

SCoT

DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATEAUBRIANT - DERVAL

*Version arrêt
du 22 février 2018*

I. Rapport de présentation 1/ Diagnostic territorial



Sommaire

Préambule	5
Les habitants du territoire	8
Croissance démographique depuis 1968.....	8
Focus sur la croissance démographique le long de la N137.....	9
Solde naturel et solde migratoire.....	10
D'où viennent les nouveaux arrivants ?	11
Les composantes sociales aujourd'hui.....	13
Synthèse et enjeux démographiques :	19
Les manières d'habiter le territoire	20
Quel parc de logements ?.....	20
Le profil type du logement : une maison individuelle, de grande taille, occupée par des propriétaires.....	20
Le parcours résidentiel : les besoins en logements au cours de la vie.....	22
Un habitat social peu développé.....	23
La demande en logement social.....	24
Une forte part de logements vacants.....	26
Quelles dynamiques constructives ?.....	28
Plus de 2000 logements construits entre 2006 et 2015.....	28
Une dynamique disparate sur le territoire.....	28
Quels prix ?	30
Synthèse et enjeux résidentiels :	31
Emplois et économies du territoire	32
Population active et catégories socio-professionnelles.....	32
Caractéristiques de l'activité économique.....	34
Répartition et catégorisation de l'emploi.....	34
Evolution de l'emploi.....	36
Poids des secteurs d'activité.....	36
Evolution des créations d'entreprise.....	37
Les spécificités du tissu économique de la CCCD.....	38
Evolution des constructions à vocation économique.....	39
Cessions de fonciers 2007/2016 sur le territoire de la CCCD.....	39
Les zones d'activités.....	40
Localisation et surfaces.....	40
Vocation des zones d'activités économiques de la CCCD.....	41
Hiérarchisation des zones d'activités.....	42
Synthèse et enjeux économiques.....	43
L'activité agricole sur le territoire	44
Le poids des activités agricoles.....	44
Evolution du nombre d'exploitations.....	44
Type et forme des exploitations.....	45
L'emploi agricole.....	46
Le poids dans la construction.....	46
L'occupation du territoire par l'agriculture.....	46
Le maillage du territoire.....	48
Synthèse et enjeux agricoles.....	49
Consommer sur le territoire	49
Organisation de l'offre commerciale : le commerce traditionnel.....	50
Le tissu commercial de 1 ^{ère} nécessité.....	50
Les circuits alternatifs à l'offre traditionnelle.....	51
Les densités en commerces traditionnels.....	52
Les cellules vacantes en centralités.....	53

Maillage en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS).....	54
Les densités en GMS	55
Bilan du développement commercial sur l'emploi.....	56
Analyse des espaces commerciaux du territoire	57
Approche méthodologique.....	57
Le commerce sur la commune de Châteaubriant.....	59
Les zones accueillant des activités commerciales.....	60
Synthèse et enjeux commerciaux	61
Se déplacer et échanger sur le territoire	62
Réseau routier et trafics.....	62
Flux domicile travail et relation aux territoires voisins	63
Les modes de déplacement alternatifs à l'usage individuel de la voiture	65
Place de la voiture individuelle	65
Le réseau ferroviaire	65
Autres transports en commun et alternatives	65
Synthèse et enjeux de la mobilité.....	67
L'occupation de l'espace	68
Occupation du sol et consommation foncière.....	68
Répartition des populations et formes d'occupation du sol.....	71
Synthèse et enjeux fonciers	73
Patrimoine et tourisme.....	74
Identité patrimoniale	74
Un secteur de passage entre les grands sites touristiques ?.....	74
La capacité d'hébergement.....	74
Le patrimoine du territoire	75
Synthèse et enjeux touristiques et patrimoniaux.....	78
Equipements et services	79
Equipements.....	79
Les gammes d'équipements.....	80
Les communications électroniques.....	83
Synthèse et enjeux	84
Analyse des grandes unités paysagères	85
Vallons de la Brutz.....	85
Vallons de la Chère (et de la Cône).....	86
Val du Don	86
Plateau ouvert du Don.....	87
Synthèse et enjeux paysagers.....	88
Synthèse des grands enjeux issus du diagnostic	89
Enjeux démographiques :	89
Enjeux liés à l'habitat :	89
Enjeux fonciers :	89
Enjeux économiques :	89
Enjeux commerciaux :	90
Enjeux mobilité :	90

Préambule

La **Communauté de Communes Châteaubriant-Derval (CCCD)** est née le **1er janvier 2017** de la fusion des Communautés de Communes du Castelbriantais et du Secteur de Derval, cette dernière étant contrainte par la loi NOTRe de se rapprocher d'un autre territoire pour former une unité de plus de 15 000 habitants.

Communes situées dans le périmètre d'étude du SCoT Châteaubriant-Derval	Superficie en km ²	Population municipale officielle 2015 parue au 1er janvier 2018
Derval	63,82	3 487
Erbray	58,41	2 946
Rougé	56,75	2 247
Sion les Mines	55,17	1 612
Soudan	54	1 998
Moisdon la Rivière	51,05	1 955
Saint Aubin des Châteaux	47,62	1 765
Issé	39,18	1 872
Lusanger	35,59	1 027
La Chapelle Glain	34,8	819
Le Grand Auverné	34,7	776
Ruffigné	33,78	714
Saint Vincent des Landes	33,64	1 519
Châteaubriant	33,59	12 067
Jans	33,38	1 314
La Meilleraye de Bretagne	28,04	1 498
Marsac sur Don	27,83	1 496
Saint Julien de Vouvantes	25,8	968
Juigné les Moutiers	24,55	352
Le Petit Auverné	22,71	432
Fercé	22,02	493
Villepot	20,65	668
Louisfert	18,34	1 009
Soulvache	11,23	356
Mouais	10,03	384
Noyal sur Brutz	7,8	589
	884,48	44 363

Source : INSEE

Le périmètre d'étude du SCoT qui comprend **26 communes** comptant **44 363 habitants en 2015** sur **884 km²** a été fixé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2016. La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a délibéré dès le **24 janvier 2017** pour prescrire l'élaboration du SCoT avec **quatre grands objectifs** :

- Construire une **ambition partagée** à l'échelle du nouveau périmètre de coopération intercommunale pour faciliter l'action publique,
- S'engager dans un **modèle de développement équilibré**, respectueux des identités locales et contribuant au maintien et au développement de l'économie de proximité,
- Renforcer l'**attractivité** par les capacités d'innovation, l'excellence économique et la valorisation du positionnement du territoire,
- Assurer la **transition énergétique**, valoriser et développer les énergies renouvelables, favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le SCoT a pour but de développer une **vision territoriale du développement local** et de favoriser **un aménagement du territoire cohérent et équilibré**. Pour atteindre ces objectifs il est nécessaire de disposer au préalable d'une analyse qui permette de **comprendre les dynamiques passées et en cours et les enjeux de demain**. Ce diagnostic territorial s'attache donc à présenter de manière détaillée les différentes composantes du territoire : **habitants et logements, économies, déplacements et échanges, patrimoine bâti et naturel et les enjeux afférents**.

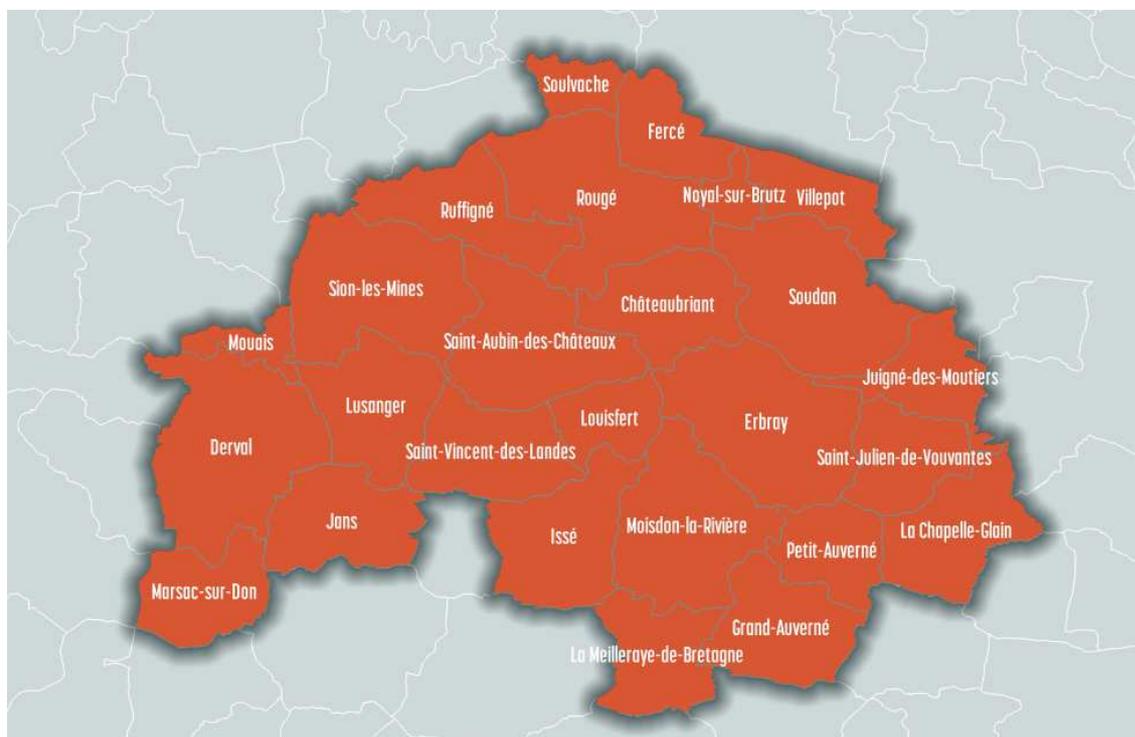
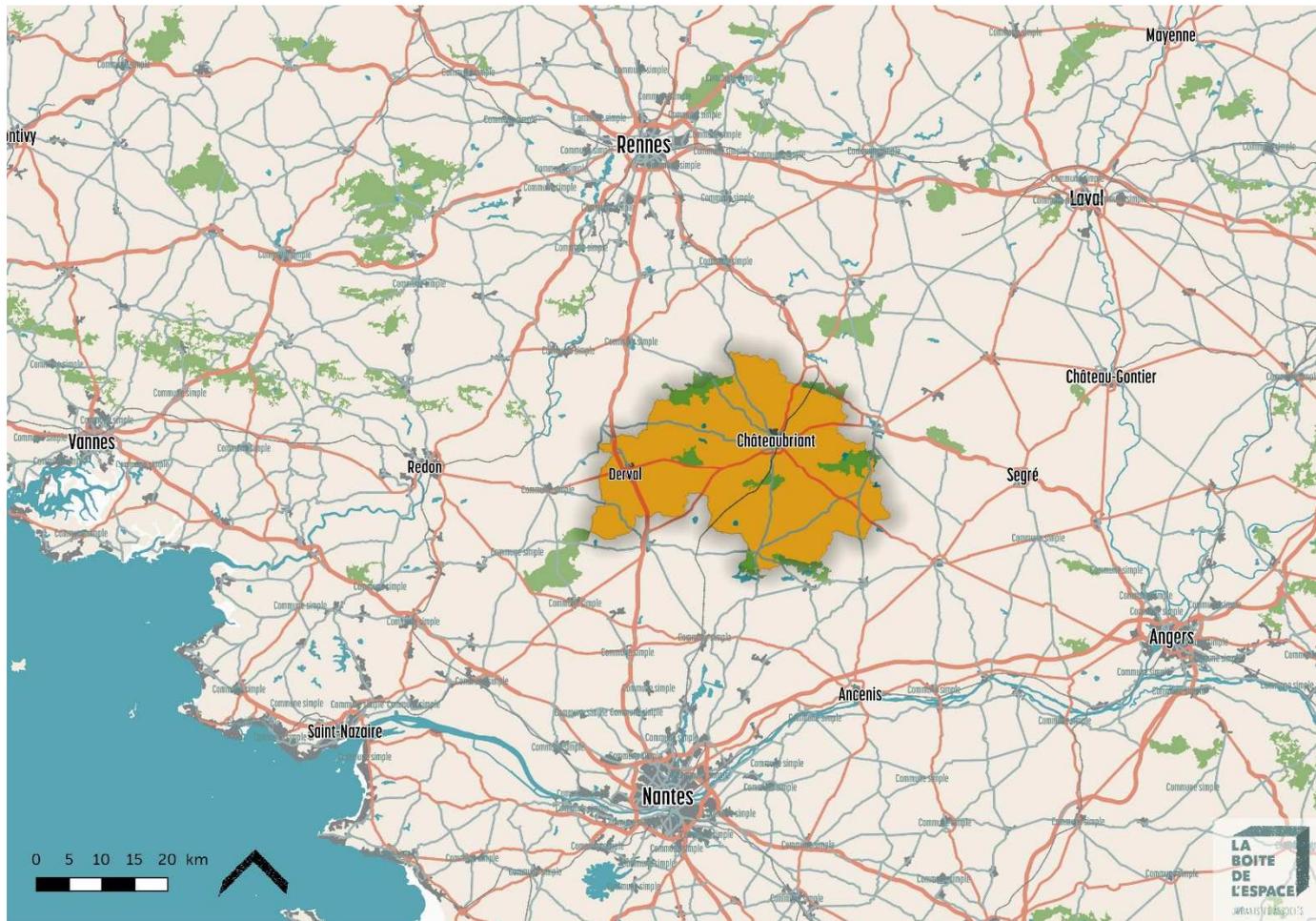
La lecture de ce diagnostic est complémentaire de l'Etat Initial de l'Environnement qui a trait à l'ensemble des thématiques liées à l'environnement.

L'élaboration de ce diagnostic avec l'état initial de l'environnement a fait l'objet de 5 réunions de la **commission « équilibre et développement du territoire »** de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval qui a assuré le rôle de comité de pilotage, et de 3 visites collectives sur le terrain.

Le présent rapport porte sur le diagnostic sans l'état initial de l'environnement qui fait l'objet d'un autre document.

L'élaboration conjointe et partagée de ce diagnostic constitue un socle nécessaire à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables puis de sa déclinaison dans le document d'orientation et d'objectifs.

Situation de la Communauté de Communes dans le contexte régional

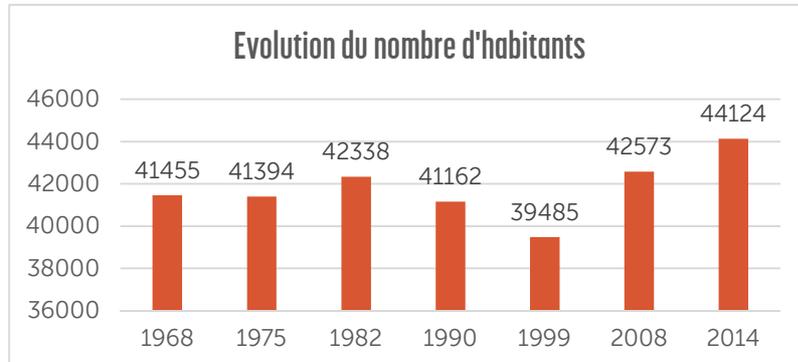


Les 26 communes du territoire

Les habitants du territoire

Croissance démographique depuis 1968

Entre 1968 et 2014, la population est passée de 41 455 à 44 124 habitants. La population d'aujourd'hui reflète en partie les mutations des périodes précédentes.



Source : INSEE

Au **début des années 70**, la ville de Châteaubriant portait l'essentiel du développement démographique du territoire. Au contraire, les autres communes de la communauté de communes observaient une baisse de population. C'est ce que l'on qualifiait d'exode rural.

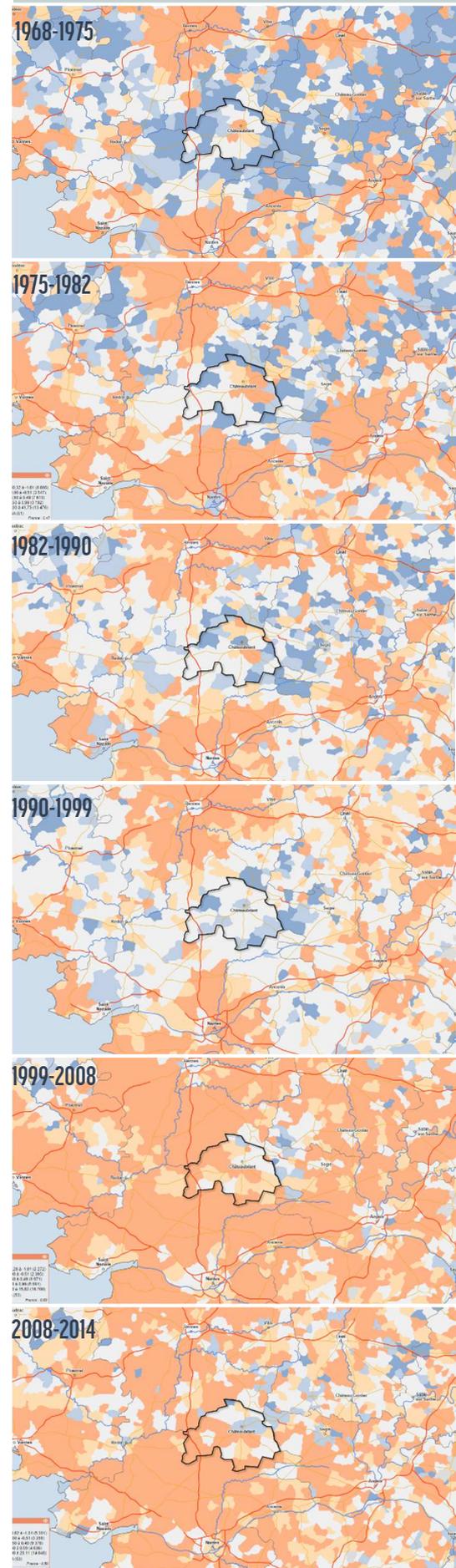
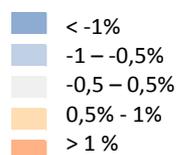
Cette tendance s'est poursuivie jusqu'au **début des années 80** en se diffusant autour de Châteaubriant. A la **fin des années 80**, la ville de Châteaubriant perdait de la population, seule sa première couronne continuait à accueillir de nouveaux habitants.

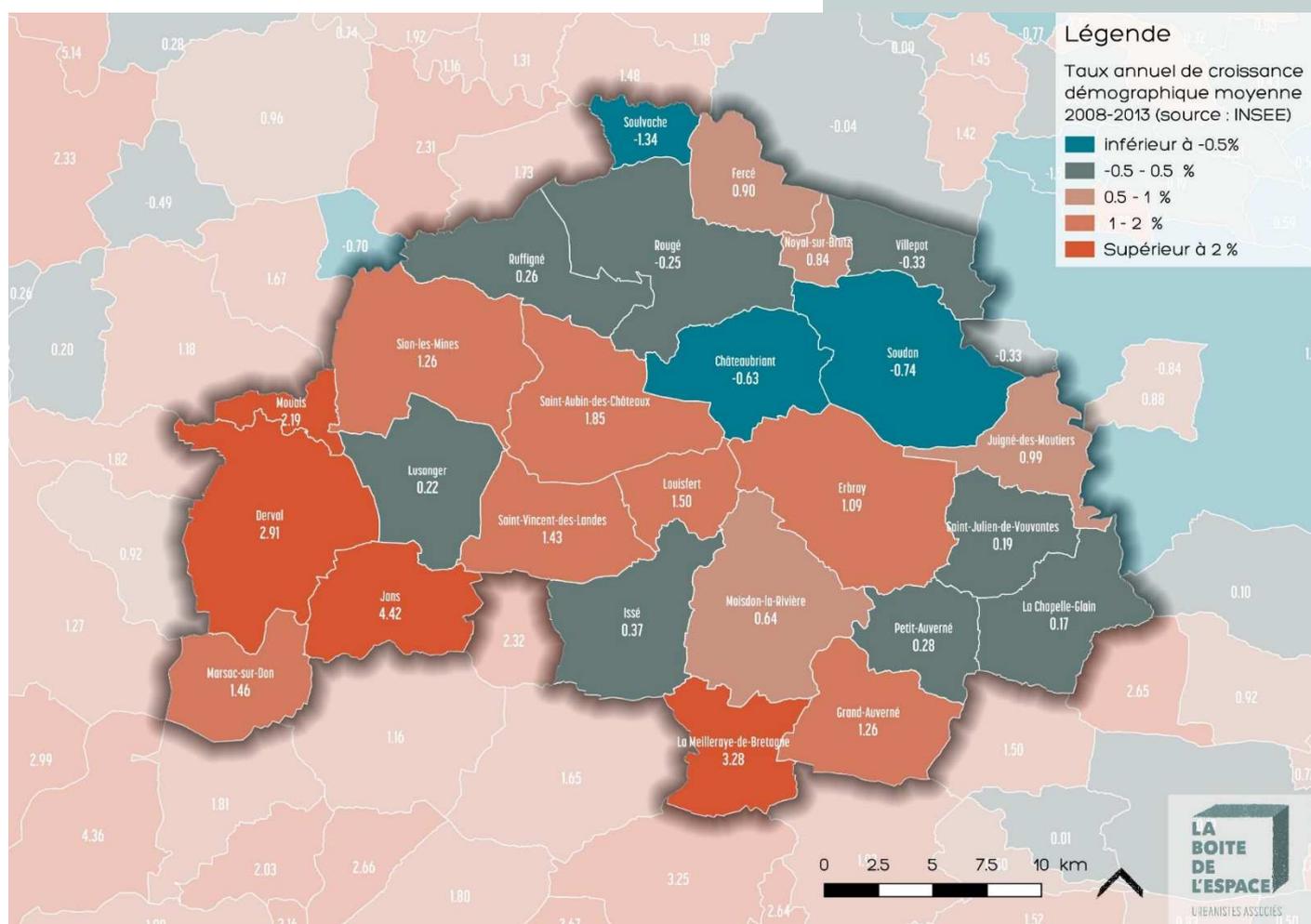
La **décennie 90** est celle de la périurbanisation des grandes métropoles. Les grandes couronnes de Nantes, Rennes et Angers connaissent une croissance démographique élevée. Dans le même temps, le périmètre de l'actuelle Communauté de Communes de Châteaubriant-Derval observait une perte globale de population.

Depuis le début des années 2000, c'est une nouvelle dynamique qui s'observe avec deux phénomènes distincts :

- Une **croissance démographique élevée au sud-ouest** et notamment à Derval, résultant à la fois de la présence de la N137 à l'ouest et de la proximité de l'agglomération nantaise sur la frange sud ;
- Une **croissance négative ou faible à Châteaubriant et au nord-est** de la communauté de communes.

Taux de croissance annuel moyen
(source : INSEE)





Sur la période la plus récente (2008-2013), le territoire observe une forte disparité dans les dynamiques démographiques avec des croissances négatives d'une part et des croissances annuelles supérieures à 3% d'autre part.

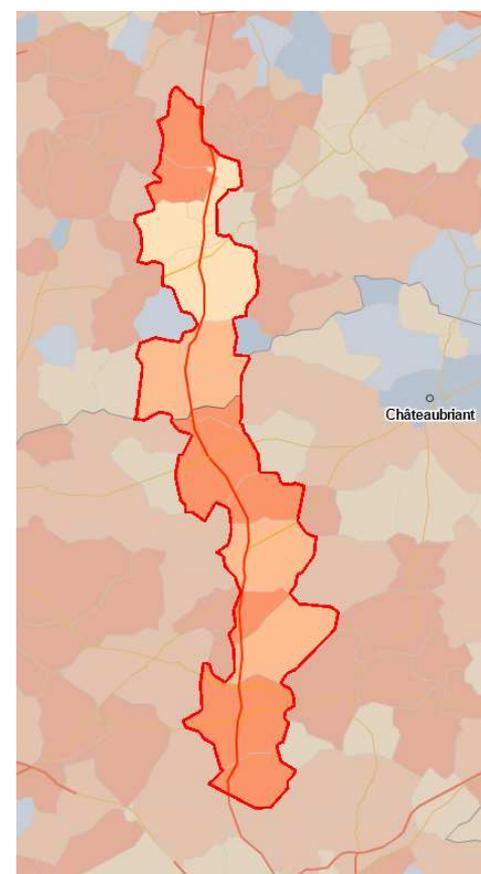
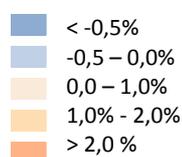
Après avoir été la locomotive démographique du territoire durant des années, la ville de Châteaubriant connaît une évolution négative ou faible depuis les années 80. Alors qu'elle représentait encore 33% des habitants en 1982, les castelbriantais ne sont désormais plus que 27% de la population du territoire en 2013.

Focus sur la croissance démographique le long de la N137

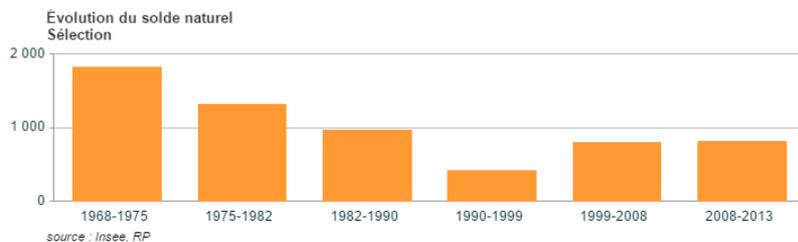
Ce qui s'observe sur la communauté de communes Châteaubriant-Derval se constate également tout au long de la N137.

De Laillé au Nord à Grandchamps-des-Fontaines au Sud, le taux de croissance annuelle moyen le long de la N137 est de 2,07% (hors premières couronnes des métropoles) sur la période 2008-2013, c'est près du double des départements d'Ille et Vilaine (1,06%) et de Loire-Atlantique (1,13%).

Taux de croissance annuel moyen sur la période 2008-2013 (source : INSEE extrait géoportail)

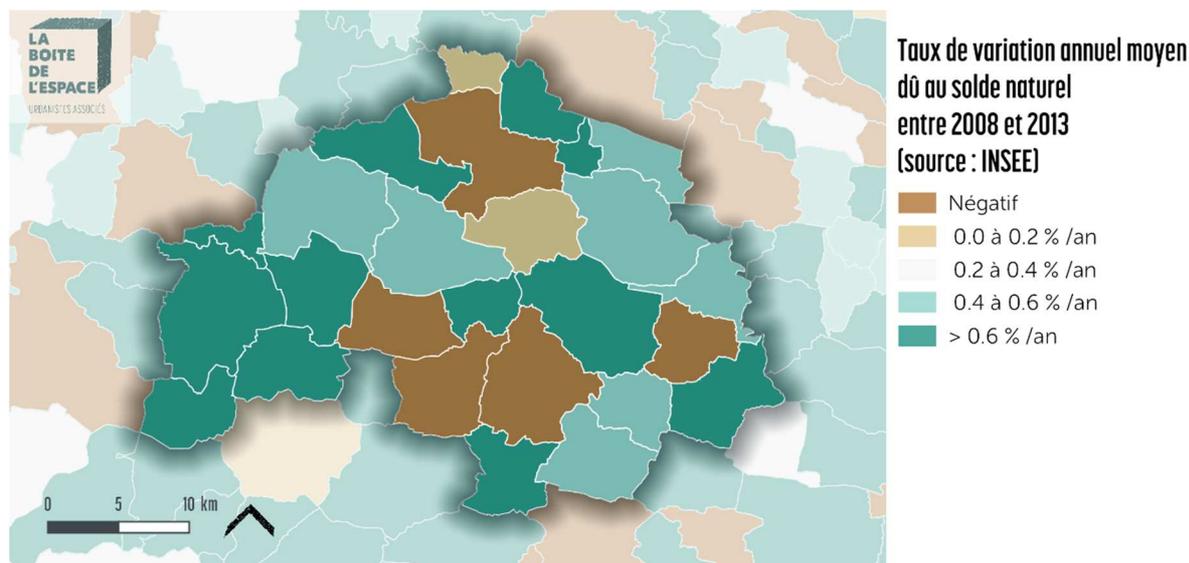


Solde naturel et solde migratoire

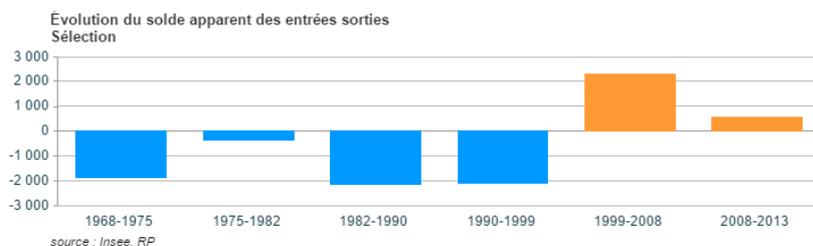


Depuis 1968 le solde naturel a toujours été positif et a globalement porté la croissance démographique du territoire, sauf sur la période 1999-2008. Depuis le début des années 2000, il demeure positif avec respectivement 0,22% et 0,38% de croissances annuelles moyennes sur les périodes 1999-2008 et 2008-2013.

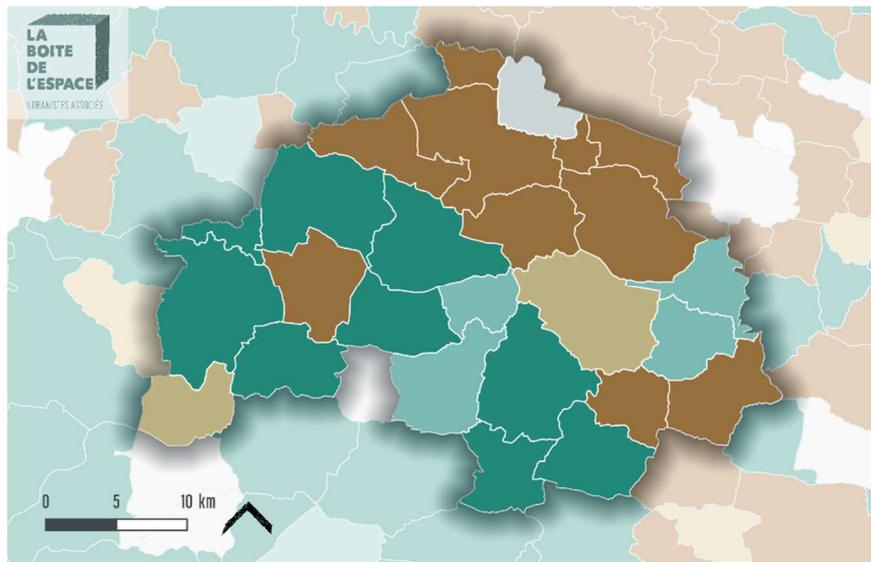
Sur la période la plus récente, la majorité des communes disposent d'un solde naturel positif mais c'est à l'ouest qu'ils sont les plus élevés (notamment avec des taux annuels supérieurs à 1,30% pour les communes de Jans, Marsac-sur-Don et Mouais entre 2008 et 2013). Cinq communes possèdent des taux légèrement négatifs sur le dernier recensement : Rougé, Saint-Vincent-des-Landes, Issé, Moisdon-la-Rivière et Saint-Julien-de-Vouvantes.



Le solde migratoire est lui beaucoup moins stable que le solde naturel et se caractérise par une forte démarcation entre la période avant 2000, où davantage de personnes partaient du territoire et après 2000 où les nouveaux arrivants sont les plus nombreux.



Sur les deux dernières périodes de recensement ce sont respectivement 0,62% (1999-2008) et 0,26% (2008-2013) de croissances annuelles moyennes dues au solde migratoire.



Contrairement au solde naturel, le solde migratoire est très fortement contrasté du point de vue géographique entre un Sud-Ouest qui accueille fortement de la population et un Nord-Est globalement négatif.

Les écarts en matière de croissance due au solde migratoire vont de +3,08% pour la commune de Jans à -1,45% pour la commune de Soulvache.

D'où viennent les nouveaux arrivants ?

En 2013, 2 900 habitants du territoire résidaient dans une commune différente l'année précédente. Un tiers (938 habitants) était déjà sur le territoire de la Communauté de Communes, dont 260 sur Châteaubriant.

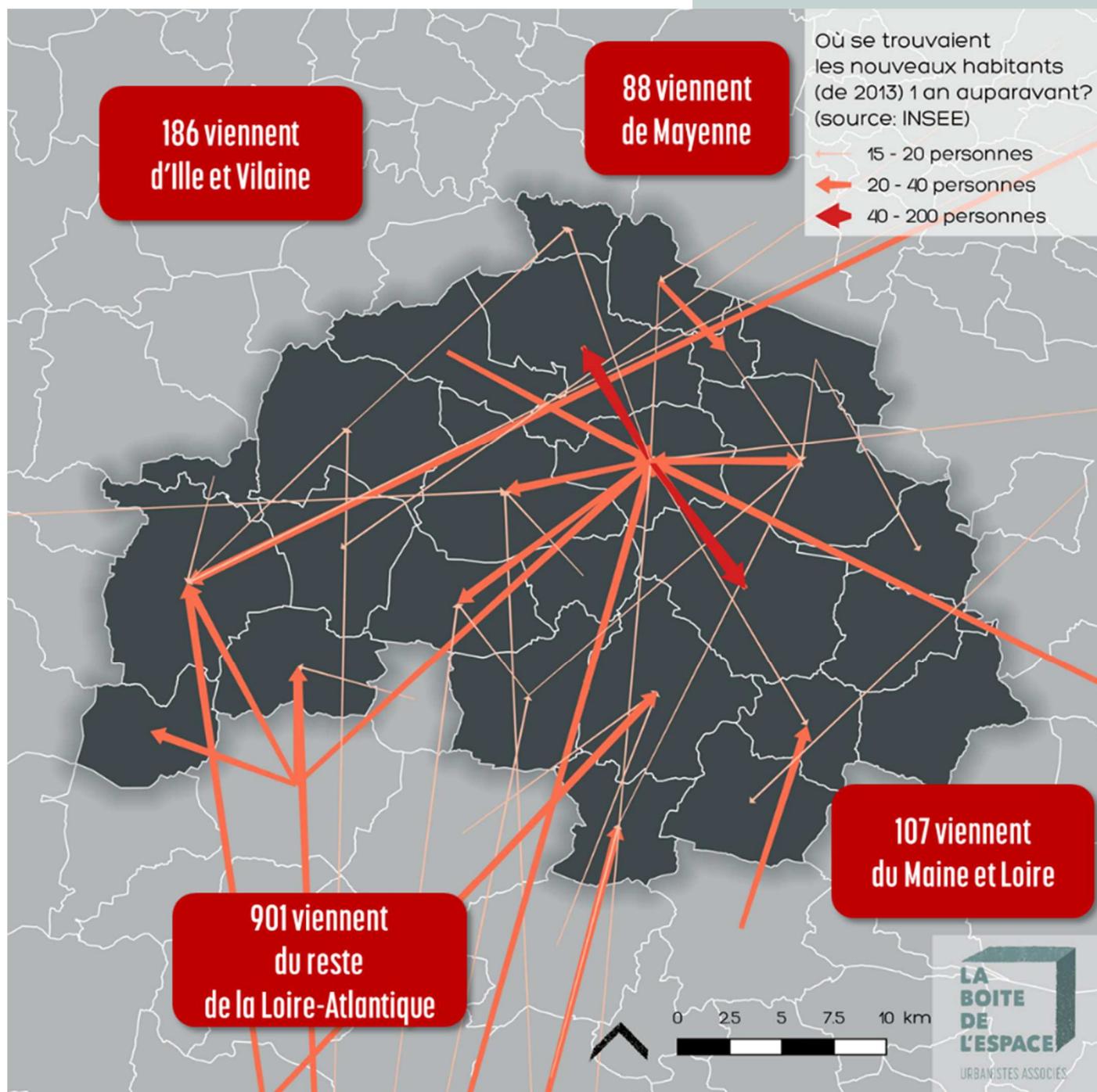
Les nouveaux arrivants venant de l'extérieur du territoire viennent essentiellement du reste de la Loire Atlantique (901), dont 165 de la seule ville de Nantes, mais aussi 100 de Nozay.

Proportionnellement, peu d'habitants viennent des autres départements limitrophes (186 d'Ille-et-Vilaine, 107 viennent du Maine-et-Loire et 88 de Mayenne).

Ces flux de migration ne sont pas anodins, ils marquent la relation forte de Châteaubriant avec son département et notamment avec l'agglomération nantaise alors même qu'il s'agit d'un territoire à l'équilibre entre Rennes, Nantes et Angers.

Ces constats se retrouvent dans les flux domicile-travail où la Communauté de Communes regarde davantage vers le sud. (Cf. partie sur les mobilités).

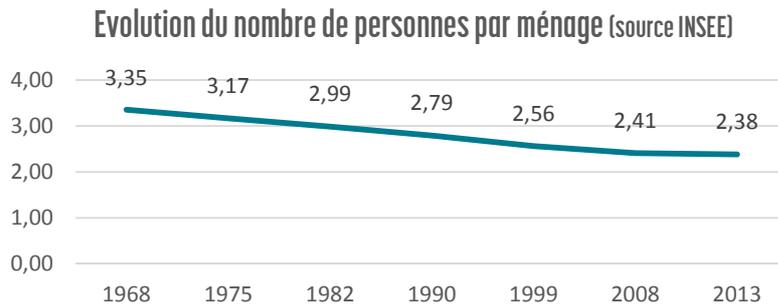
« Les nouveaux habitants du territoire viennent essentiellement de Loire-Atlantique »



Lecture du sens de la flèche

Résidence précédente (1 an avant) de l'habitant → Résidence actuelle d'un nouvel habitant depuis moins d'1 an

Le nombre de personnes par ménage reflète cette population familiale. En effet, avec 2,4 personnes par ménage en moyenne, c'est plus qu'en France ou en Loire-Atlantique (2,2).

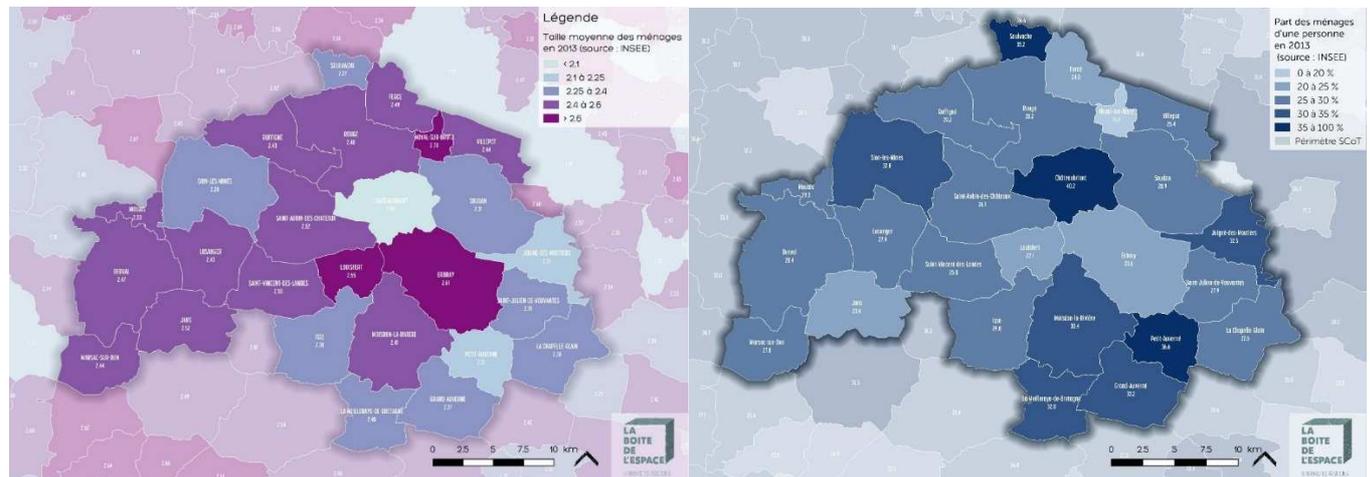


Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,35 en 1968 à 2,38 en 2013. Cette diminution progressive, qui est un phénomène national, est appelée « décohabitation des ménages » (cf. encart sur le côté).

C'est un phénomène qui implique notamment un besoin supplémentaire de logements à population équivalente.

Décohabitation :

La décohabitation caractérise le processus par lequel de moins en moins de personnes habitent dans un logement donné. Cela s'explique à la fois par des phénomènes sociétaux (augmentation des divorces et des familles monoparentales notamment) mais aussi par le vieillissement de la population (les occupants d'un logement restent plus longtemps à deux ou seul après le départ des enfants).

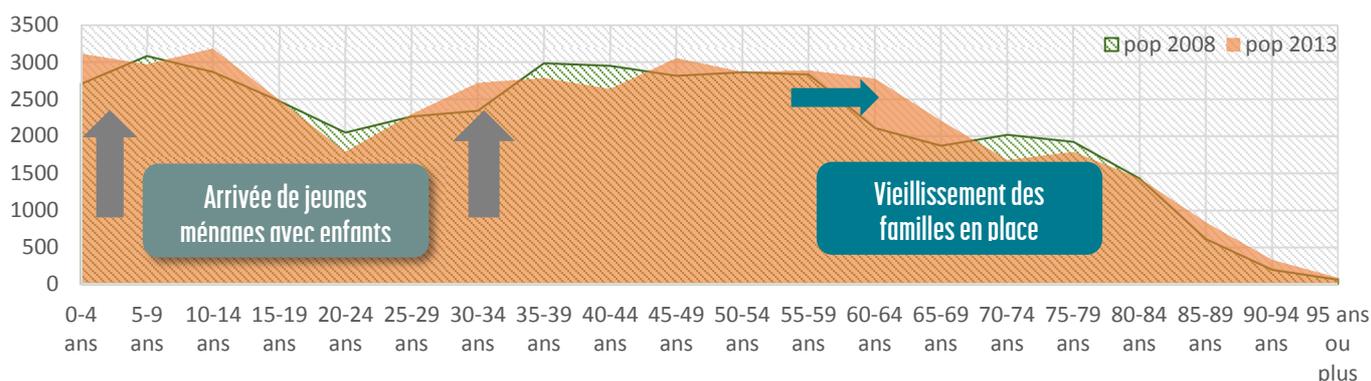


A l'échelle du territoire, le nombre de personnes par ménage est plus élevé à l'ouest et en première couronne de Châteaubriant car dans la ville centre et le sud-est du territoire, il y a beaucoup plus de personnes vivant seules. Etant donné la faible part de logements de petite taille et l'absence d'étudiants, il s'agit essentiellement de personnes âgées.

A l'image de ce que l'on peut constater sur la majorité du territoire national, la Communauté de Communes connaît à la fois une forte progression des jeunes ménages avec enfants et un vieillissement global de sa population familiale.

Le graphique ci-dessous, qui présente l'évolution des tranches d'âge sur la période 2008-2013, illustre l'augmentation des 0-4 ans et des 30-34 ans, qui représentent l'arrivée des jeunes ménages avec enfants, mais aussi la forte augmentation des 60-64 ans.

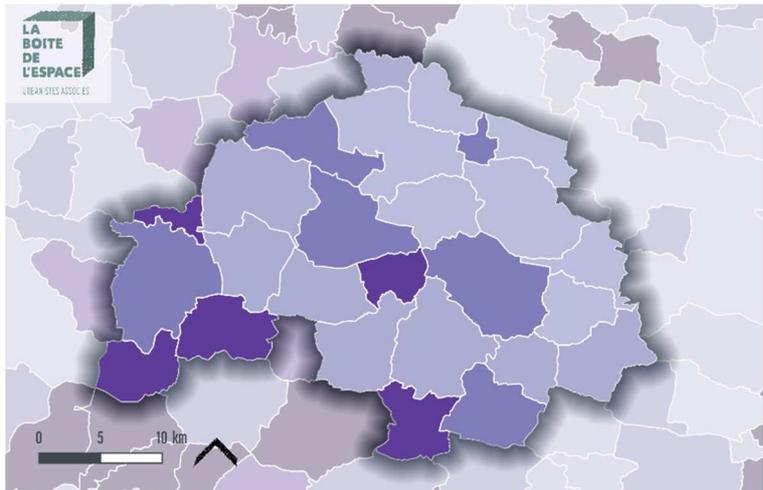
Evolution de la population par tranches d'âges (source INSEE)



Ces deux dynamiques distinctes se trouvent fortement représentées sur deux parties distinctes du territoire :

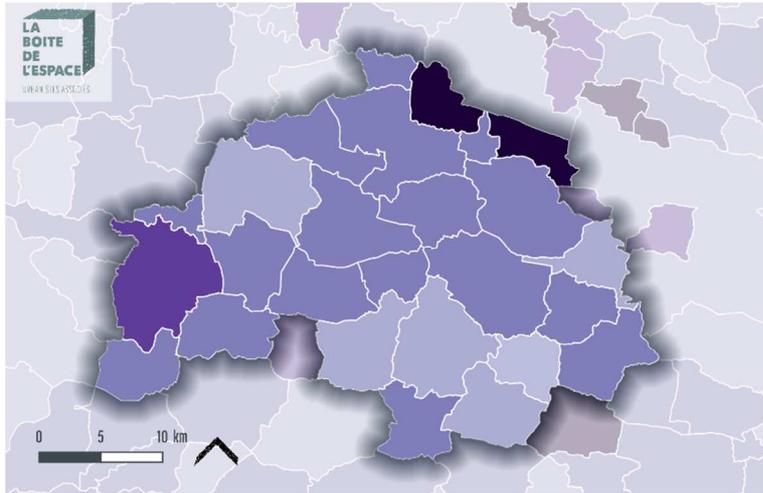
- En raison des dynamiques récentes d'arrivée migratoire, les jeunes enfants et les jeunes ménages progressent au sud-ouest du territoire ;
- les populations plus âgées augmentent sensiblement à l'est de la CCCD.

Les cartes ci-après illustrent clairement la surreprésentation de jeunes ménages trentenaires avec enfants en bas âges sur les communes ayant connu un fort développement démographique depuis les années 2000 alors que l'est du territoire et le nord sont davantage concernés par le vieillissement global de leur population et donc sont plus fortement représentés dans les tranches d'âge les plus âgées.



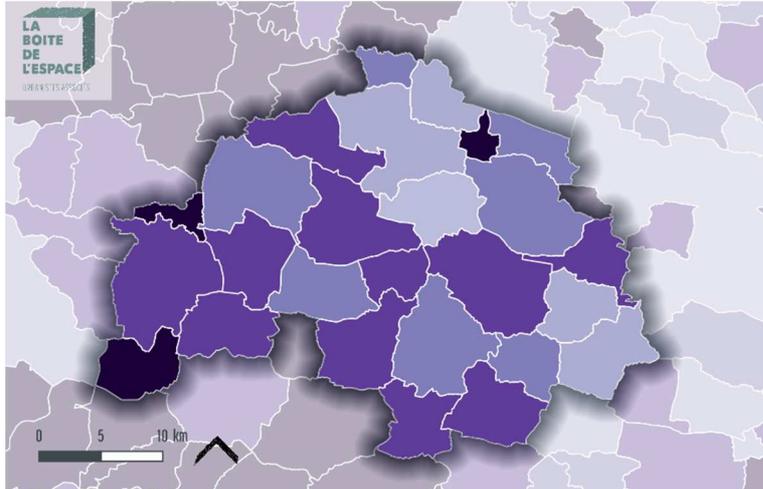
Part de la population
âgée de 0 à 14 ans en 2013
(source : INSEE)

- Inférieur à 20.0 %
- 20.0 - 22.0 %
- 22.0 - 24.0 %
- 24.0 - 26.0 %
- Supérieur à 26.0 %



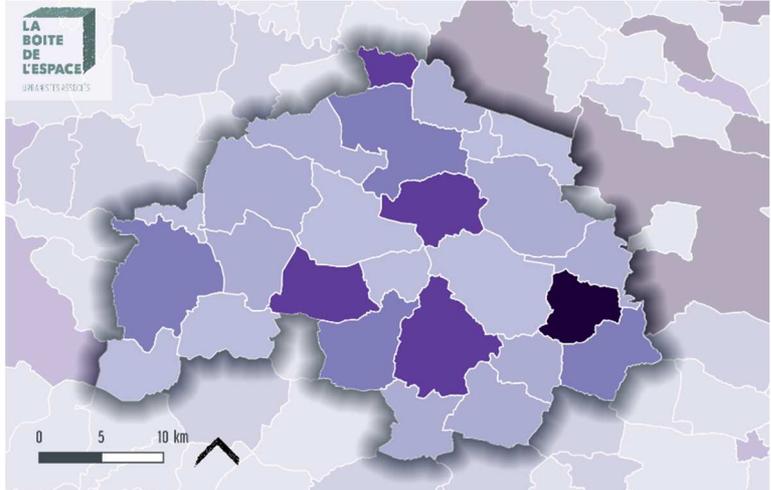
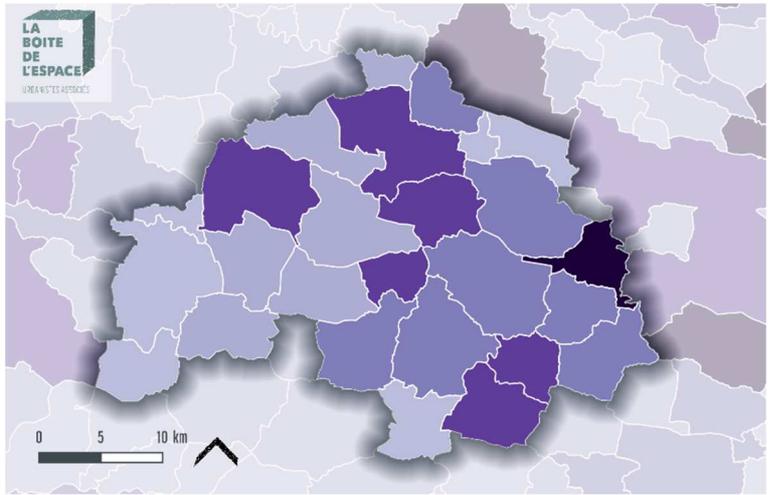
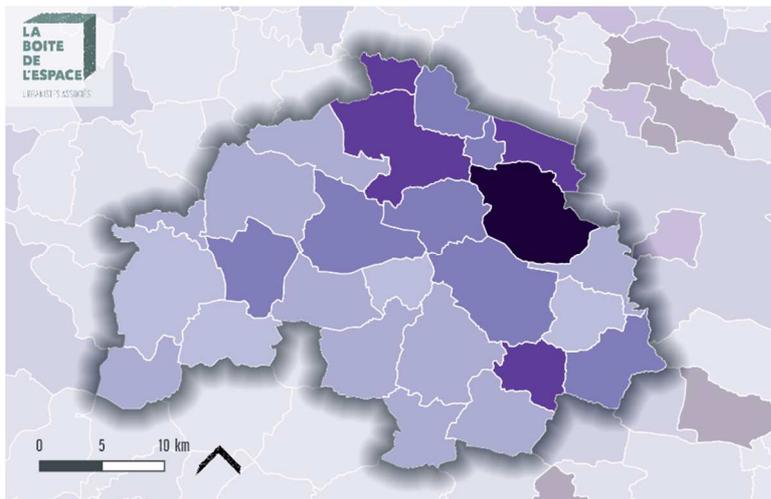
Part de la population
âgée de 15 à 29 ans en 2013
(source : INSEE)

- Inférieur à 12.0 %
- 12.0 - 14.0 %
- 14.0 - 16.0 %
- 16.0 - 18.0 %
- Supérieur à 18.0 %

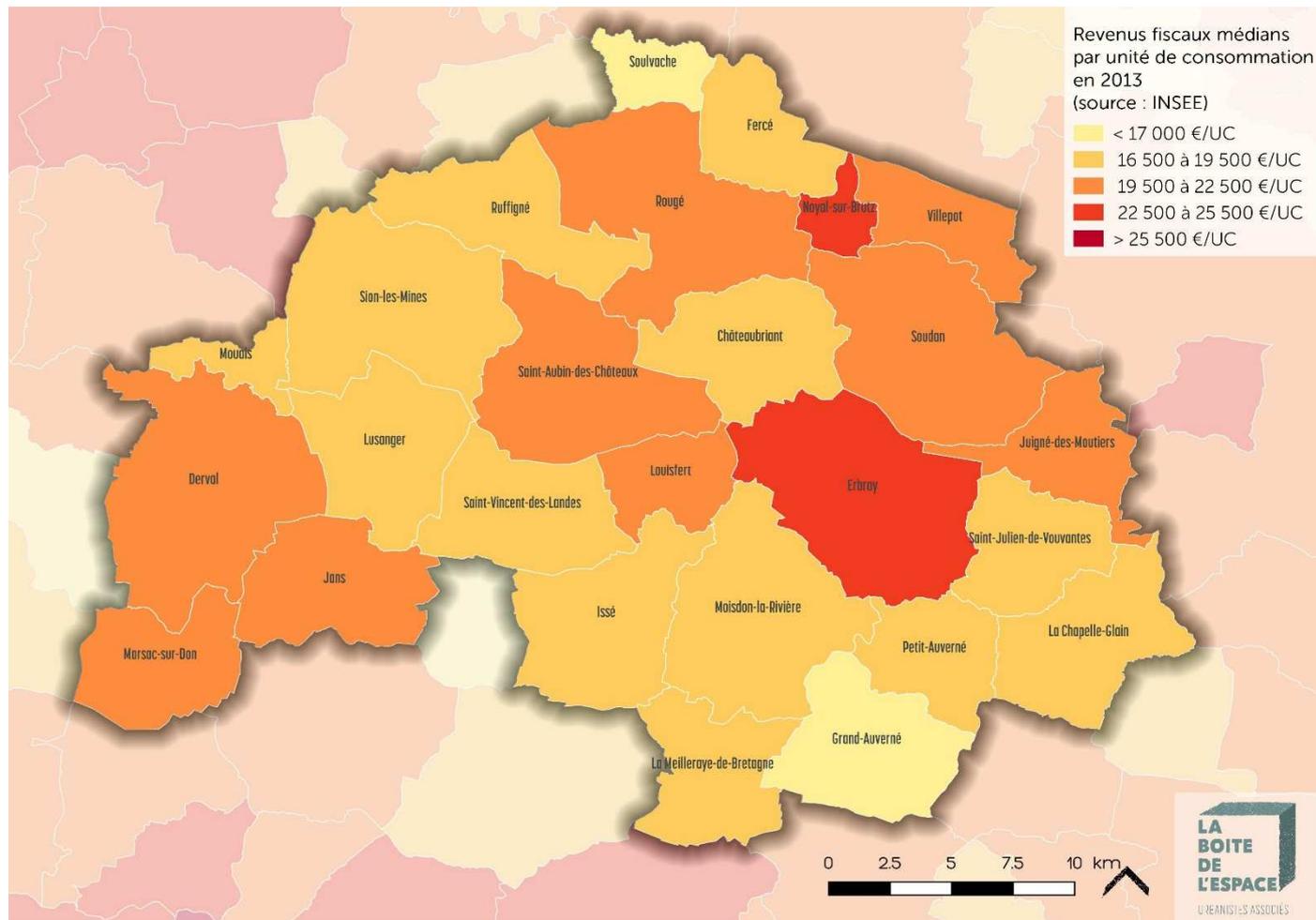


Part de la population
âgée de 30 à 44 ans en 2013
(source : INSEE)

- 0.0 - 16.0 %
- 16.0 - 18.0 %
- 18.0 - 20.0 %
- 20.0 - 22.0 %
- 22.0 - 33.8 %



Les habitants du territoire possèdent des revenus plutôt modestes (parmi les plus modestes du département) avec un niveau de vie médian plus élevé à l'ouest, près de la N137 ou en première couronne de Châteaubriant.



Synthèse et enjeux démographiques :

Après des décennies de croissances en « dents de scie », le territoire observe un accueil démographique fort et continu depuis le début des années 2000, tant par le solde naturel que par le solde migratoire.

Les nouveaux ménages qui arrivent sur la communauté de communes viennent questionner l'organisation du territoire en observant les constats suivants :

- L'évolution démographique de la ville de Châteaubriant est globalement négative ou stable et la ville n'accueille plus que 27% des habitants contre 33% dans les années 80.
- Un fort déséquilibre se crée entre le Sud-Ouest du territoire qui accueille de nombreux jeunes ménages avec enfants et le Nord-Est du territoire qui perd de la population ou connaît une faible croissance. Les incidences du vieillissement de la population sont plus visibles sur cette partie de la CCCD.
- Les nouveaux ménages viennent en large majorité du Sud du territoire et particulièrement de la métropole nantaise, accentuant une influence de celle-ci sur le territoire.

Aujourd'hui les ménages sont surtout constitués de familles et ils possèdent des revenus parmi les plus modestes du département. Châteaubriant connaît une population différenciée par rapport au reste du territoire : davantage de ménages d'une personne correspondant notamment à une part plus importante de personnes âgées.

- Maintenir et faciliter l'installation de populations de jeunes ménages avec enfants pour pérenniser les équipements scolaires associés particulièrement sur la ville de Châteaubriant et au nord-est du territoire ;
- Anticiper le vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire et ne pas engendrer une population isolée ou captive (sans moyen de locomotion) ;
- S'assurer que les croissances démographiques seront corrélées aux capacités d'accueil des communes ;
- Programmer les besoins en équipements et infrastructures associés aux évolutions démographiques.

Principaux enjeux



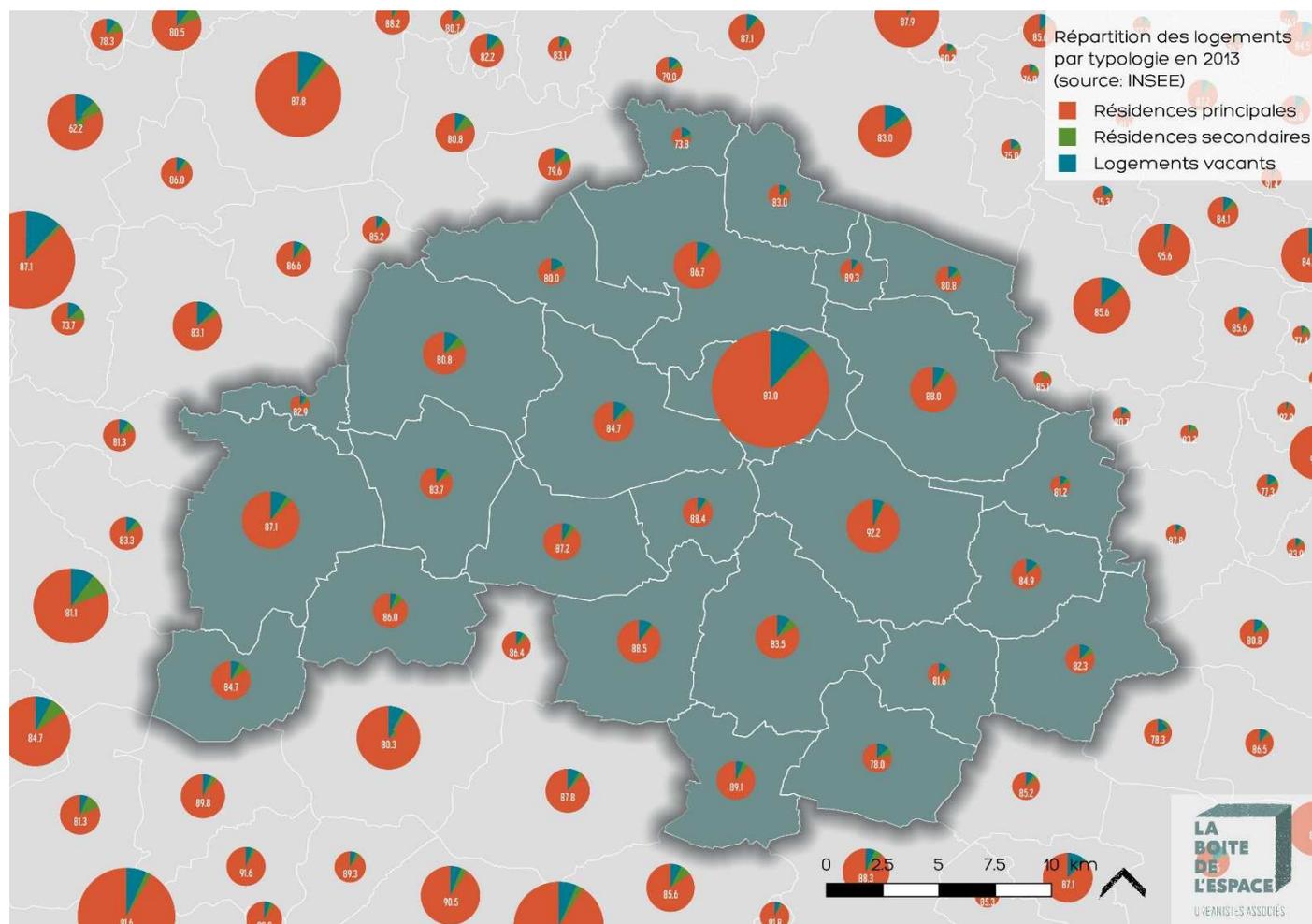
Tour du four banal - Place de la Motte à Châteaubriant

Les manières d'habiter le territoire

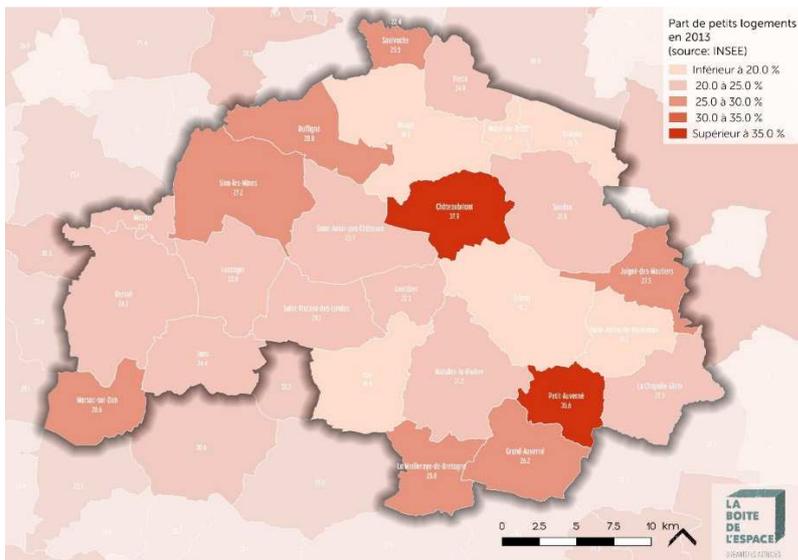
Quel parc de logements ?

Le profil type du logement : une maison individuelle, de grande taille, occupée par des propriétaires

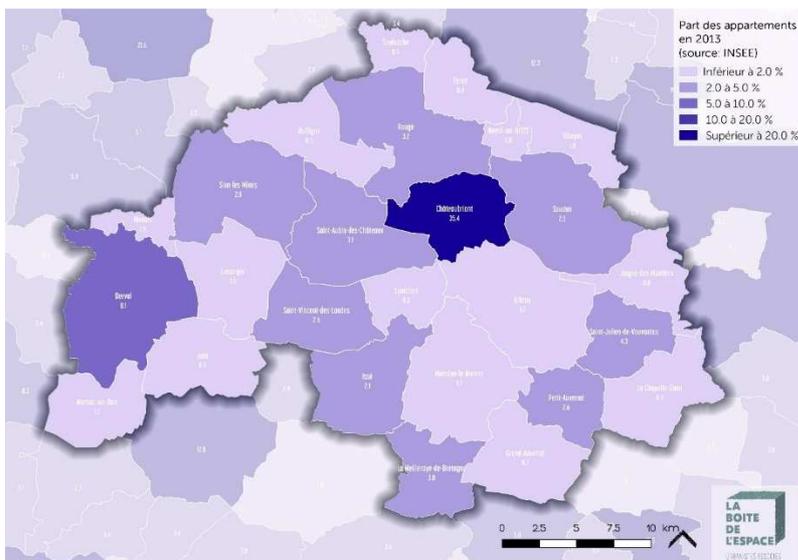
Sur les 22 500 logements du territoire, les résidences principales constituent 86% du parc immobilier de la communauté de communes, quand les résidences secondaires et les logements vacants en occupent respectivement 4% et 10%.



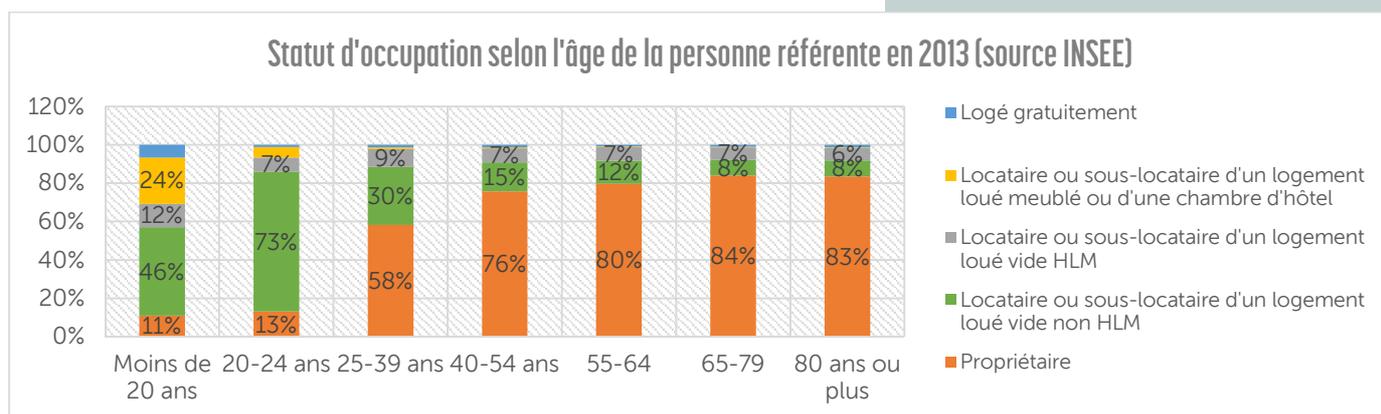
Les maisons individuelles sont très largement prédominantes, puisqu'elles constituent 87% du parc immobilier et même 97% si l'on exclut Châteaubriant. Le parc se caractérise par des logements de grande taille (73% de 4 pièces et plus) qui sont très majoritairement occupés par des propriétaires (73%).



Globalement, le parc immobilier apparaît donc comme étant fortement typé et homogène sur l'ensemble du territoire, sauf à Châteaubriant où le nombre d'appartements atteint 35% et où les proportions de logements sociaux et de petite taille sont nettement plus élevées.



Près des trois quarts des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires soit 18 points de plus qu'à l'échelle nationale. L'accès à la propriété se fait relativement tôt dans le parcours de vie des ménages puisqu'il est déjà proche de 60% dans la catégorie des 25-39 ans.

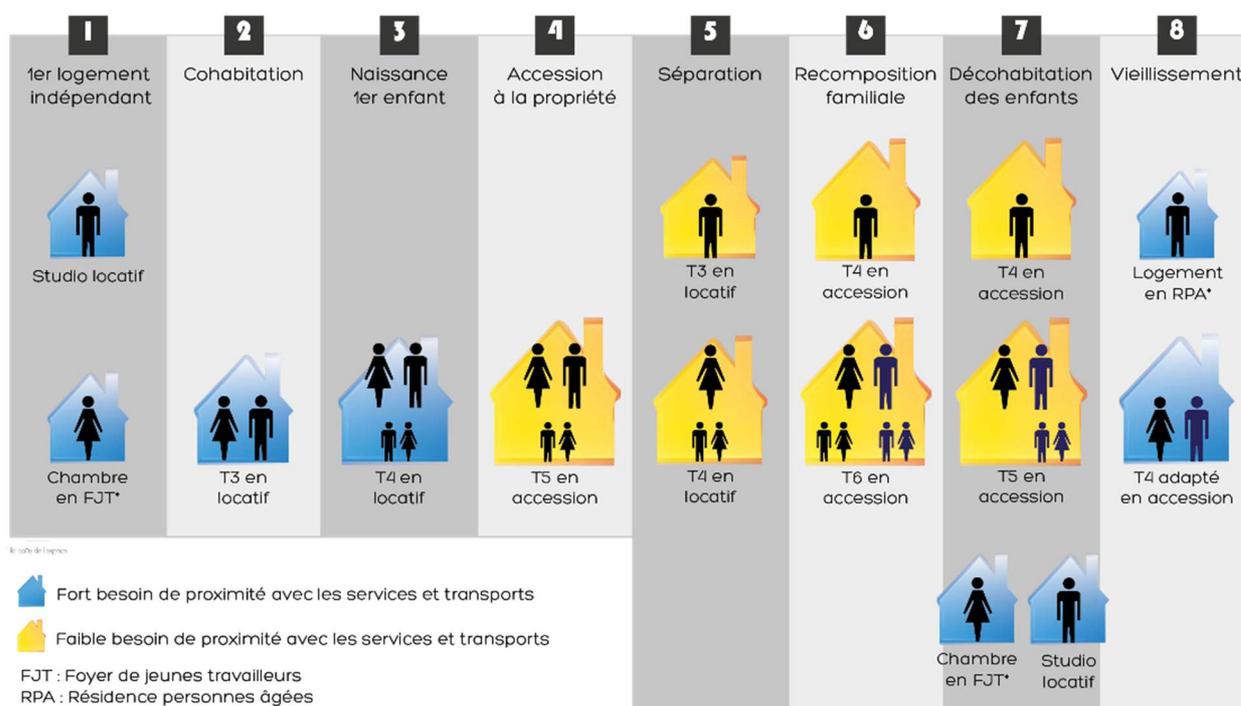


Cette prépondérance des propriétaires de maisons individuelles est à relier à la tradition bretonne associée (71% de maisons individuelles contre 57% au niveau national).

Toutefois, avec les évolutions du monde du travail, les mutations professionnelles plus nombreuses et les modèles familiaux en évolution, ce taux de propriétaires va être amené à diminuer dans les années à venir. Cela entrainera donc une demande plus variée des ménages en termes de logements à laquelle les territoires devront être en mesure de répondre.

Le parcours résidentiel : les besoins en logements au cours de la vie

Le parcours résidentiel regroupe l'ensemble des logements occupés par un ménage au cours de sa vie et par extension la capacité à trouver une offre adaptée à sa demande. Plus l'offre est diversifiée, plus une commune est en capacité à répondre à une diversité de parcours résidentiels.



Le contexte immobilier et les évolutions sociales font que les personnes qui occupent un seul et unique logement au cours de leur vie se font de plus en plus rares. Demain la demande en

La demande en logement social

- Une demande majoritairement tournée vers Châteaubriant

Chaque début d'année, il y a en moyenne 437 demandes en cours sur le territoire (période 2013-2017).

Les deux-tiers de ces demandes sont externes, c'est-à-dire émanant de personnes n'étant pas déjà logées dans le parc social.

L'ensemble de la demande, interne comme externe, est très majoritairement effectuée sur le pôle de Châteaubriant en premier choix (72% des cas).

La ville de Châteaubriant étant celle sur laquelle se trouve la plus forte part des logements locatifs sociaux, il est donc logique que les demandes se portent essentiellement sur cette commune en 1^{er} choix afin d'avoir, pour les demandeurs, une chance plus importante d'obtenir un logement. Cela ne signifie néanmoins pas qu'une offre complémentaire sur les autres communes ne répondrait pas à une attente.

Nombre moyen de demandes en cours à chaque 1 ^{er} janvier (2013-2017) <i>Commune demandée en choix n°1</i>	Statut d'occupation du demandeur			Ensemble	
	Demandes externes	Locataires H.L.M.			
Châteaubriant	203.4	111.0	314.4	72.0%	
Derval	20.6	6.6	27.2	6.2%	
Autres communes	79.2	16.0	95.2	21.8%	
Ensemble du territoire	303.2	133.6	436.8	100%	

- La réponse à la demande

Nombre de logements attribués de 2012 à 2016 en moyenne par an	Ancien statut d'occupation	
	Demandes externes	Locataires H.L.M.
Châteaubriant	98.2	44.6
Derval	5.0	0.6
Autres communes	60.2	18.2
Ensemble du territoire	163.4	63.4

Globalement, à l'échelle du territoire de la CCCD, il y a eu chaque année en moyenne 163 nouvelles attributions de logement social et 63 mouvements de locataires au sein du parc.

Ratio demande externe/attributions externes - en moyenne de 2012 à 2016	
Châteaubriant	2,1
Derval	4,1
Autres communes	1,3
Ensemble du territoire	1,9

Le ratio entre les demandes externes en cours au 1^{er} janvier et les attributions de l'année précédente permet d'évaluer la pression de la demande. Ce ratio de 1,9 en moyenne et de 2,1 pour la ville de Châteaubriant reflète une situation plutôt fluide à l'échelle de l'ensemble du territoire. A noter qu'à Derval où le parc est moins développé, les demandes sont moins facilement honorées et font porter ce ratio à 4,1. A nuancer cependant au regard du nombre de demandes que cela représente (21 en moyenne).

- Le profil des demandeurs

Source :

Les données relatives à la demande et aux attributions en logement social ainsi qu'au profil des demandeurs sont issues du fichier de la demande locative sociale de Loire-Atlantique géré par le CREHA Ouest (Centre Régional d'Etudes pour l'Habitat de l'Ouest).

L'analyse des demandes externes ici présentée prend en compte la demande externe en cours à chaque 1^{er} janvier entre 2013 et 2017. Cela permet de disposer d'un panel suffisamment représentatif (1 516 demandes) pour caractériser la demande récente, les variations entre années n'étant par ailleurs pas significatives.

La majorité des demandes provient de personnes n'ayant pas déjà un logement social (demandes externes). Ces demandeurs sont soit logés dans le parc privé (un tiers de l'ensemble des demandes), soit dans une autre situation (hébergé chez des tiers -famille ou autre-, en foyer...). A noter la part non négligeable de propriétaires occupants (10%) parmi les demandeurs de logement social sur le territoire de la CCCD. Cette situation est caractéristique des territoires ruraux, où du fait d'un prix de l'immobilier relativement bas des ménages à faibles revenus ont pu accéder à la propriété et peuvent avoir des difficultés à assumer cette charge. A titre de comparaison, à l'échelle du département, les propriétaires occupants représentaient 4,9% de la demande externe au 1^{er} janvier en 2016 (source DREAL-CREHA Ouest).

Demandes en cours au 1 ^{er} janvier de chaque année 2013-2017	
Statut du demandeur	
Locataire HLM	31%
Locataire parc privé	33%
Propriétaire occupant	10%
Autres situations	26%
Total	100%

Taille de logement demandée - demande externe au 1 ^{er} janvier 2013-2017					
T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total
146	466	569	290	45	1516
9.6%	30.7%	37.5%	19.1%	3.0%	100.0%

Les petits logements (T1 et T2) représentent plus de 40% des demandes externes sur l'ensemble de la période. Cette demande est à mettre en relation avec la proportion très importante de personnes seules demandant un logement social (44,2%).

Situation familiale des demandeurs - demande externe au 1 ^{er} janvier 2013-2017							Total
Non renseigné	Association	Colocataire	Couple	Famille	Personne seule	Familles monoparentales autres situations*	
10	4	7	147	207	670	471	1 516
0,7%	0,3%	0,5%	9,7%	13,7%	44,2%	31,1%	100%

* familles monoparentales (en grande majorité) ou personnes dans d'autres situations (vivant avec un ascendant par exemple).

Près d'un tiers de la demande externe (31.1%) émane de personnes représentant des familles monoparentales et des ménages dans d'autres situations. Du fait de la charge d'un ménage entier reposant sur un seul chef de famille, ces ménages sont plus généralement dans des situations économiques et sociales plus fragiles.

- Adéquation offre/demande

Au-delà du nombre de logements disponibles par rapport au nombre de demandes, l'efficacité du parc locatif social s'apprécie en termes d'adéquation entre l'offre et la demande (actuelle et à venir).

Comme détaillé précédemment, l'ensemble du parc résidentiel du territoire est plutôt constitué de grands logements (73% de T4 et plus), tandis que la demande en logement social étudiée sur les dernières années, est davantage tournée vers des petits logements (79% de T1 à T3 demandés).

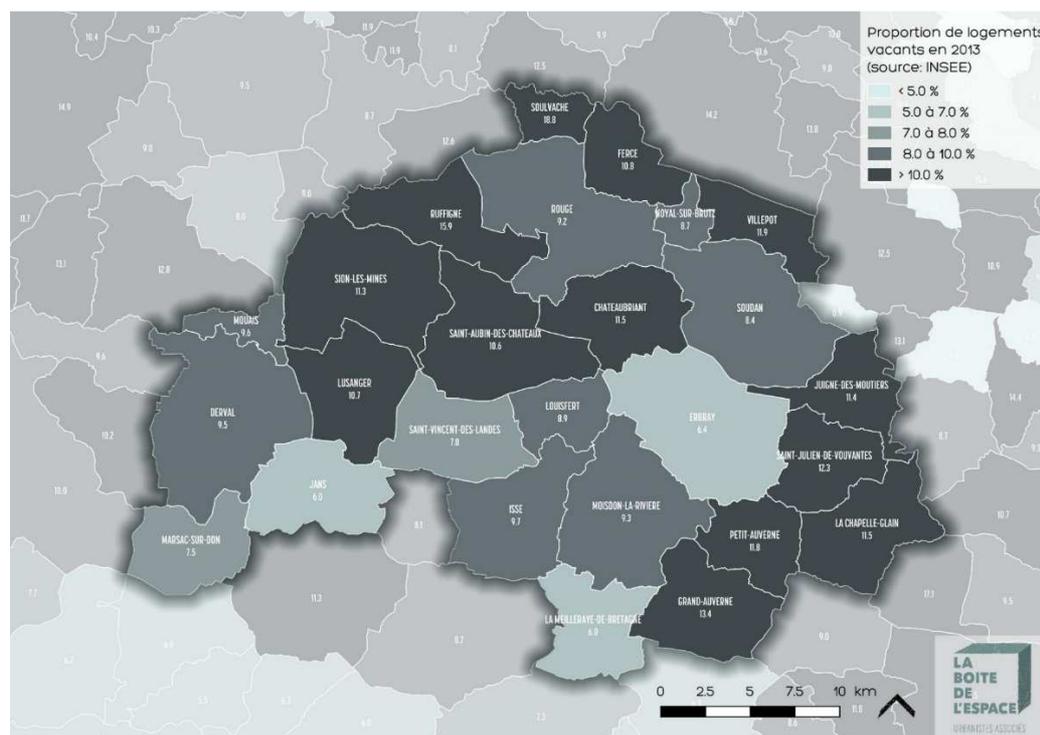
L'âge du parc, dont une partie est en cours de réhabilitation (la Ville-aux-Roses à Châteaubriant par exemple) peut également être une source de difficultés (vétusté, consommation énergétique importante, absence d'ascenseur...).

Les pôles urbains étant les plus demandés, et les plus adaptés aux personnes disposant de faibles ressources, (proximité des transports en commun, des pôles d'emplois, des services publics...) c'est particulièrement dans ces pôles qu'une attention doit être portée sur la réponse à la demande en logement social et la diversité de ce parc.

Une forte part de logements vacants

Les caractéristiques du parc immobilier de la communauté de communes sont relativement similaires à la majorité des territoires ruraux ou périurbains de la région mais observent une part de logements vacants particulièrement élevée et ce sur la majorité des communes.

Avec 10,1% de logements recensés comme vacants, soit 2 176 logements, c'est beaucoup plus qu'au niveau départemental (5,7%), régional (6,4%) ou national (7,7%).



Sur ces logements vacants, 39% le sont depuis plus de trois ans (source DREAL), avec des conséquences prévisibles liées à la non occupation (dégradation globale du bien et remise en état complexe, risques potentiels sur les logements et l'environnement immédiat, impact sur l'attractivité en cas de concentration de logements vacants).

Cette vacance a au moins 4 facteurs :

- **La rotation naturelle du parc** : tous les logements non occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première installation ;
- **Le changement d'usage** : certains logements dont l'usage a été modifié, c'est souvent le cas pour les stocks au-dessus des commerces de centre-ville par exemple ;
- **Le décalage avec la demande** : lorsque les logements sont habitables mais ne sont plus adaptés à la demande actuelle (logements peu lumineux, agencement inadapté, prix trop élevé...);
- **Les logements insalubres ou indignes** : ces logements souvent anciens et situés dans les bourgs peuvent être indignes pour de multiples raisons (risques liés à la structure du bâtiment, au réseau électrique, à l'humidité, à l'absence de lumière ou d'isolation...).

La vacance du parc est un bon indicateur de la situation du marché du logement. Il est admis, au niveau national, qu'un taux de vacance de l'ordre de 6% à 7% du parc immobilier est synonyme de bonne rotation dans le marché immobilier. Un taux inférieur à 6% indique une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Un taux fortement supérieur à 7% indique une offre supérieure à la demande et des logements qui ne trouvent pas preneurs, pour raison de confort, de salubrité, de prix ou de taille.

Ce taux de vacance de 10,1% est donc à mettre en relation avec :

- la proportion importante (1 sur 4) de logements vacants depuis plus de trois ans sur le territoire ;
- le chiffre de 610 logements considérés comme présentant un état médiocre voire très médiocre (classements cadastraux 7 et 8) (source DREAL).

A Châteaubriant, une partie de la vacance s'explique par les opérations de réhabilitation en cours sur une partie du parc d'habitat social de la Ville-aux-Roses qui n'est plus adapté aux besoins actuels des habitants (absence d'ascenseur...).

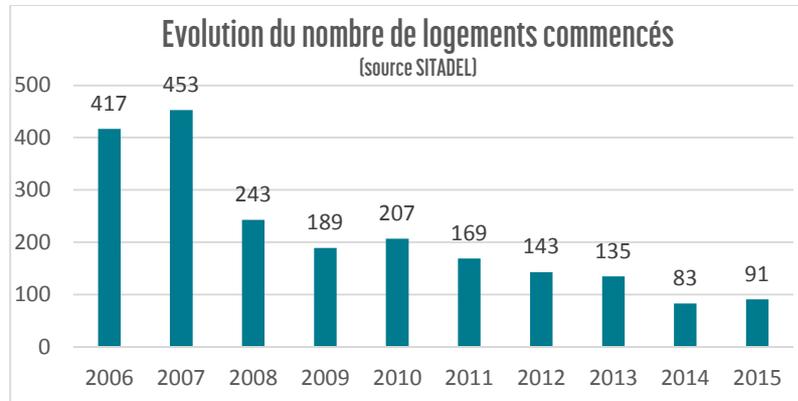
Parmi ces logements vacants, une part peut donc être remise sur le marché immobilier avec tous les avantages associés (requalification du paysage urbain, offre de logements au plus près des centralités - *donc des équipements, services, emplois* -, absence de consommation foncière, offre diversifiée...).

A noter qu'en l'absence de logements sociaux adaptés, une part des logements insalubres ou indignes, peut, en raison de loyers peu élevés, devenir un parc social « de fait » avec les risques sanitaires associés. Résorber les logements insalubres, c'est aussi éviter leur occupation.

Quelles dynamiques constructives ?

Plus de 2000 logements construits entre 2006 et 2015

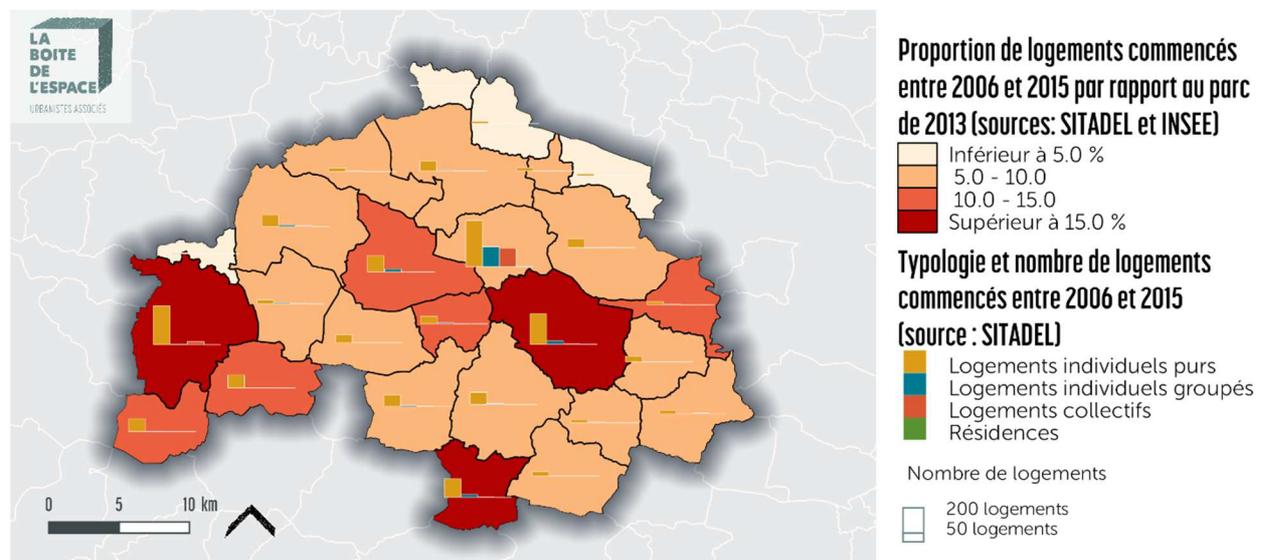
Entre 2006 et 2015, 2 130 logements ont été mis en chantier sur le territoire.



Les niveaux de production sur la période 2006-2015 ont été très différents selon les années. Alors que le nombre de mises en chantier était particulièrement fort en début de période (respectivement 417 et 453 logements mis en chantier en 2006 et 2007), la fin de la « bulle immobilière » se fait ressentir très rapidement, avec moitié moins de logements produits dès 2008-2009. Ensuite, la production est globalement à la baisse jusqu'à passer sous le seuil de 100 mises en chantiers en 2014 et 2015.

Une dynamique disparate sur le territoire

Au sein du territoire cette dynamique de constructions neuves n'est pas également répartie. La ville de Châteaubriant est celle qui a vu la construction de nouveaux logements la plus importante. Cependant, à l'image des croissances démographiques récentes, ce sont les communes de la frange Sud-Ouest et celles de la couronne Sud-Ouest de Châteaubriant qui ont connu les plus fortes progressions comparativement au parc actuel.



Dans la typologie des logements, de fortes disparités se font également sentir. Alors que Châteaubriant a connu une production de logements diversifiée avec 276 logements individuels purs, 121 logements individuels groupés, 112 logements collectifs et 8 logements en résidence, la part de logements collectifs est très faible sur le reste du territoire.

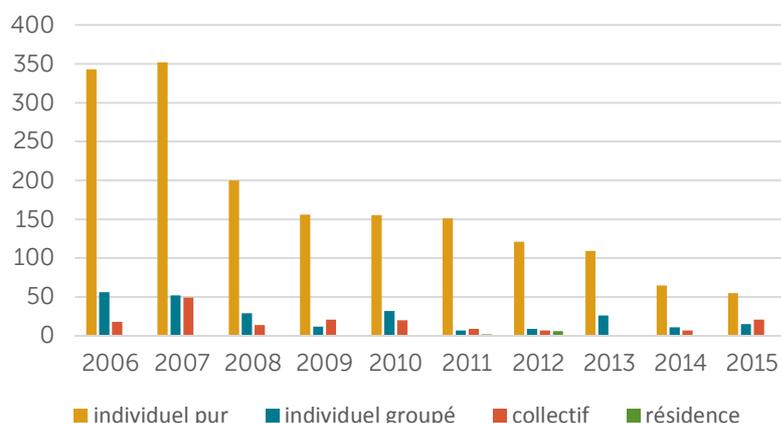
En effet, en dehors de Châteaubriant seuls 45 logements ont été produits en collectif sur 1 613, soit 2,8% des nouveaux logements.

Ainsi le parc immobilier, déjà très fortement homogène (cf. partie précédente) a tendance à s'uniformiser encore plus en dehors de la ville centre.

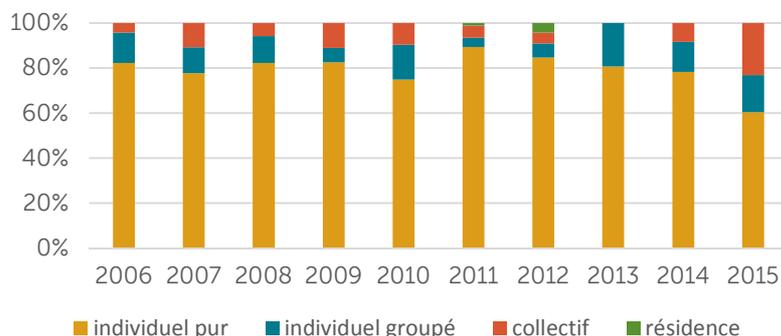
L'évolution progressive des nouveaux logements montre que l'année 2015 est celle pour laquelle à la fois le nombre de logements individuels est le plus faible produit depuis 10 ans mais aussi l'année pendant laquelle la part de logements collectifs est la plus forte.

En dehors de la ville centre, les constructions neuves sont à l'image des constructions existantes : le parc immobilier a tendance à s'uniformiser encore plus

Evolution de la typologie des logements commencés (en nombre de logements) - source SITADEL

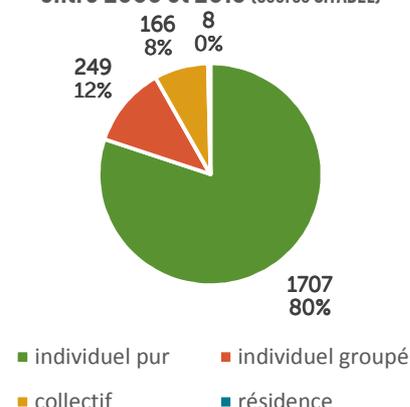


Evolution de la typologie des logements commencés (en %) - source SITADEL



De manière à anticiper le vieillissement de la population, favoriser le parcours résidentiel et s'assurer d'une production de logements adaptée à ce phénomène, il serait important que l'année 2015 soit le signe du début d'une diversification du parc de logements.

Typologie des logements commencés entre 2006 et 2015 (source SITADEL)

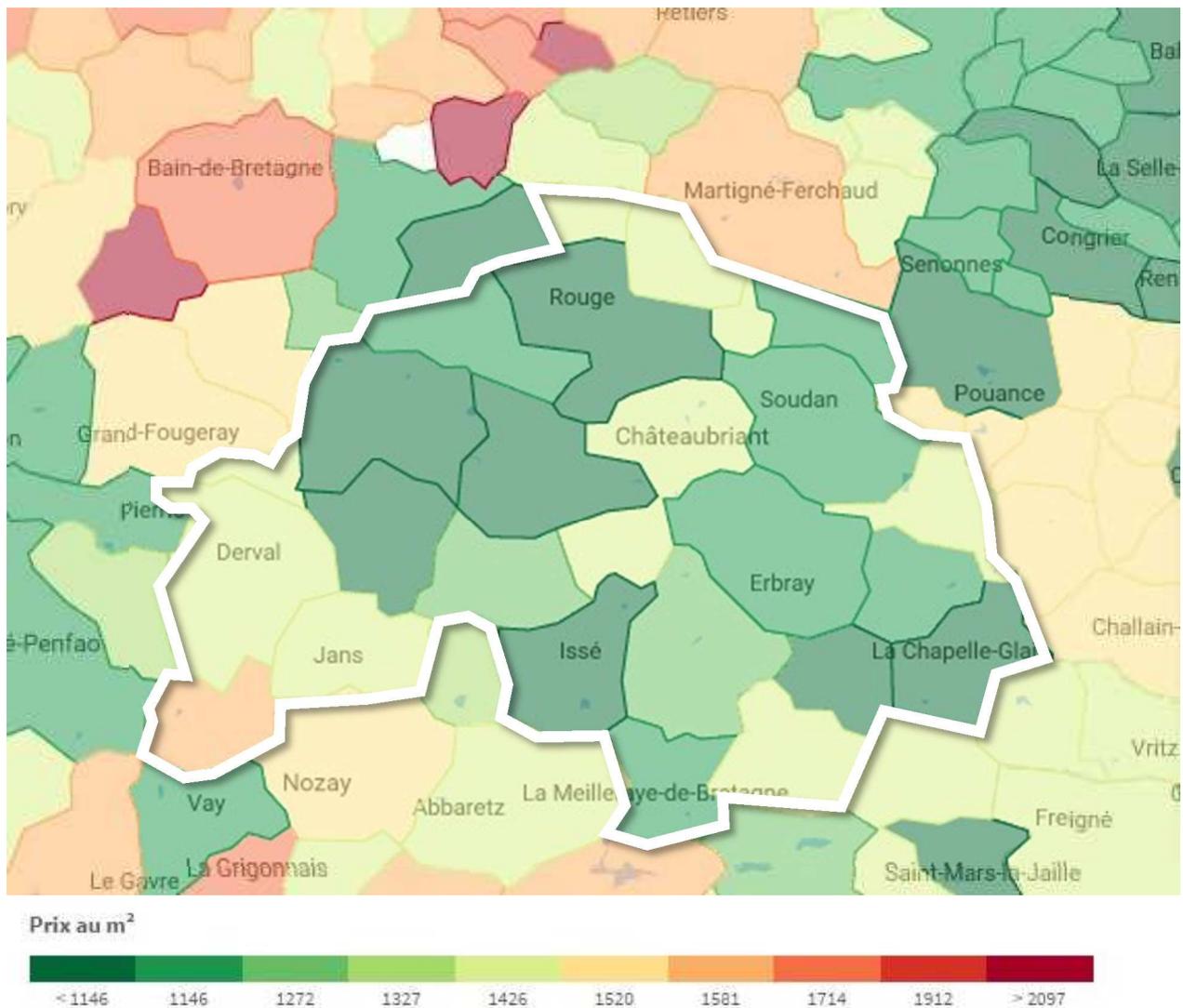


Quels prix ?

Le prix au m² des biens habitables est situé entre 1000€ et 1700€ selon les communes.

Globalement le coût de l'immobilier est relativement abordable comparativement au reste de la Loire-Atlantique et notamment des secteurs les plus proches de la métropole nantaise.

En revanche, ce coût abordable des logements est nécessairement à mettre en relation avec d'une part les revenus des ménages (parmi les plus faibles de la Loire Atlantique comme précisé précédemment) et d'autre part le coût des transports qui peut s'avérer très élevé dans le cas des ménages allant travailler sur les métropoles voisines (ménages de plus en plus nombreux).



Source: ouestfrance-immobilier.com – date de publication des chiffres : mai 2017

Les données affichées sont calculées chaque jour sur la base des prix de mise en vente* de plus de 230 000 biens immobiliers dans le Grand Ouest.

(*) Prix net (frais d'agence inclus), hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

Synthèse et enjeux résidentiels :

Le **parc de logements est homogène** à l'échelle du territoire, il s'agit essentiellement de grands logements, de type maison individuelle, occupés par des propriétaires. Seule la ville de Châteaubriant dispose d'un véritable parc diversifié avec notamment 35% d'appartements.

La production de logements s'est fortement ralentie depuis 10 ans, passant de plus de 400 logements par an au milieu des années 2000 à moins de 100 logements par an au milieu des années 2010. Sur cette période, 92% des nouveaux logements sont des maisons individuelles.

En lien avec la diversité des ménages à l'échelle du territoire, une offre diversifiée de logements permettrait à la fois de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi d'anticiper les besoins à venir, notamment en matière de vieillissement de la population.

La **forte proportion de logements vacants** (supérieur à 10% du parc sur la moitié des communes) pose la question de l'adéquation du parc existant avec la demande d'une part et des leviers à mettre en place pour résorber ces logements vacants d'autre part. Généralement situés dans les centralités à proximité des équipements et services, ces logements sont une opportunité pour conforter l'habitat au cœur des bourgs.

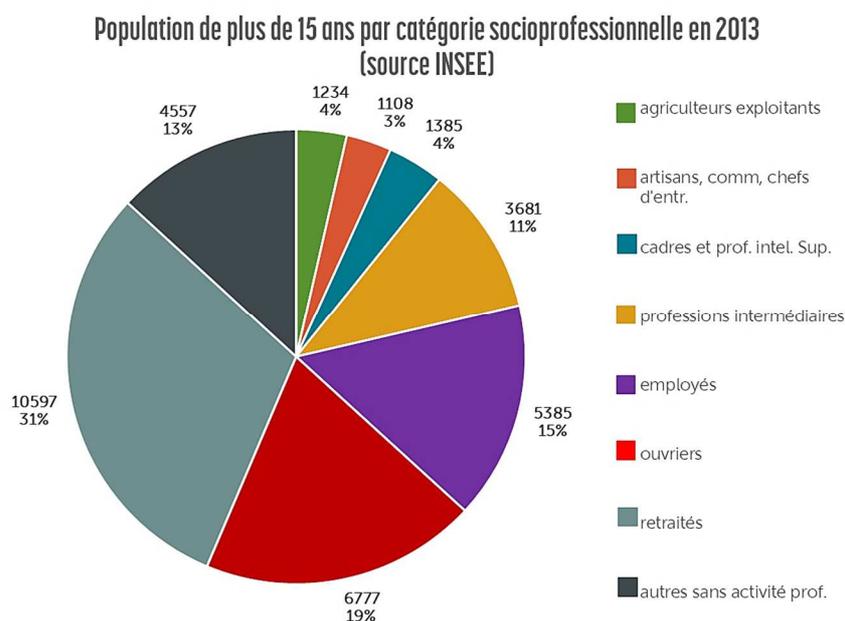
- Faciliter le parcours résidentiel à l'échelle du territoire, avec un rôle joué par chaque commune, pour permettre l'arrivée de nouveaux ménages et accompagner les évolutions sociétales (de plus en plus de logements différents au cours d'une vie) ;
- Assurer une offre en logements adaptés aux spécificités des ménages et notamment des ménages modestes et des personnes âgées ;
- Réduire le parc immobilier vétuste et réduire la vacance des logements ;
- Poursuivre la diversification du parc immobilier dans le secteur rural pour réduire les effets de dépendances vis-à-vis de Châteaubriant.

Principaux enjeux



Emplois et économies du territoire

Population active et catégories socio-professionnelles

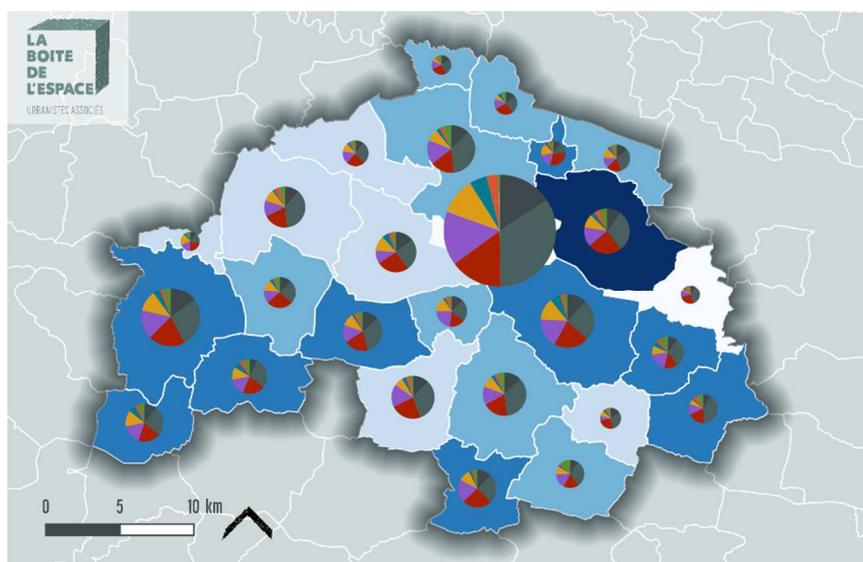


A l'image de la majorité des territoires ruraux, les retraités sont la catégorie la plus représentée du territoire (31%) parmi les plus de 15 ans. C'est plus qu'au niveau national où ils représentent 27% mais il y a de fortes disparités selon des communes : de 15% à Noyal-sur-Brutz à 41% à la Chapelle-Glain.

Parmi les actifs deux catégories sont fortement représentées sur la communauté de communes :

- Avec près de 20% d'ouvriers, c'est beaucoup plus qu'au niveau national (13%), cela s'explique par l'importance du tissu industriel du territoire (cf. partie relative au tissu économique) ;
- Les agriculteurs exploitants représentent 3,6% des emplois, c'est beaucoup plus qu'au niveau national (0,9%). En plus des agriculteurs exploitants, le nombre de salariés agricoles est lui aussi très élevé.

Les catégories sous représentées comparativement au niveau national et départemental sont surtout les professions intermédiaires et les cadres & professions intellectuelles supérieures (respectivement 11% et 4%).



Part d'actifs occupés parmi les actifs de 15-64 ans en 2013 (source : INSEE)

- Inférieur à 86 % d'actifs occupés
- 86 - 88 % d'actifs occupés
- 88 - 90 % d'actifs occupés
- 90 - 92 % d'actifs occupés
- Supérieur à 92 % d'actifs occupés

Catégories Socioprofessionnelles des plus de 15 ans en 2013 (source : INSEE)

- Agriculteurs exploitants
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprises
- Cadres et professions intellectuelles sup.
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Autres sans activité professionnelle

En matière d'activité il est intéressant de voir que sur les 19 776 actifs ayant entre 15 et 64 ans en 2013, 17 464 sont occupés sur le territoire, soit 88,3%.

Par antagonisme, 11,7% sont au chômage soit 2 313 habitants ce qui est similaire au niveau départemental (11,3%) et moins qu'au niveau national (13,6%).

Ces chiffres sont à relativiser au regard des dernières données de « Pôle emploi Pays de la Loire » qui recense 1 812 demandeurs d'emplois de la catégorie A au 31 mars 2017, soit une baisse de 3,4% par rapport à l'année précédente (qui était déjà plus faible que l'année 2015).

Le traitement Pôle emploi de l'INSEE pour le second trimestre 2017 met en avant un taux de chômage à 7,5% pour la zone d'emploi de Châteaubriant. A noter que les communes de Derval, Marsac-sur-Don, Jans et la Meilleraye-de-Bretagne se trouvent dans la zone d'emploi de Nantes.

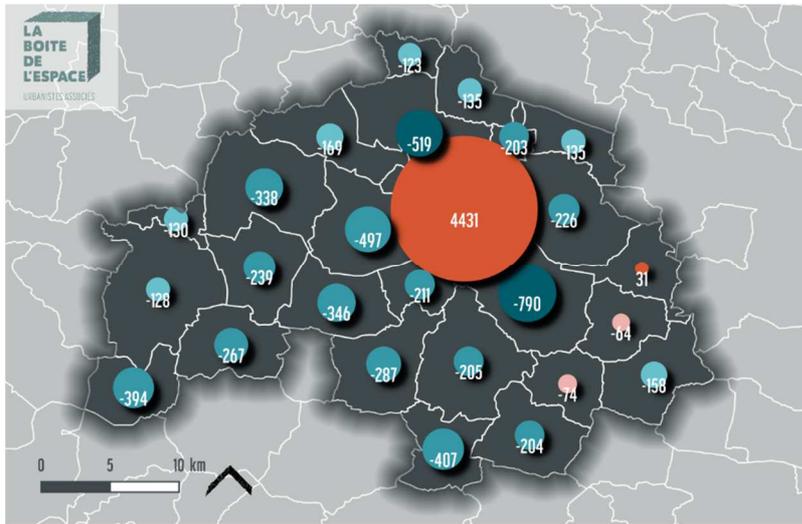
Taux de chômage en Loire-Atlantique

Taux de chômage par zone d'emploi - 2T 2017



	2T 2016	1T 2017	2T 2017	Variation trimestrielle	Variation annuelle
Nantes	7,9%	7,5%	7,3%	-0,2 point	-0,6 point
Saint-Nazaire	8,7%	8,4%	8,3%	-0,1 point	-0,4 point
Ancenis	6,1%	5,1%	4,7%	-0,4 point	-1,4 point
Châteaubriant	8,3%	7,5%	7,5%	0 point	-0,8 point
Loire-Atlantique	8,3%	7,8%	7,6%	-0,2 point	-0,7 point

Source INSEE, traitement Pôle emploi

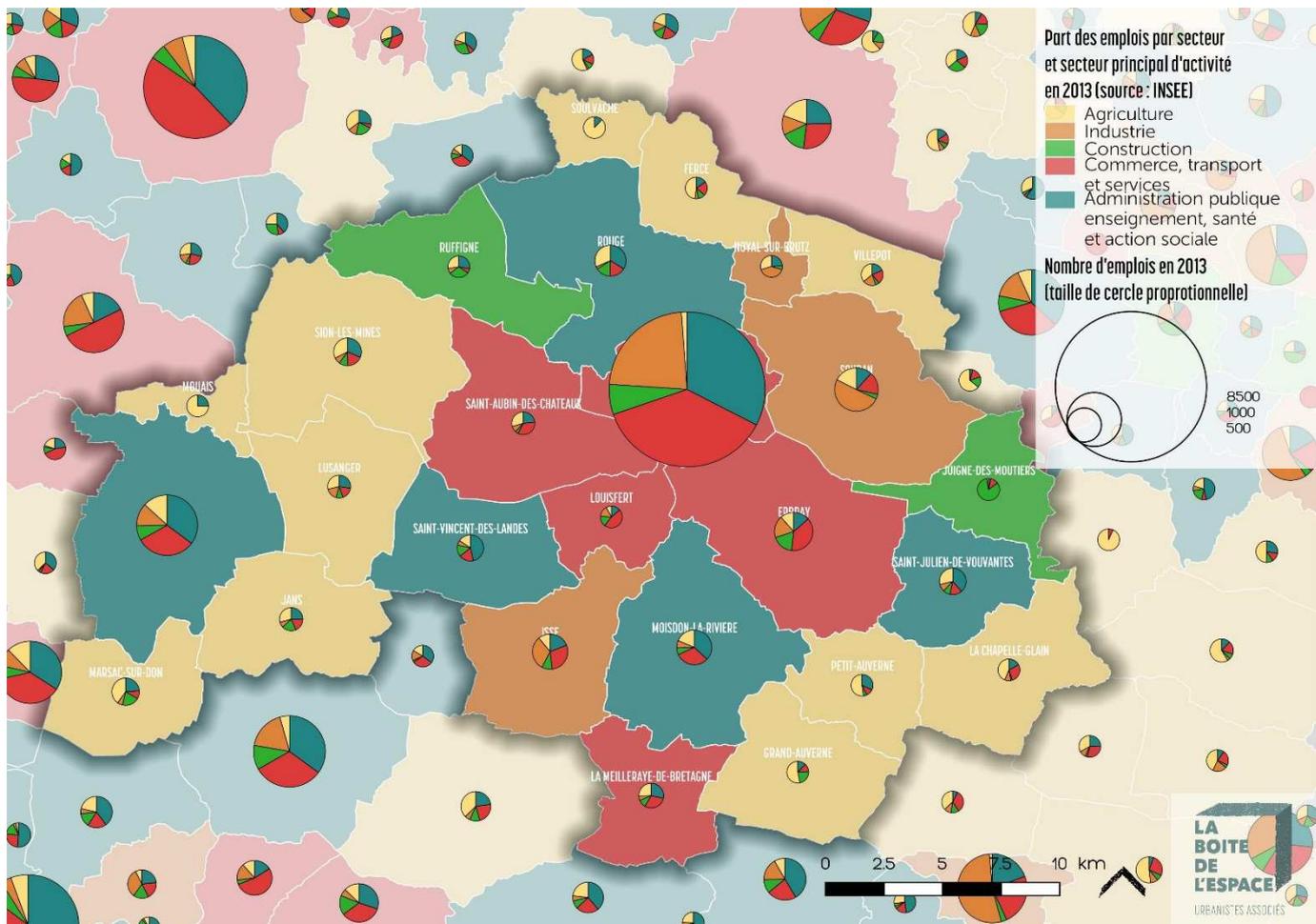


Différence entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés en 2013 (source : INSEE)

- Différence supérieure à -500 emplois
- entre -500 et -200 emplois
- entre -200 et -100 emplois
- entre -100 et 0 emplois
- plus d'emplois que d'actifs occupés

En matière de diversité d'emploi les communes ne sont pas non plus similaires, puisque 5 catégories principales se distinguent sur la communauté de communes :

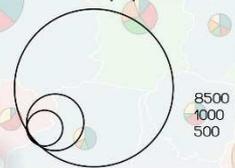
- Agriculture pour 11 communes ;
- Commerces, transports et services pour 5 communes ;
- Administration publique, enseignement, santé et action sociale pour 5 communes ;
- Industrie pour 3 communes ;
- et construction pour 2 communes.



Part des emplois par secteur et secteur principal d'activité en 2013 (source : INSEE)

- Agriculture
- Industrie
- Construction
- Commerce, transport et services
- Administration publique, enseignement, santé et action sociale

Nombre d'emplois en 2013 (taille de cercle proportionnelle)



Evolution de l'emploi

Le **nombre d'emplois** est en hausse depuis 15 ans sur le territoire de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (15.680 emplois en 2013 contre 14.511 en 1999) avec un gain de 1 169 emplois.

La répartition de l'activité en deux sphères, présenteielle (ou **résidentielle**) et **productive** (ou non présenteielle), permet de mesurer le degré d'ouverture de l'économie locale.

Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont celles qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

L'emploi sur la CCCD est **davantage tourné vers la sphère productive** (43%), c'est-à-dire vers l'extérieur, que le reste du territoire départemental, régional ou national (5 à 10 points supérieurs à ces moyennes).

Cependant, cette **activité orientée vers des débouchés extérieurs au territoire** est en baisse sur la CCCD depuis 15 ans (- 4% d'emplois dus à la sphère productive), contrairement à ailleurs en France (+ 2% en métropole, + 7% dans les Pays de la Loire, + 21% sur le département).

Le maintien du poids de la sphère productive souligne donc la présence structurante de la filière industrielle.

Poids des secteurs d'activité

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval comptait **3 983 établissements actifs** au 31 décembre 2014.

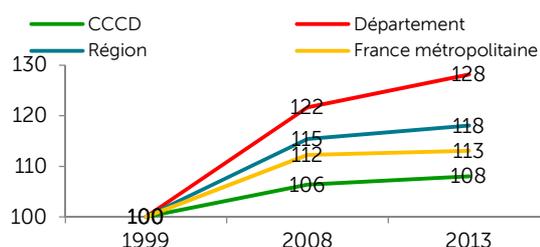
Les commerce et services (y compris transports) représentent près de la moitié des établissements actifs sur la CCCD. S'il s'agit de la filière traditionnellement dominante, la part de ces activités est inférieure de 10 à 15 points par rapport aux moyennes.

A l'inverse, l'agriculture est très fortement représentée localement (19% des établissements actifs contre 5% à 10% en moyenne), et de façon plus modérée les secteurs de l'industrie et de la construction.

Concernant les emplois, **l'administration publique (yc enseignement, santé et action sociale)** propose la majorité des emplois (36%, soit 4 à 6 points supérieurs aux moyennes), devant les **commerces et services** (30% soit 10 à 15 points inférieurs aux moyennes régionales et nationales).

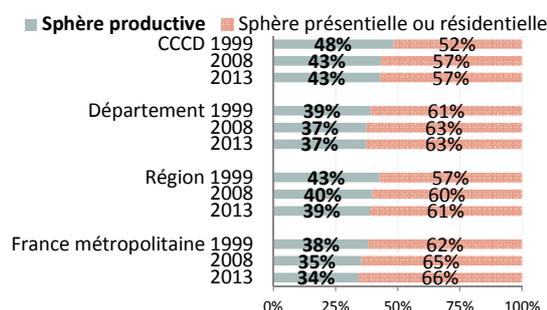
L'**industrie** est très fortement employeuse sur le territoire de la CCCD (23% des emplois soit 5 à 10 points supérieurs aux moyennes), à l'inverse de **l'agriculture** qui représente beaucoup d'établissements mais générant un nombre modeste d'emplois salariés (3%, néanmoins plus du double des moyennes).

Évolution de l'emploi (indice 100 en 1999)



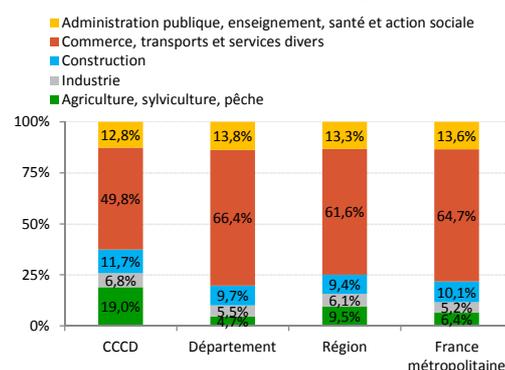
Source : Données INSEE

Évolution de la répartition de l'emploi entre sphère productive et sphère présenteielle

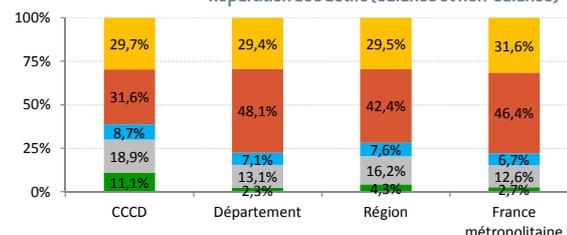


Source : Données INSEE / Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

Répartition des établissements actifs par grand secteur



Répartition des actifs (salariés et non-salariés)

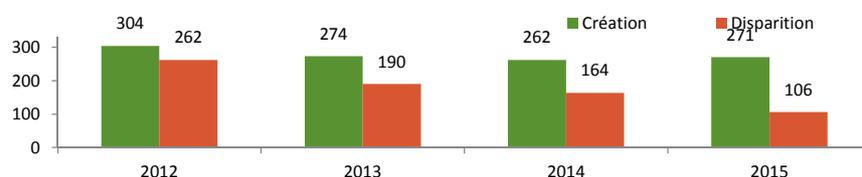


Source : Données INSEE (Caractéristiques des établissements au 31 décembre 2014 - Base Connaissance Locale de l'Appareil Productif)

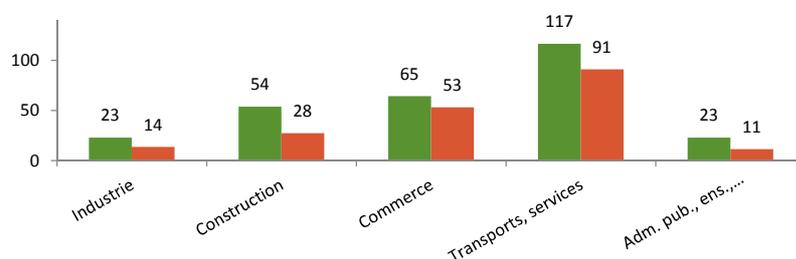
Evolution des créations d'entreprise

Le rapport entre les créations d'activités et les disparitions (fermetures, transferts...) sur la CCCD est de plus en plus positif à moyen terme : + 42 activités en 2012, + 84 en 2013, + 98 en 2014 et + 165 en 2015.

Rapport créations d'établissements/« destructions » ces dernières années sur la CCCD



Rapport créations d'établissements/« destructions » par secteurs d'activité (moyenne)



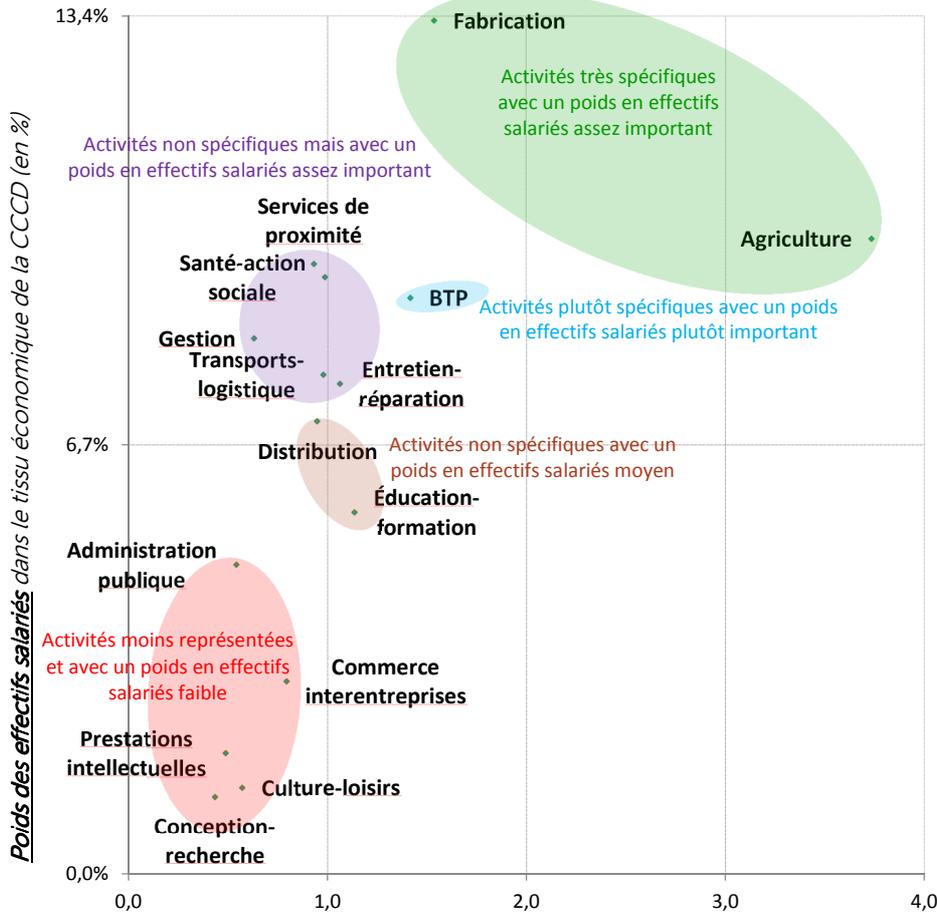
Source : Données INSEE (Répertoire des Entreprises et des Établissements)

Si les créations d'établissements sont d'abord dues à la filière **commerce** (65 créations en moyenne chaque année) ou aux **transports et services** (117 créations), ce sont aussi les filières où les activités sont les plus fragiles et les cessations d'activité les plus importantes (1,2 créations pour 1 fermeture).

Les filières **construction** (54 créations/an) et **industrie** (23 créations/an) créent moins d'établissements mais se maintiennent davantage en activité (près de 2 créations pour 1 fermeture).

Les spécificités du tissu économique de la CCCD

Les spécialisations fonctionnelles du tissu économique de la CCCD



Grille de lecture : L'agriculture emploie 9,9% des salariés de la CCCD contre 2,7% des salariés en France en moyenne, soit un indice de spécificité de 3,7 (0,099/0,027=3,7).

Source : Données INSEE (« Analyse fonctionnelle des emplois 2013 »)

La répartition de l'emploi sur le territoire est le plus souvent analysée en fonction d'un découpage sectoriel, qui correspond à l'activité principale exercée par les établissements. Cette approche ci analyse plutôt les fonctions remplies par les actifs, résultant de la profession qu'ils occupent. Les professions sont réparties en quinze fonctions, certaines d'entre elles interviennent dans les différentes étapes de la production, d'autres sont plutôt tournées vers les services à la population. Les fonctions exercées sont transversales par rapport aux secteurs d'activité et également par rapport au statut (indépendant ou salarié, public ou privé) et peuvent associer plusieurs niveaux de qualification (un ingénieur de fabrication et un ouvrier, par exemple).

Indice de spécificité (rapport entre le poids des postes salariés de la CCCD et le poids moyen des postes en France) (> 1 = spécialisé ; < 1 = non spécialisé)

L'**agriculture** est une activité particulièrement spécifique sur le territoire de la CCCD, et ceci sur l'ensemble du territoire communautaire hormis sur Châteaubriant.

La **fabrication** est l'autre activité très spécifique existante sur le territoire de la CCCD, c'est la filière qui propose le plus d'emplois, **13,4% des emplois** (contre 9% en moyenne en France et sur le département). Ces emplois sont très nettement liés aux zones d'activité existantes sur le territoire, et il est donc logique de retrouver une forte concentration de ces emplois sur Châteaubriant/Soudan (79%).

Dernière activité spécifique de la CCCD, le **BTP** qui propose **9% des emplois** (contre 6% à 7% en moyenne), avec une bonne répartition sur l'ensemble du territoire communautaire.

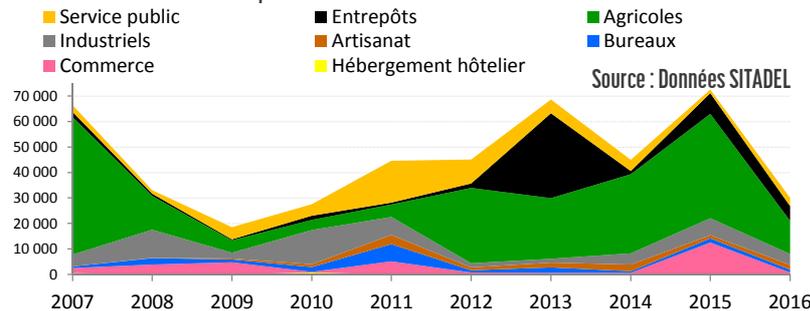
Evolution des constructions à vocation économique

Entre 2007 et 2016, ce sont **450.000 m² de constructions à destination professionnelle** qui ont été autorisées sur les communes de la CCCD, soit 45.000 m² annuels.

Hormis une année 2016 avec peu d'autorisations (niveau 30% inférieur à la moyenne de la période 2007/2016), **les années les plus récentes (2013 à 2015) ont été les plus élevées en matière de surfaces pour des activités économiques** (moyenne de 62.000 m²/an).

Sur la CCCD, les constructions **agricoles** représentent la moitié des surfaces à destination professionnelle construites ces dix dernières années (49%), avec une proportion beaucoup plus forte que les moyennes (20% à 30%).

Les constructions à destination professionnelle sur la CCCD (en m² de surfaces autorisées)

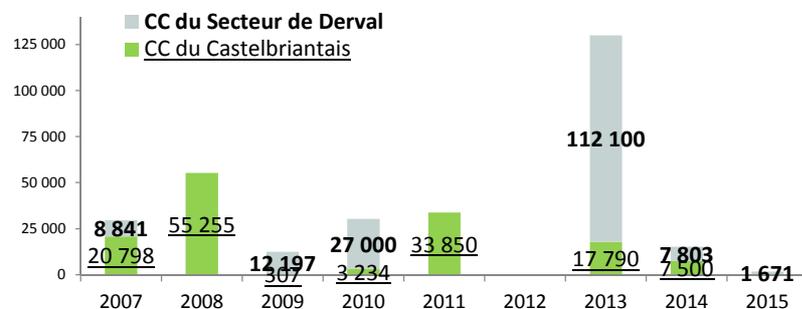


Si la proportion de **surfaces tertiaires** (hébergement hôtelier, commerce, bureaux, service public) a été beaucoup plus faible que les moyennes ces dernières années sur la CCCD, cette différence est moins marquée pour les **locaux d'activité à usage productif** (artisanat, industrie) qui ont représenté 16% des surfaces autorisées (16% à 21% en moyennes).

Les entrepôts représentent 13.000 m² annuellement, mais avec une nette accélération à court et moyen terme : 15.000 m² en moyenne glissante sur sept ans ou 18.000 m² en moyenne glissante sur quatre ans.

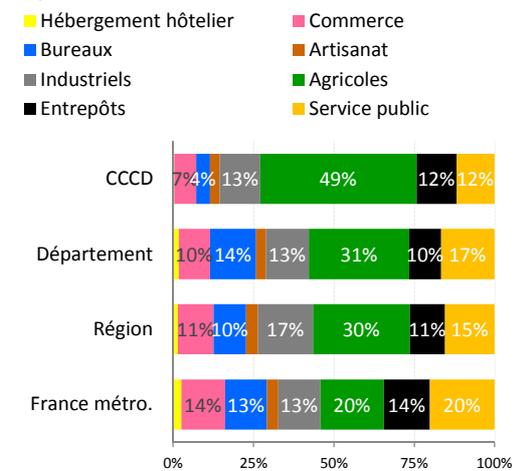
L'agriculture reste un des principaux vecteurs de constructions à destination professionnelle, tout comme les entrepôts avec une accélération à court et moyen terme.

Cessions de fonciers 2007/2016 sur le territoire de la CCCD

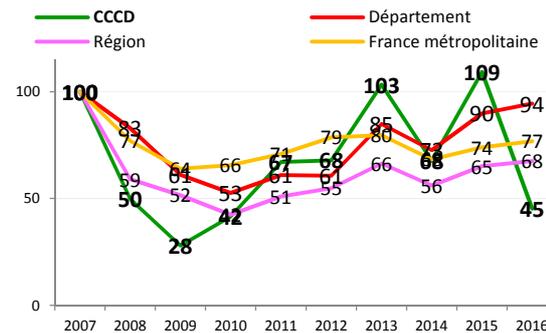


Depuis 2007, soit en 10 ans, ce sont **318.000 m² de foncier qui ont été commercialisés** sur le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, soit un rythme de **3,2 hectares par an**.

Répartition des constructions à destination professionnelle depuis 2007



Évolution de la construction à destination professionnelle (indice 100 en 2007)



Source : Données SITADEL (m² de surfaces autorisées)

Source : Suivi des cessions CC du Castelbriantais et CC du Secteur de Derval

Une fluctuation de la commercialisation de terrains et de bâtiments dépendant de la nature des activités s’est observée les dernières années, avec parfois des opérations très importantes, à l’image de la **logistique sur Derval** avec l’implantation en 2013 d’une **plateforme de 33 000 m² sur 9 hectares générant 240 emplois en trois ans**.

Ces cessions se sont surtout effectuées sur 5 communes : **Derval** (10 opérations pour 174.000 m² notamment l’implantation de la plateforme logistique Stac Ouest Saint-Gobain), **Châteaubriant** (8 opérations pour 18.000 m² situés dans les zones Val Fleury, Vauzelles, Val de Chère ou Horizon), **Erbray** (7 opérations pour 22.000 m² tous situés PA du Bignon), **Soudan** (6 opérations pour 71.000 m² situés Zones Hochepie ou de la Gare) et **Louisfert** (4 opérations pour 30.000 m² tous situés ZI de la Bergerie).

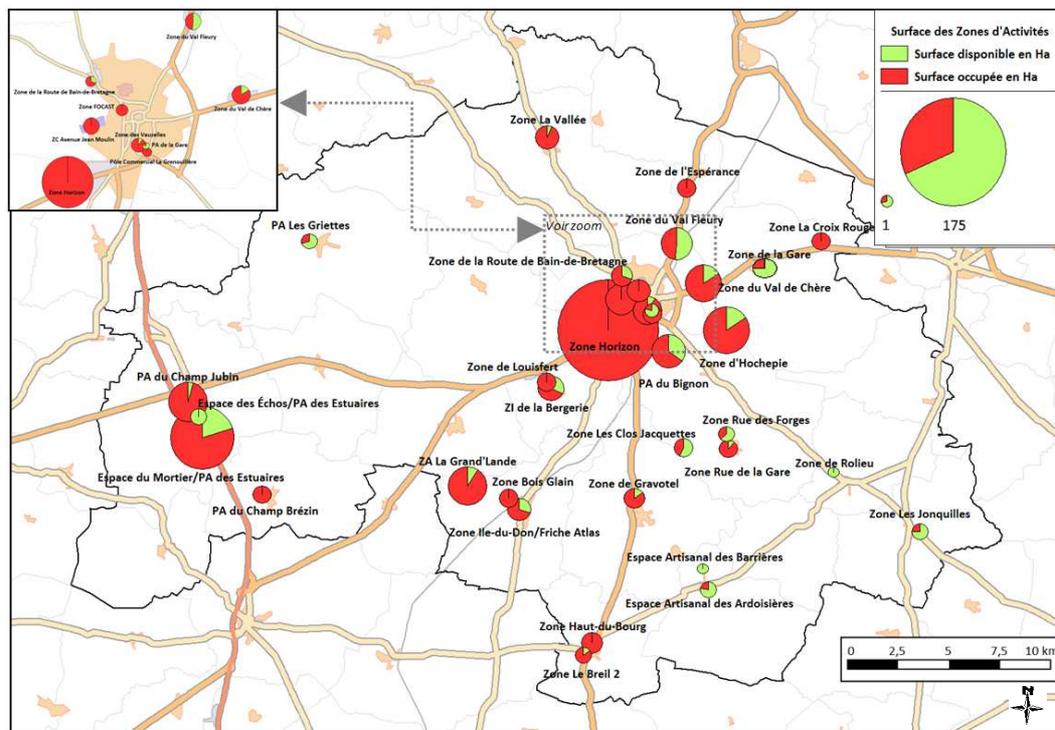
Les surfaces commercialisées en zones d’activité sur la CCCD ont **participé à une hausse de l’emploi global sur le territoire (+ 3,2%)**.

Période 2007 / 2016	Ancienne CCC	Ancienne CCCD	CCCD
Évolution de l’emploi	- 37 emplois (- 0,3 %)	+ 531 emplois (+ 23,0 %)	+ 494 emplois (+ 3,2 %)
Bilan foncier commercialisé (hors bâtiment)	144.000 m ²	174.000 m ²	318.000 m ²

Source : INSEE et suivi des cessions CC du Castelbriantais et CC du Secteur de Derval

Les zones d’activités

Localisation et surfaces



Sources : Questionnaires Communes + Documents CCCD ; Carte : Zones d’activités supérieures à 0,5 hectare

Le territoire de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval dispose de **37 zones d’activités économiques**. Ces zones maillent plutôt efficacement le territoire communautaire.

Châteaubriant concentre néanmoins la majorité des surfaces économiques occupées (56%).

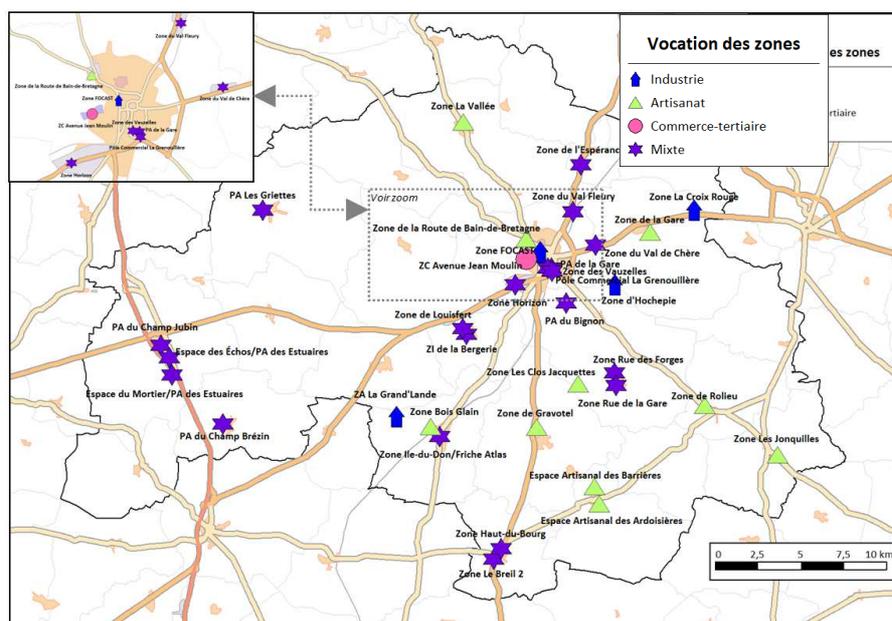
Ce sont actuellement près de **330 établissements** qui sont implantés en zones d'activités sur le territoire de la CCCD, représentant près de **5 000 emplois**.

Les ZAE actuelles proposent aujourd'hui près de **580 hectares**, surfaces occupées à 71%. L'ensemble des 10 principales ZAE de la CCCD présentent des taux d'occupation compris entre 50% et 100%, hormis l'**Espace des Échos** à Derval (2%).

100 hectares sont aujourd'hui disponibles en Zones d'accueil d'entreprises.

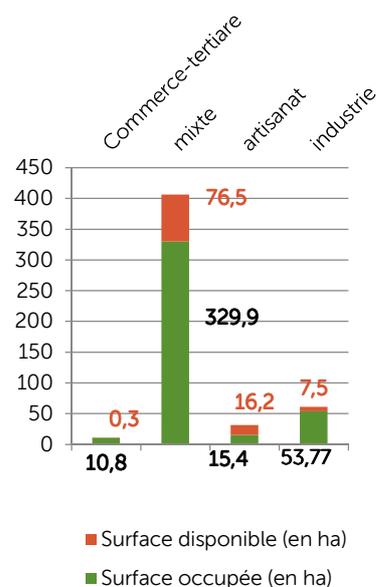
Avec 5 000 emplois, près d'un emploi sur 3 est localisé en zone d'activités

Vocation des zones d'activités économiques de la CCCD



Sources : Questionnaires Communes + Documents CCCD ; Carte : Zones d'activité supérieures à 0,5 hectare

Surfaces des zones par typologie de zone d'activités (en hectares)



Les trois quarts du foncier existant en zones d'accueil d'entreprises sur la CCCD sont en **zones mixtes**, plutôt orientées vers l'artisanat voire le commerce et les services (tertiaire, logistique) que vers l'industriel pur.

Ainsi seules quatre zones apparaissent être des **zones industrielles**, la ZI d'Hochepie à Soudan, la ZA du Val de Chère (permettant néanmoins aussi de l'artisanat), la zone Focast à Châteaubriant et la zone La Grand'Lande à Issé. Ces zones totalisent 66 hectares, 7,5 hectares y sont disponibles et 16,8 hectares supplémentaires sont possibles en extension.

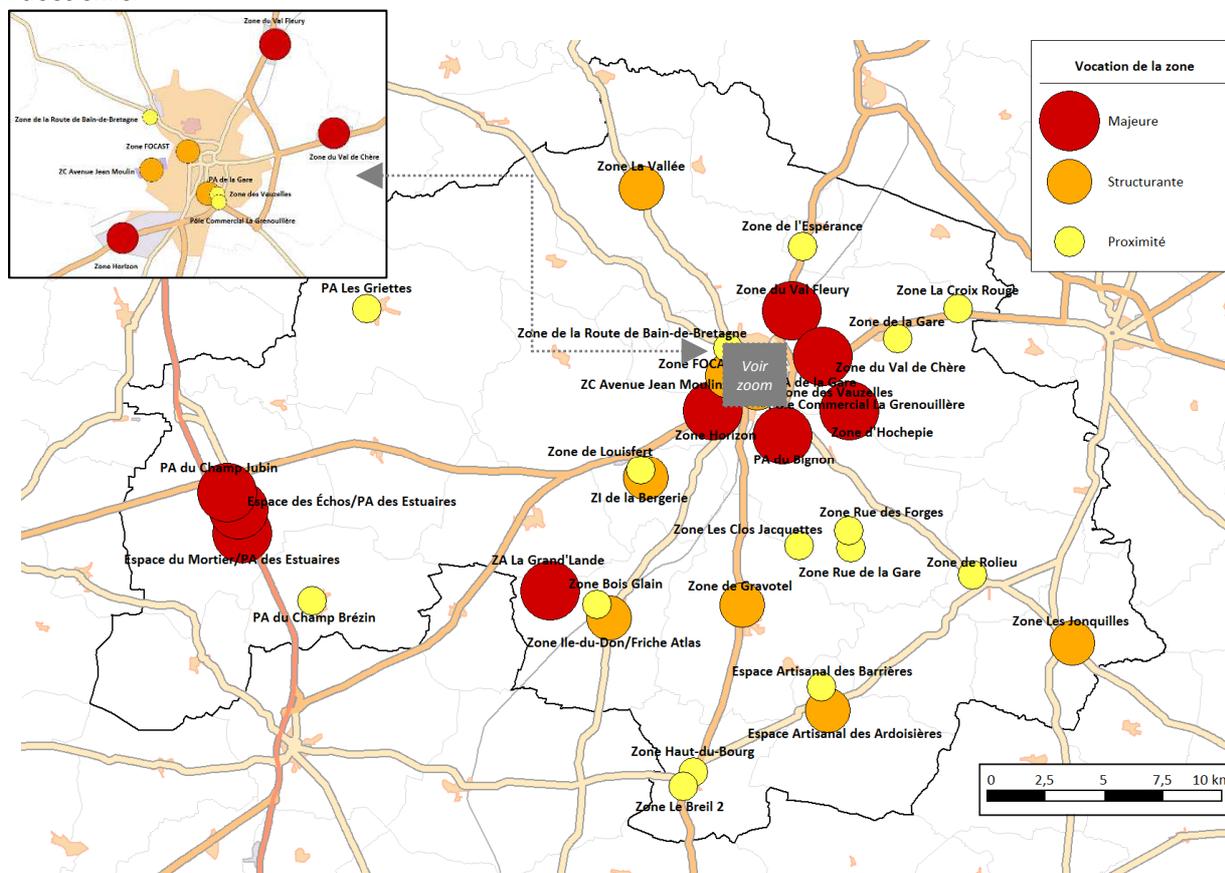
Autre illustration de cette mixité de fonction, **76% des zones autorisent le commerce** à s'y installer. Ainsi, 4 zones (ZC Avenue Jean Moulin, zone des Vauzelles et le Pôle Commercial de la Grenouillère à Châteaubriant, Zone Rue de la Forêt à Villepot) sont des zones exclusivement orientées vers le tertiaire ou le commerce, s'étalant sur 23 hectares.

Les zones exclusivement à vocation **artisanale** sont celles au **plus fort potentiel de développement**, par les surfaces aujourd'hui disponibles (50% des surfaces existantes dans ces zones), et par leur potentiel d'extension (en moyenne 1 hectare supplémentaire possible pour 1 hectare déjà occupé).

Sources : Questionnaires Communes + Documents CCCD

Hierarchisation des zones d'activités

Les zones d'activités économiques du territoire ont été hiérarchisées après l'analyse de plusieurs critères : superficie totale de la zone, superficie moyenne des parcelles, desserte routière, type d'activité accueillie.



Cette analyse multicritères a permis de distinguer les zones en trois niveaux : **majeure** (globalement les zones de plus de 10 hectares, avec des parcelles supérieures à 10 000 m² et accueillant principalement de grandes unités industrielles ou de nombreuses PME/PMI/entreprises artisanales), **structurante** (globalement des zones proches des 5 hectares, avec des parcelles moyennes de 5 000 m² et accueillant principalement quelques PME/PMI/entreprises artisanales) et de **proximité** (globalement les zones inférieures à 3 hectares, proposant des parcelles de petite taille et accueillant principalement des entreprises artisanales).

Sources : Questionnaires Communes + Documents CCCD ; Carte : Zones d'activité supérieures à 0,5 hectare

Hiérarchie	Surface totale (en ha)	Surface occupée (en ha)	Surface disponible (en ha)	Extension projetée (en ha)	Taux d'occupation
Zone majeure	474.7	341.57	72.30	99.4	83%
Zone structurante	62.7	45.1	14.3	13.2	76%
Zone de proximité	39.5	23.2	13.9	33.2	63%
Total	576.9	409.87	100.50	145.8	80%

Si les **zones majeures** sont celles au taux d'occupation le plus fort, elles **concentrent également la majorité des disponibilités actuelles ou des extensions projetées** (respectivement 72 et 99 ha soit 70% des surfaces disponibles et extensions projetées).

Synthèse et enjeux économiques

Le **nombre d'emplois est en hausse** depuis 15 ans sur la Communauté de communes Châteaubriant-Derval. Aujourd'hui ce sont 15 680 emplois présents dont plus de la moitié sur Châteaubriant. Pour un territoire rural, cela représente **un fort taux de concentration de l'emploi** (rapport 0,9 emplois pour 1 actif occupé) qui illustre la faible dépendance aux métropoles voisines, bien que celle-ci soit en augmentation.

L'emploi sur la CCCD est **davantage tourné vers la sphère productive** (43%), c'est-à-dire vers l'extérieur, que le reste du territoire départemental, régional ou national. Cela s'explique notamment en raison de la forte proportion d'entreprises des secteurs industriel et de la construction mais aussi de l'importance de l'activité agricole.

Le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval dispose de **37 zones d'activités économiques**. Ces zones maillent plutôt efficacement le territoire communautaire. Châteaubriant concentre néanmoins la majorité des surfaces économiques occupées (56%). Le territoire est marqué par une **forte présence de zones majeures** (83% du foncier économique) qui cumulent chacune plus de 10 ha et permettent d'accueillir de grosses unités industrielles. Une très forte mixité des activités économiques au sein des zones d'activités et la faible réglementation de l'activité commerciale nuisent à la lisibilité des zones. Les trois quarts des zones d'activités autorisent la création de commerces **pouvant créer un appel d'air au transfert des centralités vers les périphéries**.

Une fluctuation de la commercialisation de terrains et de bâtiments s'est observée ces dernières années, dépendant de la nature des activités, à l'image d'opérations logistiques pouvant être très consommatrices de foncier. Le territoire bénéficie de **disponibilités foncières importantes** dans toutes les typologies de zones **affirmant une grande ambition vu le rythme de commercialisation des 10 dernières années**.

- Assurer un développement économique à la fois endogène et exogène pour conforter l'autonomie du territoire vis-à-vis des bassins d'emplois des métropoles voisines ;
- Affirmer les spécificités du territoire autour des filières de l'industrie, de la construction, de l'innovation et de l'agriculture ;
- Limiter les friches économiques et assurer un développement optimisé en foncier ;
- Adapter l'offre foncière au projet de territoire ;
- Anticiper le parcours « résidentiel » des entreprises en lien avec le développement endogène.

Principaux enjeux



L'activité agricole sur le territoire

Le poids des activités agricoles

Evolution du nombre d'exploitations

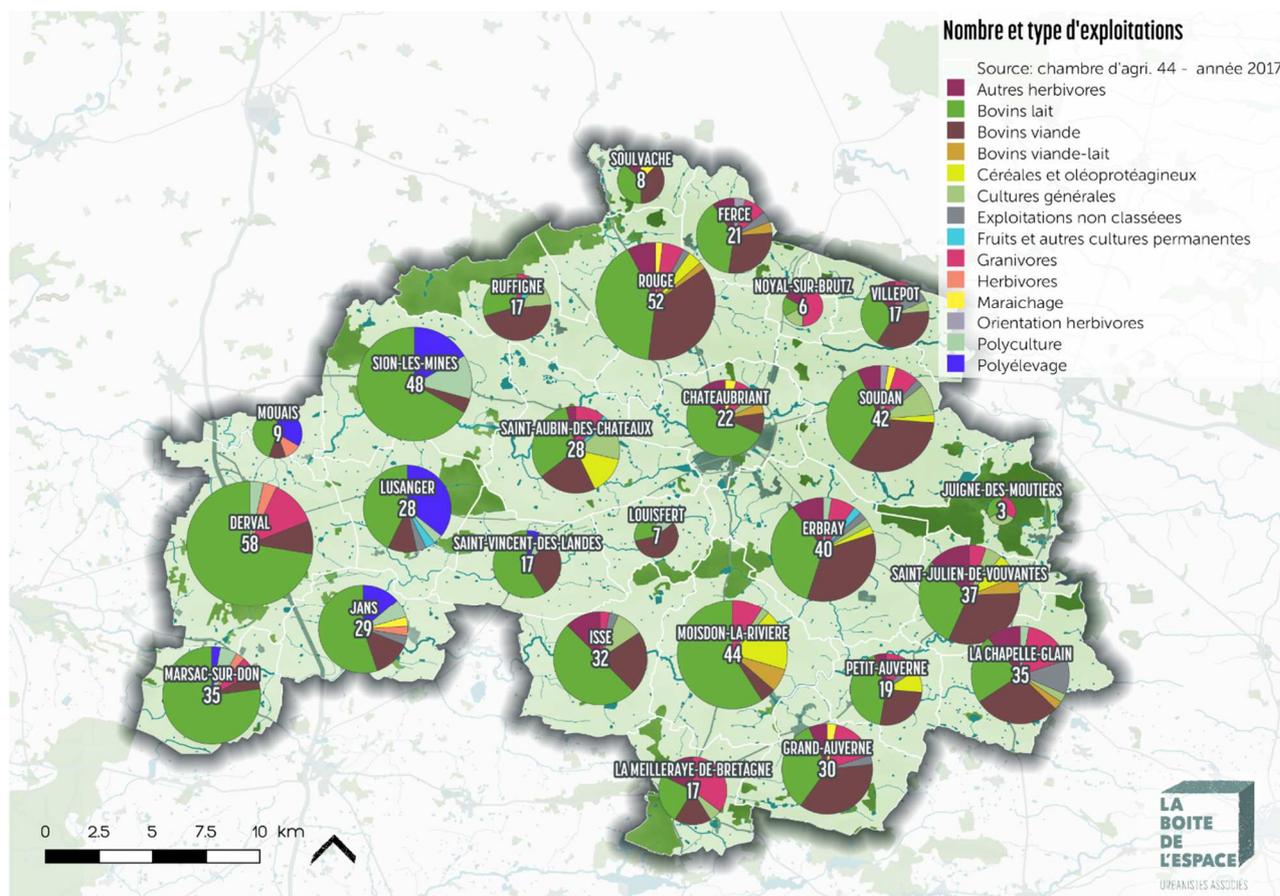
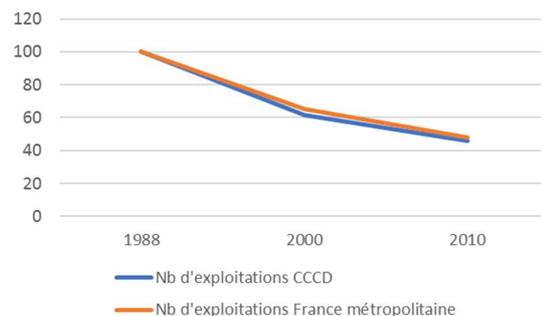
Le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval se caractérise par la présence d'un tissu agricole important. En 2017, 706 exploitations agricoles sont comptabilisées sur l'ensemble du territoire (source Chambre d'agriculture).

A l'instar du reste de la France, la Communauté de Communes Châteaubriant Derval doit faire face à des mutations structurelles et conjoncturelles très importantes dans le secteur agricole.

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations a été divisé par plus de deux, passant de 2 224 exploitations en 1988 à 1 024 en 2010, (source RGA), puis 706 exploitations en 2017 (source Chambre d'agriculture).

Cette diminution très importante et continue du nombre d'exploitations a été plus forte lors de la période 1988-1990 (-3,9% en moyenne par an) que lors de la période suivante (-2,9% en moyenne par an entre 2000 et 2010). Ces rythmes de baisse sont tout à fait similaires à ceux observés en France métropolitaine sur les mêmes périodes. Sur la période suivante la baisse du nombre d'exploitations se poursuit, puisque seules 706 exploitations sur recensées en 2017 sur le territoire de la CCCD.

Nombre d'exploitations agricoles (indice base 100) source RGA



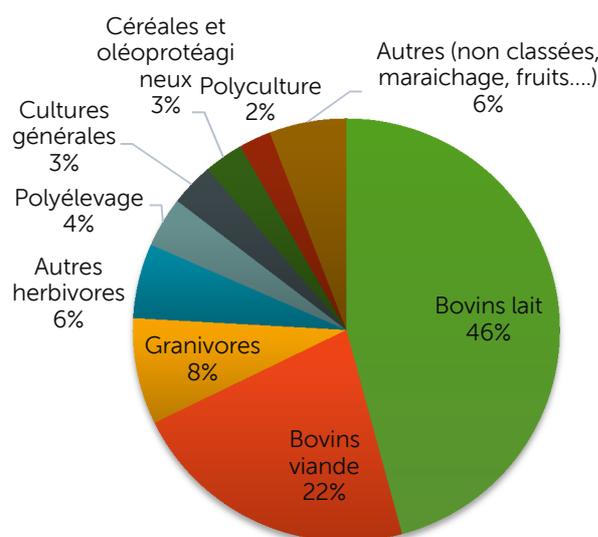
Type et forme des exploitations

Les exploitations du territoire sont très majoritairement orientées vers la production animale.

Selon les chiffres de la chambre d'agriculture disponibles en 2017, sur les 706 exploitations recensées, 321 exploitations (46%) déclarent l'élevage laitier comme production principale et 154 (22%) l'élevage de bovins pour la viande. A lui seul, l'élevage bovin représente donc près de 70% des productions principales des exploitations de la Communauté de Communes Châteaubriant Derval.



Productions principales des exploitations agricoles



Exploitations agricoles (Moisdon-la-rivière en haut et La Meilleraye-de-Bretagne en bas)

Source : Chambre d'agriculture. Recensement de 706 exploitations en 2017.

La majorité des exploitations sont conduites par un seul exploitant (52,5%). Les exploitations gérées à deux exploitants sont ensuite les plus représentées (près d'un tiers). Les exploitations associant plus de 4 chefs d'exploitations sont marginales.

Nombre d'associés	Nb d'exploitations	Part
1	371	52,5%
2	220	31,2%
3	83	11,8%
4	24	3,4%
5	5	0,7%
6	3	0,4%
Total général	706	100,0%

Source : Chambre d'agriculture. Recensement de 706 exploitations en 2017.

En termes de statuts juridiques, l'exploitation individuelle, le GAEC et l'EARL sont les plus représentés.

L'emploi agricole

Au total, en 2014 le secteur de l'agriculture, de la sylviculture et de la pêche représente 19% des établissements actifs du territoire, soit une proportion élevée en comparaison à la moyenne régionale (9,5%) ou nationale (6,4%) (cf. partie emploi et économies des territoires).

On dénombre 1 200 chefs d'exploitations sur le territoire en 2010. Corrélés aux emplois salariés, l'ensemble des actifs agricoles pèsent pour 11% de l'emploi total de la Communauté de Communes de Châteaubriant-Derval en 2014 (source INSEE), soit à nouveau une représentation bien plus importante qu'aux échelles régionale (4,3%) ou nationale (2,7%).

Selon les données disponibles sur l'ancien secteur de Derval, 45% des exploitants ont plus de 52 ans en 2016 (données Chambre d'agriculture), ce qui pose, comme dans l'ensemble du territoire français la question du renouvellement et de la reprise des exploitations.

Sur l'ancien secteur du Castelbriantais, ce sont 32% des exploitations sur lesquelles tous les exploitants ont plus de 52 ans en 2017 (données Chambre d'agriculture).

Le poids dans la construction

Au-delà de la part importante de l'activité agricole en nombre d'établissements et dans une moindre mesure en nombre d'actifs, l'agriculture contribue également sur le territoire et à l'extérieur au développement d'une économie liée (agroalimentaire, services administratif ou spécialisés, équipement agricole...).

A noter par exemple que depuis 2007, la moitié des surfaces de locaux à destination professionnelle ont été construites pour une activité agricole (source : SITADEL). C'est là encore bien plus qu'à l'échelle régionale (30%) ou nationale (20%).

L'occupation du territoire par l'agriculture

Avec 90% du territoire occupé par la Surface Agricole Utile, l'agriculture est de loin la première activité en termes d'occupation du territoire.

La SAU moyenne d'une exploitation située sur le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval est de 62 ha en 2010 (source : RGA) et 90 ha en 2017 (source : CA). Entre 1988 et 2010, ce nombre a donc triplé, puisqu'il n'était que de 30 ha en 1988. La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une reprise de la grande majorité des terres disponibles, créant des phénomènes de morcellement et d'éloignement des sièges d'exploitations restants impliquant des déplacements d'engins et d'animaux plus importants et plus complexes.

Type de statut juridique	Nombre	Part
Exploitation individuelle	259	36,7%
GAEC	205	29,0%
EARL	183	25,9%
SCEA	55	7,8%
SARL	3	0,4%
Personne physique	1	0,1%
Ensemble	706	100%

Source : Chambre d'agriculture. Recensement de 706 exploitations en 2017.

Entre 1988 et 2017 le nombre d'exploitations est passé de 2 224 à 706. Dans le même temps, la SAU moyenne par exploitation a triplé, passant de 30 à 90 ha.

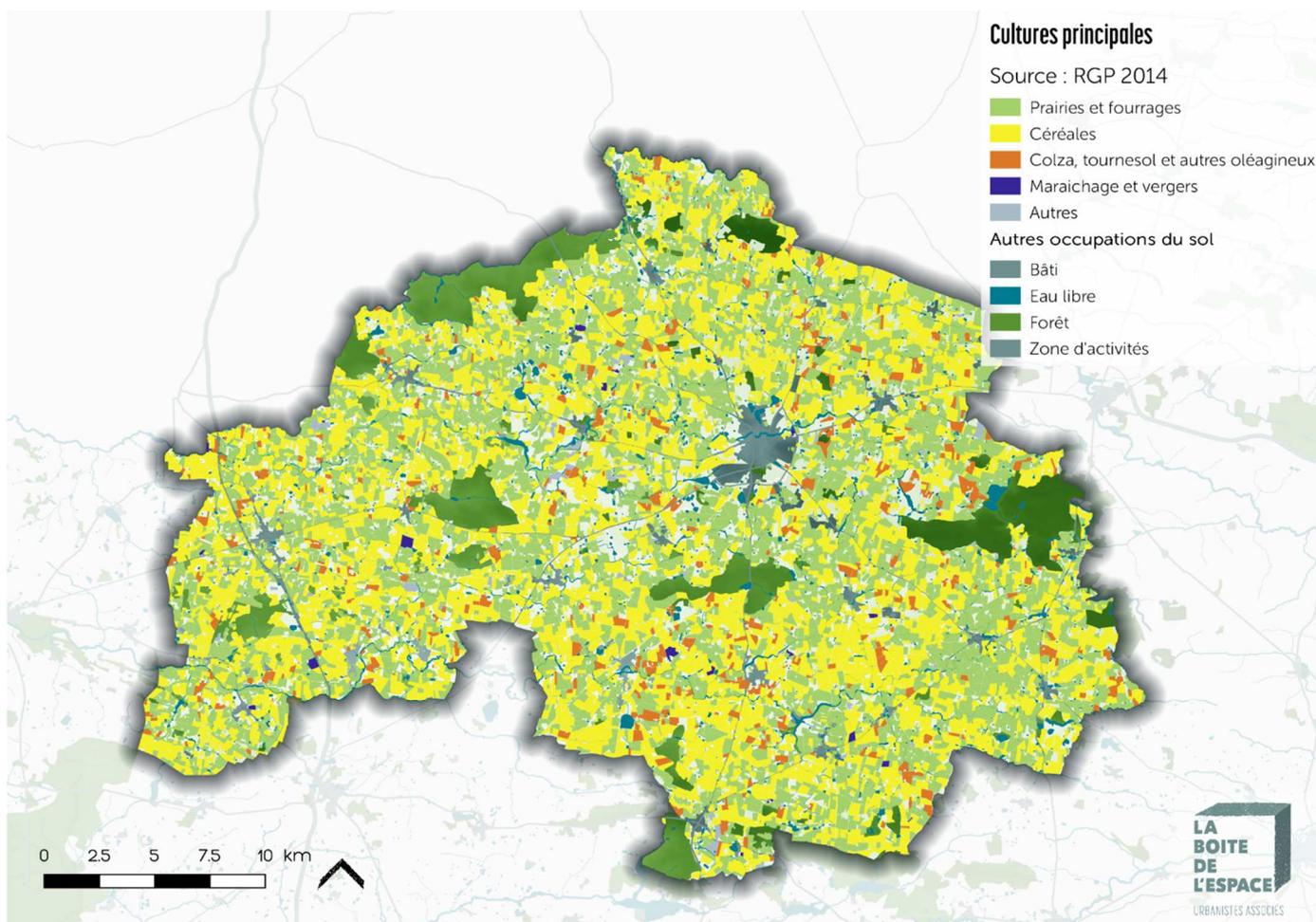
La surface agricole utile totale du territoire a diminué de 5,5% entre 1988 et 2010.

Selon les données de la BDMOS réalisée par le Conseil Départemental de Loire Atlantique en partenariat avec l'agence d'urbanisme de Nantes, entre 2004 et 2012, 54 hectares ont été artificialisés chaque année.

Si ce chiffre peut paraître relativement faible à l'échelle de l'ensemble du territoire, rapporté à la taille des exploitations, c'est quasiment l'équivalent de la SAU moyenne d'une exploitation qui a été urbanisée chaque année sur la période.

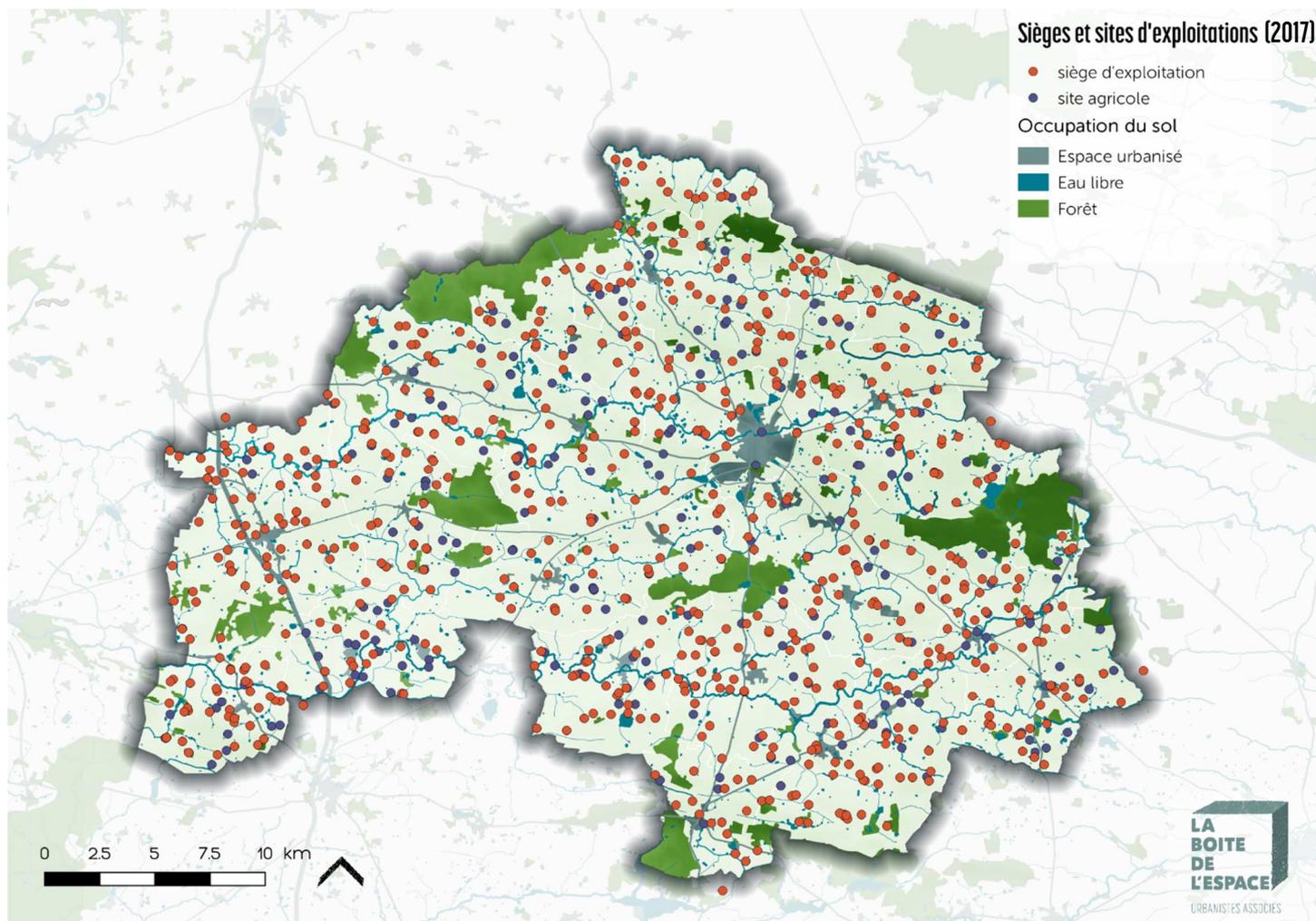
Surface agricole utile totale – CCCD (en hectares)	
1988	66 845
2000	63 815
2010	63 164
2017	63 275

Source : RGA et Chambre d'agriculture (pour l'année 2017)



Le maillage du territoire

En lien avec cette occupation du territoire par la SAU, la localisation des sièges et des sites d'exploitations maille de façon fine le territoire. Cette présence forte de l'agriculture sur l'ensemble du territoire multiplie d'autant les interactions avec les autres activités économiques et l'habitat, avec des risques potentiels de conflits d'usage associés.



Sources: Données IGN 2016 et Chambre d'agriculture 2017

Synthèse et enjeux agricoles

Avec **706 exploitations recensées en 2017**, l'activité agricole est particulièrement importante sur la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.

Les surfaces agricoles utiles représentent près de 90% du territoire en 2010 : **l'agriculture est donc la première activité à occuper et façonner le territoire.**

Le territoire est très majoritairement tourné vers la **production animale**. Selon les données disponibles en 2017, l'élevage laitier est la production principale de 46% des 706 exploitations recensées par la Chambre d'agriculture, l'élevage de bovins pour la viande arrivant en deuxième production principale recensée.

En comparaison aux échelles régionale et nationale, le **poids de l'agriculture est plus important sur le territoire** de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval, tant en termes de **nombre d'établissements** (19% pour l'ensemble du secteur agriculture, sylviculture et pêche en 2014), qu'en **termes d'emplois** (11% de l'emploi total en 2014).

A l'instar des évolutions observées à l'échelle nationale, **le secteur agricole** de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval connaît de **profondes mutations** et notamment :

- **Une division par plus de trois du nombre d'exploitations** entre 1988 et 2017 (de 2 224 à 706) ;
- Dans le même temps, **une multiplication par trois de la SAU moyenne par exploitation** (de 30 ha à 90ha) entraînant de fait un éloignement des sièges d'exploitations et un morcellement des terres ;
- Un **vieillessement des chefs d'exploitation** posant la question de la reprise des activités.

- Favoriser l'agriculture sur le territoire à la fois en tant qu'activité économique et première « occupante » de l'espace ;
- Accompagner les mutations agricoles en cours et à venir ;
- Permettre le maintien et la reprise des exploitations ;
- Favoriser une urbanisation en continuité des enveloppes existantes, limitant l'utilisation des terres agricoles et évitant le morcellement des exploitations ;

Principaux enjeux



Consommer sur le territoire

Organisation de l'offre commerciale : le commerce traditionnel

Le nombre de commerces et services du circuit traditionnel (commerce de moins de 300 m² de surfaces commerciales) présents sur le territoire s'élève à 401.

Le poids de la ville de Châteaubriant sur le territoire communautaire en nombre de commerces est de 58%, signe d'un fort phénomène de concentration.

En plus de la ville de Châteaubriant, seule la commune de Derval compte plus de 20 commerces et 8 communes recensent entre 10 et 20 commerces. 12 communes comptent entre 1 et 5 commerces.

La densité commerciale sur l'ensemble de la CCCD reste globalement cohérente avec le poids de la population.

L'activité café-hôtel-restaurant (CHR) domine l'activité commerciale avec 95 établissements représentant près d'un quart des activités du territoire. 44% de ces établissements sont implantés sur Châteaubriant. 24 communes sur 26 ont au moins 1 CHR.

En tant que « moyen pôle » selon l'Insee, Châteaubriant est dotée des services marchands et non marchands propres à ce type de pôle. Aussi, l'offre en services marchands (banques, agences immobilières et assurances...) représente 22% de son offre traditionnelle contre 17% en moyenne. Ce taux de tertiarisation est de 16% à Derval.

La filière hygiène-beauté conserve un poids prédominant et symbolise la vocation de proximité du territoire dans la mesure où cette activité est présente dans plus de la moitié des communes du territoire communautaire (14 communes sur 26).

Le taux de diversité commerciale traditionnelle est cohérent au regard de la dimension du territoire, il atteint 30,4% pour la ville de Châteaubriant, signe du rôle polarisant de la commune sur l'intercommunalité.

Le tissu commercial de 1^{ère} nécessité

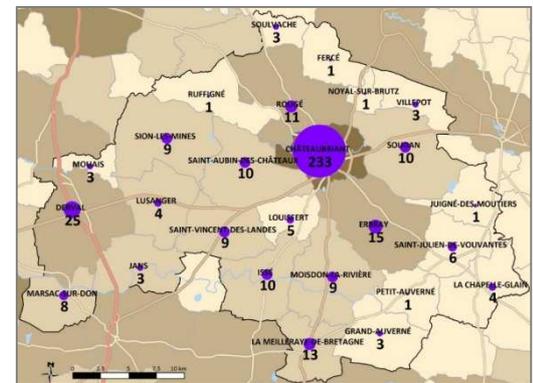
L'analyse du tissu commercial de première nécessité permet d'apprécier la qualité de la desserte communale en commerce alimentaire. Le territoire compte 5 communes au tissu commercial de base complet représentant 47,8% de la population 2014 de la CCCD.

15 communes représentant 44,2% de la population de la CCCD sont desservies par un ou deux des commerces alimentaires de base, dont 6 communes de moins de 1000 habitants.

5 communes représentant 6,5% de la population n'ont pour seul commerce de base qu'un café ou restaurant. Ces 5 communes comptent moins de 1 000 habitants.

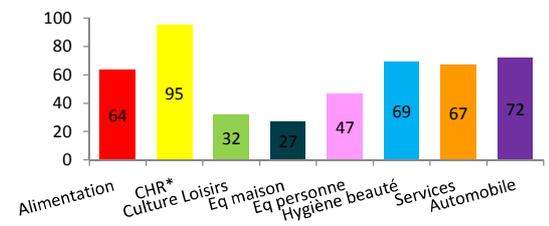
Seule la commune de Ruffigné ne possède pas de commerce alimentaire de base (708 hab en 2014, soit 1,6% de la population de la CCCD), mais un distributeur automatique de pain a été installé sur la commune par la boulangerie de la commune voisine de Rougé.

Localisation des commerces traditionnels sur le territoire (hors secteur automobile)



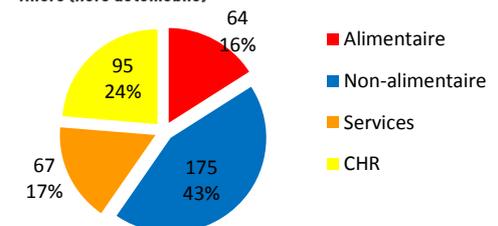
Source : fichiers CCI/CMA

Répartition de l'offre traditionnelle par secteur d'activité



Source : fichiers CCI/CMA

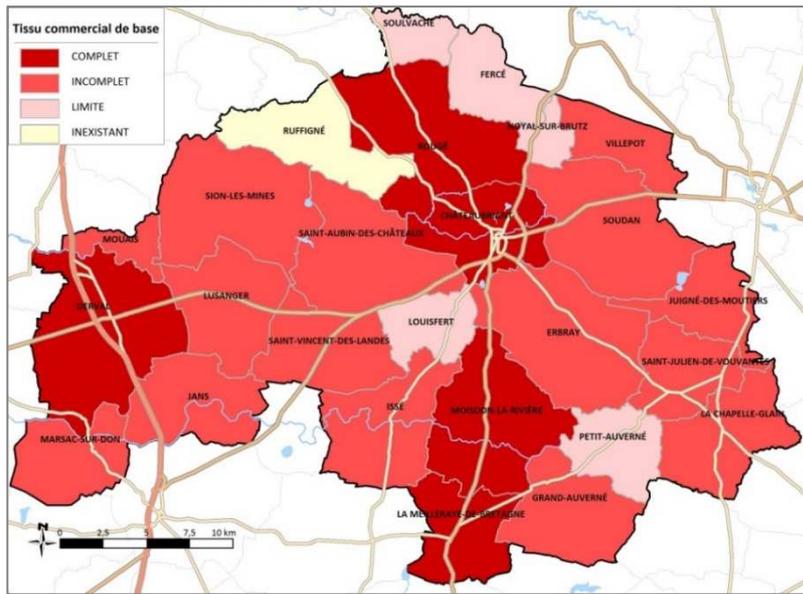
Répartition de l'offre traditionnelle par grande filière (hors automobile)



Source : fichiers CCI/CMA

*CHR : Cafés-hôtels-restaurants

Etat du tissu commercial* de 1ère nécessité

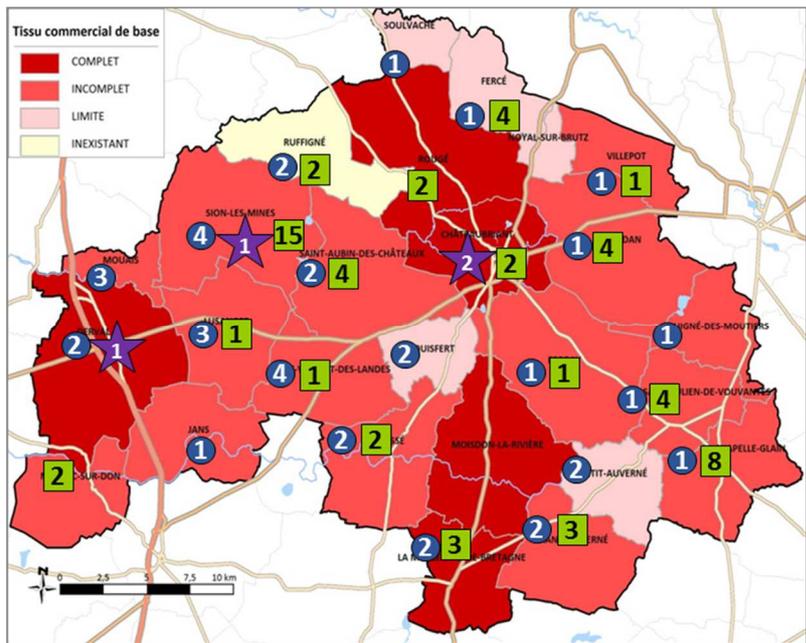


*Tissu commercial de première nécessité complet = présence d'un supermarché ou des 3 commerces de base = alimentation générale, boulangerie-pâtisserie et boucherie-charcuterie
 Incomplet = présence d'uniquement un ou deux des commerces de base
 Limité = absence de commerce de base mais présence d'au moins un café-restaurant ou multiservice
 Inexistant = absence de commerce de base et de café-restaurant
 Source : questionnaire communes

Les circuits alternatifs à l'offre traditionnelle

On recense des tournées alimentaires (hors vente pizza, galettes et autres plats à emporter) sur 21 communes représentant 64 jours de tournée, dont 11 comptent moins de 1 000 habitants. Ces tournées constituent un circuit de distribution alternatif qui vient apporter une offre de service sur des communes peu équipées. Leur maintien apparaît indispensable pour assurer le lien avec la population locale la moins mobile.

Sur l'ensemble des activités de tournées (nombre d'offres : 35), on dénombre plus de tournées de boulangerie (18) que de tournées de poissonnerie (14), ou encore de boucherie (4).



Etat du tissu commercial de 1ère nécessité et circuits alternatifs

Desserte alimentaire hors magasin

- ★ Marché hebdomadaire (nb de marchés avec au moins 2 commerçants)
- Tournée alimentaire (nb professionnels)
- Ventes directes (nb exploitants)

Source : questionnaire communes

3 communes accueillent un marché hebdomadaire dont le plus important est celui du mercredi à Châteaubriant (110 commerçants dont 41 alimentaires), devant celui du samedi à Derval (12

commerçants dont 7 alimentaires) et celui du samedi à Châteaubriant (10 commerçants alimentaires). Le marché du mardi de Sion les Mines ne compte que deux commerçants alimentaires. Rougé accueille également un marché annuel en centralité (marché de Noël de producteurs locaux).

Le nombre d'exploitants agricoles effectuant de la vente directe est de 59 sur 17 communes du territoire. Ces ventes directes concernent principalement de la viande (15 bœuf, veau, mouton) mais illustrent aussi une certaine variété des activités (volailles, maraicher, charcuterie, fromage, œufs, pain, lait, huile, foie gras).

Les densités en commerces traditionnels

On dénombre 1,45 commerces alimentaires traditionnels pour 1 000 habitants pour l'ensemble du territoire SCoT, soit une densité faible par rapport à notre référentiel d'étude (1,98) et qui s'explique par des sous-densités en boucherie-charcuterie et en alimentation générale et spécialisée.

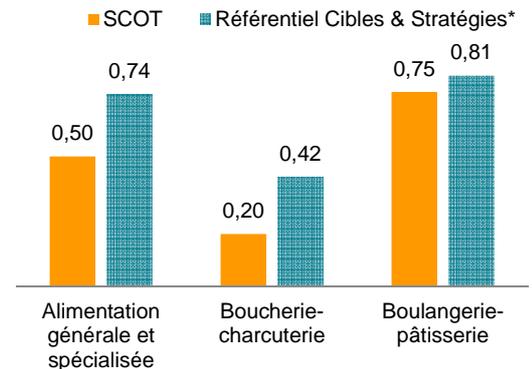
Avec 0,75 boulangerie-pâtisserie pour 1 000 habitants, le territoire apparaît correctement équipé sur l'activité commerciale alimentaire traditionnelle qui résiste le mieux, et s'adapte aux évolutions des modes de consommation (installation de distributeur de pain à Ruffigné par le boulanger de Rougé par exemple).

Des densités élevées en hygiène-santé, signe d'un équipement cohérent sur le territoire SCoT au regard de la population.

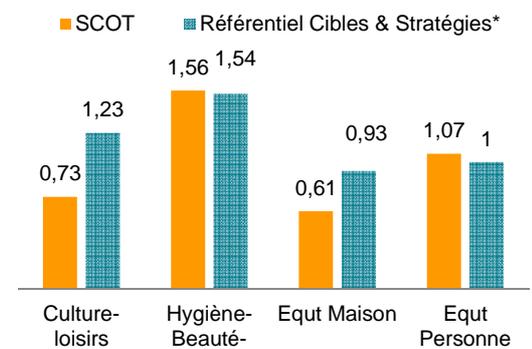
La densité en équipement de la personne confirme la légitimité de la ville de Châteaubriant sur ce secteur avec néanmoins une offre qui s'adapte à un territoire assez proche du nombre d'habitants communautaire.

En revanche, la légitimité commerciale de l'offre présente sur la CCCD en culture-loisirs et en équipement de la maison est plus réduite avec des densités qui ne permettent pas de couvrir la population du territoire communautaire.

Densité commerciale alimentaire par secteur d'activité (nombre de commerces pour 1000 habitants)



Densité commerciale non alimentaire par secteur d'activité (nombre de commerces pour 1000 habitants)



Source : questionnaire Communes

*Référentiel Cibles&Stratégies s'appuie sur la moyenne de données recueillies sur le plan national durant ces 10 dernières années

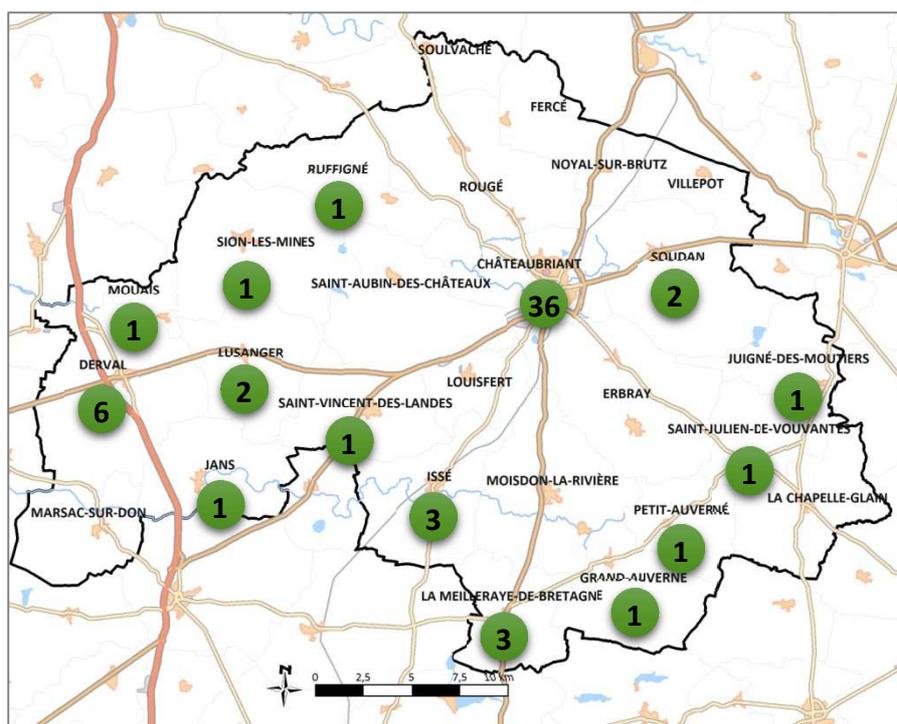
Les cellules vacantes en centralités

15 des 26 communes du territoire (soit 58%) recensent des cellules vacantes en centralité.

On dénombre ainsi 61 cellules commerciales vacantes sur l'ensemble de la CCCD, soit un taux de vacance moyen de 13%.

Avec 36 cellules vides, le taux de vacance commerciale de Châteaubriant est également de 13%, soit un taux très proche des moyennes observées sur des villes de cette dimension. Derval compte 6 cellules vides en centralité.

Les cellules commerciales vacantes en centralité



Source : réponse questionnaire Communes

Cellules commerciales vacantes*
Nb en centralité (source Communes)

La réduction de la vacance commerciale dans les centres-villes de Châteaubriant et Derval est un enjeu pour réduire les ruptures urbaines au sein du parcours marchand.

Maillage en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS)

Le plancher commercial en m² des grandes et moyennes surfaces (>300 m²) représente plus de 75 000 m² (surface existante ou autorisée non réalisée), dont 63 256 m² concentrés sur Châteaubriant soit 84%.

Un plancher commercial qui a augmenté de 15% depuis 2009 soit +10 100 m², soit +2%/an.

Parmi le plancher commercial du territoire, près de 4 150 m² n'ont pas encore été attribués à une activité commerciale spécifique (CC Rubis près du nouvel Espace Emeraude et Jardiland).

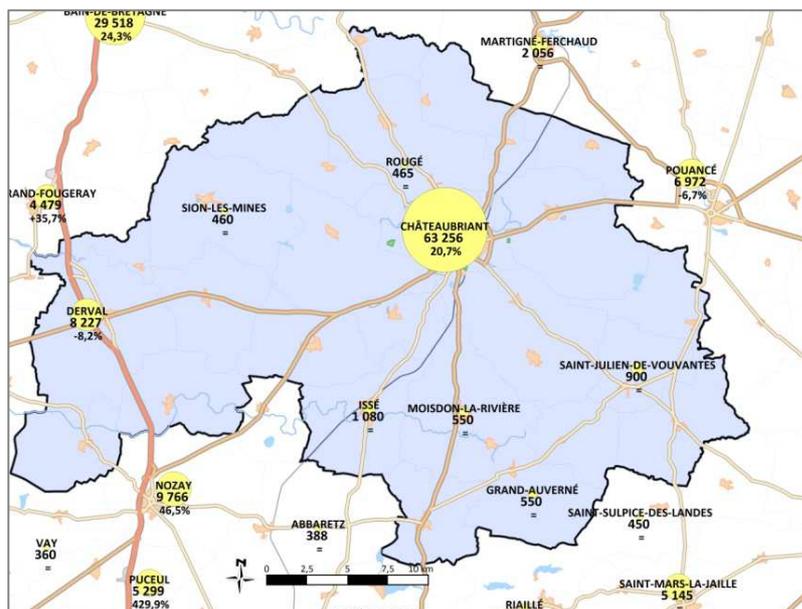
S'ajoutent à ces surfaces 19 268 m² de friches de grandes et moyennes surfaces (magasins fermés) soit **20,3% de taux de vacance en GMS**. Ces friches concernent notamment le Forum Saint Aubin (5 099 m²), l'ancien Weldom Rte de Saint Aubin (2 800 m²), l'ancien magasin Villaverde (3 149 m²) et l'ancien magasin Espace Emeraude (4 400 m²).

Avec 8 227 m², Derval est le second pôle du territoire en termes de surfaces commerciales de plus de 300 m².

Le taux de diversité commerciale* moyen montre la variété de l'offre sur le territoire (39,8% à Châteaubriant). Celui-ci a progressé de +9,8 pts depuis 2009 (26,4%).

*Tx de diversité commerciale GMS : Part des m² en équipement de la personne, de la maison et culture-loisirs sur le plancher total

Le plancher commercial en GMS sur le territoire (>300 m²)



Source : fichier DGCCRF mis à jour avec LSA Expert et décisions CDAC jusqu'au 1/06/2017

Les densités en GMS

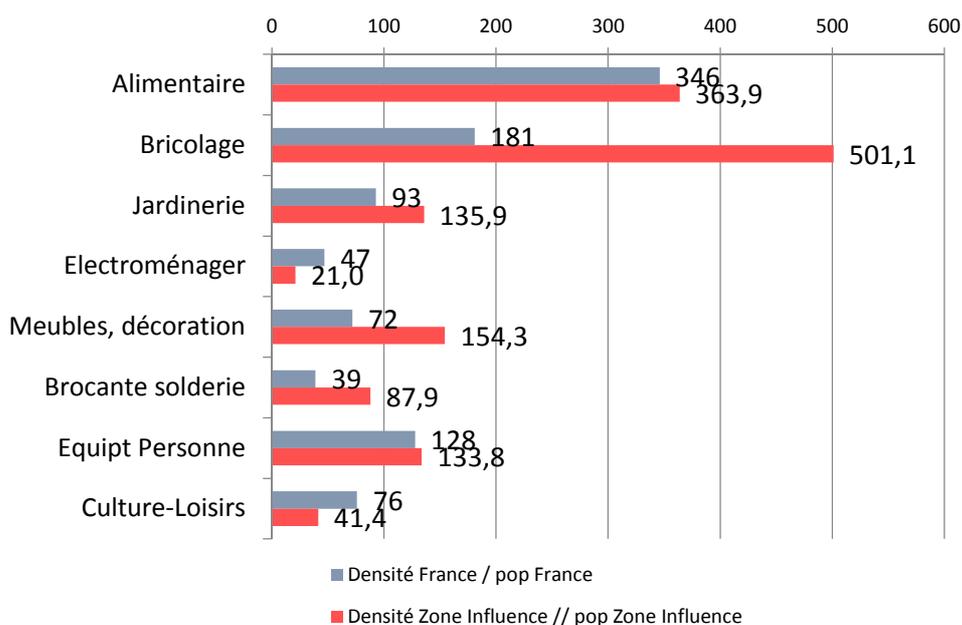
La densité en grande surface alimentaire sur le territoire SCoT s'établit à 363,9 m²/1 000 habitants, soit 5% supérieure à la moyenne nationale et apparaît ainsi largement adaptée à la zone d'influence.

Une très forte densité en bricolage-jardinage sur la zone d'influence (637/1 000 vs 274/1 000 en moyenne en France), signe d'un bon niveau d'équipement et s'expliquant par la surface importante de LISA (Libres Services Agricoles) sous les enseignes Terrena, Agri Nord ou Espace Cana.

Des densités élevées en équipement de la maison (263,2 m²/1000 habitants sur la zone d'influence vs 158/1 000 en moyenne France). Néanmoins, sur la CCCD, cette densité inclut plus de 3 000 m² en équipement de la maison autorisés mais non réalisés (nouveau centre commercial CC Rubis près d'Espace Emeraude et Jardiland à Châteaubriant).

L'offre en GMS en équipement de la personne paraît adaptée, tandis qu'elle est un peu en retrait en culture-loisirs.

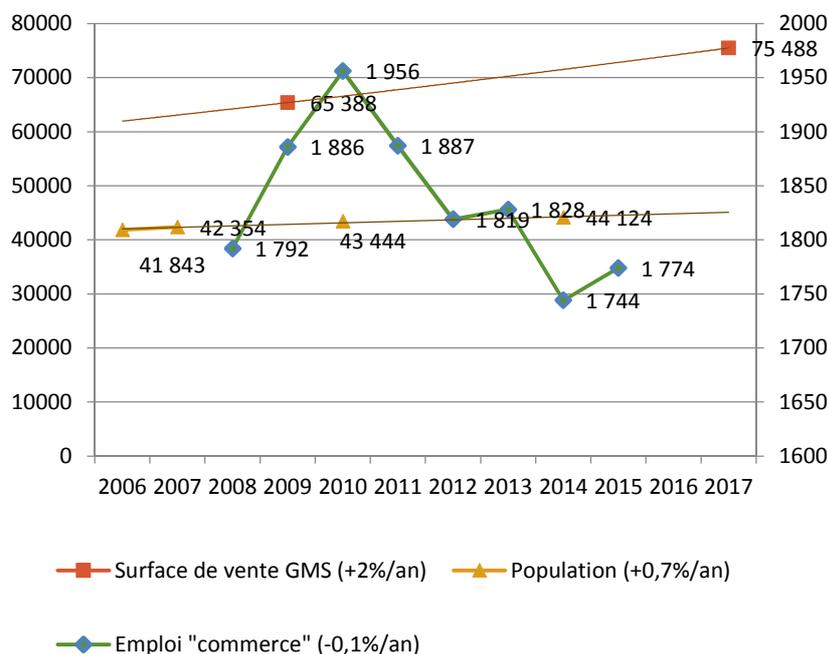
Les densités en GMS par secteur d'activité



Source : fichier DGCCRF mise à jour avec LSA Expert et décision CDAC jusqu'au 1/06/2017
Densité France : estimation Cibles & Stratégies, année de référence 2016

Bilan du développement commercial sur l'emploi

Evolutions comparées du plancher commercial, de la population et de l'emploi dans le secteur de la distribution sur le territoire SCoT



Source : ACOSS emploi, Les dénombremens annuels des établissements employeurs et des effectifs salariés, publication 2016, Pays de la Loire

La croissance démographique sur le territoire est de +0,7%/an depuis 2006. Dans le même temps, l'évolution du plancher commercial en Grande et Moyennes Surfaces (GMS) présente une croissance de +2%/an depuis 2009, supérieure à la croissance démographique, mais subissant une baisse d'emplois entre 2010 et 2014, s'expliquant en partie par la conjoncture nationale.

Ainsi l'emploi dans le secteur commerce s'est réduit de 0,1%/ an en moyenne entre 2008 et 2015 : 18 emplois ont été supprimés.

Analyse des espaces commerciaux du territoire

Approche méthodologique

La hiérarchisation des pôles vise à définir une vocation à chaque espace commercial en s'appuyant sur son organisation actuelle par une approche multicritère combinant la présence d'une grande surface alimentaire, la diversité commerciale, le nombre de commerces traditionnels, le plancher en grande et moyenne surface et le tissu commercial de première nécessité.

pôle	Zone d'influence	Polarités commerciales	Equipement commercial
Majeur	Large Plus de 60 000 habitants	Châteaubriant	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plusieurs grandes et moyennes surfaces alimentaires ▪ Offre non alimentaire large et diversifié ▪ Plus de 200 commerces traditionnels ▪ Surface commerciale supérieure à 45 000 m² de GMS
Structurant	Large De 15 000 à 50 000 habitants	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au moins une grande surface alimentaire ▪ Offre non alimentaire de proximité (Bricolage/jardinage) et premier niveau d'offre non alimentaire diversifiée (personne, maison...) ▪ Entre 100 et 300 commerces traditionnels ▪ Surface commerciale comprise entre 15 et 40 000 m².
Intermédiaire	Communauté de communes De 15 000 à 5 000 habitants	Derval	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une grande surface alimentaire ▪ Offre non alimentaire de proximité ▪ Entre 30 et 50 commerces traditionnels ▪ Surface commerciale comprise en 3 et 15 000 m².
Proximité	Commune et communes limitrophes De 2 500 à 5 000 habitants	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tissu commercial complet avec superette ou petit supermarché en centralité et offre de proximité non alimentaire. ▪ Entre 20 et 40 commerces traditionnels ▪ Surface commerciale inférieure à 3 000 m².
Hyper-proximité	Commune De 1 500 à 500 habitants	Rougé, La Meilleraye-de-Bretagne, Moisdon-la-Rivière	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tissu commercial de base complet avec superette en centralité et offre de proximité non alimentaire. ▪ Entre 10 et 20 commerces traditionnels
Service rural	Commune De 1 000 à 1 500 habitants	Erbray, Issé, Jans, Juigné-les-Moutiers, La Chapelle-Glain, Grand-Auverné, Marsac-sur-Don, Lusanger, Mouais, Saint Aubin-des-Châteaux, Soudan, Saint Julien-de-Vouvantes, Villepot, Saint Vincent-des-Landes, Sion-les-Mines	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tissu commercial de base incomplet en centralité et premier niveau de service non alimentaire (coiffure...) ▪ Moins de 10 commerces
Unité rurale	Commune Moins de 1 000 habitants	Soulvache, Fercé, Louisfert, Petit-Auverné, Noyal-sur-Brutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tissu commercial de base limité avec présence ou non d'un multiservice.

Le territoire SCoT s'organise autour d'un pôle majeur, la ville de Châteaubriant structurée autour d'un centre-ville et de sa périphérie (détail page suivante).

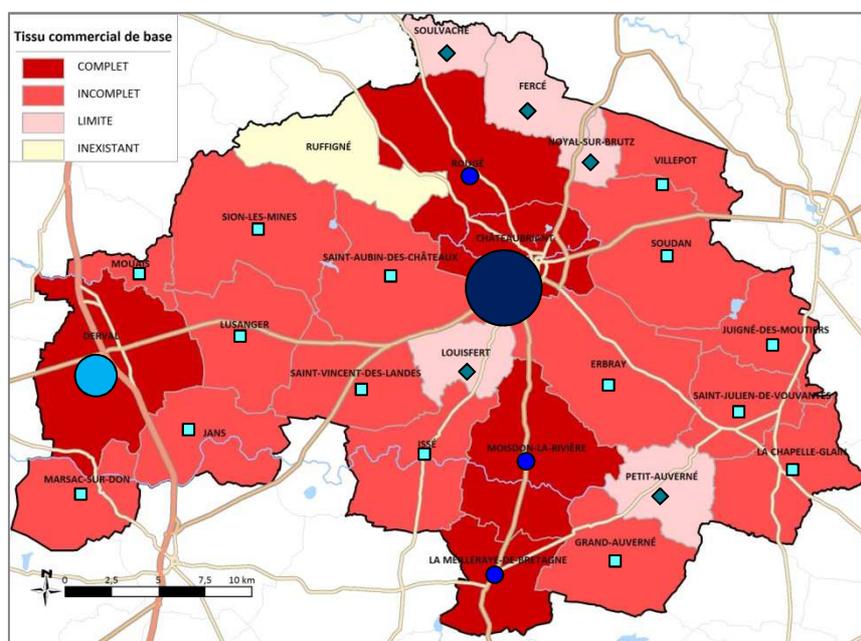
Un pôle intermédiaire complète la ville centre : Derval sur la partie Ouest du territoire, commune disposant de grandes et moyennes surfaces alimentaires et non alimentaires.

3 pôles d'hyper-proximité qui disposent d'un tissu alimentaire complet mais sans supermarché de plus de 300 m² (Rougé, La Meilleraye-de-Bretagne, Moisdon-la-Rivière).

15 pôles de service rural qui disposent d'un tissu alimentaire de base incomplet et d'une offre non alimentaire de proximité (coiffure). A noter que 3 d'entre eux (Grand Auverné, Saint Julien de Vouvantes et Sion-les-Mines) bénéficient d'un LISA de plus de 300 m².

Le territoire rural est maillé avec 5 unités rurales avec des communes disposant d'un bar ayant parfois une vocation de multiservice.

Le maillage commercial du territoire du SCoT



Le commerce sur la commune de Châteaubriant

La ville de Châteaubriant accueille 8 Grandes Surfaces Alimentaires (>300 m²) totalisant 15 190 m².

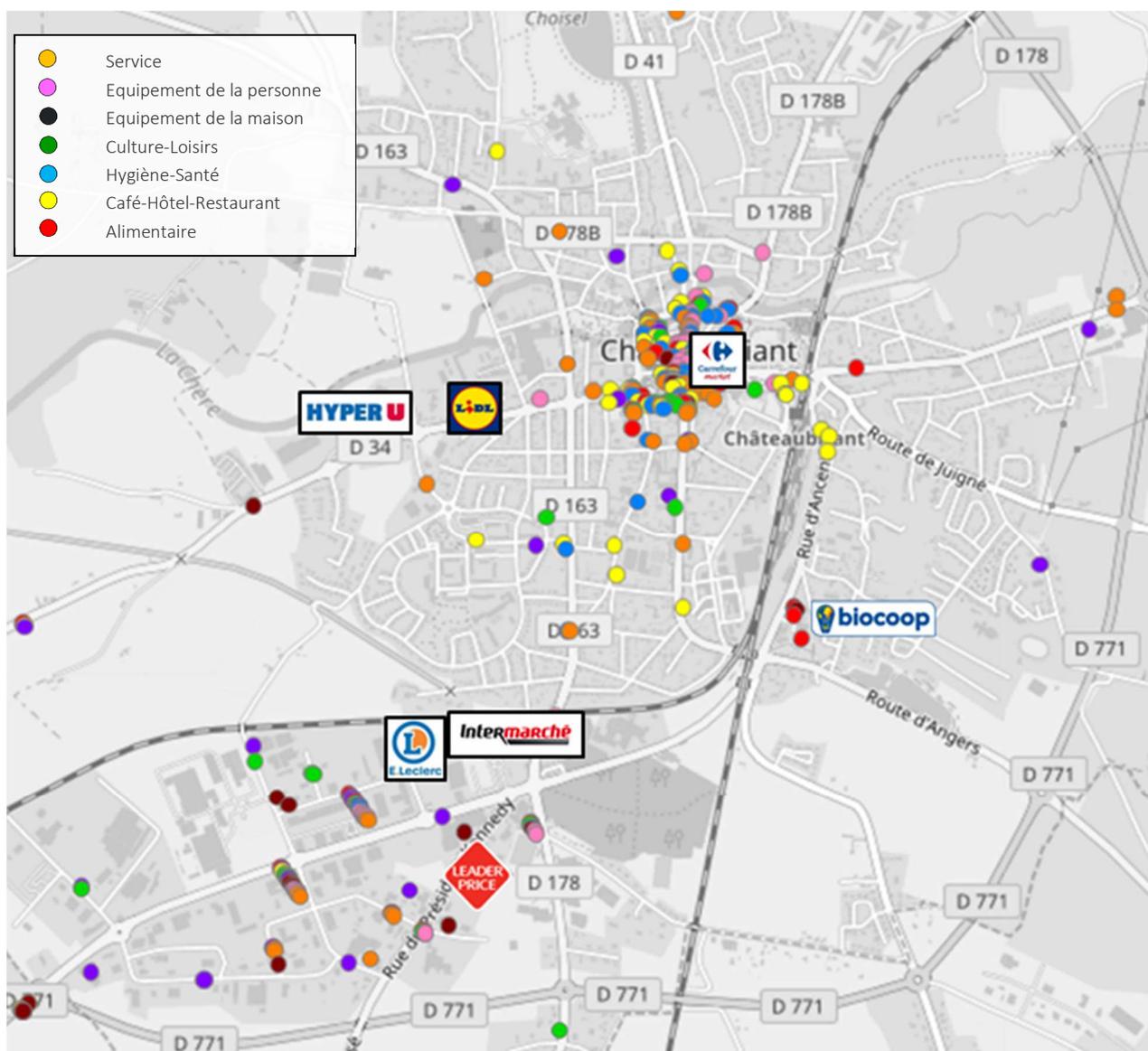
Parmi ces GSA, une seule est située en centralité : le Carrefour Market de 1316 m². Les autres se localisent à l'Ouest de la ville.

Les magasins Biocoop et Leader Price sont recensés à moins de 1 000 m² de surface de vente (respectivement 398 m² et 522 m²).

En plus du Carrefour Market, une autre GSA a le format de supermarché : Lidl, 1051 m² (autorisation tacite accordée en 2014 pour exploiter 1051 m²).

La ville accueille 3 hypermarchés : Intermarché (2900 m²), Leclerc (4 313 m² pour l'Hypermarché, 556 m² pour l'Espace Culturel, 228 m² pour la galerie) et Hyper U (4 690 m² selon l'autorisation CDAC de janvier 2011).

Le maillage commercial sur Châteaubriant en lien avec le positionnement des grandes surfaces alimentaires



Les zones accueillant des activités commerciales

Commune	Nom ZC	Surface commerciale active (GMS)	Friche commerciale	Intégration dans l'armature urbaine	Implantation en zone	Attractivité	Connexion	Potentiel de développement	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Châteaubriant	Horizon	53 036 m ²	8 340 m ²	Lié	Partielle	Banale	Accès piéton	Réel	176 ha	-
Châteaubriant	ZC Avenue Jean Moulin (Route de Saint Aubin)	6 576 m ²	7 899 m ²	Lié	Partielle	Banale	Accès piéton	Réel	10,8 ha	-
Derval	Rue de Châteaubriant	4 542 m ²	-	Lié	Globale	Vieillesse	Accès piéton	Réel	4,5 ha	-
Derval	Le Champ Jubin	4 127 m ²	-	Lié	A la parcelle	Banale	Accès piéton	Réel	20,9 ha	1 ha

Synthèse et enjeux commerciaux

Le territoire compte plus de 400 commerces dont 58% sont localisés sur Châteaubriant, signe d'un fort phénomène de concentration. Cela se traduit par une influence commerciale de la ville sur un périmètre particulièrement large, estimé à plus de 70 000 habitants, soit 1,5 fois la population communautaire. Une concentration commerciale importante est observée sur la zone **Horizon à Châteaubriant**.

Le **maillage commercial alimentaire est en cohérence** avec la densité d'habitants complété notamment par des tournées et des ventes directes plutôt bien présentes.

La vacance commerciale est en hausse dans les centres-villes et les centres-bourgs avec un **risque de périphérisation des activités**. Une politique d'intervention des communes pour réinvestir les vitrines vides en centre-ville. Plus de **19 000 m²** de locaux de grandes et moyennes surfaces disponibles. Une **absence de fléchage** des disponibilités foncières commerciales sur des périmètres déterminés dans les zones à vocation mixte.

- Maintenir et renforcer les commerces des centralités pour conserver la vitalité des bourgs et centres-villes ;
- Éviter les concurrences commerciales entre les centralités et les secteurs périphériques ;
- Arbitrer, quand cela est possible, sur l'avenir des friches et des locaux commerciaux vacants en zone d'activités ;
- Clarifier les vocations des zones d'activités notamment pour l'accueil des activités commerciales ;
- Localiser le foncier à vocation commerciale sur des périmètres déterminés au sein des zones d'activités mixtes (ou spécialisées) ;
- Etudier la capacité à conforter l'attractivité des espaces commerciaux face à l'enjeu du e-commerce.

Principaux enjeux

Commerce à Saint-Vincent des Landes

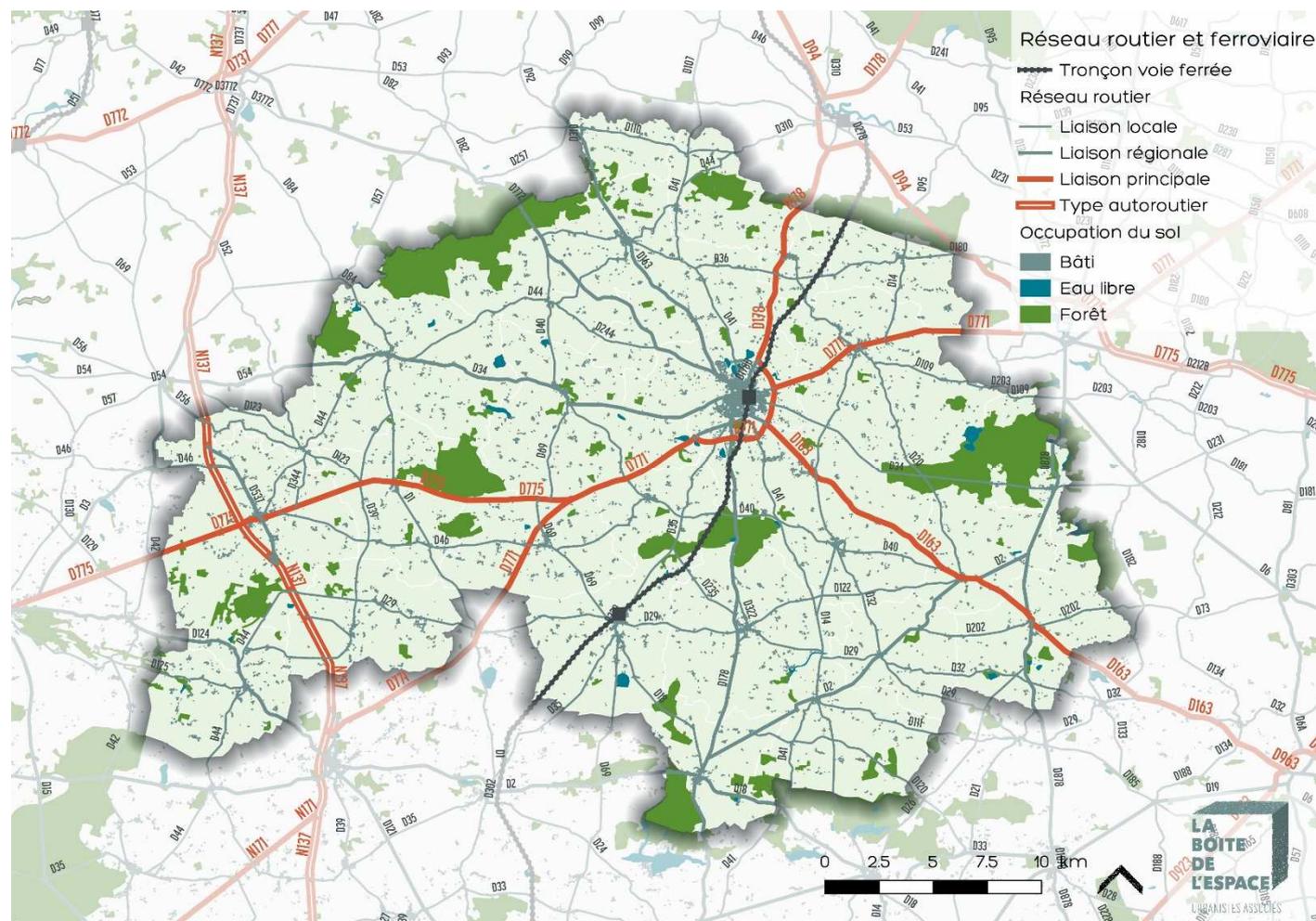


Se déplacer et échanger sur le territoire

Réseau routier et trafics

Le territoire est inscrit au cœur de deux logiques routières complémentaires :

- D'une part le réseau concentrique qui rejoint Châteaubriant avec de nombreuses départementales (D771, D163, D178, D34, D772...);
- D'autre part l'axe nord-sud structurant que constitue la N137 et ses 3 échangeurs sur le territoire.



Pincipaux axes routiers et points de comptage	Nombre moyen de véhicules par jour en 2014
RN 137 (sud de Derval)	25252
RD 771 (tronçon 2 x 2 voies Louisfert)	9261
RD 178 (sud de Noyal sur Brutz)	4462
RD 178 (carrefour au nord de la forêt pavée)	3766
RD 163 (entre Saint-Julien de Vouvantes et la Chapelle-Glain)	2762
RD 775 (entre carrefour Croix Laurent et Lusanger)	2629

Source : Conseil départemental de Loire-Atlantique

Ces deux logiques reflètent en partie deux modes d'habiter différents, à savoir :

- L'Ouest du territoire davantage en relation avec les métropoles voisines (Nantes essentiellement mais également Rennes) avec des flux domicile travail plus importants et des habitants qui pour les plus récents notamment possèdent des habitudes de vie liées à leur lieu de travail particulièrement en matière de consommation et de fréquentation des équipements et services ;
- L'Est du territoire centré autour de la polarité de Châteaubriant, de ses emplois, ses équipements, ses services et ses commerces et qui se trouve davantage « autonome » vis-à-vis des grandes métropoles.

Les dynamiques démographiques récentes (à l'échelle locale et au niveau régional) ont eu une incidence logique sur l'évolution des flux de circulation du réseau routier, ainsi, la N137 et les départementales situées au sud-ouest de Châteaubriant ont observé une augmentation de leur trafic alors que les départementales situées au nord et à l'est de Châteaubriant ont vu leur trafic diminuer.

Dans les prochaines années, la mise en 2x2 voies complète de l'axe « Bretagne-Anjou », reliant Rennes et Angers, qui passera à proximité de la commune de Villepot et de l'ensemble de la frange nord-est du territoire, devrait participer à un rééquilibrage de ce secteur.

Flux domicile travail et relation aux territoires voisins

La ville de Châteaubriant est située entre 55 minutes et 1h10 du cœur des 4 principaux pôles d'emplois (Nantes, Rennes, Angers et Laval) et hormis les 4 communes les plus à l'ouest du territoire (Derval, Mouais, Marsac-sur-Don et Jans), toutes les communes sont situées à plus de 45 minutes de ces 4 villes (Cf. isochrones à droite).

Cet éloignement constitue un atout pour le territoire puisqu'il possède de fait une part d'habitants plus forte à travailler sur le territoire comparativement aux secteurs sous influence des grandes métropoles.

Ainsi, 39% des habitants travaillent sur leur commune, ce qui est plus qu'au niveau départemental et national (36%).

A l'échelle de la CCCD, ce sont plus de 69% des actifs qui travaillent sur le territoire, soit 12 178 sur 17 602. A noter que 5 424 actifs travaillent en dehors de la communauté de communes et que 3 712 actifs de l'extérieur viennent sur le territoire.

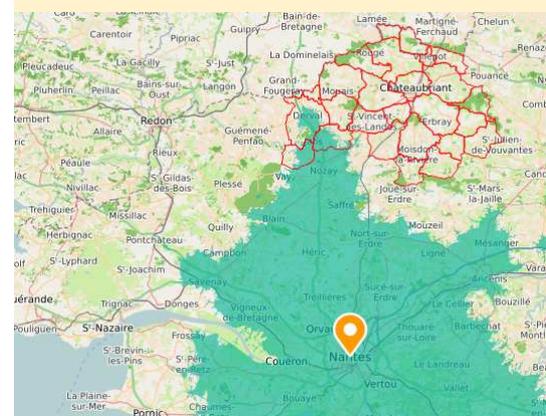
Cela représente donc un déficit « théorique » de 1 712 emplois pour atteindre l'autonomie vis-à-vis des territoires voisins. Néanmoins au regard des caractéristiques à la fois rurales et périurbaines du territoire, ce déficit est relativement faible et l'on peut considérer que le rôle du pôle d'emplois de Châteaubriant structure bien la CCCD.



Isochrone de 45 minutes depuis Rennes



Isochrone de 45 minutes depuis Laval

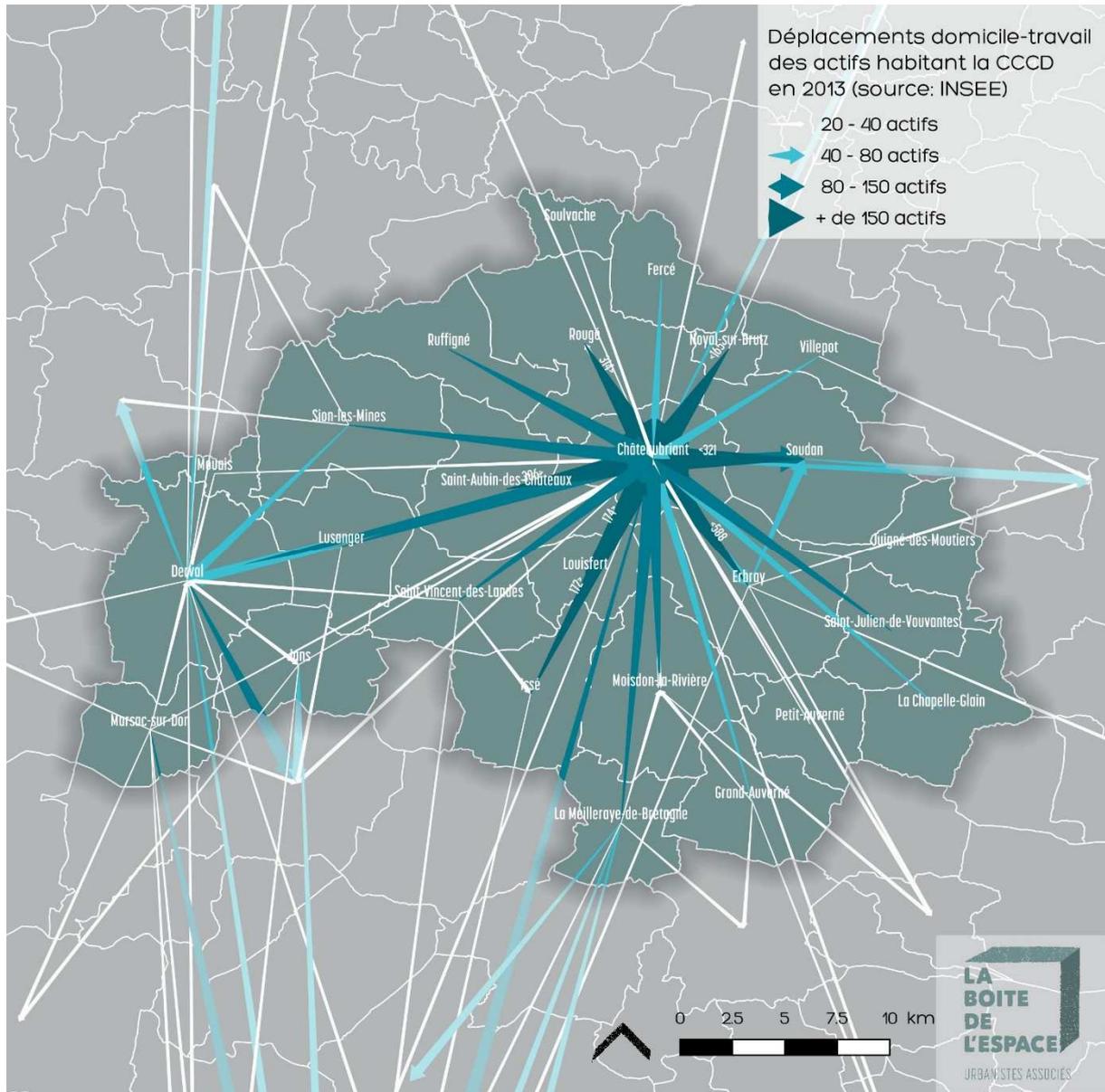


Isochrone de 45 minutes depuis Nantes



Isochrone de 45 minutes depuis Angers

L'analyse des flux domicile travail (Cf. carte ci-après) identifie clairement les pôles d'emploi du territoire, à savoir Châteaubriant et dans une moindre mesure Derval. Les relations avec l'agglomération nantaise sont également particulièrement marquées, à la fois pour les communes situées à proximité de la N137 mais aussi celles situées sur la frange sud du territoire.



Les modes de déplacement alternatifs à l'usage individuel de la voiture

Place de la voiture individuelle

La voiture individuelle est de loin le mode de déplacement le plus utilisé dans les déplacements quotidiens notamment dans le cadre des déplacements domicile-travail (près de 81% des déplacements). En effet, même s'il s'agit de petits trajets, 61% des actifs se déplacent sur une autre commune pour aller travailler et les alternatives à la voiture individuelle sont limitées.

La dépendance à la voiture individuelle pourrait être problématique dans les années à venir, dans un contexte où les ménages sont relativement modestes et où la part dépensée par les ménages en matière de carburants est déjà supérieure à la moyenne.

Le réseau ferroviaire

En matière d'alternatives à l'usage individuel de la voiture, le territoire dispose d'atouts importants et notamment le réseau ferroviaire vers Rennes et Nantes. La présence du tram-train Nantes-Châteaubriant, passant par Issé et la ligne Rennes-Châteaubriant constituent en effet des alternatives adaptées à un usage quotidien mais aussi occasionnel.

A noter que la gare de Châteaubriant possède la particularité d'être un double terminus, de Nantes dans un sens et Rennes dans l'autre avec une séparation entre les deux voies.

La fréquentation du tram-train n'atteint pas encore les objectifs fixés lors de son lancement. La durée de trajet (67 minutes de Nantes à Châteaubriant), le nombre limité de navettes (8 Aller-Retours quotidiens en semaine) et le tarif perçu comme élevé en trajet occasionnel (9,90 € l'aller) figurent vraisemblablement parmi les éléments d'explication.

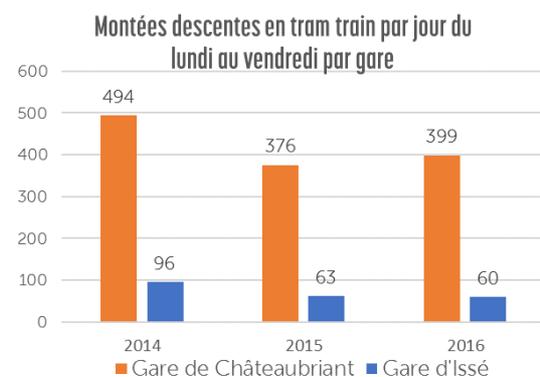
La ligne Rennes-Châteaubriant va faire l'objet dans les prochaines années d'une réhabilitation des voies, en vue de maintenir l'ensemble du trajet.

Autres transports en commun et alternatives

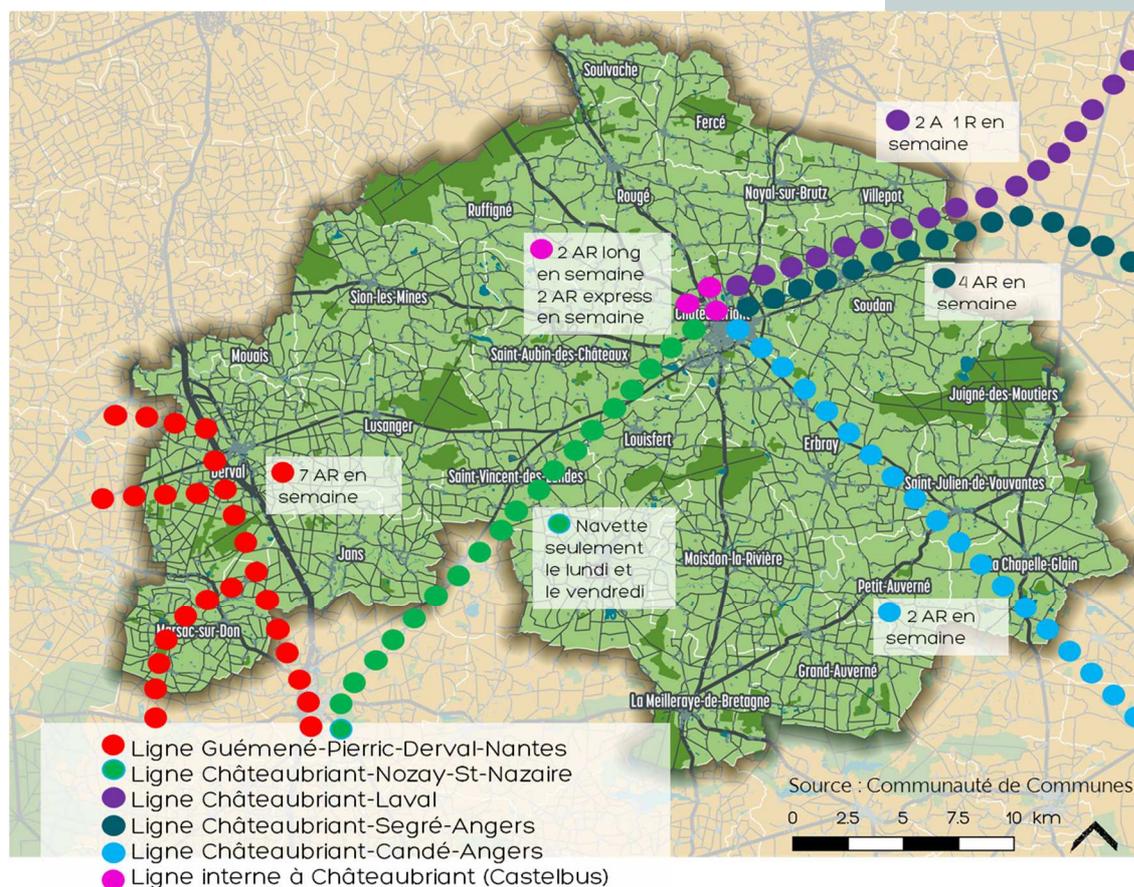
En plus du réseau ferroviaire, 6 lignes de transports en commun sont ouvertes sur le territoire, sans compter les transports scolaires. Ces lignes de car ne sont cependant pas suffisamment cadencées ou rapides pour être en mesure de concurrencer la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens.



La gare de Châteaubriant : frontière ou interface ?



Source : Conseil Régional



Un service de transport à la demande complète l'offre de lignes régulières entre les 26 communes et à l'intérieur d'entre-elles 6 demi-journées par semaine : le mardi matin, le mercredi matin et après-midi, le jeudi matin et le vendredi matin et après-midi.

Un service de location de véhicules à tarif social est proposé également par une association pour faciliter l'accès aux lieux d'embauche et de stage.

Un transport solidaire est aussi assuré par les membres bénévoles d'une association sur les secteurs de Moisdon-la-Rivière et Saint Julien de Vouvantes.

10 aires de covoiturage et de nombreux réseaux de mobilités douces (dont plusieurs voies vertes supra-communales) viennent compléter cette offre de mobilité sur le territoire.

Deux projets de mobilité douce sont en cours :

- Voie verte Châteaubriant Soudan Pouancé
- Véloroute Châteaubriant Ligné

Il est à noter que le territoire observe une répartition très étalée de sa population, ce qui ne facilite pas l'optimisation des autres modes de déplacements que la voiture. (Cf. partie sur l'occupation du sol).

Synthèse et enjeux de la mobilité

Le réseau routier de la communauté de communes traduit deux logiques de fonctionnement :

- Un axe Nord-Sud qui traverse l'ouest du territoire et le rapproche de Rennes et Nantes ;
- Un réseau concentrique vers Châteaubriant.

Suffisamment éloignée pour n'être pas dépendante des métropoles voisines, la communauté de communes connaît toutefois des influences extérieures grandissantes, de Nantes notamment. Les secteurs sous influence sont ceux qui ont observé les croissances démographiques les plus fortes, il est essentiel de maîtriser cette influence et notamment d'éviter un phénomène de « communes dortoirs ».

La **voiture individuelle est le mode de transport du quotidien** pour la majorité des habitants du territoire. Malgré l'existence d'alternatives sur le territoire à l'image des transports en commun, du train, ou du covoiturage, celles-ci restent très limitées et ne constituent pas une concurrence viable à l'usage individuel de la voiture. En tenant compte du coût des transports (financier, écologique et social), il apparaît essentiel que le territoire soit en mesure de renforcer une offre alternative à l'usage individuel de la voiture. La première alternative étant de pouvoir de déplacer à pied vers les équipements, services, emplois...

Avec **une gare reliant à la fois Rennes et Nantes**, Châteaubriant dispose d'un équipement structurant d'envergure régionale qui aujourd'hui ne joue pas un rôle stratégique.

- Limiter les trajets automobiles, en nombre et en distance, pour :
 - o Limiter les coûts tant pour les ménages que pour les collectivités (entretien des routes...),
 - o Limiter la pollution (particules fines, émission CO₂...) et les nuisances sonores associées à l'usage de la voiture.
- Encourager les alternatives à l'usage individuel de la voiture pour favoriser l'accessibilité des personnes qui ne peuvent conduire et notamment les jeunes, les personnes les plus modestes et les personnes âgées ;
- S'appuyer sur l'existence de deux réseaux ferroviaires (Nantes-Châteaubriant et Rennes-Châteaubriant) pour valoriser la situation stratégique de la gare de Châteaubriant et encourager l'émergence de liaisons continues et cadencées ;
- Développer les mobilités douces pour améliorer la convivialité des bourgs, conserver une relation au territoire de proximité (éviter l'effet « commune dortoir »).

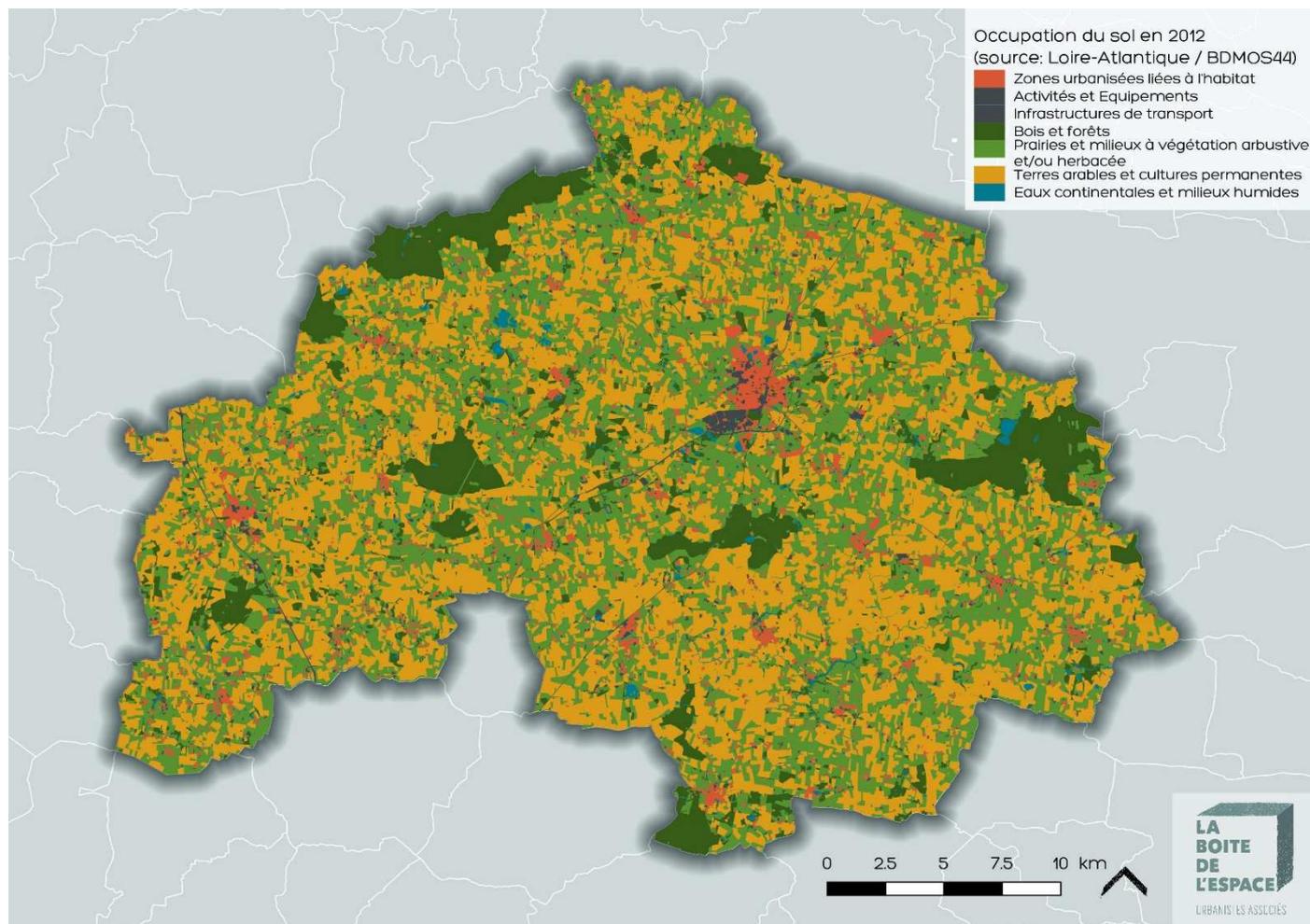
Principaux enjeux

Rue à Châteaubriant



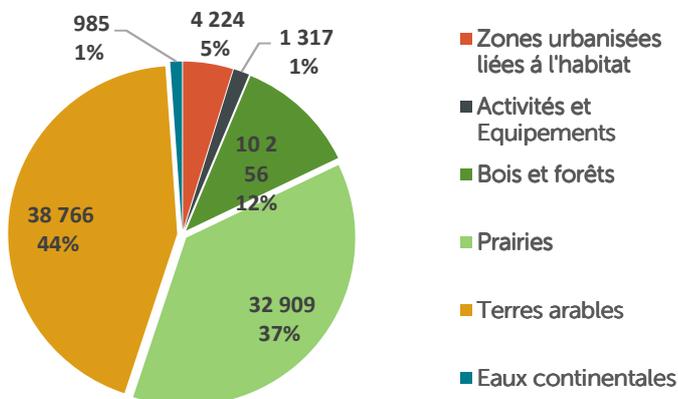
L'occupation de l'espace

Occupation du sol et consommation foncière



80,3% du territoire est structuré par des espaces agricoles tandis que les espaces naturels représentent 13,5% de la surface et les espaces artificialisés 6,3% (données 2012).

Répartition de l'occupation du sol en 2012 (en hectares)



Source : BDMOS44

La Base de Données des Modes d'Occupation du Sol 44 (BDMOS44), produite par le Département de Loire-Atlantique, est issue d'un travail collectif initié en 2006 entre différents acteurs locaux : communes, EPCI, syndicats mixtes, GIP Loire-Estuaire, Université de Nantes, DDTM44, etc.

La méthode de production de la BDMOS44 consiste à zoner le territoire, c'est-à-dire à distinguer par photo-interprétation sur une série d'images aériennes, ce qui relève des sols artificialisés (habitat, activités économiques, ...), des espaces naturels ou agricoles. L'unité minimale de collecte est de 2 000 m². La photo-interprétation se fait à une échelle moyenne de 1/4 500ème

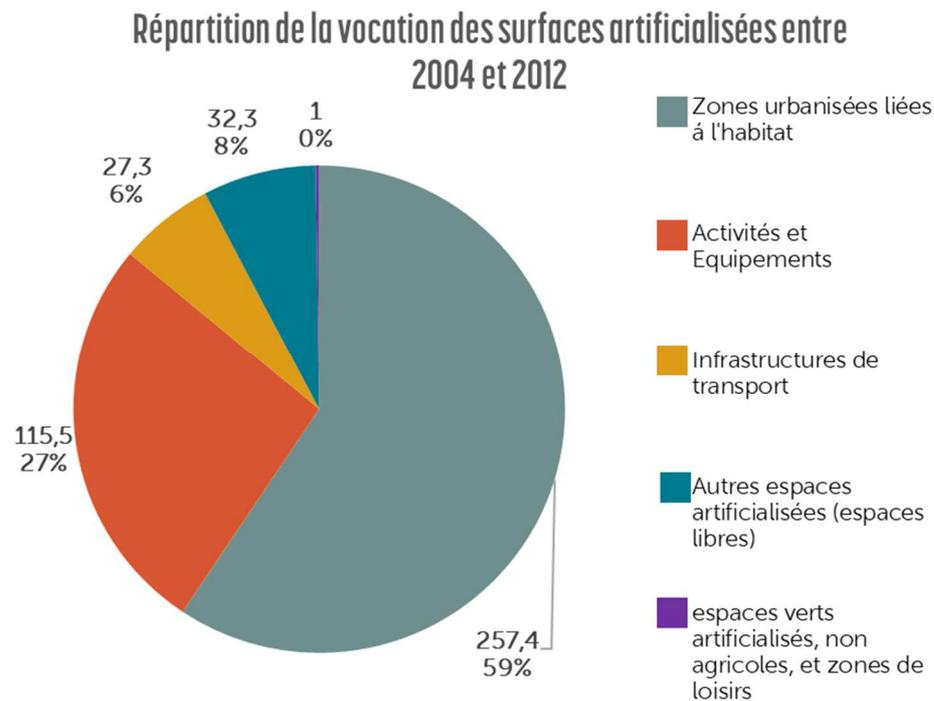
Entre 2004 et 2012, ce sont 430 hectares qui ont été artificialisés, selon les données de la BDMOS44 réalisée par le Conseil Départemental de Loire Atlantique en partenariat avec l'agence d'urbanisme de Nantes.

Synthèse de l'évolution des grands équilibres entre 2004 et 2012	Surfaces 2004 (ha)	Surfaces 2012 (ha)	Evolution 2004-2012 (ha)	
			Total	Moyenne annuelle
Espaces artificialisés	5 107,5	5 541,0	433,5	54,2
Espaces naturels	11 656,4	11 905,3	248,9	31,1
Espaces agricoles	71 693,8	71 009,8	- 684,0	- 85,5
<i>Surface totale du territoire : 88 457 ha</i>				

Source : BDMOS 44

Cela représente en moyenne 54 hectares par an. Cette artificialisation des sols tient compte à la fois :

- des constructions à vocation résidentielle (59%),
- des constructions à vocation économique et d'équipements (27%),
- des grandes infrastructures de transport (6%) à l'image de la rocade sud de Châteaubriant réalisée sur la période (qui représente une consommation de 25 hectares sur la période),
- des autres espaces libres artificialisés (stationnements, voiries de proximité, petits espaces verts.....) (8%),
- et des grands espaces vert et zones de loisir (inférieur à 1%).

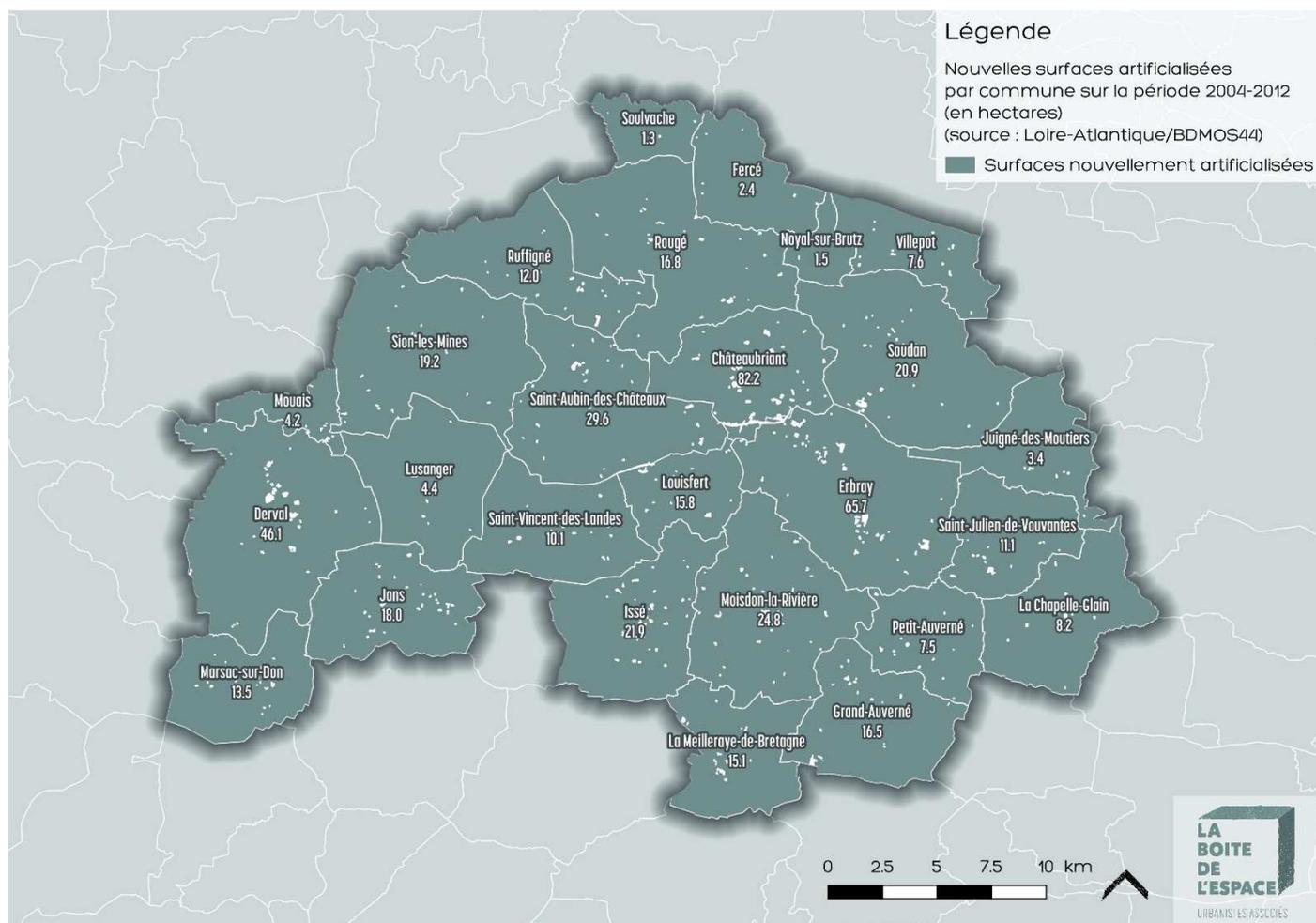


Source : BDMOS44

Détail de l'évolution de l'occupation du sol entre 2004 et 2012	Surfaces 2004 (ha)	Surfaces 2012 (ha)	Evolution 2004-2012 (ha)	
			Total	Moyenne annuelle
Zones urbanisées liées à l'habitat	3447.1	3704.5	257.4	32.2
Activités et Equipements	966.8	1082.3	115.5	14.4
Infrastructures de transport	207.4	234.7	27.3	3.4
Autres espaces artificialisés (espaces libres)	223.3	255.6	32.3	4.0
espaces verts artificialisés, non agricoles, et zones de loisirs	262.9	263.9	1	0.1
Terres arables	44 720.5	38 378.7	-6 341.8	-792.7
Cultures permanentes et maraîchage	349.6	387.1	37.5	4.7
Prairies	26 622.7	32 244,0	5 621.3	702.7
Bois et forêts	10 032.3	10 255.8	223.5	27.9
Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	668.7	664.6	-4.1	-0.5
Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	0.4	0	-0.4	-0.1
Milieux humides	77.2	67.7	-9.5	-1.2
Eaux continentales	877.8	917.3	39.5	4.9

La diversité des besoins et des développements communaux sur la période a conduit à une consommation moyenne fortement diversifiée selon les communes, allant de 1,3 ha (pour Soulvache) à 82,2 ha (pour Châteaubriant).

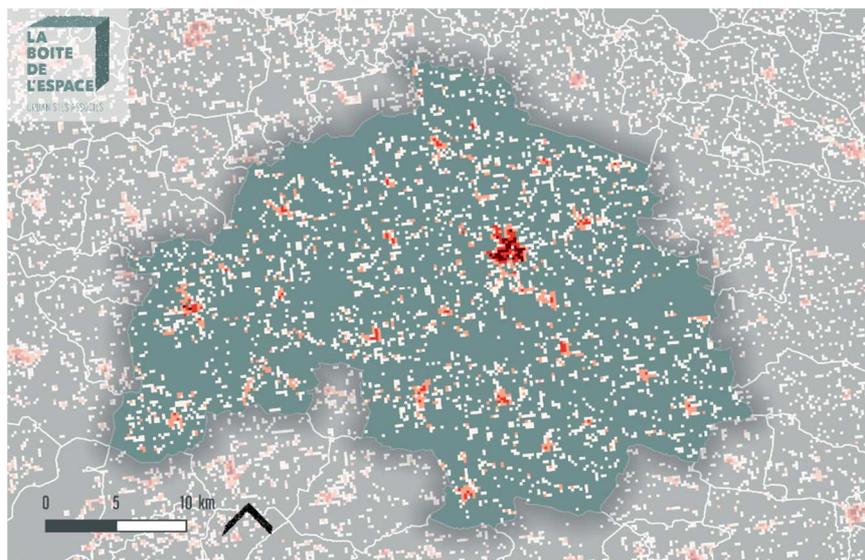
Source : BDMOS 44



Cette artificialisation des sols, n'est pas uniquement venue renforcer le développement des bourgs et des villes ni des zones d'activités. Un développement du mitage, déjà existant, par l'artificialisation des terres agricoles s'est observé sur le territoire. En effet, la communauté de commune connaît déjà une forte dispersion de sa population. (Cf. partie suivante).

Répartition des populations et formes d'occupation du sol

En dehors des secteurs de crêtes boisées, très peu d'espace reste éloigné d'habitations sur le territoire, du fait du mitage.



Nombre d'habitants par secteur de 200x200m en 2010 (source : INSEE)

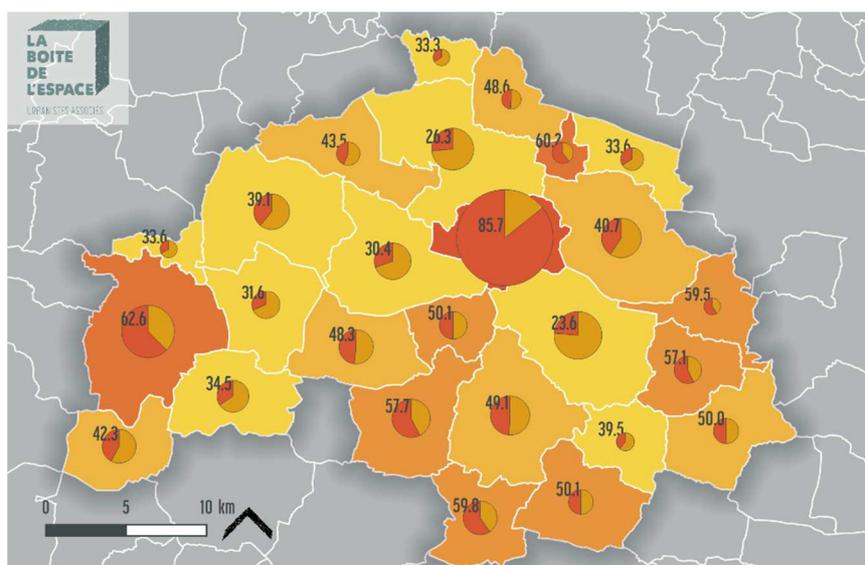
- Moins de 10 habitants
- 10 - 50 habitants
- 50 - 100 habitants
- Plus de 100 habitants

En effet, bien au-delà des villes, bourgs et villages, de nombreux hameaux ou lotissements déconnectés des centralités anciennes s'observent sur la communauté de commune.

Cette occupation du sol n'est pas propre au territoire puisque la majorité de la Bretagne historique est structurée autour de hameaux agricoles qui se sont développés depuis les années 70.

En 2010, 55% de la population résidaient au sein des villes et bourgs du territoire. C'est relativement peu et le phénomène est encore plus marqué hors Châteaubriant et Derval. En effet, en dehors de ces deux communes, la part de population qui habite dans les bourgs est de 41%.

Au total, ce sont 24 600 habitants en centralité (villes et bourgs) et 20 500 en dehors.



Part de la population habitant dans la centralité agglomérée (bourgs et villes) en 2010 (source : INSEE)

- Moins de 40% d'habitants
- 40% - 50% d'habitants
- 50% - 60% d'habitants
- 60% - 70% d'habitants
- Plus de 70% d'habitants

Répartition de la population dans les centralités et hors centralités

- Part dans la centralité (% affiché)
- Part hors centralité

Ainsi il y a une forte disparité pour certaines communes entre le nombre d'habitants total et le nombre d'habitants de la centralité.

Selon les communes, ce sont entre 23,6% (pour Erbray) et 85,7% (pour Châteaubriant) des habitants qui résident dans la centralité.

A Erbray, de nombreux lotissements viennent poursuivre l'urbanisation de Châteaubriant à l'extérieur de la rocade (cf. photographie aérienne ci-dessous. Parmi les 600 actifs de la commune allant travailler sur Châteaubriant, la majorité réside plus près de Châteaubriant que du bourg d'Erbray. La superficie de la commune explique également la forte part de population en dehors du bourg.



Source : geoportail.gouv.fr

Cette occupation du sol engendre de nombreuses difficultés dans le cadre d'un développement cohérent et de l'organisation associée :

- L'accessibilité aux équipements services, commerces et à l'emploi est souvent dépendante de la voiture individuelle, ce qui pose la question du transport scolaire et des personnes âgées sans moyen de locomotion. En cas d'augmentation du coût des carburants, cette problématique sera grandissante ;
- Consommation foncière majorée à la fois par les réseaux routiers associés à cette forme d'urbanisation « étalée » mais aussi par un manque d'optimisation dû à une production de logements au « coup par coup » et non pas par réflexion d'ensemble ;
- Mitage et perturbation de l'activité agricole en raison de l'ajout de tiers dans l'espace agricole ;
- Coût majoré de la construction, de l'entretien et de la gestion des réseaux (routes, électricité, eaux potables et usées, fibre optique...).

Synthèse et enjeux fonciers

Le territoire a observé une artificialisation annuelle de 54 hectares entre 2004 et 2012, au détriment de surfaces potentiellement agricoles.

Entre obligation législative, nécessité de préserver l'activité agricole et besoin de limiter les déplacements, la gestion de la ressource foncière est une problématique centrale de l'aménagement du territoire.

En 2010, 55% des habitants résident dans les centralités et 45% hors centralités. Les enjeux associés à la proximité des centralités sont nombreux :

- Proximité des équipements / services / emplois
- Optimisation foncière
- Optimisation des réseaux et de leur gestion
- ...

- Eviter l'artificialisation de sols agricoles et naturels et favoriser les opérations de renouvellement urbain ;
- Optimiser la consommation foncière par des nouvelles formes urbaines plus resserrées ;
- Eviter le mitage des terres agricoles en priorisant le développement urbain en continuité des centralités ;
- Renforcer les centralités de l'ensemble des communes pour :
 - En maintenir la vitalité ;
 - Offrir des logements à proximité des équipements et services ;
 - Renforcer les commerces, services et emplois des centralités pour limiter les déplacements ;
 - Faciliter l'émergence de transports collectifs ;
 - Réduire le coût de gestion des réseaux liés à l'extension.

Principaux enjeux

Friche industrielle Atlas à Issé



Patrimoine et tourisme

Identité patrimoniale

Le territoire dispose d'un cadre de vie agréable marqué par des paysages et un patrimoine de qualité. Néanmoins, l'activité touristique n'est que peu présente sur le territoire comparativement à d'autres sites touristiques de la région, portés par la présence du littoral ou de la Loire.

Un secteur de passage entre les grands sites touristiques ?

De nombreux secteurs touristiques nationaux et internationaux sont situés dans les 100 km :

- Val de Loire, Patrimoine mondial de l'UNESCO, au Sud-Est
- Baie du Mont-Saint-Michel, Patrimoine mondial de l'UNESCO, au Nord ;
- Golfe du Morbihan, à l'Ouest ;
- Marais de Brière marais salants de Guérande et façade atlantique au Sud-Ouest (La Baule);
- Forêt de Brocéliande au Nord-Ouest ;
- et bien évidemment les villes de Nantes et Rennes dont l'attrait touristique est de plus en plus marqué.

Situé au cœur d'un réseau de grands sites touristiques, le territoire dispose d'atouts pour capter une partie de ces flux touristiques, sans compter le tourisme de proximité avec les habitants des métropoles nantaise et rennaise.

La capacité d'hébergement

En hôtellerie du tourisme, le territoire dispose seulement de 9 établissements dont 7 sur Châteaubriant en 2017. Deux sont classés 3 étoiles et trois ont 2 étoiles. Ils totalisent 153 chambres dont 143 sur Châteaubriant.

En hébergement touristique rural en 2017, le territoire compte 34 gîtes (315 couchages) et 21 chambres d'hôtes (199 couchages) qui sont souvent situés dans des bâtiments d'architecture traditionnelle.

En hôtellerie de plein air, un seul camping, géré par la Ville de Châteaubriant, est ouvert de mai à septembre sur le territoire. Il dispose de 35 emplacements. S'y ajoutent 6 emplacements de camping à la ferme au sud sur la commune de La Meilleraye. Deux aires de camping-car existent également : à Châteaubriant près du camping municipal, et à Jans.

Manoir de Bellevue à Derval, gîte de la Barre à Fercé et de la Rousselière à Châteaubriant (Source: Office du tourisme et sites Internet des gîtes).



Au regard des atouts touristiques du territoire et du patrimoine bâti, le secteur de l'hébergement touristique rural présente une capacité de développement.

Le patrimoine du territoire

- **Le château de Châteaubriant**

Le château Renaissance et médiéval de Châteaubriant, principal monument historique, est le site le plus fréquenté du territoire avec 79 390 passages comptabilisés dans son enceinte en 2015.

Place forte des Marches de Bretagne, le château, propriété du Conseil départemental de Loire-Atlantique, est l'objet d'un permanent et ambitieux programme de restauration pour améliorer sa découverte par les touristes. Il accueille chaque année une programmation de spectacles vivants, et une exposition culturelle en coopération avec le musée Dobrée de Nantes.



Source : Loire-Atlantique

- **La carrière des fusillés**

La carrière de la Sablière est un site de 6 hectares à l'Est de Châteaubriant qui a été classé au titre des monuments naturels et dont le monument commémoratif, classé monument historique, rappelle le souvenir de l'exécution en 1941 de 27 prisonniers du camp de Choisel par le gouvernement nazi de l'Allemagne. Un musée de la Résistance retrace notamment l'histoire des camps de Châteaubriant (45 000 prisonniers en 1940).



- **Les anciennes forges**

Les sites des anciennes forges de Moisdon la Rivière et Sion les Mines, inscrits aux Monuments historiques dans les années 1980, sont les témoins de l'épopée des forges à bois et à eau qui ont été une étape importante de l'histoire industrielle du travail des métaux sur le territoire.



Un atelier de fonderie d'art sur le site de la Hunaudière à Sion les Mines, et un musée sur l'histoire des forges, totalement refait en 2013, sur le site de Moisdon la Rivière accueillent les touristes une grande partie de l'année.

- **Les sites classés et inscrits au titre des monuments historiques**

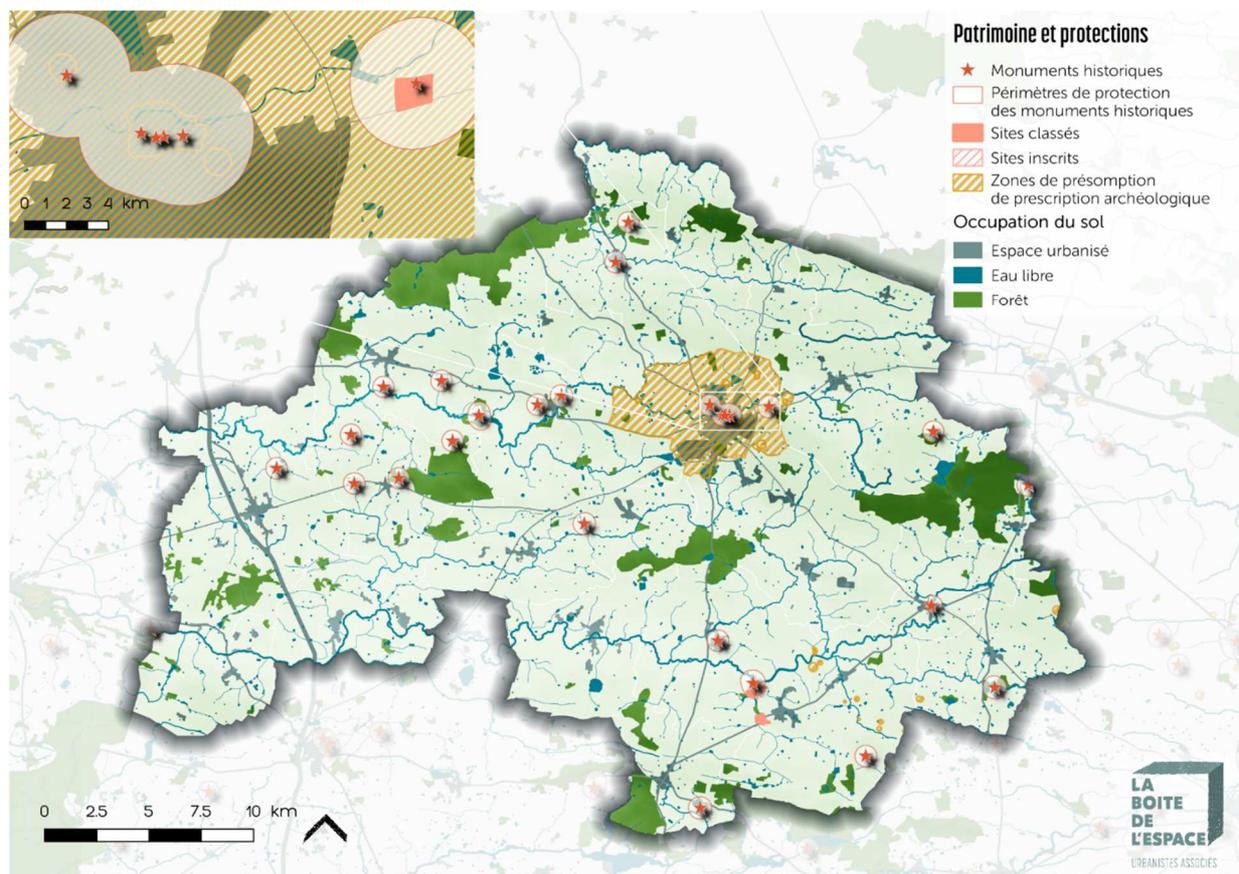
Trois sites sont classés ou inscrits au titre des monuments naturels :

- La carrière des fusillés à Châteaubriant (classement) ;
- Le site du Val entre le Grand Auverné et Moisdon la Rivière (classement) ;
- L'étang de la Forge et la rivière du Don à Moisdon la Rivière (classement et inscription).

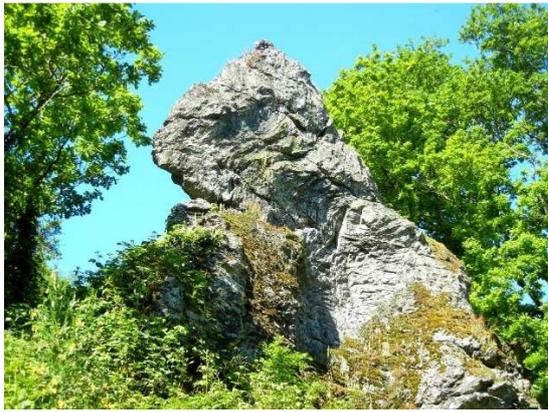
Vingt-cinq sites sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques :

Nom du monument historique et localisation	Type de protection	Surface (en m ²)
Château (Châteaubriant)	Classé	4 469
Abbaye de Melleray (La Meilleraye de Bretagne)	Partiellement classé - inscrit	3 031
Monument aux fusillés (Châteaubriant)	Inscrit	3 012
Château de la Motte-Glain (La-Chapelle-Glain)	Partiellement classé - inscrit	2 752
Ancienne Forge Neuve (Moisdon-la-Rivière)	Inscrit	2 282
Ancienne Forge de la Hunaudière (Sion les Mines)	Partiellement classé - inscrit	2 171
Eglise Saint Julien (Saint Julien de Vouvantes)	Inscrit	1 030
Eglise Saint Jean de Béré (Châteaubriant)	Classé	772
Château de Caratel (Louisfert)	Inscrit	699
Eglise (Moisdon la Rivière)	Inscrit	677
Château du Plessis (St Aubin des Châteaux)	Inscrit	624
Ruines du donjon du château St Clair (Derval)	Inscrit	623
Manoir de la Petite Haie (Grand-Auverné)	Inscrit	412
Manoir de l'Orgeraie (Rougé)	Inscrit	370
Menhir de Pierre Pin (Sion les Mines)	Inscrit	346
Eglise du Vieux Bourg (Lusanger)	Inscrit	334
Menhir des Loueres (Saint Aubin des Châteaux)	Classé	244
Maison de l'Ange de Couéré (Châteaubriant)	Inscrit	200
Ancien Hôtel de la Houssaye (Châteaubriant)	Inscrit	154
Menhir de Briangault (Sion les Mines)	Classé	131
Menhir dit La Pierre du Hochu (Lusanger)	Classé	79
Mégalithe La Pierre de la Chopinière (Soudan)	Inscrit	48
Mégalithe La Roche à la Bergère (Sion les Mines)	Classé	46
Menhir de la Grée à Midi (Sion les Mines)	Classé	41
Menhir dit Les Pierres Velières (Rougé)	Inscrit	26

L'ensemble de ces sites, répartis sur tout le territoire participent à la qualité du cadre de vie, à l'identité patrimoniale et à l'attrait touristique du territoire.



Source : SIGLOIRE 2017 (Patrimoine) et IGN 2016 (Occupation du sol)



Site du Val (aiguille de schiste) entre le Grand Auvergné et Moisson la Rivière (Source : CCCD)

Abbaye de Melleray Source : Office de tourisme

● Les activités de pleine nature

Le territoire permet la pratique d'un ensemble d'activités de pleine nature, contribuant à l'attrait touristique et à la qualité du cadre de vie pour les habitants.

- 296 km de sentiers de randonnée organisés en 34 sentiers balisés maillent le territoire ;
- 22 plans d'eau et lacs de tailles variable permettent de pratiquer la pêche ou la promenade ;
- 13 km de l'ancienne voie de chemin de fer Châteaubriant-Plœrmel ont été aménagés en voie verte entre Châteaubriant et Rougé via et sont praticables à pied, à vélo et en roller. Utilisé essentiellement dans un cadre de loisirs cet itinéraire peut être plus ponctuellement emprunté, à la belle saison, dans le cadre de trajets domicile-travail, offrant une alternative aux trajets individuels en voiture.



Carte des sentiers de randonnée du territoire Source : Office de tourisme

Synthèse et enjeux touristiques et patrimoniaux

Le territoire est situé à moins de 150 km de plusieurs sites touristiques d'envergure internationale, et dispose de nombreux atouts en matière de cadre de vie et de patrimoine avec une spécificité liée au patrimoine industriel issu de la présence de minerais et de leur exploitation.

Ainsi, sur le territoire sont encore visibles des anciennes forges à bois et à eau, des étangs, des moulins issus de la période d'exploitation de ces ressources.

Les capacités d'accueil sont limitées en matière de tourisme, notamment avec seulement 9 hôtels sur le territoire. Pour autant, la situation géographique du territoire et la richesse de son patrimoine sont propices au développement d'activités de loisirs de proximité notamment pour les habitants des métropoles de Nantes et de Rennes.

- Accompagner le développement de l'activité touristique, notamment en valorisant les principaux sites existants ;
- Permettre le développement des gîtes dans les bâtiments patrimoniaux, lorsqu'ils n'entrent pas en conflit avec l'activité agricole ;
- Renforcer la mise en réseau des sites patrimoniaux (et notamment lié à l'activité industrielle) à travers des liaisons douces.

Principaux enjeux



Musée des forges à
Moisdon-la-Rivière

Les gammes d'équipements

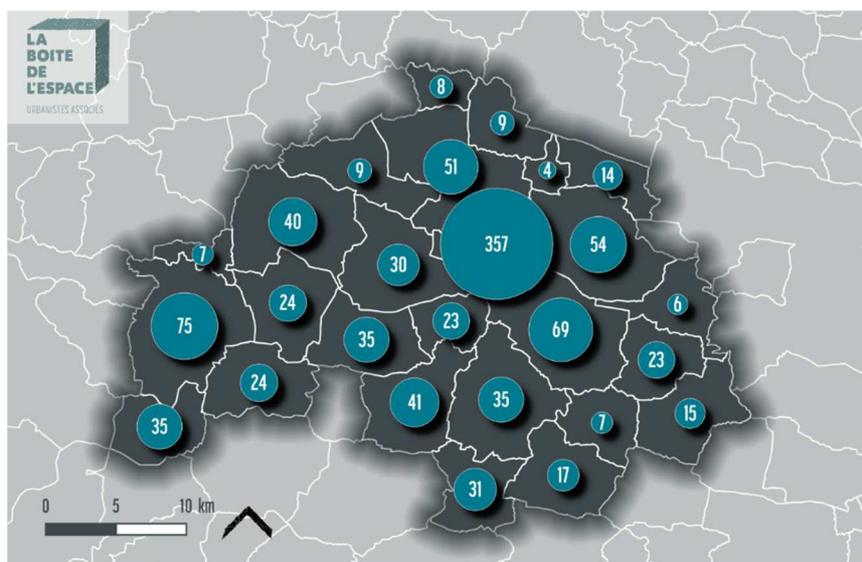
La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes. Ces regroupements permettent d'élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l'organisation hiérarchisée des territoires en terme de services à la population.

Les gammes d'équipements sont actualisées chaque année pour une nouvelle version de la Base Permanente des Équipements. En effet, d'une part de nouveaux équipements peuvent être introduits dans la base et, d'autre part, l'implantation des équipements dans les communes peut être modifiée, tout cela pouvant avoir des conséquences sur la composition des gammes.

Pour la Base Permanente des Equipements 2016, 110 types d'équipements sont ainsi retenus, qui se répartissent en trois gammes :

- gamme de proximité (27 types d'équipements) ;

Bureau de poste, relais poste, agence postale Réparation automobile et de matériel agricole Maçon Plâtrier, peintre Menuisier, charpentier, serrurier Plombier, couvreur, chauffagiste Electricien Entreprise générale du bâtiment Coiffure Restaurant Agence immobilière Soins de beauté	Services aux particuliers
Épicerie, supérette Boulangerie Boucherie, charcuterie Fleuriste	Commerces
École élémentaire	Enseignement
Médecin omnipraticien Chirurgien dentiste Infirmier Masseur kinésithérapeute Pharmacie	Santé
Taxi	Transports et déplacements
Boulodrome Tennis Salle ou terrain multisports Terrain de grands jeux	Sports, loisirs et culture



Nombre d'équipements de la gamme "proximité"
(source : INSEE - BPE 2016)



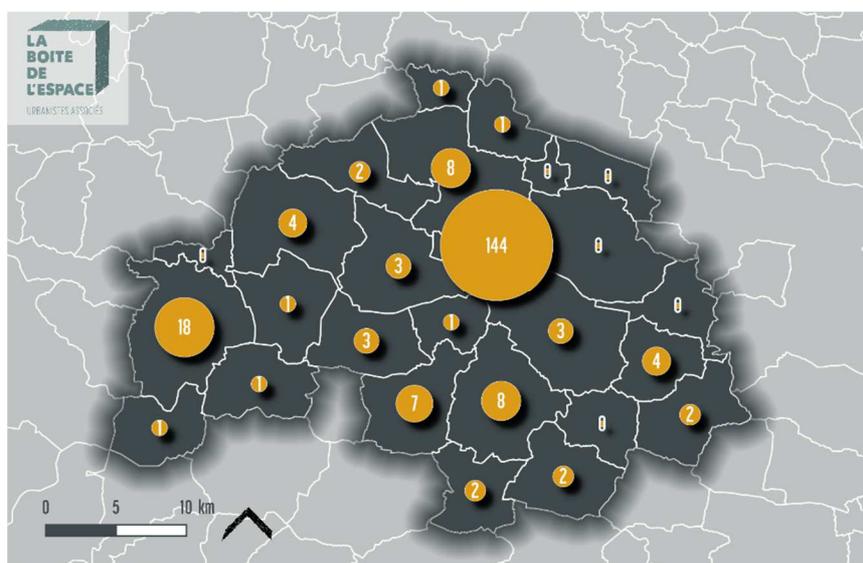
- gamme intermédiaire (36 types d'équipements) ;

Police, gendarmerie Centre de finances publiques Banque, Caisse d'Épargne Pompes funèbres Contrôle technique automobile Ecole de conduite Vétérinaire Blanchisserie, teinturerie	Services aux particuliers
Supermarché Librairie, papeterie, journaux Magasin de vêtements Magasin d'équipements du foyer Magasin de chaussures Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo Magasin de meubles Magasin d'articles de sports et de loisirs Droguerie, quincaillerie, bricolage Horlogerie, bijouterie Magasin d'optique Magasin de matériel médical et orthopédique Station service	Commerces
Ecole maternelle Collège	Enseignement
Sage-femme Orthophoniste Pédicure, podologue Psychologue Laboratoire d'analyses et de biologie médicale Ambulance Personnes âgées : hébergement Personnes âgées : services d'aide Etablissement d'accueil du jeune enfant	Santé
Salle de sport spécialisée Bassin de natation Athlétisme Roller, skate, vélo bicross ou freestyle	Sports, loisirs et culture

Outre Châteaubriant, avec 144 équipements de la gamme intermédiaire, Derval se distingue nettement comparativement aux autres communes avec 18 équipements intermédiaires.

Avec 7 à 8 équipements de la gamme, les communes de Moisdon-la-Rivière, Rougé et Issé disposent d'une offre intermédiaire de bonne qualité.

A noter que 20 des 26 communes du territoire disposent au moins d'un équipement intermédiaire.



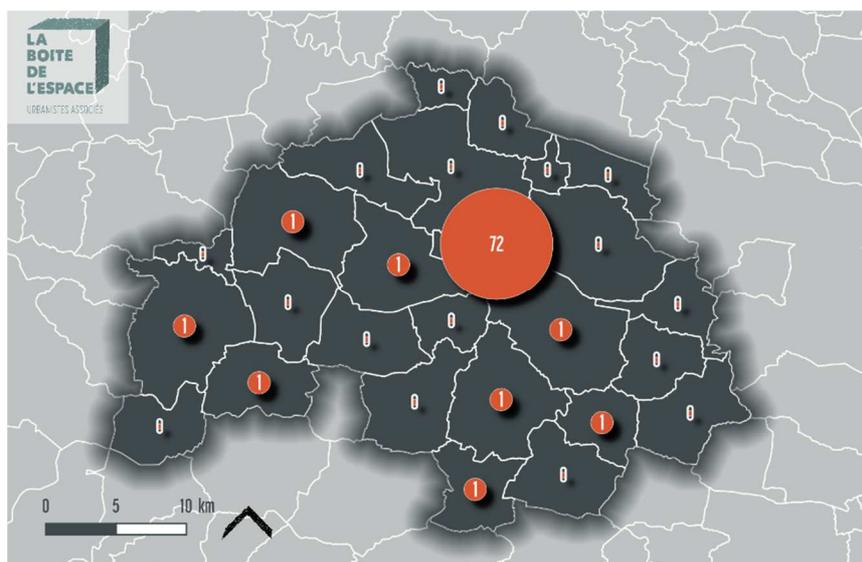
Nombre d'équipements de la gamme "intermédiaire"
(source : INSEE - BPE 2016)



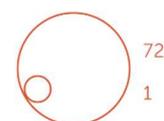
- gamme supérieure (47 types d'équipements).

Pôle emploi : réseau de proximité Location d'automobiles et d'utilitaires légers Agence de travail temporaire	Services aux particuliers
Hypermarché Produits surgelés Poissonnerie Magasin de revêtements murs et sols Parfumerie	Commerces
Lycée d'enseignement général et/ou technologique Lycée d'enseignement professionnel Formation santé Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)	Enseignement
Etablissement de santé de court séjour Etablissement de santé de moyen séjour Etablissement de santé de long séjour Etablissement psychiatrique Urgences Centre de santé Structures psychiatriques en ambulatoire Dialyse Spécialiste en cardiologie Spécialiste en dermatologie et vénéréologie Spécialiste en gynécologie Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie Spécialiste en psychiatrie Spécialiste en ophtalmologie Spécialiste en oto-rhino-laryngologie Spécialiste en pédiatrie Spécialiste en pneumologie Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale Orthoptiste Audio prothésiste Psychomotricien Diététicien Personnes âgées : soins à domicile Enfants handicapés : hébergement Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires Adultes handicapés : hébergement Adultes handicapés : services d'aide Travail protégé Adultes handicapés : services de soins à domicile Aide sociale à l'enfance : hébergement	Santé
Gare	Transports et déplacements
Parcours sportif/santé Théâtre Cinéma Musée	Sports, loisirs et culture

Le caractère rayonnant de Châteaubriant s'illustre par un niveau élevé d'équipements supérieurs (72 équipements de cette gamme) comparativement à toutes les autres communes du territoire.



Nombre d'équipements de la gamme "supérieure" (source : INSEE - BPE 2016)



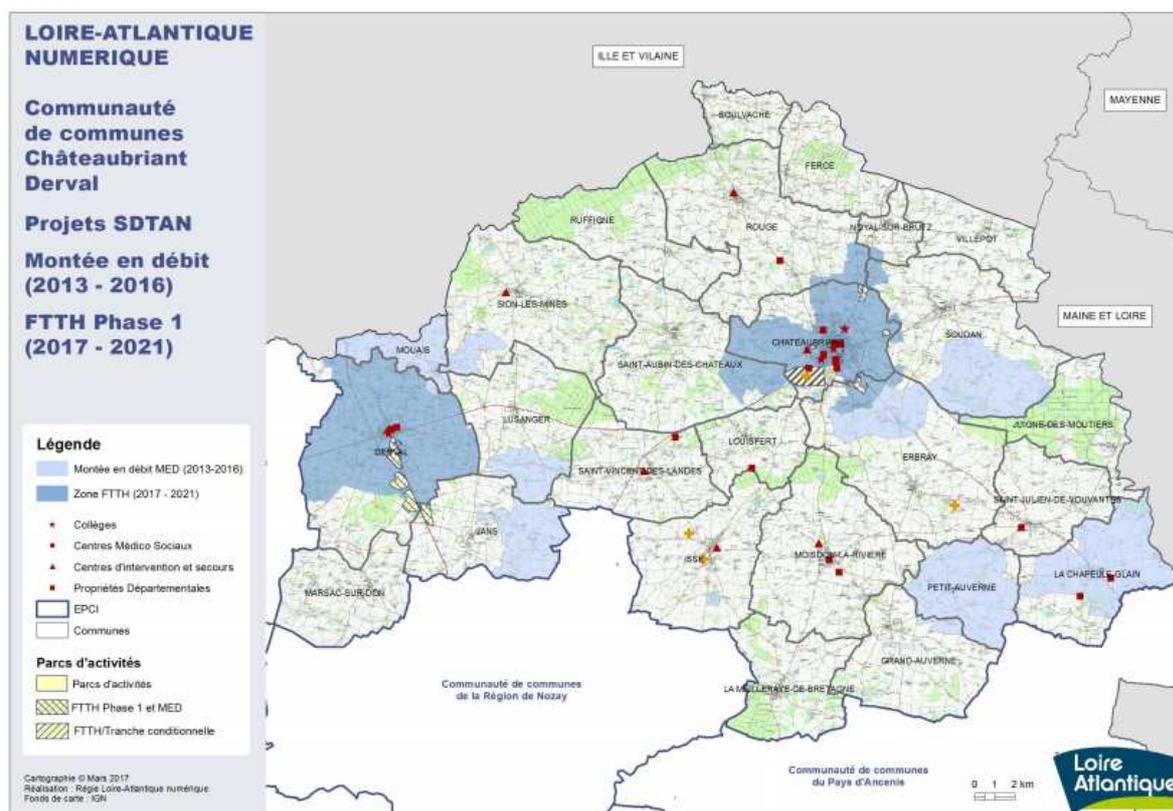
Les communications électroniques

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de Loire-Atlantique fixe la stratégie de déploiement du haut et du très haut débit vers l'ensemble des foyers et des entreprises du territoire.

Le SDTAN, mis en œuvre par le Conseil départemental de Loire-Atlantique, a choisi de desservir intégralement la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval par le réseau du haut et très haut débit en deux temps :

Période 2013-2016 : montée en débit pour les foyers les moins bien desservis situés sur les communes de Derval, Erbray, Jans, Juigné-des-Moutiers, La Chapelle-Glain, Le Grand-Auverné, Le Petit-Auverné, Lusanger, Moisson-la-Rivière, Mouais, Sion-les-Mines et Soudan.

Période 2017-2021 : déploiement du très haut débit via fibre optique mutualisée (FTTH, 100 Mbit/s et plus) pour les principales zones d'activités et sites identifiés comme prioritaires sur les communes de Châteaubriant, Derval, Erbray, Rougé, Noyal-sur-Brutz, et Soudan.



La Communauté de Communes du Castelbriantais puis de Châteaubriant-Derval a souhaité accélérer le déploiement sur les zones d'activités économiques en faisant appel au syndicat mixte régional Gigalis. Une montée en très haut débit via fibre optique dédiée (FTTO) a été réalisée dès 2010 sur la zone d'Hochevie à Soudan, et en 2016 sur les zones Horizon, du Bignon, pôles tertiaires des Vauzelles et de la Gare à Châteaubriant. Ce raccordement en fibre optique dédiée est également prévu en 2018 sur les zones de la Bergerie, du Val de Chère et du Val Fleury situées autour de Châteaubriant.

Synthèse et enjeux

Le territoire dispose à la fois d'une forte présence d'équipements répartis sur l'ensemble de la communauté de commune mais également d'un fort niveau de concentration des équipements sur la ville de Châteaubriant et dans une moindre mesure sur celle de Derval.

En intégrant les dynamiques démographiques, des déséquilibres entre l'offre et les besoins pourraient se faire sentir dans les prochaines années :

- D'un point de vue général entre l'offre de Châteaubriant et la population de la communauté de communes, grandissante en dehors de la ville ;
 - D'un point de vue spécifique concernant les équipements liés à la petite enfance, entre le besoin majoré au sud-ouest et l'offre d'accueil sous-exploitée au nord-est ;
 - D'un point de vue spécifique concernant le vieillissement de la population avec une nécessité de renforcer l'offre adaptée en hébergements (à domicile ou en établissement) et en services.
-
- Programmer les besoins en équipements et infrastructures associés aux évolutions démographiques ;
 - Assurer l'accessibilité aux équipements et services aux habitants, notamment en matière d'équipements liés à la santé
 - Développer l'accès au haut et très haut débit pour les particuliers, les entreprises et les services publics et réduire la fracture numérique sur le territoire ;
 - Anticiper les besoins en équipements publics structurants ;
 - Favoriser la mutualisation des équipements culturels et sportifs.

Principaux enjeux

Bureau de Poste à Soudan



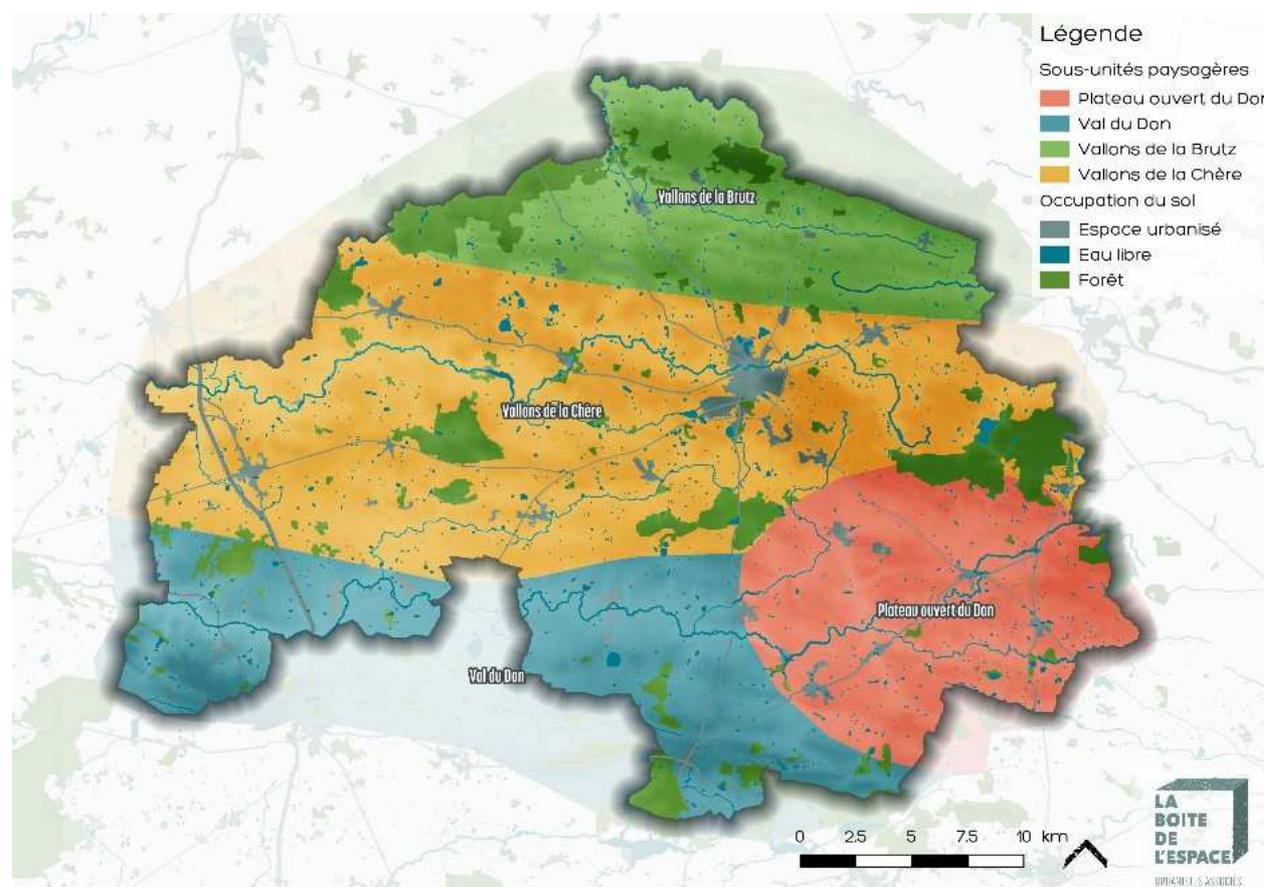
Analyse des grandes unités paysagères

Paysages caractérisés par un relief ondulé, orienté et souligné par une trame bocagère plus ou moins dense s'accrochant sur des crêtes boisées.

Quatre unités paysagères se distinguent néanmoins, avec des variations dans la perception de ces paysages qui tiennent principalement à :

- La lisibilité des orientations du relief,
- La densité de la trame bocagère,
- La richesse et la lisibilité du patrimoine industrialo-minier,
- L'implantation des bourgs,
- La lisibilité de la pression urbaine des agglomérations ou des axes sur les bourgs.

L'analyse paysagère présentée dans cette partie est essentiellement issue des atlas des paysages de la Loire-Atlantique www.paysages.loire-atlantique.gouv.fr et des Pays de la Loire www.paysages.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr



Vallons de la Brutz

Au nord du territoire, l'unité paysagère est marquée par une alternance de vallées (Semnon / Brutz / Verzée) et de crêtes orientées nord-ouest / sud-est avec de petites vallées perpendiculaires.

L'unité paysagère est cadrée au nord-ouest par la crête boisée de Teillay et au nord par la forêt de Javardan qui marque la délimitation avec l'influence du Semnon plus au nord.

Au fond de vallée, on retrouve souvent un paysage plus fermé, cloisonné par le réseau bocager fermant d'anciennes prairies



Crête bocagère au nord de Soudan, faisant la transition entre la vallée de la Brutz et la vallée de la Chère

pâtures humides. Aujourd'hui, le réseau bocager a tendance à s'altérer.

Vallons de la Chère (et de la Cône)

De manière très lisible dans le paysage, on y retrouve les jeux d'ondulations nord-ouest/sud-est, souvent relayés par des petites vallées secondaires. L'agglomération de Châteaubriant s'est d'ailleurs directement implantée sur l'une de ces crêtes qui répond aux crêtes boisées qui encadrent le sud-est de l'unité.

Le paysage est refermé sur lui-même, tourné vers ses vallées (la Chère, la Cône et le Néant).

Sur ces vallées et sur les ruisseaux affluents se succèdent en chapelets, les retenues d'eau qui font tourner les moulins et alimentent les nombreux étangs. Autrefois, le rôle des étangs était purement fonctionnel. Ils prennent aujourd'hui des fonctions de loisirs importantes, notamment auprès des bourgs ou des centres urbains.

Dans les méandres des vallées, le bocage est encore relativement dense. Il cloisonne l'espace et referme un peu plus les vues. Seuls émergent les vieux moulins, les clochers des bourgs perchés, les éoliennes, les silos et les châteaux d'eau. Sur les hauts de coteaux, les pentes sont moins fortes autorisant plus facilement la mécanisation de la culture, ce qui se traduit par une ouverture plus importante de la maille bocagère.

Dans ce contexte bocager plus ouvert, les nouvelles extensions agricoles apparaissent plus fortement. Les anciens corps de fermes sont adossés de hangars métalliques et de bâtiments d'élevage longilignes et colorés. Les ensembles bâtis sont plus imposants et plus lisibles dans le paysage.

Val du Don :

Cette unité s'articule autour de la vallée du Don qui, à partir de Moisdon-La-Rivière, prend une amplitude beaucoup plus importante qu'à l'amont.

Ce paysage se distingue par des ondulations du relief Est/Ouest de plus grande amplitude. Cela se traduit non seulement dans le relief mais aussi dans toutes les autres composantes paysagères. La végétation suit les lignes de crête en frange sud du territoire en s'appuyant notamment sur l'ensemble boisé rassemblant les forêts d'Ancenis, de Vioreau et de l'Arche. Quelques petits boisements habillent les hauts de crête mineurs, à l'image du Bois d'Indre au sud de Derval, entrecoupés par des parcelles cultivées. Un maillage bocager assez lâche lie l'ensemble.

La voirie présente un maillage assez orthogonal : les voies principales sont perpendiculaires aux vallées et les voies de dessertes, sur lesquelles s'alignent le bâti, suivent l'orientation Est/Ouest. Le bâti forme des structures linéaires denses aux cours orientées vers le sud et s'adosse parfois au coteau.



Bocage vallonné au sud de Soudan



Forêt de Juigné



Vue d'Issé vers les crêtes boisées de la forêt de l'Arche (commune d'Abbaretz)

Plateau ouvert du Don :

Unité paysagère au relief moins marqué qui dessine un large plateau creusé par de nombreuses petites vallées. Le plateau est parcouru par de faibles ondulations qui vont tour à tour cacher ou dévoiler le paysage, rythmant les voies de circulation et ménageant des espaces de respiration visuelle.

Cette relative planéité est marquée par une ouverture importante du paysage. Sur les plateaux, la maille bocagère est très lâche et ne se limite parfois qu'aux bas-côtés de la route. Cela donne un espace ouvert qui offre les vues sur le lointain et laisse apparaître franchement les repères paysagers que sont les lignes de crêtes, les masses boisées et les autres éléments anthropiques, tels que châteaux d'eau ou installations industrielles importantes.

A contrario, les vallons dégagent des ambiances intimistes. Le passage des vallées est marqué par un resserrement de la topographie et une végétation plus importante que sur le plateau. On retrouve ainsi sur les aplombs rocheux de grandes bandes boisées ou de landes. Les vues se trouvent fortement raccourcies et cadrées par les coteaux. La ripisylve se caractérise par des arbres et des buissons de moindre taille qui permettent de suivre la ligne du cours d'eau et créent des ambiances intimistes. L'absence de boisement sur certains coteaux permet des vis-à-vis des hauteurs, mettant les vallées en perspective dans le grand paysage auquel elles appartiennent.

Même si l'habitat se regroupe au sein de bourgs denses, la sous-unité est marquée par un habitat épars de type pavillonnaire en zone rurale. En périphérie, de nombreuses fermes et de petits hameaux se distinguent, privilégiant les hauts de relief pour s'implanter. On y retrouve notamment, d'anciens moulins qui se posent en repère dans le paysage.



Plateau ouvert sur la commune du Grand Auverné



Etang de Saint-Julien-de-Vouvantes

Synthèse et enjeux paysagers

Le paysage se caractérise par un relief ondulé, orienté et souligné par une trame bocagère plus ou moins dense s'accrochant sur des crêtes boisées. Les variations dans la perception de ces paysages tiennent principalement à la lisibilité des orientations du relief, à la densité de la trame bocagère, à la richesse et la lisibilité du patrimoine industrialo-minier, à l'implantation des bourgs et à la lisibilité de la pression urbaine des agglomérations ou des axes sur les bourgs.

Au regard de ces variations du paysage, 4 unités paysagères se dessinent :

- Les vallons de la Brutz,
- Les vallons de la Chère,
- Le val du Don,
- Le plateau ouvert du Don.

- Favoriser un maintien voire un renforcement de la trame bocagère et des boisements ;
- Maitriser les extensions urbaines et prévoir un traitement qualitatif de leurs franges ;
- Intégrer les bâtiments isolés, notamment liés à l'activité agricole, au regard des caractéristiques du relief ;
- Valoriser le patrimoine emblématique comme le petit patrimoine.

Principaux enjeux

Paysage autour de Derval



Synthèse des grands enjeux issus du diagnostic

Enjeux démographiques :

- Maintenir et faciliter l'installation de populations de jeunes ménages avec enfants pour pérenniser les équipements scolaires associés particulièrement sur la ville de Châteaubriant et au nord-est du territoire.
- Anticiper le vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire et ne pas engendrer une population isolée ou captive (sans moyen de locomotion).
- S'assurer que les croissances démographiques seront corrélées aux capacités d'accueil des communes.
- Programmer les besoins en équipements et infrastructures associés aux évolutions démographiques.

Enjeux liés à l'habitat :

- Faciliter le parcours résidentiel à l'échelle du territoire, avec un rôle joué par chaque commune pour permettre l'arrivée de nouveaux ménages et accompagner les évolutions sociétales (de plus en plus de logements différents au cours d'une vie).
- Assurer une offre en logements adaptés aux spécificités des ménages et notamment des ménages modestes et des personnes âgées.
- Réduire le parc immobilier vétuste et réduire la vacance des logements.
- Poursuivre la diversification du parc immobilier dans le secteur rural pour réduire les effets de dépendances vis-à-vis de Châteaubriant.

Enjeux fonciers :

- Eviter l'artificialisation de sols agricoles et naturels en favorisant les opérations de renouvellement urbain.
- Optimiser la consommation foncière par des nouvelles formes urbaines plus resserrées.
- Eviter le mitage des terres agricoles en priorisant le développement urbain en continuité des centralités.
- Renforcer les centralités de l'ensemble des communes.

Enjeux économiques :

- Assurer un développement économique à la fois endogène et exogène pour conforter l'autonomie du territoire vis-à-vis des bassins d'emplois des métropoles voisines.
- Affirmer les spécificités du territoire autour des filières de l'industrie, de la construction, de l'innovation et de l'agriculture.
- Limiter les friches économiques et assurer un développement optimisé en foncier.
- Adapter l'offre foncière au projet de territoire.
- Anticiper le parcours « résidentiel » des entreprises en lien avec le développement endogène.

Enjeux commerciaux :

- Maintenir et renforcer les commerces des centralités pour conserver la vitalité des bourgs/centres-villes.
- Eviter les concurrences commerciales entre les centralités et les secteurs périphériques.
- Arbitrer, quand cela est possible, sur l'avenir des friches et des locaux commerciaux vacants en zone d'activités.
- Clarifier les vocations des zones d'activités notamment pour l'accueil des activités commerciales.
- Localiser le foncier à vocation commerciale sur des périmètres déterminés au sein des zones d'activités mixtes (ou spécialisées).
- Etudier la capacité à conforter l'attractivité des espaces commerciaux face à l'enjeu du e-commerce.

Enjeux Mobilité :

- Limiter les trajets en automobile, en nombre et en distance, pour :
 - Limiter la consommation de ressources et d'énergies ;
 - Limiter les coûts pour les ménages et les situations de précarité énergétique ;
 - Limiter les coûts pour les collectivités, tant du point de vue entretien des routes que de gestion des réseaux ;
 - Limiter la pollution (particules fines, gaz à effet de serre...) ;
 - Limiter les nuisances sonores associées à l'usage de la voiture.
- Encourager les alternatives à l'usage individuel de la voiture (notamment par le covoiturage et le transport collectif) pour :
 - Favoriser l'accessibilité pour tous et notamment les jeunes, les personnes les plus modestes et les personnes âgées.
 - Limiter le nombre de trajets automobiles et leurs incidences.
- S'appuyer sur l'existence de deux voies ferroviaires (Nantes-Châteaubriant et Rennes-Châteaubriant) pour valoriser la situation stratégique de Châteaubriant et encourager l'émergence de liaisons continues cadencées entre les deux métropoles.
- Poursuivre l'amélioration de la desserte routière des zones d'activités majeures notamment le long de la RN 137 et anticiper la connexion à la 2x2 voies Rennes-Angers.
- Développer les mobilités douces pour :
 - Conserver une relation au territoire de proximité et pour favoriser la consommation de proximité ;
 - Favoriser la vie de quartier conviviale et sécurisée ;
 - Permettre une alternative à la voiture individuelle pour les trajets domicile-travail.