

LA CHAPELLE-GLAIN

PLAN LOCAL D' URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PLU – Révision générale

Prescrit le 25 février 2021 par le Conseil Municipal
Arrêté le 11 avril 2024 par le Conseil Municipal

Approuvé le 27 février 2025 par le Conseil Municipal

Sommaire

Preambule 5
1. Qu'est-ce qu'un PLU ? 5
A. Origine et objectifs du PLU 5
B. Contenu du PLU 6
2. La révision du PLU de la Chapelle-Glain 7
A. Historique du PLU 7
B. La nécessité de réviser le PLU de la Chapelle-Glain 7
3. Les grandes étapes de la révision du PLU 8
A. La révision d'un PLU se déroule en six grandes étapes : 8
4. La démarche environnementale 9
5. Le contexte administratif 10
A. La situation administrative 10

Le cadre reglementaire 11
1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire 11
2. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la CC Châteaubriant-Derval 15
3. Programme local de l'habitat (PLH) de la CC Châteaubriant-Derval 16
4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne 17
5. Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) 17
6. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 18
7. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du Bassin Loire-Bretagne 19

Diagnostic urbain 20
1. Organisation du territoire 20
2. Equipements 23
A. Equipements administratifs 23
B. Equipements sportifs et de loisirs 23
C. Equipements scolaires et petite enfance 24
D. Services de santé 24
E. Desserte numérique 26
F. Associations 27
G. Bilan des équipements 28
3. Déplacements et mobilité 29
A. Dépendance à la voiture 29
B. Le réseau viaire 30
C. Le schéma routier départemental 33
D. Transport en commun 33
E. Les déplacements doux 34
F. Les temps de parcours 35
4. Bilan du diagnostic urbain 38

Diagnostic humain 39
1. Démographie 39
A. Evolution de la population 39
B. Age de la population 43
C. Composition des ménages 47
D. Diplôme 49
E. Bilan de l'analyse démographique 51
2 Analyse résidentielle 52
A. Evolution du parc de logements 52

B. Logements vacants 53
C. Parc de logement en détail 55
D. Prix de l'immobilier 57
E. Bilan de l'analyse résidentielle 58
3. Analyse socio-économique 59
A. Actifs et emplois à La Chapelle-Glain 59
B. Tissu d'entreprises et d'établissements 62
C. Les revenus médians 64
D. Bilan de l'analyse socio-économique 65
4. Bilan croisé du diagnostic humain 66
MORPHOLOGIE URBAINE 67
1. Les formes urbaines 67
A. Le centre ancien 67
B. Les extensions du centre ancien 68
C. Les villages ou hameaux 69
D. Les activités économiques 70
E. Les équipements publics 71
2. L'evolution des formes urbaines 72
A. Les évolutions passées 72
B. Les évolutions récentes 74
C. Principes d'évolution 75
3. Analyse de la consommation foncière 79
A. Consommation foncière par vocation 79
B. Consommation foncière par mode de réalisation 83
C. Consommation foncière par terres consommées 86
B. Zoom sur la consommation à vocation d'habitat 89
4. Le potentiel constructible en 2023 89
5. Bilan de l'analyse de la morphologie urbaine 91

PREAMBULE

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

A. ORIGINE ET OBJECTIFS DU PLU

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

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

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

1/ L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4/ La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6 bis/ La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7/ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8/ La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

B. CONTENU DU PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Des Annexes**

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

2. LA REVISION DU PLU DE LA CHAPELLE-GLAIN

A. HISTORIQUE DU PLU

La Commune de La Chapelle-Glain dispose actuellement d'un PLU Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 27 mai 2010. Ce document a connu une procédure de modification en mars 2017.

B. LA NECESSITE DE REVISER LE PLU DE LA CHAPELLE-GLAIN

La révision du PLU a été prescrite par délibération 2021/030 du Conseil Municipal du 25 février 2021 afin de :

- Adapter les documents constituant le PLU au développement de la commune et l'évolution de ses besoins,
- Définir un nouveau projet d'aménagement pour les dix prochaines années dont les grands objectifs devront être adaptés aux spécificités du territoire communal ;
- Mettre en conformité le PLU avec les dispositions législatives et réglementaires, notamment :
    - Au Schéma de Cohérence Territoriale SCOT approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHÂTEAUBRIANT-DERVAL du 18 décembre 2018,

- Au Plan Local de l'Habitat PLH approuvé lors de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes CHÂTEAUBRIANT-DERVAL du 27 juin 2019 ;

- Intégrer les dispositions contenues dans le SCOT ;
- Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols ;
- Poursuivre les actions et permettant la réalisation de projets d'intérêt général en adéquation avec les besoins de la population et des entreprises ;
- Poursuivre les actions en faveur de la densification du tissu urbain, de la cohérence et du développement du territoire ;
- Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement ;
- Prendre en compte le potentiel de logement ;
- Localiser et protéger les espaces naturels, les réseaux hydrauliques, mais également les exploitations agricoles en prenant en compte l'évolution de ces dernières ;
- Prendre en compte les dispositions applicables et à intervenir dans le cadre de la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) ;
- Prendre en compte l'inventaire bocager dans l'étude du PLU ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti classé et de proximité ;
- Intégrer les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements ;
- Prendre en compte les nouvelles mobilités.

3. LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU

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

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement du territoire concerné et les tendances d'évolution. Il concerne notamment la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de ce territoire. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Il définit la vision stratégique de la commune à horizon 10-15 ans. Une fois les orientations définies, le PADD est débattu en Conseil Municipal.
- Une phase réglementaire permet de traduire les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui permet de mesurer les impacts du projet sur l'environnement et sur les risques. Cette évaluation environnementale est rédigée tout au long de la révision.

- Le projet de PLU est ensuite « arrêté » par délibération du Conseil municipal de la Chapelle-Glain. Commence alors la phase administrative. Le projet de PLU ainsi arrêté est transmis aux Personnes publiques associées appelées les PPA (EPCI, Etat, Conseils départemental et régional, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois.
- Sur la même période, le dossier est présenté en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lorsque le règlement graphique prévoit un ou plusieurs Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), qui autorisent à titre exceptionnel des constructions tel que des zones Naturelles de loisirs, Naturelles de carrières, Agricole de hameaux, etc.
- Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population, suivie par un commissaire enquêteur.
- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à l'autorité compétente de modifier le PLU arrêté, sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil municipale. Le PLU est exécutoire après sa transmission au préfet et lorsque les mesures de publicité ont été mises en œuvre.

4. LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

Le diagnostic environnemental doit donc permettre :

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

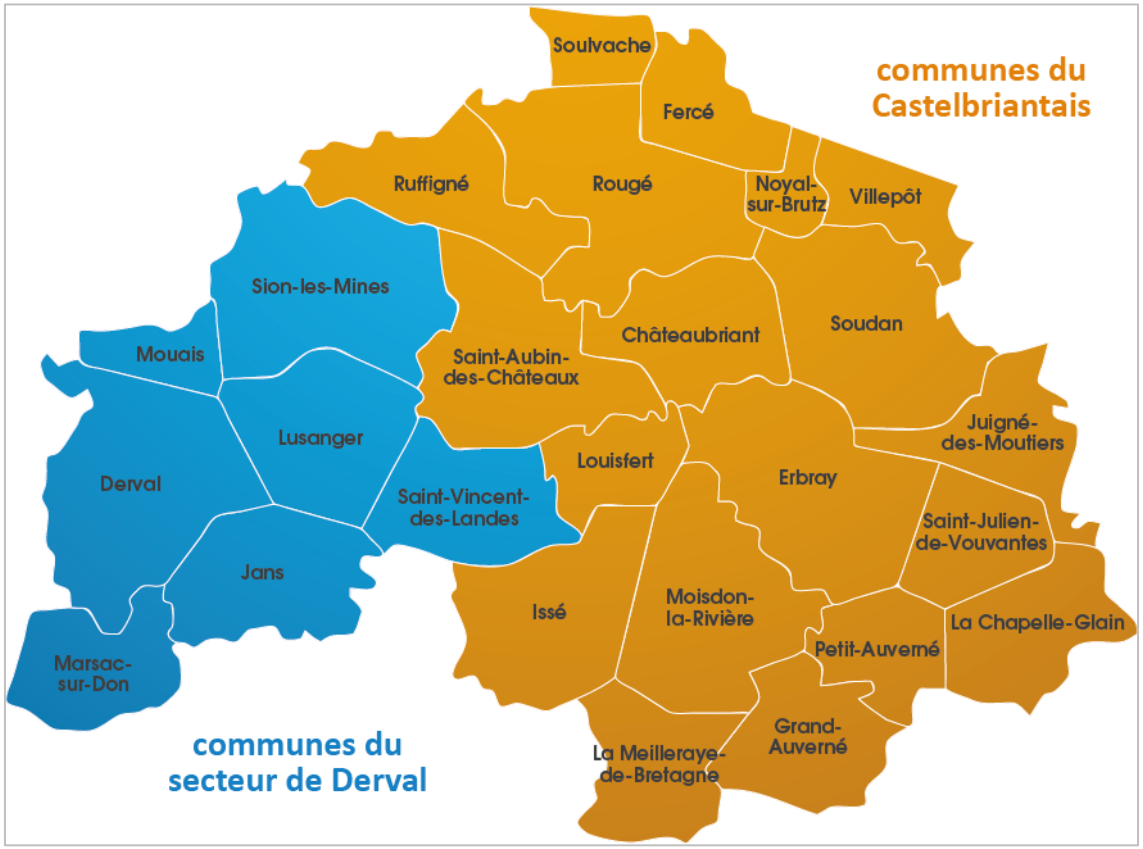
5. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

A. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de La Chapelle-Glain fait partie de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval (CC Châteaubriant-Derval). La CC Châteaubriant-Derval se situe dans la région Pays de la Loire, au nord-est du département de la Loire-Atlantique. Elle a été créée au 1er janvier 2017 (par arrêté préfectoral du 22 décembre 2016) à la suite de la fusion des Communautés de communes du Castelbriantais et du secteur de Derval. Elle regroupe en son sein 26 communes, soit 44 421 habitants (INSEE, 2018) et s'étend sur une superficie de 879,4 km², faisant d'elle l'intercommunalité la plus vaste du département, devant Nantes Métropole. Le siège de la CC Châteaubriant-Derval est localisé à Châteaubriant et son maire, Alain HUNAULT, est élu depuis le 5 janvier 2017 à la présidence de la communauté de communes.

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

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



Site officiel de la CC Châteaubriant-Derval

LE CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

Règles générales du SRADDET	
N° de la règle	**Intitulé**
Aménagement & égalité des territoires	
1	Revitalisation des centralités
2	Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3	Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4	Gestion économe du foncier
5	Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation
6	Aménagement durable des zones d'activités
8	Couverture numérique complète
Transports & mobilités	
9	Déplacements durables et alternatifs
Climat, air, énergie	
14	Atténuation et adaptation au changement climatique
15	Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable

16	Développement des énergies renouvelables et de récupération
17	Lutte contre la pollution de l'air
Biodiversité, eau	
18	Déclinaison de la Trame verte et Bleue régionale
19	Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
20	Eviter/Réduire/Compenser
21	Amélioration de la qualité de l'eau
22	Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
23	Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
24	Préservation des zones humides
Déchets et économie circulaire	
27	Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme

Les objectifs s'appliquant aux caractéristiques du territoire de La Chapelle-Glain sont les suivants :

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
CONJUGUER ATTRACTIVITE ET EQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE	Assurer l'attractivité de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles	***Obj. 1 :*** Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale
		Obj. 2 : Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens
		Obj. 3 : Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée
		Obj. 4 : Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien
		Obj. 5 : Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire
		Obj. 7 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire
	Construire une mobilité durable pour tous les ligériens	***Obj. 9 :*** Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)
		Obj. 10 : Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
	Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire	***Obj. 15 :*** Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante
		Obj. 16 : Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête
RELEVER COLLECTIVEMENT LE DEFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRESERVANT LES IDENTITES	Faire de l'eau une grande cause régionale	***Obj. 17 :*** Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau
	Préserver une région riche de ses identités territoriales	***Obj. 20 :*** Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée
	Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement	***Obj. 21 :*** Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
		Obj. 22 : Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité
		Obj. 23 : Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire

Grandes thématiques SRADDET	Thématiques	Objectifs et sous-objectifs
TERRITORIALES LIGERIENNES	**climatique**	***Obj. 24 :*** Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
		Obj. 25 : Prévenir les risques naturels et technologiques
		Obj. 26 : Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens
	Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte	***Obj. 27 :*** Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
		Obj. 28 : Devenir une région à énergie positive en 2050
		Obj. 29 : Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
		Obj. 30 : Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

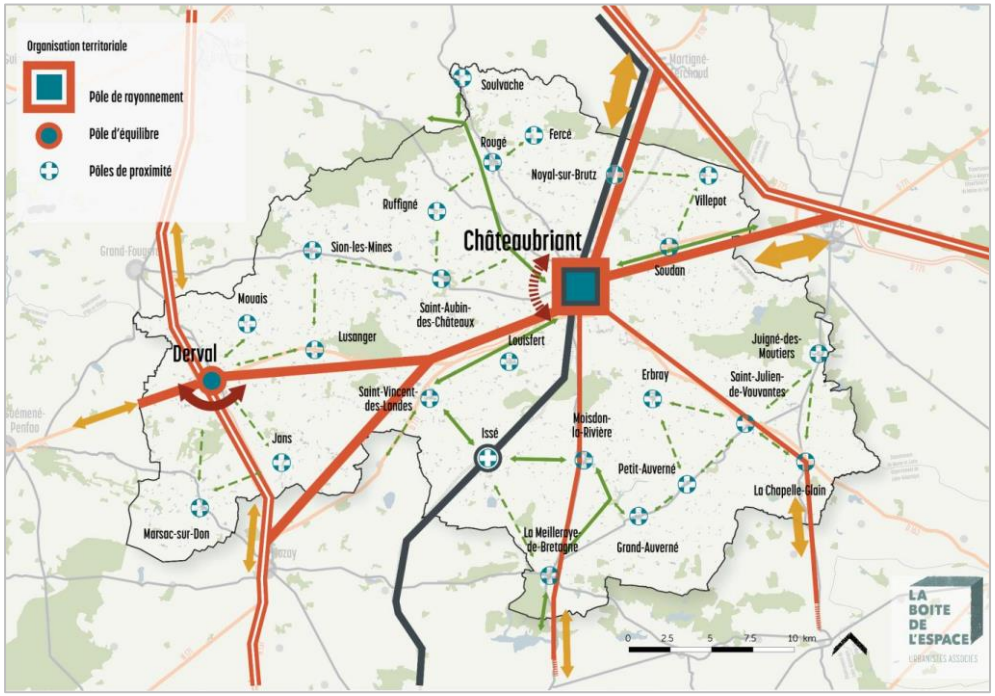
2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA CC CHATEAUBRIANT-DERVAL

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

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

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

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



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

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

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

L'objectif fixé par le SCoT est un rééquilibrage démographique sur l'ensemble de son territoire se traduisant notamment par des taux de croissance différenciés en fonction des secteurs. La Chapelle-Glain est inclus dans le secteur sud-est du territoire, où il s'agit d'un accueil modéré de la population, avec une croissance annuelle moyenne attendue comprise entre 0,41% et 0,58%.

Cette augmentation de la population engendre une production de logements estimée entre 56 à 82 résidences principales à horizon 2040, en prônant une densité minimale de 15 logements par hectare pour les nouvelles opérations.

D'un point de vue développement économique, une enveloppe de 1,5 ha est allouée au développement de zone d'activités artisanales, de proximité permettant ainsi de maintenir cette fonction à l'échelon communal.

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

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

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

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

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

Il comprend trois grandes orientations :

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

Les objectifs de production de logements à La Chapelle-Glain sont estimés à 15 à 22 logements pour les six années après l'adoption en conseil communautaire (2020-2025).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune de La Chapelle-Glain est concernée par deux SAGE : le SAGE Vilaine et le SAGE Estuaire de la Loire.

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

Les principaux enjeux de ce SAGE sont :

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

Le **SAGE de l'Estuaire de la Loire** a été approuvé par les préfets de Maine-et-Loire, Loire-Atlantique et Morbihan en septembre 2009. Le préfet de Loire-Atlantique est le préfet coordinateur de ce SAGE. Afin de le rendre conforme au nouveau SDAGE, la CLE a entamé sa révision en 2015 et a validé les documents du SAGE révisé le 18 février 2020.

Les principaux enjeux de ce SAGE consiste à :

- Renaturer les abords de la rivière, maîtriser les ruissellements et limiter les transferts de pollution diffuse de phosphore et de produits phytosanitaires ;
- Assurer l'entretien des espaces humides ;
- Assurer la transparence migratoire des ouvrages, de réduire les phénomènes d'eutrophisation liée à la pollution diffuse sur l'amont ;
- Surveiller l'impact des ouvrages d'épuration ;
- Améliorer les connaissances sur les inondations, principalement sur l'amont, et réduire les risques ;
- Assurer une répartition équilibrée de la ressource en eau en fonction des usages.

6. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

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

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

Le PCAET a deux grands objectifs :

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

Il poursuit 5 axes d'intervention :

- Conforter l'exemplarité globale du territoire ;
- Améliorer la performance durable des entreprises ;

- Aider les habitants à moins et mieux consommer ;
- Encourager les mobilités économes ;
- Développer les énergies renouvelables.

Et s'appuie sur 5 règles de conduite :

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

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

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

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation** (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été élaboré par l'État avec les parties prenantes à l'échelle du bassin hydrographique.

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

Les six objectifs et quarante-six dispositions fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Ils forment les mesures identifiées à l'échelon du bassin dans le PGRI visées par l'article L. 566-7 du Code de l'environnement.

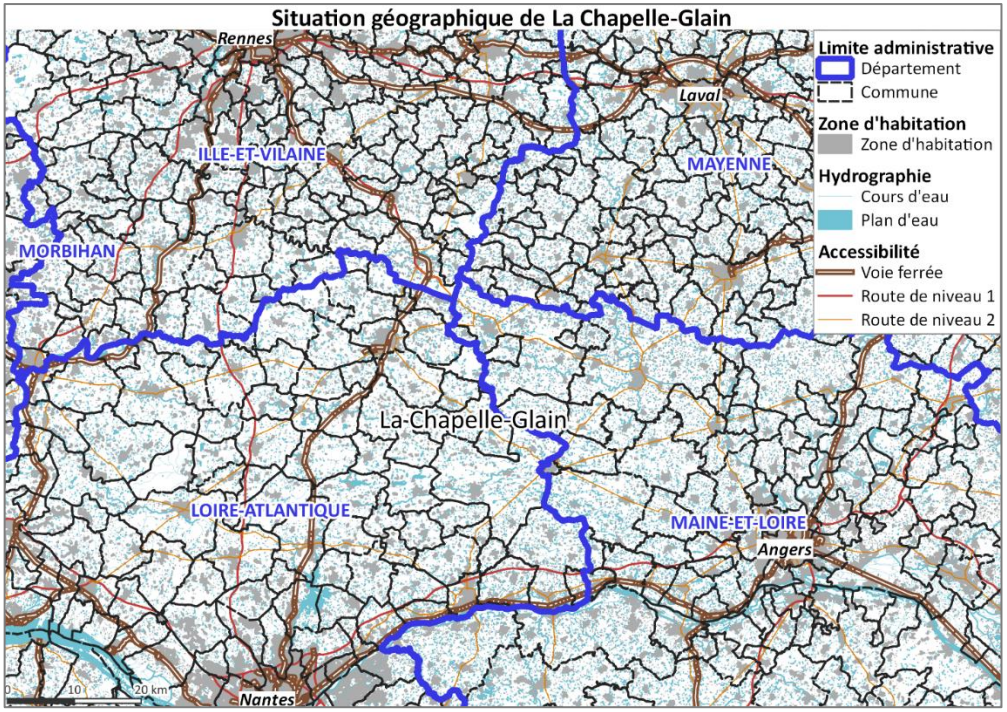
Plusieurs des objectifs et orientations du PGRI doivent être pris en compte dans le SCoT :

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

DIAGNOSTIC URBAIN

1. ORGANISATION DU TERRITOIRE

La Chapelle-Glain, une commune rurale et agricole de 34,5 km², se situe au nord-est du département de la Loire-Atlantique. Elle marque la limite avec le département voisin, le Maine-et-Loire (à l'est).



La Chapelle-Glain est traversée du nord-ouest au sud-est par la route départementale 163, l'axe principal de la commune, qui relie Châteaubriant au nord-ouest et Candé au sud-est. Plusieurs autres départementales traversent la commune, la RD 878 (du nord au sud) qui relie Pouancé (au nord) et Vallons-de-L'Erdre (au sud), la RD 202 (d'ouest en est) qui assure la liaison entre Petit-Auverné (à l'ouest) et Challain-la-Potherie ainsi que la RD 32 et la RD 26 (toutes deux situées dans la partie sud-ouest du territoire). Ces routes constituent les axes secondaires de la commune. Le réseau viaire communal n'est pas très dense sur la commune, malgré un nombre assez important de routes départementales par rapport à la superficie peu conséquente de La Chapelle-Glain.

Le territoire de La Chapelle-Glain est caractérisé par une emprise agricole très conséquente. Les terres et activités agricoles y sont préservées : près de 86,5% du territoire est exploité et ainsi valorisé par l'agriculture, soit 29,82 km².

Les forêts et milieux semi-naturels sont relativement nombreux et se répartissent de manière éparse sur le territoire, avec notamment deux zones conséquentes (une au nord et l'autre au sud de la commune). Ils couvrent 7,45% de la surface totale de la commune, soit 2,57 km².

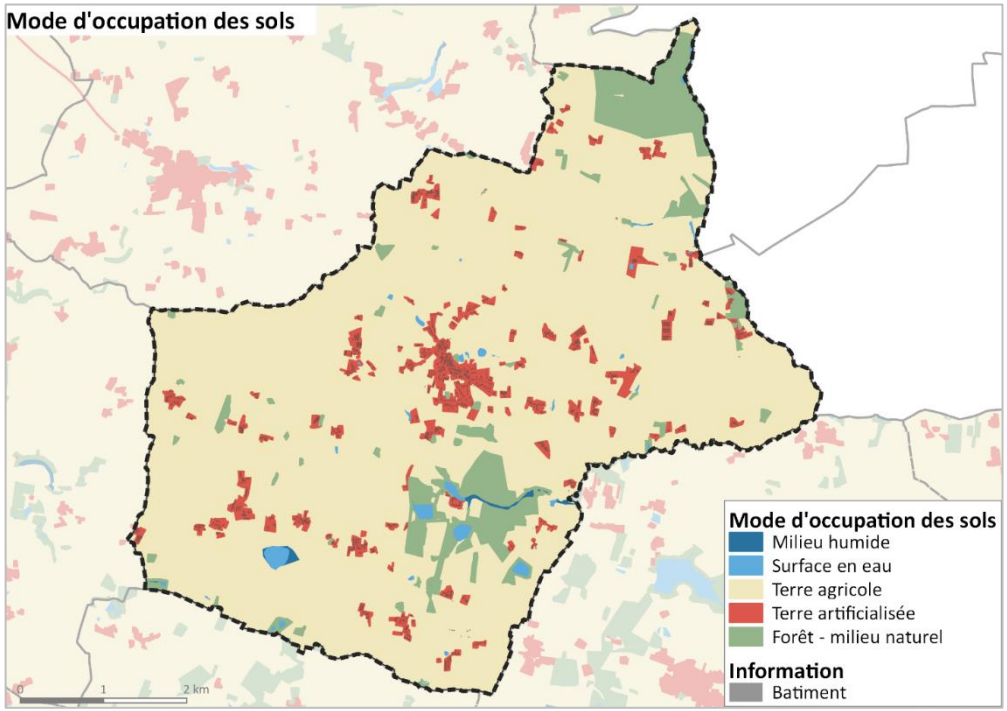


Les espaces artificialisés occupent 4,8% (soit 1,6 km²) du territoire, principalement autour du centre-bourg. Le reste des zones artificialisées sont dispersées à travers le territoire.

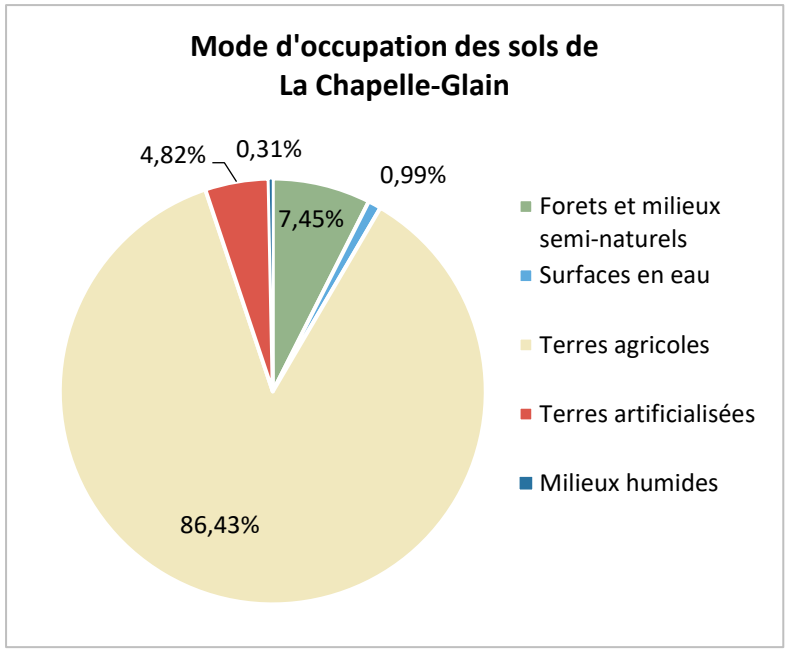
Plusieurs cours d'eau traversent le territoire, notamment les ruisseaux du Petit don, de la Vieille Ville, et de Favier. Quelques étangs ou mares ponctuent le paysage. Les surfaces en eau représentent environ 1% du territoire, l'équivalent de 0,34 km².



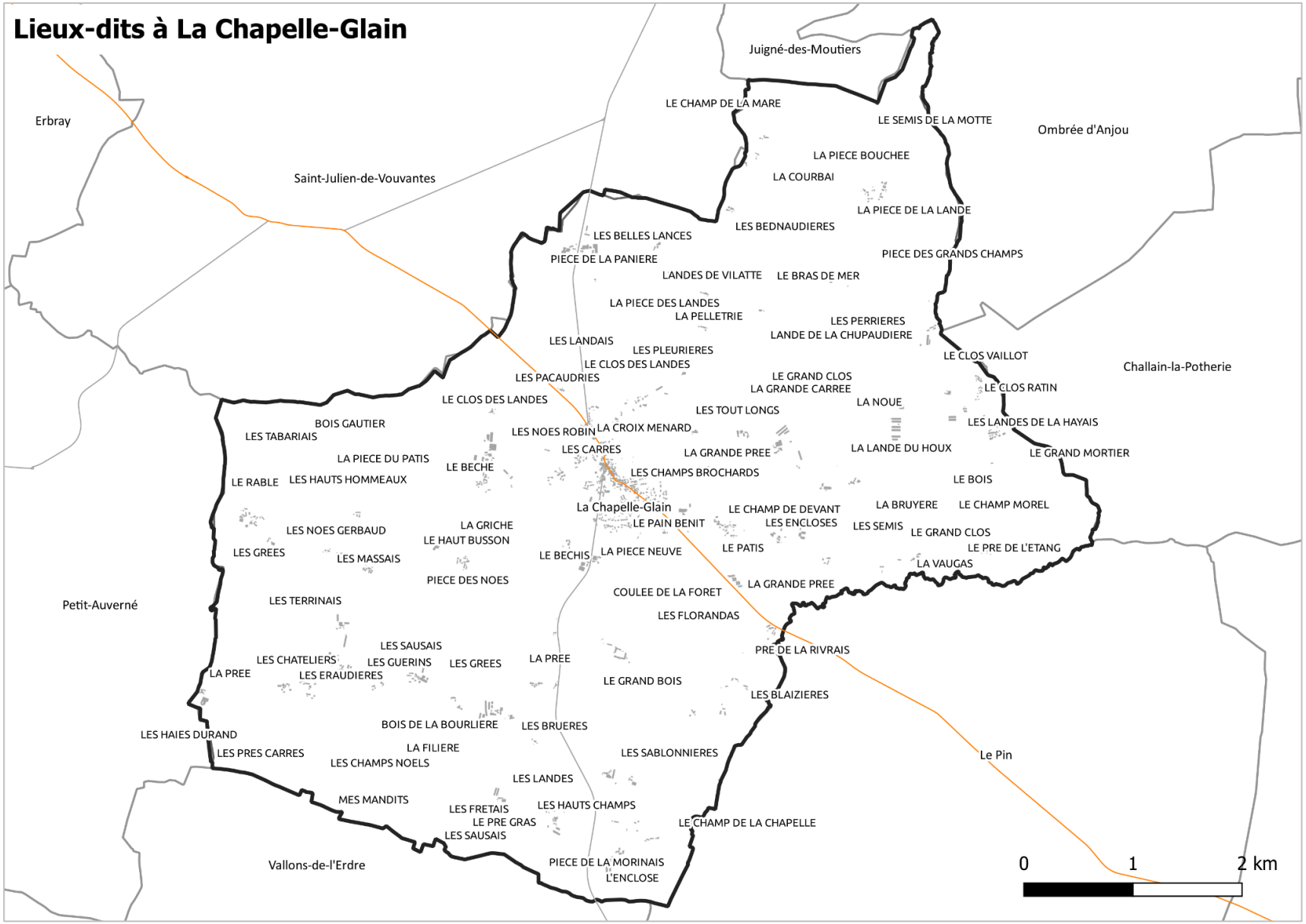
Enfin, La Chapelle-Glain dispose de zones humides, bien qu'elles soient assez peu étendues. Les milieux humides représentent 0,31% du territoire communale, soit 0,11 km².



.



Le tissu bâti de La Chapelle-Glain est très dispersé et réparti sur l'ensemble du territoire communal, par conséquent les lieux-dits sont très nombreux



2. EQUIPEMENTS

A. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Concernant les équipements administratifs, La Chapelle-Glain dispose d'une mairie implantée dans le centre-bourg, lieu d'accueil des administrés, pour toutes questions relatives à la gestion de la commune et des services, en fonction des compétences qui lui sont attribuées. De plus, la commune possède un autre bâtiment administratif dédié au service technique.

La Chapelle-Glain dispose d'une agence postale, gérée par la commune.



Mairie et agence postale communale

B. EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

La commune propose une offre relativement dense en équipements de loisirs :

- Salle polyvalente
- Bibliothèque (gérée par l'intercommunalité)
- Terrain de football
- Complexe sportif
- Terrain multisport (géré par l'intercommunalité)
- Table de tennis de table (gérée par l'intercommunalité)
- Espace de promenade, jeux pour enfants (étang derrière la Mairie)
- Centre équestre
- Aires de repos (et de pique-nique)



Salle polyvalente



Salle de sport



City stade



Aire de pique-nique



Jeux pour enfants

(Site officiel de La Chapelle-Glain et Géostudio/Gama Environnement)

C. EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PETITE ENFANCE

Un établissement scolaire privé, l'école Notre-Dame du Sacré-Cœur, est implanté sur la commune. Il s'agit d'une école élémentaire avec cantine. Cette école propose un accueil périscolaire et dispose d'une salle de sport.



Ecole Notre-Dame du Sacré-Cœur

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

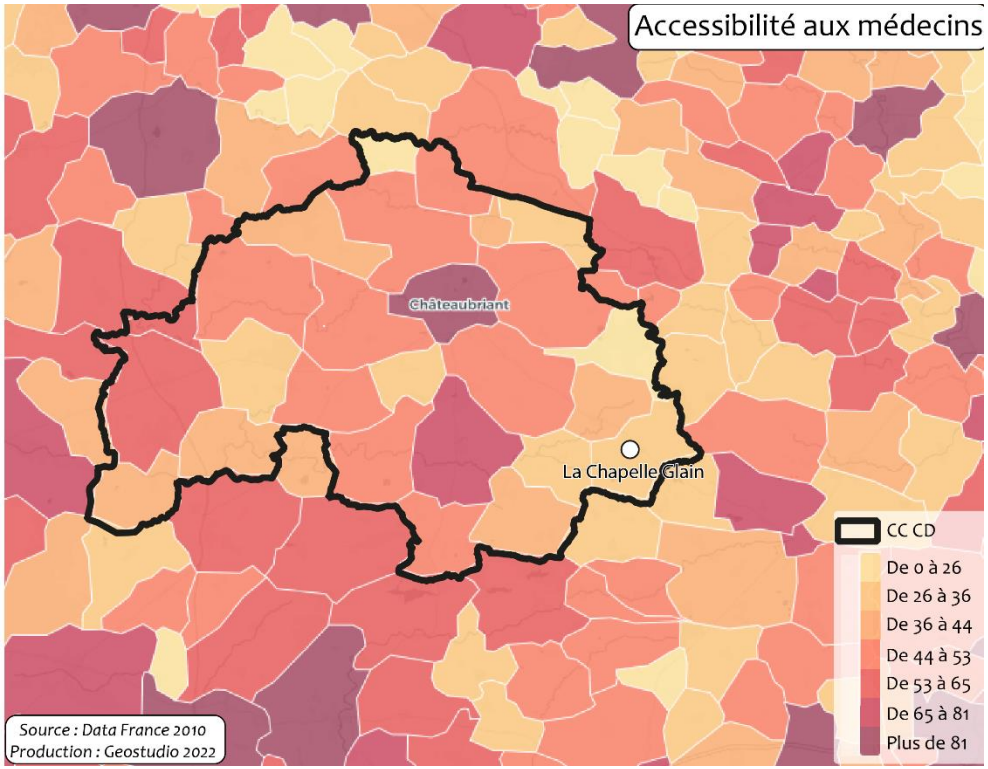
Au total, 68 enfants sont scolarisés dans la commune. En 2021, une classe a été fermée à l'école Notre-Dame du Sacré-Cœur.

Aucune crèche, ni de maison d'assistante maternelle ne sont recensées à La Chapelle-Glain. En revanche quelques assistantes maternelles exercent sur la commune.

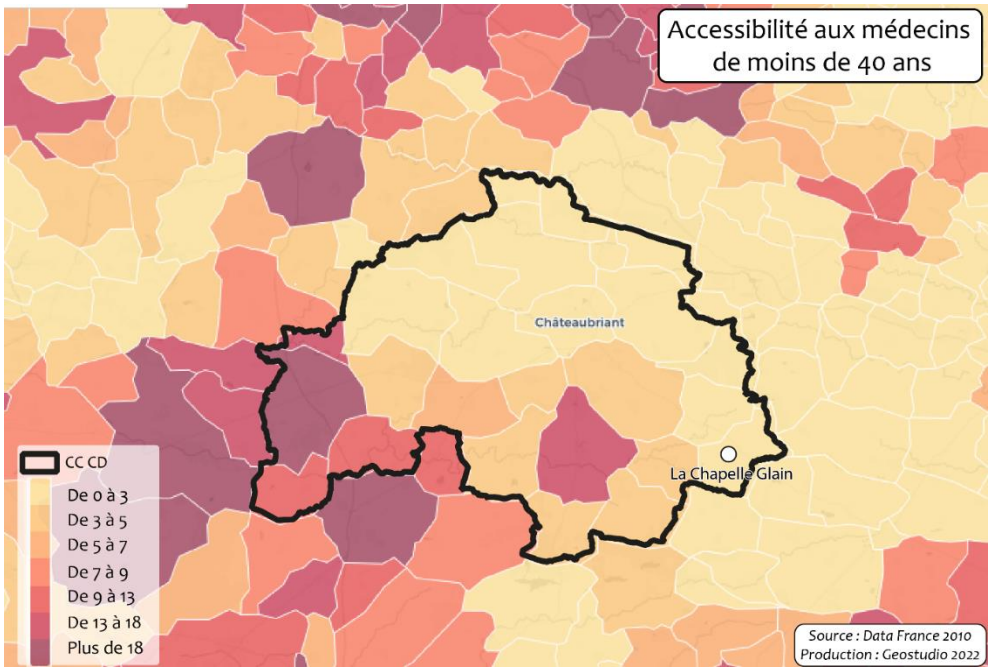
D. SERVICES DE SANTE

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

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



L'indicateur de mesure de l'accessibilité spatiale aux soins, appliqué ici aux médecins généralistes libéraux, est faible pour La Chapelle-Glain. L'indicateur d'accessibilité potentielle aux soins en 2020, était de 34,8 à La Chapelle-Glain, cela signifie que pour 100 000 habitants, 34,8 médecins à temps plein étaient recensés. La moyenne française est de 71.



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

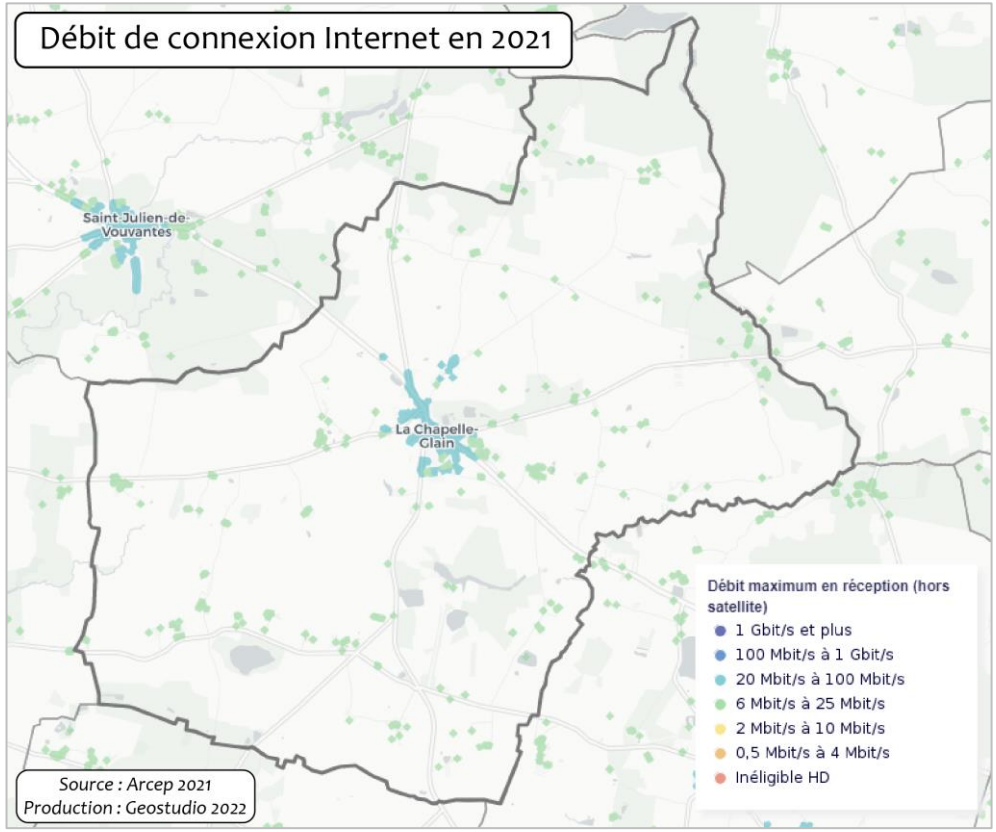
Malgré l'ancienneté des données (2010), cet indicateur permet d'avoir une idée sur l'offre en médecin dans le secteur.

E. DESSERTE NUMERIQUE

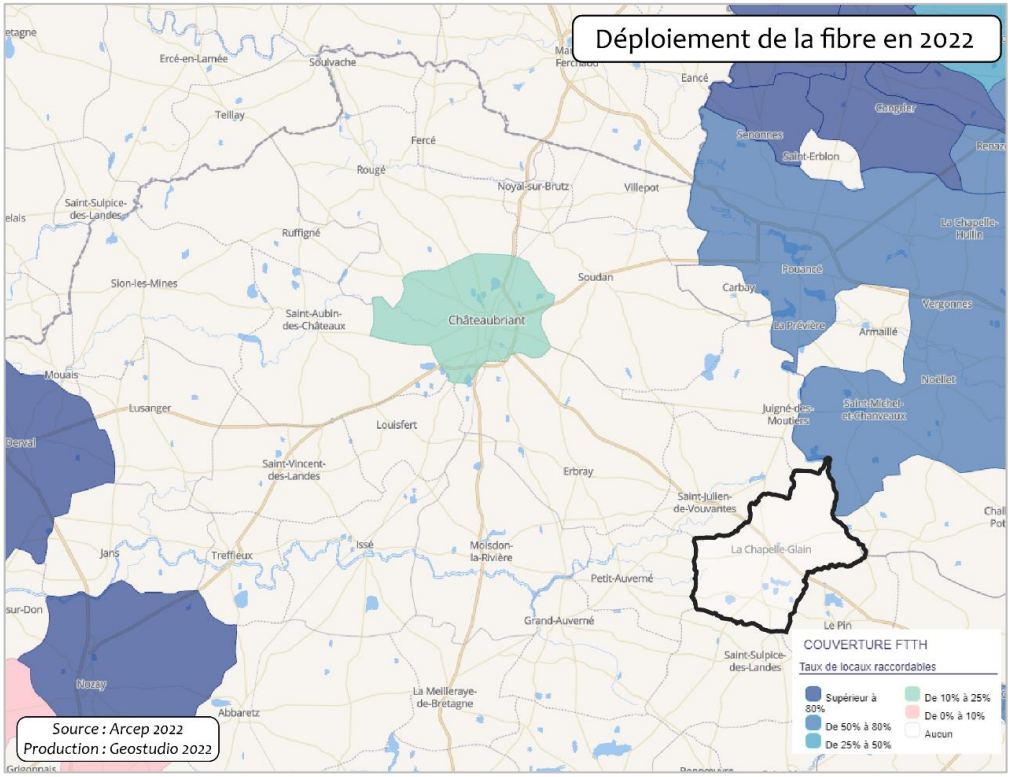
En 2015, selon Data France, 100% de la population de La Chapelle-Glain était couverte par le réseau 3G par au moins un opérateur et 0% par le réseau 4G par au moins un opérateur. En 2021, selon Arcep, plus de 99% de la population glainoise est couverte par le réseau 4G par au moins un opérateur. Notons que la couverture 4G s'étend de manière quasi-égale dans la commune, peu importe l'opérateur choisi.



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



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



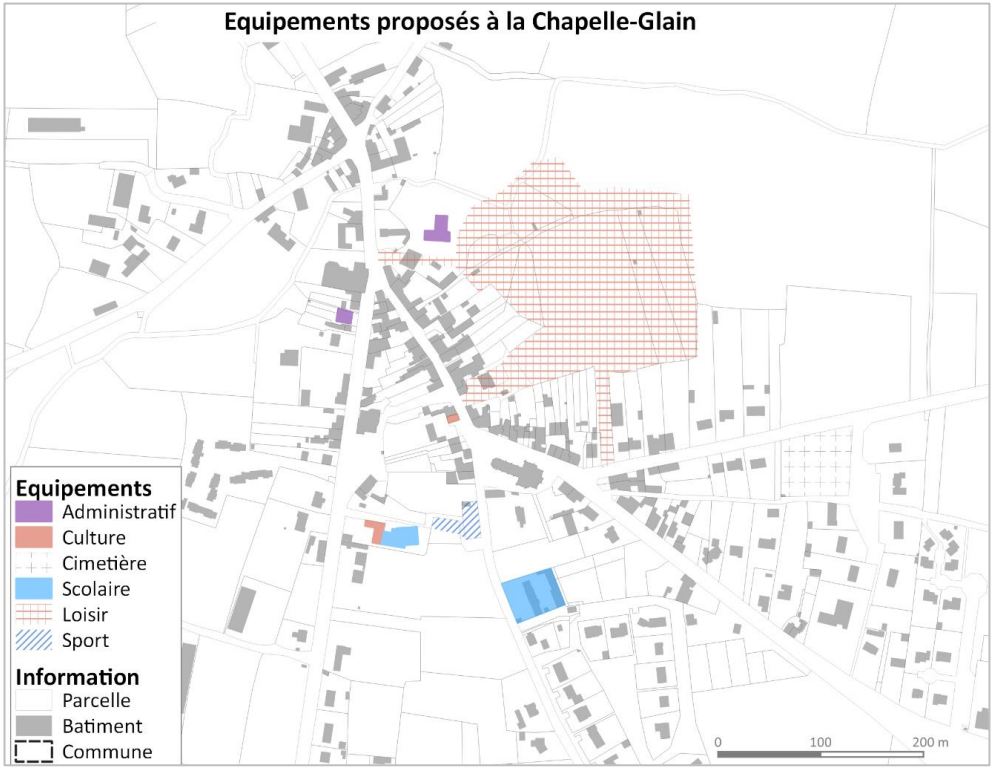
F. ASSOCIATIONS

Quelques associations contribuent au dynamisme de La Chapelle-Glain (en janvier 2023) :

- Santé et action sociale :
  - Espoir-Glainois
  - Une famille Un toit
  - Jeanne a du cœur
  - Détente et bien-être
  - Bruit contre la discrimination des enfants handicapés
- Education et formation :
  - Organisme de gestion de l'école catholique « La glainoise »
  - Association des parents d'élèves de La Chapelle-Glain
- Sport :
  - Petit Auverné Pétanque
  - Cheval et sac à dos
- Culture :
  - Relais Accueil Proximité (RAP)
  - Barefoot danse pieds nus
  - Le p'tit son
- Loisirs et vie sociale :
  - Compagnie derrière l'arbre
  - Club de l'amitié
  - Animation rurale glainoise
  - Association Solam
- Environnement et patrimoine :
  - La CASA (Centre d'Accueil et de Sauvetage Animalier)
- Autres :
  - Union nationale des combattants de La Chapelle-Glain

La municipalité met à disposition quelques pour accueillir ces différentes activités.

G. BILAN DES EQUIPEMENTS



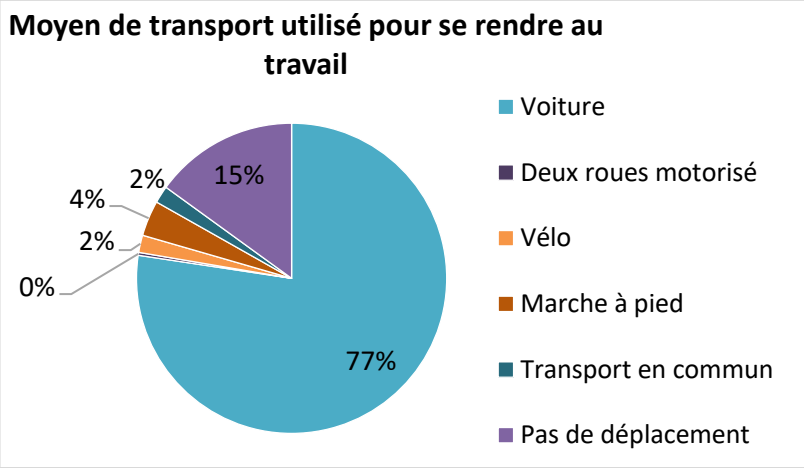
3. DEPLACEMENTS ET MOBILITE

A. DEPENDANCE A LA VOITURE

L'UTILISATION ET L'EQUIPEMENT DES MENAGES

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

Pour illustrer ces propos, La Chapelle-Glain accueille une population active importante et 41% des actifs travaillent dans la commune. Ce constat implique, pour les 59% restants, de nombreux déplacements quotidiens pour se rendre au travail. De manière globale à La Chapelle-Glain, 77,3% des actifs utilisent leur voiture pour rejoindre leur lieu de travail. A cela s'ajoutent les déplacements pour les scolaires qui, pour rejoindre les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, sont contraints de faire la navette entre domicile et lieu d'études.



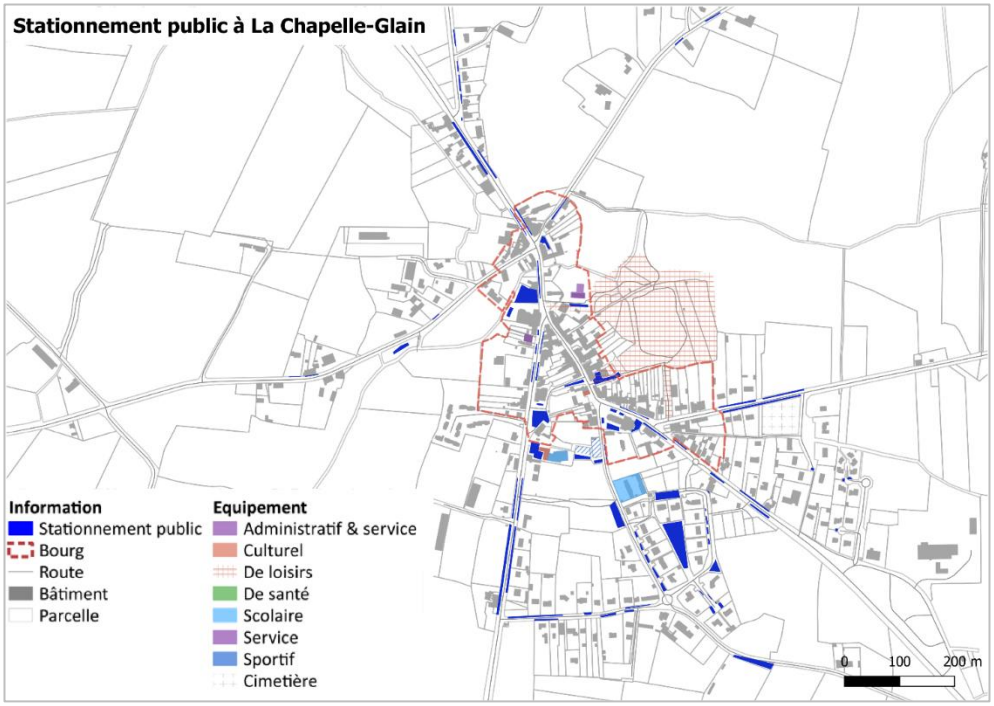
LE STATIONNEMENT PUBLIC

Pour répondre à leur besoin de mobilité, les glainois concentrent un équipement automobile conséquent. En effet, en 2018, 91,8% des ménages de La Chapelle-Glain possédaient au moins une voiture, une proportion en augmentation et au-dessus de la moyenne de la Loire-Atlantique (86%).

Ainsi, la voiture tient une place importante dans l'espace privé et public de la commune, notamment en termes de stationnement. En 2018, 79,3% des ménages possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement dans les espaces privés.



En ce qui concerne le stationnement public, il s'organise à plusieurs endroits stratégiques : essentiellement aux abords des différents équipement mais également de part et d'autre des axes routiers principaux de la commune et dans plusieurs zones résidentielles. La Chapelle-Glain dispose ainsi d'environ **530 places** de stationnement public réparties dans le bourg et dans ses extensions (notamment au sud de celui-ci). Il n'y a pas de réelle problématique de stationnement sur le territoire, le stationnement public est relativement bien développé par rapport au nombre d'habitants.



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

Enfin, La Chapelle-Glain dispose d'une aire spécifiquement dédiée au covoiturage sur son territoire (en face de la supérette).

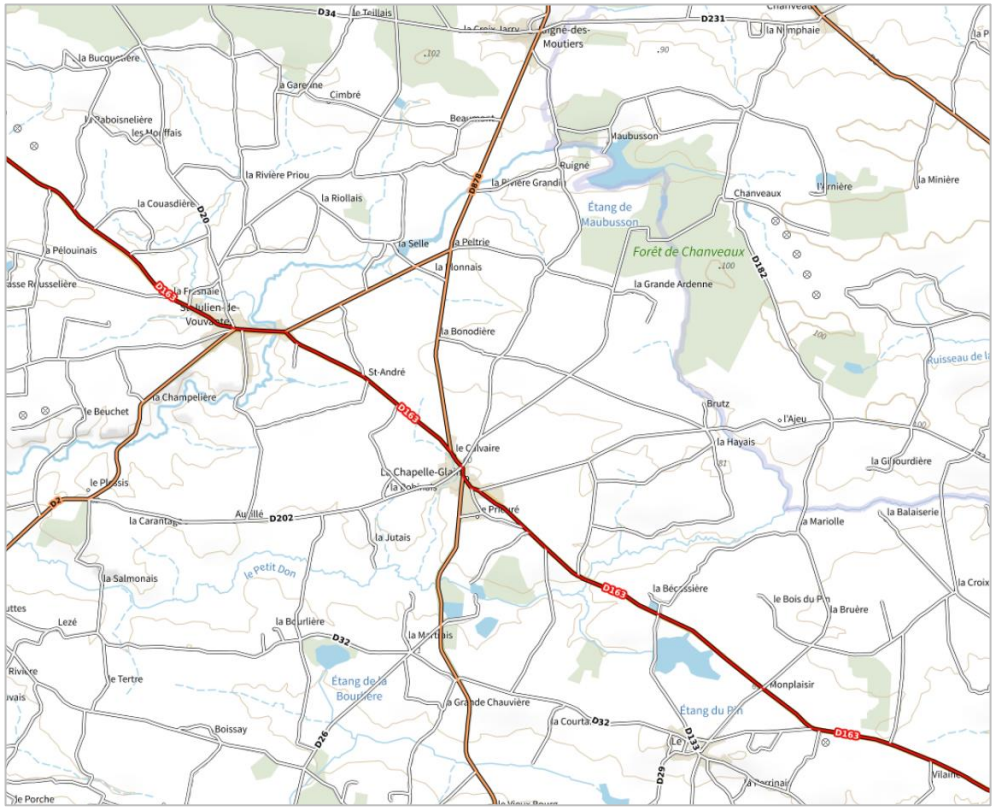


Aire de covoiturage

B. LE RESEAU VIAIRE

La Chapelle-Glain est facilement accessible depuis l'axe majeur que constitue la RD 163, qui relie Châteaubriant à Angers, en passant par La Chapelle-Glain et Candé. Elle traverse le centre du territoire communal (sur un axe nord-ouest / sud-est) et joue un rôle primordial pour la mobilité vers les métropoles alentours (Rennes, Angers, Nantes) et les pôles d'emploi de Châteaubriant, Ancenis et de Saint-Mars-la-Jaille.

La commune bénéficie d'un deuxième axe principal, la RD 878, qui relie Pouancé à Vallons-sur-Erdre/Ancenis. Elle traverse le centre de la commune du nord au sud.





RD 163



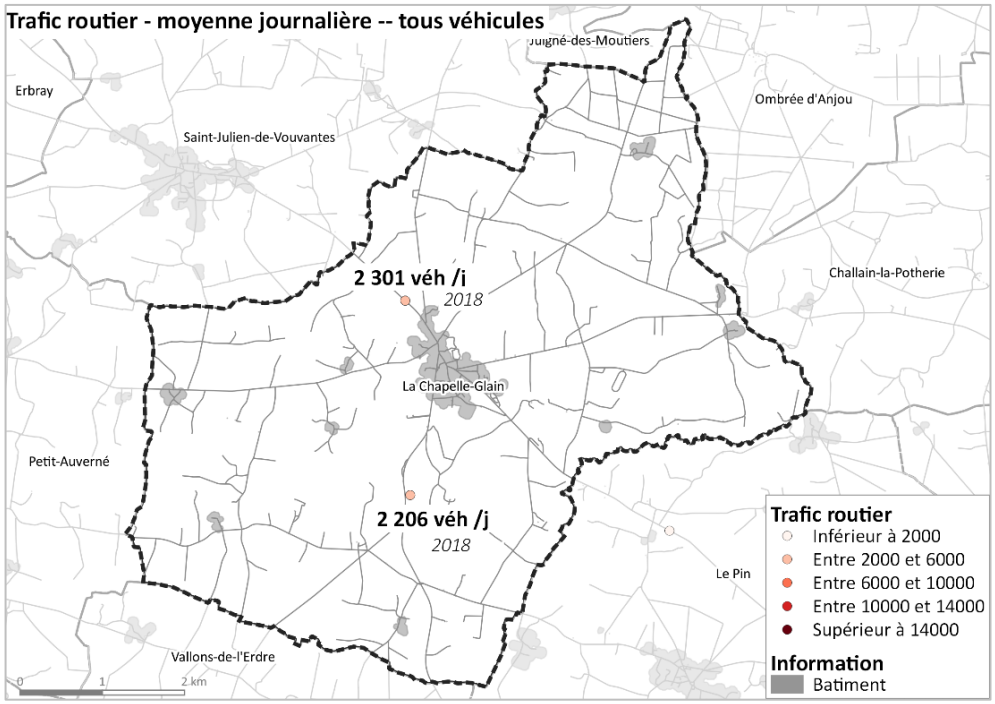
RD 878



Croisement des RD 163 & RD 878

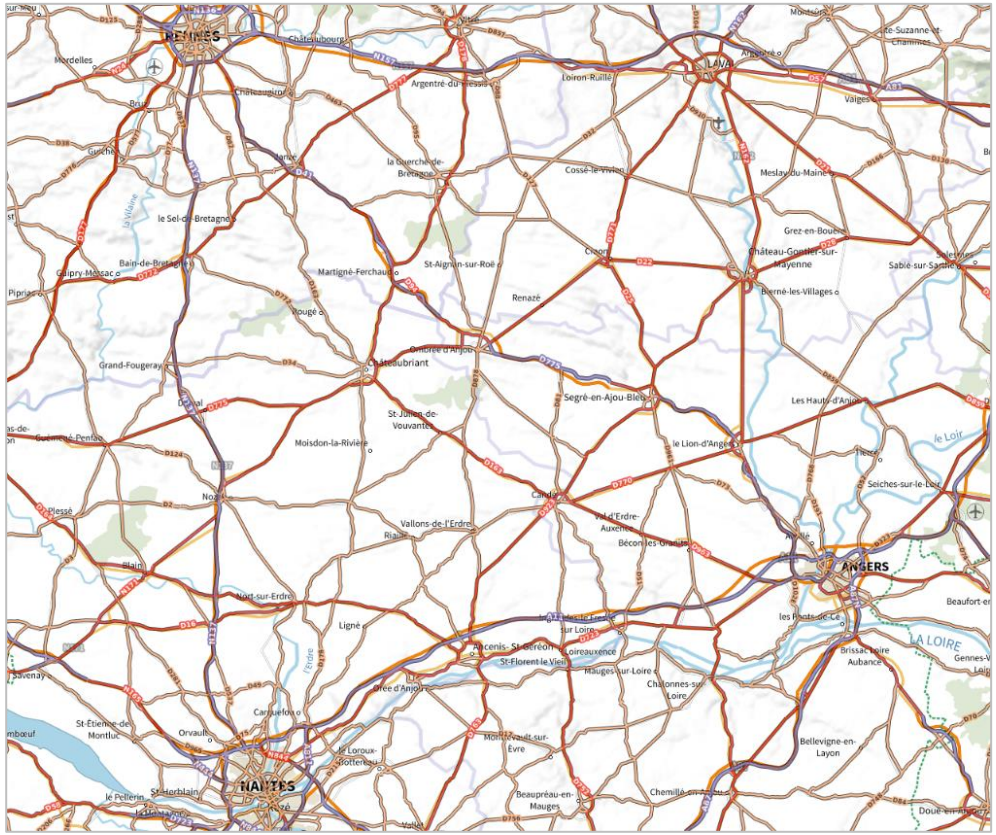
Ces deux axes structurants (RD 163 et RD 878) sont fréquentés par plus 2 200 véhicules par jour, tous véhicules confondus, ce qui est source de nuisances.

La circulation est relativement dense sur la commune de 5h à 22h. De nombreux poids lourds, notamment, circulent sur les axes principaux tout au long de la journée.



Le territoire communal est également traversé par trois routes départementales secondaires qui permettent de relier les grands axes :

- La RD 202, circulant d'est en ouest, en direction de Petit-Auverné.
- La RD 32, circulant d'ouest en est, en direction de Le Pin.
- La RD 26, circulant vers le sud, en direction de Riaillé.



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

- La RD 94, qui circule au nord/nord-ouest, permet de rejoindre Rennes (via la RD 163 et la RD 178),
- La RD 178, qui circule à l'ouest, permet de rejoindre Nantes (via la RD 163).

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

C. LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

Le schéma départemental de Loire-Atlantique définit un règlement pour les voiries du département. Afin de renforcer son rôle en matière d'aménagement du territoire, les règles d'urbanisme qui lui sont associées sont renforcées, notamment celles relatives aux accès sur les routes départementales et aux marges de recul des constructions neuves, dont la transcription dans les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) constitue un enjeu important pour la préservation du niveau de service des routes départementales.

Ces mesures doivent permettre d'éviter le développement de l'urbanisation le long des routes, de limiter celle des villages et de favoriser celle des centres-bourgs, afin de maîtriser la croissance des besoins de déplacement. Elles permettent, également, de limiter les nuisances sonores auxquelles sont exposés les riverains des routes.

Ainsi, pour la Chapelle-Glain, le schéma départemental indique, en dehors des secteurs situés en agglomération, que les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul de :

- RD 163 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Nord) et 878 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Sud) : 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à vocation d'habitat, de 50 mètres pour les constructions à vocation d'activités ;
- RD 163 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Sud) et 878 (pour la section comprise entre le bourg et la limite communale Nord) : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
- RD 26, 32, 202 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s). Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

D. TRANSPORT EN COMMUN

Hormis le transport scolaire, le territoire de La Chapelle-Glain bénéficie d'une ligne de bus régulière qui rejoint Châteaubriant et Angers.



Arrêt de bus

De plus, il existe un service de transport à la demande géré par la Région, qui permet de rejoindre le lieu de son choix, parmi les communes desservies (hors métropole de Nantes). Notons que l'achat des tickets ne peut se faire qu'en mairie ou à Châteaubriant. Il n'y a pas de vente directe dans le minibus.

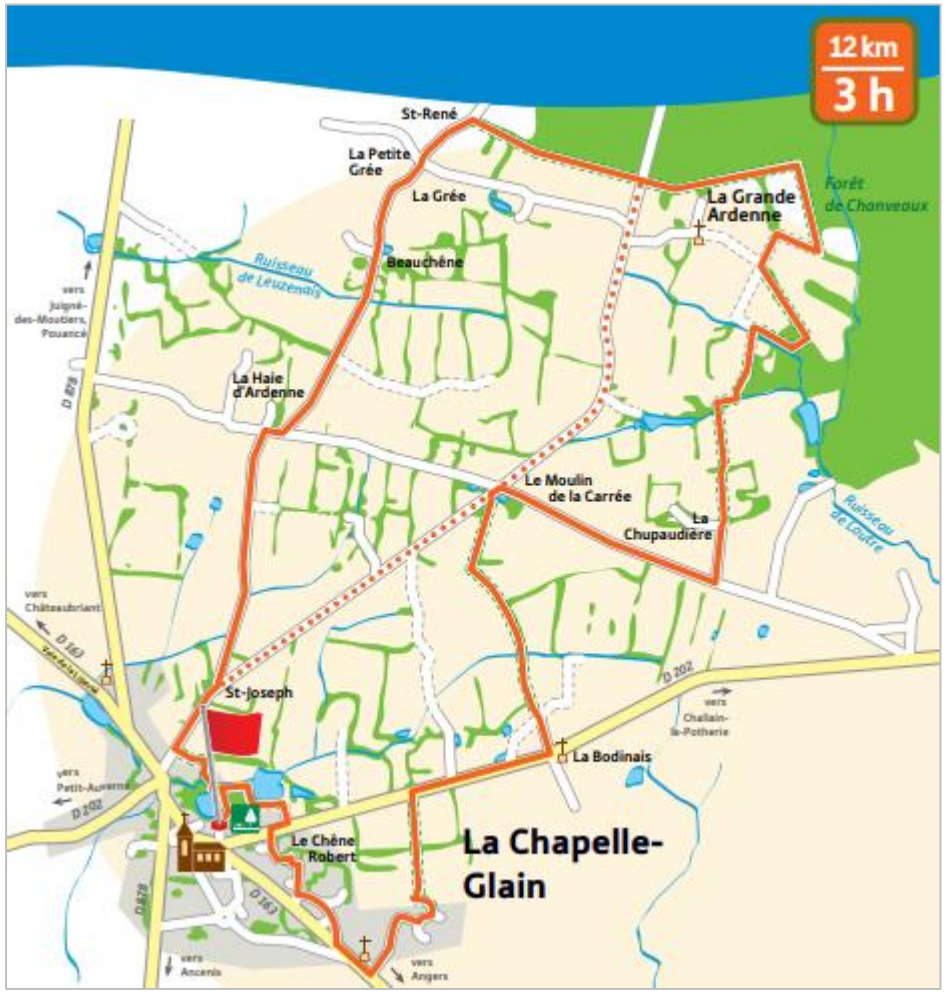
La Chapelle-Glain ne dispose pas d'une gare ferroviaire sur son territoire. La gare la plus proche est celle de Châteaubriant située à une vingtaine de kilomètres de la commune.

Un arrêt dédié aux auto-stoppeurs est en phase de test depuis 2020, la pandémie n'a pas permis d'obtenir des résultats concluants, la phase de test est encore en cours.

E. LES DEPLACEMENTS DOUX

La Chapelle-Glain ne recense aucun chemin de Grande Randonnée (GR), ni itinéraire de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Néanmoins, le territoire communal dispose d'un sentier pédestre de 12 km sur son territoire, le Sentier des Ardennes. Ce circuit de randonnée forme une boucle depuis l'aire de pique-nique située dans le bourg, en passant par Saint-René et longeant la forêt de Chanveaux.





Sentier des Ardennes
(Site officiel de La Chapelle-Glain, 2022)

Nous retrouvons de nombreux chemins piétons sécurisés à La Chapelle-Glain. Le maillage de connexions douces relie également l'espace aménagé autour du plan d'eau en centre bourg (jeux d'enfants, aire de pique…). La commune souhaite étoffer l'offre de cheminement piéton, notamment à l'ouest du bourg.



Chemins piétons

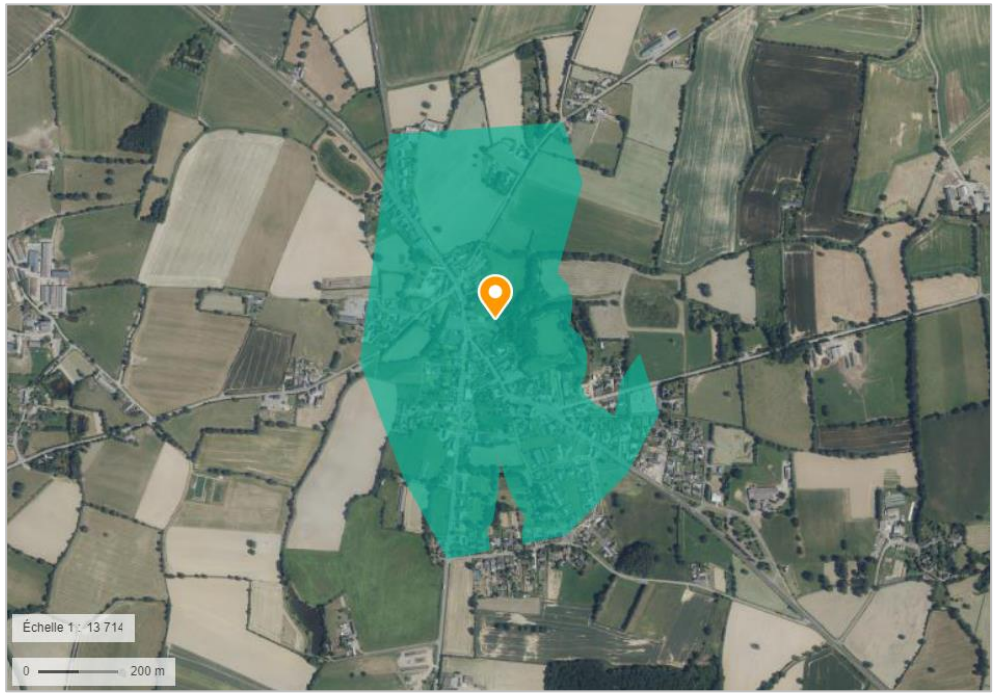
Enfin, deux aires de repos sont localisées sur le territoire communal sont gérées par le département : l'aire de pique-nique Voie de la liberté et l'aire de pique-nique et pont Gé sur le Petit Don.

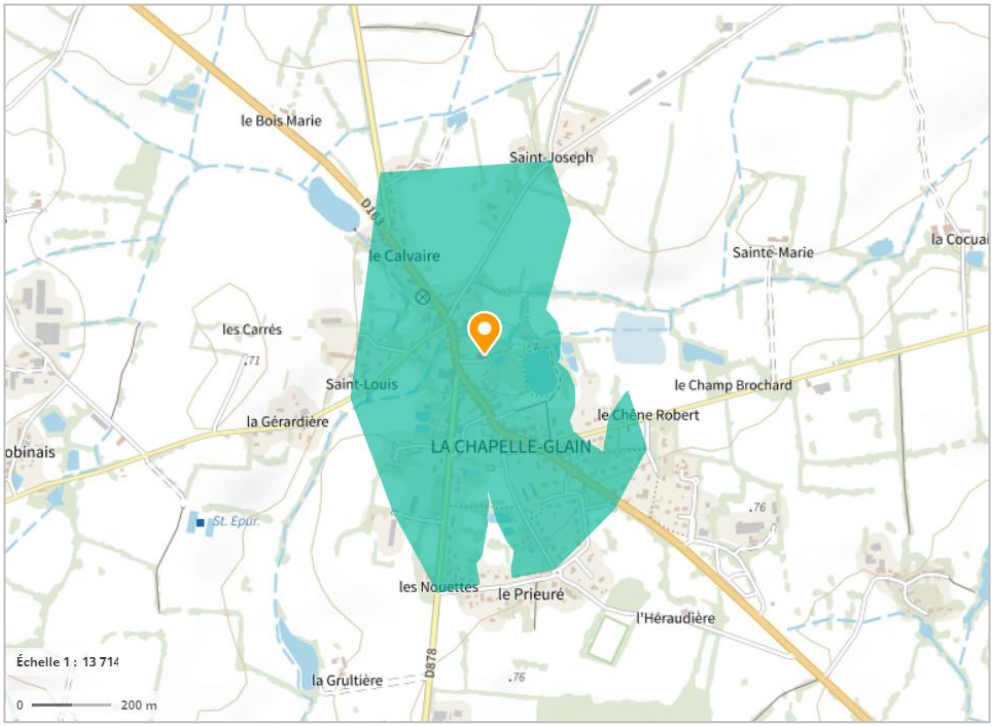


Aire de pique-nique
(Site officiel de La Chapelle-Glain)

F. LES TEMPS DE PARCOURS

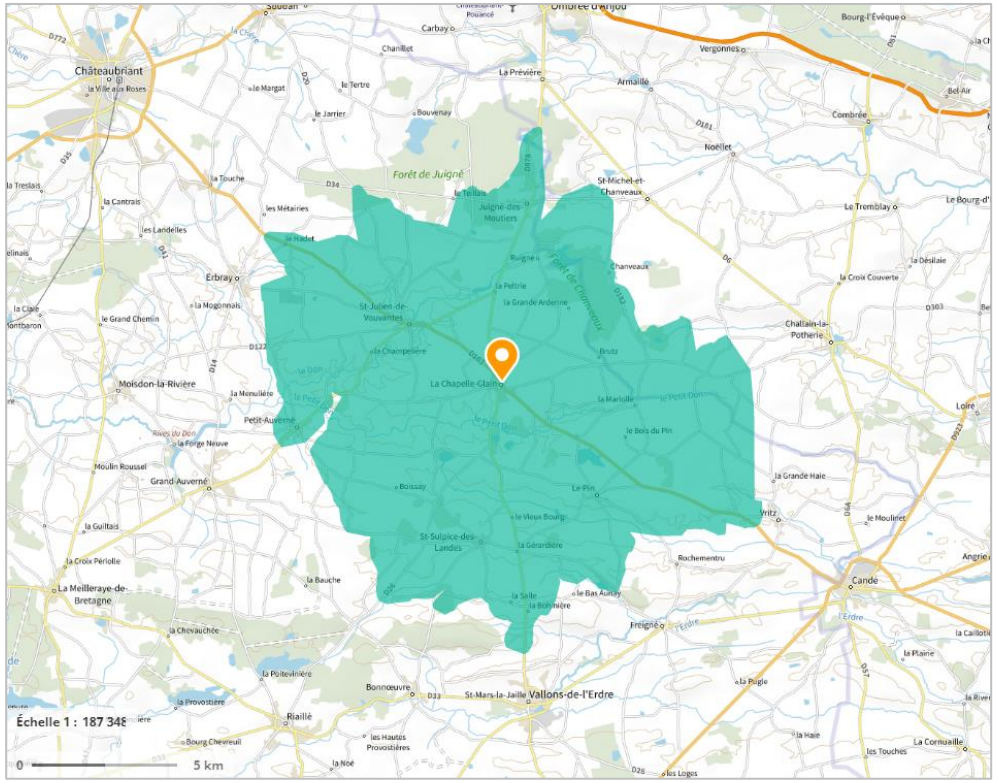
En partant de la mairie de La Chapelle-Glain, la totalité du centre bourg est accessible en moins de dix minutes à pied, ainsi qu'une grande part de ses extensions. L'intégralité de la commune est accessible en voiture également en dix minutes.



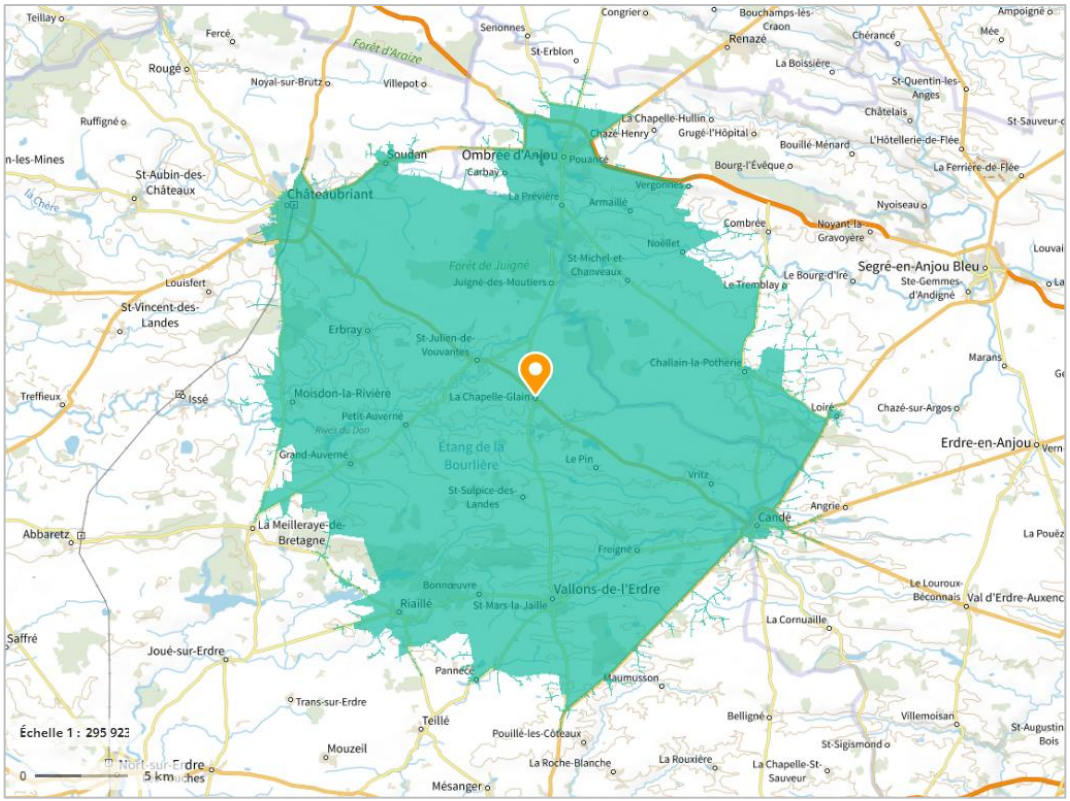


Périmètre accessible à pied en 10 minutes – Géoportail, 2022

Châteaubriant, le siège de la CC de Châteaubriant-Derval, est accessible en 20 minutes en voiture depuis La Chapelle-Glain.



Périmètre accessible en voiture en 10 minutes



Périmètre accessible en voiture en 20 minutes
(Géoportail, 2022)

4. BILAN DU DIAGNOSTIC URBAIN

Atouts – Opportunités :

- ✓ Des espaces de loisirs et des équipements variés sur la commune, regroupés dans le centre bourg mais des habitants dépendants des territoires voisins en matière d'équipements de santé, scolaires, etc.
- ✓ Une commune bien desservie, au croisement de plusieurs routes départementales.
- ✓ Des possibilités alternatives à l'utilisation de la voiture (transport en commun, chemin piéton, etc.).
- ✓ Présence d'une offre de cheminement piéton.

Points de vigilance - Menaces :

- × Une commune au croisement de plusieurs routes départementales, source de nuisances et de danger lié à la fréquentation notamment des poids lourds et la vitesse des usagers.

Objectifs :

- ➡ Favoriser la pérennité des équipements implantés à La Chapelle-Glain.
- ➡ Renforcer l'offre en cheminement piéton sur la commune.
- ➡ Sécuriser la traversée du bourg et ses entrées.

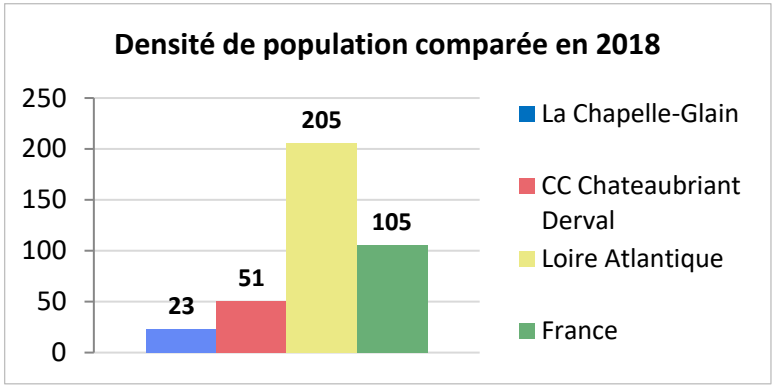
DIAGNOSTIC HUMAIN

1. DEMOGRAPHIE

A. EVOLUTION DE LA POPULATION

UNE DENSITE DE POPULATION FAIBLE

En 2018, la population de La Chapelle-Glain s'élevait à 808 habitants. La superficie étant de 34,5km², la densité était donc de 23 habitants par km². En comparaison, la densité de la CC Châteaubriant-Derval est de 51 habitants/km2, 205 habitants/km² pour le département (forte densité résultant de la forte concentration de population dans l'agglomération nantaise), et de 105 habitants pour la France.



UNE POPULATION STABLE

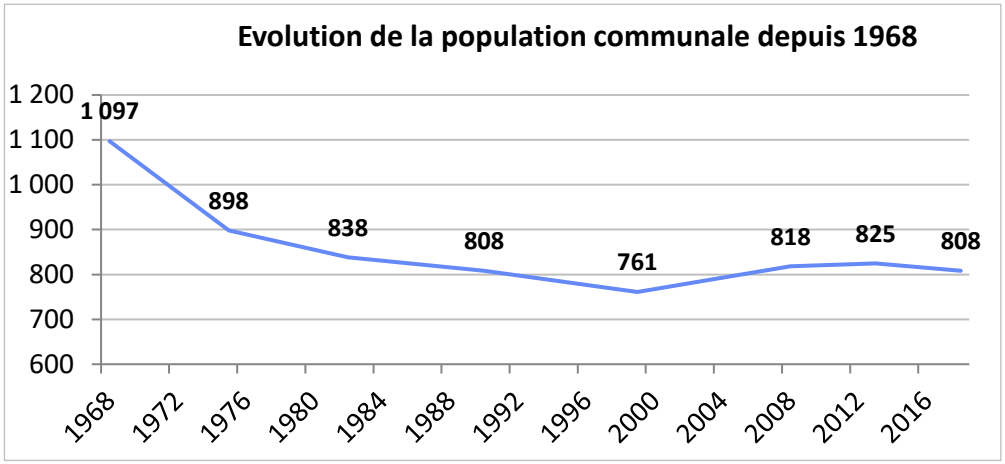
De 1968 à 1975, la population glainoise a connu une importante diminution de son effectif, passant de 1 097 individus à 898, soit une perte de 18,1% (variation annuelle moyenne de -2,5%). Cette diminution s'explique par des départs plus nombreux que les arrivées sur le territoire.

Puis, de 1975 à 1999, la population glainoise a continué de diminuer mais de manière moins significative. On recensait 898 habitants en 1975 contre 761 en 1999.

Ensuite, entre 1999 et 2013, la population a légèrement augmenté, passant de 761 à 825 individus.

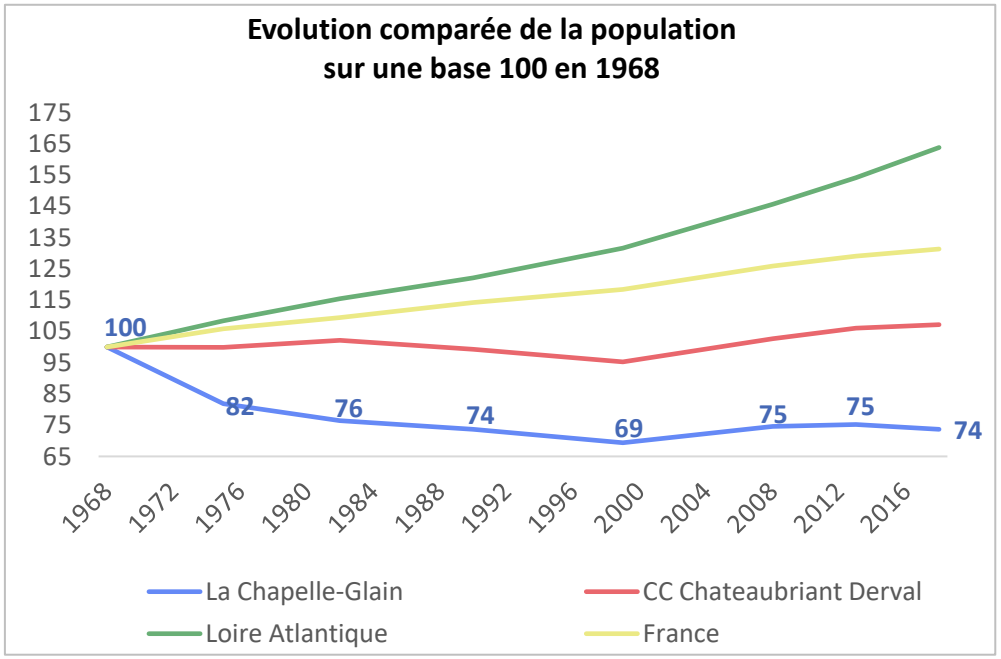
Depuis 2013, le nombre d'habitants connait des variations alternant des baisses et des hausses, stabilisant ainsi l'effectif total de la population. Récemment, la commune enregistre une augmentation assez significative depuis 2020, atteignant les 850 individus.

De 1990 à 2018, la population de La Chapelle-Glain est passée de 808 habitants à 808, augmentant ou diminuant très légèrement d'une année à l'autre et revenant au même effectif 28 ans plus tard. Ainsi, la commune enregistre une variation annuelle moyenne comprise entre -0,6% et +0,9%. En comparaison, les variations enregistrées sur la même période sont plus élevées à l'échelle de la CC de Châteaubriant-Derval et de la France mais elles sont surtout bien plus importantes à l'échelle départementale (entre +0,8% et +1,3% par an). De plus, elles sont toutes



positives contrairement à La Chapelle-Glain.

Si l'on compare les territoires, en prenant l'année 1968 en base 100, la population de La Chapelle-Glain a toujours été inférieure à celle enregistrée en 1968. La population a connu une baisse importante entre 1968 et 1975 (une baisse d'environ 18%) et depuis 1990, elle oscille aux alentours de 800 habitants, restant ainsi stable. Notons que toutes les autres échelles de comparaison sont en augmentation et que la courbe représentant La Chapelle-Glain se situe en dessous de toutes les autres en base 100. Le département a enregistré une augmentation plus importante (pour attendre 164 en 2018, soit une augmentation de plus de 50% par rapport à 1968), ce qui démontre une attractivité certaine et un dynamisme du département.

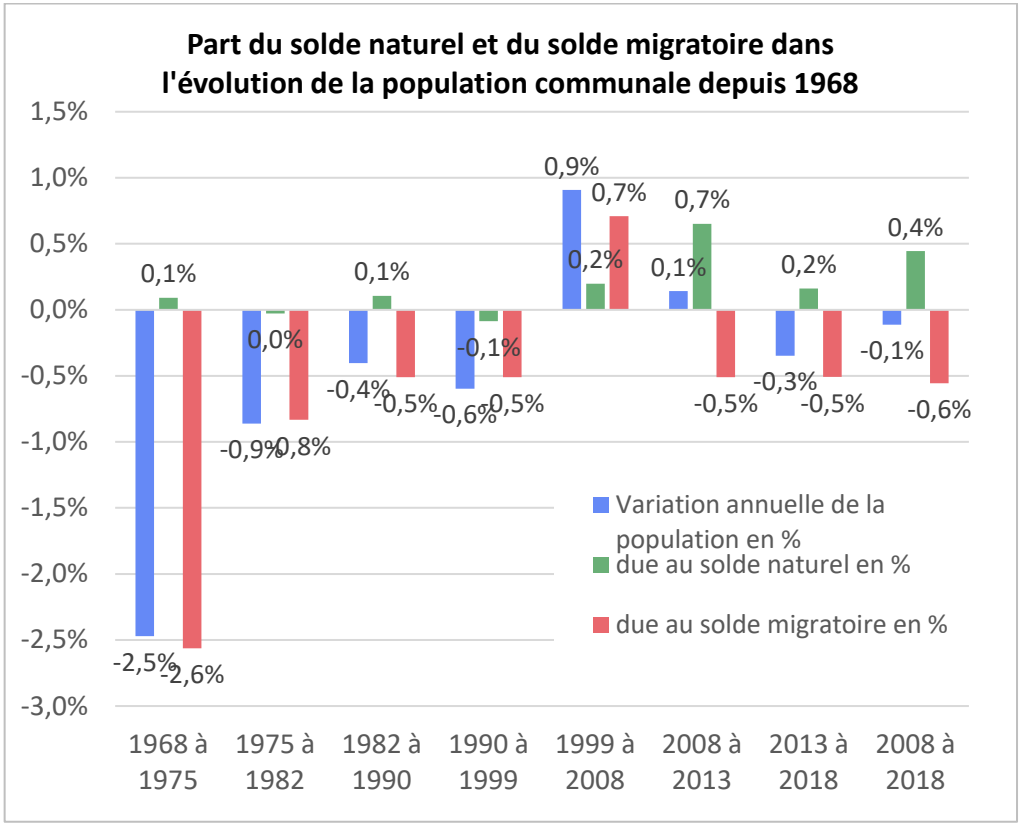


Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui

Après analyse des soldes naturels et migratoires sur ces périodes, cette stabilité démographique est principalement due à un équilibre subtil entre le solde migratoire et le solde naturel (notamment depuis 2008). La période 1968 à 1975 affiche une baisse démographique assez importante. Cela s'explique par un solde naturel très faible (+0,1%), combiné à un solde migratoire négatif important (-2,6%), en d'autres termes, à cette période, les naissances compensaient à peine les décès, et les départs étaient bien plus nombreux que les arrivées sur le territoire. Depuis, le solde migratoire est habituellement négatif dans cette commune sauf sur la période 1999 à 2008, où le solde migratoire enregistrait une augmentation de 0,7%. Un solde migratoire négatif est souvent lié à une attractivité faible.

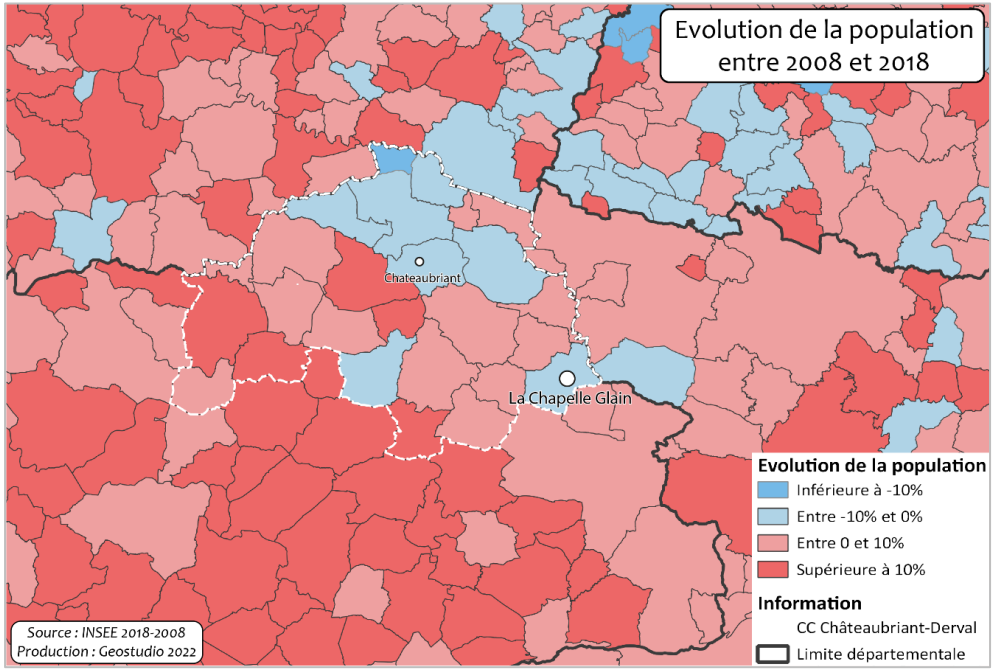
Entre 2008 à 2018, la croissance démographique de La Chapelle-Glain est relativement stable (**une variation annuelle moyenne de -0,1%**). Elle est moins élevée que celle de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval et celle de la France (+0,4%/an), et bien inférieure à celle du département (+1%/an), plus élevée dans le département car celui-ci comprend l'agglomération nantaise et le secteur de Saint-Nazaire qui ont enregistré de fortes croissances. Ce ralentissement de la croissance s'explique par un solde migratoire négatif (-0,6%) additionné à un solde naturel légèrement positif (+0,4%).



Lorsque l'on compare les évolutions démographiques des communes limitrophes à La Chapelle-Glain dans le département, sur la période 2008-2018, aucune commune n'a une évolution similaire à celle de La Chapelle-Glain (entre -10% et 0%). Elles enregistrent toute une augmentation située entre 0% et 10%.

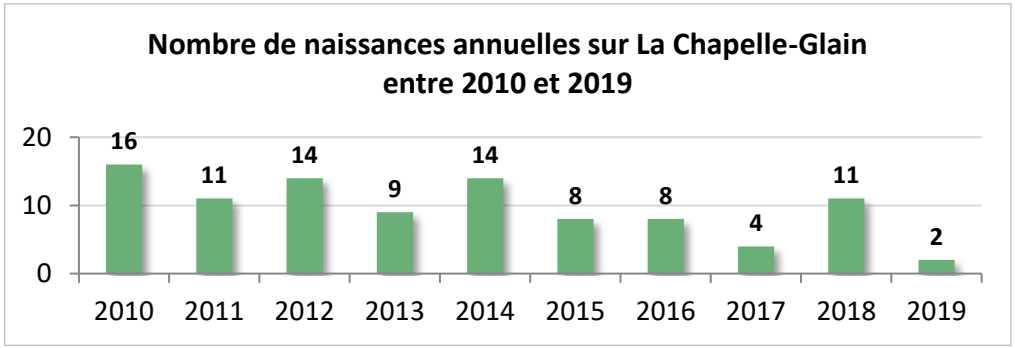
En comparaison, la CC Châteaubriant-Derval accueille 44 421 habitants en 2018. Depuis 1968, la population a augmenté (+ 2 966 habitants). Durant ces cinquante dernières années, des baisses et augmentations ont également été enregistrées : cependant depuis 1999, la population ne cesse d'augmenter, 39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

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

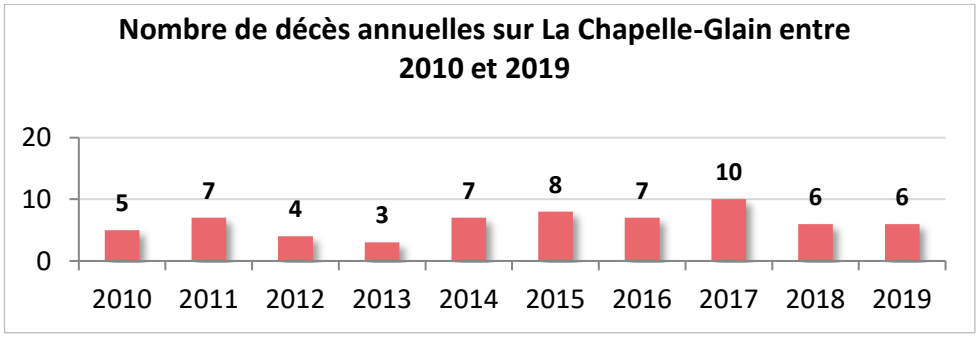


LE SOLDE NATUREL : NAISSANCE ET DECES

Durant l'année 2019, La Chapelle-Glain a enregistré 2 naissances. Au cours des 10 dernières années, la moyenne est de 10 naissances. Sur cette même période, la moyenne par commune de la CC Châteaubriant-Derval est de 21, 80 pour la Loire Atlantique et 23 pour la France.



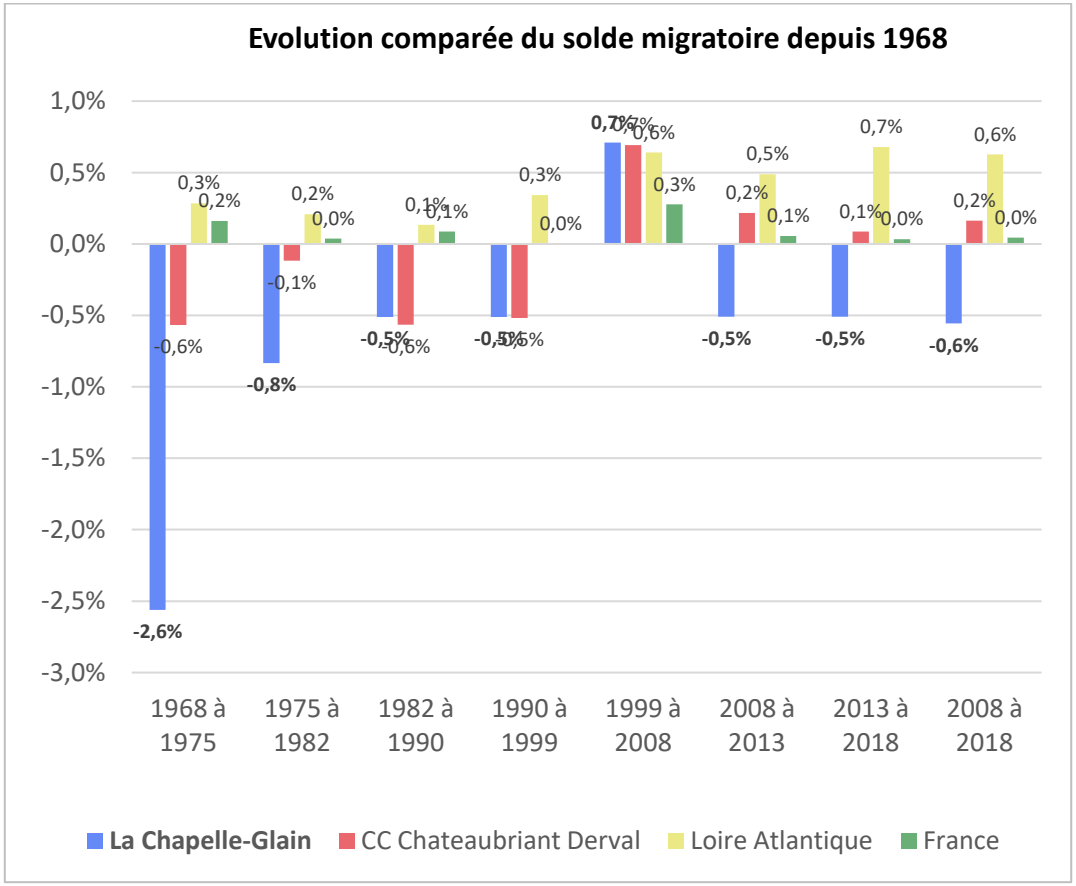
Toujours en 2019, La Chapelle-Glain a enregistré 6 décès. Au cours de la dernière décennie, la commune recense 6 décès par an en moyenne. Sur le territoire de la CC Châteaubriant-Derval, 17 décès ont été registrés en moyenne par commune, 43 pour les communes du département et 17 en France.



La Chapelle-Glain se situe bien en dessous de la moyenne au niveau des naissances et des décès enregistrés par commune à l'échelle de la France depuis 2010, cela pouvant certainement s'expliquer par la taille très restreinte de la commune. Néanmoins, même si le ratio entre les naissances et les décès à La Chapelle-Glain n'est pas excellent, il s'équilibre. Les naissances compensent généralement les décès, ce qui est plutôt positif étant donnée le contexte de vieillissement de la population que connait la France ainsi que la baisse de la natalité.

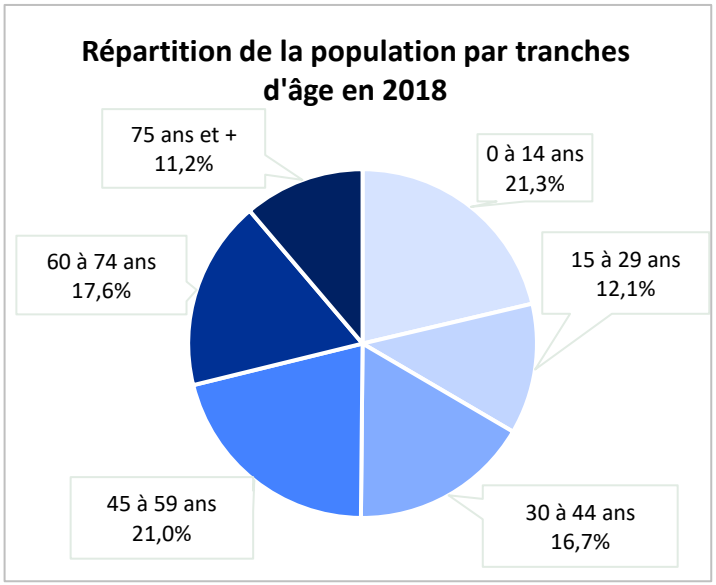
LE SOLDE MIGRATOIRE : DEPARTS ET ARRIVEES

Depuis 1968, La Chapelle-Glain enregistre un solde migratoire négatif (hormis entre 1999 et 2008, où l'ensemble des échelles de comparaison recensent également des hausses). Cela signifie que les départs sont plus nombreux que les installations dans la commune. Un solde migratoire négatif est souvent lié à une attractivité faible. En comparaison, toutes les autres échelles de comparaison ont enregistré des soldes migratoires positifs. Sans surprise, la Loire-Atlantique enregistre les soldes migratoires les plus élevés car le département bénéficie de l'attractivité de la métropole nantaise, du secteur de Saint-Nazaire ainsi que de sa façade maritime.



B. AGE DE LA POPULATION

La Chapelle-Glain affiche une répartition parfaitement équilibrée de sa population en termes d'âge.



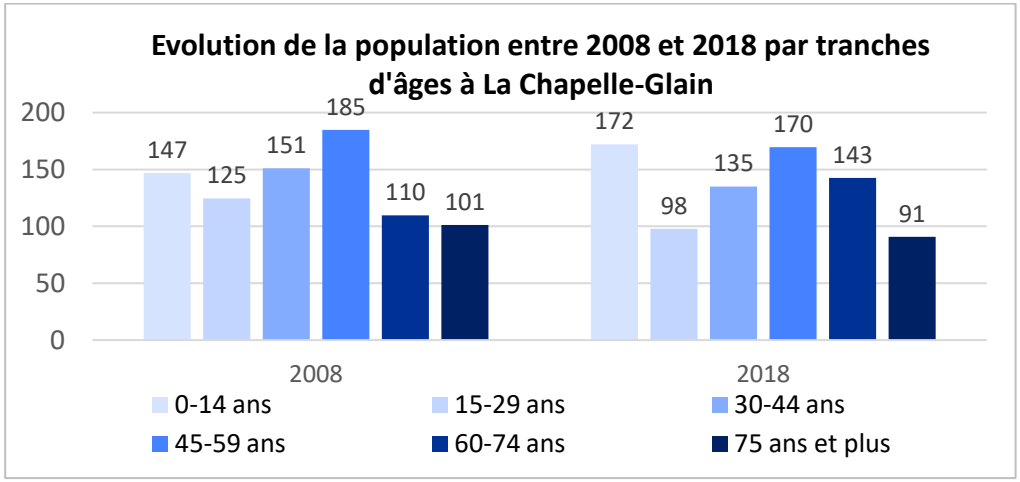
- Les moins de 14 ans représentent 21,3% de la population soit plus d'un habitant sur cinq, ce qui est plus élevé qu'à l'échelle de la France métropolitaine (18,0%), de la CC Châteaubriant-Derval (19,9%) ainsi que la moyenne départementale (19,0%).
- Les 15 à 29 ans sont moins représentés sur la commune (12,1%), ils sont également moins représentés à l'échelle de la CC Châteaubriant-Derval (15%), dans le département (18,3%) ou encore en France (17,5%).
- Les 30 à 44 ans sont quant à eux plus représentés à La Chapelle-Glain (16,7%), ce qui est inférieur à tous les échelons de comparaison (17,6% pour la CC Châteaubriant-Derval, 19,7% pour la Loire Atlantique, et 18,7% pour la France).

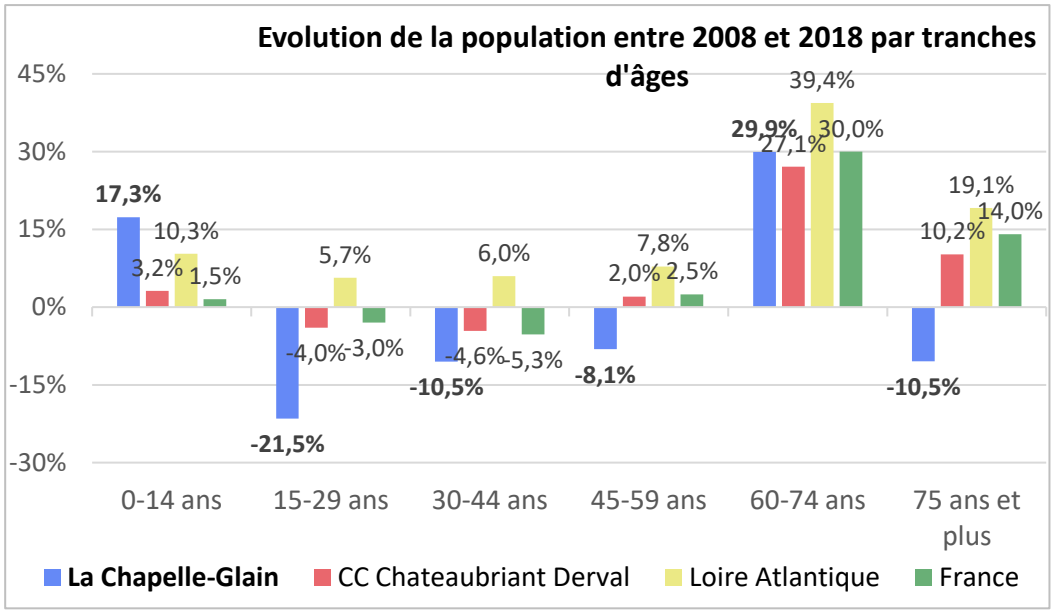
- Les 45 à 59 ans représentent 21%, taux supérieur à ceux constatés à la CC Châteaubriant-Derval (20%), au département (19,2%) et en France métropolitaine (19,9%).
- Les 60 à 74 ans représentent 17,6%, ils sont plus représentés qu'à l'échelle du département (15,4%) et de la CC Châteaubriant-Derval (17,1%), ainsi qu'en France métropolitaine (16,6%).
- Enfin, plus d'un habitant sur dix a plus de 75 ans (11,2%), cette donnée est supérieure à celle constatées à la CC Châteaubriant-Derval (10,4%), en Loire-Atlantique (8,4%) et en France métropolitaine (9,3%).

En comparant la répartition actuelle de la population à celle enregistrée en 2008, plusieurs phénomènes apparaissent. On assiste à un vieillissement de la population mesuré en taux et en nombre absolu, les plus de 60 ans représentent 28,8% des glainois en 2018 contre 25,5% en 2008. Ce constat se retrouve également lorsque l'on compare le nombre d'habitants, 234 habitants ont plus de 60 ans en 2018 contre 211 en 2008. Enfin, les 60 à 74 ans ont augmenté de 30% entre 2008 et 2018. Bien que la part des plus de 75 ans ait diminué de 9,9% sur cette même période, la part des plus de 60 ans a augmenté dans la population totale. Ce constat est partagé sur la CC Châteaubriant-Derval, en Loire Atlantique et également à l'échelle de la France métropolitaine, résultant du babyboom d'après-guerre et de l'augmentation de l'espérance de vie.

Le phénomène de vieillissement de la population doit impérativement être pris en compte dans la révision d'un PLU, notamment en matière de production de logements, d'offre de services et d'équipements de santé, de mobilités et de déplacements.

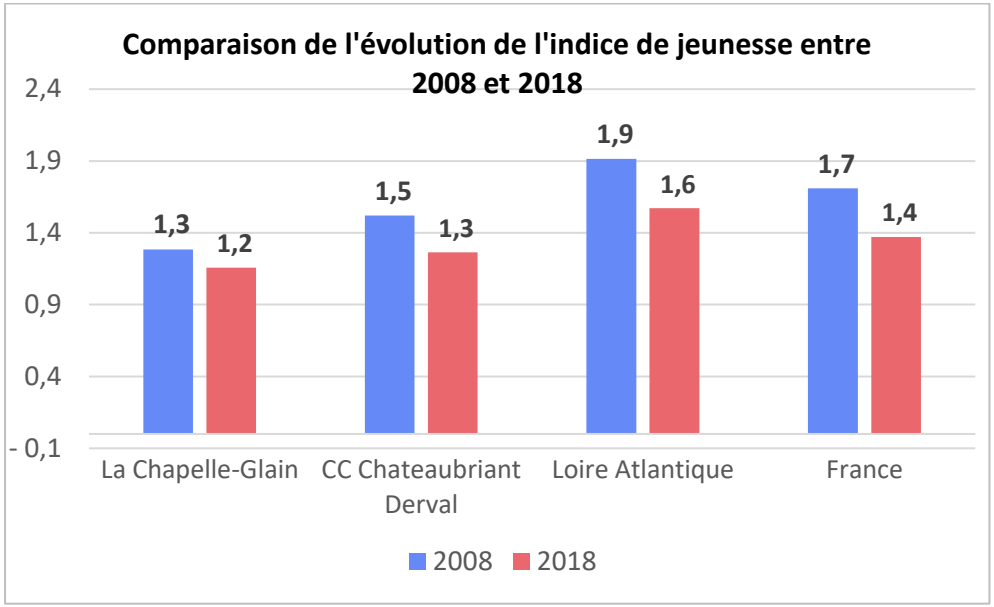
Sur cette même période (2008-2018), on constate également une diminution significative des 15-29 ans (-21,6%) et, dans une moindre mesure, des 30-44 ans et des 49-59 ans (respectivement -10,6% et -8,11%). L'effectif des 0-14 ans a, quant à lui, assez fortement augmenté (respectivement +17,01%).



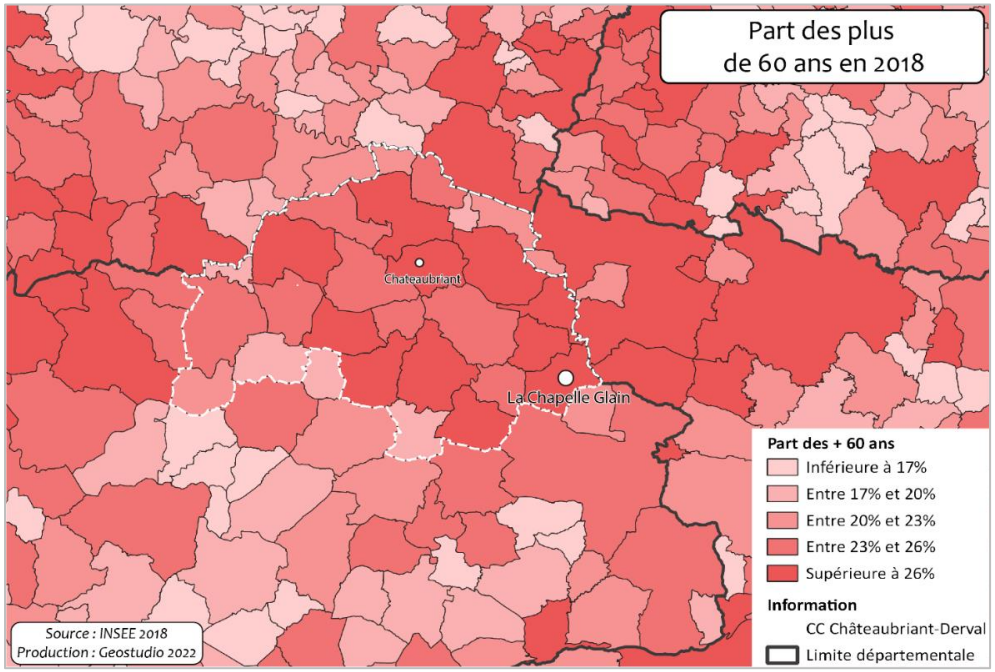


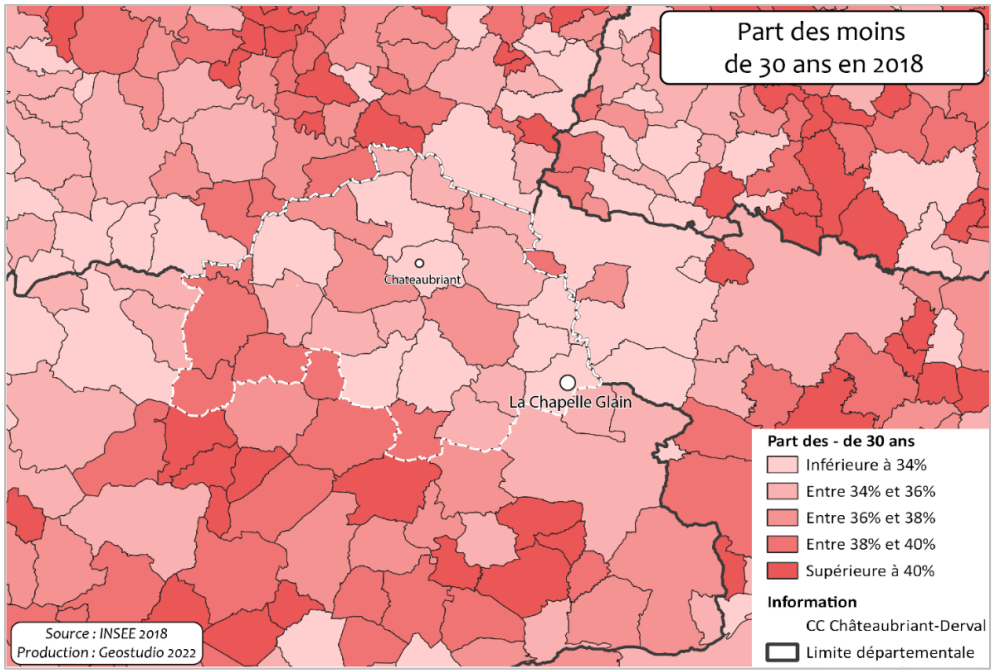
Un autre indicateur permet d'analyser la répartition de la population par tranche d'âge, il s'agit de l'indice de jeunesse qui est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. S'il est égal à 1, cela signifie que l'on recense autant de personnes de moins de 20 ans que de plus de 60 ans, s'il est supérieur à 1, cela signifie que les moins de 20 ans sont plus nombreux et s'il est inférieur à 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux. A La Chapelle-Glain, il est de 1,2, ce qui souligne une population équilibrée mais majoritaire jeune (en comparaison, l'indice de la France est de 1,4 en 2018).

Ce chiffre appuie également le constat d'un vieillissement de la population relatif puisque les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. En effet, le taux a diminué depuis 2008 passant de 1,3 à 1,2, ce qui signifie que la part des jeunes dans la population glainoise est légèrement moins importante aujourd'hui qu'en 2008. Cette diminution est enregistrée sur l'ensemble des territoires de comparaison (CC Châteaubriant-Derval -0,2 point ; Loire Atlantique -0,3 point et en France métropolitaine -0,3 point également) mais dans une mesure légèrement plus élevée. Cela signifie que le vieillissement de la population, depuis une dizaine d'années, est moins marqué à La Chapelle-Glain que dans les autres territoires d'analyse. Cela peut notamment s'expliquer par l'augmentation de la part des 0-14 ans qui viennent compenser le vieillissement de la population.



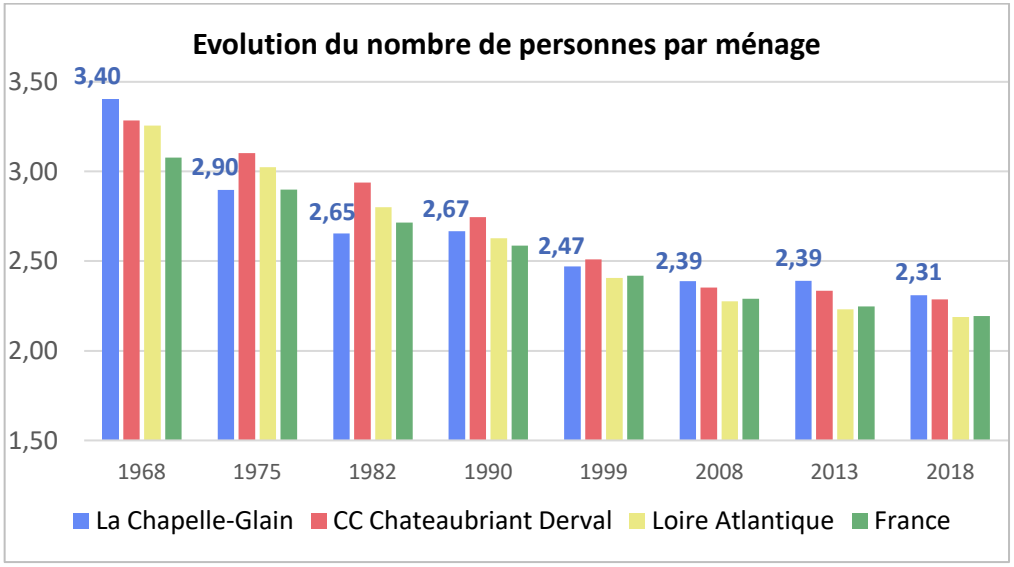
Lorsque l'on analyse les parts des personnes de moins de 30 et des plus de 60 ans des communes voisines, on constate que les plus de 60 ans sont plus représentées au niveau du secteur de Châteaubriant-Derval. Plus l'on se rapproche des métropoles (Rennes, Angers et Nantes), plus la part des 60 ans diminue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


Part des plus
de 60 ans en 2018
Chateaubriant
La Chapelle Glain
Part des + 60 ans
Inférieure à 17%
Entre 17% et 20%
Entre 20% et 23%
Entre 23% et 26%
Supérieure à 26%
Information
CC Châteaubriant-Derval
Limite départementale
Source : INSEE 2018
Production : Geostudio 2022


Part des moins
de 30 ans en 2018
Chateaubriant
La Chapelle Glain
Part des - de 30 ans
Inférieure à 34%
Entre 34% et 36%
Entre 36% et 38%
Entre 38% et 40%
Supérieure à 40%
Information
CC Châteaubriant-Derval
Limite départementale
Source : INSEE 2018
Production : Geostudio 2022

C. COMPOSITION DES MENAGES

En 2018, La Chapelle-Glain comptait 360 ménages. Un nombre en légère augmentation par rapport à 2008, où on dénombrait 338 ménages. Notons que le nombre de ménage augmente alors que le nombre d'habitants, lui, est plutôt stable. Cela s'explique en grande partie par une tendance générale de diminution de la taille des ménages. A titre indicatif, en 2018, l'INSEE comptabilise 2,31 personnes par ménage à La Chapelle-Glain, contre 2,39 en 2008. Depuis 1968, le nombre de personnes par ménage est en diminution (année des premiers recensements menés par l'INSEE). En comparaison avec les autres échelles étudiées, La Chapelle-Glain enregistre, tout de même, une diminution moins marquée et conserve une taille moyenne des ménages élevée.



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

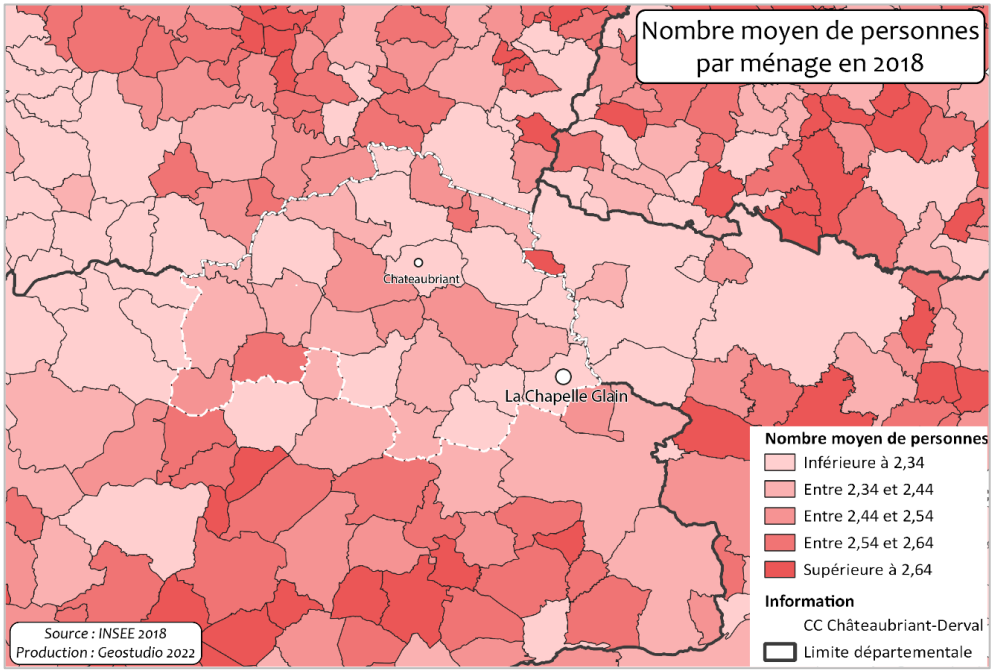
- Vieillissement de la population.
- Allongement de l'espérance de vie.
- Diminution du nombre d'enfant par famille.
- Augmentation des divorces et des familles monoparentales et/ou recomposées.

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

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

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

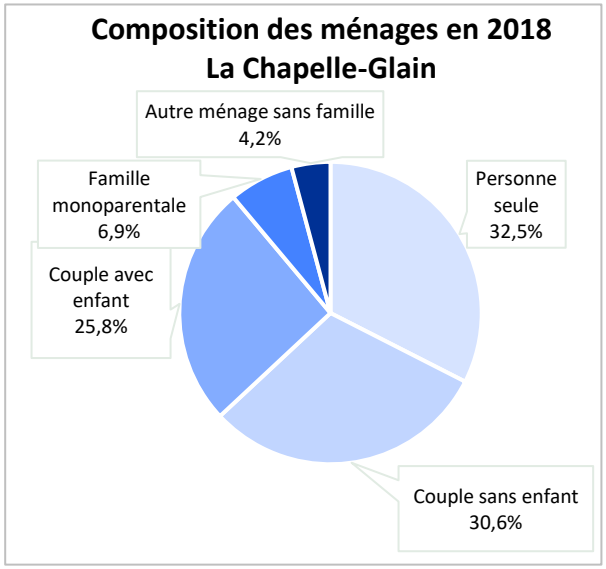
Si l'on compare le nombre de personnes par ménage à une échelle plus large, on s'aperçoit que le nombre de personnes par ménage est inférieur à 2,44 dans la majorité des communes de la CC Châteaubriant-Derval et dans les communes situées à l'est et à l'ouest de la Communauté de communes. En revanche,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

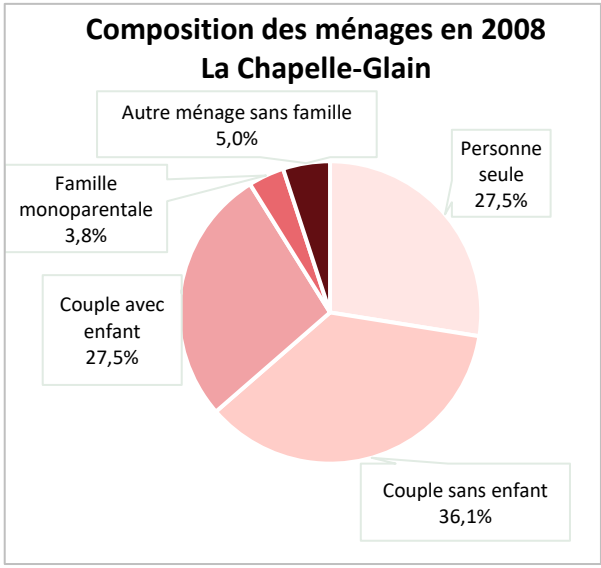


Le phénomène de desserrement des ménages se confirme avec l'analyse de la composition des ménages.

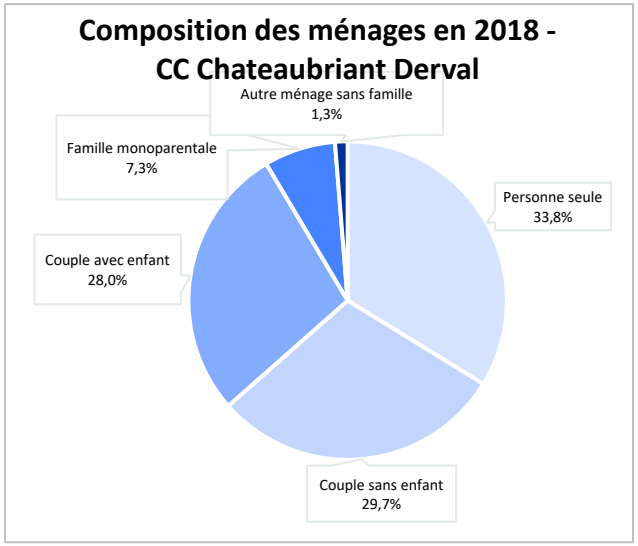
En 2018, sur les 360 ménages recensés à La Chapelle-Glain, 117 sont composés d'une personne seule, soit 32,5% (61 d'un homme et 56 d'une femme), 228 de ménages avec famille dont 110 ménages constitués d'un couple sans enfant (30,6%), 93 couples avec enfants (25,8%) et 25 familles monoparentales (6,9%). A cela s'ajoute 15 autres ménages sans famille, soit 4,2% (par exemple, les colocations).

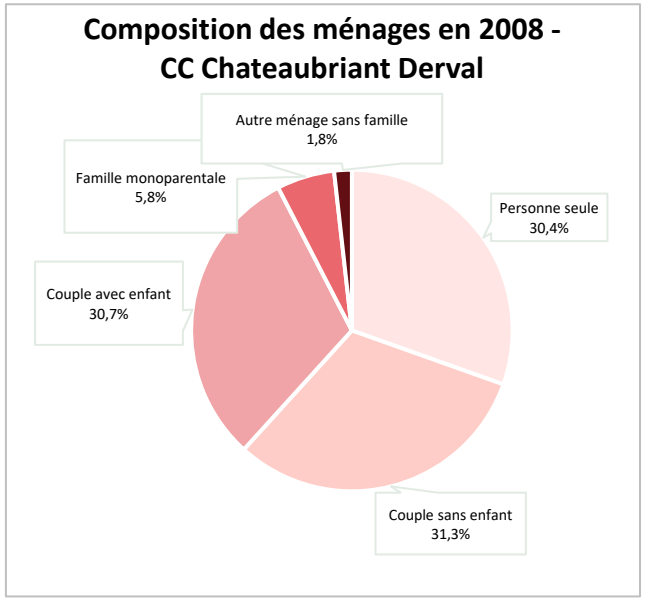
Depuis 2008, la composition des ménages a effectivement évolué. Les personnes seules sont plus nombreuses et plus représentées (+5 points), les familles monoparentales ont également augmenté (+3,1 points). En revanche, les couples sans enfant ont diminué (-5,5 points), ainsi que les couples avec enfants ont diminué (-1,7 point) et les autres ménages sans famille (-0,8 point par rapport à 2008).





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





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

D. DIPLOME

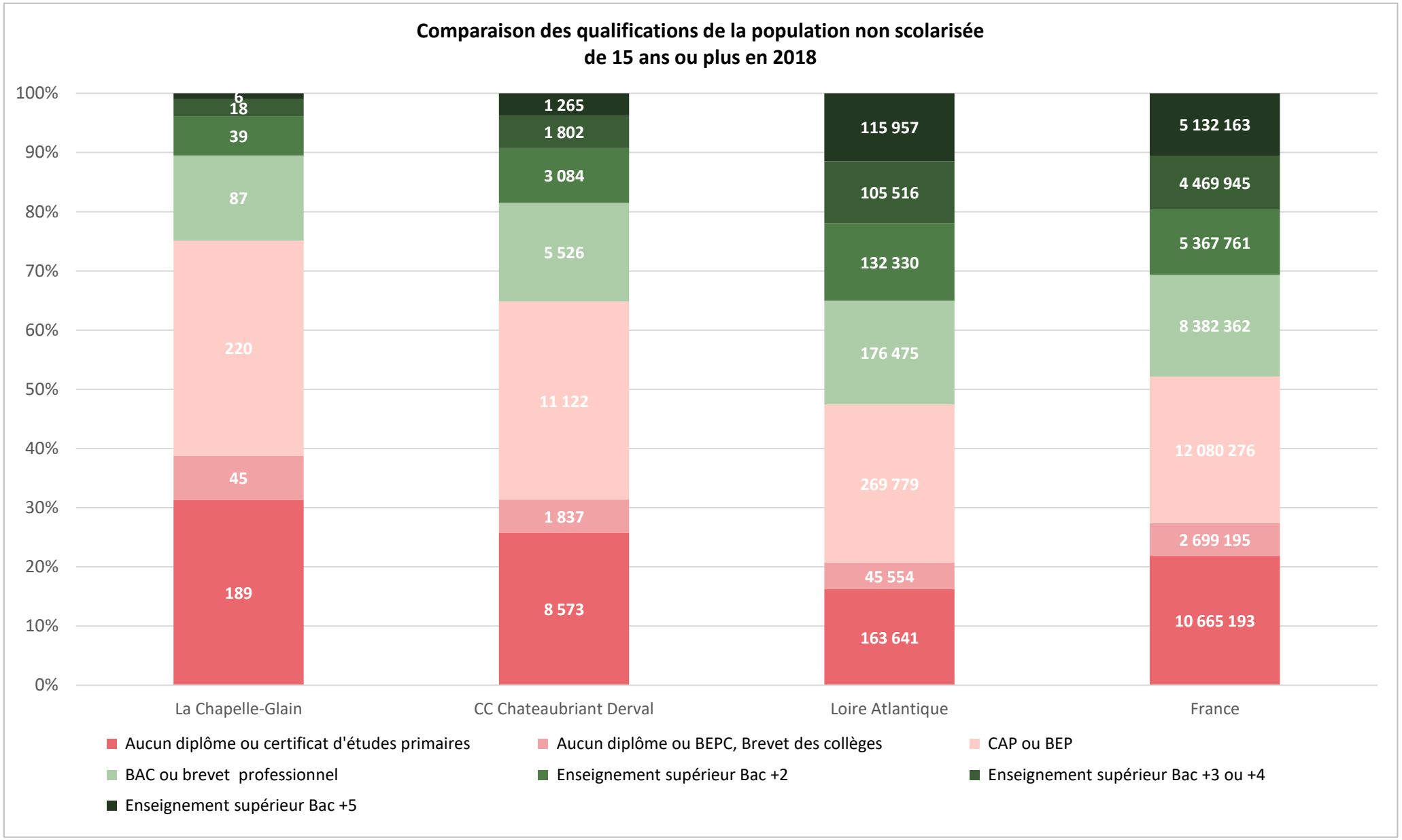
En analysant le diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de plus de 15 ans à La Chapelle-Glain, on s'aperçoit que plus d'un tiers de la population n'a aucun diplôme ou seulement un BEPC, DNIB ou brevet des collèges (soit 38,8%), cette proportion a tout de même diminué depuis 2008 (47,1%).

Concernant le Baccalauréat ou brevet professionnel, il correspond au diplôme le plus élevé obtenu pour 14,4% des glainois, en forte diminution depuis 2008 (27,1%). Cette part est inférieure à celle enregistrée sur le département en 2014 (17,5%).

Enfin, 10,5% de la population est titulaire d'un diplôme d'enseignement supérieur. Ce pourcentage est en diminution depuis 2008 (19,8%). Il est également bien inférieur à celui de la Loire Atlantique (35,1%).

En somme, presque les trois quarts de la population des 15 ans et plus à La Chapelle-Glain ont un diplôme inférieur au Baccalauréat ou au brevet professionnel (74,8%).

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


Comparaison des qualifications de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2018
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
La Chapelle-Glain
CC Chateaubriant Derval
Loire Atlantique
France
6
18
39
87
220
45
189
1 265
1 802
3 084
5 526
11 122
1 837
8 573
115 957
105 516
132 330
176 475
269 779
45 554
163 641
5 132 163
4 469 945
5 367 761
8 382 362
12 080 276
2 699 195
10 665 193
Aucun diplôme ou certificat d'études primaires
Aucun diplôme ou BEPC, Brevet des collèges
CAP ou BEP
BAC ou brevet professionnel
Enseignement supérieur Bac +2
Enseignement supérieur Bac +3 ou +4
Enseignement supérieur Bac +5

E. BILAN DE L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

Atouts – Opportunités :

- ✓ Une population stable, aux alentours de 808 habitants en 2018.
- ✓ Un solde naturel positif, caractérisé par des naissances plus nombreuses que les décès.
- ✓ Une répartition de la population par tranche d'âge équilibré, mais un vieillissement de la population constaté ces dernières décennies malgré une augmentation des -14 ans.
- ✓ Une taille des ménages en diminution mais qui reste élevée (2,30 personnes par ménage).

Points de vigilance - Menaces :

- × Une baisse de la population depuis 1968 et une légère diminution entre 2008 et 2018 (-10 habitants).
- × Un territoire qui est en perte d'attractivité, caractérisé par un nombre plus important de départs que d'arrivées de nouveaux habitants.
- × Une population globalement moins diplômée que dans le département.

Objectifs :

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

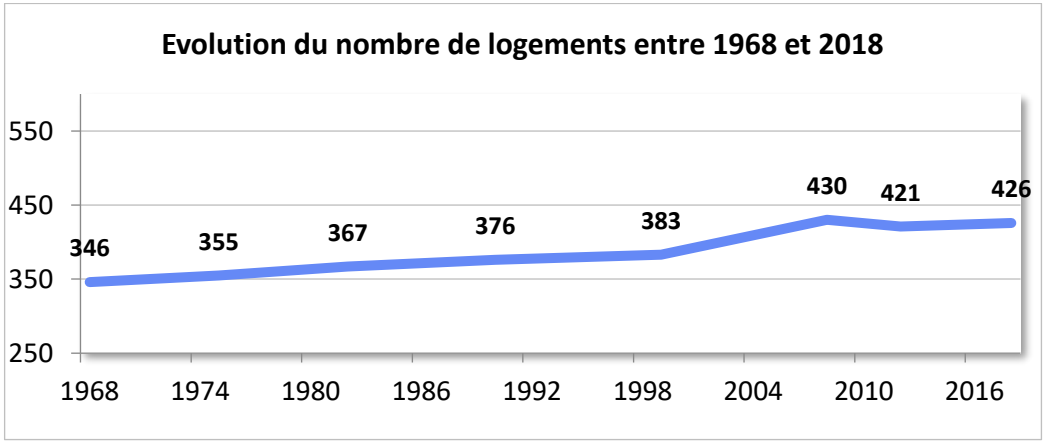
2. ANALYSE RESIDENTIELLE

A. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

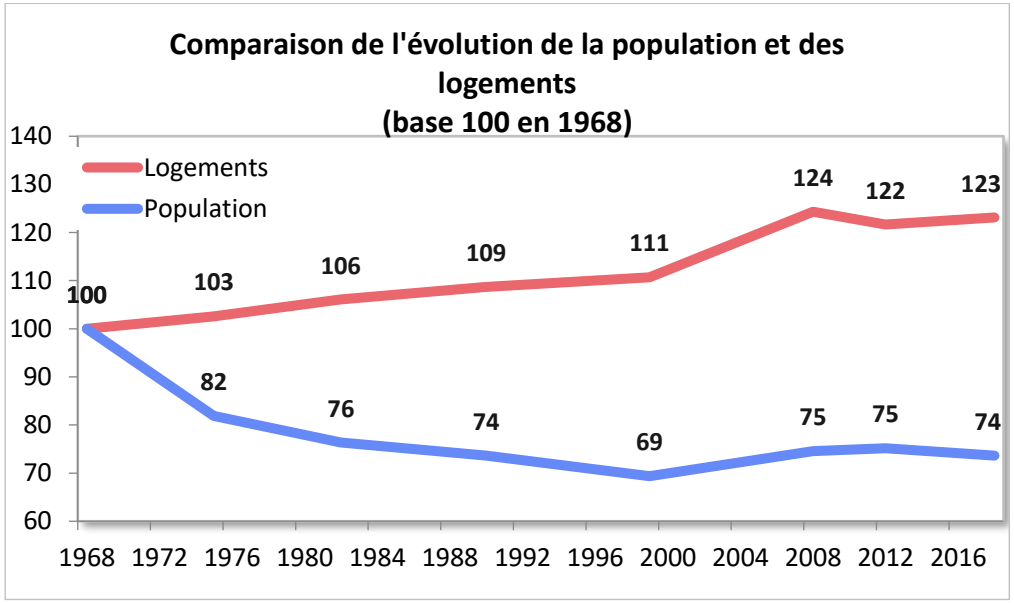
En 2018, La Chapelle-Glain recensait 426 logements.

Depuis 1968, le parc de logements est passé de 346 à 426, soit l'équivalent d'une augmentation de 1,6 logement par an. Ce rythme de croissance est relativement constant sur les cinquante dernières années. La plus forte augmentation est enregistrée sur la période 1999 à 2008, correspondant aux constructions au sud du bourg. Durant cette période, en moyenne 4,7 logements ont été créés chaque année.

Depuis 2008, le nombre de logements diminue très légèrement, passant de 430 logements à 426. Cette diminution étant infime, on peut en conclure que l'évolution du parc de logement est stable depuis 2008 à La Chapelle-Glain.



Lorsque l'on compare l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968), on remarque que les deux courbes ont des trajectoires inverses. Cette situation est relativement courante. Cela signifie que la production de logements n'est pas synonyme d'accueil de nouveaux habitants, s'expliquant notamment par le desserrement des ménages. Depuis 2008, les courbes des logements et de la population sont stables.



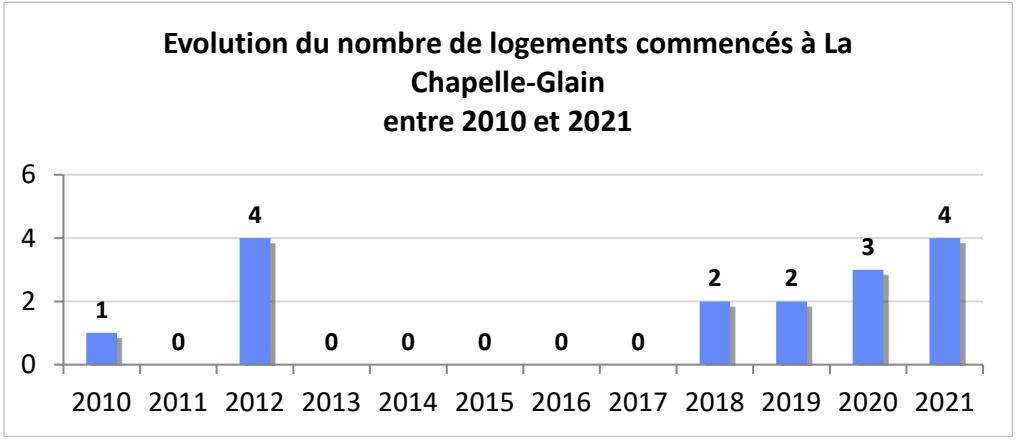
Concernant la période d'achèvement des constructions, deux périodes ont enregistré le plus de constructions : avant 1919 avec plus d'un quart des maisons construites et entre 1971 et 1990, avec un petit peu moins d'un cinquième des constructions actuelles. Toutes les échelles de comparaison ont également enregistré un pic de constructions sur la période 1971 et 1990, impulsé par des aides à la pierre mises en place par les gouvernements, par une évolution des modes d'habiter (apparition du confort/qualité de vie dans les logements), et par l'augmentation des zones pavillonnaires.

Près d'un logement sur 5 a été construit depuis 1991. En comparaison, à l'échelle du département, 1 sur 4 a été construit depuis 1991.

Une attention particulière doit être portée sur les constructions d'avant 1919 (environ 27% du parc résidentielle de la commune) car celles-ci sont plus vulnérables à la déperdition de chaleur, à une luminosité plus faible. La question de déperdition de chaleur se pose plus globalement pour les logements construits avant 1974, année de la première réglementation thermique, en réponse au choc pétrolier de 1973. Encourager les rénovations énergétiques constitue un enjeu local manifeste.

CONSTRUCTIONS NEUVES CES DIX DERNIERES ANNEES

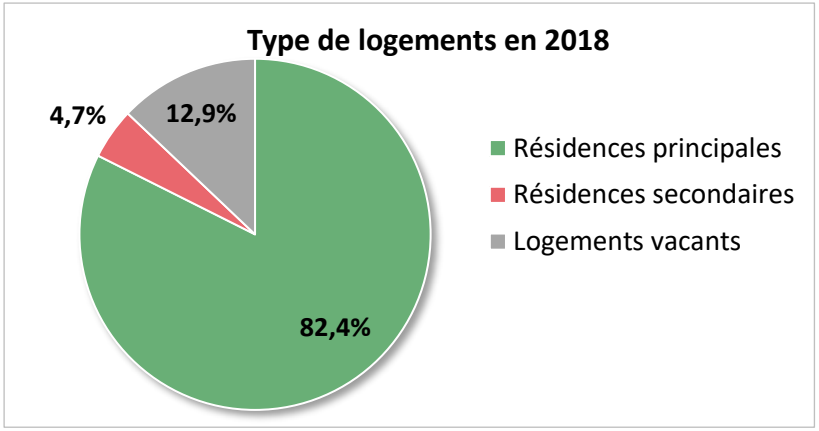
A partir de 2010, on recense peu de constructions neuves à La Chapelle-Glain, avec en moyenne 1 à 2 logements construits par an. Cependant, depuis 2018, on observe une reprise de la construction sur la commune avec un rythme annuel de 2 à 4 constructions par an, essentiellement des maisons individuelles.



Notons que la commune a pour projet la construction d'un lotissement sur son territoire, le Domaine du Prieuré, dont une partie est en cours de vente ou de construction.

B. LOGEMENTS VACANTS

Sur les 426 logements de La Chapelle-Glain en 2018, 351 sont des résidences principales, soit 82,4% du parc. Les résidences secondaires représentent 20 logements, soit 4,7% du parc.



2008	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
La Chapelle-Glain	430	339	78,8%	38	8,9%	**53**	**12,3%**
CC Chateaubriant-Derval	19 208	17 418	90,7%	924	4,8%	865	4,5%
Loire Atlantique	639 599	539 006	84,3%	70 600	11,0%	29 993	4,7%

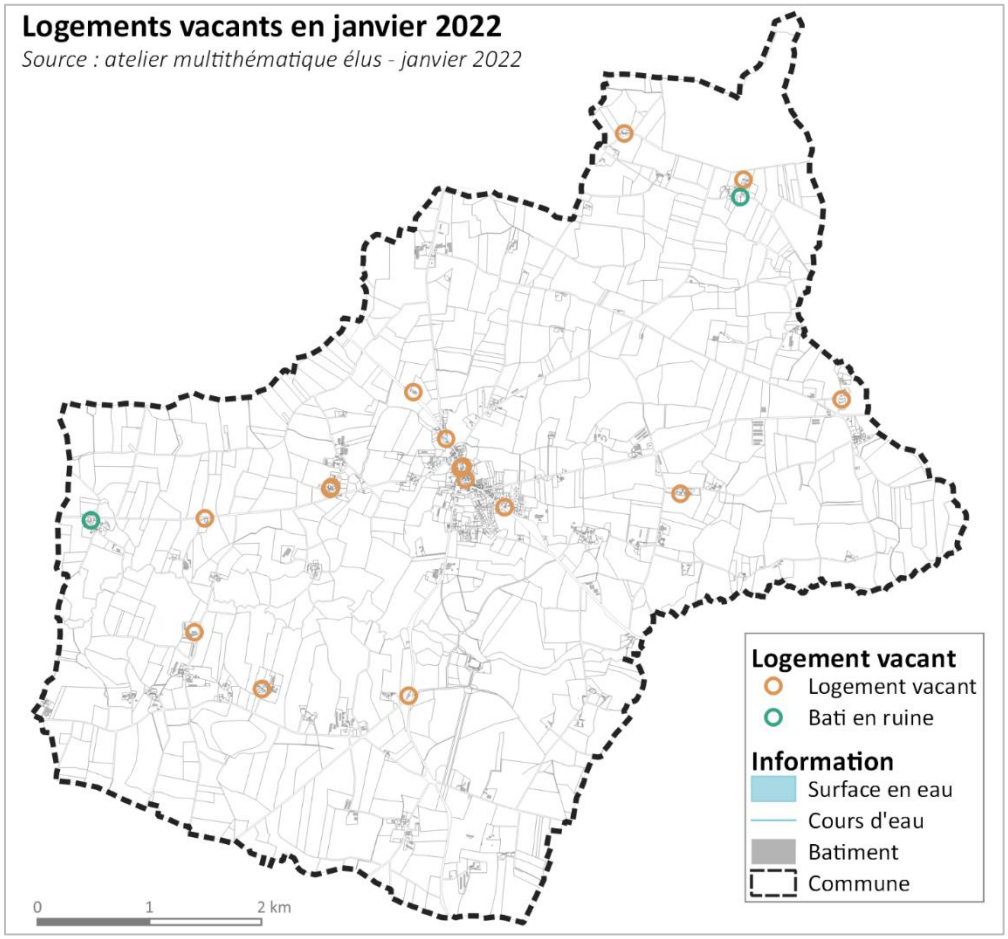
2018	Parc de logements	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
La Chapelle-Glain	426	351	82,4%	20	4,7%	**55**	**12,9%**
CC Chateaubriant-Derval	22 454	19 282	85,9%	808	3,6%	2 364	10,5%
Loire Atlantique	752 968	631 803	83,9%	79 177	10,5%	41 989	5,6%

En 2018, le territoire communal comptait 55 logements vacants, soit 12,9% du parc. Ce taux élevé révèle une situation problématique et préoccupante sur le territoire communale. Pour une vacance « correcte », le taux de vacance doit se situer entre 4% et 6%. La vacance est alors considérée comme fonctionnelle et correspond à la rotation des logements (ventes et achats). Au-delà de 10%, la vacance est dite structurelle et devient une variable importante à prendre en compte pour l'avenir de son territoire. En ce qui concerne La Chapelle-Glain, il faut être très vigilant et tenter de trouver des solutions pour réduire le taux de vacance, d'autant plus qu'il est en augmentation depuis 2008 (12,3%), ce qui pourrait indiquer que la situation se dégrade au fil des années.

En 2022, un nouveau recensement des logements vacants a été réalisé par l'équipe municipale à La Chapelle-Glain. Celui-ci recense 16 logements en vente ou inoccupés, et deux logements en ruine, soit environ 4,2% de logements vacants. Cette situation, notamment due au rachat de nombreuses maisons vacantes ou abandonnées durant ces deux dernières années (notamment sous l'effet COVID), montre une évolution positive en termes de vacance des logements sur le territoire, faisant passer la commune d'une situation préoccupante à une vacance normale. Toutefois, à l'heure actuelle, il est difficile de mesurer l'impact dans le temps des conséquences de la pandémie en matière de logements, de retour à la campagne et de recherche de nature.

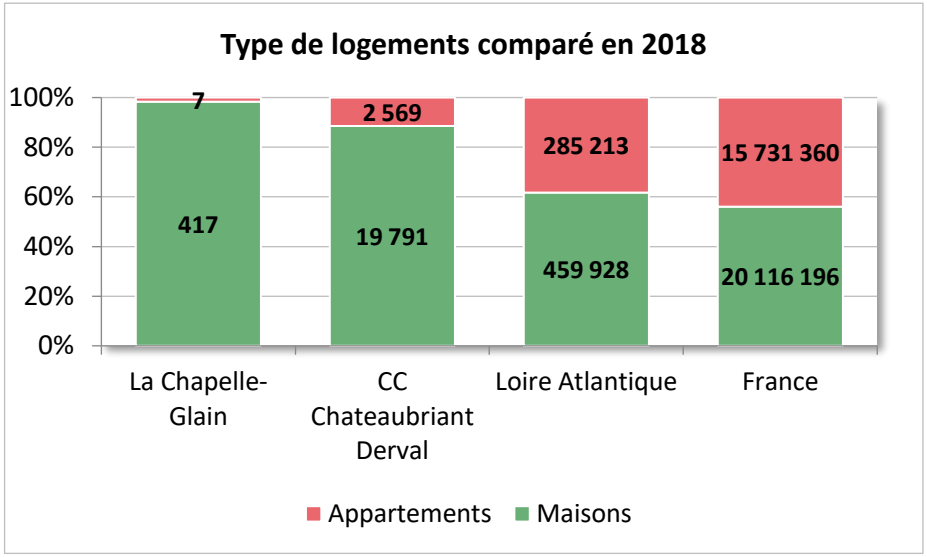
En 2018, le taux de résidences principales est moins élevé à La Chapelle-Glain (82,4%) que dans la Loire-Atlantique (83,9%), et dans la CC Châteaubriant-Derval (85,9%).

En comparaison à La Chapelle-Glain (4,7%), le taux de résidences secondaires est supérieur dans la Loire-Atlantique (10,5% - s'expliquant la une forte attractivité touristique sur le littoral) mais inférieur dans la CC Châteaubriant-Derval (3,6%). Sur la période 2008 à 2018 à La Chapelle-Glain, le nombre de résidences secondaires a diminué, passant de 38 résidences à 20. Elles représentaient auparavant 8,9%, contre 4,7% en 2018.



C. PARC DE LOGEMENT EN DETAIL

LES TYPES DE LOGEMENTS

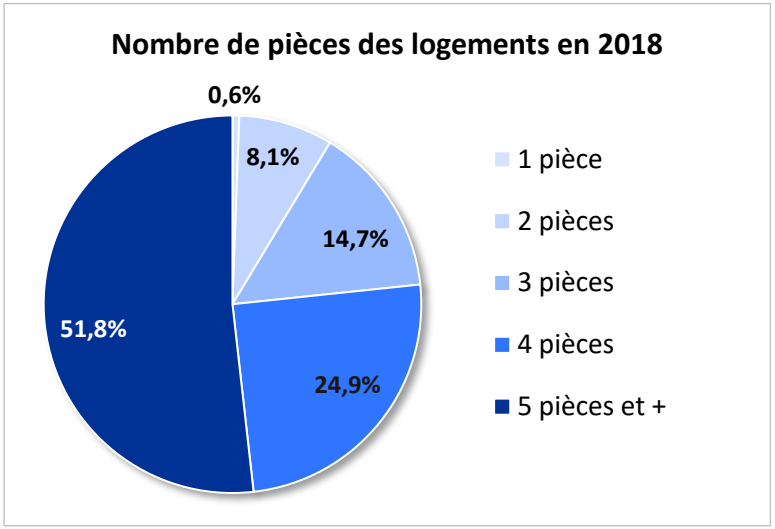


Le parc des logements de La Chapelle-Glain est très peu diversifié en matière de type de logements. En effet, il est composé de 417 maisons (l'équivalent de 98,3%) et ne dispose que de 7 appartements (1,7%).

LA TAILLE DES LOGEMENTS

En 2018, le parc de logements de La Chapelle-Glain était globalement composé de grands logements. En effet, plus de la moitié d'entre eux comprennent 5 pièces ou plus (51,8%). Les logements de 4 pièces représentent 24,9% du parc. Les logements de 3 pièces ou moins sont au nombre de 52, l'équivalent de 14,7%.

Depuis 2008, la taille des logements a légèrement évolué. La part des 5 pièces et plus est en légère augmentation : 49% en 2008, 52% en 2018. La part des logements de 4 pièces a diminué, de 30% à 25%. Enfin, la proportion des logements de 3 pièces et moins a augmenté, passant de 21% à 24%.



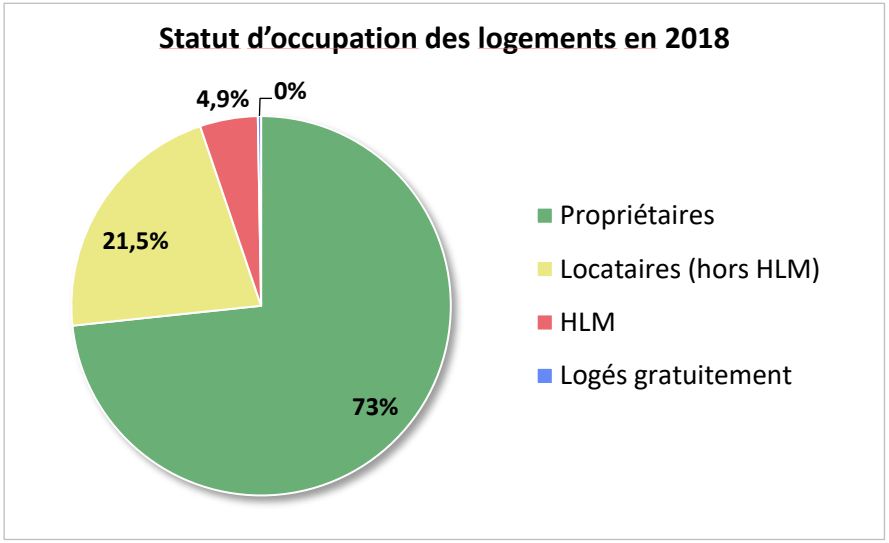
Le nombre moyen de pièces par logement en 2018 est de 3,9, en légère baisse depuis 2008 (4,2).

Cette évolution peut s'expliquer par une augmentation des constructions neuves de plus petits logements, d'une à deux pièces ainsi que par la diminution du nombre de logements de 4 pièces depuis 2008. Cette évolution est peut-être due à la diminution de la taille moyenne des ménages, en œuvre depuis plusieurs années.

STATUT D'OCCUPATION

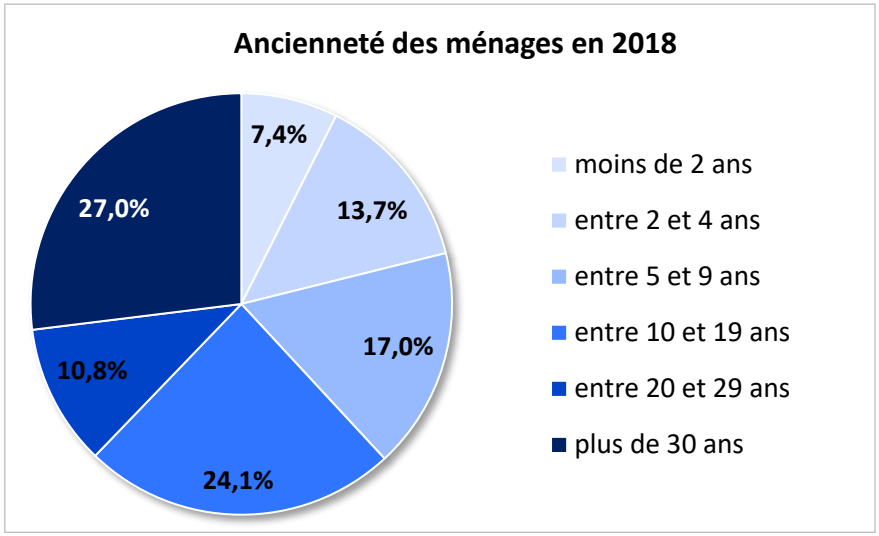
Sur les 360 ménages recensés en 2018, 97 sont locataires de leur logement (y compris les locataires en HLM) contre 271 propriétaires et 1 logé gratuitement.

La part de location dans le parc privé est assez conséquente pour un territoire rural (supérieur à 25%).



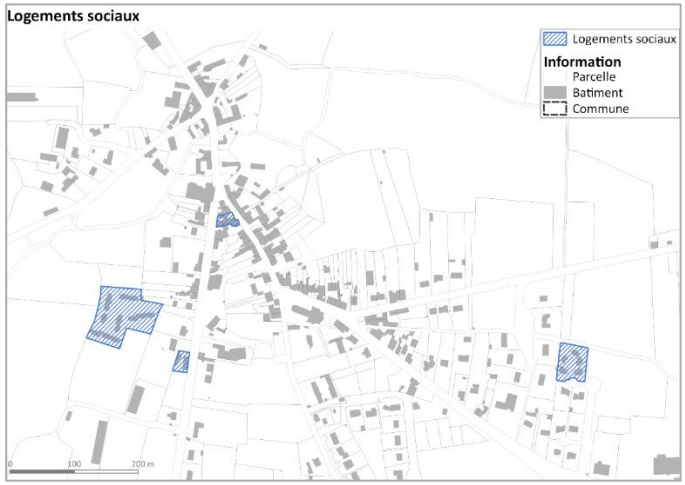
L'ANCIENNETE DES MENAGES

La majorité des ménages qui résident à La Chapelle-Glain occupent leur logement actuel depuis au moins 10 ans (61,9%). Plus d'un ménage sur quatre y habite depuis plus de 30 ans (27%) et seulement 7% depuis moins de 2 ans. Ces chiffres montrent que la grande majorité des habitants de La Chapelle-Glain s'y installent pour une longue durée et que la rotation (*turn-over*) est faible, en lien avec la variation du solde migratoire marqué par des départs plus nombreux que des installations.



LE PARC SOCIAL

Le parc de logements de La Chapelle-Glain comprend 23 logements sociaux. Cela représente 4,9% du total des logements, une proportion relativement importante pour une commune rurale.



En 2020, la commune recense une demande de logement en attente. Toutefois, il y a une forte pression locative sur la commune.

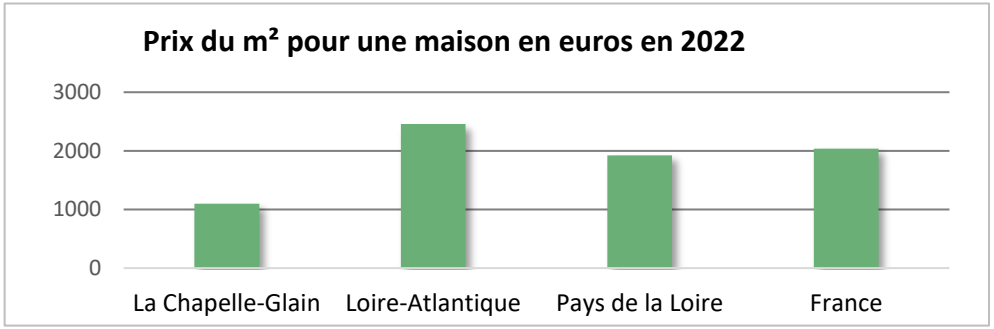
D. PRIX DE L'IMMOBILIER

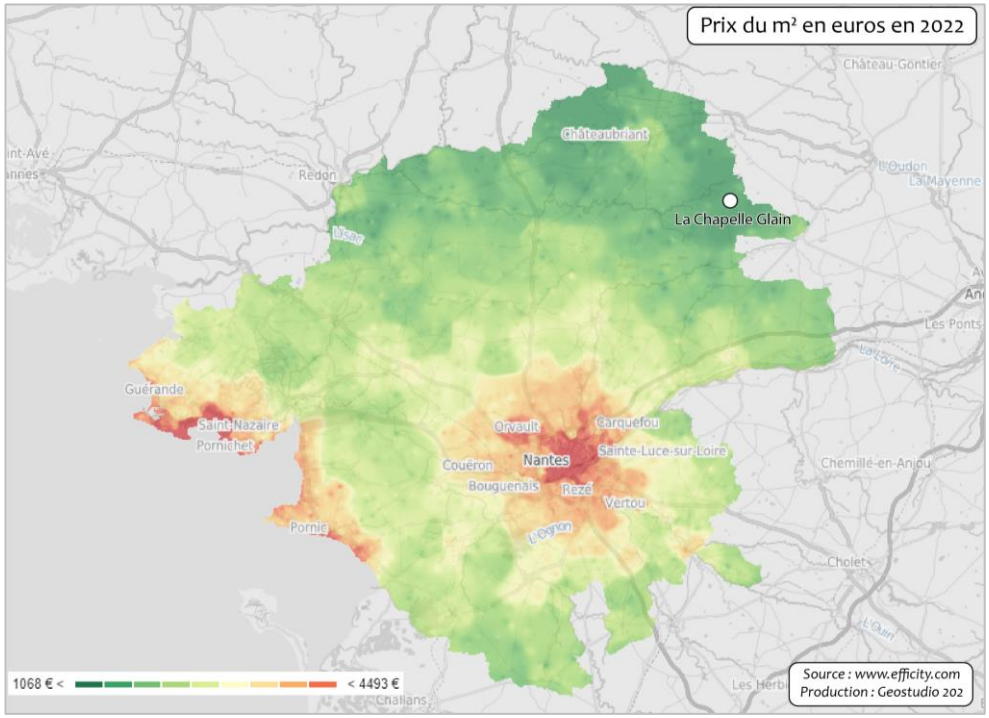
Le prix de l'immobilier à La Chapelle-Glain est bien inférieur à celui pratiqué en moyenne dans le département de la Loire-Atlantique. Il s'élève, en moyenne, à 1 100 euros du m² pour une maison à La Chapelle-Glain, contre 2 460€/m² dans la Loire-Atlantique, 1 920€/m² en Pays de la Loire, et 2 040€/m² en France.

Les prix de l'immobilier ne varient que très légèrement sur le territoire glainois. De manière générale, le prix de l'immobilier reste stable à La Chapelle-Glain sur l'année 2021-2022.

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

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





E. BILAN DE L'ANALYSE RESIDENTIELLE

Atouts – Opportunités :

- ✓ Nombre de logements stable depuis 2008 (voire une légère diminution).
- ✓ Variation du nombre de logements similaire à la variation de la population.
- ✓ La taille des ménages comme explication de la baisse de population.
- ✓ 1 à 2 constructions neuves par an.
- ✓ Une part non négligeable de résidences secondaires (4,7%)
- ✓ Une part de locatif intéressante sur la commune (26,4%) et une offre variée (privée et publique y compris sociale).
- ✓ Différence entre la taille des logements (4,6 pièces en moyenne) par rapport à la composition des ménages (2,31 personnes par ménage).

Points de vigilance - Menaces :

- ✗ Un taux de logements vacants conséquent à prendre en considération (12,9% en 2018), constat partagé pour un certain nombre de communes voisines (CC Chateaubriant Derval et alentours), bien en nette diminution depuis le recensement.

<u>Objectifs :</u>

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

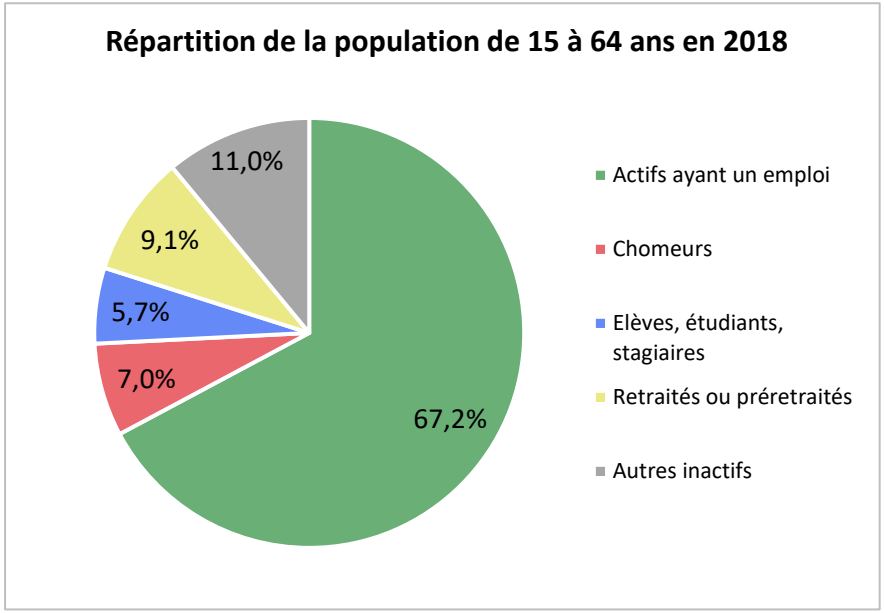
3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

A. ACTIFS ET EMPLOIS A LA CHAPELLE-GLAIN

A La Chapelle-Glain, 74,2% de la population âgée de 15 à 64 ans est active en 2018, dont 67,2% d'actifs ayant un emploi et 7% de chômeurs. Les 19,4% dits inactifs au sens de l'INSEE se répartissent ainsi : 5,7% d'élèves, d'étudiants et stagiaires non rémunérés, 9,1% de retraités ou préretraités et 11% d'autres inactifs.

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

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



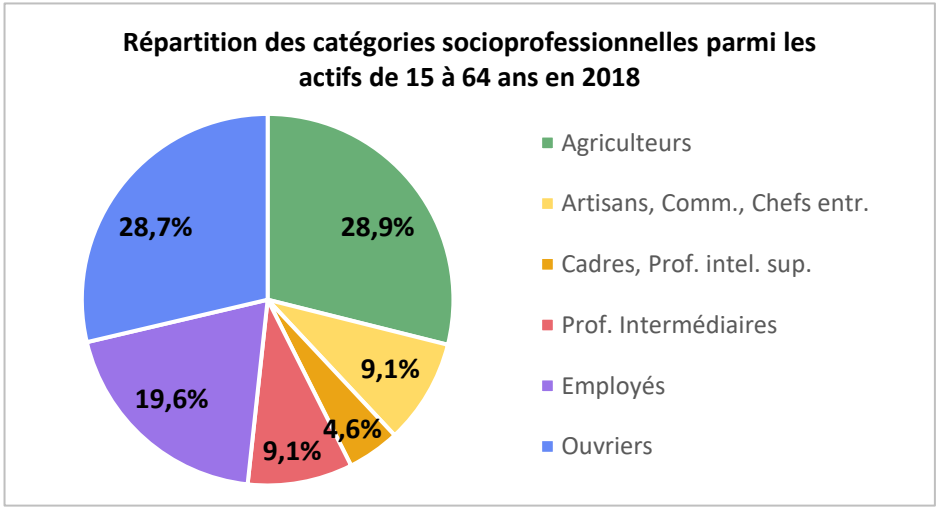
DES ACTIFS TRAVAILLANT EN GRANDE PARTIE DANS LE SECTEUR PRIMAIRE

En 2018, le secteur primaire concentre le plus grand nombre d'actifs habitant sur la commune.

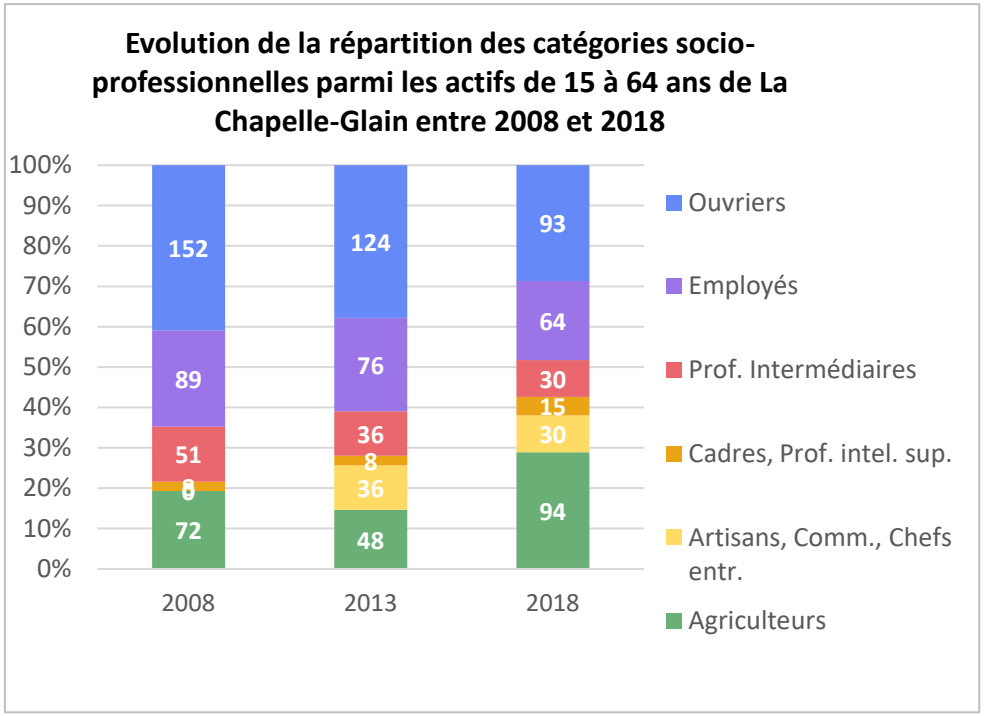
Parmi les 326 actifs, trois catégories socio-professionnelles sont les plus représentées :

- 94 occupent un emploi dans le domaine agricole (soit 28,9% - part conséquente).
- 93 sont ouvriers (soit 28,7%).
- 64 sont employés (l'équivalent de 19,6% des actifs ayant un emploi).

La catégorie « profession intermédiaire » (administratif, santé, éducation, techniciens) et « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » représentent toutes deux 9,1% des actifs ayant un emploi. Enfin, les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont au nombre de 15, soit 4,6%.



Depuis 2008, la structure des actifs a connu une évolution assez marquée. En 2008, La Chapelle-Glain ne recensait aucun artisan, commerçant ou chef d'entreprise sur son territoire. Dix en plus tard, ils sont au nombre de 30. L'effectif des agriculteurs avait baissé entre 2008 et 2013. Cependant, en 2018, ils sont deux fois plus nombreux qu'en 2013, passant de 48 à 94. Les cadres et professions intellectuelles supérieures ont aussi doublé leur effectif depuis 2008, passant de 8 à 15 individus.

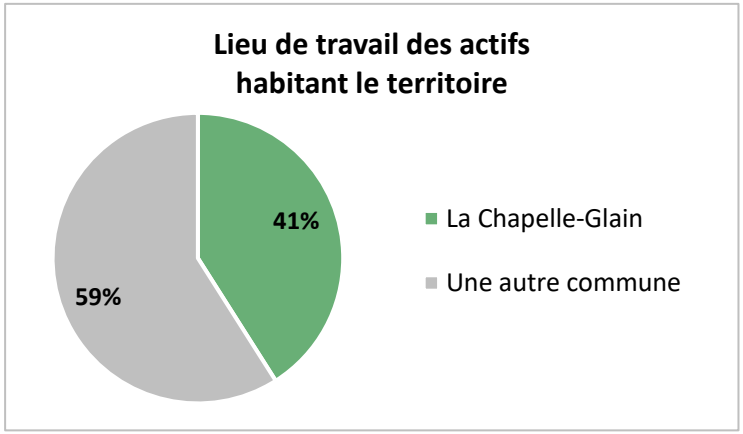


La catégorie « professions intermédiaires » est moins représentée avec une baisse de près de 40% (passant de 152 à 93), de même pour la catégorie « ouvriers » qui est passée de 152 à 93 en 2018. La part des employés a également diminué d'environ 30% (passant de 89 en 2008 à 64 en 2018). La structure de l'emploi à La Chapelle-Glain est donc plus diversifiée qu'en 2008, bien que les agriculteurs ainsi que les ouvriers représentent une part importante des emplois exercés par les actifs de la commune.

UNE DEPENDANCE AUX TERRITOIRES VOISINS

En 2018, on recense 172 propositions d'emplois à La Chapelle-Glain.

Parmi les 318 actifs ayant un emploi, 130 d'entre eux travaillent à La Chapelle-Glain (soit 41%). La majorité des actifs travaillent dans le département, 145 (soit 46%), puis dans un autre département de la région Pays de la Loire (11%) et enfin, dans une autre région en France métropolitaine (2%) et deux actifs glainois travaillent dans une autre région hors de France métropolitaine. Cela s'explique par la localisation de la Chapelle-Glain, en limite est du département. Pour résumer, la grande majorité des actifs travaillent dans le département de la Loire-Atlantique et une part importante des actifs travaillent sur le territoire communal.



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

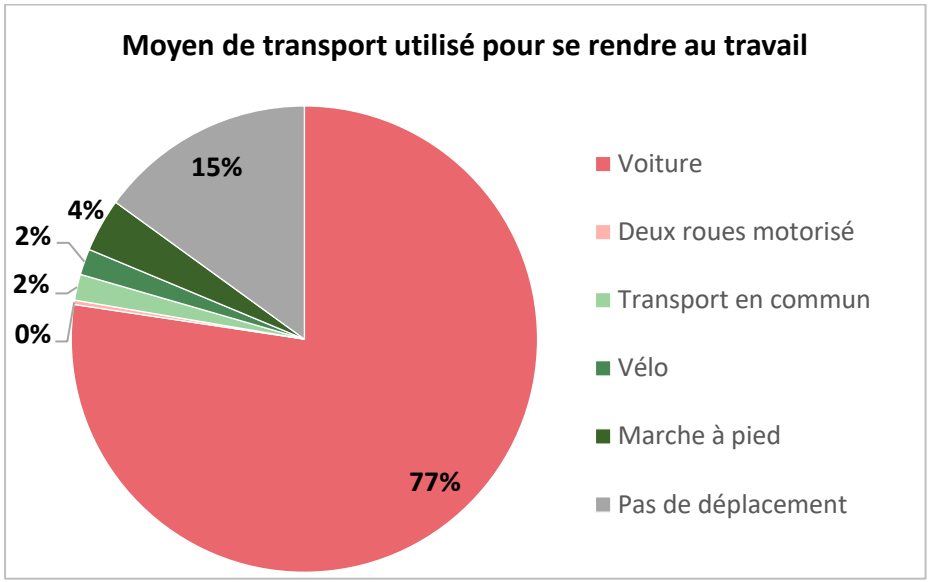
De manière schématique, à La Chapelle-Glain, 54 emplois sont proposés pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi. Cet indicateur met en évidence la dépendance de La Chapelle-Glain face aux territoires voisins en matière

d'emploi, bien que l'offre de la commune en termes d'emplois soit tout de même très correcte pour une commune rurale.

Emplois et activités *Source : Recensement 2018*	La Chapelle-Glain	
	2018	2008
Nombre d'emplois dans la zone	172	160
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	316	337
Indice de concentration d'emploi	54	48

Notons également que cet indice de concentration d'emploi est en légère hausse entre 2008 et 2018. En 2008, 48 emplois étaient proposés pour 100 actifs.

La voiture est le moyen de locomotion le plus utilisé par les actifs de La Chapelle-Glain pour se rendre au travail : 77,3% d'entre eux se déplacent en voiture. 15% n'utilisent aucun moyen de locomotion : il s'agit notamment des auto-entrepreneurs, des artisans ou des agriculteurs. La marche à pied arrive en troisième position avec 3,7%, suivie de l'utilisation des transports en commun avec 1,8% (s'expliquant par une offre en transport en commun restreinte sur le territoire) et des vélos avec 1,8% également. Enfin, seulement une personne utilise un deux-roues pour se rendre sur son lieu de travail (soit 0,3%).



EMPLOI MAJORITAIREMENT STABLE A LA CHAPELLE-GLAIN

En 2018, 70,75% des actifs sont salariés. Parmi ces salariés, les emplois semblent majoritairement « stables » : 83,11% des actifs sont titulaires de la fonction publique ou possèdent un contrat à durée indéterminée. Seuls 14,22% des actifs ont un contrat à durée déterminée ou travaillent en intérim.

En parallèle, 28,93% des actifs ont un emploi non-salarié, dont 75% indépendants et 25% sont employeurs.

16,98% des actifs ont un emploi à temps partiel. 25,87% des femmes actives sont concernées par un emploi à temps partiels contre seulement 5,75% des hommes.

TAUX DE CHOMAGE

En 2018, selon l'INSEE, le taux de chômage s'élevait à 11,5% de la part totale des actifs glainois. Un taux qui a légèrement augmenté par rapport à 2008 (9,4%).

Le taux de chômage varie selon le genre de l'individu. Ainsi, le chômage affecte plus d'hommes (5,9%) que de femmes (5,6%). Cependant, ces taux ont évolué avec le temps. En effet, en 2008, le taux de chômage était supérieur chez les femmes (5,1%) et bien inférieur chez les hommes (4,3%).

En 2018, 51,2% des chômeurs sont des hommes. Cette part a augmenté par rapport à celle enregistrée en 2008 (45,7%). En 2018, les hommes sont majoritaires parmi les chômeurs contrairement à la situation en 2008.

En prenant en considération les âges et le genre des individus, les personnes les plus touchées par le chômage sont les femmes âgées de 25 à 54 ans (34,1% des chômeurs) et les hommes de 25 à 54 ans (31,7% des chômeurs). Pour les autres catégories, les taux varient. Concernant les chômeurs de 15-24 ans, les taux varient entre 14,6% pour les hommes et 7,3% pour les femmes. Enfin, les taux de chômage des personnes âgées de 55 à 64 ans présentent un écart moins important entre les hommes et femmes (respectivement 4,9% et 7,3% des chômeurs).

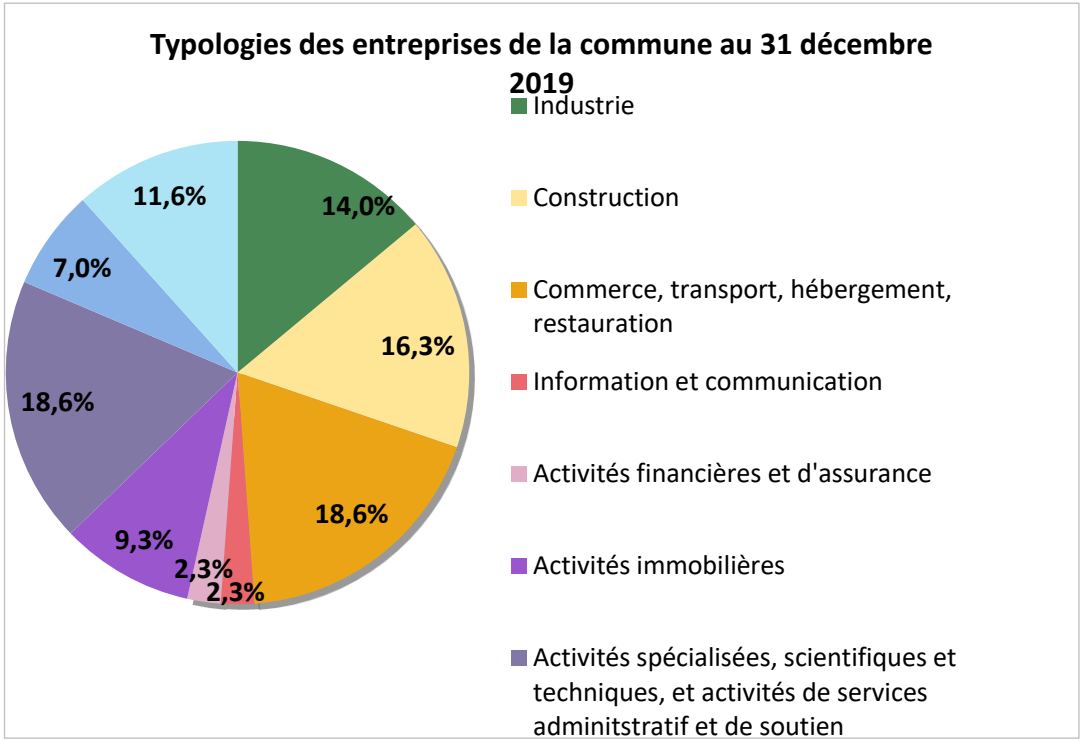
B. Tissu d'entreprises et d'établissements

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

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

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

Au 31 décembre 2019, 43 entreprises étaient installées à La Chapelle-Glain dont 22 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 8 dans le commerce/transport/hébergement et restauration, 7 dans la construction et 6 dans l'industrie.



Durant les dix dernières années, 38 entreprises ont été créées sur le territoire, dont 24 individuelles. Une majorité d'entre elles agissent dans le secteur des services aux entreprises et aux particuliers.

Au 31 décembre 2019, on recensait 51 établissements à La Chapelle-Glain, dont 22 dans les services aux entreprises et aux particuliers, 12 dans l'industrie, 10 dans le commerce/transport/hébergement et restauration, et 7 dans la construction.

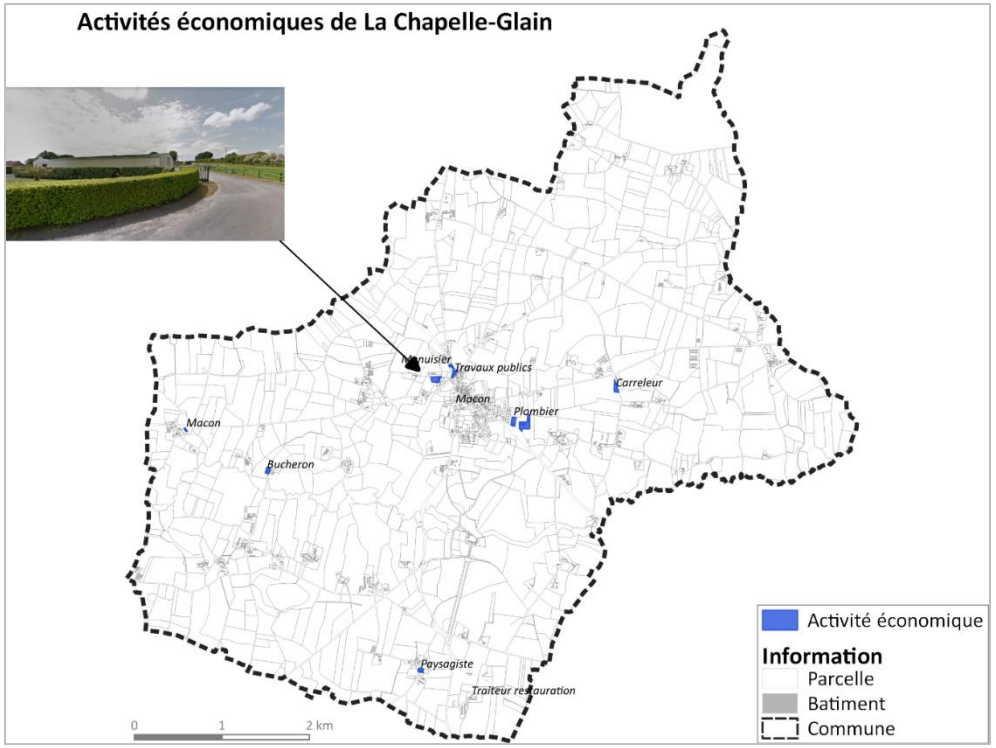
En 2020, on recensait la création de 3 établissements. La totalité d'entre eux agissent dans le secteur des services aux entreprises et aux particuliers.

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

LOCALISATION DES ENTREPRISES

Plusieurs secteurs dédiés aux activités économiques sont répartis sur le territoire glainois. Ainsi, nous retrouvons plusieurs entreprises implantées aux extrémités du bourg et également d'autres dispersées dans les campagnes.

Nous constatons également la présence de commerces (supérette, bureau de tabac, boulangerie, coiffeur), d'artisans et de lieux dédiés aux services à la personne.







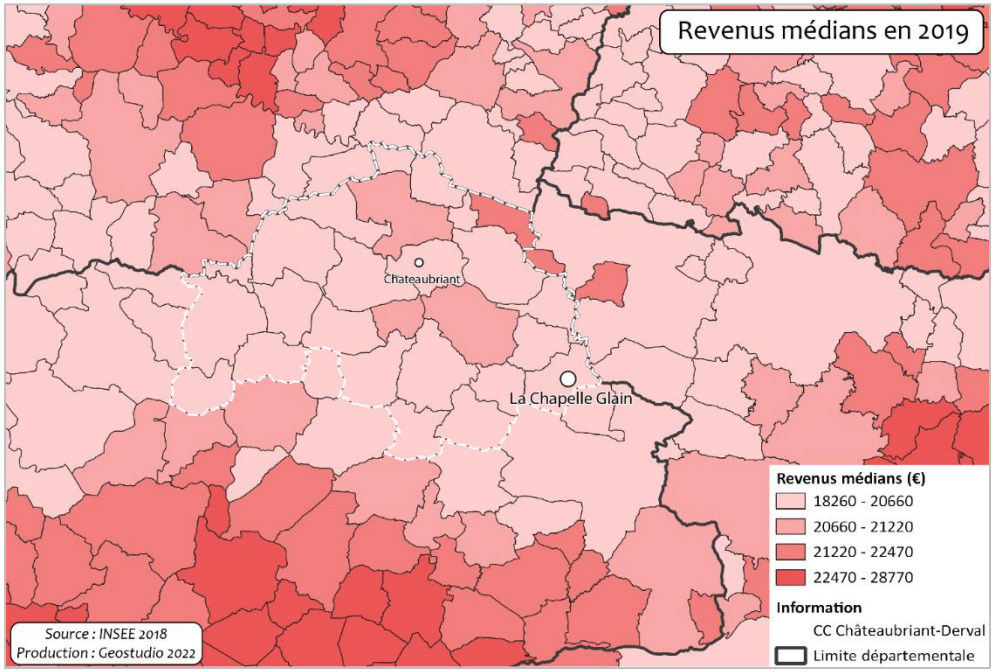




C. LES REVENUS MEDIANS

En 2019, la population de La Chapelle-Glain constituait 340 ménages fiscaux et le revenu médian annuel était de 19 230€. Cette médiane est inférieure à celle de la CC de Châteaubriant-Derval (19 930€) ainsi qu'à celle de la Loire-Atlantique (22 910€).

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



D. BILAN DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Atouts – Opportunités :

- ✓ Une majorité d'agriculteurs exploitants et ouvriers au sein des actifs occupés.
- ✓ Des cadres et des professions intellectuelles supérieures représentés dans de moindres proportions.
- ✓ Un dynamisme économique mesurable par la présence de 43 entreprises à La Chapelle-Glain, et des créations d'entreprises.
- ✓ Une répartition équilibrée des domaines d'activité des entreprises.
- ✓ Un tissu de commerces de proximité fréquentés.

Objectifs :

- ➡ Maintenir l'offre en commerce de proximité.
- ➡ Conserver la dynamique économique observée à La Chapelle-Glain.
- ➡ Faciliter l'accueil de nouvelles activités économiques sur la commune et favoriser le développement des entreprises actuellement en place.
- ➡ Encourager les initiatives locales.

Bilan de l'analyse démographique et socio-économique de La Chapelle-Glain



1/ Evolution démographique

Des naissances plus nombreuses que les décès

Naissances Décès

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

Arrivées Départs

2/ Evolution des constructions

Habitations récentes

3/ Activités économiques

Commerces de proximité

Activités économiques actuelles

4/ Desserte

Axe routier principal

Axes routiers secondaires

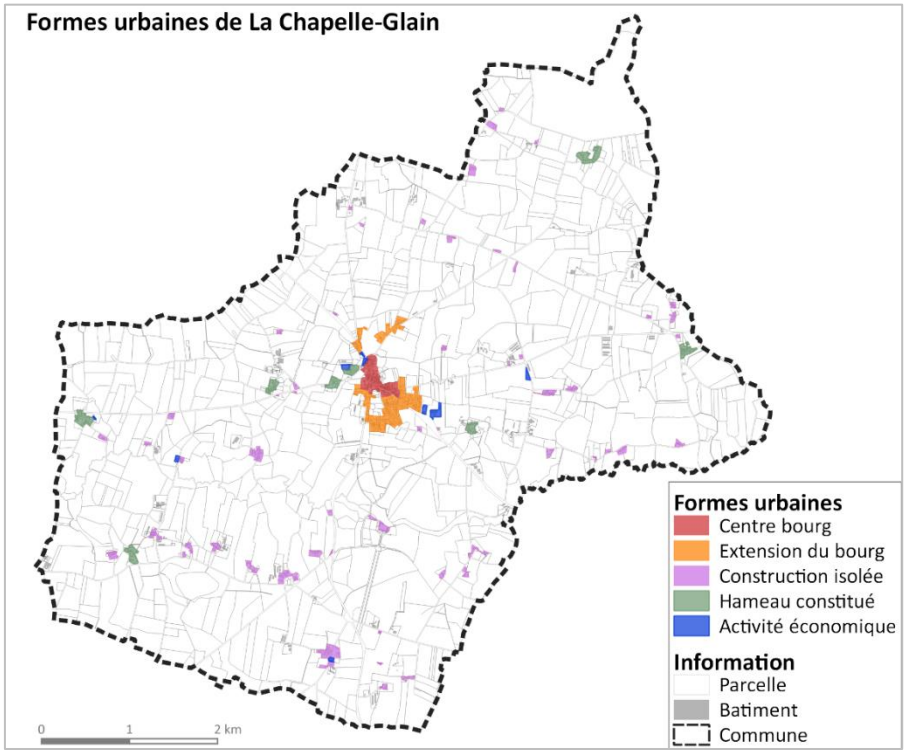
Source et production : Géostudio 2022

MORPHOLOGIE URBAINE

1. LES FORMES URBAINES

La Chapelle-Glain est une commune rurale et agricole qui s'étend sur une surface de 34,5 km². Elle présente un tissu bâti organisé autour d'un centre bourg, qui a connu des extensions sous la forme groupée et linéaire, ainsi qu'une multitude de hameaux et de constructions isolées, liées au passé agricole, dispersés sur l'ensemble de la commune.

Des activités économiques sont également implantées sur la commune de La Chapelle-Glain.



A. LE CENTRE ANCIEN



Le centre ancien, appelé communément le centre bourg, s'articule aux croisements des routes départementales qui traversent la commune. Il est facilement repérable sur le plan de la commune ou en parcourant le territoire à pied.

En effet, il présente des caractéristiques, que partagent de nombreux centres-bourgs :

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

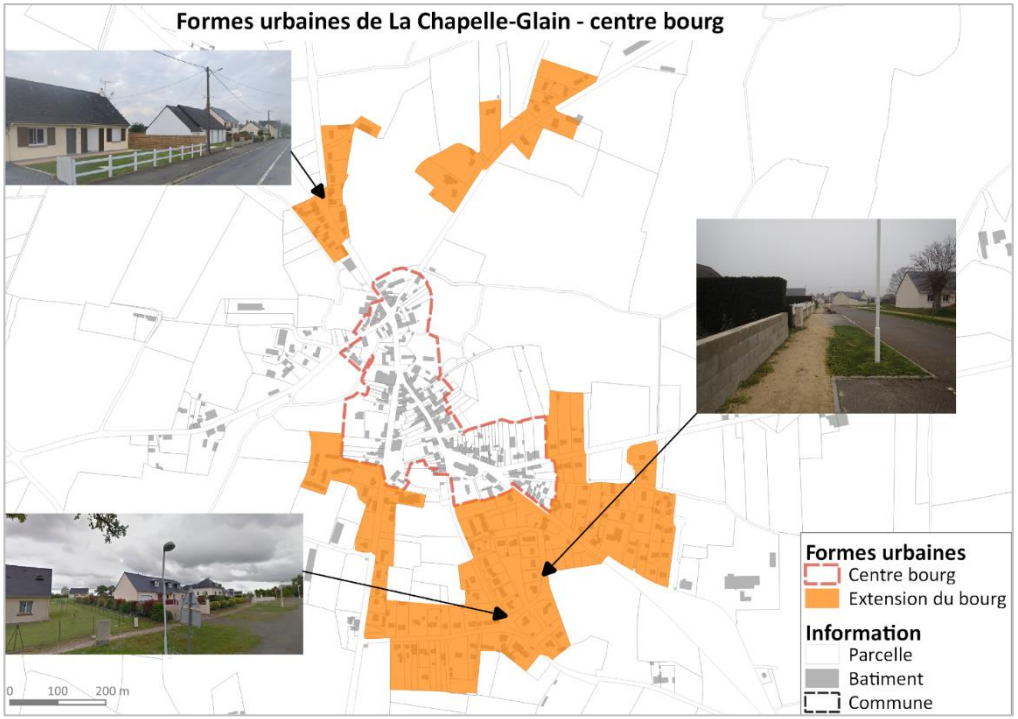
- Des bâtiments construits avec des matériaux traditionnels.

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



Le centre bourg allie ambiance minérale et végétale, les champs, prairies et zones boisées alentours ainsi que les espaces publics arborés et des arbustes plantés le long de certaines voies viennent compenser des façades minérales en pierre ou recouverte d'enduit, des trottoirs minéraux et des voiries bitumées. En revanche, les jardins des particuliers sont peu visibles depuis l'espace public, ce qui accentue la sensation minérale du secteur.

B. LES EXTENSIONS DU CENTRE ANCIEN



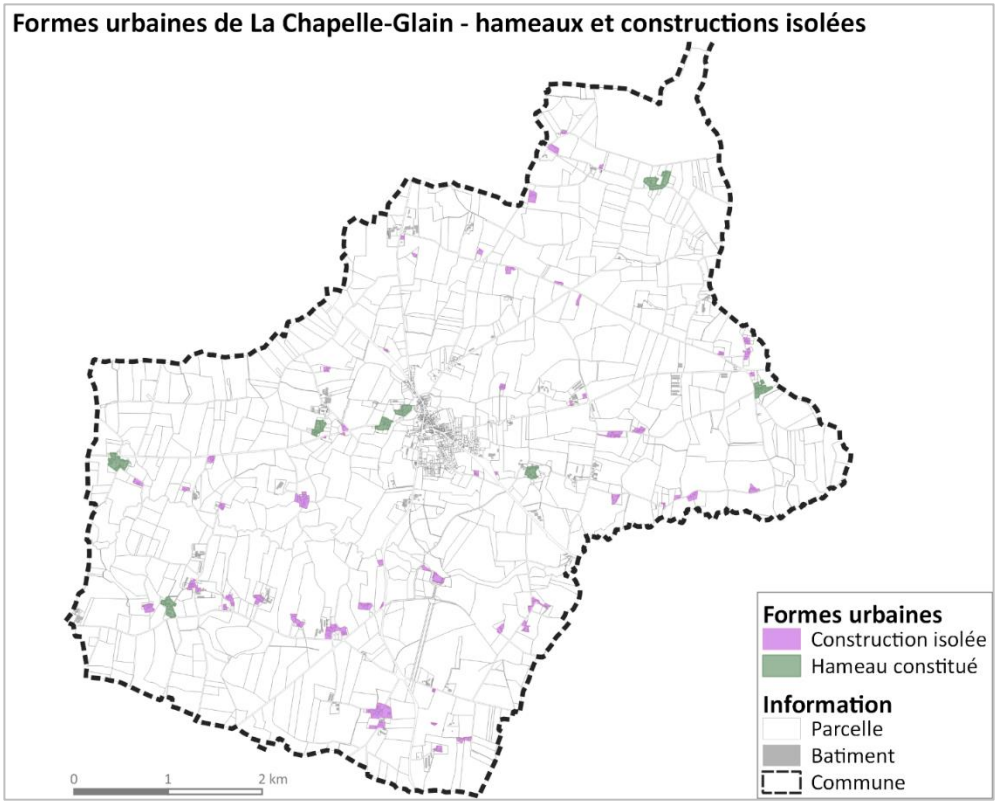
Il existe, de manière schématique, deux types d'extension du centre ancien :

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

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

Le bourg a ainsi doublé sa surface au sol. Les extensions concentrent principalement des maisons individuelles. Ces constructions présentent des caractéristiques différentes de celles du centre bourg, elles sont implantées en observant un recul de la voirie, de quelques mètres, elles sont implantées au cœur de la parcelle et sont donc non mitoyennes. On remarque que la densité est moins élevée que celle observée dans le centre. De plus, la hauteur des bâtiments ne dépasse que très rarement RDC + 1 étage, les constructions étant essentiellement composées d'un RDC et de combles (aménagés ou non).

C. LES VILLAGES OU HAMEAUX



Concernant le tissu bâti de La Chapelle-Glain, viennent s'ajouter au centre bourg de très nombreux hameaux, couramment appelés des villages ou campagne, et une multitude de constructions isolées répartis sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont généralement implantés le long des axes de communication, notamment de la RD 32 au sud de la commune.

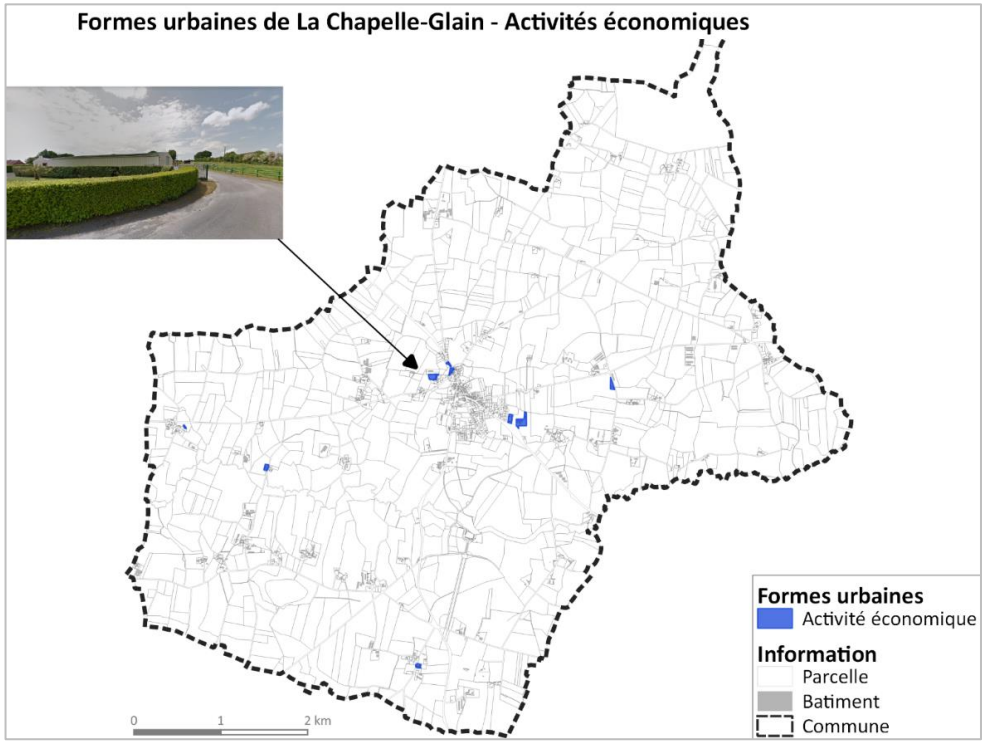
Le paysage a fortement été façonné par l'activité agricole de la commune. Les villages sont composés de corps de ferme, au sein desquels l'activité agricole demeure encore présente pour certain et pour d'autre elle a cessé. Dans ce cas, ils

ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un très grand nombre, et constituent aujourd'hui des habitations.

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

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

D. LES ACTIVITES ECONOMIQUES



A La Chapelle-Glain, les activités économiques sont implantées aux extrémités du bourg. Elles s'organisent de deux manières : soit regroupées au sein d'une zone dédiée, soit dispersées dans les campagnes.

Dans le paysage, les bâtiments économiques sont visuellement plus impactant du fait de leur hauteur, leur emprise au sol et de leur aspect extérieur. Notons qu'il faut rester vigilant quant à l'intégration des constructions afin de ne pas entraver la fonctionnalité du bâti.

E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

A La Chapelle-Glain, les équipements publics sont relativement imposants dans l'espace par leur hauteur et leur emprise au sol. Néanmoins, l'intégration de ces derniers est plutôt réussie car ils se situent soit dans le bourg, où les hauteurs restent assez élevées par rapport au reste du bâti de la commune et présentent des qualités architecturales (matériaux traditionnels), soit dans les extrémités du bourg, où ils sont entourés par des espaces verts et boisés (notamment les équipements sportifs).











(Site officiel de La Chapelle-Glain et Géostudio/Gama Environnement)

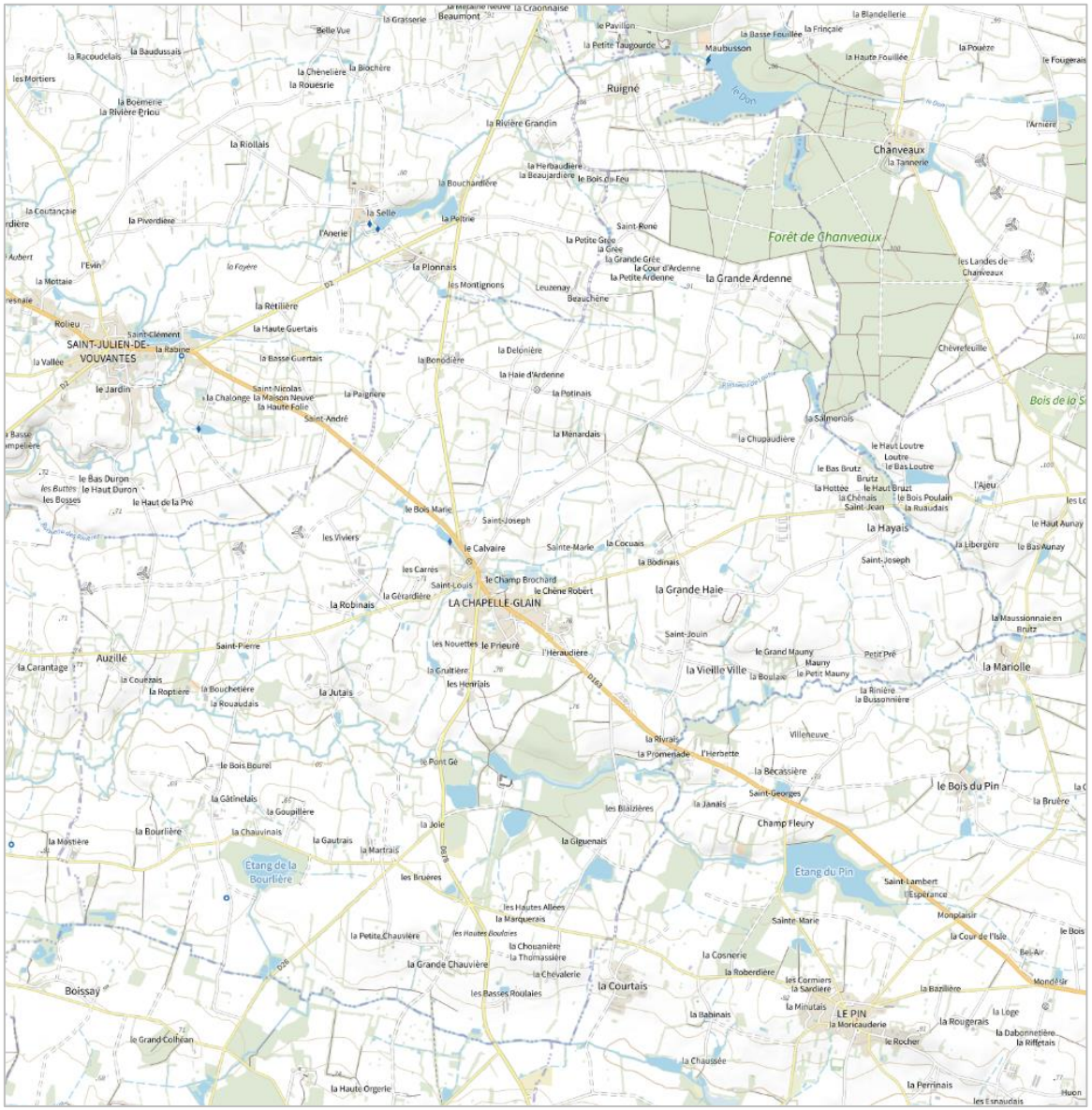
2. L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

A. LES EVOLUTIONS PASSEES

En comparant la carte de Cassini, réalisée au XVII^{ème} siècle, et une carte actuelle, on constate qu'une grande majorité des hameaux existaient déjà au XVII^{ème} siècle. Notons que certains hameaux ont changé de noms au fil des siècles. De plus, on s'aperçoit que la RD 163 actuelle suit le même tracé qu'un axe de communication nord-ouest/sud-est ancien.

La carte d'Etat-Major, réalisée au XIX^{ème} siècle, met également en évidence la présence d'une voie de communication toujours active en 2022, la RD 878.

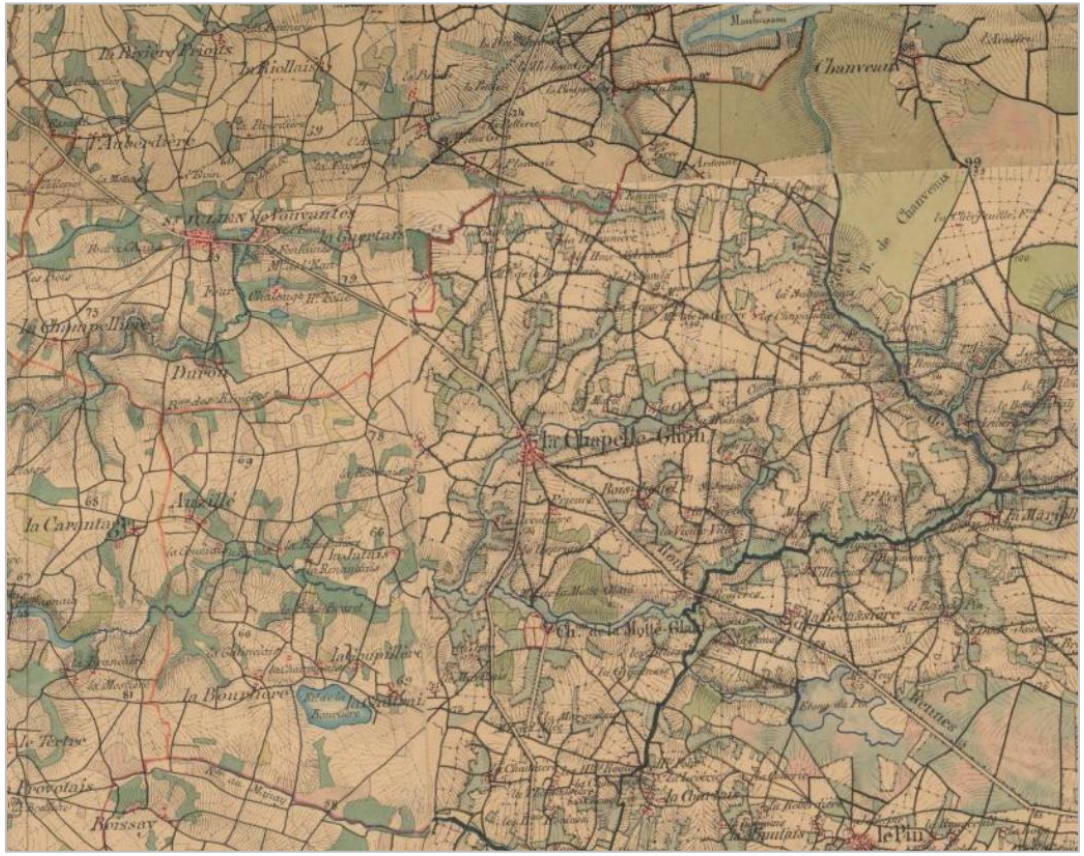
Enfin, nous remarquons le maintien des espaces boisés au nord-est et au sud de la commune (la forêt de Chanveaux, et quelques boisements ponctuels) mais la disparition de la majorité des autres bois. Notons également l'assèchement de la région, les eaux de surface étant bien plus étendues au XIX^{ème} siècle qu'aujourd'hui. Néanmoins, on constate le maintien des eaux de surface, par exemple l'Etang du Pin (sud-est) ou l'Etang de la Bourlière (sud-ouest) qui étaient déjà présents au XIX^{ème} siècle.



Carte IGN, 2022



Carte de Cassini, XVIIème



Carte Etat Major – 1820 à 1866

B. LES EVOLUTIONS RECENTES

Au cours de son évolution, le bourg de La Chapelle-Glain a connu plusieurs extensions, groupées et linéaires. Ces extensions sont essentiellement à vocation résidentielle et concentrent des logements de type pavillonnaire. En moyenne, les différentes opérations d'extension affichent une densité de 8,5 logements par hectare et une surface bâtie équivalente à 17,6% de la surface totale de l'extension.

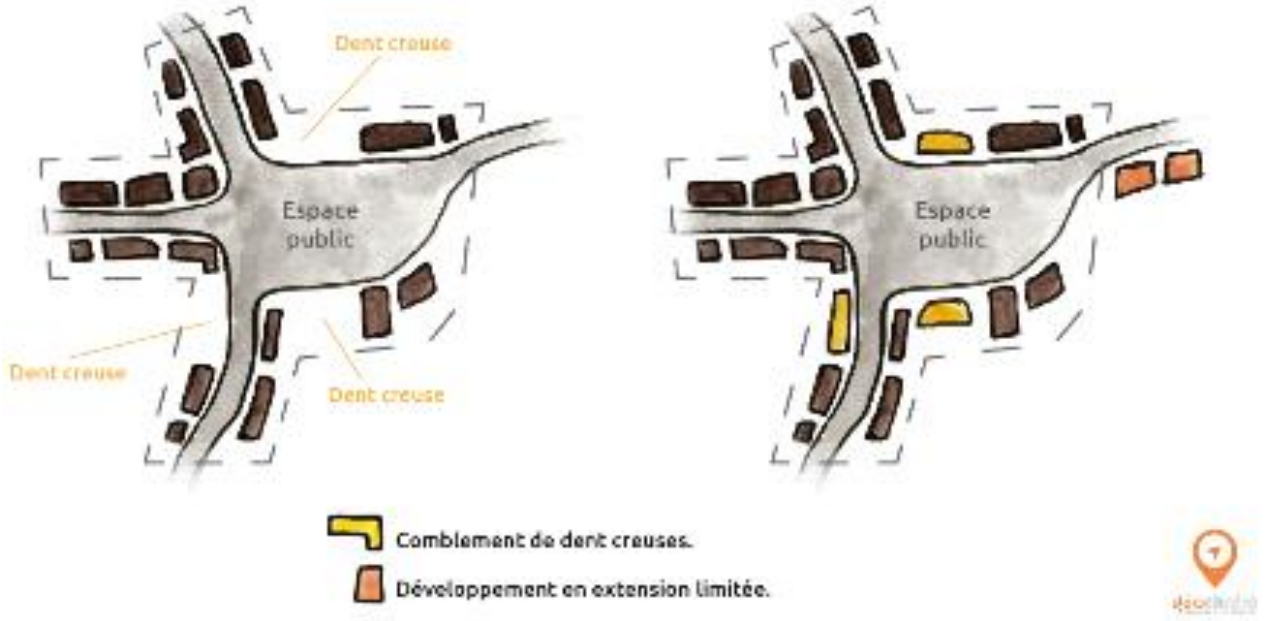
Sur les dix dernières années, l'évolution de la morphologie urbaine de La Chapelle-Glain est très peu marquée. La quasi-totalité des nouvelles constructions a été réalisée en extension, notamment à proximité du bourg et dans la partie sud de la commune. Concernant les nouveaux logements, ce sont essentiellement des pavillons également réalisés en extension.

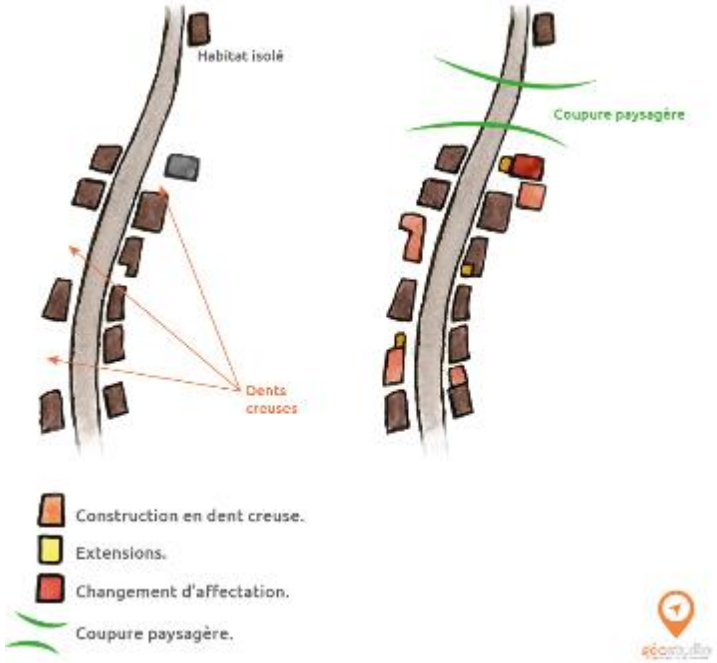


C. PRINCIPES D'EVOLUTION

FAVORISER LA DENSIFICATION

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





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



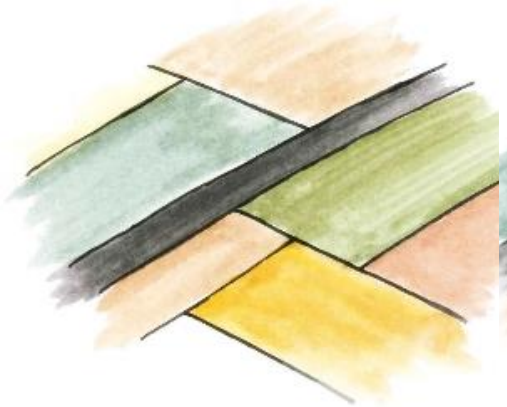
Intégration de nouvelles constructions au sein du village



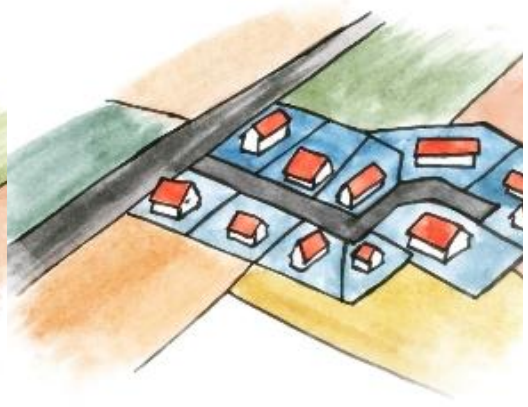
Eviter la création d'entité déconnectée du centre bourg



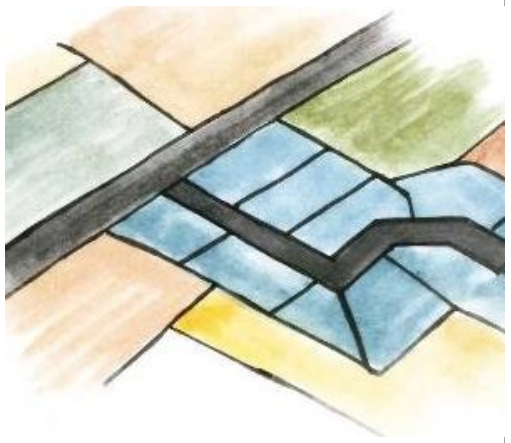
1) Le parcellaire agricole initial



3) Un site d'habitat isolé



2) Un aménagement « posé »



4) Une « collection » de lotissements « objets »

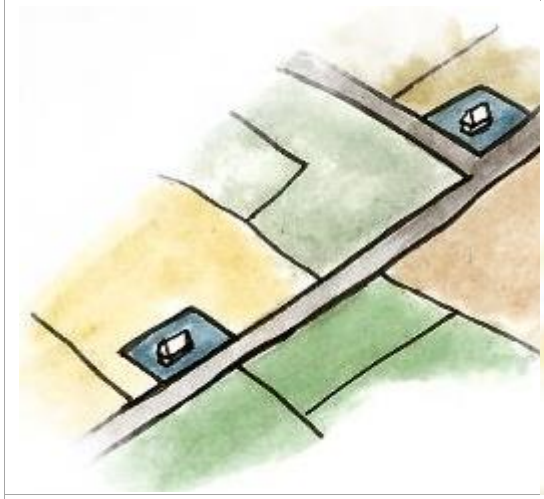


Les principaux dysfonctionnements constatés sur les lotissements « objets » :

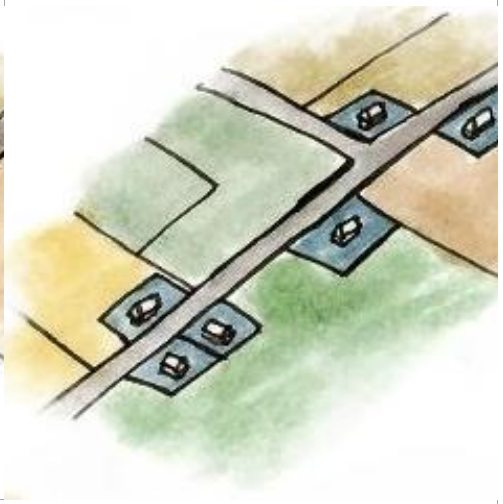
- Une absence d'accroches urbaines, à la fois au tissu existant et entre opérations, produisant une juxtaposition d'espaces enclavés.
- Une pauvreté des espaces collectifs.
- Le surdimensionnement des voiries.
- Un paysage bâti uniformisé (pavillonnaire au milieu d'un grand îlot), accentué par des architectures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

LIMITER LES CONSTRUCTIONS LE LONG DE LA VOIRIE

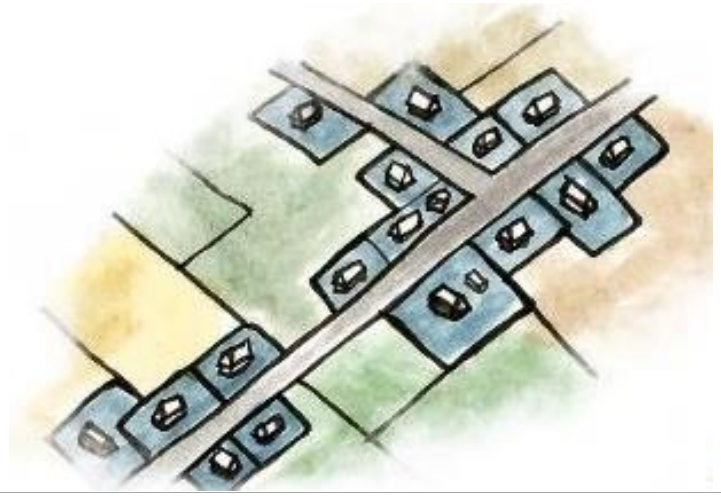
1) Le site initial agricole et de bâti isolé



2) Un mitage au « coup par coup »



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



Les principaux dysfonctionnements constatés sur les extensions linéaires :

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

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

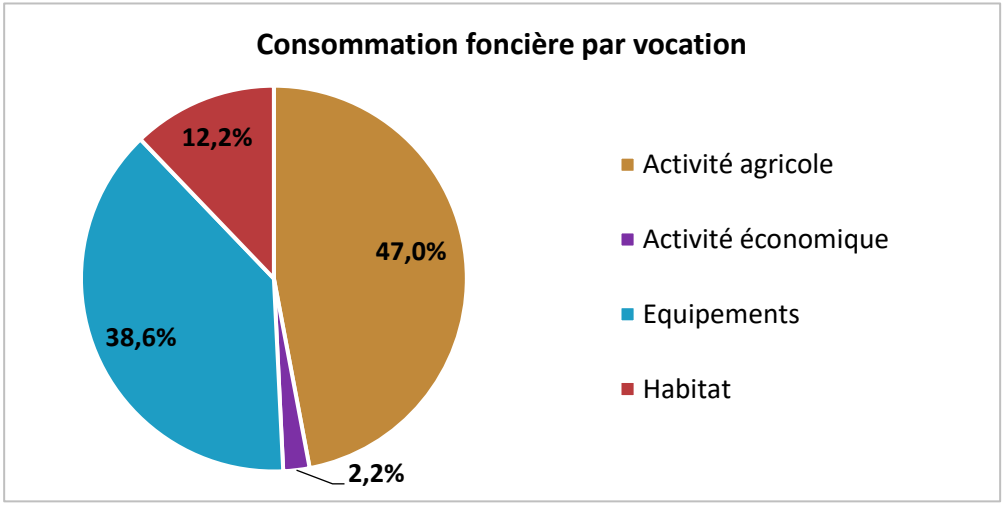
L'analyse de la consommation foncière permet de mettre en évidence les nouvelles constructions sur le territoire, leur localisation et de quantifier les espaces consommés.

L'analyse de la consommation foncière de La Chapelle-Glain est issue d'une comparaison entre deux photos aériennes, celle de 2012 et celle de 2020. Sont comptabilisés les nouvelles constructions à vocation d'habitation, agricole, industrielle et économique et également les nouveaux équipements publics. A l'inverse, elle ne prend pas en compte les constructions légères de type abri de jardin, mobil home, serres ou encore boxes à chevaux.

Cette première version sera complétée par une validation des élus et une analyse des permis de construire acceptés.

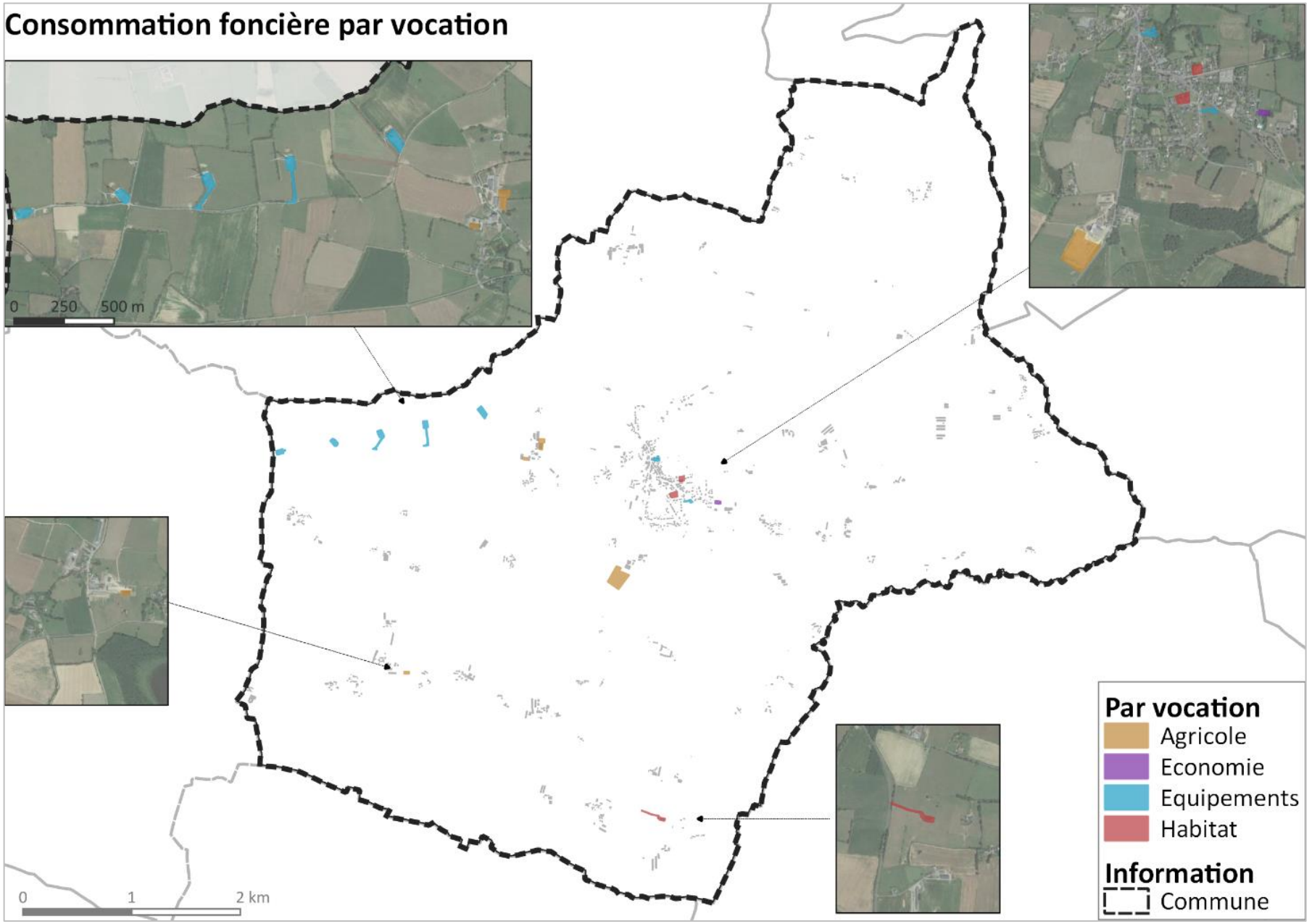
A. CONSOMMATION FONCIERE PAR VOCATION

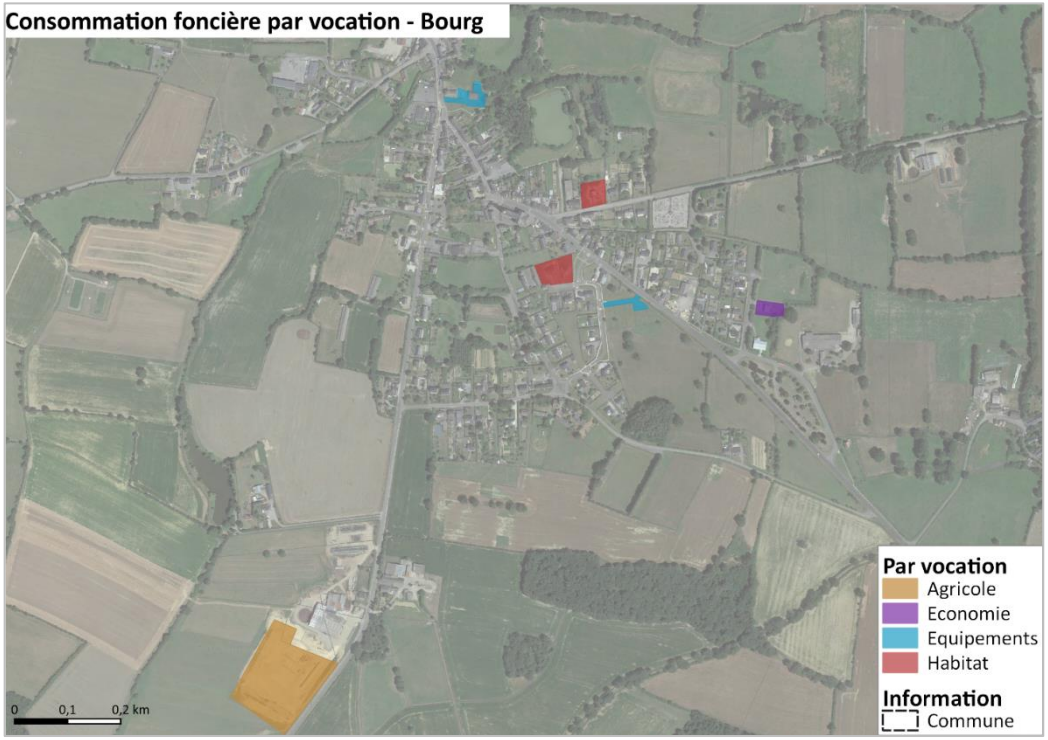
Sur l'ensemble du territoire de La Chapelle-Glain, **5,69 ha** ont été consommés entre 2012 et 2020 repartis de la façon suivante :

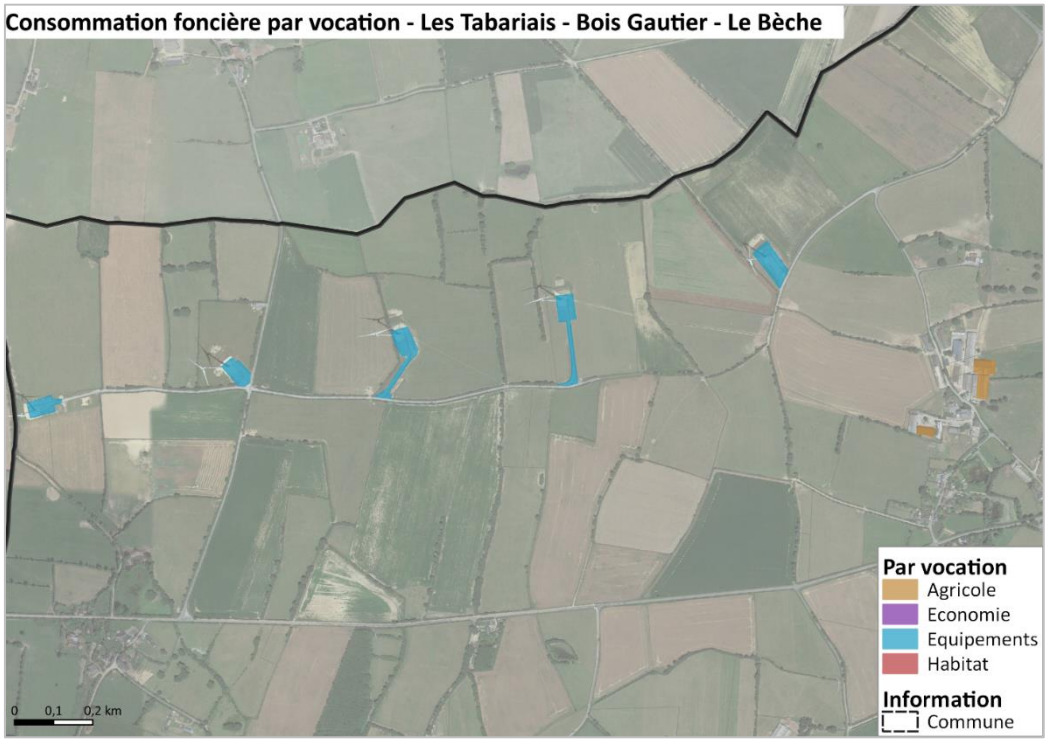


- 2,67 ha à vocation d'activité agricole.
- 2,20 ha en équipements : essentiellement lié à l'énergie éolienne ainsi qu'à l'extension de la mairie et de son parking.
- 0,69 ha à vocation d'habitat, sous la forme de maisons individuelles.
- 0,13 ha à vocation d'activité économique : construction d'un nouveau bâtiment dédiés à l'économie (artisanat).

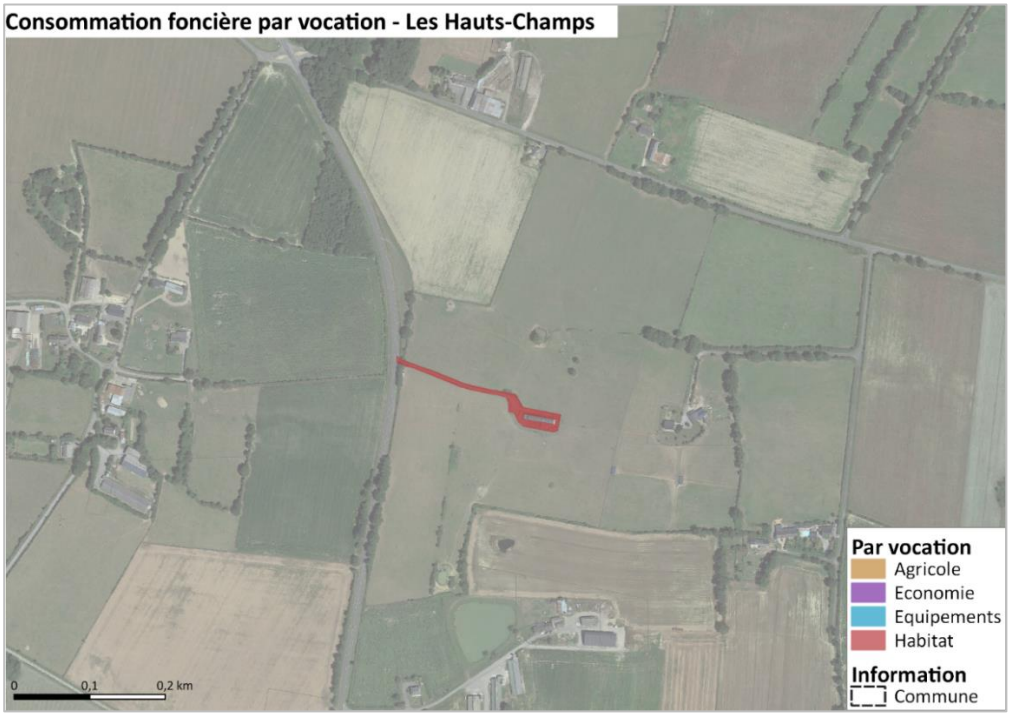
Si l'on ne comptabilise pas l'activité agricole, 3 ha ont été consommés.


Consommation foncière par vocation
0 250 500 m
0 1 2 km
Par vocation
Agricole
Economie
Equipements
Habitat
Information
Commune


Consommation foncière par vocation - Bourg
Par vocation
Agricole
Economie
Equipements
Habitat
Information
Commune
0
0,1
0,2 km


Consommation foncière par vocation - Les Tabariais - Bois Gautier - Le Bèche
Par vocation
Agricole
Economie
Equipements
Habitat
Information
Commune
0
0,1
0,2 km

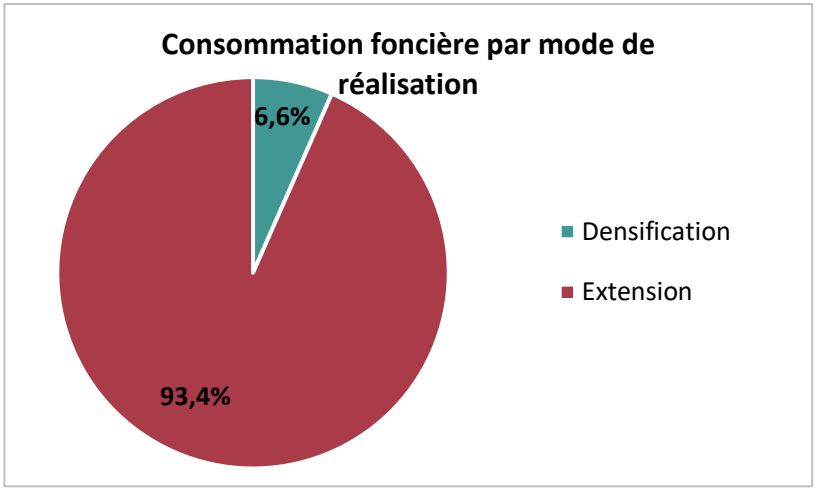

Consommation foncière par vocation - Les Eraudières
Par vocation
Agricole
Economie
Equipements
Habitat
Information
Commune
0
0,1
0,2 km

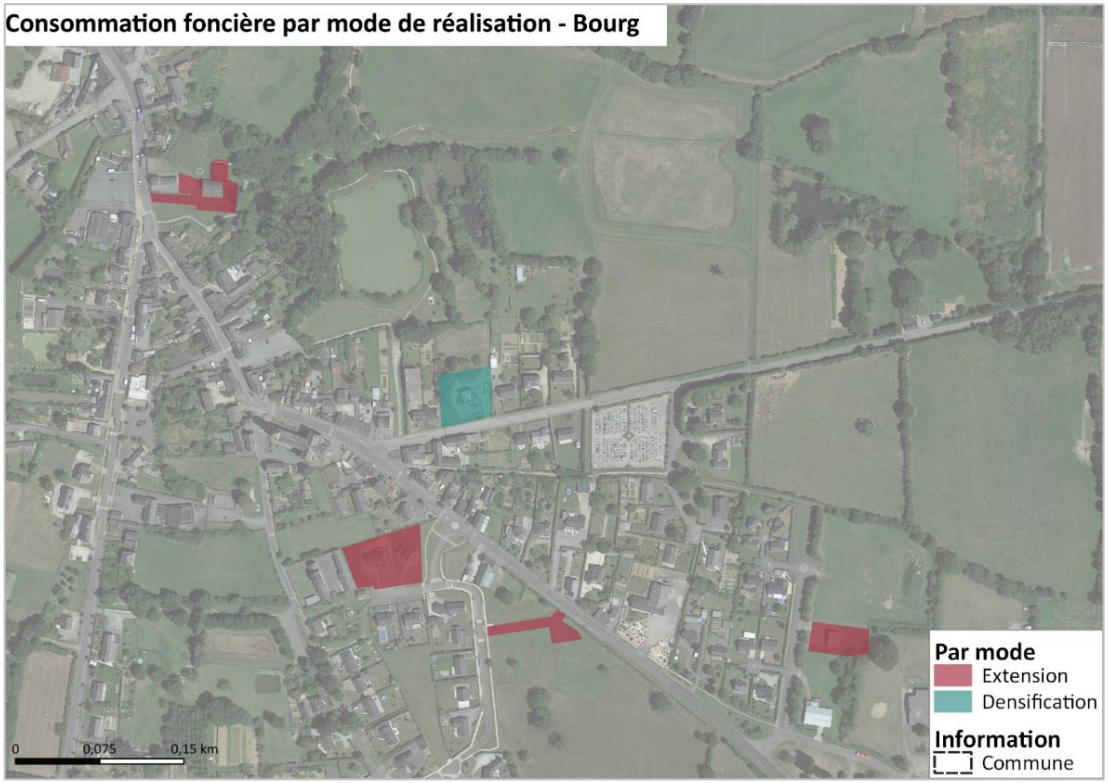

Consommation foncière par vocation - Les Hauts-Champs
Par vocation
Agricole
Economie
Equipements
Habitat
Information
Commune
0
0,1
0,2 km

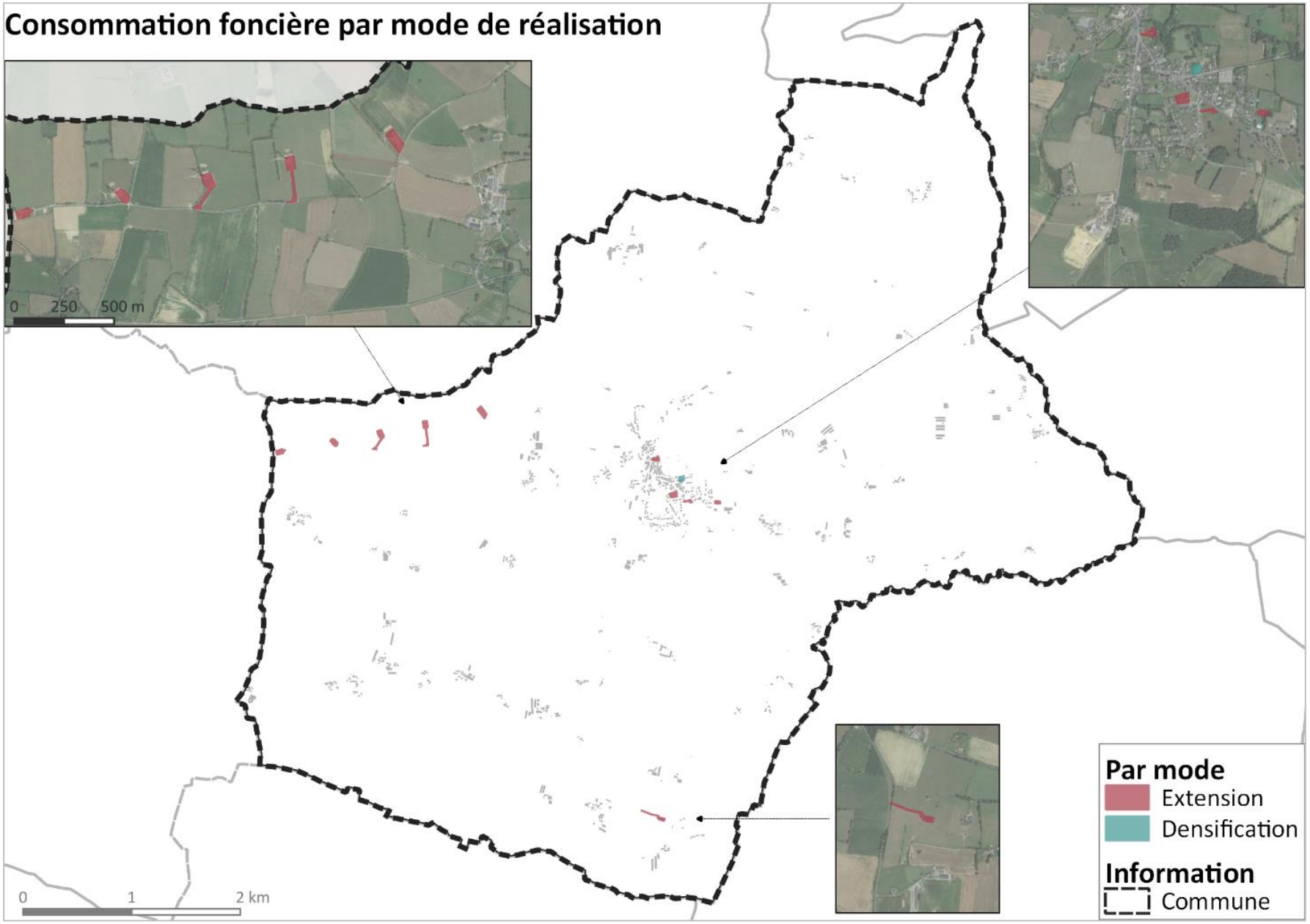
B. CONSOMMATION FONCIERE PAR MODE DE REALISATION

Le mode de réalisation permet distinguer la consommation foncière réalisée sous la forme de densification du tissu bâti existant de celle effectuée en extension.

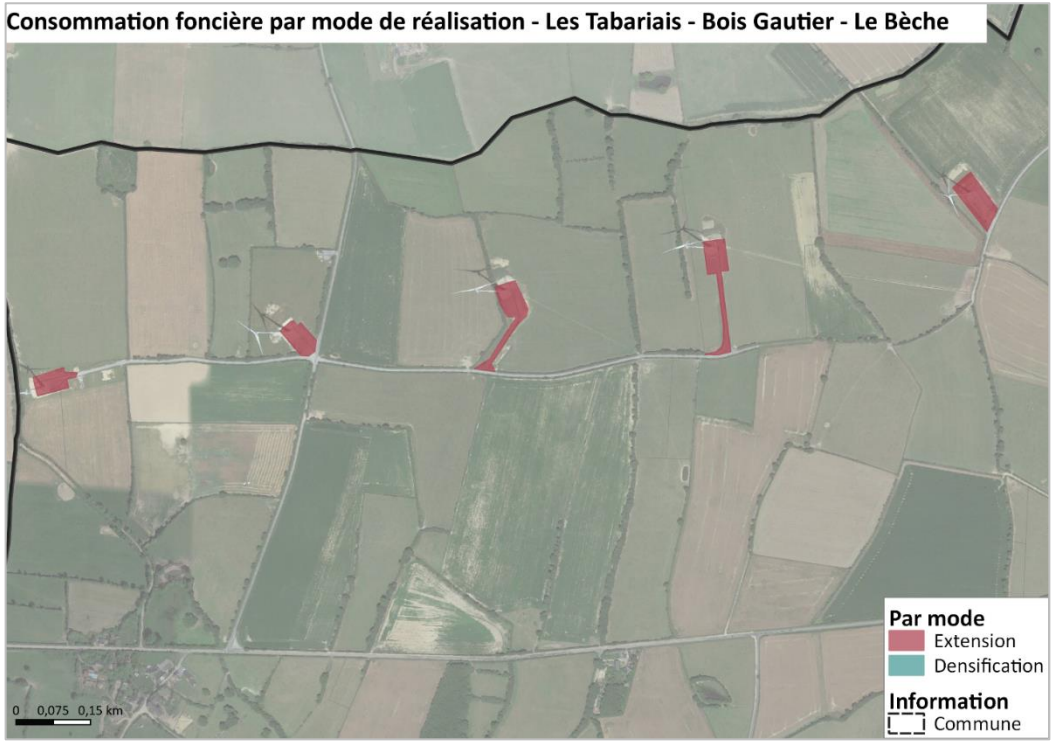
A La Chapelle-Glain, sur les 5,69 ha consommés, 93,3% a été consommé sous la forme d'extension de l'enveloppe bâtie, participant le plus souvent à la consommation de terres agricoles et naturelles, et 6,6% des terres a été consommé au sein des parties déjà urbanisées, ce qui répond donc au principe de densification.



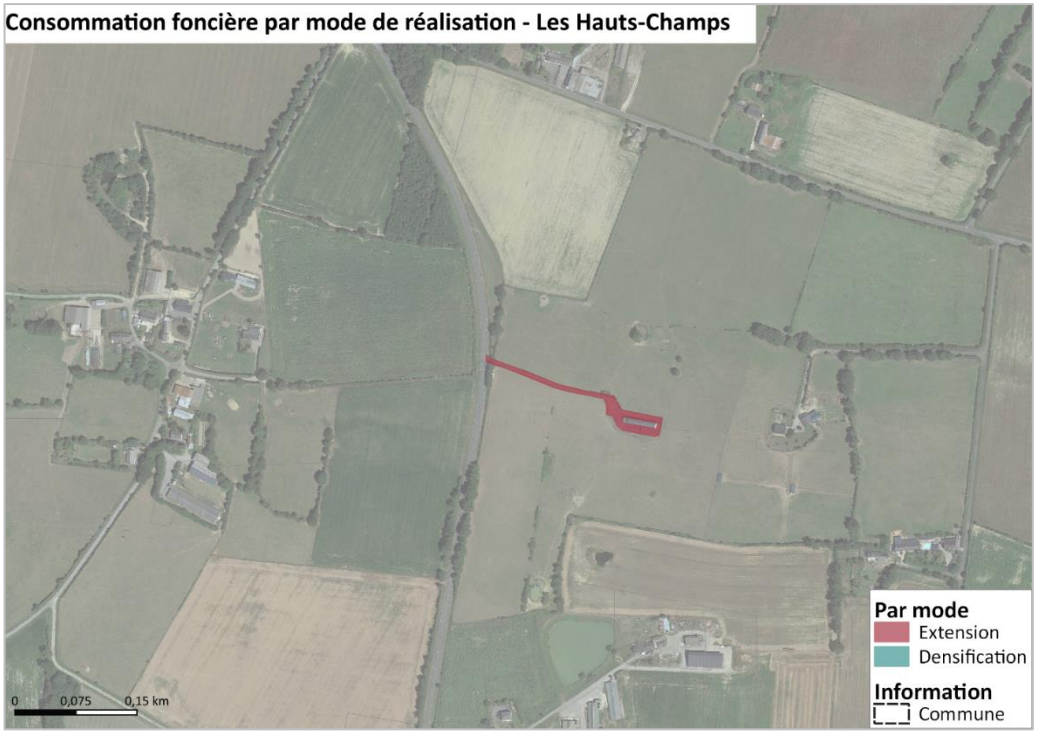



Consommation foncière par mode de réalisation
0 250 500 m
0 1 2 km
Par mode
Extension
Densification
Information
Commune

Consommation foncière par mode de réalisation - Les Tabariais - Bois Gautier - Le Bèche

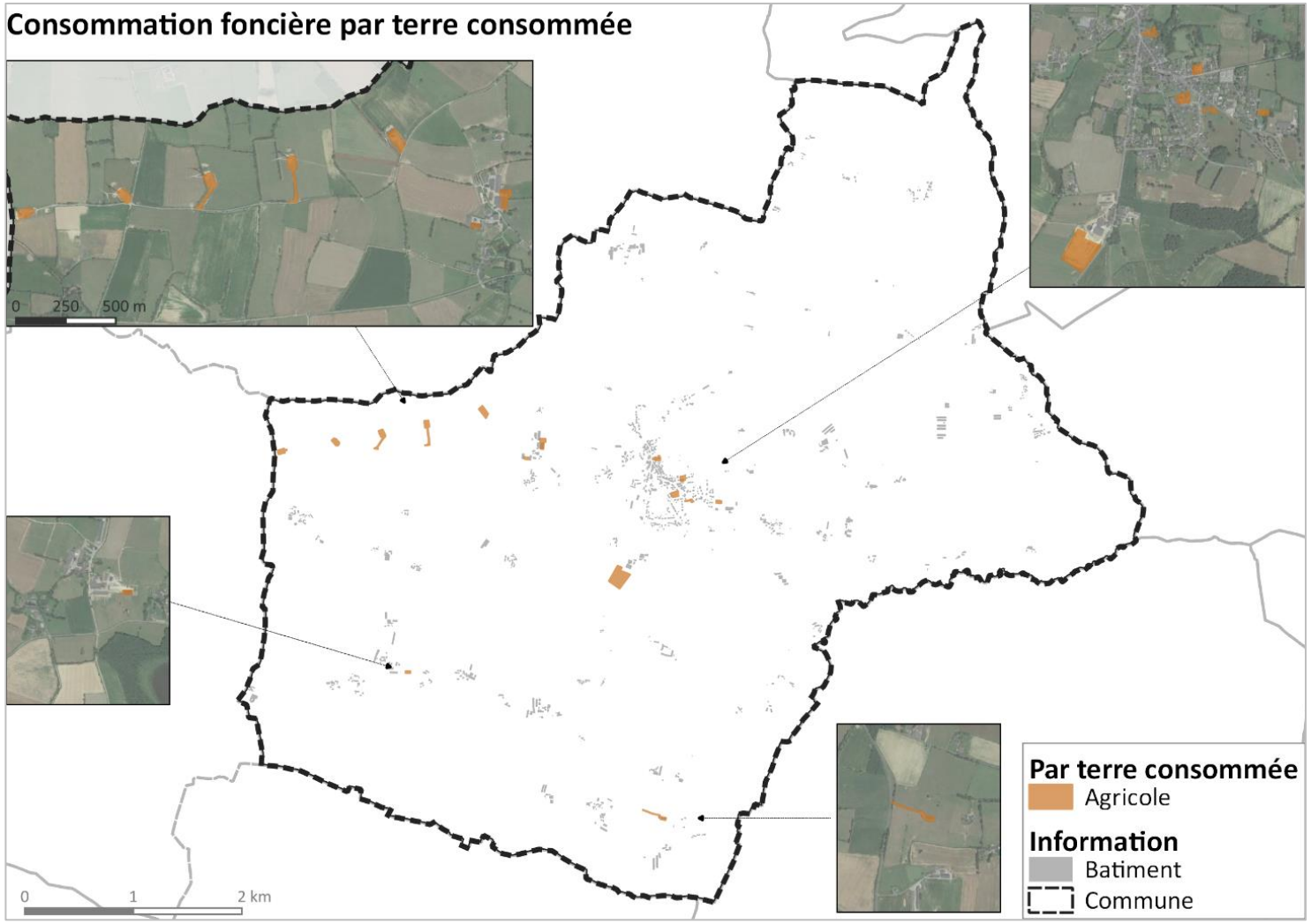


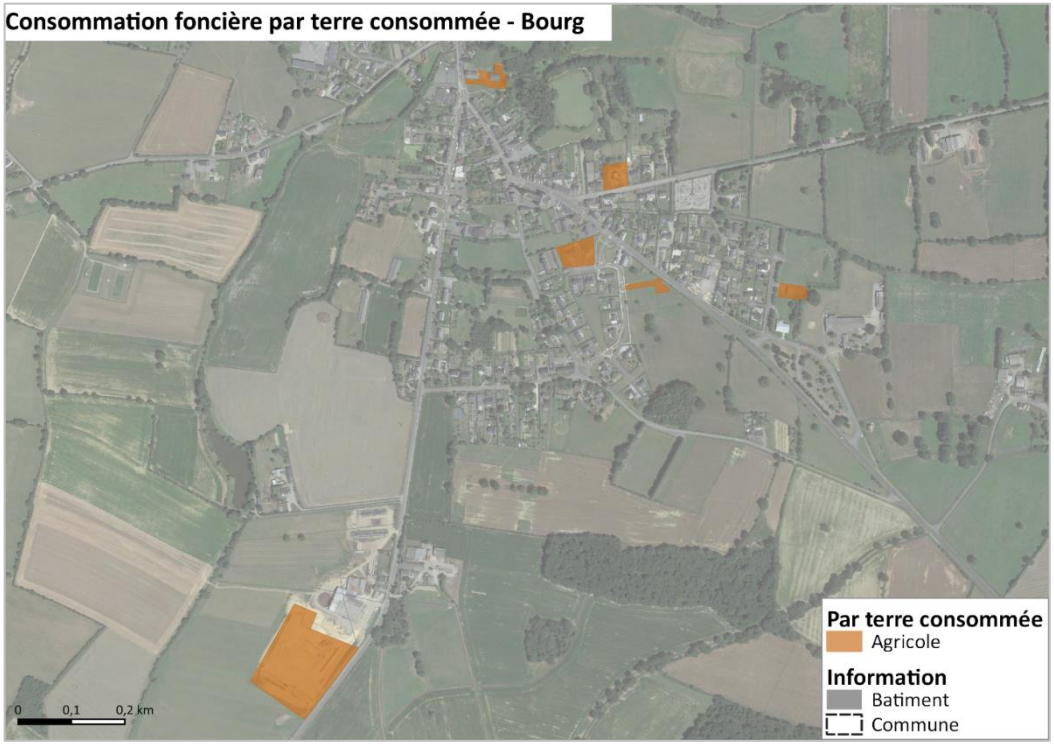
Consommation foncière par mode de réalisation - Les Hauts-Champs

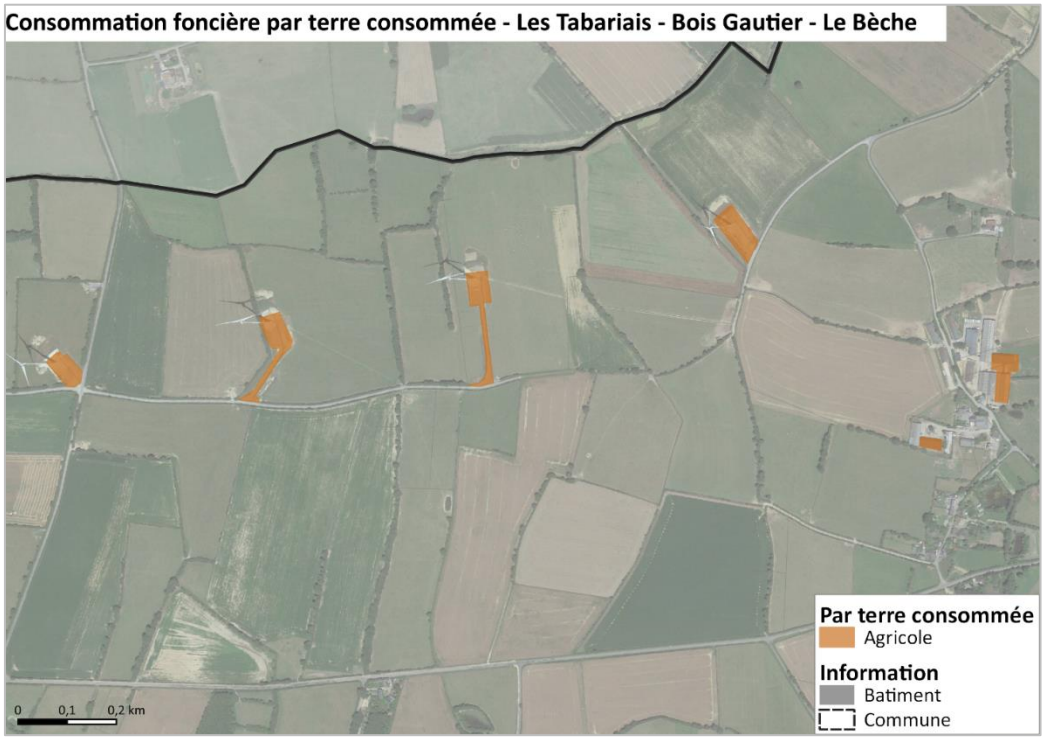


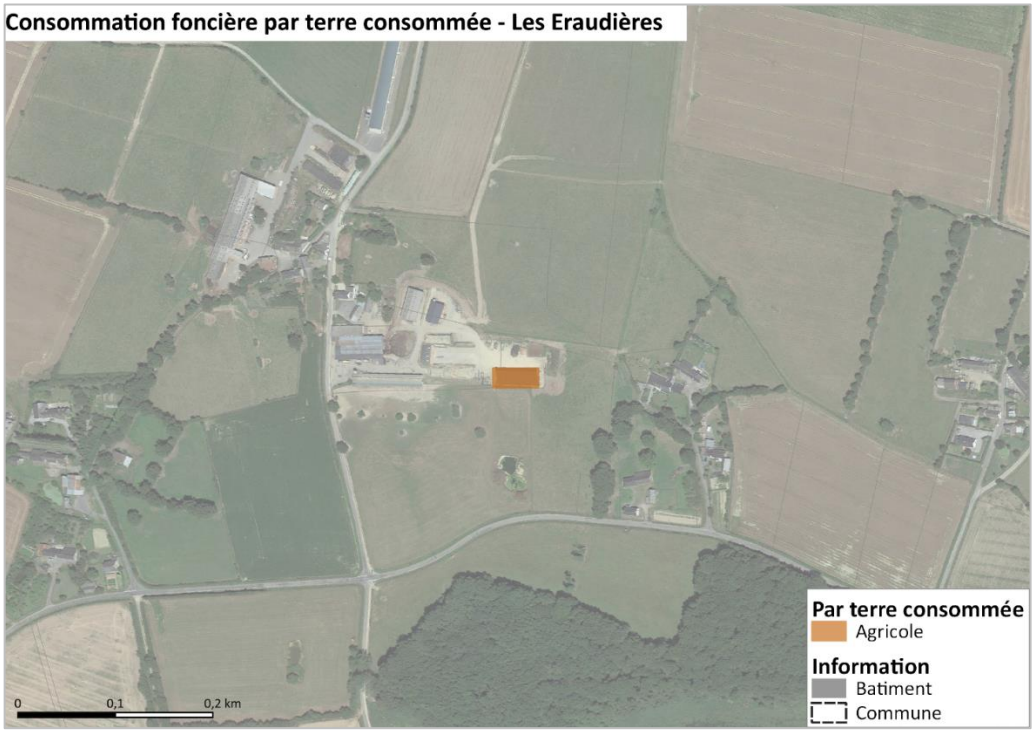
C. CONSOMMATION FONCIERE PAR TERRES CONSOMMEES

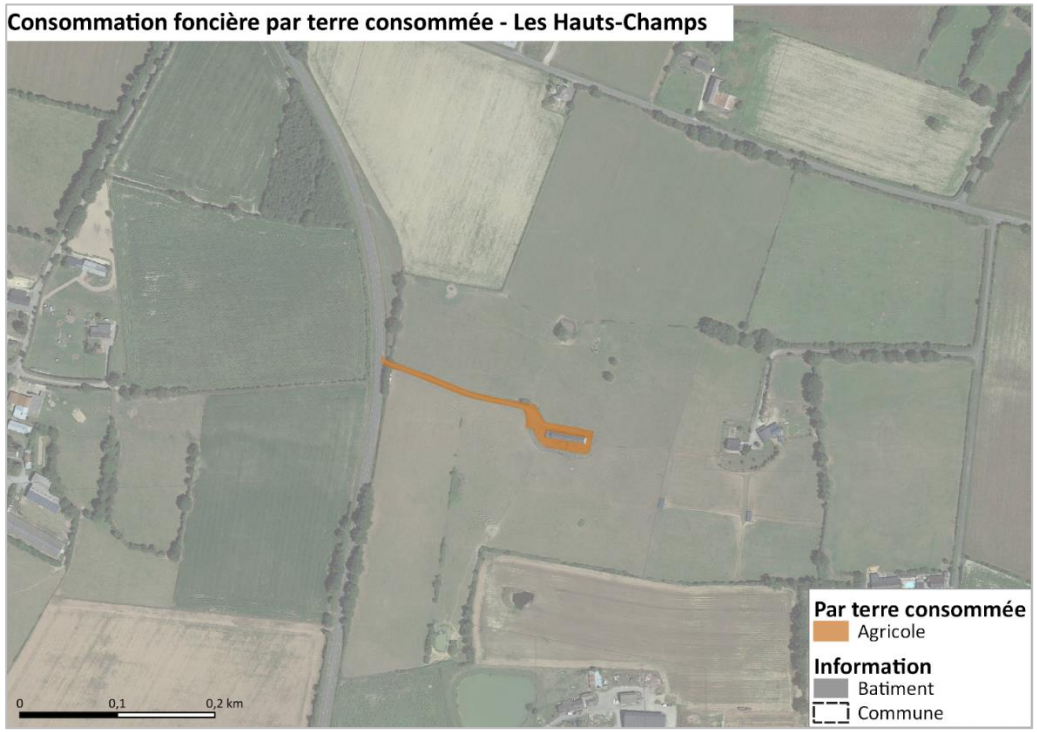
Parmi le 5,69 ha consommé entre 2012 et 2020, 100% étaient auparavant des terres valorisées par l'agriculture. Aucune terre naturelle n'a été consommée sur cette période.




Consommation foncière par terre consommée - Bourg
Par terre consommée
Agricole
Information
Batiment
Commune
0
0,1
0,2 km


Consommation foncière par terre consommée - Les Tabariais - Bois Gautier - Le Bèche
Par terre consommée
Agricole
Information
Batiment
Commune
0
0,1
0,2 km


Consommation foncière par terre consommée - Les Eraudières
Par terre consommée
Agricole
Information
Batiment
Commune
0
0,1
0,2 km


Consommation foncière par terre consommée - Les Hauts-Champs
Par terre consommée
Agricole
Information
Batiment
Commune
0
0,1
0,2 km

B. ZOOM SUR LA CONSOMMATION A VOCATION D'HABITAT

0,69 ha a été consommé pour la production de logement, il s'agit de construction de maisons individuelles éparpillées sur le territoire glainois. 3 logements ont été ainsi créés, la densité moyenne s'élève à 6,2 logements par ha.

Concernant le mode de réalisation, 71% des logements ont été en extension de l'enveloppe urbaine, soit 0,49 ha, et 29% en densification du bâti, soit 0,20 ha.

Enfin, au niveau des terres consommées, 100% des terres étaient auparavant des terres agricoles.

4. LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE EN 2023

Le potentiel constructible se base sur la délimitation des parties actuellement urbanisées (PAU).

Pour rappel, ce travail reprend également la méthodologie proposée au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de Chateaubriant Derval :

Pour rappel, les règles définies par le SCoT sont les suivantes :

- Lorsque le terrain jouxte les espaces naturels et agricoles :
  - si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il pourra être inclus dans l'enveloppe urbaine,
  - sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur : il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine ;
- Lorsque le terrain est inclus dans le tissu urbain :
  - si sa taille est inférieure à 1 ha, il est inclus dans l'enveloppe urbaine,
  - si sa taille est comprise entre 1 et 3 ha, il est considéré hors enveloppe urbaine, sauf justification spécifique au regard du contexte local et de l'absence d'intérêt agricole, naturel et paysager,
  - si sa taille est supérieure à 3 ha, il est exclu de l'enveloppe urbaine.

Cette délimitation se réalise selon plusieurs critères :

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

En 2023, il est recensé :

- 0,37 ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- 0,91 ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

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

En 2023, en appliquant les taux de rétention, il est recensé :

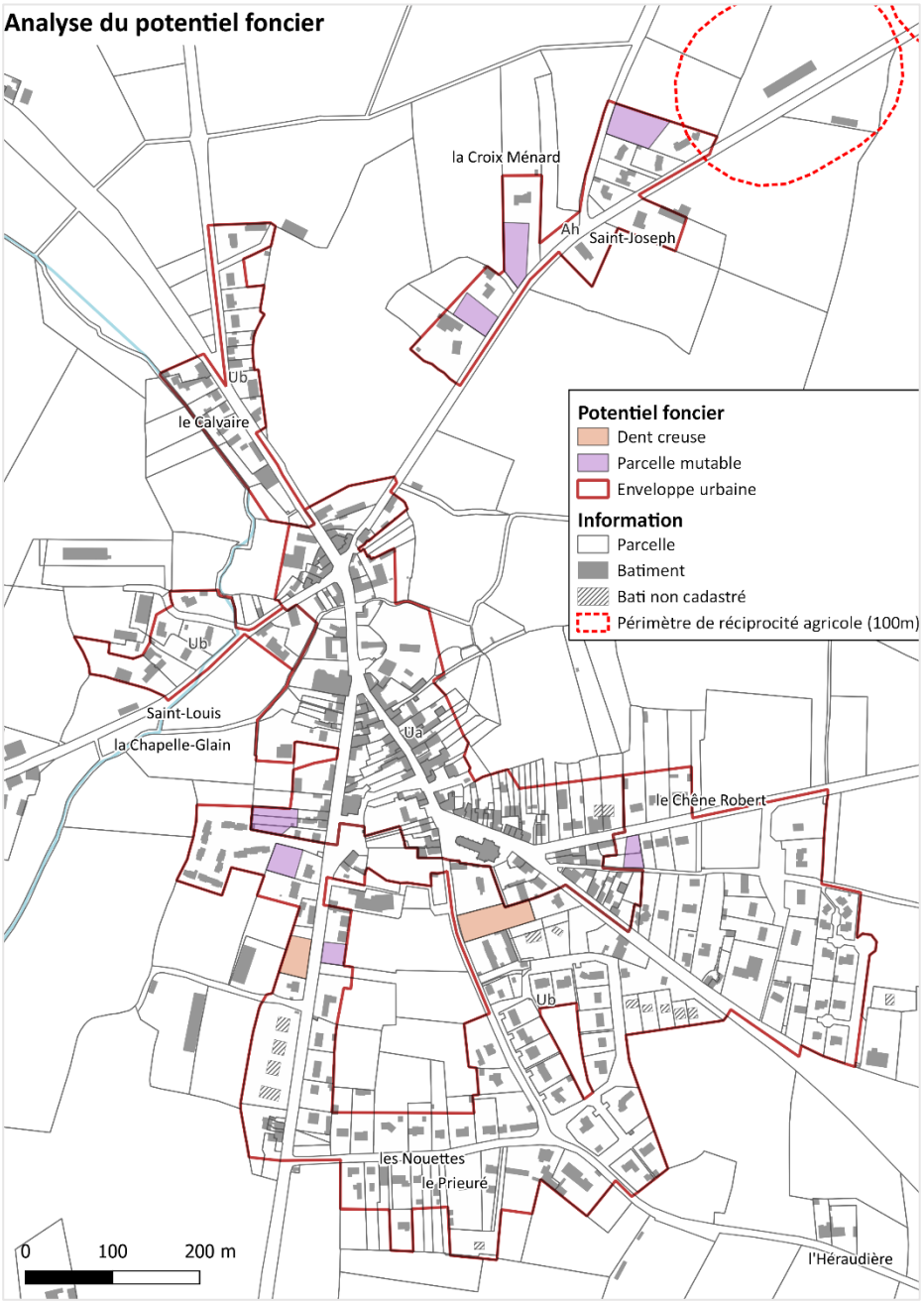
- 0,26 ha de dents creuses (parcelles entièrement non bâties).
- 0,45 ha de potentiel divisible dans les parties actuellement urbanisées.

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

Concernant les dents creuses, 0,37 ha a été repéré, représentant un potentiel de 6 logements. Ce potentiel est estimé au regard des caractéristiques de la dent creuse, la superficie, les contraintes environnementales et architecturales et les accès. En appliquant un taux de rétention de 30%, on atteint **4 logements en dents creuses.**

Concernant les parcelles mutables, 0,91 ha a été recensé, soit un potentiel de 13 logements, en appliquant la même méthode que pour les dents creuses. Si l'on applique le taux de rétention de 50%, le nombre de logements potentiels **en parcelles mutables est de six.**

Au total, le potentiel de densification est d'environ 10 logements.



5. BILAN DE L'ANALYSE DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

Atouts – Opportunités :

- ✓ Une commune rurale dont le bâti est regroupé dans le centre bourg et également dispersé dans les campagnes.
- ✓ Un centre bourg dynamique à la croisée de routes départementales.
- ✓ Des extensions du centre bourg engendrant une consommation foncière et une forte extension des limites de l'enveloppe urbanisée.
- ✓ Une consommation foncière à vocation d'équipement notoire (2,2 ha – éoliennes)
- ✓ Une consommation foncière raisonnable mais avec des possibilités de modération :
  - 5,69 ha en comptabilisant l'ensemble des vocations – 100% de terres agricoles ;
  - 3 ha (hors activités agricoles) – 93,4% en extension du bâti.
- ✓ Un potentiel de logements en densification présent mais limité

Objectifs :

- ➡ Préserver l'équilibre du village actuellement en place, en définissant des secteurs de développement stratégiques.
- ➡ Modérer la consommation foncière tout en assurant un développement de la commune.



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay
environnement