

PLAN LOCAL D'URBANISME

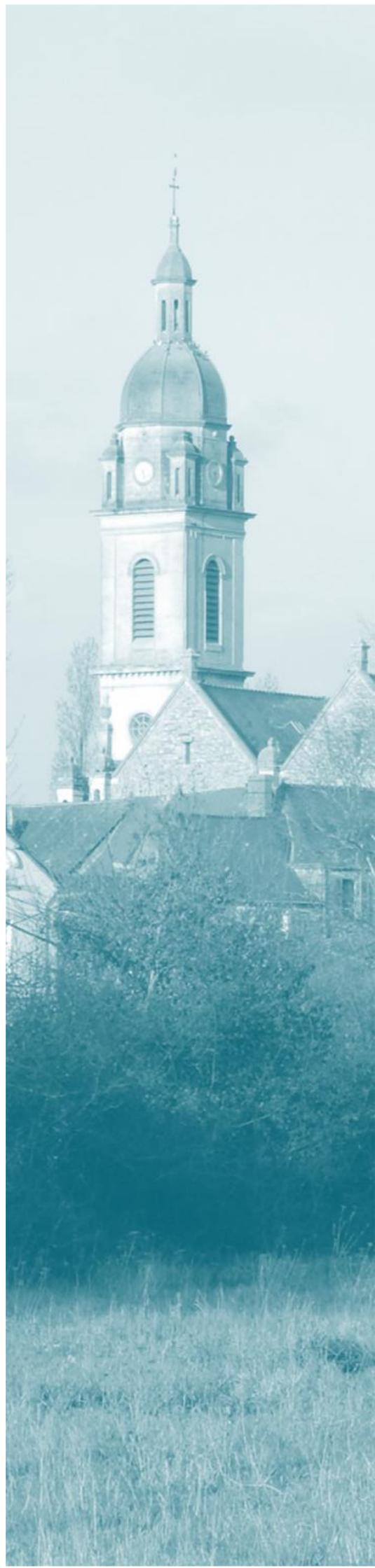
PIECE N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

- ▶ 1. Diagnostic
- 2. Etat initial de l'environnement
- 3. Justifications et évaluation environnementale

VERSION APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
Rappel des objectifs de la révision.....	3
Un PLU, qu'est-ce que c'est ?	3
Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation	3
UNE COMMUNE AU CARREFOUR DE PLUSIEURS LOGIQUES TERRITORIALES	5
Une commune en position de carrefour.....	5
... à l'interface de plusieurs territoires administratifs	6
... et au cœur d'un réseau de gros bourgs.....	7
CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE	10
UNE COMMUNE DE 3 500 HABITANTS ENTRE RENNES ET NANTES	12
Une reprise de la croissance depuis les années 2000	12
Les départs et arrivées sur la commune (au 1 ^{er} janv. 2017).....	13
Une commune qui s'est rajeunie depuis 15 ans	14
Les équipements petite enfance, scolaires et périscolaires	16
Des ménages de plus en plus petits	17
Des ménages aux revenus modestes.....	19
LE PARC DE LOGEMENTS	20
Un parc de près de 1 570 logements	20
Un parc de résidences principales peu diversifié.....	22
Une offre limitée en logement locatif social.....	23
L'hébergement des séniors.....	25
Le parcours résidentiel et parcours de vie.....	26
UN PÔLE D'EMPLOIS ENTRE RENNES ET NANTES, REDON ET CHÂTEAUBRIANT 28	
Plus de 1 500 emplois.....	28
ZOOM/ la géographie de l'emploi dans la commune	30
Plus d'emplois que d'actifs.....	31
Les actifs.....	32
Habiter et travailler à Derval : une réalité pour 1/3 des actifs.....	34
ZOOM/ les destinations travail	35
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT	37
LE BOURG : UN PÔLE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS	38
Une commune reconnue comme structurante	38
Des équipements scolaires, de la maternelle au collège.....	40
(voire au lycée)	40
Des services administratifs.....	41
Une offre médicale et paramédicale importante.....	41
Des équipements sportifs et culturels	42
Un centre-bourg avec des vitrines actives et protégées.....	43
UNE VITRINE ÉCONOMIQUE SUR LA RN137	44
Le Champ Jubin.....	44
Le parc d'activités économiques intercommunal des Estuaires	44
L'ESPACE RURAL	46
Une agriculture majoritairement de bovins lait	46
Un secteur en mutation depuis les années 1990	47
L'offre de tourisme et de randonnée	49
SE DÉPLACER	51
LES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES	52
Une très bonne accessibilité routière.....	52
ZOOM / les pratiques de déplacement	56
ZOOM / l'inventaire des capacités de stationnement	57
DES AMÉNAGEMENTS POUR FAIRE DE LA PLACE AUX MODES ACTIFS	58
Des espaces publics en partie apaisés	58
LES ALTERNATIVES AU « TOUT VOITURE »	60
PATRIMOINE ET PAYSAGES	62
STRUCTURE URBAINE ET GÉOGRAPHIQUE	63
Un bourg au milieu d'une campagne cultivée.....	63
Le patrimoine bâti d'une commune des marches de Bretagne	67
Architecture et tissus urbains	69
PAYSAGES ET MONUMENTS NATURELS	71
<i>Voir État initial de l'Environnement, pièce I.2 du Rapport de Présentation</i>	71
OCCUPATION ET CONSOMMATION DE L'ESPACE	72
Occupation du sol.....	72
L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels	73
Zoom sur les densités des tissus urbains	82
Analyse du potentiel en densification et renouvellement urbain... ..	86

PRÉAMBULE

Rappel des objectifs de la révision

Les motifs qui justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont été détaillés dans la prescription de révision du PLU.

Un PLU, qu'est-ce que c'est ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de lui que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le diagnostic, une partie du Rapport de Présentation

(Article L151-4 du code de l'urbanisme)

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

UN PLU QUI S'EST ADAPTÉ DEPUIS 2004

PLU Approuvé - 27 Mai 2004

Révision simplifiée n°2 - 7 Octobre 2004

Modification n°1 - 10 juillet 2006

Modification n°2 - 26 Septembre 2008

Mise en conformité - 27 mars 2009

Modification n°3 - 30 novembre 2012

Modification n°4 - 16 juin 2017

LA GÉOGRAPHIE

63,5 km²

3 490 habitants en 2017

Marches de Bretagne occidentales,
plateau de Derval

Vallées de la Chère et du Don
point haut : 77 m

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Pays de Loire

Département de Loire atlantique

Communauté de communes Châteaubriant-Derval
(26 communes)

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Schéma de Cohérence Territoriale
de la communauté de communes
Châteaubriant-Derval approuvé
le 18 décembre 2018

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

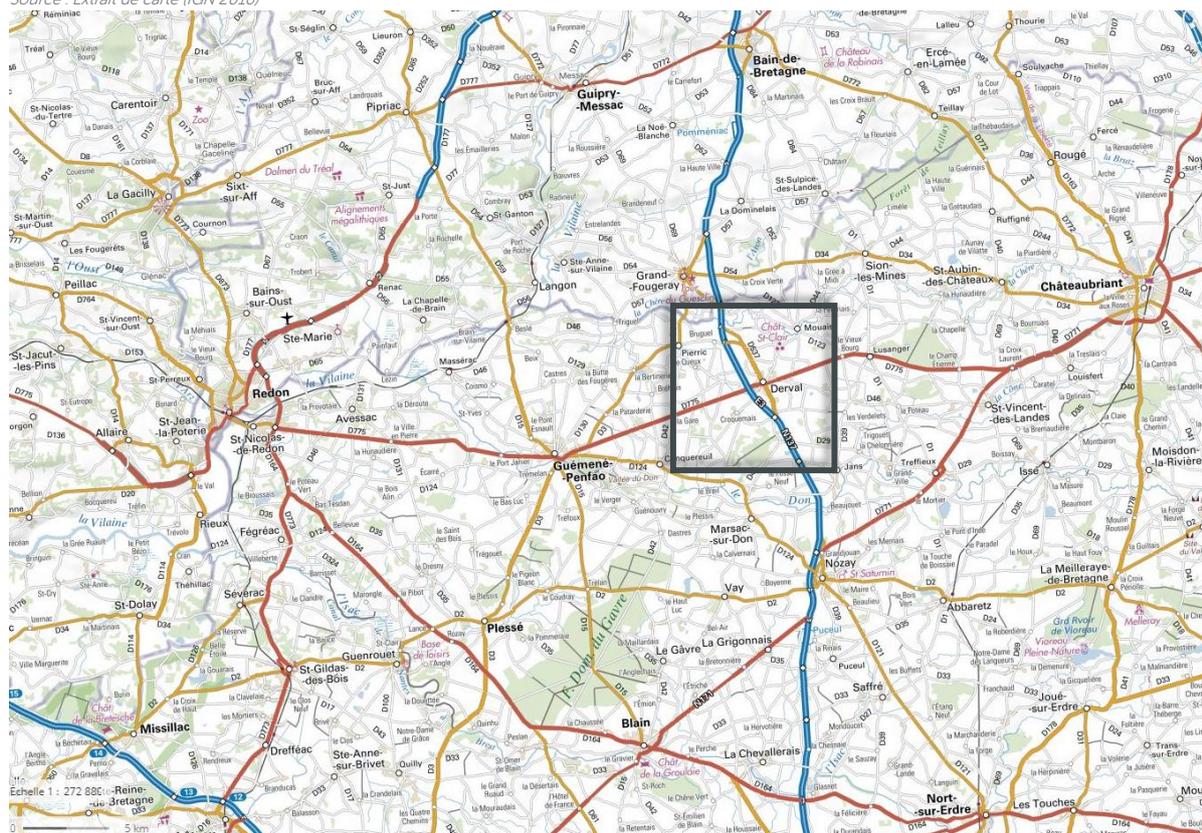
Bassin versant Loire-Bretagne (SAGE Vaine et
Estuaire de la Loire)

3 zones naturelles d'intérêt écologique,
faunistique et floristique (ZNIEFF)

1 monument historique classé (la Tour Saint-Clair)

Situation de Derval, sur l'axe Rennes-Nantes, à l'interface entre Loire-Atlantique et Ille-et-Vilaine, au cœur d'un réseau de petites villes

Source : Extrait de carte (IGN 2016)



UNE COMMUNE AU CARREFOUR DE PLUSIEURS LOGIQUES TERRITORIALES

Une commune en position de carrefour...

Une commune située à 40 minutes de deux métropoles de l'Ouest

Derval s'inscrit le long de l'axe qui relie Rennes à Nantes, deux grandes villes historiques et désormais le cœur de métropoles de l'Ouest attractives. Si Derval a toujours été situé le long de cet axe historique qui traverse le bourg (comme en témoigne la toponymie avec les rues de Rennes et Nantes), la mise en service de la voie rapide (RN137) à la fin des années quatre-vingt a contribué à rapproché la commune de ces deux villes, de leurs emplois et de leurs services. Cette situation a ainsi largement contribué à l'attractivité de Derval, qui se positionne à mi-chemin entre deux grands bassins d'emplois dynamiques, et dispose d'une vitrine économique sur cet axe majeur.

... et à de deux sous-préfectures

Derval s'inscrit aussi le long de la RD775, axe historique reliant Segré (49) à Vannes (56) via les sous-préfectures de Châteaubriant (44) et Redon (35). Ainsi, le bourg s'inscrit sur un parcours est-ouest qui traversait la Marche de Bretagne et permet aujourd'hui, notamment aux flux poids-lourds, de récupérer les infrastructures autoroutières situées plus à l'est (A81 et A11) en évitant les périphériques rennais et nantais.

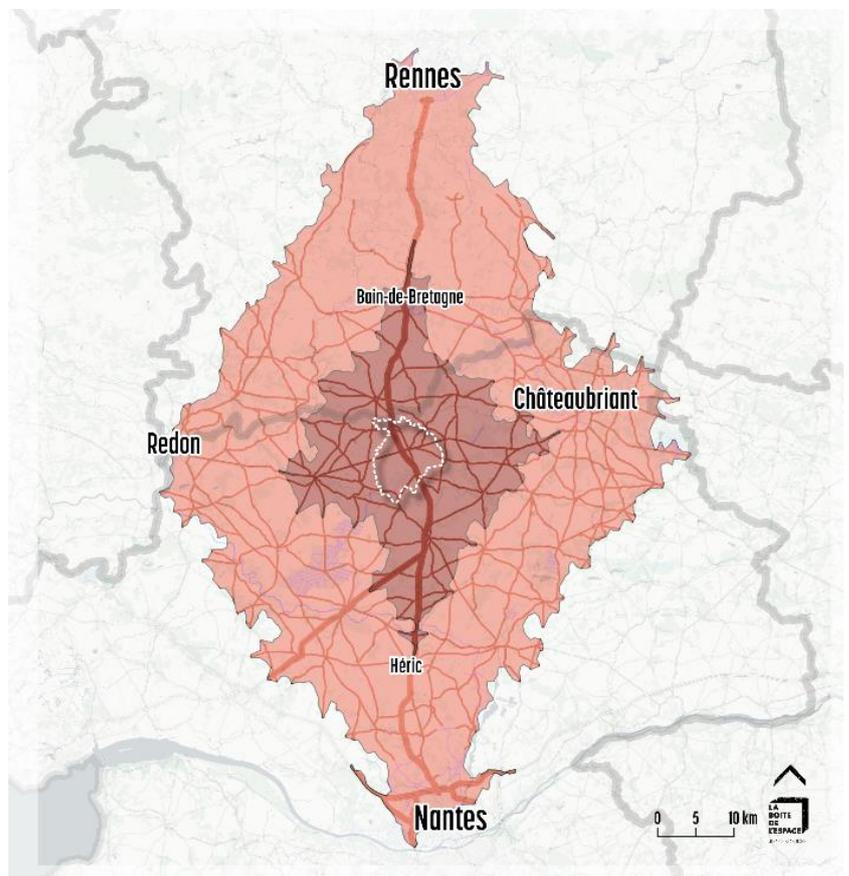
Par ailleurs, Redon (9 015 hab.) et Châteaubriant (11 975 hab.) restent aujourd'hui des pôles importants dans le maillage de cette interface entre l'Ille-et-Vilaine et la Loire-Atlantique. Ce sont aussi les villes-centres des deux intercommunalités maillant le nord de la Loire-Atlantique : la Communauté d'Agglomération Redon Agglomération et la communauté de communes de Châteaubriant-Derval.

Temps de parcours depuis Derval

Territoire atteint en voiture en...

- moins de 20 minutes
- 20 à 40 minutes

Source : Géoportail / réalisation la boîte de l'espace



Un bourg carrefour et deux portes d'entrée

Ainsi, le bourg de Derval s'est constitué sur un site de vallon, au carrefour de deux grands axes de passage d'orientation est/ouest et nord/sud. Il dispose ainsi d'un tissu resserré (voies étroites, maisons à l'alignement) autour de la place du Bon Accueil qui constitue la rotule articulant ces deux grands axes historiques.

Quoique la mise en service de la RN137 ait permis de délester le bourg d'une partie du trafic de transit, il n'en demeure pas moins traversé par celui des communes situées plus à l'est voulant rejoindre la quatre-voies, et par un trafic poids-lourds estimés à près de 200 camions en moyenne par jour de semaine (TMJO – 2014, source CD44).

Ainsi, si la RN137 a permis de dévier le trafic de transit par une infrastructure autoroutière efficace, le bourg demeure un point de passage obligé pour le trafic est/ouest. C'est pourquoi, le projet de contournement du bourg, porté par le Conseil départemental et soutenu par la commune et la Communauté de communes, a été pensé pour détourner les flux intercommunaux du cœur de bourg.

... à l'interface de plusieurs territoires administratifs

Au Pays de la Mée, un site défensif de la Marche de Bretagne

Derval s'inscrit dans le pays de la Mée, un des pays de la Bretagne historique, la Mée signifiant « terre du milieu », dans lequel Châteaubriant constitue déjà un pôle structurant. Ce pays constitue une partie du puzzle de la Marche de Bretagne, zone tampon entre le royaume de France et le Duché de Bretagne. Derval constitue l'un de ces sites défensifs. La Tour Saint-Clair constitue ainsi un site emblématique de l'histoire locale.

Aujourd'hui encore, une commune d'interface

Constituant l'une des communes les plus occidentales du territoire intercommunal de Châteaubriant-Derval, la commune s'inscrit en Loire-Atlantique, en limite départementale avec l'Ille-et-Vilaine. Cette limite constitue aussi une limite régionale entre les Pays de Loire et la Bretagne.

Ainsi, si Derval compte 7 communes limitrophes, quatre d'entre elles appartiennent aux mêmes mailles administratives (intercommunalité, département, région), deux autres font partie d'intercommunalité voisine (CA Redon agglomération), et enfin, Grand-Fougeray s'inscrit dans une autre géographie administrative (Ille-et-Vilaine, Bretagne, CC Bretagne Porte de Loire Communauté).

Carte d'Etat major (mi-XIX^e)

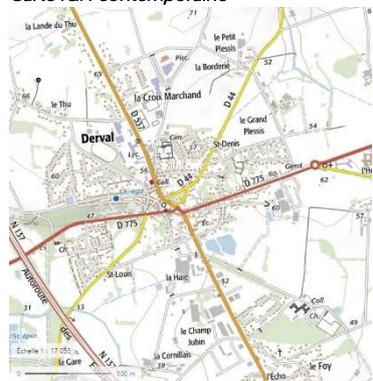
Source : Géoportail



Carte IGN (1950)



Carte IGN contemporaine



Composition et poids démographique des intercommunalités environnantes

Source : INSEE 2017

CA Redon agglomération	66 270 hab. 31 communes	Redon (9 015 hab.)
CC Châteaubriant-Derval	44 375 hab. 26 communes	Châteaubriant (11 975 hab.)
CC Bretagne Porte de Loire	33 070 hab. 20 communes	Bain-de-Bretagne (7 330 hab.)
CC de Nozay	15 870 hab. 7 communes	Nozay (4 640 hab.)

... et au cœur d'un réseau de gros bourgs

Une campagne périurbaine

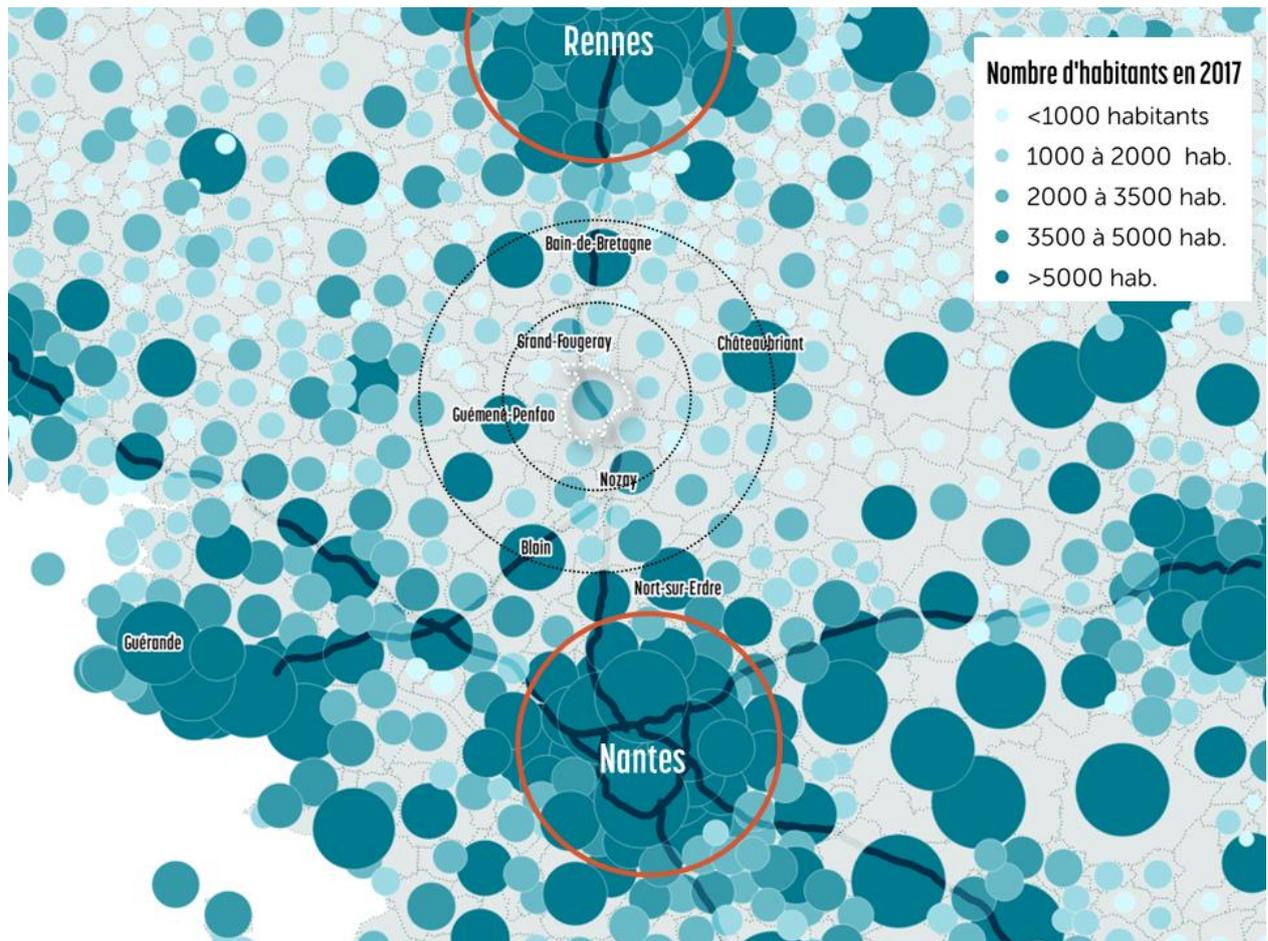
Derval s'inscrit dans une campagne habitée, structurée de plusieurs gros bourgs, qui témoignent souvent de l'héritage de leurs anciens statuts de chefs-lieux de canton, et se sont particulièrement développés sous l'effet de la tendance à la périurbanisation autour des deux grandes agglomérations de Rennes et Nantes.

En effet, si les intercommunalités les plus proches de ces deux métropoles ont connu dès les années quatre-vingt-dix une attractivité forte pour des ménages souhaitant accéder à la propriété à des prix et dans un cadre plus rural, c'est dans les années 2000 que ce phénomène se diffuse plus globalement à l'ensemble des communes, même plus éloignées. L'amélioration des temps de transport, et les possibilités d'accession à la propriété ont en effet renouvelé l'attractivité de ces communes qui, sur les périodes précédentes, avaient vu leur population stagner voire diminuer.

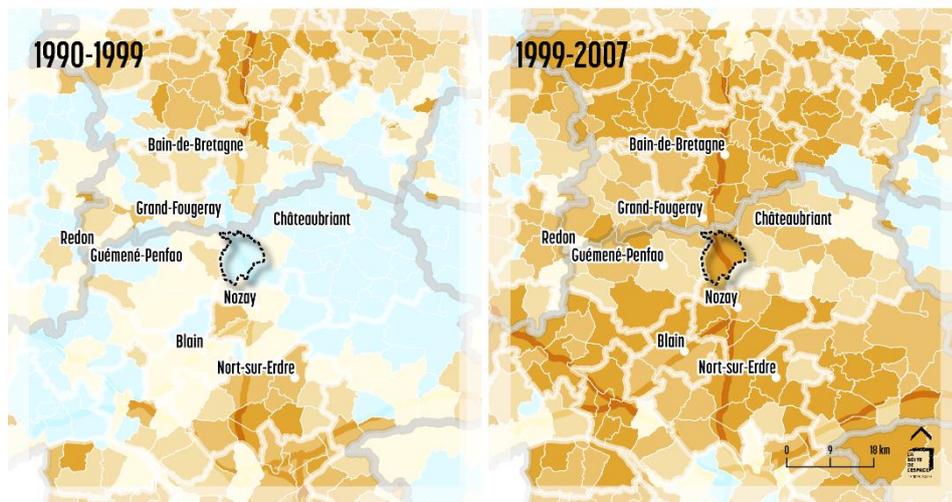
Un fonctionnement multipolaire

Derval s'inscrit dans un réseau de gros bourgs équipés en services, fonctions et équipements, mais aussi, comme Bain-de-Bretagne, Grand-Fougeray, Nozay ou encore Héric, dans la dynamique de ces bourgs directement connectés aux grandes agglomérations par l'autoroute des Estuaires (RN137). Ainsi, leur très bonne accessibilité, et leur ouverture sur deux bassins d'emplois constituent des atouts importants pour leur attractivité résidentielle. La carte scolaire illustre bien ces relations : Derval est rattachée au collège de Nozay, mais au lycée de Châteaubriant.

Nombre d'habitants par commune en 2017
Source : INSEE 2017



Évolution moyenne du nombre d'habitants par commune et par an sur les périodes précédentes
Source : INSEE 2017



Dynamique de population

Taux de variation annuel

- <0 % par an
- 0 à 0,5 % par an
- 0,5 à 1 % par an
- 1 à 2 % par an
- >2% par an

Source : INSEE 2017

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une commune bien positionnée

ATOUTS ET FAIBLESSES

Une commune rurale bien équipée entre Rennes et Nantes, auxquelles elle est facilement connectée par la RN137, en position de carrefour sur l'axe Redon <> Châteaubriant.

Une commune suffisamment éloignée des deux métropoles pour ne pas subir de pression périurbaine et qui a conservé une identité patrimoniale et des espaces agricoles et naturels préservés...

... mais bien placée pour offrir à ses habitants une vue à 360° sur plusieurs bassins d'emplois, et une vie qualitative « à la campagne » dans un bourg bien équipé.

Un bourg qui constitue un pôle local avec une offre de commerces, services, équipements et services publics de proximité mais aussi d'intérêt intercommunal (centre aquatique, collège, bibliothèque...) bénéficiant aux communes environnantes pour lesquelles il constitue un bourg porte d'entrée depuis la RN137

... et s'inscrit dans ce réseau de « gros » bourgs maillant cette interface entre Loire-Atlantique et Ille-et-Vilaine (Nozay, Grand Fougeray...)

Un pôle d'emplois, notamment incarné par un parc d'activités vitrine sur la RN137 pour la communauté de communes Châteaubriant-Derval, qui accueille des entreprises aux besoins fonciers importants en lien avec l'embranchement routier.

OPPORTUNITÉS ET ENJEUX

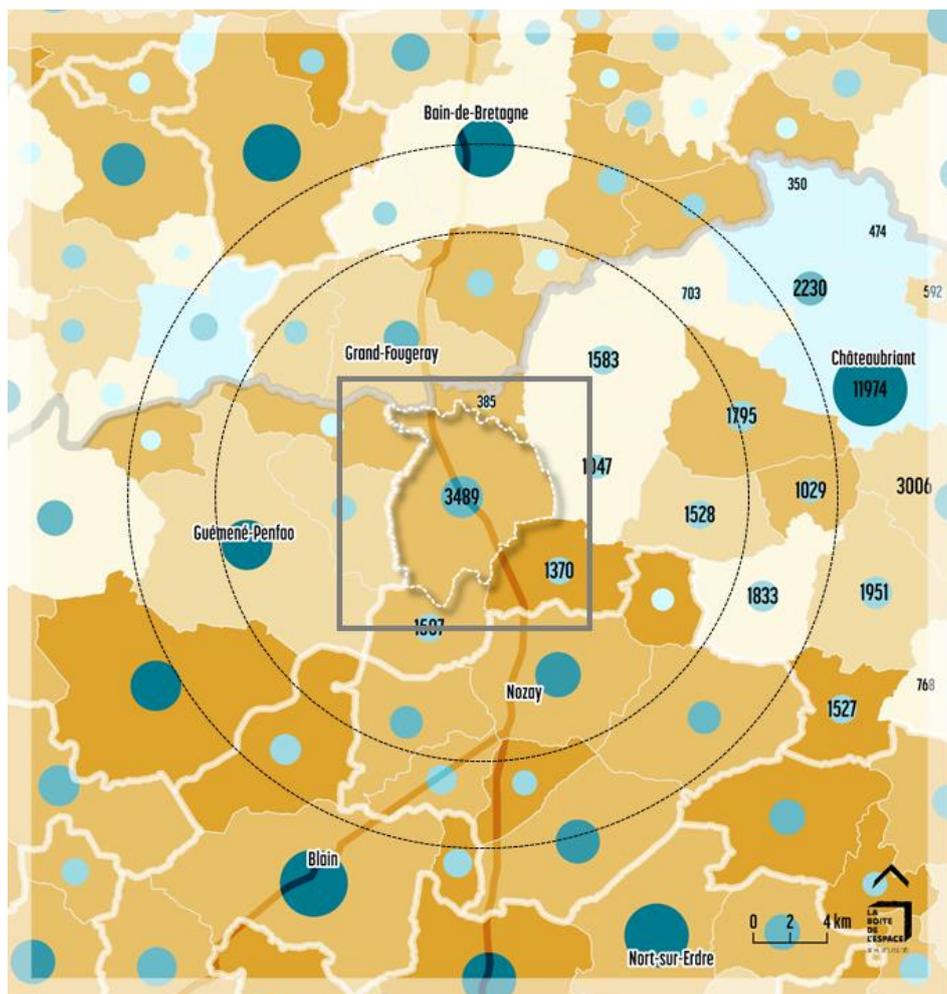
Une position de porte d'entrée et une vitrine sur la RN137 pour tout un bassin de vie à conforter par des aménagements qualitatifs au bénéfice des habitants

Une attractivité démographique et économique liée notamment à sa bonne accessibilité routière à garantir

Un rôle de pôle d'équilibre de l'ouest du territoire Châteaubriant-Derval à conforter : des responsabilités à assumer vis-à-vis des communes environnantes (logements diversifiés, équipements, services, ...)

Une campagne dynamique avec un patrimoine agricole et naturel à préserver, mais qui offre aussi un potentiel de tourisme vert et loisirs à développer

CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE



Dynamique de population

Nombre d'habitants en 2017

- <1000 habitants
- 1000 à 2000 hab.
- 2000 à 3500 hab.
- 3500 à 5000 hab.
- >5000 hab.

Taux de variation annuel entre 2007 et 2017

- <0 % par an
- 0 à 0,5 % par an
- 0,5 à 1 % par an
- 1 à 2 % par an
- >2% par an

Source : INSEE 2017

UNE COMMUNE DE 3 500 HABITANTS ENTRE RENNES ET NANTES

Une reprise de la croissance depuis les années 2000

Avec près de 3 500 habitants en 2017, Derval constitue aujourd'hui le deuxième pôle de vie du territoire Châteaubriant-Derval après Châteaubriant (+/- 12 000 habitants) et se place dans le réseau de gros bourgs maillant le territoire situé à l'interface entre l'Ille-et-Vilaine et la Loire-Atlantique.

Une commune qui a gagné 1 000 habitants en moins de 20 ans

La croissance démographique n'a pas été continue depuis les années soixante-dix. Derval a d'abord vu sa population stagner voire diminuer jusqu'à la fin des années quatre-vingt-dix. Loin des bassins d'emplois rennais et nantais, la commune ne bénéficie alors pas encore de l'effet « RN137 », et paie le prix de son éloignement dans une période où l'économie se transforme en profondeur.

Mais la commune voit son attractivité renouvelée dans les années 2000 : on vient construire sur la commune et la population dervalaise augmente très rapidement, avec une augmentation d'en moyenne + 70 habitants par an entre 1999 et 2012. La croissance reste positive mais s'est ralentie depuis, la commune accueillant une quinzaine d'habitants par an depuis 2012.

Une reprise due aux arrivées dans la commune

Cette croissance est liée à l'attractivité résidentielle retrouvée : après plusieurs décennies où les habitants étaient plus nombreux à quitter Derval qu'à venir s'y installer, la tendance s'est largement inversée dans les années 2000. Ainsi, c'est la dynamique d'emménagement dans la commune qui a été le moteur de la croissance, entraînant depuis 2007 une relance de la dynamique des naissances, sous l'effet de l'accueil de jeunes ménages.

3 490 habitants en 2017

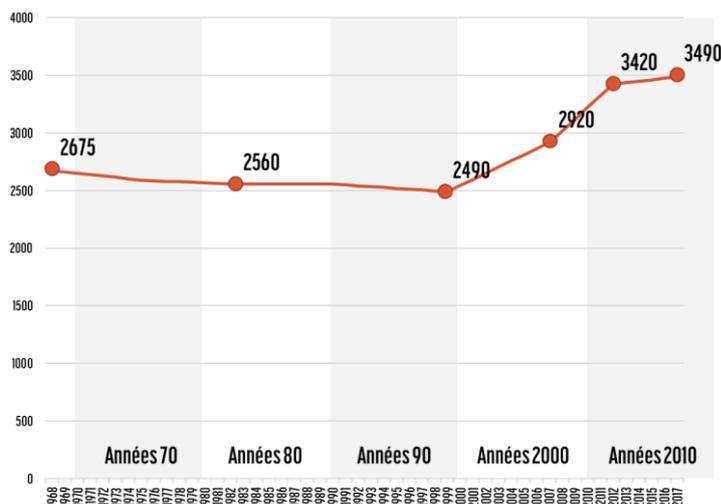
+ 1 000 habitants en 20 ans

+1,8% par an entre 2007 et 2017
soit **+57 habitants par an**

45 naissances par an
en moyenne (2009-2018)

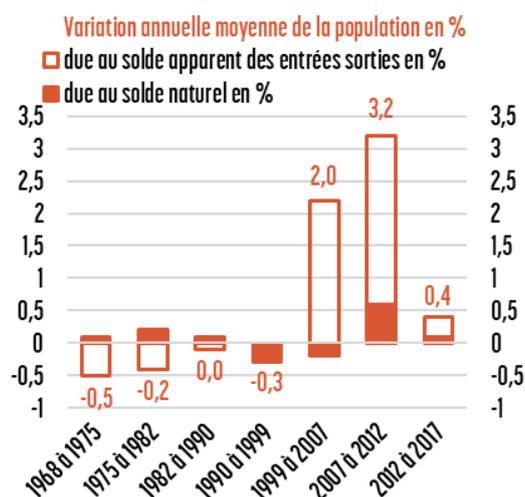
Évolution de la population dervalaise depuis 1968

Source : INSEE 2017



Taux de variation annuelle par période (en%)

Source : INSEE 2017



Les départs et arrivées sur la commune (au 1^{er} janv. 2017)

Derval, la destination résidentielle de nouveaux ménages

Derval attire de nouveaux habitants depuis le début des années 2000. Si certains quittent la commune, plus nombreux sont ceux qui y emménagent, expliquant ainsi en grande partie l'augmentation du nombre d'habitants.

Environ 390 personnes ont emménagé à Derval l'année précédant 2017 (données INSEE), soit 11% des habitants. Dans le même temps, près de 210 Dervalais ont quitté la commune.

Des échanges plutôt à l'échelle du nord de la Loire-Atlantique

La moitié des nouveaux arrivants sont issus de communes situées généralement dans la moitié nord du département, où sont aussi situées les communes de destination de la moitié de ceux qui ont quitté Derval. Ainsi, Derval s'inscrit comme une étape sur les stratégies résidentielles des ménages.

À l'échelle de la Loire-Atlantique, les échanges les plus importants se font ainsi avec les communes environnantes, généralement situées entre Derval et Châteaubriant.

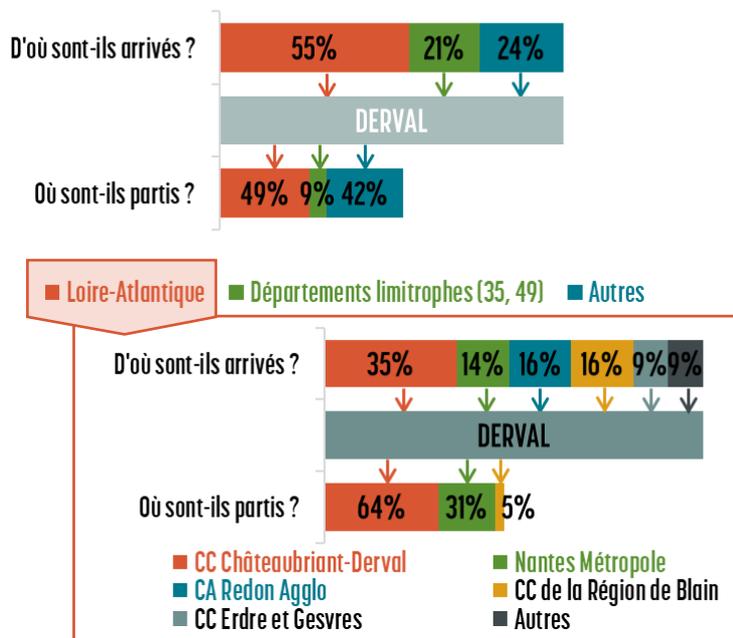
390 arrivées / 210 départs en 2017

plus d'1 arrivée sur 2 a pour origine une autre commune de Loire-Atlantique

1 départ sur 2 a pour destination une autre commune de Loire-Atlantique

Les principaux échanges résidentiels

Source : INSEE 2017 / attention les flux inférieurs à 100 ici utilisés ne donnent qu'une tendance



Une commune qui s'est rajeunie depuis 15 ans

Une commune de « jeunes »

La croissance démographique s'est accompagnée d'un renouvellement des générations qui permet aujourd'hui à Derval de s'imposer comme une commune plutôt « jeune ». Les enfants et pré-adolescents (moins de 15 ans) sont la catégorie de population qui a le plus augmenté en 10 ans (+4 points) : ils représentent en 2017 près d'un quart de la population (23%) quand les personnes du « quatrième âge » (75 ans et plus) représentent un dixième de la population (10%).

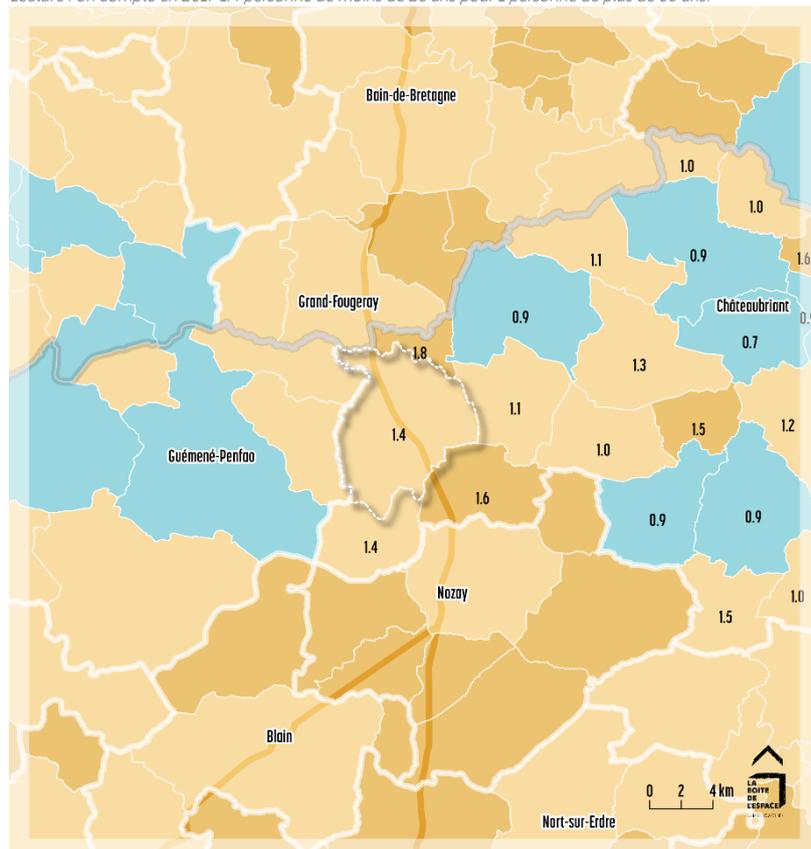
Une tendance au vieillissement encore limitée...

La tendance au vieillissement de la population généralement observée en France (du fait de l'allongement de l'espérance de vie) reste limitée à Derval. Ces dix dernières années, le profil par âge de la commune s'est globalement maintenu, avec près de 60% des habitants ayant moins de 45 ans.

Près d'1/4 de la population
a moins de 15 ans

10% des habitants ont plus de 75 ans

Indice de jeunesse en 2015 / Source : INSEE 2015
(Rapport entre population de moins de 20 ans/population de plus de 60 ans)
Lecture : on compte en 2017 1.4 personne de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans.

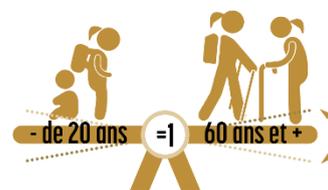


Derval, une commune avec plus de jeunes que de personnes de plus de 60 ans...

Population par âge

Indice jeunesse en 2017
(-20 ans/+60 ans)

- <0,5 pers. de moins de 20 ans pour 1 pers. de 60 ans et plus
- 0,5 à 1
- 1 à 1,5
- >1,5



Source : INSEE 2017

... mais jusqu'à quand ?

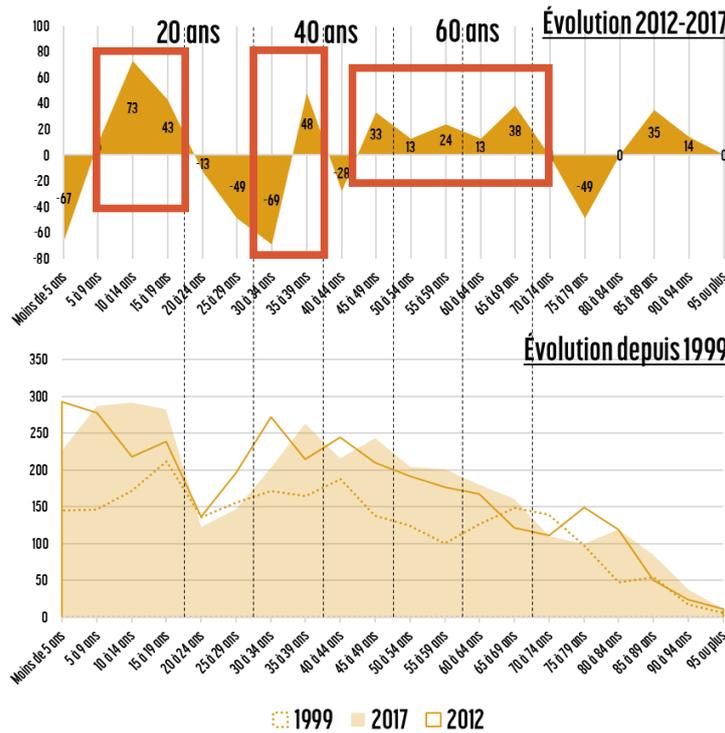
Toutefois, plusieurs signes montrent que l'effet « jeunes ménages avec enfants » se ralentit.

Sur les cinq dernières années, la part des moins de 15 ans a stagné, concomitamment la diminution de celle des 30-44 ans. Parallèlement, ce sont les classes d'âges mûrs (45-75 ans), parents d'adolescents qui décohabitent (études, premiers emplois) et jeunes retraités qui ont augmenté en part et en nombre.

Répartition de la population par tranche d'âge
Source : INSEE 2017



Évolution comparée de la population par tranches d'âge



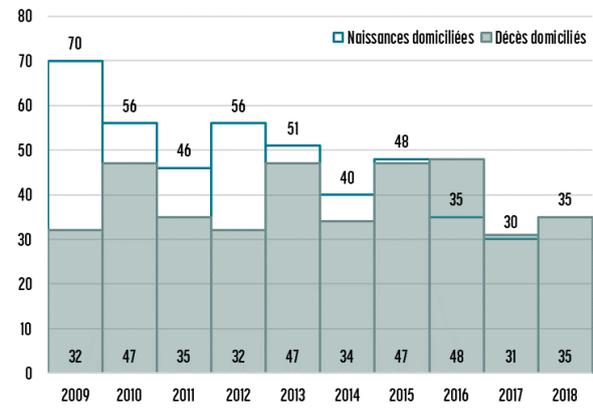
Ces jeunes ménages d'autrefois ont vieilli...

Ils avaient 30 ans en...	Ils ont aujourd'hui...
1975	75 ans
1982	68 ans
1990	60 ans
1999	51 ans
2007	43 ans
2012	38 ans

Ils avaient 44 ans en...	Ils ont aujourd'hui...
1975	85 ans
1982	78 ans
1990	70 ans
1999	61 ans
2007	53 ans
2012	48 ans

De la même façon, depuis 10 ans, le nombre de naissances s'est ralenti (en moyenne 30/an entre 2010 et 2017), étant parfois deux fois moins important que le nombre de décès survenus.

Comparaison entre nombre de naissances et décès
Source : INSEE 2017



Depuis 10 ans, un ralentissement progressif du nombre de naissances



Les effectifs scolaires (voir page suivante) confirment l'érosion du solde naturel sur la commune. En effet, les effectifs maternels sont en baisse.

Le tissu associatif, notamment sportif, observe aussi ce phénomène, avec une diminution du nombre d'adhérents parfois compensée par des habitants des communes limitrophes.

Les équipements petite enfance, scolaires et périscolaires

La commune de Derval voit son rôle de pôle local illustré par la présence de plusieurs équipements qui peuvent assurer une réponse aux besoins de prise en charge de la petite enfance, et du parcours scolaire des élèves de la maternelle au collège en filière générale, voire au lycée pour ceux qui se destinent à la filière agricole.

En matière d'offre pour la prise en charge de la petite enfance, la commune compte notamment :

- **1 structure multi-accueil intercommunal de 30 places** (intégrée à la maison intercommunale de la petite enfance)
- **1 relai d'assistantes maternelles** (intégré à la maison intercommunale de la petite enfance)
- **45 assistantes maternelles agréées** pour un effectif de **156 places** (source : observatoire de LA, en 2019)

En matière d'offre scolaire, la commune compte notamment :

- **1 école maternelle et primaire publique** du Tourniquet
- **1 école maternelle et primaire privée** Ste Marie
- **1 collège privé** Saint-Joseph
- **1 lycée d'enseignement agricole privé** St Clair Blain-Derval

En matière d'offre périscolaire, l'animation des temps périscolaires est assurée par une association Les voyageurs qui assurent la restauration scolaire, l'accueil périscolaire et l'accueil de loisirs dans des locaux situés à proximité directe de l'école publique.

L'accueil de loisirs constitue un service intercommunal qui offre environ 70 places accueillies dans un bâtiment rénové en 2019.



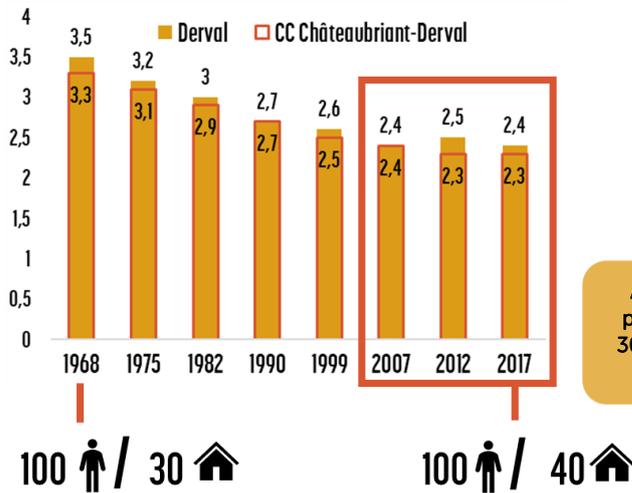
Des ménages de plus en plus petits

Des ménages de plus en plus petits

En près de cinquante ans, **la taille des ménages dervalais a diminué d'une personne**. Alors qu'on comptait en moyenne plus de 3 personnes par ménage en 1968, on n'en compte plus que 2,4 en 2017. Phénomène observé dans la plupart des territoires français, Derval n'échappe pas à cette tendance au desserrement des ménages qui reste néanmoins légèrement moins marquée qu'à l'échelle de l'intercommunalité. **Cette tendance s'est même stabilisée ces 10 dernières années**, témoignant de la **capacité de la commune à maintenir un relatif équilibre entre de petits ménages et des familles avec enfants**.

Évolution du nombre moyen de personnes par ménages

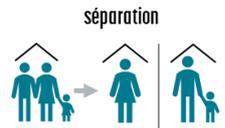
Source : INSEE 2015



Alors que pour loger 100 personnes, il fallait environ 30 logements en 1968, il en faut plus de 40 en 2017.

en moyenne,
2,3 personnes par ménage

Des événements de la vie...



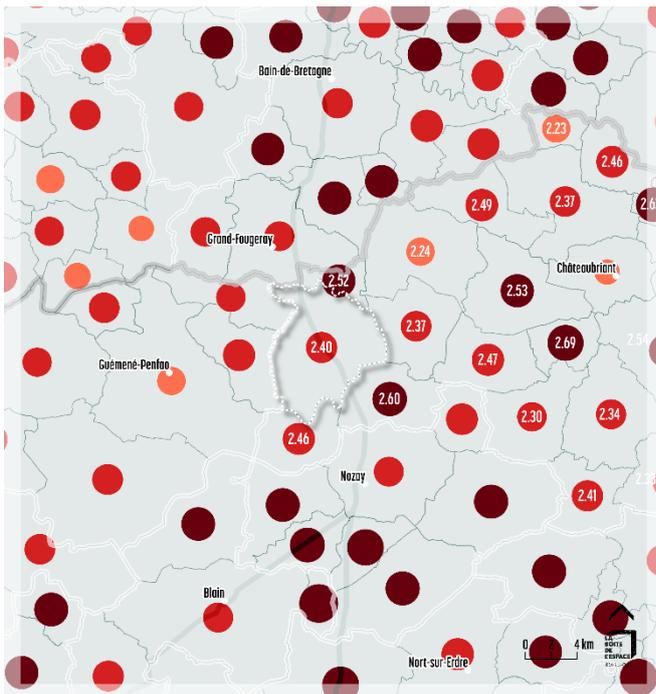
+ une durée de vie qui s'est allongée

=

le desserrement des ménages



Le phénomène de **desserrement des ménages** interroge directement le volume de logements à produire et leur programmation (notamment en termes de taille et de nombre de pièces).



Taille des ménages

Nombre de pers. par ménage en 2017

- < à 1.75 pers.
- 1.75 à 2.00 pers.
- 2.00 à 2.25 pers.
- 2.25 à 2.50 pers.
- > à 2.50 pers.

Source : INSEE 2017

Des ménages familiaux, mais aussi des personnes seules

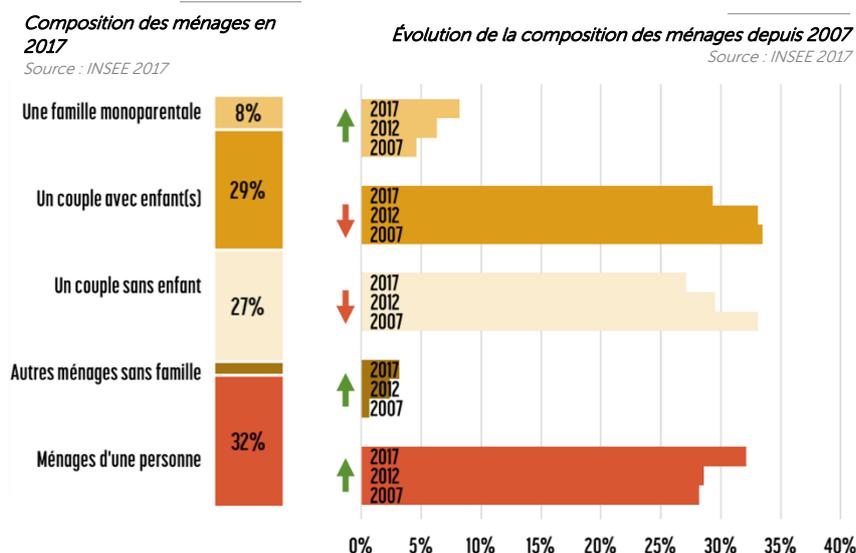
Cette taille des ménages est liée à la bonne représentation des ménages avec enfant(s) qui représentent un peu moins d'un ménage sur trois. Les opérations de constructions sorties avant 2010 ont ainsi largement contribué à l'accueil de nouveaux ménages, et notamment de ménages avec enfants.

Toutefois, ce type de ménages est en diminution depuis 5 ans. En effet, les plus petits ménages (familles monoparentales et personnes seules notamment) voient leur proportion augmenter.

De plus, ce sont généralement des personnes âgées qui vivent seules et qui n'ont plus aujourd'hui un logement adapté. Plus de 55% des ménages d'une personne ont plus de 65 ans.

Un peu moins d'1 ménage sur 3 (29%) est constitué d'un couple avec enfant(s)

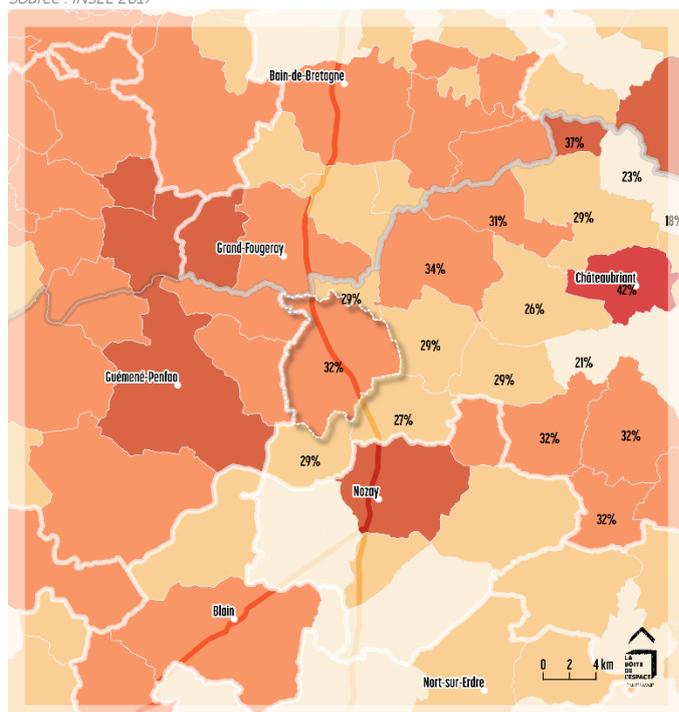
plus de 60% des ménages sont de petits ménages (personne seule, couple sans enfant, autre ménage sans famille)



Cette structure des ménages interroge de fait la typologie de l'habitat en présence sur la commune, et notamment l'offre en petits et moyens logements souvent nécessaires en début et en fin de parcours résidentiel.

Mais elle interroge aussi l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, et notamment l'adaptation du parc existant au vieillissement et aux possibilités de maintien à domicile.

Part des ménages d'une personne
Source : INSEE 2017



Taille des ménages

Part des ménages d'1 pers. en 2017

- < à 25%
- 25% à 30%
- 30% à 35%
- 35% à 40%
- > à 40%

Source : INSEE 2017

Des ménages aux revenus modestes

Des ménages aux revenus modestes

La répartition par catégories socio-professionnelles des ménages rend compte de la représentation des séniors dans la commune. En effet, plus d'un quart des ménages sont des retraités. Compte-tenu de la situation de Derval et de son histoire, il s'agit notamment de retraités aux revenus modestes, relevant notamment du régime agricole.

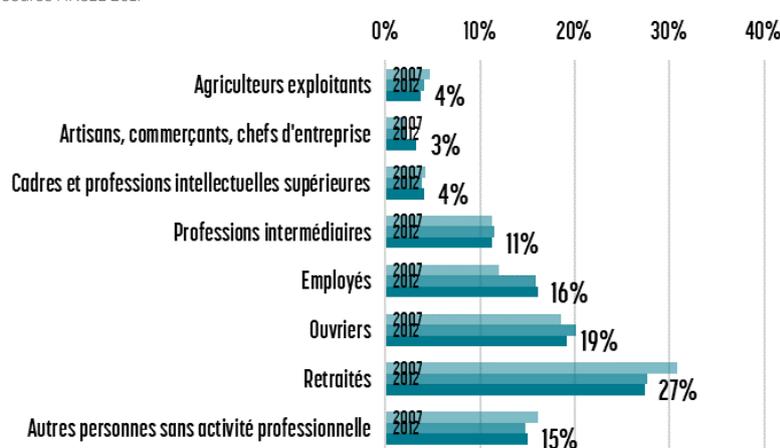
Le reste des ménages aussi composé de ménages aux revenus modestes : la dernière période a d'ailleurs vu se renforcer les catégories d'ouvriers et employés (35% en 2017).

L'évolution des catégories socioprofessionnelles témoignent des dynamiques de cette campagne périurbaine, qui a su attirer des ménages aux revenus plus modestes. En effet, les prix immobiliers restent plus abordables qu'au cœur des grands bassins d'emploi, et subsiste, dans ces secteurs, un tissu d'emplois moins qualifiés dans les services, l'artisanat et l'industrie.

Ce constat est confirmé par le niveau de vie médian des ménages dervalais (19 540 €), qui est inférieur à celui observé à l'échelle départementale et métropolitaine. Il est toutefois légèrement supérieur à celui observé à l'échelle du territoire intercommunal.

Évolution du profil des ménages

Source : INSEE 2017

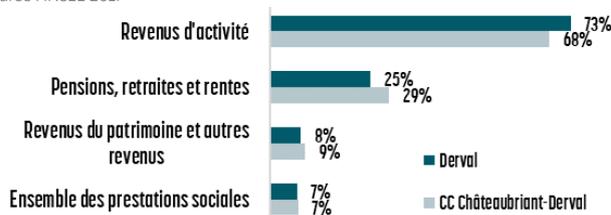


Une commune qui a su attirer des actifs

Derval se distingue du territoire intercommunal dans la composition des revenus. Les revenus disponibles sont essentiellement liés à des revenus d'activités essentiellement composés de salaires et traitements.

Comparaison de la décomposition des revenus disponibles sur l'année 2017 (avant impôt)

Source : INSEE 2017



Les retraités représentent 27% des ménages

Les employés et ouvriers représentent 35% des ménages

50% des ménages disposent de plus de 19 540 € par an (niveau de vie médian en 2017)

CC Châteaubriant-Derval : 19 130 €

Loire-Atlantique : 21 910 €

France métro. : 20 820 €

LE PARC DE LOGEMENTS

Un parc de près de 1 570 logements

Une croissance continue, un ralentissement depuis 2012

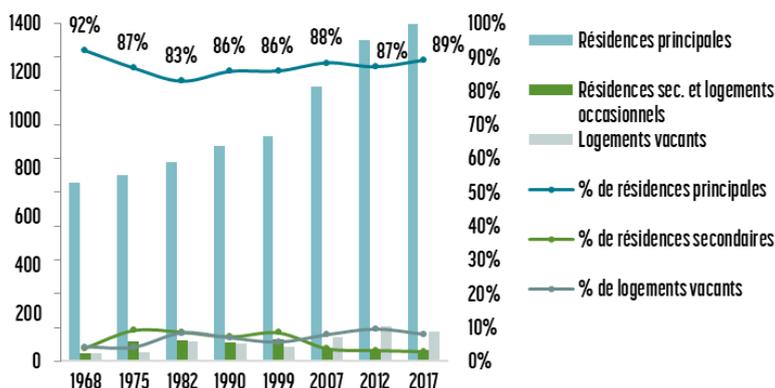
Le parc de logements dervallais a progressé depuis 1968. Après une progression modérée entre 1968 et 1999 (+ 5 à 15 logements par an), les années 2000 ont vu une augmentation importante du parc de logements (+30 logements par an) qui s'est ralentie depuis 2012 (+9 logements par an).

Cette évolution traduit en fait deux dynamiques très liées à Derval :

- celle de la construction neuve (le parc de logements progresse sous l'effet des nouveaux logements créés ex nihilo)
- et celle des résidences principales. En effet, la commune n'est pas attractive pour les résidences secondaires dont on dénombre environ 50 logements en 2017.

Évolution du parc de logements depuis 1968 : nombre et parts

Source : INSEE 17



9 logements sur 10 sont des résidences principales

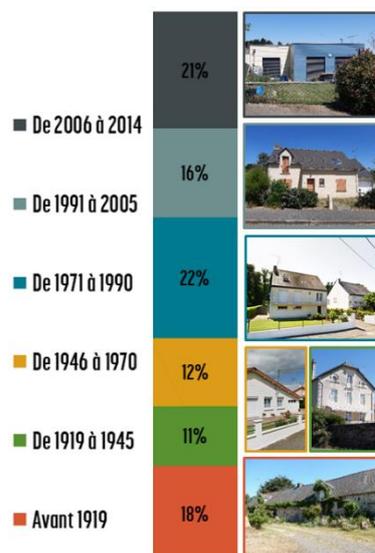
Le parc de logement à Derval se caractérise depuis toujours par un parc quasi exclusivement composé de résidences principales, qui ont augmenté significativement depuis 1999.

Cette nouvelle dynamique depuis les années 2000 a permis de renouveler la structure du parc de logements. Ainsi, en moins de 10 ans, de 2006 à 2014, près de 290 logements ont été achevés, soit presque autant qu'entre 1971 et 1990. Ces logements récents constituent aujourd'hui 1 résidence principale sur 5.

Toutefois, Derval compte encore un parc ancien (30% des rés. principales datent d'avant 1946) qui participe à l'identité patrimoniale de Derval. Ces logements sont notamment importants dans certaines parties du bourg et certains hameaux.

Structure du parc de résidences principales en 2017 selon la période d'achèvement

Source : INSEE 15



1 570 logements
en 2017

89% de résidences principales

8% de logements vacants

8% de logements vacants

On considère qu'un taux de logements vacants d'environ 6% est optimal et traduit un marché immobilier ni tendu ni sous-tendu qui dispose via les logements vacants d'un stock de logements en transition (cf. ci-contre) qui constituent un potentiel d'accueil permettant la bonne rotation au sein du parc.

Les logements vacants ont connu une forte augmentation entre 2007 et 2012, passant de 101 à 145 logements (soit de 78 % à 9,5% du parc total), ce qui peut s'expliquer notamment par la mise sur le marché des logements issus des opérations de lotissement.

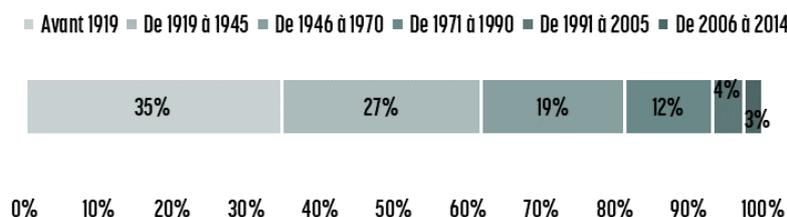
Au 1^{er} janvier 2017, Derval dénombre selon l'INSEE environ 125 logements vacants. Il s'agit pour plus de la moitié d'entre eux de logements anciens voire très anciens (avant 1946).

Toutefois, l'analyse des bâtis vacants réalisée en 2018 dans le cadre de travaux du PLH a permis de voir que, sur les 100 bâtis repérés comme vacants :

- 37 bâtiments vacants n'étaient pas à usage de logements
- 63 bâtiments vacants étaient à usage de logements (pour une capacité de 67 logements), dont :
 - 7 logements identifiés comme inhabitables
 - 2 logements en travaux / en vente

Structure du parc de logements vacants / selon l'époque d'achèvement de la construction

Source : INSEE 17



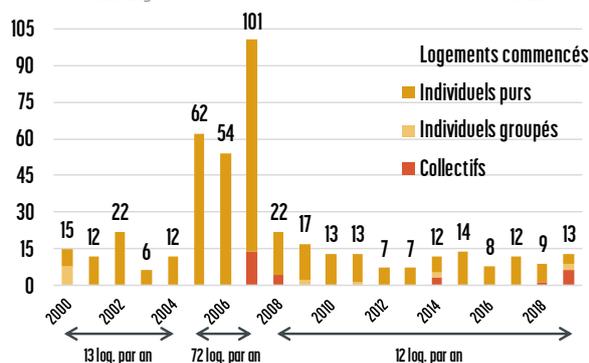
Une construction neuve au ralenti depuis 2008

Si la réalisation des opérations de lotissement a dopé la construction neuve à Derval notamment dans les années 2005-2007 (217 logements construits en 3 ans, soit 72 logements par an en moyenne), le rythme moyen de constructions neuves observé en dehors de cette période est plutôt de 12 à 13 logements par an.

Ainsi, la dynamique démographique observée a été très liée à l'effet levier de la construction neuve.

La construction neuve

Source : SITADEL Logements commencés / données arrêtées à fin avril 2021



Au sens de l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).



Les diagnostics du PLH et du SCoT ont révélé un fort taux de vacance, supérieur à 10 % (à noter que le taux de vacance optimal se situe aux environs de 6 %), sur le territoire de l'EPCI. La vacance est, en outre, dans une dynamique de progression (+290 logements vacants entre 2010 et 2015).

Le SCoT fixe un objectif de réduction de la vacance afin de porter le taux à 8 %, dans l'optique d'enrayer la tendance actuelle. Cette orientation est traduite dans le PLH par un objectif de réduction de la vacance de 12 logements sur 6 ans, soit 2 logements par an, pour Derval.

Un parc de résidences principales peu diversifié

De (plus en plus de) grandes maisons

Le profil du parc de logements reste marqué par une grande majorité de maisons, dont plus de la moitié sont de grands logements (5 pièces et plus) alors que les logements en appartements sont peu nombreux et plus petits (en moyenne, 3 pièces).

Si cette structure du parc est assez classique dans un bourg comme Derval, situé à l'écart des dynamiques des grandes métropoles, elle est marquée ces dix dernières années par une spécialisation encore plus marquée : les maisons et leur taille ont augmenté.

... occupées par des propriétaires

7 résidences principales sur 10 sont occupées par leur propriétaire. Taux fortement corrélé à celui des maisons individuelles, il témoigne, à Derval comme ailleurs, à la fois d'une spécialisation du parc mais aussi d'une demande orientée vers ce type de projet.

Derval compte par ailleurs un secteur locatif qui participe pleinement au parcours résidentiel. Ainsi, la commune compte environ 380 logements en 2017, soit un peu plus d'un quart du parc.

Si un parc HLM existe, créé dans les années 1980 notamment, le secteur locatif relève avant tout du secteur privé, notamment en appartements.

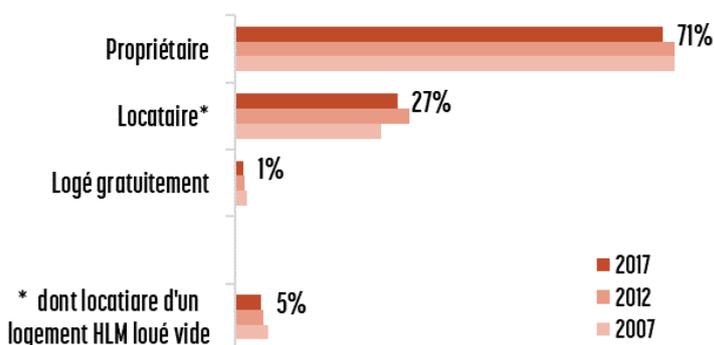
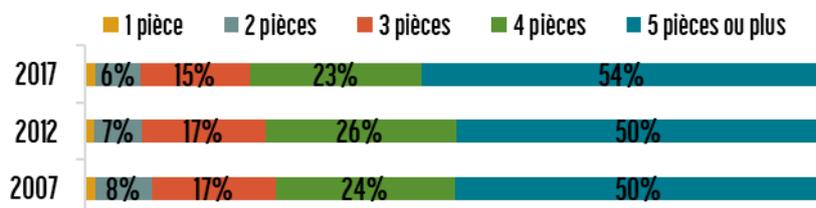
94% des résidences principales sont des maisons
en 2017

On compte **80 appartements** occupés en rés. principale

4,8 pièces par maison
3,1 pièces par appartement

Résidences principales selon le nombre de pièces

Source : INSEE 17



Une offre limitée en logement locatif social

Rappel / Les logements sociaux sont des logements locatifs construits avec des aides publiques (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés). Les loyers, tout comme la désignation des locataires, sont soumis à des règles fixées par l'État. En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers (PLAI, PLUS, PLS). Plus le loyer est élevé, plus le plafond de ressources du ménage l'est aussi.

8,5% de logements sociaux SRU
au 1^{er} janvier 2018

Une offre en logement social qui représente

Derval compte à ce jour (source : porter à connaissance de l'Etat) :

- un parc de 66 logements locatifs sociaux, propriétés de deux bailleurs (Atlantique Habitations et OPH 44),
- 5 attributions en 2020,
- et 51 demandes en attente.

Ainsi, il faudrait compter environ 120 logements locatifs sociaux pour couvrir l'intégralité des demandes qui se portent majoritairement vers des petits logements (T2/T3), qui constituent par ailleurs l'offre en présence sur la commune.

L'offre de logements sociaux à Derval – état de l'offre et de la demande en 2019

Source : RPLS 2019

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	3	5	1
T2	14	15	0
T3	28	13	0
T4	18	6	1
T5	0	0	0
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
S.A. ATLANTIQUE HABITATIONS	41	1
O.P.H. 44	22	1

Aujourd'hui, l'offre en locatif social présente sur la commune est majoritairement constituée de maisons groupées ou logements intermédiaires qui accueillent des ménages dont l'ancienneté d'emménagement dépasse les 10 ans (13,5 ans selon l'INSEE contre 6 ans dans le locatif privé selon l'INSEE). La faible rotation au sein de ce parc de logements limite de fait son rôle pour répondre aux besoins de ménages en transition dans le parcours résidentiel.

Pas d'obligation légale, mais des besoins en logements sociaux

La communauté de communes de Châteaubriant-Derval ne répond pas aujourd'hui aux critères déterminants déclenchant les obligations de respect de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), à savoir l'atteinte de 20 à 25% au moins de logements sociaux dans le parc de résidences principales. Il faudrait que Derval appartienne à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Si Derval n'a pas d'obligation légale au titre de la loi SRU d'assurer une production minimale, le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes Châteaubriant-Derval (document qui planifie à l'échelle locale la politique de l'habitat et s'assure de la réponse aux besoins en logement et hébergement) avait noté que *"certaines communes, comme Derval, sont particulièrement demandées. [L'indice de tension de la demande sociale est de 3,2 (1,7 sur l'ensemble de la CC).] Ce qui démontre un besoin qui n'est pas satisfait et offre la possibilité de prévoir une hausse mesurée du taux de LLS dans les communes concernées. [...] Au total, il est prévu, en ce qui concerne la proportion de LLS "HLM ordinaires", de le faire progresser de 1,3 points à Derval entre 2017 et 2025, car Derval est un pôle où la demande est relativement significative et l'offre assez faible."*

En conséquence, le PLH assigne à la commune un taux significatif de construction de logements sociaux. Ainsi, 13 % à 16 % des logements construits devront être sociaux. De plus la commune devra réaliser entre 20 et 22 locatifs sociaux sur le temps du PLH, dont 2 à 3 en acquisition-amélioration.

Objectifs de production de logement social sur la période 2020-2025

Source : PLH

Parc Locatif social HLM	Nombre			Taux			Objectif Nombre 2025		Objectif de production pour les 6 ans du PLH		Dont Acquisition-Amélioration (12%)	
	2010	2015	2018	2010	2015	Objectif 2025	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute	Hyp. Basse	Hyp. Haute
Châteaubriant	1065	1034	1029	19,1%	18,3%	18,3%	1 159	1 195	86	110	10	13
Derval	66	66	65	5,2%	4,7%	6,0%	95	98	20	22	2	3
Pôles de proximité	508	536	531	4,7%	4,6%	4,9%	616	630	56	66	7	8
dont Pôles de Proximité du Bassin de Châteaubriant	268	269	267	4,2%	4,1%	4,4%	348	356	32	37	4	4
dont Pôles de Proximité du Bassin de Derval	102	106	106	4,5%	4,4%	4,7%	126	129	11	14	1	2
dont Pôles de Proximité du Bassin Sud	160	157	155	6,2%	5,8%	6,1%	142	145	13	15	2	2
CC Châteaubriant-Derval	1661	1632	1626	9,2%	8,7%	9,1%	1 870	1 923	163	198	20	24

L'hébergement des séniors

Côté hébergement, Derval dispose d'une offre de 80 places en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui bénéficie à l'ensemble du bassin de vie. Cette structure récente et adaptée a été livrée en 2016.

La prise en charge des besoins séniors est aussi assurée par des services de maintien à domicile est aussi facilitée par l'APA (allocation personnalisée d'autonomie) à domicile versée par le conseil départemental qui aide à payer les dépenses nécessaires pour rester vivre à domicile malgré la perte d'autonomie. À la Derval, 40 bénéficiaires sont recensés en 2019, ce qui correspond à une progression régulière depuis 20 ans.

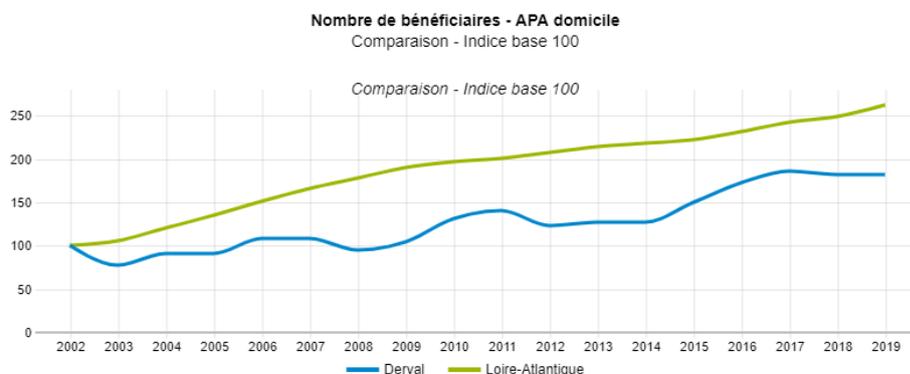
1 EHPAD de 80 places

40 personnes bénéficient de l'APA à domicile (2019)

APA : allocation personnalisée d'autonomie

Évolution du nombre de bénéficiaires – APA domicile par commune

Source : atlas.loire-atlantique.fr



Source : Département Loire-Atlantique - IMPORTANT : Données sans la commune de Freigné.

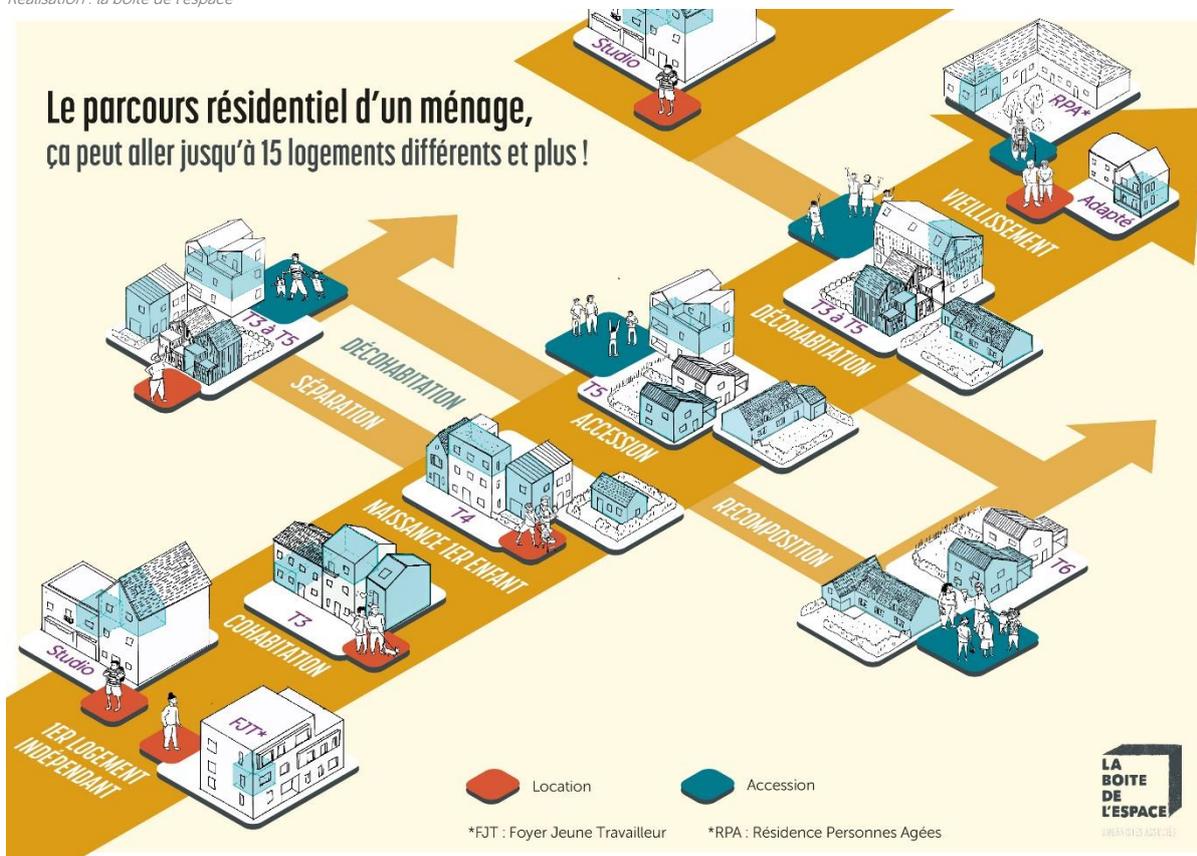
Le parcours résidentiel et parcours de vie

Au fil de la vie, les besoins d'une personne en matière d'hébergement varient selon son âge, la composition de son ménage, mais aussi ses capacités financières. Cette évolution constitue le parcours résidentiel. Disposer de l'ensemble d'une gamme de logements permet ainsi de répondre à la possibilité d'un parcours résidentiel sur la commune. Le desserrement des ménages contribue notamment à démultiplier les besoins (séparation de couples, ou nouvelles aspirations liées au départ des enfants par exemple). De même, avec le vieillissement de la population et l'évolution des usages, le parcours résidentiel des seniors devient plus complexe (déménagement vers un logement plus adapté, puis éventuellement vers une résidence-services ou vers des solutions médicalisées...).

Ainsi l'objectif est de répondre aux demandes variées en matière d'habitat d'un seul ménage qui veut vivre son parcours résidentiel sur la commune ou de ménages différents qui veulent s'installer. Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages sont des phénomènes qui peuvent accentuer le besoin de diversité de logements à produire, et qui amène surtout à construire un habitat en adéquation avec les populations.

À Derval, le parc de logements manque d'une certaine diversité, que ce soit par la taille de l'habitat, par sa typologie (appartement ou maison) ou encore par son statut (location, accession, social). Les dernières grandes opérations réalisées ont favorisé un seul type de logement : la maison individuelle en accession.

Schéma type du nombre de logements différents pouvant constituer le parcours résidentiel d'un ménage
Réalisation : la boîte de l'espace



SYNTHÈSE ET ENJEUX

Une commune de près de 3 500 habitants

ATOUTS ET FAIBLESSES

Une croissance démographique relancée dans les années 2000 portée par la sortie de lotissements avec une offre « à bâtir » 100% pavillonnaire qui ont permis l'arrivée de jeunes ménages

... qui se ralentit depuis 10 ans, notamment sous l'effet d'un ralentissement net de la construction neuve (aucune grande opération n'est sortie)

Des signes de vieillissement de la population avec des effets concrets (tissu associatif, effectifs scolaires maternels...)

Un parc de logements très majoritairement constitué de résidences principales et une part de logements vacants assez faible (4%), mais concernant le plus souvent des logements plus difficiles à réhabiliter.

Un parc principal peu diversifié, essentiellement composé de grandes maisons, occupées en propriété.

Une commune qui n'est pas soumise aux obligations liées à la loi SRU (imposant un pourcentage minimum de logements sociaux) mais dispose néanmoins d'un parc de logements sociaux dont l'offre reste inférieure à la demande sur la commune.

OPPORTUNITÉS ET ENJEUX

Une dynamique de croissance démographique à maintenir pour garantir le renouvellement des générations et le maintien d'un bon niveau de services et d'équipements

Des besoins en logement **pour les actifs et les petits ménages** et donc une production de résidence principale avec une typologie adaptée **à prix abordable, en accession et en location**

Un parc de logements qui doit poursuivre sa diversification pour relancer la rotation dans le parc et notamment pour garantir du choix dans les parcours résidentiels, mais aussi pour développer de nouvelles formes urbaines : le logement intermédiaire, les opérations mixtes

Un vieillissement de la population à accompagner avec des logements adaptés aussi au parcours résidentiel sénior (notamment sur le maintien à domicile) mais aussi une proximité ou liaison facile aux commerces, services, équipements à organiser

UN PÔLE D'EMPLOIS ENTRE RENNES ET NANTES, REDON ET CHÂTEAUBRIANT

Plus de 1 500 emplois

Un nombre d'emplois qui a progressé

Derval a gagné près de 300 emplois entre 2007 et 2017. Cette progression est avant tout le fait du secteur « Commerce, transports, services divers » qui s'est développé sur la commune, notamment par l'accueil d'entreprises au sein des parcs d'activités.

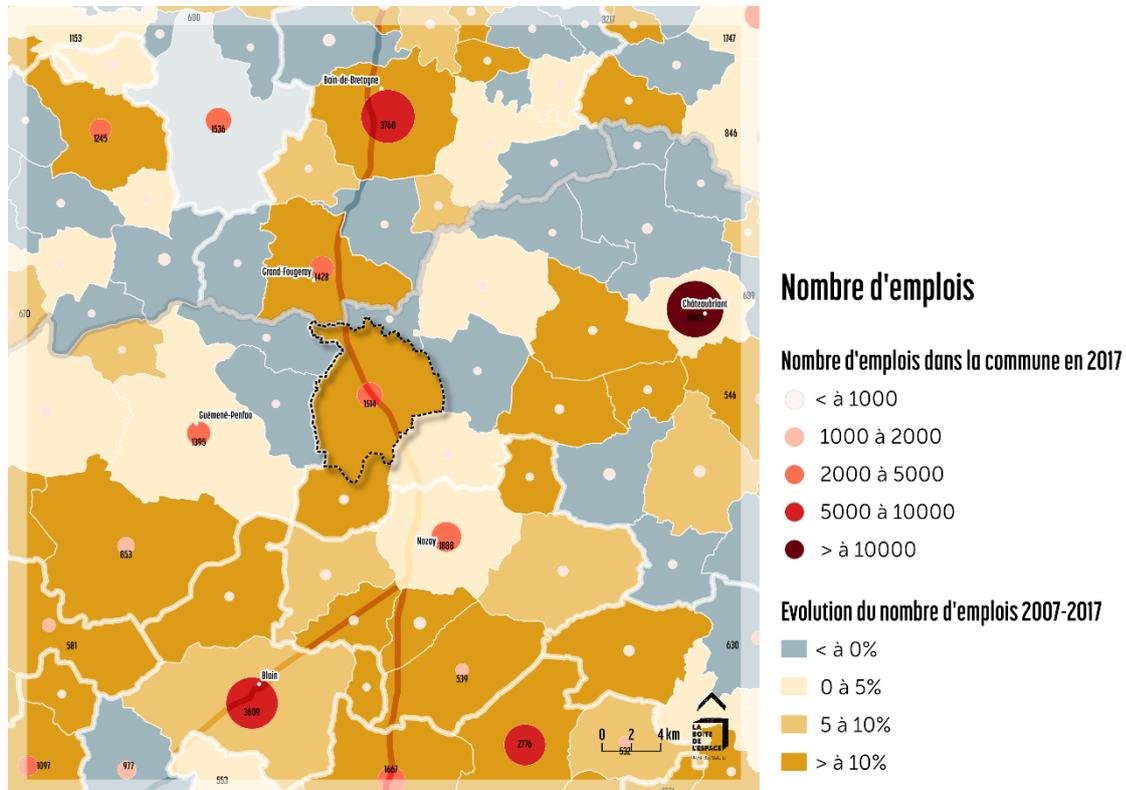
Il s'agit du secteur d'emploi le plus important (730 emplois), devançant celui de l' « Administration publique, enseignement, santé, action sociale » (385 emplois) confirmant le statut de pôle local de Derval qui accueille un certain nombre d'équipements et services (écoles, collège, centre nautique, maison intercommunale de la petite enfance...). Les autres secteurs (« Agriculture, industrie, et Construction) comptaient en 2017 plus d'une centaine d'emplois chacun et un nombre d'emplois en diminution depuis 2007.

1515 emplois
en 2017

+ 300 emplois
entre 2007 et 2017

Nombre d'emplois par commune en 2017

Source : INSEE 2017



... mais pas pour tous les secteurs

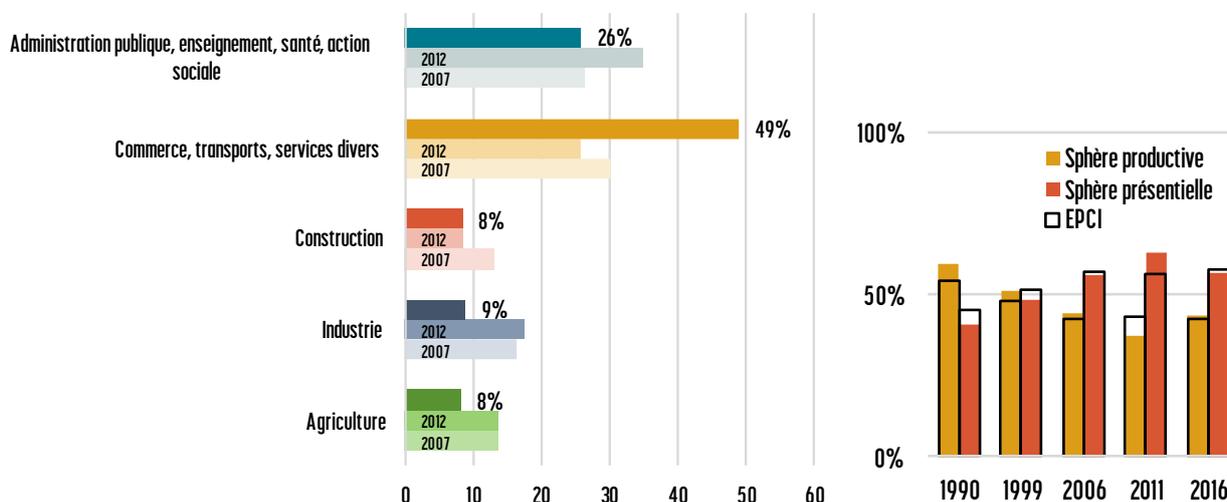
Les activités présentiellees sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

Depuis les années 2000, l'emploi à Derval est en mutation. S'il était avant tout le fait auparavant de la sphère productive, c'est progressivement la sphère présentielle qui domine la structure de l'emploi. Cela est lié notamment à l'augmentation de la population et au développement de nouveaux services et équipements dans la commune, mais aussi au développement du secteur des transports.

Évolution de la structure de l'emploi : 2007, 2012, 2017

Source : INSEE 2017



Des petites et grandes entreprises

La majorité des entreprises domiciliées sur la commune comptent entre 1 et 10 salariés, correspondant à un tissu de petites entreprises. Les indépendants (0 salarié) représentent moins d'un établissement sur dix.

Mais la commune accueille aussi des entreprises avec davantage de salariés, qui développent d'importantes surfaces de bâtiments localisés dans le parc des Estuaires (Mortier).

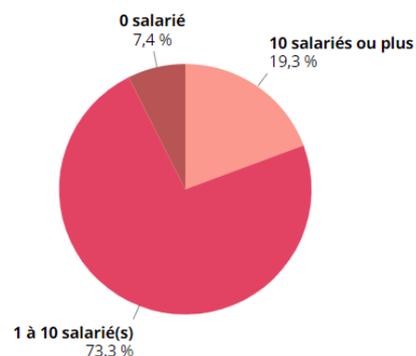
Les principaux employeurs

Source : SIRENE

Entreprise	effectif
STAC Ouest - ID Logistics	115 salariés
Eiffage Génie Civil Parc Derval	90 salariés
Pâtisseries Gourmandes	71 salariés

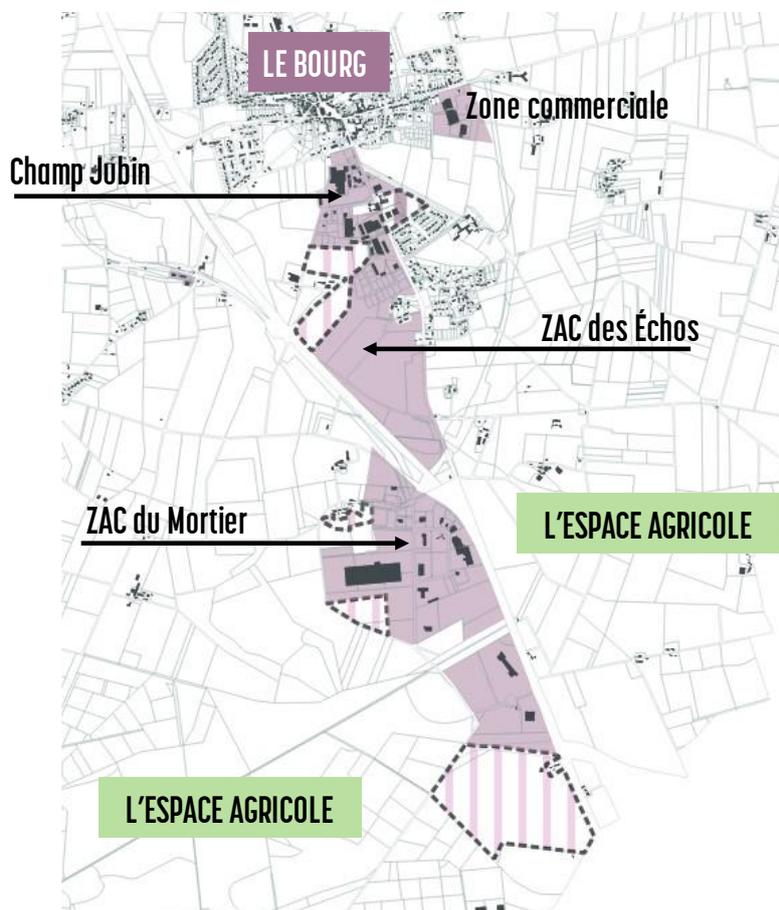
Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2018

Source : INSEE



ZOOM/ la géographie de l'emploi dans la commune

Les lieux d'emplois version 2020
Réalisation : la boîte de l'espace



Vue aérienne du Parc des Estuaires (espace du Mortier)
Source : www.cc-chateaubriant-derval.fr



Plus d'emplois que d'actifs

Avec près de 1 515 emplois en 2017, Derval s'impose comme un pôle d'emplois structurant à l'échelle notamment de l'intercommunalité.

Lieu de résidence de près de 1 440 actifs occupés, la commune dispose d'un relatif équilibre entre emplois offerts et population active, avec un peu plus d'emploi que d'actifs résidents. Si bien sûr tous les actifs ne travaillent pas forcément sur la commune, cet indicateur témoigne d'un fonctionnement relativement équilibré dans la vie au quotidien de la commune.

Derval constitue certes une commune résidentielle mais elle ne constitue pas une commune « dortoir », vidée de ses actifs en journée. C'est un véritable atout pour entreprendre un développement durable et équitable sur une commune.

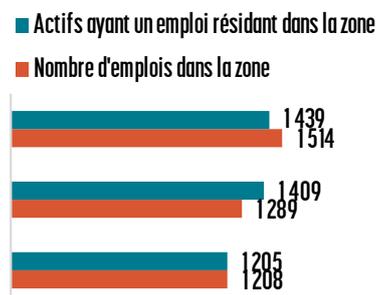
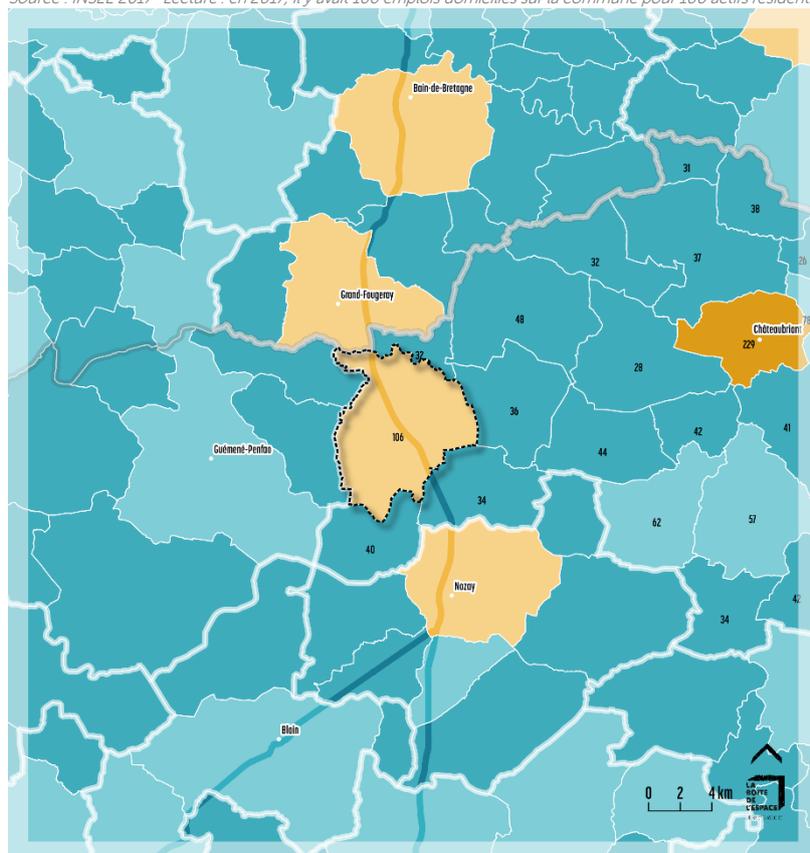
Toutefois, aujourd'hui, si la commune est attractive pour l'accueil de nouvelles entreprises, la question du logement des actifs reste posée, notamment pour les jeunes actifs qui souhaiteraient minimiser le budget déplacements (apprentis, stagiaires, jeunes actifs).

1 515 emplois domiciliés à Derval
en 2017

1 440 actifs en emploi
en 2017

Rapport entre emplois domiciliés par commune et actifs y résidant

Source : INSEE 2017 - Lecture : en 2017, il y avait 106 emplois domiciliés sur la commune pour 100 actifs résidents à Derval



Rapport entre emplois et actifs résidents

Plus d'actifs que d'emplois

- Moins d'1 emploi pour 2 actifs
- entre 1 et 2 emplois pour 2 actifs

Plus d'emplois que d'actifs

- entre 2 et 3 emplois pour 2 actifs
- plus de 3 emplois pour 2 actifs

Source : INSEE 2017

Les actifs

Plus d'actifs, mais autant d'actifs occupés

Près de 8 personnes sur dix en âge de travailler (15-64 ans) sont considérées comme actives à Derval (qu'elles occupent un emploi ou soient en situation de chômage). Ce type de profil est partagé par les communes environnantes.

Si le taux d'activité a augmenté depuis 2007, notamment sous l'effet de l'augmentation du nombre d'actifs en emploi qui représentent en 2017 environ 1 430 personnes.

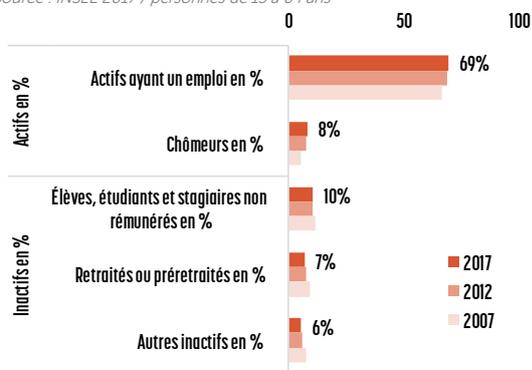
Toutefois, dans le même temps, Derval a pu une augmentation des actifs au chômage (*au sens du recensement*) (8,1% en 2017 - en hausse depuis 2007 (5,5%)), qui sont environ 170 personnes.

1 595 actifs
dont **1 430 en emploi**
en 2017

77,3% des 15-64 ans sont des actifs
en emploi ou au chômage
(taux d'activité en 2017)

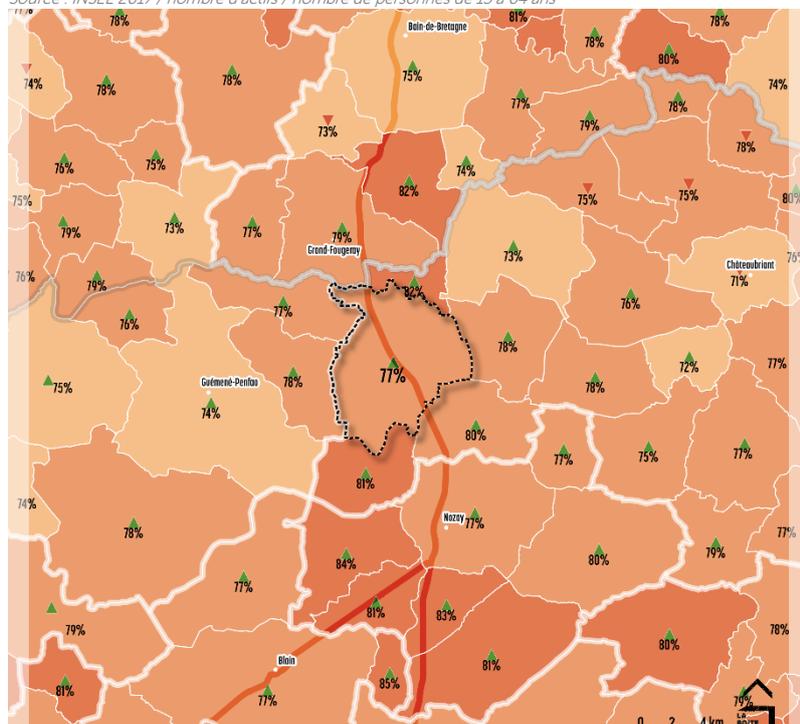
Structure de la population en âge de travailler

Source : INSEE 2017 / personnes de 15 à 64 ans



Taux d'activité des 15-64 ans

Source : INSEE 2017 / nombre d'actifs / nombre de personnes de 15 à 64 ans



Taux d'activité des 15-64 ans

Taux d'activité en 2017

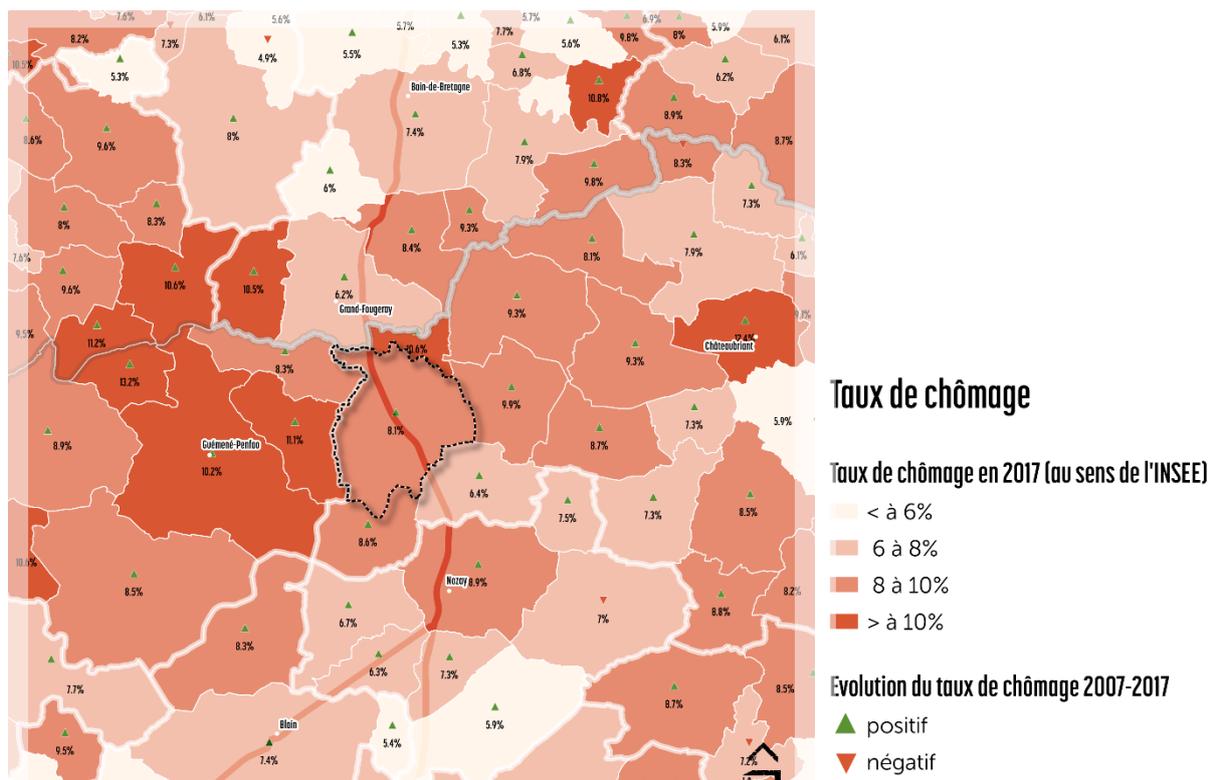
- < 65%
- 65 à 75%
- 75 à 80%
- 80 à 90%
- > 80%

Evolution du taux d'activité 2007-2017

- ▲ positif
- ▼ négatif

Taux de chômage

Source : INSEE 2017



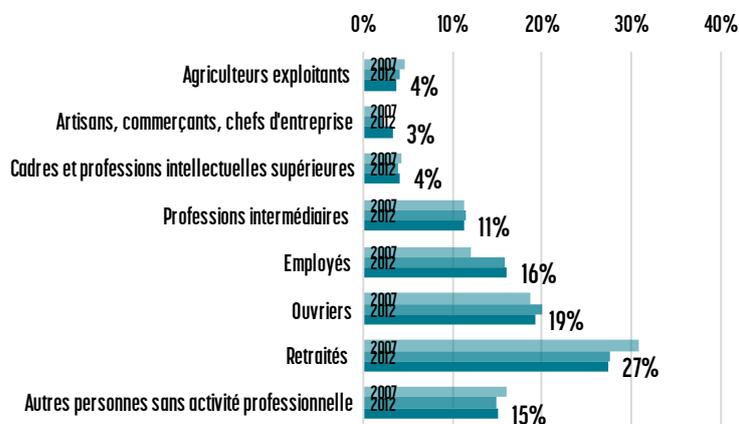
Un profil de classe moyenne

Les actifs résidant Derval appartiennent à la classe moyenne. Les employés et ouvriers représentent 35% de la population de plus de 15 ans. Alors que les cadres et artisans/commerçants/chefs d'entreprises représentent moins de 10% des plus de 15 ans.

Cette structure a peu évolué depuis 2012. C'est surtout entre 2007 et 2012 que le profil de la population a ainsi évolué avec un recul plus marqué des retraités au profit des actifs de la classe moyenne (ouvriers/employés).

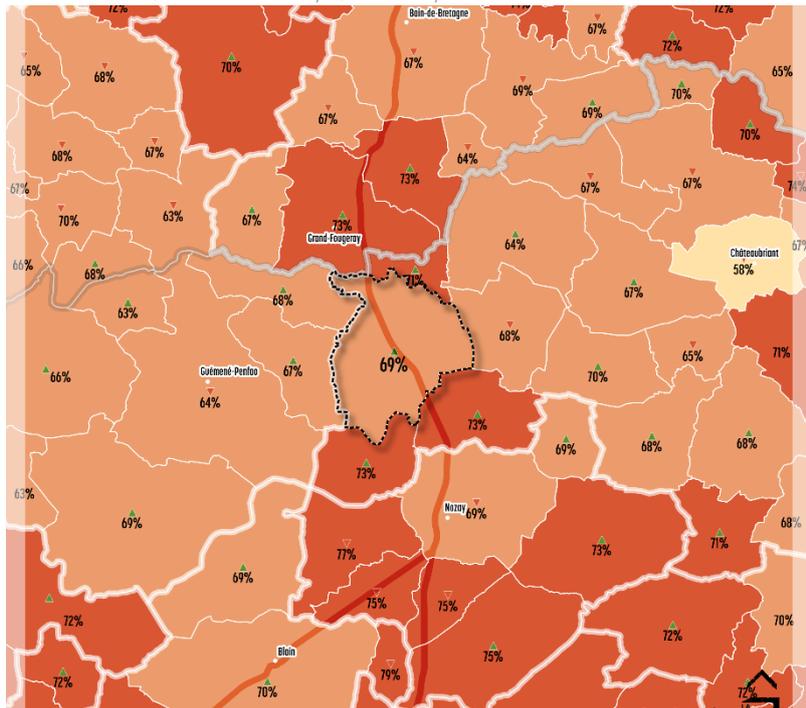
Catégories socio-professionnelles de la population active

Source : INSEE 2017 / Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



Taux d'emploi des 15-64 ans

Source : INSEE 2015 / nombre d'actifs occupés / nombre de personnes de 15 à 64 ans



Taux d'emploi des 15-64 ans

Taux d'emploi des 15-64 ans en 2017

- < à 60%
- 60 à 70%
- > à 70%

Evolution du taux d'emploi 2007-2017

- positif
- négatif

Habiter et travailler à Derval : une réalité pour 1/3 des actifs

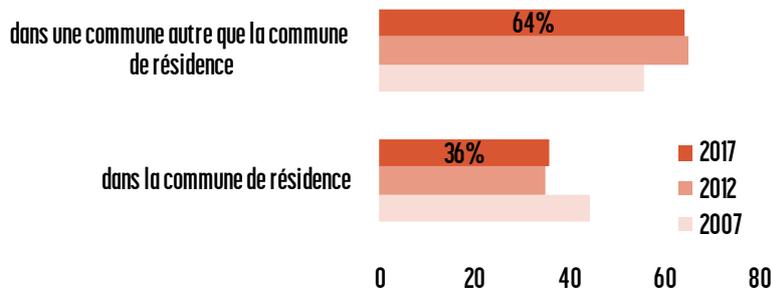
Près de deux tiers des actifs de Derval travaillent à l'extérieur de la commune quand un peu plus d'un tiers vivent et travaillent dans la commune. Ainsi, même si le quotidien est marqué sur la commune par des déplacements domicile-travail vers d'autres pôles d'emplois, Derval reste animé en journée par la présence d'actifs vivant sur place mais aussi par la venue d'actifs vivant dans d'autres communes. En effet, Derval constitue un petit pôle d'emplois bien desservi par les infrastructures routières.

1 actif sur 3

habite et travaille à Derval
en 2017

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident à Derval

Source : INSEE 2017



ZOOM/ les destinations travail

La situation privilégiée de la commune est confirmée par l'observation des flux domicile travail.

La majorité des actifs résidant à Derval vont travailler ailleurs. Ils se tournent principalement vers les communes de l'agglomération nantaise, et de manière moins importante vers Châteaubriant, Nozay, Grand-Fougeray, Rennes ou Redon.

Le bassin de recrutement des entreprises dervalaises est quant à lui plus resserré et concerne principalement les communes environnantes dans un rayon d'environ 20 km.

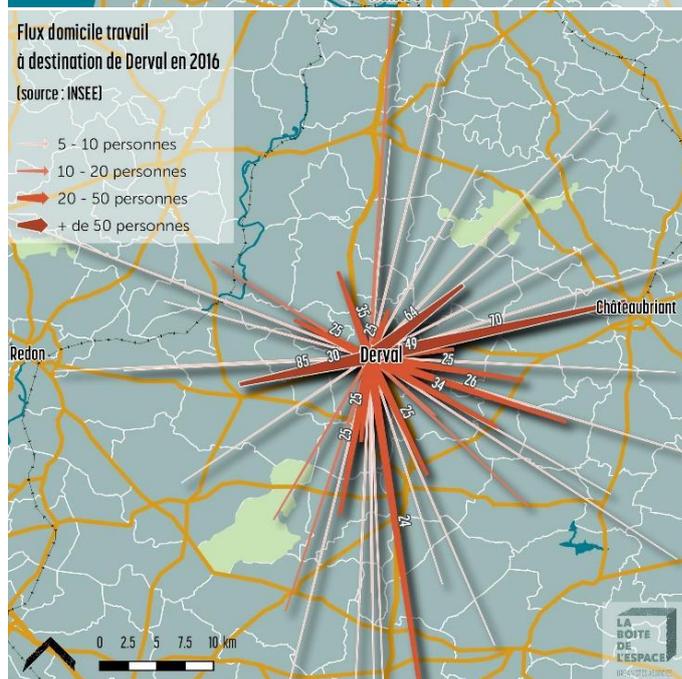
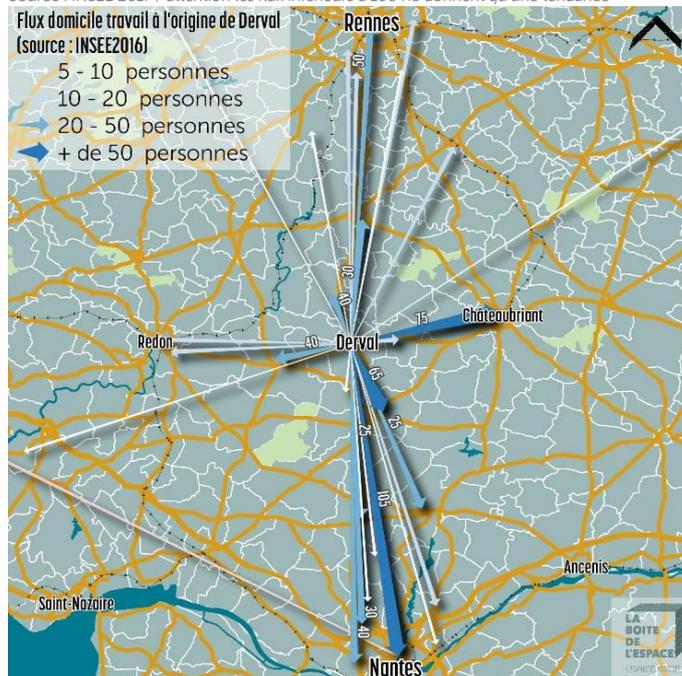
au moins...

740 actifs dervalais
vont travailler à l'extérieur

820 actifs d'autres communes
viennent travailler à Derval
en 2017

Les principaux échanges se jouent au sud et à l'est...

Source : INSEE 2017 / attention les flux inférieurs à 100 ne donnent qu'une tendance



SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un pôle d'emplois dans une commune agricole

ATOUTS ET FAIBLESSES

Un petit pôle économique et résidentiel équilibré avec à la fois un rapport entre emplois et actifs relativement équilibré, et une économie présentielle complétée par des secteurs artisanal-industriels (agro-alimentaire, logistique...).

Des équipements et services publics qui participent à l'emploi local mais un nombre d'emplois qui a diminué et une stabilisation du nombre d'actifs occupés

Des exploitations agricoles qui participent à l'entretien des espaces naturels et agricoles et maillent l'espace rural et ponctuent le paysage

Des zones d'activités « vitrines » d'intérêt intercommunal avec une accessibilité routière performante entre Rennes et Nantes, des grands tènements fonciers « faciles » mais consommateurs d'espace

De nombreux actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune, mais une offre d'emplois sur la commune aussi capable d'attirer des actifs des communes environnantes; des échanges quotidiens qui génèrent d'importants déplacements automobiles.

OPPORTUNITÉS ET ENJEUX

Des parcs d'activités vitrine qui disposent encore de potentiel de développement à conforter pour garantir le positionnement de Derval comme pôle d'emplois

Une accessibilité et une disponibilité foncière à maintenir

Des activités locales à l'équilibre économique et climatique fragile (agriculteurs) à préserver et dont la diversification doit être facilitée

Des déplacements domicile-travail à optimiser pour limiter la dépendance automobile et une desserte des parcs d'activités à améliorer pour la pratique d'autres modes de transports (vélo, marche notamment depuis le bourg, et transports en commun)

Une offre en logements adaptée aux actifs à développer pour offrir la possibilité aux employés de se loger dans la commune et limiter leurs besoins en déplacement

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

LE BOURG : UN PÔLE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS

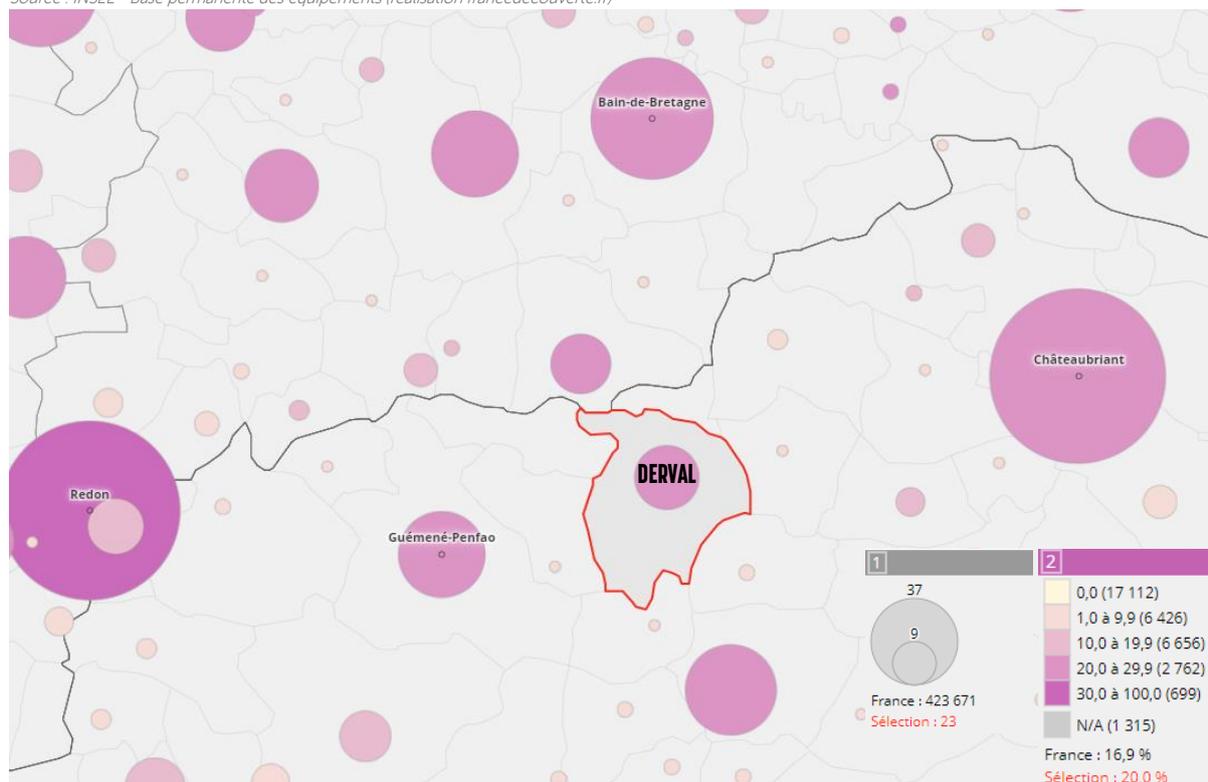
Une commune reconnue comme structurante

Une offre d'intérêt communal et intercommunal...

Commune chef-lieu de canton, siège de la Communauté de communes du secteur de Derval (1993-2016) et commune « pôle » de la CC Châteaubriant-Derval (2017), la commune de Derval est bien équipée et possède une réponse complète à l'année aux besoins courants en matière de commerces. Elle offre divers services aussi bien en loisirs, santé, éducation, sports, administratifs... pour sa population mais répond aussi aux besoins des communes environnantes.

Part des équipements intermédiaires

Source : INSEE - Base permanente des équipements (réalisation francedecouverte.fr)



* Équipements intermédiaires/ ex : supermarché, collège, gendarmerie, bassin de natation...

... concentrée dans le bourg et des bâtiments relativement récents

L'ensemble des équipements sont situés dans le bourg mais répartis en deux pôles : l'un dans le tissu historique accueillant les principaux services publics, l'autre au nord du bourg accueillant les grands équipements sportifs et de loisirs.

La plupart des équipements ont moins de 15 ans. Si les plus anciens présentent des enjeux d'agrandissement ou d'amélioration énergétique, ils composent une offre récente et diversifiée.

Localisation des équipements

Réalisation : la boîte de l'espace, source Base Permanente des Équipements (INSEE) actualisée



HORS BOURG



Equipements publics

- Enfance
- Enseignement
- Services publics
- Sports, loisirs et culture

Des équipements scolaires, de la maternelle au collège (voire au lycée)

Les équipements scolaires

Derval compte deux écoles, l'une publique – l'école du Tourniquet et l'autre privée – Sainte Marie – sises dans le cœur de bourg, à quelques dizaines de mètres l'une de l'autre.

L'école publique regroupe sur un même site les effectifs maternels et élémentaires. Située au cœur du centre-bourg, elle dispose d'un site de plus de 3000 m² entouré d'un tissu déjà constitué de propriétés habitées. Elle a été réhabilitée et étendue en 2011.

L'école privée est issue du regroupement sur son site de l'école Saint-Pierre et de l'école Sainte-Anne (anciennement sise à Trescalan). Elle dispose de 8 classes dans des bâtiments inscrits sur un site de près de 4000 m².

Les collégiens dervalais sont scolarisés au collège privé St Joseph située rue de Rennes en centre-bourg ou au collège de rattachement, le collège Jean Mermoz situé à Nozay. Le collège Saint-Donatien qui était implanté au sein d'une propriété de 9 ha au château de la Haye, au sud-est du bourg, a fermé ses portes en 2020. Son avenir reste inconnu à ce jour.

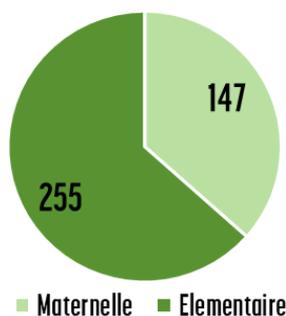
Le lycée St-Clair constitue une institution de la commune qui dispose ainsi depuis 1949 d'une école d'agriculture sur un site de 9 ha implanté en cœur de bourg qui dispose de nombreux bâtiments y compris sportifs. Il fonctionne avec un site situé à Blain, les deux institutions ayant fusionné.

Entre 2010 et 2019

Maternelle	- 43 élèves
Élémentaire	+ 28 élèves
TOTAL	- 15 élèves

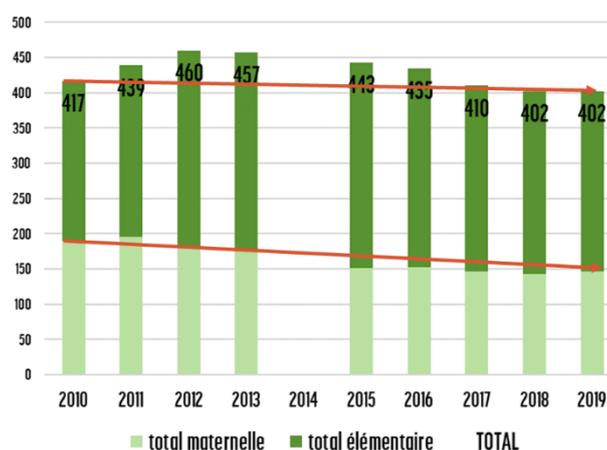
Effectifs scolaires à la rentrée 2019

(privés + publics) à Derval
Source : Mairie



Évolution des effectifs scolaires (privés + publics) à Derval

Source : Mairie



La petite enfance

La **Maison Intercommunale de la Petite Enfance** accueille dans ses locaux, le multi-accueil "la Maison Soleil" ainsi que le Relais Assistantes Maternelles. Inaugurée fin 2012, elle est implantée rue du Lavoir au sud du bourg sur un terrain de 1 200 m².

L'offre est complétée par plusieurs assistantes maternelles complétant le nombre de places ainsi disponibles.

Périscolaire et loisirs

Les locaux du Trésor public ont pu être réhabilités pour donner lieu au pôle enfance qui fait office d'accueil périscolaire et accueil de loisirs à proximité directe de l'école du Tourniquet.

Des services administratifs

Des services municipaux de proximité

La commune dispose des principaux services administratifs de proximité (Mairie, Poste), ainsi que des équipements techniques (ateliers municipaux, station d'épuration, château d'eau, ...). La commune gère aussi un cimetière situé dans le bourg.

Plusieurs salles municipales permettent de répondre aux besoins des particuliers et associations. La salle des fêtes permet notamment d'accueillir un effectif de 500 personnes.

Pôle local, Derval dispose aussi d'un effectif de gendarmerie ainsi que d'un centre de secours et d'incendie dont les locaux vont être déplacés.

Un guichet local pour les administrations

La création d'une maison France services en 2018 est venue conforter l'offre de proximité, en regroupant différents services publics ou permanences bénéficiant à l'ensemble du secteur de Derval.

Une offre médicale et paramédicale importante

Un centre-bourg qui concentre plusieurs professionnels de santé

Derval offre une gamme assez complète de services médicaux (dentiste, médecins généralistes, infirmiers, sage-femme), de professions paramédicales (kinésithérapeutes, ostéopathe, psychologue, orthophoniste, pédicure-podologue, réflexologue) et de services en lien avec la santé (pharmacies, ambulance, opticien). Cette offre contribue à l'attractivité de Derval au quotidien pour les communes limitrophes.

L'offre hospitalière la plus proche est située à Châteaubriant qui dispose d'un service d'urgences.

Un EHPAD public

La commune dispose d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) public, implanté en entrée de

En 2019 :

6 assistant(e)s maternel(le)s

pour **10 places** agréées

1 multi-accueil offrant **30 places**

bourg. Ouvert en 2016 et remplaçant une ancienne structure, le Val d'Émilie propose 80 places.

Des équipements sportifs et culturels

La bibliothèque intercommunale

Située rue de la Tour-Saint-Clair, en cœur de bourg, elle constitue un équipement ouvert depuis 2007 dédié à la lecture.

L'école de musique intercommunale

L'École de musique associative intercommunale de Derval occupe le Pôle musical intercommunal en fonctionnement depuis la rentrée 2019. Situé en entrée de ville, route de St Vincent, il permet de dispenser un enseignement musical à près de 150 élèves du secteur.

L'espace aquatique intercommunal

L'espace aquatique intercommunal se situe au nord du centre-bourg de Derval, à côté de la salle des fêtes dont il partage le parking et les voies d'accès. De rayonnement intercommunal, il constitue un équipement ouvert en 2016 offrant un accès à la natation et à des bassins aqualudiques.

La salle des sports et le plateau sportif

La salle des sports a été étendue et réhabilitée en 2006. Elle constitue un espace couvert dédié à la pratique sportive qui accueille notamment un dojo, implanté au sein du plateau sportif.

Celui-ci réunit 2 terrains de foot engazonnés (ainsi qu'un terrain en gravillons), deux courts de tennis, un boulodrome, et un city stade.

PROJETS

La commune prévoit la création de sanitaires/vestiaires pour le dojo et la rénovation de salle de sports

Un centre-bourg avec des vitrines actives et protégées

Un centre-bourg avec encore des vitrines actives

Plusieurs commerces et services sont répartis le long de la rue de Rennes et autour de la place du Bon Accueil. L'offre en restauration est développée et complétée de quelques commerces de bouche traditionnels (deux boulangeries et une boucherie). Mais les services (assurance, banque, agence immobilière, auto-école) se sont développés et contribuent à ponctuer l'axe principal.

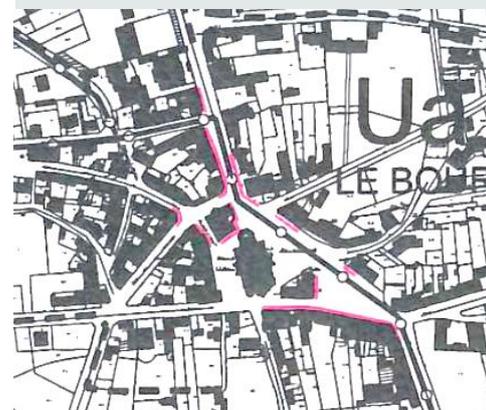
Un marché hebdomadaire le samedi matin s'installe place du Bon Accueil avec une dizaine d'exposants.

Un supermarché en entrée de bourg

Derval dispose d'une grande surface en entrée de bourg, sur la route de Châteaubriant. Offrant des services divers (laverie, station-service), ce grand commerce constitue une offre complémentaire aux commerces de centre-bourg mais aussi une concurrence potentielle.

Quelques cellules commerciales sont intégrées au bâtiment principal, et d'autres bâtiments complètent la zone commerciale (garage, magasin spécialisé, kiosque à pizza).

En 2017, la commune a modifié son PLU pour définir un linéaire de préservation du commerce en centre-bourg. Le long de ce linéaire le changement de destination des



PROJETS

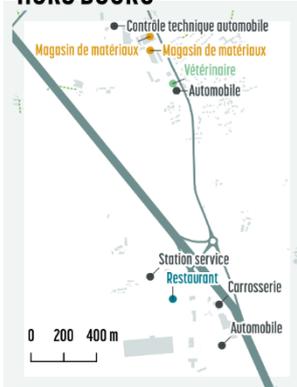
En 2020, des travaux de rénovation des espaces extérieurs et intérieurs ont été engagés par l'enseigne.

Une centralité dynamique et des commerces orientés vers les activités maritimes

Source : la boîte de l'espace



HORS BOURG



Commerce et services

- Commerce de bouche
- Autres commerces de proximité
- Commerce spécialisé
- Grande surface
- Restauration
- Service médical
- Service paramédical
- Autres services
- Service de proximité

UNE VITRINE ÉCONOMIQUE SUR LA RN137

Commune-pôle de la CC Châteaubriant-Derval, située au carrefour des routes entre Redon, Châteaubriant, Rennes et Nantes, directement desservie par la RN137, la commune de Derval dispose d'espaces au foncier économique dédié. Ces espaces sont constitués du parc d'activités du Champ Jubin, et du Parc d'activités des Estuaires comprenant des espaces situés de part et d'autre de la RN137 (à l'est : les Échos, à l'ouest : Le Mortier).

Le Champ Jubin

« Le Champ Jubin », situé en entrée sud du bourg, regroupe des activités industrielles et quelques commerces et services spécialisés. Elle intègre le site de l'ancienne laiterie, fermée en 2009, qui a constitué longtemps une friche partiellement occupée.

À proximité, à l'est de la rue de Nantes, un site d'activités a été aménagé pour répondre aux besoins d'une nouvelle activité (Despas). Cette implantation avait fait l'objet d'une adaptation du document d'urbanisme, le PLU prévoyant initialement du développement résidentiel sur ce secteur.

Le parc d'activités économiques intercommunal des Estuaires

Situé au sud de Derval, à proximité de l'axe Nantes-Rennes, le parc intercommunal d'activité économique des Estuaires est composé de deux espaces. L'espace du Mortier et l'espace des Échos, situés de part et d'autre d'un double-échangeur.

Créé en 1989, ce parc d'activités était initialement destiné à accueillir des industries lourdes. Sa vocation s'est élargie avec un centre routier créé en 1993, une zone industrielle, un pôle agroalimentaire (équipé d'une station de traitement des effluents) aménagé en 1994. La superficie totale du parc qui a fait l'objet d'une requalification (espaces publics, signalétique, haut débit) est désormais de 119 ha.

Le Mortier

L'espace du Mortier est quant à lui réservé à l'activité industrielle, agroalimentaire et logistique. Il a fait l'objet d'implantations importantes, la zone 2AUe initialement prévue au PLU ayant été ouverte à l'urbanisation pour répondre aux besoins d'implantation d'une base logistique importante.

En effet, l'accessibilité de la zone, et la topographie facilite ce type d'implantations. Seuls deux terrains restent encore disponibles.

Les Echos

La communauté de communes a déjà procédé à la viabilisation d'un lotissement d'activités de 20 parcelles, allant de 1 150 à 7 700 m², destinées à l'artisanat, aux petites industries et aux activités tertiaires. À proximité du lotissement, elle dispose d'un immobilier

PROJETS

Le site de l'ancienne laiterie est en cours d'aménagement et devrait accueillir les nouveaux locaux du centre de secours et d'incendie (supprimés dans le bourg), ainsi que deux commerces, voire un garage automobile.

LES ORIENTATIONS DU SCoT

Le SCoT a bien acté le développement du parc d'activités des Estuaires en programmant 48.9 ha à court/moyen terme et 47 ha à long terme.

d'entreprises avec 10 cellules de 150 m², proposées à la location ou à la vente, pouvant être modulées selon les besoins des entreprises.

Quelques implantations de services (clinique vétérinaire, ...) se sont développées le long de la rue de Nantes, bénéficiant d'un effet vitrine en entrée sud du bourg.

L'ESPACE RURAL

Une agriculture majoritairement de bovins lait

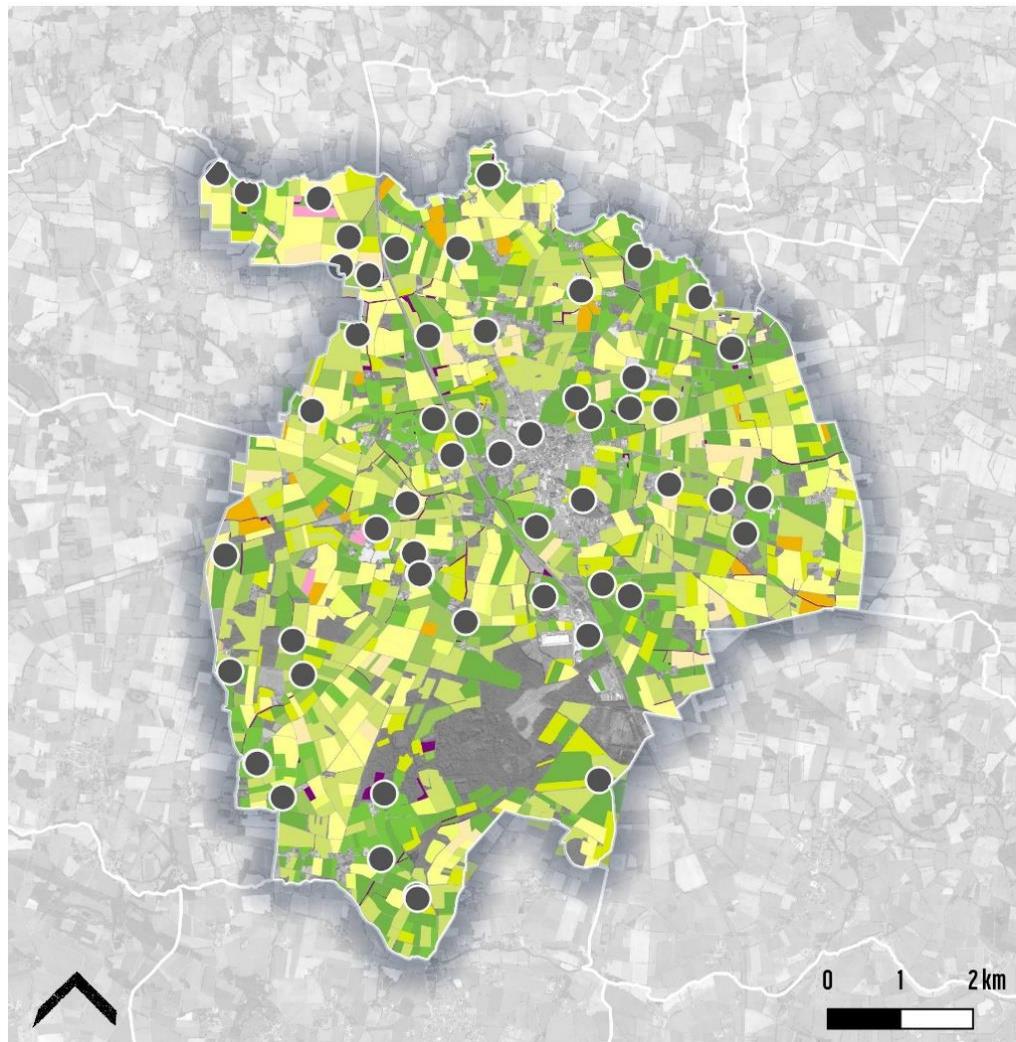
Le département de la Loire-Atlantique et plus globalement la région Pays de la Loire tirent parti d'une filière d'élevage développée et ancrée dans le territoire. Derval s'intègre bien à cette dynamique régionale agricole.

Des espaces agricoles majoritaires

L'ensemble des espaces agricoles représentent 80% de la surface communale, soit près de 5000 hectares (occupation du sol en 2016/ source : BDMOS44).

Typologie des parcelles agricoles et localisation des sièges agricoles

Source : Géoportail / Registre parcellaire graphique 2019 / Chambre d'agriculture 2017



Six groupes de cultures se partagent l'essentiel des surfaces agricoles de la commune, il s'agit des Maïs grain et ensilage (22,8%), du blé tendre (18,2%), des autres céréales (8,3%), du fourrage (8,4%) et des prairies temporaires (21,7%) et permanentes (10,8%).

Surfaces agricoles du RPG 2019 par groupe de cultures

Source : Registre Parcellaire Graphique 2019

Étiquettes de lignes	Surfaces en hectares	Part (en %)
Autres céréales	388.43	8.3%
Blé tendre	851.88	18.2%
Colza	158.23	3.4%
Divers	0	0.0%
Estives et landes	0.51	0.0%
Fourrage	391.99	8.4%
Gel (surfaces gelées sans production)	8.81	0.2%
Légumes ou fleurs	18.99	0.4%
Maïs grain et ensilage	1071.86	22.8%
Orge	186.82	4.0%
Prairies permanentes	508.45	10.8%
Prairies temporaires	1017.24	21.7%
Protéagineux	89.22	1.9%
Total général	4692.43	100.0%

Un secteur en mutation depuis les années 1990

Une grande diminution du nombre d'exploitations dans les années 1990

Selon les données du ministère en charge de l'agriculture, l'Agreste et les recensements agricoles, la commune de Derval a observé une forte diminution des exploitations agricoles à l'image de ce qu'a connu l'ensemble du territoire national.

Ainsi, alors qu'en 1988, on comptait 168 exploitations au sein de la commune, elles sont au nombre de 58 en 2017, dont :

- 39 Elevage de vaches laitières
- 9 Elevage de granivores
- 6 Elevage bovins viande - EARL Le Planty
- Quelques exploitations de culture et élevage associés

A noter la présence de la Ferme expérimentable de Derval, pilotée par la Chambre d'Agriculture. Elle mène des travaux de référence sur la traite, la production de fourrages, l'environnement... Une unité de méthanisation a notamment été inaugurée en 2018 sur son périmètre.

C'est pendant les années 1990 que cette diminution s'est manifestée de manière la plus forte puisque le nombre d'exploitations a été réduit de près d'un tiers en 12 ans (1988-2000) alors que dans le même temps la surface agricole utile a augmenté, notamment sous l'effet de restructurations parcellaires, soit plus de 200 hectares en plus.

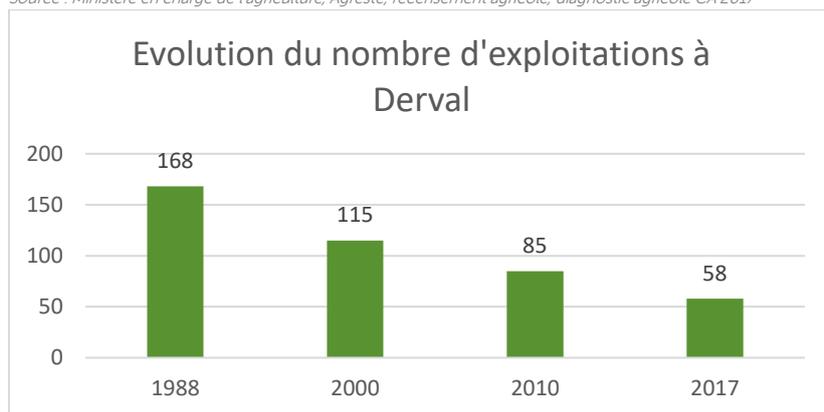
La SAU moyenne sur la commune est de 90 ha en 2017 (contre 31 ha en 1988).

Des formations associées

La commune compte également un lycée agricole privé permettant de se former aux métiers de l'agriculture, du CAP au BTSA.

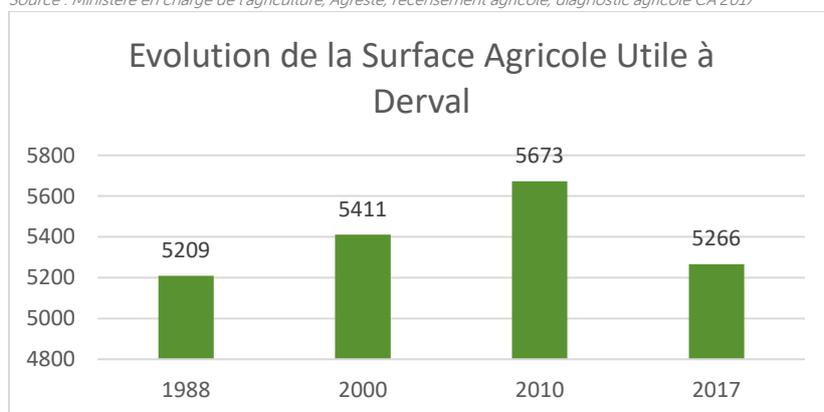
Evolution du nombre d'exploitations agricoles depuis 1988

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensement agricole, diagnostic agricole CA 2017



Evolution de la superficie agricole utilisée depuis 1988

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensement agricole, diagnostic agricole CA 2017



Si le nombre d'exploitations agricoles a continué à diminuer dans les années 2010, en revanche, la surface agricole utile après avoir fortement augmenté sous l'effet de restructurations parcellaires, a diminué de manière significative dans les années 2010 (- 407 hectares). Notons que cette évolution correspond à une dynamique générale à l'échelle de la France : celle d'une tendance à la fusion des exploitations permettant aux agriculteurs de maintenir leurs activités.

L'évolution du cheptel a suivi la même tendance que la superficie agricole utile, à savoir une augmentation importante sur la période 1988-2010, passant de 11 777 à 14 875 unités de gros bétail.

Enjeux issus du diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture en 2016

14 exploitations dont l'exploitant le plus jeune arrive en âge de la retraite sur les 58 identifiées (départ programmé dans les 5 ans en 2016). Aussi, il y a un véritable enjeu de renouvellement des générations sur la commune comme à l'échelle nationale. La présence du lycée agricole pourrait éventuellement être un atout pour attirer des repreneurs.

En parallèle, l'enjeu du foncier demeure important avec un morcellement de certaines exploitations et des un regroupement de plus en plus important des exploitations (14 GAEC en 2017). 12 exploitations ont des parcelles à plus de 4 km de leur site ou siège (en 2016) et 4 exploitations d'élevage manquent de pâture autour du siège (exploitations de plus de 50 ha possèdent moins de 50 ha proche du siège).

L'offre de tourisme et de randonnée

L'information touristique

Un bureau touristique intercommunal a été créé en 2020 dans des locaux adressés place du Bon Accueil pour renforcer l'information touristique en saison.

Patrimoine et lieux de tourisme

Si la commune dispose encore de nombreux châteaux et manoirs, ceux-ci restent privés et non ouverts au public. La Tour Saint-Clair constitue le seul lieu accessible mais son accès reste confidentiel, et n'est même pas recensé sur la carte IGN touristique. Seule la vue panoramique sur la Chère est signalée mais reste là aussi un site peu mis en valeur.

L'hébergement touristique : gîtes et chambres d'hôtes

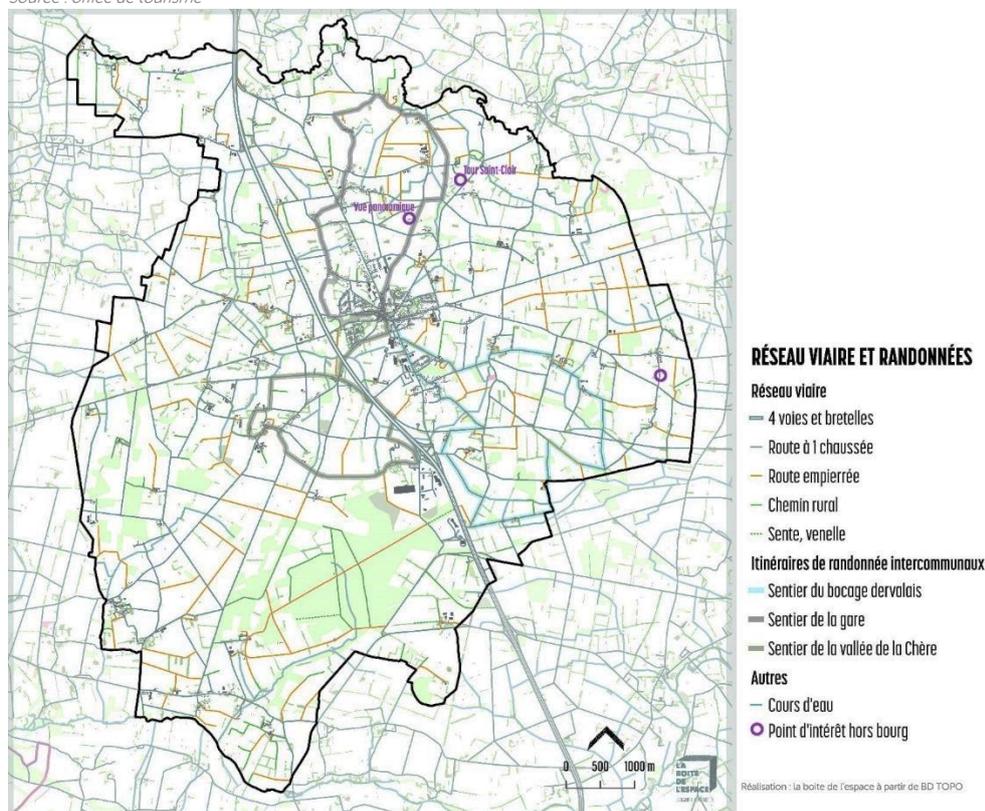
La commune compte quelques gîtes et chambres d'hôtes gérés par des privés. Certains disposent de salle de réception. Le collège Saint-Donatien offrait aussi des solutions d'hébergement de groupe.

L'offre de randonnée

Si la commune dispose d'un maillage dense de voies communales, peu de sentiers ruraux permettent de développer une offre de promenade hors chaussée. Trois sentiers de randonnée sont néanmoins identifiés par l'office de tourisme intercommunal au départ du bourg. Il reste à l'écart des grands itinéraires pédestres (GR) et cyclables (véloroute) qui ne passent pas sur la commune.

Boucles de randonnée

Source : office de tourisme



SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un « gros » bourg et une campagne agricole et habitée

ATOUTS ET FAIBLESSES

Un « gros » bourg bien équipé avec une offre intermédiaire de commerces (de proximité et supermarché), de services (services publics de proximité, offre de santé, EHPAD...) et d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, ...)

Des équipements récents et rénovés ou en cours de rénovation, publics et privés, dans le bourg ou autour du bourg, avec de grandes emprises. Un équipement (ancien collège à la Haye) dont les nouveaux usages restent à trouver

Une campagne habitée (+/- 40% des habitants sont domiciliés hors bourg), travaillée principalement par l'agriculture et quelques activités à domicile ou de la sphère artisanalo-industrielle.

Un espace rural marqué de l'empreinte des exploitations agricoles et de nouvelles formes de bâtiments et installations agricoles (unité de méthanisation...), dans un secteur d'élevage dont les installations génèrent des périmètres sanitaires. Un rôle majeur des pratiques agricoles dans le paysage (entretien du bocage, intégration des constructions...) et son évolution

Une identité agricole marquée aussi par le pôle de compétence et d'expérimentation (lycée, ferme expérimentale, commerces spécialisés)

Des qualités paysagères et patrimoniales avec un patrimoine bâti peu protégé et pourtant proposant un nombre important de bâtisses anciennes (manoirs, châteaux corps de ferme) témoignant du passé de Derval

... mais aussi des trames paysagères caractéristiques avec le bois d'Indre ou le maillage bocager. Jusque dans le bourg, on observe une trame végétale importante alors que la présence de l'eau reste très discrète.

OPPORTUNITÉS ET ENJEUX

Une forte complémentarité entre un bourg, concentrant les ingrédients d'animation de la commune (commerces, services, équipements), et une campagne travaillée et habitée, animée au quotidien par la vie des exploitations agricoles.

Une qualité d'espace rural et de vie « à la campagne », par les paysages et la proximité d'une campagne « travaillée » à maintenir

Une forte identité agricole à maintenir (enjeux du renouvellement des exploitations), tout en s'assurant du maintien d'une qualité de paysage et de l'insertion des exploitations et de leurs installations

Un potentiel de découverte du patrimoine bâti et paysager vecteur d'identité à valoriser

SE DÉPLACER

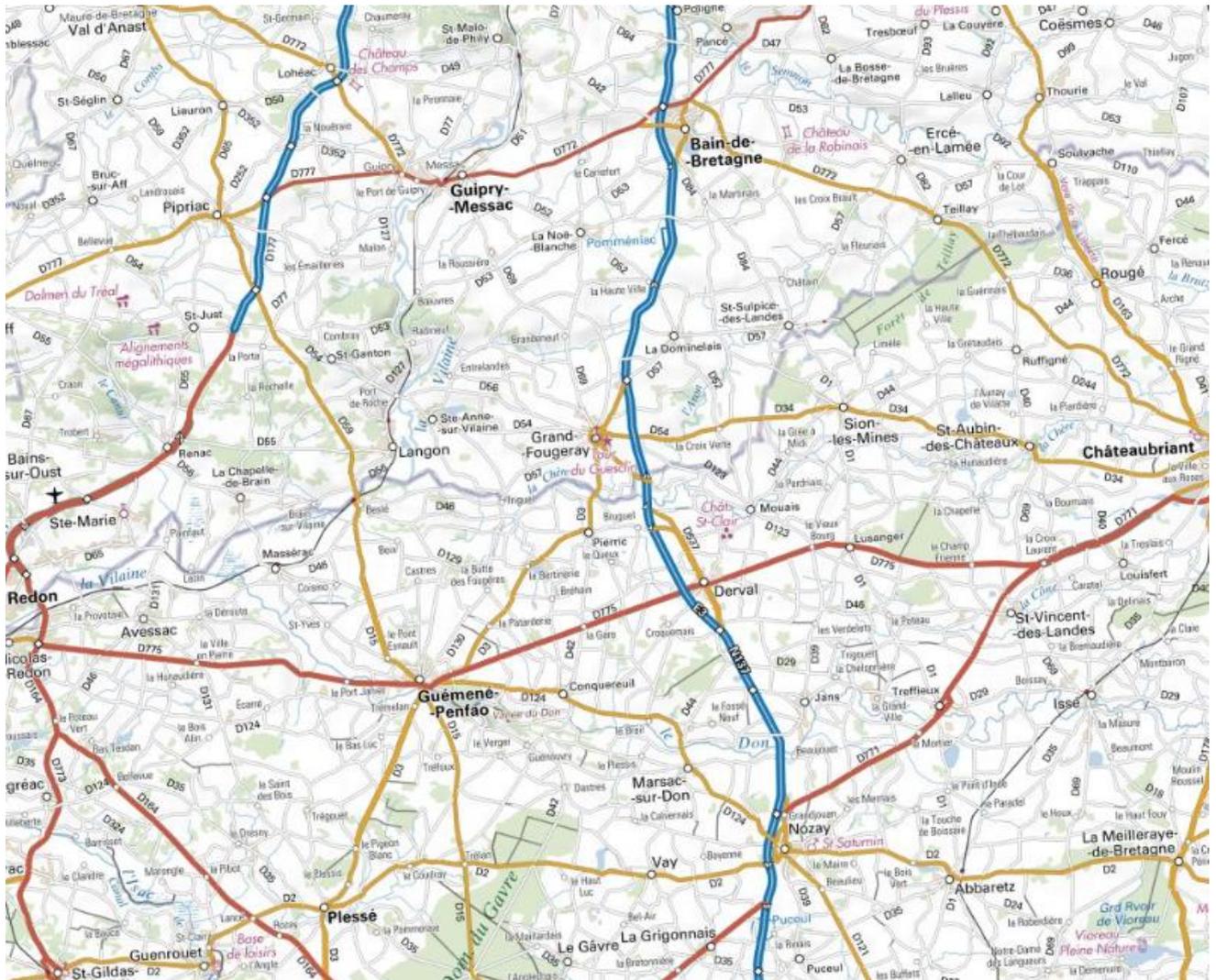
LES DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES

Une très bonne accessibilité routière

Un carrefour routier qui offre une grande accessibilité

Comme évoqué en première partie du diagnostic, la position de carrefour de la commune avec la **RN137** nord-sud, rejoignant Rennes et Nantes et la **D775** est-ouest rejoignant Châteaubriant et Redon, qui se croisent au niveau du bourg de Derval.

Situation de la commune par rapport aux grands axes de circulation
Source : IGN



Le schéma routier départemental identifie la D775 en tant que réseau structurant de catégorie 2 et les autres routes départementales en tant que réseau de desserte locale. Il s'agit notamment des RD44, 46, 124, 344 et 537 cartographiées en jaune ci-après.

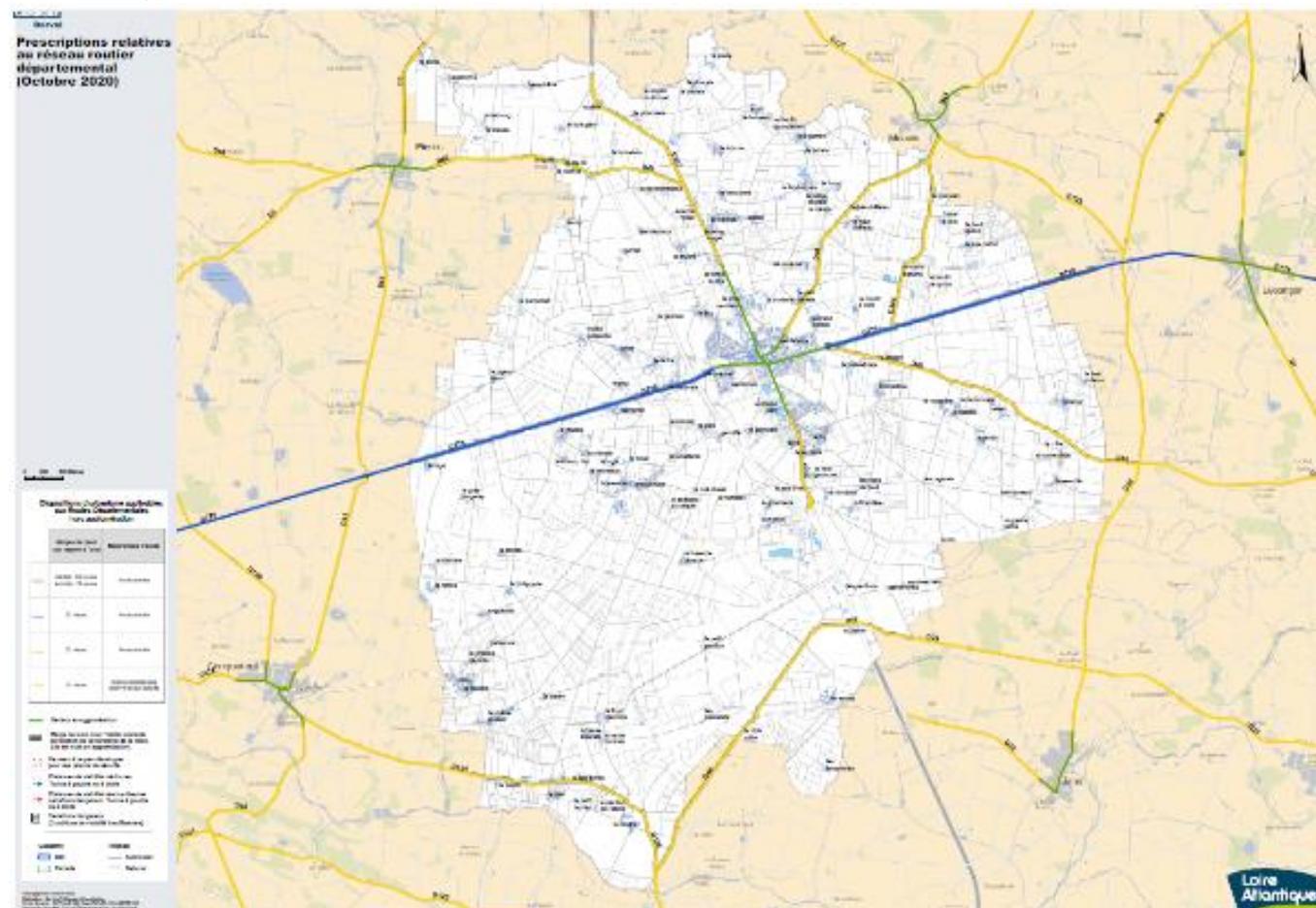
Le règlement départemental de voirie préconise les reculs suivants, de part et d'autre de la chaussée dans des routes départementales (hors agglomération) :

- 35m (réseau structurant)
- 25m (réseau de desserte local)

Ces reculs sont destinés à préserver les riverains de la route des nuisances sonores et à maintenir le niveau de service du réseau routier départemental.

Prescriptions relatives au réseau routier départemental (2020)

Source : Conseil Départemental 44

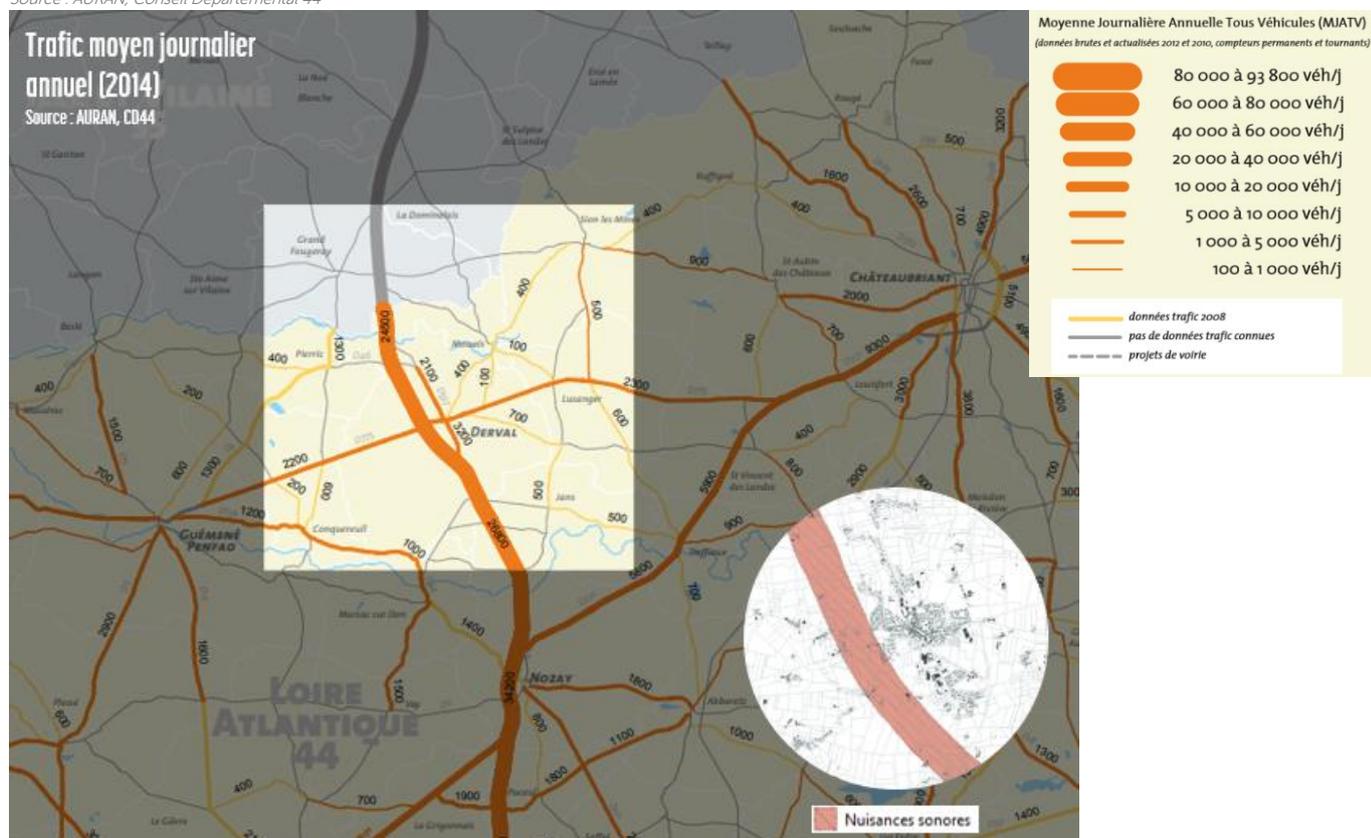


Routes départementales traversant votre territoire	Créations d'accès (Sous-section 3 – anc. article 3 du règlement des zones concernées)	Marges de Reculs (Sous-section 2 – anc. article 6 du règlement des zones concernées)
Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 2 (RP2) : - RD 775 Identifiées en couleur bleu sur la cartographie des prescriptions routières	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau de desserte locale (RDL) : - RD 44, RD 46, RD 124, RD 344, RD 537 Identifiées en couleur jaune sur la cartographie des prescriptions routières	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Projet du contournement routier de Derval	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé

Si c'est la N137 qui concentre les flux routiers avec entre 24 000 et 27 000 véhicules par jour (en 2014), plusieurs départementales observent plus de 1000 véhicules par jour.

Trafic routier journalier 2014 : un trafic parmi les plus importants du département

Source : AURAN, Conseil Départemental 44



Un projet routier : la déviation est-ouest

En vue de réduire le passage des camions dans le bourg et plus particulièrement rue de Châteaubriant et rue de Nantes, un projet de déviation est-ouest est programmé depuis le début des années 2000 et a notamment fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) par le département le 18/05/2009. Le dossier de DUP précise l'objectif de l'opération :

« La commune de Derval se situe au carrefour entre la RN 137 et la RD 775 qui relie Châteaubriant et Redon. Cette dernière rejoint la RN 171 (liaison Laval - Saint-Nazaire).

Dans le cadre du Schéma Routier du Département de la Loire-Atlantique, la RD 775 est classée Route Principale de catégorie 2 (RP2) en raison de sa fonction de transit à courte distance, de liaison intercommunale, mais aussi de desserte d'agglomération.

La RD 775 traverse le centre de Derval. L'objectif de l'opération est de proposer un contournement destiné en priorité aux poids lourds. Ainsi cet aménagement, en détournant les poids lourds du centre ville, permettra d'améliorer le sentiment de sécurité des habitants du bourg et de mettre en valeur ce dernier. »

La déviation a été reprise dans le schéma routier départemental réalisé en 2012 et le SCoT approuvé en 2018.

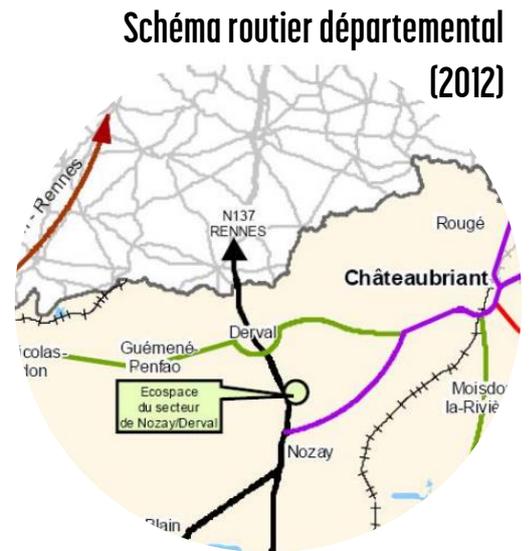


Déviation Est-Ouest

Localisation de l'emplacement réservé (en rouge) sur le plan de zonage du PLU de 2004.

Carte des déplacements et projets inscrits au schéma routier départemental de 2012
 Source : Schéma routier de Loire-Atlantique

- Catégories du schéma routier
- RP1+ (Route principale de catégorie 1+)
 - RP1 (Route principale de catégorie 1)
 - RP2 (Route principale de catégorie 2)

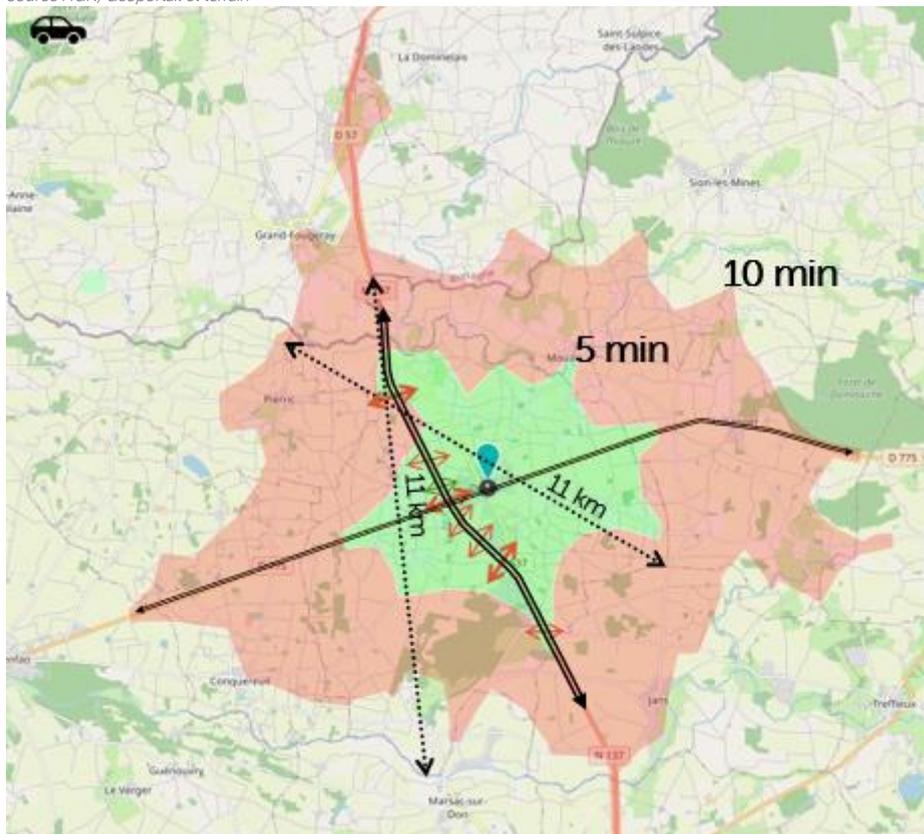


La présence routière est relativement importante sur la commune, ce qui s'explique par sa position de relais vis-à-vis de nombreux pôles voisins et de la superficie importante de Derval.

La RN 137 qui traverse la commune du nord vers le sud pose la question de son franchissement. Si celui-ci est possible de manière régulière par des ponts, tunnels, passerelles piétonnes, la RN 137 demeure une rupture dans le paysage communal.

Carte des isochrones de déplacements routiers et franchissement de la RN137 déplacements et projets inscrits au schéma routier départemental de 2012

Source : IGN, Géoportail et terrain

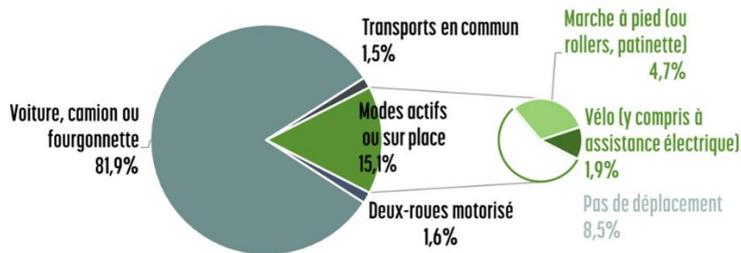


ZOOM / les pratiques de déplacement

Près de 82% des actifs ont recours à la voiture pour se rendre au travail. Mais la capacité de Derval à loger ses actifs (36% travaillent et habitent sur la commune), et les échanges quotidiens avec Châteaubriant et l'agglomération nantaise, destination travail importante, sont des ingrédients expliquant la forte part de déplacements automobile.

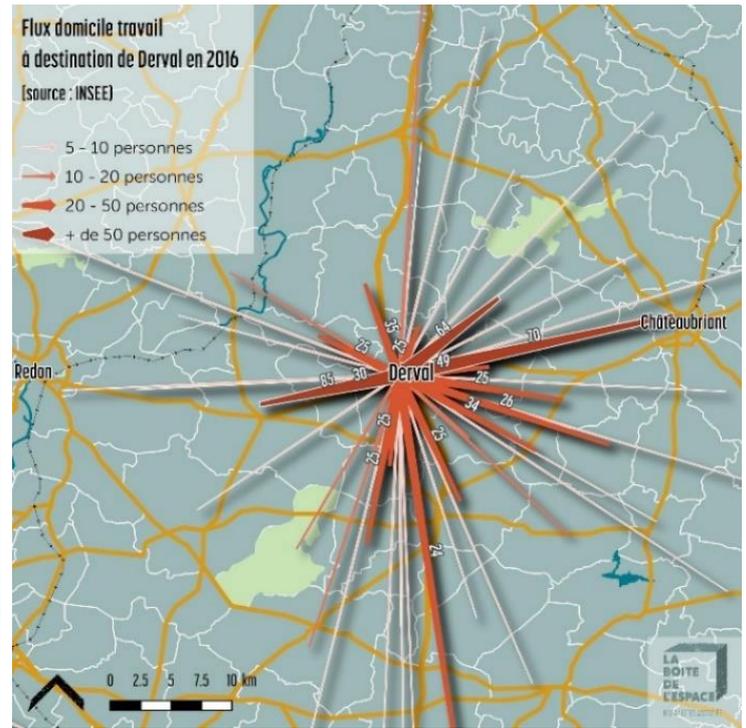
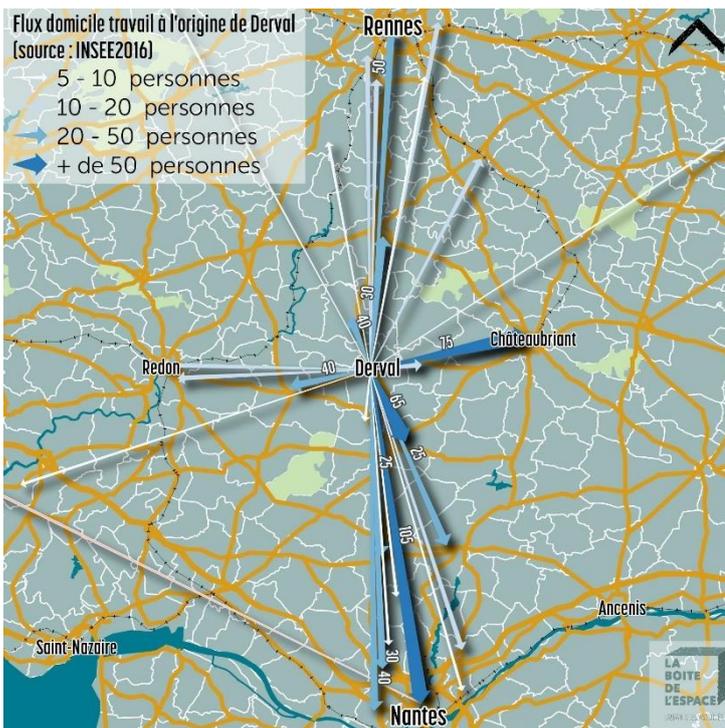
Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015

Source : INSEE 2017



Flux domicile-travail à partir de et vers Derval en 2016

Source : INSEE 2016



Mais l'on considère généralement que seulement 1/4 des déplacements relèvent des déplacements domicile-travail qui pourtant focalisent bien souvent l'attention, car ils sont les principaux générateurs de l'effet heure de pointe.

ZOOM / l'inventaire des capacités de stationnement

La commune dispose d'une offre de stationnement relativement importante, gérée en surface, sous la forme de poches dispersées, de parkings et de stationnement le long des rues.

L'offre est notamment concentrée autour des principaux équipements au nord du bourg, mais aussi en cœur de bourg et dans les zones d'activités.

Dénomination	Nombre de places
Place bon accueil/de l'église et abords	50
Place de la Grée	40
Rue de la gare	25
Parking du Tourniquet (école publique)	20
Square du pays de galles	20
Rue de Nantes (école Ste Marie)	15
Mairie	15
Stade de foot	85
Cimetière et abords	30

DES AMÉNAGEMENTS POUR FAIRE DE LA PLACE AUX MODES ACTIFS

Des espaces publics en partie apaisés

Plusieurs secteurs de la commune ont récemment fait l'objet d'aménagements qui visent à renforcer la dimension piétonne dans le bourg ou à encadrer le partage de la voirie entre automobilistes et piétons/cyclistes :

Outil : Des emplacements réservés à inscrire ?
Le PLU dispose de plusieurs outils pour créer ou protéger des itinéraires modes doux.



La pratique des modes doux s'avère particulièrement pertinent à l'échelle du bourg. Le cœur de celui-ci étant accessible à moins de 10 minutes à pied et 5 minutes en vélo pour l'essentiel des habitations.

Carte isochrone pour l'accessibilité du cœur de bourg en modes doux
Source : Geoportail

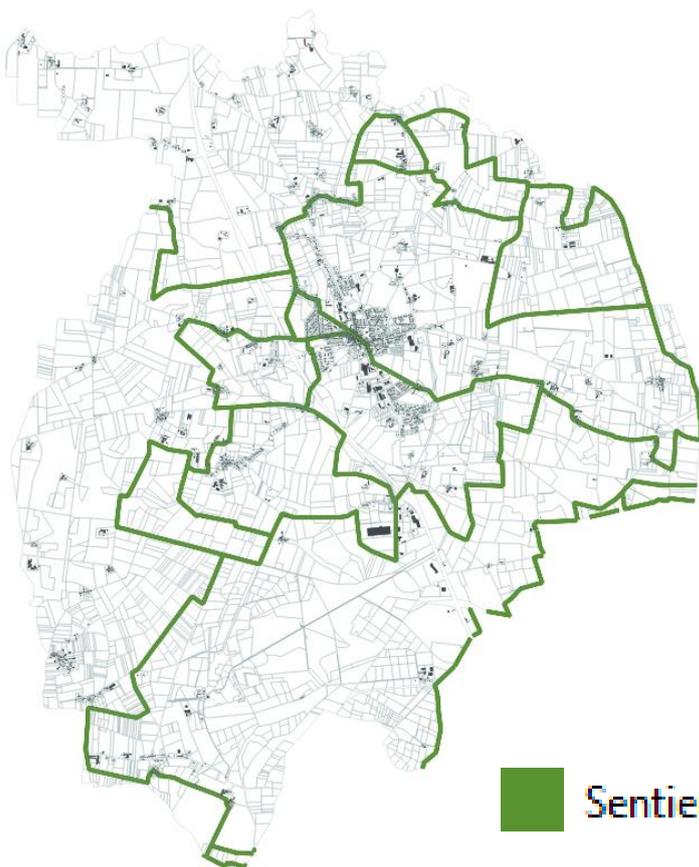


Deux difficultés demeurent néanmoins dans la pratique efficace des modes doux, le relief pouvant être particulièrement marqué sur certaines parties du bourg et le trafic routier.



Hors bourg, un réseau d'itinéraires « loisirs » existe mais il s'agit essentiellement de sentiers situés sur des routes de campagnes partagées avec les voitures.

Toutefois, un potentiel important existe pour un développement des sentiers piétons à l'écart des grands itinéraires.



Carte des sentiers inscrits au PDIPR
Source : Conseil départemental de Loire Atlantique

 Sentier inscrit au PDIPR

LES ALTERNATIVES AU « TOUT VOITURE »

La desserte ferroviaire à Châteaubriant

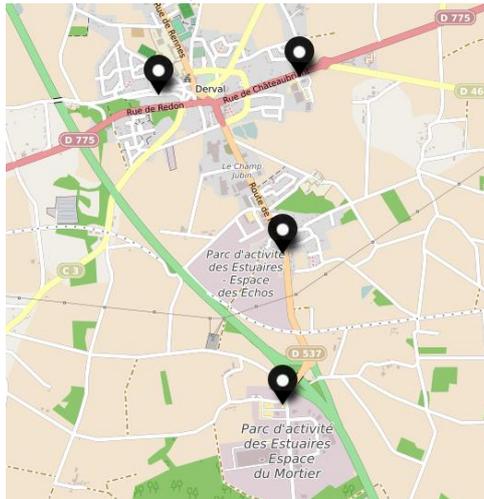
La commune ne bénéficie pas de desserte ferroviaire. Les gares les plus proches sont celles de Chateaubriant et Redon, qui permettent de rejoindre les gares de Rennes, Nantes et du sud de la Bretagne.

Quatre aires de covoiturage pour faciliter la voiture à plusieurs

Réparties dans le bourg, et sur le parc d'activités du Mortier, 4 aires de covoiturage permettent d'assurer une offre adaptée pour les principaux flux de transit.

Carte des aires de covoiturage

Source : Conseil départemental de Loire Atlantique



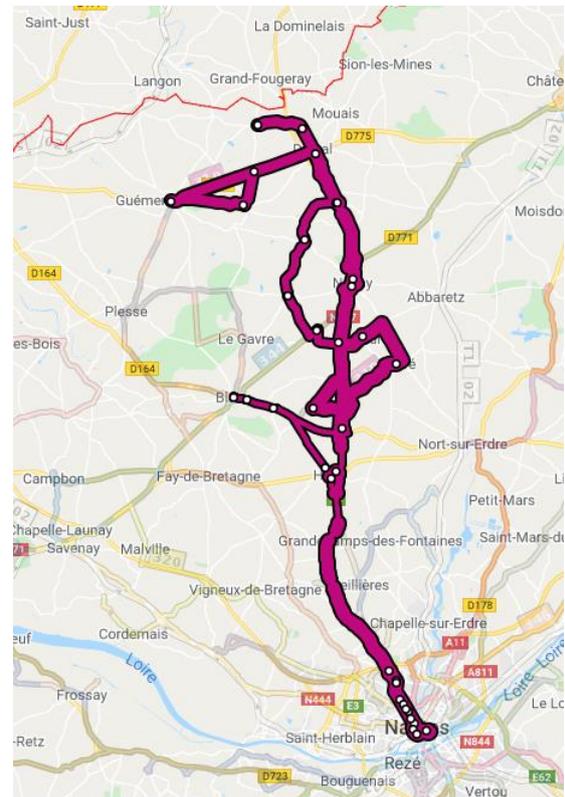
Transport en commun à la demande ou régulier

La communauté de communes dispose d'un **transport en commun à la demande** portée par la région des pays de la Loire et permettant, au départ de Derval de rejoindre l'ensemble des communes de l'intercommunalité ainsi que les communes limitrophes de l'intercommunalité.

La commune de Derval est également concernée par la ligne régulière 310 (Derval-Nantes) faisant environ 8 allers-retours par jour en semaine.

Carte des destinations avec le dispositif de transport à la demande et itinéraire de la ligne 310

Source : Conseil Régional des Pays de la Loire



SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un monopole de la voiture dans les mobilités malgré un fort potentiel pour les alternatives

ATOUTS ET FAIBLESSES

Un site carrefour qui offre une très bonne accessibilité routière à ses habitants, le bourg est notamment positionné le long de la RN137 qui assure la connexion à Rennes et Nantes.

L'usage de la voiture est largement majoritaire sur la commune malgré le fait que la commune dispose d'une offre d'emplois importante située à proximité du bourg.

Dans le développement des infrastructures adaptées aux mobilités douces (pistes cyclables, revêtements de sols, trottoirs à niveau...) s'avère relativement récent mais le bourg et ses nombreux équipements dispose d'un fort potentiel de développement.

La commune dispose de plusieurs sentiers pédestres hors bourgs mais il s'agit essentiellement de routes rurales partagées avec les voitures. Là aussi le territoire offre un véritable potentiel pour le développement de circuits pédestres en site propres.

Outre le covoiturage qui paraît particulièrement adapté au regard des flux notamment domicile-travail qui sont dirigés en grande partie vers Châteaubriant et l'agglomération nantaise, l'offre de transports en commun demeure faible et peu adaptée à une pratique quotidienne.

OPPORTUNITÉS ET ENJEUX

Des déplacements domicile-travail à optimiser pour limiter la dépendance automobile et une desserte des parcs d'activités à améliorer pour la pratique d'autres modes de transports (vélo, marche notamment depuis le bourg, et transports en commun)

Une offre en logements adaptée aux actifs à développer pour offrir la possibilité aux employés de se loger dans la commune et limiter leurs besoins en déplacement

Une poursuite des aménagements de l'espace public adapté aux piétons et cyclistes et notamment un maillage du réseau des pistes cyclables est un enjeu important.

PATRIMOINE ET PAYSAGES

STRUCTURE URBAINE ET GÉOGRAPHIQUE

Un bourg au milieu d'une campagne cultivée

Un bourg au carrefour de voies

Territoire agricole, relativement isolé des principales villes dès l'origine, la commune est un carrefour entre les voies de Châteaubriant et Redon, et de Nantes et Rennes. Le bourg de Derval s'est développé stratégiquement à cette position de carrefour entre ces voies importantes et commerçantes du Grand Ouest.

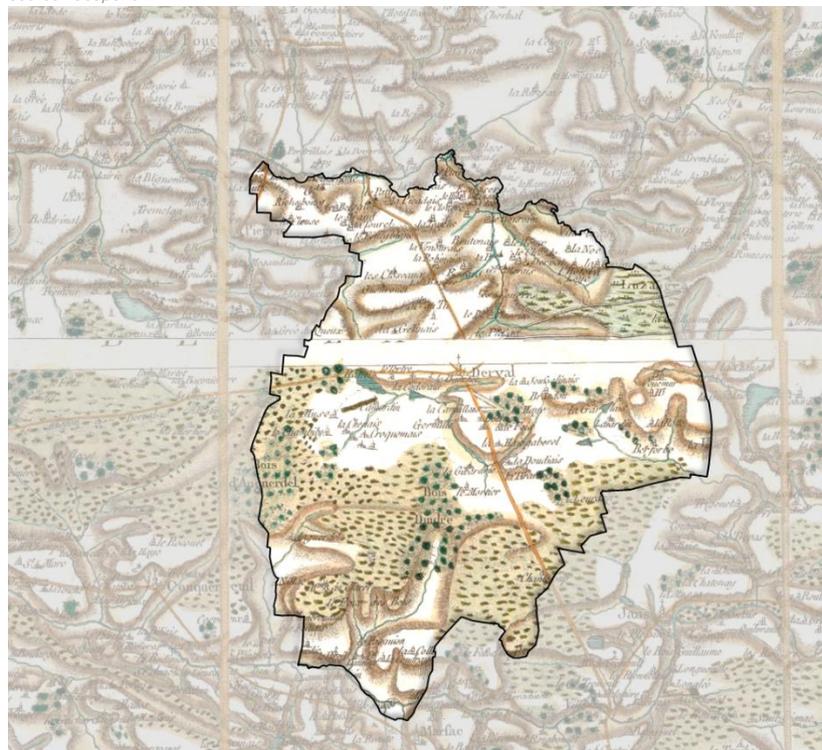
En effet, Derval s'inscrit sur le territoire des Marches de Bretagne, zone stratégique, espace d'échanges économiques, sociaux et culturels, mais aussi terrain d'affrontements et de rivalités entre souverains Bretons et Francs. La commune conserve de ce passé la Tour Saint-Clair, témoin de ces forteresses qui ponctuaient les Marches de Bretagne.

Une campagne de landes et de bois

Le bourg, installé sur un coteau exposé au sud, est signalé par son clocher et fixe une partie de la population, au sein de cette campagne où l'élevage domine au milieu des landes et de bois, et est ponctuée de quelques moulins et fermes, manoirs et demeures.

Carte de Cassini (XVIII^{ème} siècle)

Source : Géoportail

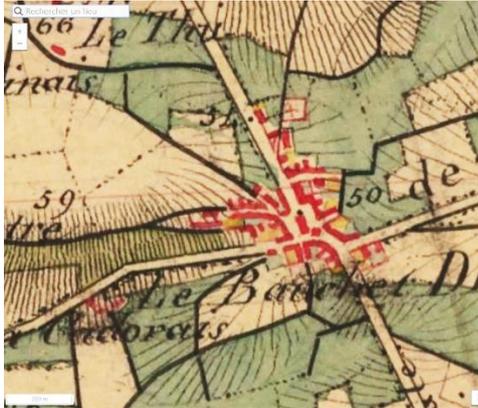


Un bourg structuré autour d'un carrefour et de son église...

L'église, îlot contourné, a constitué le premier centre de gravité du bourg autour duquel se sont greffées les plus anciennes constructions sous la forme de maisons implantées à l'alignement et de façon mitoyenne. Ces maisons anciennes dont l'origine remonte aux 16, 17 et 18^{èmes} siècles ont été construites en pierre de pays. Certaines disposent encore de marqueurs comme des portes charretière ou portes piétonnes à encadrement de schiste.

Carte d'état major - XIX^{ème} siècle

Source : IGN, Remonter le temps



Exemple d'alternance schiste et grès ocre



Exemple de constructions anciennes autour de l'église



... qui se développe fin XIX^{ème}- début XX^{ème} siècle

Le bourg se développe ensuite fin XIX^{ème} siècle notamment grâce au développement d'une petite industrie locale. Plusieurs équipements publics et constructions (mairie-école, hospice Saint-Michel...) datent de cette époque. Le bourg s'étoffe notamment sur sa moitié est et une rue de ceinture (rue de la Paix, rue de Ronde, rue de la Garlais) vient lui donner une forme de développement plus concentrique.

Une voie ferrée et un arrêt (situé en contrebas du bourg) dessert Derval à partir des années 1880 (la ligne reliait Redon à Châteaubriant) et servait notamment au transport de marchandises (pommes). Mais face au développement du transport routier, la ligne a été supprimée en 1954 et n'a pas fait l'objet de projet particulier.

Photographie aérienne années 50

Source : IGN, Remonter le temps



... puis sous l'effet de grandes opérations d'ensemble

Les principaux développements contemporains sont liés à des opérations d'ensemble (lotissements) et au développement de sites d'activités qui vont venir étoffer le bourg et rattraper certains lieux-dits environnants (notamment le Foy) en se greffant le long des principales voies d'accès en étoile du bourg.

Évolution des dynamiques paysagères du bourg de Derval

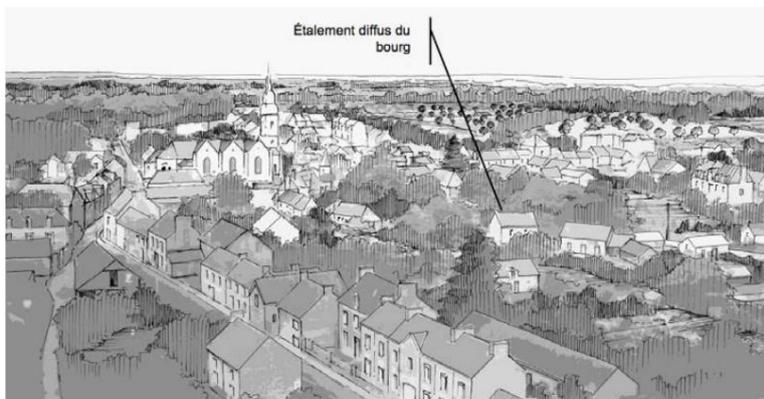
Source : Extrait de l'Atlas des Paysages de Loire Atlantique



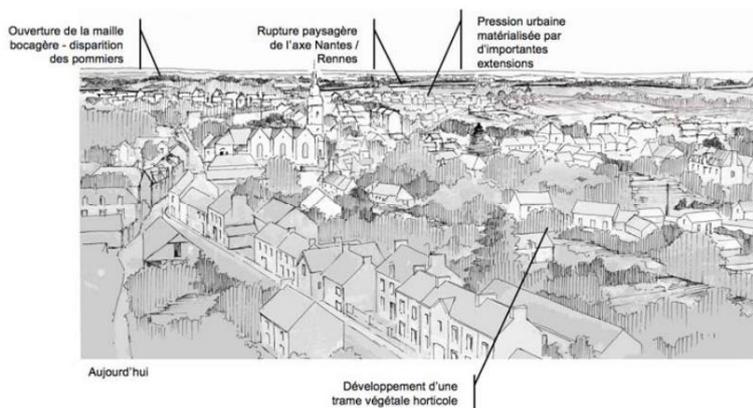
Illustration de l'évolution de Derval en croquis

Source : VU D'ICI, AGENCE ROUSSEAU, ALTHIS, AQUALAN. Atlas des paysages de Loire-Atlantique. DREAL des Pays de la Loire, DDTM de Loire-Atlantique. 2010.

UP23-40-01 Simulation du paysage autour de Derval – fin 1800 : Le paysage se caractérise par la présence d'un bocage dense à vergers de pommiers. Le bourg présente une structure dense en étoile.



UP23-40-02 Simulation du paysage autour de Derval – 1950 : Le bourg s'étend par étalement linéaire et par urbanisation diffuse.



UP23-40-03 Simulation du paysage autour de Derval – 2011 : La pression urbaine augmente et la maille bocagère s'ouvre progressivement. Les pommiers disparaissent. Une trame végétale horticole se développe sur les extensions du bourg lâches.

Le patrimoine bâti d'une commune des marches de Bretagne

Un seul monument historique

Le Château Saint-Clair ou donjon, ou Tour Saint-Clair est le seul monument historique inventorié dans la commune. Propriété privée, les ruines du donjon sont ainsi protégées par arrêté du 16 juillet 1925 en tant qu'édifice inscrit au titre des Monuments Historiques. Cette protection génère ainsi une servitude d'utilité publique dans un rayon de 500 m autour de l'édifice pour assurer la protection de ses abords.

La Tour Saint-Clair au début du XX^{ème} siècle (1900-1920)

Source : Ministère de la Culture (France), Médiathèque de l'architecture et du patrimoine, diffusion RMN-GP



... et aujourd'hui (2020) >
Source : la boîte de l'espace



Le jalonnement depuis le bourg permet d'orienter le public vers ce site niché dans un écrin boisé. Inscrit sur un itinéraire du PDIPR (plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée), son accès reste assez confidentiel.

La Tour Saint-Clair au début du XX^{ème} siècle (1900-1920)

Source : Ministère de la Culture (France), Médiathèque de l'architecture et du patrimoine, diffusion RMN-GP



Des éléments de patrimoine local

Derval possède un patrimoine bâti et architectural dans le bourg, mais aussi dispersé sur l'ensemble de la commune. Du patrimoine religieux à l'identité bretonne, des éléments industriels, agricoles et productifs ou encore à la villégiature, les traces de diverses époques de constructions, de modes de vie et de modèles économiques se retrouvent sur la commune.

On peut notamment citer :

Le patrimoine mégalithique

- Mégalithes du Tertre Mérais
- Rocher de Quibut

Le patrimoine religieux

- Calvaire de la Garlais
- Calvaire du Plessis
- Calvaire, route de Saint-Vincent
- Croix, route de Saint-Vincent
- Cloître Saint-Donatien
- Chapelle Sainte-René
- Chapelle Saint-Michel
- Église saint-Pierre et Saint Paul
- Oratoire de la Cadorais
- Oratoire du château
- Presbytère

Le patrimoine agricole et rural

- Le moulin à eau du Boismain
- Ferme du champ jubin
- Moulin du Thu
- Puits de Camardin
- Four de Bremdoux
- Carrières de Rohel et du Pas Guillaume
- Laiterie fromagerie de la Haye

Le patrimoine seigneurial

- manoir de Richebourg
- château de la Garrelaye
- manoir, de la Porte
- manoir de Camardin
- manoir de Guinret
- manoir du Boschet
- manoir de la Haye
- manoir Bon accueil
- manoir de Croquemois
- château du Fond-des-Bois
- manoir de Bellevue

Architecture et tissus urbains

Le paysage bâti de Derval témoigne de différentes époques de différentes époques.

Les tissus historiques

Le tissu historique du bourg est constitué de maisons à étage, implantées à l'alignement et sur les limites séparatives, dessinant l'espace public. Les constructions anciennes dans l'espace rural sont constituées de longères ou de manoirs et châteaux implantés en retrait des routes, ou à la perpendiculaire pour les longères.

L'architecture traditionnelle est marquée par l'emploi du schiste et l'ardoise, avec parfois des appareillages en granit, et une toiture couverte d'ardoises.



L'architecture du Pays de la Mée

Source : Extrait de l'Atlas des Paysages de Loire Atlantique



UP23_desc4 Croquis illustrant l'architecture rural de l'unité paysagère des vallées des marches de Bretagne (source : VU D'ICI – Atlas des paysages de Loire-Atlantique – DIREN Pays-de-la-Loire – 2011)

Les développements résidentiels contemporains

Les développements résidentiels contemporains ont donné lieu à une architecture de maisons néorurales assez homogène.

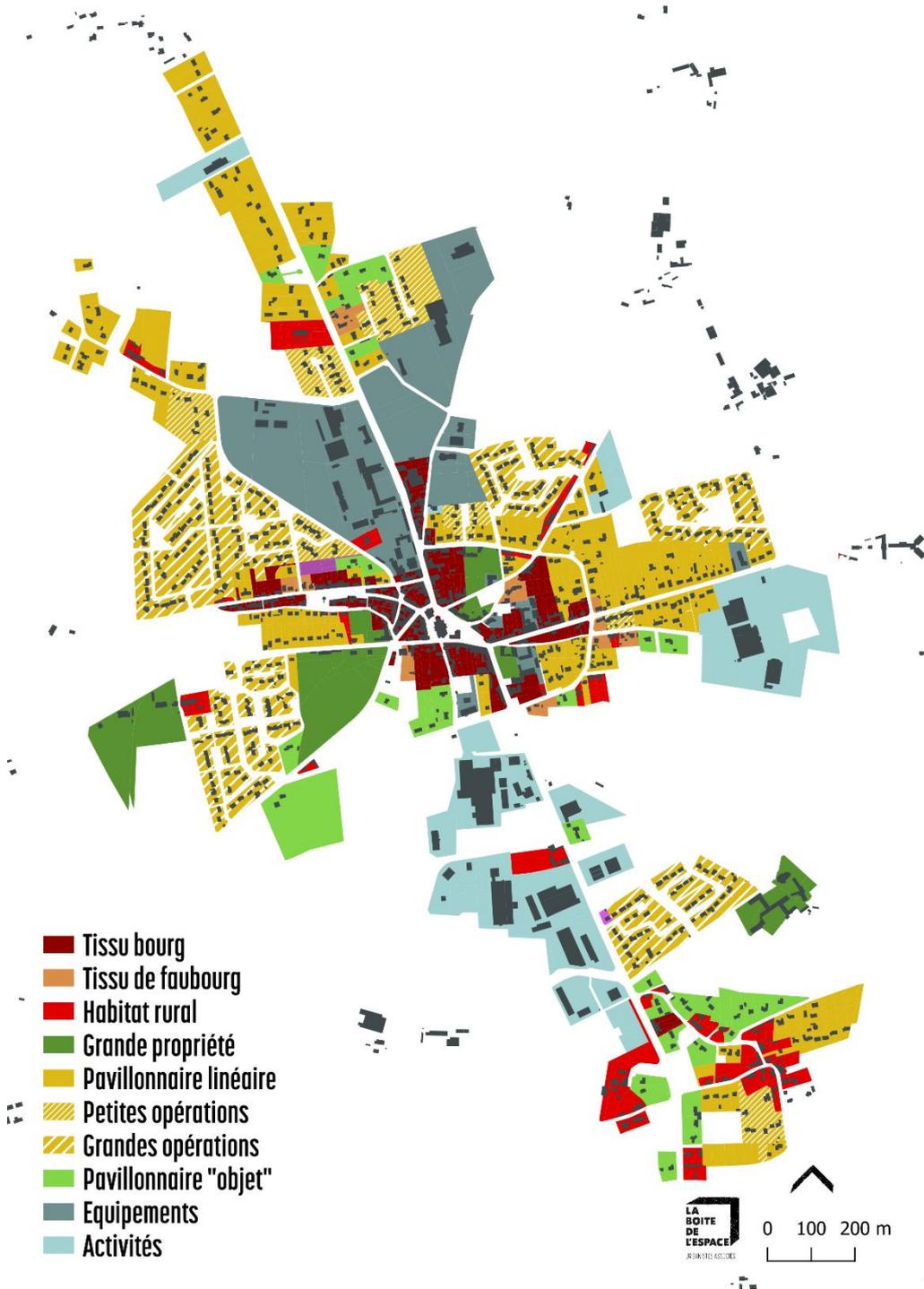
Il s'agit de maisons à double pente, avec toiture en ardoise, comptant un ou deux étages surmontés de combles (rez-de-chaussée + combles ou rez-de-chaussée + 1 étage + combles). Elles sont généralement implantées en retrait de la rue et des limites séparatives, devancées par une clôture et un espace plus ou moins végétalisé. Elles intègrent un garage.



Le paysage économique

Les tissus économiques sont marqués par des volumes (forte emprise au sol, et hauteurs supérieures aux volumes des constructions résidentielles) et une architecture qui tranche avec les développements résidentiels, en employant un vocabulaire d'architecture industrielle (notamment avec des tôles teintées) et des couleurs différenciantes.





PAYSAGES ET MONUMENTS NATURELS

Voir État initial de l'Environnement, pièce 1.2 du Rapport de Présentation

OCCUPATION ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

Occupation du sol

La majeure partie du territoire communal est occupée par des **surfaces agricoles** qui représentaient, en 2016, 80% de la commune. Imprégnant le paysage des espaces ruraux, de façon plus ou moins bocagère, cet ordre de grandeur confirme l'importance du socle agricole sur la commune.

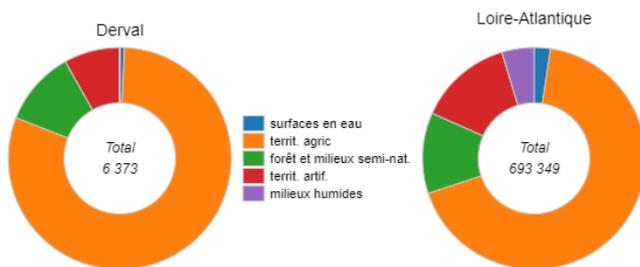
La **forêt et les milieux dits semi naturels** constituent la deuxième catégorie la plus importante, avec près de 11% de la commune en 2016. Le massif du bois d'Indre ainsi que les boisements résiduels qui ponctuent les espaces

agricoles concourent ainsi au développement d'une trame de milieux naturels.

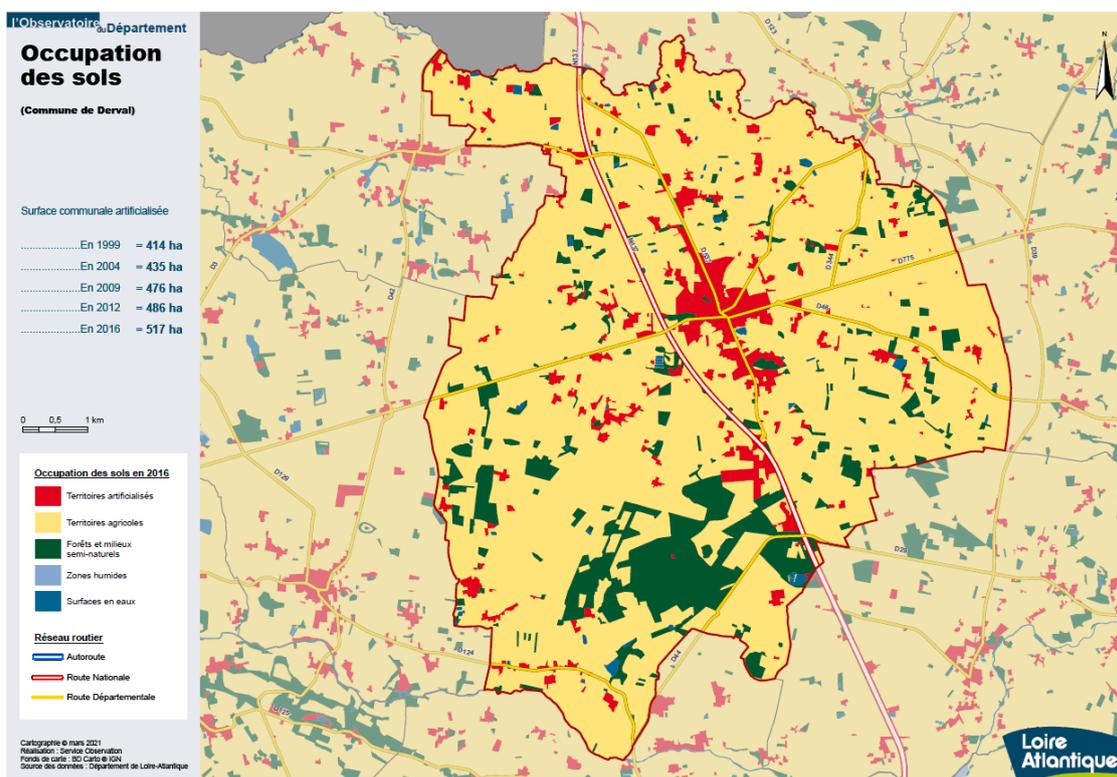
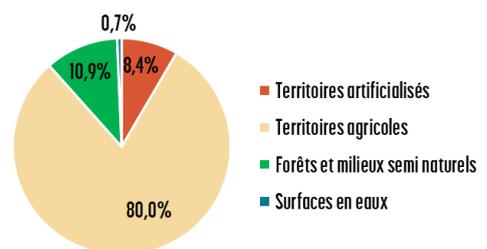
Si les **espaces en eau** restent proportionnellement très inférieurs, ils couvrent néanmoins une surface de 42 ha sur la commune.

Enfin, les **espaces artificialisés**, représentent en 2016 plus de 8% de la commune. Il s'agit à la fois des espaces à vocation d'habitat, d'équipements, d'activités, mais aussi d'infrastructures et d'autres espaces artificialisés (chantier, terrassement, ...) ou anthropisés (caravanes, jardins privés, parcs publics...).

L'occupation de l'espace en 2016
Source : BDMOS44



Estimation 2021
Réalisation la boîte de l'espace



L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Préambule / La méthode

Selon les méthodes de calcul et les sources, les chiffres peuvent varier. L'intérêt de cette analyse est de dégager une tendance sur la base de sources suffisamment homogènes.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuie ici sur trois sources :

- **La base de données des modes d'occupation du sol** fournie par le Département (la BDMOS 44) qui, établie à l'issue d'une photo-interprétation, permet de disposer de données millésimées depuis 1999 sur l'occupation du sol (1999, 2004, 2009, 2012, 2016) et de qualifier précisément les modes d'occupation du sol.
- **L'orthophoto réalisée par le Département en 2020**, qui constitue une information sur l'état des sols par observation de vues aériennes pour approcher ce qui s'est réalisé entre 2016 et 2020.
- **Les données communales sur le suivi des instructions des autorisations d'urbanisme**, afin d'identifier les évolutions qui concernent 2020 et 2021 (*Etat en juin 2021*).

À noter : l'observation des photos aériennes de 2004 à 2020 a permis de déceler et corriger certains oublis de la BDMOS.

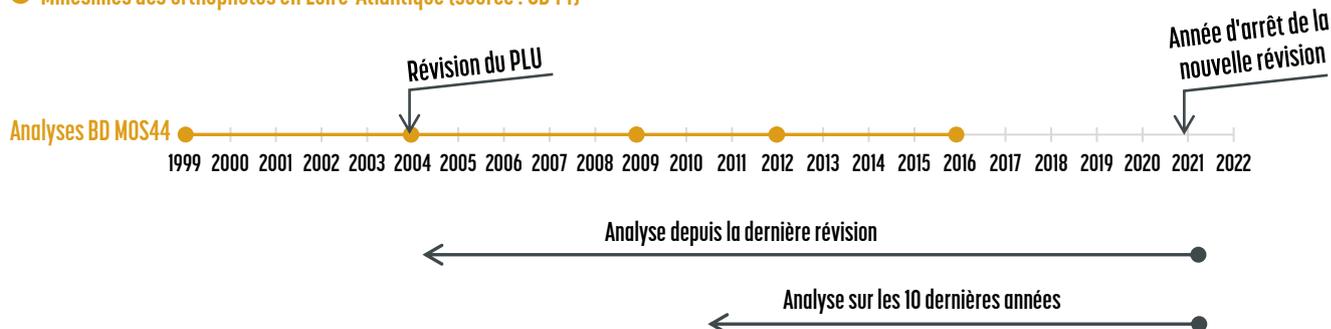
L'analyse est ainsi menée de manière à offrir une vue d'ensemble de la consommation d'espaces remontant de l'année d'arrêt de la révision du PLU à venir (2021) à... :

- **la dernière révision du document d'urbanisme** : à savoir, à Derval, en 2004, année qui correspond précisément à un millésime d'orthophoto et d'analyse de la BD MOS 44.
- **10 ans avant l'arrêt** : à savoir, à Derval, 2011. Cette année ne correspond pas précisément à un millésime d'orthophoto et d'analyse de la BDMOS 44, mais intervient entre les millésimes 2009 et 2012.

Comprendre les sources mobilisées et les pas de temps

Réalisation : la boîte de l'espace

● Millésimes des orthophotos en Loire-Atlantique (source : CD44)



Une transformation de l'usages des sols : l'artificialisation

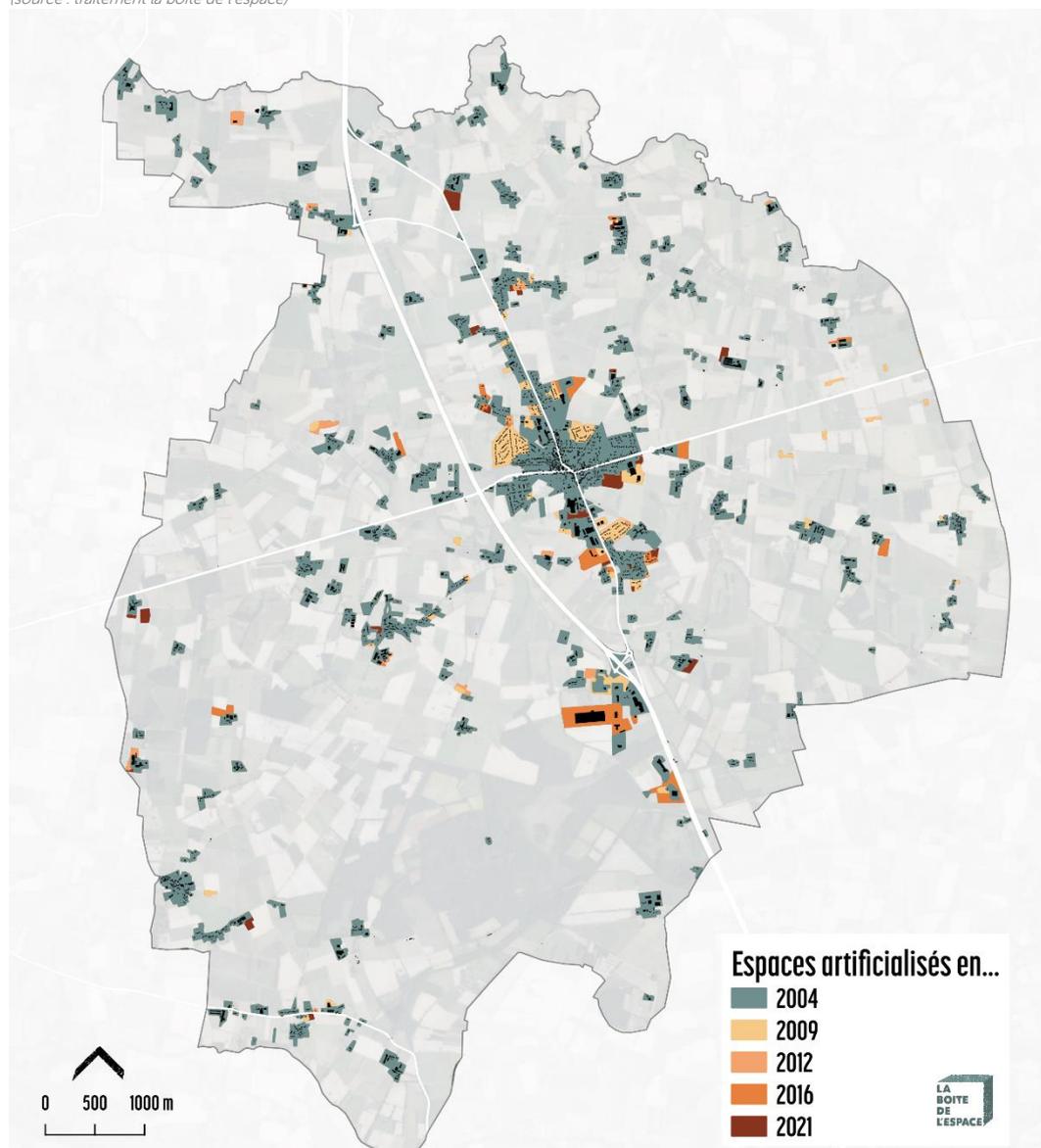
L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune depuis 2004 fait état d'une artificialisation de **102 hectares, soit 6 hectares en moyenne par an**.

Cette artificialisation s'est essentiellement réalisée à travers :

- de grandes opérations d'aménagement à vocation d'habitat en frange du bourg, notamment les lotissements du Thu, les allées de Claire et le Clos de la Haye.
- mais aussi le développement des zones d'activités (Champ Jubin, PA des Estuaires, zone commerciale).

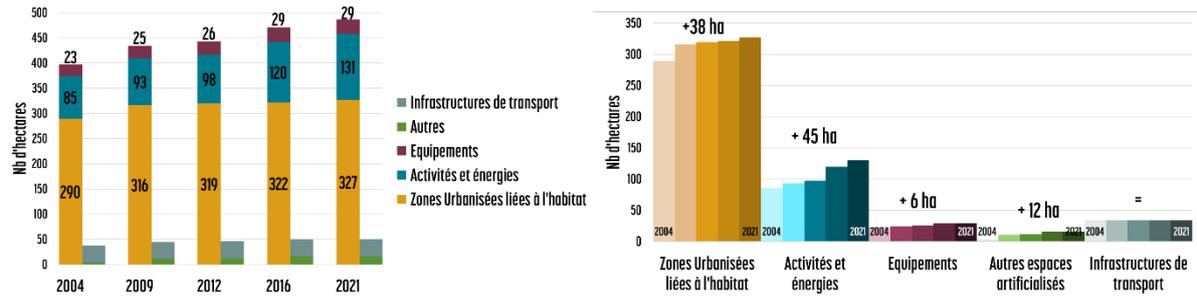
La transformation de l'espace rural a été marquée par le développement de nouveaux bâtiments et installations agricoles, mais aussi l'implantation d'éoliennes.

Cartographie de la consommation foncière de la commune de Derval par période depuis 2004
(source : traitement la boîte de l'espace)



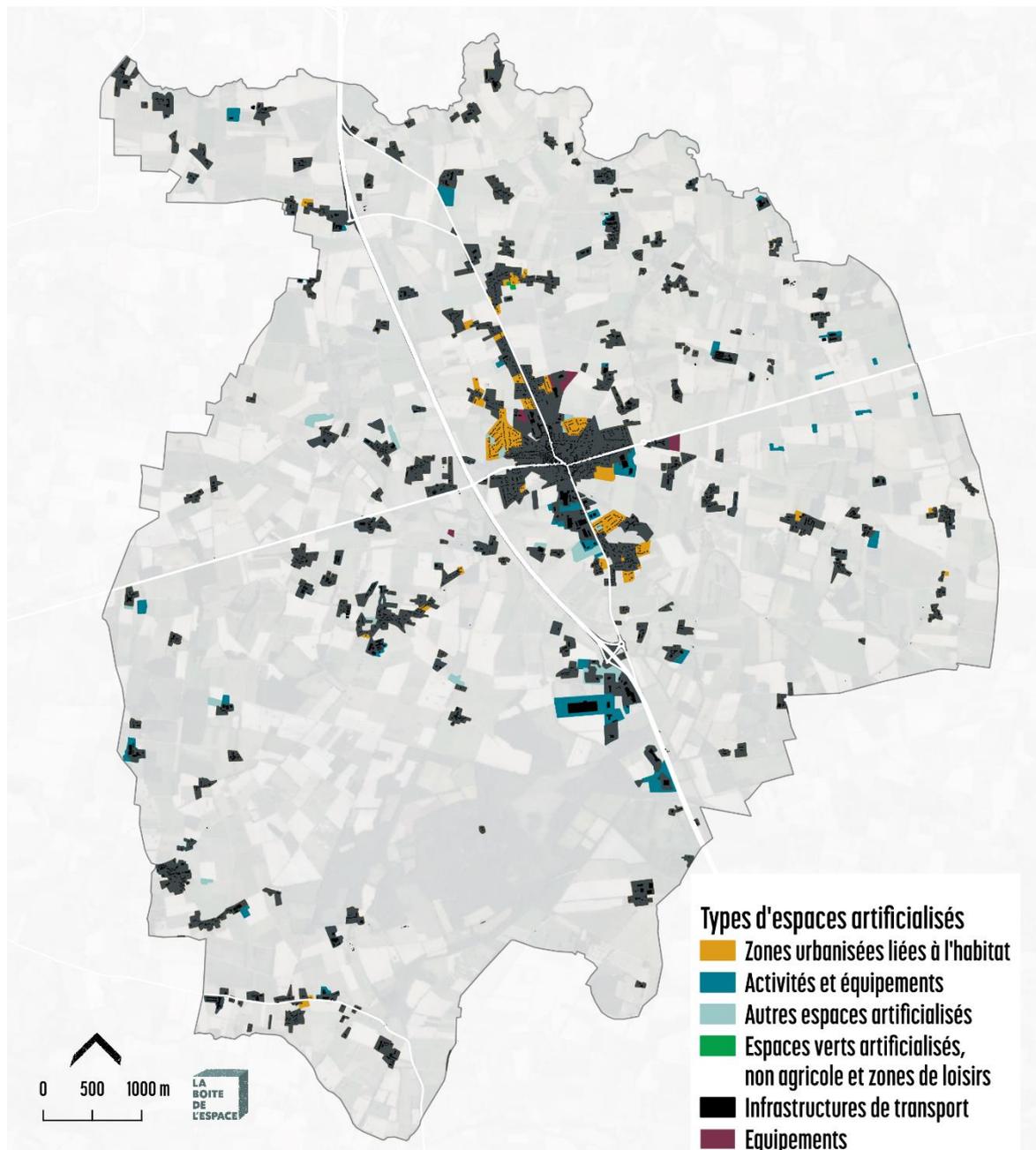
Évolution de la consommation foncière par typologie et période 2004-2021

(source : traitement la boîte de l'espace)

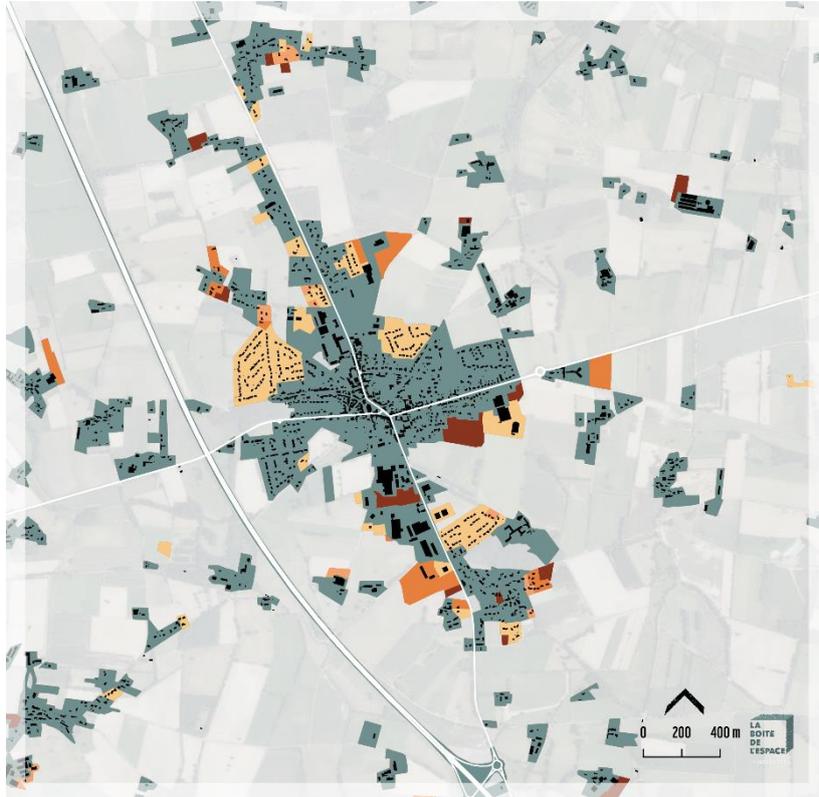


Part d'augmentation de l'occupation du sol dans le bourg par typologie à Derval (2004-2021)

(source : traitement la boîte de l'espace)



Cartographie de la consommation foncière de la commune de Derval par période depuis 2004
 (source : traitement la boîte de l'espace)

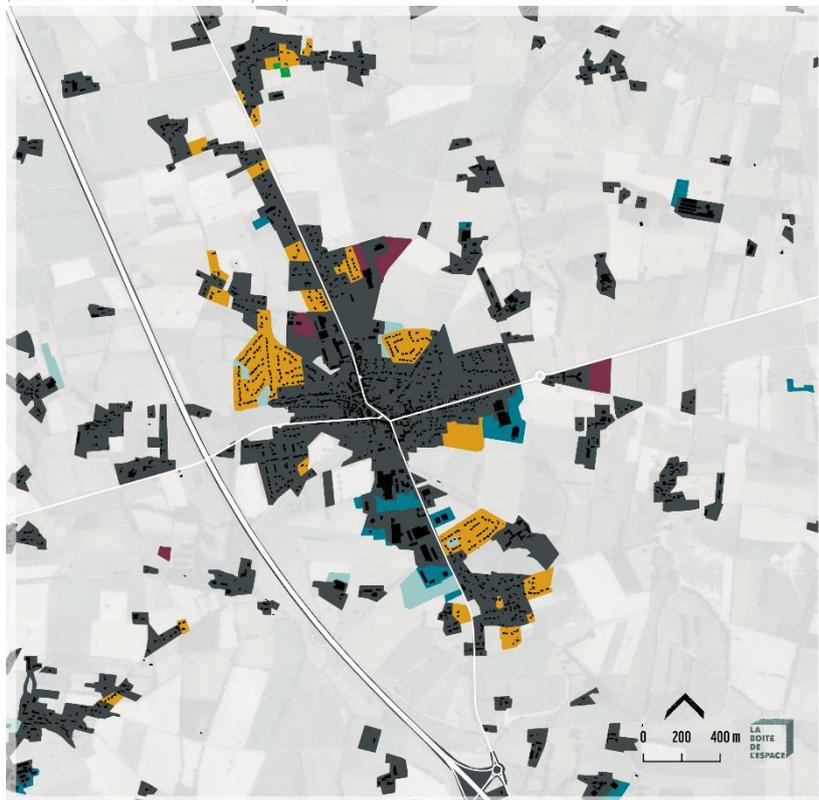


AUTOUR DU BOURG

Espaces artificialisés en...

- 2004
- 2009
- 2012
- 2016
- 2021

Cartographie de la consommation foncière de la commune de Derval par type depuis 2004
 (source : traitement la boîte de l'espace)



AUTOUR DU BOURG

Types d'espaces artificialisés

- Zones urbanisées liées à l'habitat
- Activités et équipements
- Autres espaces artificialisés
- Espaces verts artificialisés, non agricole et zones de loisirs
- Infrastructures de transport
- Equipements

Deux sources principales de consommation d'espace

L'habitat et les activités ont été les deux principales causes de consommation d'espaces agricoles et naturels depuis 2004.

Ce sont les activités qui ont le plus contribué à la consommation d'espaces (+45 ha contre +38 ha pour l'habitat).

Selon les périodes, et le développement de opérations, la consommation d'espaces a été accélérée ou le fait plutôt des activités ou de l'habitat. Ainsi, après une période de forte consommation entre 2004 et 2009 (liée à la sortie des grands lotissements), la consommation d'espaces à vocation d'habitat s'est nettement ralentie après 2009 pour ne concerner qu'en moyenne 0,6 à 1,1 ha par an.

De la même façon, la consommation d'espaces à vocation d'activités, s'est notamment accélérée sur la période 2012-2016 avec des aménagements liés aux parcs d'activités.

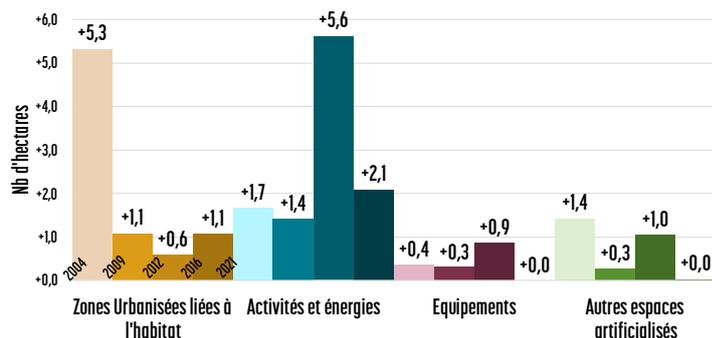
102 ha consommés

depuis la dernière révision du PLU (2004),

soit **6 ha en moyenne par an.**

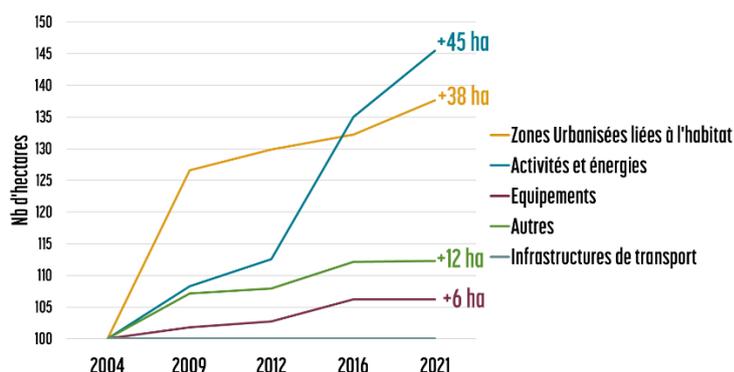
Un ralentissement de la consommation d'espaces depuis 2012

Depuis 2012, le rythme de consommation d'espace s'est ralenti, notamment depuis 2016.



Évolution des surfaces artificialisées par typologie

Rythme moyen par période et par typologie



Évolutions comparées (base 100) selon les catégories

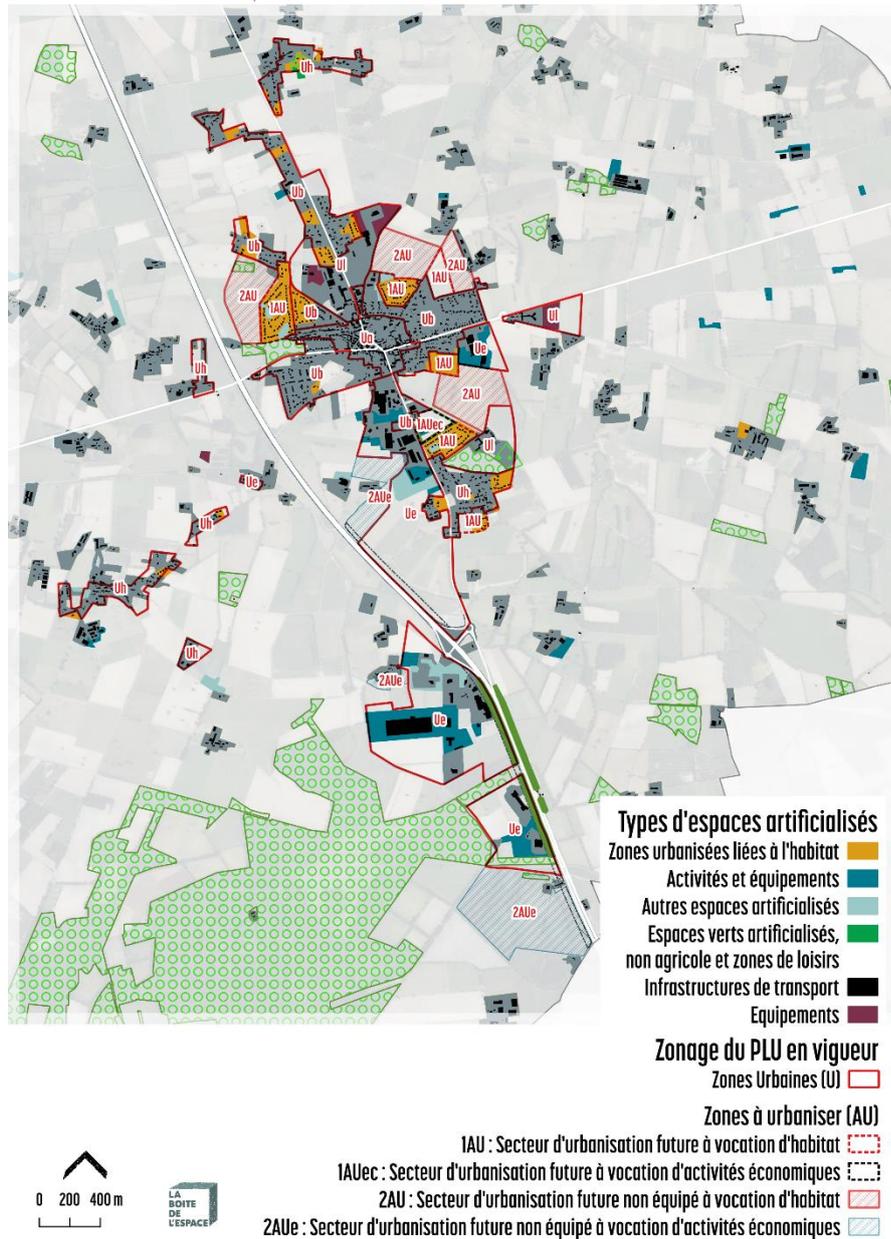
Consommation d'espaces et PLU en vigueur

Ainsi, l'essentiel de la consommation d'espace s'est fait en s'appuyant sur les possibilités offertes par le précédent PLU notamment via les zones à urbaniser.

Toutefois, toutes les zones 1AU et 2AU qui avaient été inscrites au PLU n'ont pas été mobilisées, de même que toutes les opportunités offertes par le zonage U (notamment UB et UE qui ouvraient la voie à l'aménagement de vastes secteurs aux franges du bourg).

Évolution de la consommation foncière par typologie et zonage du PLU en vigueur

(source : traitement la boîte de l'espace)



Zoom sur l'analyse de la consommation foncière des 10 années précédant l'arrêt du PLU.

L'analyse porte sur la période 2012-2021, l'année 2011 n'ayant pas fait l'objet de campagne ortho-photographique.

L'analyse de la consommation foncière observée sur la commune depuis 2012 fait état d'une artificialisation de 39 hectares, soit 3,9 hectares en moyenne par an.

La répartition de cette consommation foncière est présentée dans le tableau ci-après ainsi que dans les cartes pages suivantes.

Cette artificialisation s'est essentiellement réalisée à travers la vocation économique et sur la période 2012/2016.

Cela illustre une forte diminution par rapport à ce qui a pu s'observer au début des années 2000 avec de grands lotissements, notamment les lotissements du Thu, les allées de Claire et le Clos de la Haye.

Sur la dernière décennie, seul le lotissement du chêne vert au sud-est du cœur de bourg a été réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble. Le secteur du Foy à également fait l'objet de plusieurs lotissements mais davantage par de la division parcellaire progressive.

Cette situation s'explique essentiellement par l'ancienneté du PLU et l'absence d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones. La rapide commercialisation des terrains du lotissement du chêne vert illustre le maintien d'une attractivité sur la commune.

Répartition de la consommation foncière de la commune de Derval par type et période entre 2012 et 2021

(source : traitement la boîte de l'espace)

Consommation foncière par typologie et période (en ha)	entre 2012 et 2016		entre 2016 et 2020		2020/ 2021 (jusqu'en juin)		TOTAL	
	Surface artificialisée	Moy. an. (en ha)	Surface artificialisée	Moy. an. (en ha)	Surface artificialisée	Moy. an. (en ha)	Surface artificialisée	Moy. an. (en ha)
Equipements sportifs et de loisirs	2.32	0.58					2.32	0.23
Grands services urbains : eau, assainissement, électricité, écoles, santé	3.56	0.89					3.56	0.36
Habitat pavillonnaire	0.37	0.09	2.74	0.68	0.22	0.11	3.33	0.33
Hameau rural	2.18	0.54	1.55	0.39	0.90	0.45	4.62	0.46
Surfaces commerciales		0.00	0.58	0.14			0.58	0.06
Zones d'activités	18.05	4.51	6.41	1.60	0.44	0.22	24.90	2.49
Total général	26.48	6.62	11.27	2.82	1.56	0.78	39.32	3.93

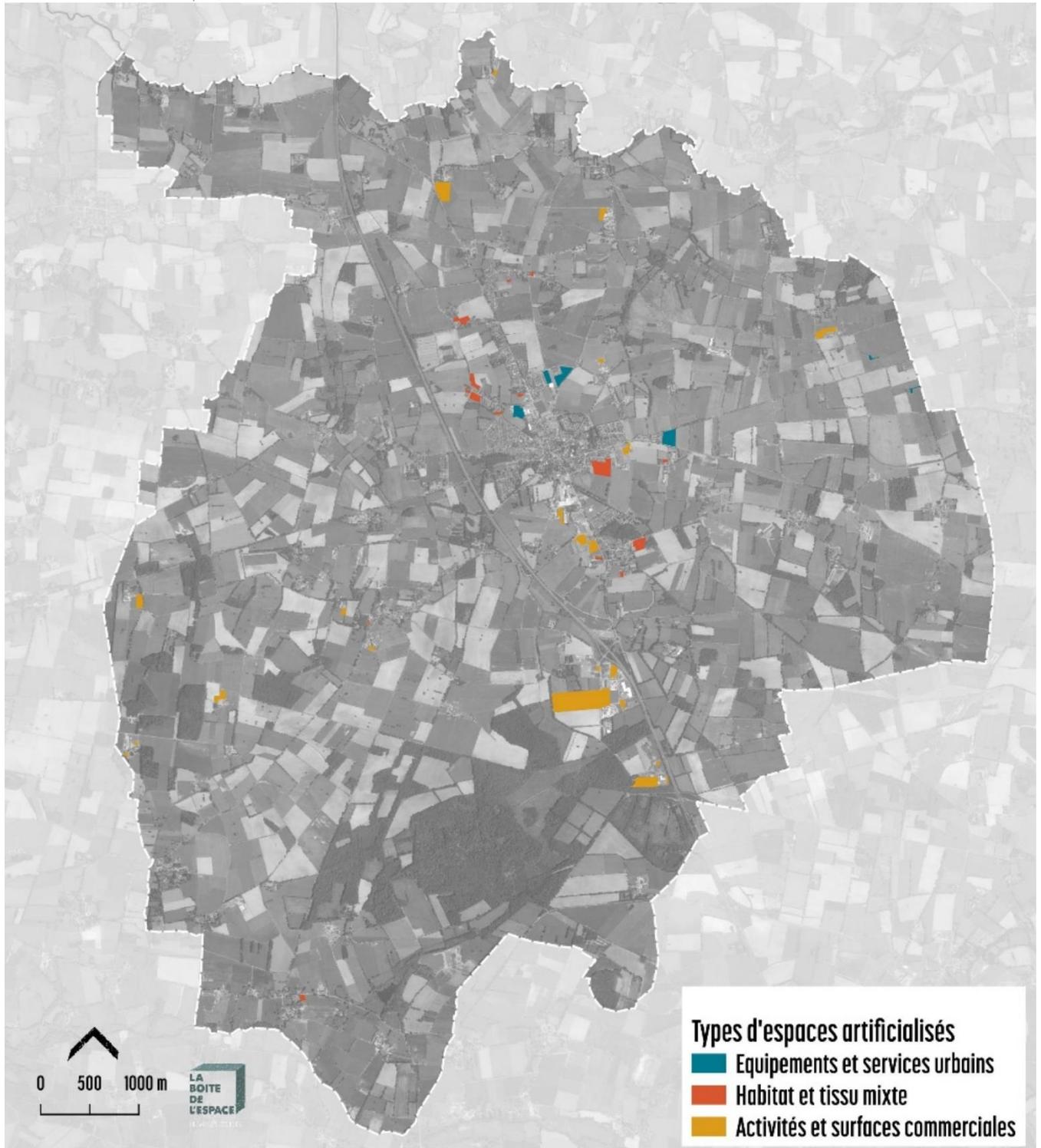
Un regard a également été porté sur l'artificialisation des sols dans l'espace rural par les bâtiments agricoles. Sur la période 2010-2021, ce sont 20 bâtiments qui sont venus agrandir les exploitations en place et occasionnellement créer de nouveaux sites. Ces 20 constructions représentent 18 058 m² d'emprise au sol, soit 1,8 hectare (non comptabilisés dans les chiffres du tableau ci-dessus).

39 ha consommés

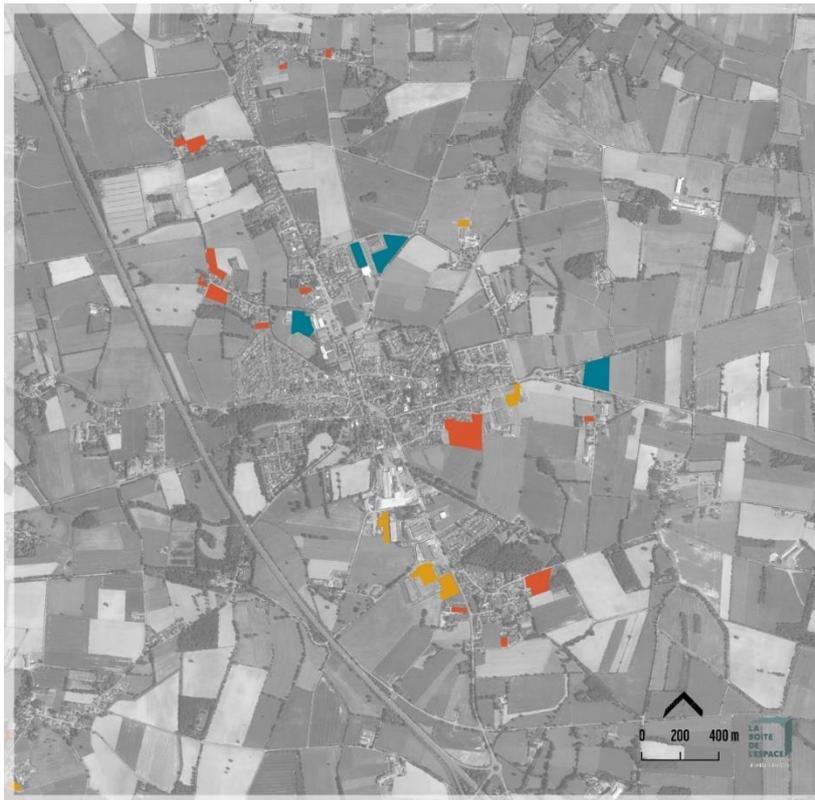
Durant les 10 années précédant l'arrêt du PLU (période 2012-2021),

soit **3,9 ha en moyenne par an.**

Cartographie de la consommation foncière de la commune de Derval par type entre 2012 et 2021
(source : traitement la boîte de l'espace)



*Cartographie de la consommation foncière de la commune de Derval par type entre 2012 et 2021
(source : traitement la boîte de l'espace)*



AUTOUR DU BOURG

Types d'espaces artificialisés
■ Équipements et services urbains
■ Habitat et tissu mixte
■ Activités et surfaces commerciales

Concernant la consommation foncière à **vocation résidentielle**, il est à noter que malgré les enjeux de diversification, la production récente s'est presque exclusivement réalisée sous la forme de lotissements pavillonnaires. Tel que présenté dans le présent diagnostic au sein de la partie relative à l'habitat, cette production a conduit à une accentuation de l'homogénéisation du parc.

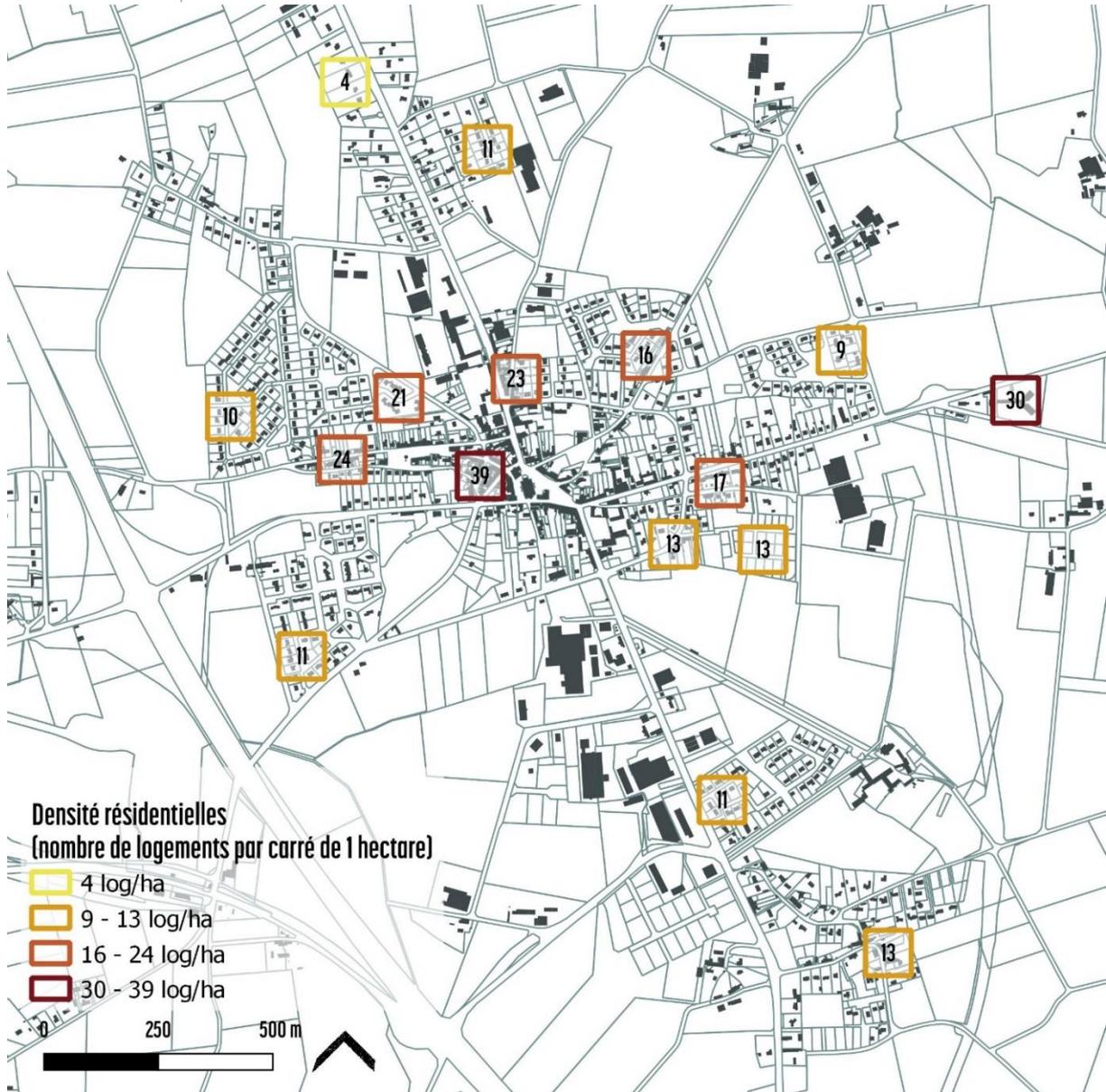
Du point de vue strictement foncier, il apparaît qu'à forme urbaine identique, la taille des logements s'est maintenue ou a augmenté alors que dans le même temps les surfaces cessibles ont diminué. En matière d'espace public, les dernières opérations et productions ponctuelles représentant des surfaces réduites comparativement aux grandes opérations du début des années 2000, la place laissée aux espaces publics (ou espaces privatifs ouverts au public) est quasiment absente des productions des dernières années.

Sur la période 2012-2021, ce sont environ 73 logements qui ont été produits en extension, induisant de la consommation foncière. Cela représente une superficie de 7,9 hectares (voiries comprises) soit une densité moyenne de 9,3 logements par hectare.

Avec l'absence de grandes opérations de lotissement, l'essentiel de la production en extension s'est réalisé sur de grands terrains (de 600m² à 2700m²), parfois en division parcellaire et/ou sous la forme de « second rideau ».

Zoom sur les densités des tissus urbain

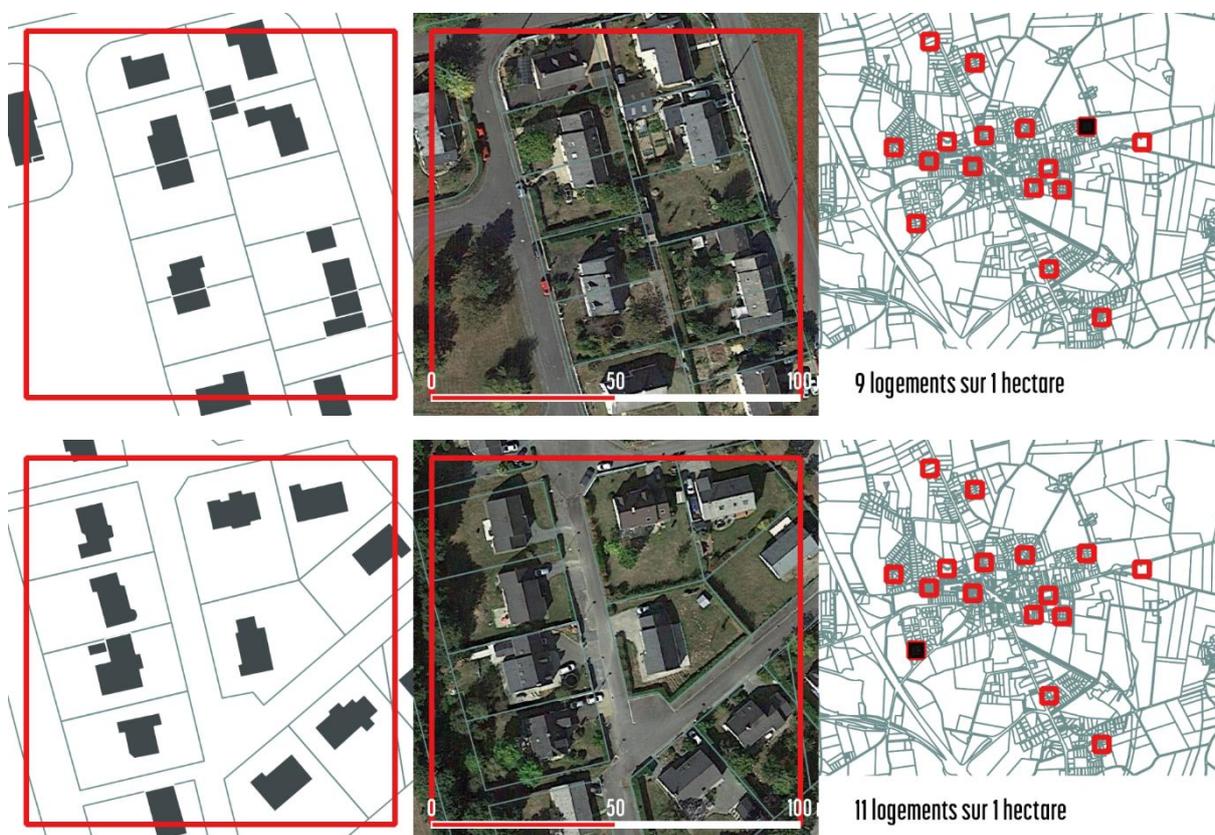
Les densités dans le bourg
Réalisation : la boîte de l'espace



4 log/ha : le grand terrain souvent redivisé par la suite



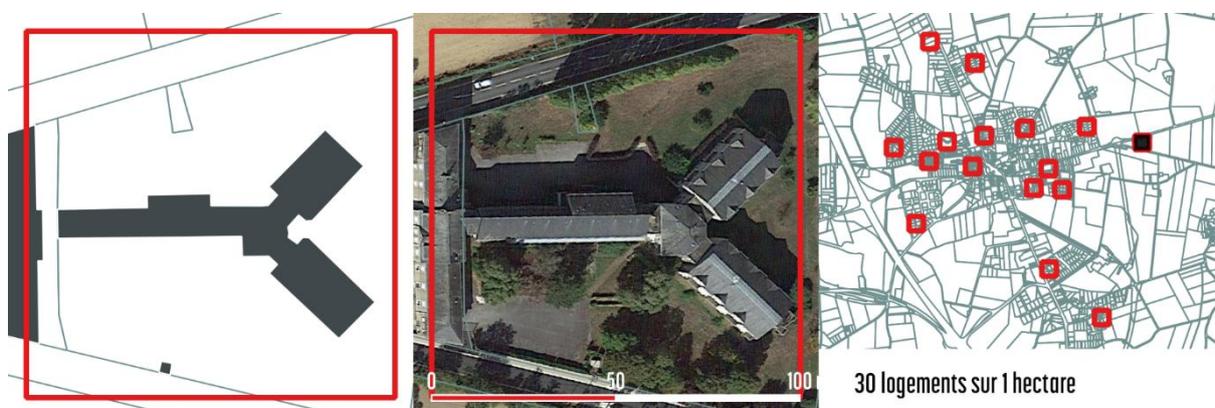
9-11 log/ha : la typologie de la plupart des lotissements sortis dans les dernières décennies



16-24 log/ha : une écriture différente des implantations qui permet davantage de mixité



30-39 log/ha : une densité horizontale des tissus historiques ou verticale des petits immeubles



Analyse du potentiel en densification et renouvellement urbain

Le développement historique de la commune, présenté précédemment illustre une urbanisation progressive réalisée à la fois par de grandes opérations de lotissement mais aussi un développement au coup par coup sur les grands axes de circulation du bourg.

Si quelques terrains viabilisés sont restés non construits ce n'est pas pour des raisons de faible attractivité car ceux-ci ont fait l'objet d'une commercialisation, il s'agit d'un choix des propriétaires.

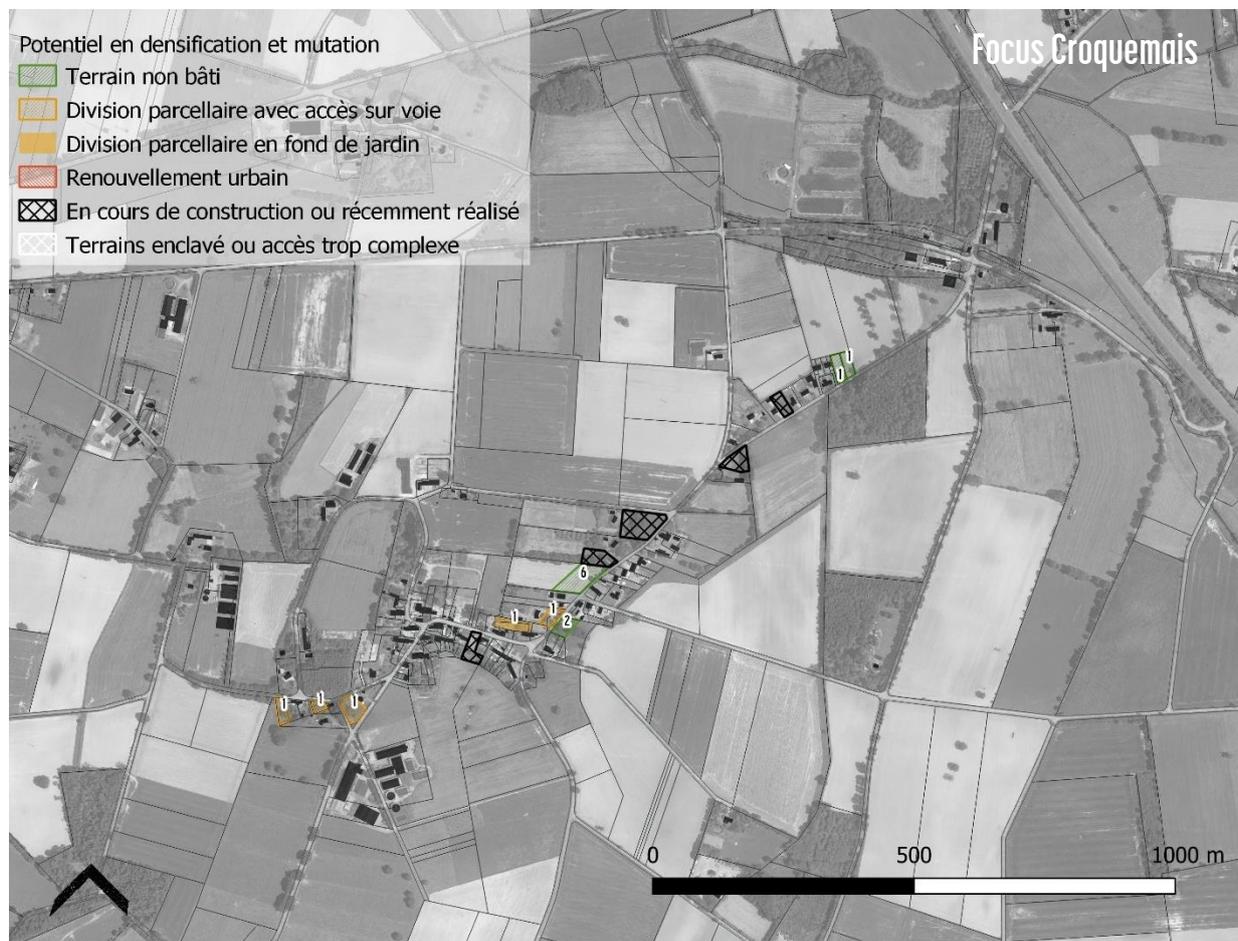
Mais l'essentiel du potentiel identifié est surtout la résultant d'une urbanisation sous la forme de très grands terrains laissant un potentiel important en densification (division parcellaire, urbanisation en second rideau...).

L'analyse de l'ensemble des parcelles du bourg a été réalisée de manière à identifier le foncier qui pourrait faire l'objet de nouvelles constructions, avec ou sans accompagnement de la collectivité.

Hors bourg, seul le potentiel situé sur le secteur de Croquemais a été analysé seul secteur pouvant faire l'objet de nouvelles constructions (hors activité agricole et sylvicole) dans l'espace rural.

La carte de synthèse, ci-après, reprend l'ensemble du potentiel « théorique » de création de logements dans les prochaines années.

La carte a été mise à jour en septembre 2021.





Le potentiel mutable et densifiables est divisé en 4 catégories résidentielles :

- **Les terrains non bâtis**, de propriété privée ou publique, facilitant la production de nouveaux logements. Ces terrains font soit l'objet d'une réserve foncière (investissement financier), d'un projet en attente (terrain réservé « pour plus tard ») ou ont aujourd'hui une fonction de jardin ou potager. **17 terrains non bâtis sont identifiés représentant 35 logements potentiels.** *A noter que parmi ces terrains, un terrain de 3250m² situé sur le lotissement du Chêne vert identifie 10 logements et est en propriété de la commune à vocation d'équipement.*
- **Les terrains pouvant faire l'objet d'une division parcellaire et disposant d'un accès direct sur voie publique ou ouverte au public.** Ces terrains constituent aujourd'hui des jardins « utilisés » et sont de fait situés à proximité des constructions existantes. **Le potentiel théorique de ces secteurs est de 19 logements.** *Ce potentiel théorique est à relativiser au regard des incidences sur les vues directes, sur l'ensoleillement et sur la cohérence à amputer une partie du jardin.*
- **Les terrains pouvant faire l'objet d'une division parcellaire en fond de jardin.** L'accès à ces terrains peut s'effectuer par la création d'une nouvelle voie sur le terrain (implantation dite en « second rideau » ou « port en drapeau ») ou par le biais d'un accès avec droit de passage sur une voie riveraine. Ces terrains constituent aujourd'hui des jardins « utilisés » et sont de fait situés à proximité des constructions existantes. **Le potentiel théorique de ces secteurs est de 30 logements.** *Ce potentiel théorique est à relativiser au regard de la capacité à créer un nouvel accès mais aussi des incidences sur les vues directes, sur l'ensoleillement et sur la cohérence à amputer une partie du jardin.*
- **Les terrains nécessitant une opération de renouvellement urbain.** Dans le bourg, certains bâtiments d'activités se situent dans un tissu résidentiel ou susceptible de le devenir et leur mutation vers du logement serait pertinente au regard de leur localisation à proximité des équipements et services. Deux secteurs sont identifiés :
 - o **Le site rue de Nantes** occupé par les bâtiments de l'entreprise Despas et qui fait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique avec une programmation d'environ **16 logements sur l'emprise artificialisée.**
 - o **Le site entre la rue du Haras et la D44 au nord Est du bourg** occupé par des bâtiments d'activités. Un potentiel d'environ **19 logements** est identifié, réparti sur 2 unités foncières.
- *Ces opérations un coût et une temporalité beaucoup plus élevé que des opérations sur terrain non bâti, car nécessitant de la démolition.*

Les terrains faisant l'objet de protections notamment environnementales (zones humides, îlots arborés...) ne sont pas identifiés dans le potentiel, de même que les terrains enclavés ou dont l'accès se révèle trop complexe à réaliser.

SYNTHÈSE ET ENJEUX

Un bourg noyau historique dans une commune rurale

ATOUTS ET FAIBLESSES

Un bourg plutôt bien délimité (sauf sur l'axe nord-sud) au centre d'une campagne habitée

Des lieux-dits constructibles qui se sont densifiés et étalés jusque récemment

Une urbanisation contemporaine principalement sous la forme de lotissements qui s'est inscrite dans les codes de l'architecture traditionnelle mais pas de son tissu (implantations, rapport aux espaces libres...), développant au sein de certaines opérations des qualités végétales (espace collectif ou clôtures et ambiance végétales)

Une relative homogénéité des opérations de lotissement, dans les formes et les types de logement produits (de l'individuel, généralement en lot libre, en accession).

Une densification déjà à l'œuvre, plutôt aux franges du bourg (route de Rennes, au Foy), après une période où la construction neuve a été dopée par les opérations de lotissement

Des sites et des ambiances paysagères d'exception en arrière-plan, avec une ambiance boisée ou bocagère, et des vues générées par le léger modelé du plateau agricole

Une trame bocagère et arborée qui se prolonge dans le bourg, qui présente encore des parcs arborés de qualité et des espaces jardinés.

OPPORTUNITÉS ET ENJEUX

Un cadre bâti agréable à maintenir tout en faisant évoluer certains tissus pour répondre à l'enjeu de la moindre consommation d'espaces agricoles et naturels

Des qualités végétales dans le bourg à conserver, notamment un patrimoine bâti, souvent associé à des marqueurs végétaux

Une intégration des formes architecturales à conforter, tout en travaillant sur des possibilités d'évolution et d'écriture plus contemporaine pour répondre aux attentes de tous les ménages, mais aussi à une diversification des formes urbaines et des manières d'habiter dans la commune.

Des extensions urbaines à maîtriser pour conserver des espaces agro-naturels de proximité et de qualité et pour faciliter le fonctionnement urbain autour de ce bourg structurant.

