

# PLUih

Penser ensemble l'avenir du Pays de Blain !

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Éléments de diagnostic et enjeux  
Concertation des habitants



**Document à  
consulter sur place**



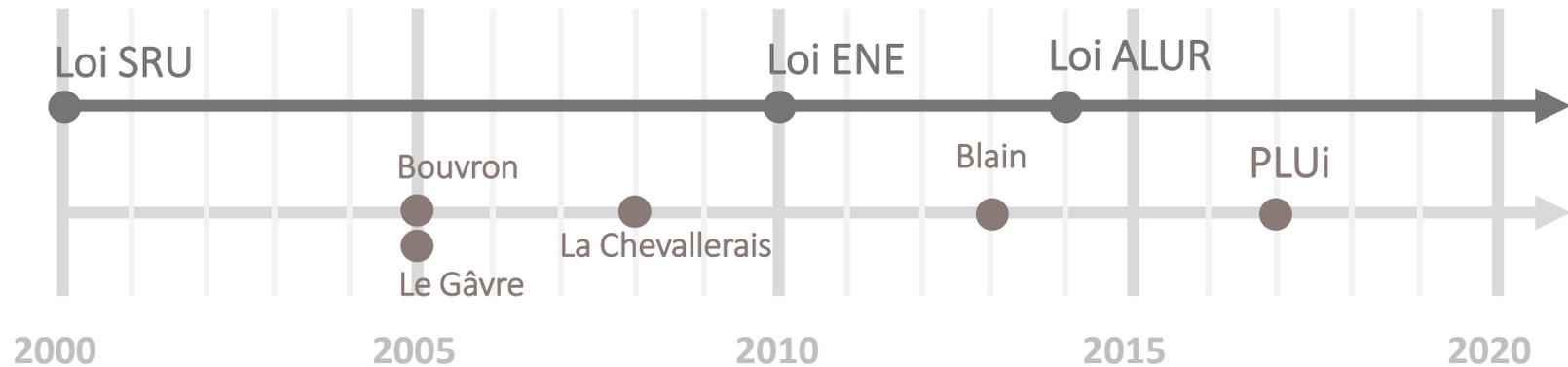


# PRÉAMBULE

### >> Les évolutions législatives

Un contexte en forte évolution sur la dernière décennie, motivation à l'élaboration d'un PLU intercommunal

Dates d'approbation des PLU



Un contexte aujourd'hui stabilisé qui a modifié le fond et la forme du Plan Local d'Urbanisme

Des évolutions qui vont demander d'envisager le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec de nouvelles réflexions par rapport aux procédures passées

Exemples :

- *la dimension de projet au travers de l'importance des Orientations d'aménagement et de programmation; de l'importance du PADD; de la réorganisation du règlement écrit, sans article obligatoire, etc.*
- *Les possibilités de construction et d'évolution du bâti en zones A et N*
- ...

# LE DIAGNOSTIC AU SEIN DE LA DEMARCHE DE PLUih

>> Le diagnostic comme fondement du projet



Rapport de présentation

- 1 Diagnostic
- 2 État initial de l'environnement
- 3 Évaluation environnementale
- 4 Justification des choix

Justifie et motive

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cohérence et compatibilité

Annexes	Règlement graphique Règlement écrit	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Programme d'Orientations et d'Actions
---------	--	--	---

CONFORME

COMPATIBLE

AUTORISATIONS D'URBANISME  
(permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux)



>> Le diagnostic comme fondement du projet

Une approche transversale de thématiques cadrée par le Code de l'Urbanisme

*L.151-4 du Code de l'Urbanisme*

Économie	Aménagement
Démographie	Habitat
Agriculture	Transports
Forêt	Stationnement
Environnement	Commerces
Biodiversité	Équipements et services

Une approche analytique cadrée par le Code de l'Urbanisme

- > Une analyse prospective : prévisions économiques et démographiques
- > Une analyse des besoins
- > Une analyse en matière de surfaces, notamment agriculture, forêt
- > Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan
- > Une analyse des capacités de densification et de mutations des espaces bâtis
- > Une analyse des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités

# SOMMAIRE



- PARTIE 1.** Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours un héritage à cultiver p. 11
- PARTIE 2.** Un territoire périurbain de la seconde couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux p. 106
- PARTIE 3.** Un territoire aux équilibres changeants, tiraillé entre plusieurs aires d'influence p. 205
- PARTIE 4.** Des initiatives communales et intercommunales complémentaires pour nourrir un projet collectif p. 277



# PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours - un héritage à cultiver

*Quelques questions à se poser...*

- > Quels éléments facteurs d'attractivité ?
- > Qu'est-ce qui différencie le territoire dans son contexte périurbain ?
- > Quelle(s) identité(s) intercommunales et locale(s) ?
- > Quels supports de la qualité du cadre de vie ?

# PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours - un héritage à cultiver

1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

1.2. Un territoire d'histoires, rythmées par l'aménagement d'infrastructures

1.3. Des entités urbaines en évolution



# 1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

## 1.1.1. Le socle physique

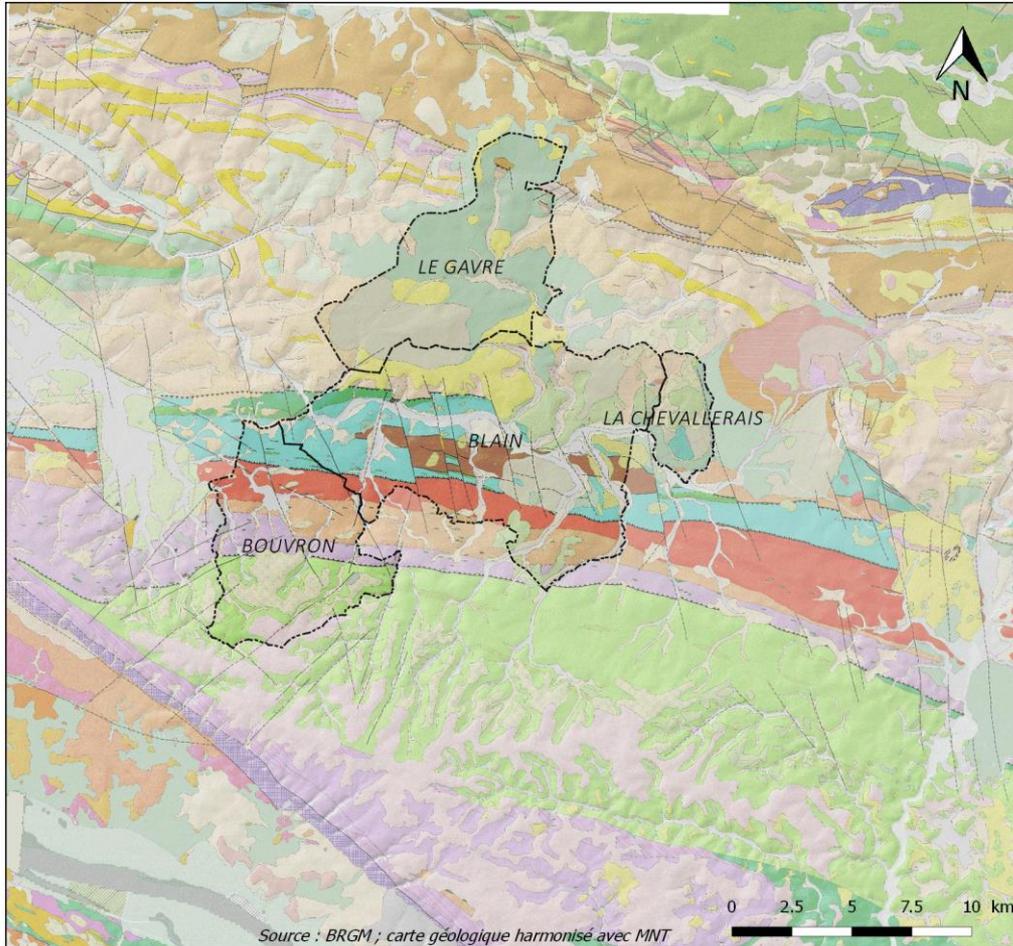
1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)

1.1.3. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Le socle physique

Une géologie marquée par le Sillon de Bretagne



Géologie marquée par les nombreuses failles parallèles au sillon de Bretagne.

Principalement : schistes (dont schistes de Nozay), gneiss, grès, sables et limons.

#### Ce qui est en jeu :

> La prise en compte du patrimoine architectural local

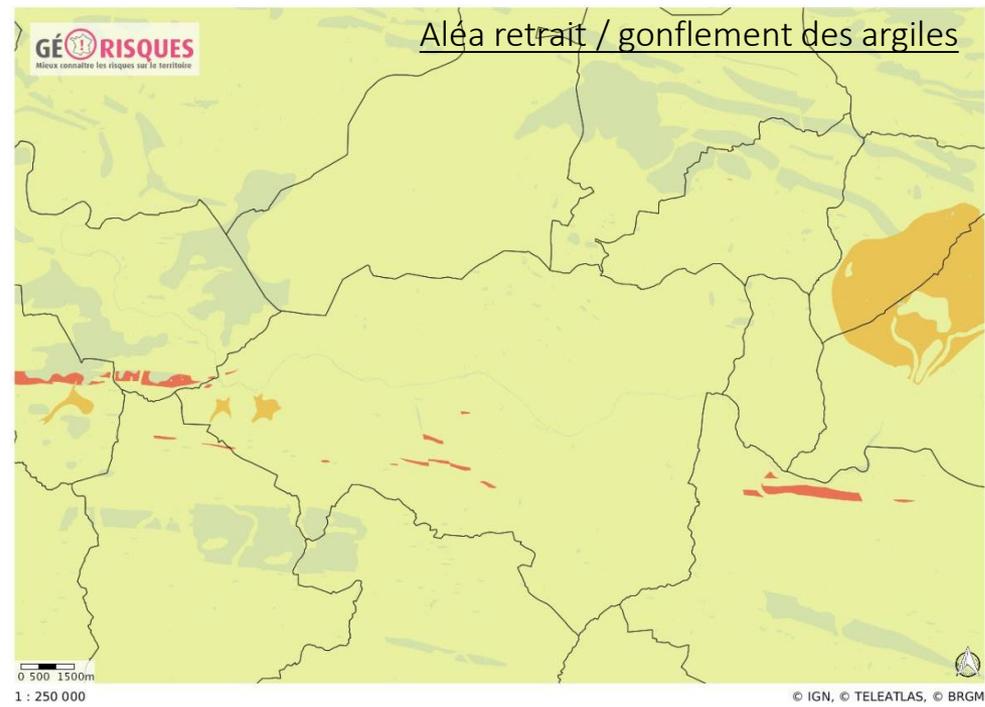


1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

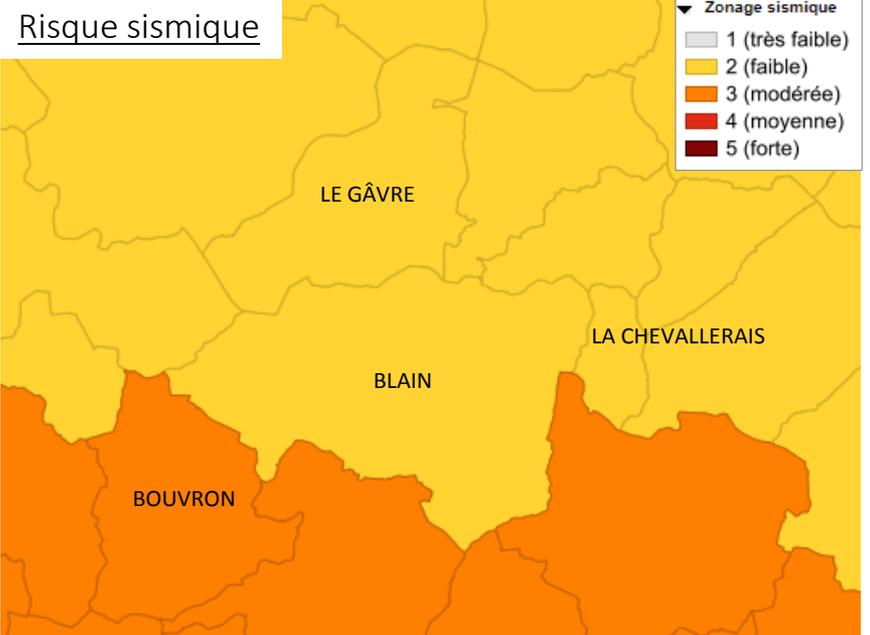
>> Le socle physique

Une géologie marquée par le Sillon de Bretagne

Risques associés



Source : BRGM



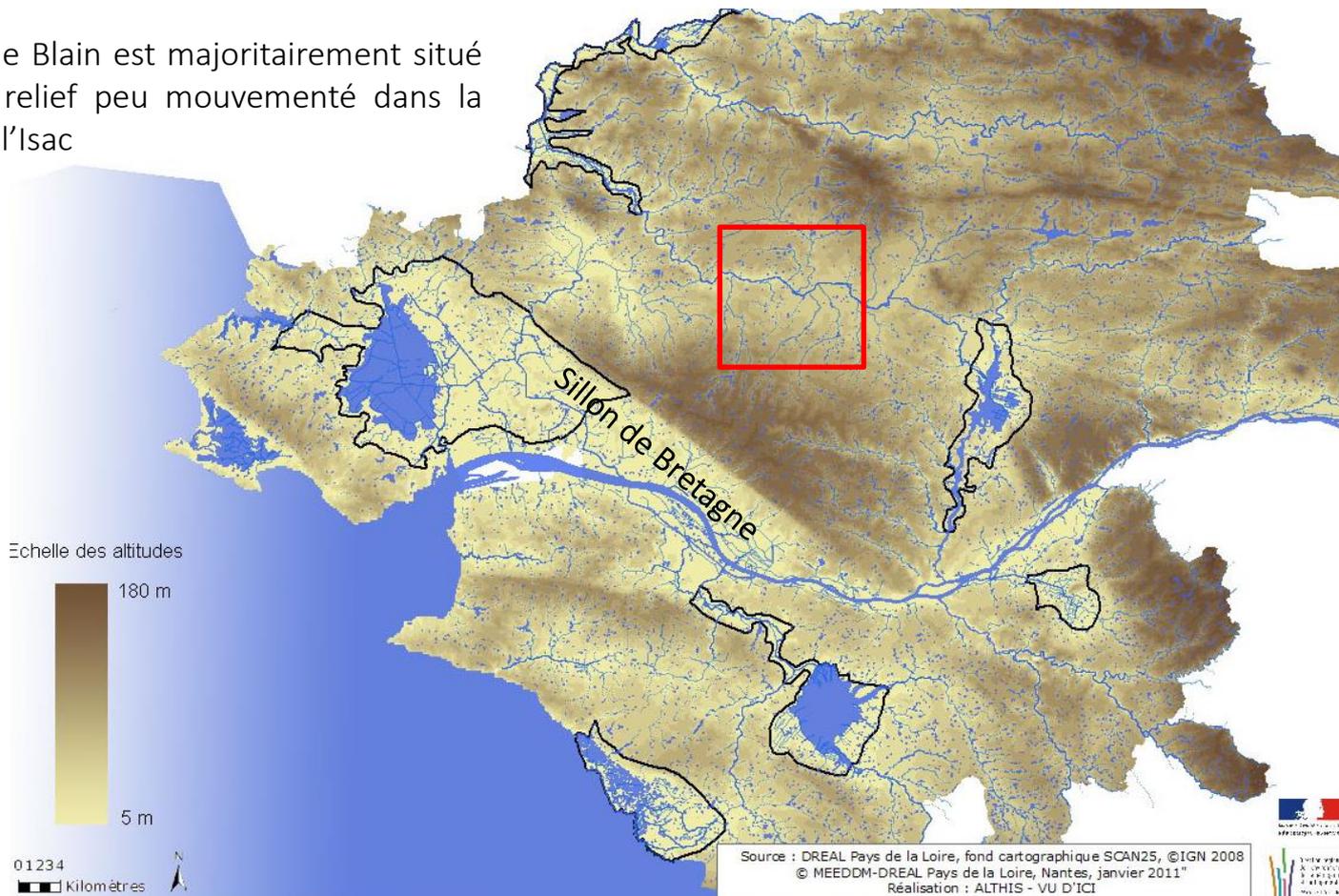
# 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS



## >> Le socle physique

### Un relief peu mouvementé

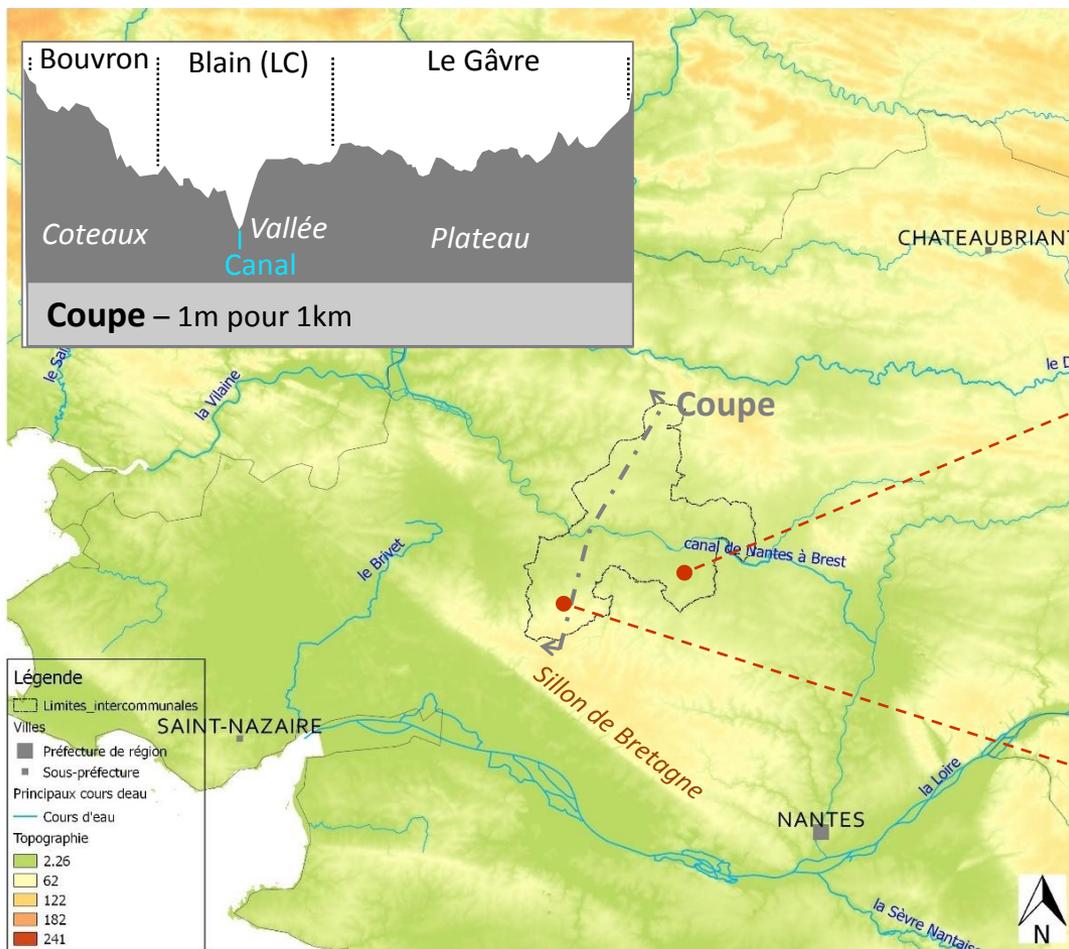
Le Pays de Blain est majoritairement situé dans un relief peu mouvementé dans la vallée de l'Isac



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Le socle physique

#### Un relief peu mouvementé



Source : BD Alti 75m ; IGN

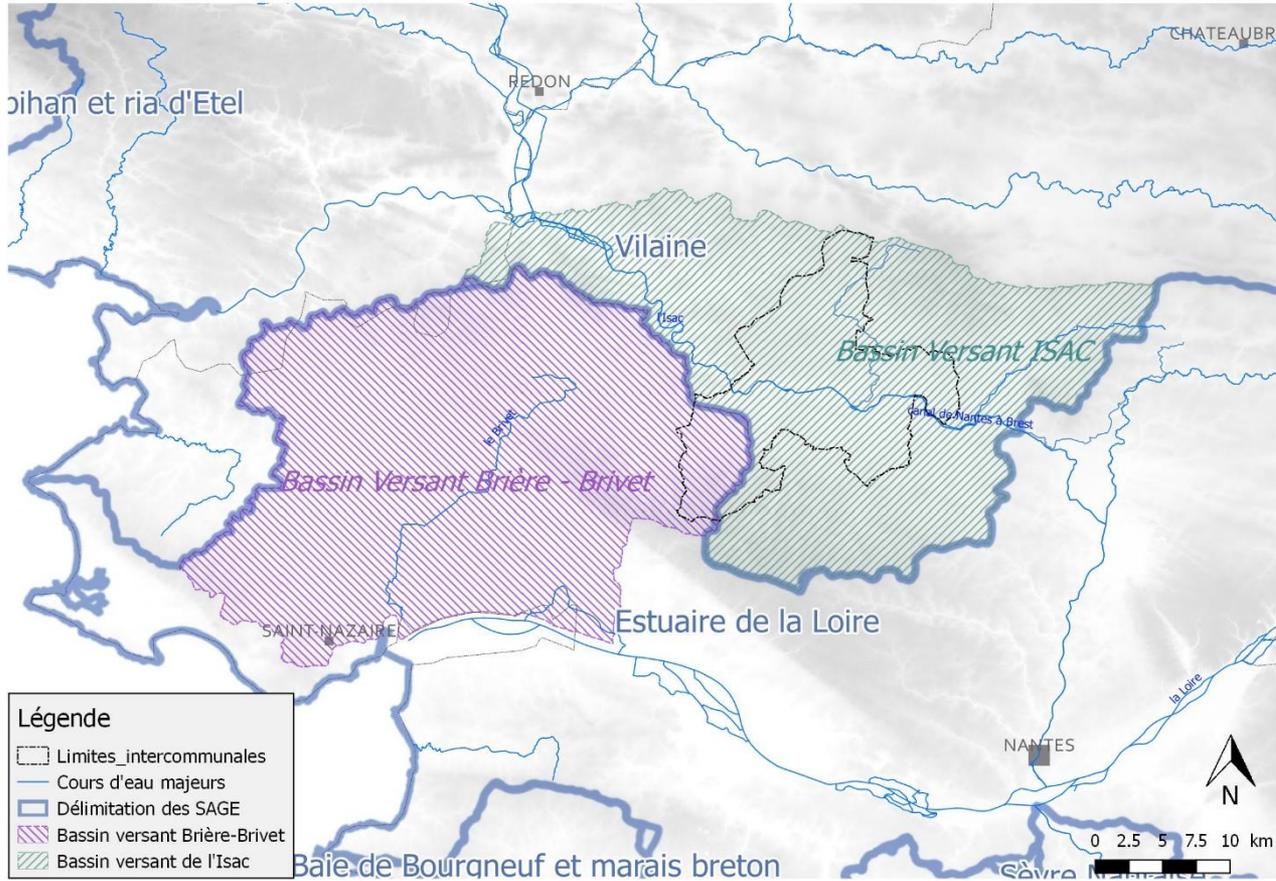
Un contexte de vallées, marqué par le Sillon de Bretagne  
 Un relief peu mouvementé, qui ondule très légèrement à l'approche des vallées.



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Le socle physique

#### L'eau : omniprésente



Un positionnement sur deux bassin versants distincts :

- > Grand bassin versant de la Vilaine (régé par le SAGE Vilaine)  
Bassin versant de l'Isac
- > Grand bassin versant de la Loire (régé par le SAGE Estuaire de la Loire)  
Bassin Versant Brière – Brivet

Objectifs / Dispositions sur :

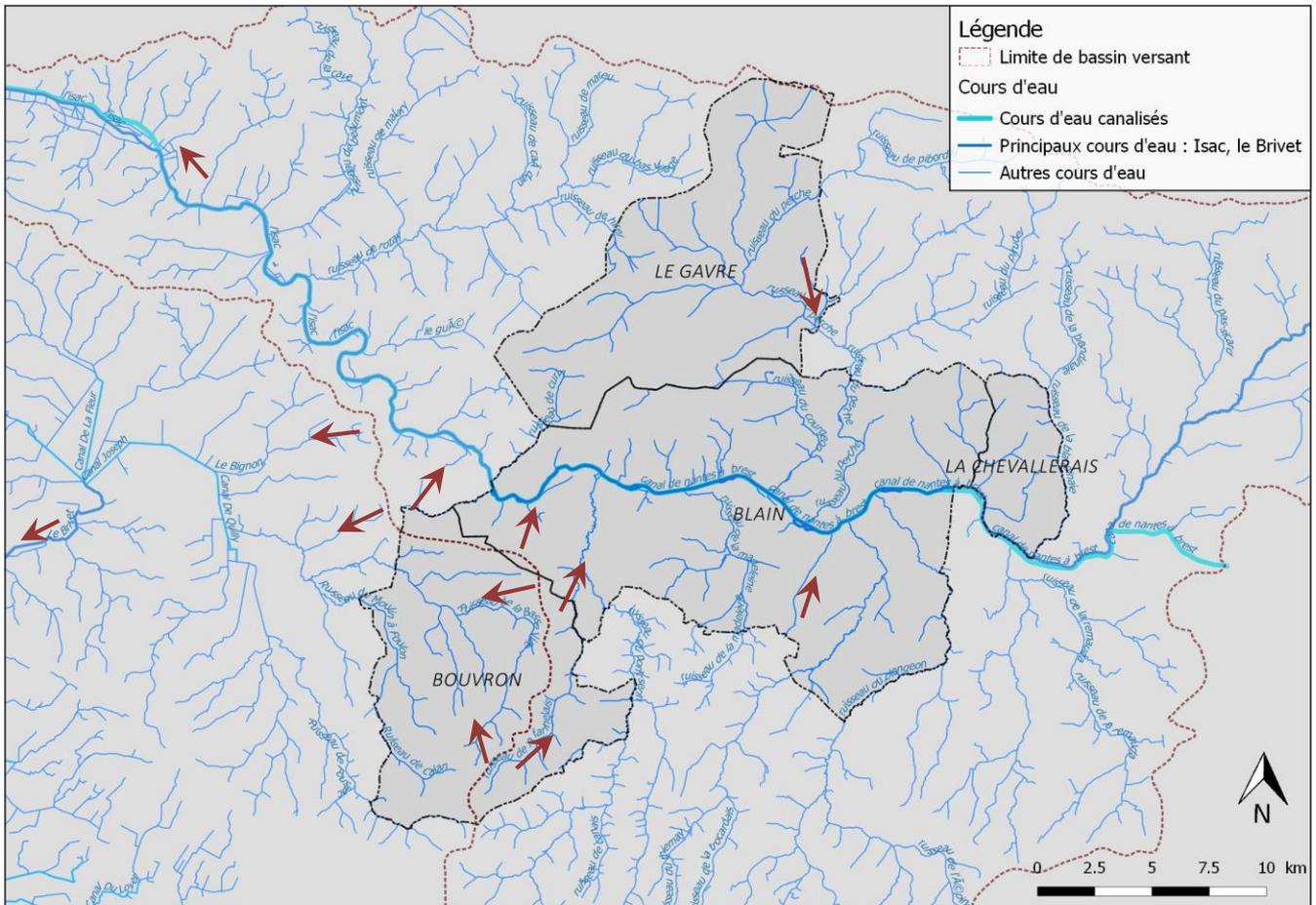
- La protection de la ressource en eau et l'amélioration de sa qualité
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable
- La préservation et la protection des milieux aquatiques/humides
- La prévention et la diminution des risques inondations

SAGE : Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux

# 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

## >> Le socle physique

### L'eau : omniprésente



Cours d'eau qui ont façonné le paysage

Élément majeur: canal de Nantes à Brest qui emprunte le lit de la rivière de l'Isac.

**Ce qui est en jeu :**

- > La compatibilité avec les SAGE
- > La protection de la ressource en eau (périmètres de captage, assainissement...)

Ce qui est en jeu :

- La lisibilité du socle physique :
  - Lisibilité du relief et des cours d'eau et leur mise en valeur
  - L'identité au travers des roches utilisées en construction
- L'intégration et la compatibilité aux orientations des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux de la Vilaine et de l'Estuaire de la Loire, et notamment :
  - La protection de la ressource en eau (protection des captages, gestion de l'assainissement...)
- L'intégration du risque dans les choix d'aménagement et l'adaptation au risque dans les choix réglementaires



# 1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

1.1.1. Le socle physique

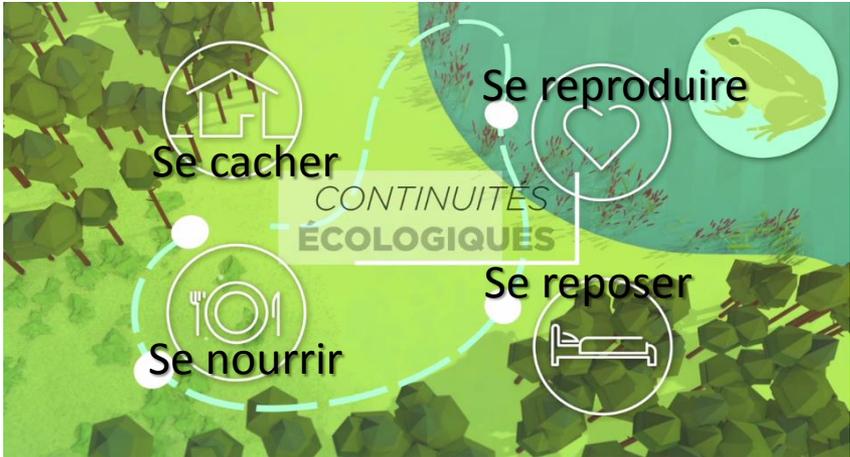
**1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)**

1.1.3. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

# 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

## >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Qu'est-ce que la Trame verte et bleue ?



Les espèces doivent se déplacer pour subvenir à leurs besoins



A des échelles différentes

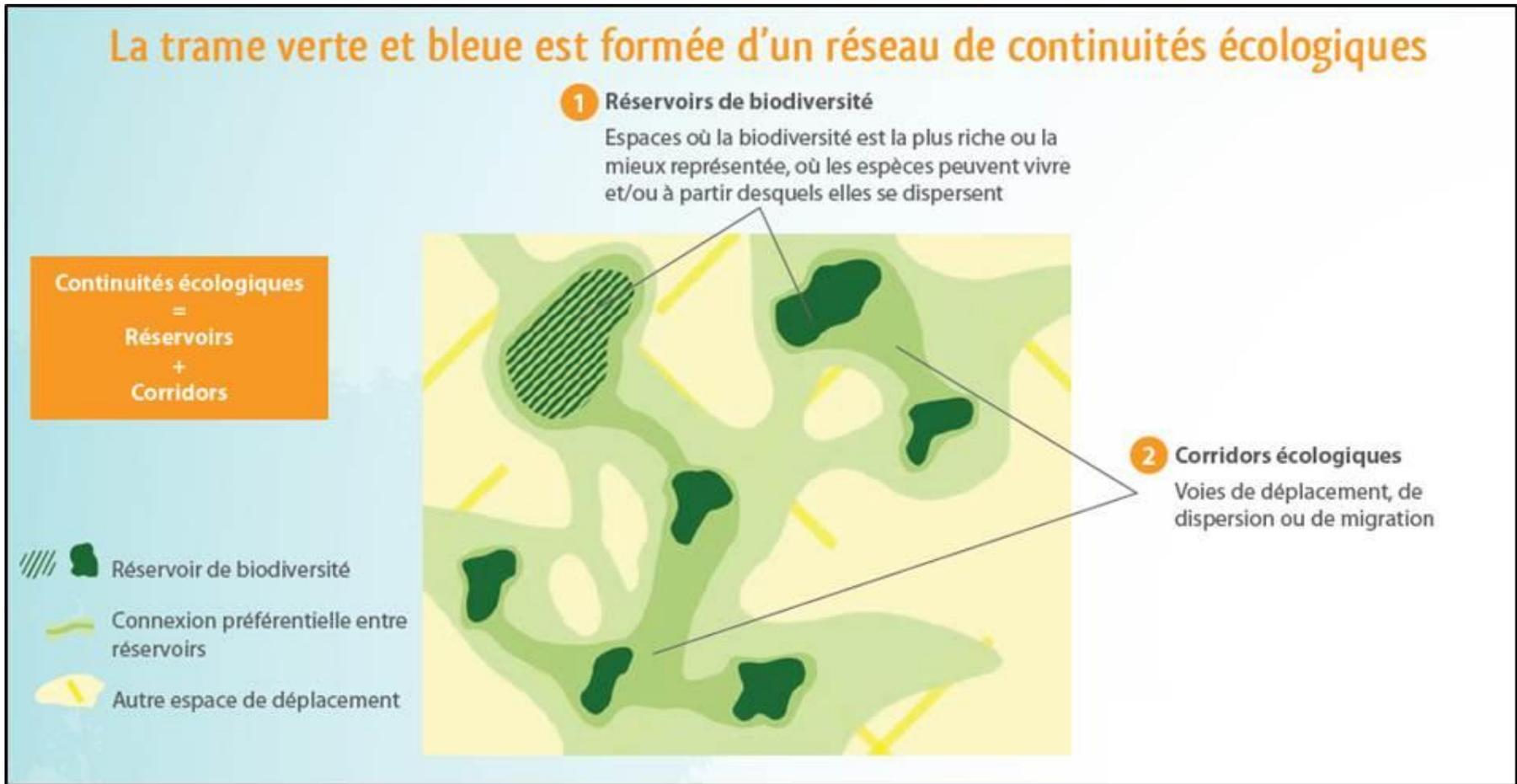
Source : La trame verte et bleue pour nos territoires – Assistance Continuités Écologiques en Aquitaine

# 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS



## >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

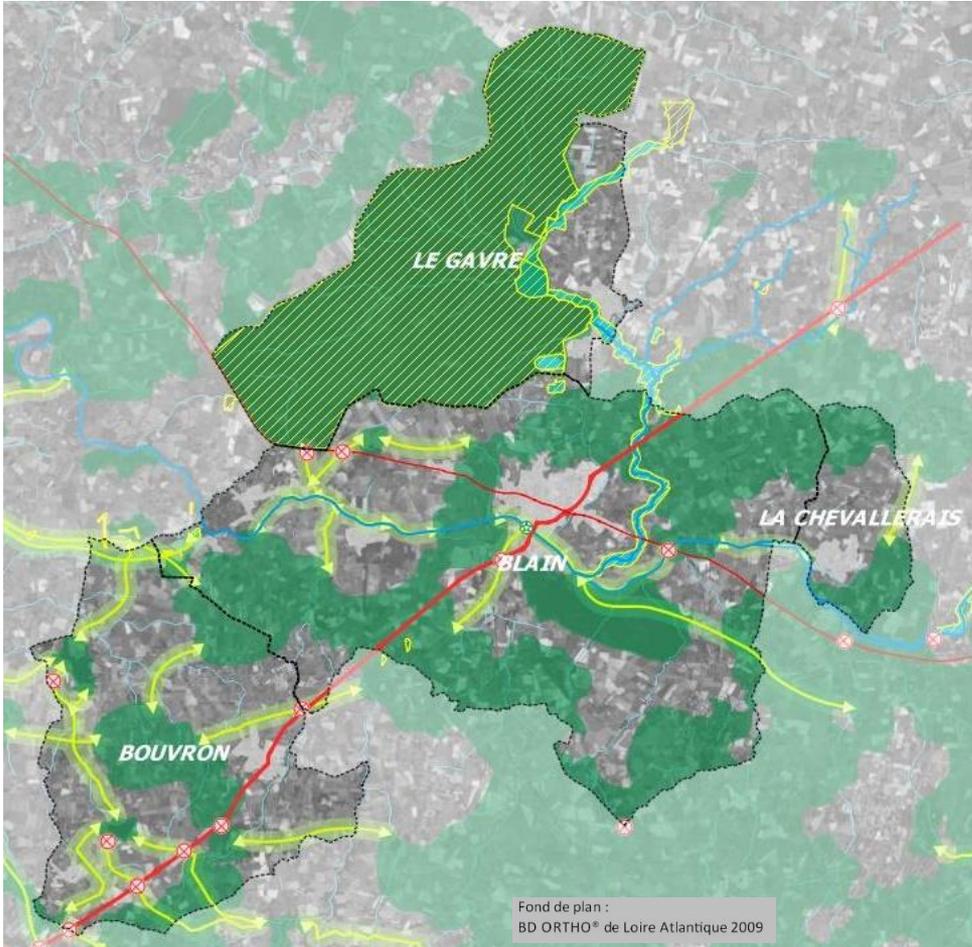
Qu'est-ce que la Trame verte et bleue ?



# 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

## >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Les éléments identifiés par le SCoT



Échelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

**Légende**

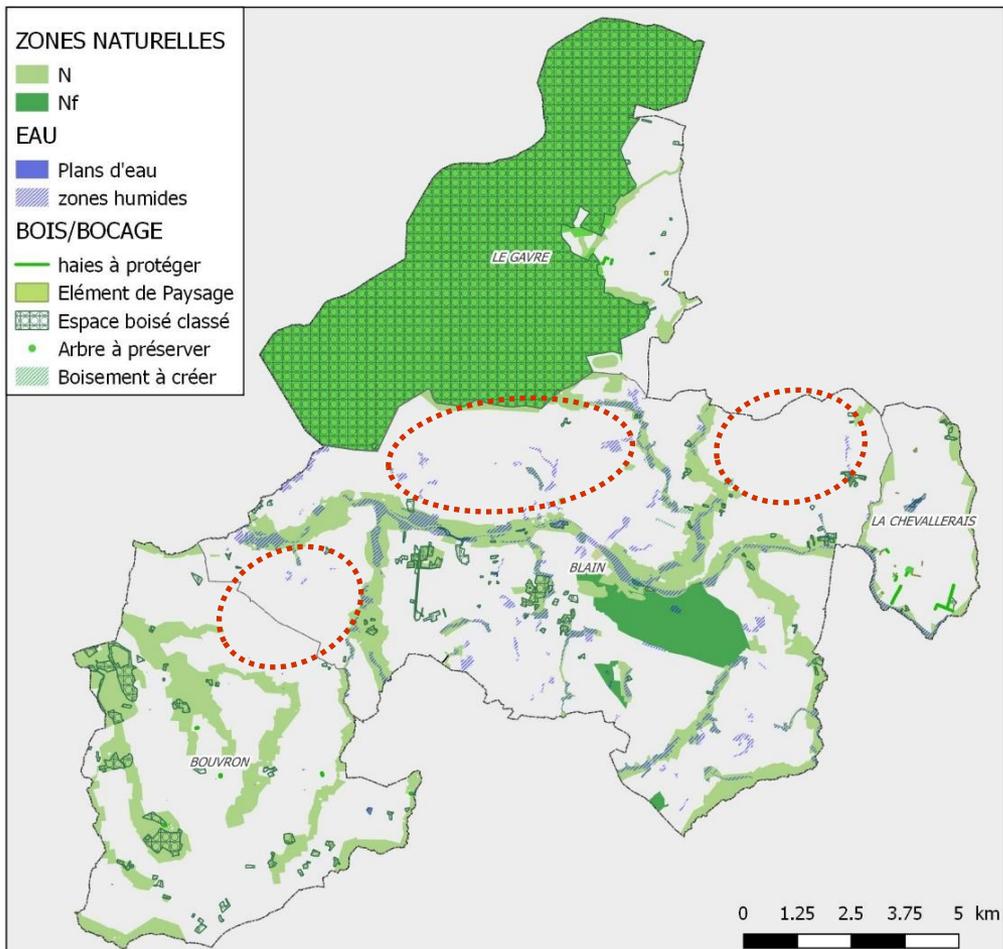
-  Réservoirs de biodiversité majeurs
-  Réservoirs de biodiversité humides
-  trame\_aqua\_majeure
-  trame\_aqua
-  Réservoirs de biodiversité complémentaires
-  Secteurs de conflits routier à restaurer
-  Passage fonctionnel à préserver
-  N171

Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

#### La protection des éléments naturels dans les PLU en vigueur



#### Echelle communale

Protection des vallées par un zonage N

Recensements des zones humides

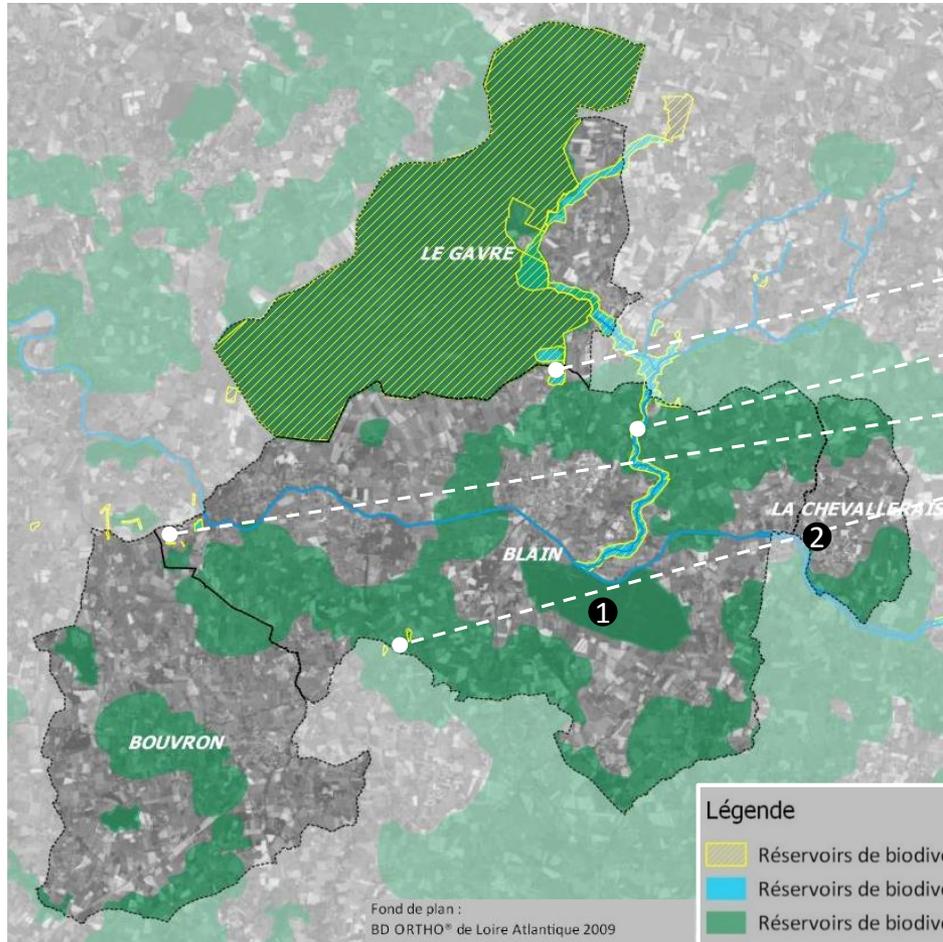
Espaces Boisés Classés sur les principaux boisements

Quelques éléments paysagers identifiés : arbre, haies, boisements

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

#### Réservoirs de biodiversité : les prescriptions du SCoT



Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

#### Préserver les réservoirs de biodiversité majeurs dans leur intégrité écologique

- > Forêt du Gâvre (Site Natura 2000)
- > Canal de Nantes à Brest / Isac
- > La lande de champ de courses et les anciennes gravières de Mespras
- > Les îles de l'écluse de la Prée (Ruisseau du Perche)
- > Les bordures de chemin et zones bocagères aux environs de Barel
- > Les landes résiduelles aux environs de l'Hôtel de France

#### Intégrer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité complémentaires aux projets urbains communaux :

- > Sous-trame boisée : Forêt de la Groulais, Bois de Beaumont...
- > Sous-trame bocagère

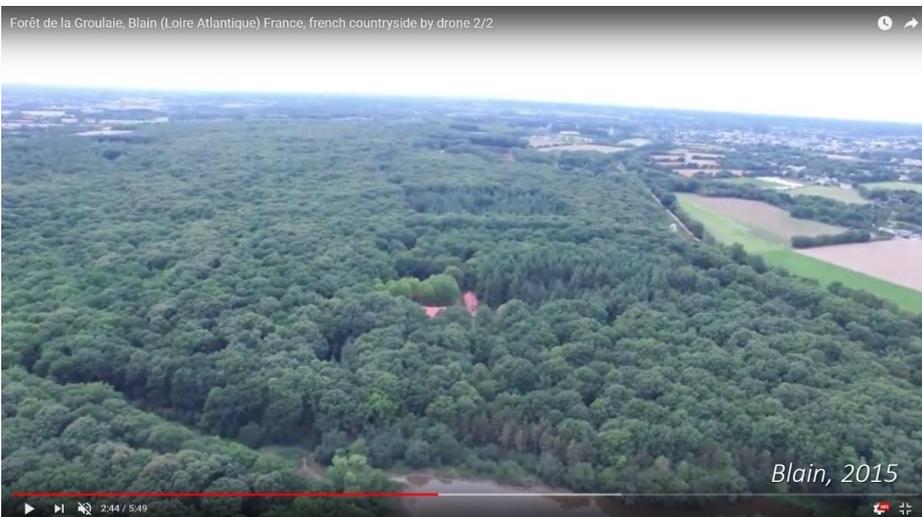
## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Réservoirs de biodiversité : exemples

#### Échelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

##### ① Forêt de la Groulais, BLAIN



Ce qui est en jeu :

Le maintien des lieux de vie des espèces

#### Echelle communale

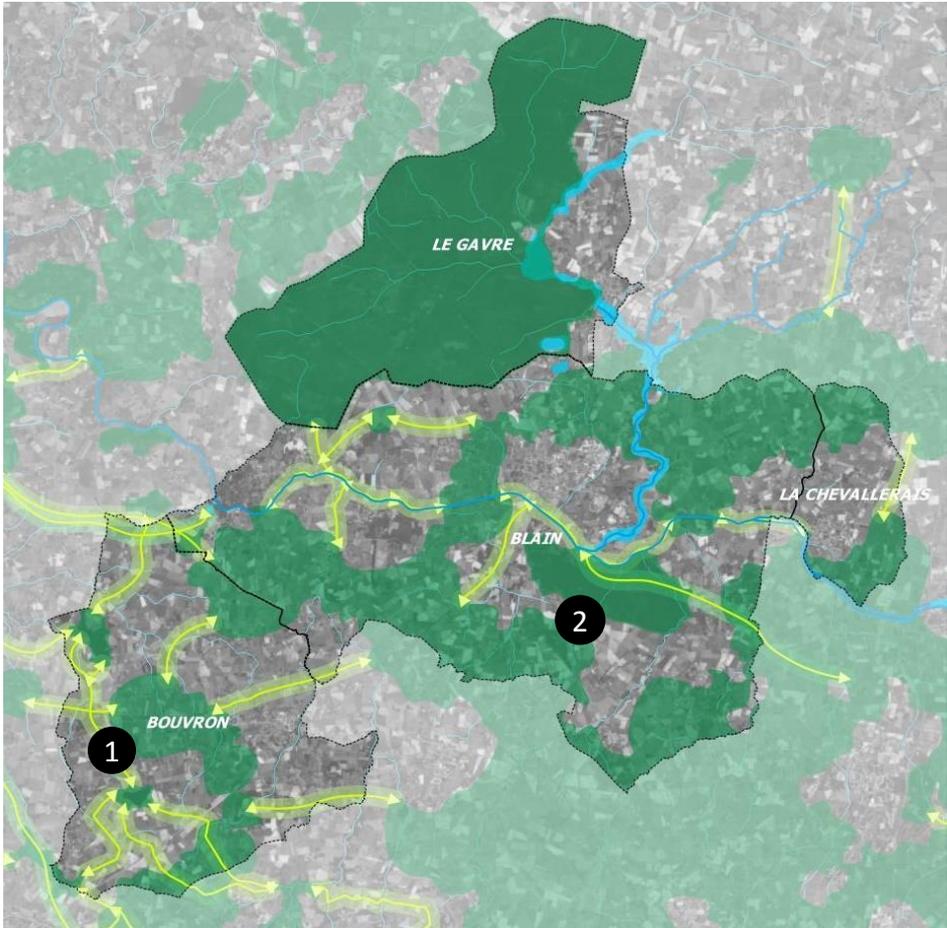
##### ② Zone humide – proche La Bégaudais, LA CHEVALLERAI



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

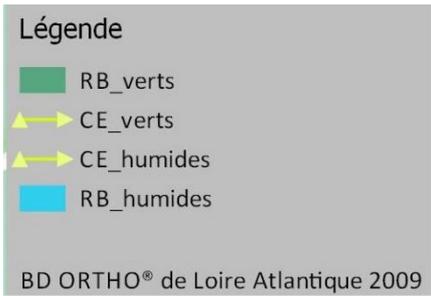
### >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

#### Corridors écologiques et fragmentation : les prescriptions du SCoT



Assurer le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et rechercher la restauration des milieux :

> Corridors aquatiques ou terrestres. Identifiés à partir d'éléments paysagers : alignements d'arbres, maillages bocagers, mares, bosquets, accotements de voirie...



Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

### >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

#### Corridors écologiques et fragmentation : exemples

##### Échelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

- 1 Ruisseaux du Moulin à Foulon et du Pont Gâtepaille et leurs ripisylves, BOUVRON



##### Echelle communale

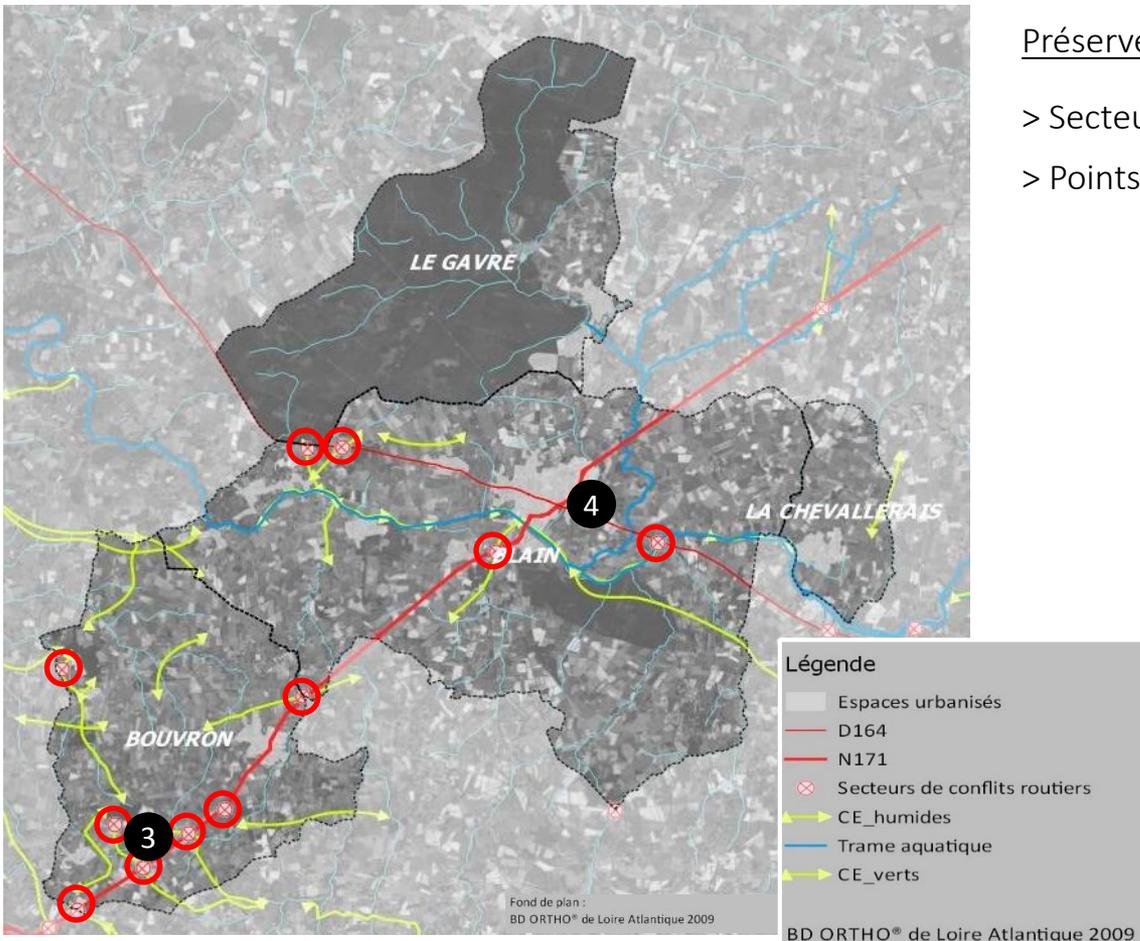
- 2 Haies bocagères au Sud de la forêt de la Groulais, BLAIN



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

### >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

#### Corridors écologiques et fragmentation : les prescriptions du SCoT



Préserver et restaurer les corridors écologiques :

- > Secteurs de conflit
- > Points de passage

Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

### >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : exemples

#### Echelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

3 RN171 au niveau de La Haie, BOUVRON



#### Echelle communale

4 Zone commerciale Leclerc, BLAIN



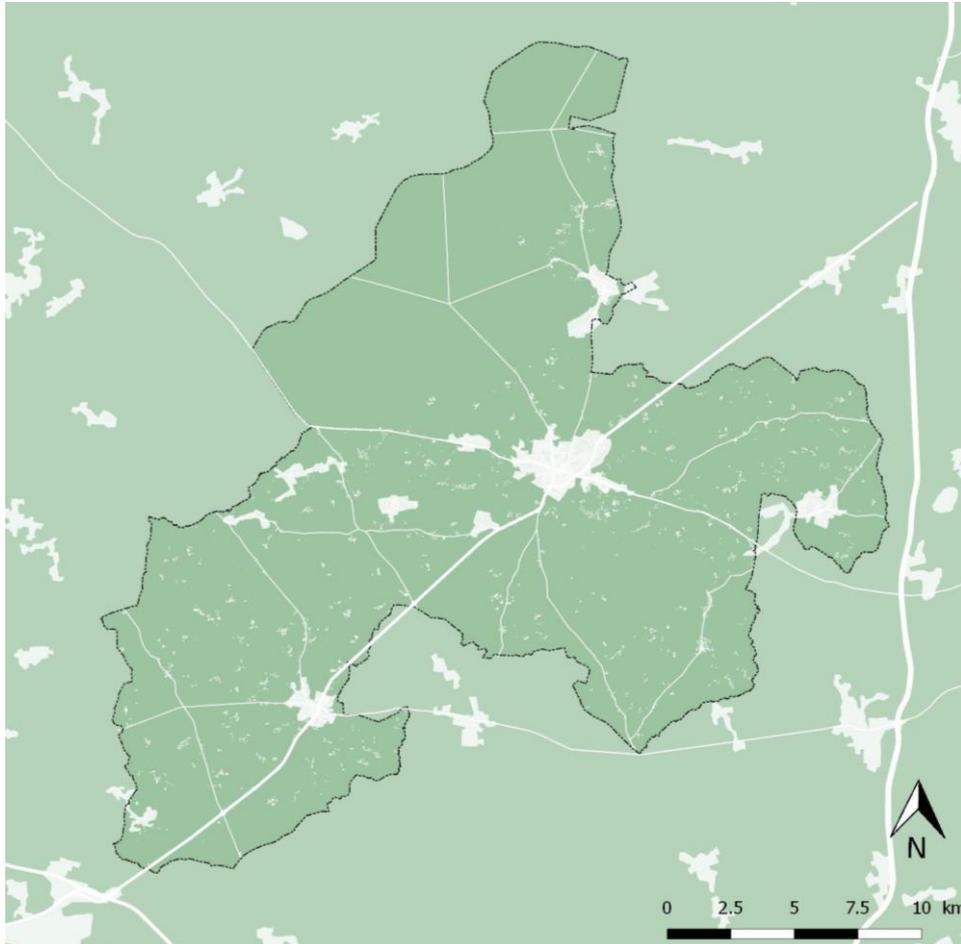
#### Ce qui est en jeu :

> Le maintien de bonnes conditions de déplacement des espèces

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

### >> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Une biodiversité qui s'appuie sur les espaces naturels et agricoles, et qui doit se développer jusque dans la trame urbaine



Les espaces naturels et agricoles représentent la grande majorité du territoire.

Et la biodiversité se prolonge au sein et en limite des espaces urbains : jardins, espaces verts urbains, alignements d'arbres structurants...

Prescription du SCoT sur la biodiversité urbaine → La trame urbaine doit être perméable aux continuités écologiques et paysagères de la trame verte et bleue et permettre ainsi le développement de la biodiversité urbaine.

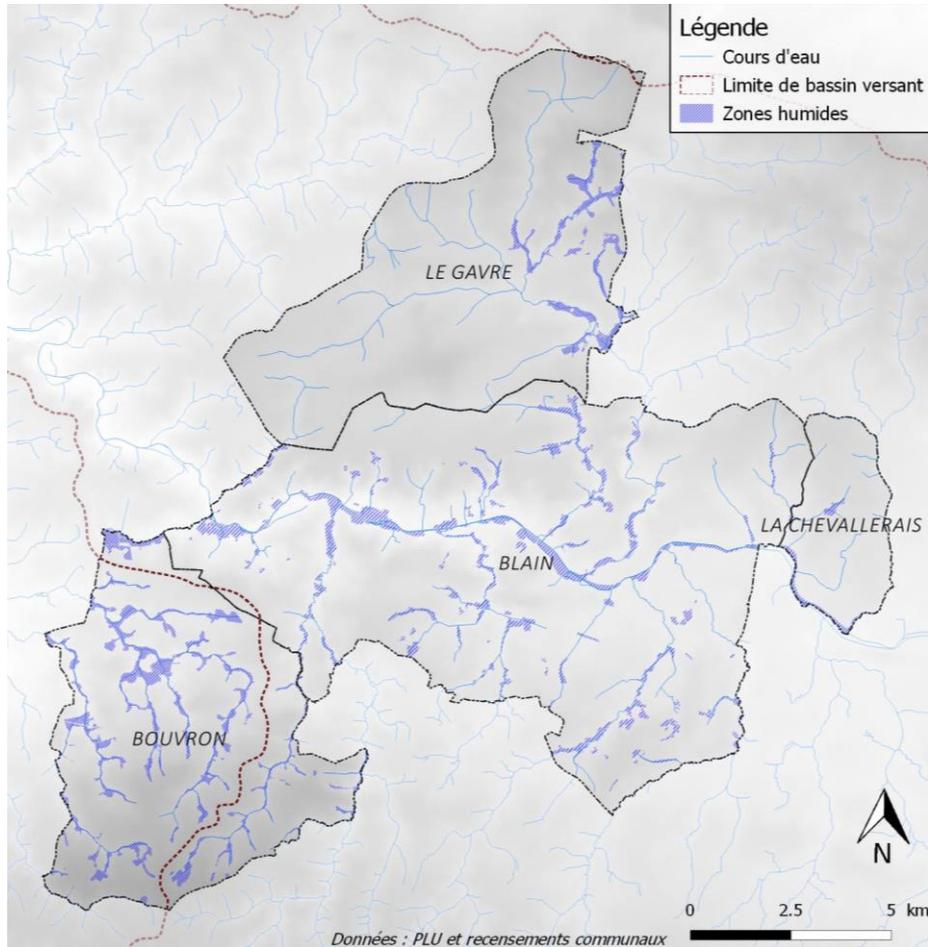
#### Ce qui est en jeu :

- > Le maintien de la biodiversité et son intégration aux projets
- > La précision de la TVB du SCoT à l'échelle communale
- > La préservation et le développement de la biodiversité urbaine

# 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

## >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

### Les milieux humides



De nombreuses zones humides sur le territoire. Des recensements qui sont souvent non exhaustifs : découverte de zones humides lors de projets.

Prescriptions du SCoT → Les PLUi/PLU devront, grâce à l'identification et la cartographie locale des zones humides, prévoir de les préserver, d'éviter de les dégrader, de les restaurer ou, voire de les compenser

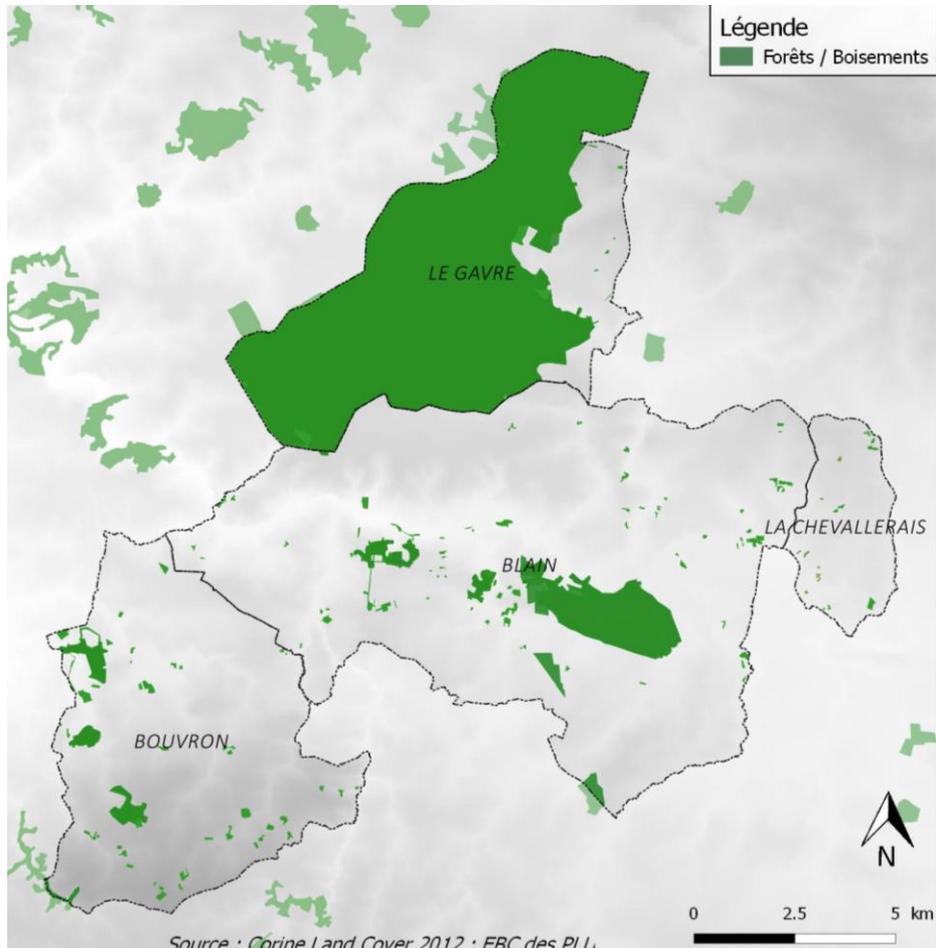


**Ce qui est en jeu :**  
 > Un document qui affiche « les vrais droits » à construire

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

#### Les milieux boisés



Des entités boisées plus ou moins étendues.

Prescriptions du SCoT → Ce sont les prescriptions qui s'appliquent aux réservoirs de biodiversité majeurs et secondaires :

- Les préserver dans leur intégrité écologique en limitant l'artificialisation de ces espaces, et en respectant les dispositions propres aux périmètres réglementaires qui les concernent, tout en permettant une gestion appropriée à leur pérennité
- Protéger voire de recréer les éléments du patrimoine rural et agricole favorables à la biodiversité, dont les boisements

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

#### La trame bocagère



Utilité écologique et agricole du bocage :

Filtration des polluants, coupe-vent, habitat pour la petite faune, abri pour les animaux

Des types de haies variés :

Haies basses, Haies arbustives, Haies bocagères à strates multiples, Haies bocagères sans strate arbustive



Prescription du SCoT → Préserver une densité suffisante du maillage bocager pour assurer sa fonctionnalité écologique et hydraulique (ralentissement du ruissellement)

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

L'évolution du bocage \_ Comparaison années 50/60 avec 2013

Des évolutions liées au remembrement

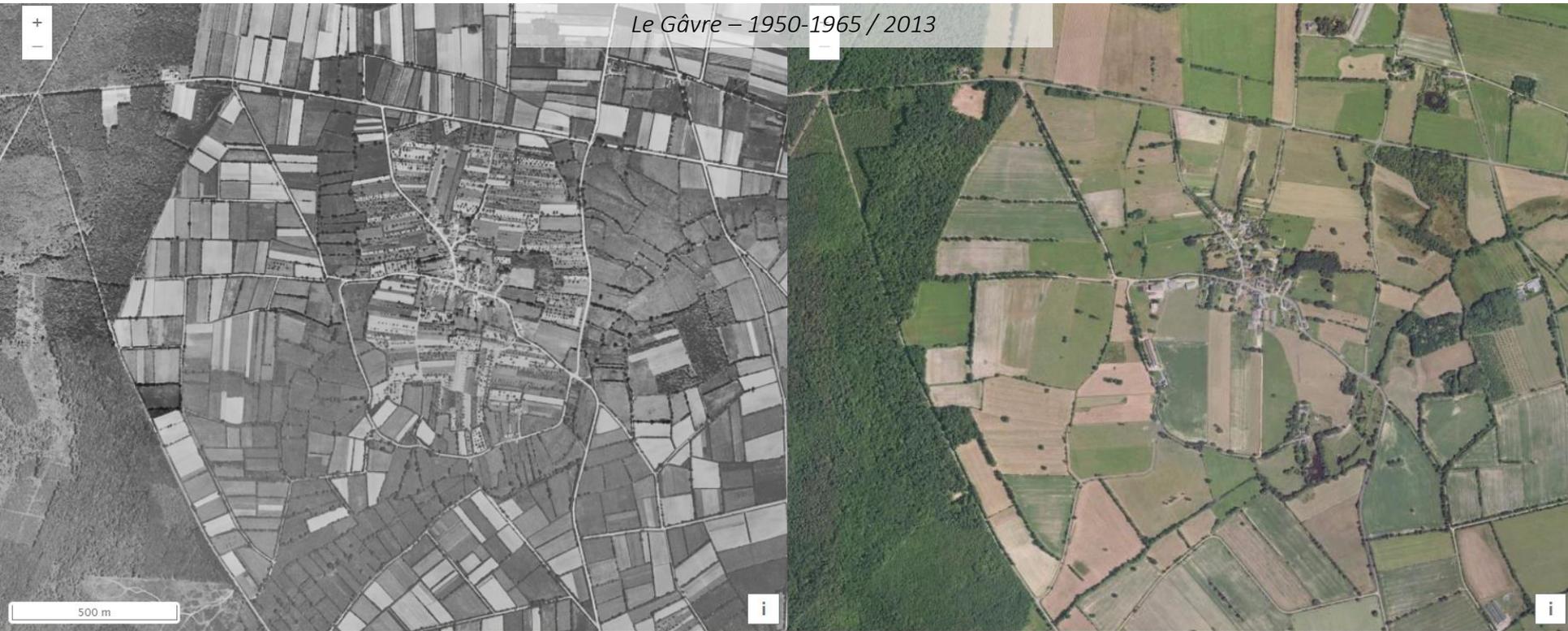


## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

Forêt, bois et bocage : évolutions

Des changements de pratique : la disparition des vergers

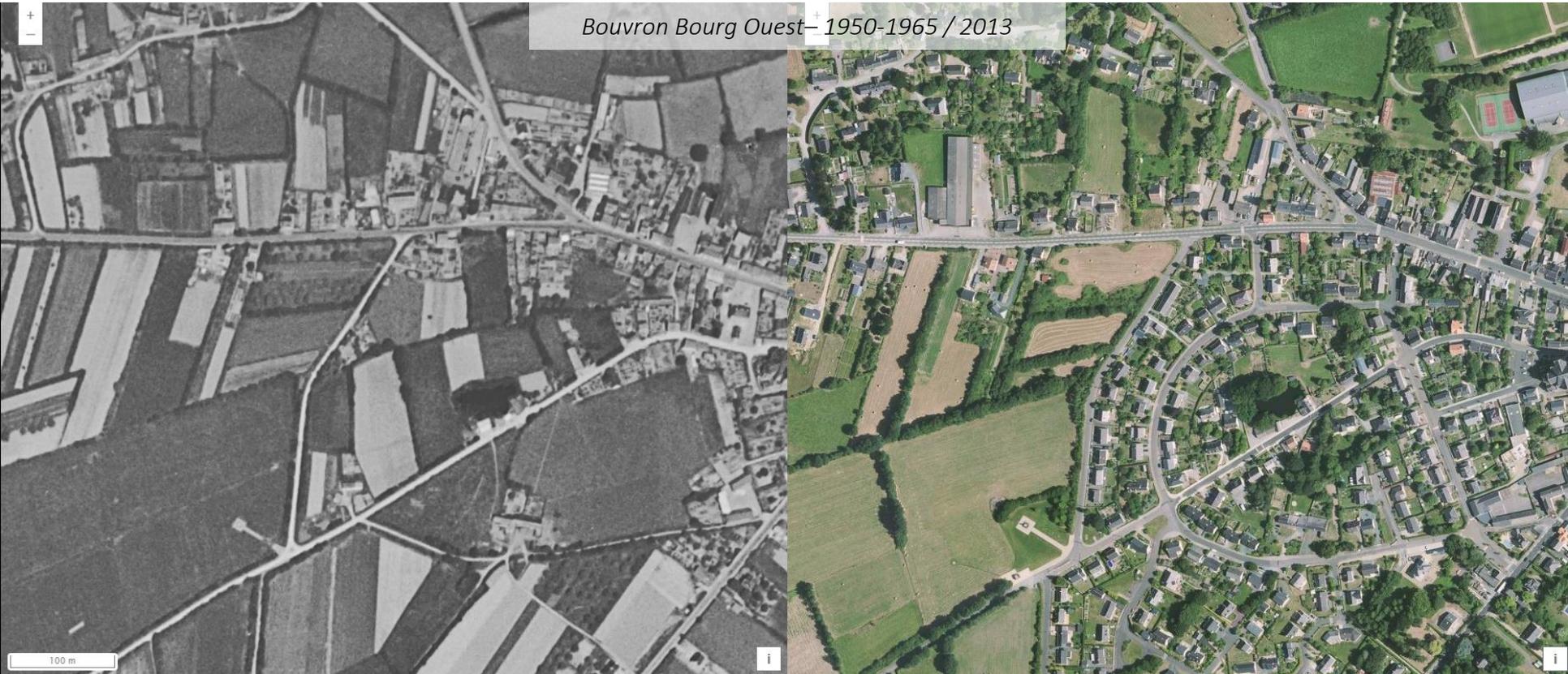


## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

#### Forêt, bois et bocage : évolutions

Des évolutions liées à l'urbanisation : Principalement une préservation des haies périphériques aux opérations.  
Habitat : des opérations de taille relativement restreinte, qui ont permis une certaine préservation.



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

#### Forêt, bois et bocage : évolutions

Des évolutions liées à l'urbanisation : Principalement une préservation des haies périphériques aux opérations.  
Habitat : des opérations de taille relativement restreinte, qui ont permis une certaine préservation.



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

#### Forêt, bois et bocage : évolutions

Des évolutions liées à l'urbanisation : Principalement une préservation des haies périphériques aux opérations.  
Economie : des opérations de taille importante, qui n'ont pas su préserver des linéaires au cœur des zones.

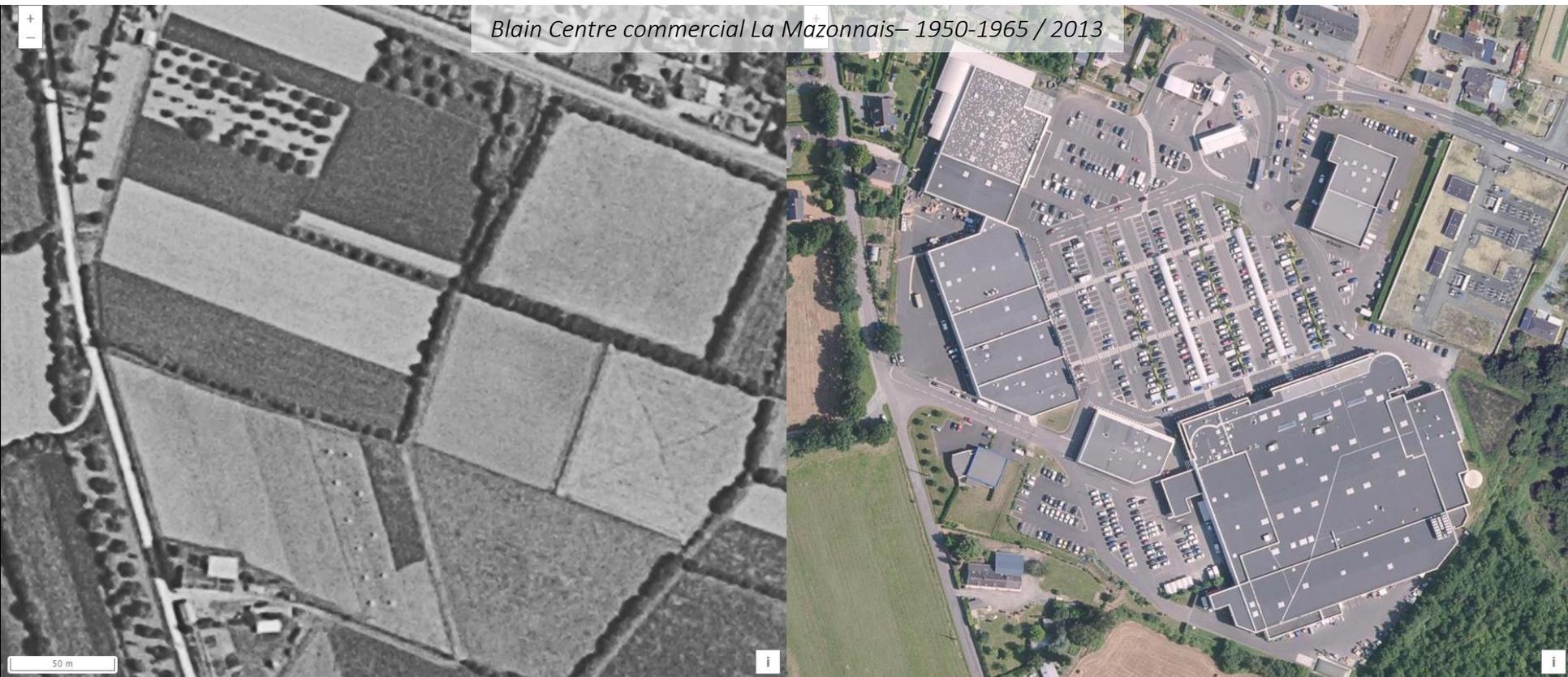


## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

#### Forêt, bois et bocage : évolutions

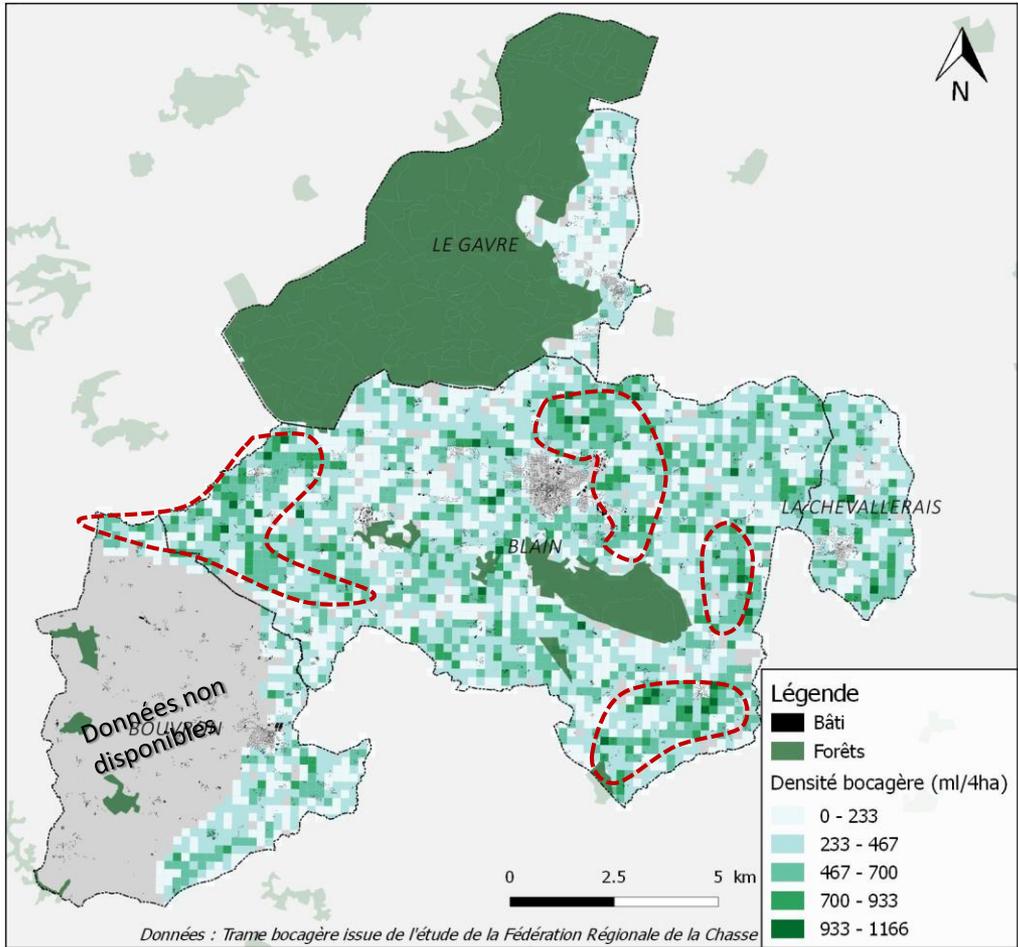
Des évolutions liées à l'urbanisation : Principalement une préservation des haies périphériques aux opérations.  
Economie : des opérations de taille importante, qui n'ont pas su préserver des linéaires au cœur des zones.



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

#### La trame bocagère



- Une densité bocagère variable, qui s'explique par :
- > Le maintien du bocage en accompagnement des cours d'eau
  - > Le moindre remembrement du parcellaire autour des villages
  - > Des pratiques agricoles différentes : cultures (bocage moins dense), élevage (bocage plus dense)

#### Ce qui est en jeu :

- > Le maintien des fonctionnalités du bocage : déplacement des espèces, filtration des polluants, rétention des masses d'eau,...



Ce qui est en jeu :

- La protection des espaces naturels patrimoniaux (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ...)
- Le maintien de la biodiversité (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets :
  - La précision de la Trame Verte et Bleue du SCoT à l'échelle communale
  - Le maintien des fonctionnalités des boisements et du bocage : déplacement des espèces, filtration des polluants...
  - La prise en compte des zones humides dans les choix d'aménagement futurs
  - La préservation et le développement de la biodiversité urbaine
- La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels :
  - L'opérationnalité du PLUi, un document qui affiche els vrais droits à construire, notamment sur les zones humides
- La sécurité des populations et des biens au travers de :
  - L'intégration du risque dans les choix d'aménagement
  - La vigilance sur la vulnérabilité (ne pas augmenter les vulnérabilités)



# 1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

1.1.1. Le socle physique

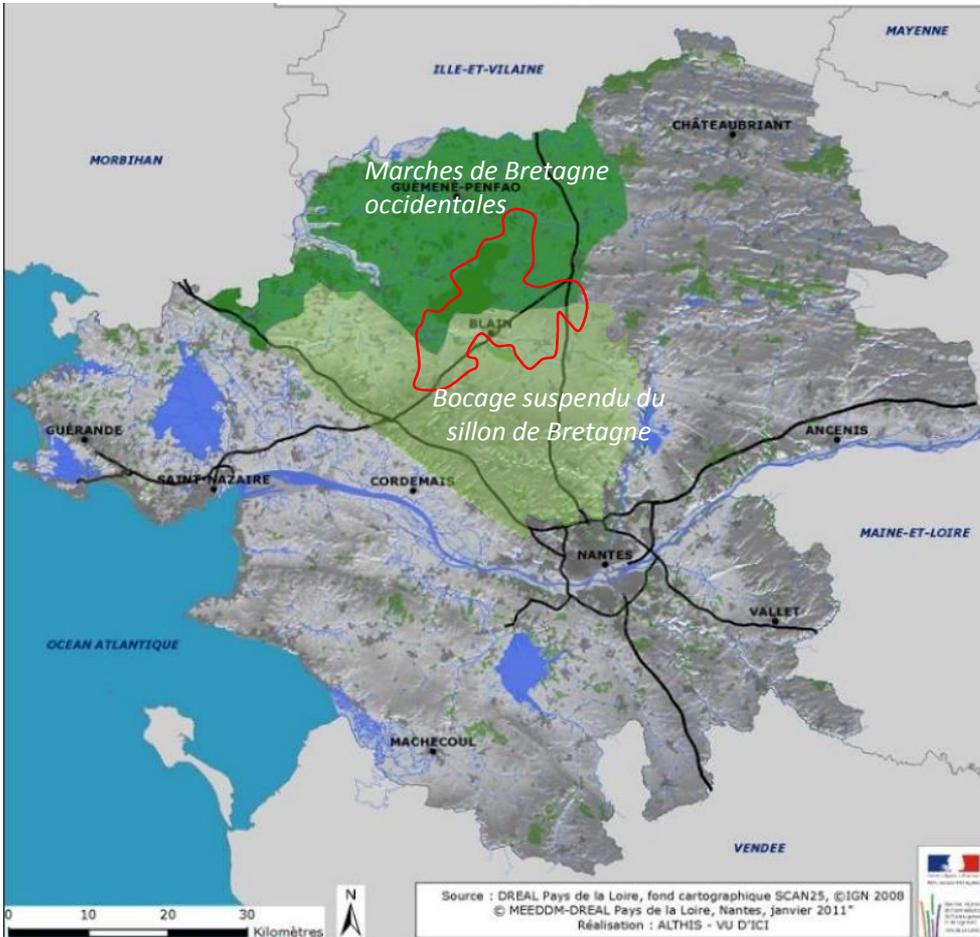
1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)

**1.1.3. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie**

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

#### Les grandes entités paysagères



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Le Pays de Blain est situé sur 2 grandes entités paysagères

- > Les Marches de Bretagne occidentales
- > Le bocage suspendu du sillon de Bretagne

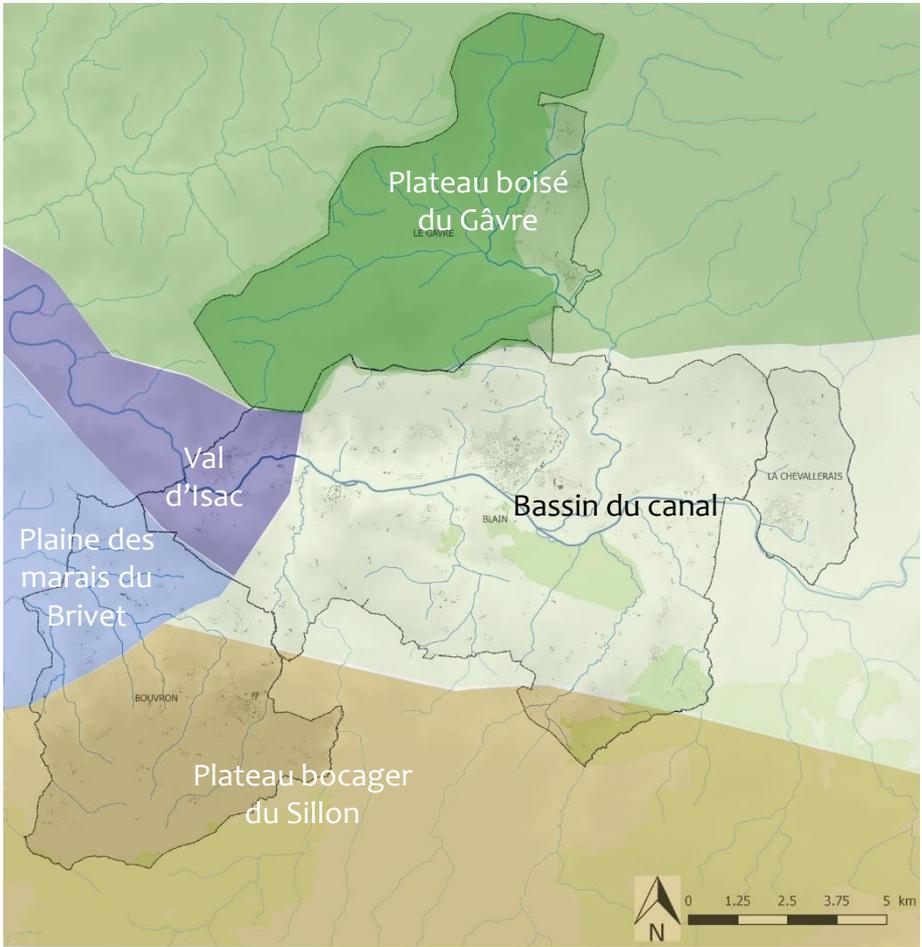
Les éléments forts du paysage intercommunal :

- > Paysage agricole : dominance des prairies (production laitière)
- > Les ensembles boisés et les quelques landes
- > Le maillage bocager
- > Les cours d'eau et leurs prairies inondables

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

3 grandes sous-unités paysagères

- > Plateau boisé du Gâvre
- > Bassin du Canal
- > Plateau bocager du sillon

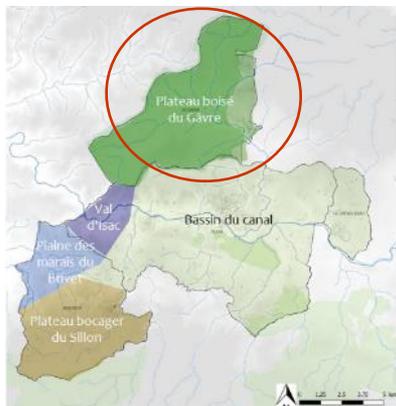
2 sous-unités moins « présentes »

- > Val d'Isac
- > Plaine des marais du Brivet

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses

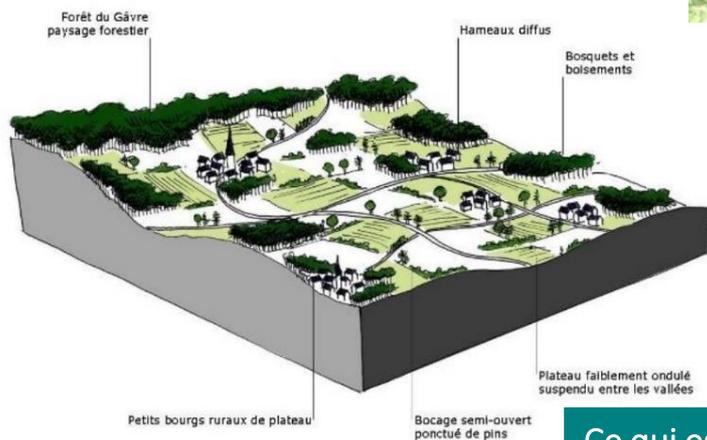


### Le plateau boisé du Gâvre

De belles ambiances forestières



De nombreux ruisseaux et plans d'eau qui ponctuent la forêt



En lisière : un paysage qui s'est ouvert par l'éclatement de la maille bocagère  
Des hameaux à l'identité rurale



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

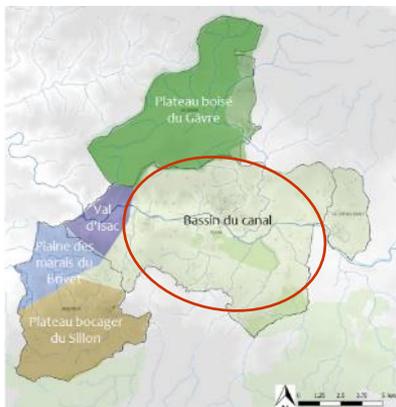
### Ce qui est en jeu :

- > La préservation d'un boisement identitaire majeur : la forêt du Gâvre
- > Le maintien des ambiances rurales

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



### Le bassin du Canal et le Val d'Isac

Élément majeur : le canal de Nantes à Brest

Abords du canal de Nantes à Brest : identifiés comme espace à fort intérêt patrimonial.

Prescriptions du SCoT : ces espaces doivent être délimités dans les PLU et être préservés.

Dans ces espaces l'extension de l'urbanisation sera limitée et en continuité du bâti existant.



Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire -DOO - Documents cartographiques - Vol.4

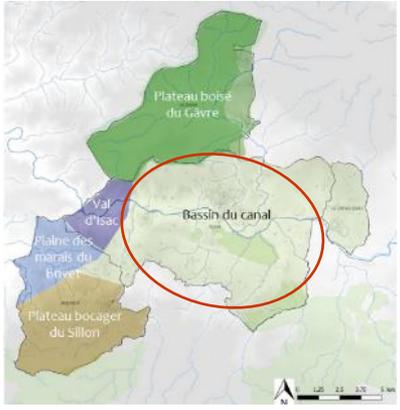
#### Ce qui est en jeu :

> La compatibilité entre les projets futurs et les dispositions du SCoT sur les espaces à fort intérêt patrimonial : évolution de Saint-Omer-de-Blain, contournement...

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



**Le bassin du canal et le Val d'Isac**  
 Élément majeur : le canal de Nantes à Brest

Un espace de patrimoines



*Blain, Bougard – Juillet 2017*

Un espace de loisirs,  
 Et axe de découverte lent du paysage



*Blain, proche Barel – Octobre 2017*

Des perspectives paisibles et alignements d'arbres

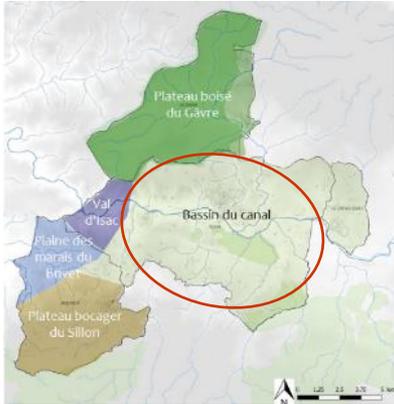


*Proche La Chevallerais (Héric) – Octobre 2017*

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

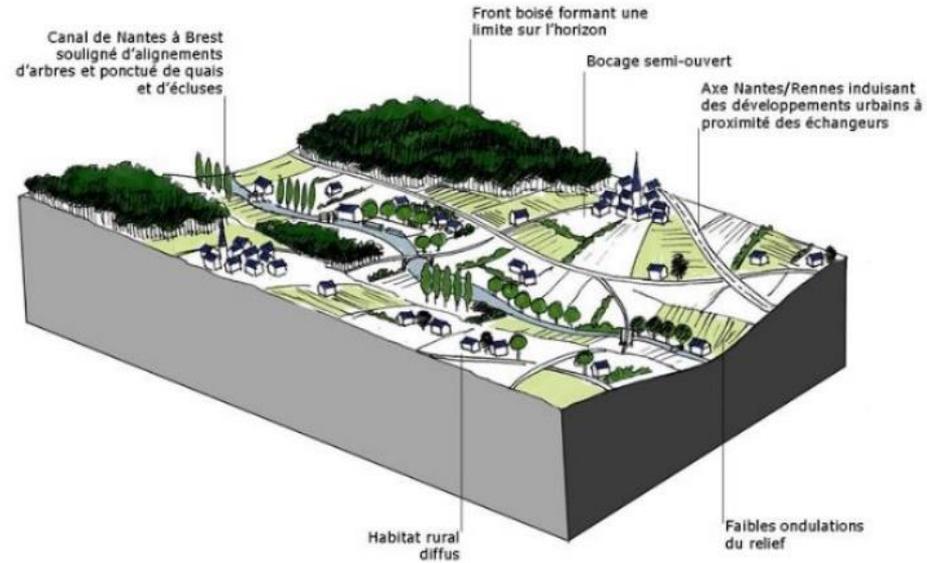
### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



### Bassin du Canal

Paysage marqué par un bocage semi-ouvert ouvrant parfois de profondes perspectives finissant souvent sur un horizon boisé.



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique



Blain – Octobre 2017

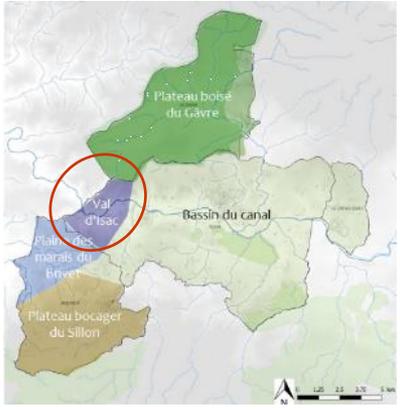
### Ce qui est en jeu :

- > La préservation d'un paysage d'intérêt spécifique : le canal, et plus particulièrement le secteur Sud de Blain (château, port, forêt...)
- > La pérennité des perspectives et la préservation des structures bocagères

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses

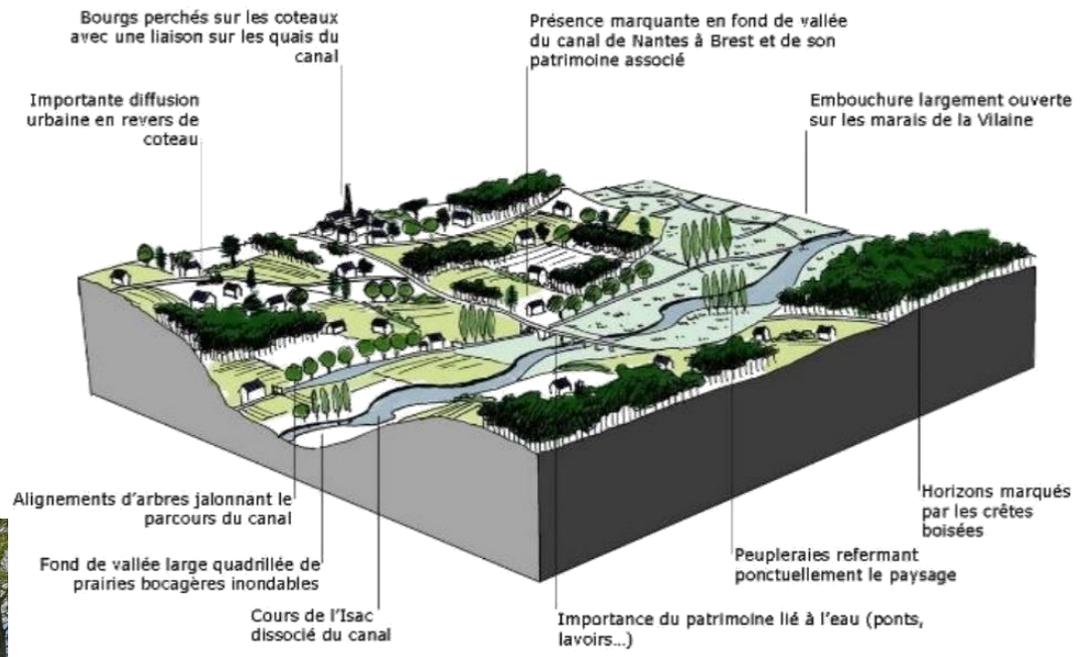


Val d'Isac

Prairies inondables et bocage plus dense.



Blain – La Garelais – Street View Mai 2016



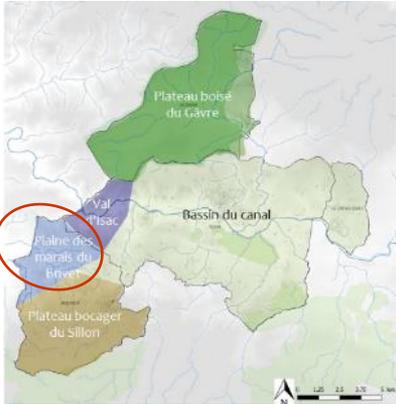
Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

**Ce qui est en jeu :**  
 > La pérennité des ambiances rurales  
 > Le maintien des entités boisés et la préservation des structures bocagères

# 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

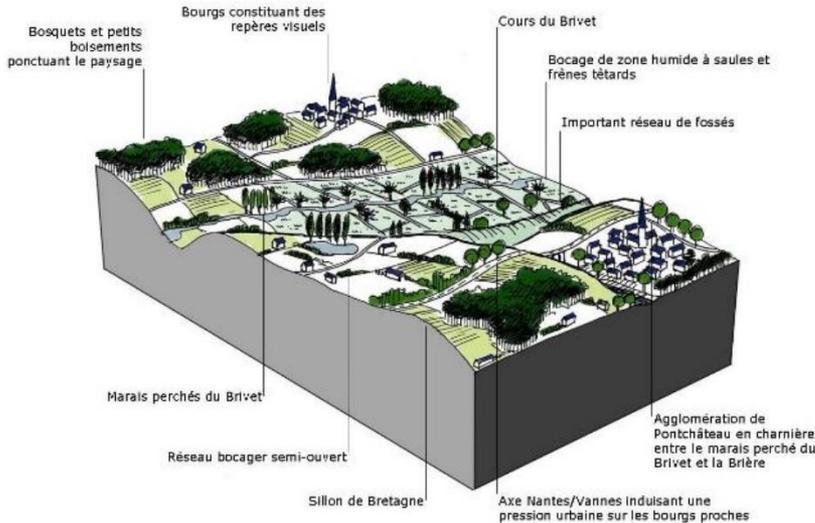
## >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



### Plaine des Marais du Brivet

Planéité des paysages.  
 Diversité du bocage : haies basses, haies arbustives de hauteur moyenne, haies sans strate arbustive.



Bouvron – Street View Mai 2016

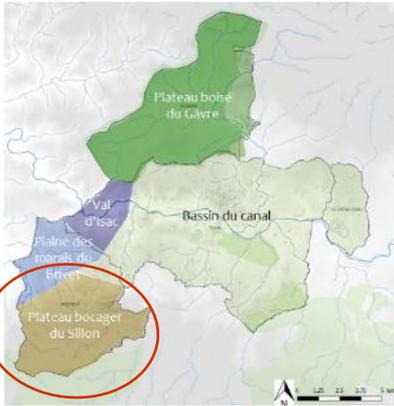
**Ce qui est en jeu :**  
 > Préserver les spécificités des marais du haut Brivet

Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

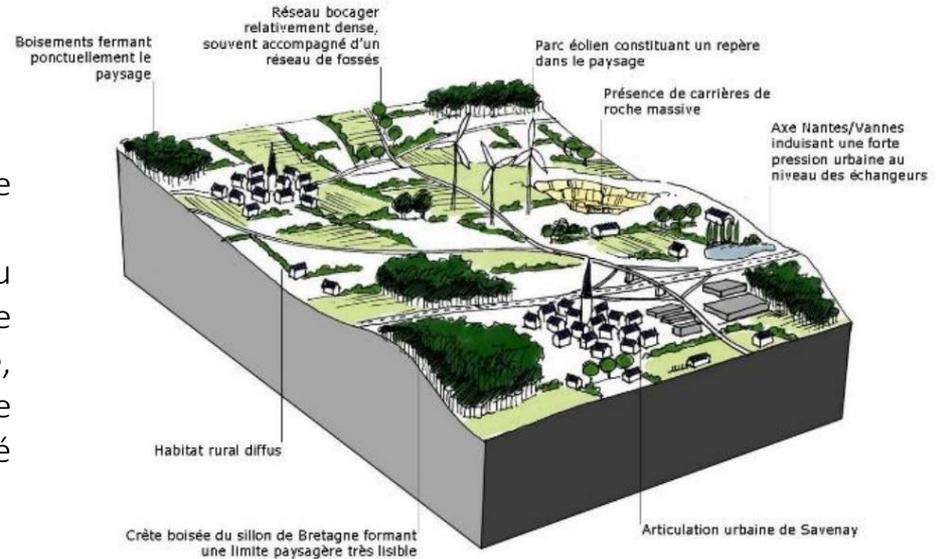
>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



Plateau bocager du Sillon

Là aussi on constate une diversité du bocage. Le secteur se distingue du précédent par un paysage légèrement plus vallonné, marqué par les cours d'eau. Ce secteur est par ailleurs ponctué de petits boisements.



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Ce qui est en jeu :

- > La diversité des paysages et du bocage
- > La lisibilité des éléments identitaires : vallées, cours d'eau, bocage



Bouvron – Octobre 2017

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

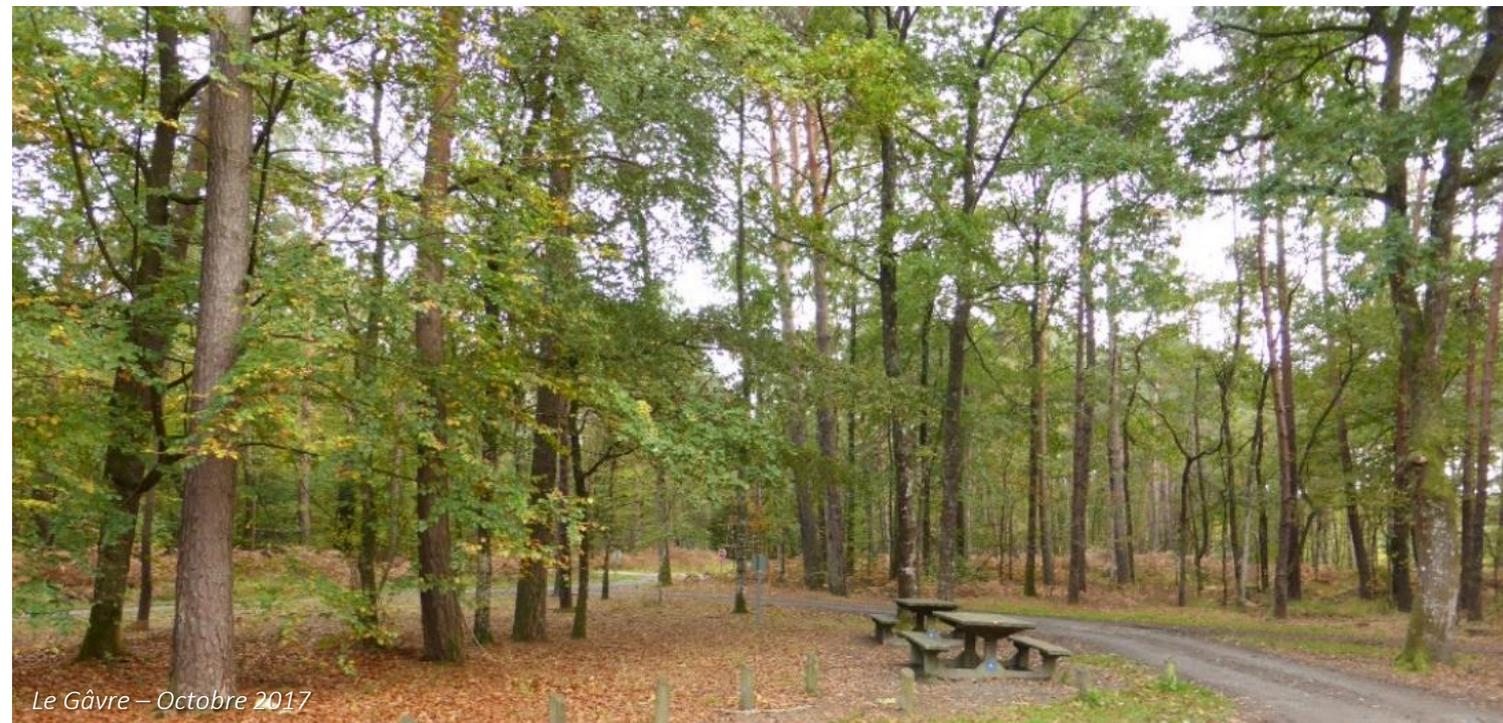
Des éléments identitaires communs, plus ou moins exploités

#### Forêts / Boisements

Forêt du Gâvre :

Production de bois d'œuvre de qualité et de bois de chauffage : 15 000 à 20000 m<sup>3</sup> par an.

Essence majoritaire : chêne sessile.



*Le Gâvre – Octobre 2017*

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Des éléments identitaires communs, plus ou moins exploités

Prairies humides

Zones de pâturage : vaches, chevaux, moutons



Blain, La Paudais – Avril 2016 / Google

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Des éléments identitaires communs, plus ou moins exploités

Quelques landes

Souvent en friches



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

#### Des éléments identitaires communs

##### Les haies bocagères de part et d'autres des voies



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

#### Des éléments identitaires communs

Les éléments de repère : les clochers et le château



*Bouvron – Octobre 2017*



*La Chevallerais – Octobre 2017*



*Saint-Émilien de Blain – Octobre 2017*



*La Noë Marie - Blain - Octobre 2017*

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

#### Des éléments identitaires communs

##### Des ouvertures visuelles rares



Etant donné le relief peu mouvementé et la présence de haies bocagères qui ferment les vues, peu de panoramas se dégagent sur le territoire.

Principalement :

Covisibilités d'un coteau à l'autre, sur les vallées majeures et secondaires.



#### Ce qui est en jeu :

> La préservation et/ou l'ouverture de vues sur le paysage

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### >> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Des éléments identitaires communs

Des communes au caractère rural

Intégration du bocage dans les tissus urbains

Intégration de prairies pâturées au sein et/ou en périphérie des bourgs



## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Des éléments identitaires communs

Des jardins exploités en potagers



Ce qui est en jeu :

- > La préservation de l'identité rurale : prairies, haies...
- > L'équilibre entre préservation et aménagements nouveaux (notamment densification)
- > Le maintien des usages : pâturage, exploitation du bois, potagers...

## 1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

### Ce qui est en jeu :

- La reconnaissance du paysage et des éléments communs de l'identité du territoire comme facteurs de la qualité du cadre de vie et comme éléments différenciants.
- La préservation des qualités des paysages et éléments identitaires majeurs : canal et ses abords, forêt
- La lisibilité du socle et des éléments identitaires :
  - Cours d'eau et leurs vallées, boisements, bocage
  - La préservation et/ou l'ouverture de vues sur le paysage
  - La prise en compte des éléments de repère
- La pérennité des ambiances rurales :
  - La préservation d'éléments identitaires ruraux : prairies, bocage, ...
  - Le maintien d'usages : pâturage, exploitation du bois, potagers...
- L'accompagnement de l'évolution des paysages :
  - La préservation des spécificités des différents paysages
  - La possibilité de mutation du paysage : ouverture de vues, suppression de peupleraies...
  - L'équilibre entre préservation et urbanisation (densification, évolution du bocage...)
  - La recherche de futurs développements respectueux des identités
  - L'insertion paysagère des projets

# PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours - un héritage à cultiver

1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

**1.2. Un territoire d'histoires, rythmées par l'aménagement d'infrastructures**

1.3. Des entités urbaines en évolution



## 1.2. Un territoire d'histoires, rythmées par l'aménagement d'infrastructures

### 1.2.1. La reconnaissance du patrimoine

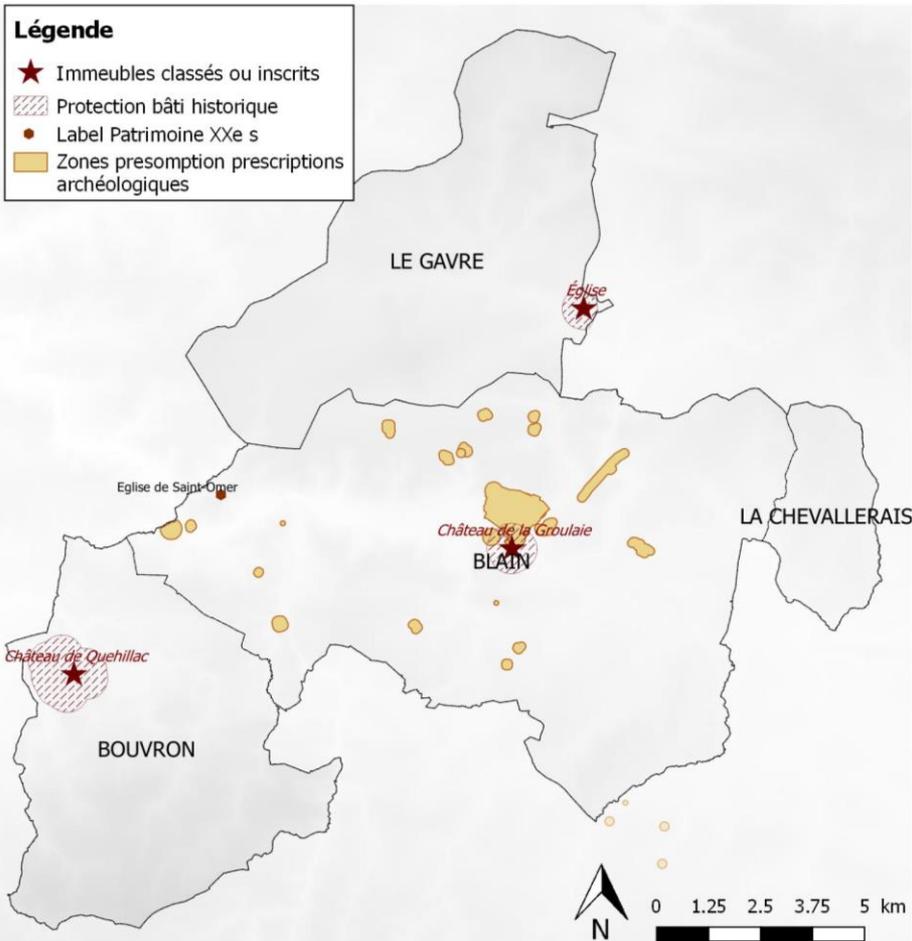
1.2.2. Des périodes-clés qui ont laissé des traces

1.2.3. Une histoire locale du quotidien

## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> La reconnaissance du patrimoine

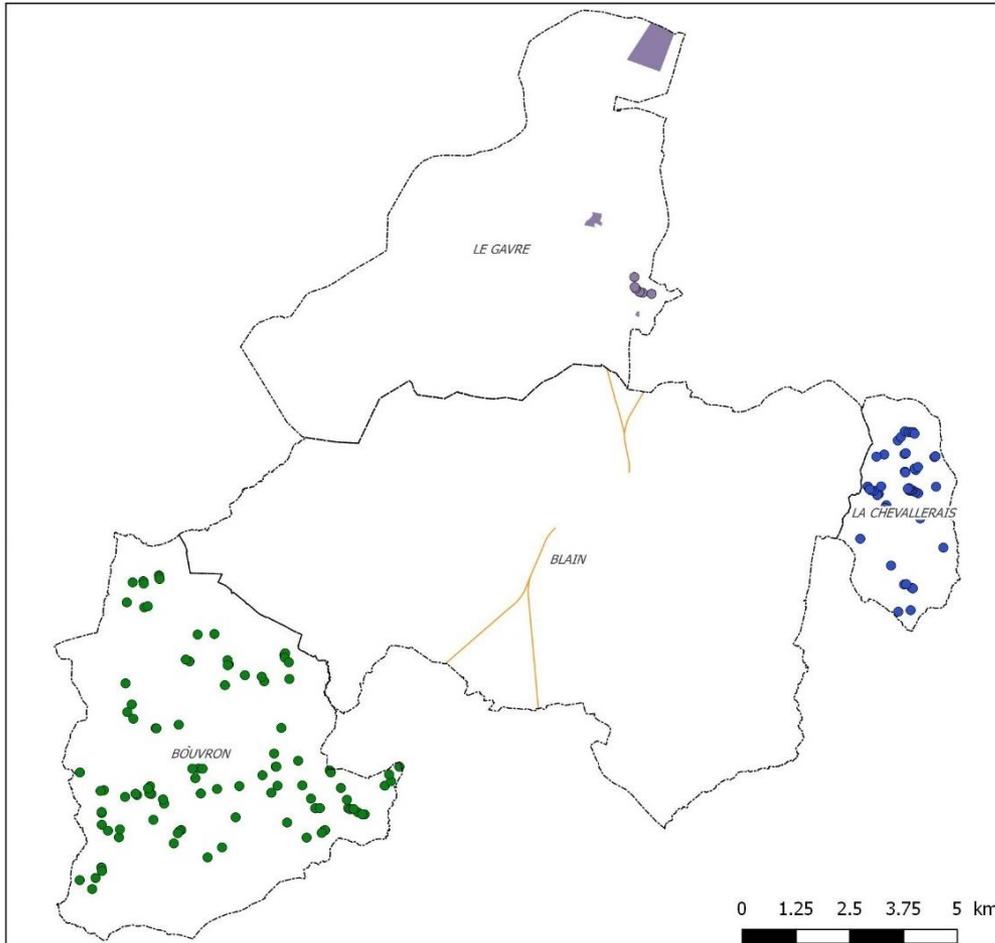
#### Les protections supra-communales



- > Zones de présomption de prescriptions archéologiques
- > Immeubles classés et inscrits et leurs périmètres de protection
- > Label Patrimoine du XXe siècle

## >> La reconnaissance du patrimoine

### Le patrimoine au sein des PLU en vigueur



Dans les PLU, une disparité des identifications :

- > Recensement exhaustif, allant jusqu'au détails architecturaux sur Bouvron – mais n'apparaît pas sur le plan de zonage (annexe patrimoine)
- > Recensement sur La Chevallerais
- > Quelques éléments recensés sur Le Gâvre
- > Seule l'ancienne voie ferrée est identifiée sur le plan. Eléments recensés dans le rapport du PLU de Blain, mais pas de règlement associé.

### Ce qui est en jeu :

- > Ce qui fait patrimoine à l'échelle intercommunale : recensement, intérêt
- > Le niveau de protection du patrimoine : règlement associé



## 1.2. Un territoire d'histoires, rythmées par l'aménagement d'infrastructures

1.2.1. La reconnaissance du patrimoine

**1.2.2. Des périodes-clés qui ont laissé des traces**

1.2.3. Une histoire locale du quotidien

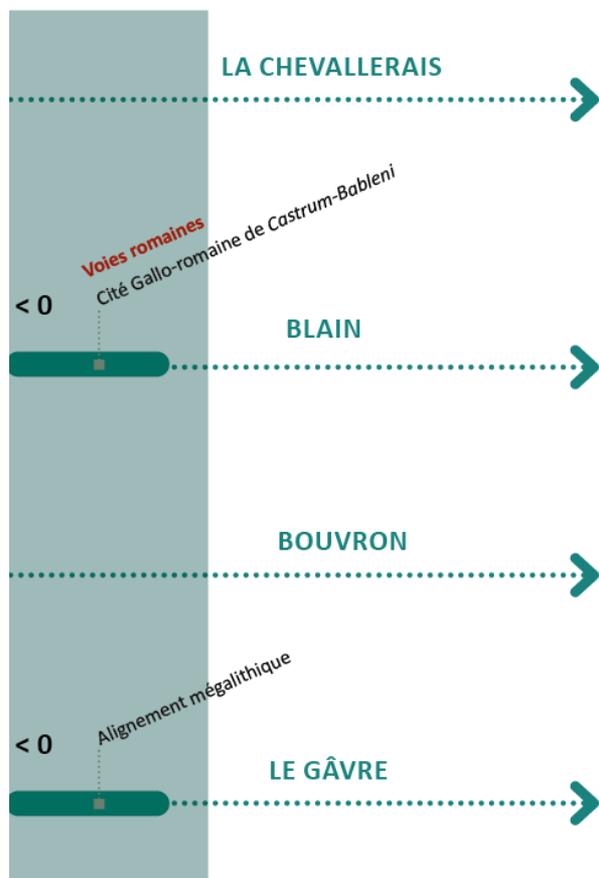
## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

#### Une occupation dès l'Antiquité

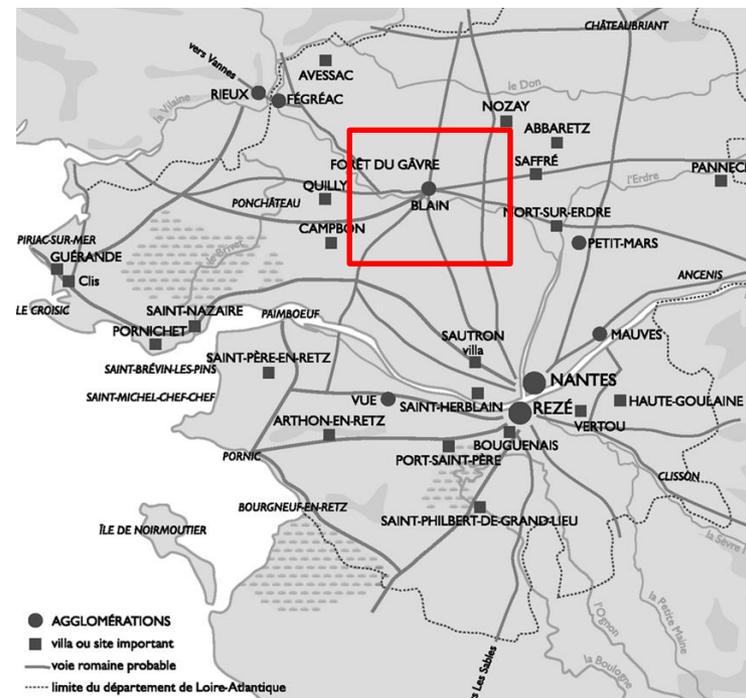
##### ANTIQUITÉ

##### LA CHEVALLERAI



Position centrale du pays des Namnètes : 7 voies romaines y convergeaient, attestant l'importance de Blain.

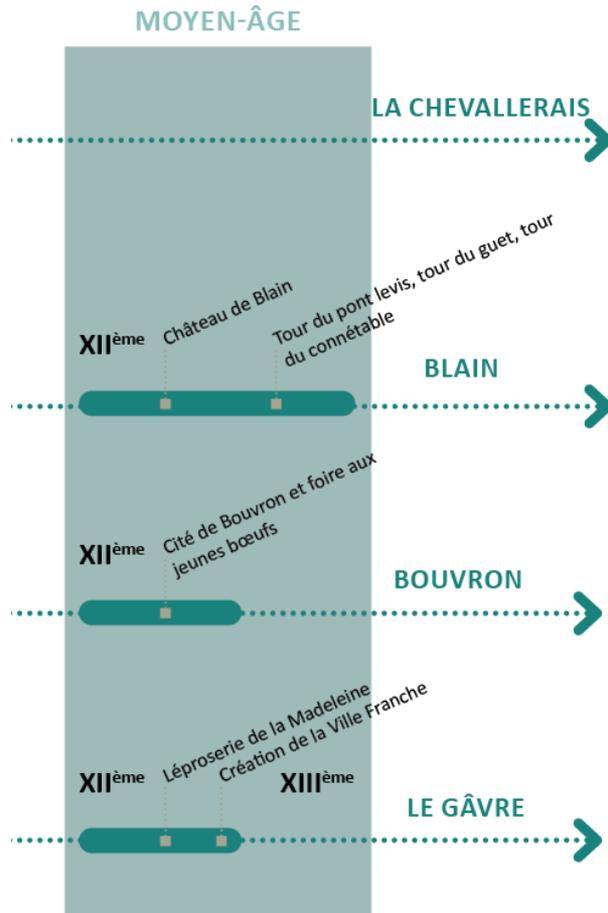
- > Nombreux vestiges sur Blain - musée, dont thermes à Curin
- > Alignement de mégalithes dans la forêt du Gâvre



## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

#### Au Moyen-Âge



#### Château de la Groulais - Blain, place forte médiévale

Construit au début du XII<sup>e</sup> siècle pour défendre la frontière du duché de Bretagne (Marches de Bretagne)

La protection de ce patrimoine :

> Eléments inscrits et classés au titre des Monuments Historiques, avec périmètre de protection de 500 m.

#### Le Gâvre

XII<sup>e</sup> siècle : une léproserie s'installe à l'orée de la forêt avec une chapelle de la Madeleine qui existe toujours.

Fondation de la ville du Gâvre au XIII<sup>e</sup> siècle : Pierre de Dreux, Duc de Bretagne, voulait une Ville pour sa forêt. Il créa la ville franche du Gâvre avec de nombreux droits et privilèges sur une partie de la forêt pour attirer de nouveaux habitants.



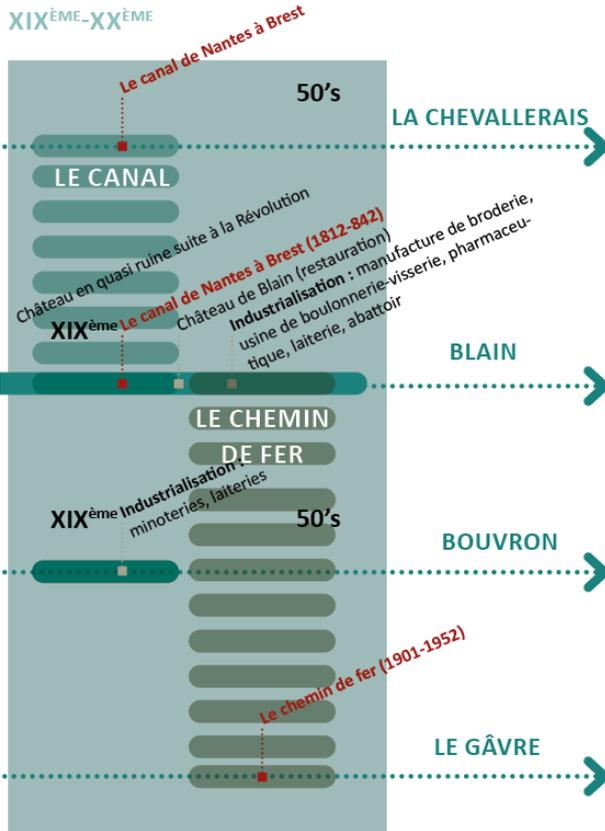
## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Des infrastructures régionales qui ont joué un rôle majeur

Canal :

Voie de navigation intérieure ouverte en 1842. Objectif : désenclaver la Bretagne.



Au XIX<sup>e</sup> : Dynamique économique, industrialisation

Aujourd'hui :

- > Patrimoine : ponts, écluses
- > Tourisme fluvial, loisirs



Port de Blain

## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Des infrastructures régionales qui ont joué un rôle majeur

#### Voies ferrées :

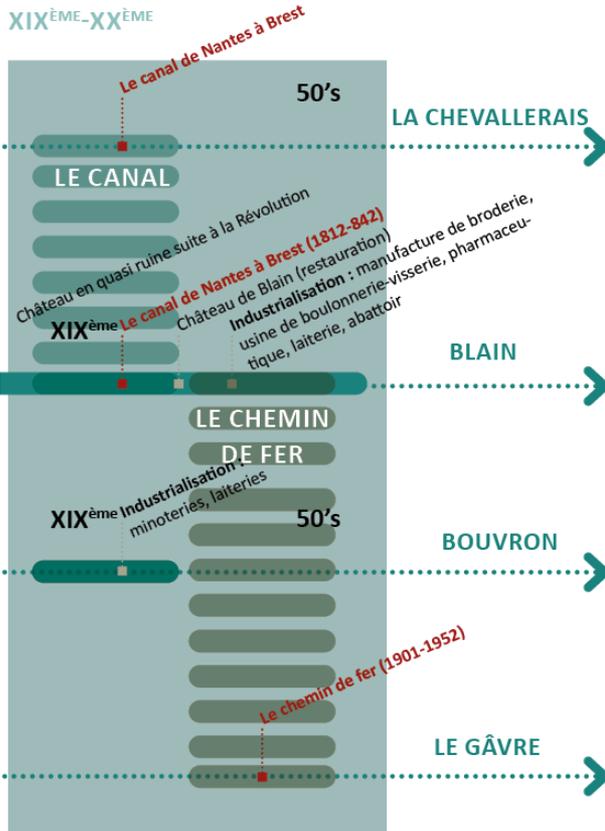
- Ligne Paris/St-Nazaire : Bouvron, Blain, Le Gâvre (ancienne gare sur Vay)
- Ligne Rennes/Redon : Blain, la forêt du Gâvre

A entraîné un développement économique : scierie, minoterie...

> Anciennes emprises : Lieux de projets passés et futurs

> Patrimoine ferroviaire : gares, ponts

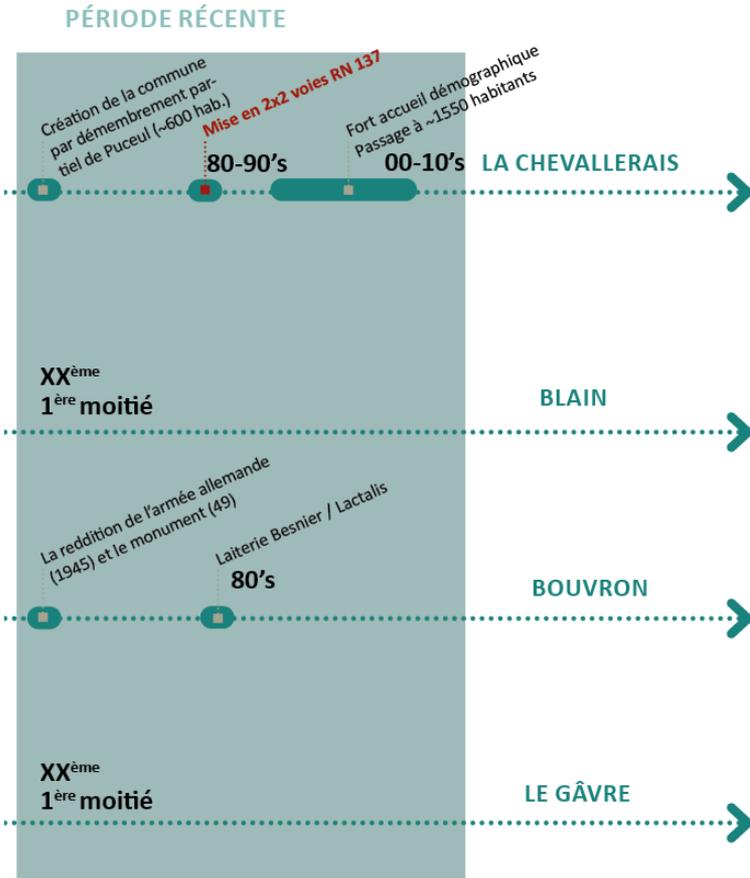
> Patrimoine industriel : minoterie, scierie...



## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Une période récente moins déterminante



La reddition

Monument - Bouvron

La Chevallerais

Forte progression de l'habitat et de la population



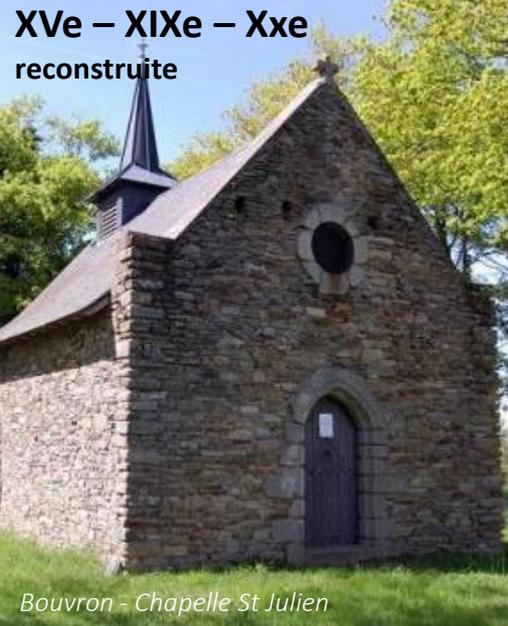
Bouvron

## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Histoire religieuse : des témoins de toutes les époques

**XVe – XIXe - XXe**

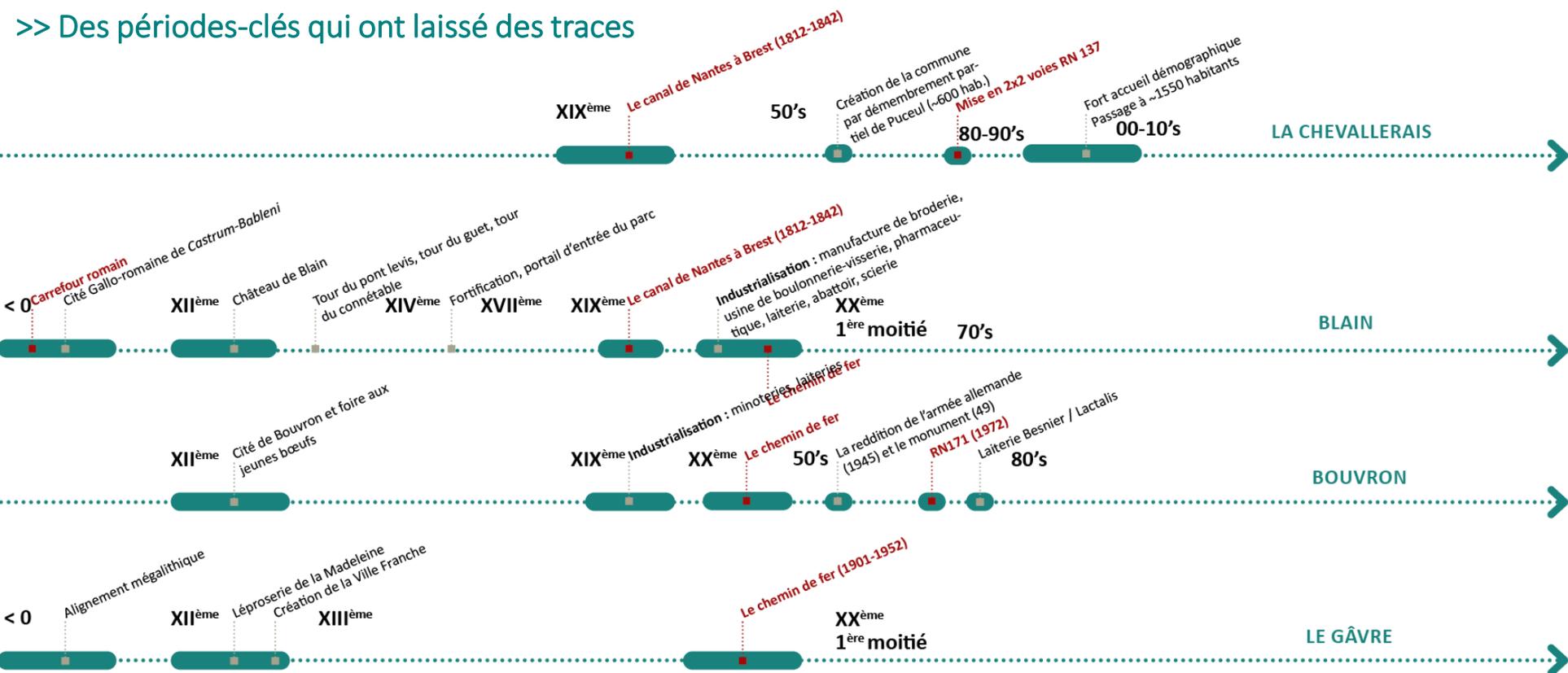


**XXe**



## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Des périodes-clés qui ont laissé des traces



#### Ce qui est en jeu :

- L'affirmation de l'identité du territoire au travers de son histoire, de ses histoires
- La valorisation du patrimoine marquant, notamment au travers des abords de ces sites
- La garantie d'un patrimoine vivant, de possibilités d'évolution et d'intégration lors des futurs projets d'aménagement



## 1.2. Un territoire d'histoires, rythmées par l'aménagement d'infrastructures

1.2.1. La reconnaissance du patrimoine

1.2.2. Des périodes-clés qui ont laissé des traces

**1.2.3. Une histoire locale du quotidien**

1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

CENTRES



Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation rayonnante depuis une place où l'église est au centre. Densités : **45 à 55 log/ha**. Mixité des fonctions : habitat (appartements et quelques maisons), commerces, équipements...

Typologies / Architecture :

- Volumétrie : R+1 à R+2+combles, toitures 2 pans. Pan coupé en angle.
- Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables
- Enduits teinte claire, encadrements en briques, toitures ardoises

**Ce qui est en jeu :**  
 > Insertion urbaine des constructions nouvelles : retraits, hauteurs,...

## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

VILLAGES



Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation autour d'un place où l'église est au centre.  
Mixité des fonctions : habitat, commerces

Typologies / Architecture :

Volumétrie : R+1+combles. Toitures 2 pans, pans coupés en angle de rue.

Architecture simple, quelques bâtiments remarquables

Enduits teinte claire, toitures ardoises. Quelques encadrements en briques. Forte présence des lucarnes meunières.

## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

VILLAGES



Saint-Omer-de-Blain ; Blain - Octobre 2017

Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation autour de la rue du Fresne / rue de la mairie, sur laquelle se forme une place au niveau de l'église.

Mixité des fonctions : habitat, commerces

Typologies / Architecture :

Volumétrie : RdC+combles et R+1+combles. Toitures 2 pans, pans coupés en angle de rue.

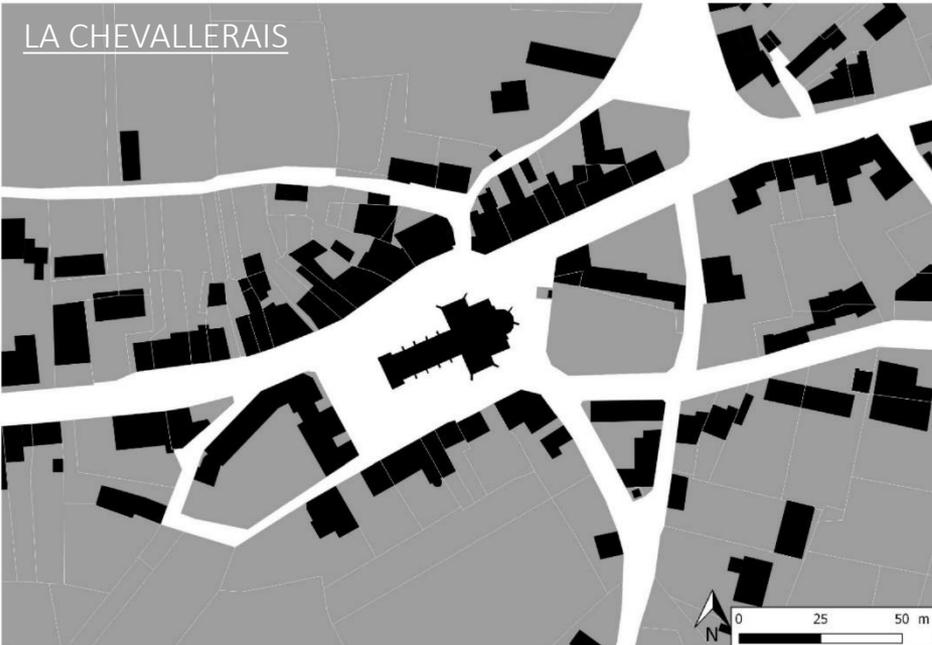
Enduits teinte claire, toitures ardoises. Quelques encadrements en briques. Forte présence des lucarnes meunières.

1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

CENTRES



Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Eglise au centre de la place.  
 Densités : environ **30 log/ha**. Mixité des fonctions : habitat (maisons et appartements), commerces

Typologies / Architecture :

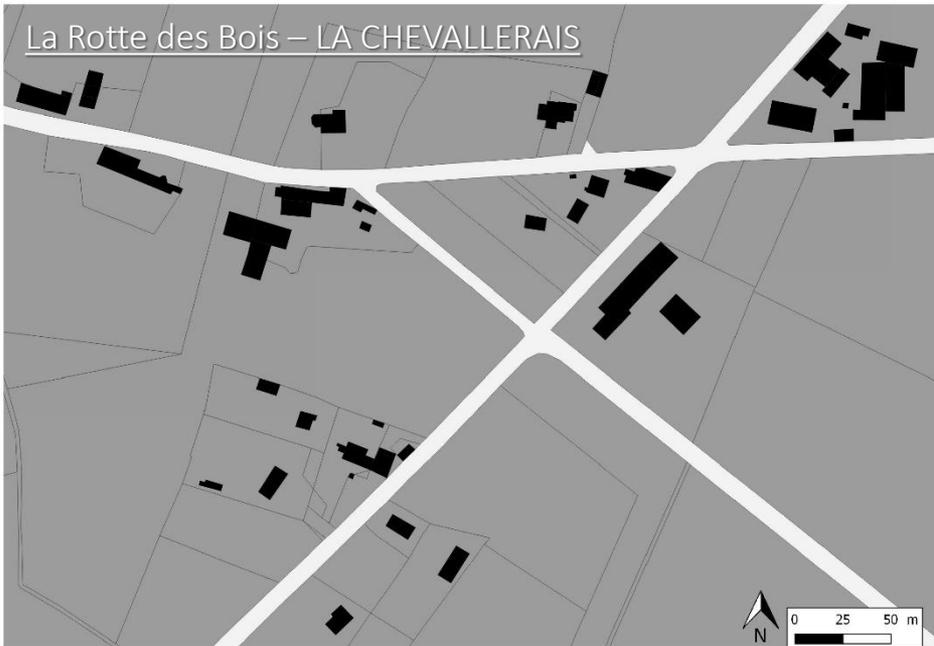
- Volumétrie : grande majorité de R+1+combles, toitures 2 pans.
- Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables
- Enduits teinte claire, encadrements en briques, toitures ardoises

## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

### HAMEAUX ET ECARTS



Constructions éparses, juxtaposition de petites unités d'une ou quelques maisons, séparées par quelques parcelles agricoles (prés, cultures) ou de jardins (potagers, vergers, agrément). Pas la sensation de hameau.

Très faible densité.

Typologies / Architecture :

Longères R+grenier

#### Ce qui est en jeu :

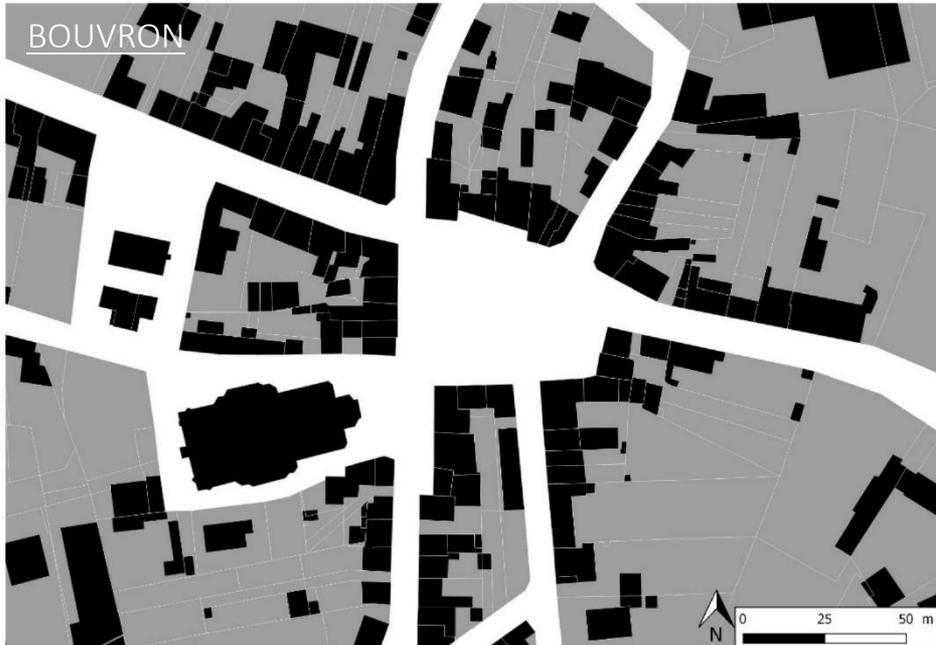
> L'évolution de ces entités où les espaces libres ne peuvent pas être considérés comme dents creuses (*tissu trop lâche, espaces libres trop nombreux et étendus*)

1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

CENTRES



Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation rayonnante depuis une place où l'église est à l'angle.  
 Densités : environ **30 log/ha**. Mixité des fonctions : habitat (maisons et appartements), commerces

Typologies / Architecture :

Volumétrie : grande majorité de R+1+combles, quelques R+2. Toitures 2 pans, pans coupés ou croupe en angle de rue.  
 Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables  
 Enduits teinte claire, encadrements en briques, toitures ardoises

1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

CENTRES



Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation autour de la Grande Rue, et d'une perpendiculaire (rue de l'église). Densités : environ 20 à 25 log/ha. Mixité des fonctions : habitat (maisons et quelques appartements), commerces

Typologies / Architecture :

Volumétrie : grande majorité de R+1+combles. Toitures 2 pans, pans coupés aux angles de la principale intersection. Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables. Enduits teinte claire, toitures ardoises. Peu d'encadrements en briques. Quelques constructions en pierres apparentes.

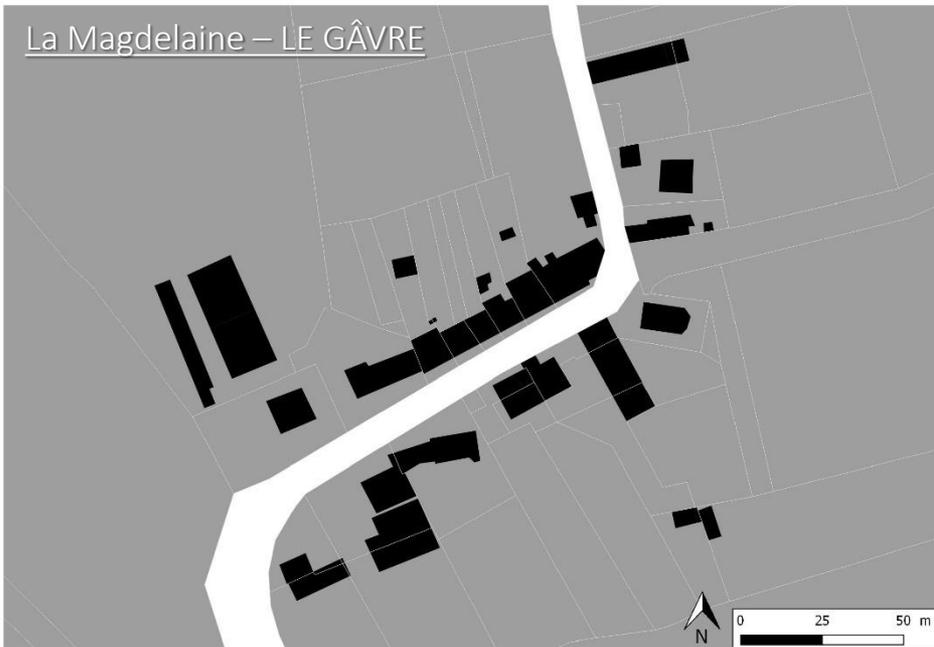
1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

HAMEAUX ET ECARTS

La Magdelaine – LE GÂVRE



Implantation du bâti à l'alignement ou en léger recul, constructions accolées.

Typologies / Architecture :

Volumétrie : RdC+combles et R+1. Toitures 2 pans. Lucarnes meunières.

Enduits teinte claire, toitures ardoises. Quelques encadrements en briques.

Granges en pierres apparentes et torchis.

Ce qui est en jeu :

> La lisibilité des organisations et formes traditionnelles

## >> Une histoire locale du quotidien

Un patrimoine bâti agricole à préserver et valoriser



Beaucoup d'anciennes constructions agricoles ont été réhabilitées, il reste cependant un potentiel de bâti à faire évoluer.

Il semble que le bâti a été réinvesti, sans grande transformation ou évolution. Les granges sont utilisées en stockage ou garage, sans transformation.

Loi ALUR : Recensement du bâti pouvant changer de destination à mener.

### Ce qui est en jeu :

> Possibilités d'évolution des bâtiments agricoles qui n'ont plus de fonction agricole

## 1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

### >> Une histoire locale du quotidien

Des témoins de la vie quotidienne passée

#### Fours



#### Puits



#### Moulins



Ce qui est en jeu :

- La prise en compte d'ensembles urbains à l'échelle des bourgs et l'intégration des espaces publics dans la cohérence d'ensemble
- La préservation et la valorisation du patrimoine « ordinaire » :
  - Patrimoine bâti ordinaire
  - Petit patrimoine
- La bonne intégration des constructions nouvelles aux tissus anciens :
  - L'insertion urbaine des constructions : retraits, hauteurs...
  - L'adaptation au contexte : matériaux, couleurs, modénature...
- L'évolution du bâti ancien :
  - La cohérence architecturale des évolutions du bâti ancien
  - Le maintien de possibilités d'évolution des anciens bâtiments agricoles

# PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours - un héritage à cultiver

- 1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités
- 1.2. Un territoire d'histoires, rythmées par l'aménagement d'infrastructures
- 1.3 Des entités urbaines en évolution**



## 1.3. Des entités urbaines en évolution

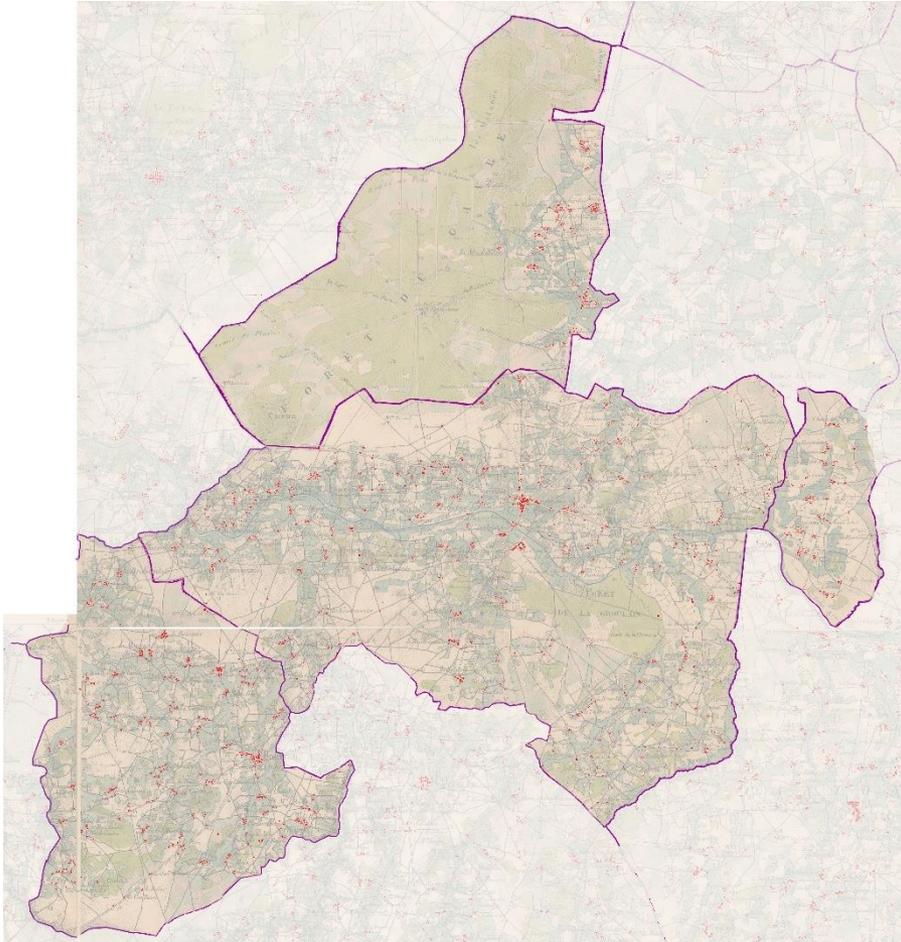
### 1.3.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

### 1.3.2. Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

### 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

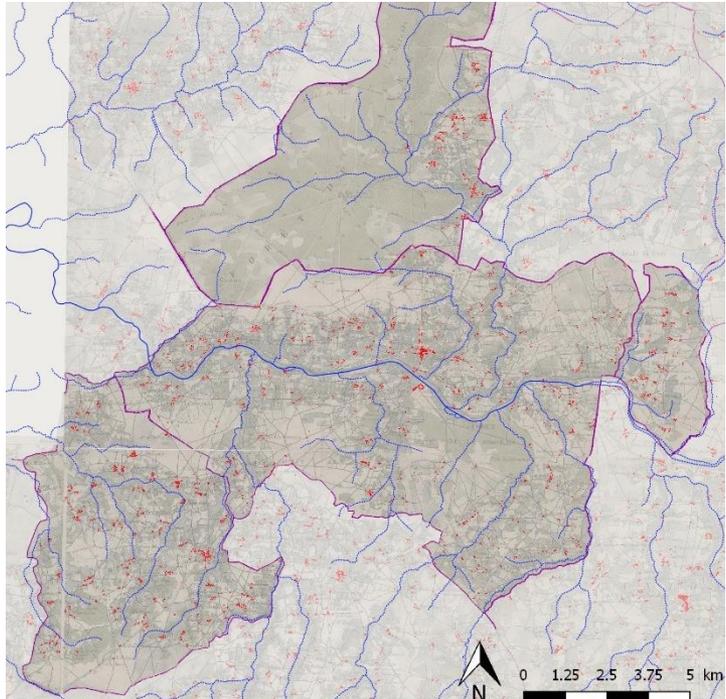
#### >> Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

##### Des implantations anciennes dispersées



Implantations suivant des logiques géographiques, en lien avec l'utilisation des ressources naturelles : principalement la présence de l'eau.

Logiques d'usage : cultures – fermes – moulins (eau, vent)

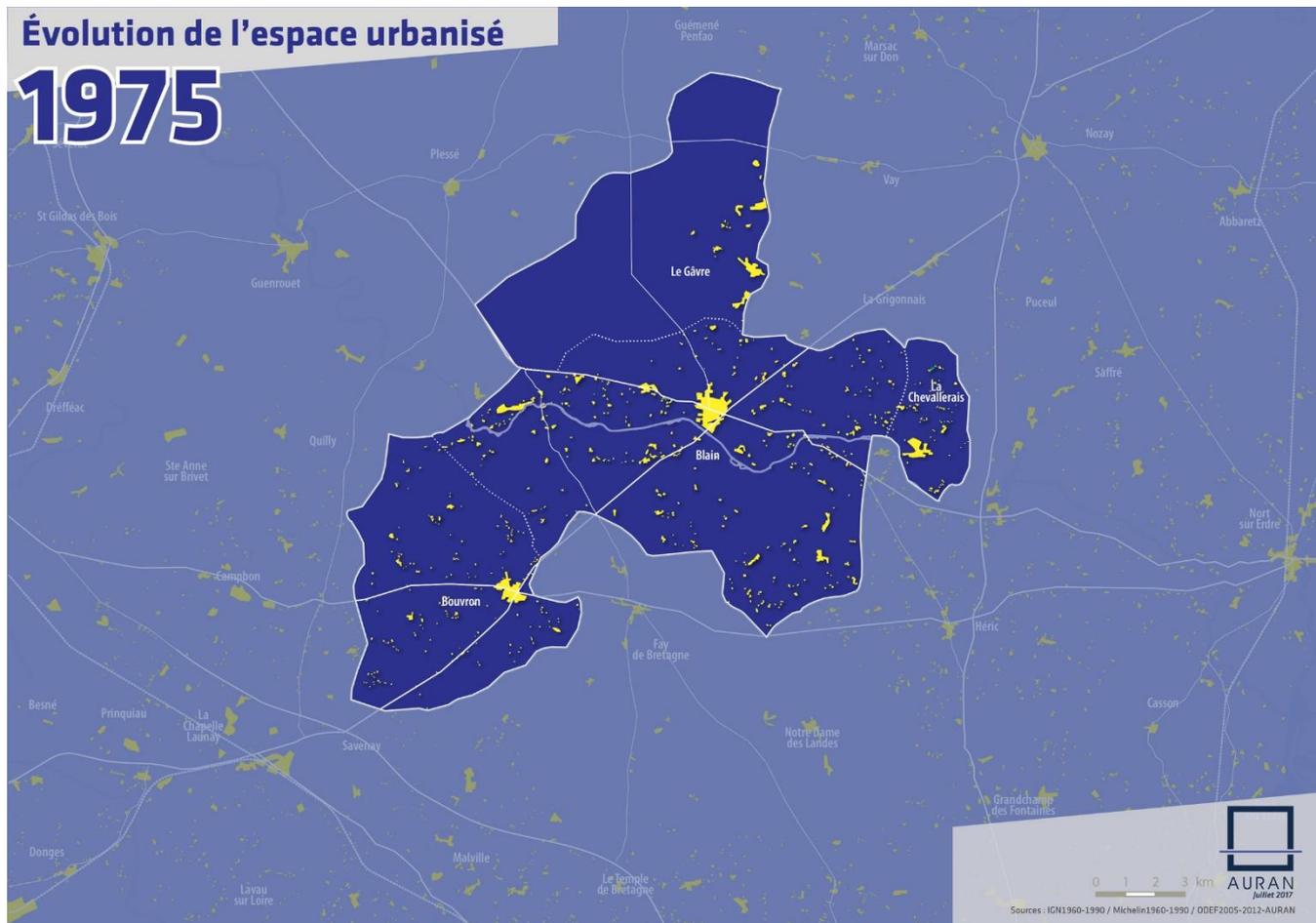




### 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

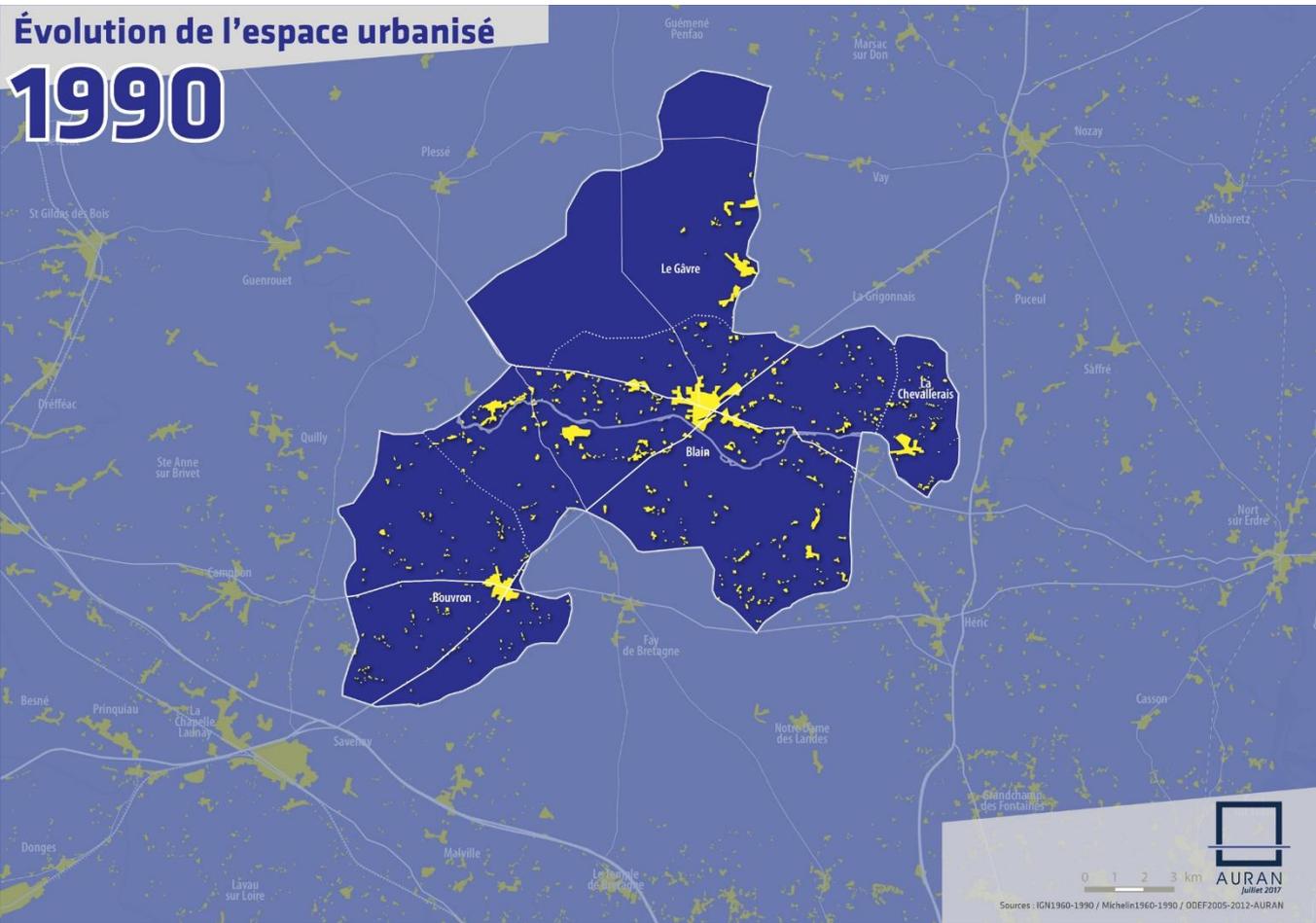
Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



### 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

Les centres se distinguent, des hameaux se confortent





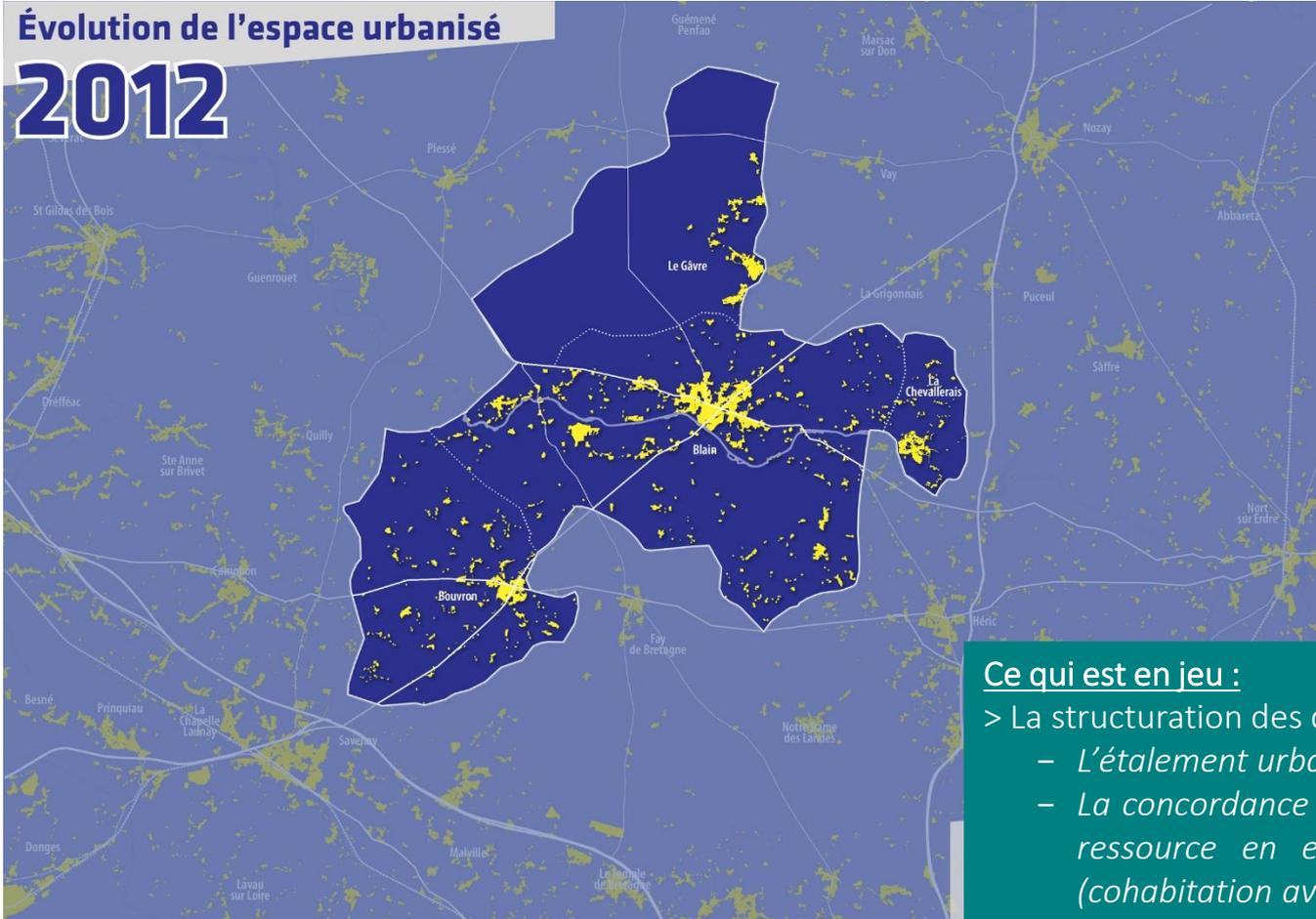
### 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

Les centres se distinguent, des hameaux se confortent

#### Évolution de l'espace urbanisé

# 2012



**Ce qui est en jeu :**

- > La structuration des développements à venir :
  - *L'étalement urbain*
  - *La concordance entre urbanisation et protection : ressource en eau (assainissement), agriculture (cohabitation avec les tiers)*



## 1.3. Des entités urbaines en évolution

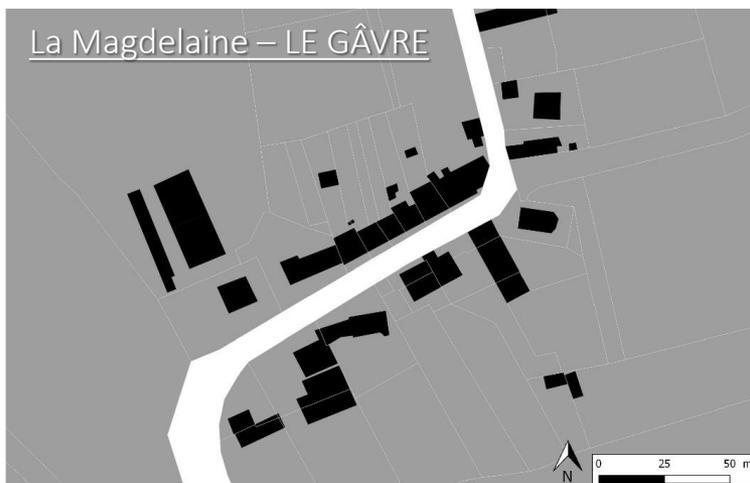
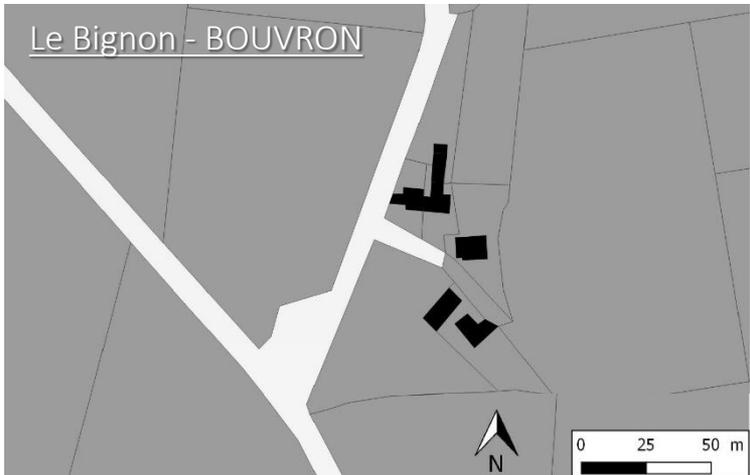
1.3.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

1.3.2. Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

## 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

### >> Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

#### Hameaux, écarts : définitions du SCoT



#### Écart :

Un écart est constitué d'une ou plusieurs habitations isolées.

Prescription → Dans les écarts et bâtis isolés, permettre uniquement au bâti existant d'évoluer

#### Hameau :

Un hameau est ensemble d'habitations groupées, qui ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel.

Prescription → Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine

## 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

### >> Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

#### Villages : définition du SCoT



Saint-Omer-de-Blain - Octobre 2017



La Chaussée - Août 2016

#### Village

Un village est un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux).

Prescription → Accompagner l'évolution qualitative des villages. Extension limitée possible en continuité de l'enveloppe urbaine, sous réserve :

- de ne pas compromettre la stratégie de confortement des centralités (bourgs, centres villes) ;
- de respecter la capacité d'accueil du village et la structuration urbaine du village ;
- de respecter les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers.

3 villages identifiés par le SCoT sur le territoire :

- Saint-Émilien-de-Blain
- Saint-Omer-de-Blain
- La Chaussée

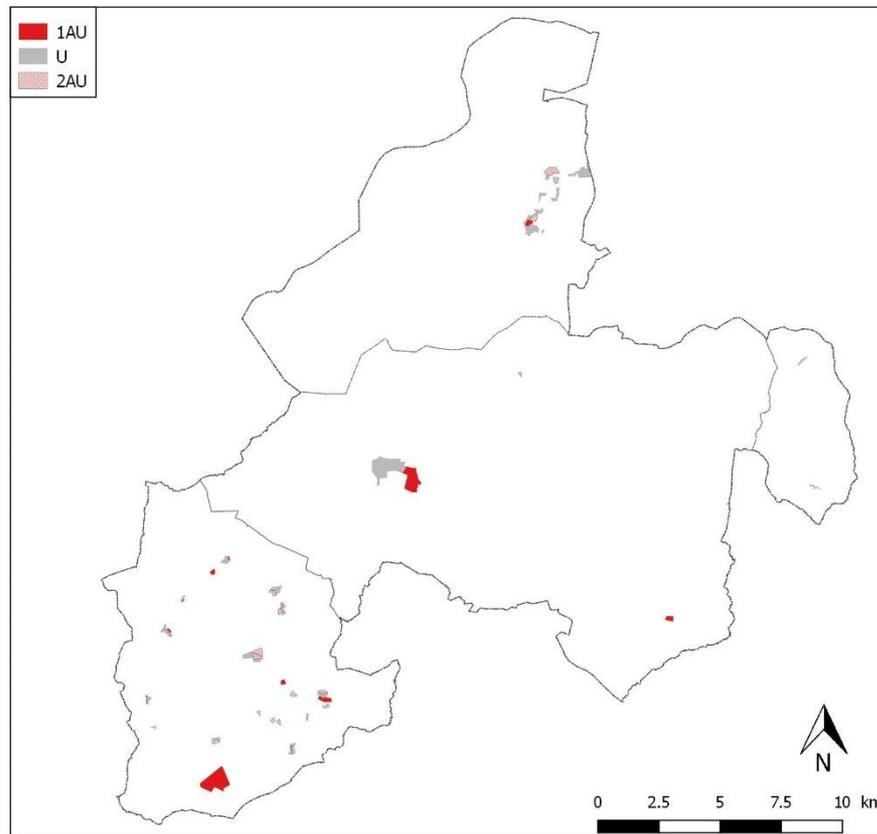
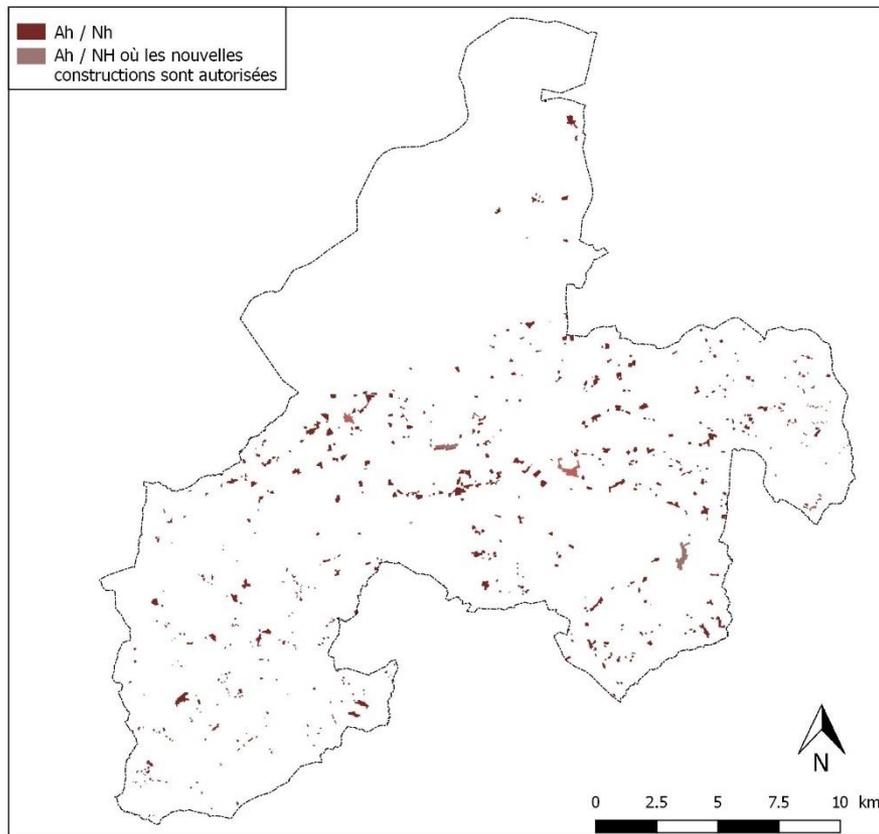
### 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

#### >> Espace rural : les règles d’aujourd’hui et celles de demain

##### Hameaux, écarts : les PLU actuels

Écarts : Traduits en secteurs de type Nh (« pastillage »)

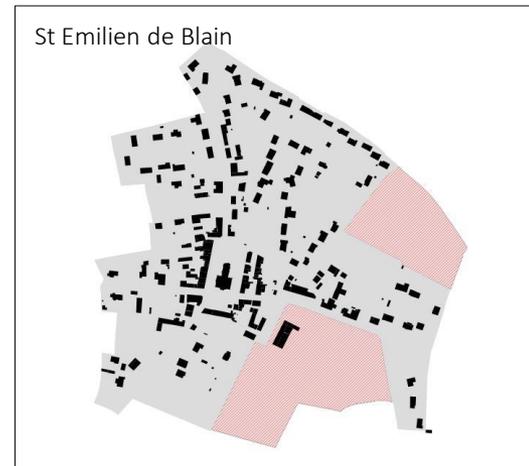
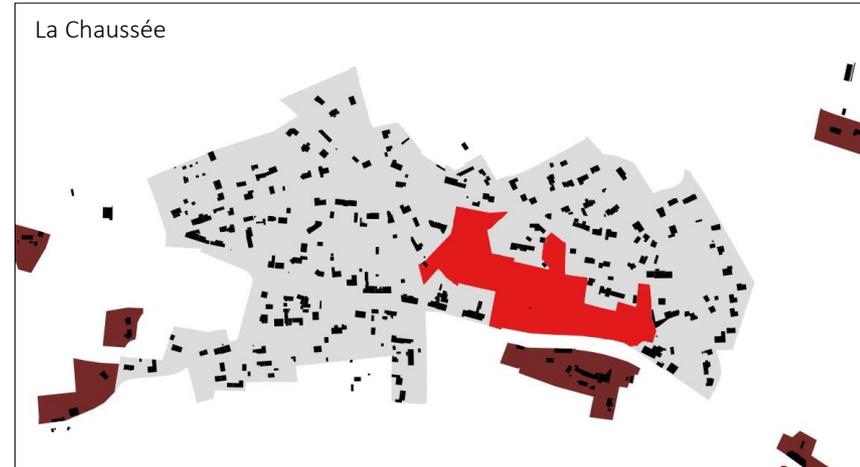
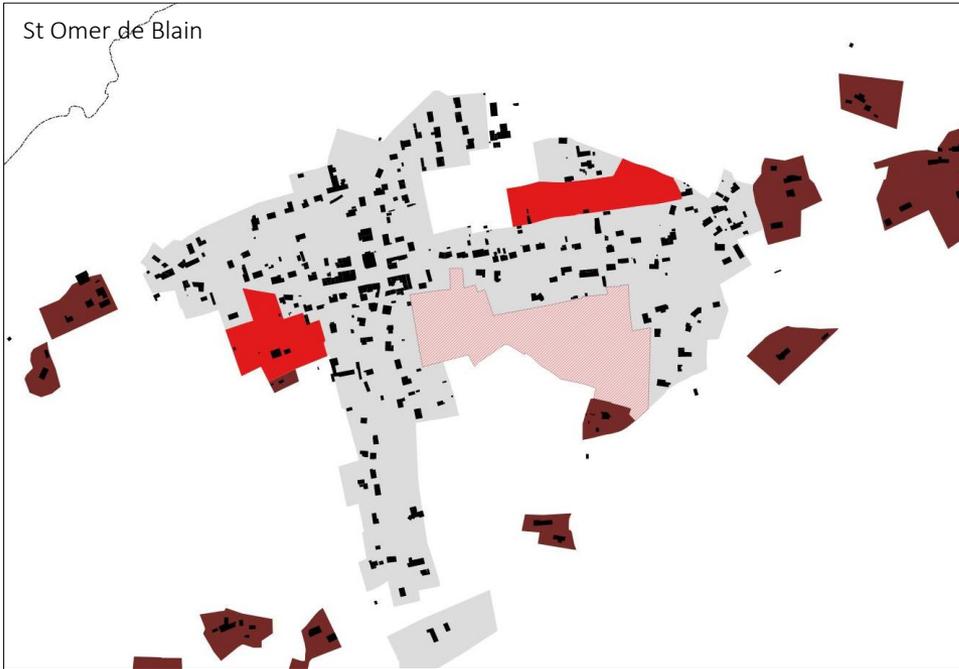
Hameaux : Traduits en secteurs NH, Nh constructibles et U. Certains disposent de secteurs en extension



### 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

#### >> Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

##### Villages : les PLU actuels



-  Zones à urbaniser ouvertes (1AU)
-  Zones à urbaniser fermées (2AU)
-  Pastillage (type Nh)
-  Zones urbaines

## 1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

### Ce qui est en jeu :

- **La structuration des développements urbains à venir :**
  - la définition d'une logique d'accueil entre agglomération, village et hameaux
  - la compatibilité avec le SCoT
  - L'encadrement des développements et des évolutions des tissus urbains et du bâti
- **L'équilibre en développements urbains et développements agricoles :**
  - La réduction de la consommation d'espaces agricoles, notamment pour les besoins de l'habitat
  - La cohabitation entre le monde agricole et les tiers à l'agriculture
- **Le respect des capacités d'accueil :**
  - L'adéquation avec la capacité des réseaux
  - Le maintien de bonnes conditions de travail pour l'agriculture : circulation des engins, accès aux parcelles

# PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours – un héritage à cultiver

## Questionnements / Enjeux

## ENJEUX

- La lisibilité du socle physique
- La protection de la ressource en eau
- La protection des espaces naturels patrimoniaux (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ...)
- Le maintien de la biodiversité (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets
- La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels
- La sécurité des populations et des biens et l'intégration du risque dans les choix d'aménagement et l'adaptation au risque dans les choix réglementaires

- La reconnaissance du paysage et des éléments communs de l'identité du territoire comme facteurs de la qualité du cadre de vie et comme éléments différenciants
- La préservation des qualités des paysages et éléments identitaires majeurs : canal et ses abords, forêt
- La lisibilité du socle et des éléments identitaires
- La pérennité des ambiances rurales
- L'accompagnement de l'évolution des paysages

- La structuration des développements urbains à venir
- L'équilibre entre développements urbains et développements agricoles
- Le respect des capacités d'accueil

Quels équilibres entre développements urbains, préservation du socle naturel, préservation et développements agricoles, respect du patrimoine... ?

Quelle stratégie pour préserver et valoriser les qualités du cadre de vie ?

...



### Priorisation, hiérarchisation des enjeux

*A l'issue du diagnostic*

### Définition des orientations, choix

*Par l'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)*

### Traduction réglementaire

# PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2<sup>ème</sup> couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner



## 2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

### 2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2. Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

2.1.3. Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

2.1.4. Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

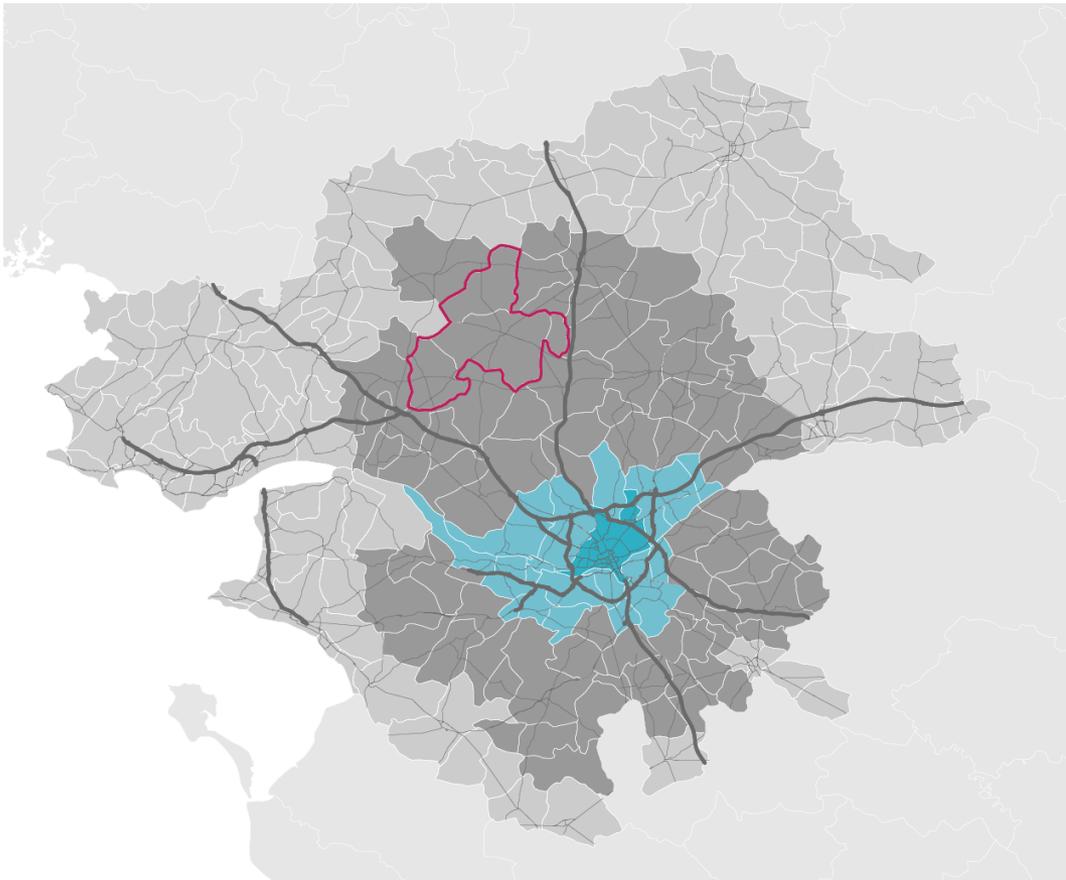
2.1.5 la sphère présenteielle, moteur de la croissance économique

## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

#### > Un territoire en limite de l'aire urbaine nantaise

Aire urbaine de Nantes (périmètre INSEE 2010)



#### Définition de l'aire urbaine

Un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes dont au moins **40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.**

> La CCRB est incluse en totalité dans l'aire urbaine depuis 2004

> Des relations étroites avec la Métropole et les autres territoires de l'aire urbaine, en particulier du Pôle métropolitain (habitat, emploi, déplacements...)

#### Ce qui est en jeu :

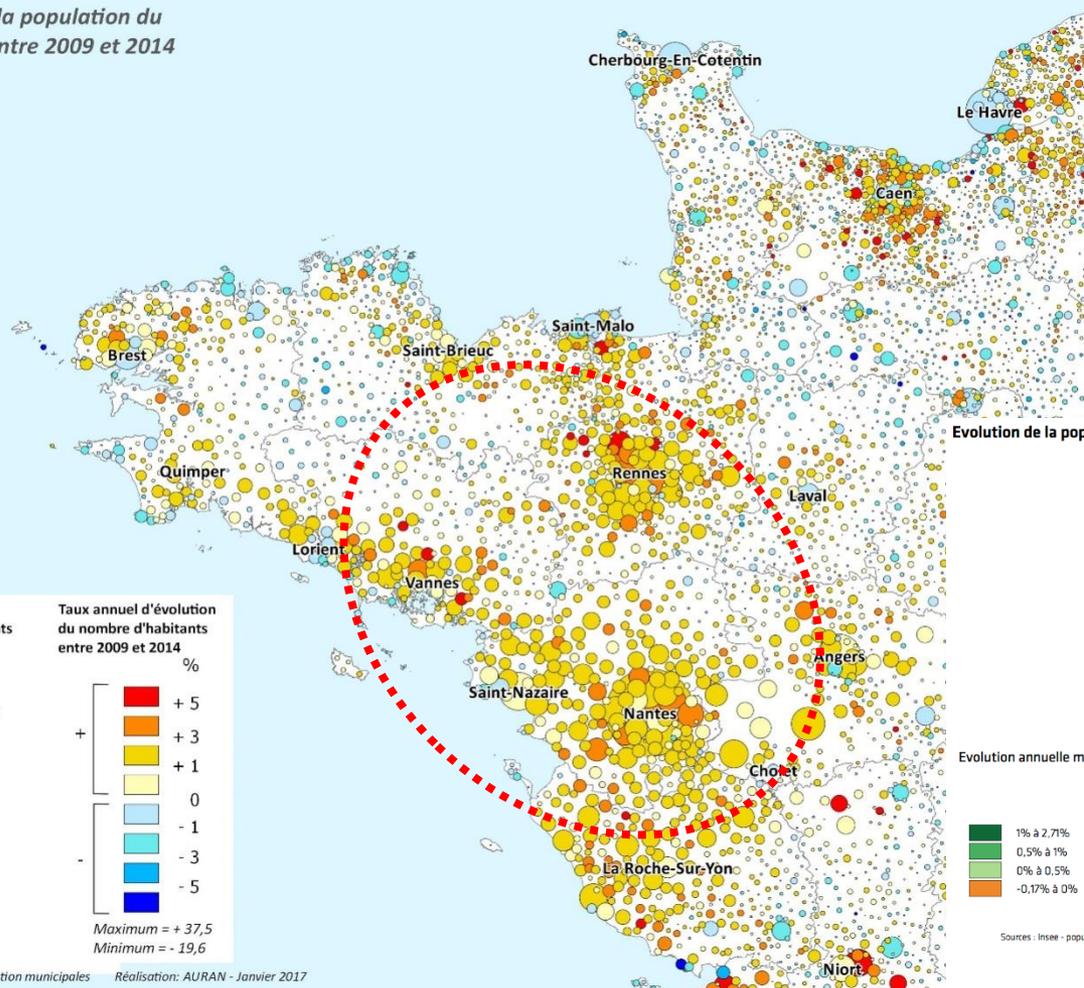
> L'articulation du projet de territoire du Pays de Blain (via son PLUih) avec les autres territoires

## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

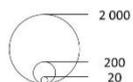
### >> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

#### > Une aire urbaine parmi les plus attractives de France

Evolution de la population du Grand Ouest entre 2009 et 2014

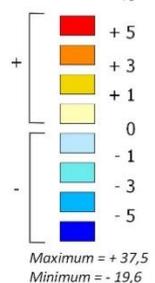


Evolution annuelle du nombre d'habitants par commune entre 2009 et 2014



Maximum = + 5 362  
Minimum = - 2 732

Taux annuel d'évolution du nombre d'habitants entre 2009 et 2014 %



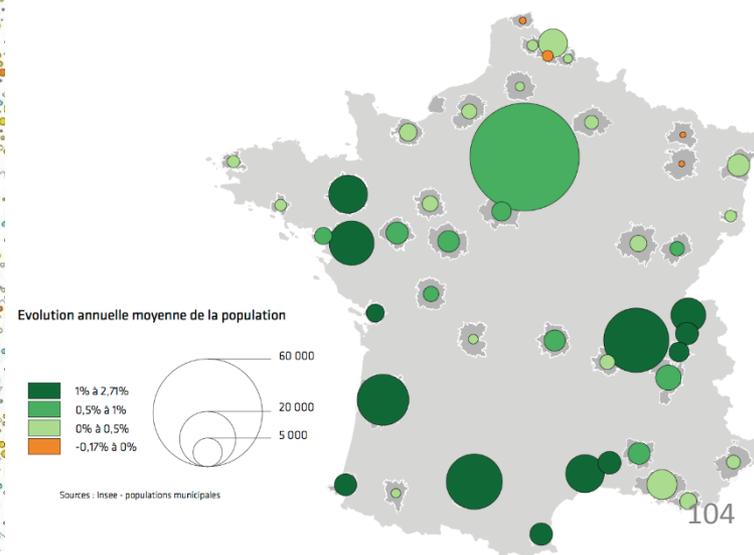
Maximum = + 37,5  
Minimum = - 19,6

Source: INSEE - Population municipales Réalisation: AURAN - Janvier 2017

> Nantes, 4<sup>ème</sup> aire urbaine la plus dynamique de France

> La CCRB se trouve au croisement des dynamiques littorales et métropolitaines

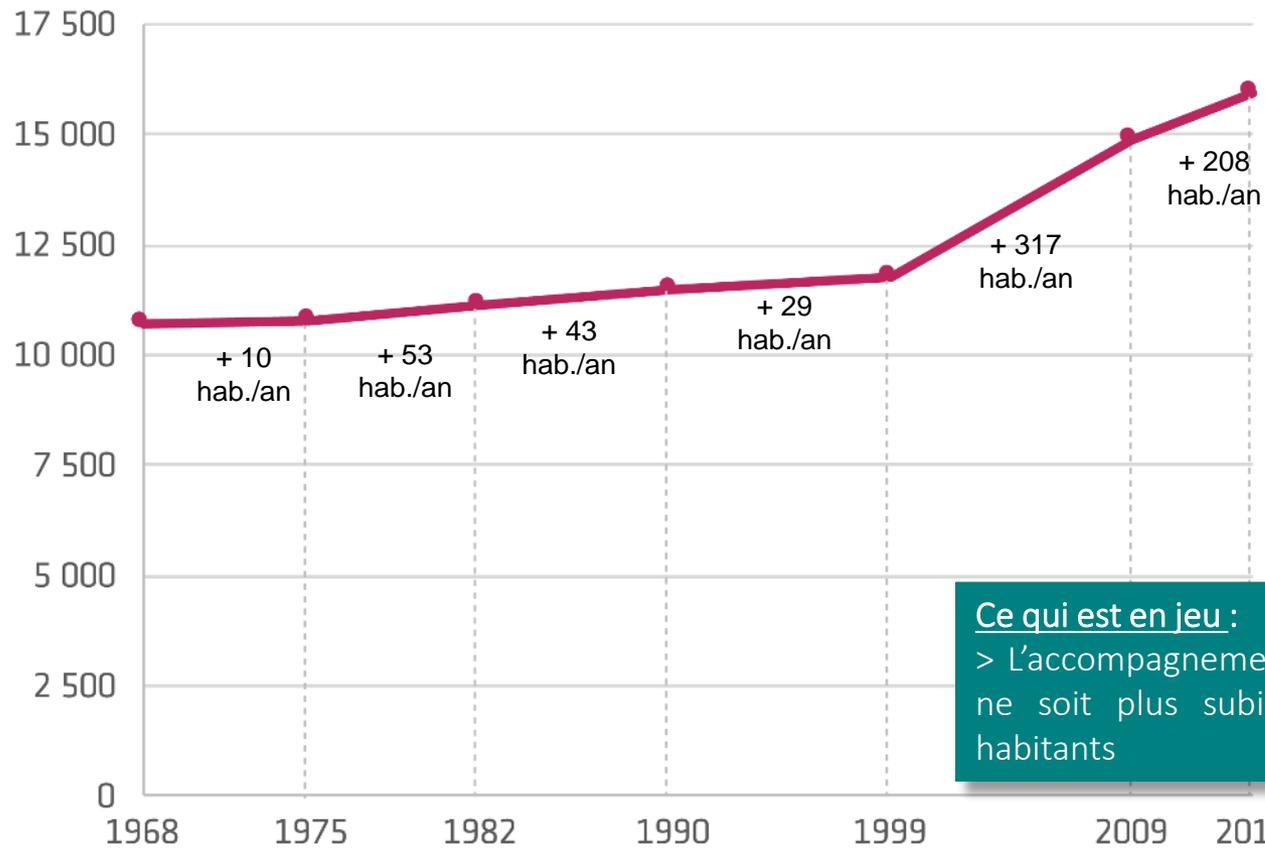
Evolution de la population des grandes aires urbaines de France entre 2009 et 2014



>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Une croissance démographique rapide depuis 1999

Evolution démographique sur le Pays de Blain entre 1968 et 2014



16 071 habitants

au 1<sup>er</sup> janvier 2015

+ 1 040 habitants

entre 2009 et 2014

+ 208 habitants

de plus chaque année

> Une croissance qui met en tension les équipements

> Une cohésion sociale qui peut parfois être fragilisée par cette évolution démographique

Ce qui est en jeu :

> L'accompagnement de la croissance pour que celle-ci ne soit plus subie et soit mieux acceptée par les habitants

Source : Insee-RP

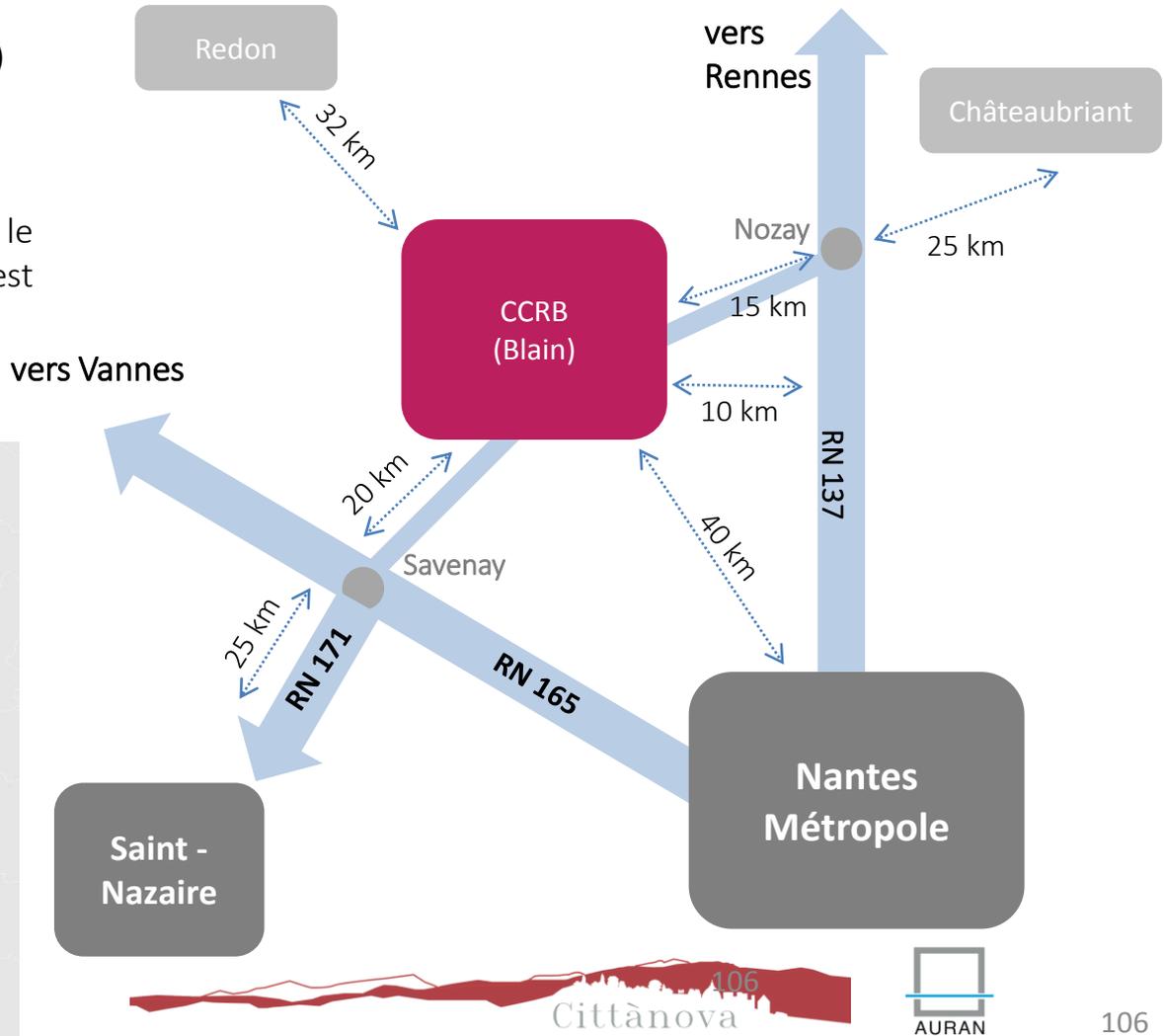
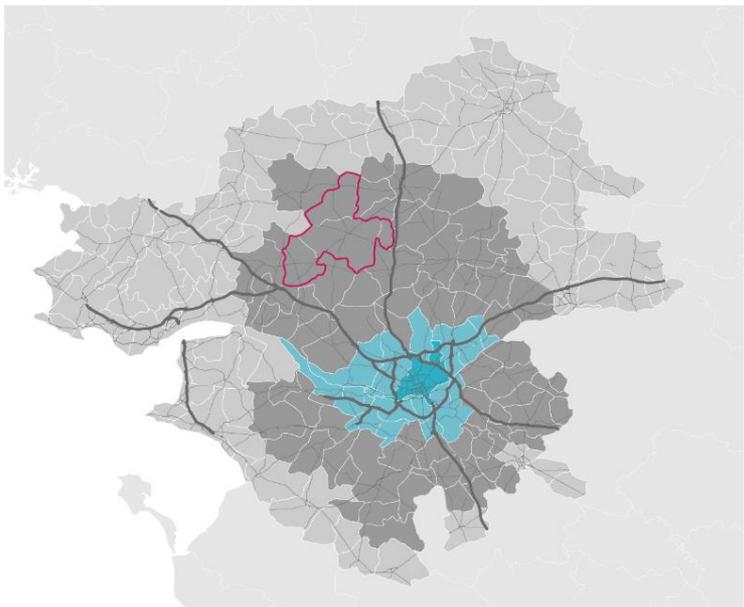


2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Un territoire à la périphérie des grandes voies structurantes du département

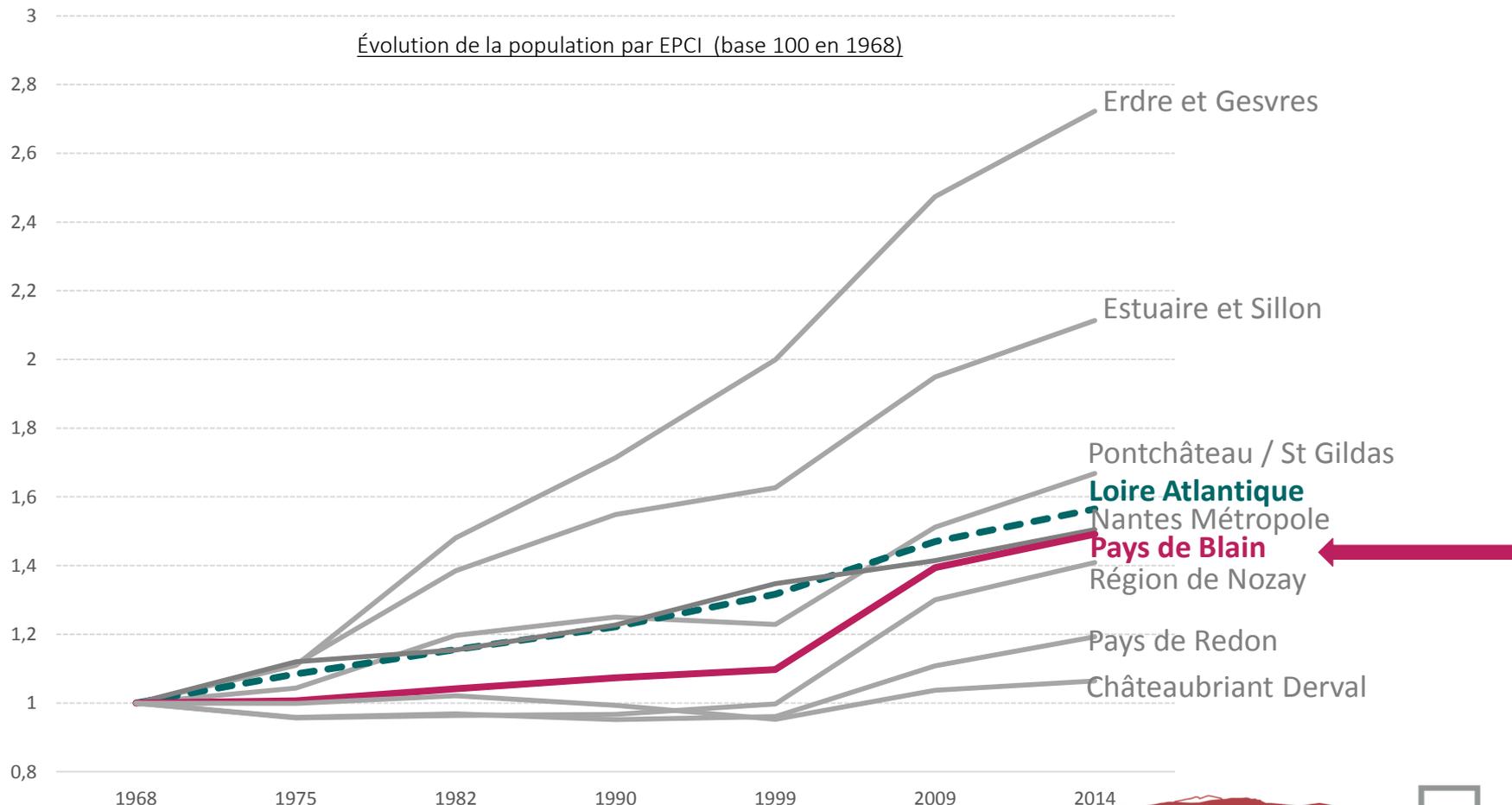
- Bordée par la RN 137 et la RN 165 (2 X 2 voies)
- Traversé par la RN 171 (1x2 voies)
- Un **relatif enclavement** qui explique, en partie, le phénomène de périurbanisation qui s'est manifesté plus tardivement sur ce territoire



## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Un dynamisme qui ne touche pas uniformément les EPCI  
des dynamiques principalement corrélées avec la proximité de Nantes Métropole



2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Le solde migratoire, principal moteur du Pays de Blain

59 % de la croissance démographique est due au solde migratoire

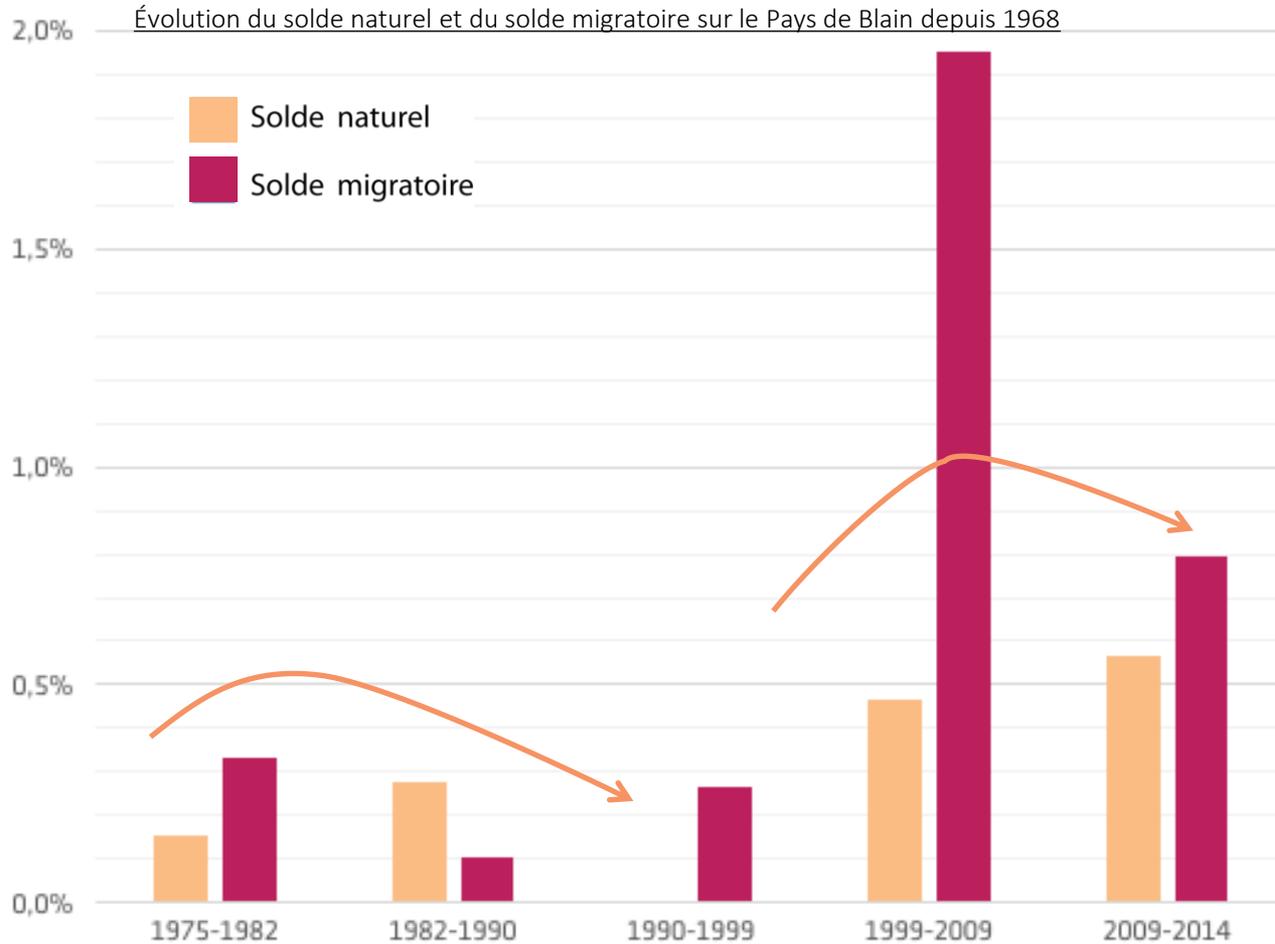
41 % est due au solde naturel

La croissance est en grande partie portée par le solde migratoire ...

... qui a permis une hausse du solde naturel

... mais le dynamisme des naissances semble s'atténuer progressivement au cours des dernières années (2014-2017)

**Ce qui est en jeu :**  
 > Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière



Source : Insee-RP

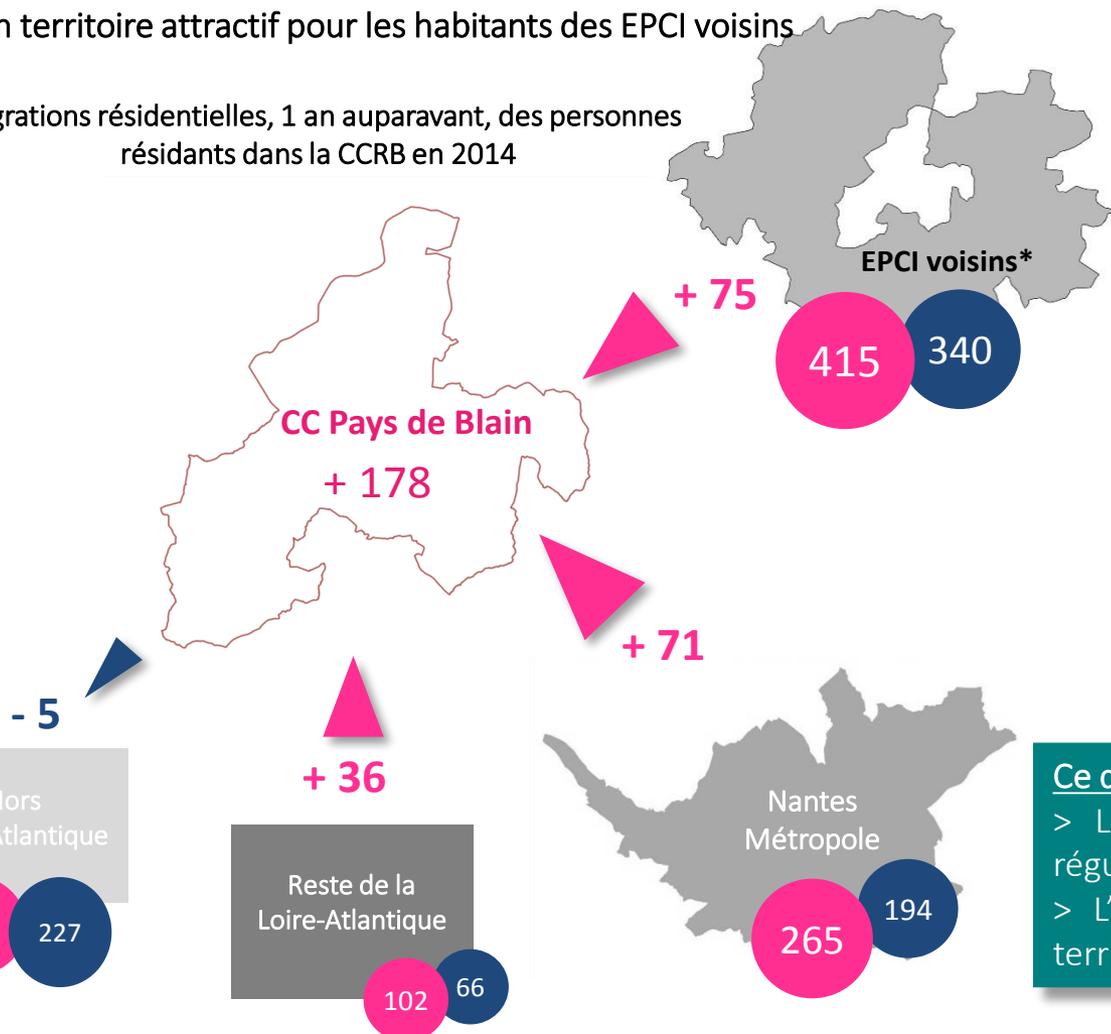


## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Un territoire attractif pour les habitants des EPCI voisins

Migrations résidentielles, 1 an auparavant, des personnes résidants dans la CCRB en 2014



41 % des nouveaux arrivants proviennent des intercommunalités voisines

(migrations résidentielles entre 2013 et 2014)

+ 178 personnes entre 2013 et 2014

Seuls les échanges migratoires avec la CC du Pays de Pontchâteau St-Gildas-des-Bois sont marqués par un déficit migratoire

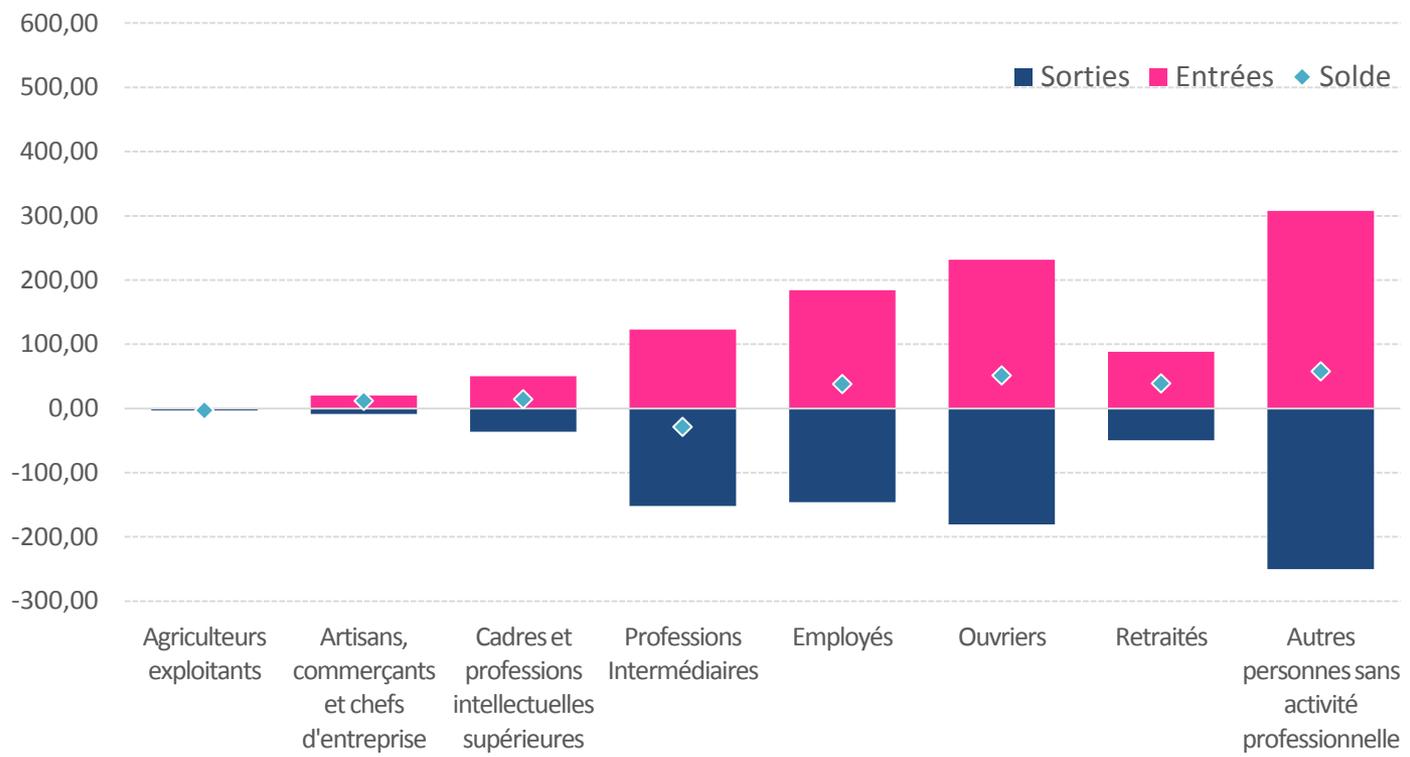
#### Ce qui est en jeu :

- > Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière
- > L'intégration des nouveaux arrivants sur le territoire et la recherche d'une cohésion sociale

>> **La situation périurbaine comme moteur de la croissance**

> **La périurbanisation concerne particulièrement les ménages les plus modestes, notamment depuis la Métropole**

Flux et soldes migratoires entre la CCRB et le reste des territoires par CSP des individus entre 2013 et 2014



> Le Pays de Blain enregistre des excédents migratoires avec toutes les CSP hormis les professions intermédiaires

> L'excédent migratoire le plus important concerne les ouvriers et employés

D'où viennent les CSP employés et ouvriers arrivés sur la CCRB en 2014 ?

- 26 % de la Métropole
- 35 % des 3 EPCI proches (CEEG, Nozay, Redon)
- 22 % en dehors du 44

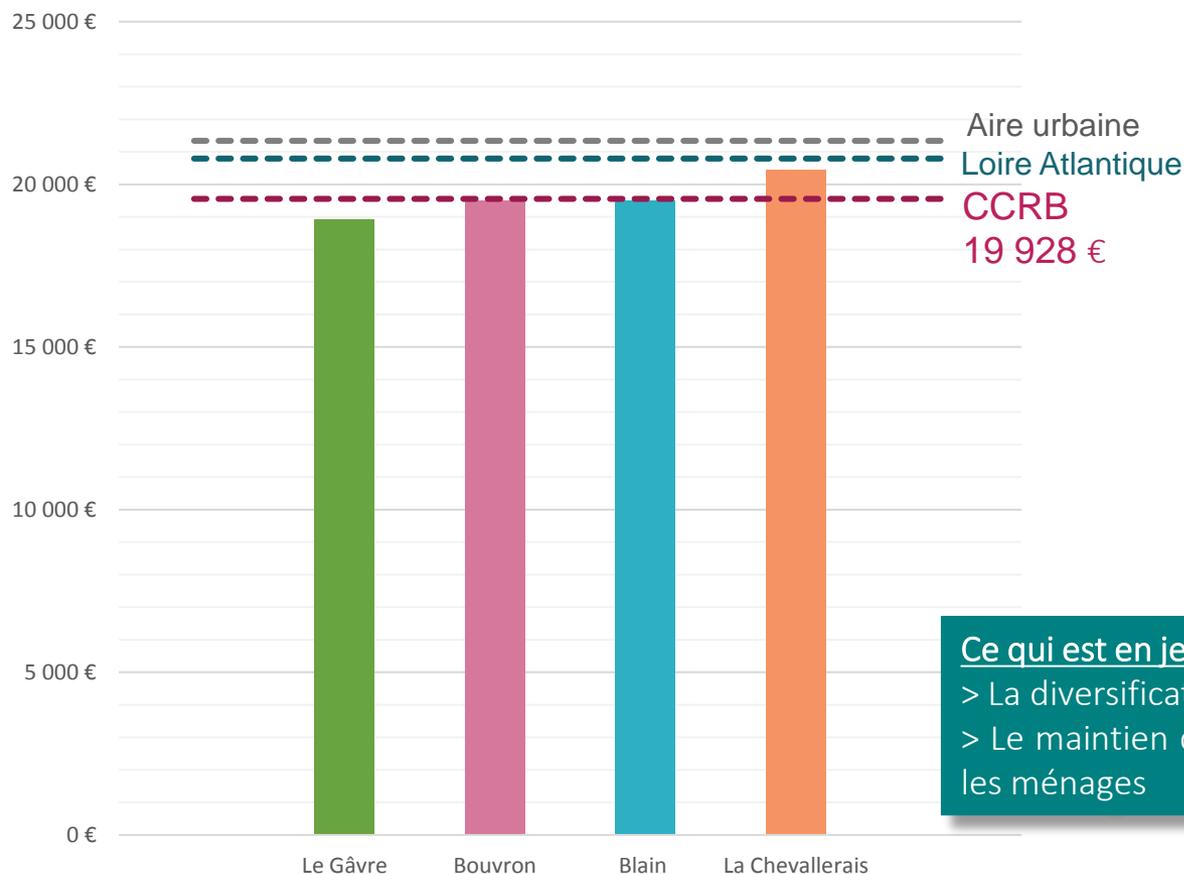
Source : INSEE - RP

## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

#### > Des ménages aux revenus relativement bas

Revenu médian par Unité de Consommation en 2014



> Globalement, un revenu médian qui a augmenté ces dernières années sur l'ensemble des communes, de façon plus importante que sur le reste du département

> Mais des revenus qui restent plus faibles en lien avec une proportion plus importante de CSP modestes

> Des diversités entre communes en matière de revenus des ménages

#### Ce qui est en jeu :

- > La diversification des ménages accueillis
- > Le maintien d'une attractivité migratoire choisie par tous les ménages



## 2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

**2.1.2. Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire**

2.1.3. Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

2.1.4. Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

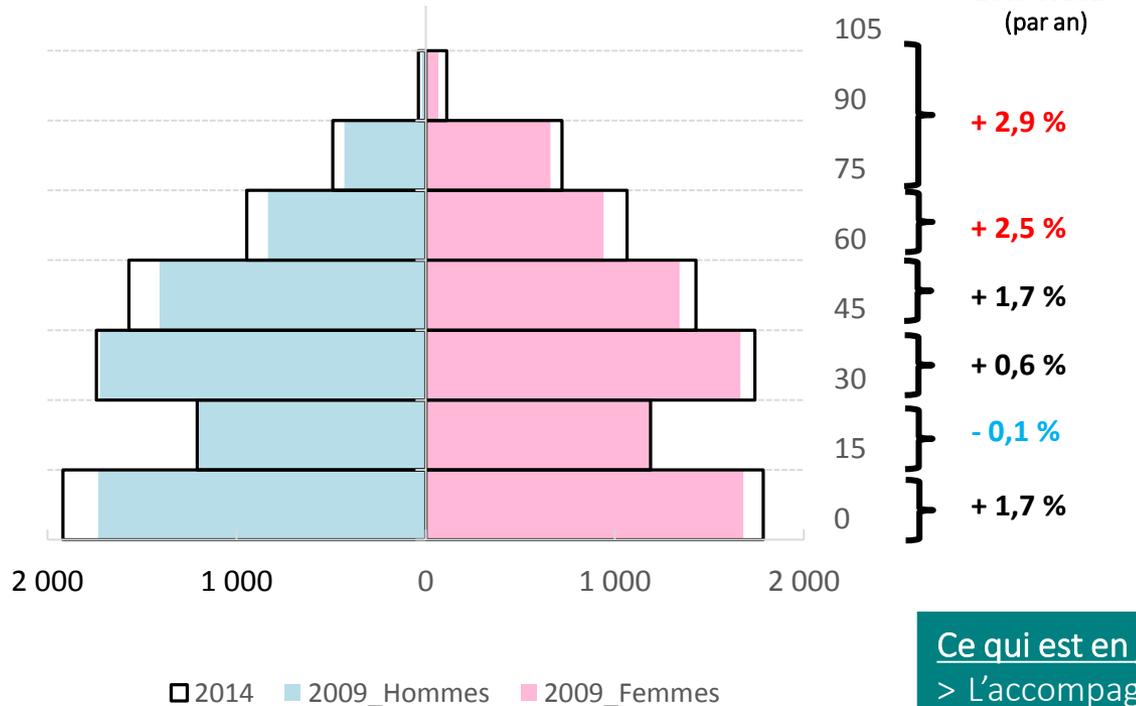
2.1.5 la sphère présentielle, moteur de la croissance économique

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient la structure des ménages

> Une population diversifiée mais qui n'échappe pas au vieillissement

> Près d'1/4 de la population a plus de 60 ans

Pyramide des âges de la CC de la Région de Blain



> Une croissance démographique qui concerne toutes les tranches d'âges, à l'exception des 15-30 ans (mobilités liées aux études)

> Une croissance plus marquée des tranches d'âges les plus élevées

**Ce qui est en jeu :**  
 > L'accompagnement du vieillissement de la population (habitat, déplacements, aménagement)

Source : INSEE-RP

## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

#### > Les parcours résidentiels des ménages : explications

- Dans sa vie, un ménage change plusieurs fois de lieu de résidence pour adapter son logement aux différentes situations auxquelles il se trouve confronté.



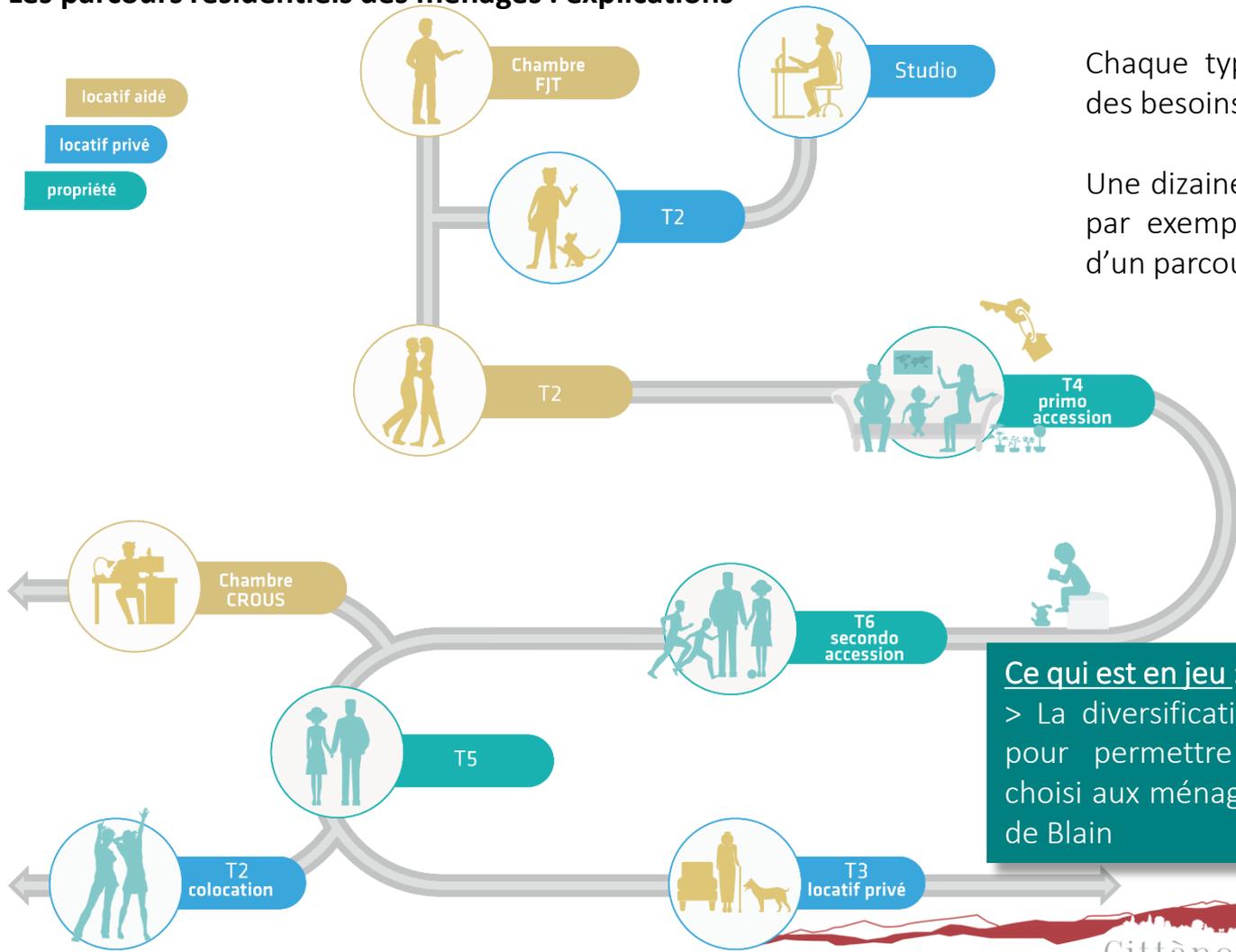
- Le parcours résidentiel retrace les différents logements qu'il a occupés (ou qu'il pourra occuper) au cours de sa vie.

- La fluidité des parcours est essentielle. Celle-ci est assurée par la présence d'une offre de logements suffisamment diversifiée pour répondre aux différents besoins des ménages, actuels et à venir.



>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Les parcours résidentiels des ménages : explications



Chaque typologie de ménage engendre des besoins différents en logements

Une dizaine de logements différents peut par exemple être utiles à la réalisation d'un parcours résidentiel « classique »

**Ce qui est en jeu :**  
 > La diversification du parc de logements pour permettre un parcours résidentiel choisi aux ménages sur le territoire du Pays de Blain

## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

#### > Les parcours résidentiels des ménages : explications

12 profils pour apprécier la réalisation des parcours résidentiels de l'ensemble des ménages d'un territoire :

- Tous les ménages ne se ressemblent pas
- Tous les ménages n'en sont pas au même stade dans leurs parcours
- Tous les ménages n'ont pas les mêmes besoins

Les **6 200 ménages de la CCRB** ont besoin d'un logement qui leur correspond (taille, coût, localisation,...)

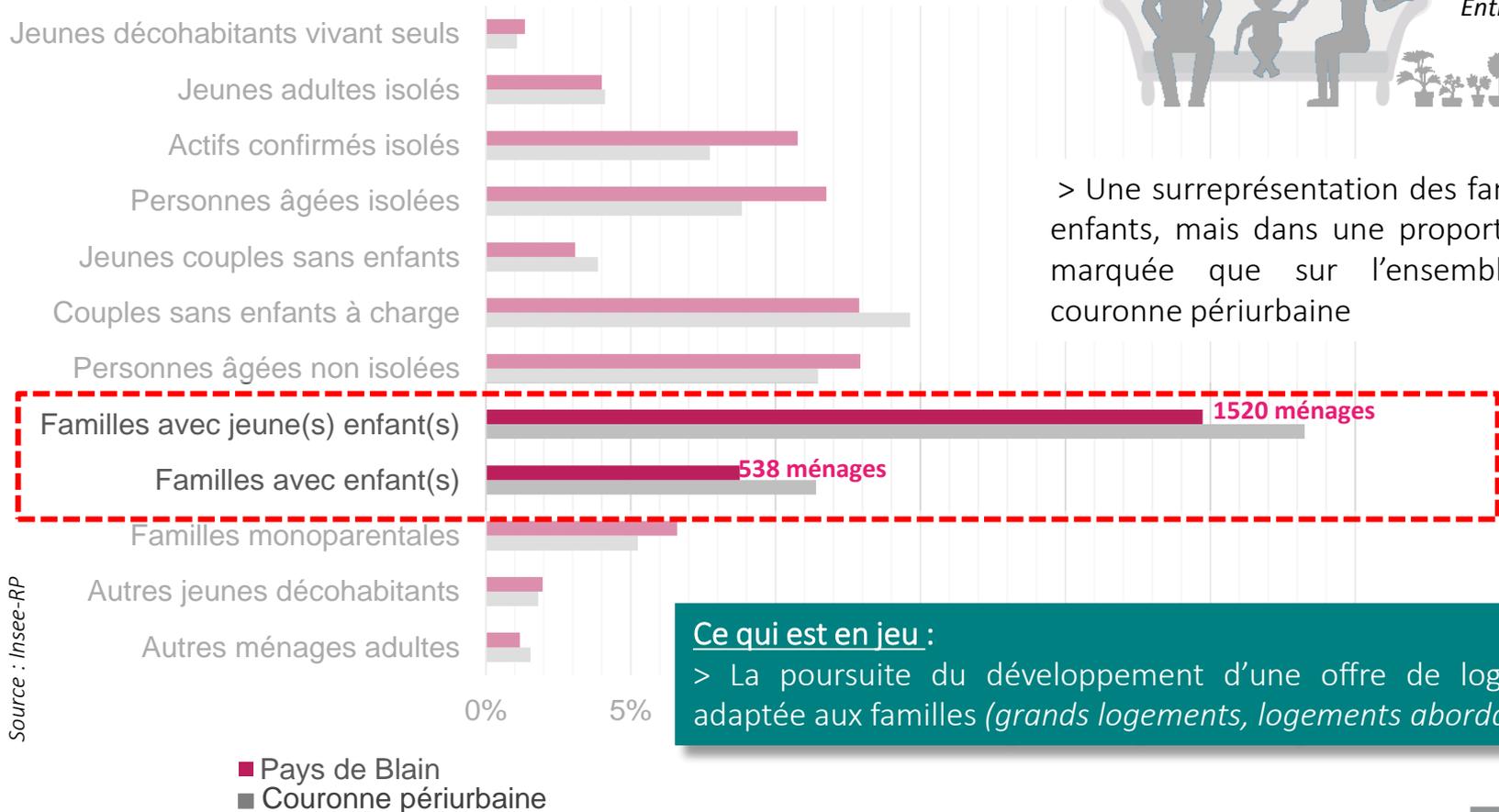
Personnes seules	Jeunes décohabitants vivants seuls (âgés de 15 à 24 ans)
	Jeunes adultes isolés (25 à 39 ans)
	Actifs confirmés isolés (40 à 64 ans)
Couples	Personnes âgées isolées (65 ans et plus)
	Jeunes couples sans enfants (25 à 39 ans)
	Couples sans enfants à charge (40 à 64 ans)
Familles	Personnes âgées non isolées (65 ans et plus)
	Familles avec jeune(s) enfant(s) (au moins 1 enfant de 11 ans ou moins)
	Familles monoparentales (1 seul adulte de plus de 25 ans)
	Familles avec enfant(s) (aucun enfant de moins de 11 ans)
	Autres jeunes décohabitants (âgés de moins de 25 ans)
	Autres ménages adultes

Source : AURAN d'après INSEE, 2013

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Avant tout encore, des ménages familiaux avec enfants

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



> Une surreprésentation des familles avec enfants, mais dans une proportion moins marquée que sur l'ensemble de la couronne périurbaine

Source : Insee-RP

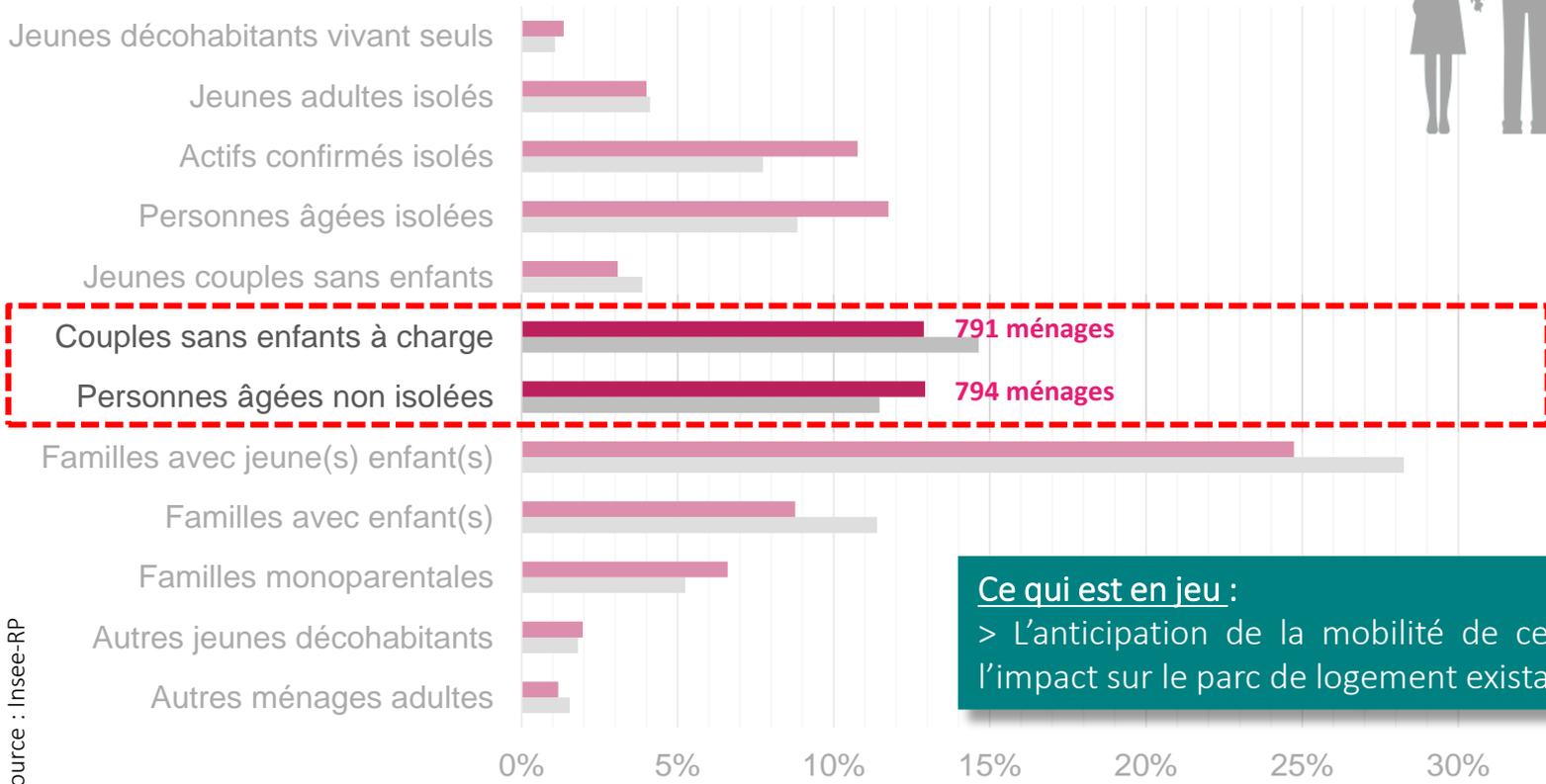
Ce qui est en jeu :  
 > La poursuite du développement d'une offre de logements adaptée aux familles (*grands logements, logements abordables...*)

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Une proportion élevée de ménages et couples plus âgés qui n'ont plus d'enfants à charge

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



**Ce qui est en jeu :**  
 > L'anticipation de la mobilité de ces ménages et l'impact sur le parc de logement existant

Source : Insee-RP

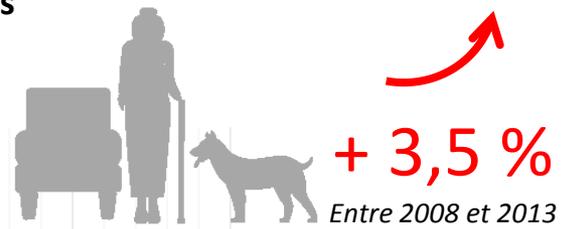
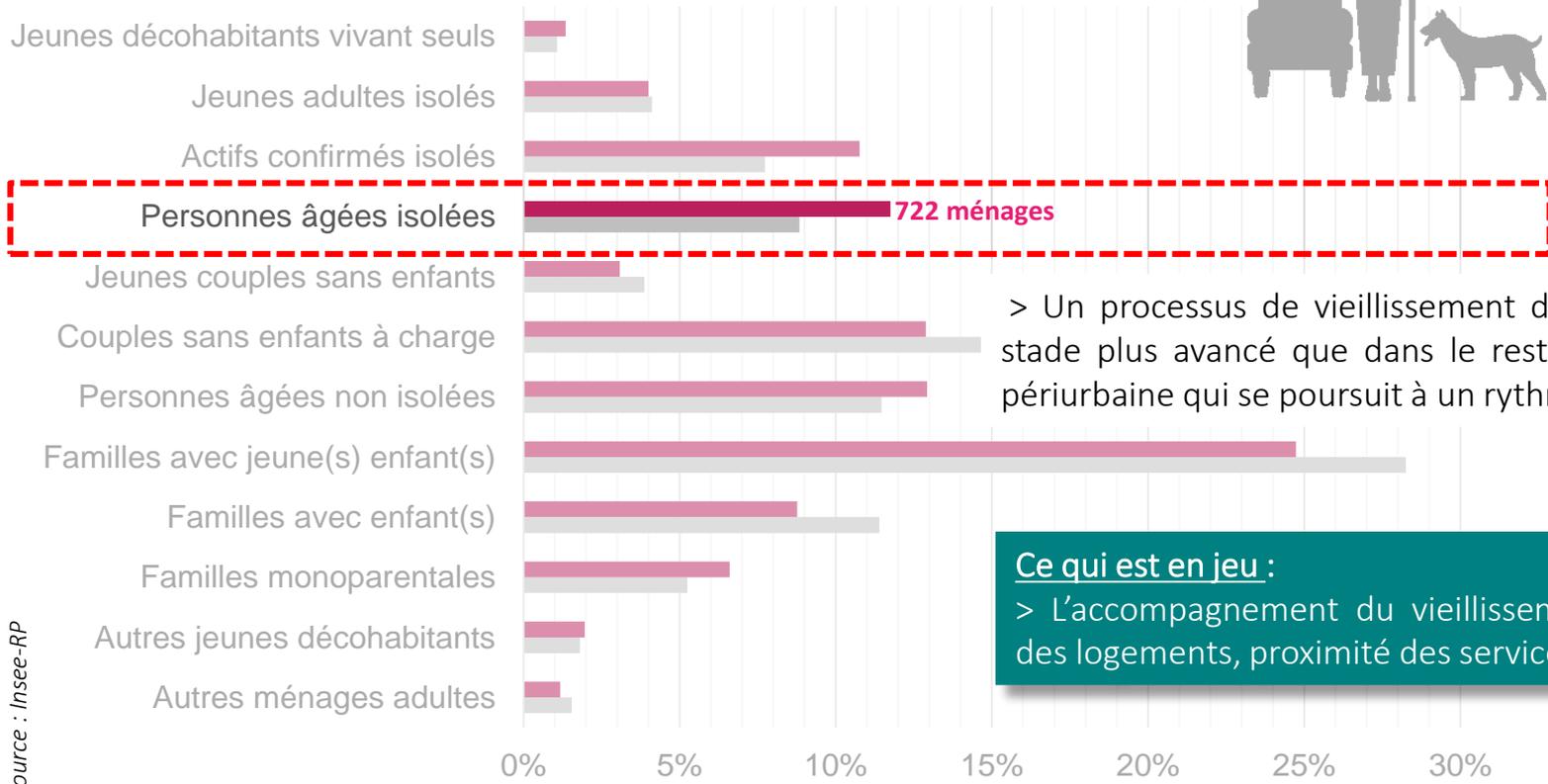
■ Pays de Blain  
 ■ Couronne périurbaine



>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> La CCRB se distingue par une plus grande proportion de personnes âgées isolées

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



> Un processus de vieillissement des ménages à un stade plus avancé que dans le reste de la couronne périurbaine qui se poursuit à un rythme rapide

Ce qui est en jeu :  
 > L'accompagnement du vieillissement (adaptation des logements, proximité des services...)

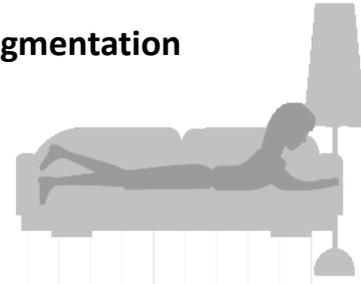
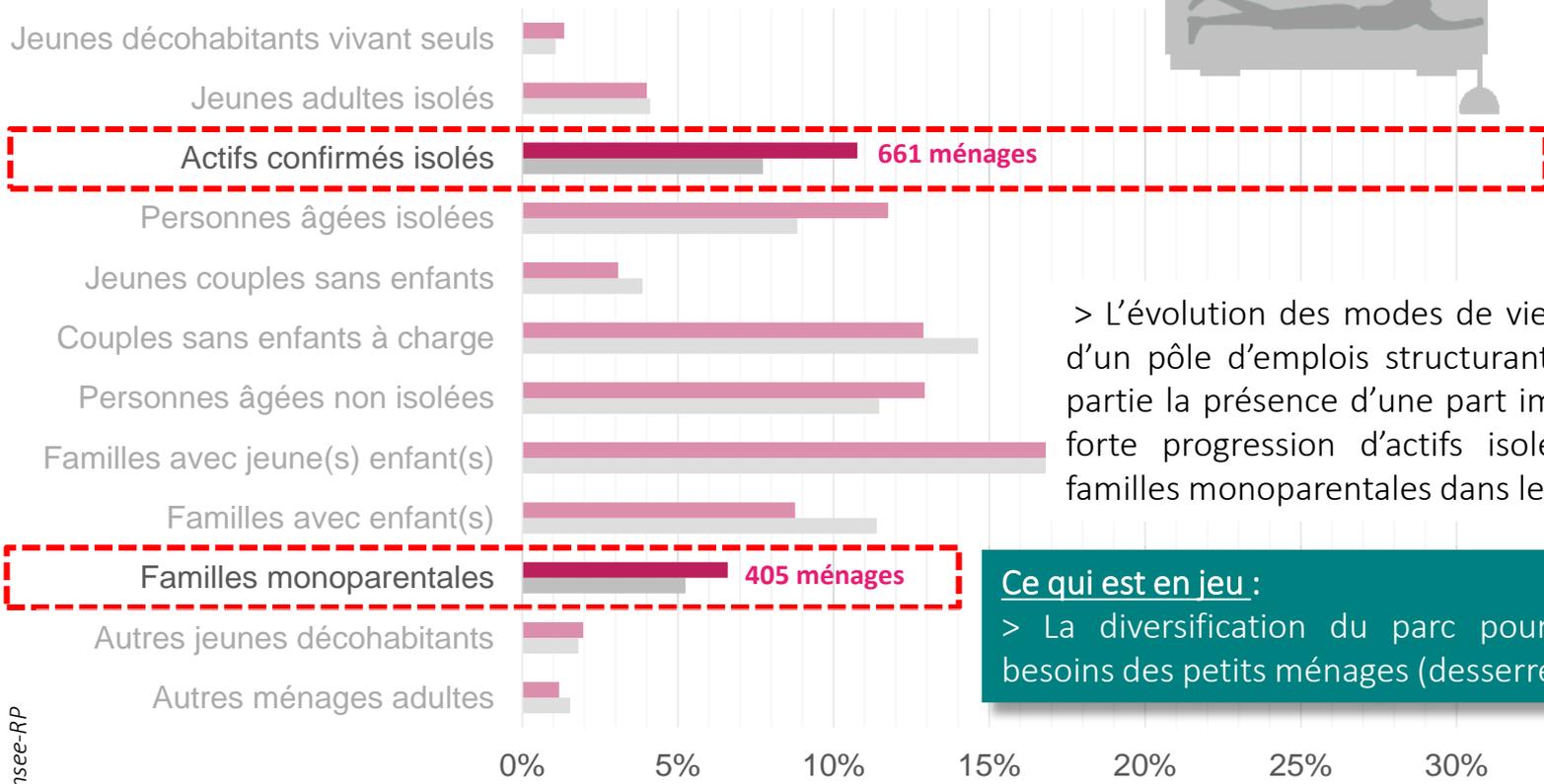
Source : Insee-RP

■ Pays de Blain  
 ■ Couronne périurbaine

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Une part non négligeable de ménages solo (avec ou sans enfants) et en augmentation

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



**+ 3,6 %**  
Entre 2008 et 2013

> L'évolution des modes de vie et la présence d'un pôle d'emplois structurant expliquent en partie la présence d'une part importante et en forte progression d'actifs isolés âgés et de familles monoparentales dans le Pays de Blain

**Ce qui est en jeu :**  
> La diversification du parc pour répondre aux besoins des petits ménages (dessalement, ...)

Source : Insee-RP

■ Pays de Blain  
■ Couronne périurbaine

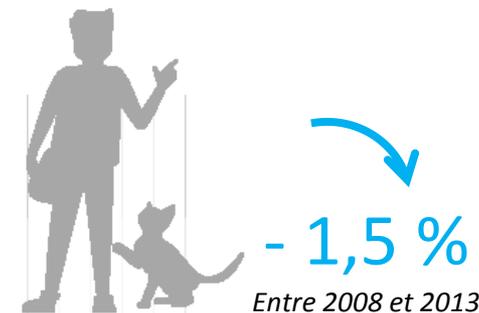
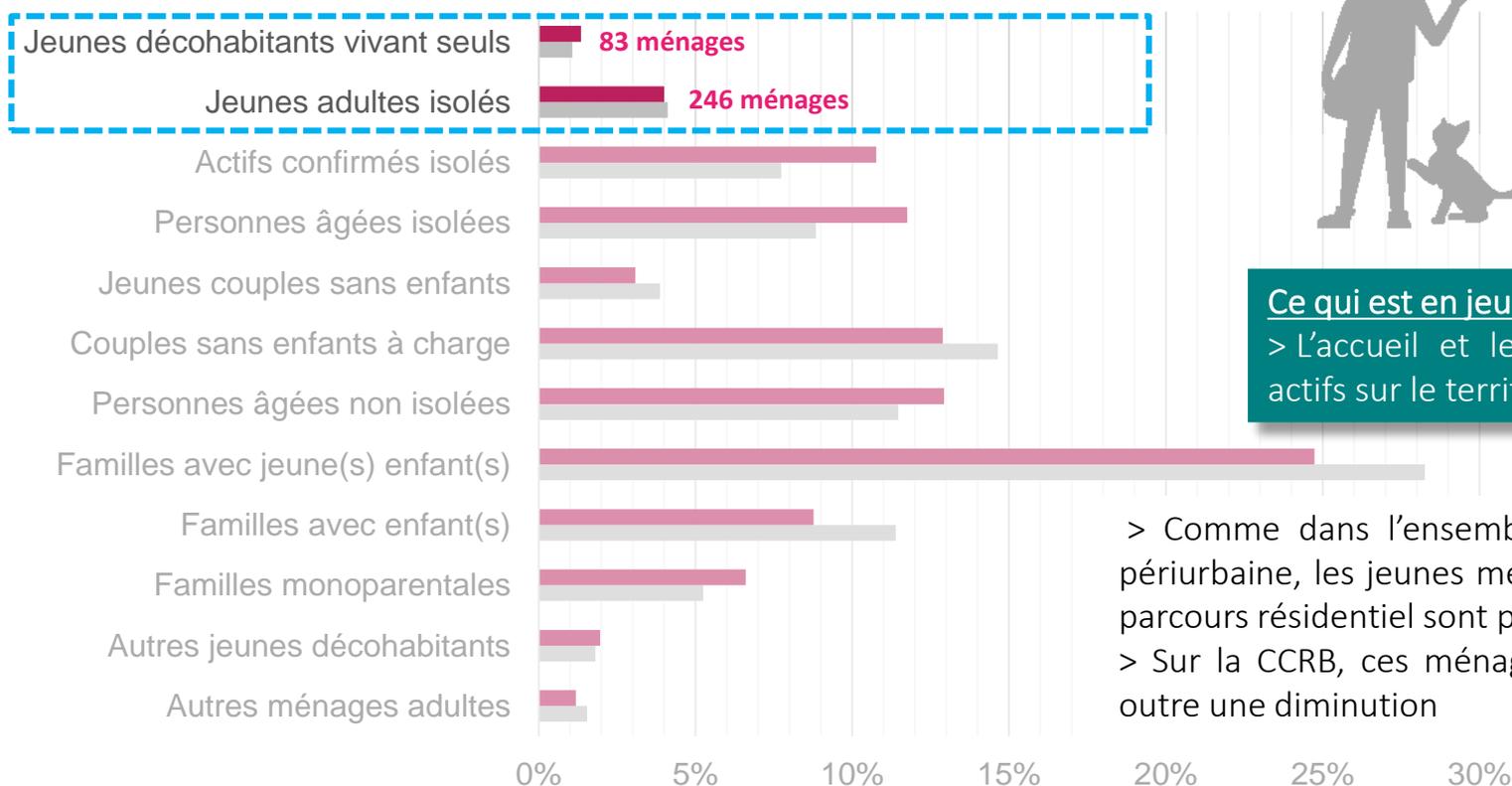


## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Une diminution des jeunes décohabitants et jeunes adultes, contrairement au reste de la couronne périurbaine

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



#### Ce qui est en jeu :

> L'accueil et le maintien des jeunes actifs sur le territoire

> Comme dans l'ensemble de la couronne périurbaine, les jeunes ménages en début de parcours résidentiel sont peu nombreux  
> Sur la CCRB, ces ménages enregistrent en outre une diminution

■ Pays de Blain  
■ Couronne périurbaine



## 2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2. Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

**2.1.3. Un parc de logements évoluant au rythme des ménages**

2.1.4. Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

2.1.5 la sphère présentielle, moteur de la croissance économique

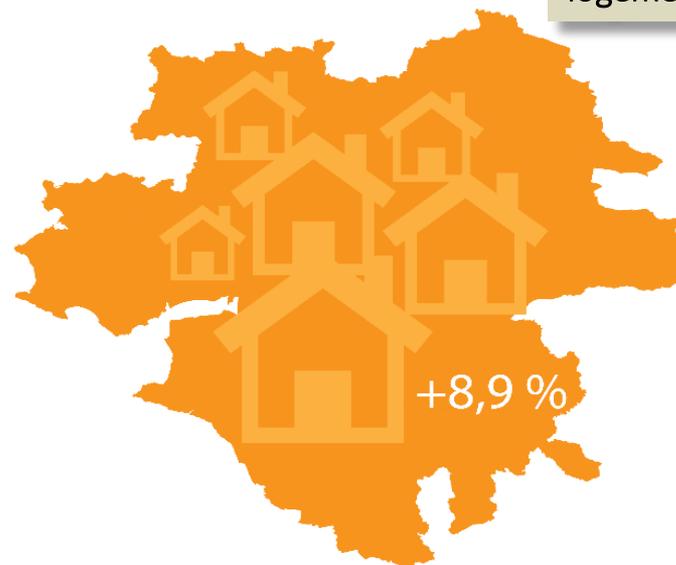
## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> 2.1.3 Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

Rappel Objectif SCoT  
entre 110 et 140  
logements/an

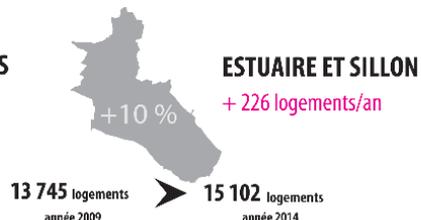
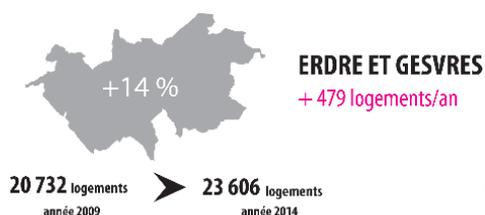
#### LOIRE-ATLANTIQUE

+ 9 579 logements/an

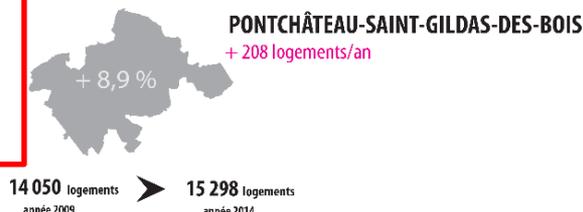
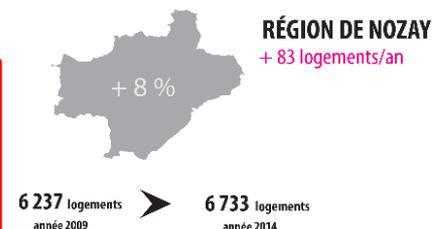
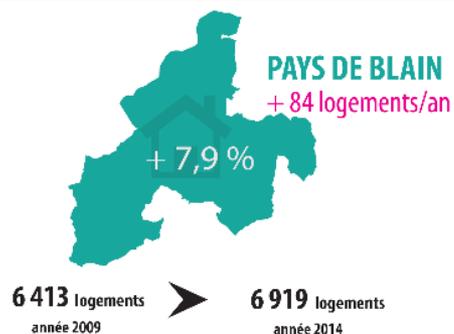


#### Évolution du parc de logements entre 2009 et 2014 par EPCI

##### >> Première couronne



##### >> Deuxième couronne



#### Ce qui est en jeu :

> La définition d'un rythme de production de logements adapté permettant de maintenir / renforcer la croissance démographique sur le territoire

> Une croissance du parc de logements plus faible qu'à l'échelle de la Loire-Atlantique mais similaire à celles enregistrées dans la seconde couronne périurbaine

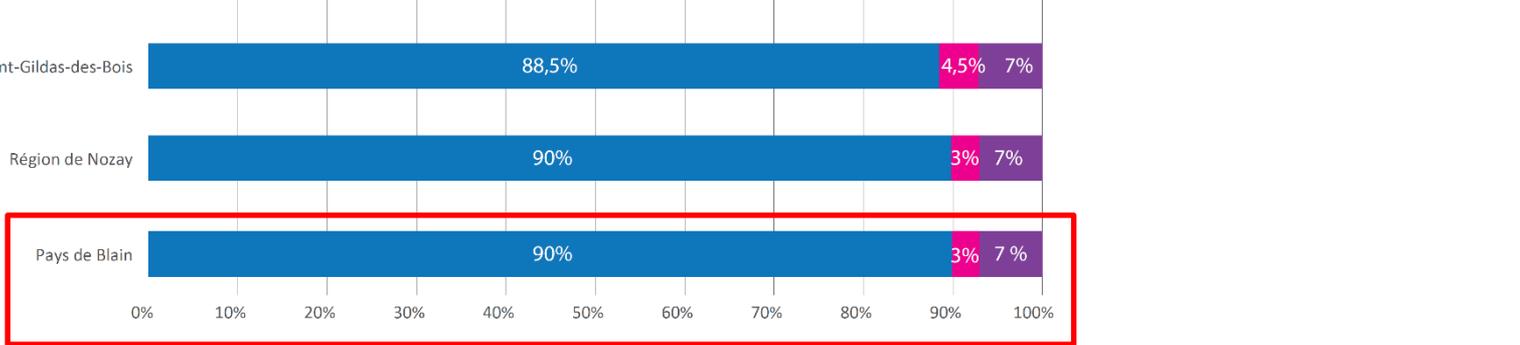
>> 2.1.3 Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

Répartition des logements (résidences principales, secondaires, vacants) en 2014 par EPCI

>> Première couronne



>> Deuxième couronne



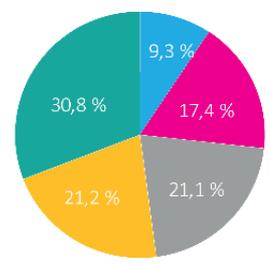
>> Une répartition des logements caractéristique de la deuxième couronne périurbaine

- Sous-représentation de quelques points des résidences principales
- Surreprésentation de la vacance

>> 2.1.3 Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

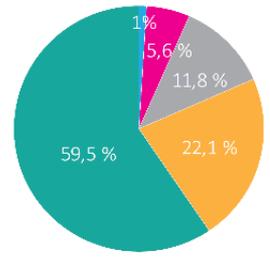
Répartition des logements par taille en 2014 par EPCI

>> Pôles urbains



Nantes Métropole

>> Première couronne



Erdre et Gesvres

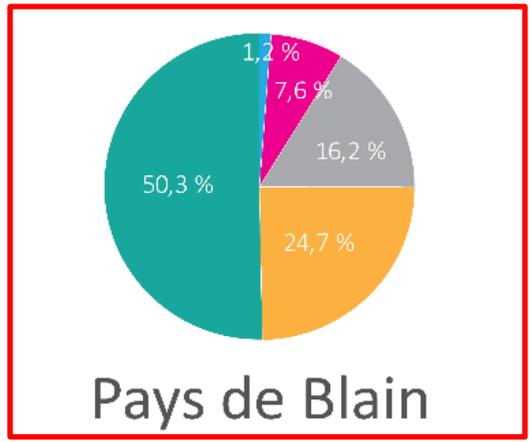


> Une faible présence des logements de petites et moyenne taille ( T1 - T2), caractéristique du secteur périurbain

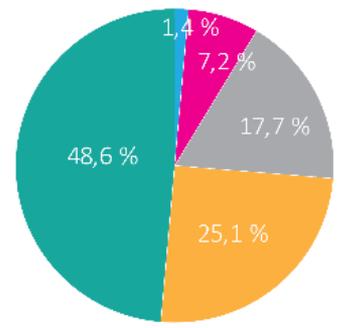
> Plus de 50 % des logements en T5 et plus (moins que dans la seconde couronne mais plus présent que sur la Région de Nozay)

**Ce qui est en jeu :**  
 > La diversification du parc de logements pour satisfaire toutes les étapes des parcours résidentiels

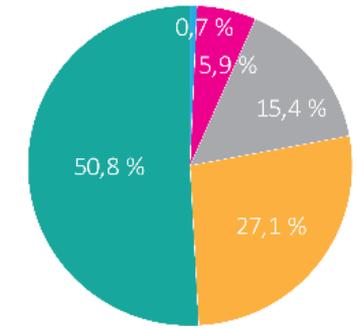
>> Seconde couronne



Pays de Blain



Région de Nozay



Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois



## 2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2. Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

2.1.3. Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

**2.1.4. Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse**

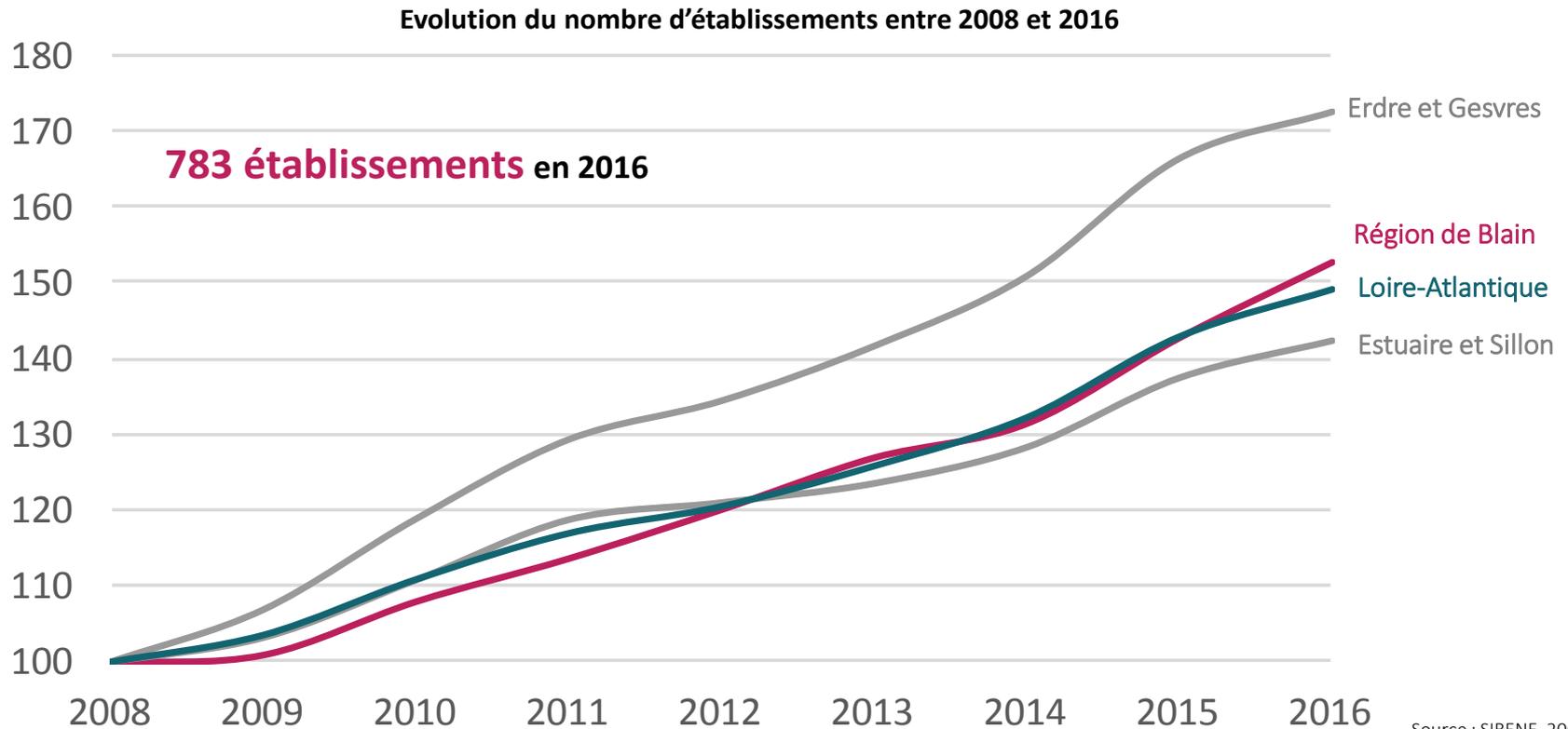
2.1.5 la sphère présenteielle, moteur de la croissance économique

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

> Une croissance régulière et modérée d'établissements

Une progression des établissements entre 2008 et 2016 identique à celle du département



Source : SIRENE, 2008-2016  
Champ marchand non agricole

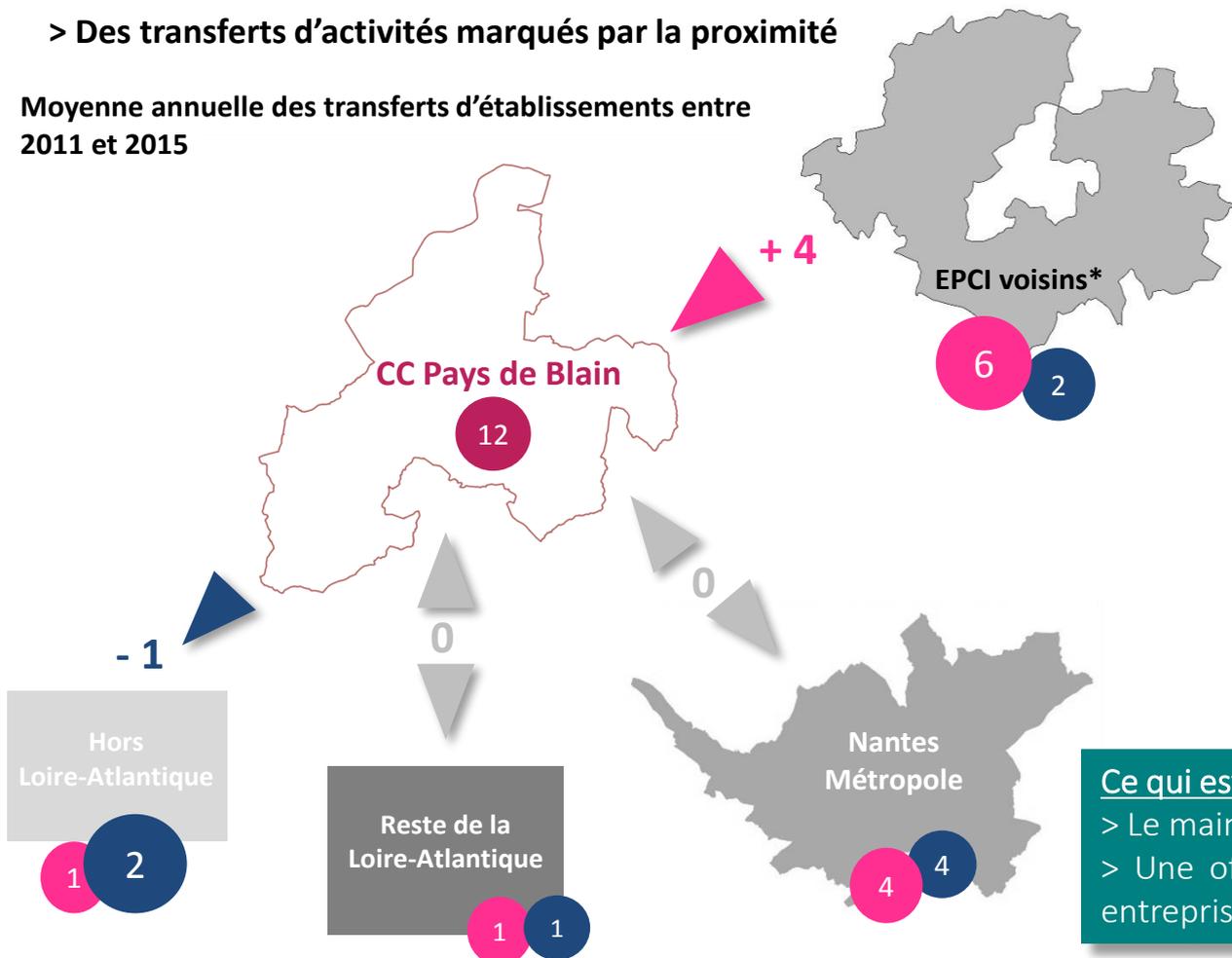


## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

#### > Des transferts d'activités marqués par la proximité

Moyenne annuelle des transferts d'établissements entre 2011 et 2015



> Des transferts d'activités positifs avec les territoires voisins : en moyenne 13 arrivées/an pour 10 départs/an

> 20 % des transferts avec les EPCI voisins, autant avec la métropole nantaise (près de 40 % des transferts avec l'extérieur du territoire)

> Des échanges équilibrés et dans une proportion importante avec Nantes Métropole ce qui souligne les liens étroits avec la Métropole

#### Ce qui est en jeu :

- > Le maintien de la dynamique d'attractivité
- > Une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises

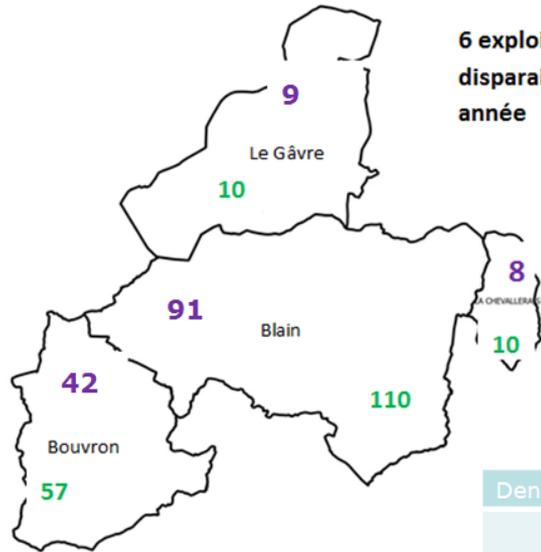
Source: INSEE, SIRENE, fichier « Transfert d'établissements », moyenne 2011-2015

\*(CCEG, CCRN, CCES, CCPSG, CC Pays de Redon -partie LA-)

>> Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

> Un nombre d'exploitations agricole toujours en recul

# Nombre d'exploitations



**Total 2017 : 150 exploitations dont 29 exploitations non professionnelles**  
 dont 11 activités équine en statut agricole  
**Données 2000 (REA) : 273 (187 en 2010)**

Densité des sièges/ SAU exploitations : 3 groupes	
1	La <u>Chevallerais</u> (83ha moyenne) max 146 ha
2	Blain et <u>Bouvron</u> (65 ha moyenne) max 338 ha
3	Le <u>Gâvre</u> (45 ha moyenne) 135 ha

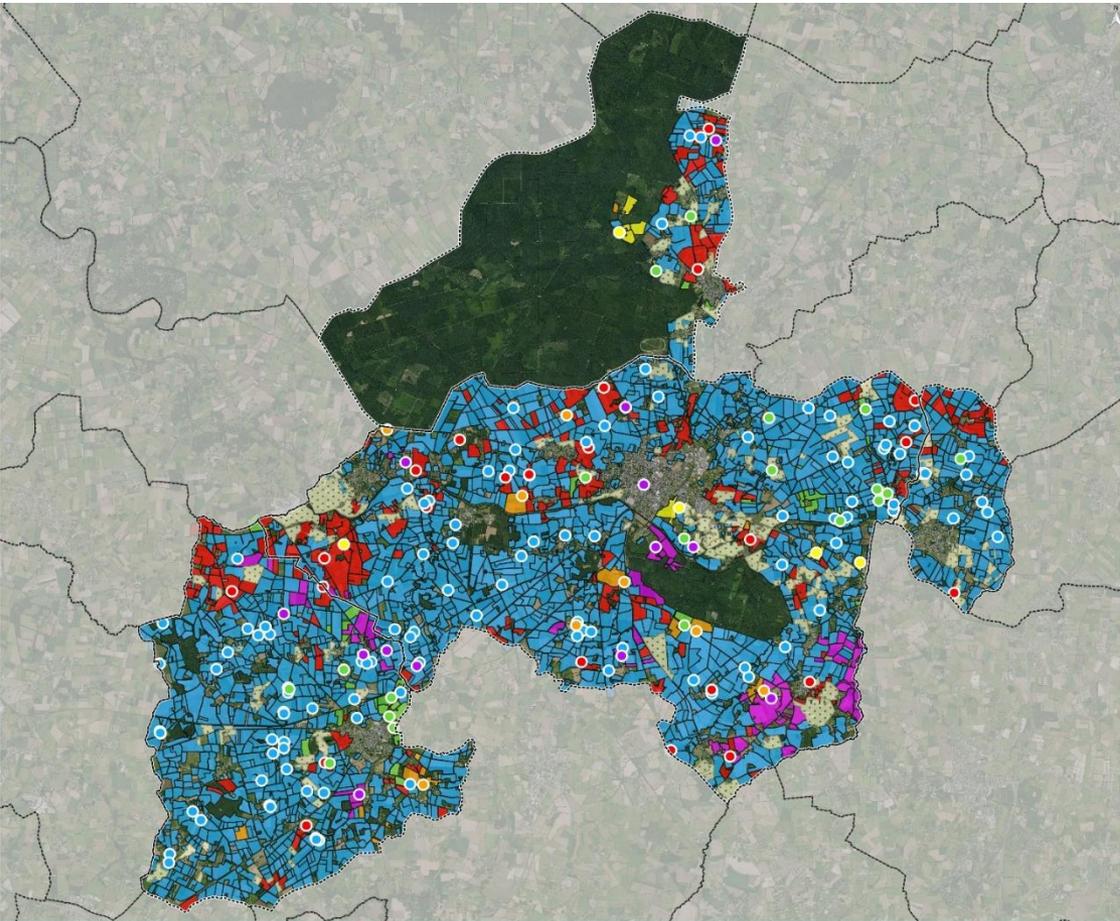
> Une forte présence d'exploitations sur les communes de Blain et de Bouvron

> Une plus faible présence d'exploitations sur les communes de Le Gâvre et La Chevallerais du fait des spécificités communales (présence de la forêt du Gâvre et taille de la commune)

**Ce qui est en jeu :**  
 > La pérennité de l'activité agricole sur le territoire  
 > La transmission / reprise des exploitations agricoles

## >> Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

> Une dominante très nette de l'élevage laitier



**Diagnostic territoire**  
CC de la Région de Blain

### Production agricole

- 1 - Répartition des sièges d'exploitation agricole par rapport à la production principale :
- Bovins lait
  - Bovins viande
  - Granivores
  - Polyélevage
  - Autres herbivores
  - Autres (Céréales, maraîchage, horticulture, ...)
- 2 - Répartition du parcellaire agricole par rapport à la production principale :
- Bovins lait
  - Bovins viande
  - Granivores
  - Polyélevage
  - Autres herbivores
  - Autres (Céréales, maraîchage, horticulture, ...)
  - Autres occupation du sol (bois, friches, agriculture de loisirs)
- 3 - Limites administratives :
- Limite communale

> Une forte présence d'exploitations laitières

> Une activité qui est cependant diversifiées (bovins viande, céréales, maraîchage,...)

**Ce qui est en jeu :**  
• Le maintien d'une activité agricole diversifiée sur le territoire

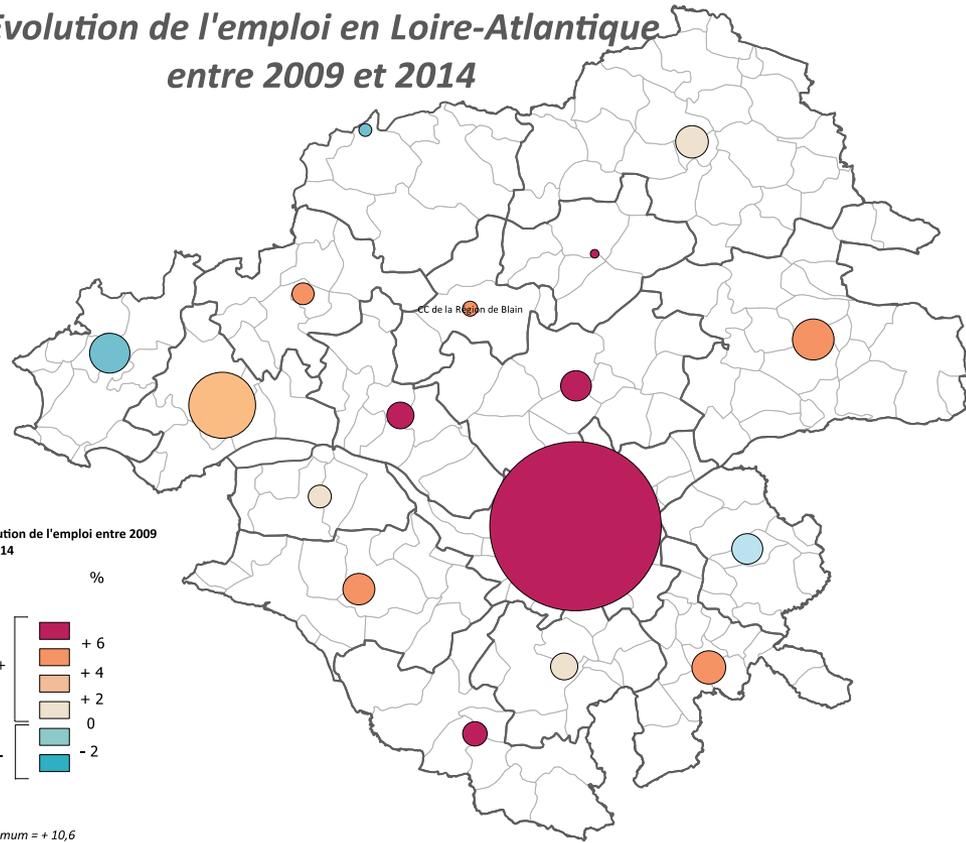
Source : Extrait BD ORTHO©2013, SCAN25 2016 ©IGN PARIS, Données Direction Proximité - Antenne Centre Atlantique CAPDL - Réalisation : SIG/CAPDL - Mars 2018

>> Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

> Sur une période longue, la CCRB a connu une bonne dynamique d'emploi entraînée par la croissance de la Métropole

Environ **5 170 emplois en 2014**, soit une hausse de **+ 24 % en 15 ans**  
(contre + 30 % en Loire-Atlantique)

*Evolution de l'emploi en Loire-Atlantique  
entre 2009 et 2014*



> Une évolution inférieure à celle du département mais similaire aux intercommunalités de seconde couronne

Nombre d'emplois par epci entre 2009 et 2014

Evolution de l'emploi entre 2009 et 2014

+	+ 6
+	+ 4
+	+ 2
0	0
-	- 2

Maximum = + 10,6  
Minimum = - 3,0

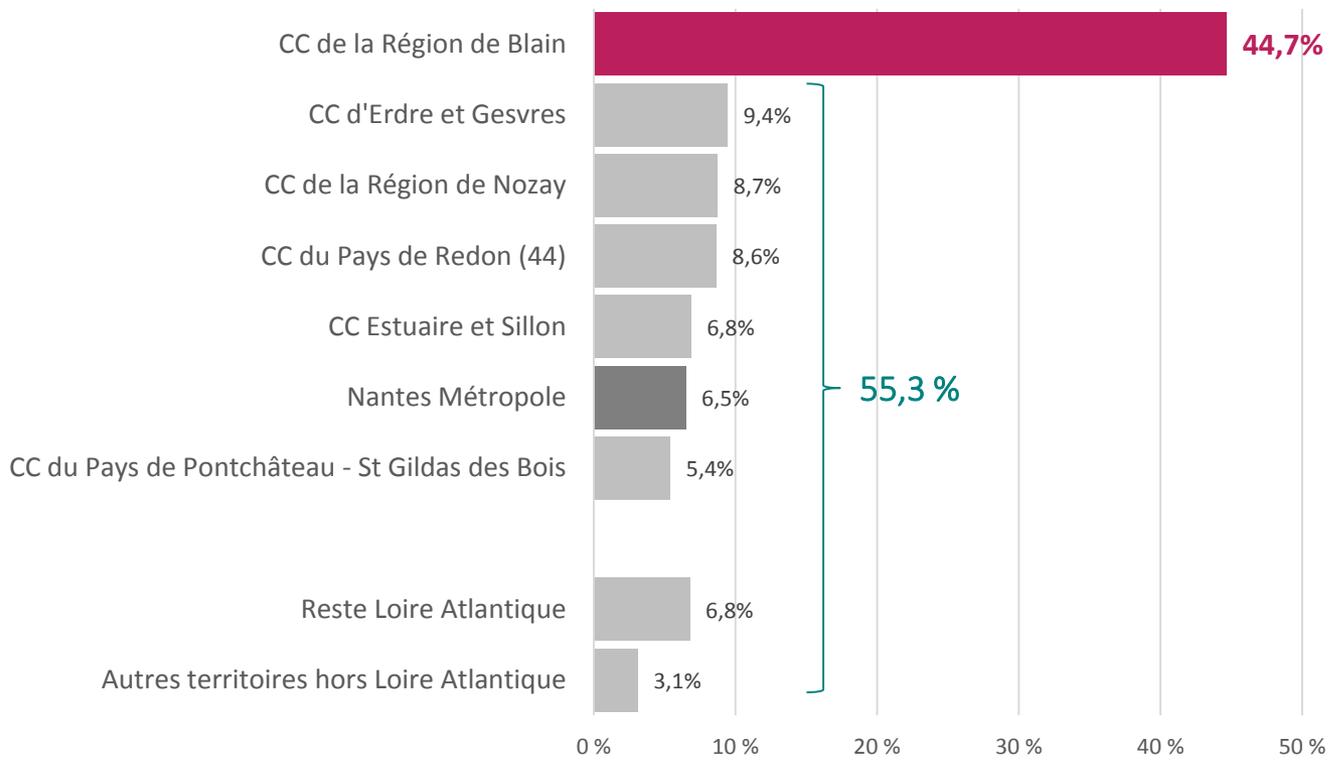
Source: INSEE - Population municipale Réalisation: AURAN - Octobre 2017

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

> Un pôle d'emploi pour les territoires voisins

Qui occupe les emplois de la CC de la Région de Blain ?



55 % des emplois de la CCRB sont occupés par des actifs provenant de l'extérieur.

+ 25% d'actifs entrants entre 2009 et 2014

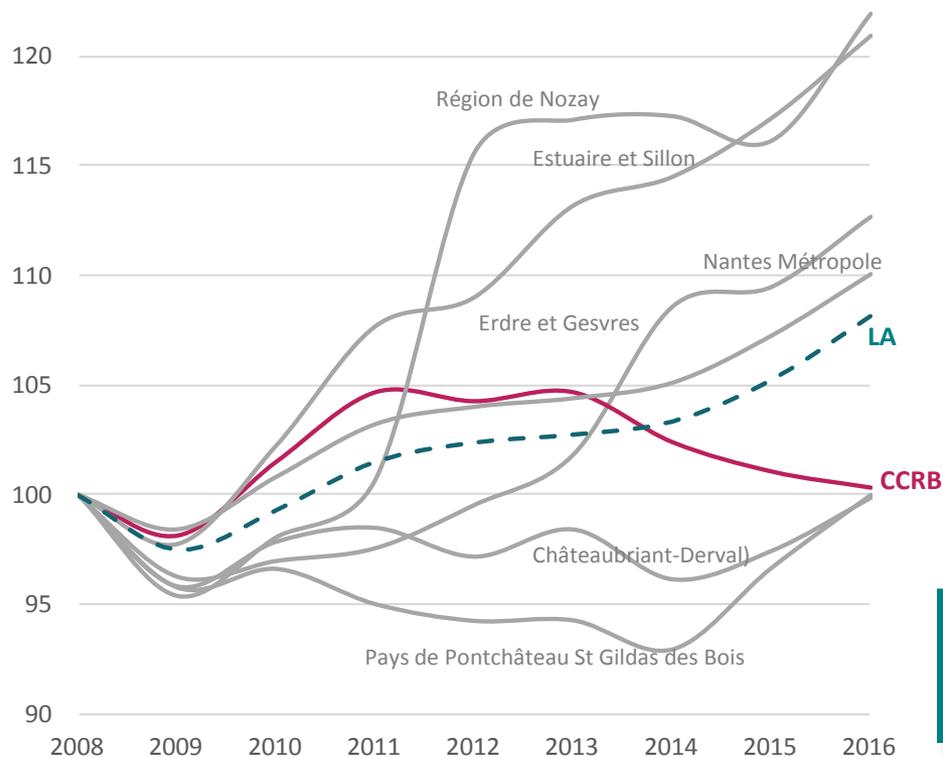
Source : Insee – 2014  
Actifs occupés de 15 ans et plus

## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

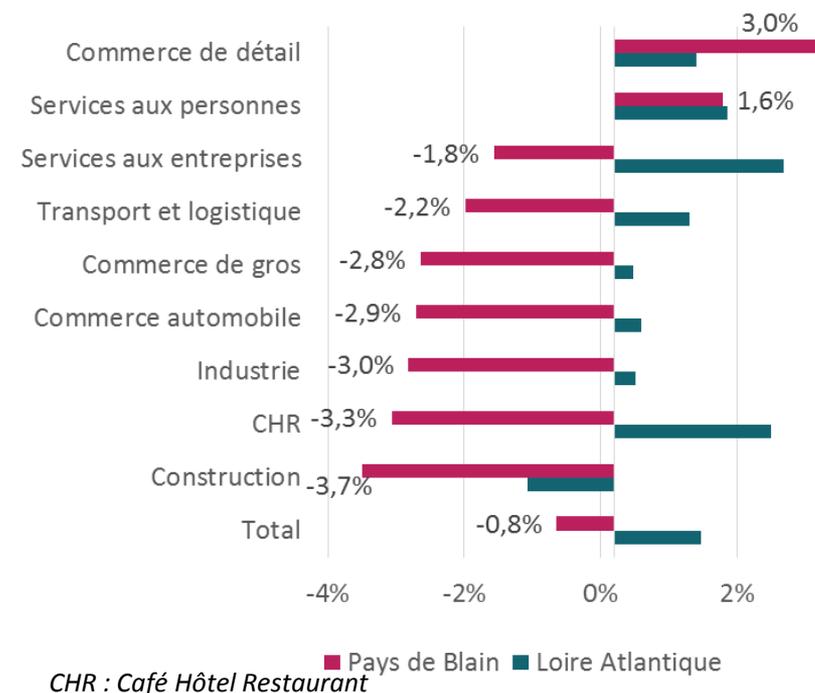
> Alors que l'emploi salarié privé continue de progresser dans le département, la CCRB accuse une perte de vitesse sur les dernières années : perte d'une centaine d'emplois dans la fabrication de fromage en 5 ans.

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2016



Source : ACOSS URSSAF 2008-2016

> A l'exception du commerce de détail et des services, le nombre d'emplois salarié privé diminue dans l'ensemble des secteurs entre 2008 et 2016



### Ce qui est en jeu :

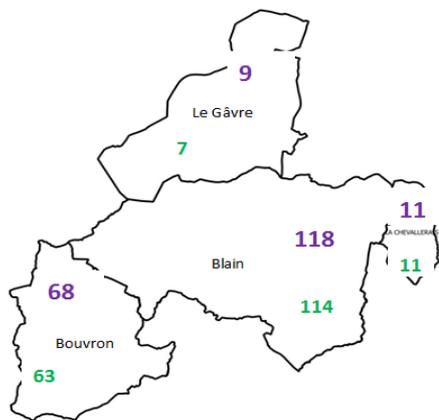
> Réaffirmer le positionnement du Pays de Blain dans un bassin d'emploi attractif

## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

#### > L'activité agricole génératrice d'emplois

- **237 actifs totaux** dans la production agricole
- **215,6 emplois** en équivalent temps plein
- **206 chefs d'exploitation**
- **26 salariés agricoles**
- **1 emploi** en exploitation agricole génère 4 emplois indirects (4)



**Total 2016 : 206 chefs d'exploitations**  
Données 2000 (REA) : 218 (195 en 2010)

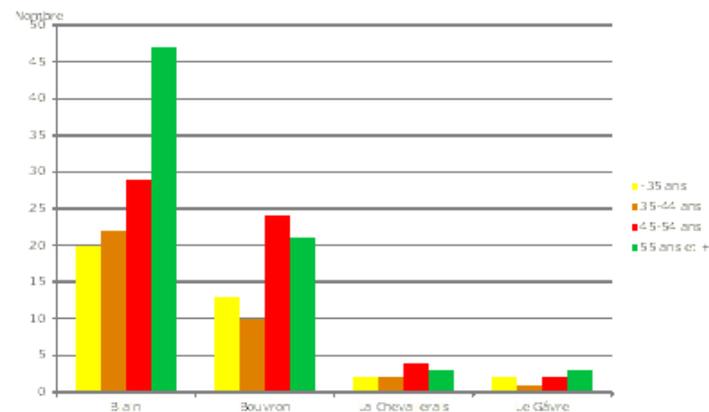
#### Ce qui est en jeu :

- > Reprises / transmissions des exploitations agricoles
- > L'évolution des logements de fonctions insérés dans le patrimoine bâti des exploitations

Un nombre de chefs d'exploitation en recul par rapport au précédent recensement mais relativement stable sur le temps long

Un vieillissement de l'âge moyen des exploitants posant la question de la reprise des entreprises

#### Age des exploitants par commune



Données agricoles 2016 - CC Région de Blain

Ne pas utiliser à des fins statistiques



## 2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2 Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

2.1.3 Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

2.1.4 Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

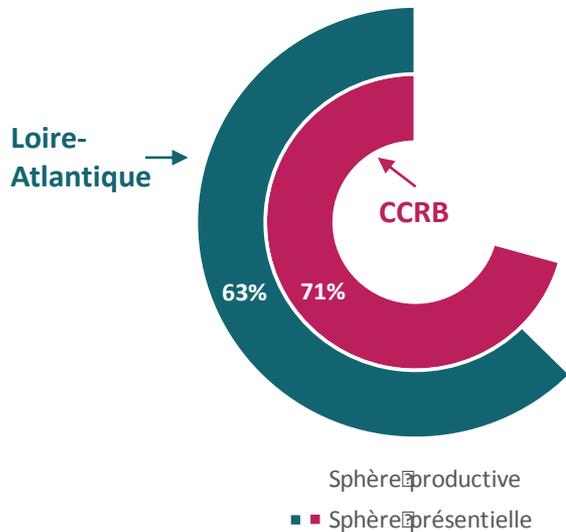
**2.1.5 la sphère présentielle, moteur de la croissance économique**

## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> La sphère présenteielle, moteur de la croissance économique

> Un profil économique permettant une certaine résilience du tissu par l'absence de dépendance aux grands groupes

Part de l'emploi total par sphère en 2014



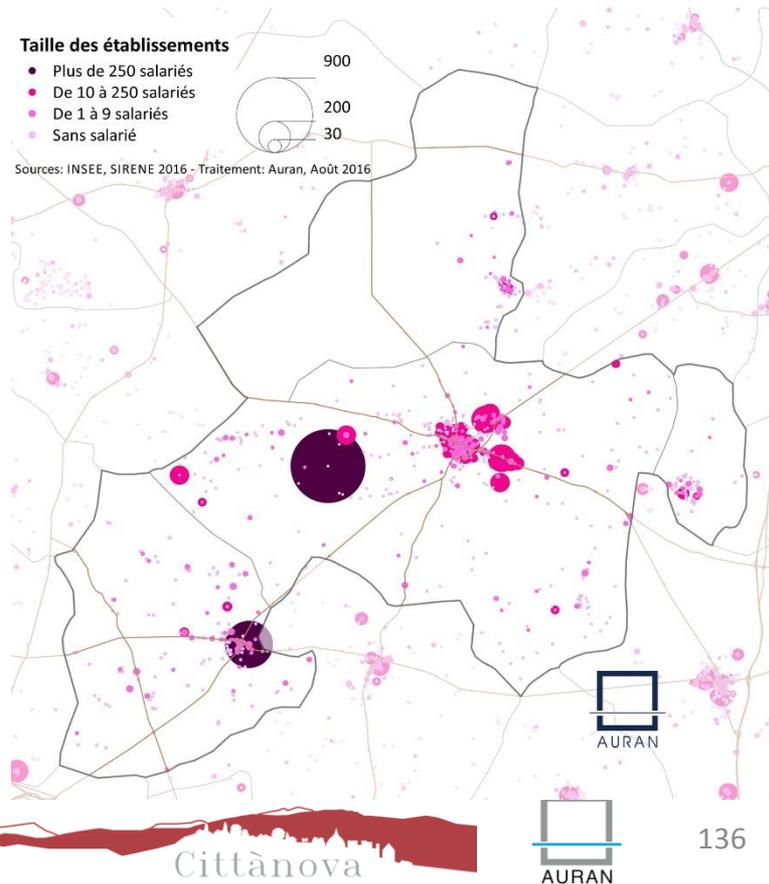
Source : Insee, 2014

**La sphère présenteielle représente 70 % des emplois (contre 60 % dans le département)**

**\*Activités productives :** activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournés principalement vers les entreprises correspondantes.

**\*Activités présenteielles :** activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes (médecin, boulanger, maçon, dépanneur...)

1 seul grand établissement privé  
70 % d'établissements sans salarié  
25% de moins de 10 salariés

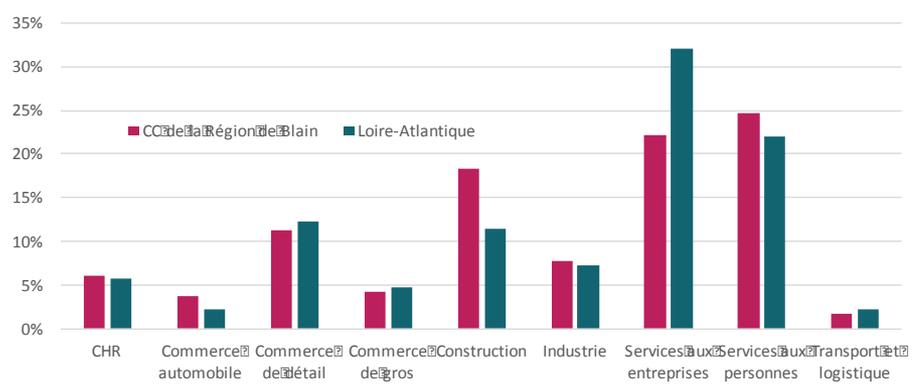


2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

> La vocation résidentielle du territoire se traduit par un poids important des activités de services et de commerce

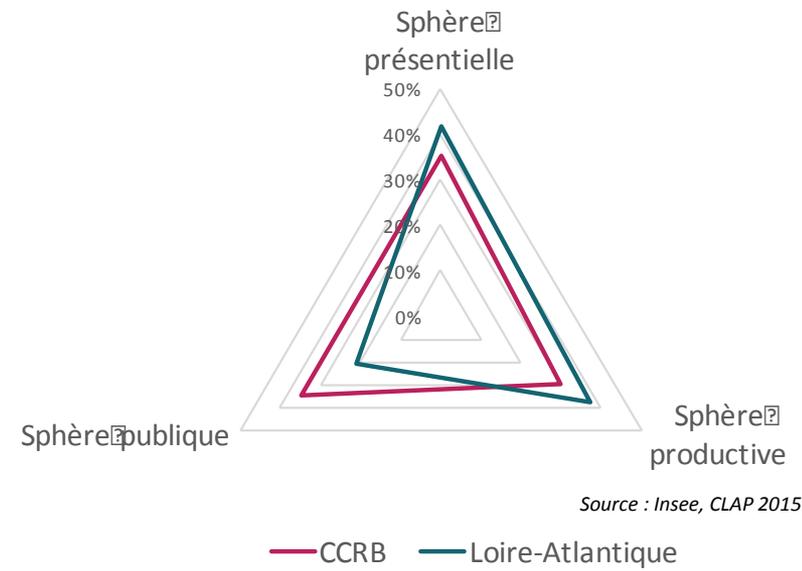
Répartition des établissements par secteur d'activité en 2016



Source : Insee, SIRENE 2016  
Champ marchand non agricole

> Forte présence du secteur public

Répartition des emplois des postes des entreprises actives par sphère en 2015



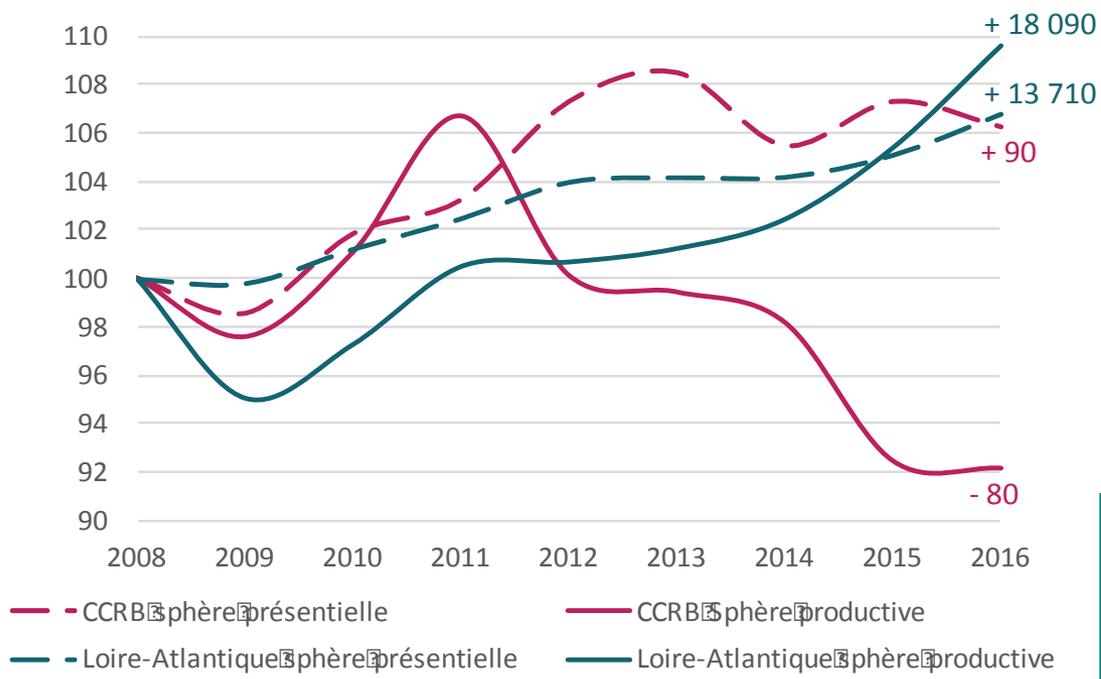
Source : Insee, CLAP 2015

Ce qui est en jeu :  
 > Offrir des conditions d'aménagement favorables aux établissements publics pour faciliter leur maintien sur place

>> La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

> La baisse de l'emploi salarié privé est due à une dégradation de l'économie productive depuis 2011

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2016



Source : ACOSS URSSAF 2008-2016

\***Activités productives** : activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournés principalement vers les entreprises correspondantes.

\***Activités présentielles** : activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes (médecin, boulanger, maçon, dépanneur...)

- L'emploi salarié privé de la sphère productive a régressé de 11 %, alors que l'évolution de l'emploi présentiel est similaire à celle observée à l'échelle départementale

- La part des artisans, commerçants, chefs d'entreprise ainsi que celle des ouvriers dans les emplois de la CCRB sont cependant restées stables entre 2009 et 2014

**Ce qui est en jeu :**

- > La pérennisation des activités économiques existantes
- > La mise en place d'une stratégie économique intercommunale pour structurer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises

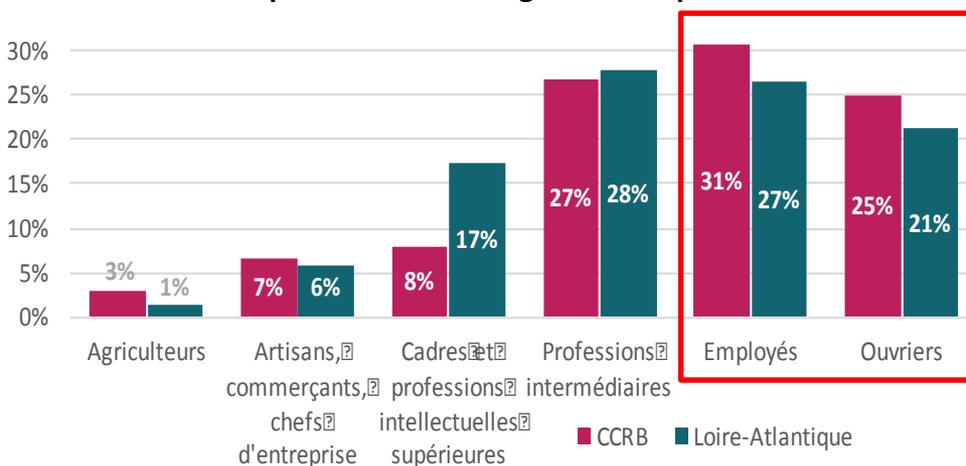


## 2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

### >> La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

#### > Une part importante et en augmentation d'emplois peu qualifiés

Structure des emplois selon les catégories socioprofessionnelle en 2014



Source : INSEE RP 2009-2014

- Une économie agricole moins impactée que le reste du département

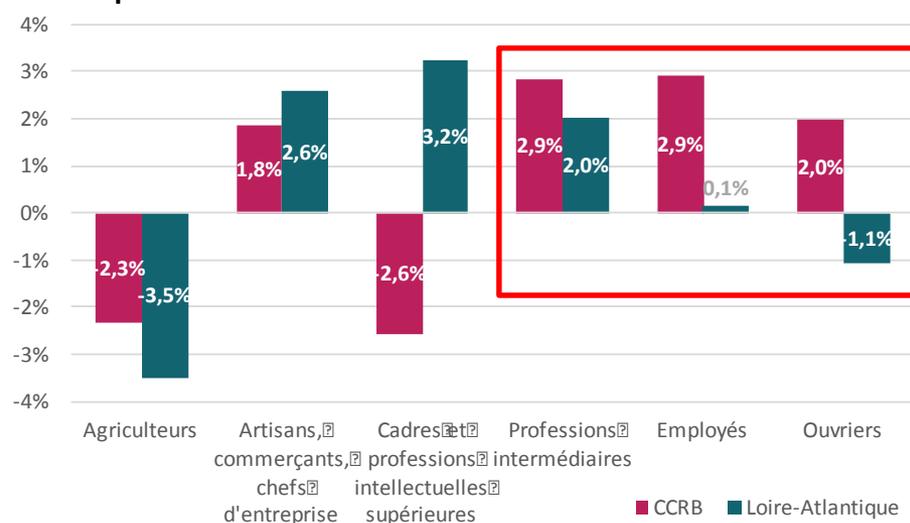
#### Ce qui est en jeu :

- L'adéquation entre le profil de la population et celui des emplois

- Une augmentation importante des emplois liés aux services et à la fonction publique (employés / professions intermédiaires)

- Un recul des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures

Evolution annuelle des emplois selon les catégories socioprofessionnelles entre 2009 et 2014



# PARTIE 2

## Un territoire périurbain de la 2<sup>ème</sup> couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

**2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences**

2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner



## 2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

### 2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2 Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la métropole

2.2.3 Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

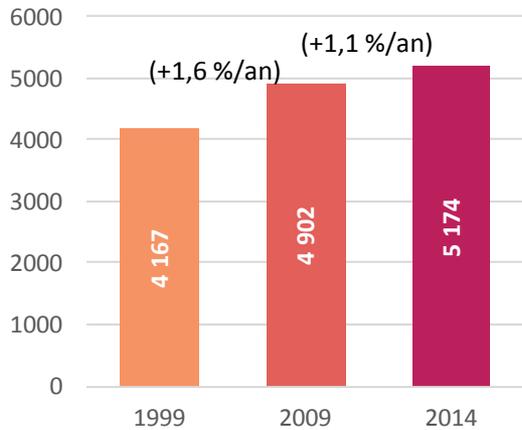
2.2.4 Des impacts sur le cadre de vie à gérer et à accompagner

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des actifs éloignés de leur lieu de travail

> Une croissance de la population active plus importante que celle de l'emploi

Nombre et croissance annuelle moyenne de l'emploi

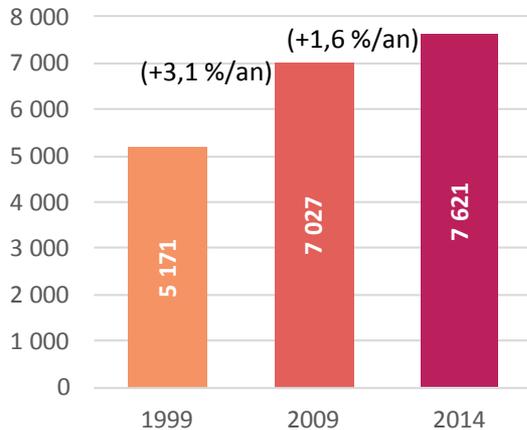


- Le ratio entre les emplois offerts sur le territoire et les actifs qui y habitent se dégrade

Evolution du ratio emploi/actif sur le Pays de Blain

	1999	2009	2014
Emploi	4 167	4 902	5 174
Actif	5 171	7 027	7 621
Emploi/actifs	0,81	0,70	0,68

Nombre et croissance annuelle des actifs



Source : INSEE RP 1999, 209, 2014

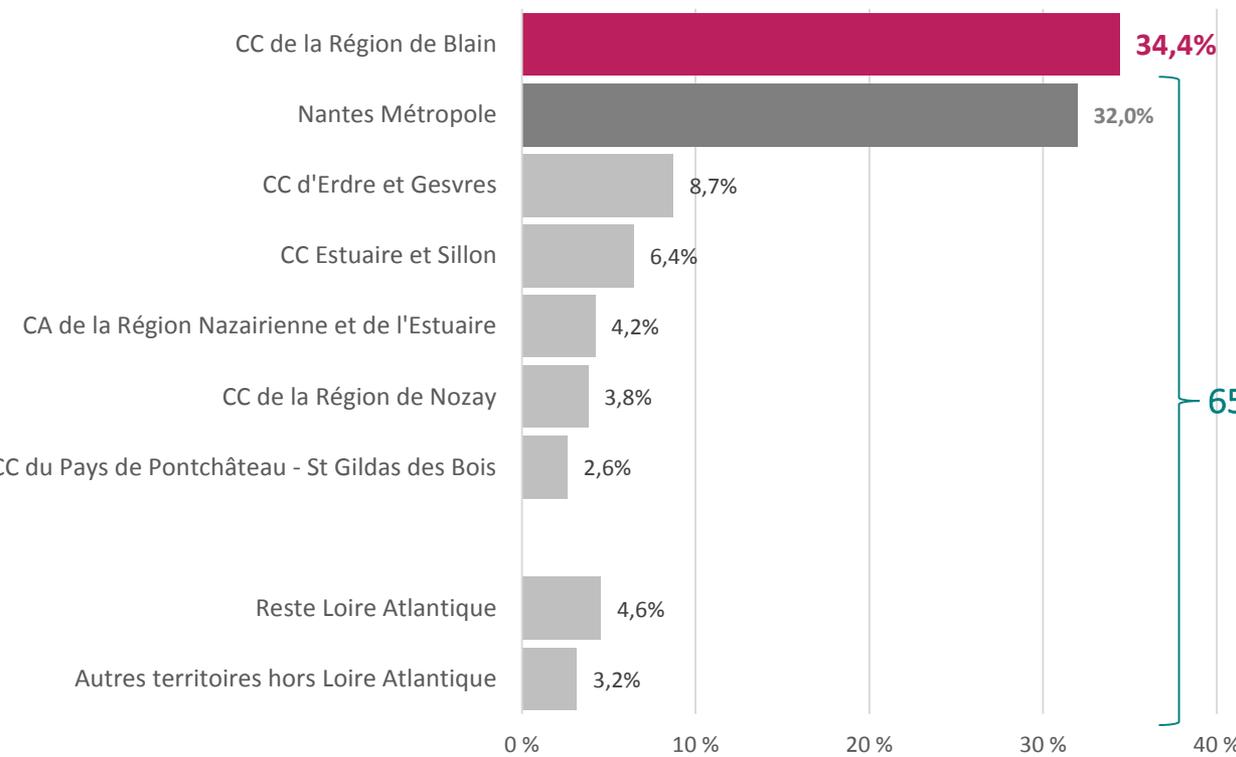




>> Des actifs éloignés de leur lieu de travail

> Une polarisation de la métropole sur les déplacements pour le travail

Où travaillent les actifs occupés de la CCRB ?



65% des actifs occupés quittent la CCRB pour aller travailler

Sur les actifs qui travaillent à l'extérieur, 1 sur 2 se rend vers Nantes Métropole, principalement sur Nantes et la zone d'emploi Saint-Herblain / Orvault

**Ce qui est en jeu :**

> La cohérence des stratégies économique et résidentielle pour un développement moins fragilisant pour les ménages et l'environnement (coûts de l'éloignement du lieu de travail, dépendance à la voiture particulière...)

Source : Insee – 2014  
Actifs occupés de 15 ans et plus

- Un budget-temps élevé : 64 minutes
- Des distances parcourues parmi les plus élevées de Loire-Atlantique : 43 km



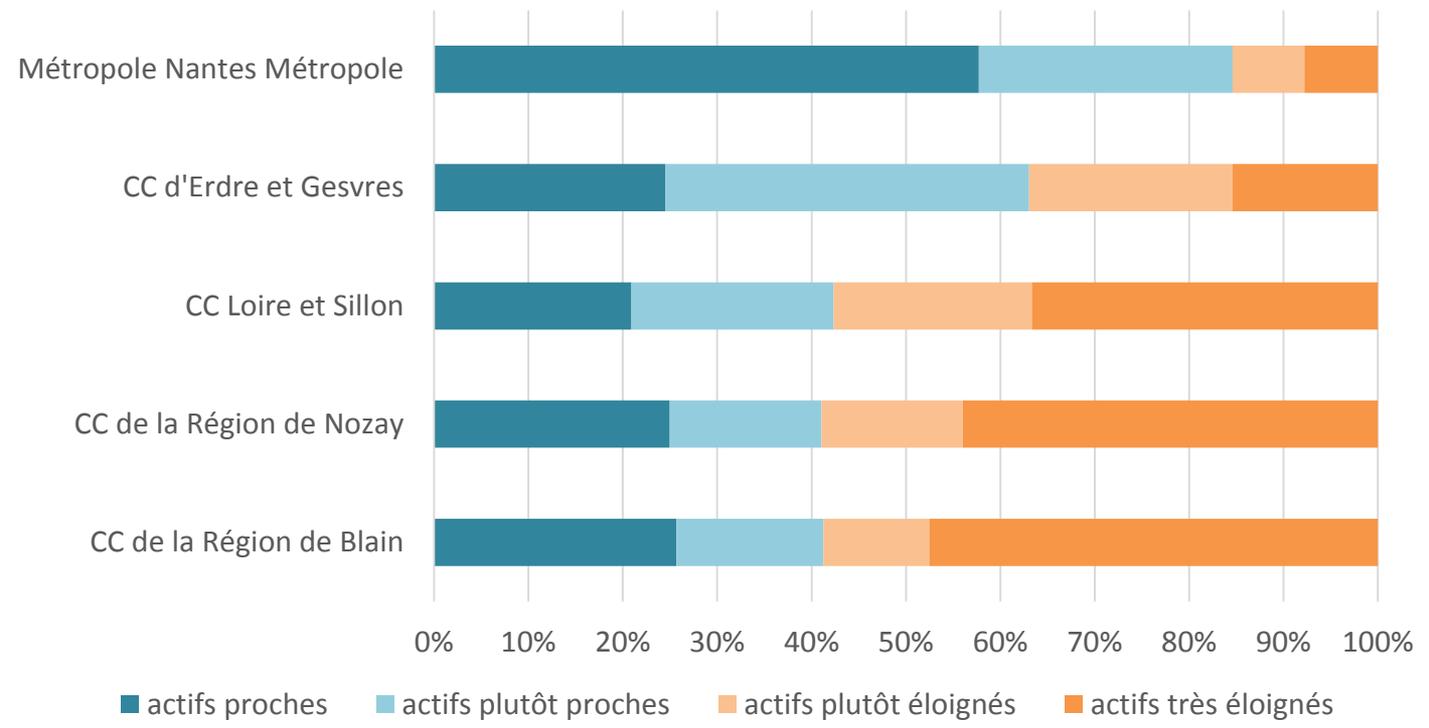
>> Des actifs éloignés de leur lieu de travail

> Une majorité d'actifs éloignés et très éloignés de leur lieu de travail

- Un budget-temps élevé : 64 minutes  
 - Des distances parcourues parmi les plus élevées de Loire-Atlantique : 43 km

Positionnement des actifs occupés selon leur lieu de résidence

Source : EDGT



**Ce qui est en jeu :**  
 > Rapprocher « lieu de résidence » et « lieu d'emploi » pour un développement moins fragilisant pour les ménages (coûts de l'éloignement du lieu de travail, dépendance à la voiture particulière...) et l'environnement (consommation d'énergie, émission de GES...)



## 2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

**2.2.2 Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole**

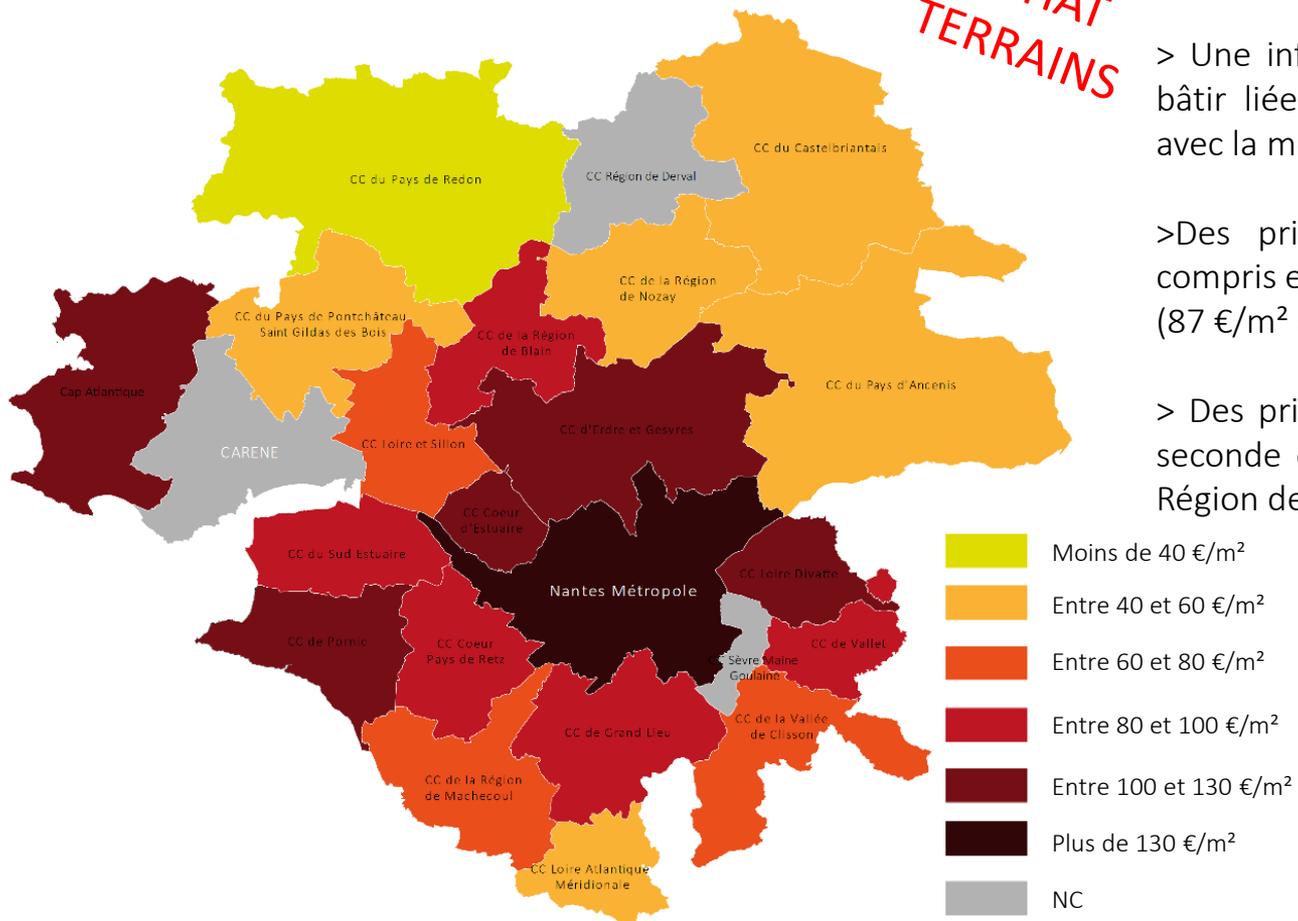
2.2.3 Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

2.2.4 Des impacts sur le cadre de vie à gérer et à accompagner

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

> Prix moyens des terrains en 2012



**ACHAT TERRAINS**

> Une influence sur les prix des terrains à bâtir liée à la proximité du Pays de Blain avec la métropole Nantaise

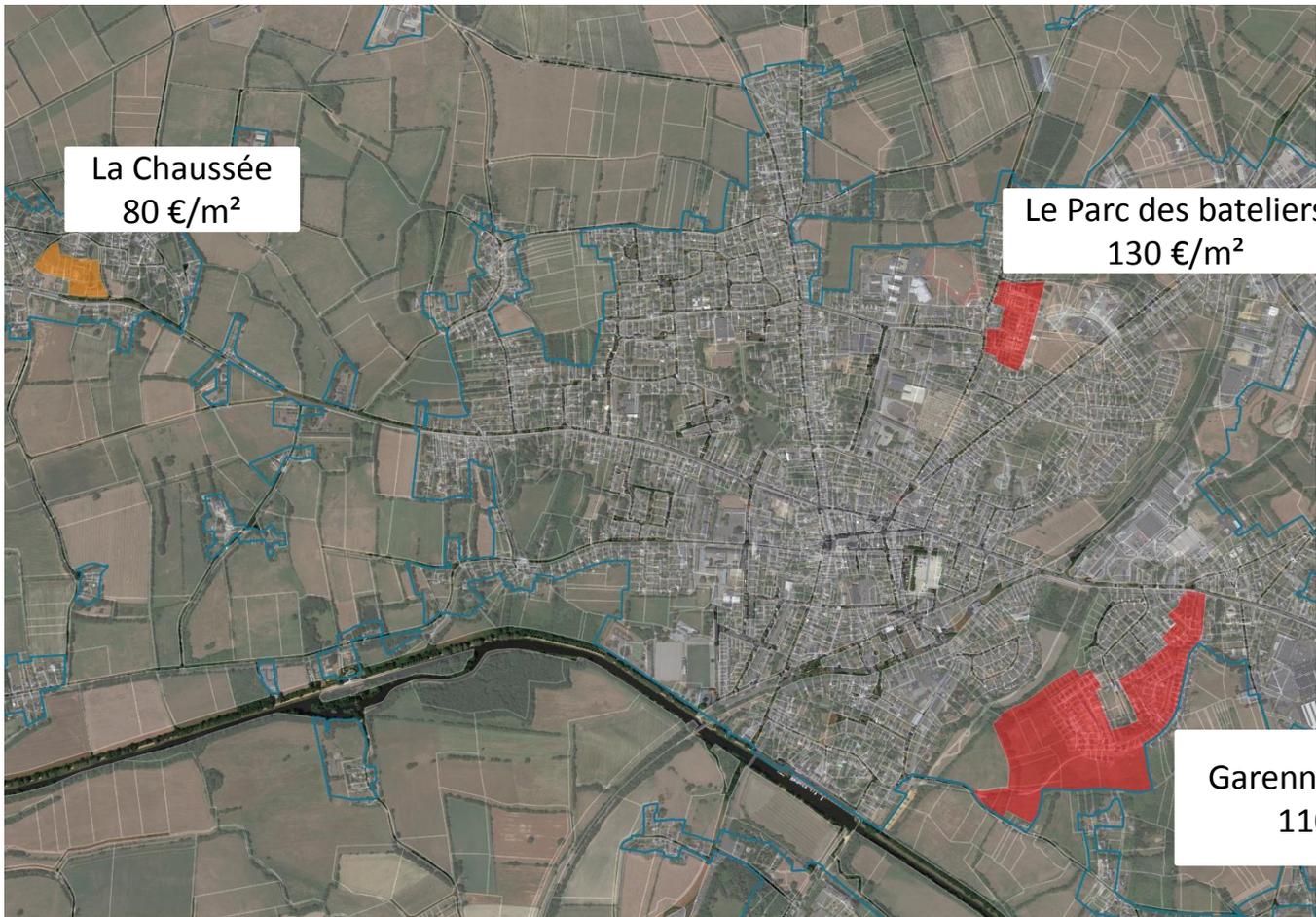
> Des prix moyens des terrains à bâtir compris entre 80 € et 100 €/m<sup>2</sup> (87 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2017)

> Des prix moyens supérieurs à ceux de la seconde couronne nantaise (Pontchâteau / Région de Nozay)

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

> Prix moyens des terrains constatés en 2017 sur les principales opérations

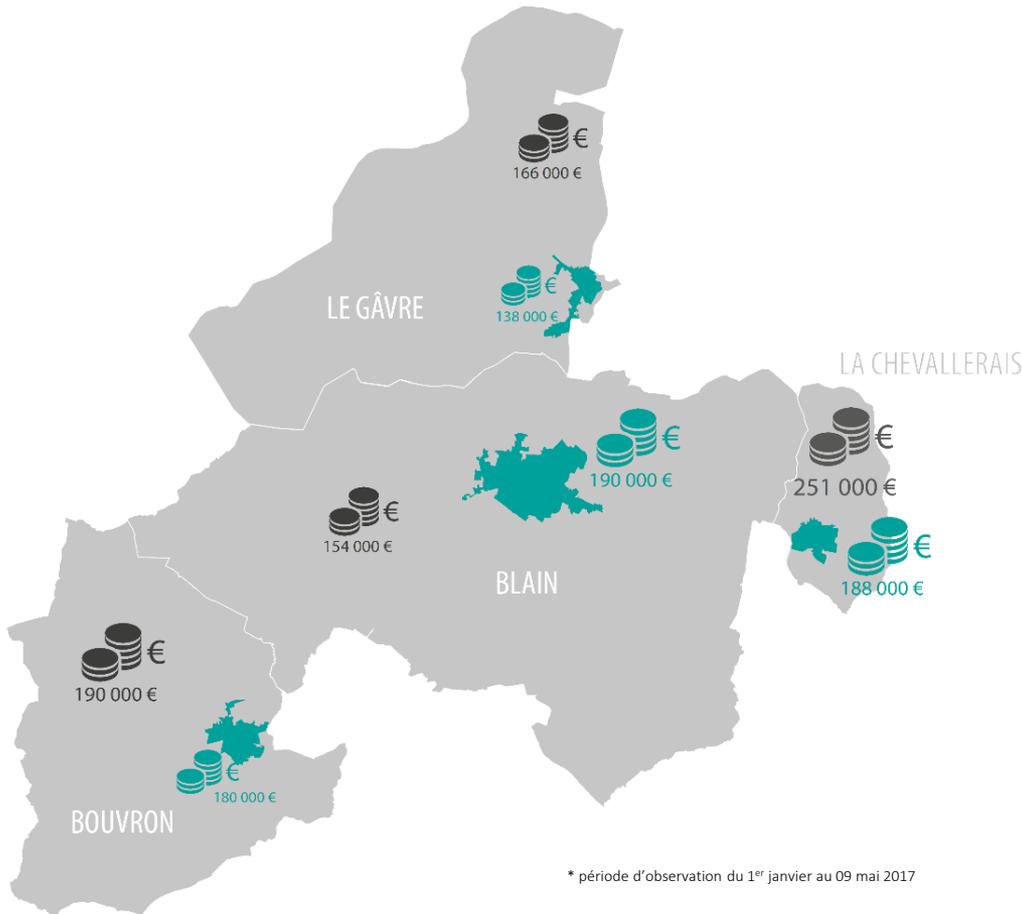


> Un prix moyen qui cache des disparités à l'intérieur même des communes

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

Prix moyens constatés ventes de maisons en 2017 sur le Pays de Blain

**ACHAT  
MAISONS**



> Le prix moyen des maisons individuelles est de 174 000 € sur le Pays de Blain pour l'année 2017

> Des disparités fortes entre communes mais également entre centre-ville / centre-bourg et périphéries

-180 000 € en « centre-bourg »

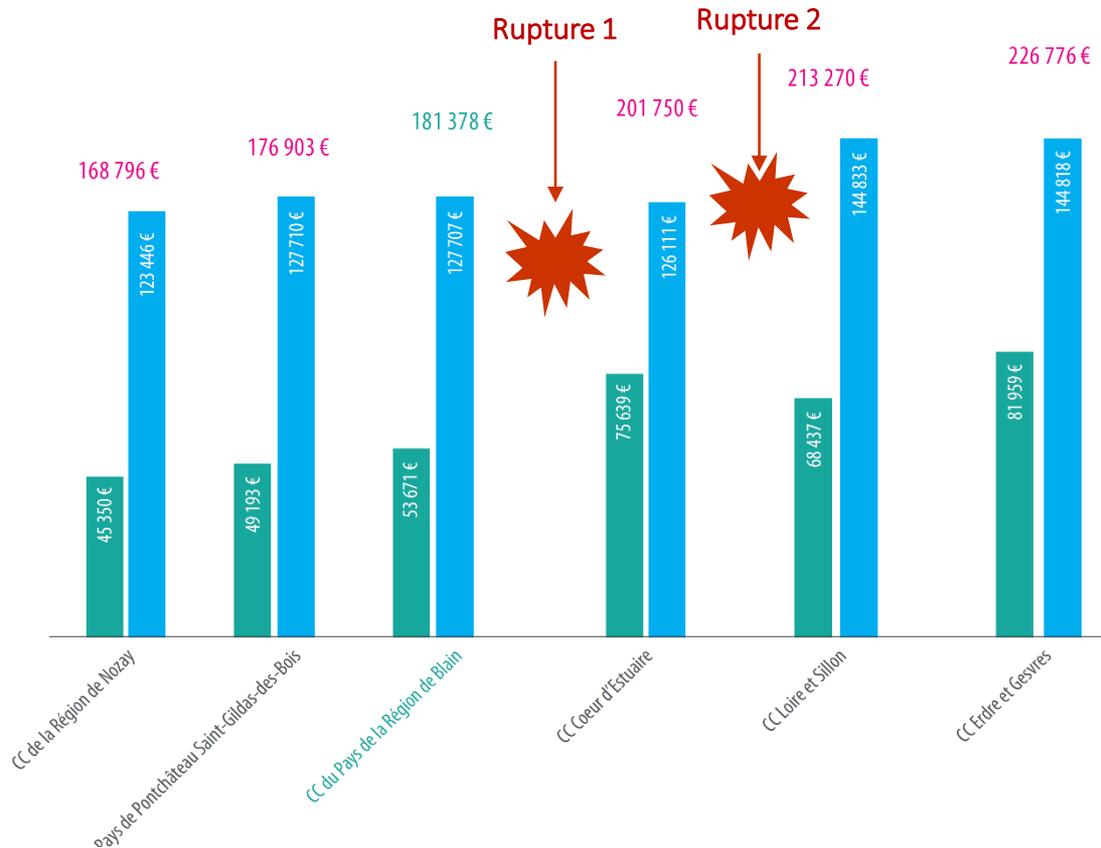
-167 000 € en « campagne »

\* période d'observation du 1<sup>er</sup> janvier au 09 mai 2017

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

**ACHAT  
MAISONS**

**Comparaison des budgets pour la construction d'une maison individuelle en 2012 (terrain + maison)**



> Rupture 1

Augmentation du prix du terrain en fonction de la proximité de la métropole

> Rupture 2

Ecart important en termes de construction

Maison plus grande et/ou de meilleure qualité → ménages **plus aisés**

Ce qui est en jeu :

> La production de logements adaptés à la diversité de situations (jeunes ménages, ménages modestes, CSP +,...)

> La mise en place d'une stratégie foncière adaptée dans un contexte de production dans l'enveloppe urbaine

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

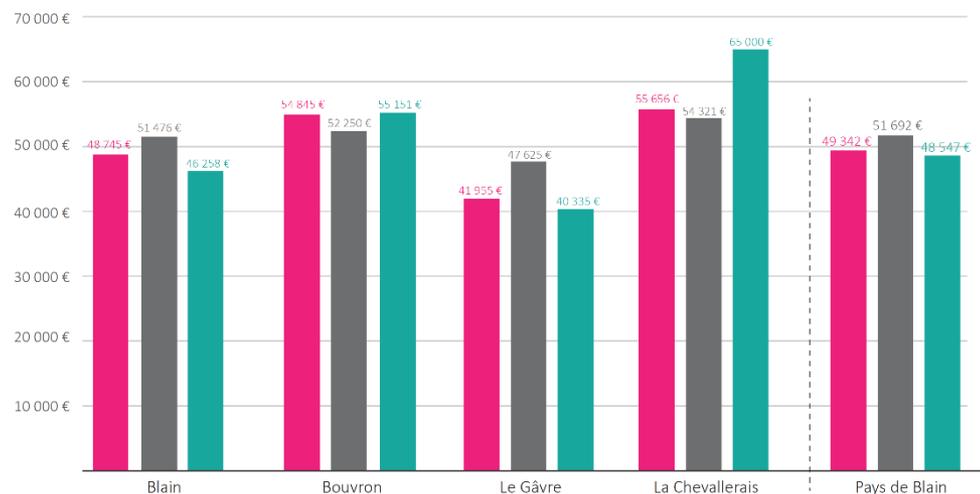
### >> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

> Le prix moyen des terrains à bâtir sur le Pays de Blain est de 49 000 €, pour un ratio moyen de 87 €/m<sup>2</sup>

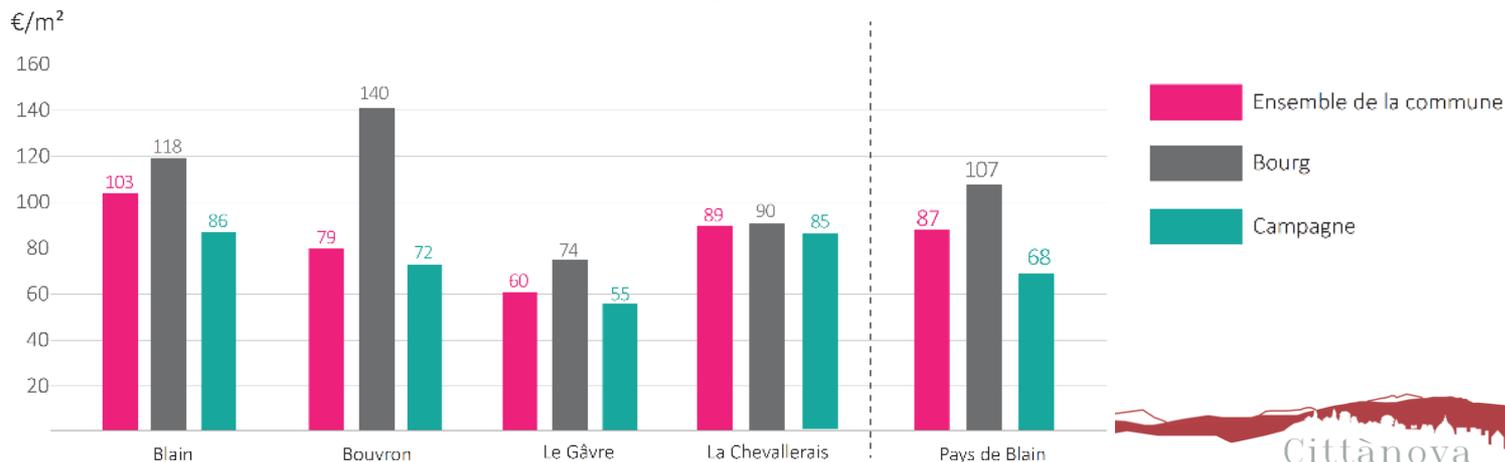
> Blain moyenne terrain de 103 €/m<sup>2</sup> mais terrain plus petit

> Une différence nette est enregistrée entre le secteur urbain et le secteur rural sur Blain allant de 118 à 86 €/m<sup>2</sup>

Prix moyens des terrains constatés en 2017 sur le Pays de Blain



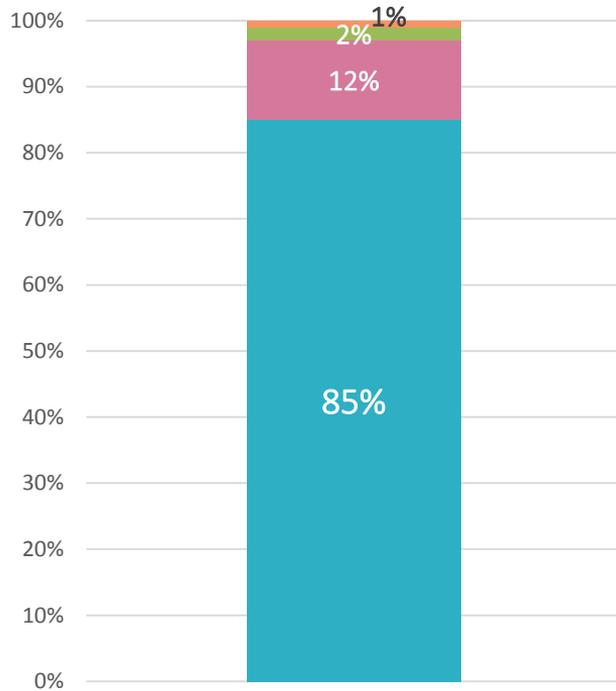
Ratio des coûts des terrains constatés en 2017 sur le Pays de Blain





>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

Répartition des logements locatifs sociaux sur le Pays de Blain en 2017



■ Blain ■ Bouvron ■ La Chevallerais ■ Le Gâvre

Taux de logements locatifs sociaux\*

Communes	Pourcentage	Nombre de LLS en 2017
Savenay	12,4 %	423
<b>Blain</b>	<b>10,6%</b>	<b>449</b>
Saint-Étienne-de-Montluc	8,2 %	232
Nozay	8 %	148
Treillières/Grandchamp	7,8 %	441
Pontchâteau	6,2 %	285
Nort-sur-Erdre	6 %	219

\* Rapport entre les LLS 2017 et parc de 2014

Ce qui est en jeu :  
 > La répartition de l'effort de construction de logements locatifs sociaux entre les communes selon leurs capacités (services, emplois, équipements, facilité de mobilités,...) cf. SCoT

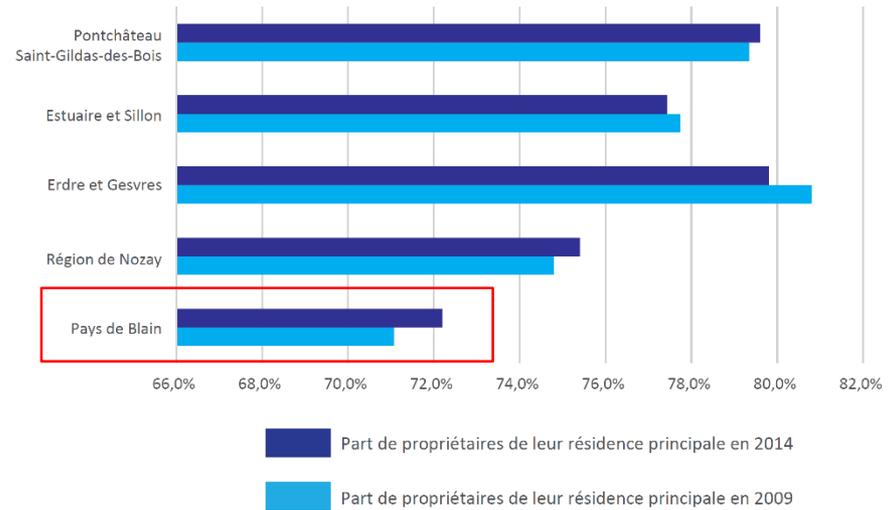
## 2.2 Les conséquences de la dynamique périurbaine

### >> Ratio proprio / locataire

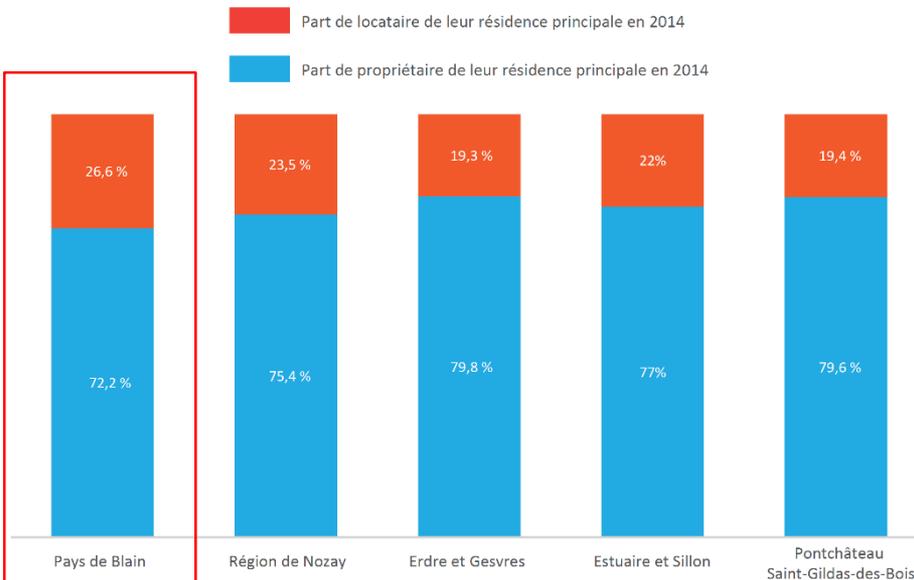
> Un statut d'occupation caractéristique du périurbain et moins marqué que sur d'autres territoires

> Un nombre de propriétaire toujours plus important sur le territoire du Pays de Blain (dynamique inverse sur la première couronne périurbaine)

### Évolution de la part des propriétaires de résidences principales entre 2009 et 2014 par intercommunalité



### Répartition du type d'occupation des résidences principales en 2014 par intercommunalité



### Ce qui est en jeu :

> La production d'une offre de logements variée



## 2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2 Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

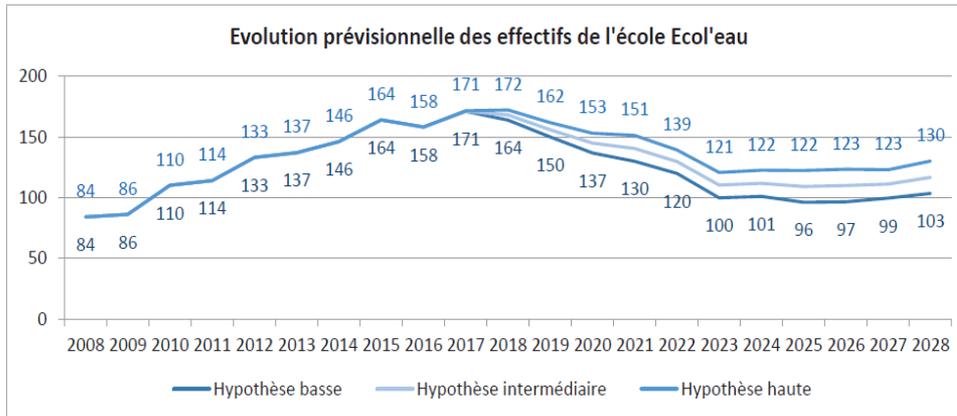
**2.2.3 Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins**

2.2.4 Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

Des équipements scolaires et périscolaires qui font face aux afflux démographiques



Source : Etude Construction d'un restaurant scolaire et de salles annexes – Analyse du site et définition des besoins – LA CHEVALLERAI

#### A l'échelle communale :

> De nouvelles écoles pour répondre aux besoins : Blain, Bouvron et La Chevallerais.

> Mais des besoins toujours présents : notamment sur les services associés :  
Restaurant scolaire à La Chevallerais  
Extension du restaurant scolaire au Gâvre

> Et des diminutions d'effectifs dans les années à venir : diminution des naissances sur Bouvron, Le Gâvre et diminution très marquée sur La Chevallerais

#### A l'échelle supra-communautaire :

> Lycée Camille Claudel saturé



Lycée Camille Claudel

#### Ce qui est en jeu :

- > La concordance entre capacité des équipements et population :
- Adapter les capacités d'accueil des équipements
- Gérer le rythme d'accueil de population

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

Un niveau d'équipements et services qui doit rester attractif



*Salle des sports, BOUVRON*

> Equipements sportifs :

Besoin de salle de sport identifié à Bouvron.

Demande exprimée par des habitants à La Chevallerais

Projet d'extension du complexe sportif Noël Gérard à Blain.

> Salles polyvalentes / associatives :

Besoin d'un équipement culturel et festif sur Blain – salle des fêtes vétuste, avec une problématique de stationnement

Le Gâvre : projet d'une maison des associations sur le site de l'ancienne caserne

> Autres besoins en équipements ?



*Salle des fêtes de BLAIN*

#### Ce qui est en jeu :

> L'attractivité du territoire par la garantie de disposer d'équipements suffisants et de qualité

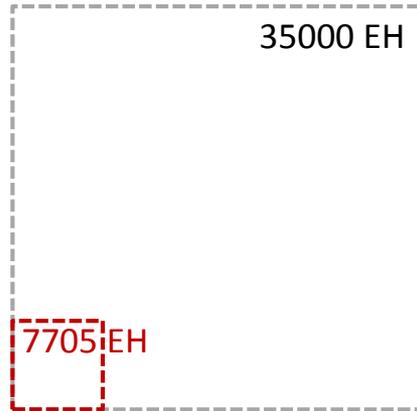
>> Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

Capacité des réseaux et voiries - Assainissement

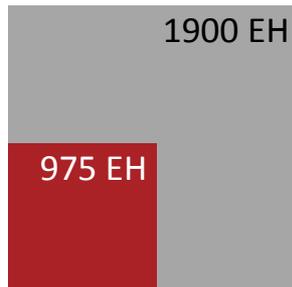
BLAIN

Sous-charge ?

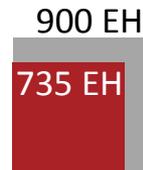
LA CHEVALLERAIIS en partie raccordée à cette station.



BOUVRON



LA CHEVALLERAIIS



LE GÂVRE

CENTRE – 1974 Vieillissante



Etude à conduire

En l'état, pas de possibilité de délimitation de zones 1AU

LA MAILLARDAIS



LES ROTYS



LA ROBERDAIS ?



LE HAUT LUC ?



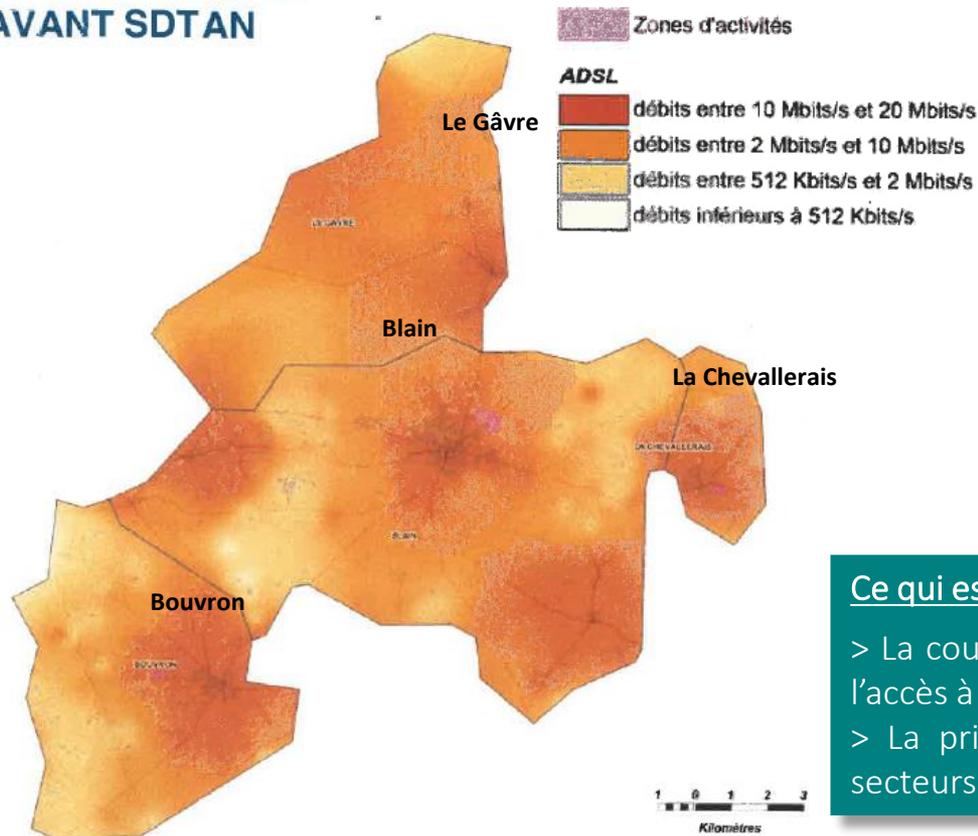
Ce qui est en jeu :  
 > La capacité d'accueil de population par une capacité suffisante des réseaux et voiries

Source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire – Portail d'information sur l'assainissement communal – données 2015

>> Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

Capacité des réseaux et voiries - Desserte numérique

**COUVERTURE ADSL  
AVANT SDTAN**



ADSL / Fibre

- > Poursuite de la montée en débit
- > Pas de desserte fibre à ce jour, mais desserte prévue sur Blain. En réflexion sur le PA de Bel Air

Couverture mobile

- > La Chevallerais : antenne installée récemment
- > Le Gâvre : amélioration de la couverture depuis l'installation d'une antenne.
- > Couverture contrastée sur le secteur rural
- > Couverture 4G très limitée

Ce qui est en jeu :

- > La couverture numérique du territoire intercommunal et l'accès à un réseau de qualité
- > La prise en compte de la desserte dans le choix des secteurs de développement

Source : Mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique - 2014



## 2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2 Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

2.2.3 Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

**2.2.4 Des impacts sur le cadre de vie à anticiper**

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Des impacts sur l'environnement

Prairies humides



Risques



Le développement de l'habitat et des activités a pu avoir comme conséquence :

- Une perte de lisibilité des cours d'eau
- Une altération du bocage
- Une artificialisation des sols...

- > Importance de la préservation des atouts environnementaux du territoire
- > Prendre garde à ne pas augmenter les aléas : inondations, ruissellements, pollution liés notamment à l'imperméabilisation des sols.

L'élaboration d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales va être lancé cette année sur la commune de Blain

Ce qui est en jeu (rappel) :

- > La protection des espaces naturels patrimoniaux
- > Le maintien de la biodiversité et son intégration aux projets
- > La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels
- > La sécurité des populations et des biens

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

#### Les conséquences paysagères de l'urbanisation



#### Les limites urbaines

Qualité des entrées de ville et des interfaces urbain / rural liée au constat sur l'évolution du bocage

> Bonne préservation des haies périphériques aux opérations : maintien d'une certaine qualité des entrées de ville sur les secteurs d'habitat

#### Ce qui est en jeu :

> Le maintien de la qualité des entrées d'agglomération, et l'identité rurale du territoire

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

#### Les conséquences paysagères de l'urbanisation



#### Les limites urbaines

Qualité des entrées de ville et des interfaces urbain/rural liée au constat sur l'évolution du bocage.

> Haies bocagères moins préservées sur les secteurs d'activités : disparité des clôtures et moindre qualité architecturale

> sur certains secteurs : panneaux publicitaires dénaturant les paysages



#### Ce qui est en jeu :

> L'image et par conséquent l'attractivité du territoire et des communes

> L'amélioration de la qualité des entrées actuelles et l'aménagement des futures entrées (dans le cadre des projets d'extension)

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

#### Les conséquences paysagères de l'urbanisation

##### Route de la Maillardais 1 Entrée de l'agglomération



##### Route de la Maillardais 2 Sensation d'être hors aggro



#### Les limites urbaines

> Constructions au coup par coup le long des axes / étalement urbain

→ Perte de lisibilité des entrées d'agglomération.

→ Pas d'aménagement des espaces publics, avec pour conséquence un manque de lisibilité et de qualité de l'espace public.

#### Ce qui est en jeu :

> La lisibilité des limites : sécurité routière, compréhension des tissus urbains (cf SCoT)

> L'image et l'attractivité du territoire au travers de la qualité des espaces publics

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

#### Les conséquences paysagères de l'urbanisation

Rue de Bardoux 1



Rue de Bardoux 2



#### Les limites urbaines

> Constructions au coup par coup le long des axes / étalement urbain

→ Perte de lisibilité des entrées d'agglomération.

→ Pas d'aménagement des espaces publics, avec pour conséquence un manque de lisibilité et de qualité de l'espace public.

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

#### Les conséquences paysagères de l'urbanisation



#### Les limites urbaines

Limites des agglomérations plus ou moins lisibles

> Constructions au coup par coup le long des axes / étalement urbain

→ Perte de lisibilité des entrées d'agglomération

→ Pas d'aménagement des espaces publics, avec pour conséquence un manque de lisibilité et de qualité de l'espace public

> Blain : Etude d'aménagement des entrées d'agglomération menée

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

#### Les conséquences paysagères de l'urbanisation

##### Les limites urbaines

##### DOO du SCoT :

- » Identifier et ordonnancer les limites paysagères
- » Qualifier les axes majeurs et les entrées de ville comme portes de l'écométropole

- Les lisières urbaines (interfaces urbain / rural)

Les lisières urbaines doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les extensions urbaines doivent être conditionnées à la mise en œuvre de lisières urbaines adaptées au contexte paysager et architectural.

- Les portes de l'éco-métropole

Les portes de l'éco-métropole, espaces d'interface (entrées de ville, gares, pôles multimodaux...) par lesquels est abordé le territoire, doivent mettre en scène leurs entités paysagères. Il s'agit :

- de **qualifier l'ensemble des entrées de ville** en fonction des caractéristiques identitaires des entités paysagères et de la forme urbaine concernée ;
- d'affirmer la nécessité **d'articuler règlement sur la publicité et réglementation sur la forme urbaine** pour le traitement des abords des **axes d'entrées de ville** notamment sur les secteurs où sont implantées des **activités économiques et commerciales**.

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Des paysages urbains qui se construisent par des projets « isolés »

Un étalement urbain qui conduit à un manque de qualité et de cohérence d'ensemble



> Pas de structuration des espaces publics et des dessertes : multiplication des accès, manque de qualité

> Diversité des volumes et implantations bâtis

## 2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

### >> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Des paysages urbains qui se construisent par des projets « isolés »

Des implantations qui ne prennent pas en compte leur contexte



Implantation sans prise en compte des caractéristiques urbaines du site :  
Organisation urbaine, volumes architecturaux.



#### Ce qui est en jeu :

- > L'anticipation et la structuration des projets de développement et de renouvellement urbain
- > L'écriture de règles qui permettent de garantir l'insertion des futures constructions



# PARTIE 2

## Un territoire périurbain de la 2<sup>ème</sup> couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

**2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner**



## 2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

### 2.3.1 De grands objectifs nationaux et un recentrage sur les pôles

2.3.2 Une diminution globale de la consommation d'espaces

2.3.3 Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

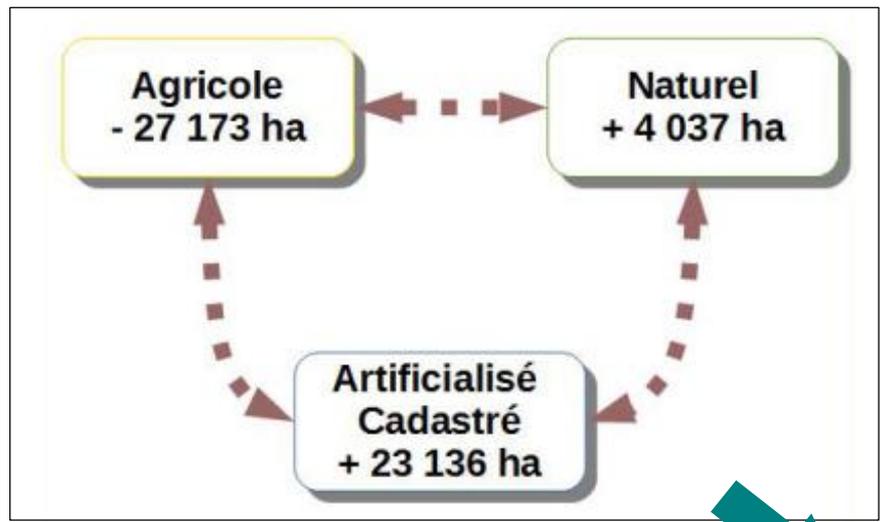
2.3.4 La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> **Priorité nationale : sauvegarder les espaces naturels, agricoles et forestiers**

Objectif national : Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

*Données de consommation d'espaces à l'échelle nationale - partir des Fichiers fonciers, entre 2014 et 2015*



> Un cadre législatif qui s'est renouvelé pour répondre à cet objectif :

Loi SRU, loi « Grenelle », loi ALUR, loi LAAF

> L'intensification urbaine posée comme alternative à l'urbanisation des terrains agricoles et naturels :

Mise en valeur des capacités de renouvellement de la ville sur elle-même (optimiser le tissu urbain)  
Recherche d'une densité appropriée à chaque commune



**Consommation nationale entre 2014 et 2015 :**  
27 173 ha ~ 4 % du département (44) par an  
Soit à échéance d'un PLU (10 ans) : 40 %

>> Les SCoT affirment les centralités

> PADD du SCoT Nantes Saint-Nazaire :

« Construire en moyenne 7 800 logements par an, [...] avec une répartition entre les intercommunalités qui s’inscrive dans l’armature urbaine et qui tienne compte des capacités de chacun (équipements, services...), dans le souci de limiter l’étalement urbain. »

« Localiser une part majoritaire des nouveaux logements à proximité des centralités et des secteurs bien desservis en transports collectifs. »

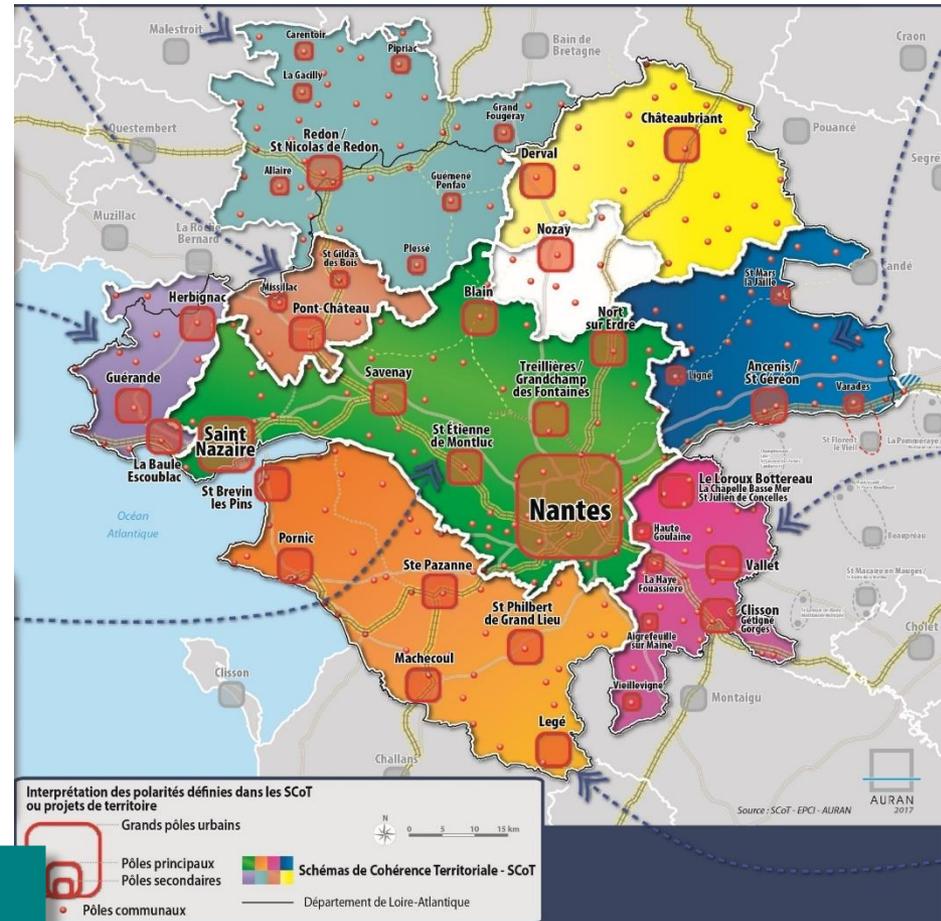
> PADD du SCoT Pays de Redon-Bretagne Sud

« Un cœur de territoire renforcé, le ‘Grand Redon’ »

Pour accueillir les nouveaux habitants sans altérer le territoire, le PADD préconise :

>> De maîtriser l’étalement urbain

>> De mettre en adéquation l’offre de services et la croissance démographique



**Ce qui est en jeu :**

- > La préservation des espaces agricoles
- > La limitation des déplacements par la proximité entre lieu de vie et lieux d’équipements, d’emplois, de commerces...



## 2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1 De grands objectifs nationaux et un recentrage sur les pôles

### 2.3.2 Une diminution globale de la consommation d'espaces

2.3.3 Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

2.3.4 La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

## >> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

>> Consommation d'espaces : ce que doit contenir le PLU

### Dans le diagnostic :

- > Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **au cours des dix années précédant l'approbation du PLU**
- > Une analyse des **capacités de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis

### Dans le PADD :

- > Un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard **des objectifs de la consommation de l'espace fixés par le SCOT**

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

>> Consommation d'espaces : de quoi parle-t-on ?

L'enveloppe urbaine comprend :

- les espaces urbanisés (centres urbains, tissu résidentiel et mixte, sites d'activités)
- les gisements potentiels situés à l'intérieur du tissu urbain (capacités de densification des espaces bâtis)

En sont exclus :

- les espaces aménagés non support au développement urbain (écarts et bâtis isolés non constructibles, espaces de loisirs ou sportifs...)
- les gisements potentiels situés en extension du tissu urbain (espaces pour l'urbanisation future, mais aussi fonds de jardins)

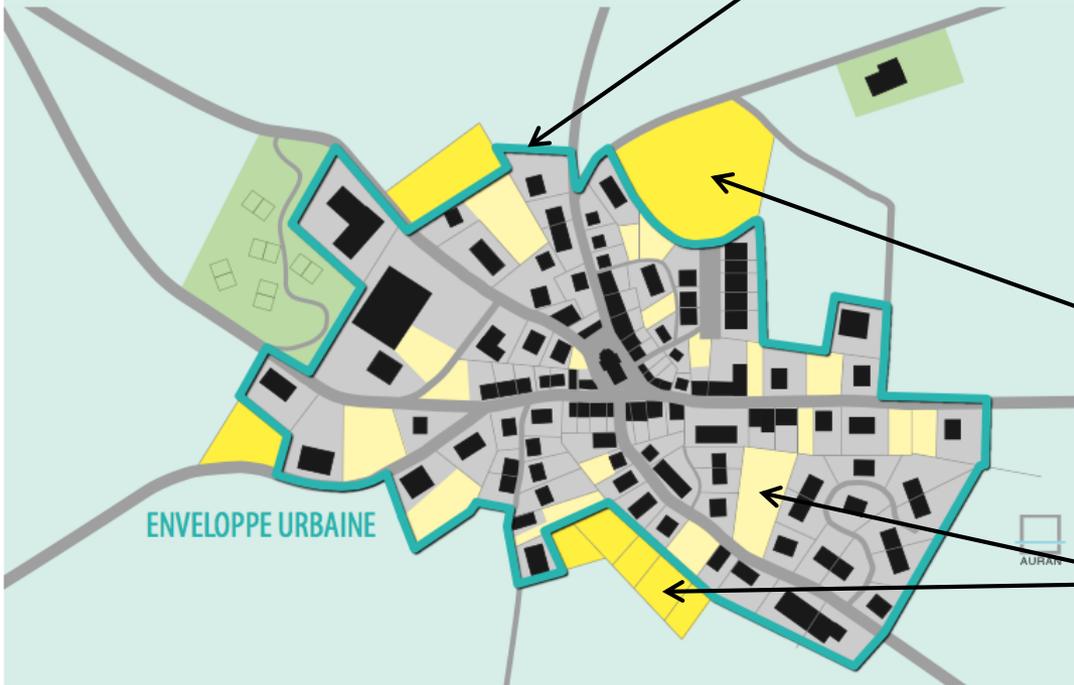


Schéma de principe du tracé de l'enveloppe urbaine

**L'enveloppe urbaine**

Périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est **en continuité** et forme un ensemble morphologique cohérent.

Elle concerne les **bourgs, villages et hameaux**.

Elle exclut les écarts et bâtis isolés ainsi que les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis.

⇒ Le PLUi devra définir et tracer les enveloppes urbaines de la CCRB à partir desquelles les analyses et évaluations seront réalisées, en s'appuyant sur la méthode définie par le SCOT.

**L'extension urbaine**

Urbanisation réalisée en dehors de l'enveloppe urbaine sur des espaces initialement agricoles ou naturels.

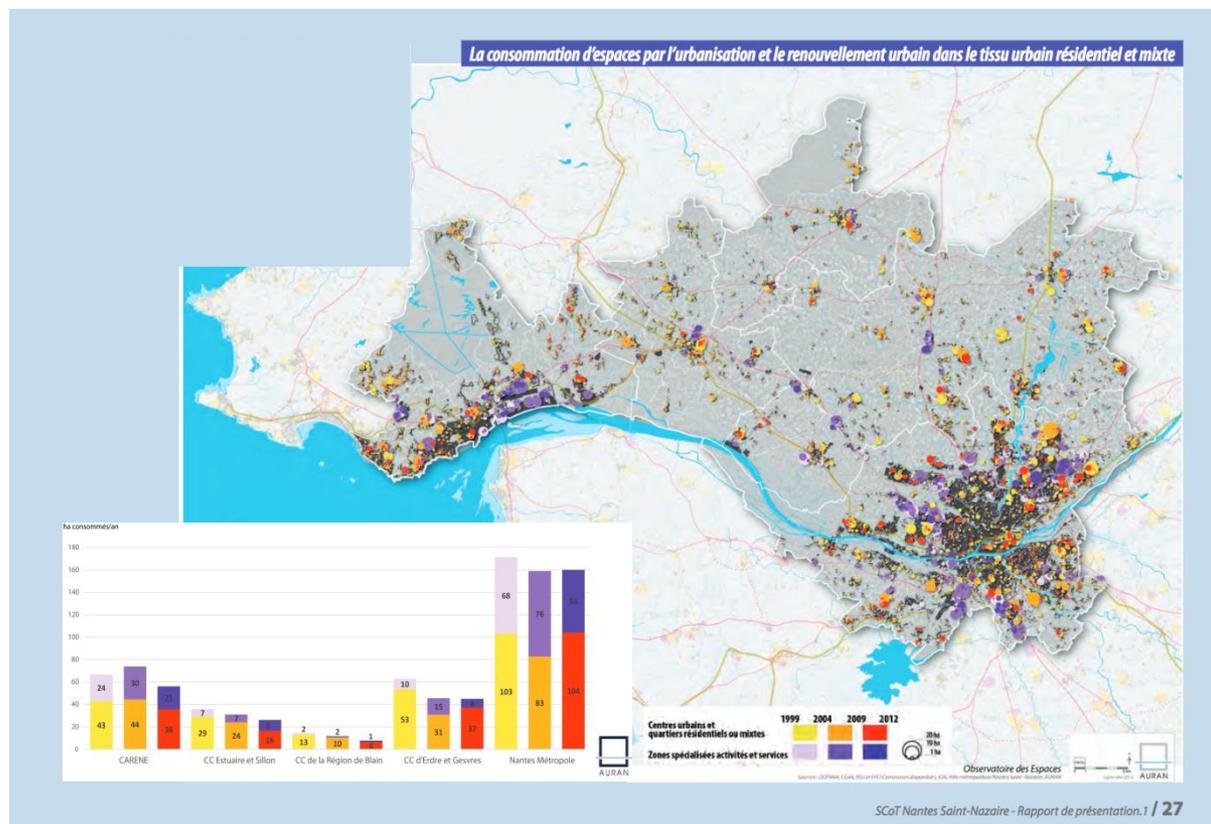
**La consommation foncière**

La consommation foncière correspond à l'urbanisation de secteurs non construits dans l'enveloppe urbaine ou en extension.

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

>> Consommation d'espaces : de quoi parle-t-on ?

> Un travail d'observation engagé à l'échelle du SCOT, décliné par commune, sur la base d'une analyse croisée cadastre / photo-aérienne / zonages des PLU entre 1999 et 2012 (selon 3 périodes de référence)



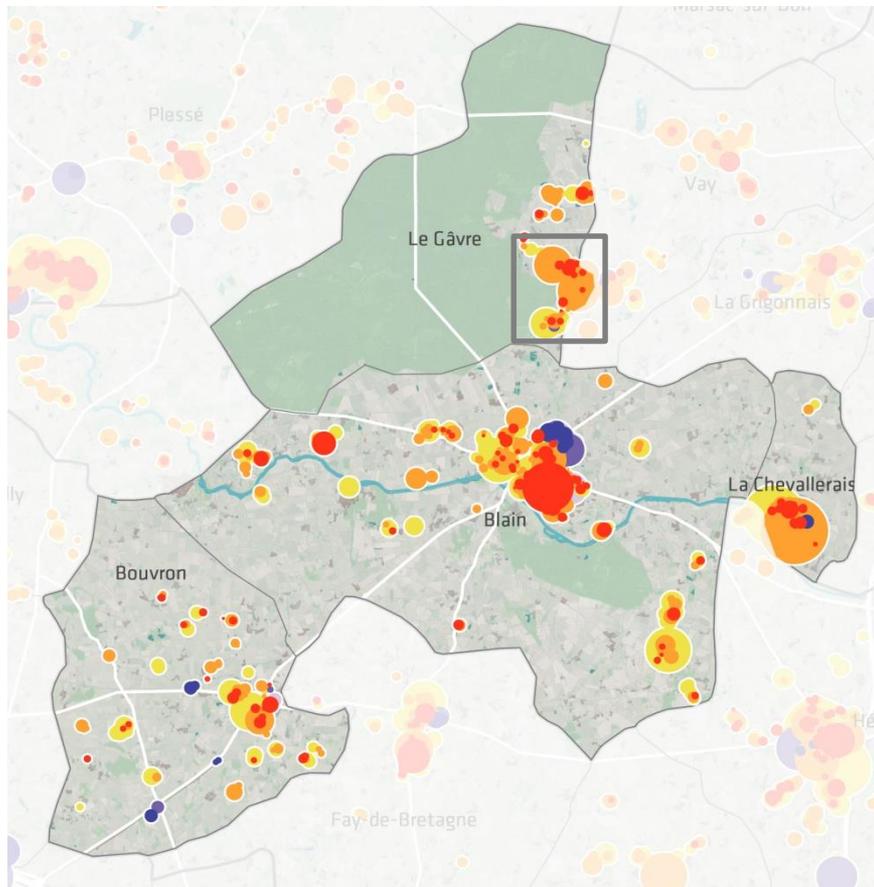
> A l'échelle du SCoT métropolitain :

**327 ha/an** consommés par l'urbanisation de 1999 à 2012, soit **une baisse de la consommation d'espaces de 16 %** sur la même période

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

>> Consommation d'espaces : de quoi parle-t-on ?

> Un travail d'observation engagé à l'échelle du SCOT, décliné par commune, sur la base d'une analyse croisée cadastre / photo-aérienne / zonages des PLU entre 1999 et 2012 (selon 3 périodes de référence)



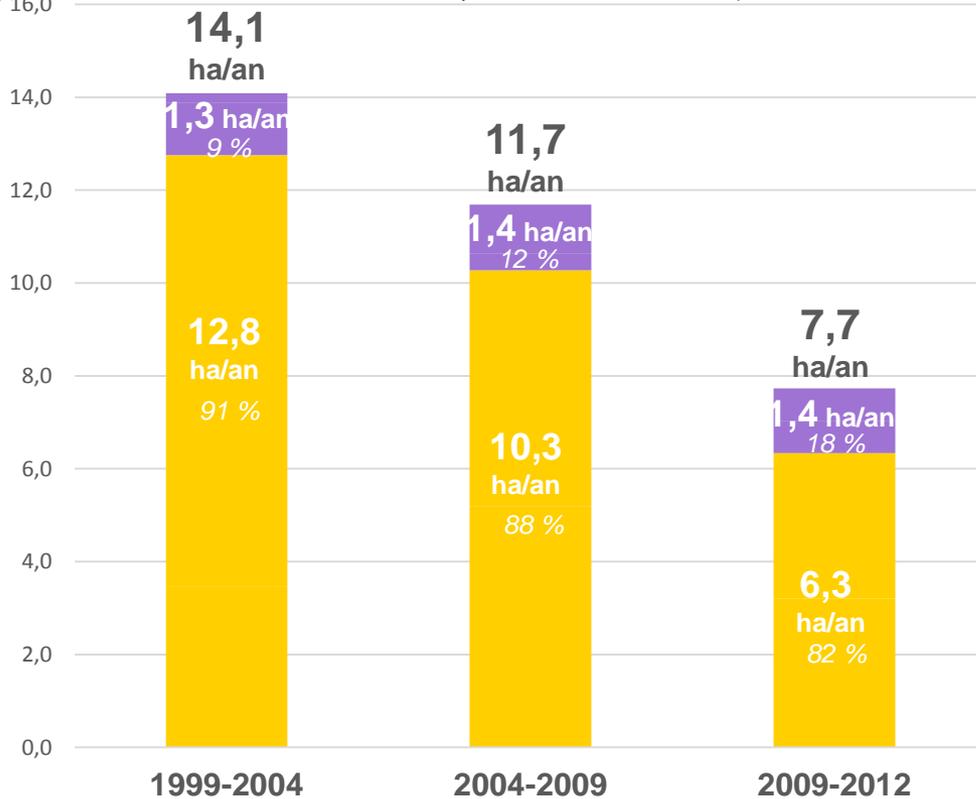
Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur Auran

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d’espaces

Consommation d’espaces par l’urbanisation en ha/an

(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d’urbanisme)



■ en tissu résidentiel et mixte \_ source zonages PLU sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Aurant  
■ en sites d'activités \_ source zonages PLU

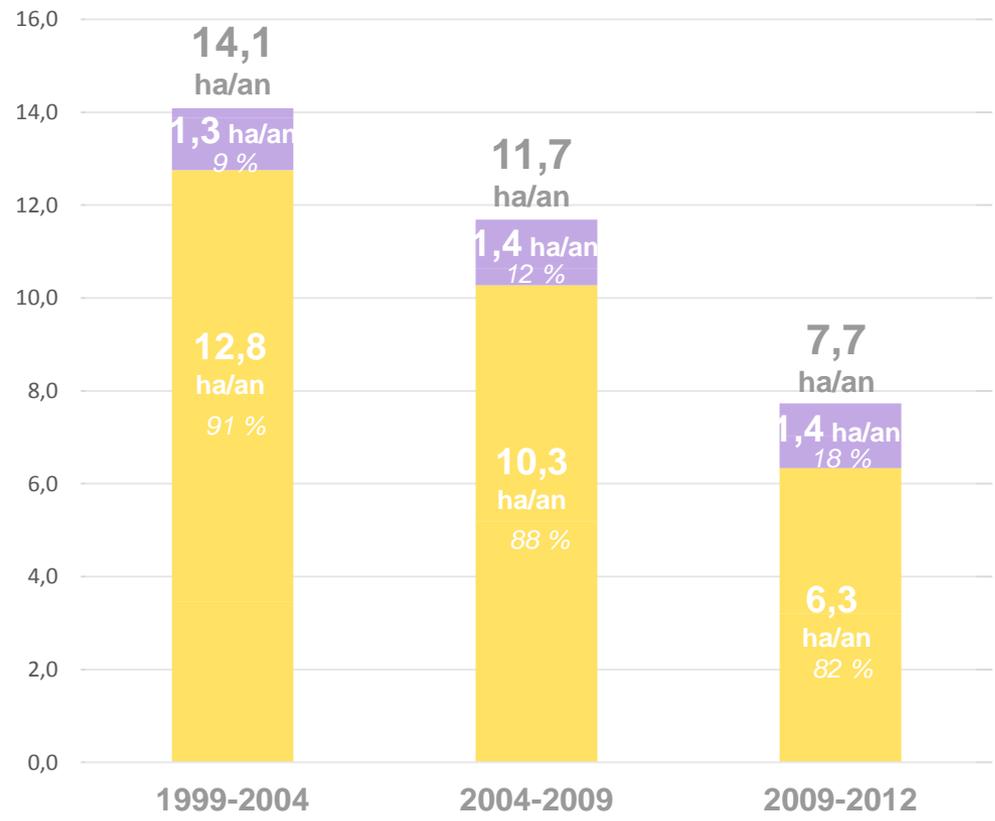
Entre 1999 et 2012

- > une **diminution** de la consommation foncière de **14,1 à 7,7 ha /an** soit **près de moitié** (-45%) :
  - une **baisse de 51 %** dans le **tissu résidentiel mixte**
  - une **stabilité** de la consommation foncière liée aux **sites d'activités**
  
- > au total, c'est **148 ha consommés en 13 ans**, soit une consommation moyenne de **11,7 ha par an** sur l'ensemble de la période 1999 - 2012:
  - 88 % de la consommation dans le tissu résidentiel et mixte, soit une moyenne de **10,3 ha consommés par an**
  - 12% de la consommation en sites d'activités, soit une moyenne de **1,4 ha** consommés par an



>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

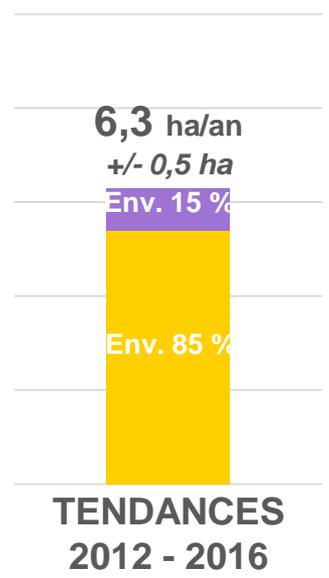
**Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an**  
 (dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



**Entre 2012 et 2016 – premières tendances**

> la diminution de la consommation globale d'espaces se poursuit

> une continuité dans la répartition entre tissu résidentiel mixte et sites d'activités sites



Résultats issus des premières estimations de la consommation d'espaces sur la période 2012 – 2016  
 Sources : PLU communes et EPCI disponibles, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, google satellite

■ en tissu résidentiel et mixte \_ source zonages PLU  
■ en sites d'activités \_ source zonages PLU

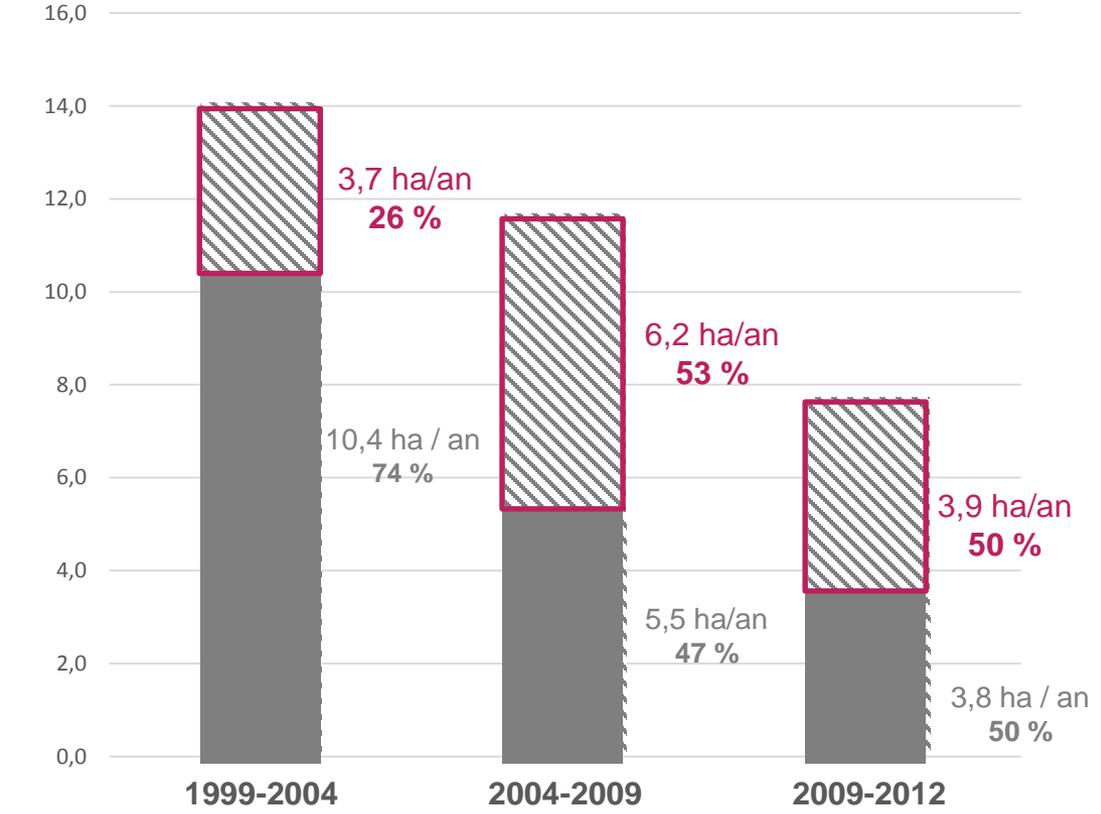
Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Aurant



>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

> La baisse de la consommation d'espaces est portée par la consommation réalisée au sein du tissu urbain constitué

**Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an**  
(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



 en extension  
 dans l'enveloppe urbaine

Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Aurant

**Entre 1999 et 2012**

> Un ralentissement de la part de la consommation foncière à l'intérieur du tissu urbain de **74 % à 50 %**

> **La consommation en extension du tissu urbain n'a pas diminué**

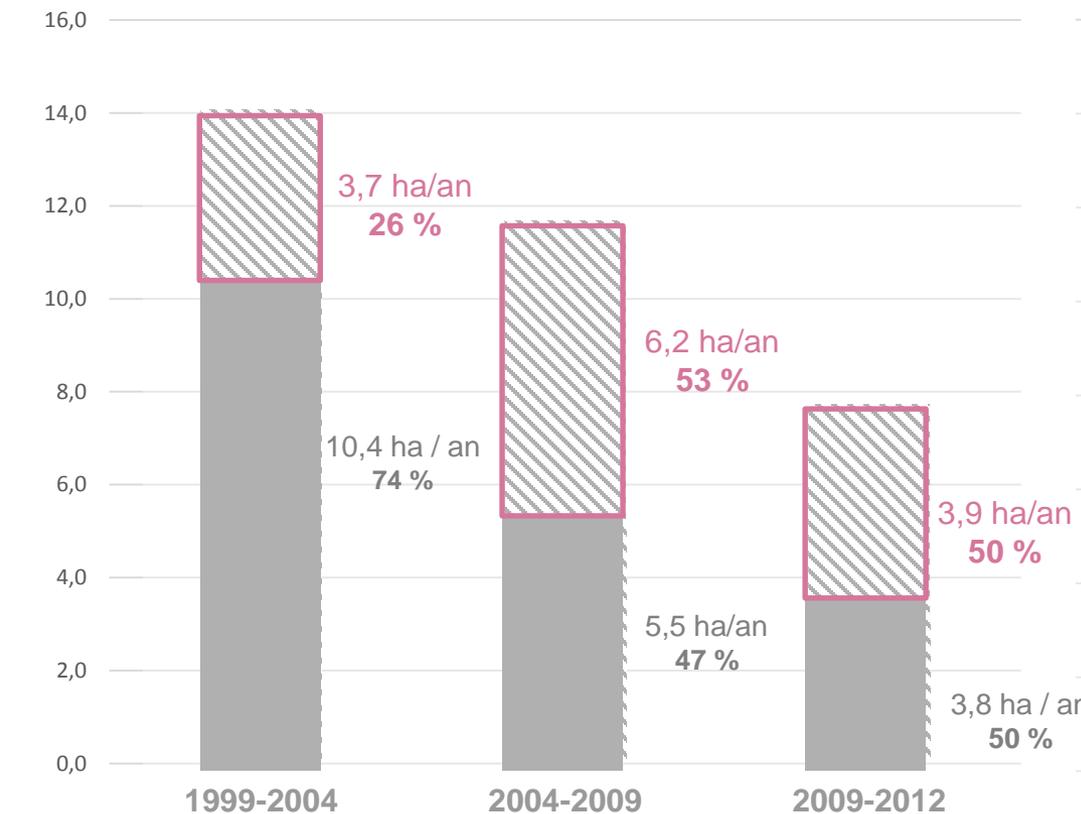
> Un pic de consommation foncière en extension entre 2004 et 2009 (production de plusieurs lotissements sur cette période : Le Gâvre et La Chevallerais)



>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

> La baisse de la consommation d'espaces est portée par la consommation réalisée au sein du tissu urbain constitué

**Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an**  
(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



**Entre 2012 et 2016 – premières tendances**

> Une légère diminution de la consommation foncière en extension  
3,9 ha/an sur 2009-2012  
3,2 ha/an sur 2012-2016 (estimation +/- 0,5 ha)

> Une continuité dans la répartition entre consommation dans et en extension du extension du tissu constitué

**TENDANCES 2012 - 2016**

 en extension  
 dans l'enveloppe urbaine

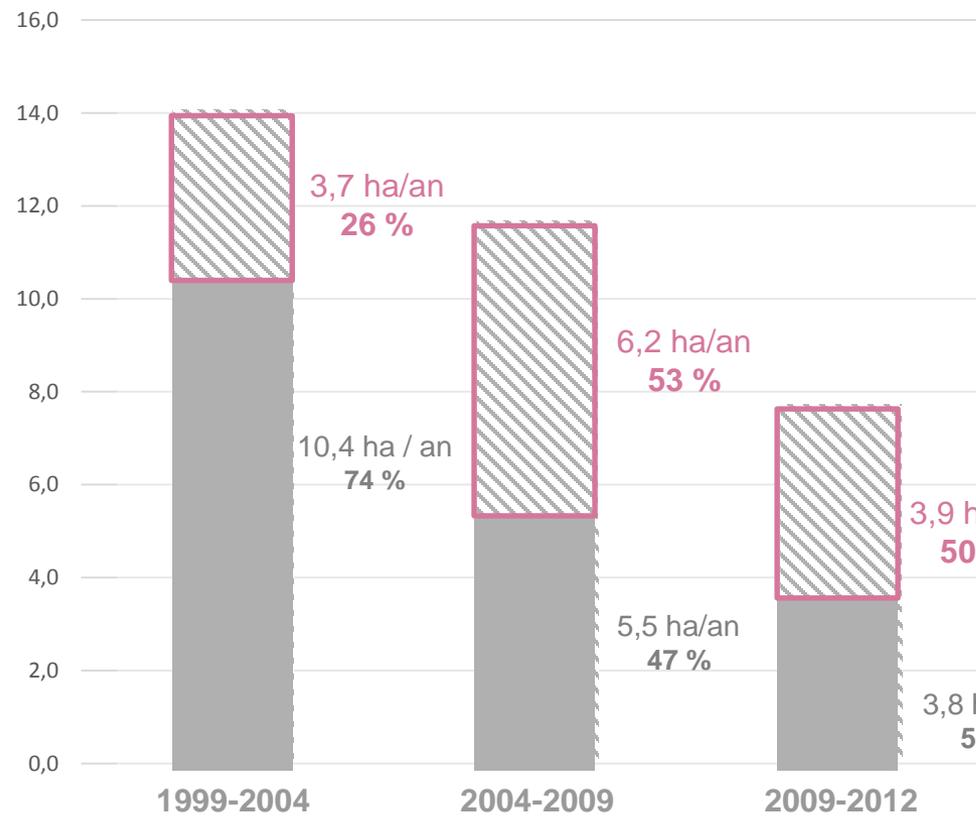
Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Aurant



>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

> La baisse de la consommation d'espaces est portée par la consommation réalisée au sein du tissu urbain constitué

**Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an**  
(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



**Ce qui est en jeu :**

- > La capacité à produire des logements dans l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions urbaines
- > L'optimisation du foncier (pour l'habitat et le développement économique) : mobilisation des potentiels, renouvellement urbain, densification etc....

**TENDANCES 2012 - 2016**

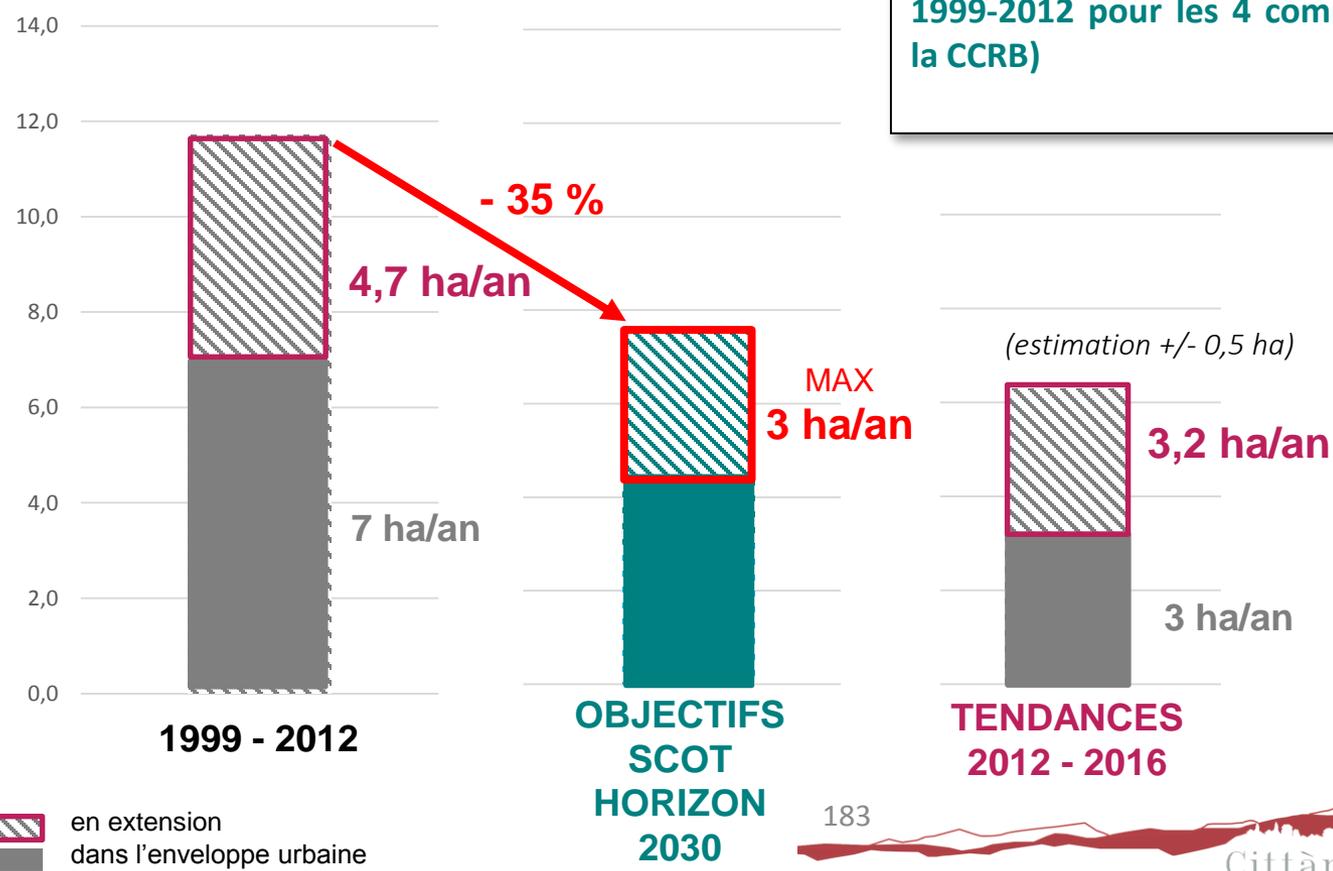
 en extension  
 dans l'enveloppe urbaine

Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Aurant



>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an  
(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



1. Un objectif global de réduction de la consommation en extension de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030

Réduction minimum de **35 %** par rapport à la période 1999-2012 pour les 4 communautés de communes (y.c la CCRB)

 en extension  
 dans l'enveloppe urbaine

Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Auran

>> L'analyse des capacités de densification et de mutation : un travail obligatoire à conduire pour le PLUi

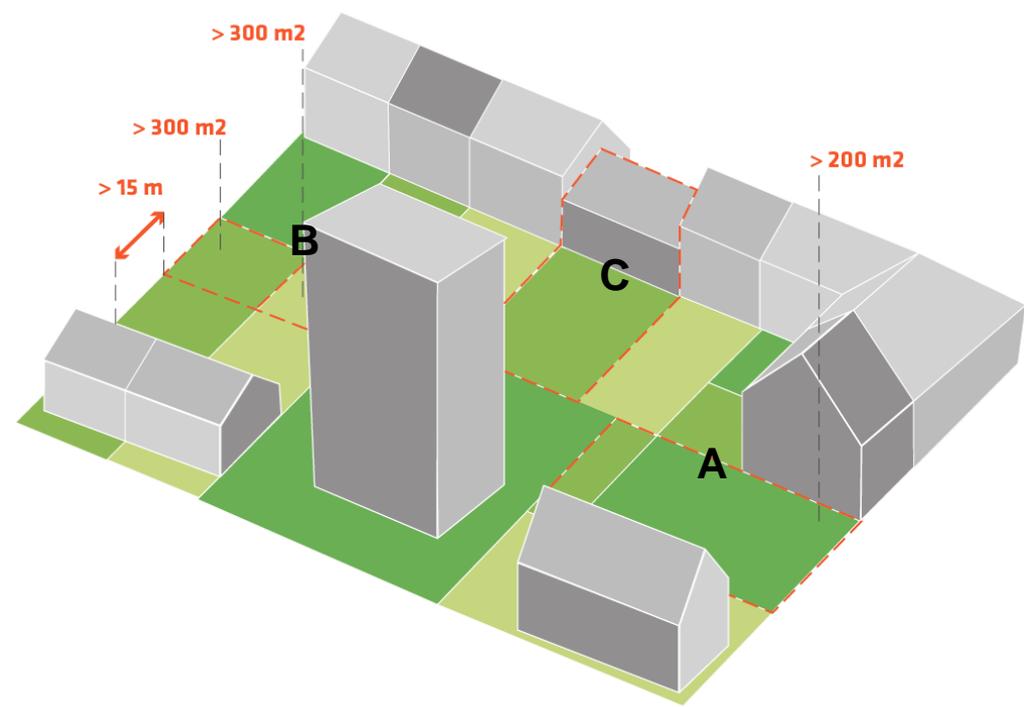
> Sur l'ensemble du territoire, travail à conduire sur la base d'une méthode, en partie automatisée, proposée par l'AURAN

3 objets d'étude seront analysés

**A. Les parcelles ou groupe de parcelles nues**, ce sont des parcelles d'une superficie supérieure à un seuil à fixer qui sont libres de bâtiment (supérieur à 9m<sup>2</sup>).

**B. Les parties nues de parcelles partiellement construites**, elles appartiennent à des parcelles sur lesquelles se trouvent déjà un ou plusieurs bâtiments mais qui présentent un fort potentiel foncier notamment par division parcellaire. Les parties nues des parcelles seront déterminées au regard d'un seuil de surfaces fixé en concertation avec la CCRB et les communes.

**C. Le renouvellement urbain**, ce sont les parcelles sur lesquelles se trouvent déjà un ou plusieurs bâtiments mais qui représentent un fort potentiel foncier en raison de la vétusté du bâtiment, de son gabarit inférieur à celui autorisé par les documents d'urbanisme en vigueur ou ...



*Les seuils : afin de s'adapter aux besoins de chaque territoire, la méthode d'analyse de la mutabilité du tissu urbain développée sera à adapter à la typologie des communes et du tissu urbain.*

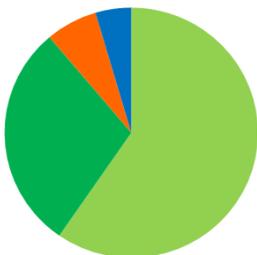
>> Une volonté de préserver les terres agricoles

Les chiffres clés : les surfaces agricoles exploitées

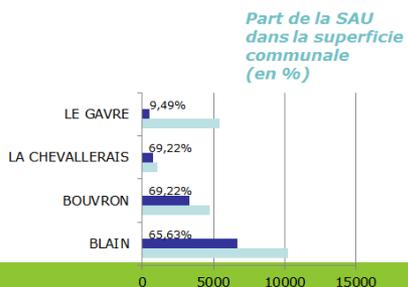


SAU exploitée par les activités économiques agricoles (en ha)

- **11 315 ha** exploités par les activités économiques agricoles ( PAC 2016 chiffre à consolider)
- **Soit 53% du territoire** sont valorisés économiquement car 40% du territoire en espaces boisés et **3 % des emplois\*** de la communauté de communes (\*donnée AURNA 2013)

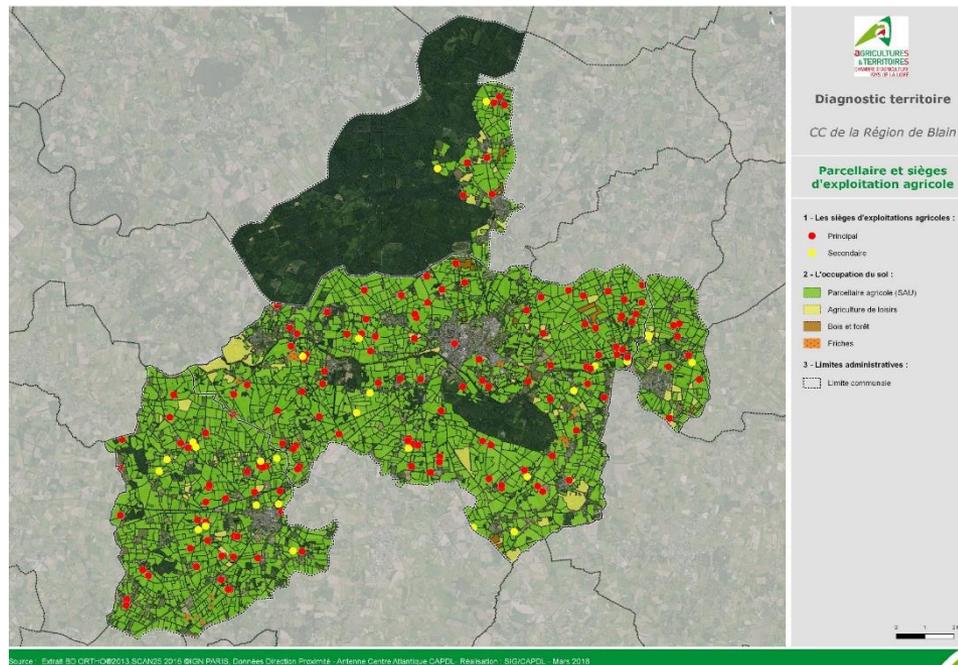


■ BLAIN  
■ BOUVRON  
■ LA CHEVALLERAI  
■ LE GAVRE



Ce qui est en jeu :

> La limitation des impacts du développement urbain dans l'optique de pérenniser les activités agricoles





## 2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1 De grands objectifs nationaux et un recentrage sur les pôles

2.3.2 Une diminution globale de la consommation d'espaces

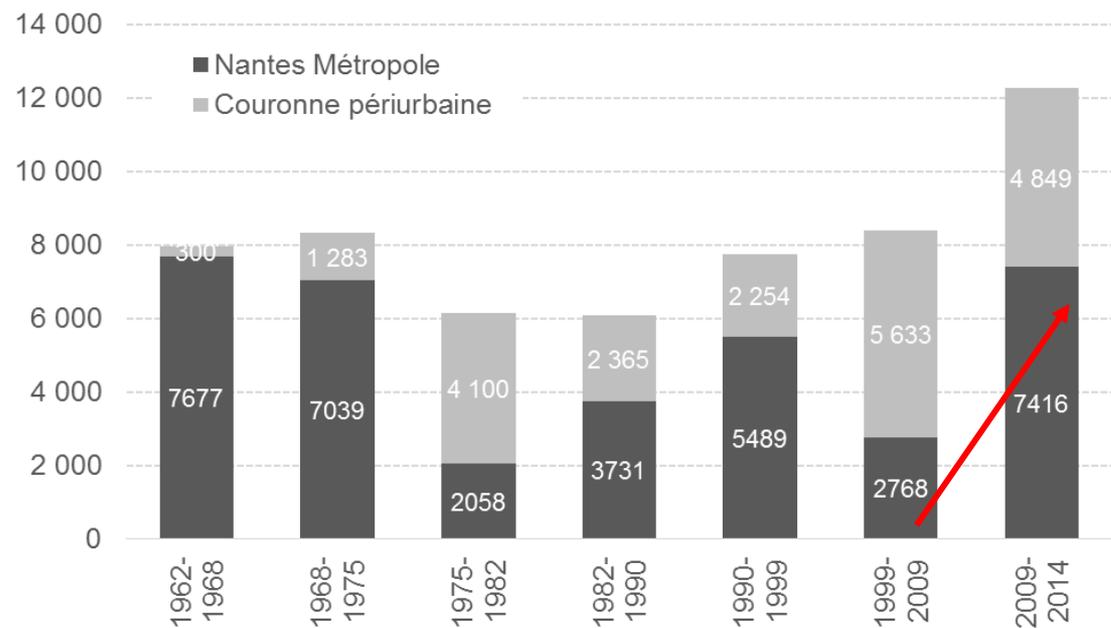
**2.3.3 Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine**

2.3.4 La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

>> Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

> Un ralentissement dans le périurbain au profit de la métropole en cohérence avec les objectifs portés par le SCoT

Evolution des rythmes annuels de croissance démographique entre Nantes Métropole et sa couronne périurbaine entre 1962 et 2014) (périmètre INSEE 2017)

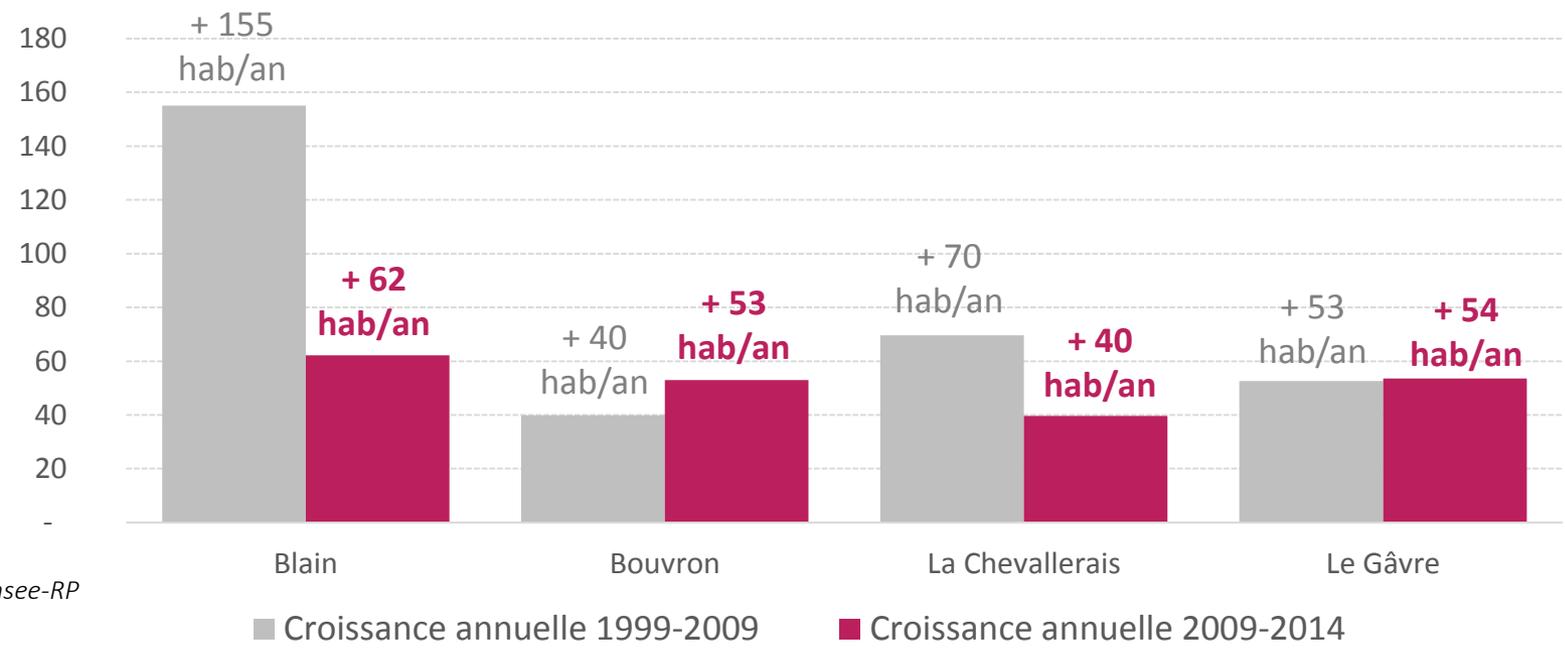


**Ce qui est en jeu :**  
 > L'accueil des nouveaux habitants du département dans le respect des équilibres territoriaux recherchés et dans la recherche de complémentarités entre les territoires

>> Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

> Un ralentissement de la croissance démographique observé sur l'ensemble de la CCRB

**Croissance annuelle en nombre d'habitants par commune pour les périodes 1999-2009 et 2009-2014**



Source : Insee-RP

**Ce qui est en jeu :**  
 > La recherche d'un équilibre entre croissance démographique et croissance économique  
 > La consolidation d'un pôle structurant moteur pour le Pays de Blain



## 2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1 De grands objectifs nationaux et un recentrage sur les pôles

2.3.2 une diminution globale de la consommation d'espaces

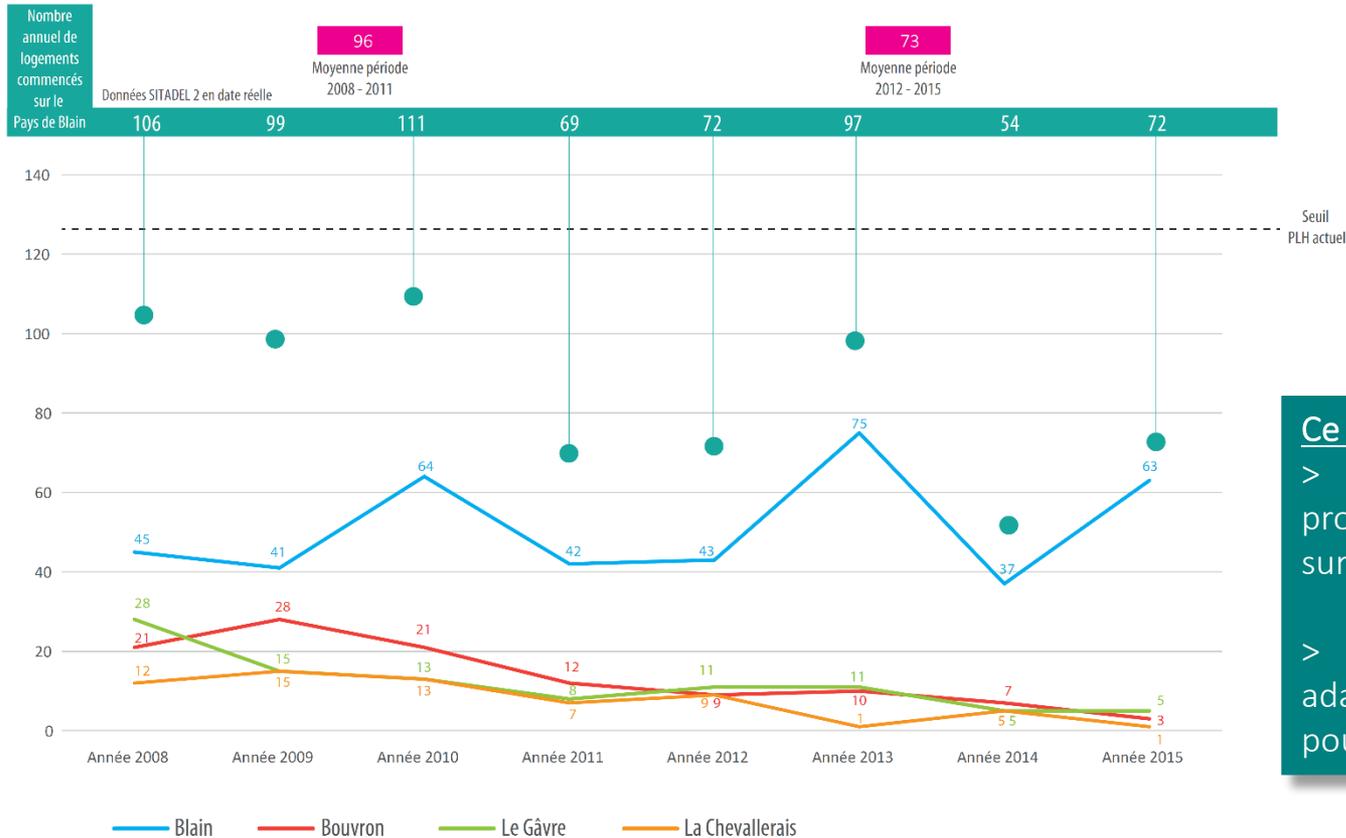
2.3.3 Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

**2.3.4 La diversification des logements et l'évolution des formes urbaines dans un contexte de ralentissement**

>> La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

> Un ralentissement de la construction neuve, notamment sur les petites communes

> Un recentrage de la production de logements sur la commune de Blain



période 2008-2011  
96 logements/an

période 2012-2015  
73 logements/an

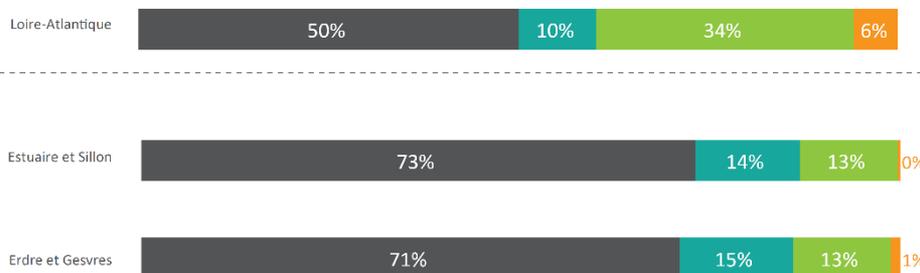
**Ce qui est en jeu :**

- > Le maintien d'un rythme de production de logements s'appuyant sur une stratégie partagée
- > Une production de logements adaptée sur les petites communes pour « entretenir » une dynamique

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

Répartition des logements commencés (individuels ou groupés) par EPCI entre 2009 et 2014



> Un poids important de la production en individuel pur (75 %)

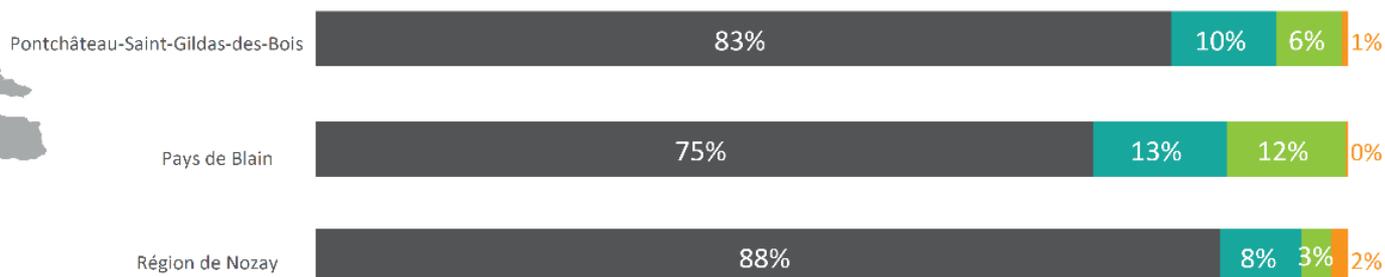
> Une « pratique » de l'individuel groupé supérieure à la moyenne départementale

> Une sous-représentation de la production de logements en collectifs

>> Première couronne



>> Deuxième couronne



**Ce qui est en jeu :**  
 > Répondre aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur parcours résidentiels

>> La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

Territoire	Part des logements locatifs en 2015 dans le parc total	Part des logements locatifs en 2009 dans le parc total
Blain	19,0%	19,2%
Bouvron	16,5%	18,8%
La Chevallerais	18,2%	18,2%
Le Gâvre	10,6%	9,5%
<b>Pays de Blain</b>	<b>17,5%</b>	<b>17,9%</b>

LOCATION

> Une augmentation du nombre de logements locatifs sur le Pays de Blain entre 2009 et 2015 (1 245 contre 1 174)

> Un léger recul du poids des logements locatifs dans le parc total de logements

Ce qui est en jeu :

> Le maintien d'un rythme de production de logements locatifs privés pour répondre à l'ensemble des situations

## 2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

### >> Une densité à renforcer pour limiter la consommation d'espaces agricoles

Des tissus aux densités variées mais qui restent relativement faibles



#### > Centres anciens

Mixité de l'habitat + autres fonctions : commerces, équipements

BLAIN = 45 à 55 logements / ha

LA CHEVALLERAI, BOUVRON = 30 log. / ha

LE GÂVRE = 20 à 25 log. / ha



> BLAIN - Quartier Pré Saint-Laurent = 30 à 40 logements / ha

Mixité de l'habitat : Logement collectif et individuel

Parcelles de 210 à 460 m<sup>2</sup>

35 % d'espaces publics

## 2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

### >> L'évolution des formes urbaines

Des tissus aux densités variées mais relativement faibles



#### > Lotissements

BLAIN - Rue de la Goupillais = 13,7 logements / ha

Uniquement habitat individuel.

Parcelles de 325 à 1130 m<sup>2</sup>. Diversité des tailles de parcelles.

23 % d'espaces publics

BLAIN - Rue du Courgeon = 9,8 logements / ha

Uniquement habitat individuel. Parcelles de 680 à 1020 m<sup>2</sup>.

24 % d'espaces publics

BOUVRON – Impasse des Saussaies = 13,2 logements / ha

Mixité limitée de l'habitat. Parcelles de 115 à 890 m<sup>2</sup>

25 % d'espaces publics

LA CHEVALLERAI – Rue du Maréchal Ferrant = 9 logts / ha

Pas de mixité. Parcelles de 490 à 1170 m<sup>2</sup>

25 % d'espaces publics

LE GÂVRE – Rue Jean de la Bretesche = 12,9 logements / ha

Maisons groupées. Parcelles de 260 à 840 m<sup>2</sup>

23 % d'espaces publics



## 2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

### >> L'évolution des formes urbaines

Des tissus aux densités variées mais relativement faibles



> Constructions au coup par coup ou par petites opérations

LE GÂVRE – Rue de la Forêt = **9,8** logts / ha  
Uniquement maisons individuelles  
Parcelles de 720 à 2270 m<sup>2</sup>  
7,8 % d'espaces publics

BLAIN - Route de l'Isac = **6,2** logts / ha.  
Quelques maisons groupées.  
Parcelles de 640 à 2850 m<sup>2</sup>.  
7,5 % d'espaces publics.



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> L'évolution des formes urbaines

Des opérations récentes qui vont vers plus de densité

> Opérations d'ensemble :

BLAIN - Garenne de Rohan = 17,3 log / ha  
Maisons individuelles et groupées

BLAIN - Parc des Bateliers = 20 log / ha  
Maisons individuelles et groupées

BOUVRON - Landes de Bardoul = 22 logts / ha



## 2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

### >> L'évolution des formes urbaines

Des objectifs fixés par le SCoT

Les objectifs du SCoT s'appliquent aux zones à urbaniser **en extension** de l'enveloppe urbaine.

> A l'échelle de l'intercommunalité :

Densité moyenne minimale : **20 logts / ha**

> Pour les pôles structurants, dont BLAIN, à l'échelle de la commune :

Densité moyenne minimale : **25 logts / ha**

*Les densités de logements par ha sont exprimés en densité brute, incluant les espaces publics, les équipements et services liés.*

*Ne sont pas comptabilisés les espaces naturels inscrits dans la TVB.*

#### Ce qui est en jeu :

> Renforcer la densité tout en garantissant la cohérence urbaine et la qualité de vie

> Calibrer les besoins en équipements

## 2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

### >> L'évolution des formes urbaines

Des objectifs fixés par le SCoT

Exemple de tissu sur le territoire :

> Rue Hervé Bazin / Le Comte Renaud à BLAIN

**25 log. / ha**

Mixité de l'habitat : individuel, collectif et semi-collectif.

Parcelles de 340 à 1230 m<sup>2</sup>.

27 % d'espaces publics

Pas d'équipement, mais parking public.

> Et rappel :

Centres anciens entre 25 et 55 log /ha

> Au regard de l'analyse des densités, pour atteindre les objectifs il semble nécessaire, en cohérence avec le contexte :

- De mixer les typologies d'habitat : collectif, semi-collectif, habitat groupé et individuel
- De réduire la taille moyenne des parcelles, tout en ayant une diversité des surfaces
- D'optimiser le foncier par une meilleure organisation sur la parcelle et l'espace public



### Ce qui est en jeu :

> Renforcer la densité en renforçant la mixité de l'habitat et en conservant une diversité des tailles de parcelle



# PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2<sup>ème</sup> couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux

## Questionnements / Enjeux

## L'ARTICULATION ET LA COMPLÉMENTARITÉ DU PROJET DE TERRITOIRE DU PAYS DE BLAIN AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

### DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

- Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière
- Une production de logements adaptée :
  - Répondre aux divers besoins (typologie des ménages, revenus...)
  - Accompagner le vieillissement de la population
  - Définir un rythme d'accueil et donc de production de logements en cohérence avec les objectifs du SCoT

### DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

- Le maintien d'une attractivité économique du territoire et la réaffirmation du positionnement du Pays de Blain dans un bassin d'emploi attractif
- La pérennité des activités économiques existantes
- La poursuite d'une stratégie intercommunale pour structurer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises

### CADRE DE VIE

- La protection des espaces naturels patrimoniaux et le maintien de la biodiversité
- La préservation des espaces agricoles et naturels par une intensification urbaine qui garantisse la cohérence urbaine et la qualité de vie
- L'image et par conséquent l'attractivité du territoire et des communes par l'insertion paysagère de l'urbanisation
- La garantie de disposer d'équipements suffisants et de qualité, qui puissent répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

Quels rôles du Pays de Blain à l'échelle de l'aire urbaine nantaise ?

Quelles relations et quelles complémentarités entre le Pays de Blain et les territoires voisins ?

Comment rester attractif et accompagner les dynamiques économiques et démographiques ?

Comment garantir un maintien des qualités du cadre de vie ?



Priorisation, hiérarchisation des enjeux

*A l'issue du diagnostic*

Définition des orientations, choix

*Par l'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)*

Traduction réglementaire



# PARTIE 3

Un territoire dont l'organisation révèle des fragilités dans un environnement concurrentiel fort

3.1 Blain, un pôle structurant confronté à l'émergence des territoires voisins

3.2 Une structure territoriale diffuse qui favorise l'usage de la voiture

3.3 Un manque de lisibilité de l'armature économique



## 3.1 Blain, un pôle structurant confronté à l'émergence des territoires voisins

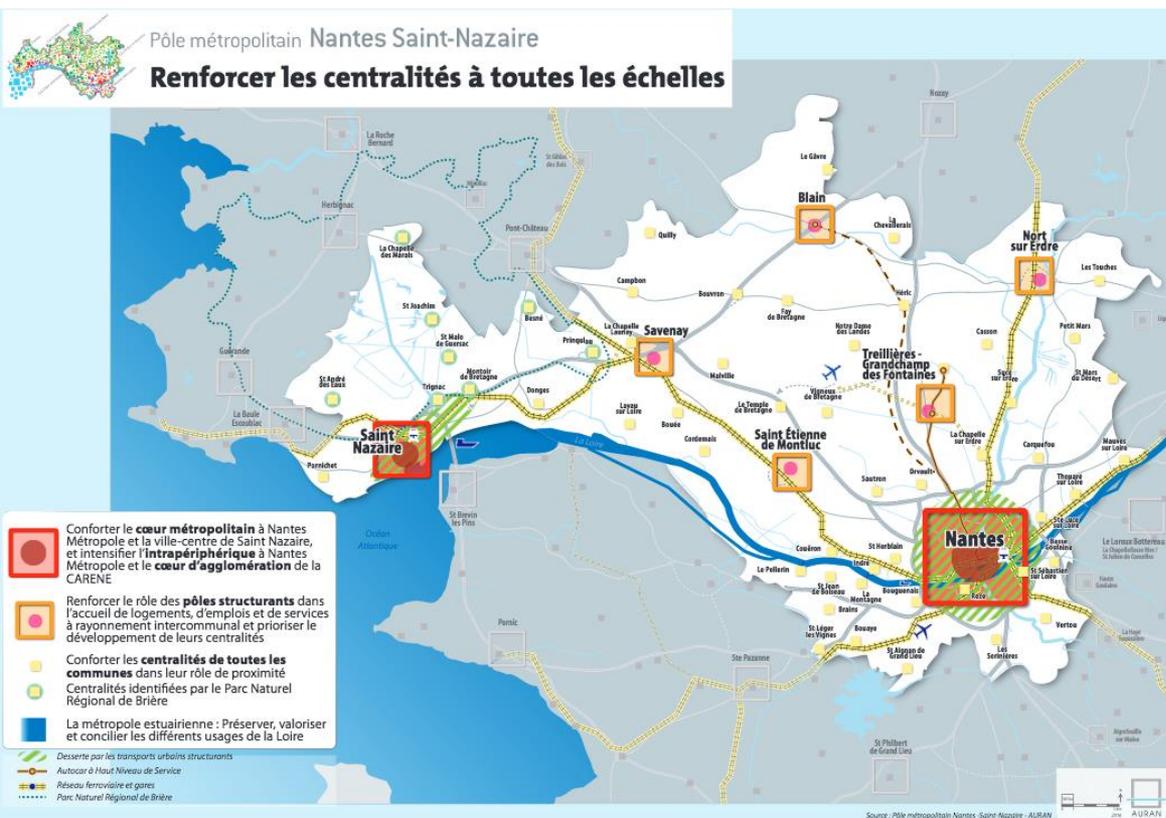
### 3.1.1 Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

3.1.2 Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

3.1.3 Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

>> Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

> Un pôle structurant identifié par le SCOT



> Des objectifs différenciés par commune au regard de l'organisation multipolaire

Les pôles structurants du SCOT

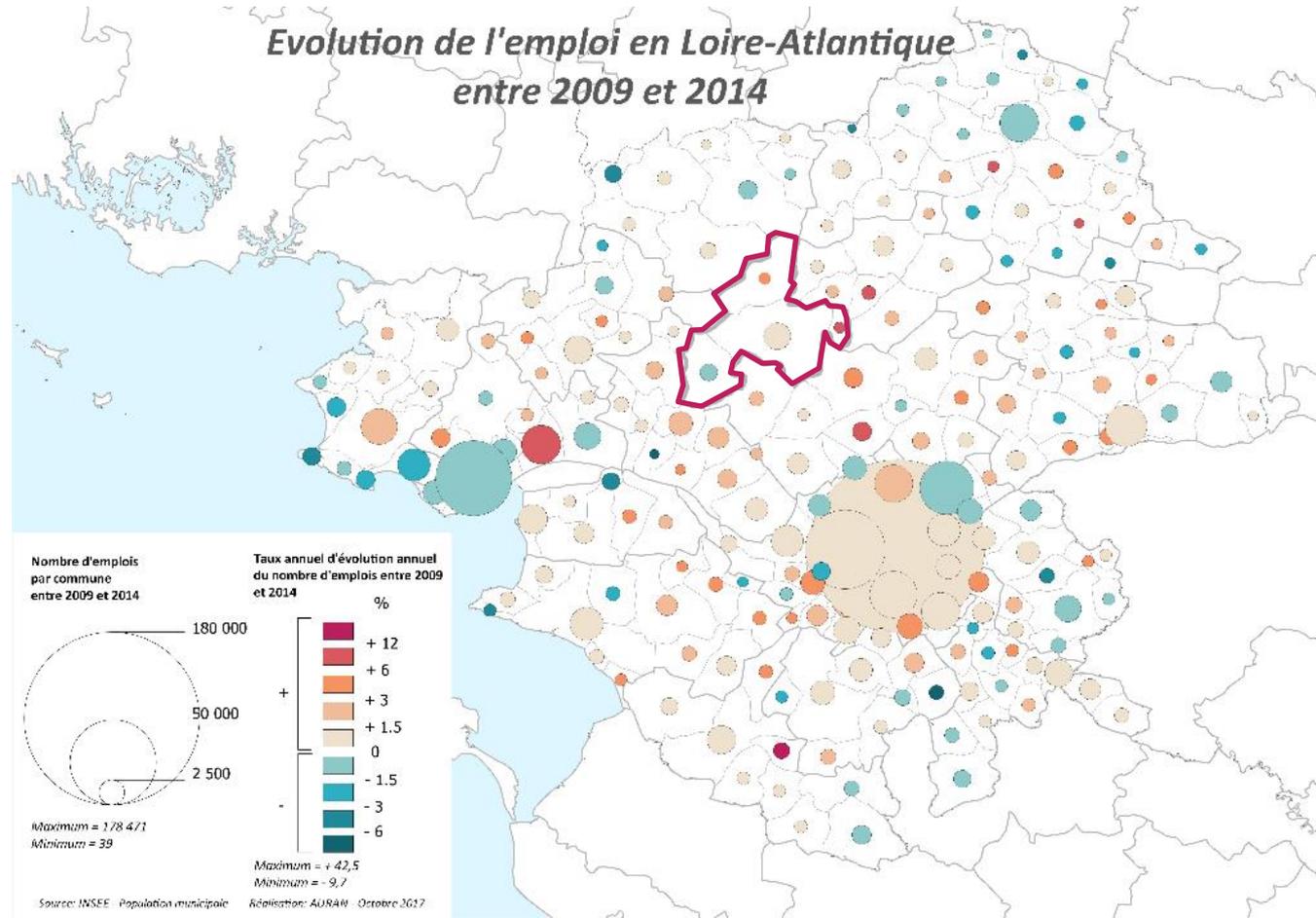
« Du fait de leur poids démographique et économique, de leur niveau d'équipements, de services et de commerces, ces pôles assurent une fonction essentielle dans l'organisation de l'offre territoriale du territoire Nantes-Saint-Nazaire. »

« Ils sont appelés à renforcer leur rayonnement intercommunal et développer leurs fonctions de centralité ».

>> Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

> Un pôle d'emploi important à l'échelle de la collectivité et des communes alentours mais qui tend à s'affaiblir

Evolution de l'emploi en Loire-Atlantique entre 2009 et 2014



> 3 740 emplois Blain = 70 % des emplois de la CCRB

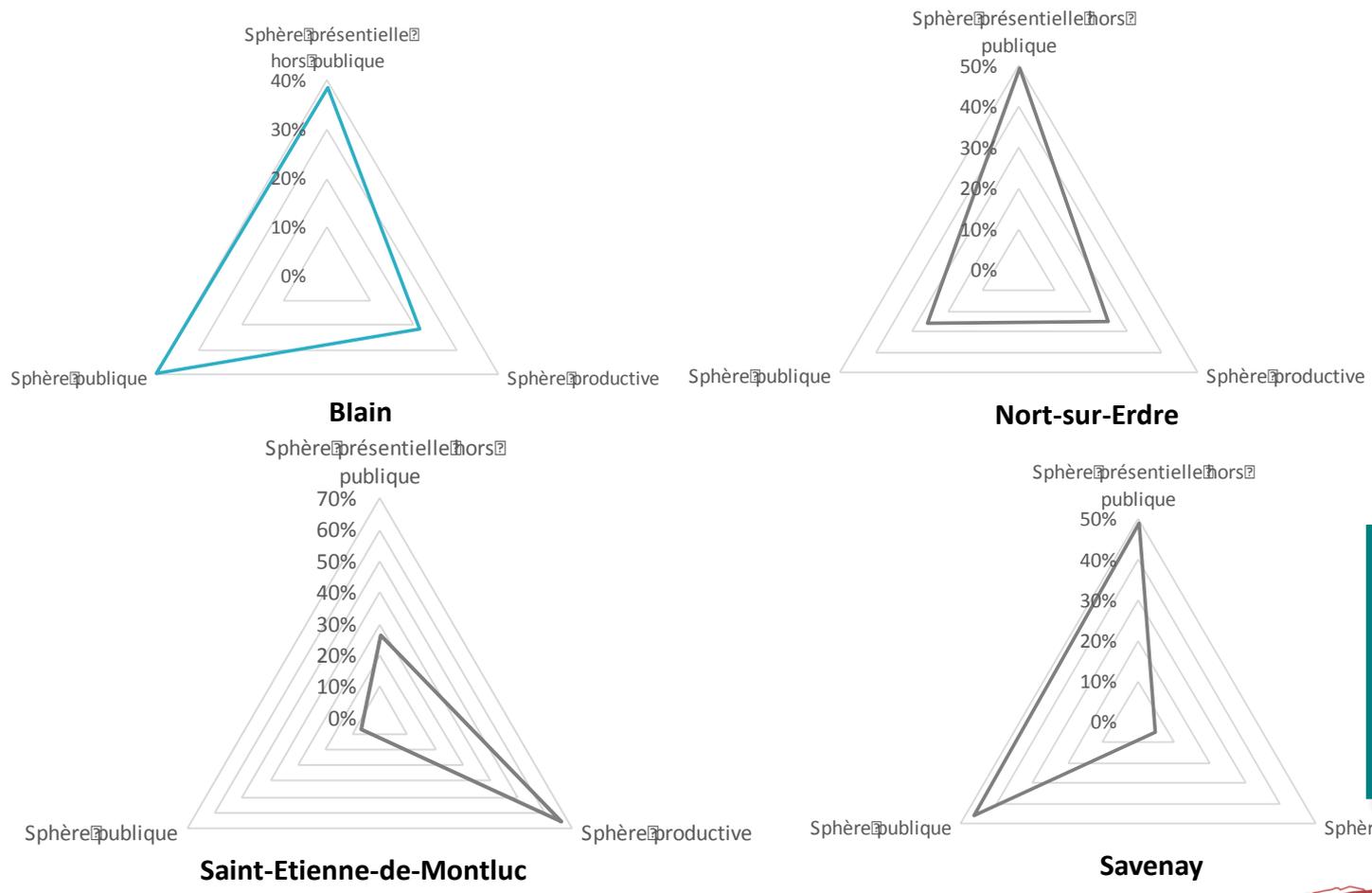
> + 1,1 % emplois/an entre 2009 et 2014 (dynamique similaire à celle observée à l'échelle départementale)

> Une progression de l'emploi plus marquée dans les communes d'Héric, Savenay, Malville et Fay-de-Bretagne

>> Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

> Un poids important de l'emploi public

Répartition de l'emploi par sphère dans les pôles structurants du SCoT de comparaison



> 40 % d'emploi public\*, soit 90 % de l'emploi public de l'intercommunalité

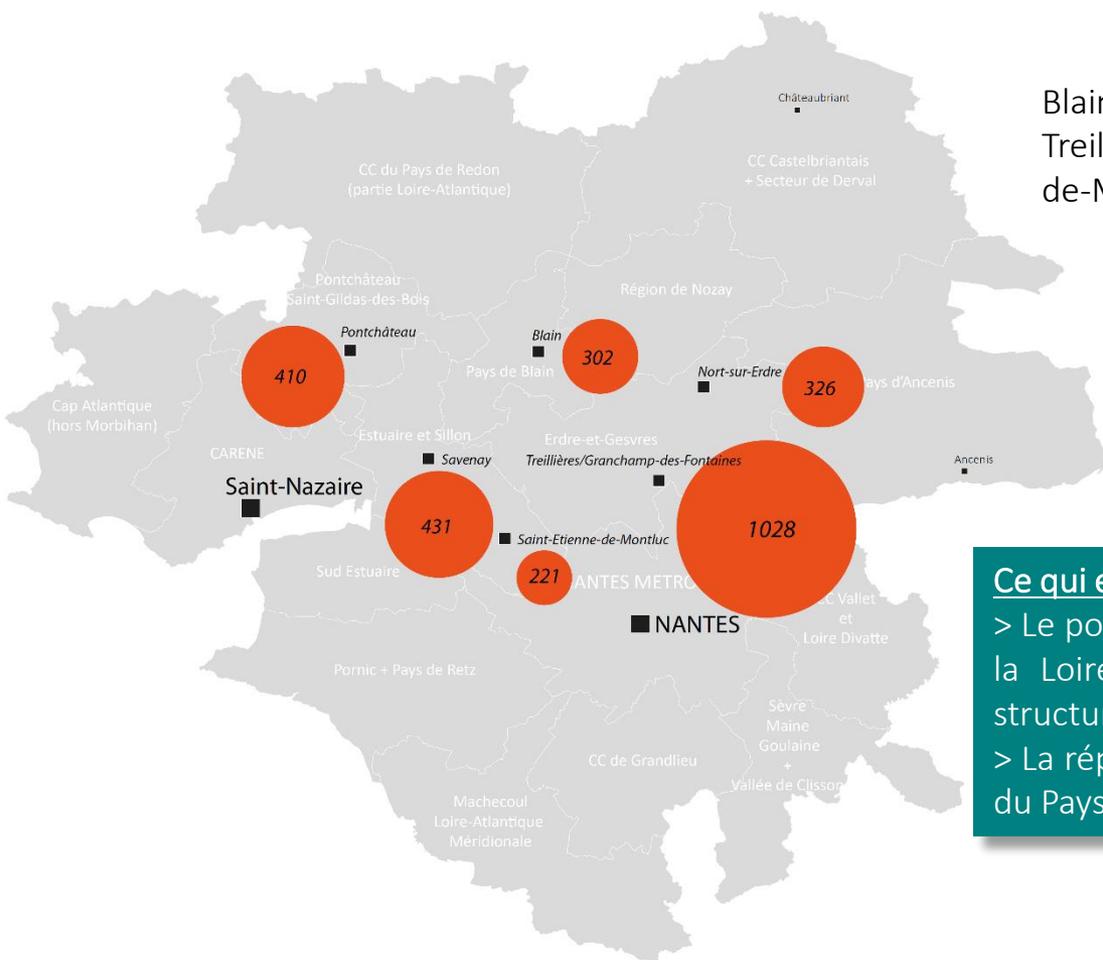
> Un poids plus marqué de l'emploi public que la plupart des autres pôles structurants du SCoT (profil similaire à Savenay)

\* Part des postes relevant du champ du domaine public dans les établissements actifs (Insee, CLAP, 2015)

**Ce qui est en jeu :**  
 > Le renforcement de Blain comme pôle d'emploi structurant sur les différentes sphères économiques

>> Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

Nombre de constructions neuves entre 2009 et 2014 sur les pôles structurants



Blain // Pontchâteau // Nort-sur-Erdre // Savenay // Treillières-Grandchamp-des-Fontaines // Saint-Étienne-de-Montluc

> Blain, « troisième pôle structurant » en termes de logements et de population mais seulement le « cinquième pôle structurant » en terme de production de logements entre 2009 et 2014

Ce qui est en jeu :

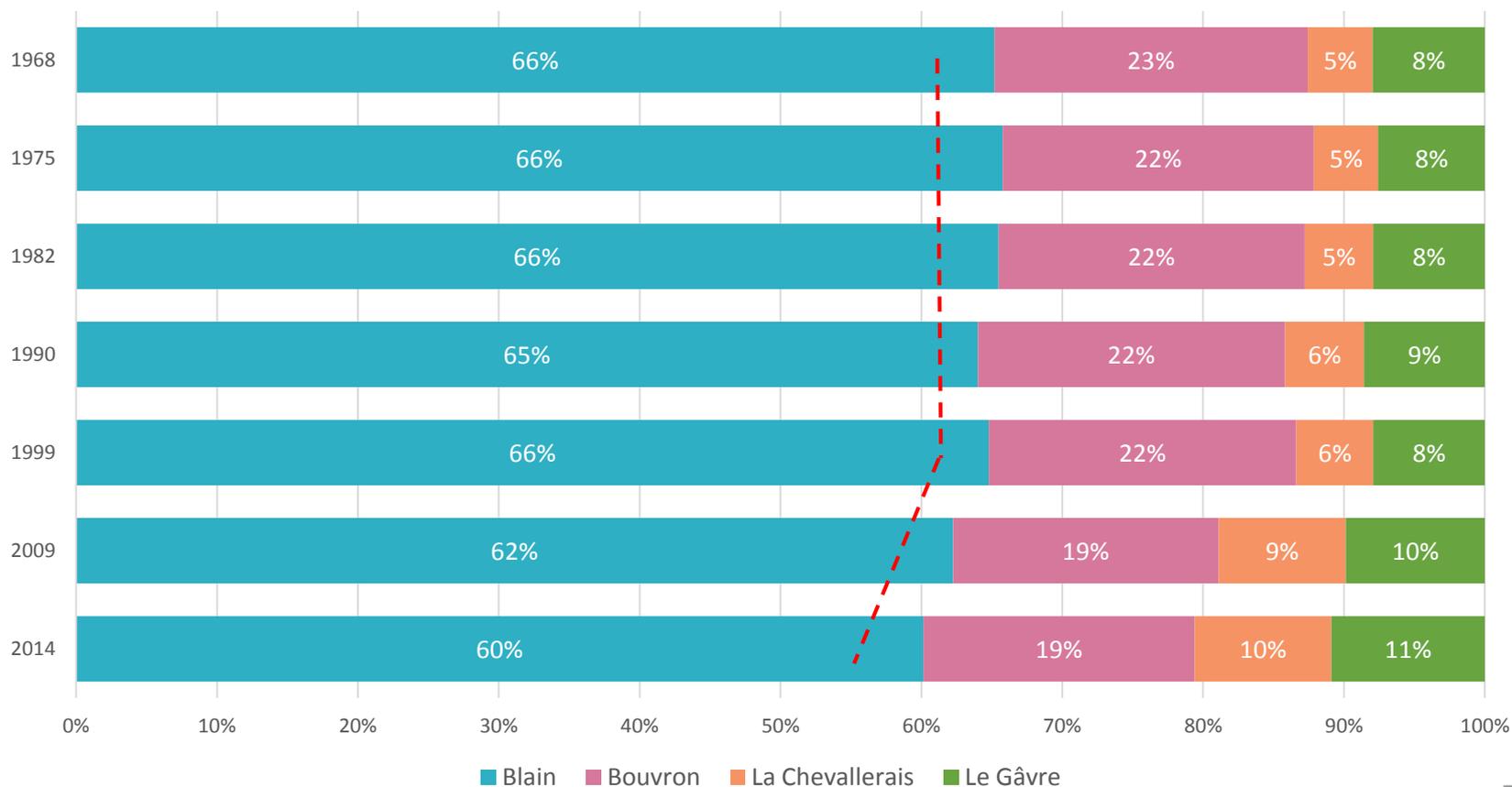
> Le poids de la commune de Blain à l'échelle du Nord de la Loire-Atlantique et sa reconnaissance comme pôle structurant majeur

> La répartition de la production de logements à l'échelle du Pays de Blain

>> Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

> Un poids démographique qui diminue au sein de la CCRB

Répartition de la population dans les communes du Pays de Blain

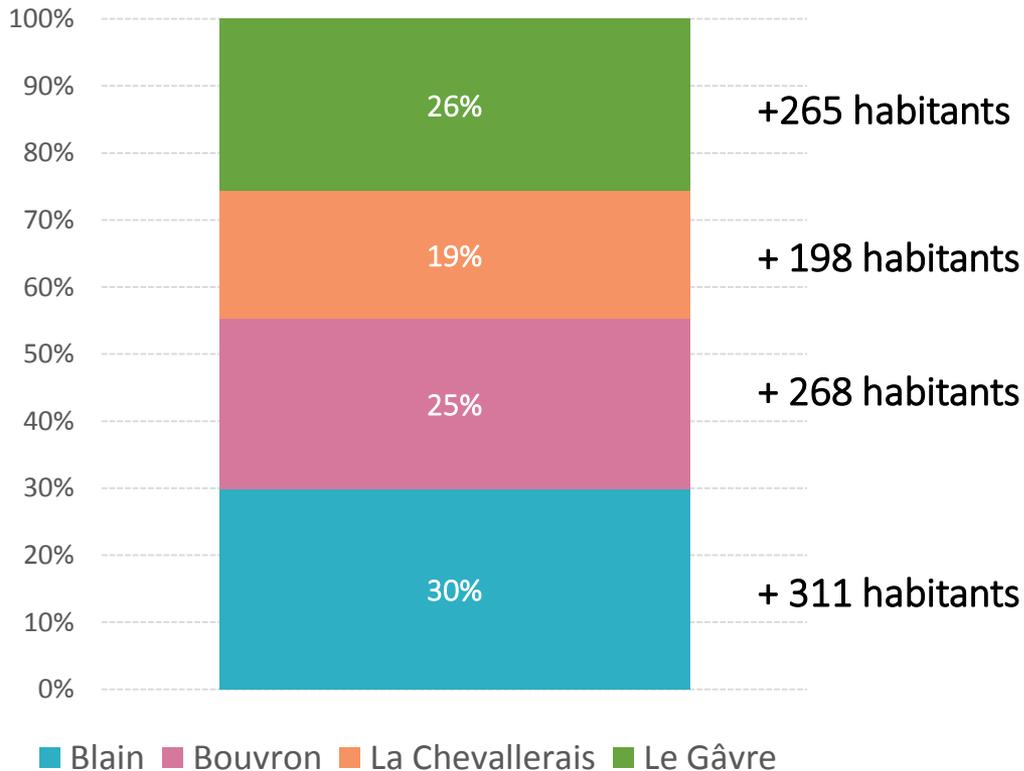


>> Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

Blain = **60%** de la population de la CCRB (en 2014)  
mais seulement

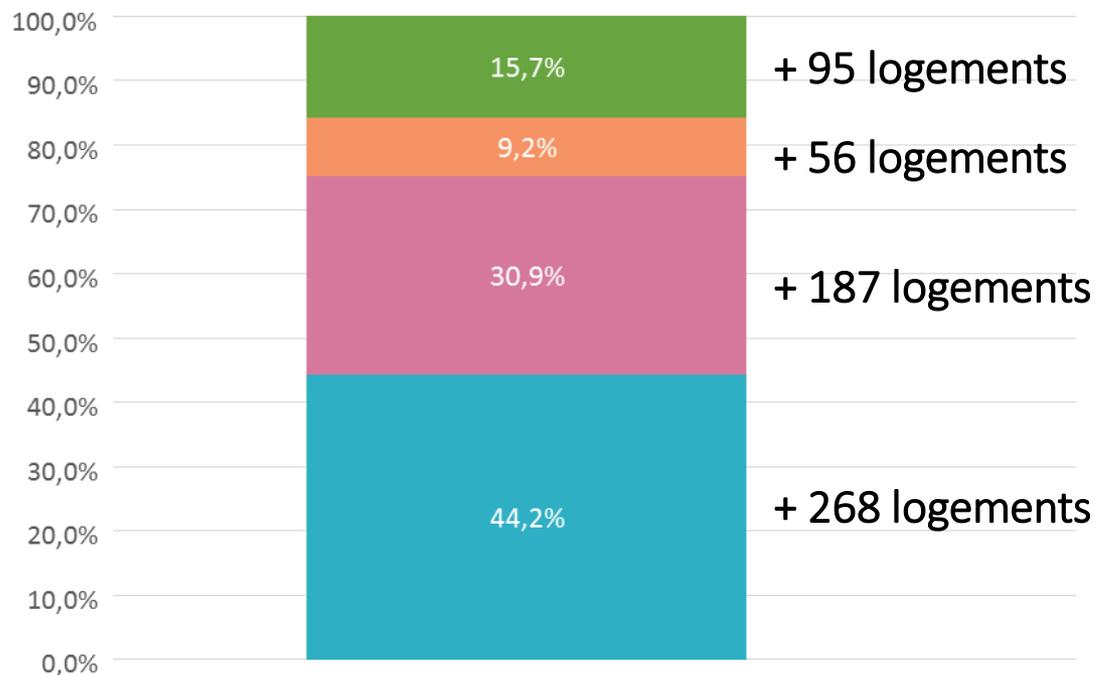
**30%** de la croissance démographique entre 2009 et 2014

Répartition de la croissance par commune (période 2009-2014)



>> Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

Blain = **62%** du parc de logements du Pays de Blain (en 2014)  
 mais seulement  
**44 %** de la croissance du parc entre 2009 et 2014



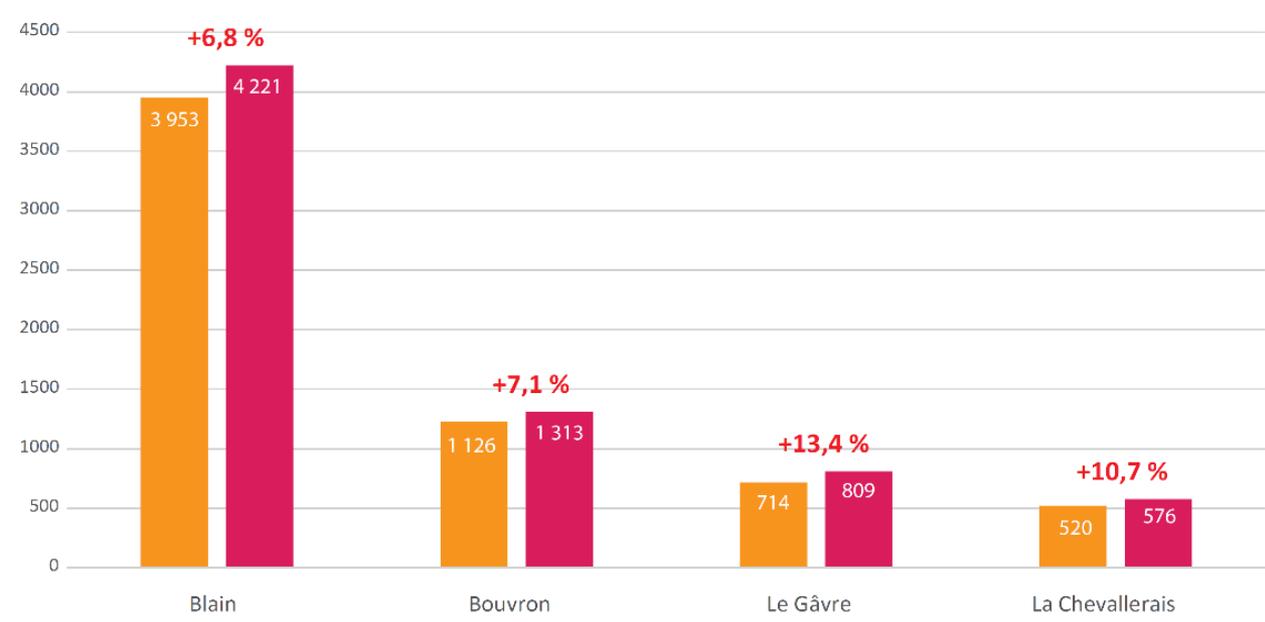
> Un nombre de logements produits sur la commune de Blain plus faible que sur l'ensemble des autres communes du territoire

Ce qui est en jeu :

- > Le recentrage de la production de logements sur le pôle structurant
- > Le maintien d'un niveau de production de logements permettant de maintenir une dynamique sur l'ensemble des communes tout en limitant la consommation foncière

>> Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

Évolution du parc total de logements sur le Pays de Blain par commune entre 2009 et 2014



> Un nombre de logements produits sur la commune de Blain plus faible que sur l'ensemble des autres communes du territoire

INSEE RP 2009 ; RP 2014

Année 2009  
Année 2014





## 3.1 Blain, un pôle structurant confronté à l'émergence des territoires voisins

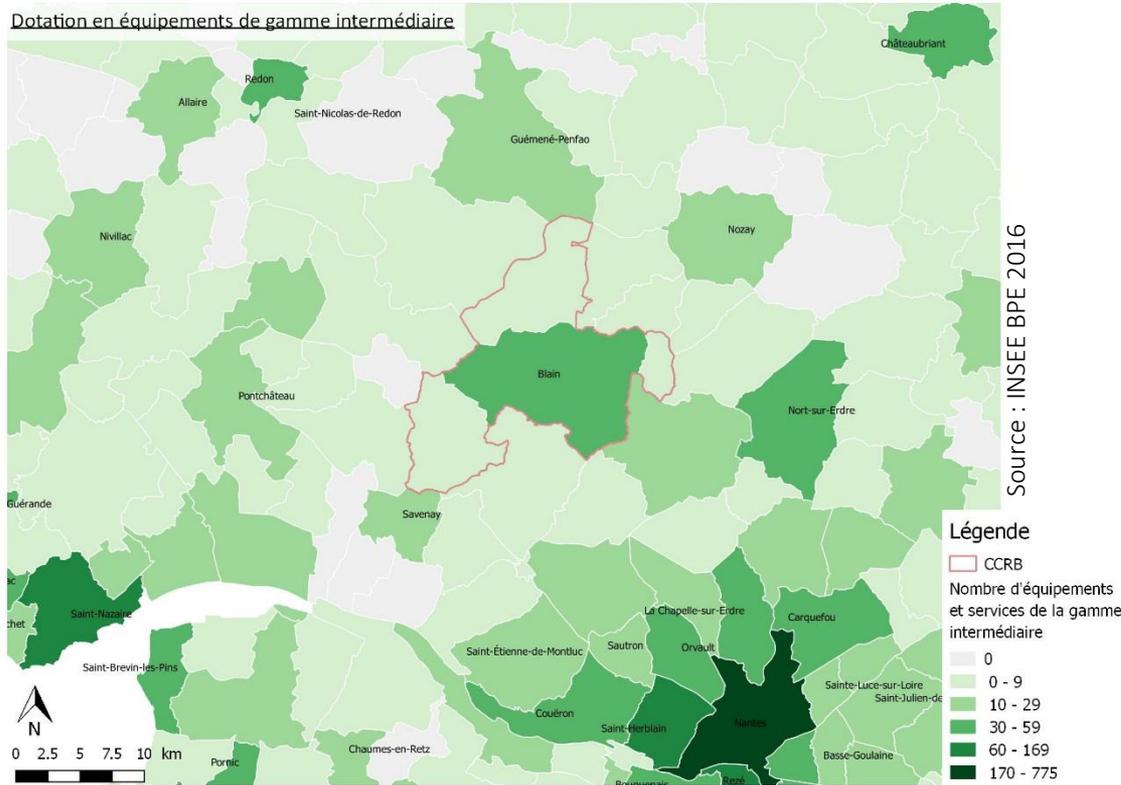
3.1.1 Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

**3.1.2 Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins**

3.1.3 Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

>> Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

> Une offre d'équipements et services attractive



> Gamme de proximité :

BLAIN dispose de l'ensemble des équipements et services dits de proximité : poste, épicerie, restaurant, agence immobilière, pharmacie, dentiste...

> Gamme intermédiaire (ci-contre) :

BLAIN dispose de l'ensemble des équipements et services dits intermédiaires : école de conduite, vétérinaire, opticien, laboratoire d'analyses, supermarché, magasin de vêtements...

> Gamme supérieure :

20 équipements et services supérieurs (sur 47)

Équipements, services pris en compte :

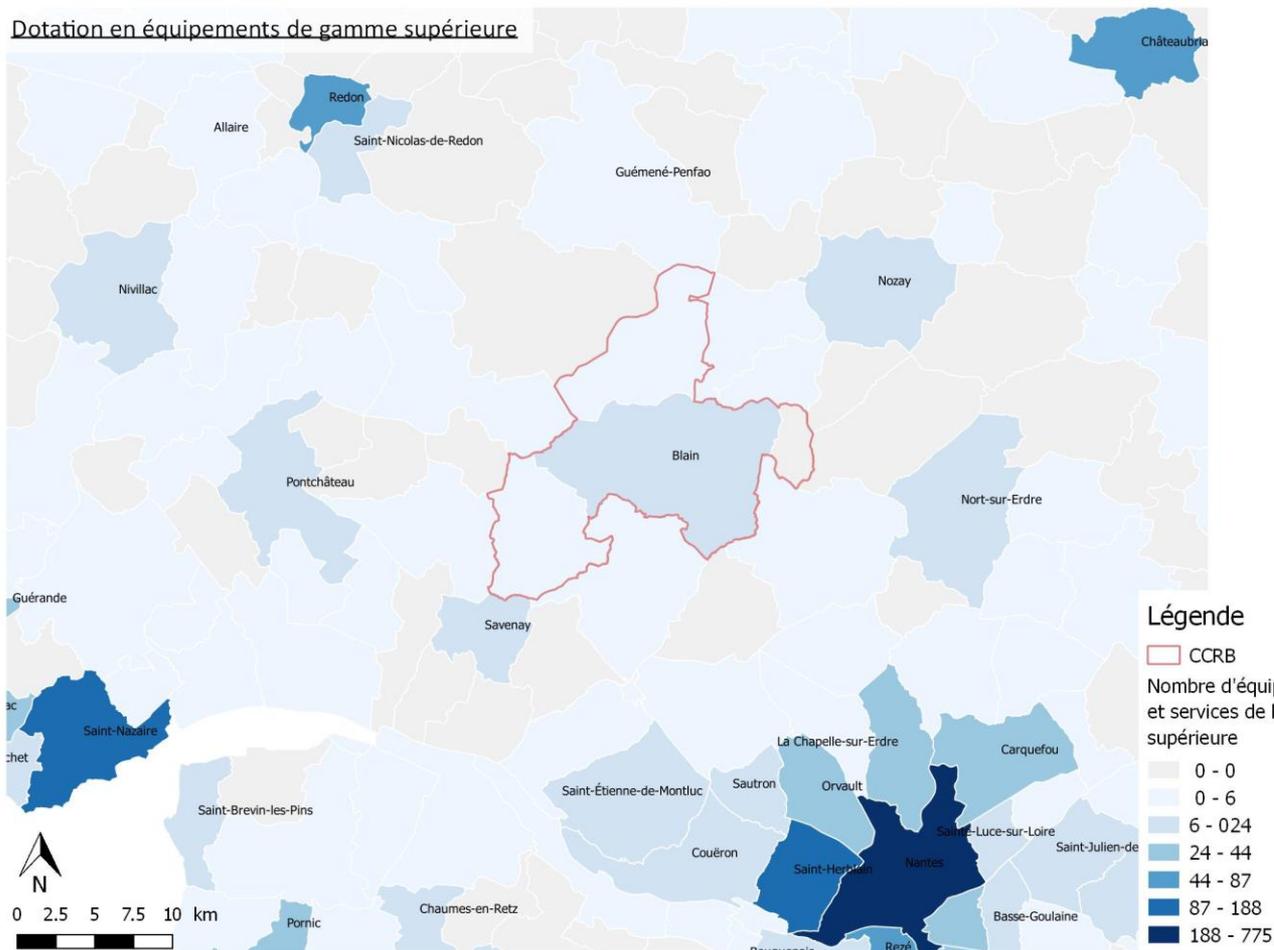
*Police, gendarmerie. Ecole maternelle, Collège. Salle de sport spécialisée, Bassin de natation, Athlétisme, Roller, skate, vélo bicross ou freestyle Sage-femme, Orthophoniste, Pédicure/ podologue, Psychologue. Laboratoire d'analyses et de biologie médicale, Ambulance. Personnes âgées : hébergement, services d'aide. Ets d'accueil du jeune enfant.*

**Ce qui est en jeu :**  
 > Conserver une offre suffisante et attractive en équipements et services

>> Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

> Une offre d'équipements et services attractive

Dotation en équipements de gamme supérieure



Source : INSEE BPE 2016

Equipements, services de gamme supérieure pris en compte :

Pôle emploi : réseau de proximité

Lycées, Formation santé, Centre de formation d'apprentis

Ets de santé de court, moyen et/ou long séjour

Urgences, Centre de santé, Dialyse

Ets psychiatriques, Structures psychiatriques en ambulatoire

Spécialistes en : cardiologie, ORL, dermatologie, pédiatrie gynécologie, psychiatrie, ophtalmologie...

Orthoptiste, Audio prothésiste, Psychomotricien, Diététicien

Personnes âgées : soins à domicile

Enfants handicapés : hébergement, services à domicile ou ambulatoires

Adultes handicapés : services d'aide ou de soins à domicile, hébergement

Travail protégé ; Aide sociale à l'enfance : hébergement

Parcours sportif / santé, Théâtre, Cinéma, Musée

## >> Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

### > Des ouvertures de lycées prévues sur les territoires voisins



> Offre d'enseignement de la maternelle au lycée (public et privé)

Cependant :

> Une seule filière de formation professionnelle sur la commune – au sein du lycée professionnel agricole privé :

CAPa Services aux Personnes et Vente en Espace Rural / BEPa et Bac Pro Services aux Personnes et aux Territoires

> Des constructions nouvelles prévues sur d'autres pôles :

#### **Nort-sur-Erdre :**

Reconstruction et confortement du collège  
Nouveau lycée : 1000 élèves / rentrée 2020

#### **Pontchâteau :**

Nouveau lycée : 1050 élèves / rentrée 2023

## >> Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

### > Des équipements de santé « du quotidien » bien implantés



> Pôle santé du Grand Moulin : pôle qui réunit 23 praticiens divers : médecine généraliste, infirmerie, orthophonie, psychologie, kinésithérapie... et bientôt télé imagerie.

Pôle santé Santé Avenir réunissant plus de 20 professionnels de santé : médecine généraliste, infirmerie, orthophonie, psychologie, kinésithérapie...

> D'autres professionnels répartis sur la commune : laboratoire d'analyses médicales, cabinet dentaire, orthodontie, pharmacies, ambulance...

> EHPAD

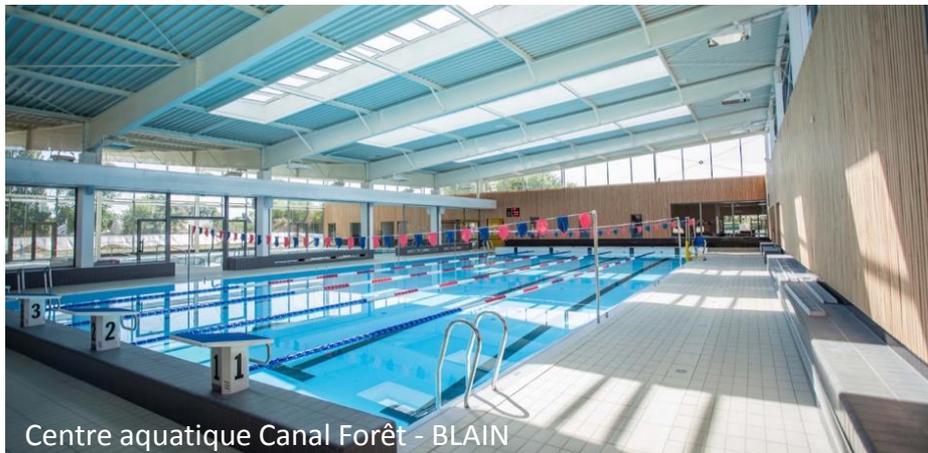
> Foyer d'accueil et d'hébergement, IME,...



Pôle de santé - Santé Avenir - Blain - GSV

## >> Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

### > Des équipements sportifs et culturels plus ou moins adaptés



Centre aquatique Canal Forêt - BLAIN

> Piscine, tennis, terrain de football, centre équestre, piste d'athlétisme (pas de vestiaires), boulodrome, ...

> Centre aquatique neuf et avec un bassin sportif, un bassin ludique et un espace bien-être

> Musée, cinéma

> Espace culturel et festif à Bouvron. Salle festive de 450 personnes et salle culturelle de 245 personnes.

> Salle culturelle et festive en réflexion sur Blain



Horizinc - BOUVRON

### Ce qui est en jeu :

> Le maintien d'un niveau de rayonnement supra-communautaire des équipements, pour faire venir des personnes extérieures sur la commune

> Le maintien et l'accueil d'habitants sur le territoire en proposant des équipements de qualité, qui répondent aux besoins (nombre et diversité)

> La répartition et la localisation des équipements sur le territoire



## 3.1 Blain, un pôle structurant confronté à l'émergence des territoires voisins

3.1.1 Blain, un rayonnement local qui s'affaiblit

3.1.2 Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

**3.1.3 Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques**

>> Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

> Un pôle commercial d'influence intercommunale

> L'offre commerciale du Pays de Blain est diversifiée : présence de l'ensemble des activités commerciales

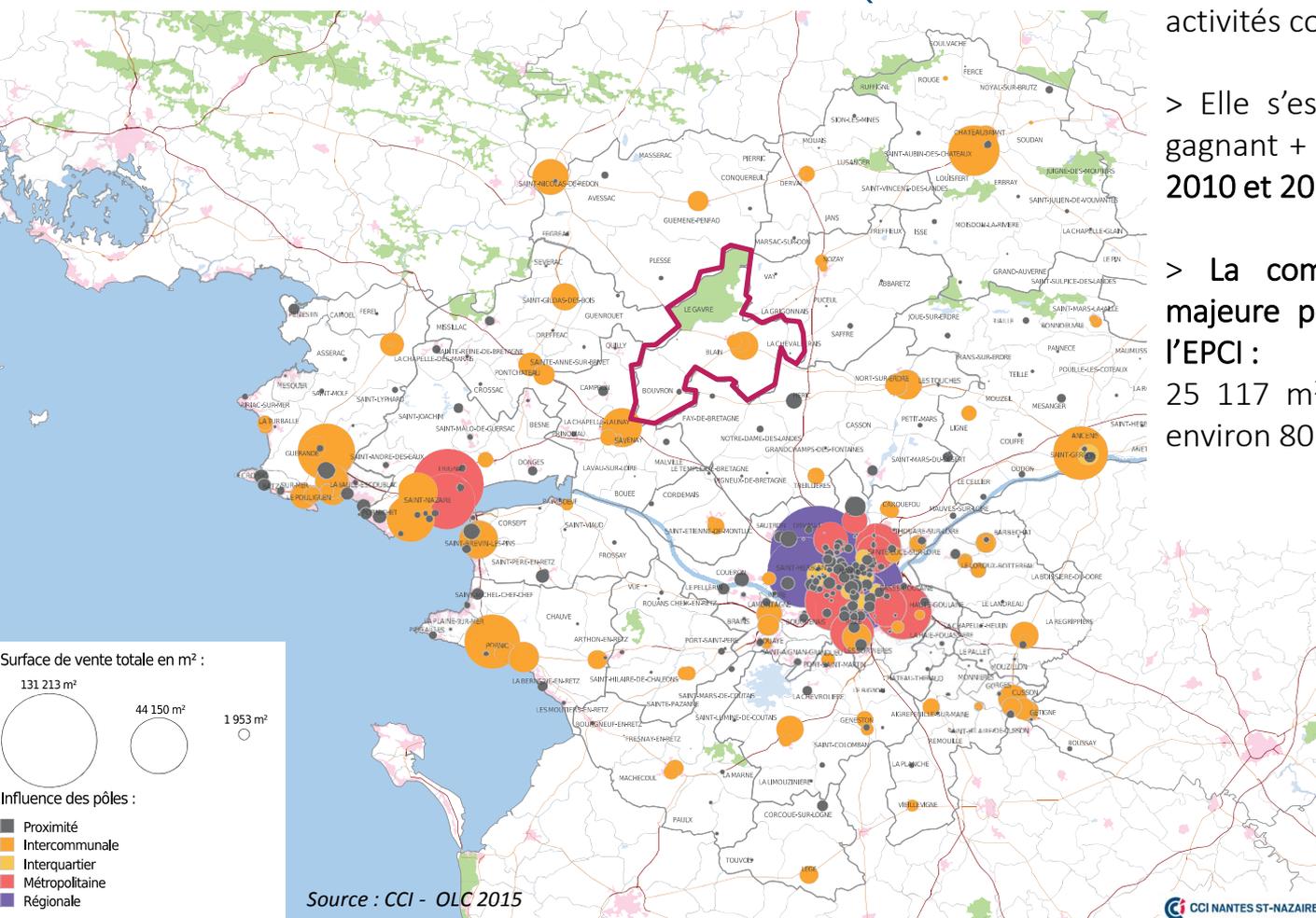
> Elle s'est étoffée ces dernières années gagnant + 14 % de surfaces de vente entre 2010 et 2016

> La commune de Blain concentre la majeure partie de l'offre commerciale de l'EPCI :

25 117 m<sup>2</sup> de commerces en 2015 pour environ 80 commerces

Source : CCI OLC - 31/12/2015

INFLUENCE DES PÔLES COMMERCIAUX DE LOIRE-ATLANTIQUE

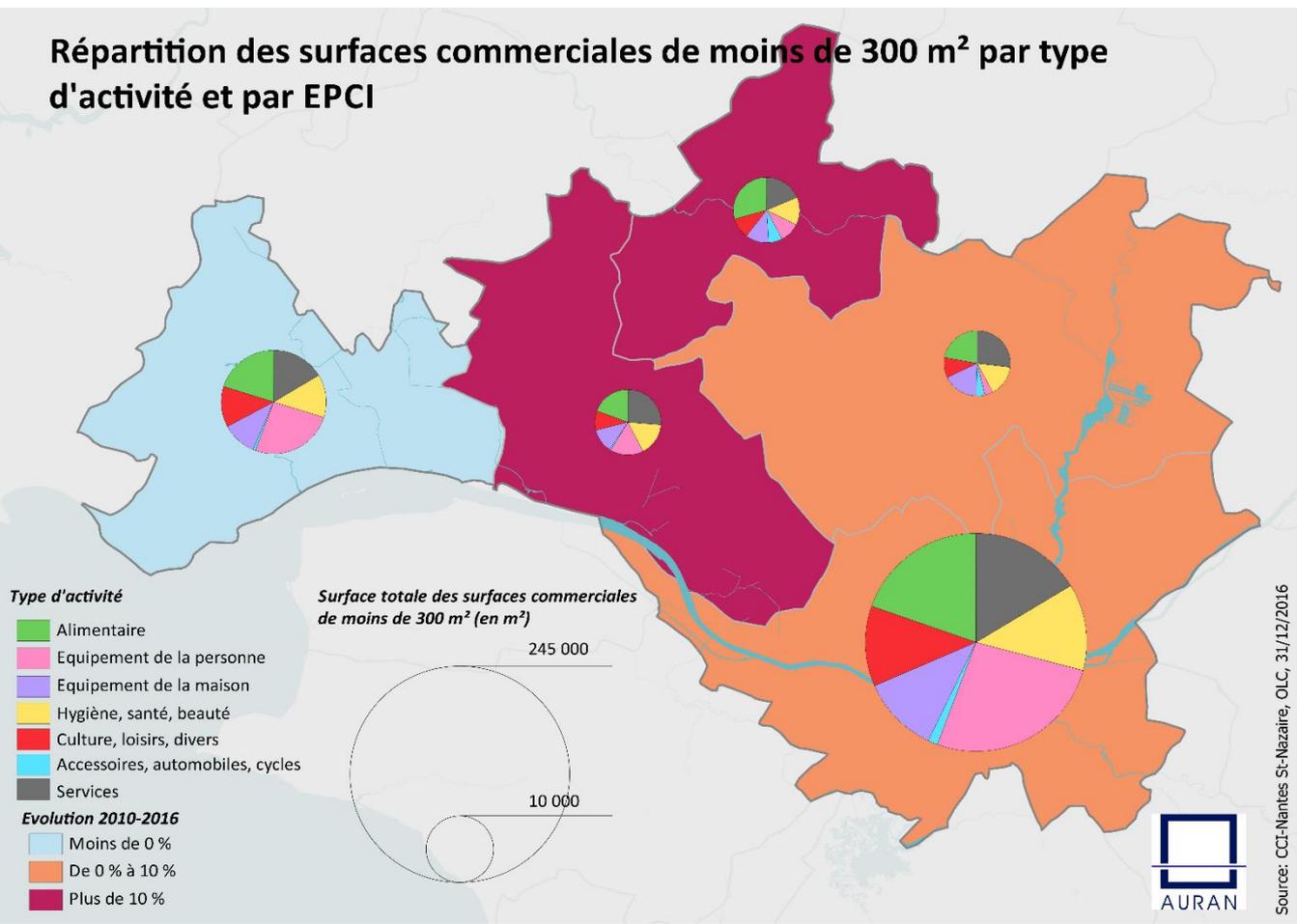


Photographie des Locaux Commerciaux dérivés du 31/12/2014, conception: DEST - CCI Nantes-Saumur, OLC

>> Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

> Une offre commerciale au profil équilibré

Répartition des surfaces commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> par type d'activité et par EPCI



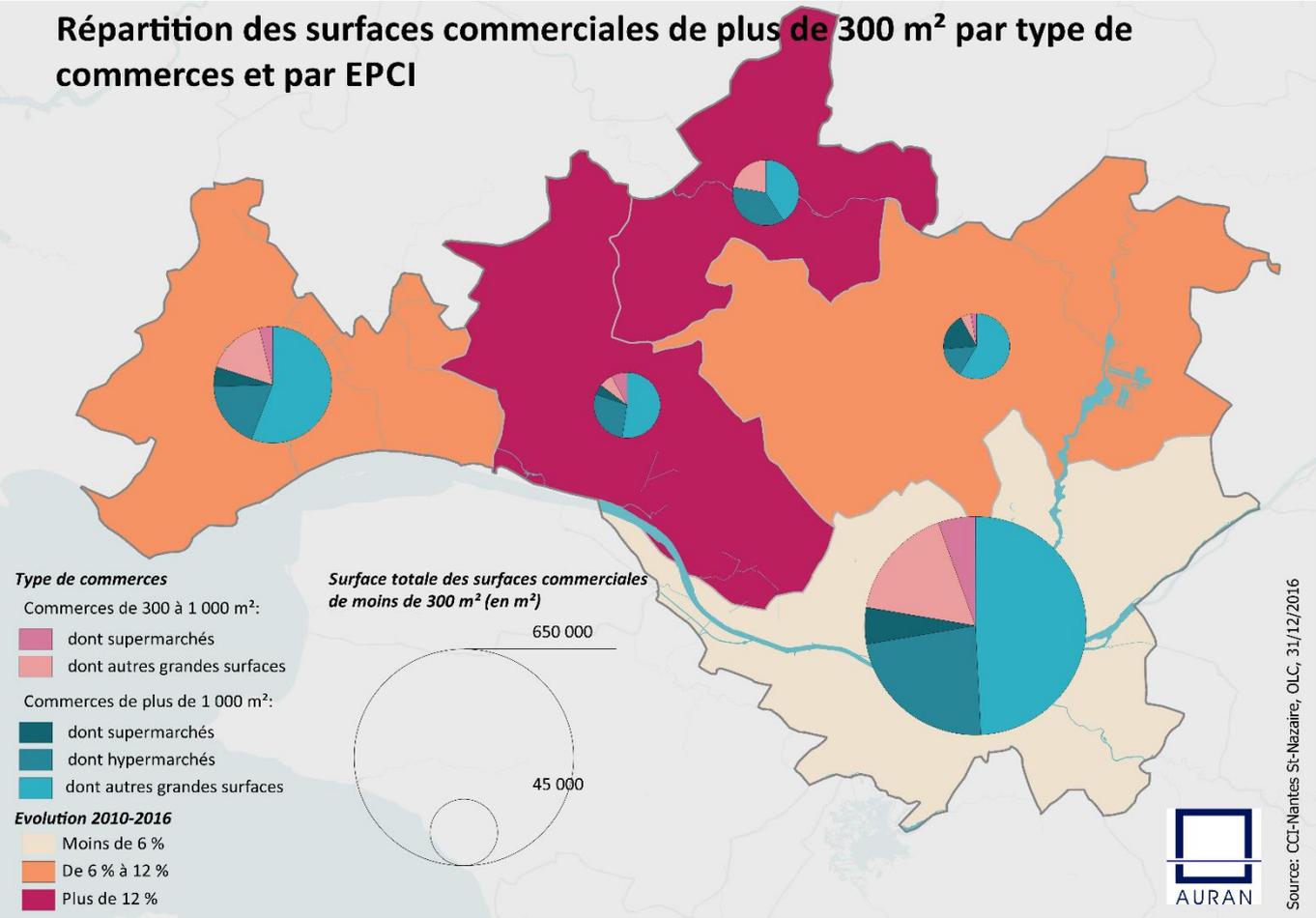
> Un profil équilibré du tissu commercial permettant de limiter l'évasion commerciale  
*Données disponibles uniquement pour les moins de 300 m<sup>2</sup>*

> Une évasion commerciale constatée par les élus vers Savenay, Fay-de-Bretagne et Campbon

> Une progression des surfaces commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> plus importante que dans les EPCI voisins

>> Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques  
 > Un poids important des grandes surfaces, notamment des hypermarchés

Répartition des surfaces commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> par type de commerces et par EPCI



> Une surreprésentation des grandes surfaces (notamment hypermarchés) dans la CCRB par rapport au reste de la Loire-Atlantique

> Une progression importante ces dernières années, tout comme les autres EPCI proches (en particulier Estuaire et Sillon)

**Evolution des +300 m<sup>2</sup> entre 2010 et 2016 :**

- + 15 % sur la CCRB
- + 6 en Loire-Atlantique

**Evolution des hypermarchés entre 2010 et 2016 :**

- + 29 % sur la CCRB
- + 4 % en Loire-Atlantique

Source: CCI-Nantes St-Nazaire, OLC, 31/12/2016

>> Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

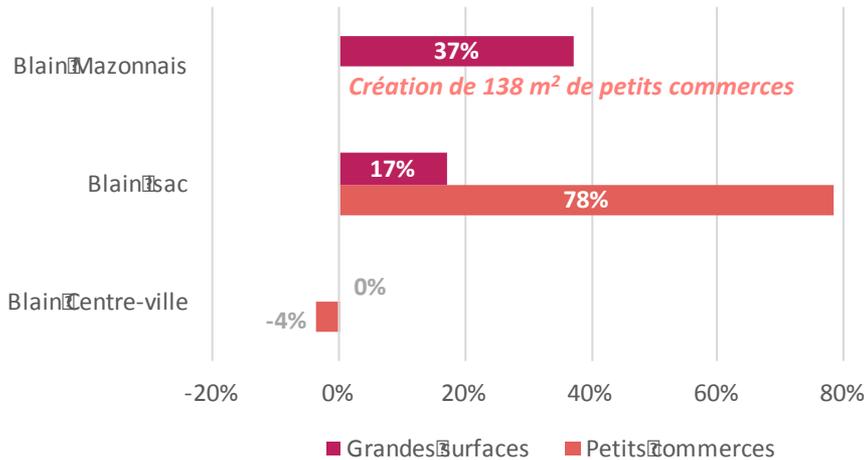
> Un renforcement récent des zones périphériques

> Entre 2010 et 2015, les pôles commerciaux de périphérie se sont renforcés ; en parallèle, le commerce de centre-ville a connu une légère baisse (hygiène-santé-beauté et culture-loisirs)

> 2017 : extension complémentaire du Leclerc qui vient conforter l'hypermarché généraliste et compléter l'offre « culture-loisirs »

**Hypermarché (hors parapharmacie) : + 40 %**  
**Autres commerces de la galerie : création de 1500 m<sup>2</sup>**

Evolution des surfaces entre 2010 et 2015



Source : CCI Nantes Saint-Nazaire – OLC – 31/12/2015

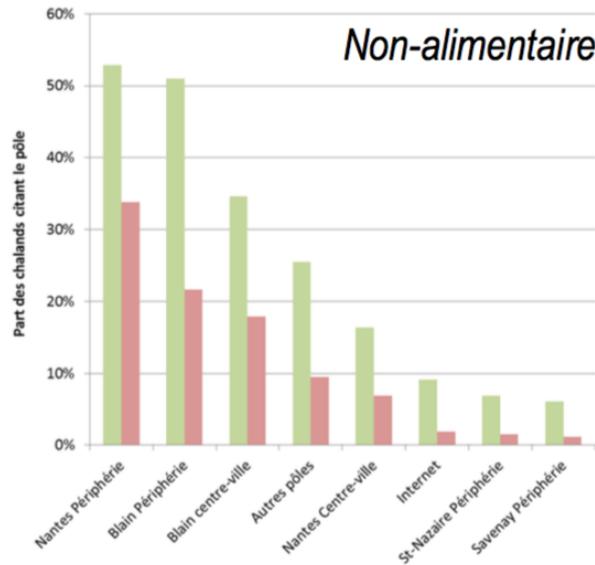
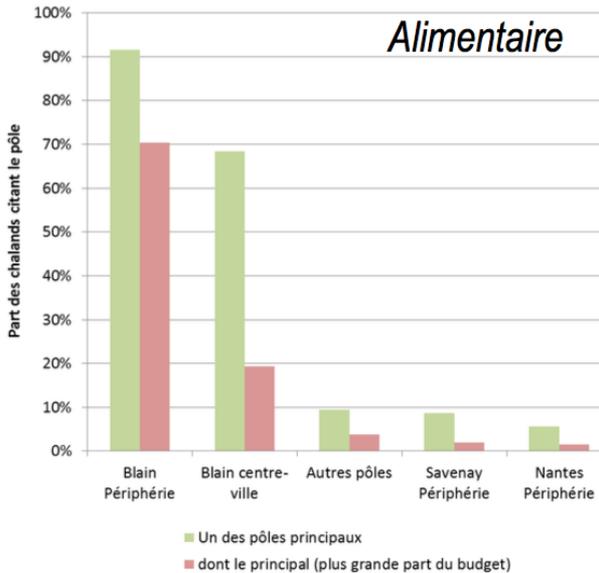
Petit commerce : local commercial de moins de 300 m<sup>2</sup>  
 Grandes surfaces : local commercial de plus de 300 m<sup>2</sup>

Activité	Surface de vente avant projet	Surface de vente projetée après projet
Centre Leclerc	2500	3500
Parapharmacie	0	200
Espace culturel Leclerc	0	900
MS Equipement de la personne	0	400
Zone exposition mail	0	369
<b>TOTAL</b>	<b>2500 m<sup>2</sup></b>	<b>5369 m<sup>2</sup></b>

Source : étude centre-ville Blain – Magnum / Artelia / CMF – janv 2017

>> Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

> Une dégradation de l'offre commerciale du centre-ville de Blain



> Un des principaux pôles de consommation pour les habitants mais derrière les zones commerciales périphériques de l'intercommunalité et de Nantes

> Perte de vitesse des commerces du centre-ville : - 4 % de surfaces de vente des commerces de proximité. (source CCI OLC 2010-2015)

> Une diminution qui concerne les commerces de culture-loisirs et d'hygiène-santé-beauté.

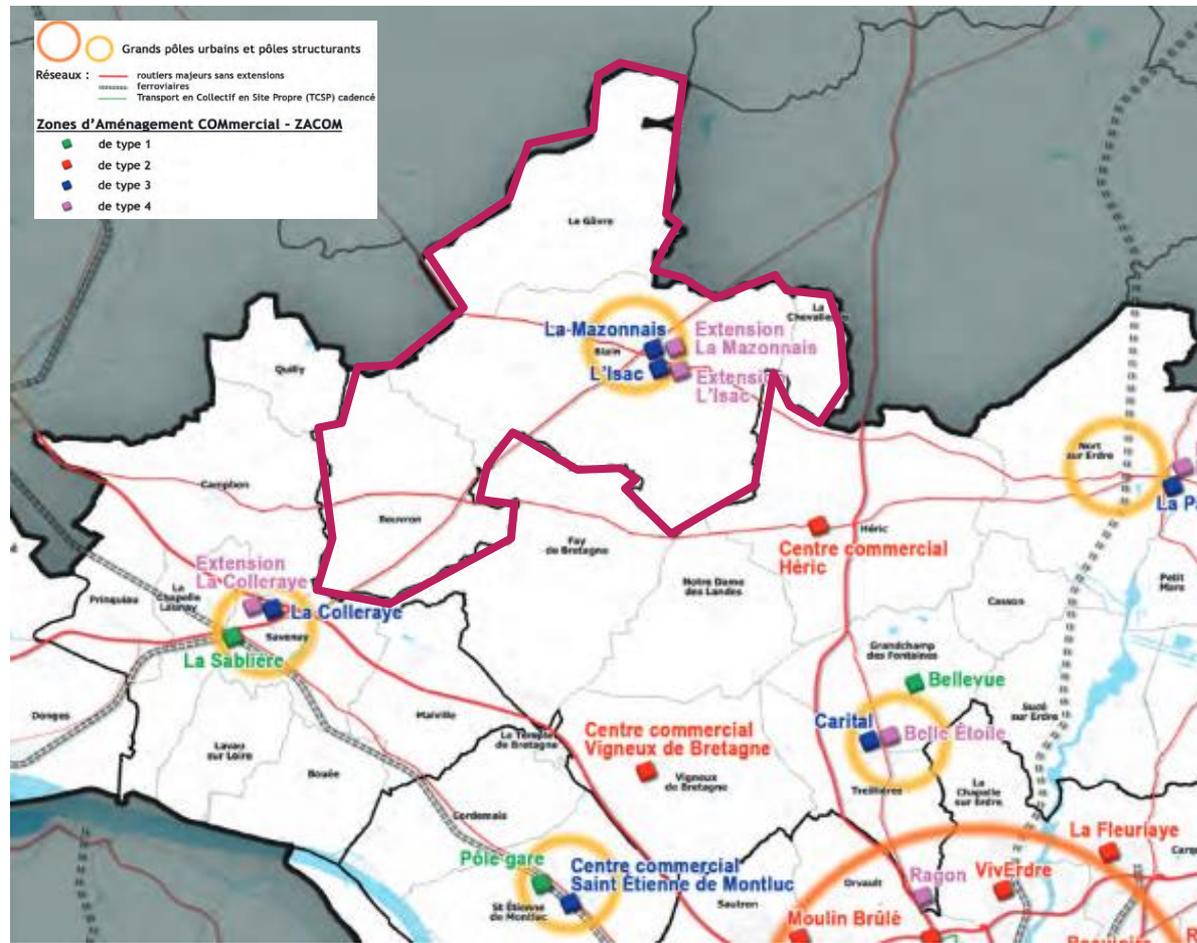
> Transfert et/ou ouverture de certains commerces attractifs dans les zones commerciales qui ont pénalisé le centre-ville (pharmacie, opticien, boulangerie...)

> Plusieurs locaux obsolètes, non adaptés à la demande

> Inconfort lié aux vitrines et aux façades vieillissantes ainsi qu'à la difficulté de déambuler pour les piétons

>> Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

> Un développement commercial sur le long terme à organiser



**Les orientations du SCOT**

- > Les projets commerciaux doivent s'implanter préférentiellement dans les centralités. En cas d'impossibilité, implantation des commerces dans des zones d'aménagement commercial (ZACOM)
- > Les 2 pôles commerciaux périphériques de Blain sont identifiées comme ZACOM de type 3 = pôles commerciaux ayant vocation à se développer en privilégiant une densification des espaces
- > Encadrer les surfaces minimales de cellules commerciales
- > La création de nouvelles galeries marchandes est interdite dans les ZACOM
- > Densifier et restructurer les ZACOM avant de réaliser les extensions

>> Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

- > Un développement sur le long terme à organiser
- > Des velléités d'extension des deux hypermarchés sur le long terme

- > Des secteurs contraints avec des enjeux environnementaux (zones humides, proximité ruisseau...), paysagers (entrée de ville) et de couture urbaine (proximité des zones d'habitat et raccordement avec zone des Blûchets)

> Surface totale des 2 zones commerciales : 14,5 ha



Ce qui est en jeu :

- > L'encadrement du développement commercial des zones périphériques dans une recherche d'équilibre avec le centre-ville
- > Le développement et la modernisation de l'appareil commercial de centre-ville
- > L'organisation et le phasage des futures extensions au regard des besoins et des potentiels d'optimisation sur place



# PARTIE 3

Un territoire dont l'organisation révèle des fragilités dans un environnement concurrentiel fort

3.1 Blain, un pôle structurant confronté à l'émergence des territoires voisins

**3.2 Une structure territoriale diffuse qui favorise l'usage de la voiture**

3.3 L'armature économique, la difficulté d'être identifié



## 3.2 Une structure territoriale diffuse qui favorise l'usage de la voiture

### 3.2.1 Un réseau routier qui impacte le territoire

3.2.2. Une armature urbaine diffuse

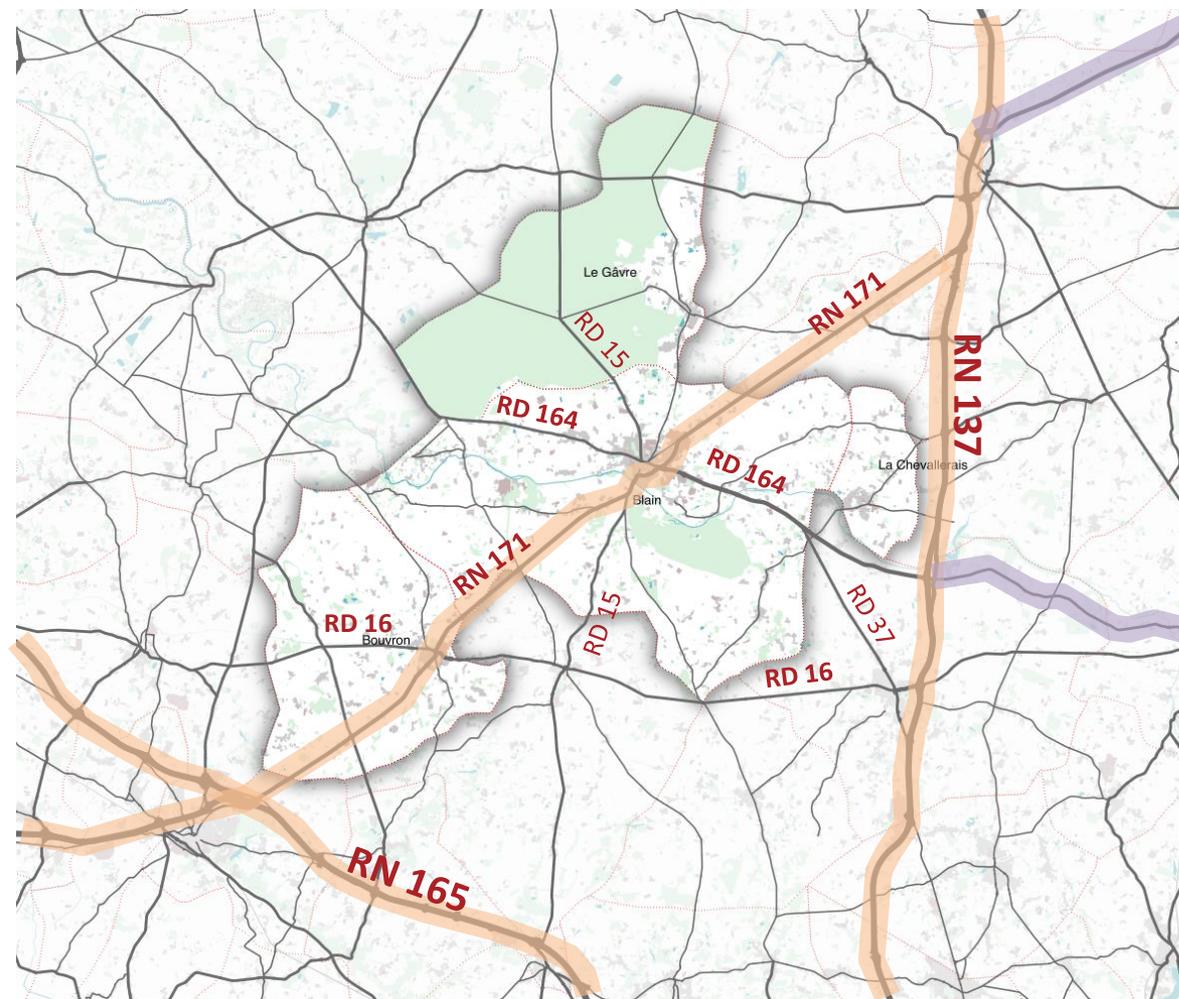
3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

3.2.4 Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

### 3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

#### >> Un réseau routier qui impacte le territoire

##### > Un territoire qui s'est structuré historiquement autour de ses infrastructures de transport



- > Un réseau de départementales organisé en étoile autour de Blain, et dans une moindre mesure autour de Bouvron
- > 2 grands axes nationaux (RN 137 et RN 165) tangents au territoire et qui structurent les flux à l'échelle départementale et régionale
- > La RN 171, un itinéraire d'intérêt régional entre Laval et Saint-Nazaire et fortement structurant pour la CCRB, complété par les RD 164 et RD 16, et un réseau secondaire de départementales qui maillent le territoire
- > Le canal de Nantes à Brest : une coupure (notamment pour le développement urbain de Blain) qui engendre des enjeux de franchissement (y compris modes doux)

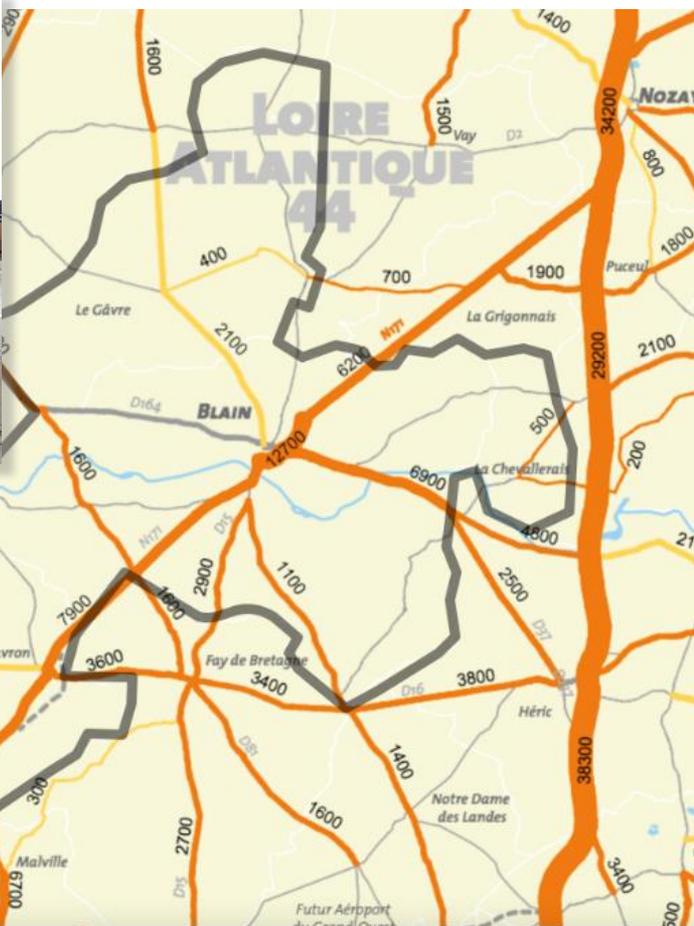
— Axes pouvant bénéficier d'aides de la Région au titre de la politique routière régionale 2016-2021

— Axes identifiés comme itinéraires d'intérêt régional (SRIT 2008)

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> Un réseau routier qui impacte le territoire

> Un trafic problématique dans les traversées urbaines



> De forts trafics observés dans les centres-bourgs de Bouvron et Blain (≈ 13 000 veh/j), causés par le transit sur la RN171 et accentués par les croisements avec les RD 16 et RD 164

> Une problématique de flux de poids lourds dans les centres-bourgs

> Un trafic générateur de nuisances (urbanisation, pollutions, sonores, sécurité)

Ce qui est en jeu :

- > Le maintien de l'accessibilité du territoire et d'une circulation sécurisée
- > La limitation des nuisances liées aux infrastructures routières et la réduction des ruptures
- > L'anticipation des grandes évolutions du réseau routier (notamment contournement(s))

Trafic routier moyen journalier annuel, deux sens confondus  
(comptages routiers 2012, Conseil Départemental de Loire Atlantique, Auran)

## 3.2 Une structure territoriale diffuse qui favorise l'usage de la voiture

3.2.1 Un réseau routier qui impacte le territoire

### 3.2.2. Une armature urbaine diffuse

3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

3.2.4 Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

### >> Une armature urbaine diffuse

Les entités bâties du territoire

> 4 bourgs

> 3 villages reconnus

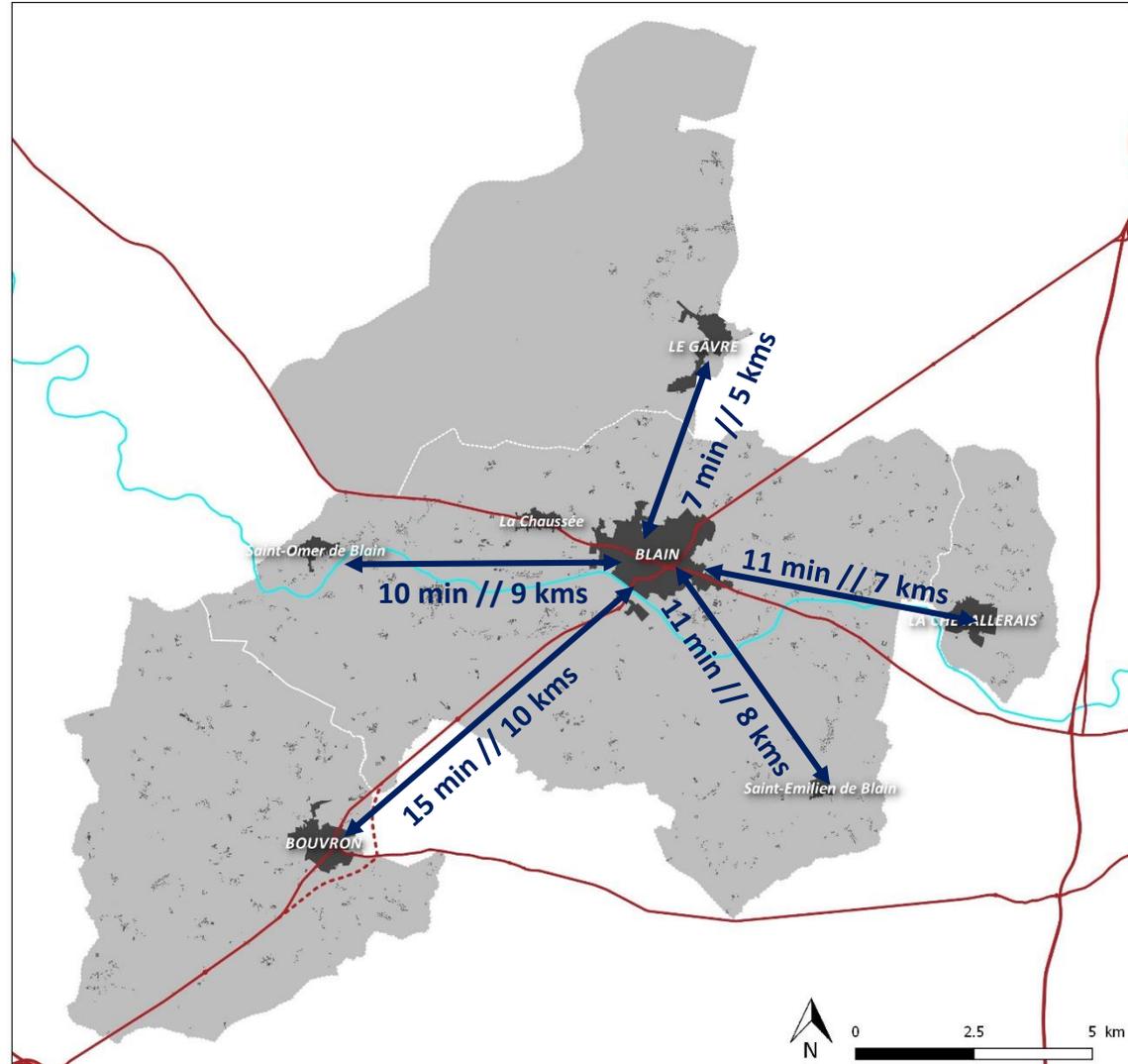
> Une multitude de hameaux, écarts et constructions isolées au sein des espaces agricoles et naturels (*sur Blain 316 entités recensées, 115 sur Bouvron, en cours sur Le Gâvre et La Chevallerais*)

Sur l'ensemble de la CCRB :

Seul **45 %** de l'urbanisation se situe dans les bourgs

#### Ce qui est en jeu :

> La différenciation entre hameaux et écarts et les possibilités d'évolution dans le respect du SCoT et du cadre législatif



### >> Une armature urbaine diffuse

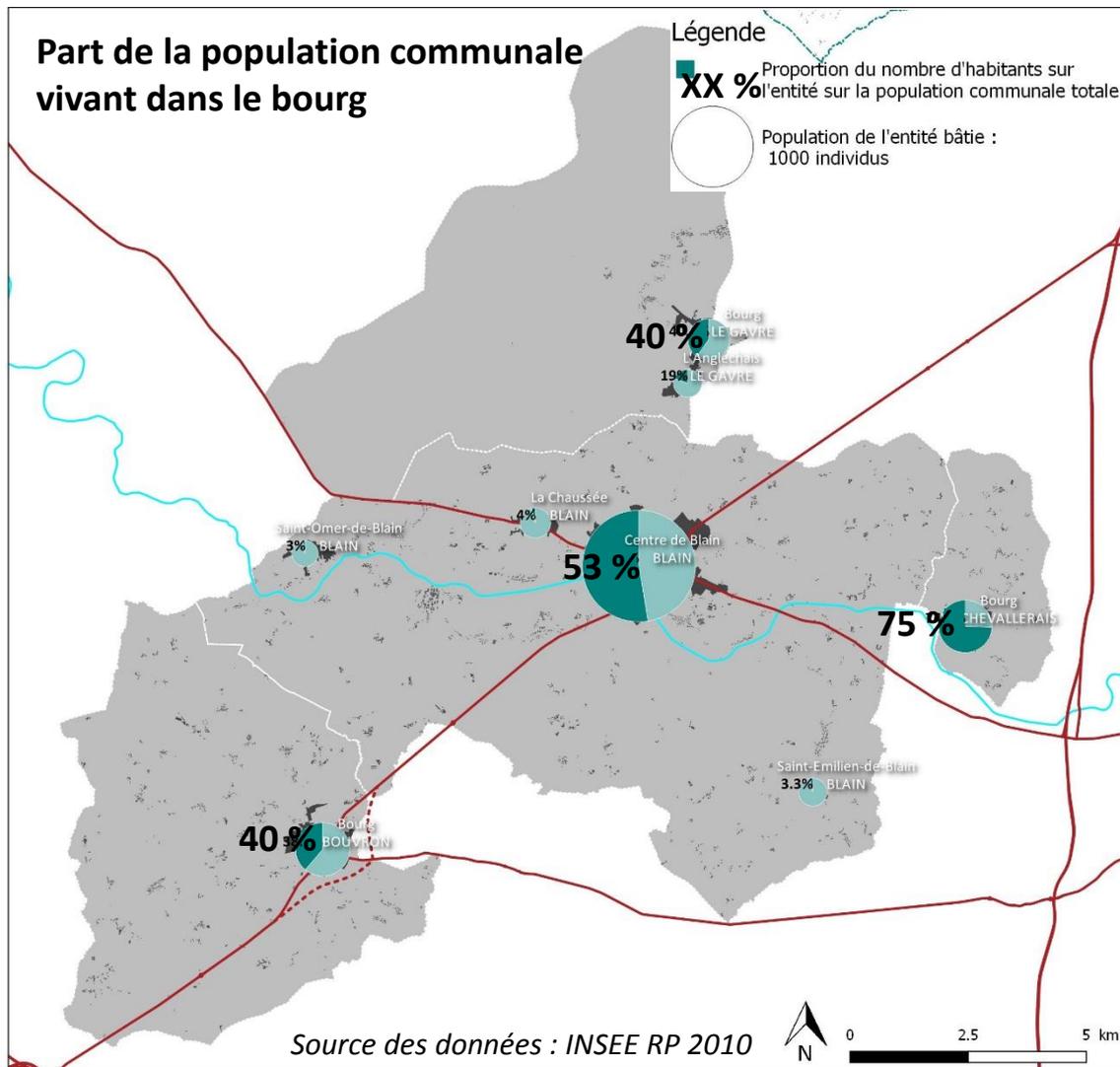
Des lieux d'habitat diffus

> Une importance des hameaux et écarts dans la répartition de l'habitat

BOUVRON : seul **40 %** de la population vit dans le bourg  
Des habitants plus proches des bourgs voisins

#### Ce qui est en jeu :

- > Le rapprochement entre logement et lieu de travail, commerces, équipements...
- > L'intérêt limité d'accueillir des habitants qui feront peu vivre le territoire

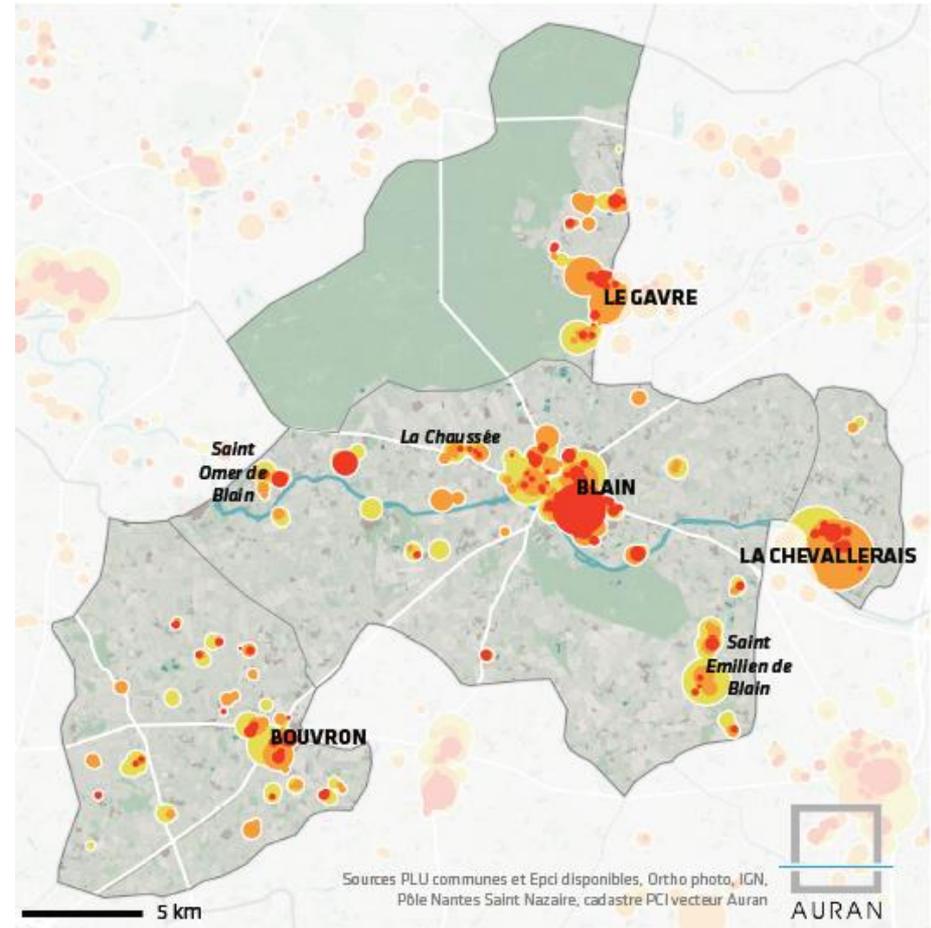


>> Une armature urbaine diffuse

Des lieux d'habitat diffus

Répartition de la consommation d'espaces entre 1999 et 2012 :

- **59** % dans les bourgs
- **9** % dans les villages (définition SCoT)
- **32** % dans les hameaux (définition SCoT)



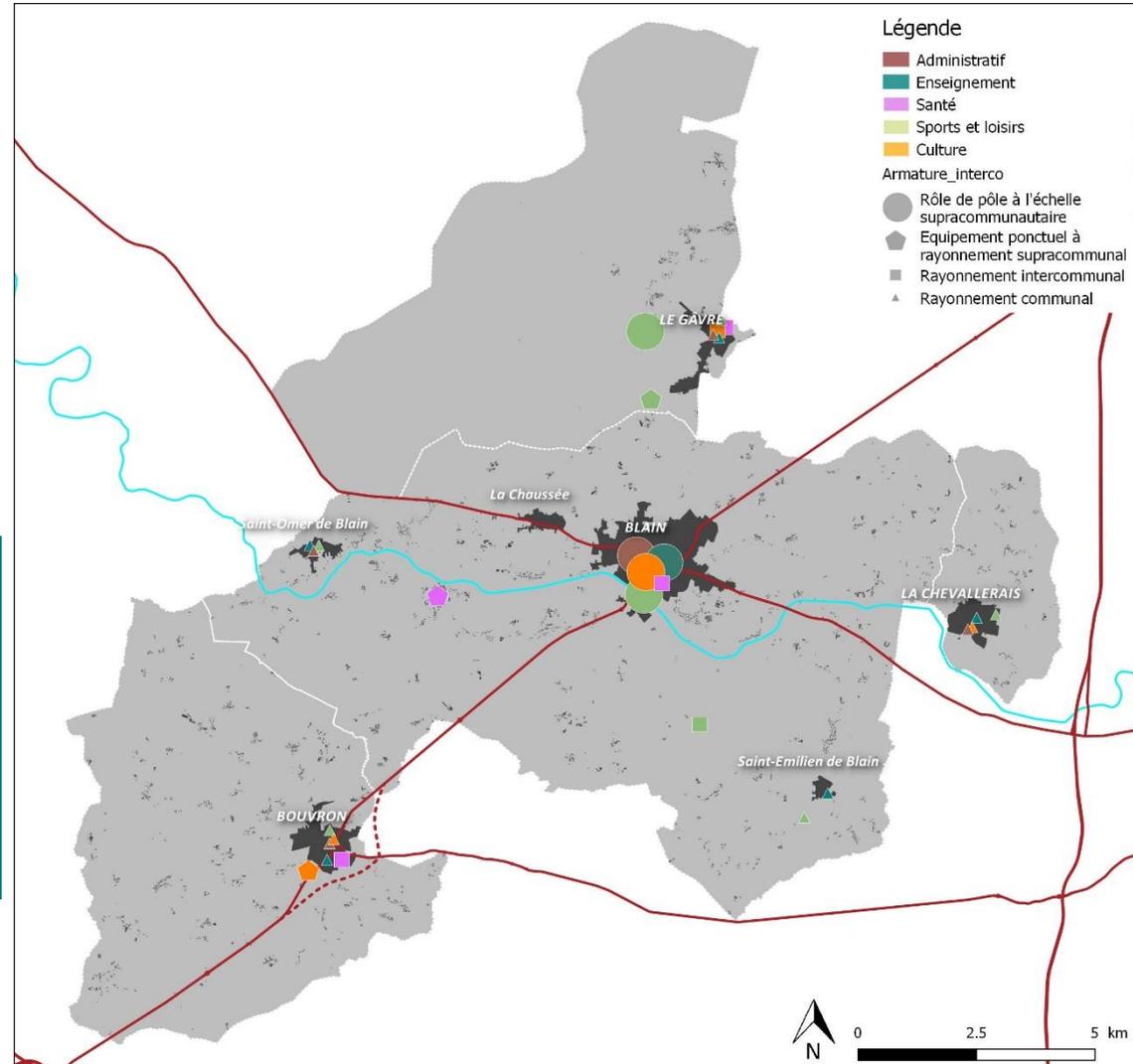
### >> Une armature urbaine diffuse

Des équipements globalement bien répartis

> Des équipements de proximité sur les principales entités urbanisées

> Quelques équipements isolés :

Hôpital Pont Piétin  
Hippodrome



### Ce qui est en jeu :

> La répartition des équipements sur le territoire : entre proximité et seuil minimal de fonctionnement

> Le calibrage des besoins des équipements isolés, pour permettre des évolutions dans le respect du cadre réglementaire

### >> Une armature urbaine diffuse

> Quelques sites d'activités majeurs isolés

Le CHS du Pont-Piétin : plus gros employeur de l'intercommunalité

La fromagerie Président : seul établissement industriel majeur, implanté en entrée de commune à Bouvron

La carrière de Socalo à Saint-Omer-de-Blain : un site d'activités générateur de nuisances dans un environnement sensible

D'autres sites isolés plus petits : la zone des Rochettes à Blain, l'ex site de « Génoé », Auberge de la Forêt...

#### Ce qui est en jeu :

> La pérennisation du CHS et de l'usine Président sur le territoire : moteurs de l'économie locale et marqueurs de l'identité du territoire

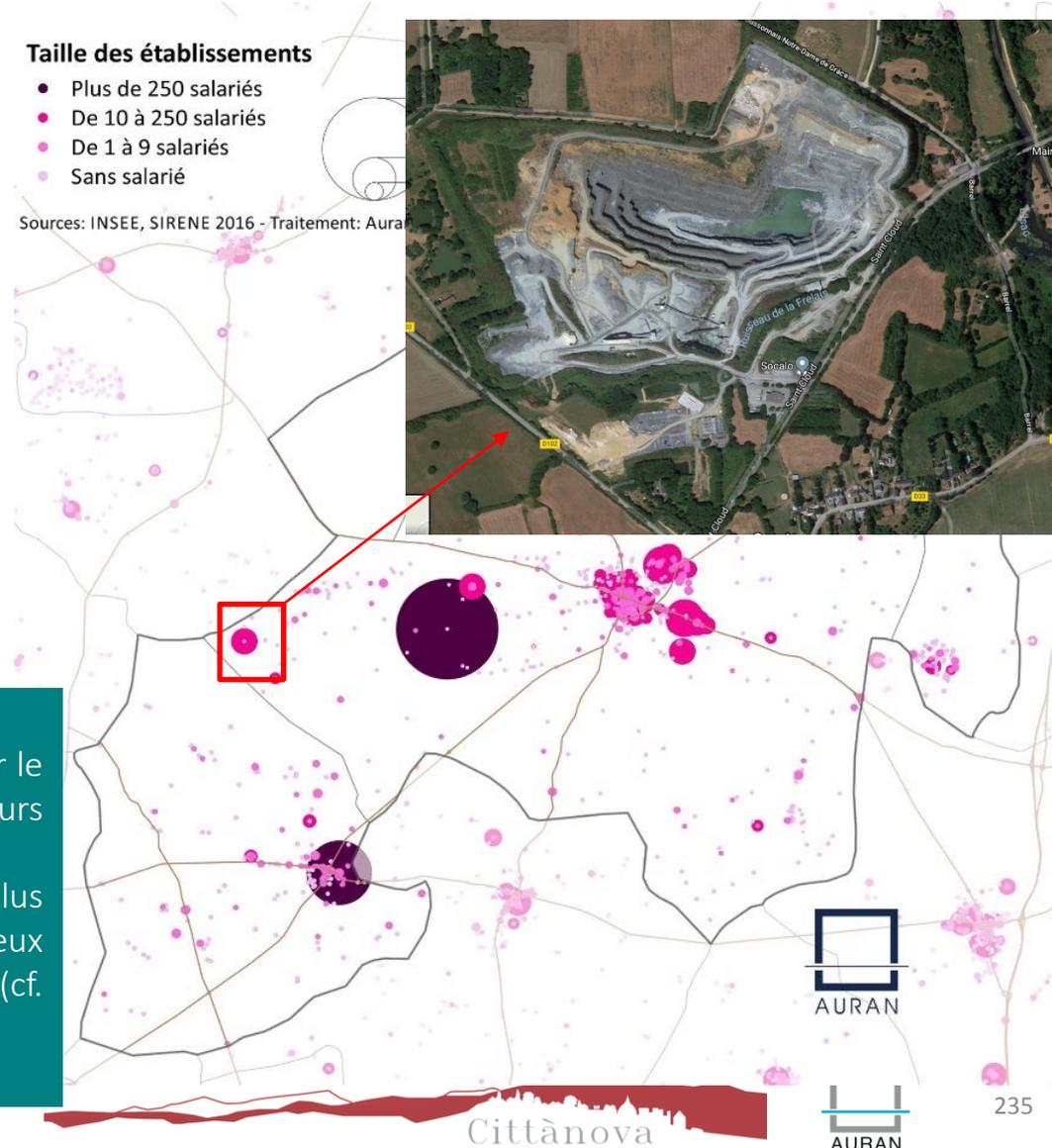
> Le confortement des sites économiques isolés les plus importants (lesquels ?) en cohérence avec les enjeux de développement urbain limité en milieu naturel (cf. SCOT)

> Le devenir des friches d'activités en milieu rural

#### Taille des établissements

- Plus de 250 salariés
- De 10 à 250 salariés
- De 1 à 9 salariés
- Sans salarié

Sources: INSEE, SIRENE 2016 - Traitement: Auran





## 3.2 Une structure territoriale diffuse qui favorise l'usage de la voiture

3.2.1 Un réseau routier qui impacte le territoire

3.2.2. Une armature urbaine diffuse

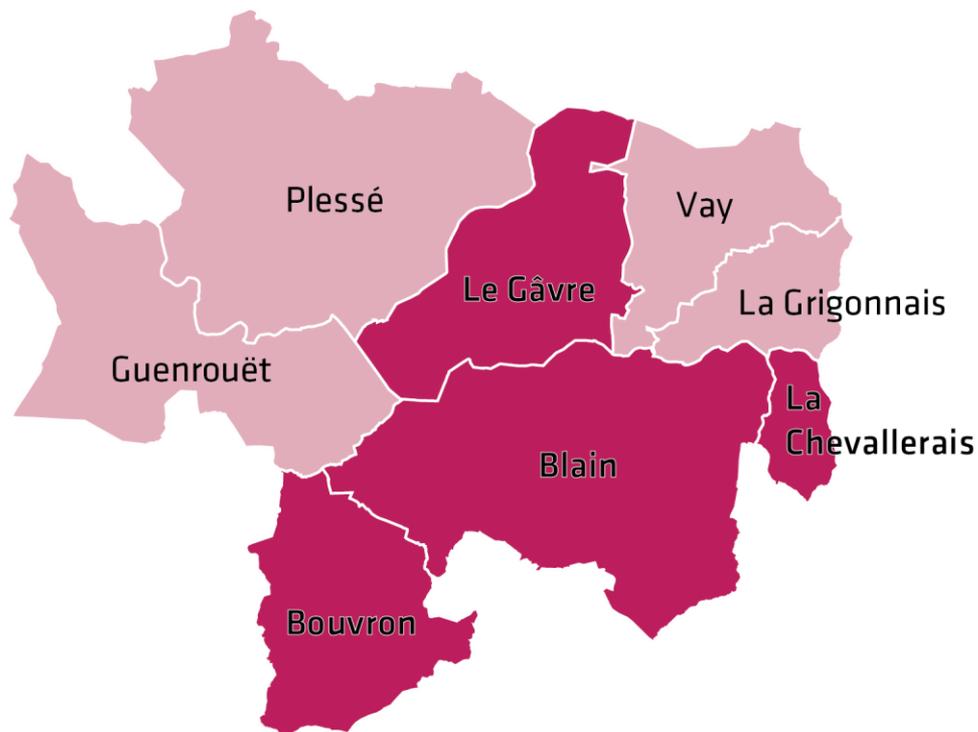
**3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile**

3.2.4 Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

## 3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

### >> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

Périmètre pris en compte dans l'analyse des données issues de l'Enquête Déplacements Grand Territoire



#### Point méthode : l'EGDT

> Enquête Déplacements Grand Territoire (EGDT) réalisée entre septembre 2014 et mars 2015

> Périmètre EGDT : département + quelques communes limitrophes

> 21 000 personnes interrogées

> Renseigne les déplacements réalisés par les habitants de plus de 5 ans un jour de semaine (du lundi au vendredi)

> Pour l'exploiter : seuil de 600 personnes interrogées

> Périmètre d'analyse proposé pour la CCRB : CCRB + Guenrouët, Plessé, Vay et La Grigonnais (communes dont plus de 10% des actifs travaillent sur la CCRB)

• 28 100 habitants (dont 15 600 sur la CCRB)

• 91 000 déplacements

• 627 personnes enquêtées sur ce périmètre

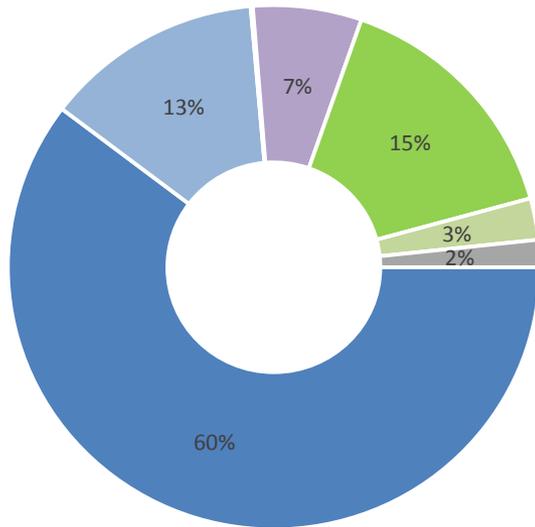
3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

> Une forte dépendance à la voiture dans les déplacements quotidiens

Comment sont réalisés les 91 000 déplacements quotidiens des habitants du périmètre élargi ?

EDGT - 2015, périmètre CCRB + 4 communes



- voiture (conducteur)
- 2-roues motorisés
- marche à pied
- autres
- voiture (passager)
- transports collectifs
- vélo

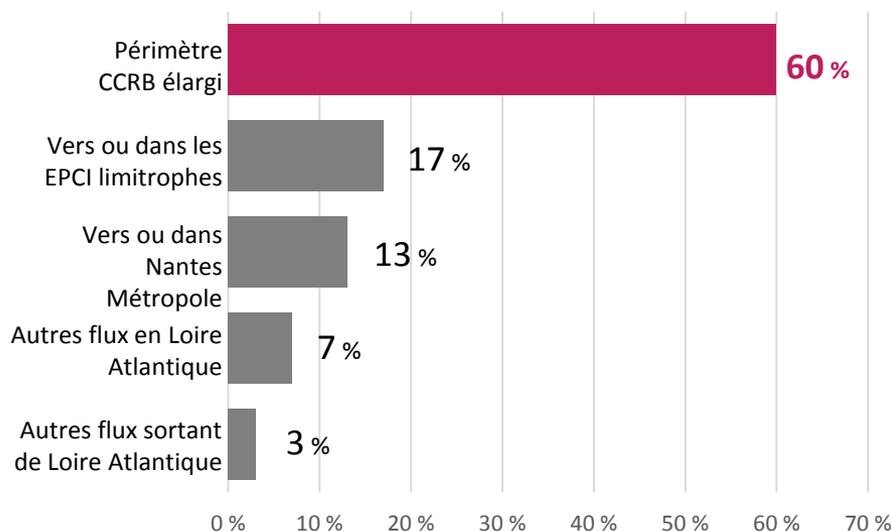
- > 3 déplacements sur 4 des habitants du périmètre étudié sont réalisés en voiture (conducteur : 60 % ; passager : 13 %)
- > De très loin le 1<sup>er</sup> mode utilisé par les habitants
- > Un poids important de l'usage de la voiture, mais comparable à ce qui peut être observé sur l'ensemble des collectivités du département, hors agglomérations principales (Nantes Métropole et Carene).
- > Le deuxième mode le plus utilisé est la marche (15 %)
- > Les transports collectifs représentent 7 % des déplacements, utilisés principalement par les scolaires

### 3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

#### >> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

##### > Mais des déplacements réalisés majoritairement dans un bassin restreint

Où sont réalisés les 91 000 déplacements quotidiens des habitants du périmètre élargi ?



EDGT - 2015, périmètre CCRB + 4 communes

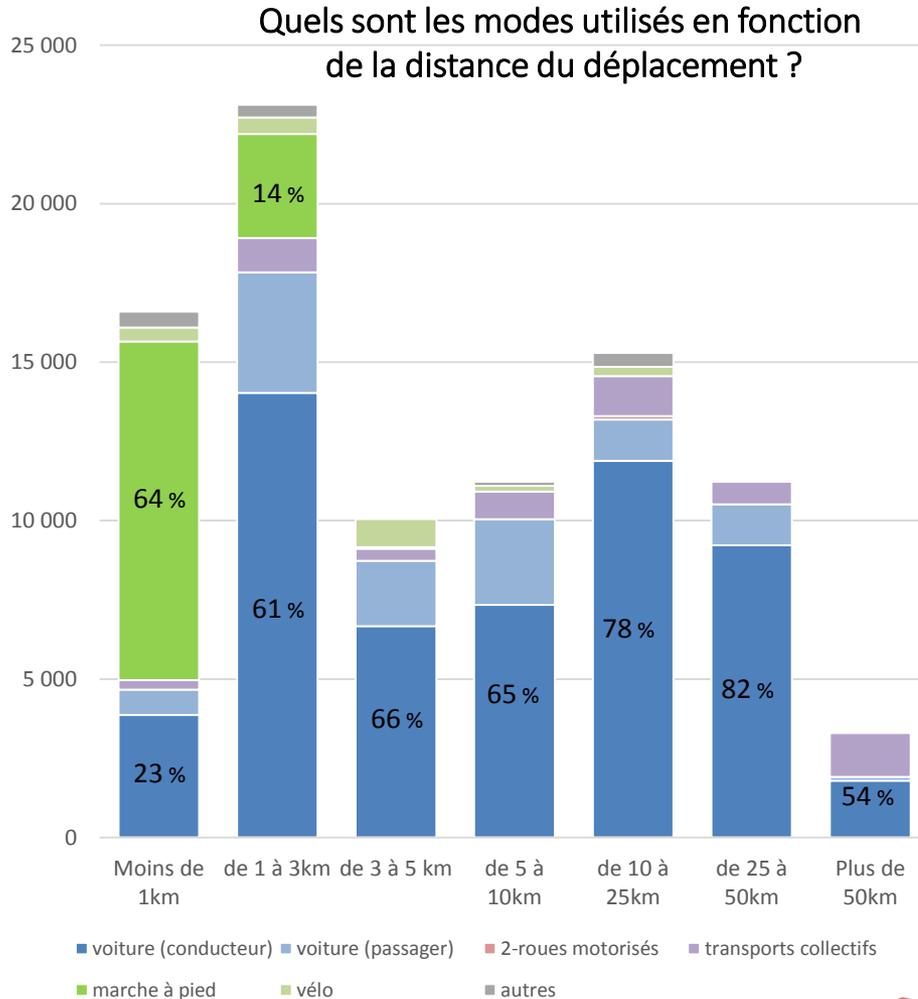
> 60 % des déplacements quotidiens réalisés à l'intérieur du périmètre d'analyse retenu pour la CCRB (CCRB + 4 communes), dont 48 % à l'intérieur de la commune de résidence

> 13% des déplacements réalisés en lien avec la Métropole (part plus faible en comparaison aux valeurs observées sur d'autres EPCI proches, CCEG par exemple avec 37%) : les déplacements vers la métropole restent minoritaires dans le quotidien des habitants

> Les déplacements vers les autres territoires se font principalement vers les EPCI voisins, dans des proportions similaires

>> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

> Le poids important des déplacements de proximité



- > Près de la moitié des déplacements des habitants du périmètre d'analyse sont réalisés dans leur commune de résidence (48%)
- > Près de la moitié sont inférieurs à 3 kilomètres (45%)
- > 2/3 des déplacements de moins de 1 km sont réalisés à pied
- > Mais, la voiture reste le mode principal de déplacements de courte distance (50 % des déplacements de moins de 5 km)

**Ce qui est en jeu :**  
 > Tirer parti du poids important des déplacements de proximité pour diminuer l'usage de la voiture sur les courtes distances

## >> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

> Un usage de la voiture qui se ressent sur l'espace public

Taux d'équipements des ménages (Insee, 2014)

	Aucune voiture	1 voiture	2 voitures ou plus
CCRB	8%	42%	50%
Loire Atlantique	15%	47%	39%



De l'ordre de **10 000 voitures possédées par les ménages de la CCRB = 15 000 m<sup>2</sup>** ;

soit l'équivalent de **20 terrains de foot** utilisés pour le stationnement « à domicile » des véhicules

C'est aussi :

- > **la superficie du site du CHS Pont-Piétin**
- > **la superficie du centre-ville de Blain**

> Un **taux d'équipement des ménages élevé**, qui se traduit par des espaces consommés importants pour des véhicules passant 95 % de leur temps stationné

> **Le stationnement** : un levier incitatif pour réduire la consommation d'espaces, les déplacements motorisés, l'imperméabilisation des sols et inciter au développement des modes de transport alternatifs à la voiture.

> Un levier à **adapter en fonction des contextes** et des offres alternatives existantes.

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

> Un usage de la voiture qui se ressent sur l'espace public

	Dans les tissus urbains anciens	Dans les tissus urbains à dominante pavillonnaire	Dans les zones à urbaniser
<b>Blain</b>	<b>1 place / logt</b>	<b>- 2 places / logt</b> - 1,5 places/logt pour opération de plus de 5 logt (individuel) - 1,5 places/logt par tranche de 60m2 de SP (collectif)	
<b>La Chevallerais</b>	<b>2 places / logt</b>	<b>2 places / logt</b>	<b>2 places / logt</b> + places visiteurs
<b>Le Gâvre</b>	<b>- 2 places / logt</b> - 1,5 places / logt pour opération de plus de 5 logt ou collectif	<b>- 3 places / logt</b> - 1,5 places / logt pour opération de plus de 5 logt ou collectif	
<b>Bouvron</b>	<b>2 places / logt</b>		

3 grandes problématiques sur le stationnement :

- Dans les centralités, garantir une accessibilité aux commerces et équipements tout en limitant la pression sur l'espace public (requalification d'espaces publics, mutualisation...)
- Dans les secteurs résidentiels, optimiser les aménagements pour maîtriser l'espace consommé
- Le vélo, quasiment absent de la réglementation aujourd'hui : il constitue pourtant un enjeu pour les nouvelles constructions, aux abords des équipements, commerces, centralités du territoire

>> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

> Un usage de la voiture qui se ressent sur l'espace public

> Une conception centrée sur la voirie et la place de l'automobile

Une grande partie de l'espace dédiée à la voiture : voirie, parking

Un espace limité pour les piétons et vélos



## 3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

### >> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

> Un usage de la voiture qui se ressent sur l'espace public



#### ➤ Abords des équipements

Des équipements qui ne structurent pas l'espace public et qui s'organisent autour du stationnement



## 3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

### >> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

> Un usage de la voiture qui se ressent sur l'espace public

Boulevard Jules Verne (Blain)



Stationnement sur chaussée en face du parking du collège Le Galinet : une mutualisation envisageable ?

Lotissement La Garenne du Rohan (Blain)



Aire de stationnement aménagée permettant d'éviter le report sur la chaussée des véhicules des visiteurs

#### Ce qui est en jeu :

- > Le développement des modes actifs par des espaces publics plus attractifs pour ces derniers
- > Permettre aux habitants de stationner à proximité de leur domicile tout en s'adaptant à l'organisation et à la forme des tissus urbains
- > Mutualiser les usages lorsque les poches de stationnement sont proches
- > Optimiser le foncier consommé par le stationnement sur l'ensemble de la voirie

## >> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

### > Des espaces publics peu qualitatifs



A l'image des entrées d'agglomération, les **espaces publics intra-urbains souffrent globalement d'un manque de mise en valeur et de qualité.**

### > Abords des équipements structurant

Des espaces publics qui ne mettent pas en valeur la fonction du bâti au sein du tissu urbain

Pas de mise en valeur, de lisibilité par une distinction de l'aménagement des abords



### > Axes principaux

Rejoint les constats sur les entrées de ville.

Peu d'aménagements qualitatifs des axes majeurs d'accès et de traversée du territoire, pourtant porteur de l'identité territoriale

## >> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

### > Des espaces publics peu qualitatifs

Des espaces verts qui s'apparentent plus à des espaces résiduels

Des usages limités au regard de la surface



### 3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

#### >> Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

##### > Des projets qui misent sur plus de qualité



Boulevard de la Résistance- BLAIN

- > Accompagnement végétal, matériaux
- > Et des projets à venir...



#### Ce qui est en jeu :

- > L'attractivité du territoire par des espaces publics qualitatifs
- > Assurer la maîtrise et la qualité des espaces publics dans les centralités (intégration qualitative)
- > La lisibilité de l'organisation urbaine par une implantation cohérente du bâti et des espaces publics structurants



Garenne de Rohan - BLAIN



## 3.2 Une structure territoriale diffuse qui favorise l'usage de la voiture

3.2.1 Un réseau routier qui impacte le territoire

3.2.2. Une armature urbaine diffuse

3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

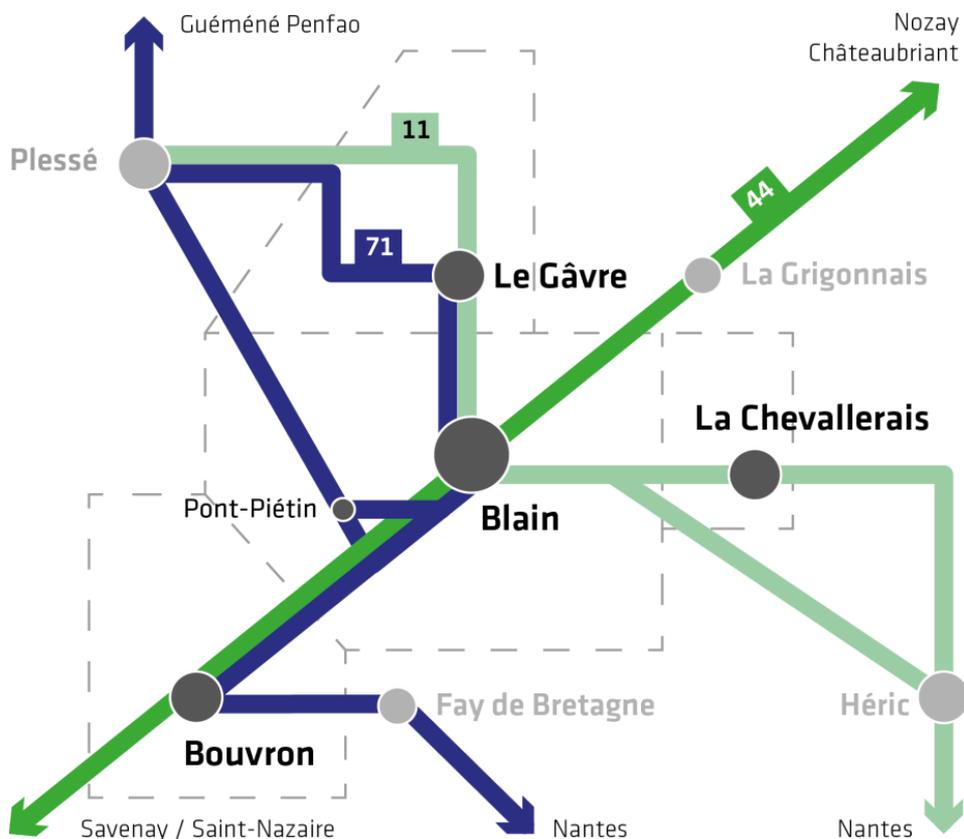
**3.2.4 Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture**

### 3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

#### >> Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

> Une offre en transport collectif peu performante

Schéma du réseau Lila sur la CCRB (2016/2017)



> **Blain : un pôle structurant sans desserte TC performante**

> 3 lignes départementales

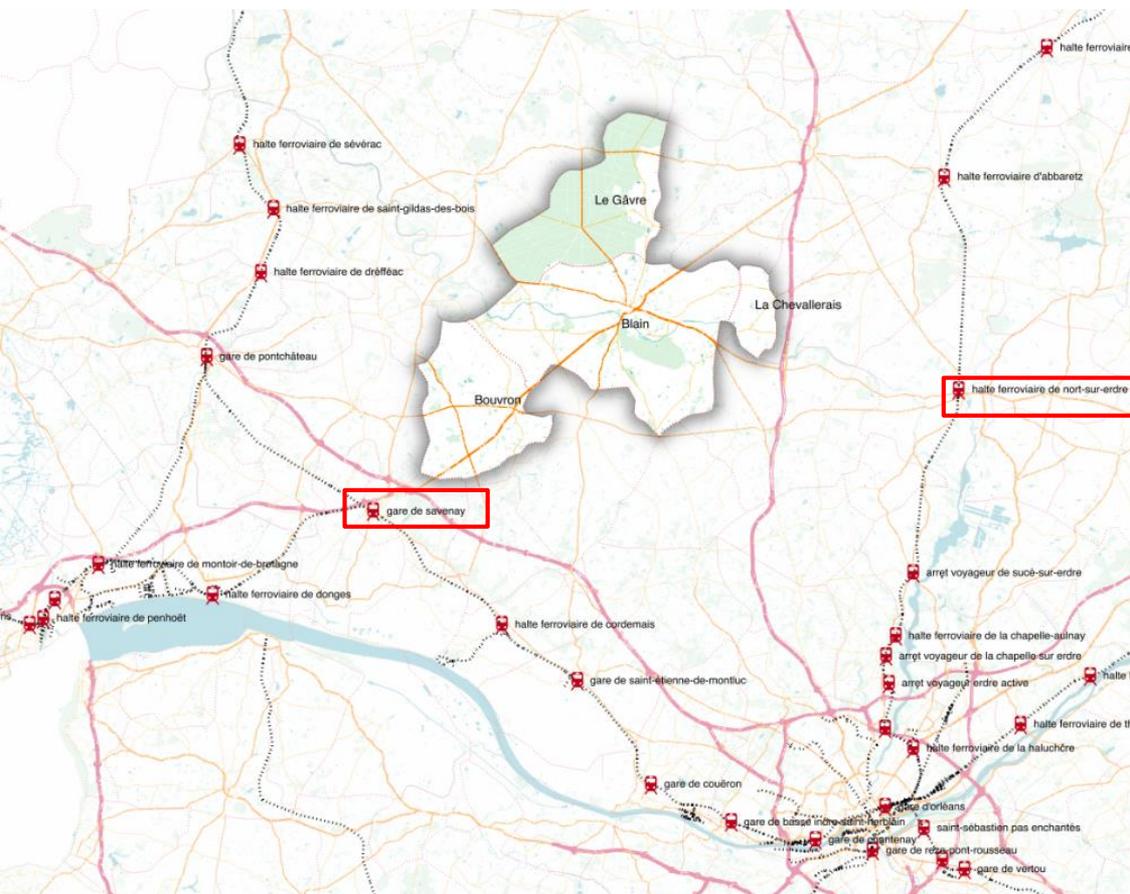
> Mais de faibles fréquences, des temps de parcours élevés, des itinéraires peu lisibles (parcours modifiés en fonction du moment de la journée, de l'année, parcours « incomplets »...)

> Des aménagements dédiés aux TC peu qualitatifs : absence d'abribus, de trottoirs aménagés...

>> Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

> Un territoire non desservi par le réseau ferroviaire

Positionnement de la CCRB par rapport aux liaisons ferroviaires



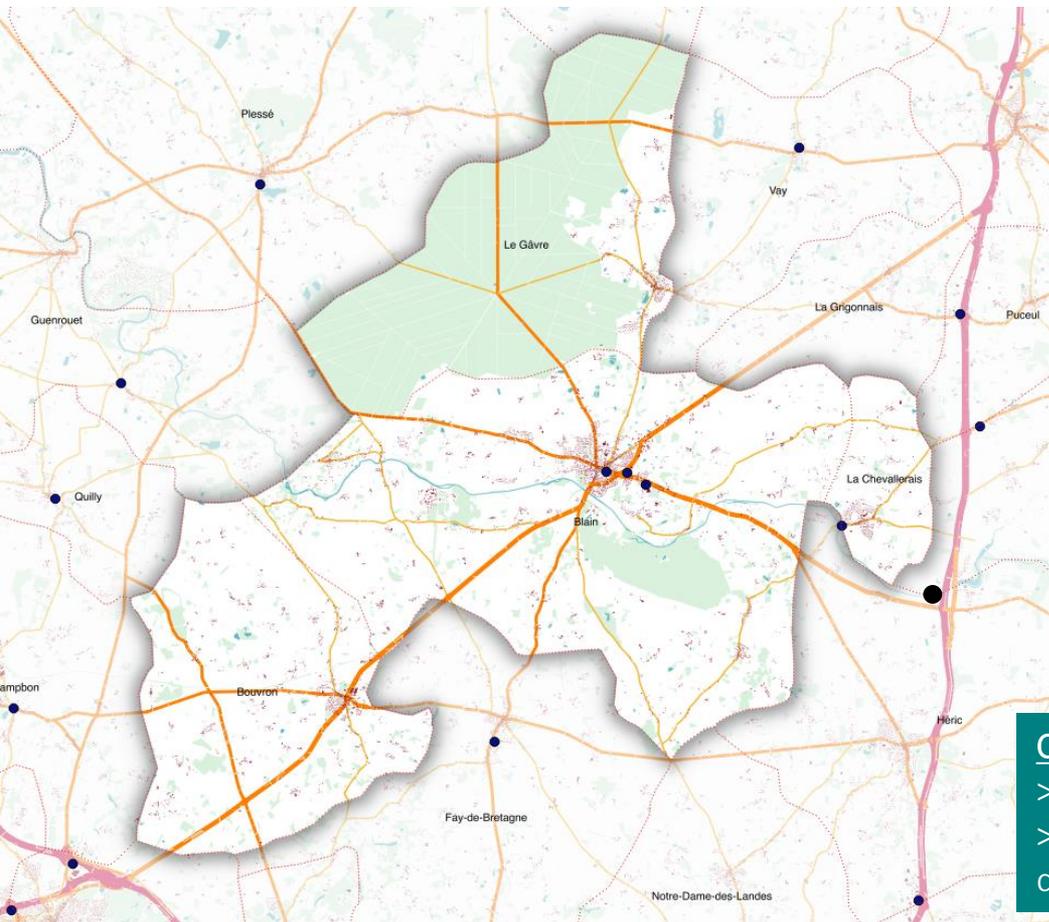
> Le ferroviaire : des gares éloignées mais une opportunité pour certains secteurs de la CCRB (notamment en rabattement de Bouvron vers Savenay), mais qui ne sera pas une réponse pour tous les habitants

Ce qui est en jeu :

> L'amélioration de l'offre TC (cf. schéma départemental : vers une ligne express Blain / Héric / Nantes), même si les transports en commun ne pourront être une réponse pour le plus grand nombre sur le territoire

>> Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

> Un potentiel important lié au covoiturage



Localisation des aires de covoiturage sur et à proximité de la CCRB

Source : Département de Loire Atlantique, aires de covoiturage labellisées

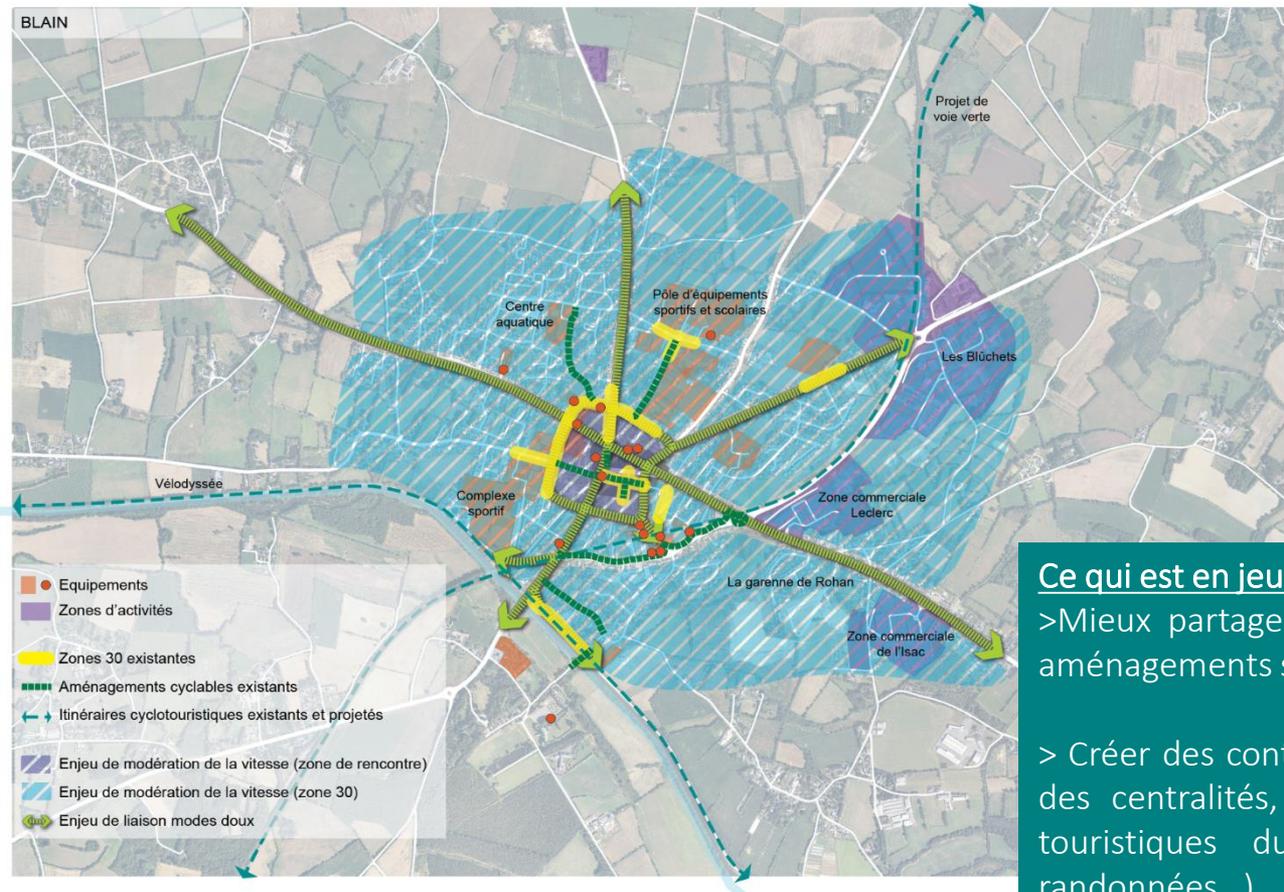
- Un usage fort de la voiture, mais essentiellement « en solo » (taux de remplissage de 1,2 tous motifs confondus)
- > Un enjeu lié au changement de l'usage de la voiture : la voiture reste le mode le plus adapté à la situation géographique du territoire et aux pratiques de ses habitants, mais il est nécessaire de repenser son utilisation
- > Le covoiturage présente un fort potentiel sur les déplacements pendulaires de moyenne et longue distance
- > 4 aires de covoiturage sur le territoire, dont 3 sur Blain (mutualisation avec parkings de supermarchés)
- > Utilisation du site de « Bout de Bois » sur Héric

**Ce qui est en jeu :**

- > Modifier l'usage de la voiture auprès des habitants
- > Mettre en valeur les interfaces au réseau routier : aires de covoiturage, lien aux transports en commun...

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture  
 > Peu d'aménagements pour les modes doux et le partage de la voirie malgré les enjeux sur la proximité

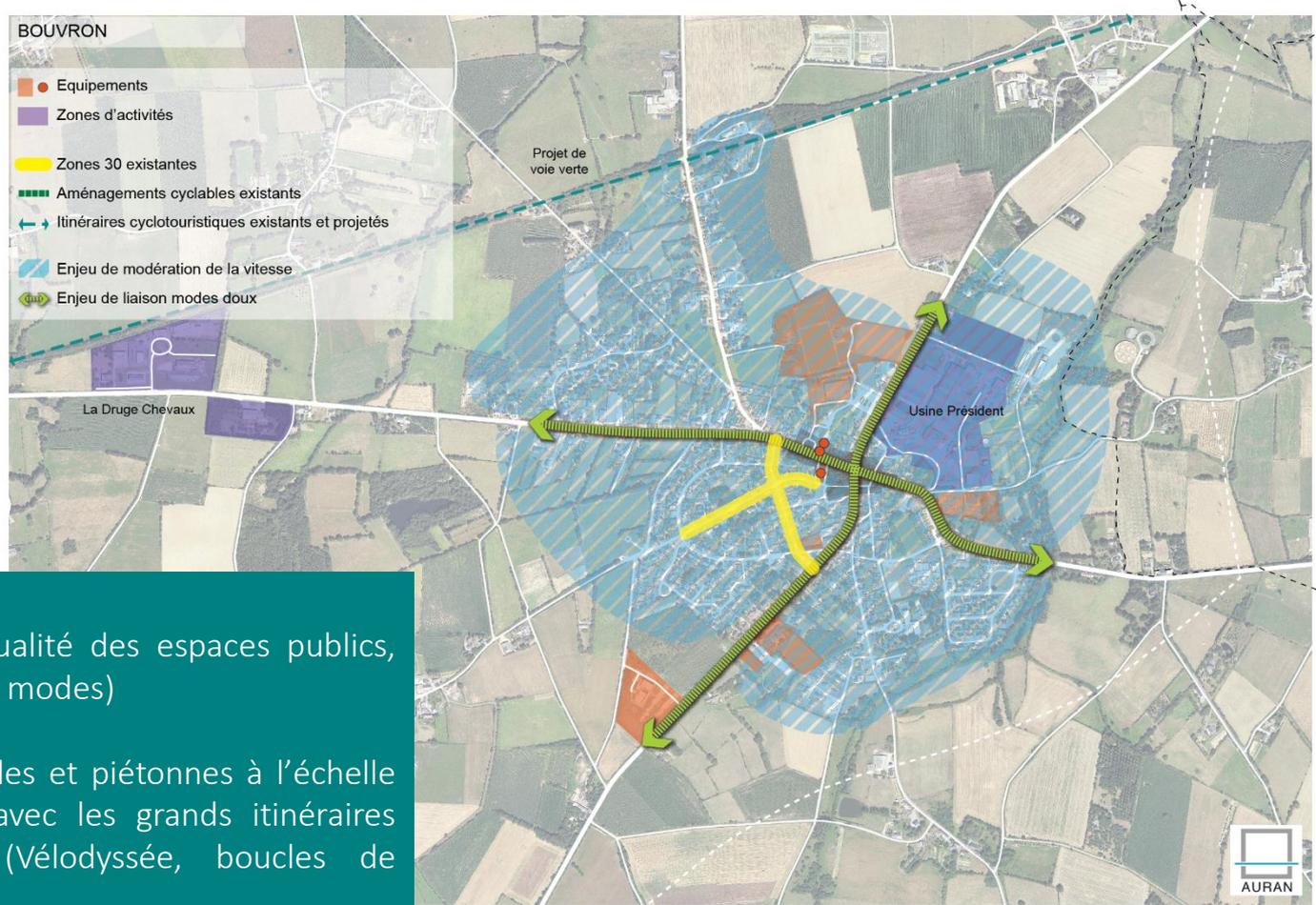


**Ce qui est en jeu :**  
 > Mieux partager la voirie (qualité des espaces publics, aménagements sécurisés tous modes)  
 > Créer des continuités cyclables et piétonnes à l'échelle des centralités, et en lien avec les grands itinéraires touristiques du territoire (Vélodyssée, boucles de randonnées...)

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

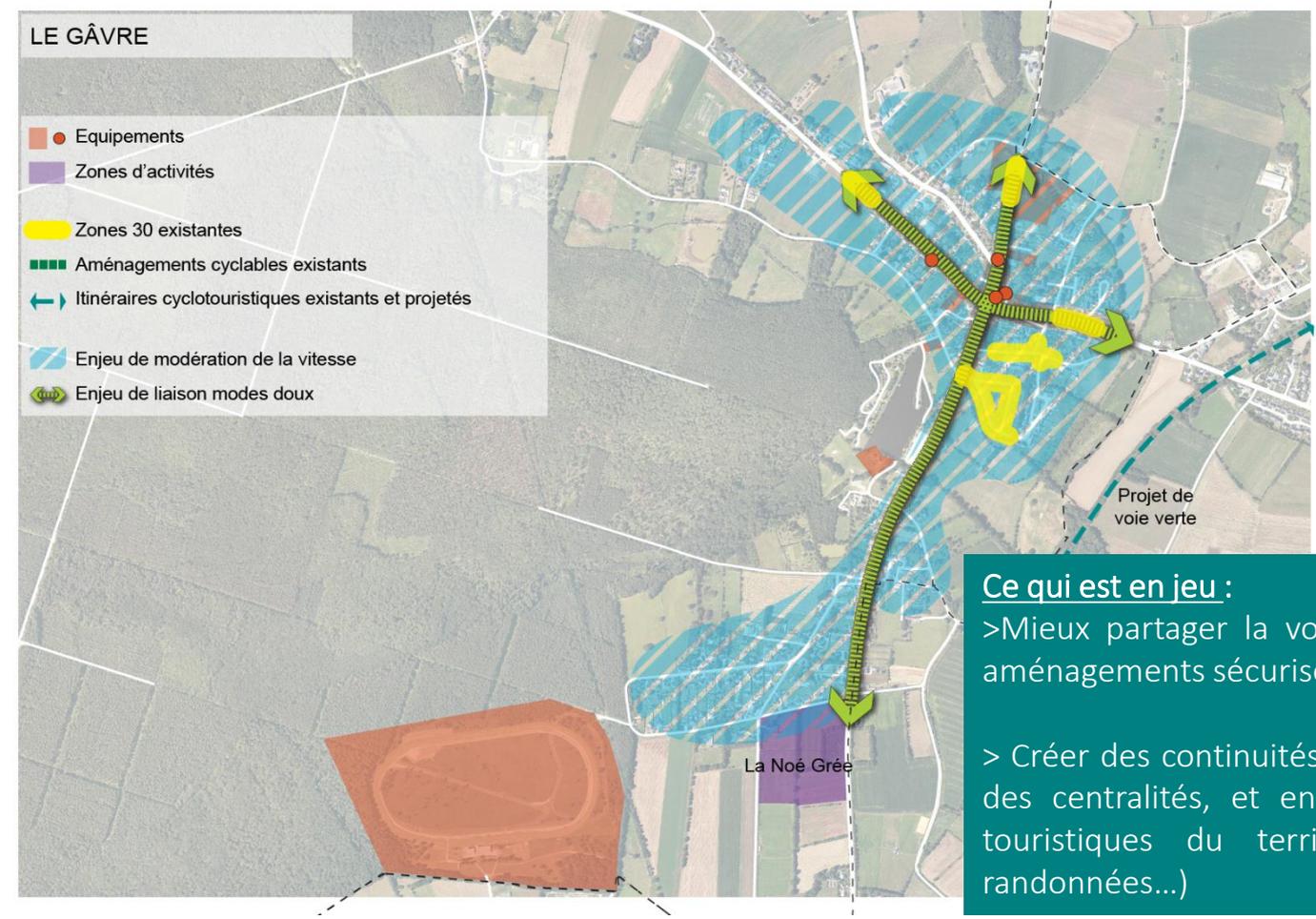
> Peu d'aménagements pour les modes doux et le partage de la voirie malgré les enjeux sur la proximité



**Ce qui est en jeu :**

- Mieux partager la voirie (qualité des espaces publics, aménagements sécurisés tous modes)
- Créer des continuités cyclables et piétonnes à l'échelle des centralités, et en lien avec les grands itinéraires touristiques du territoire (Vélodyssée, boucles de randonnées...)

>> Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture  
 > Peu d'aménagements pour les modes doux et le partage de la voirie malgré les enjeux sur la proximité

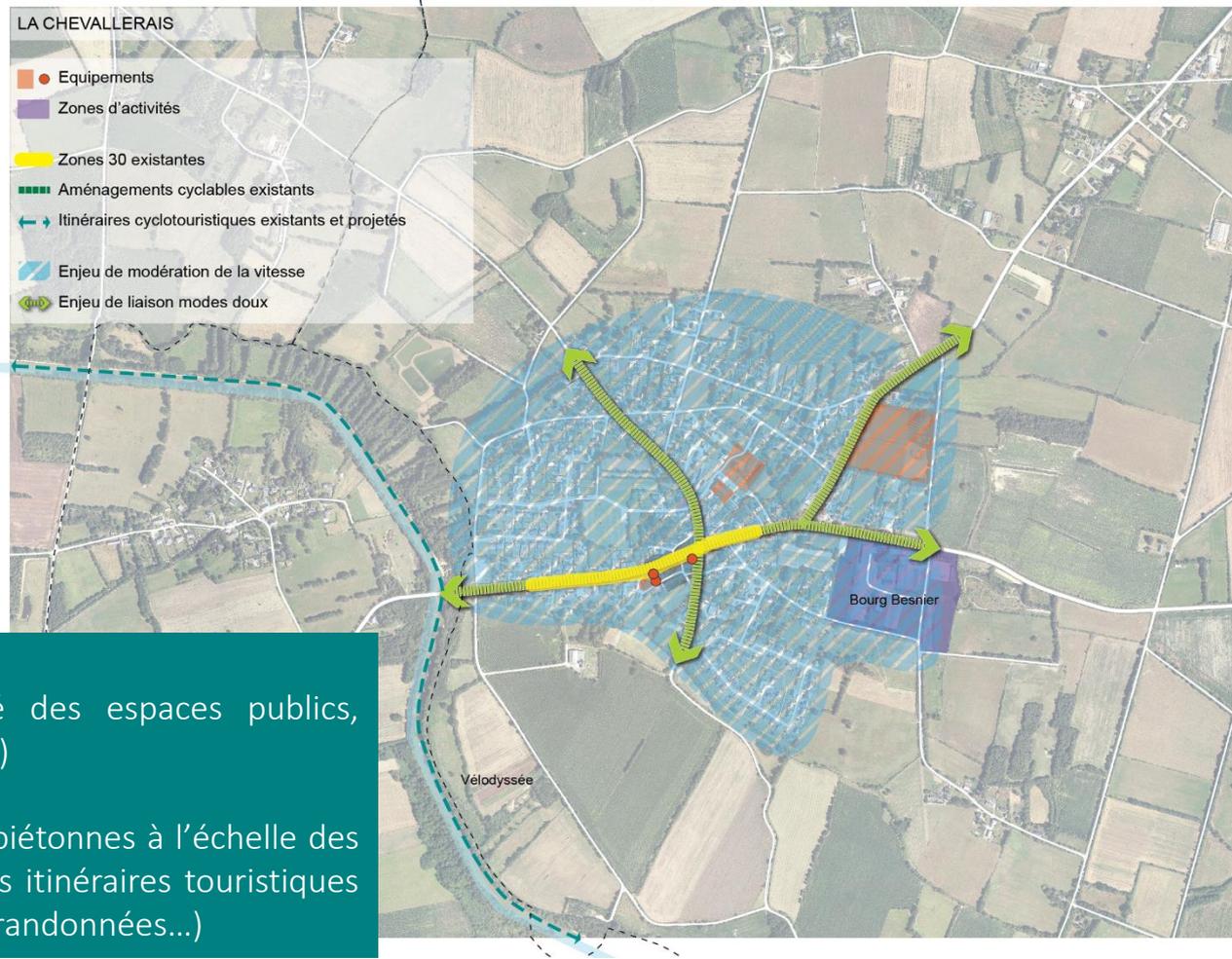


**Ce qui est en jeu :**  
 > Mieux partager la voirie (qualité des espaces publics, aménagements sécurisés tous modes)  
 > Créer des continuités cyclables et piétonnes à l'échelle des centralités, et en lien avec les grands itinéraires touristiques du territoire (Vélodyssée, boucles de randonnées...)

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

> Peu d'aménagements pour les modes doux et le partage de la voirie malgré les enjeux sur la proximité



**Ce qui est en jeu :**

- > Mieux partager la voirie (qualité des espaces publics, aménagements sécurisés tous modes)
- > Créer des continuités cyclables et piétonnes à l'échelle des centralités, et en lien avec les grands itinéraires touristiques du territoire (Vélodyssée, boucles de randonnées...)



# PARTIE 3

Un territoire dont l'organisation révèle des fragilités dans un environnement concurrentiel fort

3.1 Blain, un pôle structurant confronté à l'émergence des territoires voisins

3.2 Une structure territoriale diffuse qui favorise l'usage de la voiture

**3.3 Un manque de lisibilité de l'armature économique**



## 3.4 Un manque de lisibilité de l'armature économique

### 3.4.1 Une offre foncière économique peu spécialisée

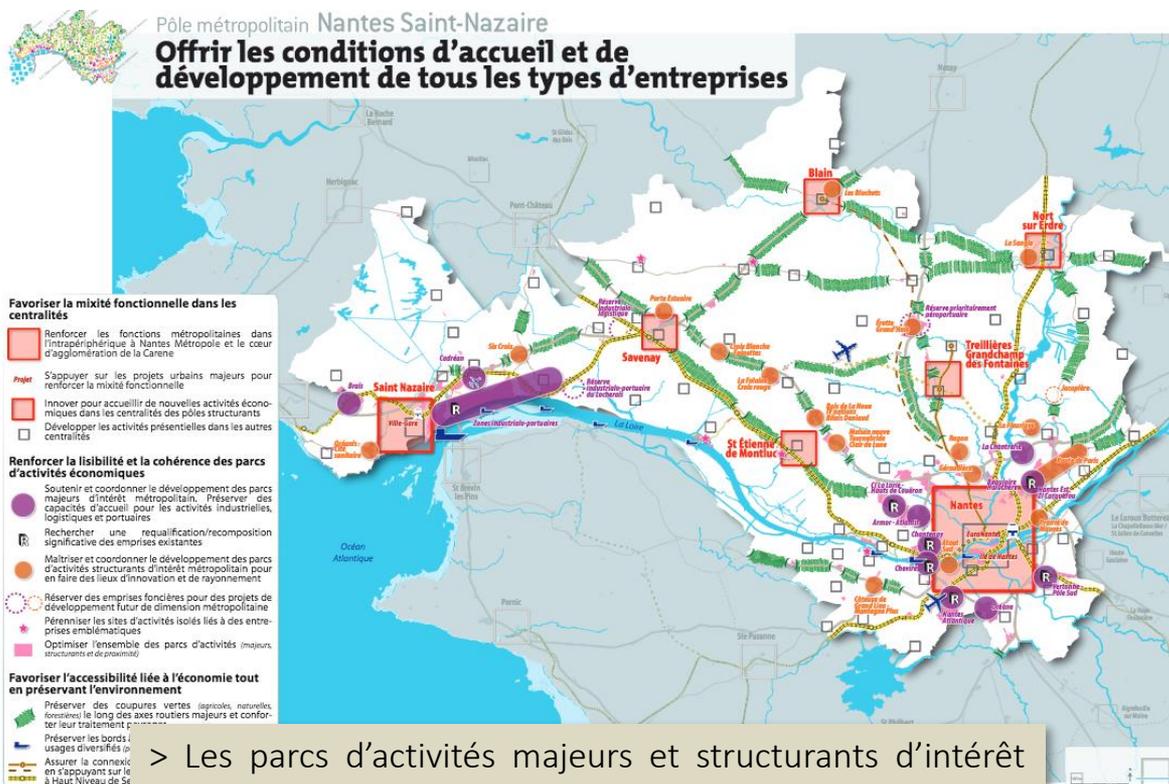
3.4.2 Immobilier d'entreprises : une réponse aux besoins des entrepreneurs locaux par des solutions de location souples

3.4.3 La nouvelle offre foncière économique : une démarche à justifier dans le PLU

### 3.4. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

#### >> Une offre foncière économique peu spécialisée

##### > Le SCOt flèche le développement des zones d'activités



> Les parcs d'activités majeurs et structurants d'intérêt métropolitain sont identifiés dans le SCOt.

> Objectif du SCOt : renforcer la lisibilité des parcs d'activités pour accueillir les activités principalement liées à l'économie productive qui ne trouvent pas leurs places dans le tissu constitué

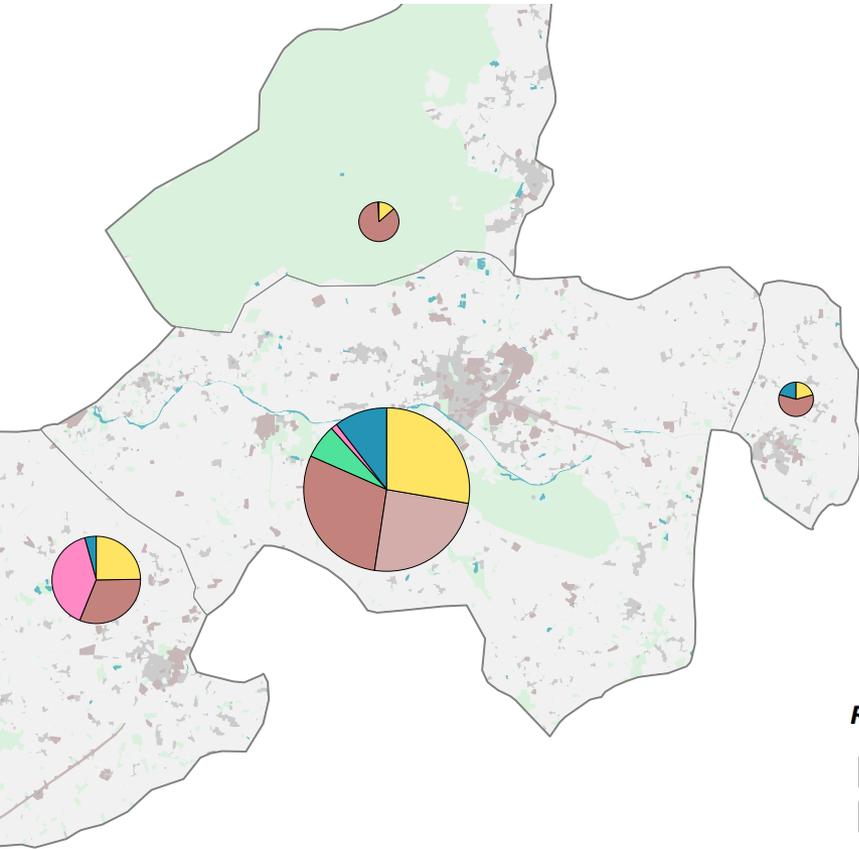
> La CCRB compte 5 zones d'activités économiques généralistes :

- 1 parc d'activités « structurant d'intérêt métropolitain » destinés à l'accueil stratégique est identifié au SCOT : les Blûchets à Blain
- 2 zones d'activités de proximité existantes pour permettre aux entreprises locales de se développer en restant proche de leur clientèle :
  - Druge Chevaux à Bouvron,
  - Bourg Besnier à La Chevallerais
- 2 zones d'activités complémentaires en cours de réalisation:
  - la Noë Grée au Gâvre,
  - le parc de Bel-Air à Bouvron

> Le territoire compte par ailleurs un site d'activités privé aménagé : le site des Rochettes à Blain

>> Une offre foncière économique peu spécialisée

> Les zones d'activités du territoire : 10% des emplois de la CCRB



> Environ 86 ha de parcs d'activités économiques publics (existants ou en cours de développement)

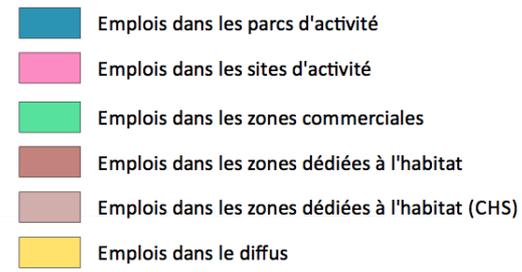
> Les parcs d'activités concentrent environ 10 % de l'emploi de la CCRB, 20 % avec les sites isolés dédiés à l'activité économique (hors CHS)

> 5 % de l'emploi intercommunal est localisé dans les zones commerciales

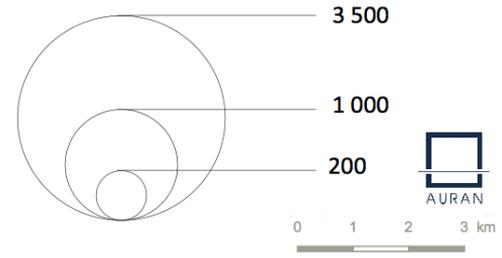
> 50 % de l'emploi est située dans des zones dédiés à l'habitat, centres urbains et habitat mixte (y compris CHS)

> 25 % des emplois se retrouve dans le diffus

Répartition de l'emploi par typologie



Nombre d'emploi en 2016



**Ce qui est en jeu :**

- Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les quartiers

### 3.4. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

#### >> Une offre foncière économique peu spécialisée

##### > Parc d'activités des Blûchets

*Parc d'activité structurant d'intérêt métropolitain pour le SCOT), d'intérêt majeur pour la CCRB*

**Dominante** : non spécialisée, une part non négligeable de commerces (détails et gros)



48 établissements



380 emplois estimés



4 ha de foncier disponible



> Objectif du SCOT : Parc d'activités structurants sont destinés à accueillir, entre autres, des entreprises industrielles, de production, de stockage, de logistique, des pôles de recherche et d'innovation, des pôles de services en lien avec les besoins des établissements présents sur le site.

> Ces parcs...doivent néanmoins pouvoir héberger tous les types d'entreprises, à l'exception du commerce, afin d'éviter une surspécialisation.

>> Une offre foncière économique peu spécialisée

> Parc d'activités des Bluchets

*Parc d'activité structurant d'intérêt métropolitain pour le SCoT, d'intérêt majeur pour la CCRB*

**Dominante** : non spécialisée, une part non négligeable de commerces (détails et gros)

> Distinction par rapport aux pôles de proximité :

- **une bonne accessibilité** (desserte RN 171 et arrêt Lila à moins d'un kilomètre, proximité du centre-bourg permettant un accès piéton et cycliste bien que ces cheminements ne soient pas sécurisés et l'existence d'une aire de covoiturage),
- **une densité moyenne mais plus élevée que sur les autres zones d'activités,**
- **un effort sur le traitement paysager**

> Seule zone d'activités disposant d'une branche dédiée au sein du club d'entreprises de la commune

> Démarche d'Ecologie Industrielle Territoriale mutualisée entre les entreprises

> Desserte en fibre optique programmée dans les prochaines années. La proximité du bourg permet néanmoins à la zone des Blûchets de bénéficier d'une **desserte numérique correcte**

> Zone restant néanmoins **isolée** et **qualité architecturale moyenne sans unité**



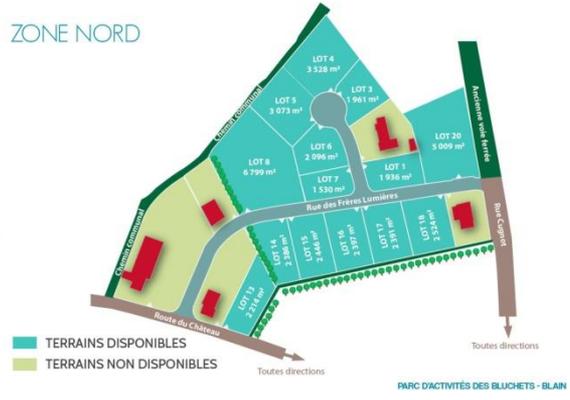
**48 établissements**



**380 emplois estimés**



**4 ha de foncier disponible**



Source : Pays de Blain

## 3.4. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

### >> Une offre foncière économique peu spécialisée

#### > Parc d'activités du Bourg Besnier

*Parc d'activité de proximité*

**Dominante :** non spécialisée



**5 établissements**



**15 emplois estimés**



**0,7 ha de foncier disponible**

> La qualité du parc d'activités du Bourg Besnier s'avère moyenne avec **une qualité de chaussée moindre** que dans les autres parcs d'activité.

> **Bonne accessibilité :**

- voie rapide (RN 13),
- arrêt Lila à moins d'1 km,
- proximité du centre-bourg permettant un accès cycliste et piéton malgré **l'absence de cheminements aménagés** (zone enherbée)

> Mais **nécessité de traverser le bourg**

> **Faible densité**



## 3.4. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

### >> Une offre foncière économique peu spécialisée

#### > Parc d'activités de la Druge Chevaux

*Parc d'activité de proximité*

**Dominante** : non spécialisée



**11 établissements**



**44 emplois estimés**



**Aucun foncier disponible**

> En termes de qualité générale, le parc d'activité de la Druge Chevaux se situe plus en retrait en raison de son **accessibilité limitée** (voie étroite de la D16 et absence d'accessibilité alternative) et de son **éloignement aux équipements et services du centre-bourg**.

> **Zone isolée de faible densité**

> **Mauvaise connexion interne**

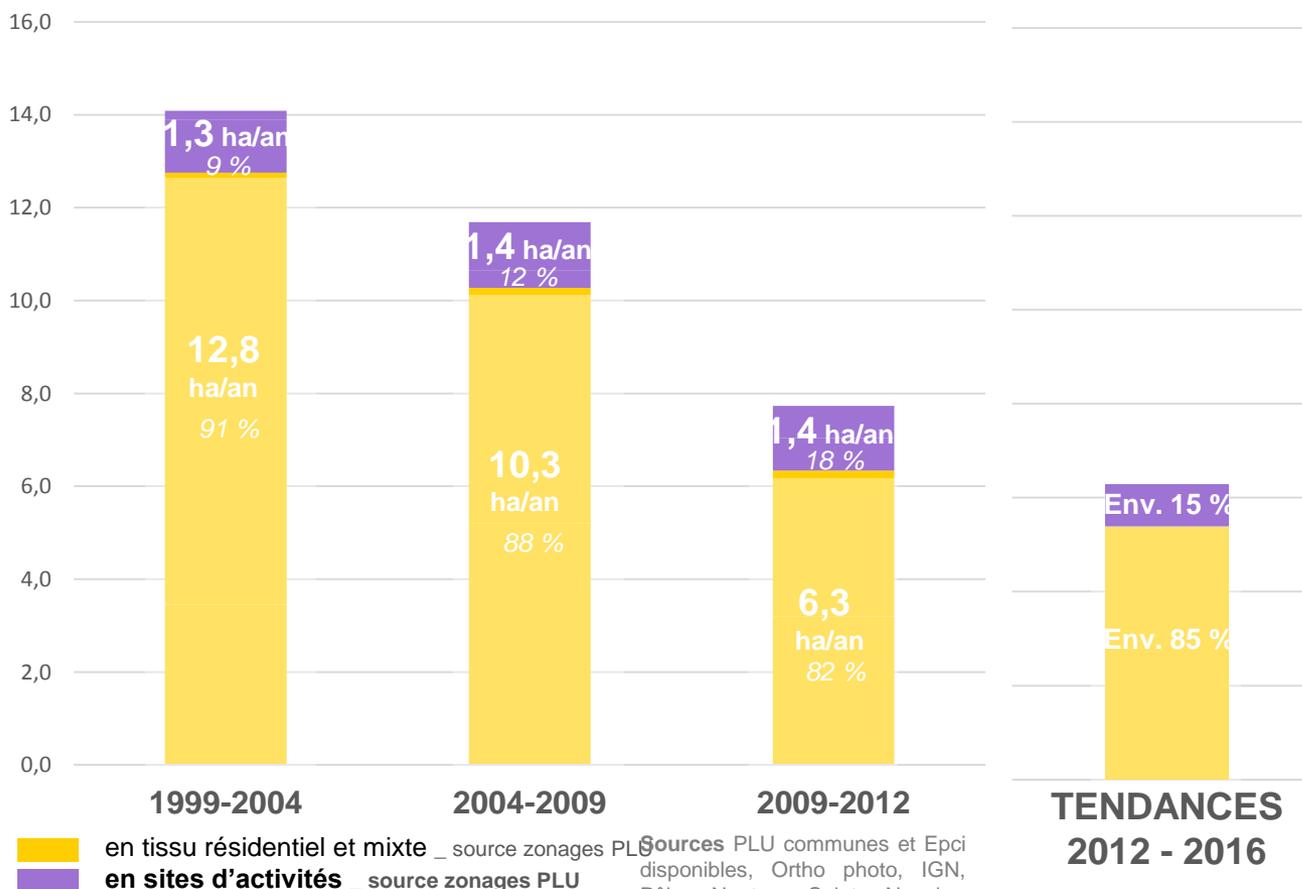


### 3.4. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

#### >> Une offre foncière économique peu spécialisée

> Stabilité de la consommation foncière en sites d'activités

Consommation d'espaces par l'urbanisation en sites d'activités



Sur la période 1999-2012

Environ **1,4 ha /an**

consommés au sein des sites d'activités

- **91 %** dans les sites d'activités à proximité des bourgs
- **9 %** dans les sites d'activités disséminés sur le territoire

Sur la période 2009-2018

Environ **0,3 ha /an**

commercialisés au sein des zones d'activités intercommunales (≈ 1 lot par an)

Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Aurant



### 3.4. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

#### >> Une offre foncière économique peu spécialisée

> Des disponibilités foncières limitées dans l'existant, complétées par les projets en cours

**Les Blûchets**



**Bourg Besnier**



> Seul **le parc d'activités des Blûchets** dispose de **disponibilités foncières importantes avec 4,1 ha.**

> La zone d'activités de **Bourg Besnier** possède une réserve de **7000 m<sup>2</sup>**

> Les deux zones d'activités en cours de réalisation proposent des disponibilités :

- **le parc d'activités de proximité de la Noë Grée avec 2,6 ha.** Il visera à répondre aux besoins de développement de l'activité des établissements locaux ;

- **le parc d'activités du Bel Air avec 4 ha.** Il est destiné à accueillir des entreprises exogènes de grande taille et à permettre le développement des entreprises locales.

**Noë Grée**



**Bel-Air**





## 3.4 Un manque de lisibilité de l'armature économique

3.4.1 Une offre foncière économique peu spécialisée

**3.4.2 Immobilier d'entreprises : une réponse aux besoins des entrepreneurs locaux par des solutions de location souples**

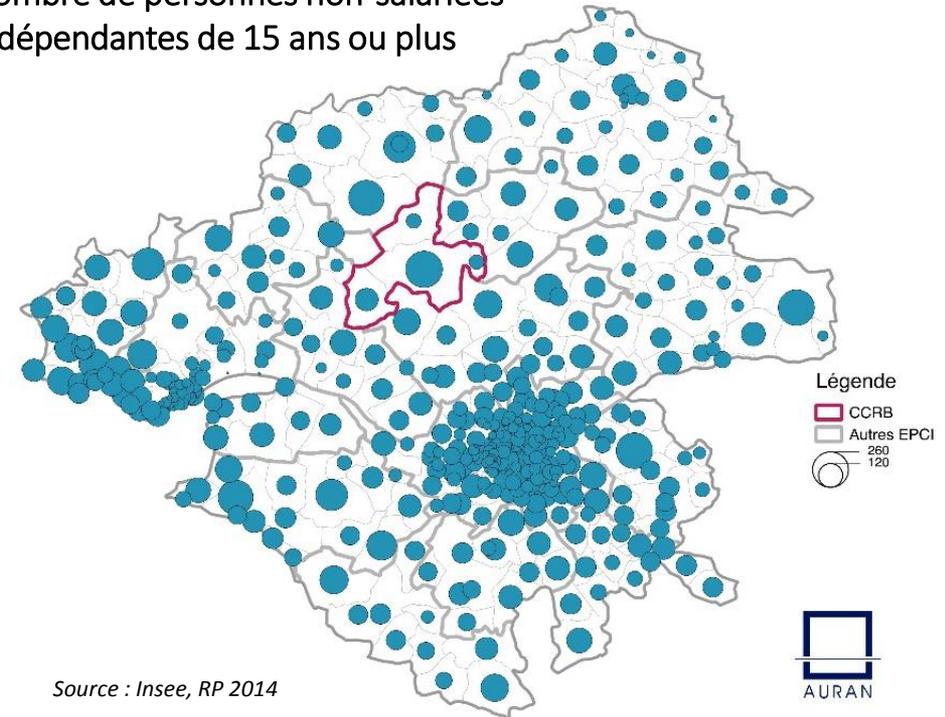
3.4.3 La nouvelle offre foncière économique : une démarche à justifier dans le PLU

## >> Immobilier d'entreprises : une réponse aux besoins des entrepreneurs locaux par des solutions de location souples

- > Existence d'une bourse aux locaux
- > Pas de manque spécifique observé en immobilier mais la nécessité de répondre aux besoins des entrepreneurs et travailleurs indépendants
- > Evolution des modes de travail (travail à distance etc.) et croissance de l'entrepreneuriat
- > De nouveaux espaces ouverts pour répondre aux besoins locaux :
  - Espace de coworking ouvert en juin 2017 à la Maison de l'Économie
  - Espace de travail partagé pour les entrepreneurs locaux sur Bouvron

> Réflexion en cours : mise en place d'un pôle entrepreneurial de type pépinière d'entreprises

Nombre de personnes non-salariées indépendantes de 15 ans ou plus



Source : Insee, RP 2014

### Ce qui est en jeu :

> La poursuite d'une stratégie intercommunale (via notamment un schéma d'accueil des entreprises) pour développer un immobilier d'entreprises adapté aux besoins



## 3.4 Un manque de lisibilité de l'armature économique

3.4.1 Une offre foncière économique peu spécialisée

3.4.2 Immobilier d'entreprises : une réponse aux besoins des entrepreneurs locaux par des solutions de location souples

**3.4.3 La nouvelle offre foncière économique : une démarche à justifier dans le PLU**

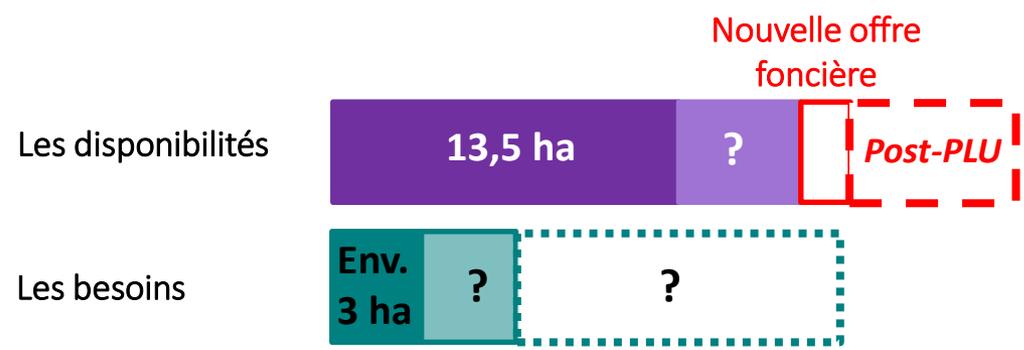
>> La nouvelle offre foncière économique : une démarche à justifier dans le PLU

- ⇒ Identification des disponibilités dans les zones en cours de commercialisation
  - A. Foncier disponible commercialisable (13,5 ha y.c. La Noë Grée)
  - B. Potentiel de densification/ mobilisation de « dents creuses » = à réaliser début 2018
  
- ⇒ Estimation des besoins futurs en foncier économique (hors zone commerciale), au regard :
  1. Des rythmes de commercialisation observés = prolongement des tendances
  2. Des besoins d'extensions/transfert d'activités existantes connus = à affiner
  3. De la stratégie intercommunale d'accueil = répondre à de nouveaux besoins non couverts aujourd'hui ?

= justification des besoins en futures zones à urbaniser
  
- ⇒ Anticipation des besoins futurs post-PLU
 

Au regard de la durée d'aménagement de zones d'activités et des projets de développement

= secteurs à étudier / anticipation foncière



Estimation sur la base du rythme de commercialisation 2009 et 2018 (0,3 ha/an)

>> Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variables, en développement

> La nouvelle offre foncière en réflexion : des choix à faire en fonction des contraintes d'aménagement, de la localisation, de la stratégie économique intercommunale et du SCoT

**39 ha de réserves inscrites dans les PLU actuels (hors zone commerciale) :**

5,7 ha à la Chevallerais

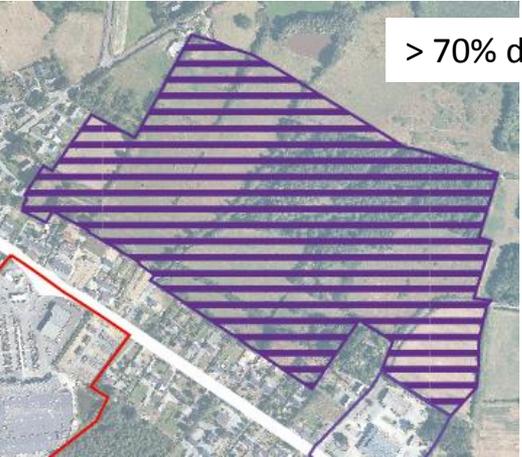


> Déconnectée de la zone actuelle et de l'enveloppe

3,6 ha pour l'extension de la zone de la Druge Chevaux



20,7 ha pour la création d'un nouveau parc à la Noë Rimbart



> 70% de zones humides

9 ha pour l'extension du parc d'activités du Bel-Air



# PARTIE 3

Un territoire dont l'organisation révèle des fragilités dans un environnement concurrentiel fort

## Questionnements / Enjeux

## ÉVOLUTION DE L'ARMATURE

- La reconnaissance de la commune de BLAIN comme pôle structurant majeur : emplois, logements, équipements, commerce...
- La répartition de la production de logements : équilibre entre pôle structurant et les autres communes, répartition de l'effort de construction de logements locatifs sociaux...
- Le rapprochement entre logement et lieu de travail, commerces, équipements...
- La répartition des équipements sur le territoire : entre proximité et seuil minimal de fonctionnement
- La pérennité des activités et équipements isolés

## DÉPLACEMENTS

- L'anticipation des grandes évolutions du réseau routier sans hypothéquer le développement du territoire en attendant leur mise en œuvre
- L'évolution de l'usage de la voiture auprès des habitants : favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements de proximité, optimiser l'offre en transports en commun et les alternatives à la voiture individuelle, la structuration du stationnement
- Des espaces publics attractifs, qui valorisent l'image du territoire et favorisent les modes actifs :
  - La qualité des espaces publics dans les centralités
  - Mieux partager la voirie
  - Créer des continuités cyclables et piétonnes

## STRUCTURATIONS URBAINES

- Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les quartiers
- Une meilleure cohérence et lisibilité urbaine par une implantation cohérente du bâti et des espaces publics structurants
- L'équilibre entre l'offre commerciale de centralités et le développement des zones périphériques
- La clarification de la stratégie économique et l'amélioration de la lisibilité de l'offre existante
- La justification des nouvelles d'activités économiques au regard des besoins du territoire, de la stratégie d'accueil envisagée et des potentiels de renouvellement urbain identifié

Quels accompagnements et évolutions pour pérenniser et conforter BLAIN dans son rôle de pôle structurant ?

Quelle répartition des dynamiques sociales et économiques au sein de l'intercommunalité ?

Quelles structurations urbaines, à l'échelle intercommunale et communale ?



Priorisation, hiérarchisation des enjeux

*A l'issue du diagnostic*

Définition des orientations, choix

*Par l'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)*

Traduction réglementaire



# PARTIE 4

## Des initiatives communales et intercommunales complémentaires pour nourrir un projet collectif

4.1 Des projets d'infrastructures qui vont modifier les fonctionnements urbains

4.2 Des projets communaux révélant des enjeux partagés

4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique



## 4.1 Des projets d'infrastructures qui vont modifier les fonctionnements urbains

4.1.1 LNOBPL : un projet de ligne grande vitesse structurante pour le grand ouest qui pourrait concerner la CCRB

4.1.2 Contournements routiers de la RN 171 : des projets qui dépassent l'échelle de temps d'un PLU

4.1.3 Voie verte : vers un réseau intercommunal de déplacements doux

## 4.1 DES PROJETS D'INFRASTRUCTURES QUI VONT MODIFIER LES FONCTIONNEMENTS URBAINS

### >> LNOBPL : un projet de ligne grande vitesse structurante pour le grand ouest concernant le Pays de Blain



#### > Objectifs du projet :

- renforcer les connexions au réseau ferroviaire national et européen,
- créer un maillage ferroviaire performant à l'échelle Loire Bretagne avec une réduction des temps de parcours, notamment entre Rennes & Nantes,
- connecter efficacement le nouveau maillage ferroviaire Loire Bretagne aux lignes périurbaines et secondaires

> Un projet qui reste encore à aborder au conditionnel : le choix du tracé n'est pas fait et le débat sur son intérêt pourrait être ré-ouvert suite à l'arrêt du projet aéroportuaire

- > Le territoire de la CCRB est inclus dans l'aire d'étude Nantes/Redon
- > Pas de visibilité sur le calendrier d'arbitrages liés à ce projet



#### Ce qui est en jeu :

> Préserver la faisabilité d'un tel projet et anticiper les conséquences du passage d'une nouvelle ligne ferroviaire sur le territoire du Pays de Blain



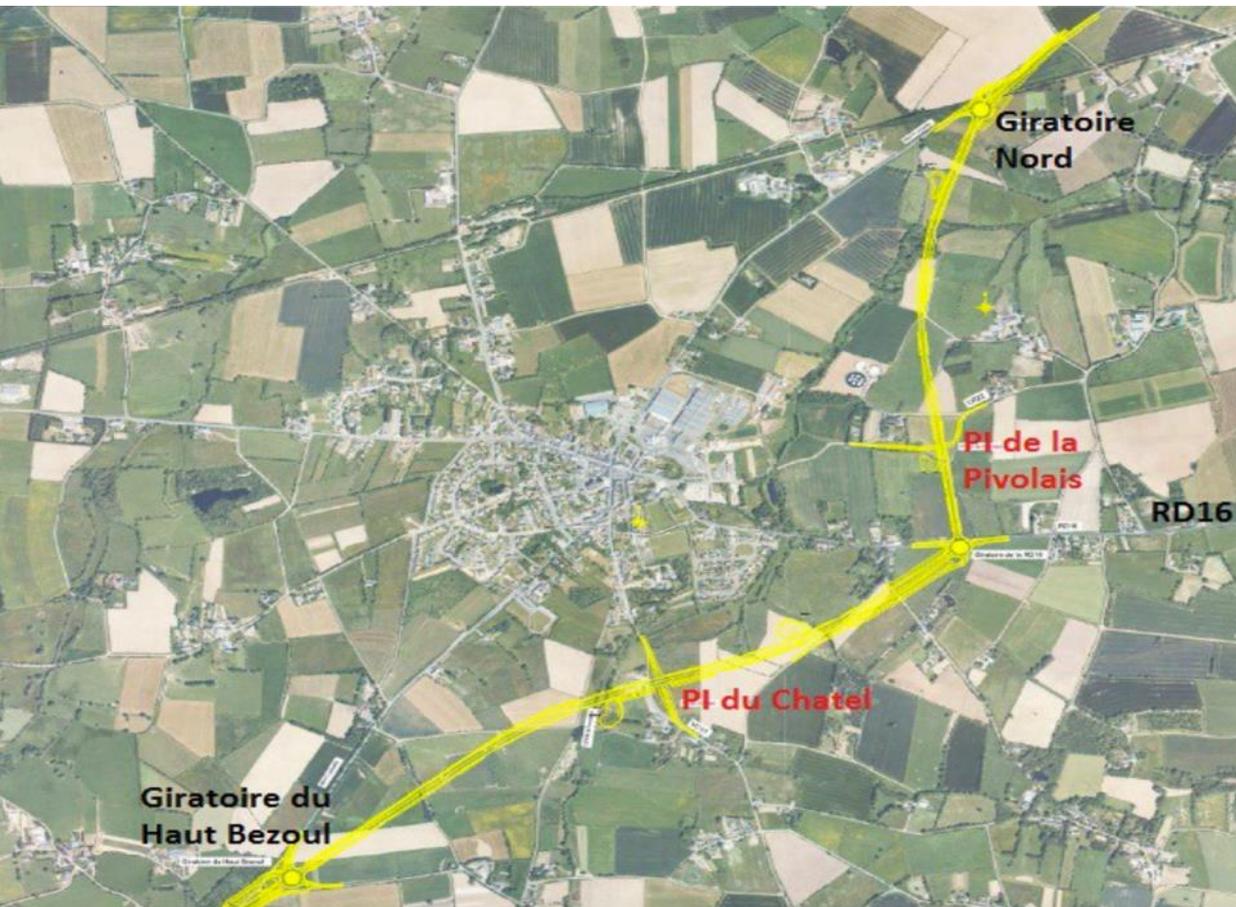
## 4.1 Des projets d'infrastructures qui vont modifier les fonctionnements urbains

4.1.1 LNOBPL : un projet de ligne grande vitesse structurante pour le grand ouest qui pourrait concerner la CCRB

4.1.2 Contournements routiers de la RN 171 : des projets qui dépassent l'échelle de temps d'un PLU

4.1.3 Voie verte : vers un réseau intercommunal de déplacements doux

>> Contournements de la RN 171 : des projets qui dépassent l'échelle de temps d'un PLU



> **Bouvron** : un contournement engagé et en cours de réalisation : mise en service prévisionnelle 2020

→ un projet de réaménagement du centre-bourg (cf. chapitre suivant)

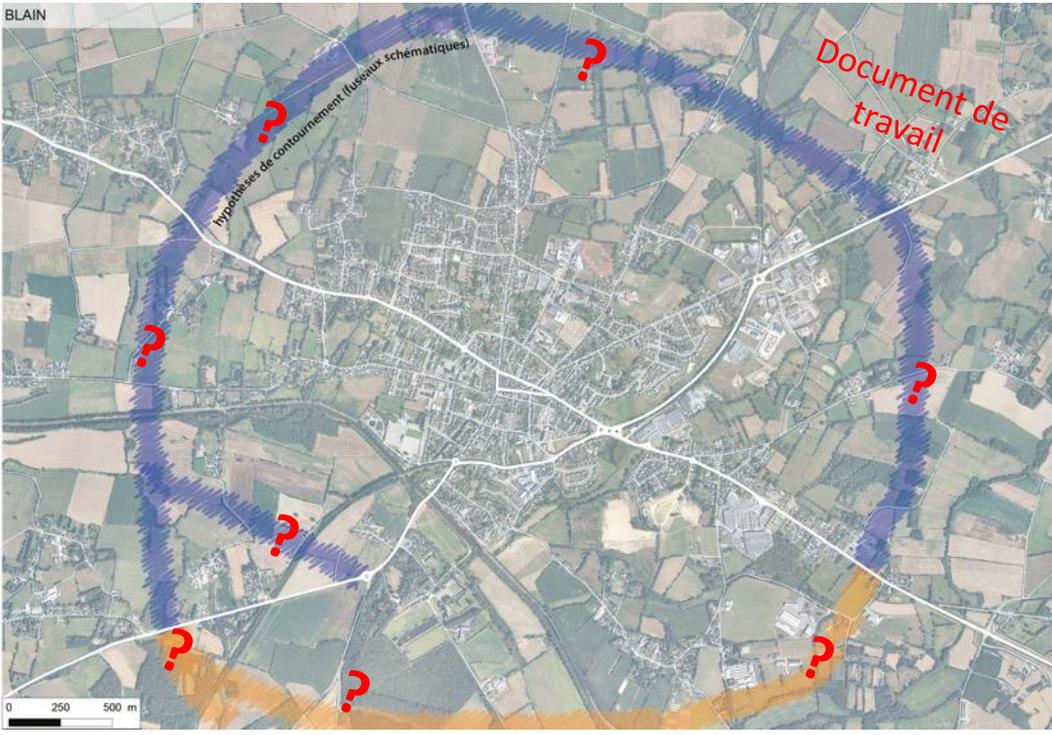
**Ce qui est en jeu :**

> Organiser le développement de Bouvron en cohérence avec ce nouveau contournement

4.1 DES PROJETS D'INFRASTRUCTURES QUI VONT MODIFIER LES FONCTIONNEMENTS URBAINS

>> Contournements de la RN 171 : des projets qui dépassent l'échelle de temps d'un PLU

> Blain : des études relancées par le département pour étudier les possibilités de contournement du centre-ville de la commune



- un projet politique porté par la commune de Blain
- un projet dont les contours ne sont pas encore définis (stade amont des réflexions, plusieurs faisceaux à l'étude, études environnementales non réalisées, attente d'un arbitrage départemental...)
- un calendrier qui dépassera l'échéance de mise en œuvre du PLU

Ce qui est en jeu :

- > Trouver l'équilibre entre la volonté d'afficher un projet politique et les obligations de traduction réglementaire (avec notamment un enjeu de sécurité juridique du document de PLU)
- > Organiser et prioriser la stratégie d'aménagement de Blain à court et moyen terme, sans hypothéquer le développement à long terme lié à un tel projet



## 4.1 Des projets d'infrastructures qui vont modifier les fonctionnements urbains

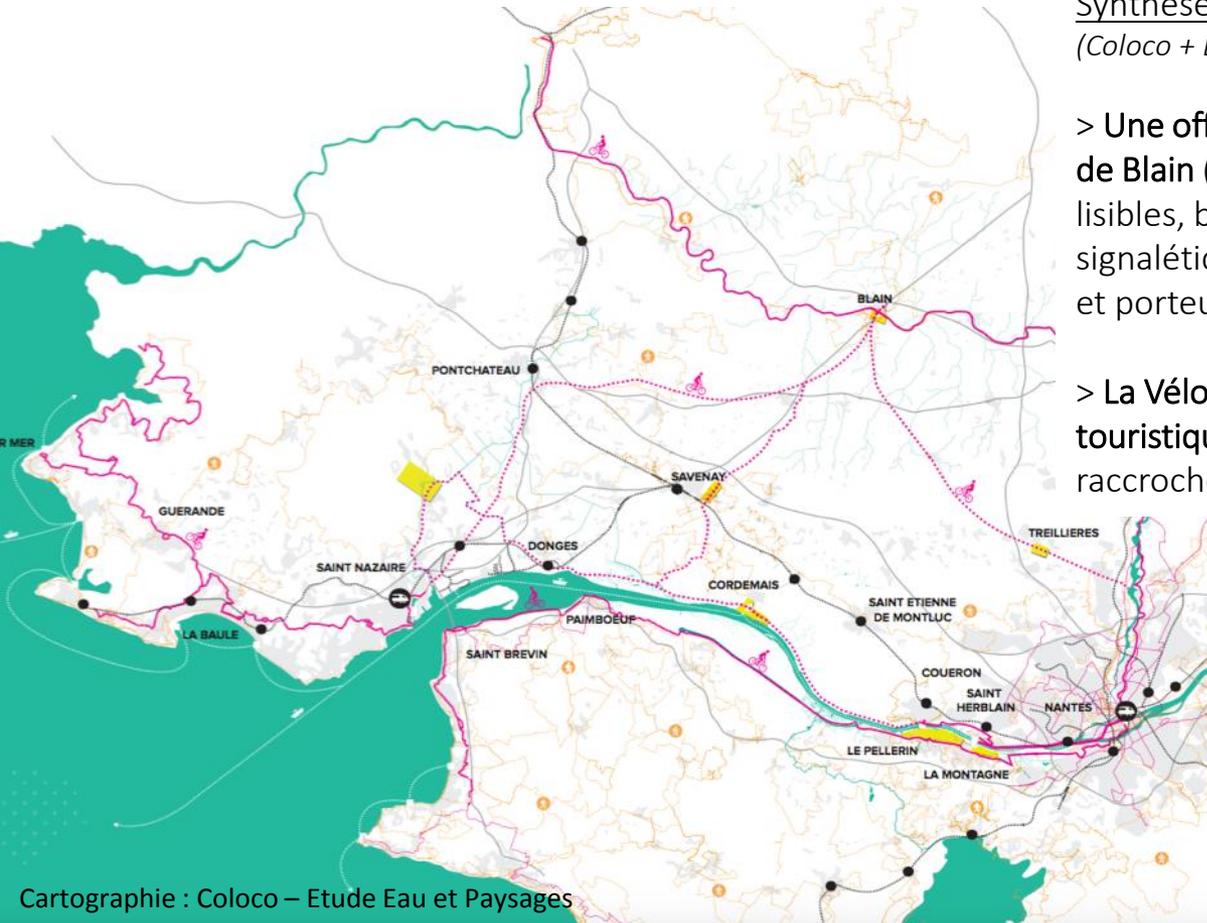
4.1.1 LNOBPL : un projet de ligne grande vitesse structurante pour le grand ouest qui pourrait concerner la CCRB

4.1.2 Contournements routiers de la RN 171 : des projets qui dépassent l'échelle de temps d'un PLU

4.1.3 Voie verte : vers un réseau intercommunal de déplacements doux

## 4.1 DES PROJETS D'INFRASTRUCTURES QUI VONT MODIFIER LES FONCTIONNEMENTS URBAINS

### >> Voies vertes : vers un réseau intercommunal de déplacements doux



Synthèse du diagnostic issu de l'étude Eau & Paysages  
(Coloco + BE associés)

> Une offre de réseau doux peu lisible à l'échelle du Pays de Blain (nombreux chemins de randonnées mais peu lisibles, boucles communales qui s'ignorent, signalétique disparate, éclatement de la gouvernance et porteurs de projets)

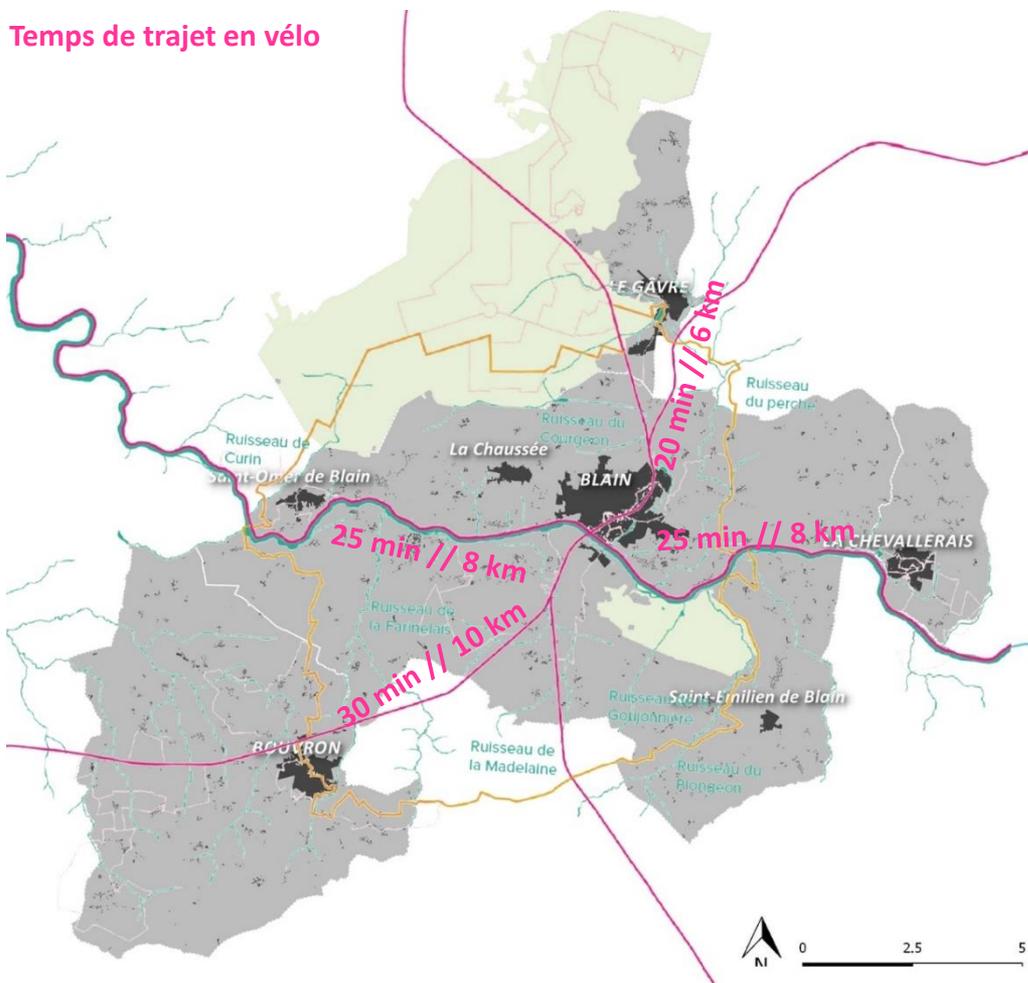
> La Vélodyssée et le canal : un axe de développement touristique privilégié et une opportunité pour y raccrocher une offre de découverte locale



Cartographie : Coloco – Etude Eau et Paysages

## >> Voie verte : vers un réseau intercommunal de déplacements doux

### Temps de trajet en vélo



> Un projet de voie verte acté par les communes et le Pays de Blain sur les emprises de l'ancienne voie ferrée

Objectif : structurer un réseau intercommunal en étoile permettant de gagner rapidement les communes du territoire et les communes environnantes

> En parallèle, un réseau de boucles de découverte à structurer en complément des grandes voies structurantes



### Ce qui est en jeu :

> Permettre la réalisation du réseau intercommunal de déplacements doux et notamment le projet de voie verte



# PARTIE 4

## Des initiatives communales et intercommunales complémentaires pour nourrir un projet collectif

4.1 Des projets d'infrastructures qui vont modifier les fonctionnements urbains

**4.2 Les projets communaux révélant des enjeux partagés**

4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique



## 4.2 Des projets communaux révélant des enjeux partagés

### 4.2.1 La redynamisation des centres-bourgs : une priorité partagée

### 4.2.2 Propriétés communales : une maîtrise assurée des projets

## 4.2 DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

### >> La redynamisation des centres-bourgs : une priorité partagée

Des projets qui agissent sur tous les leviers de l'attractivité

> Des réflexions globales qui portent à la fois sur :

- Les équipements publics
- Les activités commerciales ou de services
- Les projets d'habitat
- La mise en valeur des espaces publics
- Les liaisons, l'accessibilité des espaces

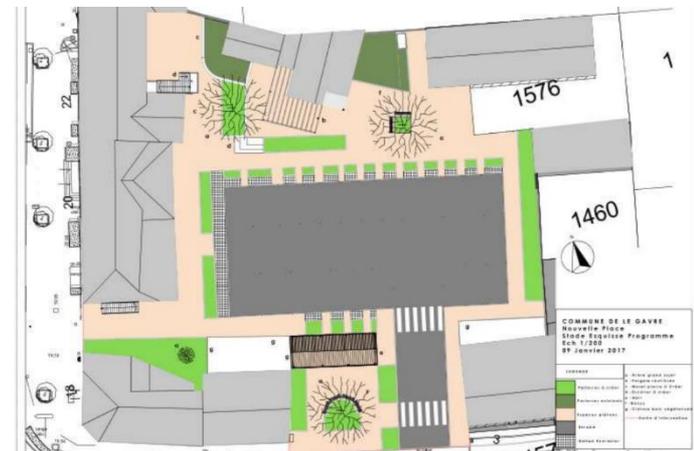
#### Ce qui est en jeu :

La coopération intercommunale et la synergie des actions communales : ingénierie, mutualisation des équipements, stratégies de production de logements, identité territoriale au travers de l'aménagement des espaces publics...

Place des écoles - La Chevallerais. Extrait du bulletin municipal



Projet de place de centre-ville – Le Gâvre



## 4.2 DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

### >> La redynamisation des centres-bourgs : une priorité partagée

Des projets qui doivent s'inscrire dans une organisation urbaine à l'échelle du bourg ou du centre

Extrait de l'étude de recomposition urbaine - BOUVRON



ETUDE DE RECOMPOSITION URBAINE DU CENTRE-BOURG DE BOUVRON - TICA ARCHITECTES & URBANISTES - MAP (PAYSAGISTES) - INSE

#### Ce qui est en jeu :

La prise en compte des projets et leur intégration à une stratégie globale à l'échelle des bourgs et centres urbains : équilibre entre les différents secteurs de projet, liaisons...

> Une réflexion qui doit porter au-delà du centre-bourg ou centre-ville, pour s'inscrire dans une structuration globale qui prendra en compte :

Les autres projets, y compris les projets privés

Les futurs secteurs de développement



UN SECTEUR CENTRAL À ENJEUX  
UN PROJET D'ESPACE PUBLIC ÉVOLUTIF

BLAIN- ETUDE D'AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE  
Magnum/Commerces et marchés de France/Artelia

Extrait de l'étude centre-ville - BLAIN



## 4.2 Des projets communaux révélant des enjeux partagés

4.2.1 La redynamisation des centres-bourgs : une priorité partagée

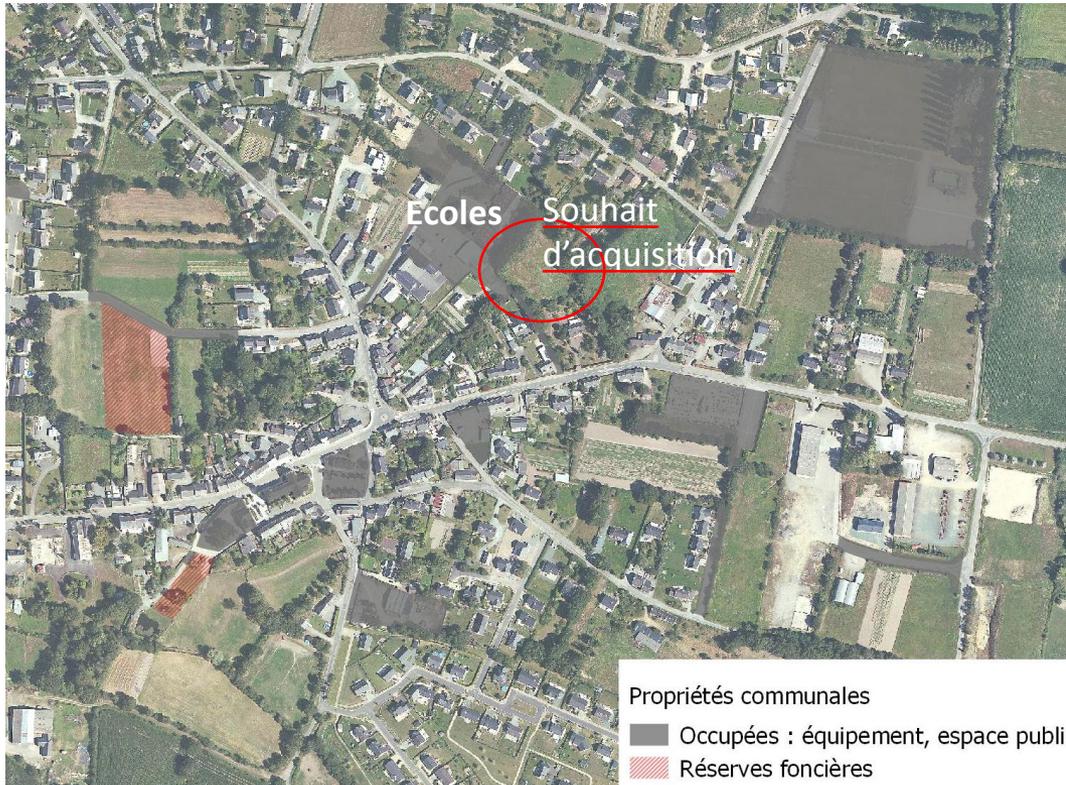
**4.2.2 Propriétés communales : une maîtrise assurée des projets**

## 4.2 DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

### >> Propriétés communales : une maîtrise assurée des projets

#### > Des réserves pour des projets futurs

##### Extrait des propriétés communales de LA CHEVALLERAI



> S'assurer que ces espaces restent disponibles

> Constituer des réserves foncières, notamment à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Pour anticiper les besoins futurs en extension d'équipements

Et pour structurer les espaces publics et notamment les espaces verts

#### Ce qui est en jeu :

> La structuration des espaces publics en lien avec l'implantation des équipements

## 4.2 DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

### >> Propriétés communales : une maîtrise assurée des projets

#### > Des réserves pour des projets futurs

#### Extrait des propriétés communales de BLAIN



- > S'assurer que ces espaces restent disponibles
- > Constituer des réserves foncières, notamment à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Pour constituer des réserves stratégiques pour des projets urbains, notamment au sein de l'enveloppe.

#### Ce qui est en jeu :

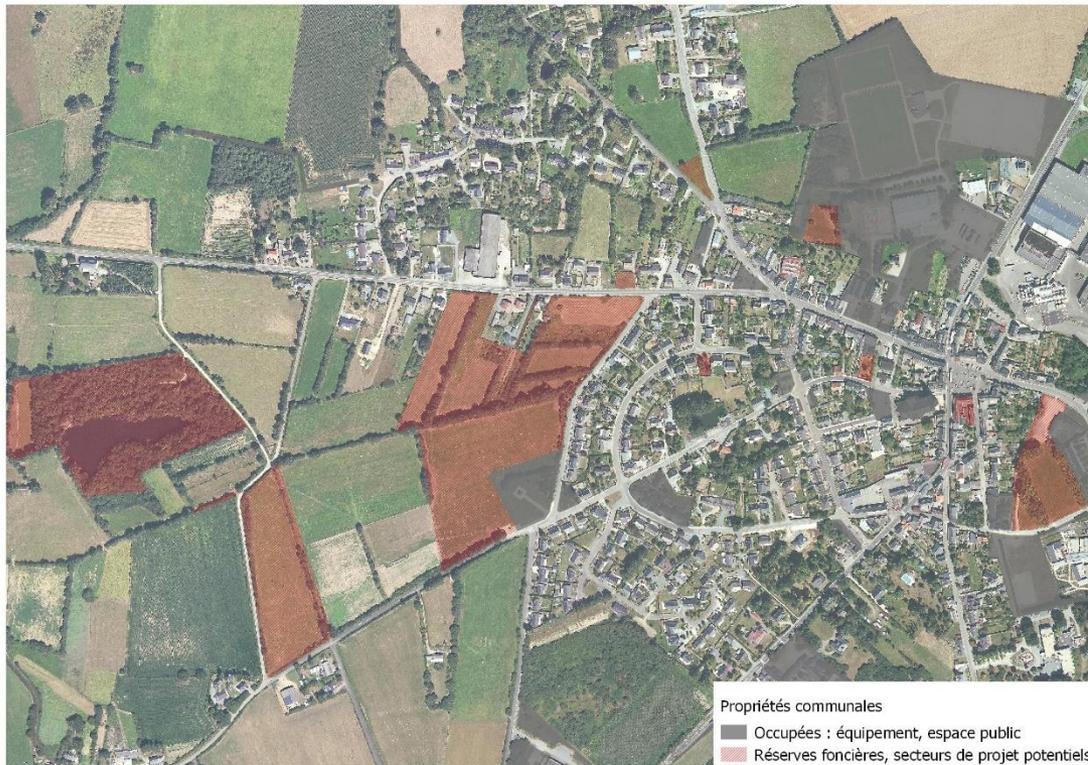
- > La mise en place d'une stratégie foncière adaptée dans un contexte de production dans l'enveloppe urbaine

## 4.2 DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

### >> Propriétés communales : une maîtrise assurée des projets

#### > Des réserves pour des projets futurs

#### Extrait des propriétés communales de BOUVRON



- > S'assurer que ces espaces restent disponibles
- > Constituer des réserves foncières, notamment à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Pour mettre en œuvre des projets communaux et maîtriser les extensions urbaines

#### Ce qui est en jeu :

- > La maîtrise des extensions urbaines

## 4.2 DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

### >> Propriétés communales : une maîtrise assurée des projets

#### > Emplacements réservés

#### Extrait des propriétés communales du GÂVRE



> Quelle maîtrise foncière demain pour structurer un projet à l'échelle globale ?

Traduction par des emplacements réservés au sein du PLUih :

Pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts, des espaces nécessaires aux continuités écologiques

#### Ce qui est en jeu :

> L'anticipation de l'évolution à long terme des bourgs et villes pour la mise en œuvre d'une stratégie foncière cohérente



# PARTIE 4

## Des initiatives communales et intercommunales complémentaires pour nourrir un projet collectif

- 4.1 Des projets d'infrastructures qui vont modifier les fonctionnements urbains
- 4.2 Les projets communaux révélant des enjeux partagés
- 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique



## 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

### 4.3.1 Une offre touristique tournée vers le tourisme fluviale cycliste et savoir-faire

4.3.2 Un manque de lisibilité et d'optimisation de l'offre touristique

4.3.3 Des capacités d'accueil limitées et peu diversifiée entravant le tourisme de séjour

4.3.4 Une structuration du tourisme en cours avec le Pays Touristique

## 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

### >> Une offre touristique tournée vers le tourisme fluvial, cycliste et savoir-faire

#### > Une localisation et un patrimoine naturel/culturel générateur de flux

*Synthèse de l'étude relative au schéma développement touristique du Pays de Blain*

#### > Une offre « loisirs nature » autour de la forêt du Gâvre et du canal de Nantes à Brest :

- Offre de circuits diversifiée mais peu lisible (cf. étude coloco)
- Port de plaisance et activités nautiques

#### > Un patrimoine culturel marqué par :

- Le château de la Groulais
- Le château de Quéhillac à Bouvron
- Les savoir-faire : Maison de la forêt, rabots, fours à pain, métiers anciens, fèves et crèches, imprimerie, mines...
- Le Monument de la Reddition de Bouvron

#### > Différents types de flux générés :

- la proximité de Nantes génère une clientèle de loisirs, randonnée et restaurant, du tourisme vélo et du tourisme fluvial ;

- la situation entre Bretagne et Pays de la Loire génère des flux de randonneurs et de cyclistes en transit, de campeurs et camping caristes itinérants, de plaisanciers sur le canal ;

- le positionnement entre Saint-Jacques-de-Compostelle et le Mont-Saint-Michel attire des randonneurs bretons le long du canal

#### Ce qui est en jeu (pour le PLU) :

- > Le confortement de la vocation sport-nature notamment pour la forêt du Gâvre
- > Des liaisons à assurer et structurer au sein du territoire (entre canal et forêt) et avec les territoires voisins
- > Le renforcement du pôle d'attraction que constitue la canal et le port de plaisance (montée en gamme de l'offre de services, notamment camping-cars, randonneurs...)

## 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

## &gt;&gt; Une offre touristique tournée vers le tourisme fluvial, cycliste et savoir-faire

> Le canal et la vélodysée :

> Des points faibles identifiés dans les enquêtes de satisfaction « Vélodysée » qui concernent aussi la CCRB : confort des étapes, manque de commerces de proximité, offre limitée en loisirs, cafés, manque de places d'attentes des bateaux au niveau des écluses

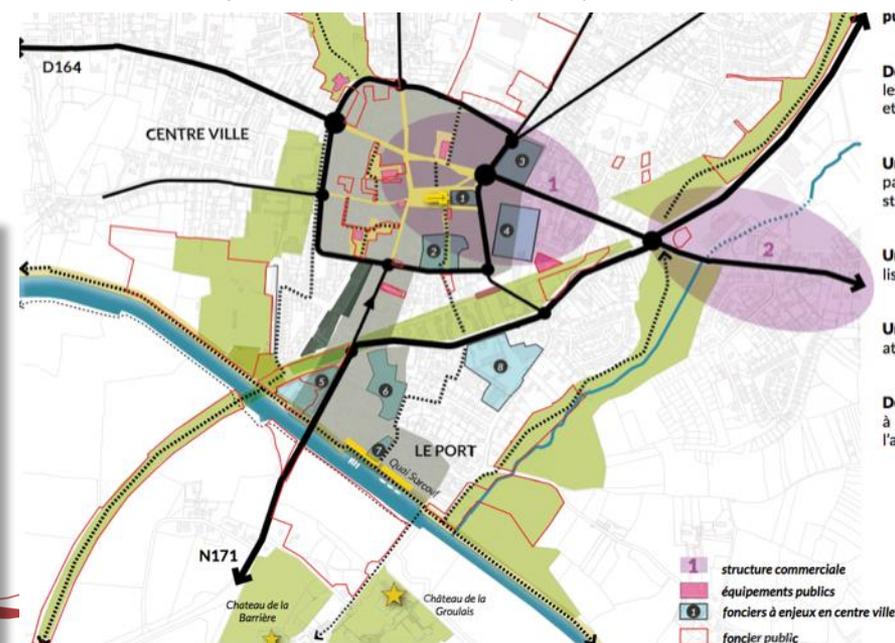
Ce qui est en jeu :

- > La valorisation du site du port de Blain, en tant que porte et vitrine du territoire
- > La mise en œuvre d'un projet global d'aménagement autour du port de Blain (via une OAP par exemple ?)
- > Le renforcement des liens modes doux entre le port et le centre-ville de Blain
- > La sécurisation des franchissements routiers à Blain et Saint-Omer-de-Blain

> Le port de Blain :

- > Un manque de lisibilité des liaisons douces existantes avec le centre-ville et des points de franchissement à sécuriser
- > Un espace public dominé par la présence des stationnements
- > Plusieurs grands sites fonciers à enjeux à proximité du port

*Etude d'aménagement du centre-ville de Blain – Magnum  
Schéma des enjeux – extrait réunion publique 2017*





## 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

4.3.1 Une offre touristique tournée vers le tourisme fluviale cycliste et savoir-faire

**4.3.2 Un manque de lisibilité et d'optimisation de l'offre touristique**

4.3.3 Des capacités d'accueil limitées et peu diversifiée entravant le tourisme de séjour

4.3.4 Mais une structuration du tourisme en cours avec le Pays Touristique

### 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

#### >> Une manque de lisibilité et d'optimisation de l'offre touristique

- > Un manque de valorisation et d'animation des sites touristiques
- > Les deux châteaux ne se visitent pas vraiment :
  - Le château de Quéhillac à Bouvron est une propriété privée ;
  - Seulement une partie du château de la Groulaie est propriété de la commune mais elle ne fait pas l'objet d'une muséographie permanente (activités et animation d'avril à fin octobre par l'association « Château Essor Blinois »)
  - la partie privée du château de la Groulaie est en vente, faute d'arriver à y développer une activité touristique attractive pérenne



- > L'accès depuis la RN 171 et les abords du château de la Groulaie sont peu attractifs (parking bitumé en façade, relais-routier à l'entrée de la voie d'accès...)

#### Ce qui est en jeu (pour le PLU) :

- > l'amélioration de la lisibilité et de la visibilité des sites touristiques
- > La reconfiguration et le repositionnement du château et du camping dans une offre touristique globale
- > Une valorisation de l'accès et du site du château de la Groulaie à travers notamment les aménagements paysagers et la signalétique



## 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

4.3.1 Une offre touristique tournée vers le tourisme fluviale cycliste et savoir-faire

4.3.2 Un manque de lisibilité et d'optimisation de l'offre touristique

**4.3.3 Des capacités d'accueil limitées et peu diversifiée entravant le tourisme de séjour**

4.3.4 Mais une structuration du tourisme en cours avec le Pays Touristique

### 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique



#### >> Des capacités d'accueil limitées et peu diversifiées entravant le tourisme de séjour

##### > Une offre d'hébergement limitée reposant essentiellement sur le camping

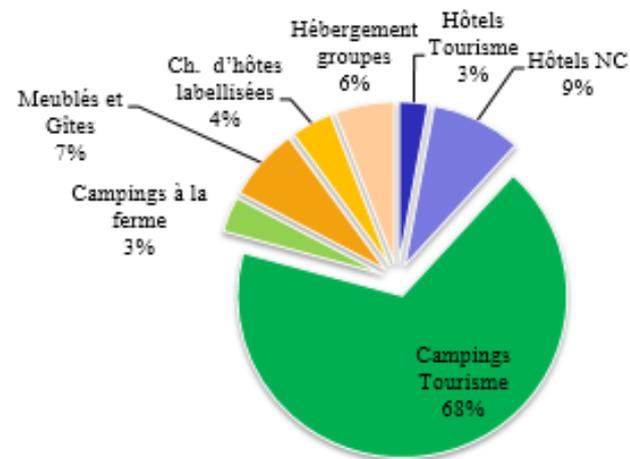
> En 2009, la Région de Blain ne représentait que 0,5 % de l'hébergement marchand du département et seulement 0,1 % de l'hôtellerie de tourisme.

> Les campings représentaient plus des 2/3 de la capacité d'accueil du territoire avec 3 équipements (70 %)

**En 2017, seul le camping du Gâvre était ouvert (80 emplacements)**

> En 2009, toutes les communes avaient au moins un gîte ou une chambre d'hôtes

> **La capacité d'accueil en hôtellerie est limitée (seulement 1 hôtel 3 étoiles au Gâvre « l'Auberge de la forêt »), et particulièrement en hôtellerie classée, ce qui explique en partie la fréquentation de clientèle limitée en tourisme de séjours**



Source : Etude relative au Schéma de Développement Touristique, données 2009

#### Ce qui est en jeu (cf. étude schéma de développement touristique) :

- > Un positionnement autour d'une clientèle de séjour
- > Le développement des capacités d'accueil pour les clientèles de courts séjours
- > La diversification de l'offre d'hébergement et sa montée en gamme : classement de petits hôtels, labellisation des Auberges de Pays, hébergement rural, modernisation des campings...



## 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

4.3.1 Une offre touristique tournée vers le tourisme fluviale cycliste et savoir-faire

4.3.2 Un manque de lisibilité et d'optimisation de l'offre touristique

4.3.3 Des capacités d'accueil limitées et peu diversifiée entravant le tourisme de séjour

**4.3.4 Une structuration du tourisme en cours avec le Pays Touristique**

## 4.3 L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

### >> Une structuration de l'offre touristique en cours avec le Pays Touristique Erdre Canal Forêt

#### > Une collaboration autour de l'accueil et de la promotion de l'offre touristique

##### > Un guide touristique commun et un site Internet

<http://www.erdre canalforet.fr> recensent les sorties et activités locales à pratiquer par thématique, les hébergements existants et l'offre de restauration.

##### > Les sites et activités des trois intercommunalités font également l'objet d'une carte touristique :

<http://www.erdre canalforet.fr/data/Carte.pdf>.

> Les équipements de tourisme équestre sont situés en marge du territoire mais peuvent constituer un potentiel de visiteurs pour le Pays de Blain.

#### Erdre Canal Forêt

Le **Pays touristique** a été créé en 2014 par les Communautés de Communes du Pays de Blain, d'Erdre et Gesvres et de la Région de Nozay. Cette structure a pour objectif de promouvoir l'offre touristique de ces territoires.

**EPIC créé au 1<sup>er</sup> janvier 2018**

*Source : Pays de Blain*

#### Ce qui est en jeu :

- > Le renforcement de la coordination et de la fédération des acteurs du tourisme
- > Des liaisons à assurer au sein du territoire et avec les territoires voisins
- > L'ouverture du territoire sur l'extérieur en développant des partenariats ciblés

# PARTIE 4

Des initiatives communales et intercommunales complémentaires pour nourrir un projet collectif

## Questionnements / Enjeux

## STRUCTURATIONS URBAINES

- La coopération intercommunale et la synergie des actions communales : ingénierie, équipements, production de logements, espaces publics...
- La prise en compte des projets et leur intégration à une stratégie globale à l'échelle des bourgs et centres urbains : équilibre entre les différents secteurs de projet, liaisons...
- La mise en place d'une stratégie foncière adaptée : pour anticiper l'évolution des villes et bourgs, et dans un contexte de production dans l'enveloppe urbaine
- Blain : l'équilibre entre la volonté d'afficher un projet de contournement et les obligations de traduction réglementaire
- La stratégie d'aménagement de Blain à court et moyen terme, sans hypothéquer le développement à long terme lié à un éventuel contournement

## DÉPLACEMENTS

- Préserver la faisabilité du projet LNOBPL et anticiper les conséquences du passage d'une ligne ferroviaire sur le territoire
- Permettre la réalisation du réseau intercommunal de déplacements doux et les liaisons avec les territoires voisins
- La sécurisation des franchissements routiers à Blain et St Omer de Blain

## TOURISME

- L'amélioration de la lisibilité et de la visibilité des sites touristiques
- Un positionnement autour d'une clientèle de séjour et le développement des capacités d'accueil pour les courts séjours
- La diversification de l'offre d'hébergement et sa montée en gamme
- Le confortement de la vocation sport-nature notamment pour la forêt du Gâvre
- Le renforcement du pôle d'attraction que constitue la canal et le port de plaisance
- La reconfiguration et le repositionnement du château et du camping dans une offre touristique globale

Quel équilibre entre projets communaux et projet intercommunal ?  
Quelles coopérations et mutualisations ?

Quels rôles de chacune des communes dans la constitution d'un projet intercommunal collectif ?

# PLUih

Penser ensemble l'avenir du Pays de Blain !

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal

tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Éléments de diagnostic et enjeux  
Concertation

