

Résumé non technique



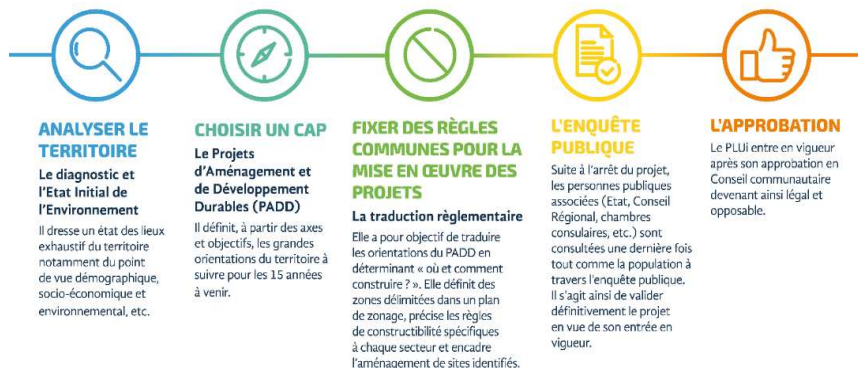
Chapitre 1 : Résumé non technique

I. Préambule

1. Le contexte de l'élaboration du PLUi de Pays de Blain

La communauté de communes de Pays de Blain Communauté a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal le 24 janvier 2024 à l'échelle de son territoire. Le territoire compte **4 communes**.

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



Les dates clés :

- Prescription : 24 janvier 2024 ;
- Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Communautaire : 18 décembre 2024 ;

- Arrêt du PLUi : 26 novembre 2025 ;

Dans un contexte d'évolutions réglementaires et législatives, notamment avec la loi Climat et Résilience d'août 2021 et ses différents décrets d'application, le projet de PLUi s'est adapté au fil du temps pour répondre au nouveau contexte réglementaire et aux nouveaux défis contemporains. Cela a notamment été permis par des échanges réguliers avec les partenaires, afin de croiser les méthodologies et territorialiser les principes des nouvelles lois.

2. Respect des objectifs fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre l'intensification urbaine, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire.

Diversité

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

Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de

l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Et des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures.

II. Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

Rédigé en 1 seul tome il fait émerger les enjeux suivants

Enjeux	Relève de l'Etat Initial de l'Environnement					
	Relève du Diagnostic	1. Consommation d'espaces	1bis. Biodiversité et Trame Verte et Bleue	2. Paysages, patrimoine et cadre de vie	3. Sobriété territoriale et gestion des ressources	4. Risques, nuisances et santé publique
La lisibilité du socle physique				X		
Protection de la ressource en eau		X	X		X	X
La protection des espaces naturels patrimoniaux (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ...)		X	X			
Le maintien de la biodiversité (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets		X				



La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels		x			
La sécurité des populations et l'intégration du risque dans les choix d'aménagement et l'adaptation au risque dans les choix réglementaires					x
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.			x		
La préservation des qualités des paysages et éléments identitaires majeurs : canal et ses abords, forêt		x	X		
La lisibilité du socle et des éléments identitaires		x			
La pérennité des ambiances rurales			x		
L'accompagnement de l'évolution des paysages			x		
La structuration des développements urbains à venir			x		
L'équilibre entre développement urbain et développement lié à l'activité agricole		x	x		
Le respect des capacités d'accueil					x
Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière	x				
Une production de logements adaptée (répondre aux divers besoins, accompagner le vieillissement de la population, définir un rythme d'accueil)					x
Le maintien d'une attractivité économique du territoire et la réaffirmation du positionnement du Pays de Blain dans un bassin d'emploi attractif	x				
La pérennité des activités économiques existantes	x				
La poursuite d'une stratégie intercommunale pour structurer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises		x			
La protection des espaces naturels patrimoniaux et le maintien de la biodiversité			x	x	
La préservation des espaces agricoles et naturels par une intensification urbaine qui garantisse la cohérence urbaine et la qualité de vie		x			x
L'image et par conséquent l'attractivité du territoire et des communes par l'insertion paysagère de l'urbanisation				x	
La garantie de disposer d'équipements suffisants et de qualité, qui puissent répondre aux besoins des habitants actuels et futurs	x				x
La reconnaissance de la commune de BLAIN comme pôle structurant majeur : emplois, logements, équipements, commerce...					x
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...	x				
Le rapprochement entre logement et lieu de travail, commerces, équipements...	x	x			



La répartition des équipements sur le territoire : entre proximité et seuil minimal de fonctionnement	x		
La pérennité des activités et équipements isolés	x		
L'anticipation des grandes évolutions du réseau routier sans hypothéquer le développement du territoire en attendant leur mise en œuvre	x		
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	x	x	x
Des espaces publics attractifs, qui valorisent l'image du territoire et favorisent les modes actifs (qualité des espaces publics dans les centralités, mieux partager la voirie, créer des continuités cyclables et piétonnes)			x
Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les quartiers			x
Une meilleure cohérence et lisibilité urbaine par une implantation cohérente du bâti et des espaces publics structurants			x
L'équilibre entre l'offre commerciale de centralités et le développement des zones périphériques	x		
La clarification de la stratégie économique et l'amélioration de la lisibilité de l'offre existante	x		
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	x		
La coopération intercommunale et la synergie des actions communales : ingénierie, équipements, production de logements, espaces publics...	x		
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...			x
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	x	x	
Blain : l'équilibre entre la volonté d'afficher un projet de contournement et les obligations de traduction réglementaire	x		
La stratégie d'aménagement de Blain à court et moyen terme, sans hypothéquer le développement à long terme lié à un éventuel contournement	x		
Préserver la faisabilité du projet LNOBPL et anticiper les conséquences du passage d'une ligne ferroviaire sur le territoire	x		
Permettre la réalisation du réseau intercommunal de déplacements doux et les liaisons avec les territoires voisins			x
La sécurisation des franchissements routiers à Blain et St Omer de Blain			x
L'amélioration de la lisibilité et de la visibilité des sites touristiques	x		

Un positionnement autour d'une clientèle de séjour et le développement des capacités d'accueil pour les courts séjours	x		
La diversification de l'offre d'hébergement et sa montée en gamme	x		
Le confortement de la vocation sport-nature notamment pour la forêt du Gâvre	x	x	
Le renforcement du pôle d'attraction que constitue le canal et le port de plaisance	x		
La reconfiguration et le repositionnement du château et du camping dans une offre touristique globale		x	
Travailler sur la réhabilitation énergétique du parc existant est une priorité			x
Afin de lutter contre la précarité énergétique et favoriser le maintien à domicile, le Programme d'Intérêt General (PIG) en place depuis 2015 sur le Pays de Blain a été reconduit. Un objectif de 90 logements rénovés a été fixé pour la période 2019-2021			x
Prioriser les capacités d'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique			x
Construire de nouveaux logements et mettre en œuvre de nouveaux aménagements urbains constituent l'occasion d'accompagner l'évolution des procédés constructifs en faveur d'une haute performance énergétique et environnementale et de promouvoir l'écoconstruction en mobilisant les ressources et les acteurs à l'échelle locale			x
Renforcer les itinéraires cyclables entre les bourgs et au sein des bourgs		x	
Déploiement de l'électrique (pour les voitures mais également pour les vélos) par un développement des bornes de recharge			x
Conversion du parc de véhicules vers des motorisations à faible émission avec le déploiement potentiel d'une borne d'avitaillement gaz au sein de parc d'activités en lien avec le développement local de la production de gaz renouvelable			x
Il est complété d'un diagnostic agricole			

III. Les perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD

1. Un PADD en 4 axes :

4 axes thématiques non hiérarchisés et indissociables et un axe transversal, déclinés en 17 orientations :



- **Pilier n°1 : Identité rurale et transition environnementale**

Axe 1 : Réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique

Axe 2 : Prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire

- **Pilier n°2 : Armature territoriale**

Axe introductif : Renforcer une organisation territoriale qui valorisent les atouts et complémentarités des communes

Axe 3 : Déployer et renforcer les activités économiques en cohérence avec les valeurs défendues sur le territoire

Axe 4 : Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie

2. Le scénario d'aménagement

Le PLUi a pris l'objectif de fixer la croissance annuelle moyenne de 0,8% par an pour atteindre 19 500 habitants à horizon 2040. Cette hausse démographique (+0,8% par an) est permise grâce à un solde migratoire positif (+ 0,6%) et un solde naturel toujours positif (+0,2%).

Quelles conséquences attendues à l'issue des 15 ans du PLUi ?

Une hausse démographique (+0,8% par an), avec un solde migratoire positif et un solde naturel en diminution mais toujours positif.

Des ménages de moins en moins nombreux, avec le vieillissement qui se poursuit (en 2040 2,1 / 2,2 personnes par ménage).

Un parc de logements vacants restant sur une moyenne basse à 6,4% (550 logements vacants).

Un taux de résidence secondaire stable moins de 2 % (200 résidences secondaires).

Une accélération du desserrement des ménages, à l'image des tendances nationales (actuellement 2,4 personnes par ménage)

Ce choix de reprendre le scénario fil de l'eau avec une tendance basse s'appuie sur plusieurs constats structurants :

- Vers un solde naturel équilibré
- Le maintien d'une attractivité résidentielle forte auprès des ménages
- Le besoin de renouveler la population active afin d'accompagner la dynamique économique
- Une programmation de logement cohérente, diversifiée et adaptée aux besoins des populations notamment des jeunes ménages
- Le PLUi anticipe en cohérence l'évolution des besoins en équipements
- Le PLUi anticipe les besoins de consolidation et de développement des activités économiques
- Le PLUi intègre la disponibilité des ressources dans cette perspective de développement
- Le phénomène de desserrement des ménages
- Le phénomène de vacance
- Le phénomène de développement des résidences secondaires
- Les besoins en lien avec l'accueil de nouveaux ménages

- Répartition de la production de logement par niveau d'armature

3. Bilan de la modération de la consommation d'espaces ENAF projetée

La consommation passée d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) constitue un indicateur clé pour évaluer la capacité du territoire à engager une gestion économe de son foncier dans les années à venir. 2 périodes sont analysées : 2011-2021, 2021-2024 et 2025 :

Sur le Pays de Blain Communauté, les données issues des analyses récentes témoignent d'une évolution significative de la dynamique foncière :

Années de référence	Consommation d'ENAF
2011-2021	55 hectares
2021-2025	11,02 hectares

Ainsi le bilan de la consommation d'espace dans le projet du PLUi est le suivant : Avec 44,73ha programmés, le PLUi respecte l'objectif inscrit dans le PADD (45 hectares). Plus précisément le PLUi prévoit :

- 29,11 hectares jusqu'en 2031 (pour un objectif de 30 hectares inscrit au PADD)
- 15,62 hectares jusqu'en 2040, correspondant aux zones 2AU (pour un objectif de 15 hectares inscrit au PADD).

IV. L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires

1. Le découpage des zones au sein du règlement et du zonage

Le règlement se compose de 4 types de zones : U, AU, N et A

Au sein des zones urbaines (U) :

Libellé	Description
Ua	Zone urbaine dense des centres-villes et centres-bourgs du territoire
Uap	Zone urbaine du port de Blain
Ub	Zone urbaine périphérique des centres-villes et centres-bourgs du territoire
Uc	Zone qui correspond aux villages de Blain et aux secteurs bâtis constructible de la commune du Gâvre
UI	Zone à vocation principale d'équipements publics et d'intérêt collectif.
Ue	Zone urbaine à vocation d'activités économiques
Uec	Zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciale

Au sein des zones A Urbaniser (AU)

Libellé	Description
1AUh	Zone peu ou non équipée à vocation mixte résidentielle
1AUe	Zone peu ou non équipée à vocation d'activités économiques

1AUI	Zone peu ou non équipée à vocation d'équipement
-------------	---

Au sein des zones Naturelles (N) :

Libellé de la zone	Description
N	Zone naturelle générale qui correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité écologique et ou paysagère du site.
NL	Zone naturelle de loisirs
Ne	Zone naturelle d'équipements qui regroupent l'ensemble des STEP

Au sein des zones Agricoles (A) :Le seul zonage est le zonage A.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi se compose de

- 47 OPA sectorielles
- 3 OAP thématiques

V. Évaluation environnementale du PLUi

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLUi s'appuie sur une démarche progressive comprenant l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'identification et la hiérarchisation de 44 enjeux, puis l'examen des incidences des choix d'aménagement et des règles du document. Cette méthode permet d'ajuster les propositions lorsque nécessaire et de prévoir un suivi régulier grâce à des indicateurs destinés à vérifier que les effets du PLUi restent conformes aux objectifs environnementaux établis.

2. Évaluation des incidences des scénarios et du scénario retenu sur l'environnement et du PADD

L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi a été réalisée en deux grands temps : l'analyse du PADD et des premières propositions d'outils réglementaires du PLUi (Zonage, Règlement, sites d'OAP..) puis l'analyse du document en intégralité dans sa version finalisée.

Le PADD a fait l'objet d'une relecture afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés en première phase, ainsi que des exigences réglementaires introduites par les lois Grenelle notamment.

Ensuite, une première proposition de règlement a pu être étudiée sous le spectre du développement durable du territoire. Il s'agissait alors de s'assurer que tous les outils offerts par le Code de l'Urbanisme permettant de réduire les impacts du projet d'urbanisme sur l'environnement et les paysages avaient bien été mobilisés.

Des propositions d'ajustements ont été formulées à chaque étape pour faire évoluer chaque document du PLUi vers un optimum.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de Blain Communauté propose une trajectoire de développement fondée sur un équilibre entre accueil démographique,

renforcement des centralités, transition écologique et sobriété foncière.

Du point de vue environnemental, le PADD présente plusieurs orientations cohérentes avec les objectifs de préservation des ressources et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il affirme notamment :

- Une volonté de contenir la consommation foncière en recentrant le développement dans les enveloppes urbaines existantes ;
- Une attention portée à la Trame Verte et Bleue et aux continuités écologiques ;
- Une prise en compte des risques naturels, notamment liés à l'inondation ;
- Et un soutien à la qualité des paysages, du cadre de vie et au patrimoine local.

3. Évaluation des incidences des dispositifs réglementaires sur l'environnement

L'évaluation environnementale du PLUi du Pays de Blain mené au chapitre 5 expose en quoi le PLUi intègre de manière structurée et transversale les enjeux environnementaux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement, lesquels regroupent 44 enjeux hiérarchisés selon leur importance (13 forts, 25 moyens, 6 faibles). Cette analyse c'est effectué au moyen de question évaluative permettant de qualifier la prise en compte des enjeux.

Les analyses montrent que le PLUi s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière, grâce à un zonage protecteur (A, N, EBC, zones humides, haies, STECAL) et à des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace cohérents avec la trajectoire ZAN et le SCoT

Nantes-Saint-Nazaire. La préservation de la trame verte et bleue est assurée par l'articulation entre zonage, règlement et OAP TVB, qui organise la protection des réservoirs (forêts, zones humides, mares) et des corridors (bocage, cours d'eau), tout en intégrant la biodiversité dans les espaces urbanisés.

Le PLUi encadre également la compatibilité entre développement urbain, activités humaines et préservation écologique. Les règles applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières limitent l'urbanisation diffuse et garantissent le maintien des structures paysagères. Les OAP thématiques (Patrimoine, Paysage, TVB) renforcent cette logique en précisant les conditions d'intégration architecturale, paysagère et écologique des projets.

Sur le plan des ressources, les dispositifs réglementaires assurent la protection des périmètres de captage, encadrent la gestion des eaux pluviales, et tiennent compte des capacités des stations d'épuration. L'évaluation montre que les besoins générés par les zones ouvertes à l'urbanisation restent compatibles avec les capacités existantes, sous réserve de la réalisation des travaux programmés. Les outils du PLUi contribuent également à l'amélioration du cadre de vie en intégrant des prescriptions relatives à la végétalisation, à la pleine terre, à la désimperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales.

Concernant les risques naturels, technologiques et sanitaires, le PLUi reprend les servitudes d'utilité publique, encadre les projets dans les zones exposées et intègre plusieurs mesures favorables à l'adaptation au changement climatique. Certaines limites subsistent, notamment en matière de réduction des îlots de chaleur dans les secteurs urbains denses, mais les règles contribuent globalement à éviter l'augmentation de l'exposition des populations.

Les incidences négatives potentielles apparaissent limitées et sont encadrées par les mesures prévues dans le règlement et les OAP, telles que l'obligation de replanter en cas d'arrachage de haies, la compensation en cas de destruction de mares ou la mise en place de zones tampons autour des milieux sensibles. Ces dispositifs



garantissent que l'artificialisation résiduelle liée au développement urbain reste compatible avec les objectifs de préservation et de restauration des fonctionnalités écologiques et de préservation de la biodiversité.

Dans l'ensemble, le PLUi du Pays de Blain constitue un document structuré qui traduit, dans ses règles et orientations, les enjeux environnementaux identifiés. Il favorise un développement maîtrisé, préserve les ressources et les paysages, renforce les continuités écologiques et assure une prise en compte progressive de la santé environnementale. Les dispositions réglementaires et les OAP permettent ainsi d'accompagner l'évolution du territoire tout en limitant les incidences sur l'environnement et en garantissant la compatibilité entre urbanisation et préservation des milieux naturels.

4. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Cette partie de l'évaluation environnementale constitue une analyse spatialisée des incidences du PLUi sur l'environnement des sites de projets qui vient compléter le chapitre relatif à l'analyse thématique précédente.

L'analyse porte sur une sélection des zones regroupant d'importants enjeux environnementaux. Selon l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement [...] ».

Les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement diffèrent d'un territoire à l'autre selon les sensibilités environnementales de chacun. Sur la base des enjeux mis en évidence dans **le diagnostic réalisé sur le territoire, les richesses écologiques ainsi que la présence de certains risques ou nuisances ont été pris en compte**. Ainsi, les données

retenues pour définir les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement sur le territoire d'étude sont les suivantes :

Pour chaque secteur de projet de type OAP, STECAL ou ER un ensemble de critères est analysé. Chaque critère prend la forme d'une question, dont la réponse permet d'attribuer un nombre de points. Les critères sont pondérés en fonction de la pertinence de la donnée ou de l'importance de l'enjeu qu'ils mettent en évidence.

Cet indicateur permet ainsi de comparer objectivement les secteurs de projet et d'identifier ceux nécessitant une vigilance ou une prise en compte renforcée dans le cadre du PLUi.

A l'issus de cette analyse cartographique la séquence ERC a été mise en place afin de limiter les incidences potentiel de la mise en oeuvre des secteurs de projets sur l'environnement.

L'ensemble de ces analyse cartographies sont disponibles en annexe de l'évaluation environnementale.

5. Analyse des projets du PLUi pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000

Ce chapitre de l'évaluation environnementale vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes du projet de PLUi du Pays de Blain sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 du territoire à savoir : « Forêt de Gâvre » (n° FR5212005).

De manière générale, les pressions identifiées relèvent majoritairement de pratiques internes au massif forestier et ne sont pas directement influencées par le PLUi. Les choix de zonage opérés permettent, au contraire, de maintenir un niveau de protection élevé autour du site Natura 2000.

Au regard des éléments analysés, le PLUi n'est pas susceptible d'engendrer d'incidences significatives sur le site Natura 2000 « Forêt du Gâvre » et s'inscrit dans une logique de préservation de ses caractéristiques écologiques et paysagères.

faisabilité et de suivi par le risque instructeur (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources).

6. Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur

Le PLUi doit être cohérent avec d'autres grands documents de planification (comme le SCoT), qui fixent les règles d'aménagement à une échelle plus large. Pour cela, il s'appuie à la fois sur le SCoT actuel (2016) et sur son projet de révision (2025) afin de garantir la continuité des orientations. Le SCoT lui-même doit tenir compte de nombreux plans régionaux, départementaux ou nationaux liés à l'eau, aux risques, au climat ou aux mobilités. L'objectif est d'assurer que toutes les politiques publiques d'aménagement travaillent ensemble, sans contradiction, du niveau local au niveau régional. L'analyse démontre l'articulation entre les documents de rang supérieur et le PLUi.

7. Indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.

Le présent document liste une série de 38 indicateurs. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLUi, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de