

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Diagnostic territorial et Etat initial de
l'Environnement

Novembre 2025

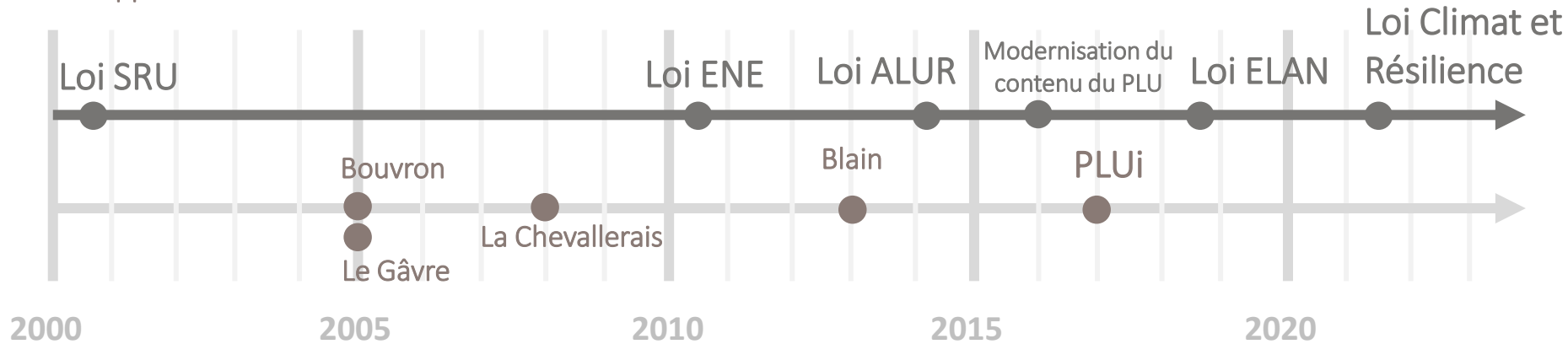


PRÉAMBULE

>> 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



Une modification du fond et de la forme du Plan Local d'Urbanisme

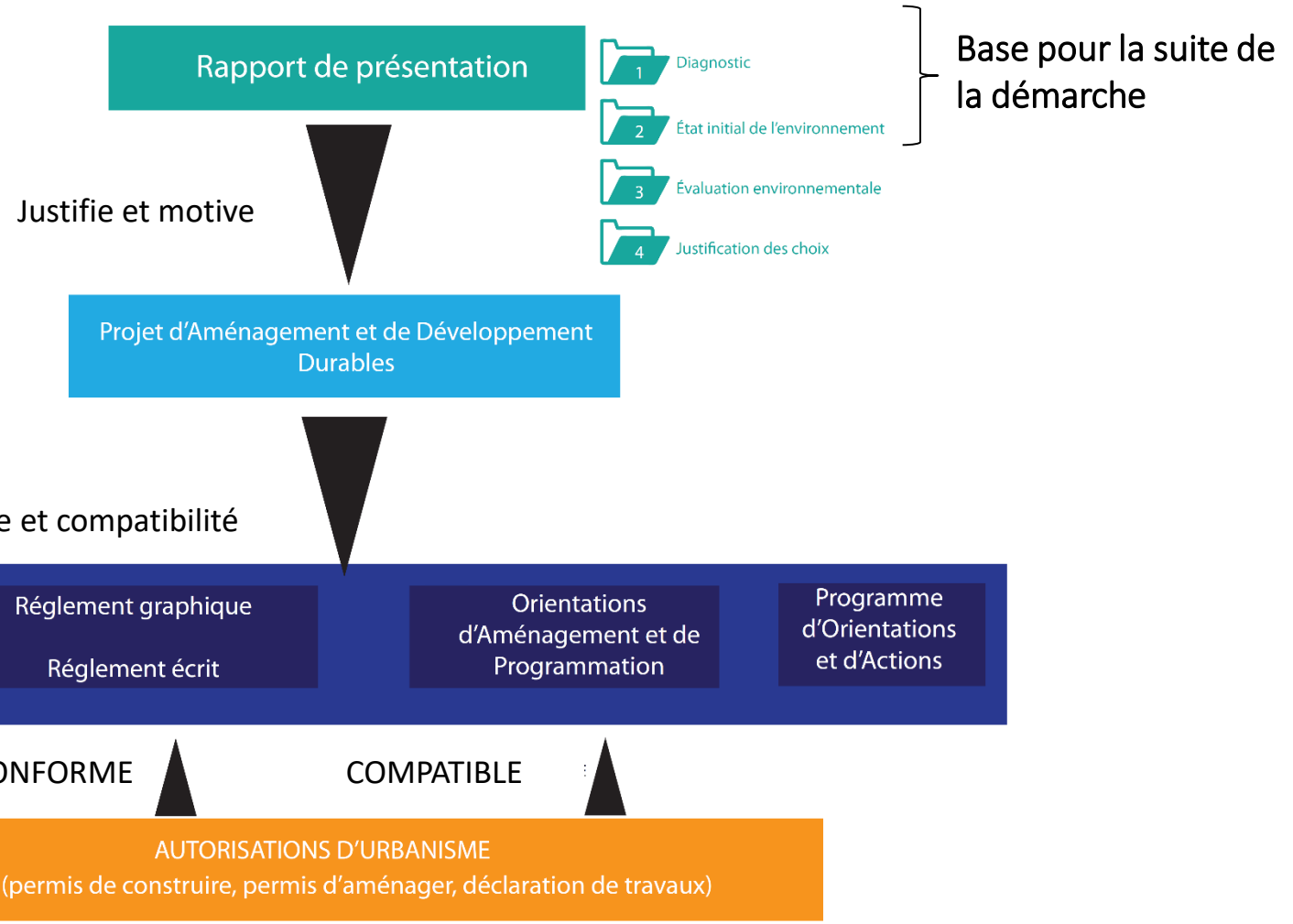
> Des évolutions qui vont demander d'envisager le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec de nouvelles réflexions par rapport aux procédures passées

Exemples :

- le renforcement du volet environnemental et la prise en compte accrue des enjeux en matière de sobriété foncière, de transition énergétique, d'adaptation au changement climatique... ;
- la dimension de projet au travers de l'importance des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- la réorganisation du règlement écrit et les nouvelles destinations et sous-destinations ;
- ...

LE DIAGNOSTIC AU SEIN DE LA DEMARCHE DE PLUih

>> Le diagnostic comme fondement du projet



>> 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

LES ECHELLES DU TERRITOIRE

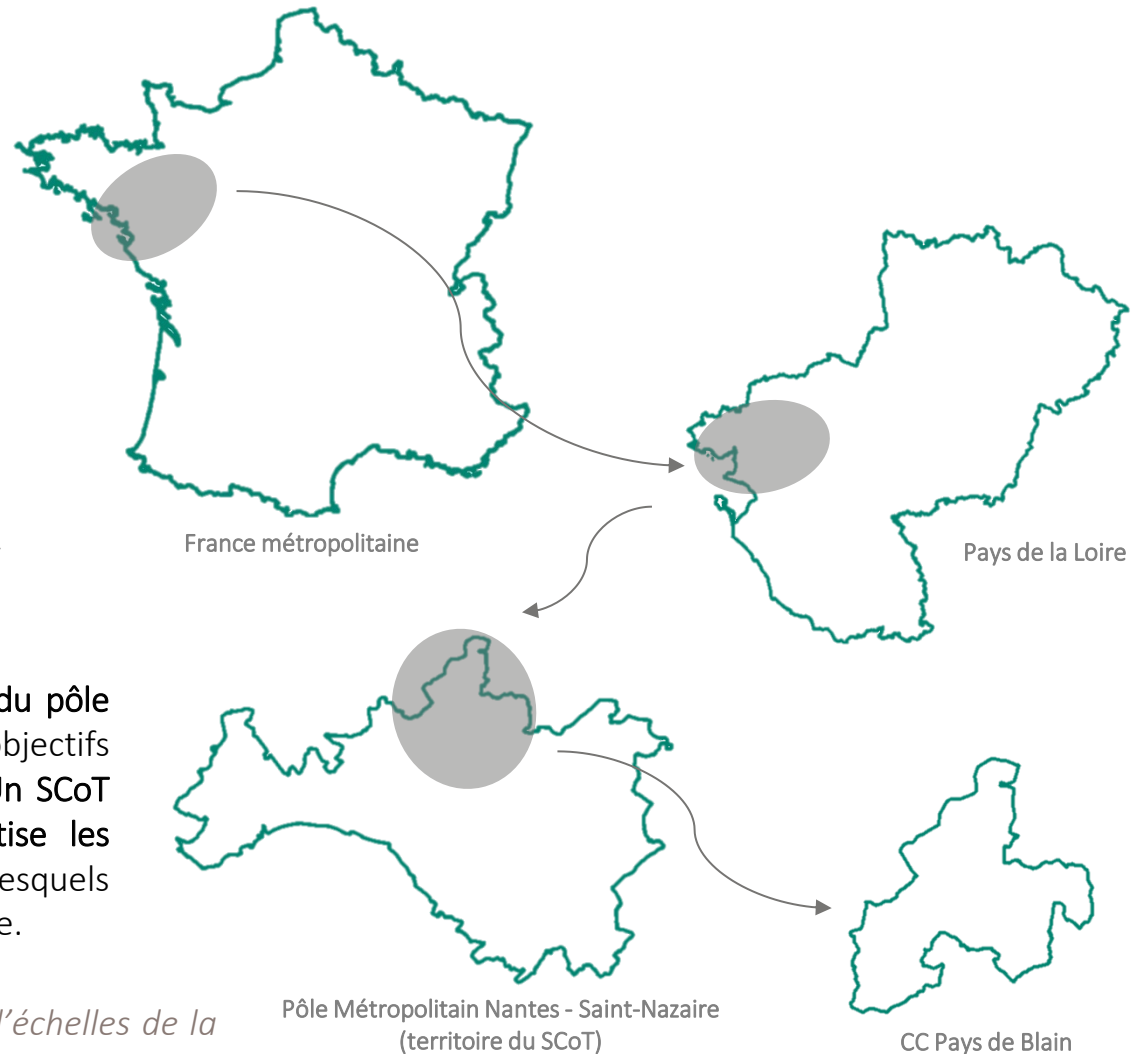
>> Des échelles d'analyse multiples

Un cadre législatif et réglementaire à l'échelle nationale

> Des documents « supra » à l'échelle interrégionale (*SDAGE Loire-Bretagne*), à l'échelle régionale (*SRADDET, SRCE, SRCAE, PCAET*), à l'échelle départementale et à l'échelle de territoires cohérents (*SAGE Vilaine sur le bassin versant de l'Isac et SAGE Estuaire de la Loire sur le bassin versant Brière-Brivais*)

> Un projet de territoire à l'échelle du pôle métropolitain qui donne des objectifs communs à traduire dans le PLUi. Un SCoT (en cours de révision) qui synthétise les documents supra-communaux avec lesquels être compatibles / prendre en compte.

Dans le diagnostic du PLUi : un jeu d'échelles de la commune au pôle métropolitain en passant par l'intercommunalité pour se situer dans un contexte plus large

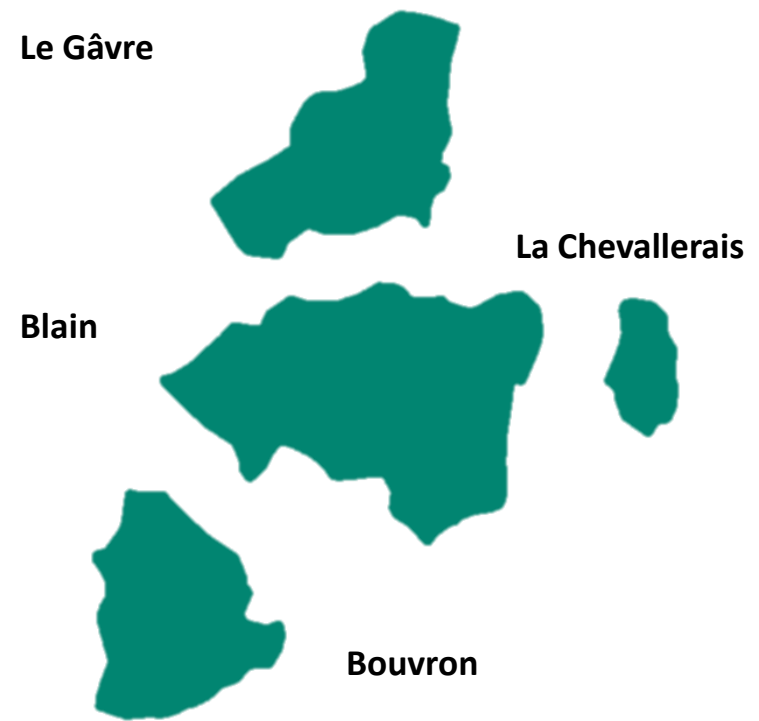


>> Les enjeux d'un premier PLUi à élaborer

- Enjeu en matière de construction collective et partagée d'un projet entre la Communauté de communes et les communes du Pays de Blain
- Enjeu d'appropriation de la démarche à l'échelle communautaire comme à l'échelle communale
- Enjeu d'articulation entre les intérêts supra-communautaires, les intérêts communautaires et les intérêts communaux

Le défi du PLUi est d'aboutir à un projet intercommunal partagé, qui fasse sens à l'échelle communale

L'implication des communes dans la construction du PLUi est le principal facteur de réussite de ce défi



SOMMAIRE

<u>PARTIE 1. Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours – un héritage à cultiver</u>	p. 9
1.1. La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités	p. 12
1.2. Un territoire d’histoires, rythmées par l’aménagement d’infrastructures	p. 64
1.3. Un territoire à dominante agricole en évolution	p. 87
1.4. Des entités urbaines en évolution	p. 88
<u>PARTIE 2. Un territoire périurbain de la seconde couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux</u>	p. 117
2.1. Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine	p. xx
2.2. La dynamique périurbaine et ses conséquences	p. xx
2.3. Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner	p. xx
<u>PARTIE 3. Un territoire aux équilibres changeants, tiraillé entre plusieurs aires d’influence</u>	p. 246
3.1. Blain, un pôle structurant confronté à l’émergence des territoires voisins	p. xx
3.2. Une structure territoriale diffuse qui favorise l’usage de la voiture	p. xx
3.3. Un manque de lisibilité de l’armature économique	p. xx
<u>PARTIE 4. Des initiatives communales et intercommunales complémentaires pour nourrir un projet collectif</u>	p. 317
4.1. Des projets d’infrastructures qui vont modifier les fonctionnements urbains	p. xx
4.2. Des projets communaux révélant des enjeux partagés	p. xx
4.3. L’émergence d’une coopération pour valoriser la filière touristique	p. xx

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. Un territoire à dominante agricole en évolution

1.4. 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. Les risques liés aux milieux naturels

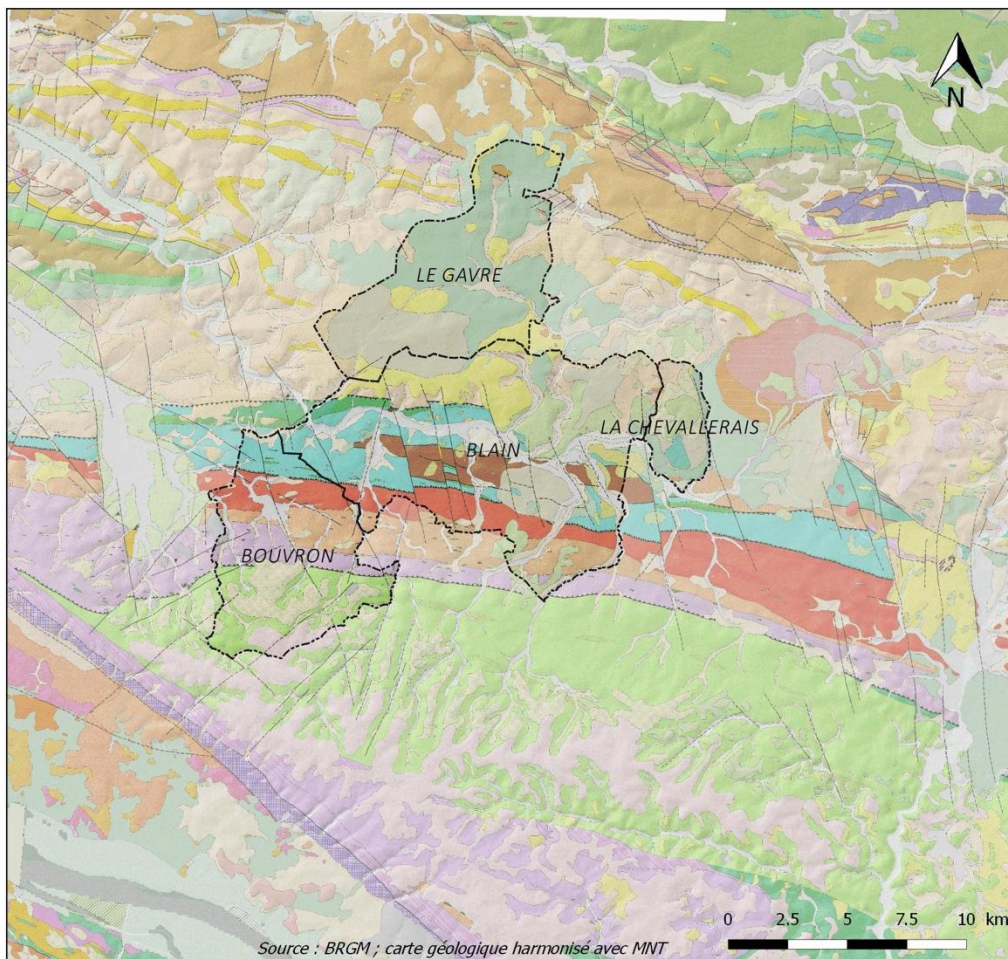
1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

1.1.5. Ressources du territoire

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.1. 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

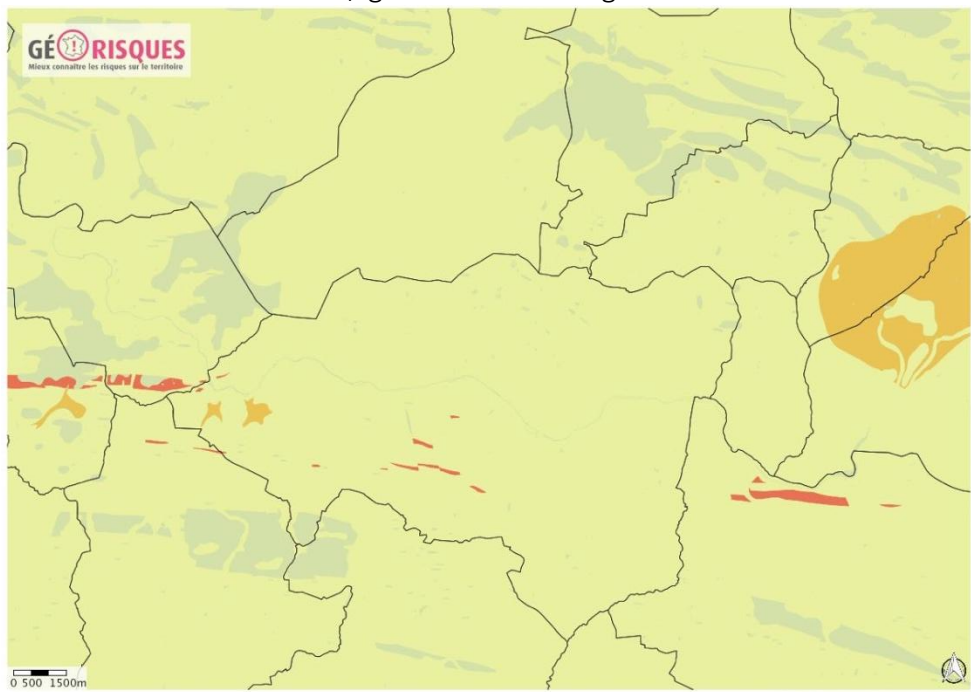


1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.1. Le socle physique

Une géologie marquée par le Sillon de Bretagne

Aléa retrait / gonflement des argiles



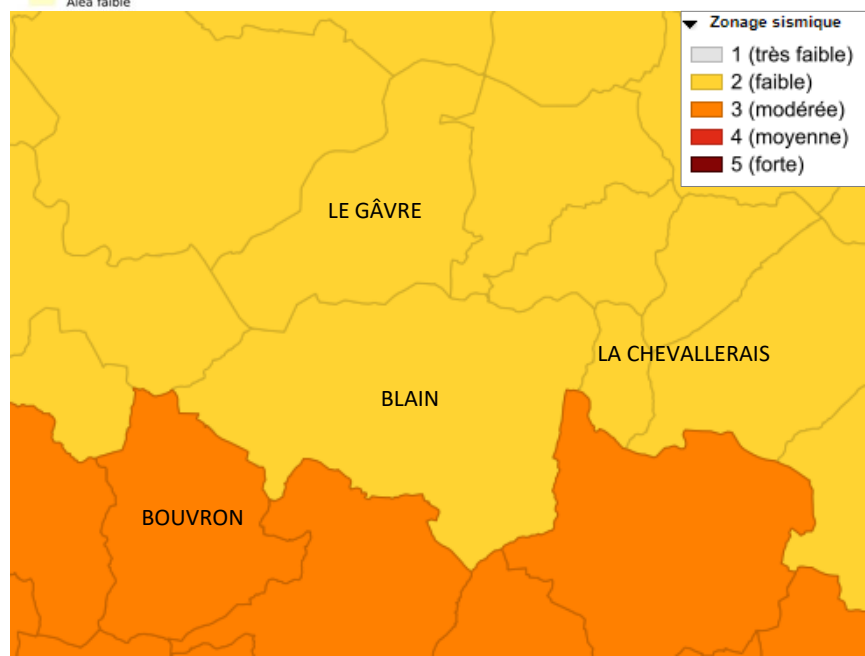
Source : BRGM



Argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

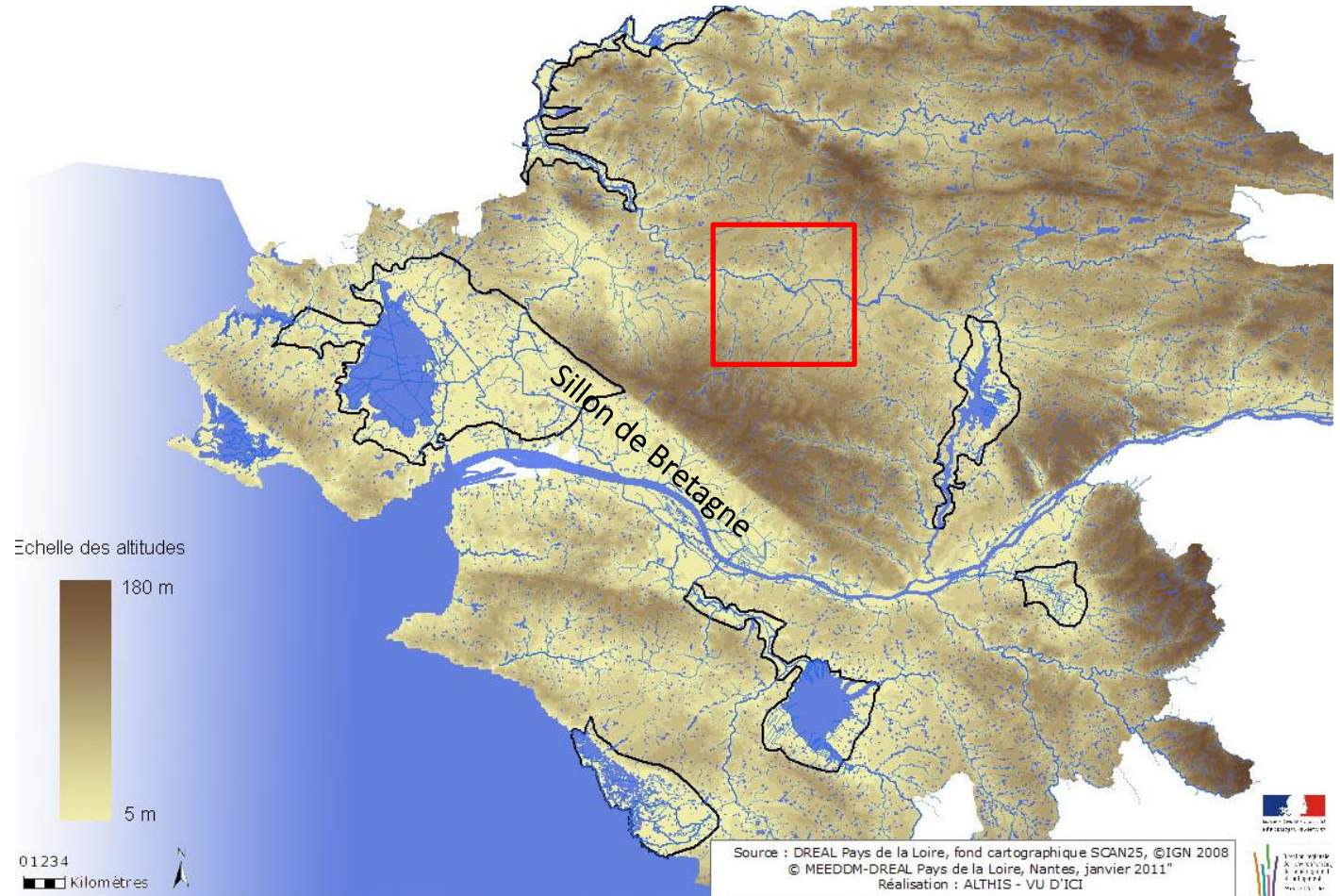
Risque sismique



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.1. Le socle physique

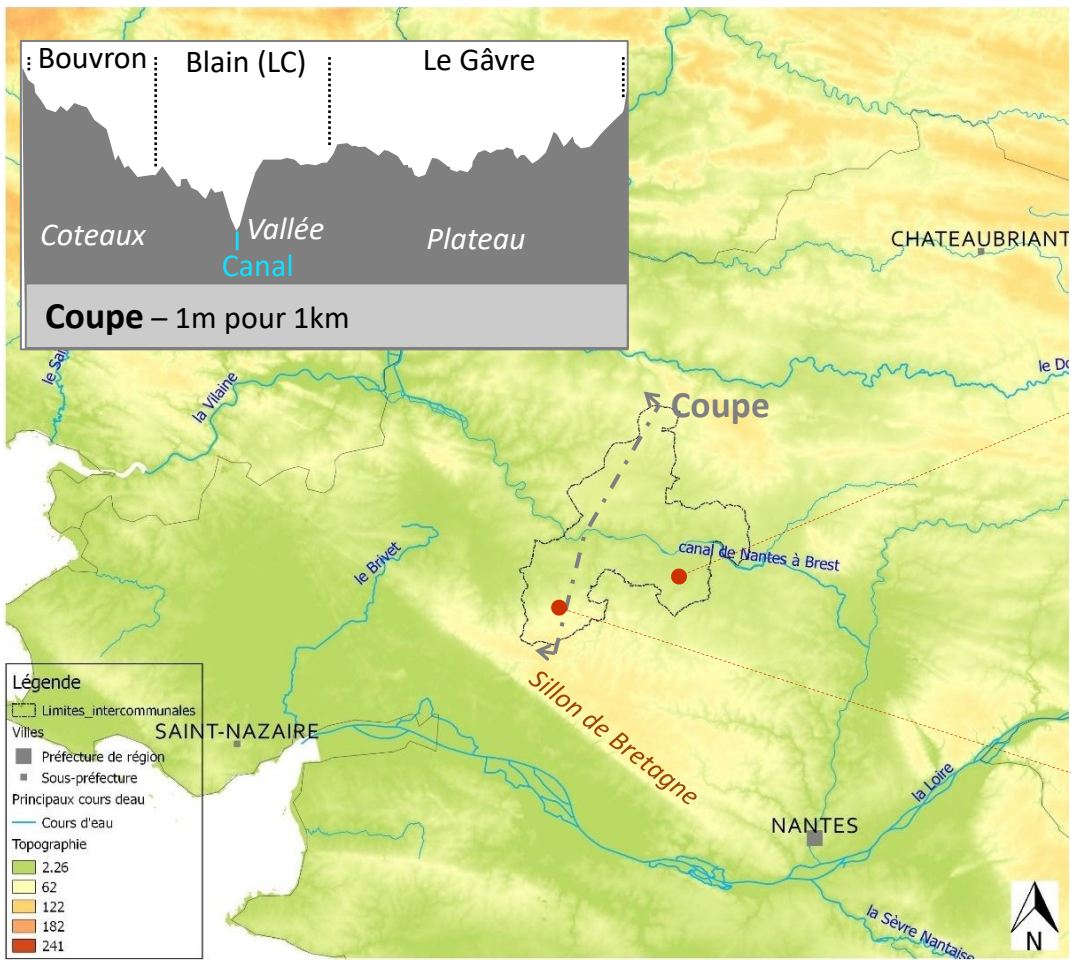
Un relief peu mouvementé



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

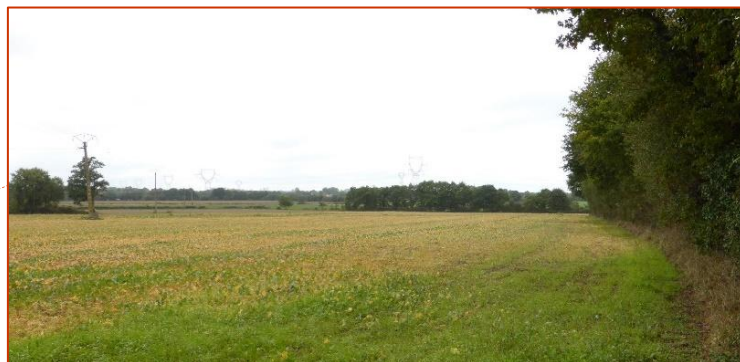
>> 1.1.1. Le socle physique

Un relief peu mouvementé



Source : BD Alti 75m ; IGN

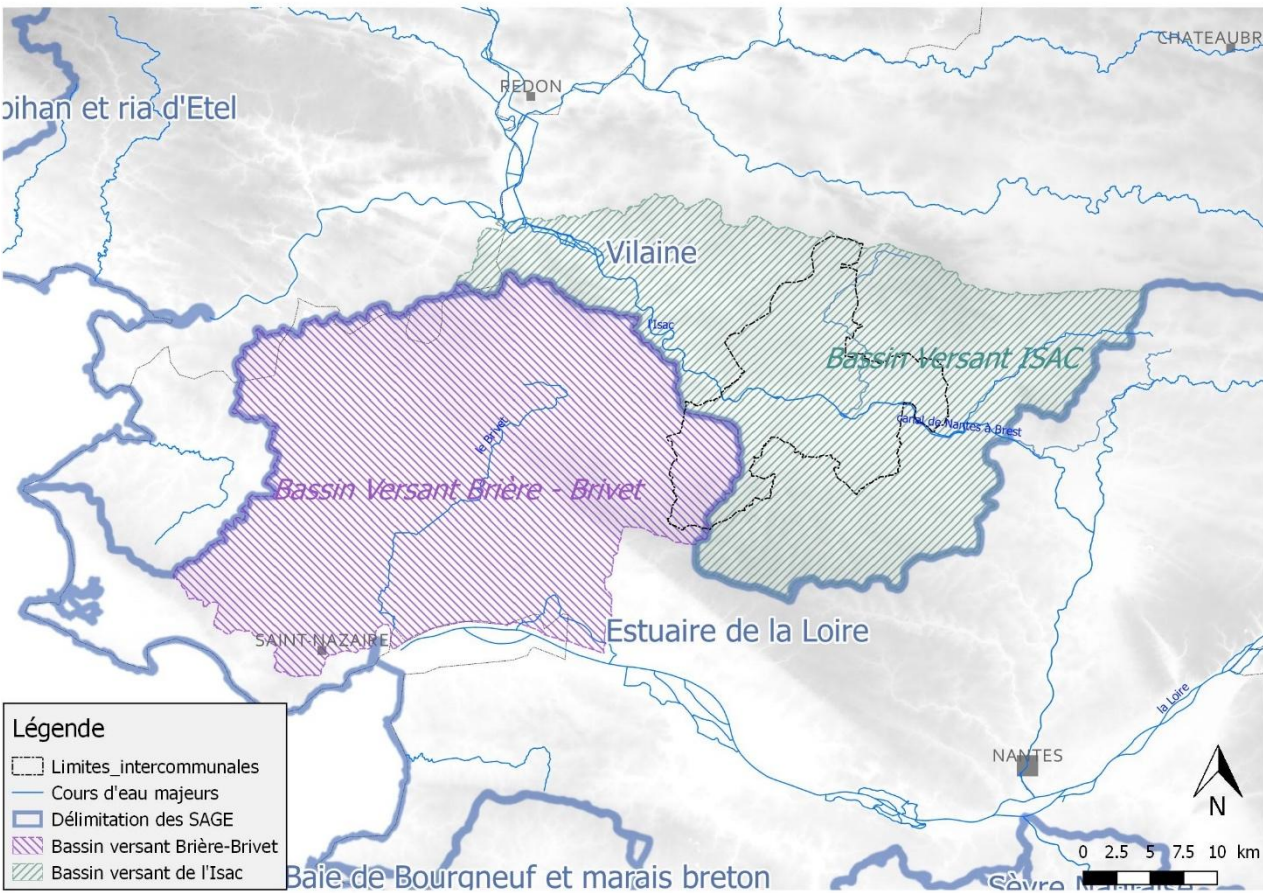
- > Un contexte de vallées, marqué par le Sillon de Bretagne
- > Un relief peu mouvementé, qui ondule très légèrement à l'approche des vallées.



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.1. Le socle physique

L'eau : omniprésente



> Un positionnement sur deux bassins 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 :

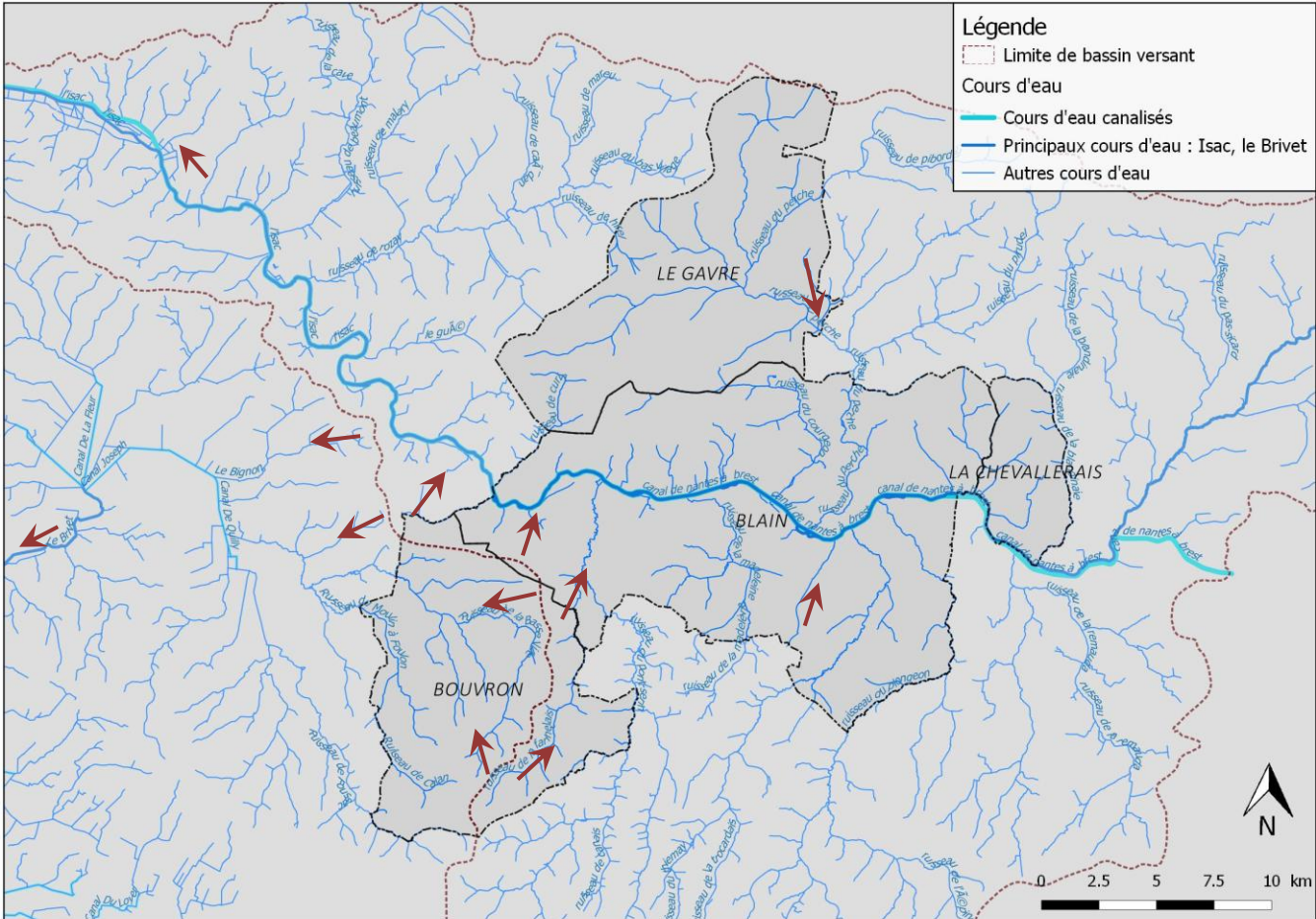
- La protection de la ressource en eau et l'amélioration de sa qualité
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable
- La préservation et la protection des milieux aquatiques/humides
- La prévention et la diminution des risques inondations

SAGE : Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.1. 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...)

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.1. Le socle physique

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. Les risques liés aux milieux naturels

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

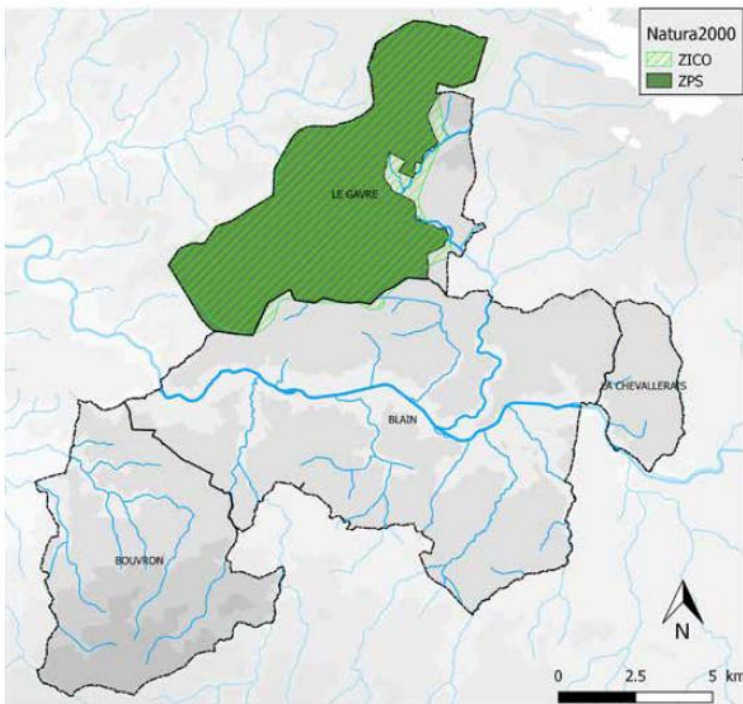
1.1.5. Ressources du territoire

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Milieux naturels possédant un périmètre de protection

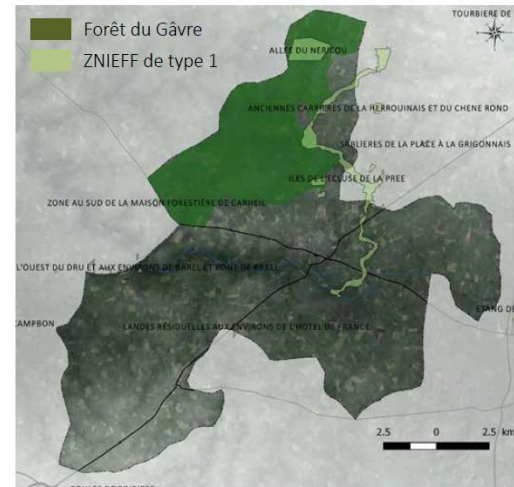
Les zones Natura 2000 de la CCRB



Source : Institut national du patrimoine naturel

1 site est présent sur le territoire : « Forêt du Gâvre », FR5212005

- Au total dix espèces d'intérêt communautaire ont été recensées au sein de la forêt du Gâvre que sont le busard
- Saint-Martin, le busard cendré, la bondrée apivore, le milan noir, l'engoulevent d'Europe, le pic noir, le pic mar, la
- fauvette pitchou, la cigogne noire et le pic cendré.



Les ZNIEFF de type 1

Sources: Institut national du patrimoine naturel ; DREAL Pays de la Loire

Les ZNIEFF

Le Pays de Blain est concerné par différentes zones d'inventaire dont 7 ZNIEFF de type 1 qui sont :

- Les anciennes gravières de Mespras - FR520120025;
- Les abords de l'allée du Nericou - FR520030119 ;
- Les îles de l'écluse de la Prée - FR520120036 ;
- Les bordures de chemins à l'Ouest du Dru et aux environs de Barel et Pont de Barel - FR520616259 ;
- Les landes résiduelles aux environs de l'Hôtel de France - FR520120040 ;
- Les zones bocagères aux environs de Barel - FR520120042;
- La lande de champ de courses de Mespras - FR520120022

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

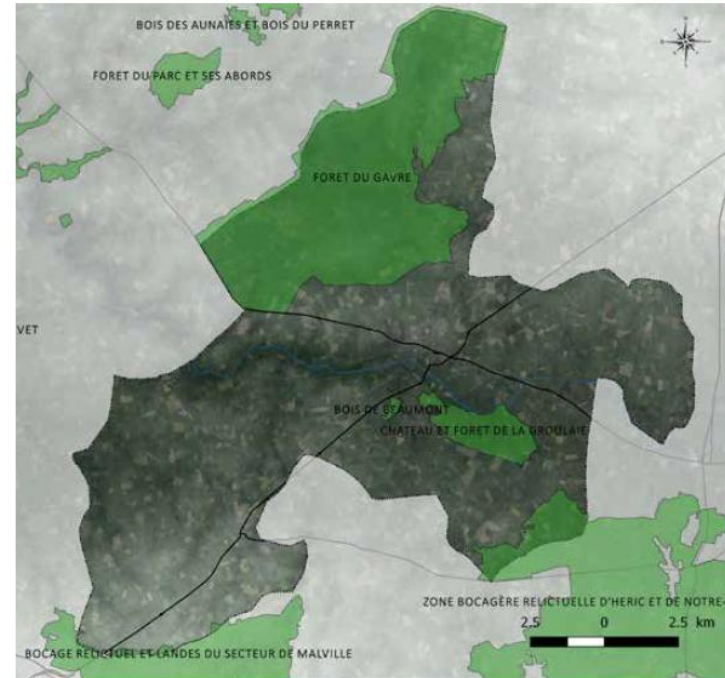
>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Milieux naturels possédant un périmètre de protection

Les ZNIEFF

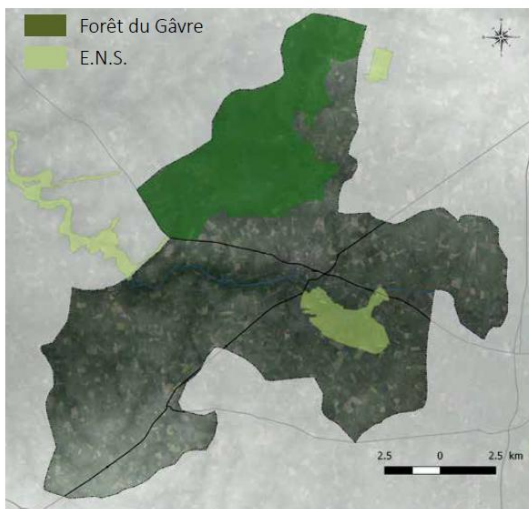
Le pays de Blain est concerné par différentes zones d'inventaire dont 5 ZNIEFF de type 2 qui sont :

- La forêt du Gâvre ;
- Le bois de Beaumont ;
- Le Château et la forêt de la Groulaie ;
- La zone bocagère relictuelle d'Héric et de Notre-Dame-des-Landes ;
- Le bocage relictuel et les landes du secteur de Malville



Les ZNIEFF de type 2

Source: Institut national du patrimoine naturel



Les Espaces Naturels Sensibles de la CCRB
Source: Département de Loire-Atlantique

Les ENS

Deux ENS sont présents sur le territoire de la CCRB. Le principal est la forêt de la Groulaie. Le second se trouve à la limite Ouest de Blain au niveau du canal de Brest à Nantes et correspond à l'ENS de Guenrouët. Ces ENS sont des zones de préemption du département.

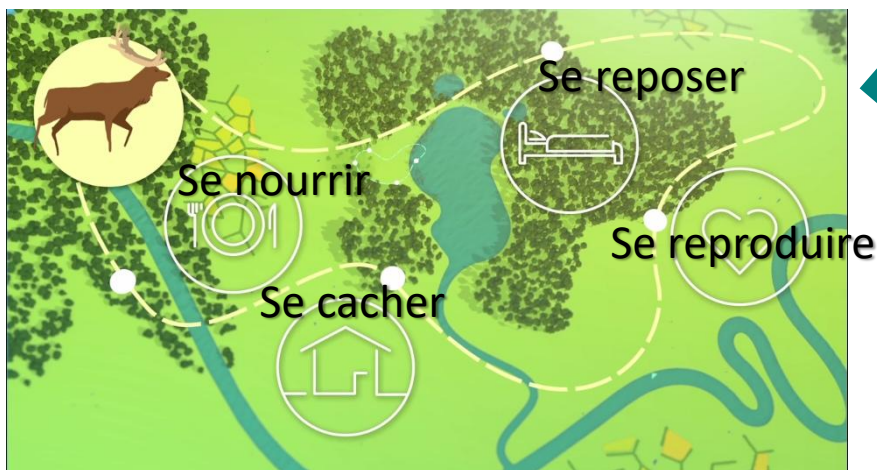
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. 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



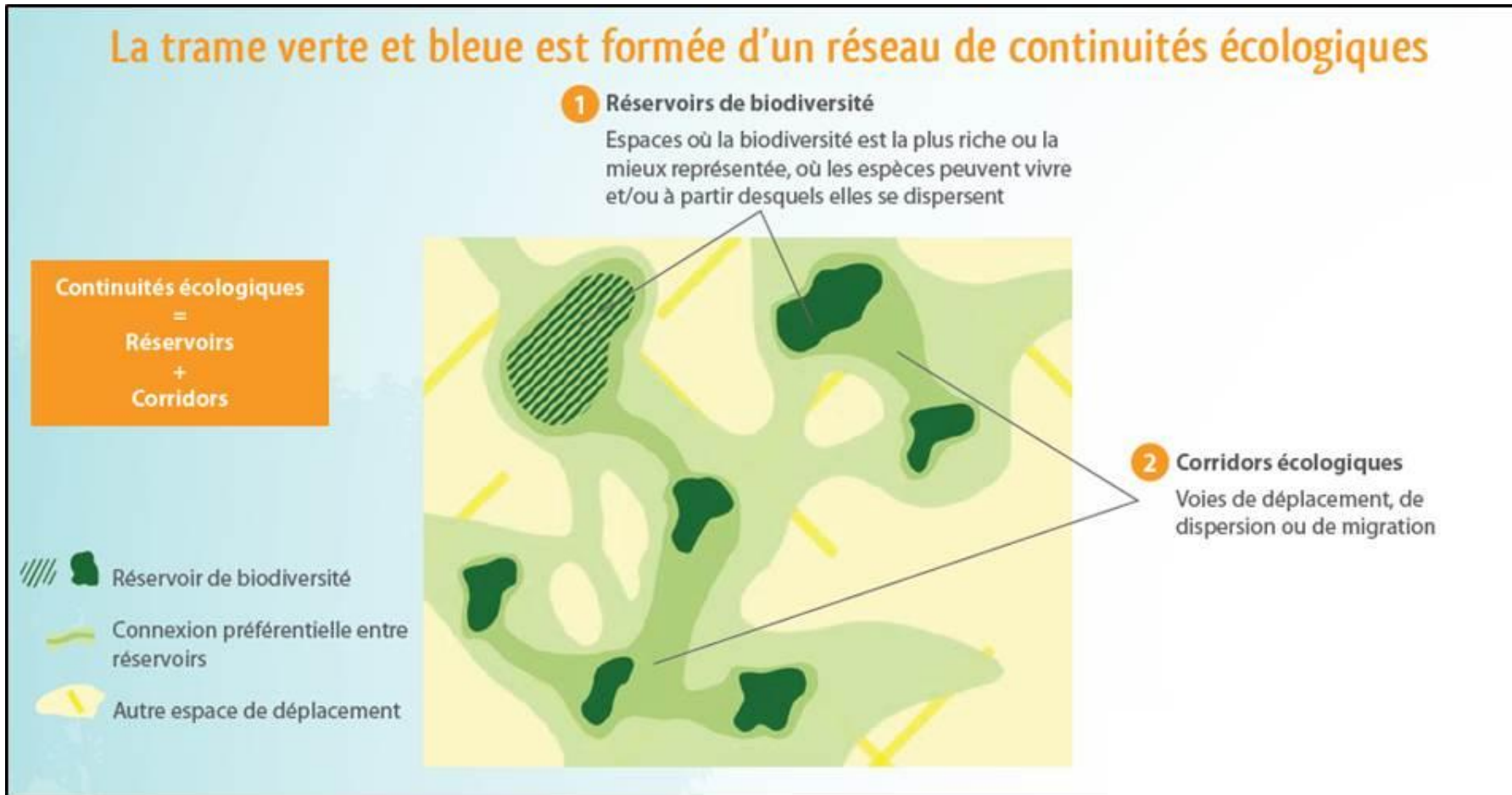
A des échelles différentes

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

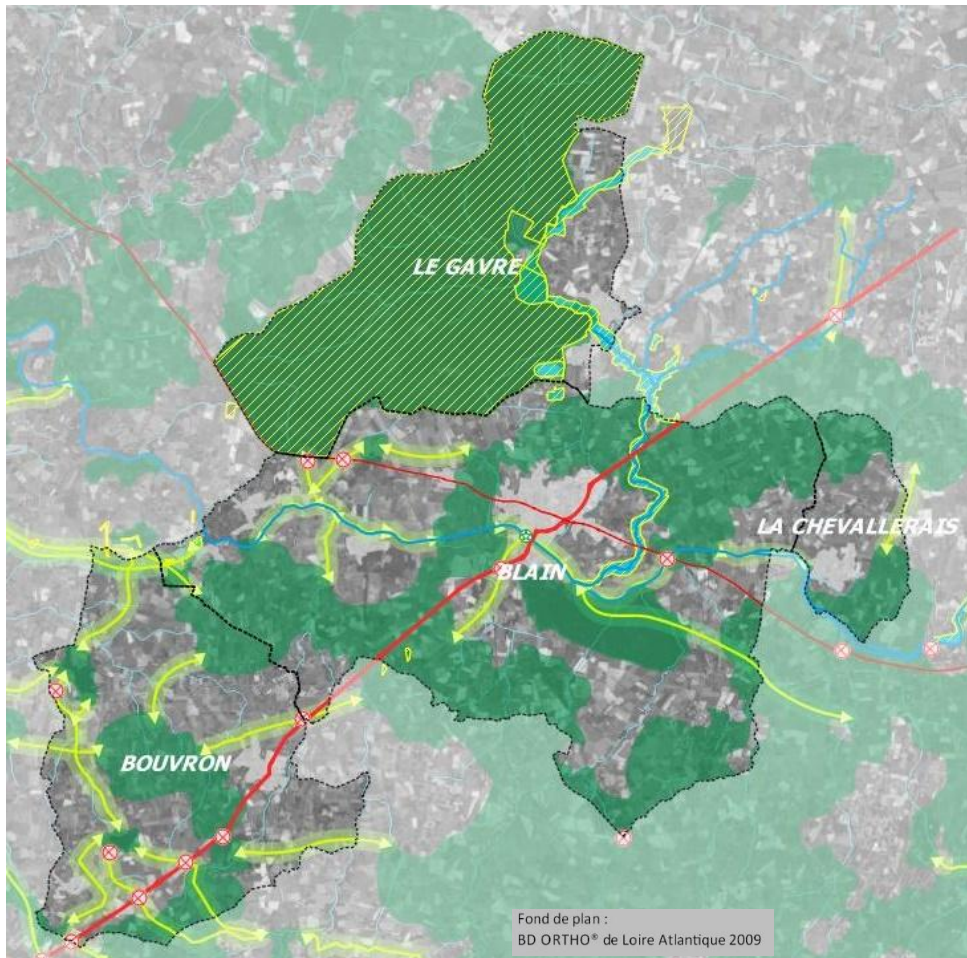
Qu'est-ce que la Trame verte et bleue ?



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue









Les éléments identifiés par le SCoT approuvé le 19 décembre 2016



Fond de plan :
BD ORTHO® de Loire Atlantique 2009

> La TVB du SCoT Nantes Saint-Nazaire à l'échelle du territoire

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

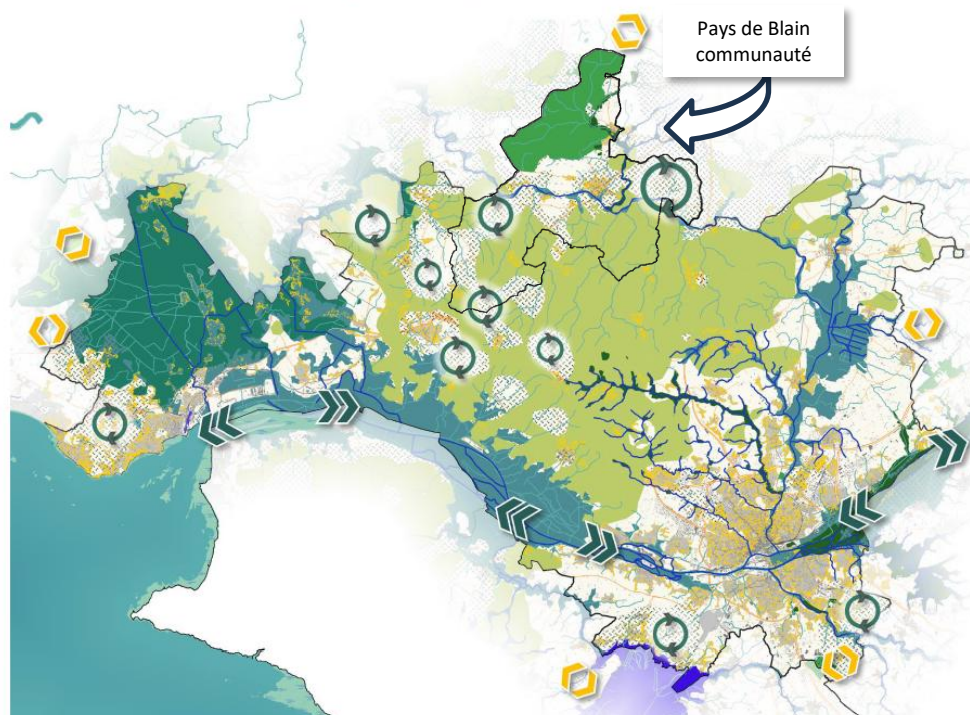
Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Les éléments identifiés par le SCoT en cours d'élaboration, arrêté le 27 février 2025

Trame Verte et Bleue du territoire Nantes Saint-Nazaire (source SRCE, INPN, E.A.U, Traitement E.A.U)



> La TVB à l'échelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

Réservoirs de biodiversité

- Milieux bocagers
- Milieux forestiers et bois
- Milieux de marais
- Milieux humides
- Milieux rivulaires, de vallées
- Milieux aquatiques et cours d'eau

Corridors et perméabilités

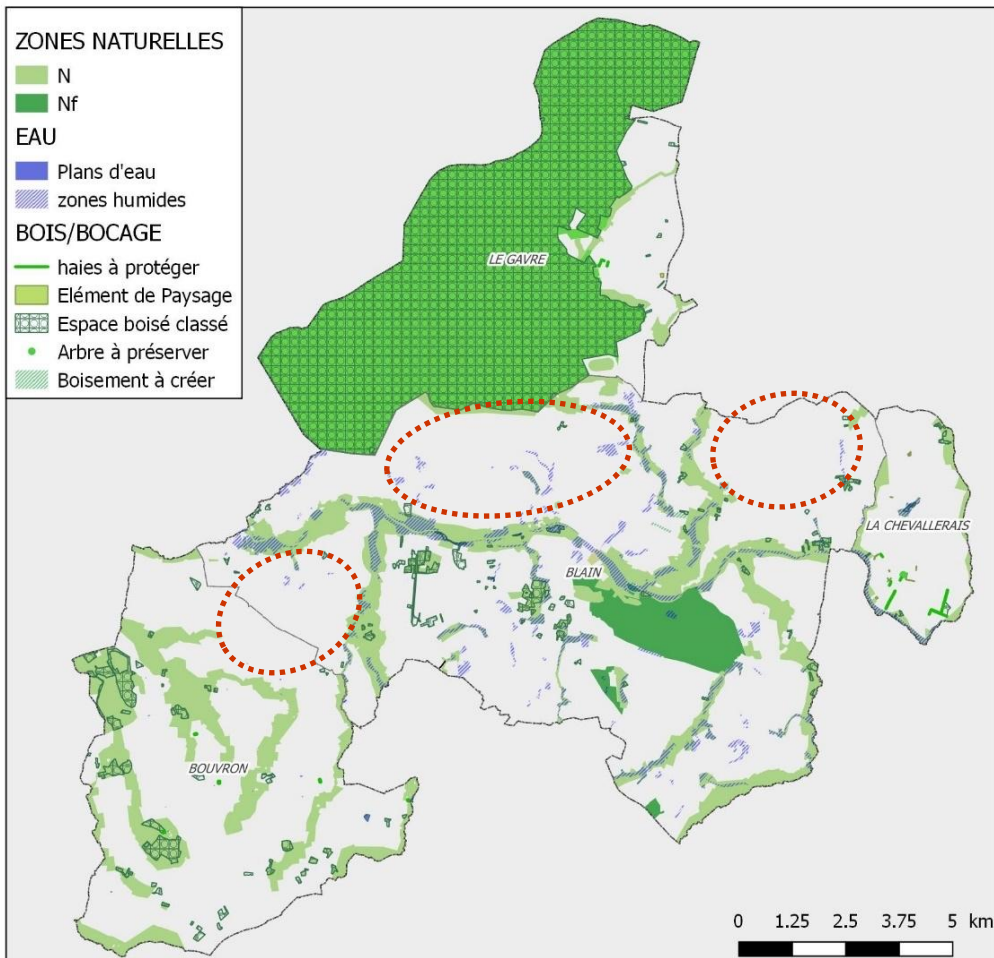
- Espaces de perméabilités des milieux bocagers et boisés
- Espaces végétalisés urbains
- Grands corridors interrégionaux
- Corridors aquatiques
- Corridor spécifique de la Loire
- Limites de l'EPCI

Fond de plan :
BD ORTHO® de Loire Atlantique 2009

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

La protection des éléments naturels dans les PLU en vigueur



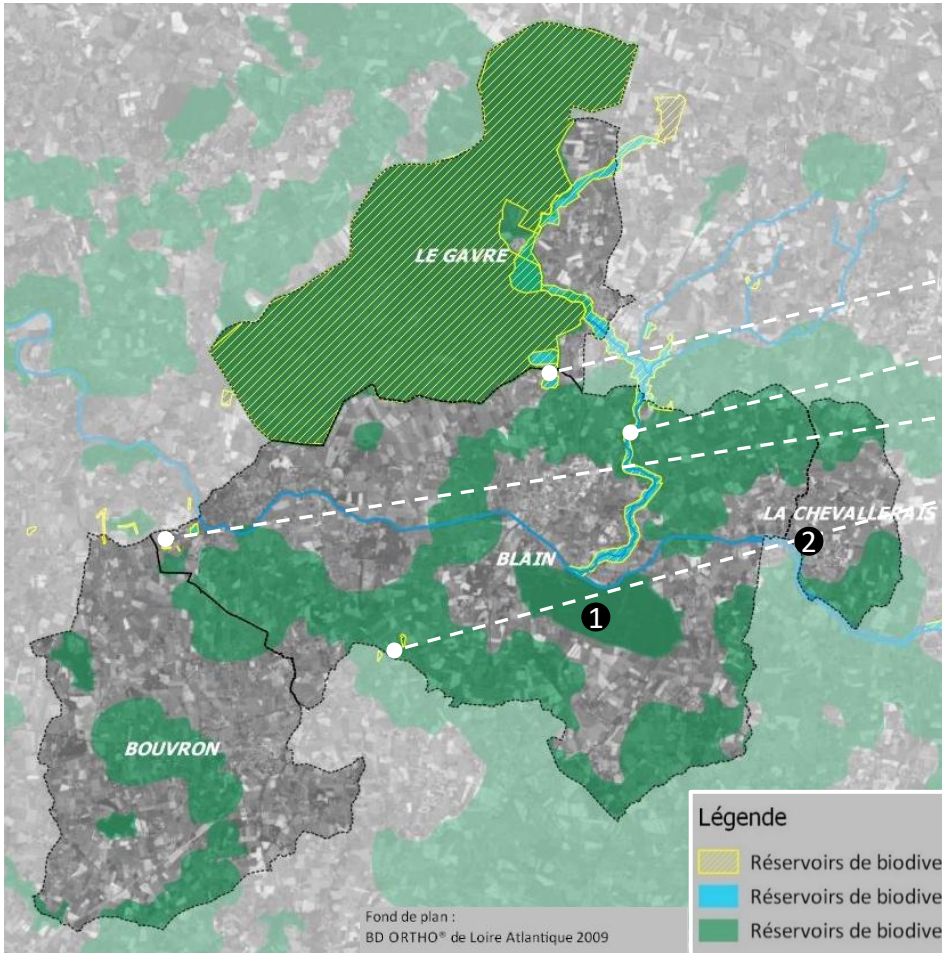
> La TVB à l'échelle communale :

- Protection des vallées par un zonage N
- Recensements des zones humides
- Espaces Boisés Classés sur les principaux boisements
- Quelques éléments paysagers identifiées : arbre, haies, boisements

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Réservoirs de biodiversité : les prescriptions du SCoT en vigueur



> 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

Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Réservoirs de biodiversité : exemples

Echelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

① Forêt de la Groulais, BLAIN



Source : France Aerial Filming

Echelle communale

② Zone humide – proche La Bégaudais, LA CHEVALLERAI



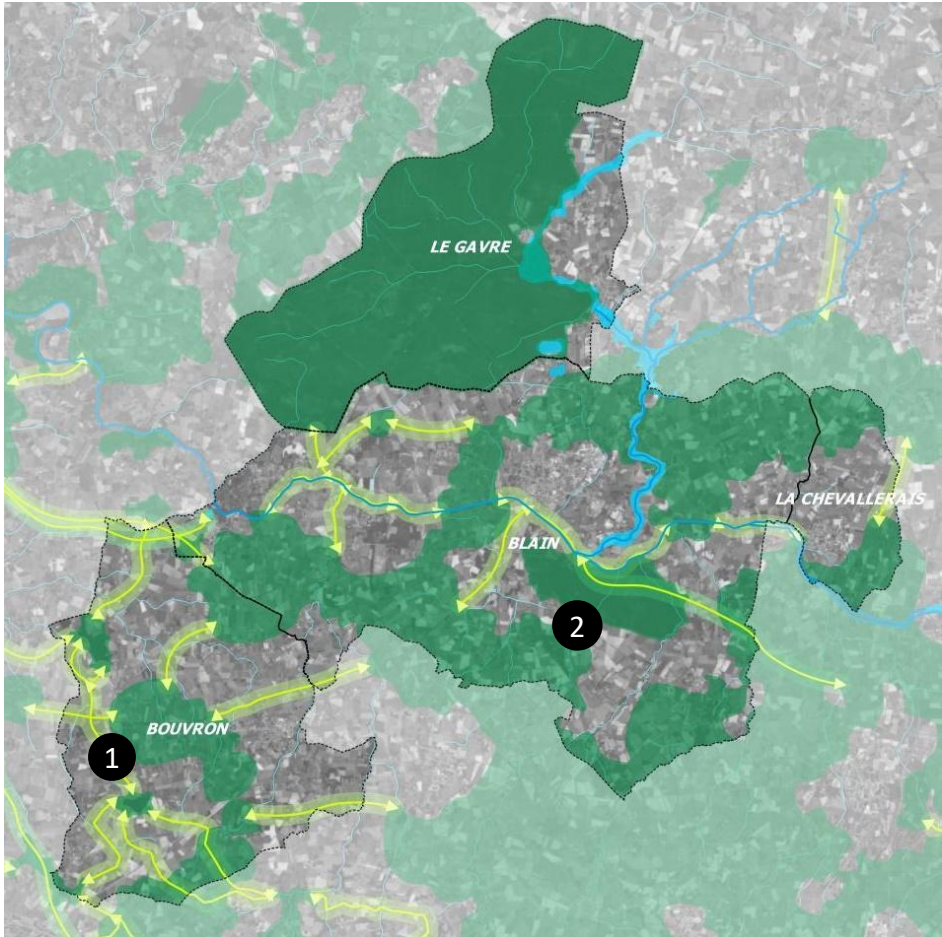
Ce qui est en jeu :

- Le maintien des lieux de vie des espèces

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : les prescriptions du SCoT en vigueur



> 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...

Légende

- RB_verts
- CE_verts
- CE_humides
- RB_humides

BD ORTHO® de Loire Atlantique 2009

Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : exemples

Echelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

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



Echelle communale

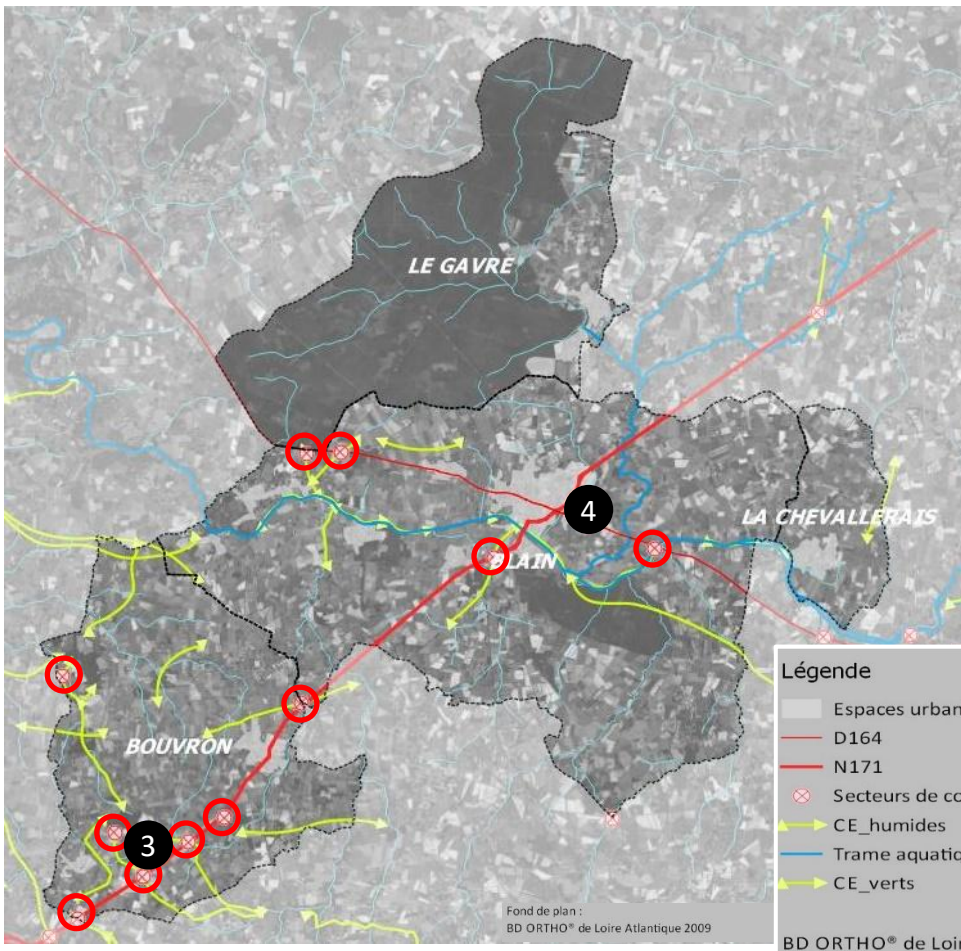
2 Haies bocagères au Sud de la forêt de la Groulais, BLAIN



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : les prescriptions du SCoT en vigueur



- > 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 ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : exemples

Echelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

Echelle communale

3 RN171 au niveau de La Haie, BOUVRON



4 Zone commerciale Leclerc, BLAIN



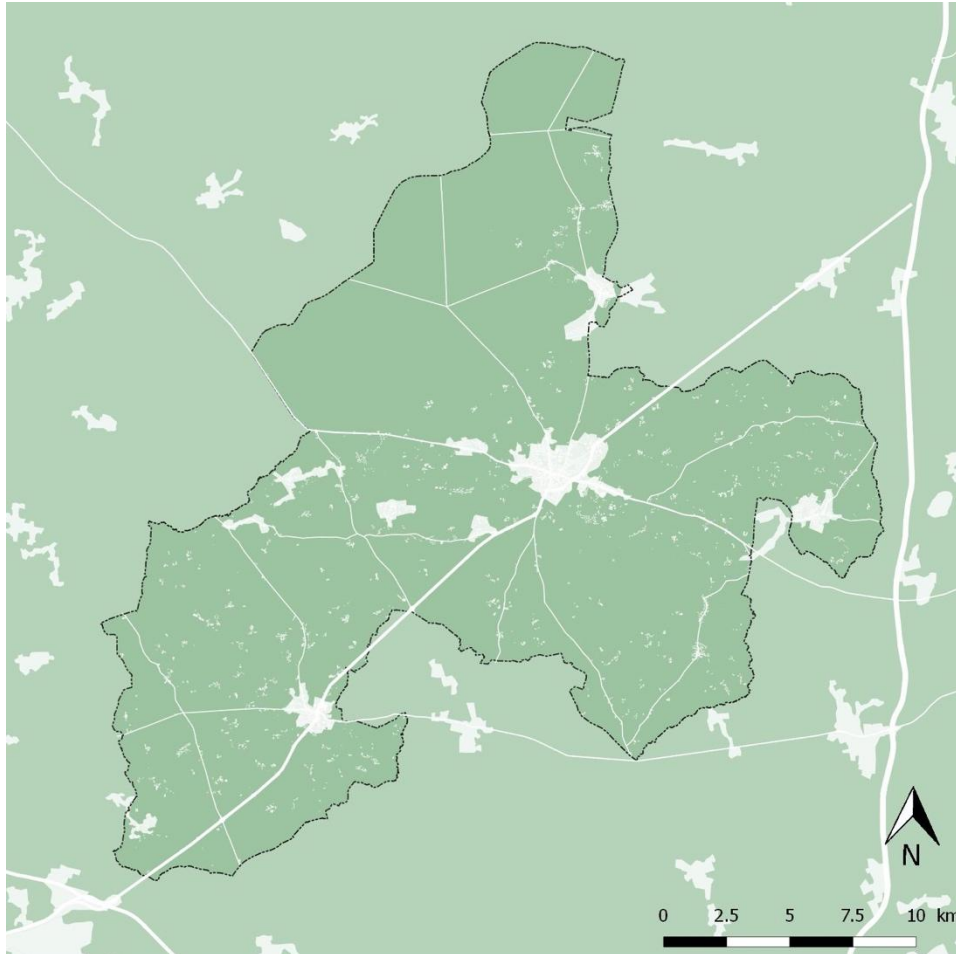
Ce qui est en jeu :

- Le maintien de bonnes conditions de déplacement des espèces

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. 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.

> 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.

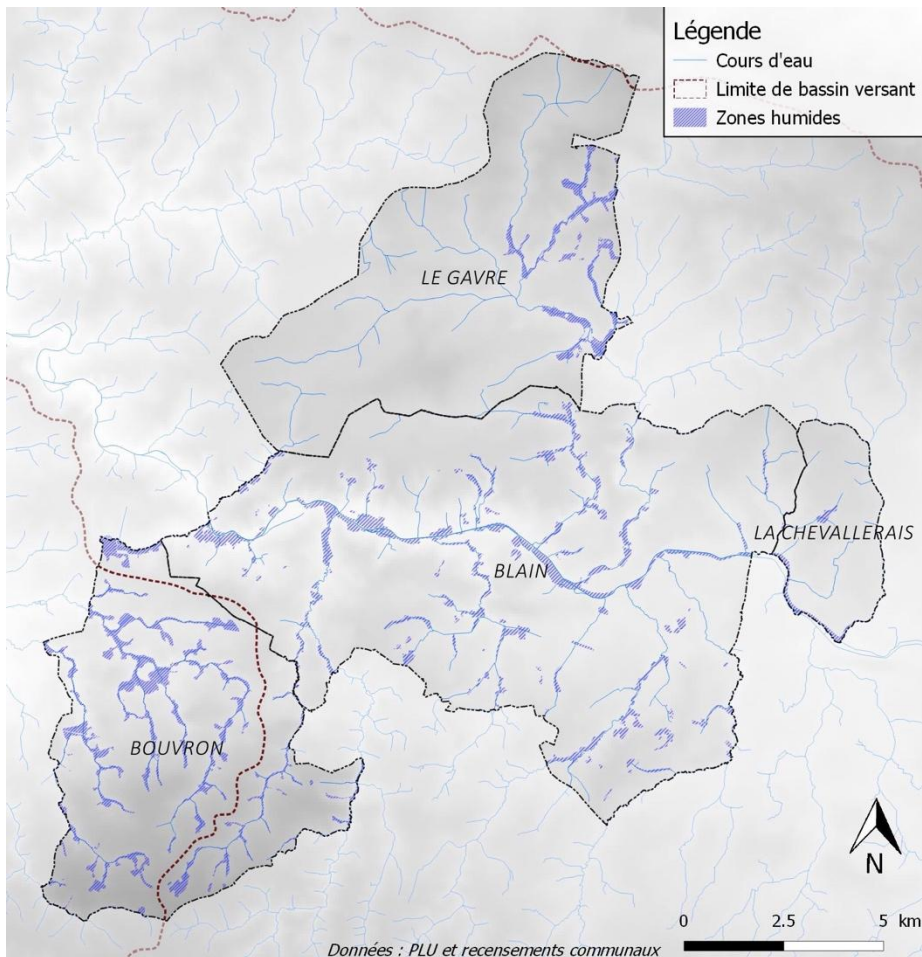
Ce qui est en jeu :

- 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

>> 1.1.2. Les composantes 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



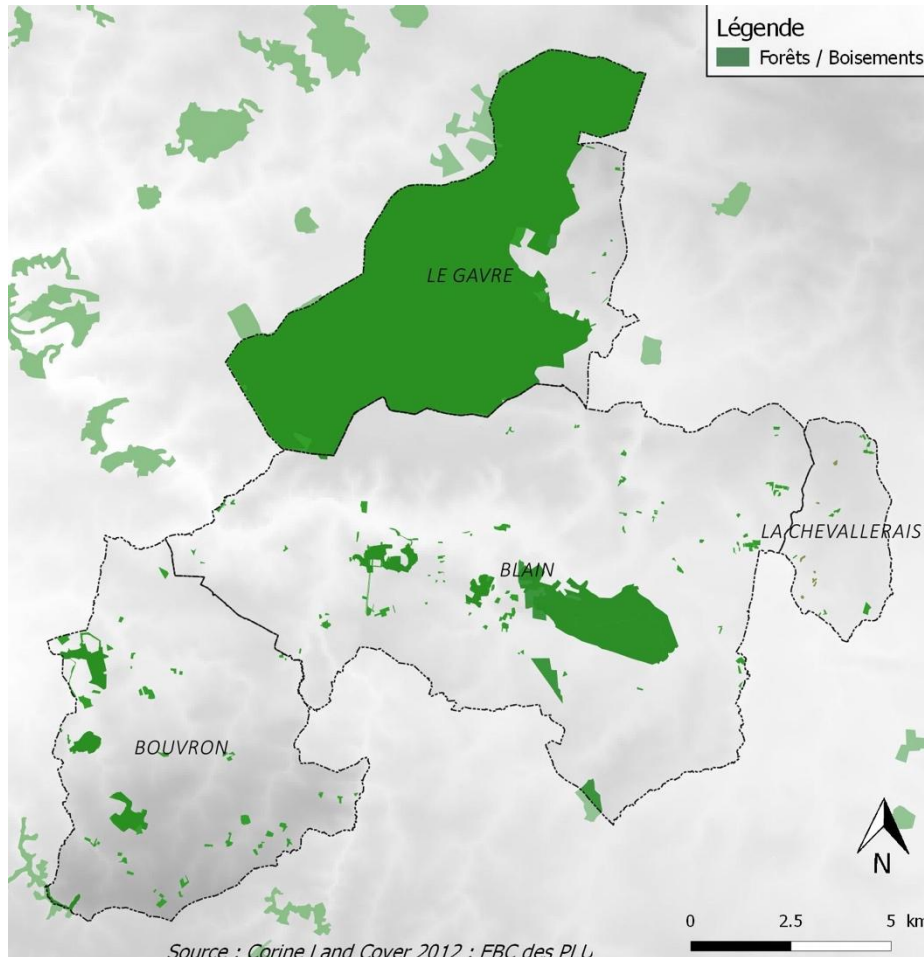
Ce qui est en jeu :

- Un document qui affiche les vrais droits à construire

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Les milieux boisés



> Des entités boisées plus ou moins étendues

Prescriptions du SCoT (2016) → 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

>> 1.1.2. Les composantes 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

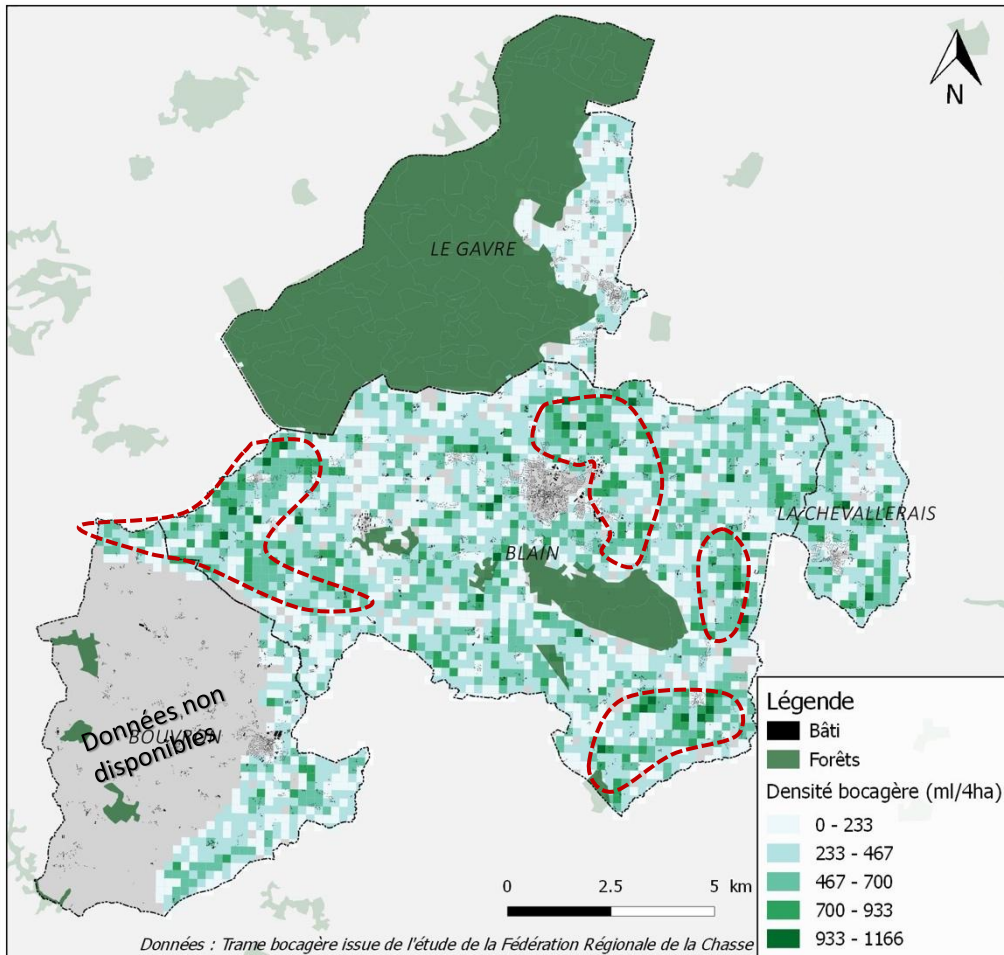
Prescription du SCoT (2016) → Préserver une densité suffisante du maillage bocager pour assurer sa fonctionnalité écologique et hydraulique (ralentissement du ruissellement)



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes 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 :

- Maintien des fonctionnalités du bocage : déplacement des espèces, filtration des polluants, ...

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

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

> Des évolutions liées au remembrement

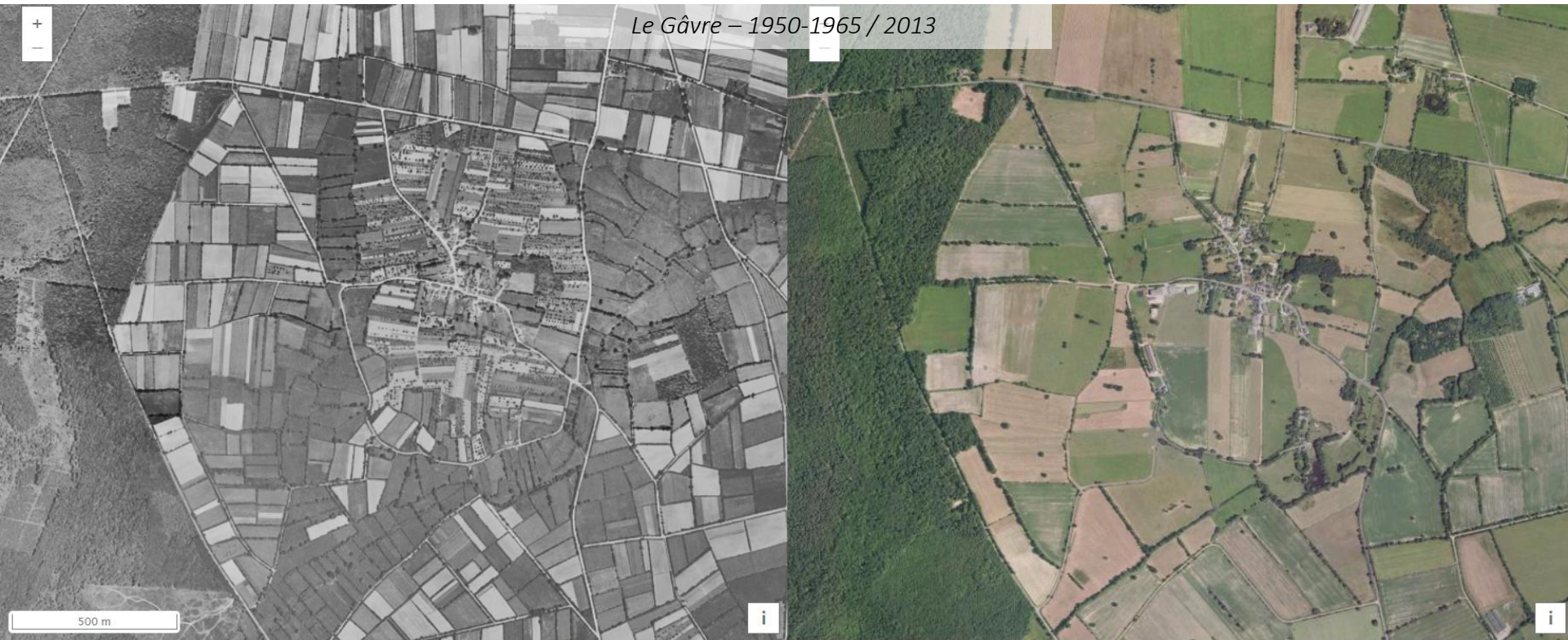


1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Forêt, bois et bocage : évolutions

> Des changements de pratique : la disparition des vergers

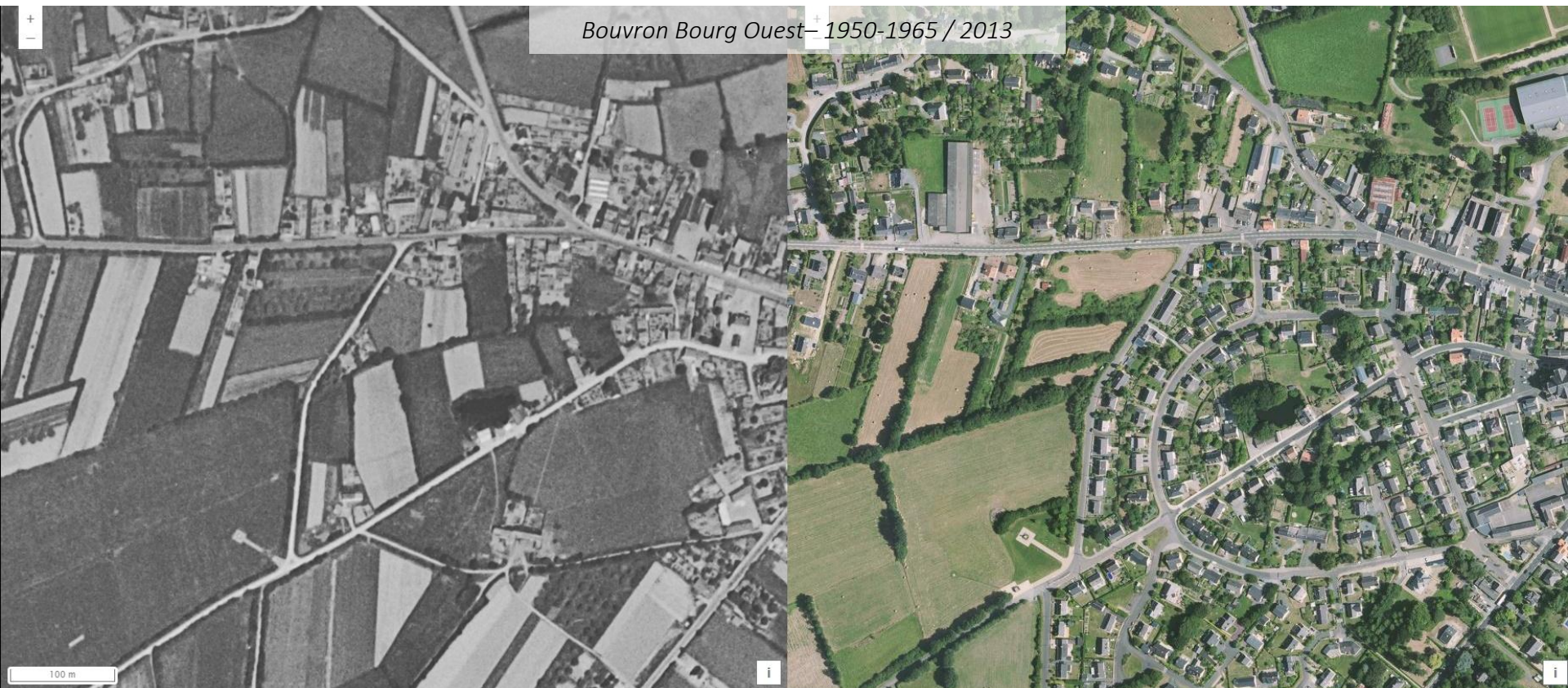


1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes 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

>> 1.1.2. Les composantes 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

>> 1.1.2. Les composantes 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



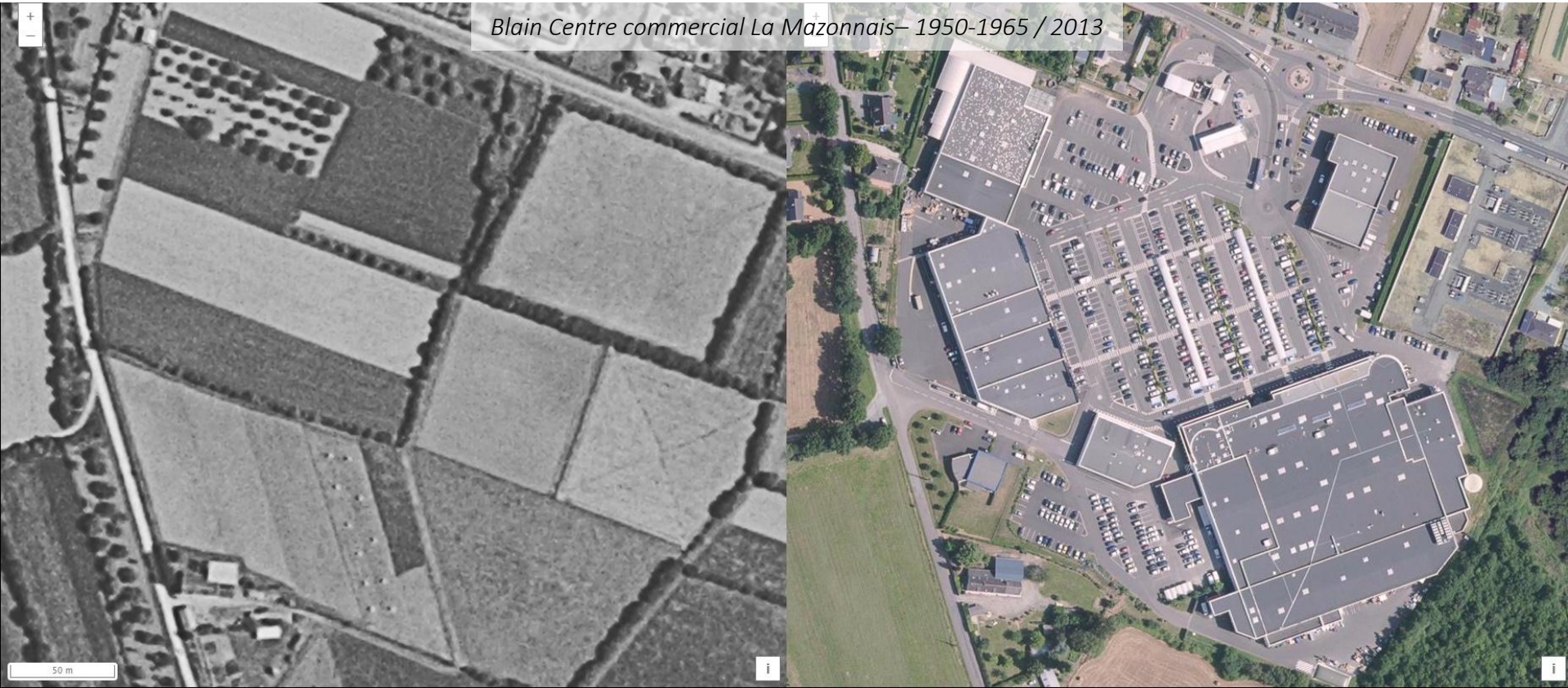
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Forêt, bois et bocage : évolutions

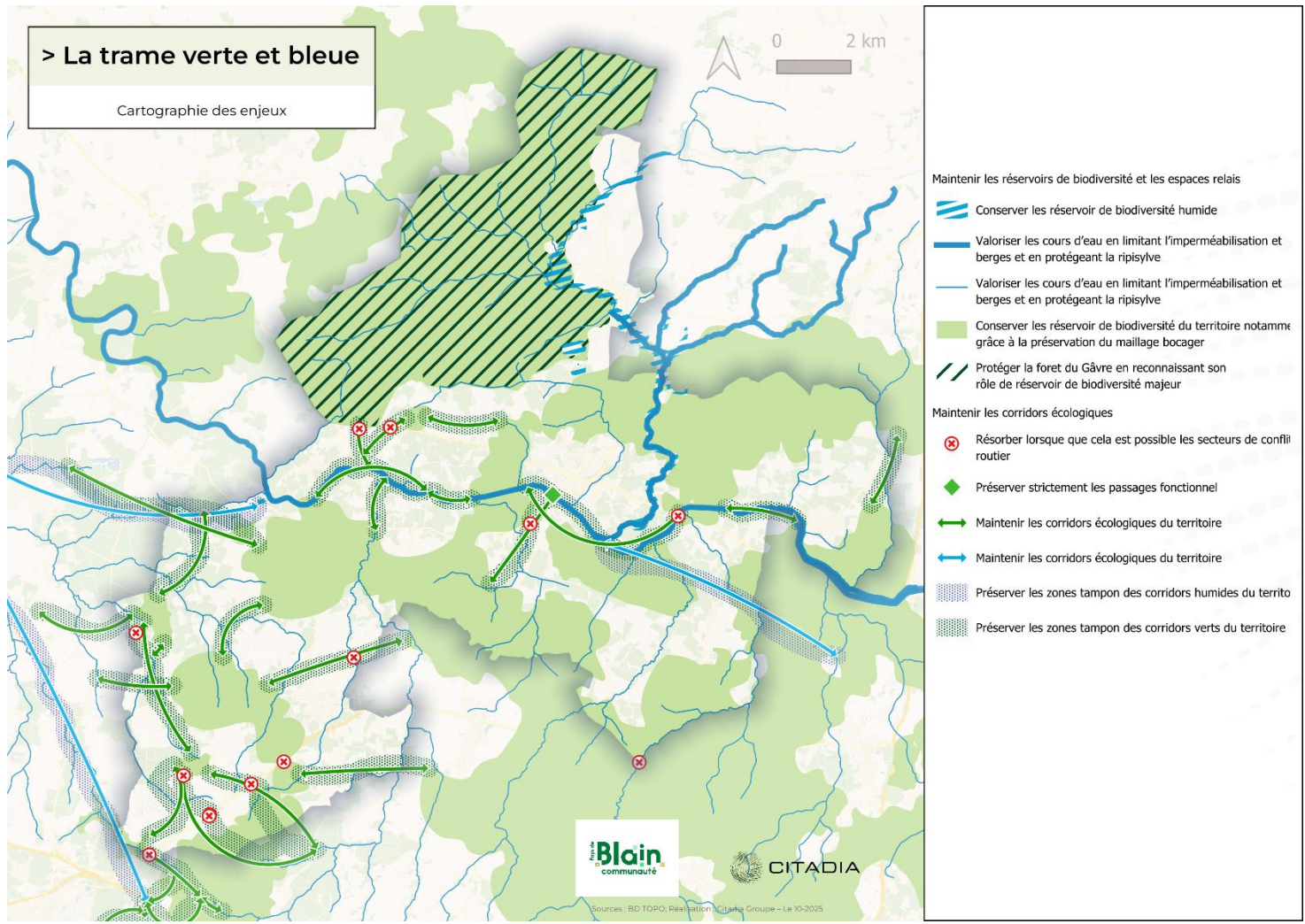
- > Des évolutions liées à l’urbanisation principalement ; une préservation des haies périphériques aux opérations
- > Economie : des opérations de taille importante, qui n’ont pas su préserver des linéaires au cœur des zones

Blain Centre commercial La Mazonnais – 1950-1965 / 2013



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue

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 les vrais droits à construire, notamment sur les zones humides

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. Les risques liés aux milieux naturels

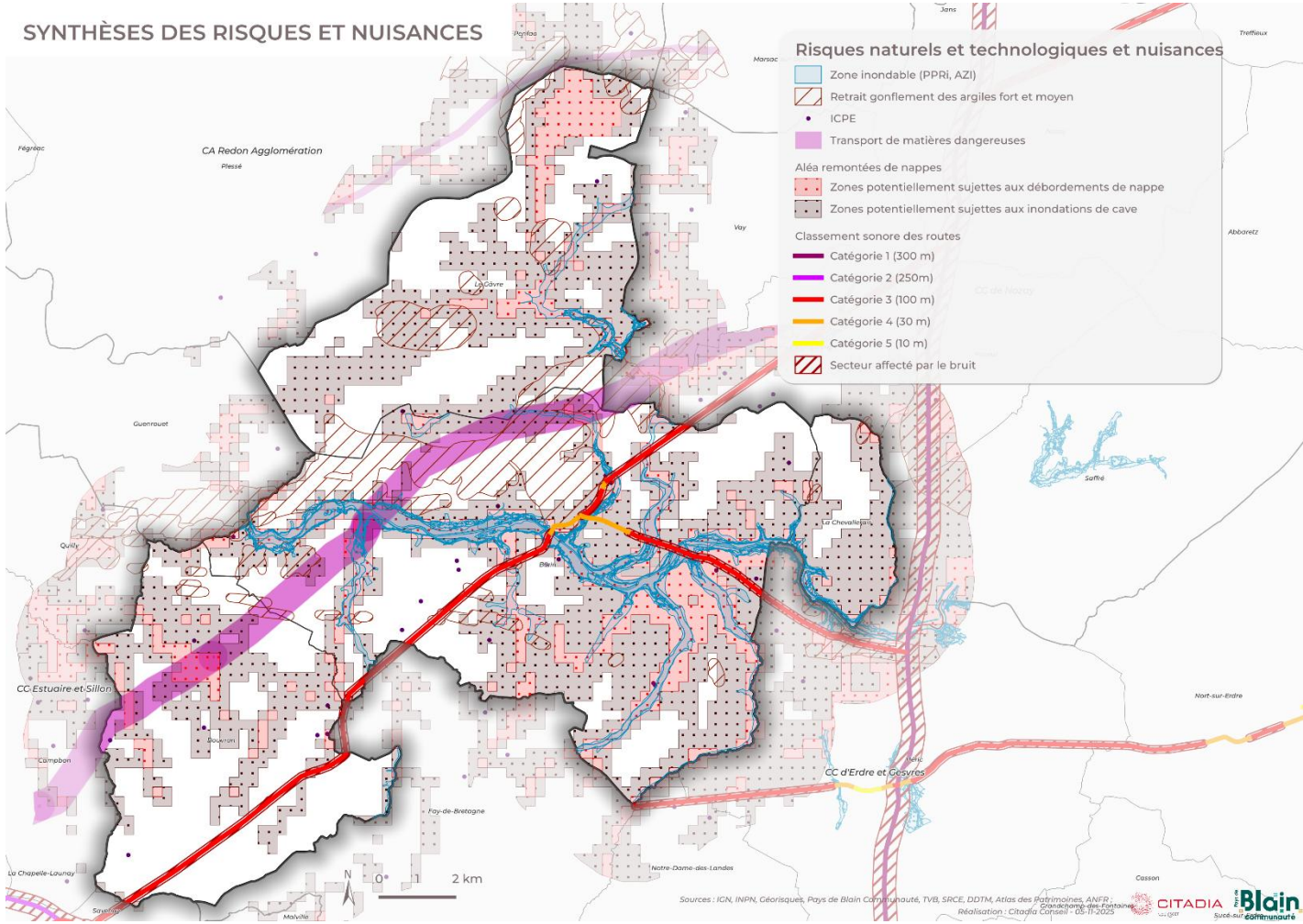
1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

1.1.5. Ressources du territoire

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.3. Les risques liés aux milieux naturels

Cartographie de synthèse des risques et nuisance sur le territoire



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. Les risques liés aux milieux naturels

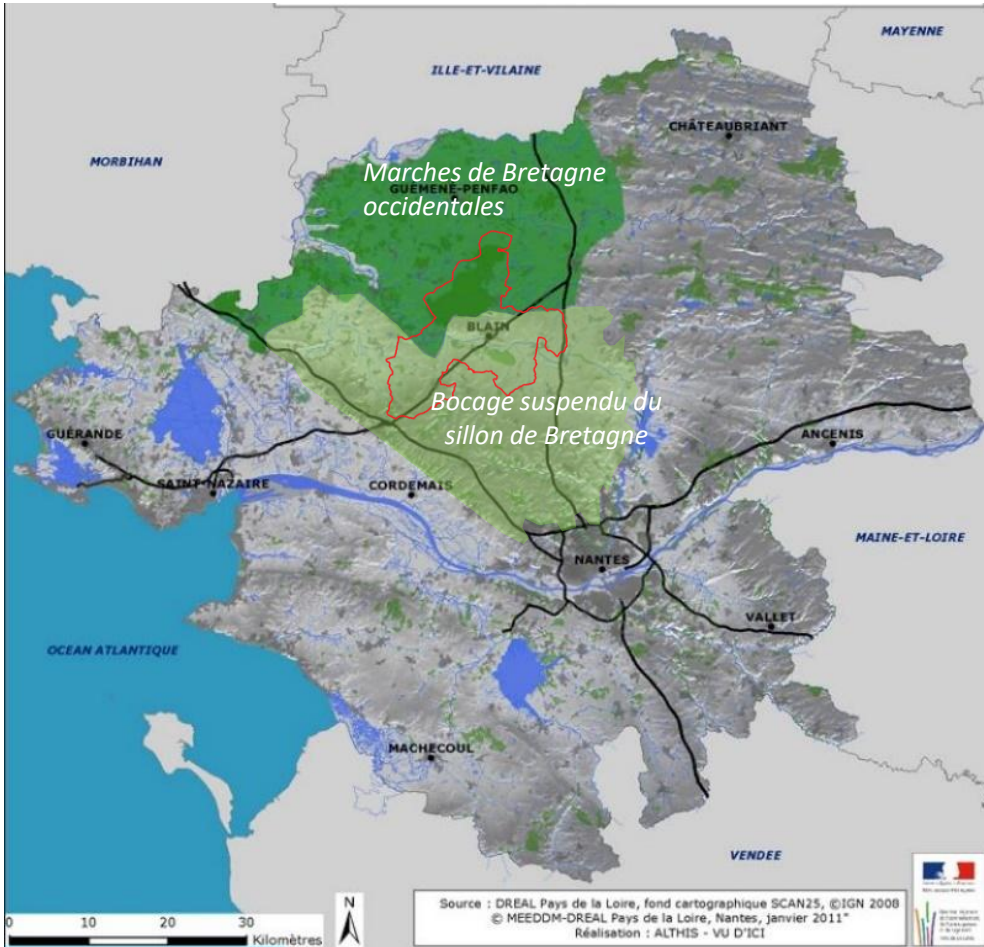
1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

1.1.5. Ressources du territoire

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Les grandes entités paysagères



> 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 :

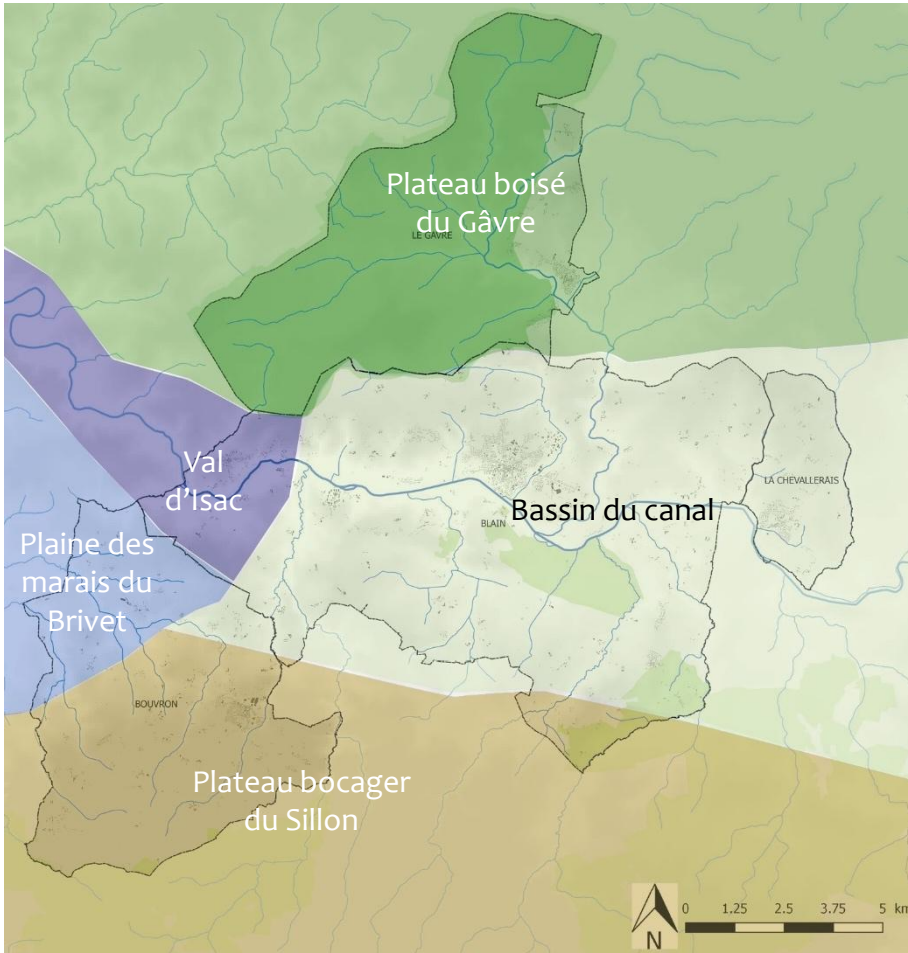
- paysage agricole : dominance des prairies (production laitière)
- les ensembles boisés et les quelques landes
- le maillage bocager
- les cours d'eau et leurs prairies inondables

Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



> 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

Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

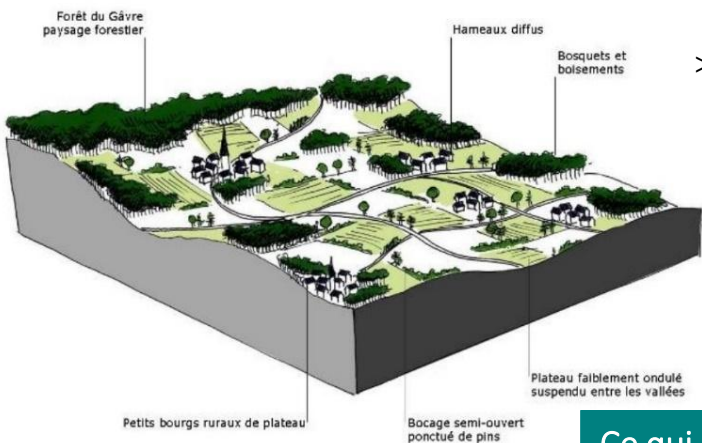
> De nombreux ruisseaux et plans d'eau qui ponctuent la forêt

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



Le plateau boisé du Gâtreaux

> De belles ambiances forestières



> 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

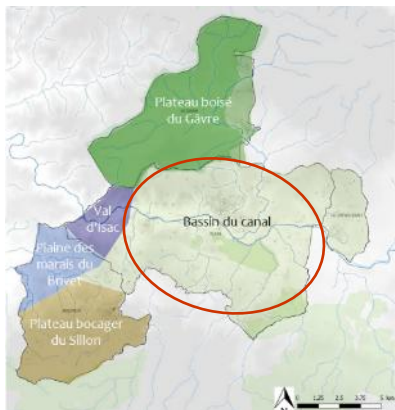
Ce qui est en jeu :

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. 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

Carte de délimitation des espaces à fort intérêt patrimonial



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

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.

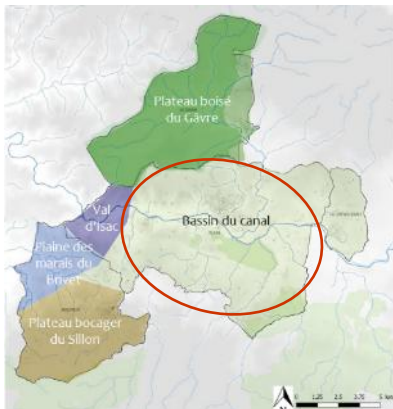
Ce qui est en jeu :

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. 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

> Des perspectives paisibles et alignements d'arbres

> Un espace de patrimoines



> Un espace de loisirs

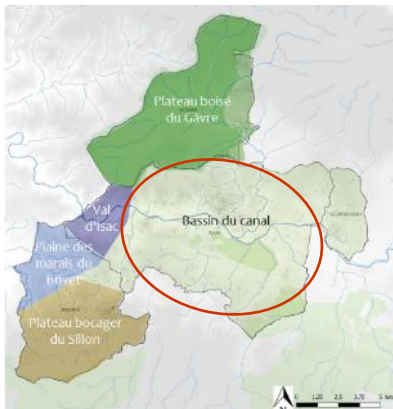
> Un axe de découverte lent du paysage



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

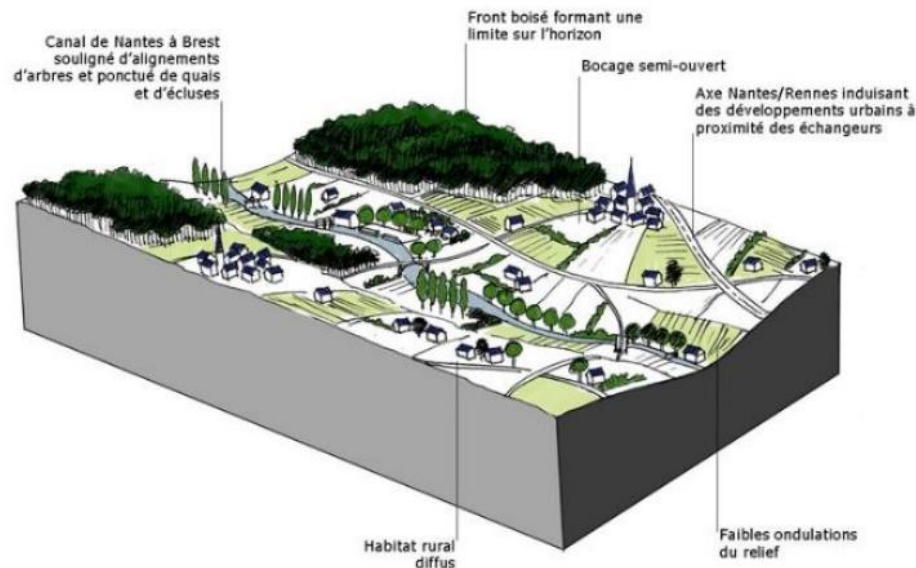
>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

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

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



Blain

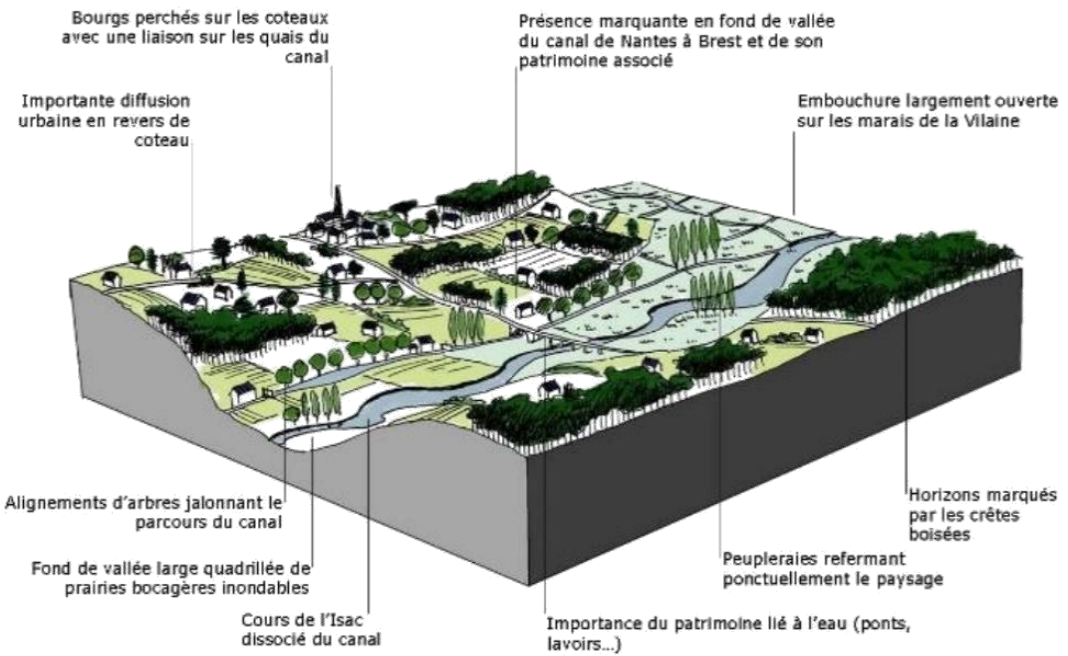
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. 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.



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Ce qui est en jeu :

- La pérennité des ambiances rurales
- Le maintien des entités boisées et la préservation des structures bocagères

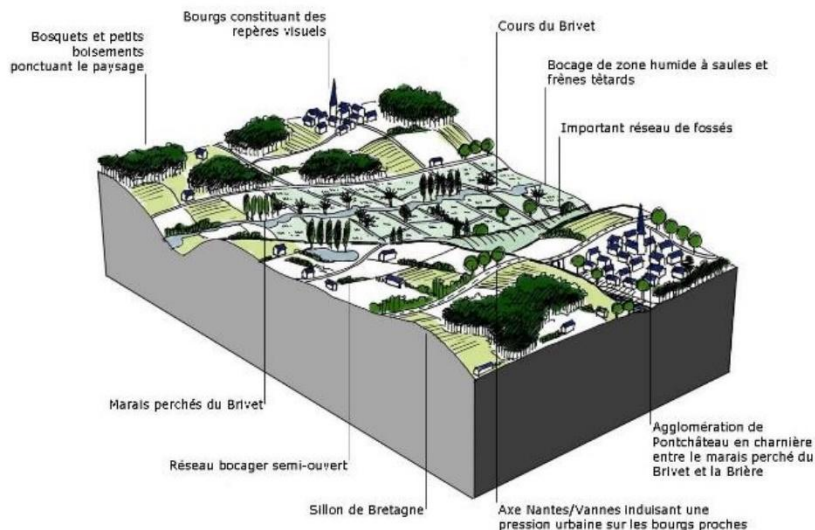
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. 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



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

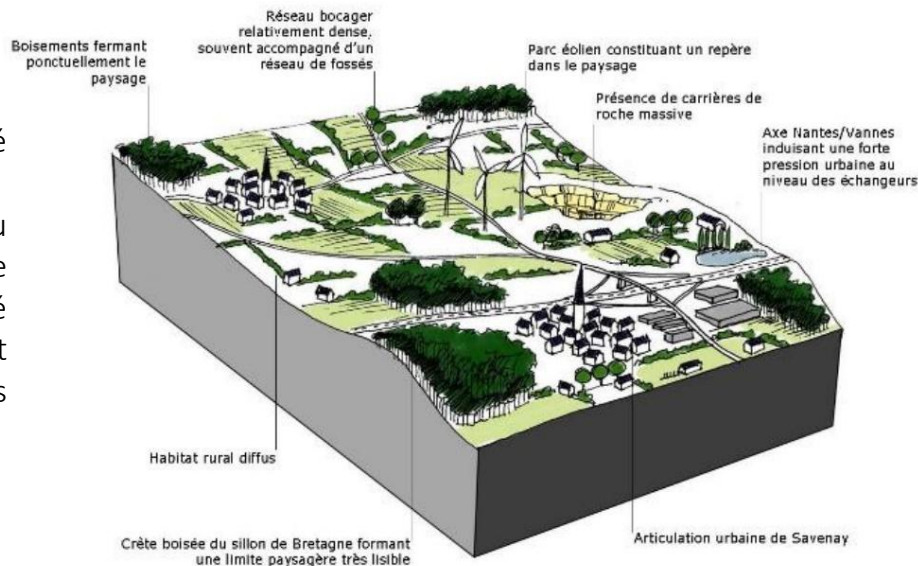
>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

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



Bouvron

Ce qui est en jeu :

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Des éléments identitaires communs

Forêts / Boisements

> Forêt du Gâvre :

- production de bois d'œuvre de qualité et de bois de chauffage : 15 000 à 20 000 m³ par an
- essence majoritaire : chêne sessile



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Des éléments identitaires communs

Prairies humides

> Zones de pâturage : vaches, chevaux, moutons



Blain, La Paudais

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Des éléments identitaires communs

Les landes

> Quelques landes présentes, souvent en friches



Blain

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. 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'autre des voies



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. 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



La Chevallerais



Saint-Émilien de Blain



La Noë Marie - Blain

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.4. 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.

> Panoramas présents : 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

>> 1.1.4. 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

>> 1.1.4. 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

>> 1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

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

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. Les risques liés aux milieux naturels

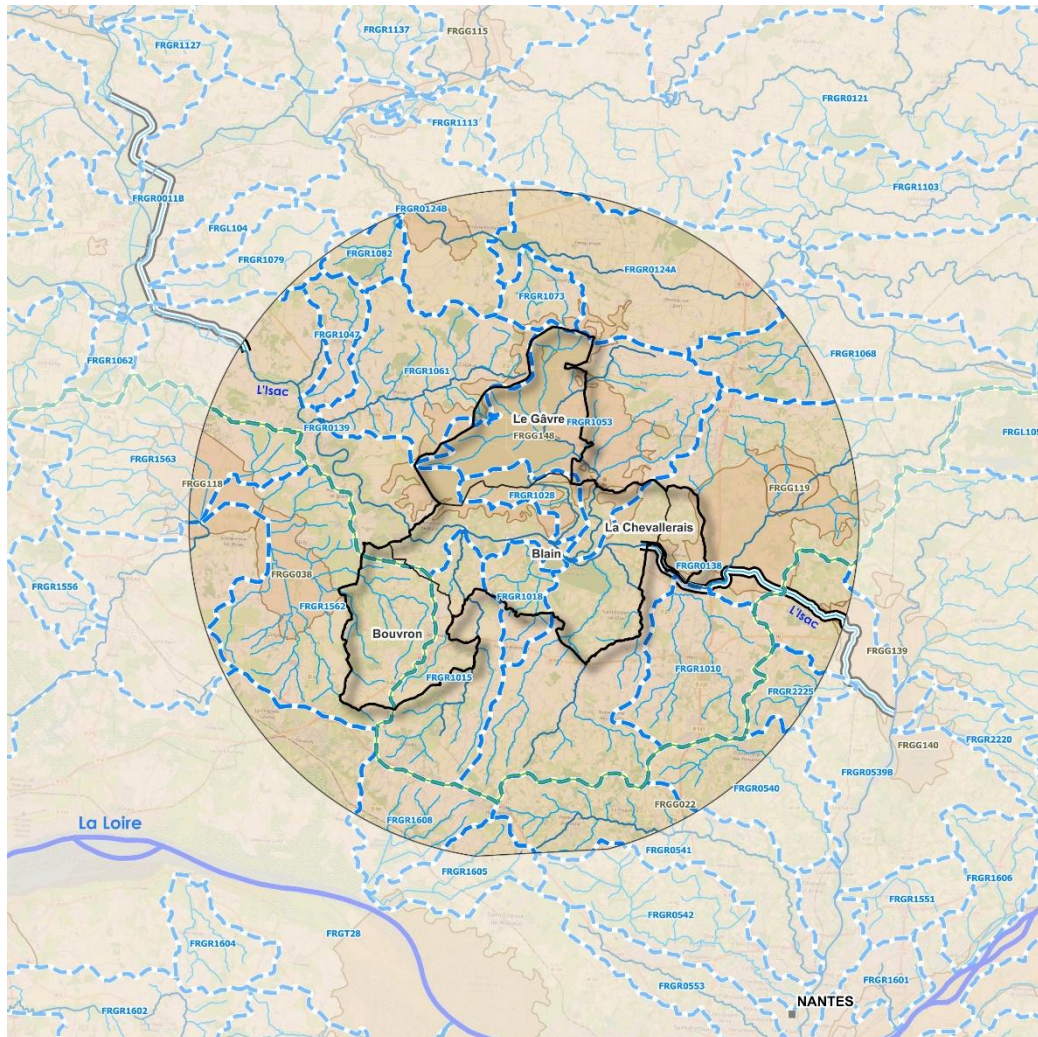
1.1.4. Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

1.1.5. Ressources du territoire

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

La ressource en eau



Les masses d'eau de surface et souterraine

- Périimètre de l'EPCI du Pays de Blain Communauté
- Préfectures
- La Loire
- Cours d'eau

Masses d'eau SDAGE 2022-2027

- Masses d'eau cours d'eau (MECE)
- Masses d'eau artificielles (MEA)
- Bassins versants MESU (sauf MEA)
- Masses d'eau souterraine (MESO)

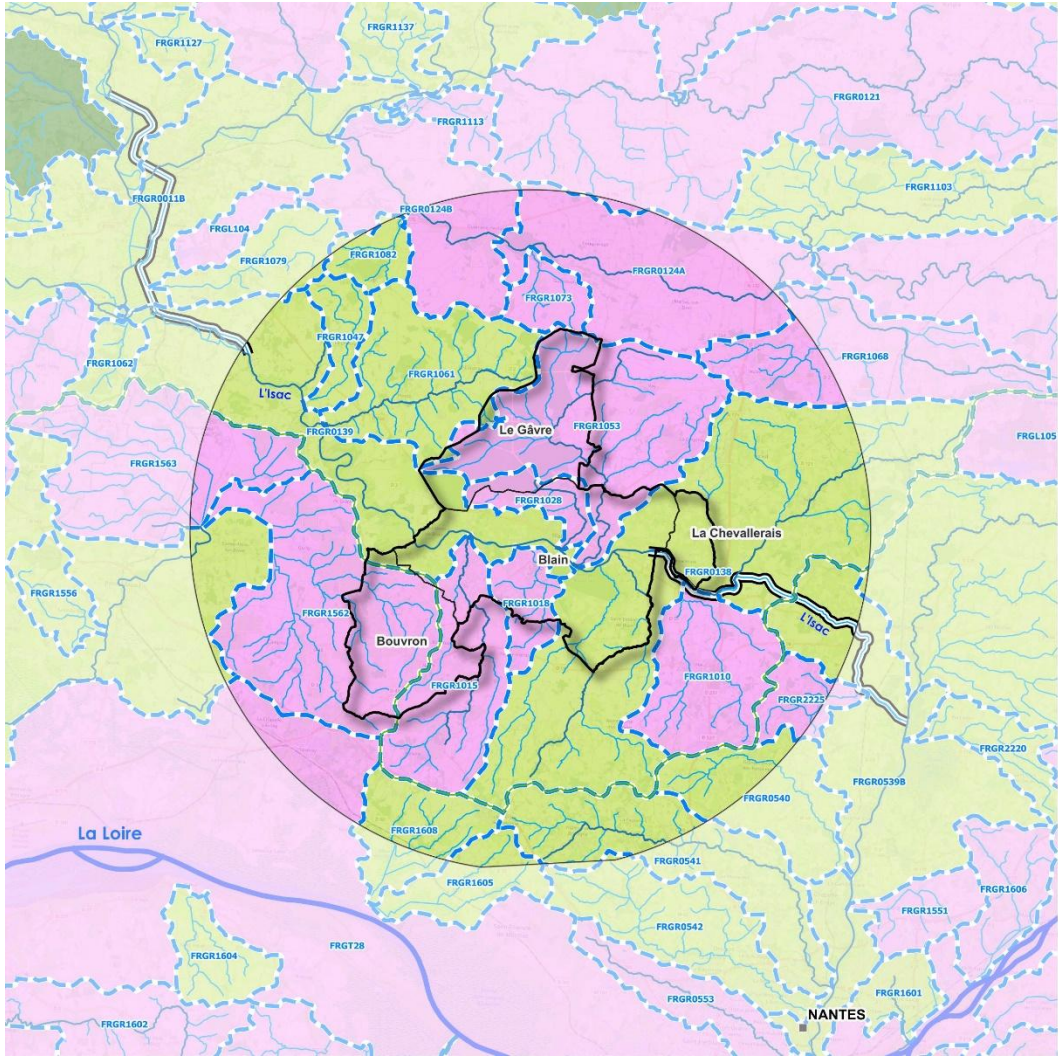


Sources : SDAGE 2022-2027 / DREAL de bassin Loire-Bretagne 2022

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

La ressource en eau



Objectif d'atteinte de bon état des masses d'eau de surface (MESU)

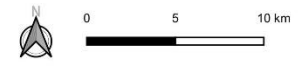
- ▭ Périmètre de l'EPCI du Pays de Blain Communauté
- Préfectures
- La Loire
- Cours d'eau

Masses d'eau SDAGE 2022-2027

- Masses d'eau cours d'eau (MECE)
- ▬ Masses d'eau artificielles (MEA)
- ▭ Bassins versants MESU (sauf MEA)

Objectifs MESU écologique (2022)

- Objectif "bon état" depuis 2015
- Report de délai 2021
- Report de délai 2027
- Report de délai 2033
- Objectif moins strict

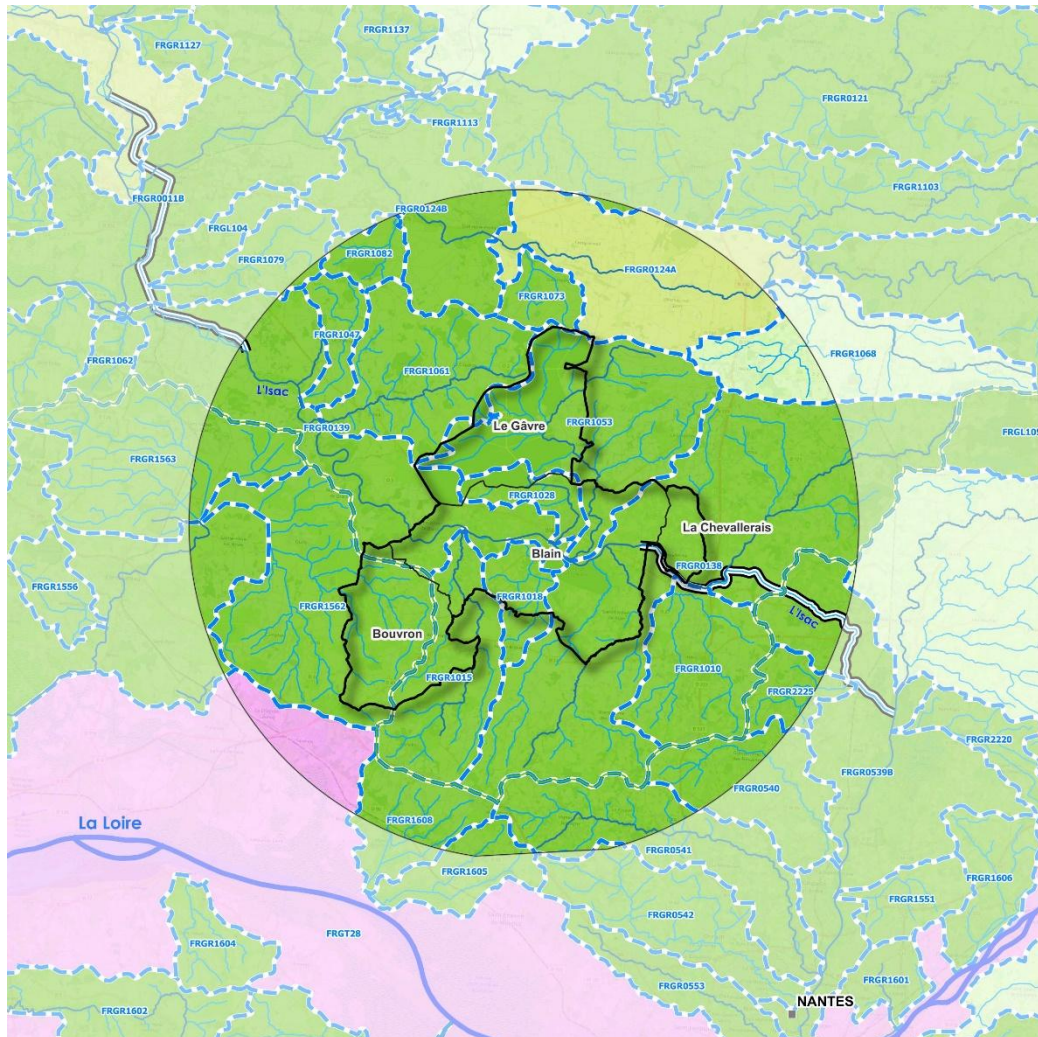


Sources : SDAGE 2022-2027 / DREAL de bassin Loire-Bretagne 2022

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

La ressource en eau



Objectif d'atteinte de bon état des masses d'eau de surface (MESU)

- Périimètre de l'EPCI du Pays de Blain Communauté
- Préfectures
- La Loire
- Cours d'eau

Masses d'eau SDAGE 2022-2027

- Masses d'eau cours d'eau (MECE)
- Masses d'eau artificielles (MEA)
- Bassins versants MESU (sauf MEA)

Objectifs MESU chimique sans ubiquiste (2022)

- Objectif "bon état" depuis 2015
- Objectif "bon état" en 2021
- Report de délai 2027
- Report de délai au delà de 2027
- Objectif moins strict

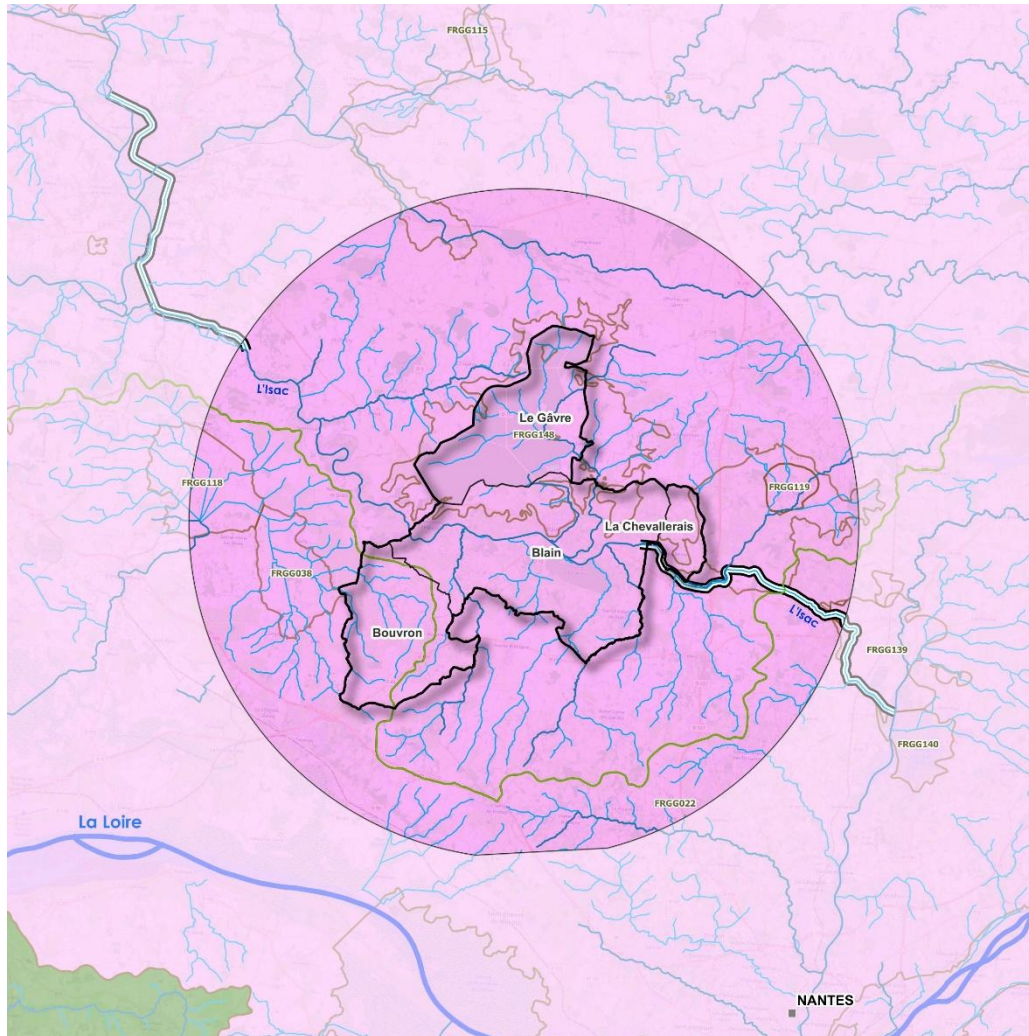


Sources : SDAGE 2022-2027 / DREAL de bassin Loire-Bretagne 2022

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

La ressource en eau



Objectif d'atteinte de bon état des masses d'eau souterraine (MESO)

- Périmètre de l'EPCI du Pays de Blain Communauté
- Préfectures
- La Loire
- Cours d'eau

Masses d'eau SDAGE 2022-2027

- Masses d'eau cours d'eau (MECE)
- Masses d'eau artificielles (MEA)
- Masses d'eau souterraine (MESO)

Objectifs MESO chimique (2022)

- Objectif "bon état" depuis 2015
- Report de délai 2021
- Report de délai 2027
- Report de délai 2033
- Objectif moins strict

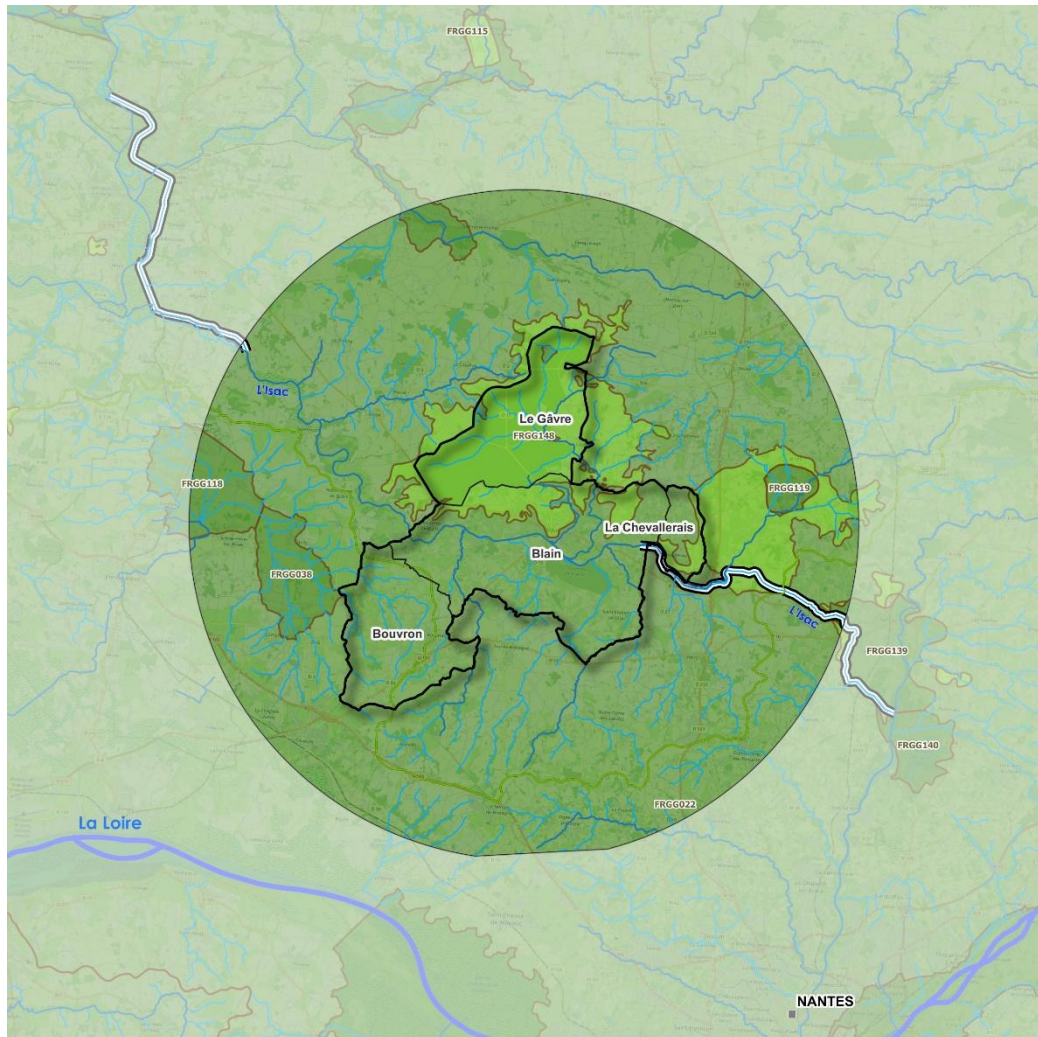


Sources : SDAGE 2022-2027 / DREAL de bassin Loire-Bretagne 2022

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

La ressource en eau



Objectif d'atteinte de bon état des masses d'eau souterraine (MESO)

- Périmètre de l'EPCI du Pays de Blain Communauté
- Préfectures
- La Loire
- Cours d'eau

Masses d'eau SDAGE 2022-2027

- Masses d'eau cours d'eau (MECE)
- Masses d'eau artificielles (MEA)
- Masses d'eau souterraine (MESO)

Objectifs MESO quantitatifs (2022)

- Objectif "bon état" depuis 2015
- Report de délai 2021
- Report de délai 2027



Sources : SDAGE 2022-2027 / DREAL de bassin Loire-Bretagne 2022

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

La ressource en eau

Les usages de l'eau

Usages par les activités

Les activités industrielles prélèvent de grandes quantités d'eau pour le fonctionnement, le plus gros consommateur d'eau potable du territoire est ainsi la fromagerie à Bouvron, avec près de 430 000 m³ en 2016. On note cependant une baisse de sa consommation de près de 10 % entre 2015 et 2016. Les activités agricoles sont également consommatrices d'eau, un prélèvement d'eau pour l'irrigation est présent sur Bouvron.

Usages domestiques

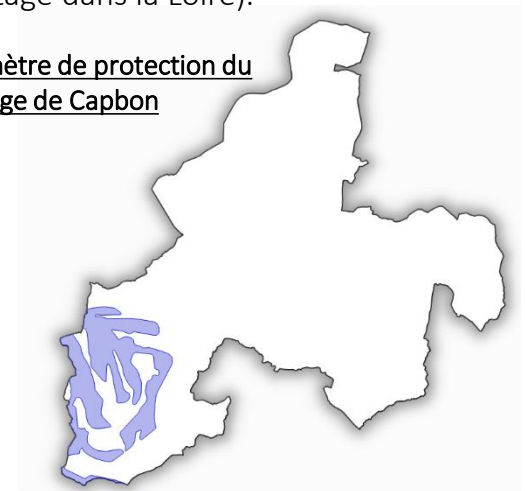
Les abonnés domestiques consommant moins de 5000 m³ par an représentent la plus grande part de consommation d'eau potable du territoire avec 73,6 % de l'eau consommée en 2017. La consommation moyenne par abonné domestique en 2017 est de 84,6 m³. A l'échelle nationale, seuls 7 % de l'eau potable consommé par les particuliers sont consacrés à la boisson et à la préparation des repas. Le reste est utilisé pour l'hygiène corporelle, les sanitaires, la lessive, la vaisselle et l'entretien de l'habitat.

La production d'eau potable

L'eau potable consommée sur le territoire provient des territoires voisins, aucun captage ni usine de production n'est présent sur le Pays de Blain. En revanche, le périmètre de protection du captage de Capbon s'étend sur la commune de Bouvron.

Sur les communes de Blain, Le Gâvre et La Chevallerai, l'eau provient des captages d'eaux souterraines et usines de Nort-sur-Erdre et Saint-Mars du Désert. A Bouvron, l'eau provient des usines de Brocquehand (captage dans la nappe de Campbon), de Férel (captage dans la Vilaine) et Nantes (captage dans la Loire).

Périmètre de protection du captage de Capbon



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

La ressource en eau: Assainissement

Assainissement collectif

Ce service est géré par les communes. Le tableau ci-après présente une synthèse des données lié a l’assainissement collectif sur le territoire. Il met en évidence les principales valeurs mesurées ou estimées, ainsi que les seuils de référence permettant d’évaluer la conformité ou la compatibilité du projet avec les exigences réglementaires et environnementales. Les valeurs figurant en surbrillance (en beige ou en rouge) signalent respectivement les éléments à surveiller et les non-conformités identifiées au regard des seuils fixés.

Le tableau ci-dessous est issu d’assenissement.gouv, 2025 :

Commune concernée	Code_SANDRE	Capacité nominale (en EH)	Charge maximale entrante (en EH)	Conformité en équipement	Conformité en performance
BLAIN	0444015S0002	35000	7102	Oui	Oui
BOUVRON	0444023S0004	100	53	Oui	Oui
BOUVRON	0444023S0005	1900	855	Oui	Non
LA CHEVALLERAI	0444221S0002	900	867	Oui	Non
LE GAVRE	0444062S0001	200	78	Oui	Oui
LE GAVRE	0444062S0002	200	67	Oui	Oui
LE GAVRE	0444062S0003	1100	1088	Non	Oui
LE GAVRE	0444062S0005	210	54	Oui	Oui
LE GAVRE	0444062S0004	100	52	Oui	Oui

Assainissement non collectif

Ce service est géré par le Pays de Blain.

Sur le Pays de Blain, 30 % de la population est concernée par l’assainissement non collectif. (Source RPQS 2024).

Commune	Population totale ¹	Nbre d’installation ANC recensées	Estimation nbre habitant desservi par ANC ²	% population desservi par l’ANC
Blain	10 527	1 161	2 543	24,2 %
Bouvron	3 112	754	1 651	53,1 %
La Chevallerais	1 583	153	335	21,2 %
Le Gâvre	1 911	184	403	21,1 %
TOTAL	17 133	2 252	4 932	28,8 %

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

Les déchets

La Communauté de Communes de la Région de Blain assure la collecte des déchets ménagers et assimilés (DMA).

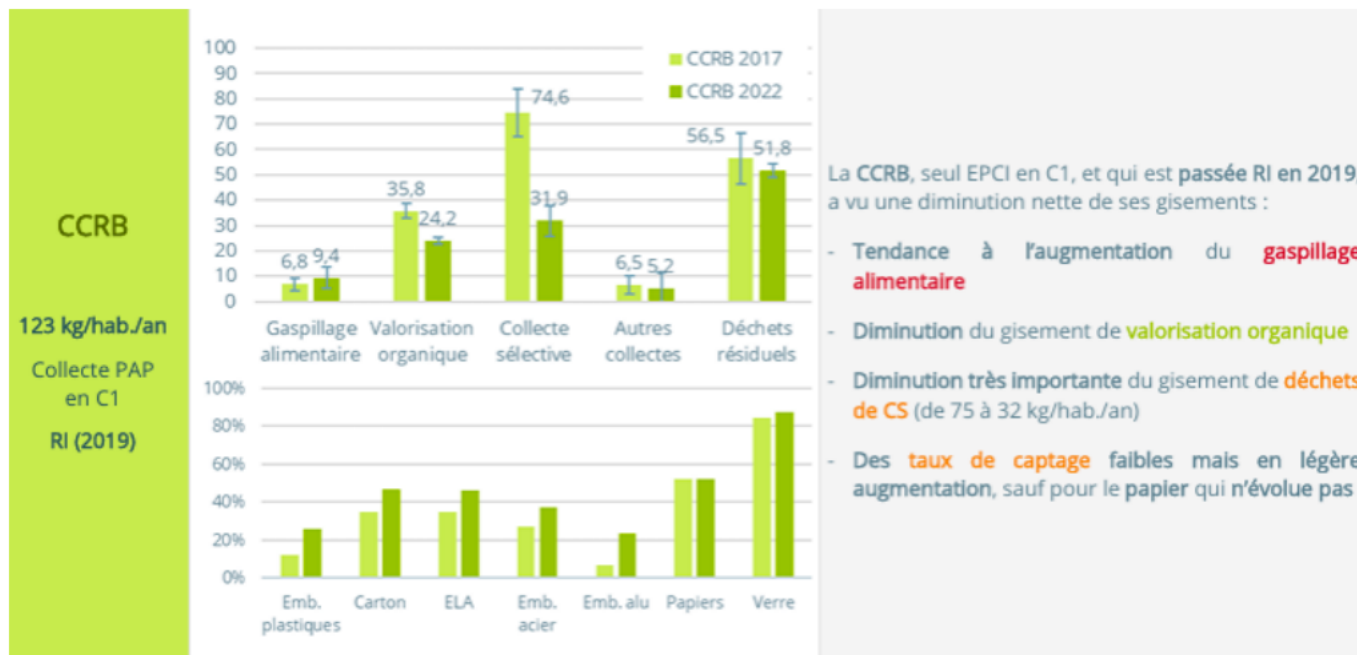
Les compétences en matière d'élimination des déchets sont :

- La collecte,
- La gestion des déchetteries,
- Le traitement des déchets.

La communauté de communes exerce les compétences collecte et gestion des déchetteries. Ces compétences sont intégralement exercées en régie sur le territoire intercommunal.

La compétence traitement quant à elle est déléguée au Syndicat Mixte Centre Nord Atlantique (SMCNA) dont le siège est situé à Nozay.

Pays de Blain Communauté est doté depuis 2010 d'un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA), le programme en vigueur est défini sur la période 2024-2030.



Caractérisation des Omr février 2022 - SMCNA - Pays de Blain Communauté / Gisement des détournements

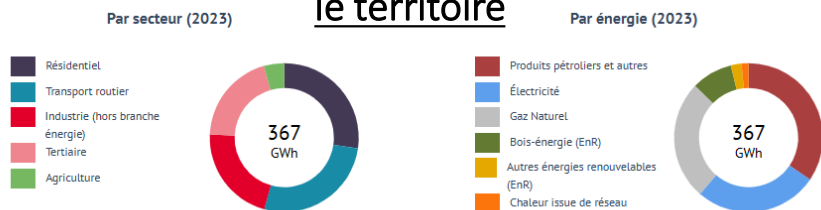
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> 1.1.5. Ressources du territoire

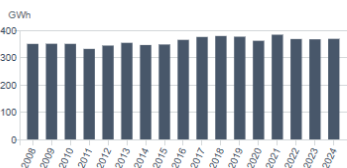
Energie

Les consommations d'énergie de la Communauté de Commune Pays de Blain Communauté représentent 367 GWh en 2023. Le secteur résidentiel est le premier secteur consommateur sur le territoire. Entre 2008 et 2023p, ces consommations d'énergie ont augmenté (5 %).

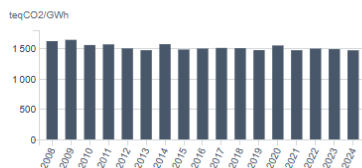
Consommation d'énergie en 2023 (GWh) sur le territoire



Évolution 2008 - 2024

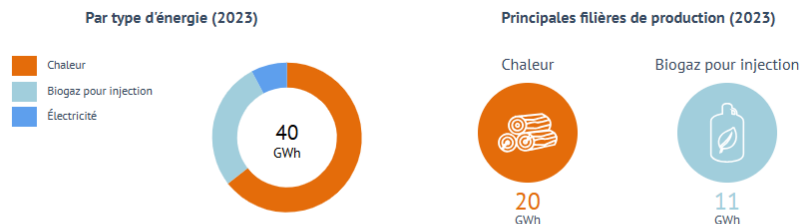


Évolution 2008 - 2024 du contenu carbone*

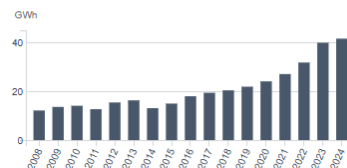


la production d'énergie renouvelable (chaleur, électricité et biogaz pour injection) de la Communauté de Commune Pays de Blain Communauté représente 40 GWh en 2023. Le bois-énergie est la filière la plus valorisée sur le territoire. Entre 2008 et 2023p, cette production d'énergie renouvelable a été multipliée par 3,3.

Production d'énergie renouvelable en 2023 (GWh)



Évolution 2008 - 2024



Part d'énergie renouvelable produite dans la consommation d'énergie finale (2023)*

17 %

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. Un territoire à dominante agricole en évolution

1.4. Des entités urbaines en évolution

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

1.2.1. La reconnaissance du patrimoine

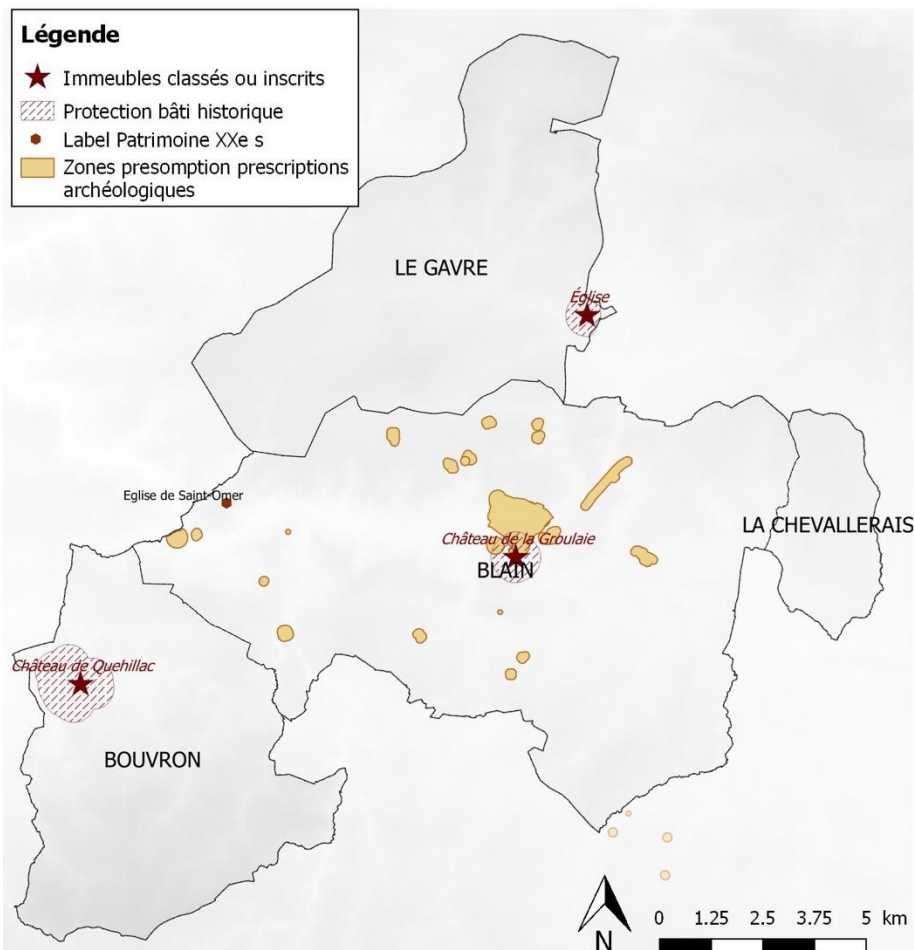
1.2.2. Des périodes-clés qui ont laissé des traces

1.2.3. Une histoire locale du quotidien

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

>> 1.2.1. La reconnaissance du patrimoine

Les protections supra-communales

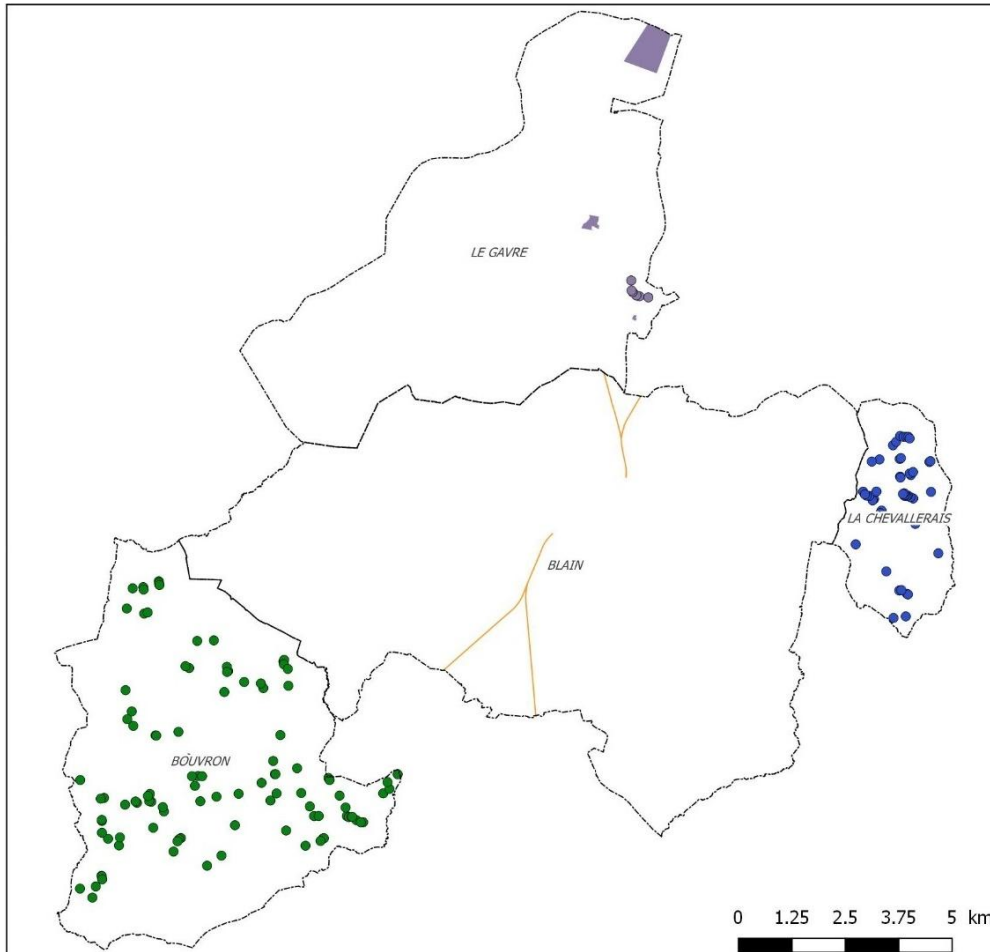


- > Zones de présomption de prescriptions archéologiques
- > Immeubles classés et inscrits et leurs périmètres de protection
- > Label Patrimoine du XXe siècle

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

>> 1.2.1. 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
- pour Blain, seule l'ancienne voie ferrée est identifiée sur le plan : des éléments sont 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

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

Une occupation dès l'Antiquité

ANTIQUITÉ

LA CHEVALLERAIIS

BLAIN

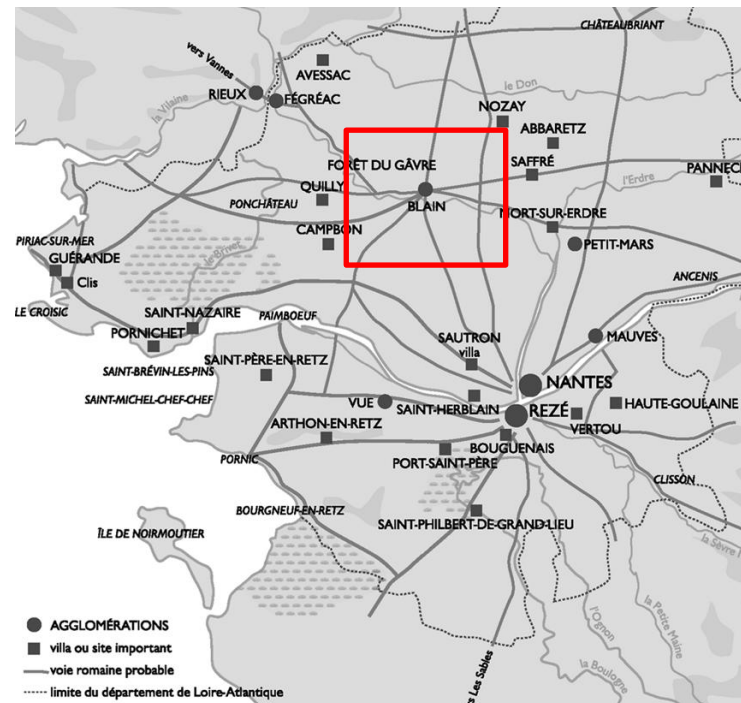
BOUVRON

LE GÂVRE

Voies romaines
Cité Gallo-romaine de Castrum-Bableni

Alignement mégalithique

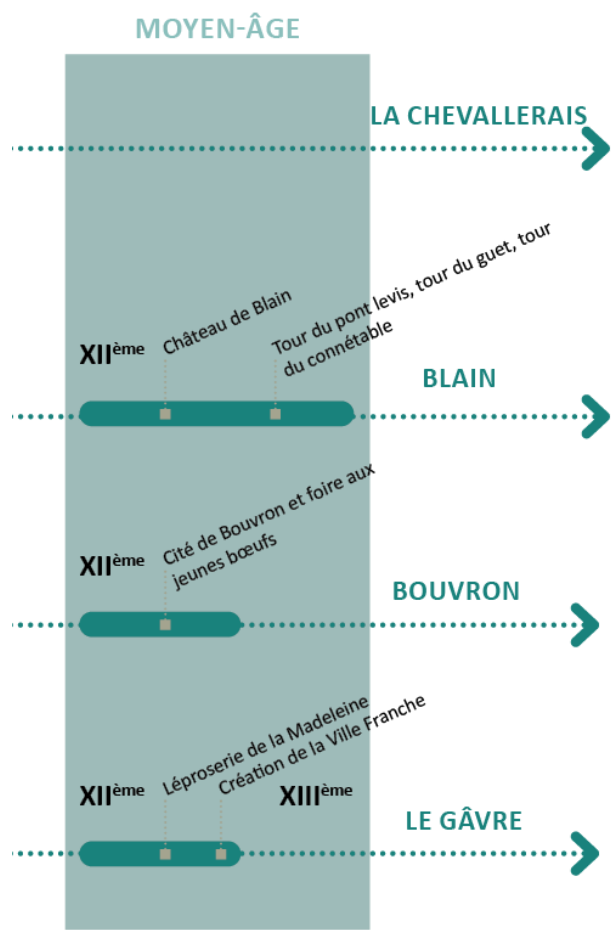
- > Position centrale du pays des Namnètes : 7 voies romaines y convergeaient, attestant l'importance de Blain.
- > Nombreux vestiges sur Blain - musée, dont thermes à Curin
- > Alignement de mégalithes dans la forêt du Gâvre



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

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

L'époque médiévale



> Château de la Groulais - Blain, place forte médiévale :

- Construit au début du XII^{ème} siècle pour défendre la frontière du duché de Bretagne (Marches de Bretagne)
- Éléments inscrits et classés au titre des Monuments Historiques, avec périmètre de protection de 500 m

> Le Gâvre :

- XII^{ème} 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^{ème} 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

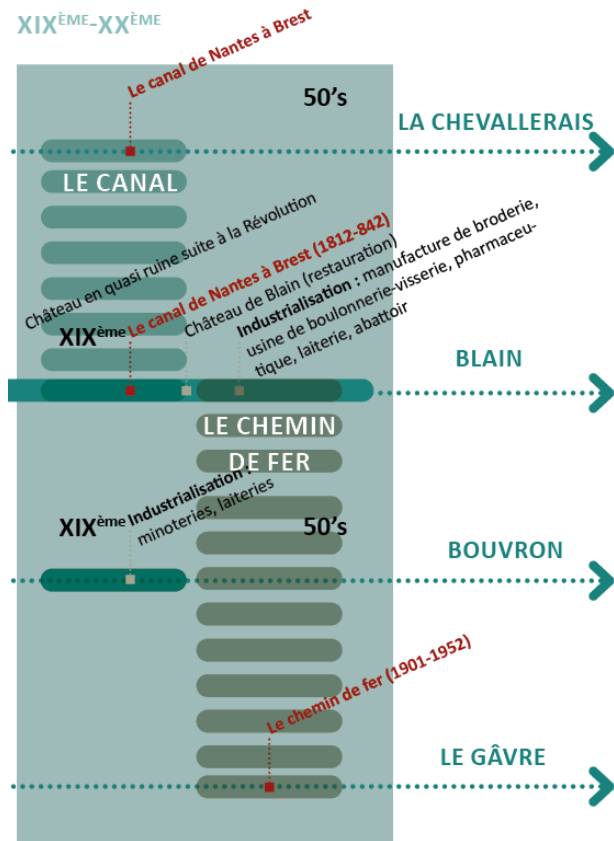
>> 1.2.2. Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Des infrastructures régionales qui ont joué un rôle majeur

> Le canal :

- voie de navigation intérieure ouverte en 1842. Objectif : désenclaver la Bretagne
- au XIXe : dynamique économique, industrialisation
- aujourd'hui : patrimoine (ponts, écluses...) et tourisme fluvial/loisirs

XIX^{ÈME}-XX^{ÈME}



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

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

Des infrastructures régionales qui ont joué un rôle majeur

> Voies ferrées :

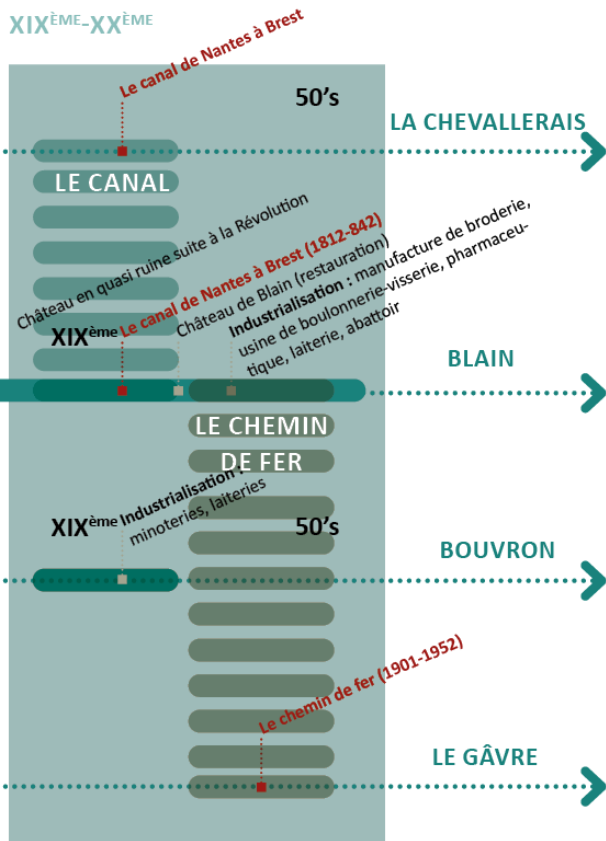
- ligne Paris/St-Nazaire : Bouvron, Blain, Le Gâvre (ancienne gare sur Vay)
- ligne Rennes/Redon : Blain, la forêt du Gâvre

- a entraîné un développement économique : scierie, minoterie...

- anciennes emprises : mieux de projets passés et futurs

> patrimoine ferroviaire : gares, ponts

> patrimoine industriel : minoterie, scierie...



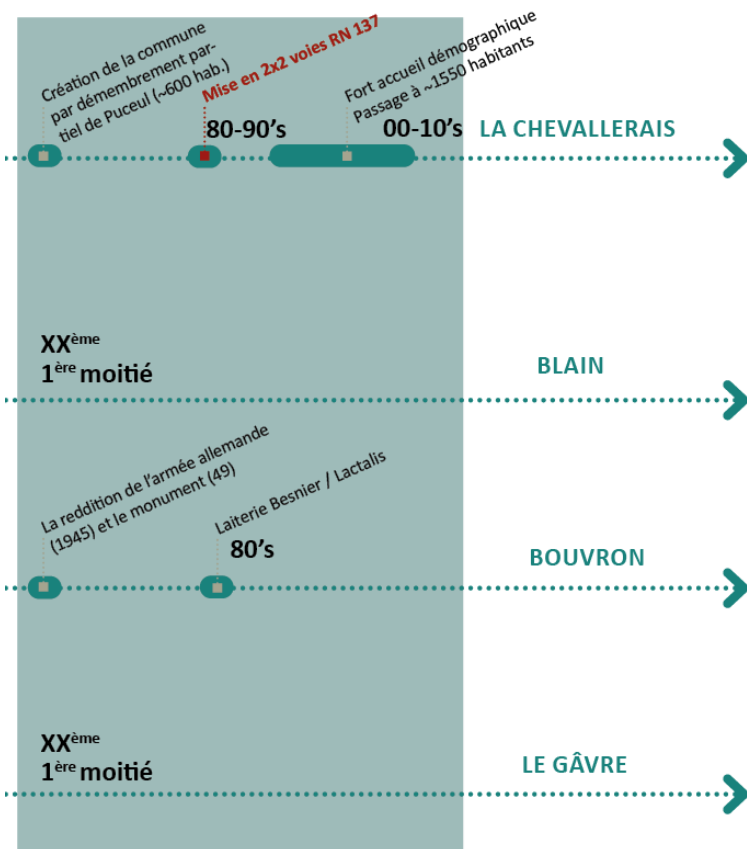
1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

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

Une période récente moins déterminante

- > La reddition : monument à Bouvron
- > La Chevallerais : forte progression de l'habitat et de la population

PÉRIODE RÉCENTE



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

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

Histoire religieuse : des témoins de toutes les époques

XVe – XIXe - XXe



XVe – XIXe – XXe
reconstruite

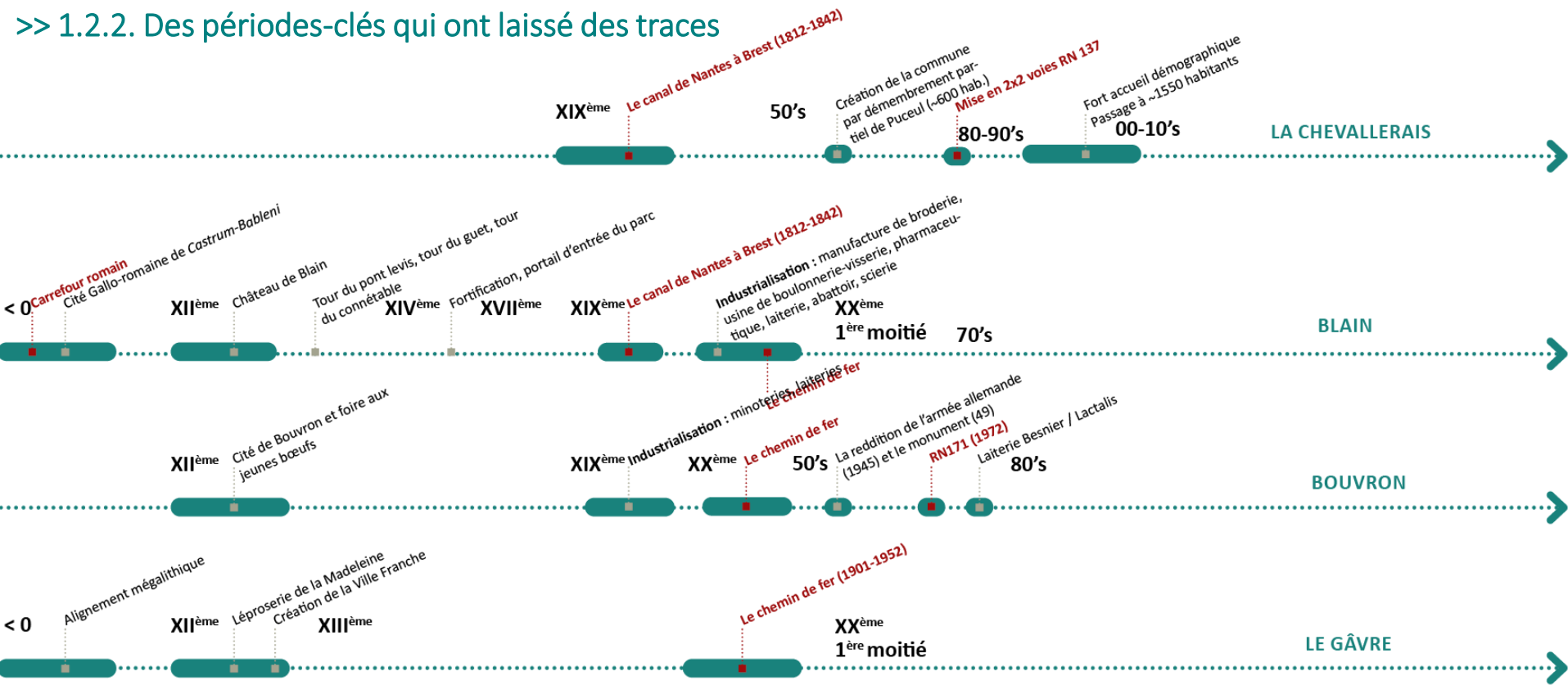


XXe



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

>> 1.2.2. 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

>> 1.2.3. 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 (source : fichiers fonciers). 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, peu de pierres apparentes, 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

>> 1.2.3. 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'une 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

>> 1.2.3. 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 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.

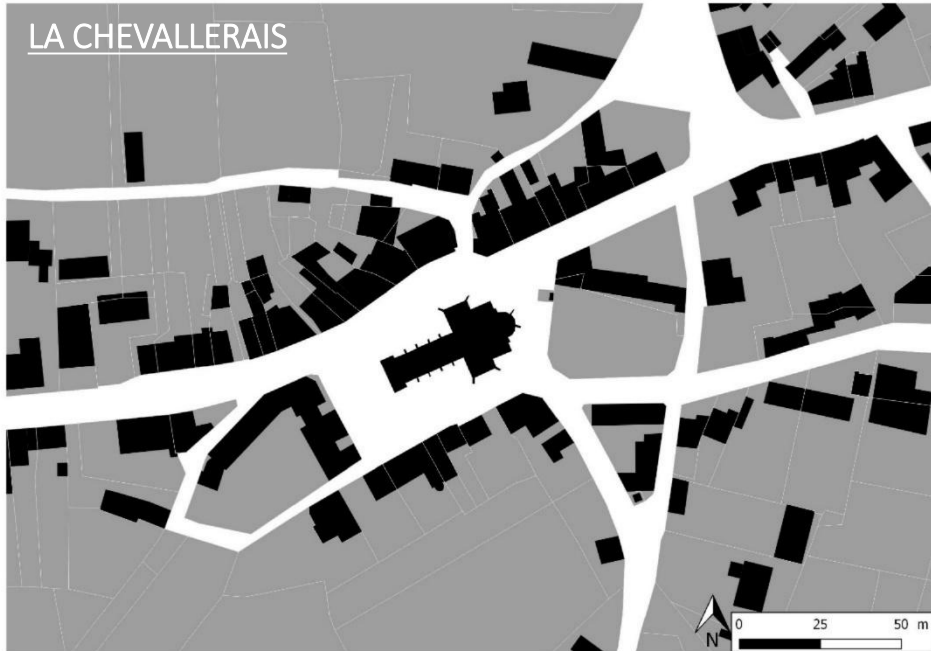
> Enduits teinte claire, toitures ardoises. Quelques encadrements en briques. Forte présence des lucarnes meunières.

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

>> 1.2.3. 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 (source : fichiers fonciers). Mixité des fonctions : habitat (maisons et appartements), commerces

Typologies / Architecture :

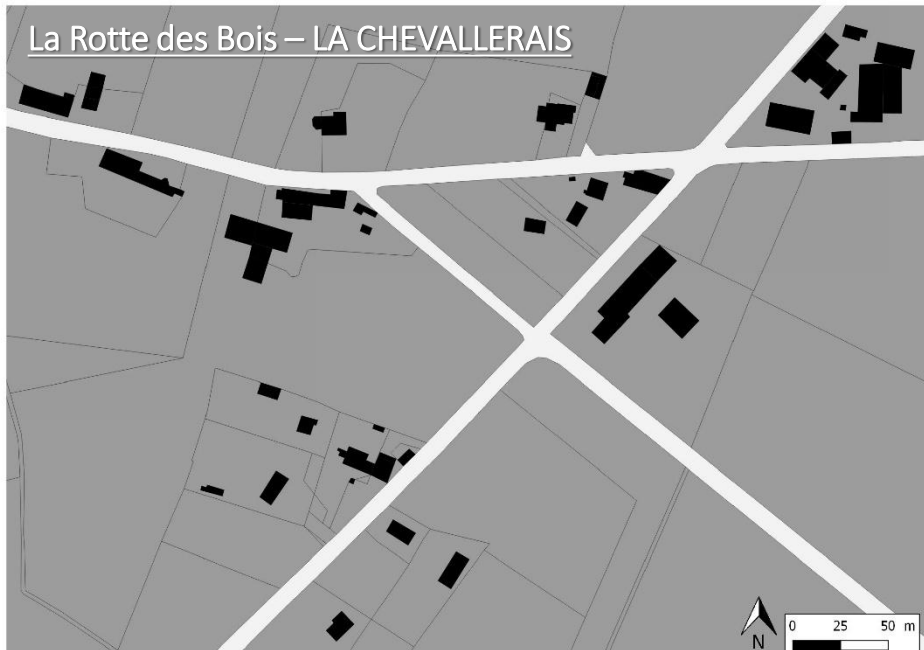
- > Volumétrie : grande majorité de R+1+combles, toitures 2 pans.
- > Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables
- > Enduits teinte claire, encadrements en briques, toitures ardoises

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

>> 1.2.3. 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 :

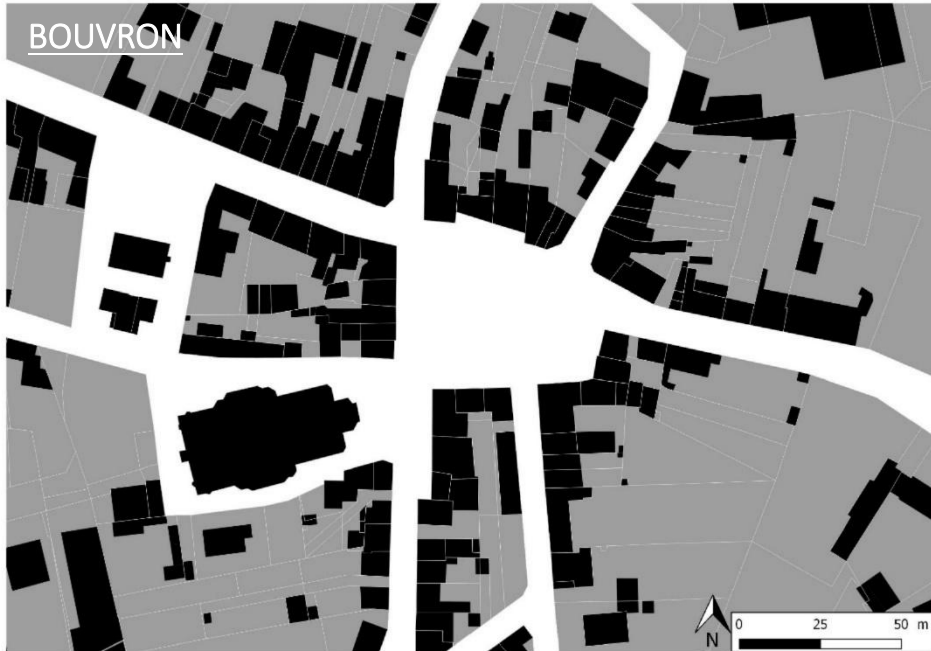
- L'évolution de ces entités où les espaces libres ne peuvent pas être considérés comme dents creuses (tissu trop lâche, espaces libres trop nombreux et étendus)

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

>> 1.2.3. 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** (source : fichiers fonciers). Mixité des fonctions : habitat (maisons et appartements), commerces

Typologies / Architecture :

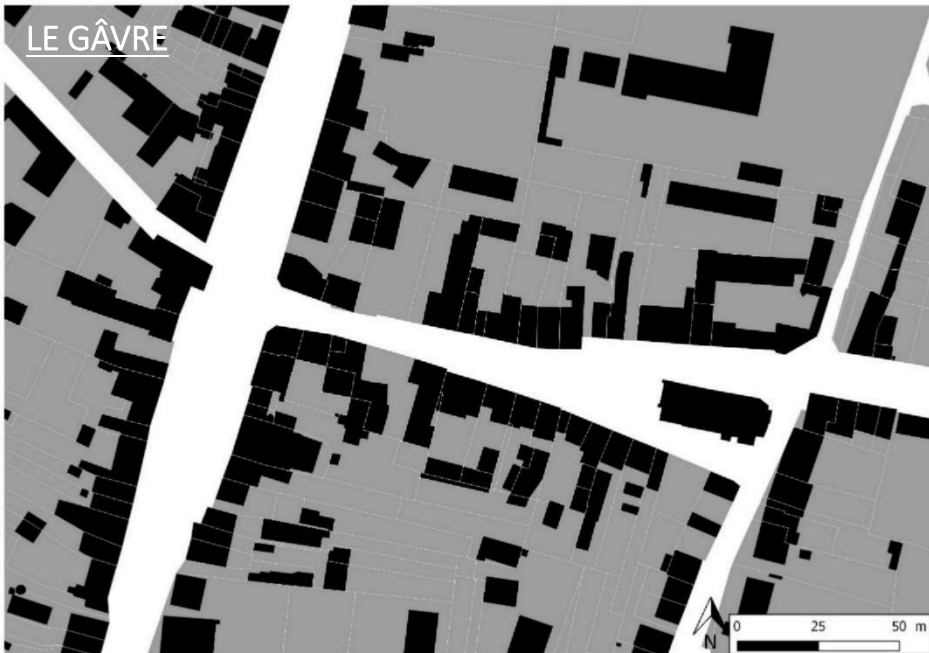
- > Volumétrie : grande majorité de R+1+combles, quelques R+2. Toitures 2 pans, pans coupés ou croupe en angle de rue.
- > Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables
- > Enduits teinte claire, encadrements en briques, toitures ardoises

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

>> 1.2.3. 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 (source : fichiers fonciers). Mixité des fonctions : habitat (maisons et quelques appartements), commerces

Typologies / Architecture :

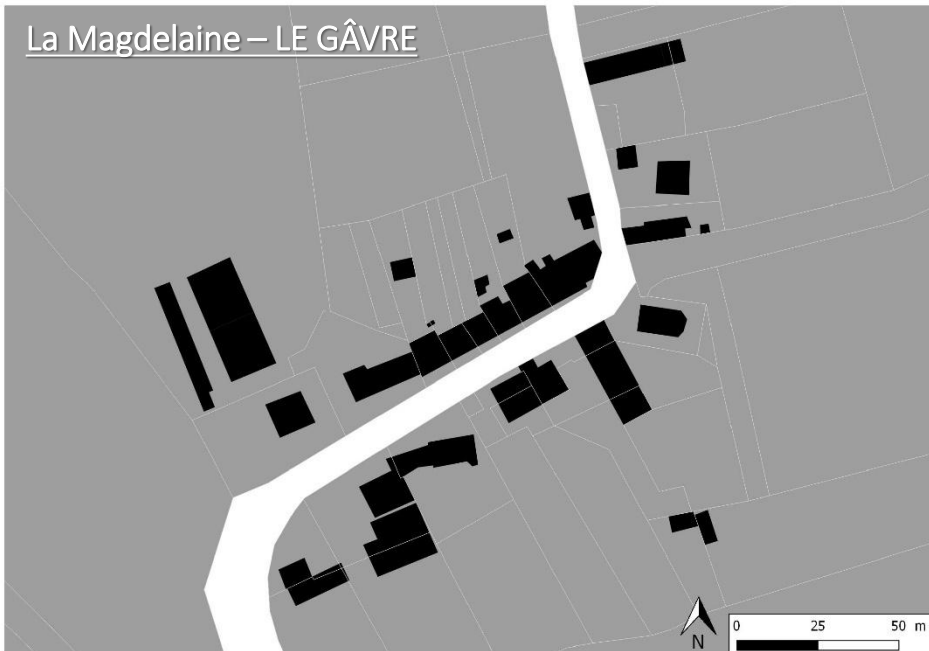
- > Volumétrie : grande majorité de R+1+combles. Toitures 2 pans, pans coupés aux angles de la principale intersection.
- > Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables
- > Enduits teinte claire, toitures ardoises. Peu d'encadrements en briques. Quelques constructions en pierres apparentes.

>> 1.2.3. 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

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

>> 1.2.3. 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

>> 1.2.3. Une histoire locale du quotidien

Des témoins de la vie quotidienne passée

> Fours



> Puits



> Moulins



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

>> 1.2.3. Une histoire locale du quotidien

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. Un territoire à dominante agricole en évolution (voir diagnostic agricole en annexe du rapport de présentation)

1.4. Des entités urbaines en évolution

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. Un territoire à dominante agricole en évolution

1.4. Des entités urbaines en évolution

1.4. Des entités urbaines en évolution

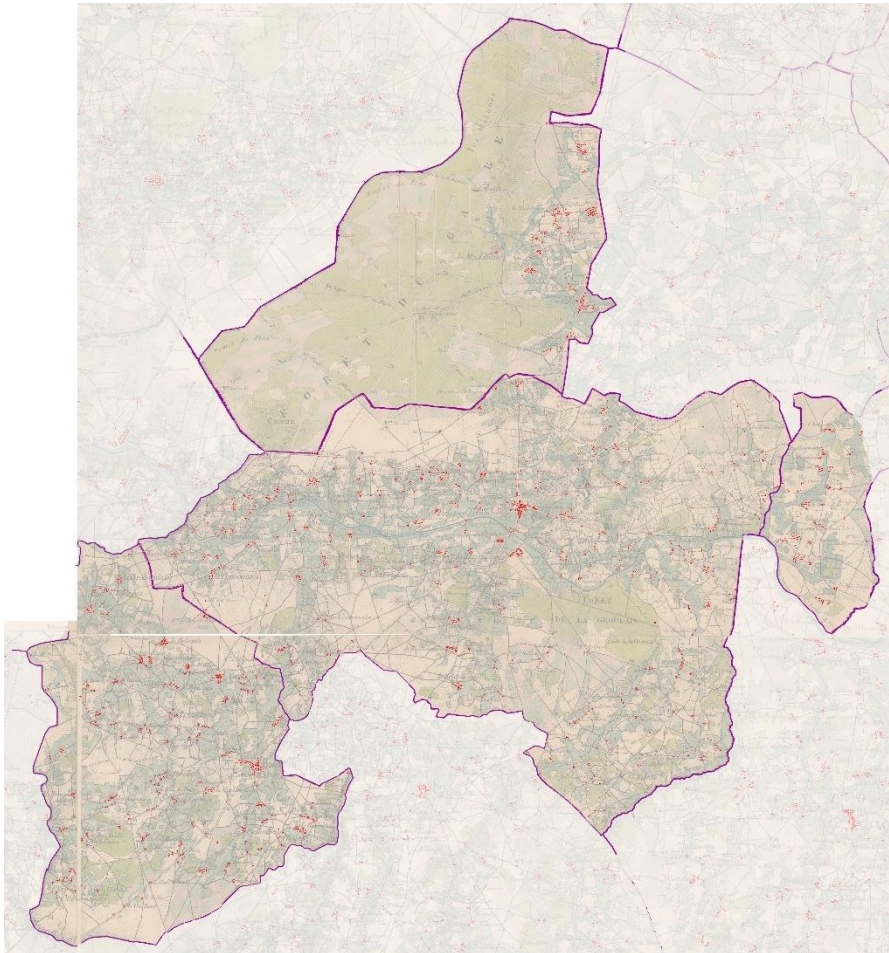
1.4.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

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

1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

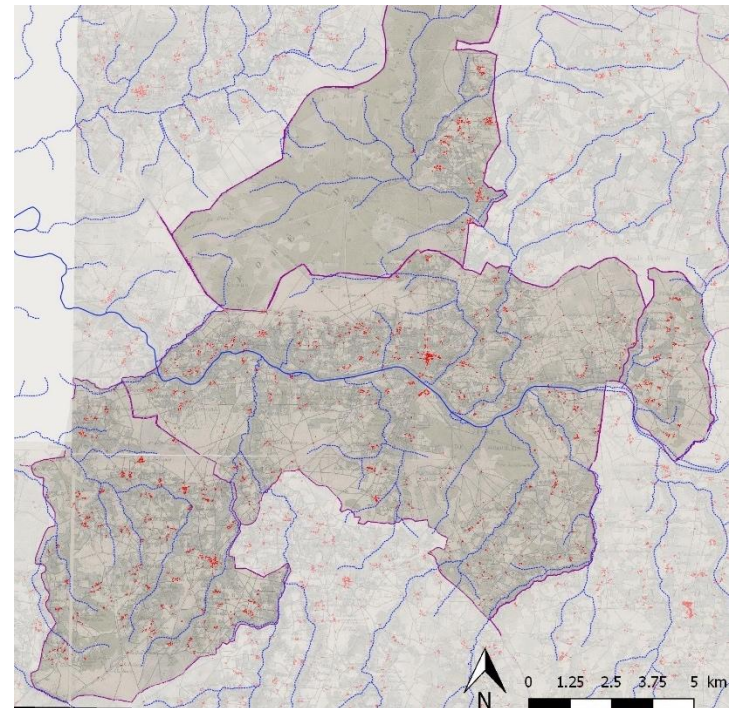
>> 1.4.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

Des implantations anciennes dispersées



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

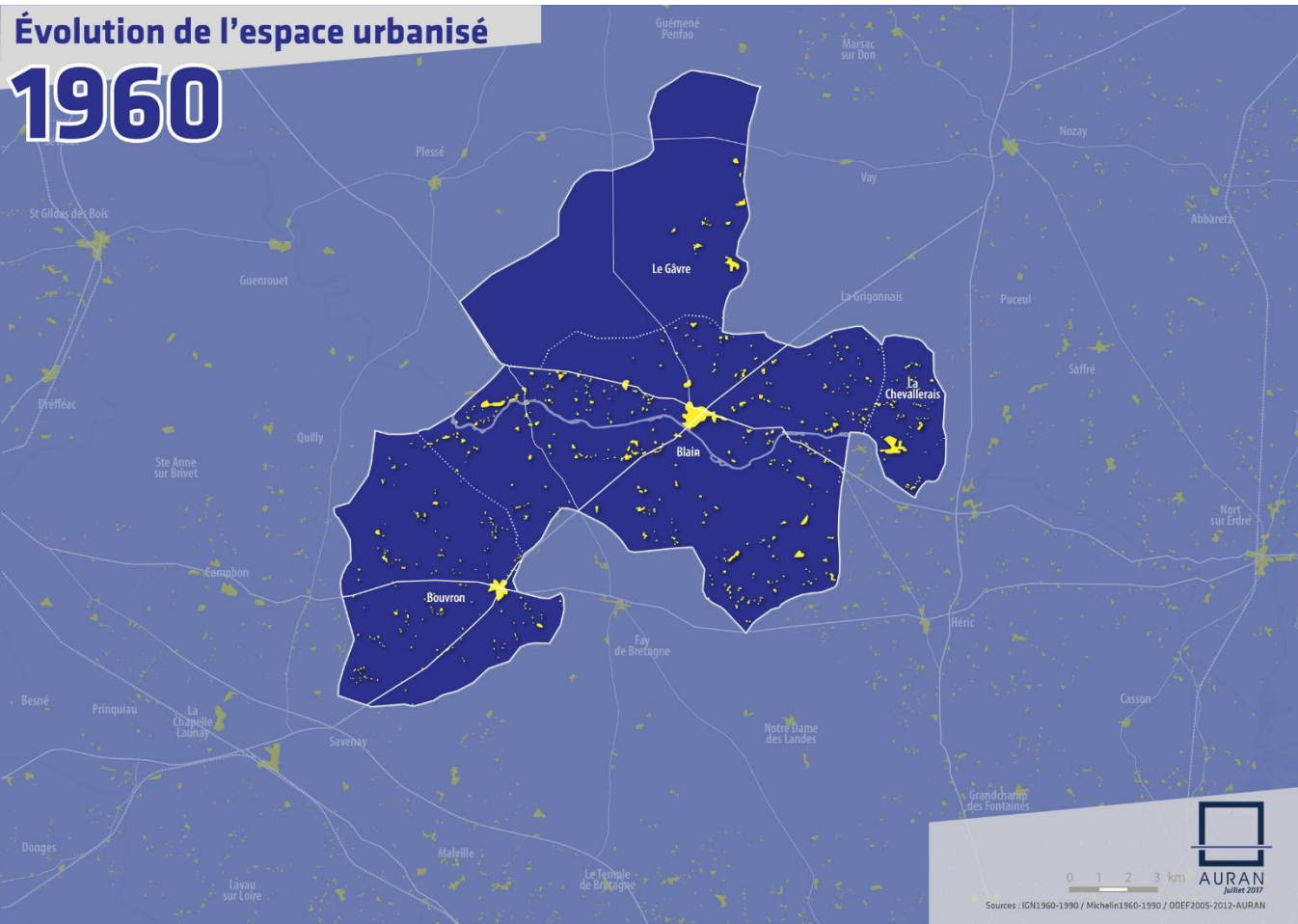
> Logiques d'usage : cultures – fermes – moulins (eau, vent)



1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

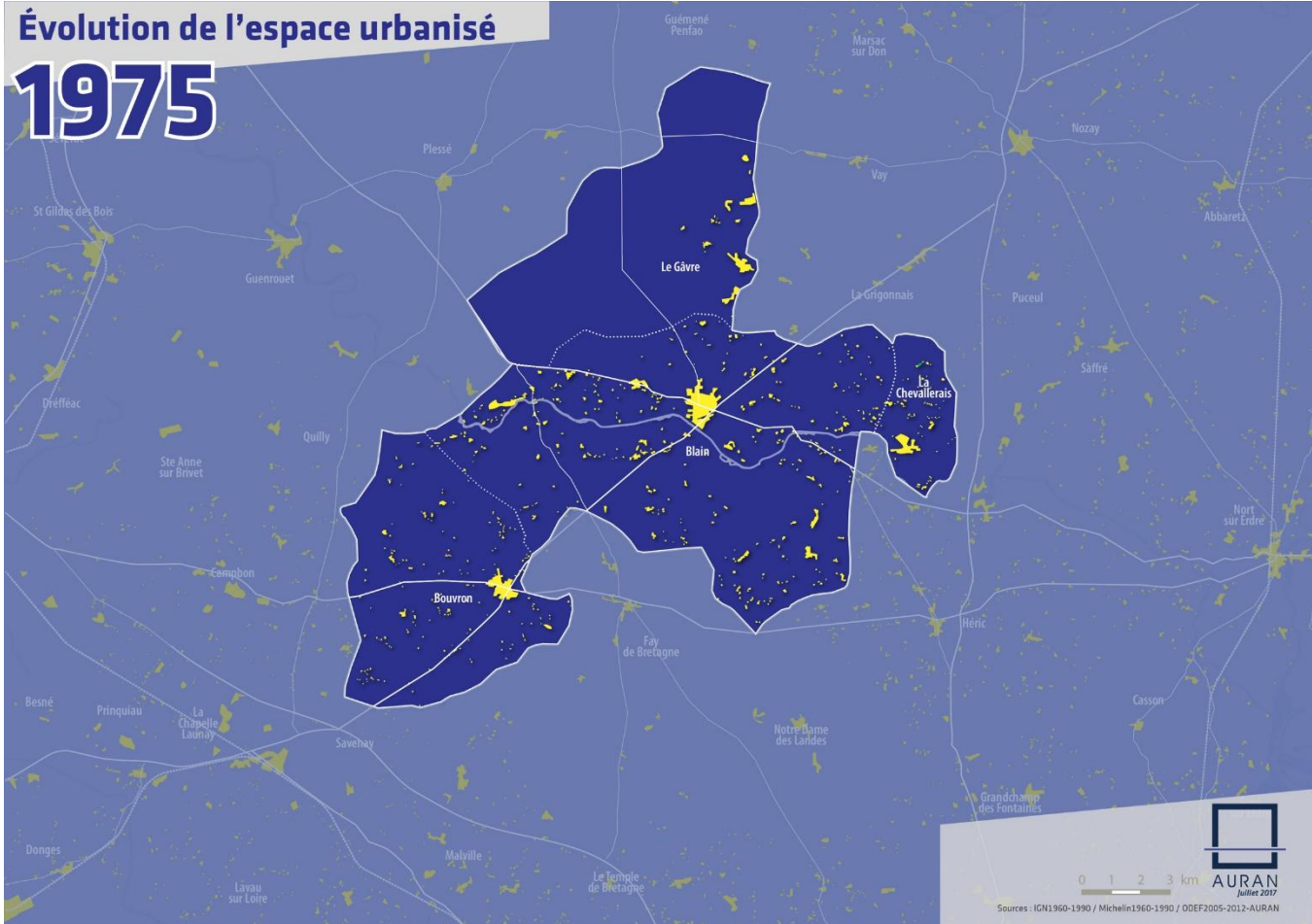
Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

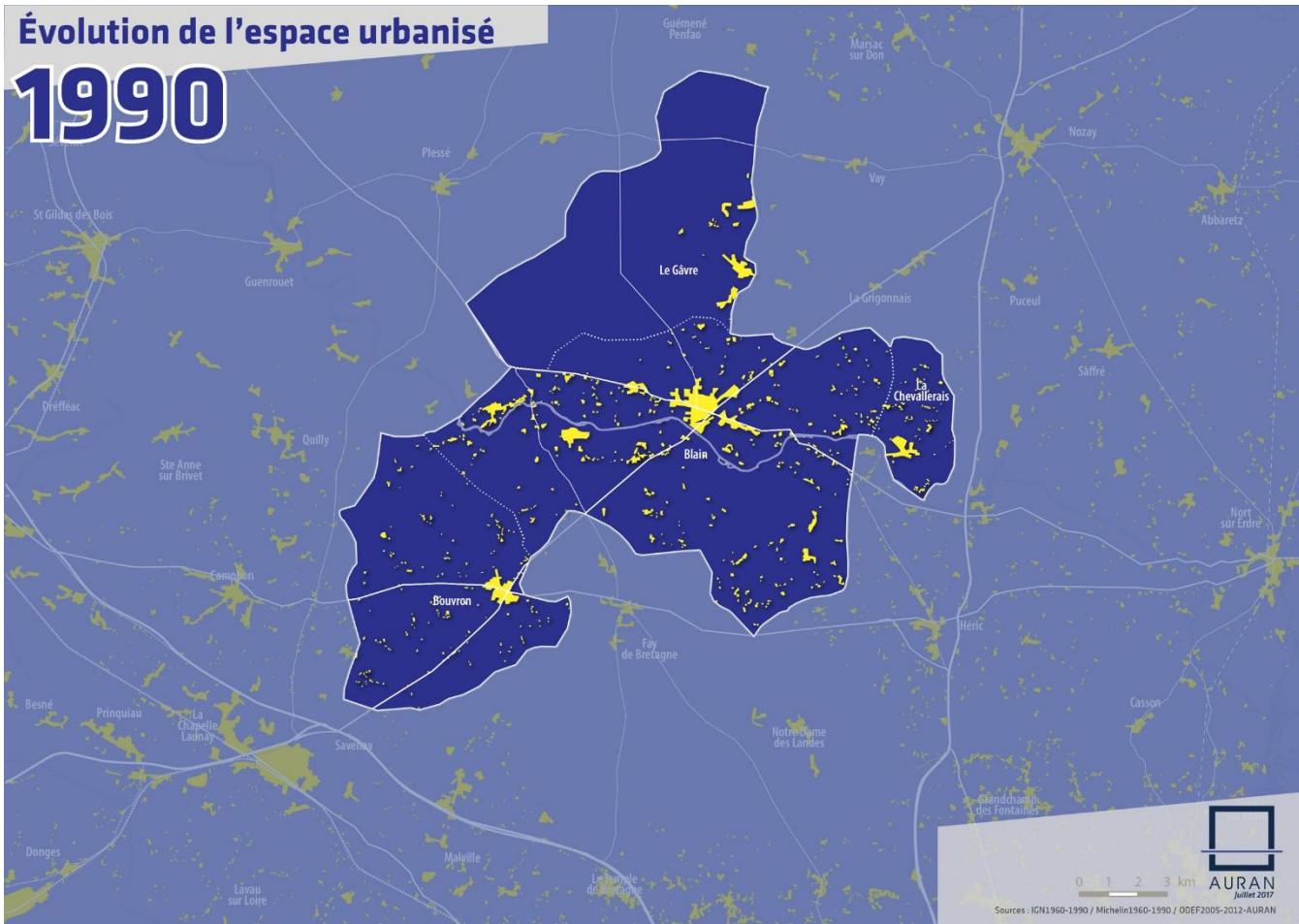
Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

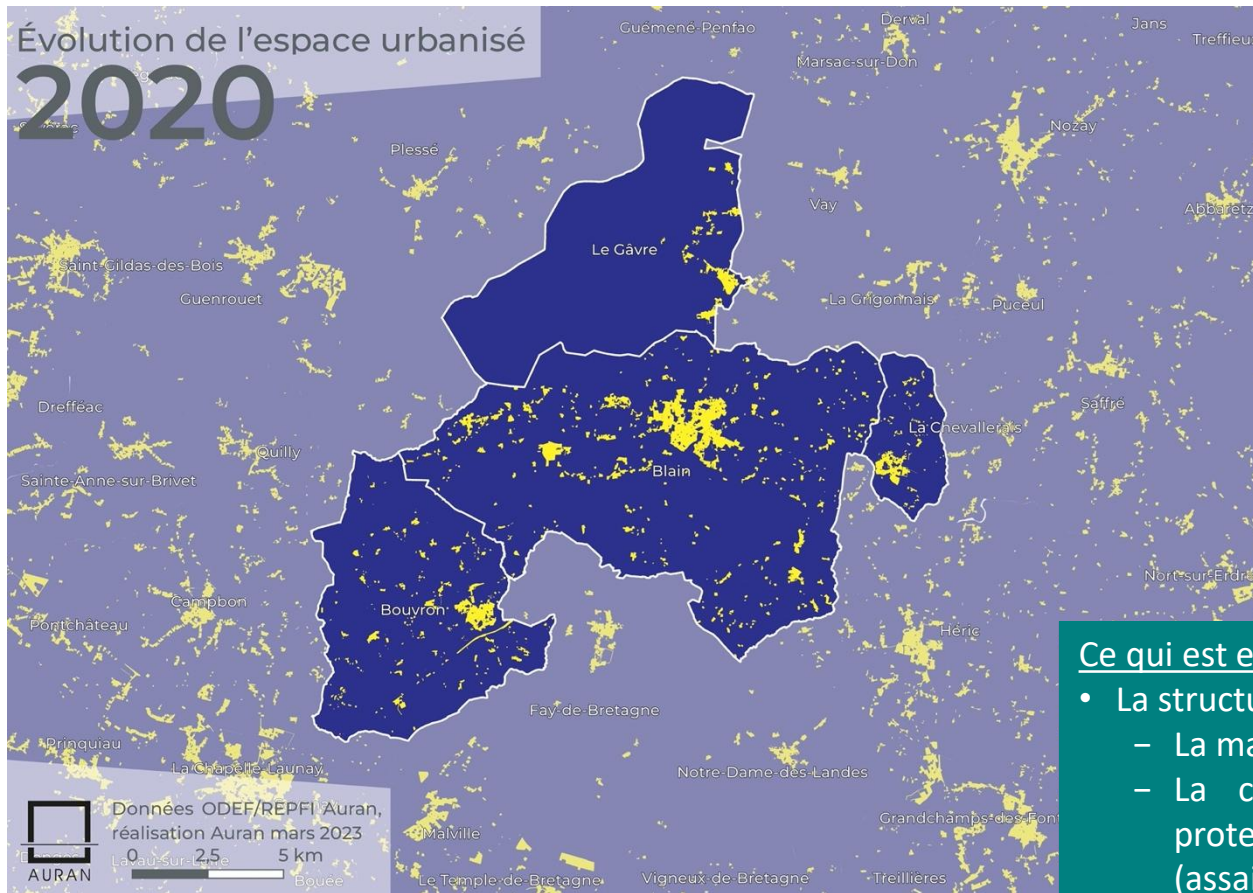
Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



Ce qui est en jeu :

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

1.4. Des entités urbaines en évolution

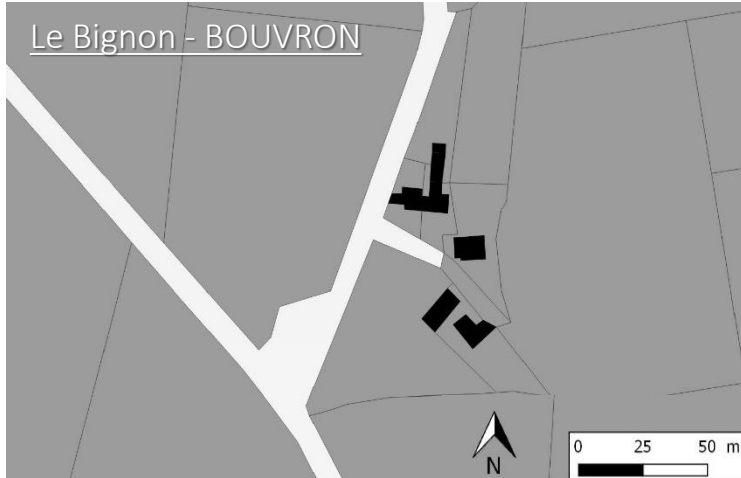
1.4.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

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

1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.2. Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

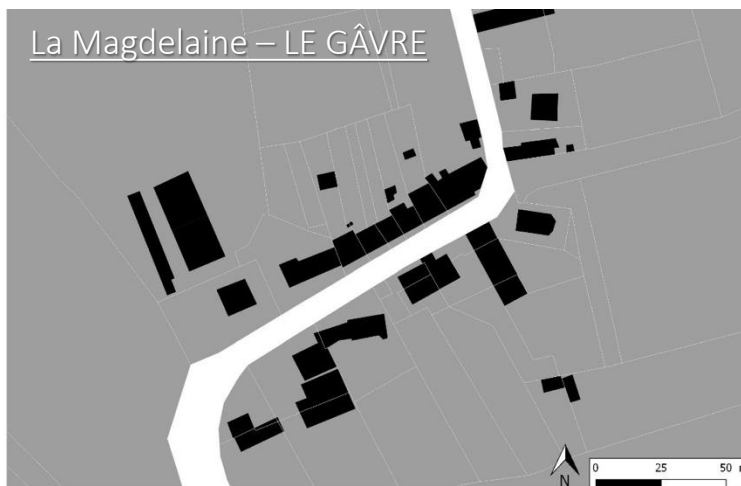
Hameaux, écarts : définitions du SCoT



> Écart :

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

Prescription du SCoT → 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 du SCoT → Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine

1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.2. Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

Villages : définition du SCoT



Saint-Omer-de-Blain



La Chaussée

> 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 du SCoT → 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 :

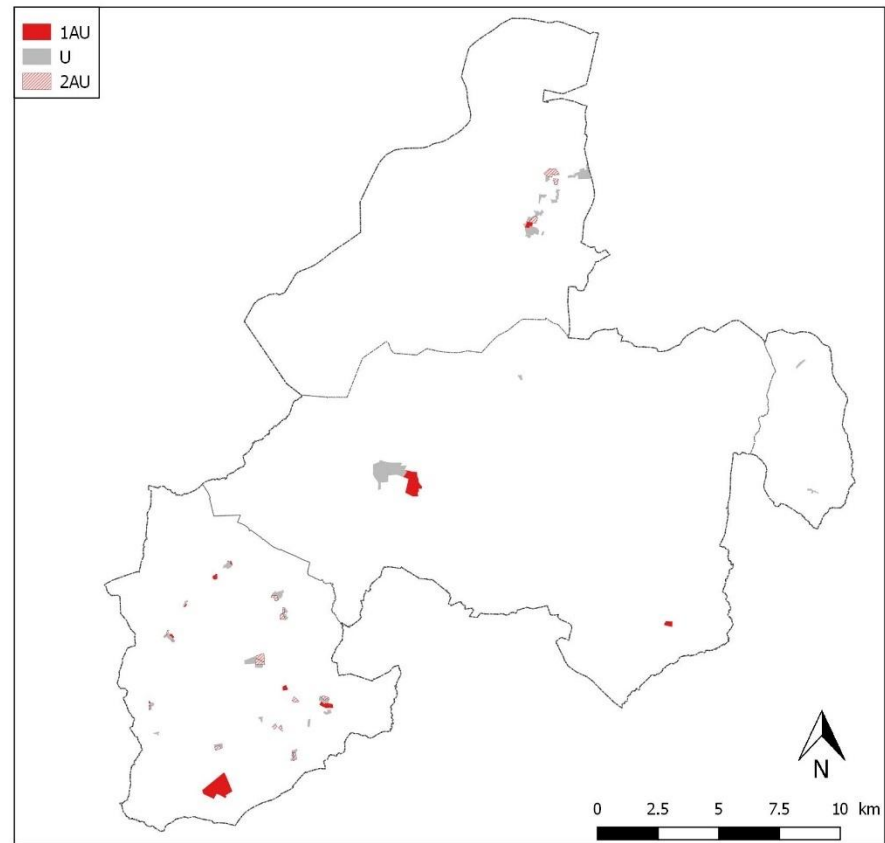
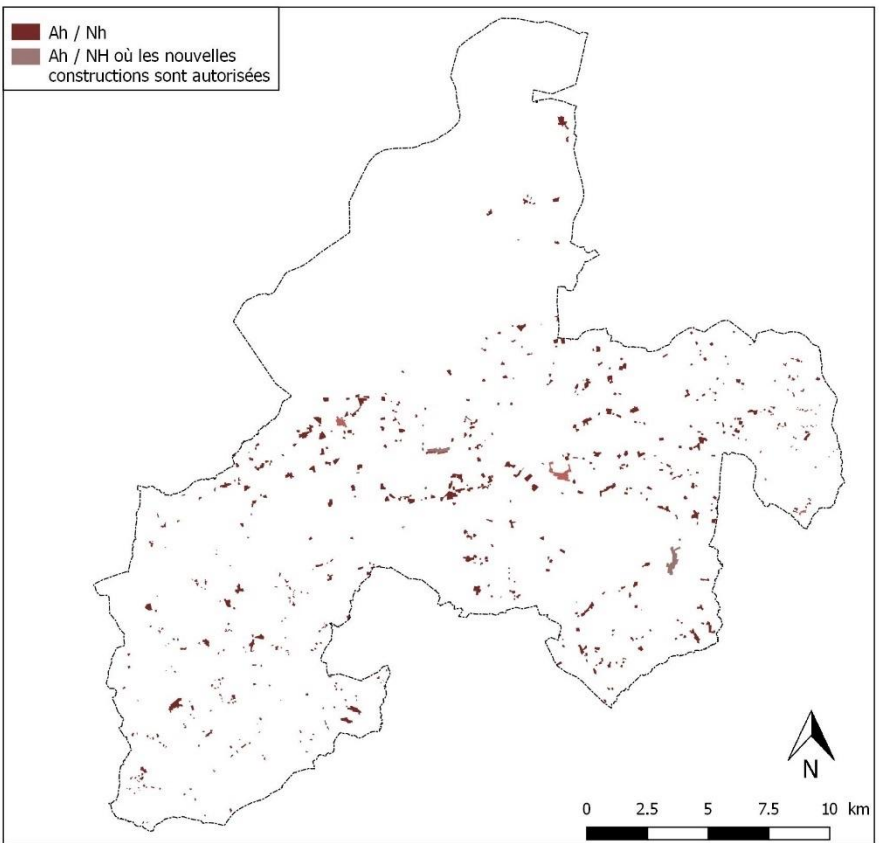
- Saint-Émilien-de-Blain
- Saint-Omer-de-Blain
- La Chaussée

1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.2. Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

Hameaux, écarts : les PLU actuels

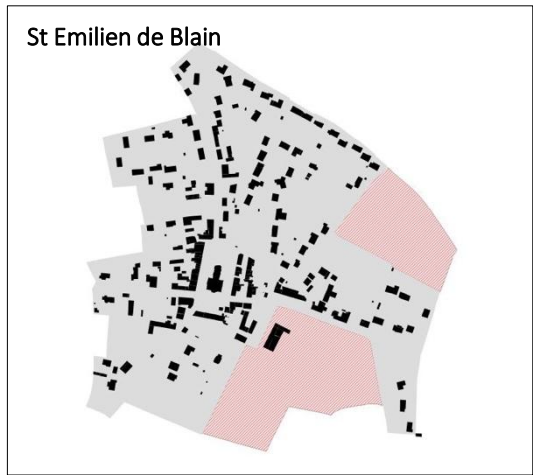
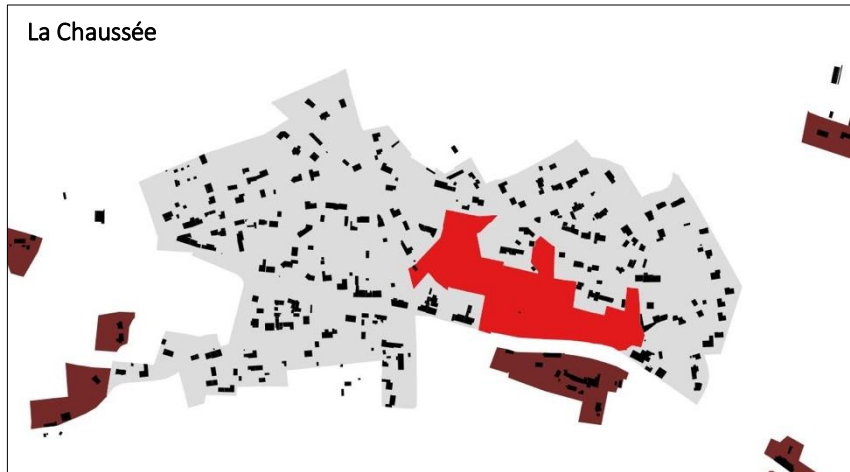
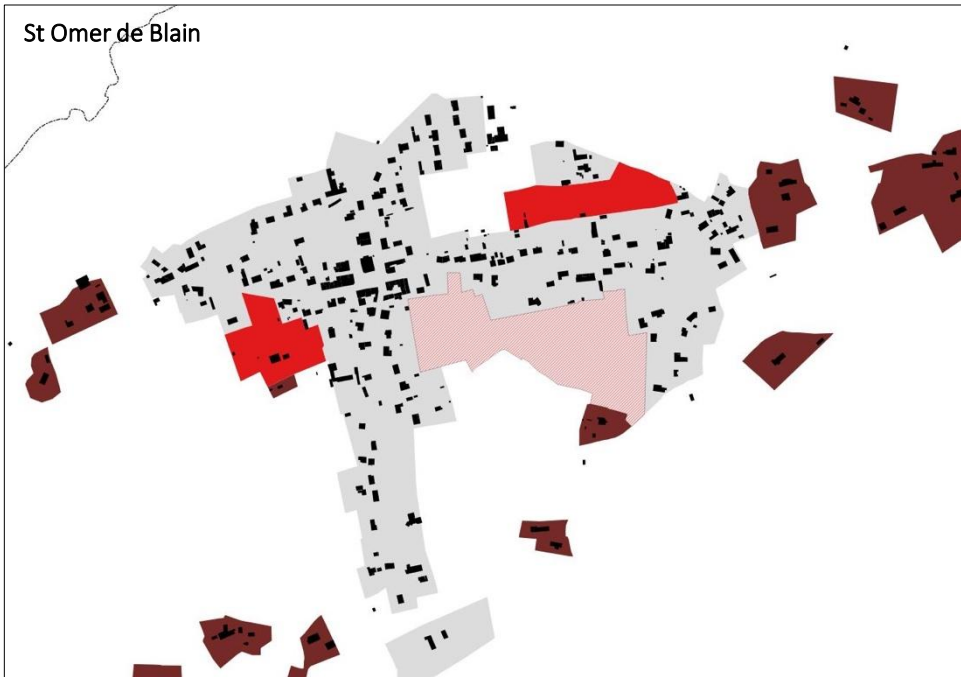
- > Ecarts : traduits en secteurs de type Nh (« pastillage »)
- > Hameaux : traduits en secteurs NH, Nh constructibles et U. Certains disposent de secteurs en extension



1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.2. 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

1.4. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

>> 1.4.2. Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

Ce qui est en jeu :

- **La structuration des développement urbains à venir :**
 - La définition d'une logique d'accueil entre agglomérations, villages et hameaux
 - La compatibilité avec le SCoT
 - L'encadrement des développements et des évolutions des tissus urbains et du bâti
- **L'équilibre entre développement urbain et développement lié à l'activité agricole :**
 - 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 développement urbain et développement lié à l'activité agricole
- Le respect des capacités d'accueil

QUESTIONNEMENTS / DÉMARCHE

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^{ème} 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. Une croissance du parc de logements relativement contenue

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

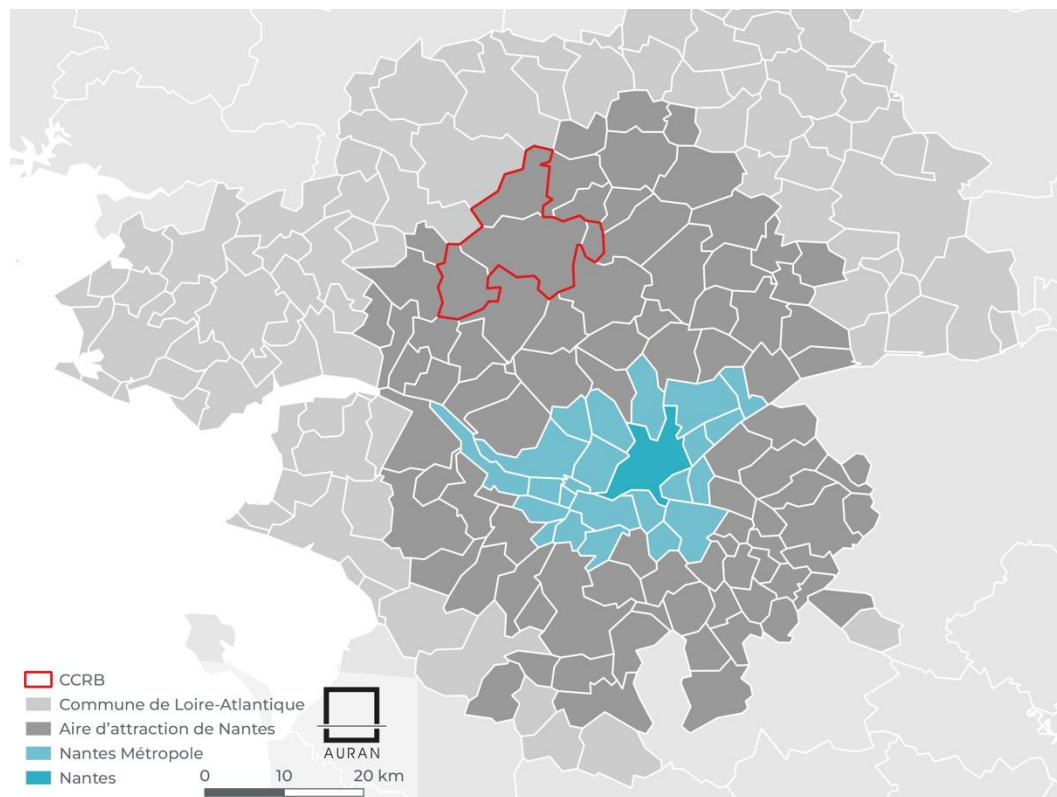
2.1.5. La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. La situation périurbaine comme moteur de la croissance

Un territoire en limite de l'aire d'attraction nantaise

Aire d'attraction de Nantes (périmètre INSEE 2020)



Définition de l'aire d'attraction : un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, composé d'un pôle défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

> Le Pays de Blain est inclus en totalité dans l'aire d'attraction de Nantes depuis 2004

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

Ce qui est en jeu :

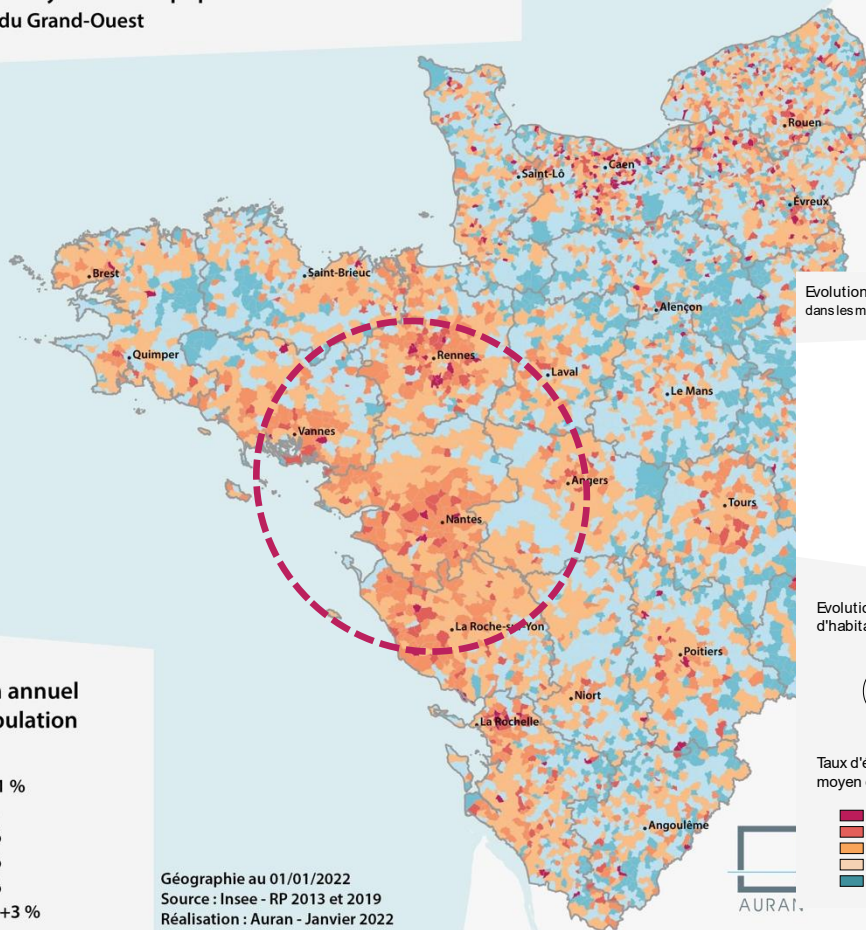
- L'articulation du projet de territoire du Pays de Blain (via son PLUi) avec les autres territoires

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. La situation périurbaine comme moteur de la croissance

Une aire d'attraction parmi les plus dynamiques de France

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2019 dans les communes du Grand-Ouest



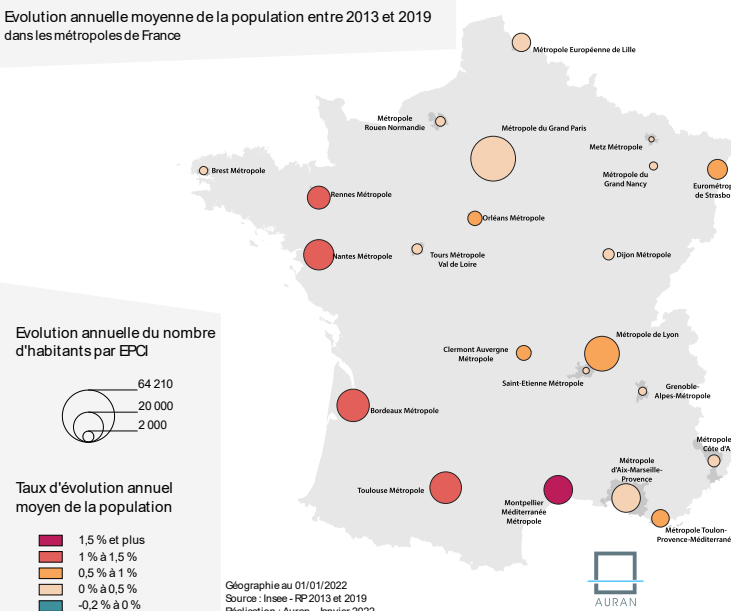
Taux d'évolution annuel moyen de la population

- Inférieur à -1 %
- -1 % à +0 %
- +0 % à +1 %
- +1 % à +2 %
- +2 % à +3 %
- Supérieur à +3 %

Géographie au 01/01/2022
Source : Insee - RP 2013 et 2019
Réalisation : Auran - Janvier 2022



Evolution annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2019 dans les métropoles de France



Evolution annuelle du nombre d'habitants par EPCI



Taux d'évolution annuel moyen de la population

- 1,5 % et plus
- 1 % à 1,5 %
- 0,5 % à 1 %
- 0 % à 0,5 %
- -0,2 % à 0 %

Géographie au 01/01/2022
Source : Insee - RP 2013 et 2019
Réalisation : Auran - Janvier 2022



> Nantes, 3^{ème} aire d'attraction la plus dynamique de France (avec 1,4% de croissance annuelle moyenne sur 2013-2019)

> Le Pays de Blain se trouve au croisement des dynamiques littorales et métropolitaines

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. La situation périurbaine comme moteur de la croissance

Une croissance démographique rapide depuis 1999

Evolution démographique sur le Pays de Blain entre 1968 et 2022

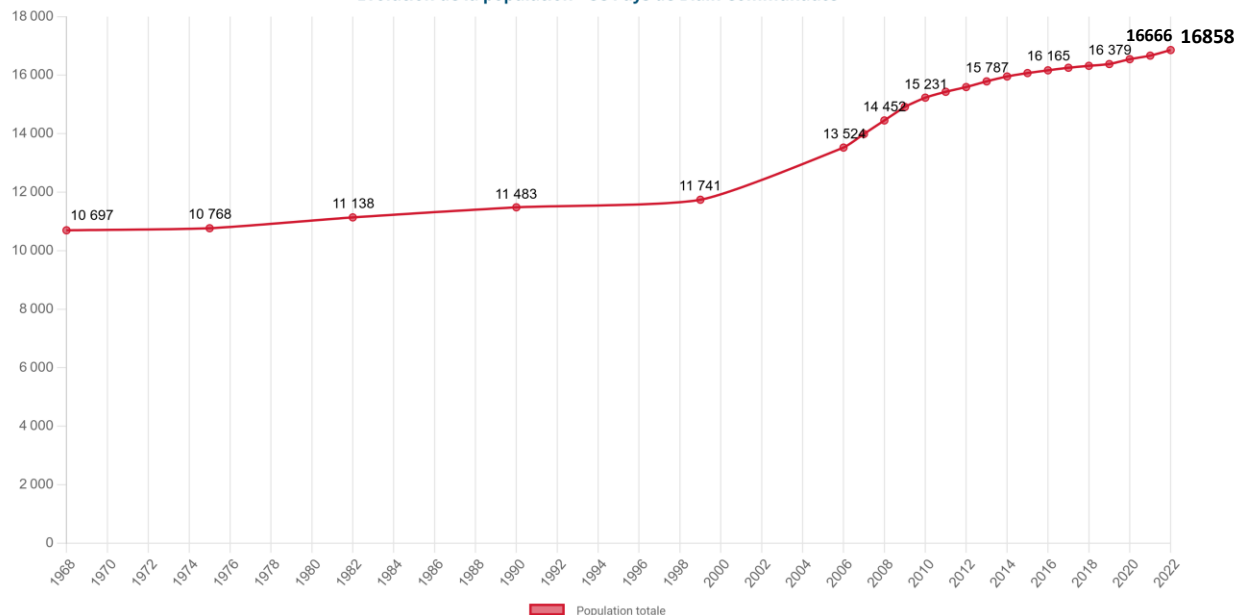
16 858 habitants

au 1^{er} janvier 2022

+ 694 habitants
entre 2016 et 2022

- > Une croissance qui met en tension les équipements
- > Une cohésion sociale qui peut parfois être fragilisée par cette évolution démographique

Évolution de la population - CC Pays de Blain Communauté



Sources

Séries historiques et population active - Recensement de population
Séries historiques - 06/08/2025
INSEE

Ce qui est en jeu :

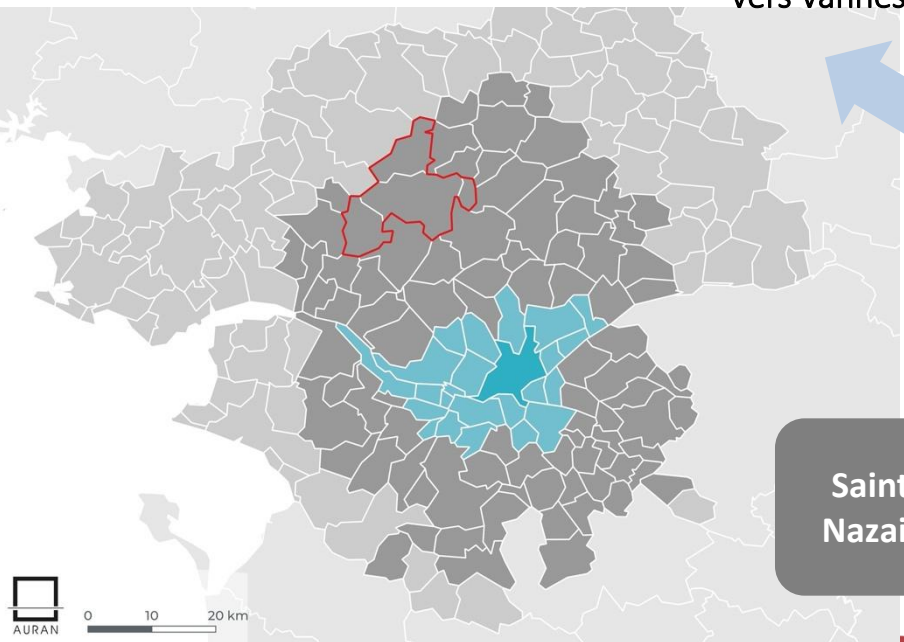
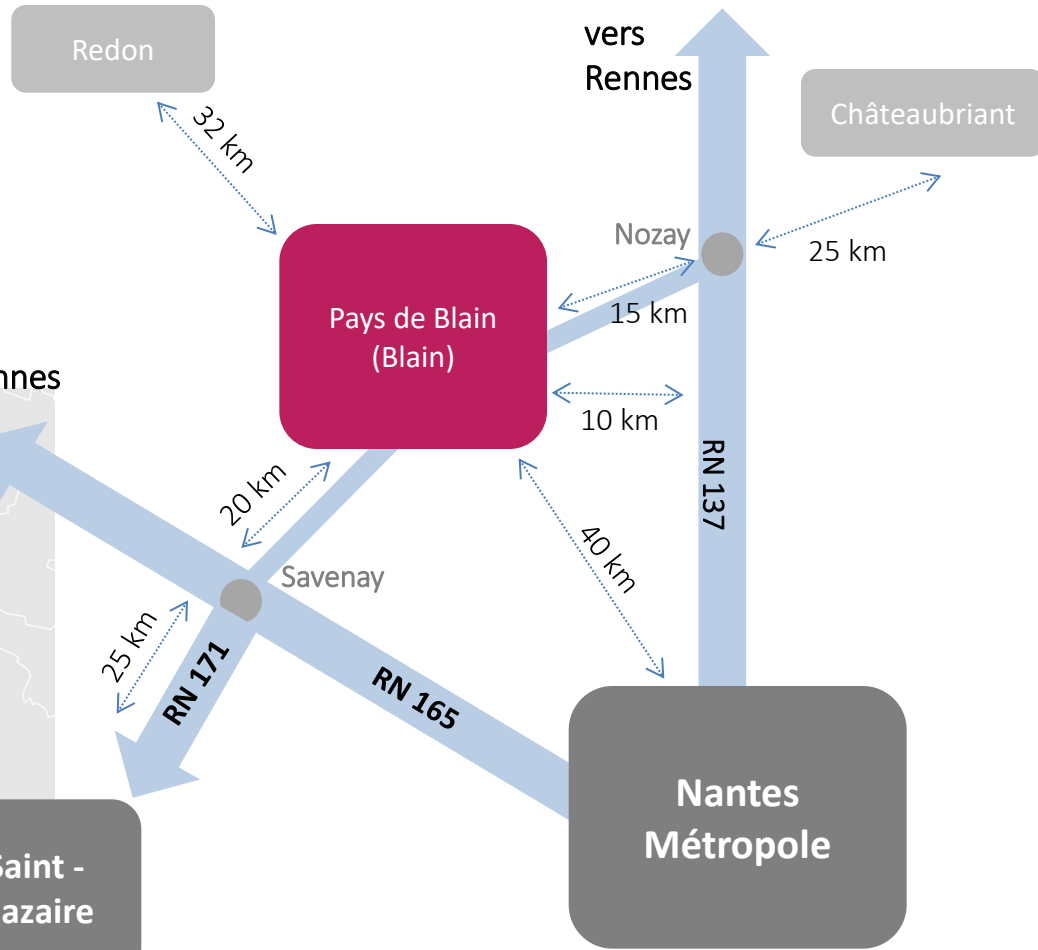
- L'accompagnement de la croissance pour que celle-ci ne soit plus subie et soit mieux acceptée par les habitants

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. La situation périurbaine comme moteur de la croissance

Un territoire à la périphérie des grandes voies structurantes du département

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



Saint - Nazaire

Nantes Métropole

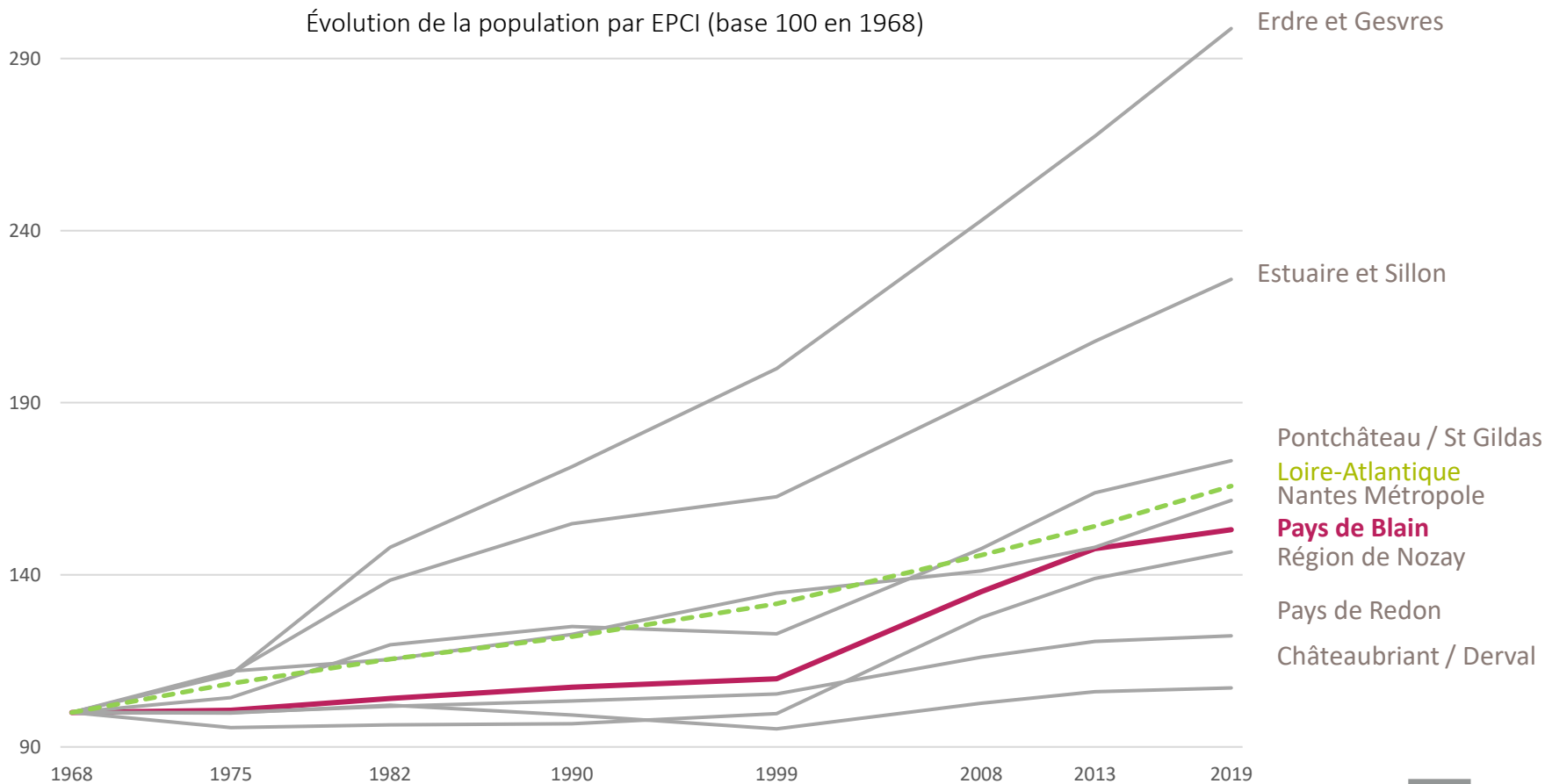


2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. La situation périurbaine comme moteur de la croissance

Un dynamisme variable selon les EPCI et une croissance démographique principalement corrélée avec la proximité de Nantes Métropole

Évolution de la population par EPCI (base 100 en 1968)



Source : Insee-RP 2019

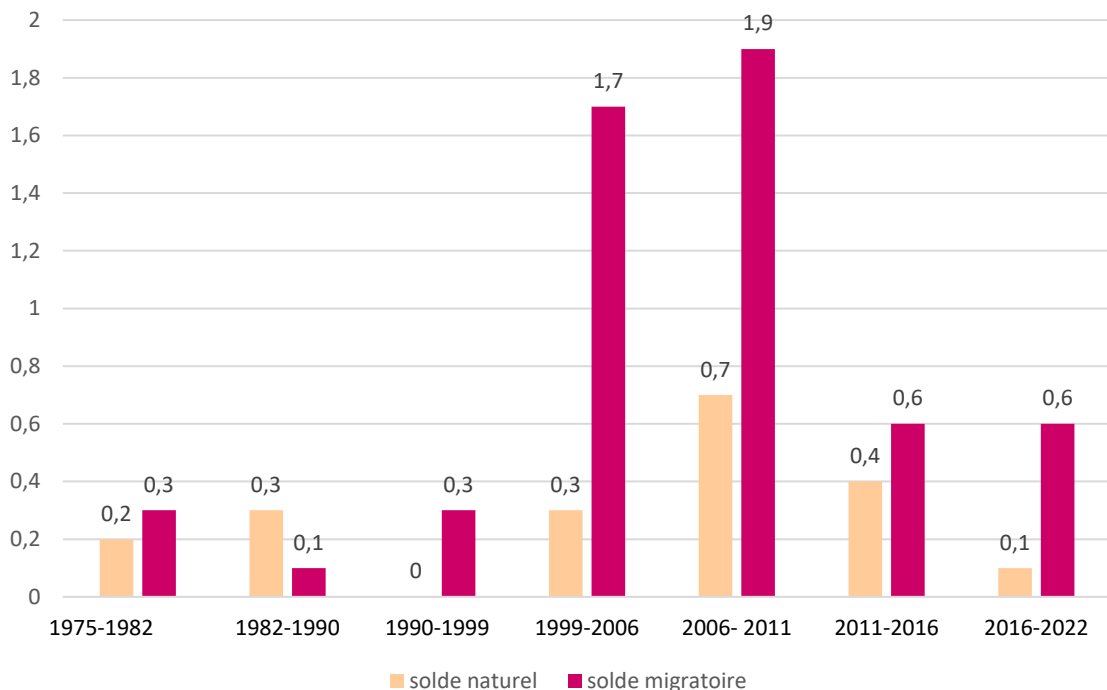


2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. La situation périurbaine comme moteur de la croissance

Le solde migratoire, principal moteur du Pays de Blain

Évolution du solde naturel et du solde migratoire sur le Pays de Blain depuis 1968



> Entre 2011 et 2022 :
60 % de la croissance démographique est due au solde migratoire
40 % est due au solde naturel

> La croissance observée depuis 1999 est essentiellement portée par le solde migratoire ...
... qui a permis une hausse du solde naturel
... mais ce dynamisme s'est fortement atténué depuis une dizaine d'années

Ce qui est en jeu :

- Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. La situation périurbaine comme moteur de la croissance

Un territoire attractif pour les habitants des EPCI voisins

Lieu de résidence 1 an auparavant en 2022

Lieu de résidence	2011	%	2016	%	2022	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	15 188	100,0	15 961	100,0	16 676	100,0
Dans le même logement	13 539	89,1	14 286	89,5	14 991	89,9
Dans un autre logement de la même commune	386	2,5	546	3,4	543	3,3
Dans une autre commune	1 263	8,3	1 129	7,1	1 143	6,9

Source : Insee-RP 2022

Ce qui est en jeu :

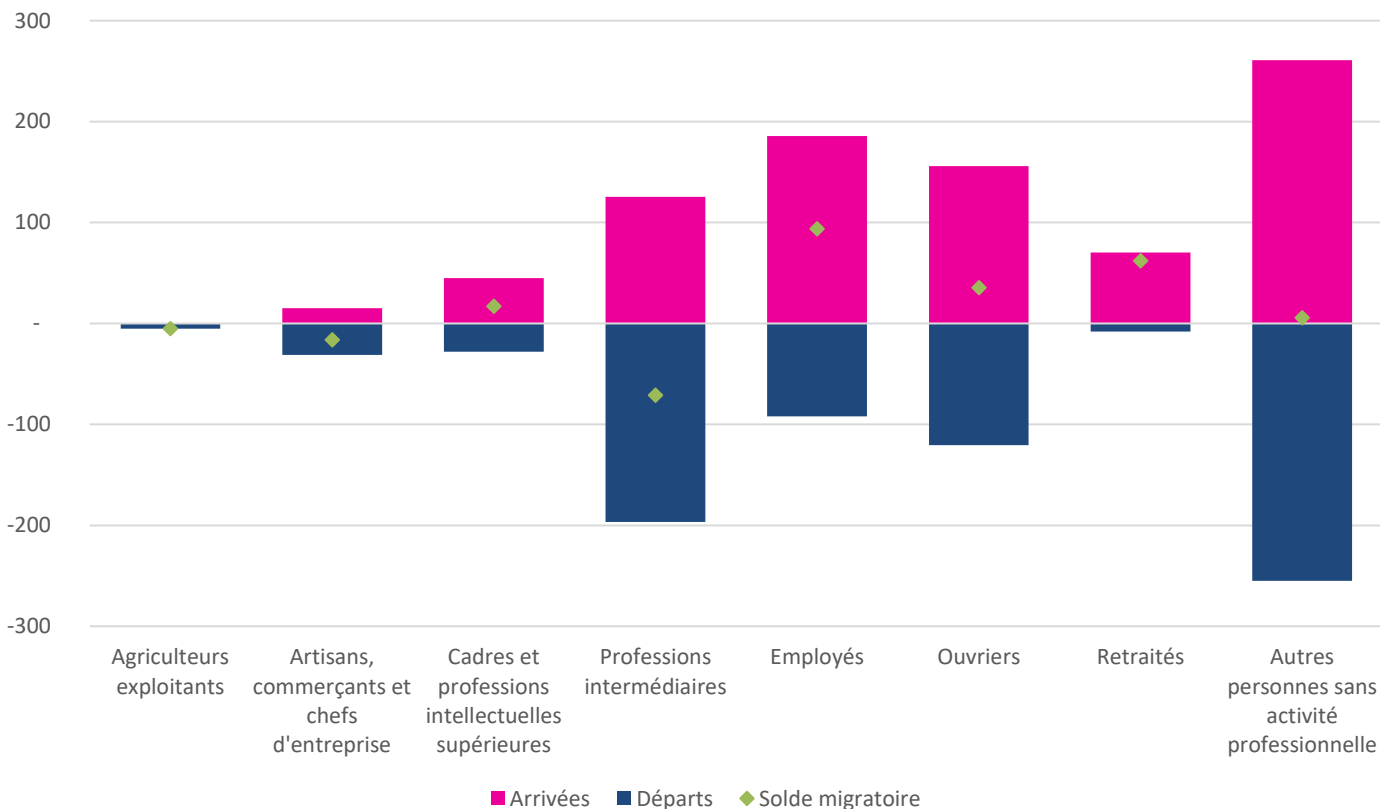
- Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière
- L'intégration des nouveaux arrivants sur le territoire et la recherche d'une cohésion sociale

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. 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 le Pays de Blain et le reste des territoires par CSP des individus entre 2018 et 2019



> Le Pays de Blain enregistre des excédents migratoires avec toutes les CSP, hormis chez les professions intermédiaires et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

> Les flux entrants et sortants les plus importants concernent les personnes sans activité professionnelle

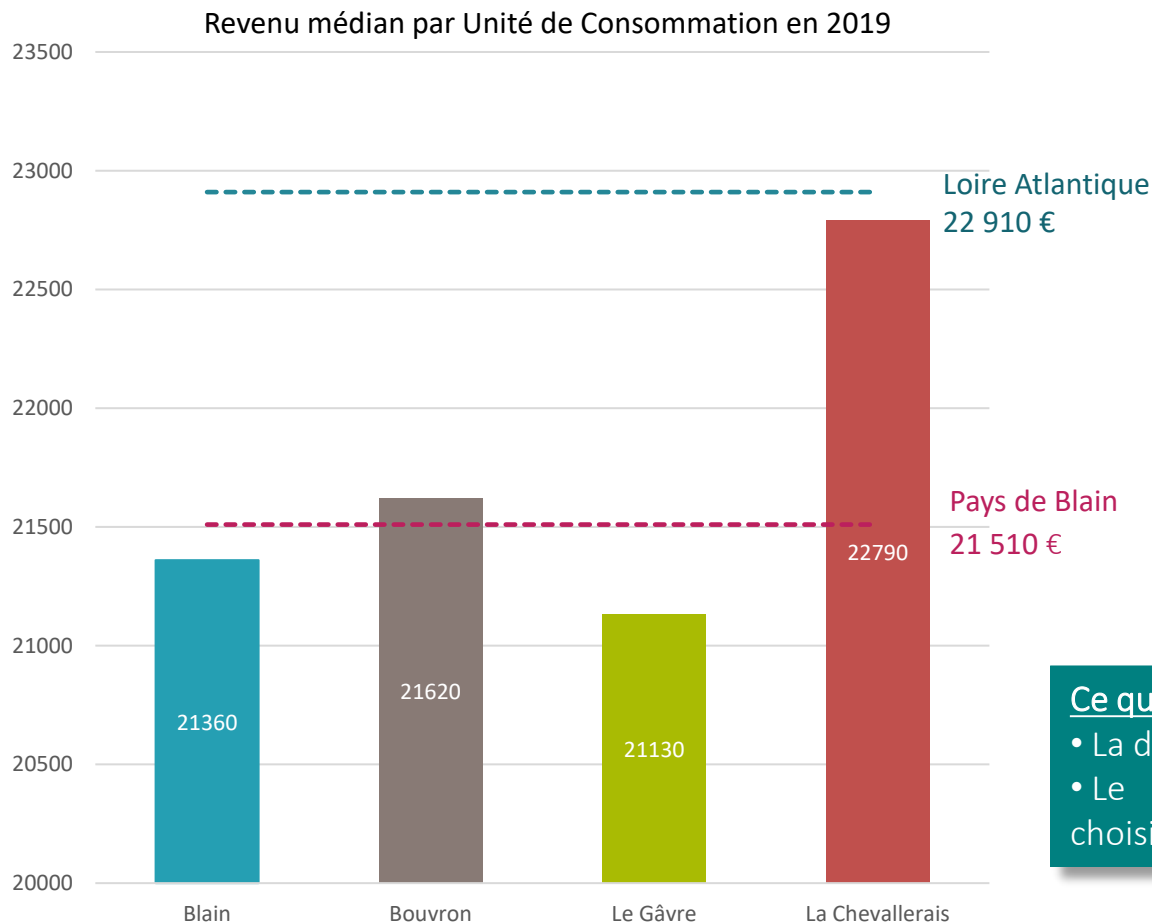
> L'excédent migratoire le plus important concerne (par ordre d'importance) les employés, les retraités et les ouvriers

Source : AURAN d'après données INSEE, RP 2019, population d'un an et plus

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.1. La situation périurbaine comme moteur de la croissance

Des ménages aux revenus relativement modestes



> 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 qu'à l'échelle du département et de l'aire d'attraction nantaise, en lien avec une proportion plus importante de CSP modestes

> Des diversités entre communes en matière de revenus des ménages, avec des revenus moyens nettement supérieurs pour les ménages habitant à La Chevallerais

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. Une croissance du parc de logements relativement contenue

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

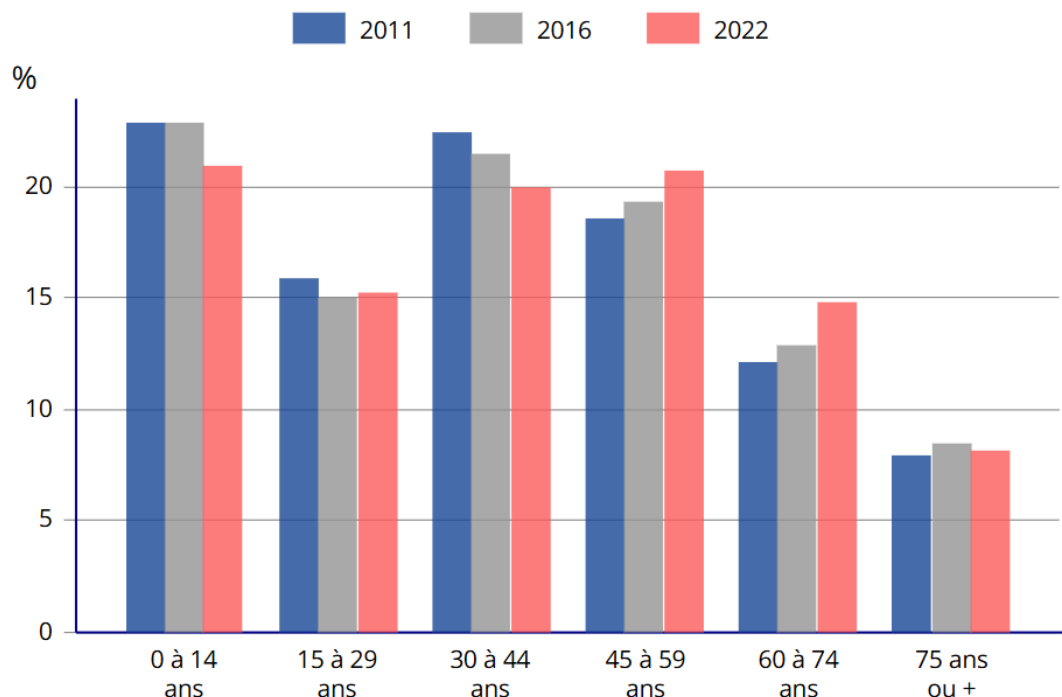
2.1.5. La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

Une population diversifiée mais un phénomène de vieillissement qui s'accroît

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



> Une croissance démographique marquée sur les tranches d'âge les plus élevées

> Une légère diminution de la part des 0-14 ans et 30-44 ans

Ce qui est en jeu :

- L'accompagnement du vieillissement de la population (habitat, déplacements, aménagement)

Source : INSEE-RP 2022

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.2. 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.

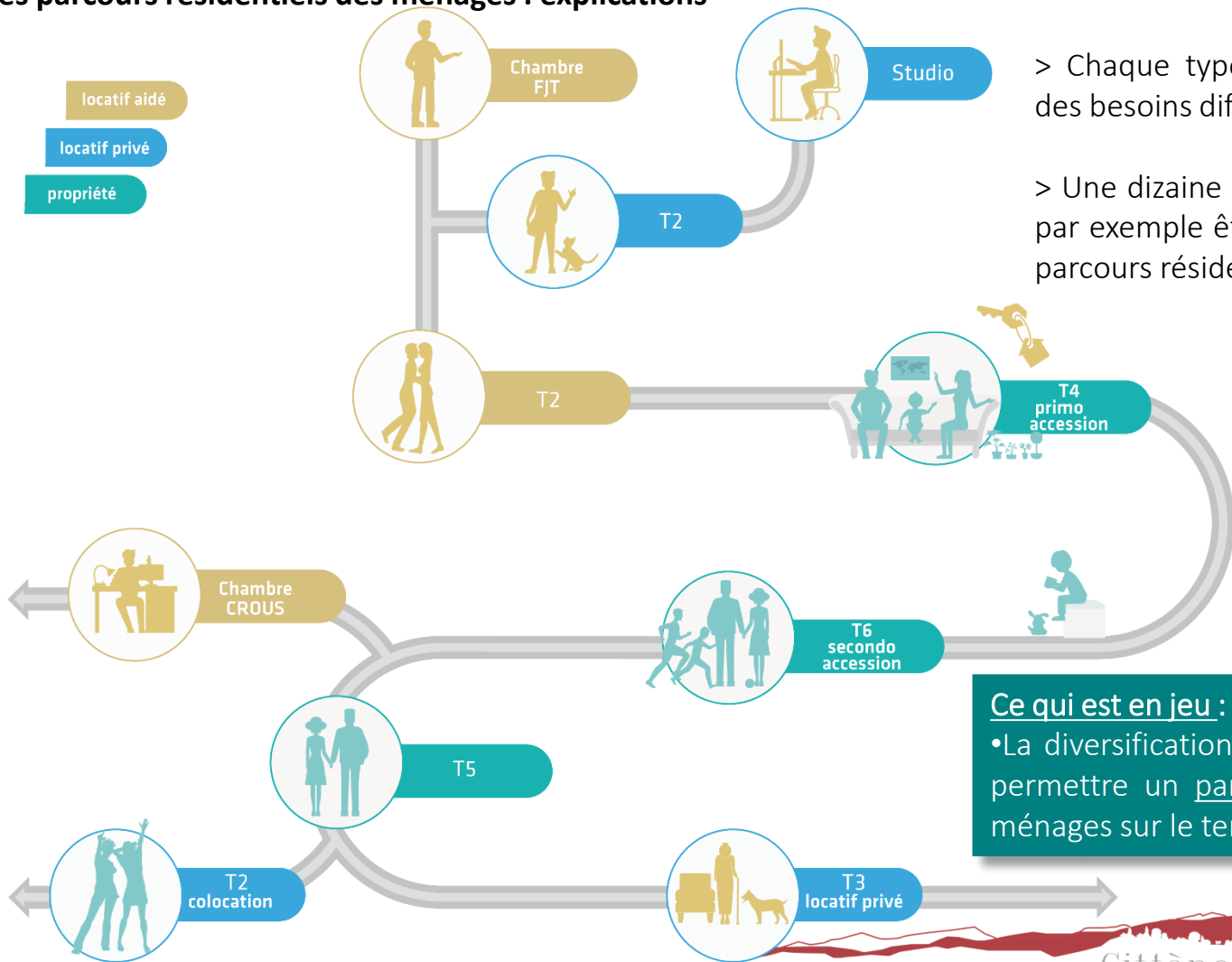
> La fluidité des parcours est essentielle. Celle-ci est assurée par la présence d'une offre de logements suffisamment diversifiée pour répondre aux différents besoins des ménages, actuels et à venir.



2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.2. 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

>> 2.1.2. 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 **6 810 ménages du Pays de Blain** ont besoin d'un logement qui leur correspond (taille, coût, localisation,...).

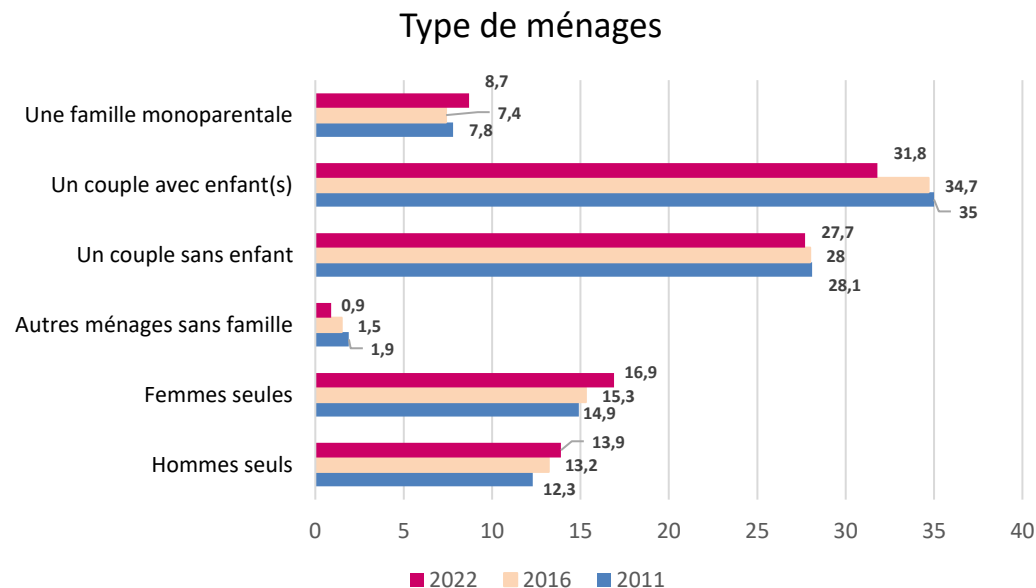
Personnes seules	Jeunes décohabitants vivants seuls (âgés de 15 à 24 ans)
	Jeunes adultes isolés (25 à 39 ans)
	Actifs confirmés isolés (40 à 64 ans)
Couples	Personnes âgées isolées (65 ans et plus)
	Jeunes couples sans enfants (25 à 39 ans)
	Couples sans enfants à charge (40 à 64 ans)
Familles	Personnes 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, 2019

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

Avant tout encore, des ménages familiaux avec enfants



> Une majorité de familles avec enfants

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

> Comme dans l'ensemble de la couronne périurbaine, les jeunes ménages en début de parcours résidentiel

Ce qui est en jeu :

- La poursuite du développement d'une offre de logements adaptée aux familles (*grands logements, logements abordables...*)
- La diversification du parc pour répondre aux besoins des petits ménages (dessalement, ...)
- L'accueil et le maintien des jeunes actifs sur le territoire

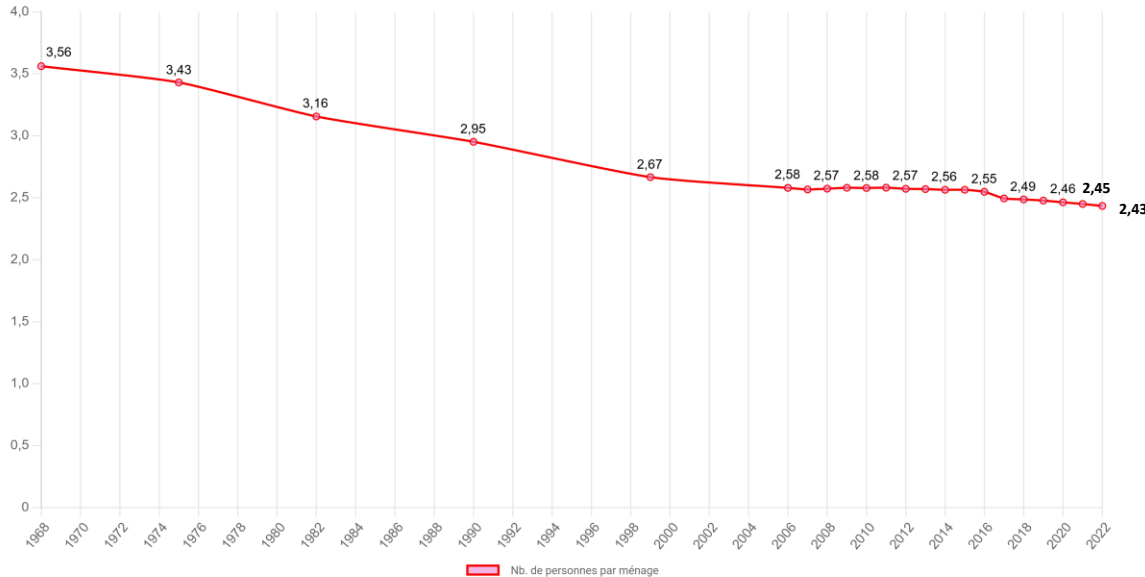
Source : INSEE, RP 2022

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

Une croissance du nombre de ménages plus forte que celle du nombre d'habitants

Évolution de la taille des ménages - Pays de Blain Communauté



- Un nombre de ménages qui croît plus rapidement que la population dû à la diminution de la taille des ménages
- 2,43 personnes par ménages en 2023

Sources
Séries historiques et population active - Recensement de population
Séries historiques - 06/08/2025
INSEE

TEREVAL © - 08/10/2025

Source : Insee-RP 2022

Ce qui est en jeu :

- L'adaptation de la production de logements :
 - Aux capacités des communes
 - A la demande actuelle et future
 - Au projet porté par les élus



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. Une croissance du parc de logements relativement contenue

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

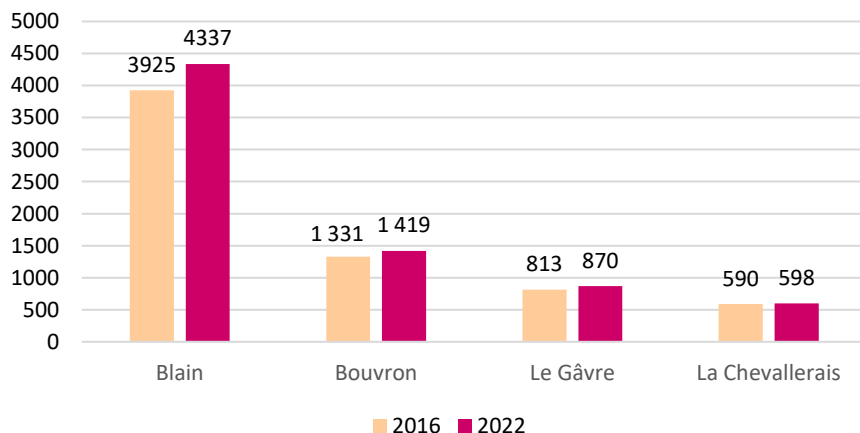
2.1.5 La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.3. Une croissance du parc de logements relativement contenue

Une augmentation du parc notamment sur Blain et Bouvron

Évolution du parc total de logements sur le pays de Blain par commune entre 2016 et 2022



> Le parc total de logements a augmenté de près de 9,2 % entre 2016 et 2022 pour atteindre 7 630 logements en 2022 (9,5% à l'échelle du département)

> +97 logements par an

> 90 % du parc est composé de résidences principales. Ce taux est relativement stable depuis le précédent Programme Local de l'Habitat.

> Une augmentation du volume de résidences principales sur la commune de Blain entre 2013 et 2019 supérieure à celle cumulée enregistrée sur l'ensemble des autres communes

Évolution du nombre de résidences principales sur le Pays de Blain par communes entre 2013 et 2019

Territoires	Résidences principales en 2016	Résidences principales en 2022	Évolution brute entre 2016 et 2022	Évolution entre 2013 et 2019
Blain	3925	4337	412	10,5%
Bouvron	1193	1267	74	6,2%
Le Gâvre	683	763	80	11,7%
La Chevallerais	544	561	17	3,1%
Pays de Blain	6345	6 928	583	9,19%

Ce qui est en jeu :

- La poursuite de la dynamique sur l'ensemble des communes, tout en privilégiant la production de logements sur le pôle structurant
- La définition d'un rythme de production de logements adapté permettant de maintenir / renforcer la croissance démographique sur le territoire

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. Une croissance du parc de logements relativement contenue

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

2.1.5 La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

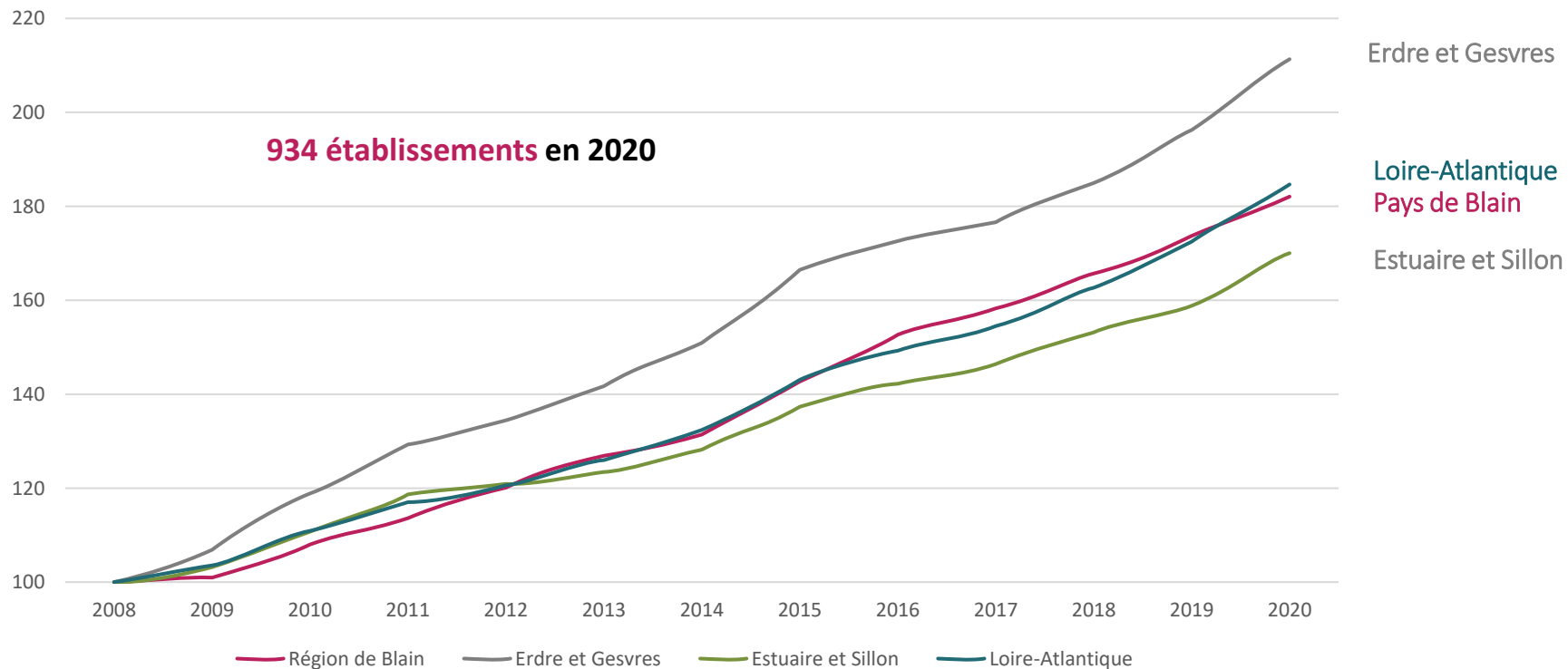
2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

Une croissance régulière et modérée d'établissements

> Une dynamique de progression du nombre d'établissements entre 2008 et 2020 comparable à celle du département

Evolution du nombre d'établissements entre 2008 et 2020



Source : INSEE-SIRENE, 2008-2020
Champ marchand non agricole

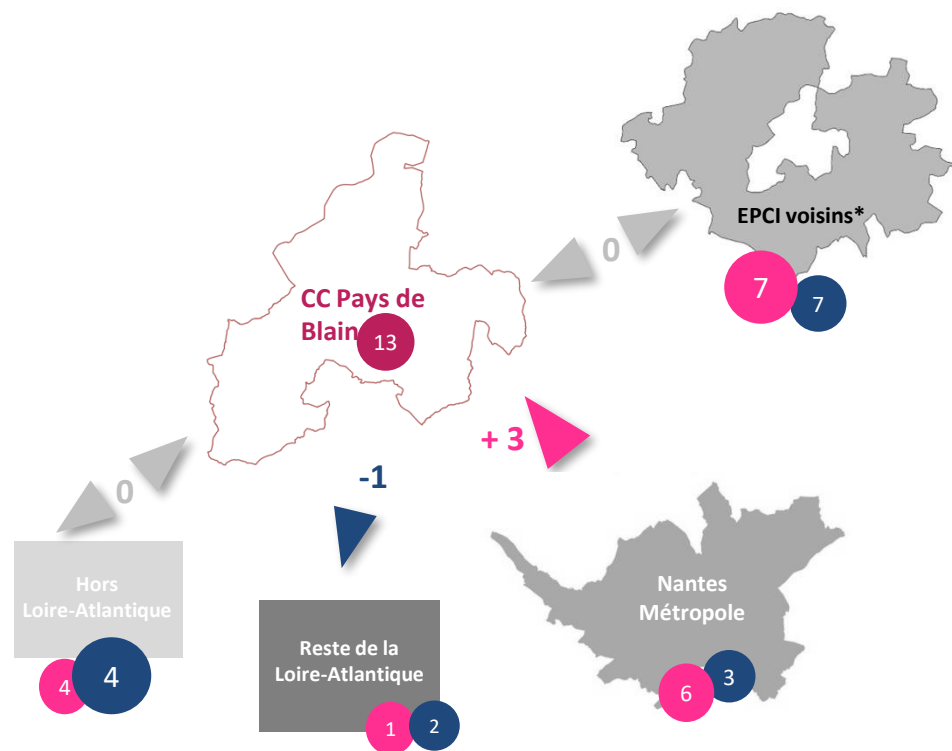


2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.4. 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 2016 et 2021



> Des transferts d'activités positifs avec les territoires voisins : en moyenne 18 arrivées/an pour 16 départs/an

> 30 % des transferts avec les EPCI voisins, 20% avec la métropole nantaise (au total environ 70 % 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 :

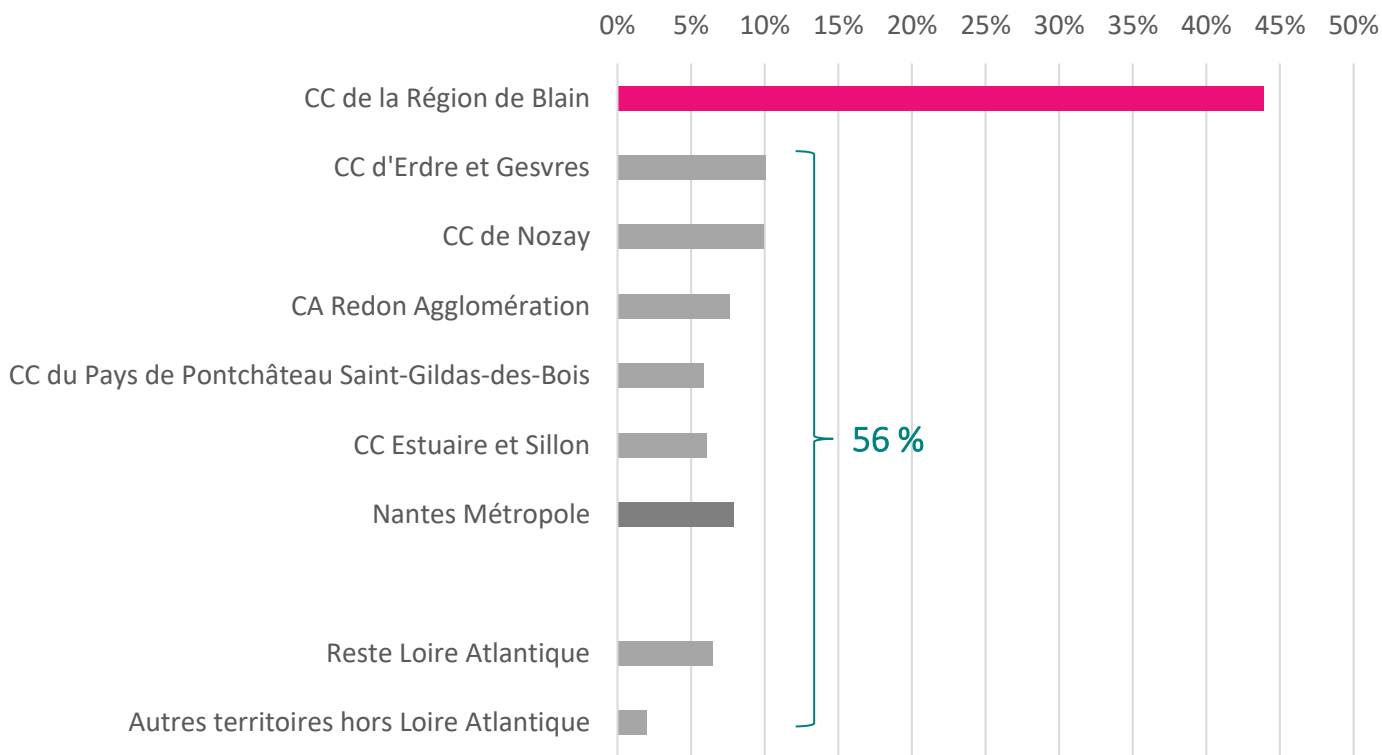
- Le maintien de la dynamique d'attractivité
- Une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

Un pôle d'emploi pour les territoires voisins

Origine des actifs travaillant dans le Pays de Blain



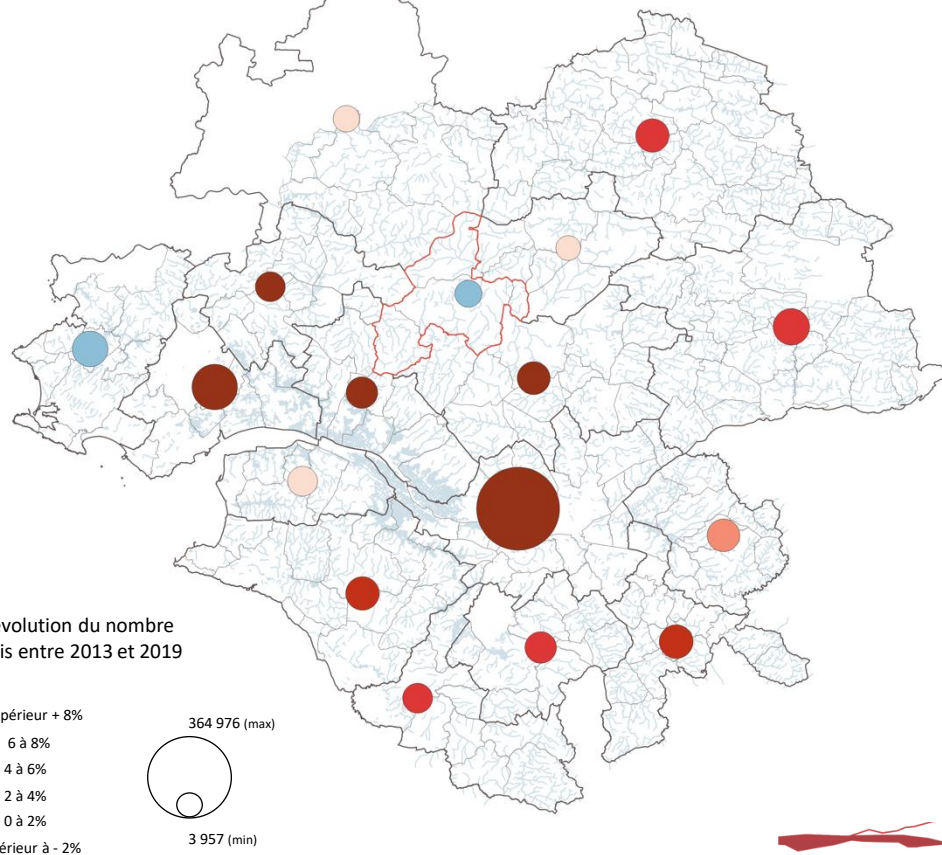
> Sur 5 013 actifs travaillant dans le Pays de Blain, 56 % proviennent de l'extérieur.

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

Une baisse de l'emploi depuis plusieurs années, après une période de croissance

Évolution de l'emploi en Loire-Atlantique entre 2013 et 2019



> Sur une période longue, le Pays de Blain a connu une bonne dynamique d'emploi entraînée par la croissance de la Métropole (environ 5 072 emplois en 2019, avec une hausse de + 6,94 % en plus de 10 ans sur 2008-2019 (contre + 14 % en Loire-Atlantique) mais une inversion récente de la tendance pour le Pays de Blain, avec une croissance négative (-0,9%) entre 2013 et 2019 (contre 8,1% en Loire-Atlantique)

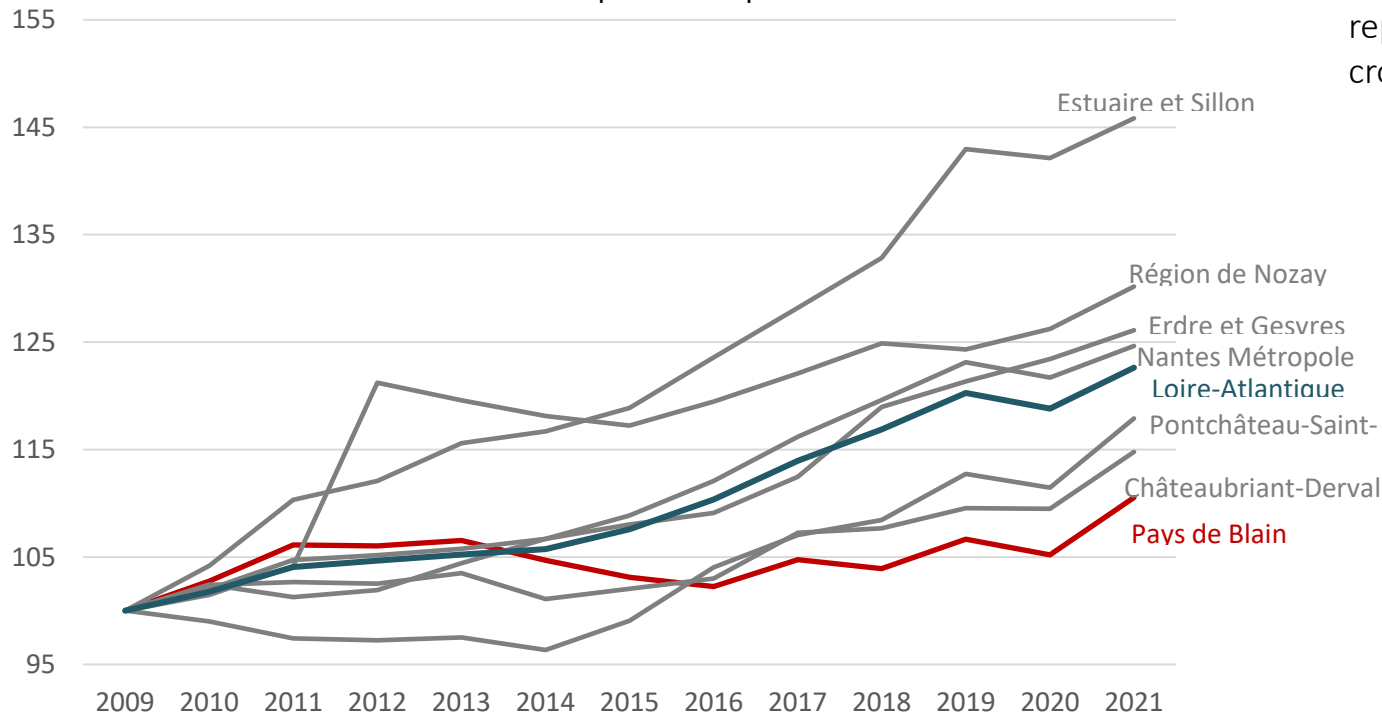
2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

Une baisse de l'emploi depuis plusieurs années, après une période de croissance

> Alors que l'emploi salarié privé progresse dans le département ces dix dernières années, le Pays de Blain accuse une perte de vitesse entre 2013 et 2016 (notamment suite à la perte d'une centaine d'emplois dans la fabrication de fromage).

Évolution de l'emploi salarié privé entre 2009 et 2021



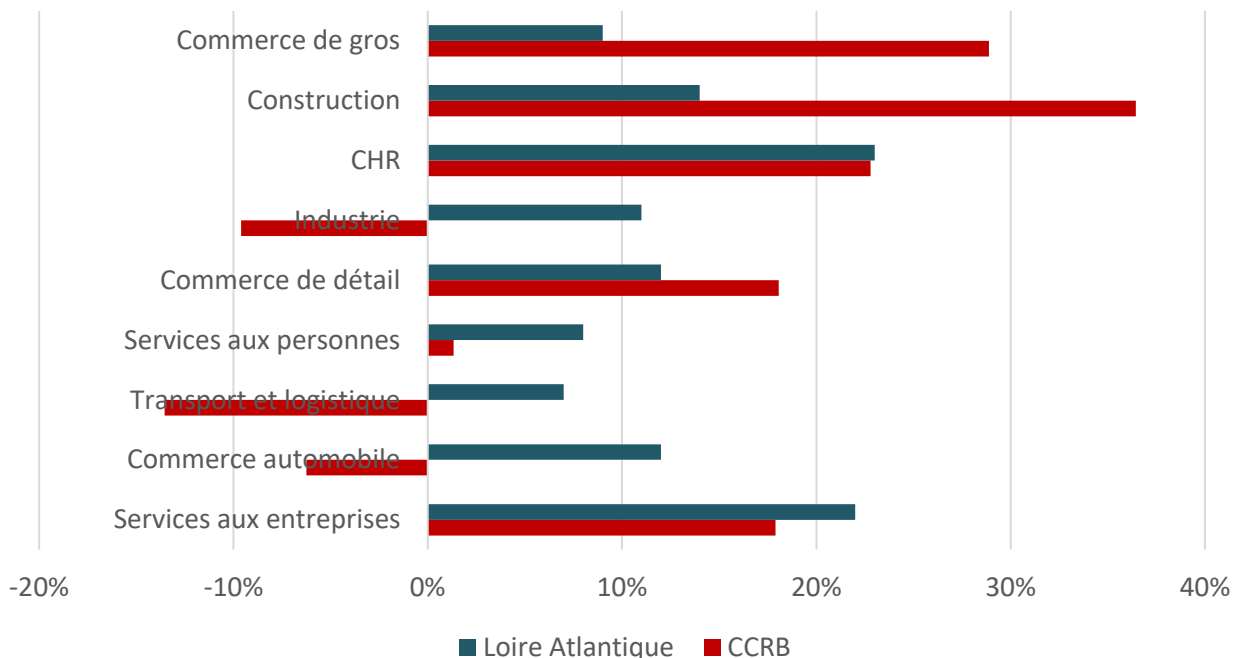
> On observe cependant une reprise de la dynamique de croissance depuis 2020.

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

Une croissance de l'emploi salarié privé principalement dans le commerce et la construction

Evolution de l'emploi salarié privé par secteurs (2015-2021)



> Le commerce (de détail et de gros), la construction, le service aux entreprises, l'hôtellerie-restauration et les services aux entreprises sont les secteurs où l'emploi salarié privé a le plus progressé dans le territoire au cours des dernières années.

> A l'inverse, on observe une diminution dans l'industrie, le transport et la logistique ainsi que le commerce automobile.

Ce qui est en jeu :

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

Source : ACOSS URSSAF 2015-2021



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. Une croissance du parc de logements relativement contenue

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

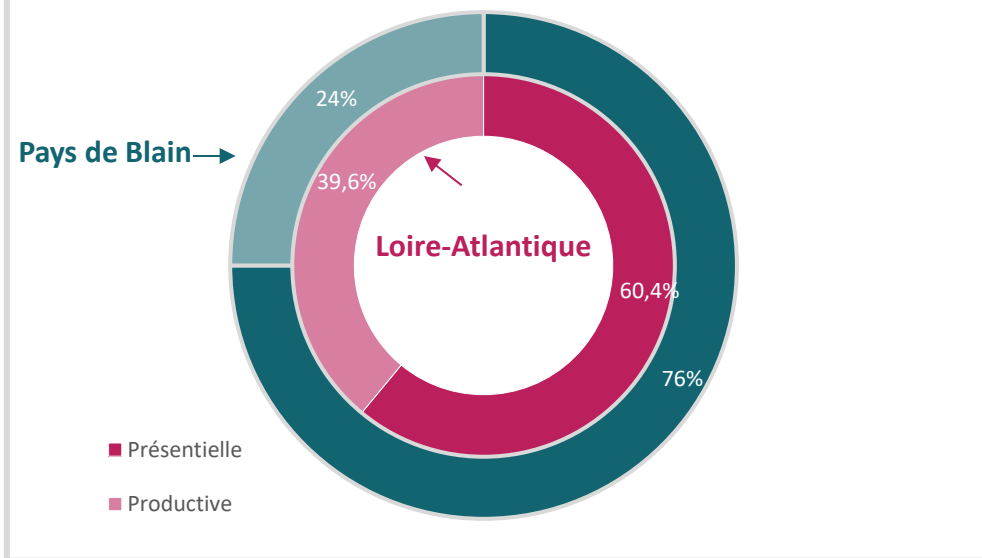
2.1.5. La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.5. La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

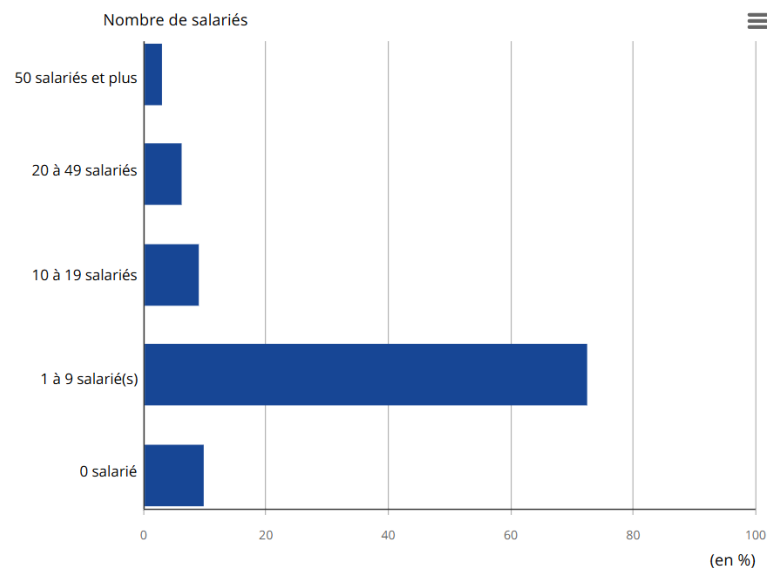
Un profil économique permettant une certaine résilience du tissu par l'absence de dépendance aux grands groupes

Part de l'emploi total par sphère en 2023



- > 1 seul grand établissement privé (société fromagère à Bouvron)
- > 72,30 % d'établissements sans salarié
- > 9,80 % entre 1 et 10 salariés

RES G2 - Répartition des établissements par tranche d'effectifs fin 2023



> La sphère présentielle représente 76 % des emplois (contre 60,4 % 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 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...)*

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

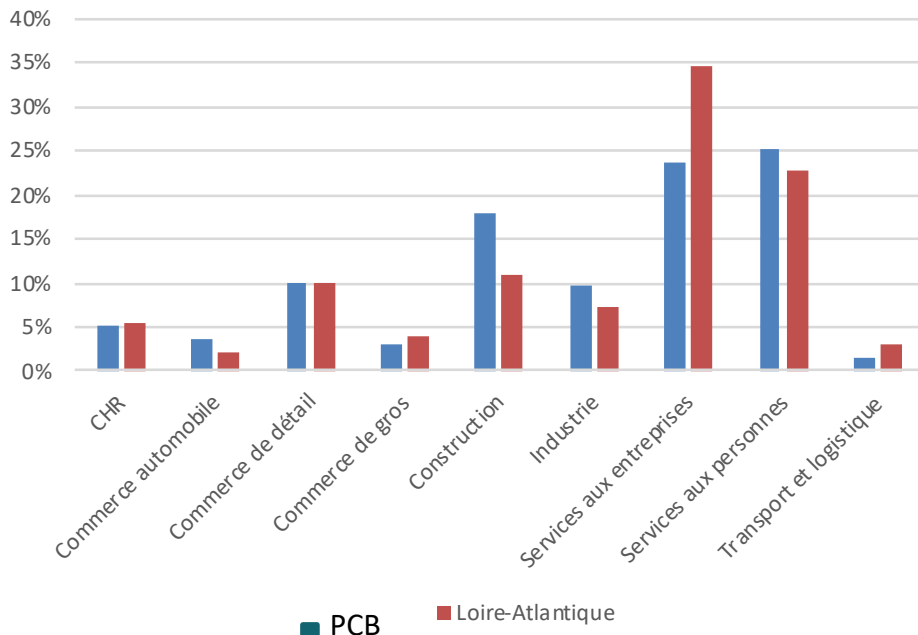
>> 2.1.5. La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

Un poids important des activités de services et de commerce

> La vocation résidentielle du territoire se traduit par un poids important des activités de services et de commerce. Le secteur de la construction a connu une croissance importante ces dernières années et s'impose comme le 3^e secteur du territoire après les services à la personne et aux entreprises.

> Le secteur public est fortement employeur, lié aux équipements publics et au centre hospitalier de Blain

Répartition des établissements par secteur d'activité en 2021



Ce qui est en jeu :

- Offrir des conditions d'aménagement favorables et favoriser le recrutement dans les établissements publics pour faciliter leur développement

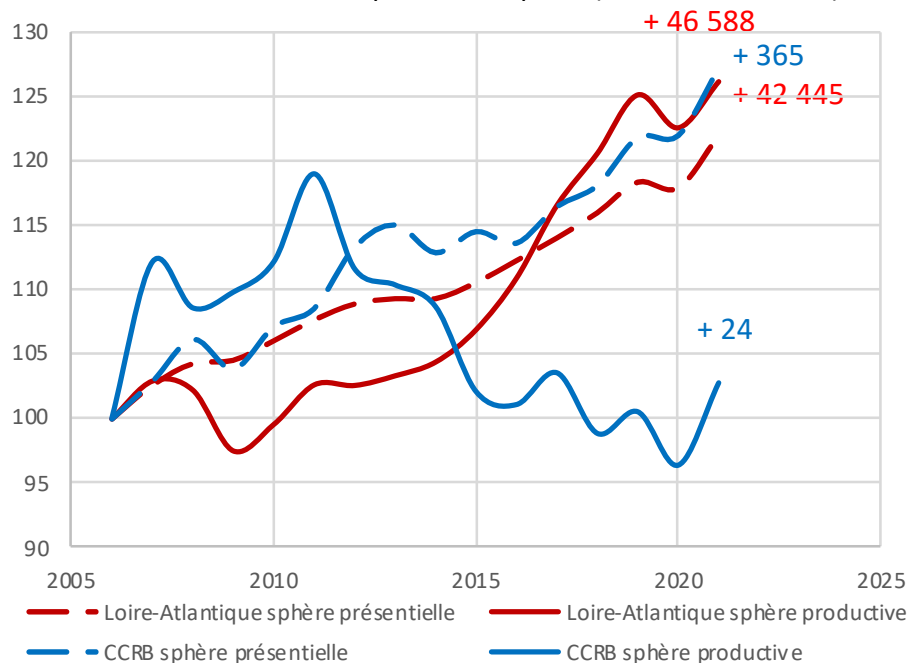


2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.5. La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

Une économie présentielle beaucoup plus dynamique que l'économie productive

15 ans d'évolution d'emploi salarié privé (base 100 en 2006)



Source : ACOSS URSSAF 2006-2021

> L'emploi salarié privé de la sphère productive a faiblement progressé (+ 3 %) depuis 2006, loin de la dynamique départementale (+ 26 % et + 14 % hors Nantes Métropole). Il connaît une baisse importante depuis 2011, avec cependant un rebond enregistré à partir de 2020

> L'évolution de l'emploi présentiel est à contrario plus forte que celle observée à l'échelle départementale

> Entre 2013 et 2019, les emplois occupés par des ouvriers (1 emploi sur 5) ont reculé (-214 emplois), ainsi que ceux des professions intermédiaires (-106). A contrario, les employés (un tiers des emplois) ont progressé (+45). Les emplois occupés par des cadres et des artisans, commerçants et chef d'entreprises, qui pèsent respectivement 10 % des emplois du Pays de Blain, se sont également légèrement accrus.

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

***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...)

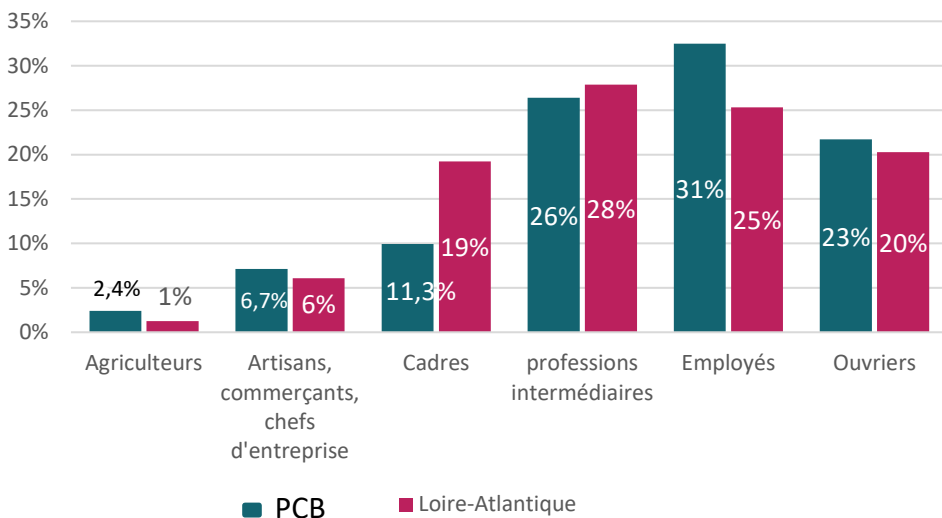
***Activités productives :** activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournés principalement vers les entreprises correspondantes.

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.5. La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

Une évolution de la structure socio-professionnelle du territoire

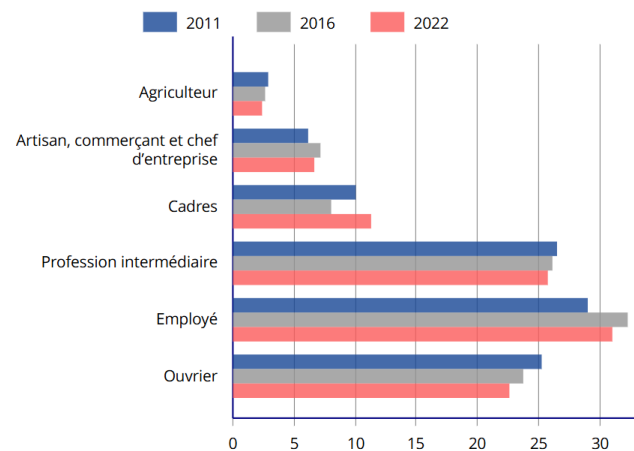
Structure des emplois selon les catégories socioprofessionnelles en 2022



Source : INSEE RP 2022

- > Une augmentation des emplois liés aux cadres, mais dans une moindre proportion qu'à l'échelle départementale
- > Une part plus importante d'employés et d'ouvriers sur le territoire, avec cependant un recul marqué du nombre d'emplois pour cette dernière catégorie
- > Un recul de l'emploi également observé dans l'agriculture

Evolution annuelle des emplois selon les catégories socioprofessionnelles



Source : INSEE RP 2022

Source : INSEE RP 2013-2019

Ce qui est en jeu :

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



PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2^{ème} 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 et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

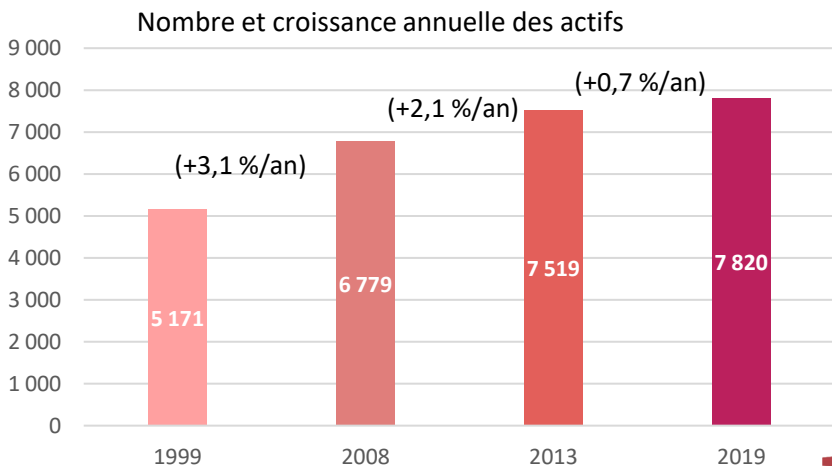
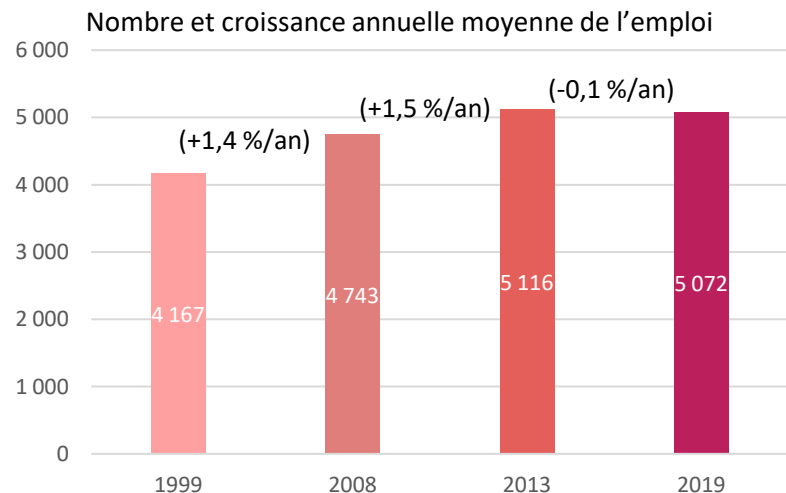
2.2.4. Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.1. Des actifs éloignés de leur lieu de travail

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



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

Evolution de l'indicateur de concentration de l'emploi

	2011	2016	2022
Actifs	6652	7020	7485
Emplois	5090	5212	5356
Indicateur de concentration de l'emploi	76,5	74,2	71,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

> Une évolution qui traduit une dépendance plus forte du territoire à la métropole nantaise.



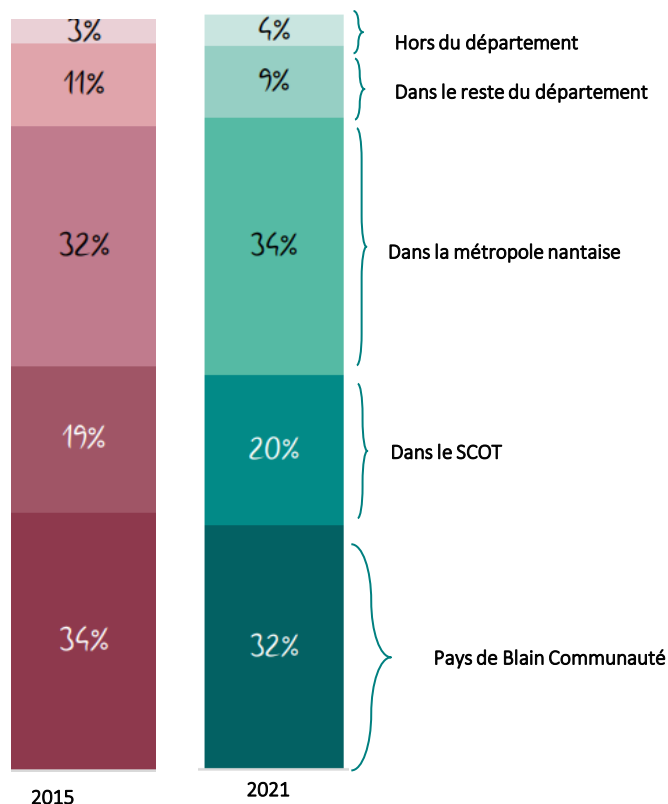
Source : INSEE RP 1999, 2008, 2013, 2019

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.1. Des actifs éloignés de leur lieu de travail

Une polarisation de la métropole sur les déplacements pour le travail

Lieu de travail des habitants du Pays de Blain



> 68% des actifs occupés quittent le Pays de Blain 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

68 %

Ce qui est en jeu :

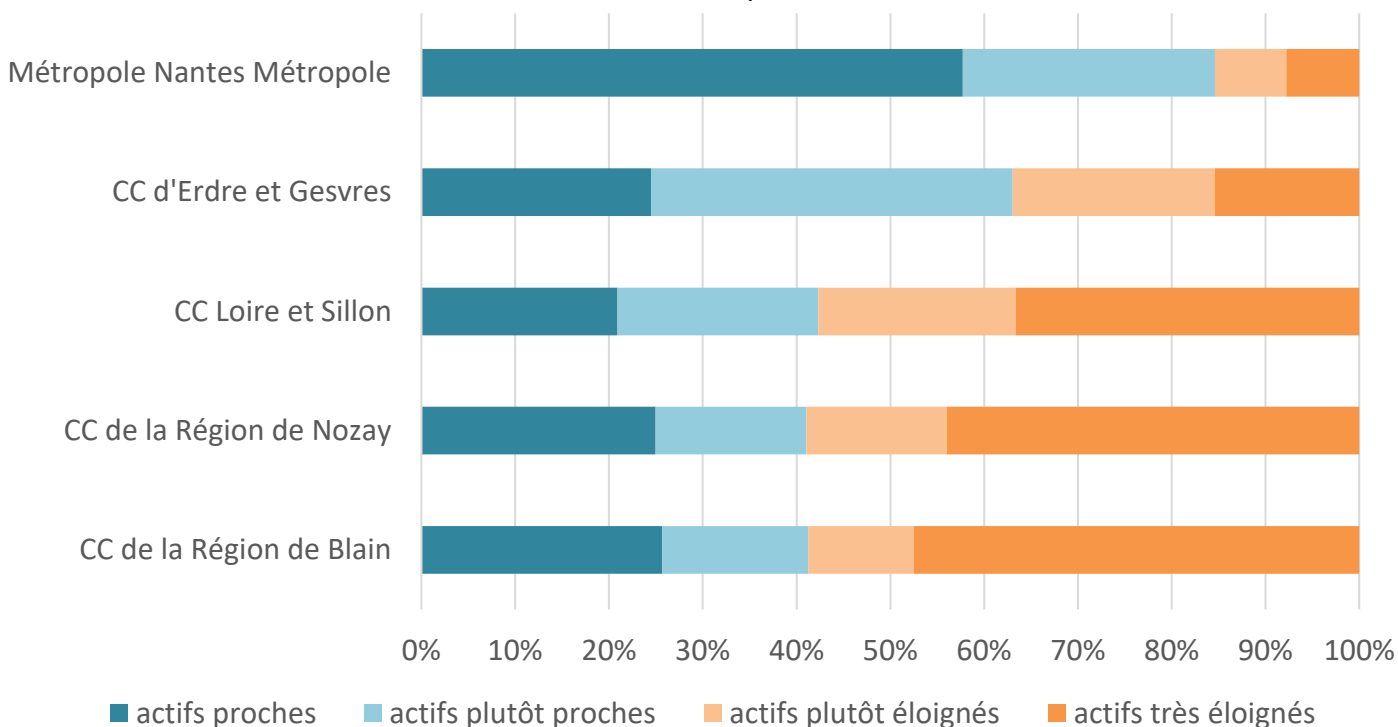
- La cohérence des stratégies économique et résidentielle pour un développement moins fragilisant pour les ménages et l'environnement (coûts de l'éloignement du lieu de travail, dépendance à la voiture particulière...)

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.1. Des actifs éloignés de leur lieu de travail

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

Positionnement des actifs occupés selon leur lieu de résidence



> Un budget-temps élevé : 64 minutes

> Des distances parcourues parmi les plus élevées de Loire-Atlantique : 43 km

Source : EDGT 2015

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 et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

2.2.4. Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l’immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

Une augmentation des prix et des disparités en fonction de la localisation

Terrains à bâtir



> Des prix moyens en forte augmentation depuis une dizaine d’années

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

> Des prix des terrains à bâtir de 90 €/m² en moyenne en 2021 sur le Pays de Blain

> Des prix moyens supérieurs à ceux de la seconde couronne nantaise (Pontchâteau avec 64 €/m² et Région de Nozay avec 78 €/m²)

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

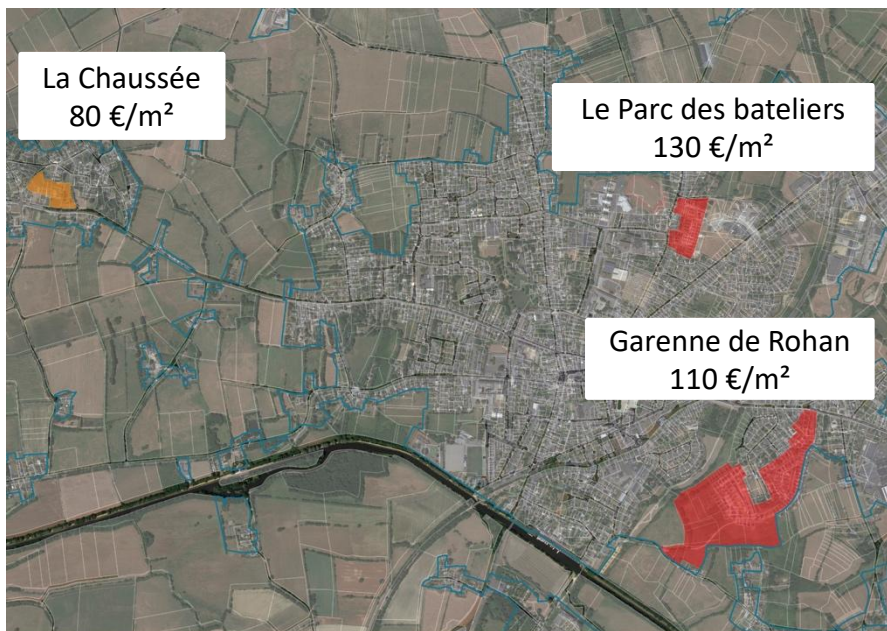
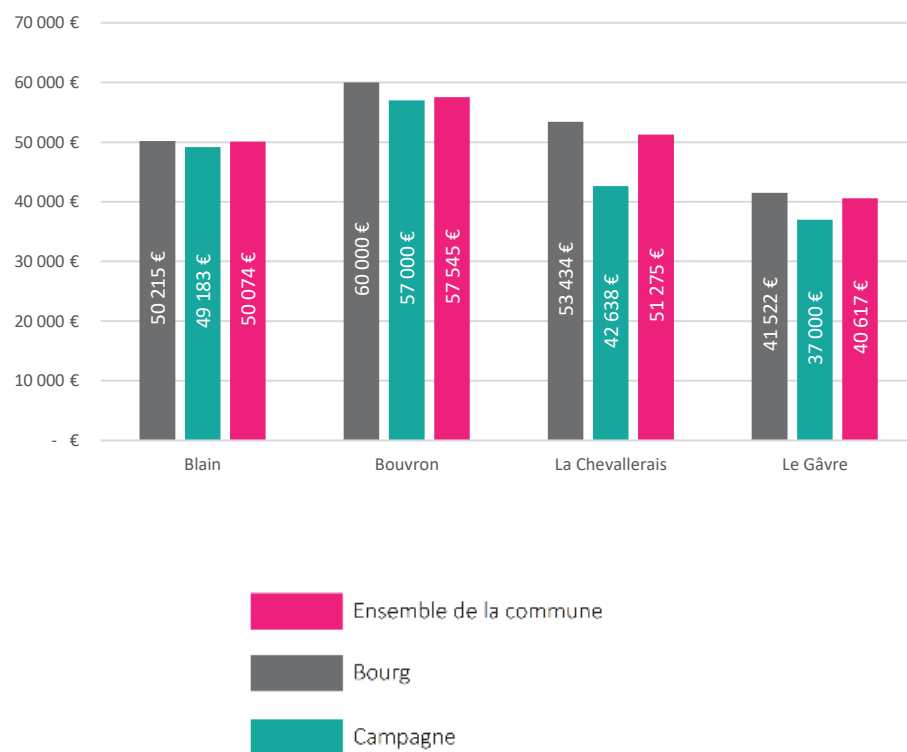
Une augmentation des prix et des disparités en fonction de la localisation

Terrains à bâtir

> Le prix moyen des terrains à bâtir sur le Pays de Blain est de 49 658 €, pour un ratio moyen de 82,5 €/m² sur la période 2018-2021

> Des disparités selon les communes, avec des prix plus élevés à Bouvron dû à un très faible nombre de terrain à vendre en secteur urbain

Prix moyens des terrains à bâtir constatés sur la période 2018-2021



2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

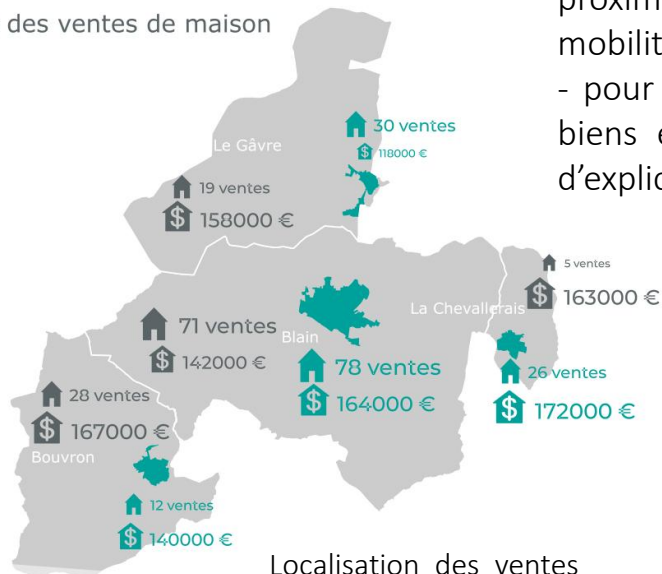
Une augmentation des prix et des disparités en fonction de la localisation

Maisons individuelles

- > Un prix moyen par maison (194 863 €) et au m² (2 057 €/m²) en forte augmentation depuis une dizaine d'années (143 997 € et 1 654 €/m² en 2011)
- > Des disparités fortes entre communes, avec des prix au m² plus élevés à Blain et La Chevallerais et plus faible au Gâvre
- > Des différences importantes de prix moyens de maisons constatés entre secteur urbain et secteur rural :

- à Blain, des prix moyens constatés plus élevés dans le secteur urbain ; la proximité de l'offre en termes d'équipements, de loisirs et de services, de mobilités... permet d'expliquer le prix plus important des biens.
- pour les autres communes, la taille des jardins et terrains, le type de biens et le choix d'installation « à la campagne » sont des facteurs d'explication de prix plus élevés pour les biens situés hors du bourg.

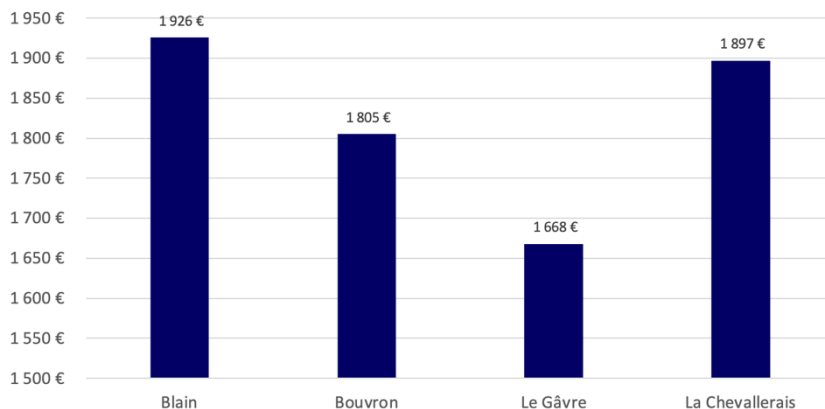
Prix moyens des ventes de maison
De 2018 à 2021



Localisation des ventes de maison individuelle

- Dans le bourg
- Hors du bourg

Prix au m² des maisons vendues entre 2018-2021



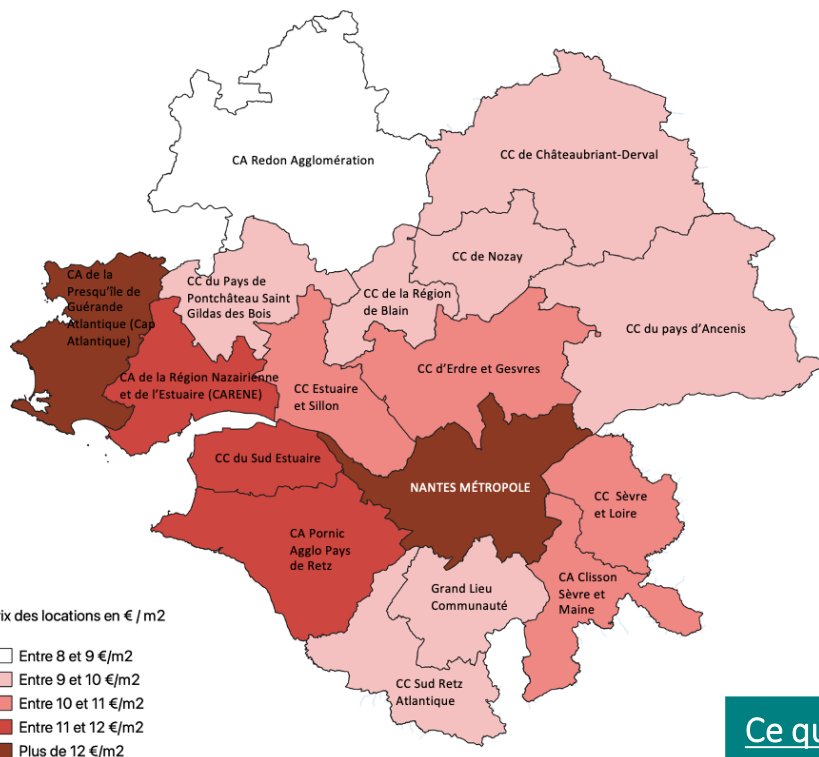
Source : DV3F, vente d'une seule maison 2018-2021

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

Une augmentation des prix et des disparités en fonction de la localisation

Loyers



Loyers moyens du parc privé (hors charges) en €/m² dans les EPCI de Loire-Atlantique entre septembre 2021 et 2022

Source : données SICLOP 2021-2022
Réalisation : AURAN janvier 2023

> Parc privé :

- un double effet Métropole et Littoral nettement visible à l'échelle de la Loire-Atlantique ;
- des ratios compris entre 9 et 10 €/m² sur la seconde couronne nantaise, des prix en augmentation depuis plusieurs années.

> Parc social : des loyers pratiqués nettement en deçà de ceux du privé (deux fois inférieur)

Territoire	Montant €/m ²
Blain	5,54
Bouvron	5,64
Chevallerais	5,73
Gâvre	5,02
Pays de Blain	5,55

Loyer moyen au sein du parc locatif social, par m² de surface habitable en 2020 (source : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, 2021)

Ce qui est en jeu :

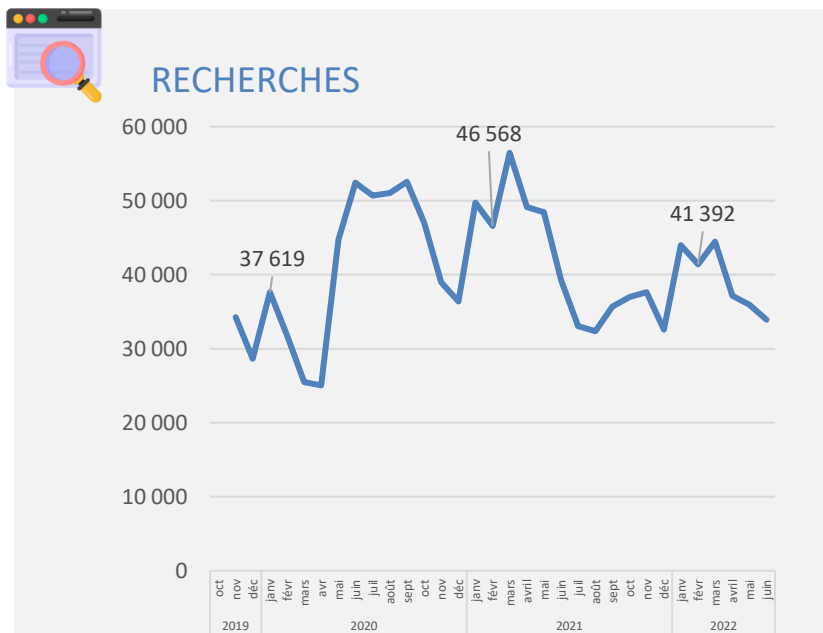
- La proposition d'une gamme élargie de logements attractifs et adaptés à toutes les catégories sociales
- La production de logements locatifs privés à des loyers correspondant aux niveaux de vie des ménages

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

Un marché de l'accession et du locatif privé tendu

Accession à la propriété



> La demande en accession resterait au-dessus des tendances d'avant-confinement avec **41 392 en février 2022** contre **37 619** recherches en février 2020.

> Au cours des 6 premiers mois de 2022, **94 % des recherches s'orientent vers une maison et 42 % concernent les T5 et plus.**

Source : observatoire de la demande en logements (Odelo) / ouestfrance-immo.fr, traitement Auran, octobre 2022, moyenne mobile sur 2 mois



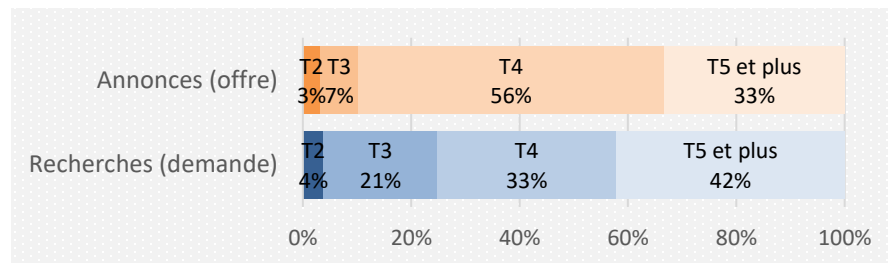
OFFRE

> Début 2022, le Pays de Blain comptabilise en moyenne **326 annonces** par mois (sur le site ouestfrance-immo.fr), contre **287 annonces** début 2020. L'offre en accession est en progression, notamment en lien avec la commercialisation de programmes neufs (rue de Redon, etc.).

> 99% correspondent à des maisons et 56% à des logements de 4 pièces.

DEMANDE

> **242 recherches pour une annonce par mois ont été recensées au 1er semestre 2022 (contre 132 début 2020)**, un chiffre deux fois supérieur à celui observé sur Nantes Métropole.

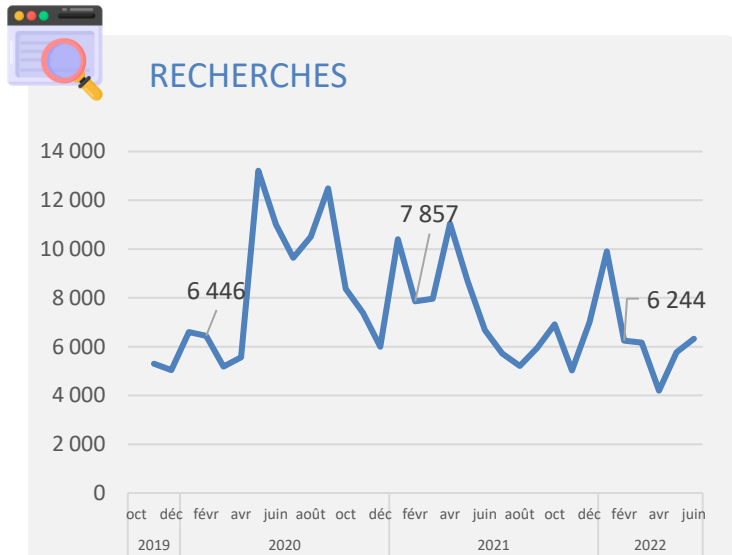


2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

Un marché de l'accession et du locatif privé tendu

Locatif privé



> Après une augmentation exceptionnelle des recherches après le 1^{er} confinement, la demande redescend mais reste forte : 6 244 recherches en février 2022, contre 6 446 en février 2020.

> En début 2022, 45 % des recherches concernent un appartement et 48% un logement de 3 pièces.

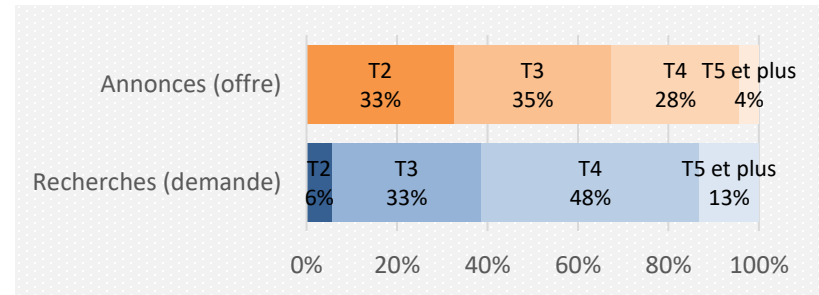


OFFRE

> L'offre en location reste limitée. Elle est moins élevée en 2022 (10 annonces en moyenne par mois) qu'en 2019 (23 en moyenne).
> Au cours du 1^{er} semestre 2022, 65% des annonces concernent un appartement.

DEMANDE

> 714 recherches pour une annonce par mois ont été recensées au 1^{er} semestre 2022, contre 663 début 2020, un chiffre trois fois supérieur à celui observé sur Nantes Métropole.



Ce qui est en jeu :

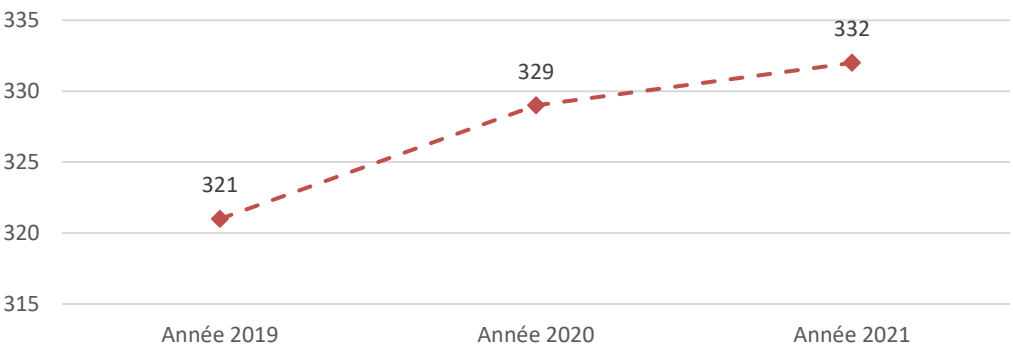
- Le développement de l'offre de logements, notamment en locatif, permettant ainsi de mieux répondre à une demande croissante des ménages

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l’immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

Une hausse sensible de la demande de logements sociaux

Évolution de la demande locative sociale entre 2019 et 2021



Source : CREHA ouest, Fichier de la demande sociale 2019 à 2021

> La demande locative sociale est en progression sur les trois dernières années, passant de 321 à 332 demandes en 3 ans, soit une progression de 3,4% en 3 ans.

> Au 1^{er} janvier 2022, 25 % de la demande est formulée par des ménages résidant déjà dans le parc locatif social.

> Le délai moyen d’attente est de 22,6 mois, avec une distinction entre les demandes « externes », c’est-à-dire les ménages hors du parc locatif social, qui est de 25,6 mois, et les demandes formulées par les ménages résidant déjà dans le parc social, qui est de 15 mois.

> 81 % des ménages sont des personnes seules ou des familles monoparentales.

> Pour rappel, le nombre de demandes satisfaites était de 34 logements pour l’année 2020, 71 pour l’année 2019

Communes	Nombre de demande satisfaite en 2021	répartition
Blain	35	81,4%
Bouvron	7	16,3%
Le Gâvre	1	2,3%
La Chevallerai	0	0%
Pays de Blain	43	100 %

Source : CREHA ouest, Fichier de la demande sociale 2021

Ce qui est en jeu :

- La répartition de l’effort de construction de logements locatifs sociaux entre les communes selon la proximité avec l’offre en équipements et services

2.2. La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

2.2.4. Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

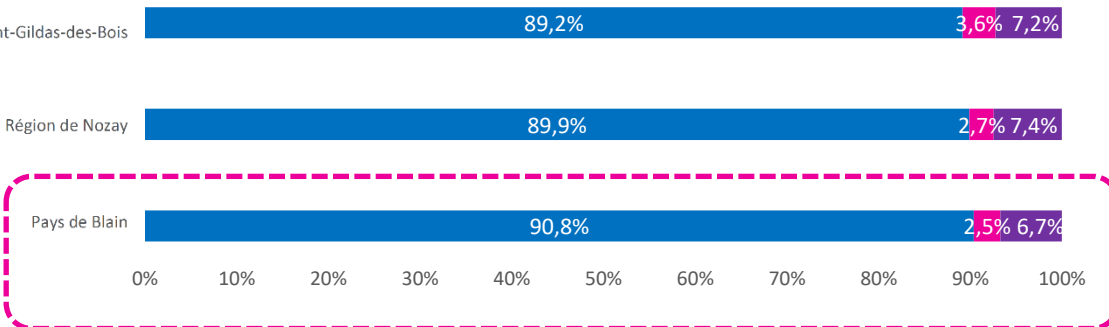
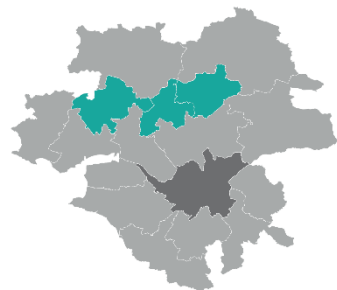
Une structure du parc globalement similaire aux autres EPCI de la deuxième couronne

Répartition des logements (résidences principales, secondaires, vacants) en 2019 par EPCI

>> Première couronne



>> Deuxième couronne



> Une répartition des logements globalement similaire aux autres EPCI, mais un niveau de vacance légèrement plus faible, témoin d'un marché immobilier un peu plus tendu que dans le reste de la deuxième couronne périurbaine



2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

Un taux de vacances en légère augmentation

Évolution du nombre de logements vacants sur le Pays de Blain par communes entre 2016 et 2022

Territoires	Logements vacants en 2016	Logements vacants en 2022	part dans le parc communal en 2022	Évolution brute entre 2016 et 2022	Taux d'évolution entre 2013 et 2019
Blain	292	306	6,5%	14	4,79%
Bouvron	99	119	8,4%	20	20,2%
Le Gâvre	59	52	6,3%	-6	-11,86%
La Chevallerais	29	33	5,6%	4	13,79%
Pays de Blain	479	511	6,7%	32	6,68%

Source : insee RP 2022

> Quasiment l'ensemble des communes est confronté à une augmentation de la vacance sur leur territoire excepté Le Gâvre. Le taux à l'échelle du Pays de Blain d'un peu moins de 7 %. Ce taux est « acceptable » pour assurer une bonne rotation du parc de logements. La situation est plus tendue sur la commune de La Chevallerais avec un taux de 5,6 %.

Évolution du nombre de résidences secondaires sur le Pays de Blain par communes entre 2016 et 2022

Territoires	Résidences secondaires et occasionnels en 2016	Résidences secondaires et occasionnels en 2022	Part dans le parc communal	Évolution brute entre 2013 et 2019	Taux d'évolution entre 2013 et 2019
Blain	79	100	2,1%	21	26,5%
Bouvron	39	33	2,3%	-6	-15,38%
Le Gâvre	71	55	6,3%	-16	-22,5%
La Chevallerais	17	5	0,8%	-12	-70,5%
Pays de Blain	206	192	2,5%	-14	-6,8%

Source : insee RP 2022

> Le nombre de résidences secondaires est en recul sur la période 2011-2022. La part des résidences secondaires en 2022 dans le parc total s'élève à 2,5 %.

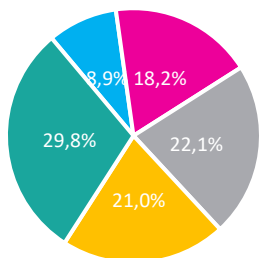
2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

Une faible proportion de petits logements

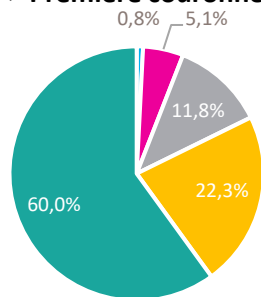
Répartition des logements par taille en 2019 par EPCI

>> Pôles urbains



Nantes Métropole

>> Première couronne



Erdre et Gesvres

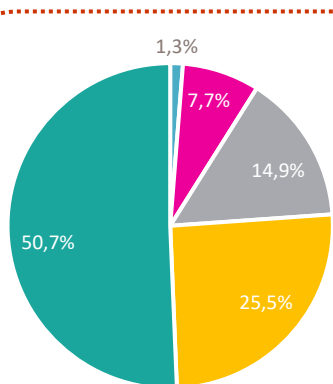


> Une faible présence des logements de petites et moyenne taille (T1 - T2), caractéristique du secteur périurbain

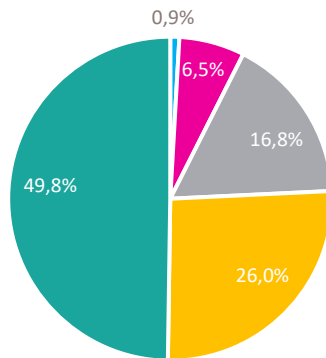
> Plus de 50 % des logements en T5 et plus

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

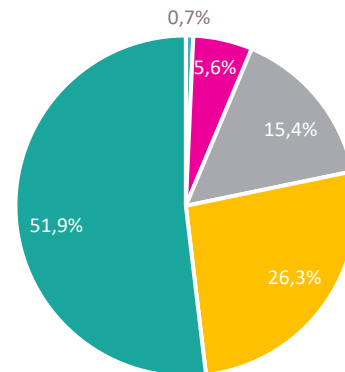
>> Seconde couronne



Pays de Blain



Région de Nozay



Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois



2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

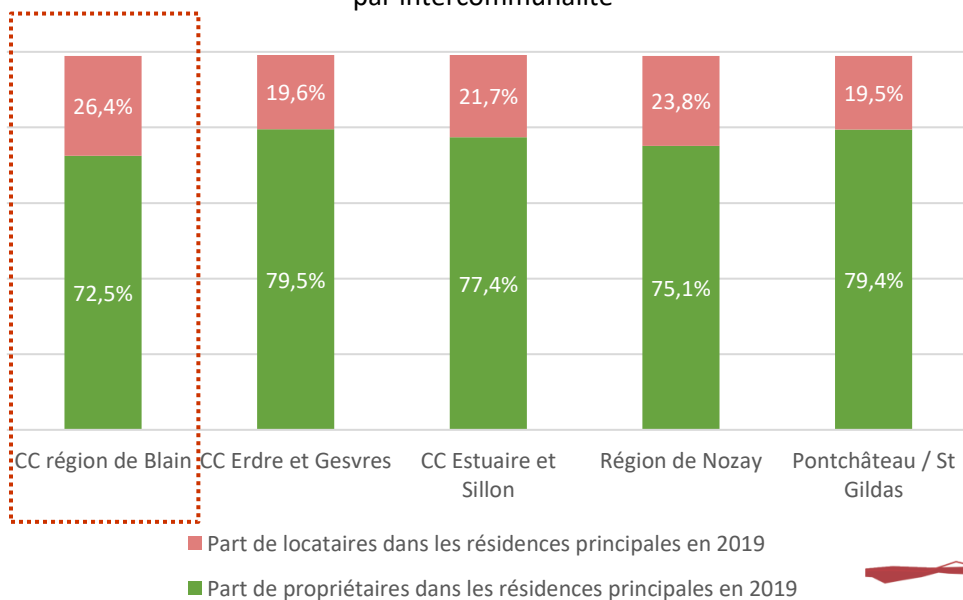
>> 2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

Une part importante et en augmentation de propriétaires

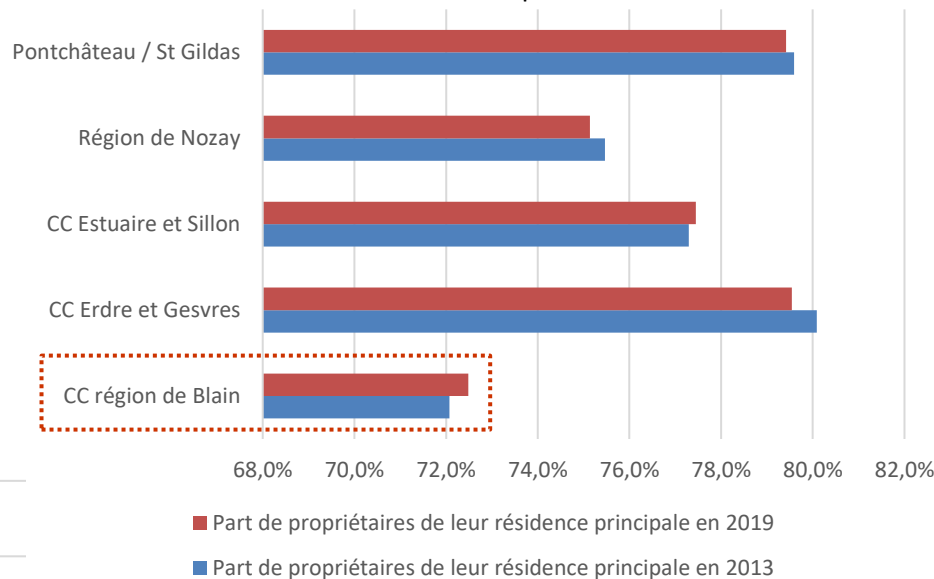
> Une majorité de propriétaires, dans des proportions cependant moins fortes que sur les intercommunalités voisines

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

Répartition du type d'occupation de résidence principales en 2019 par intercommunalité



Évolution de la part des propriétaires de résidences principales entre 2013 et 2019 par intercommunalité

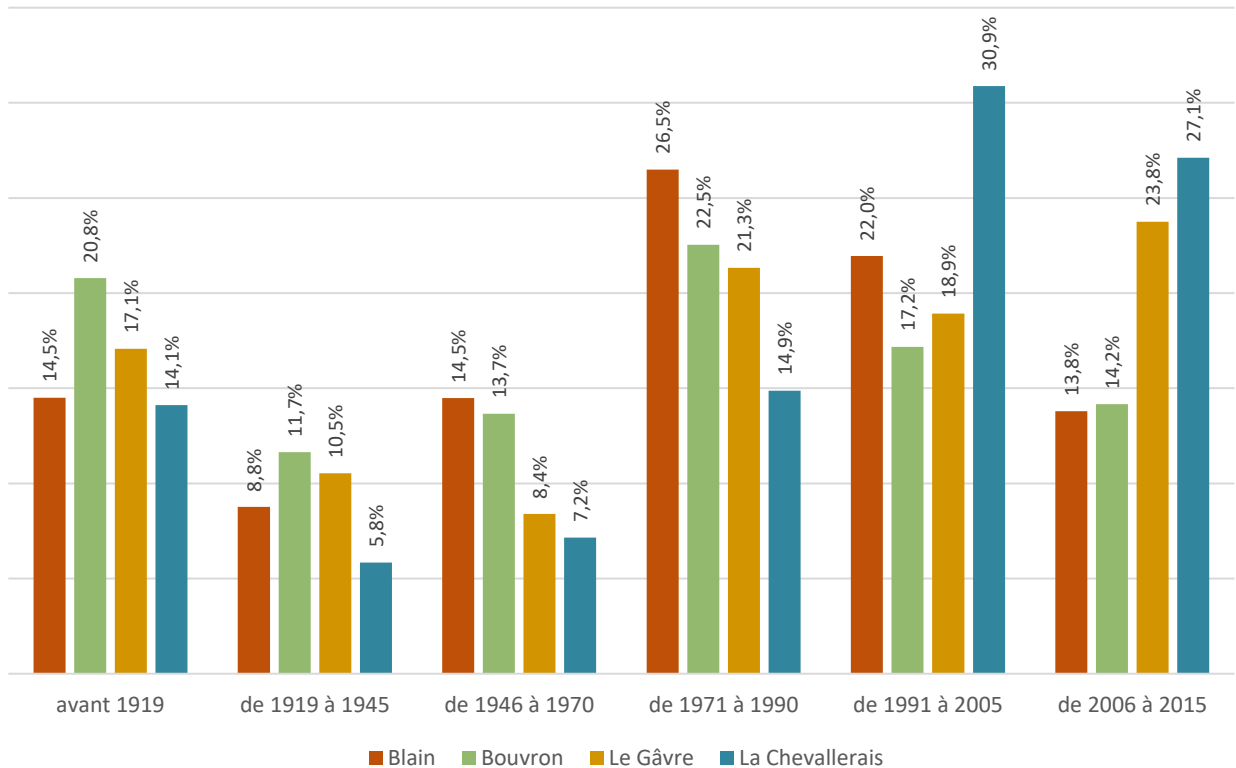


2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

Ancienneté du parc : des disparités selon les communes

Répartition de l'âge des résidences principales par périodes et par communes en 2019



> A l'échelle du Pays de Blain : plus d'un tiers des logements construits avant 1970 (38,3%), un parc potentiellement énergivore (constructions réalisées avant la 1^{ère} réglementation thermique)

> Une surreprésentation des constructions très anciennes (antérieures à 1919) sur la commune de Bouvron

> Une surreprésentation des constructions récentes (à partir de 1991) sur la commune de La Chevallerais

Source : insee RP 2019

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

Des situations ponctuelles d’habitat dégradé

- > Sur 354 logements potentiellement indigne :
 - 248 datent d’avant 1949
 - 306 sont des constructions individuelles
 - 195 sont occupés par leur propriétaire

Territoires	PPPI 2017	Part du parc privé	Part des propriétaires occupants	Part des logements construits avant 1949
Blain	238	6,5%	54,6%	71,4%
Bouvron	36	3,1%	50,0%	58,3%
Le Gâvre	59	8,6%	55,9%	78,0%
La Chevallerais	21	4,0%	s.s	s.s
Pays de Blain	354	5,9 %	55,1%	70,1%

Source : filocom 2017, d’après la DGFIP, traitement PPPI Anah

> Blain : des poches de bâti déqualifiées qui participent à dégrader l’image du centre-ville (îlot derrière l’église,...) et présentent ponctuellement des signes d’occupation par des populations fragilisées

> Bouvron : des poches d’habitat ancien dégradées présentes le long de l’ancien tracé de la RD 171, en particulier des maisons de ville anciennes dont le confort n’est plus adapté aux modes de vie actuels

> La Chevallerais : un centre constitué d’un tissu ancien datant d’avant 1970, pour la majorité en bon état

> Le Gâvre : un tissu bâti ancien composé en grande majorité de maisons de ville et comportant quelques bâtiments dégradés

Communes	Logements « au confort médiocre » au sein du périmètre ORT
Blain	43
Bouvron	3
Le Gâvre	11
La Chevallerais	8

Source : convention ORT (fichiers fonciers)



2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

Des actions pour réduire la précarité énergétique

- > Parmi les actions principales du PLH entamé dès 2013 : la mise en œuvre d'un PIG « précarité énergétique » et « maintien à domicile » sur la période 2015-2018
- > 97 dossiers accompagnés sur cette période sur l'ensemble des quatre communes, se traduisant par des rénovations engagées au « fil de l'eau »
- > Un nouveau PIG pour la période 2019-2021, avec un objectif de 90 réalisations

Ce qui est en jeu :

- La diversification du parc de logements pour satisfaire toutes les étapes des parcours résidentiels
- La réhabilitation du parc de logements existant, notamment sur les centres-villes et centres-bourgs et l'anticipation de la libération du parc de logement existant par les ménages âgés
- L'accélération des rénovations énergétiques des logements en centre-bourg, dans une approche globale d'amélioration du confort des logements (acoustique, salubrité, patrimoine ...)
- Le besoin d'avoir une connaissance fine et objectivée du parc de logements dans les centralités

2.2. La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

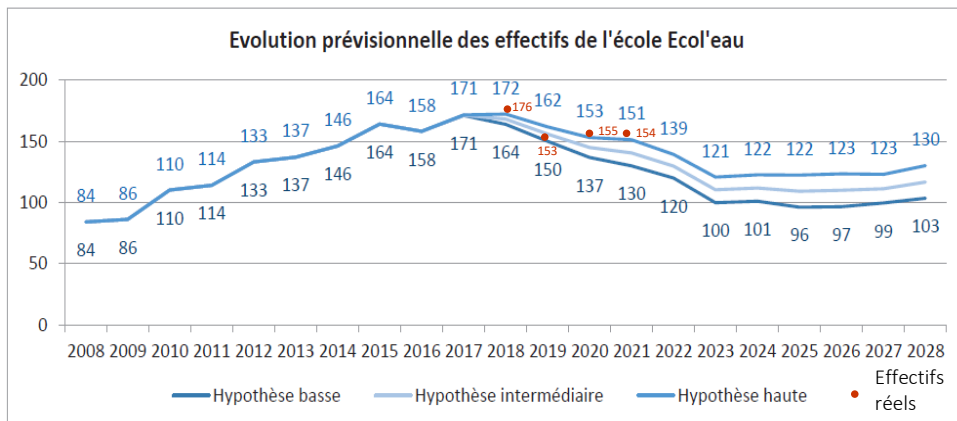
2.2.4. Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.4. 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 Chevallerai) mais des besoins toujours présents, notamment sur les services associés (restaurant scolaire à La Chevallerai, extension du restaurant scolaire au Gâvre)

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

>> 2.2.4. 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 :
 - projet d'extension du complexe sportif 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

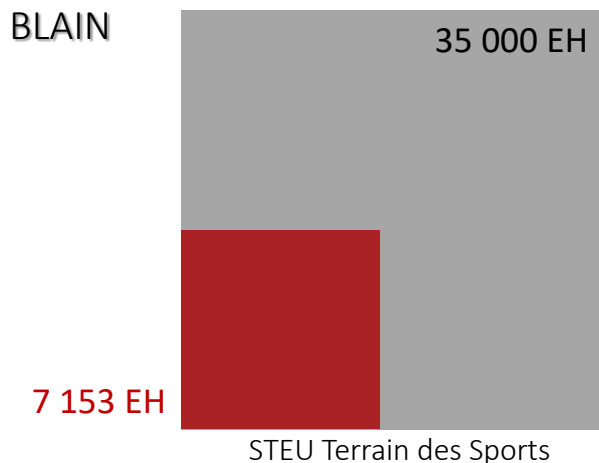
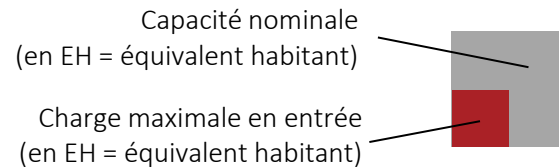
2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.4. Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

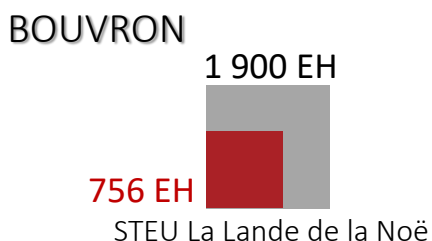
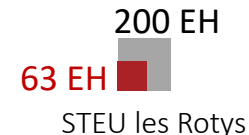
Assainissement : une vigilance nécessaire sur la capacité de certaines stations

> Toutes les stations d'épuration du territoire sont conformes en équipement et performance.

> Les deux principales stations d'épuration du LE GÂVRE et de la Chevallerais arrivent au maximum de leur capacité. Projet d'une future station d'épuration au Gâvre approuvée en février 2024.



Source : Ministère de la Transition Ecologique – Portail d'information sur l'assainissement collectif – données 2021



Ce qui est en jeu :

La capacité d'accueil de population par une capacité suffisante des réseaux et voiries.

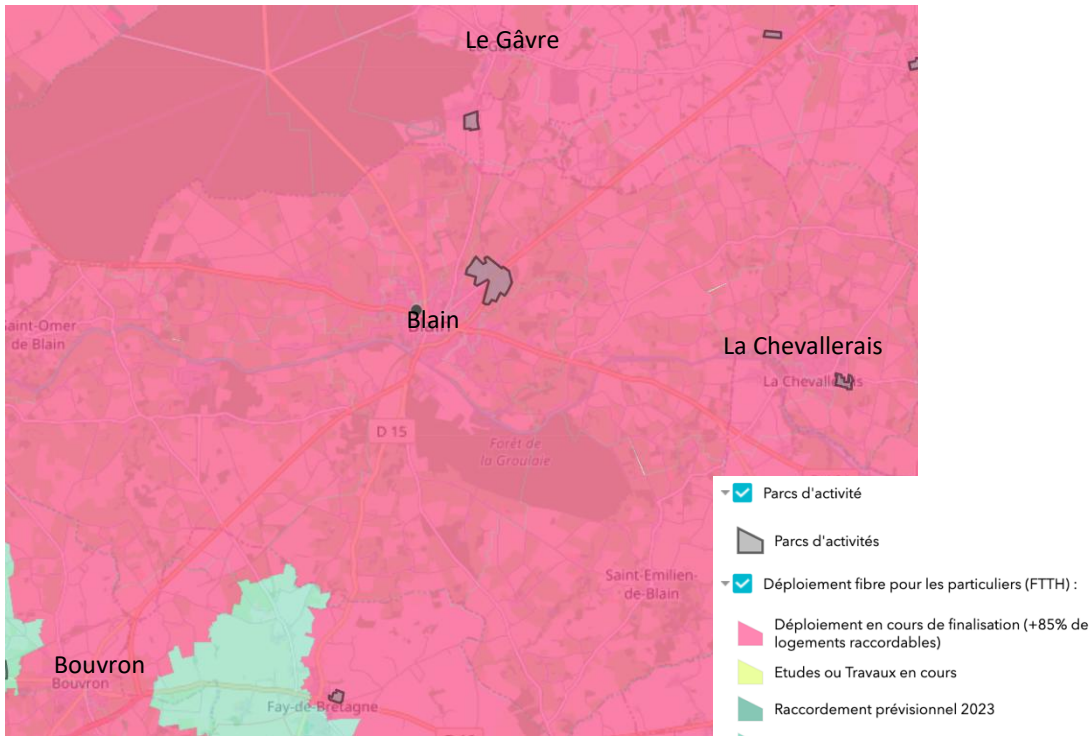


2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.4. Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

Une desserte numérique en développement

Déploiement de la fibre



Source : Département / Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

Fibre

- > Poursuite de la montée en débit
- > Desserte fibre finalisée

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 5G très limitée sur Bouvron et La Chevallerais

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

2.2. La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2. Des prix et une tension sur le marché de l'immobilier en corrélation avec la proximité de la métropole

2.2.3. Un parc de logements caractéristique du périurbain

2.2.4. Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

Des impacts sur l'environnement

Prairies humides



> 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 liée notamment à l'imperméabilisation des sols

Risques



> 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 :

- 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

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

Les conséquences paysagères de l'urbanisation



La Chevallerais, route de Nozay – gsv 2023

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



BLAIN, route du Gâvre – gsv 2023

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

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

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
- > Avec aussi : disparité des clôtures et moindre qualité architecturale.
- ET sur certains secteurs : panneaux publicitaires.

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

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

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

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

Les conséquences paysagères de l'urbanisation



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

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

Les conséquences paysagères de l'urbanisation

Rue de la Forêt 1



Route de l'Isac 2



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

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

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

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

Un étalement urbain sous forme de projets au coup par coup, qui conduit à un manque de qualité et de cohérence d'ensemble



BLAIN – gsv 2016

- > 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

>> 2.2.5. Des impacts sur le cadre de vie à anticiper et maîtriser

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 (dont Richomme)
- L'écriture de règles qui permettent de garantir l'insertion des futures constructions.

PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2^{ème} 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. Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire d'attraction nantaise

2.3.2. Un renforcement attendu du rôle des centralités, en lien avec les stratégies d'aménagement et de développement territorial portées à différentes échelles

2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

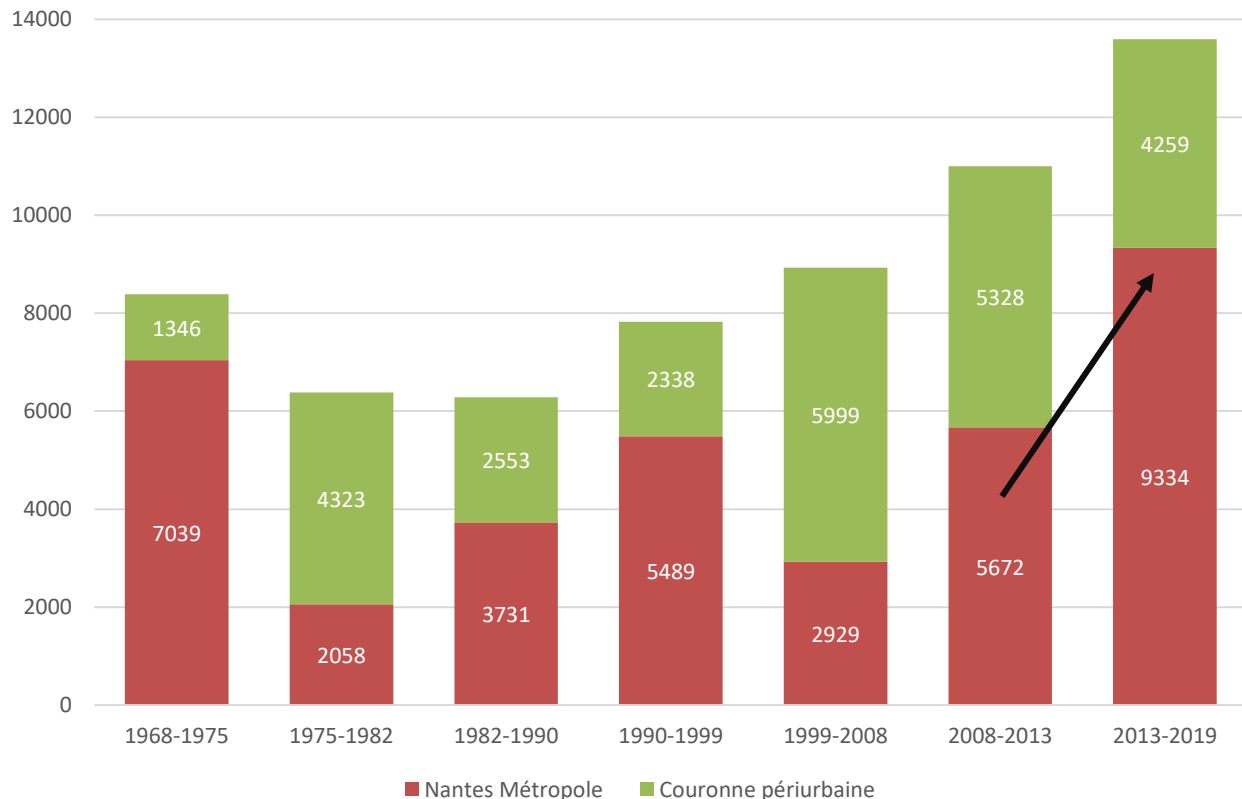
2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

>> 2.3.1. Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

Un ralentissement du 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 1968 et 2019)
(périmètre INSEE 2022)



Ce qui est en jeu :

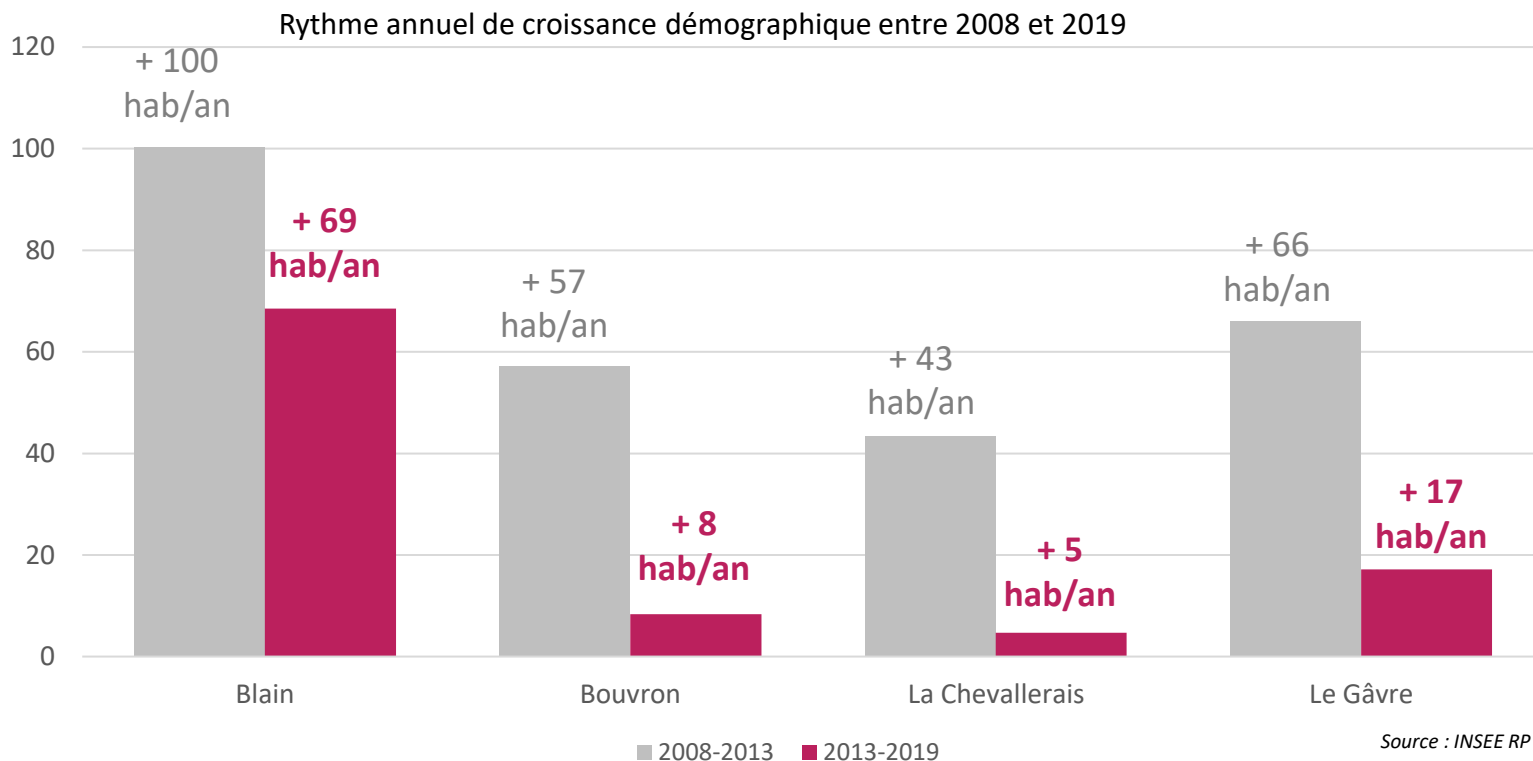
- L'accueil des nouveaux habitants du département dans le respect des équilibres territoriaux recherchés et dans la recherche de complémentarités entre les territoires



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.1. Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

Un net ralentissement de la croissance démographique observé sur l'ensemble du Pays de Blain



> Un ralentissement important observé sur les 4 communes, mais moins marqué sur Blain

Ce qui est en jeu :

- La reprise d'une croissance démographique maîtrisée, dans le respect de l'armature urbaine recherchée



2.3. Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1. Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire d'attraction nantaise

2.3.2. Un renforcement attendu du rôle des centralités, en lien avec les stratégies d'aménagement et de développement territorial portées à différentes échelles

2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.2. Un renforcement attendu du rôle des centralités, en lien avec les stratégies d'aménagement et de développement territorial portées à différentes échelles

Une armature urbaine définie au sein du SCoT du Pôle Métropolitain Nantes - St-Nazaire

> Une qualification de Blain comme pôle structurant inscrite dans le SCoT approuvé en 2016

> Des orientations visant à renforcer le rôle des polarités et des centralités :

« Construire en moyenne 7 800 logements par an, [...] avec une répartition entre les intercommunalités qui s'inscrit 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. »



Source : PADD du SCoT Pôle Métropolitain Nantes St-Nazaire

Ce qui est en jeu :

- Le maintien et le renforcement du dynamisme des centralités
- 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 REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.2. Un renforcement attendu du rôle des centralités, en lien avec les stratégies d'aménagement et de développement territorial portées à différentes échelles

Des dispositifs en faveur des centralités mis en œuvre sur le territoire

Le programme Petites Villes de Demain et l'Opération de Revitalisation de Territoire

- > Face au constat d'une dévitalisation des cœurs de ville du territoire et en particulier du bourg de Blain, le Pays de Blain et les 4 communes ont ainsi saisi dès 2019 l'opportunité offerte par le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) pour rendre possible la mise en œuvre d'une stratégie de reconquête partagée de leurs centralités.
- > Cette stratégie, reprise dans la convention d'adhésion au programme national Petites Villes de Demain (PVD) signée fin 2020, vise une requalification globale de ces centralités par la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement du tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.
- > Des secteurs opérationnels d'intervention sont ainsi définis sur les bourgs des quatre communes composant l'intercommunalité. La volonté politique est bien celle de répartir et optimiser le développement du territoire autour d'un pôle structurant dynamique (Blain) mais en lien avec des communes tout aussi dynamiques.

L'AMI « Cœur de bourg / Cœur de ville » du Département

- > Les 4 communes sont également lauréates de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « coeur de bourg / coeur de ville » lancé par le Département de Loire-Atlantique dans le cadre de sa politique de soutien aux territoires. A travers son soutien aux démarches et projets de revitalisation des centralités, ce dispositif du Département s'inscrit en faveur d'un aménagement durable du territoire, en contribuant au confortement de l'armature urbaine et à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Ce qui est en jeu :

- La revitalisation des centralités de chaque commune et en particulier celle de Blain

2.3. Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1. Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire d'attraction nantaise

2.3.2. Un renforcement attendu du rôle des centralités, en lien avec les stratégies d'aménagement et de développement territorial portées à différentes échelles

2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

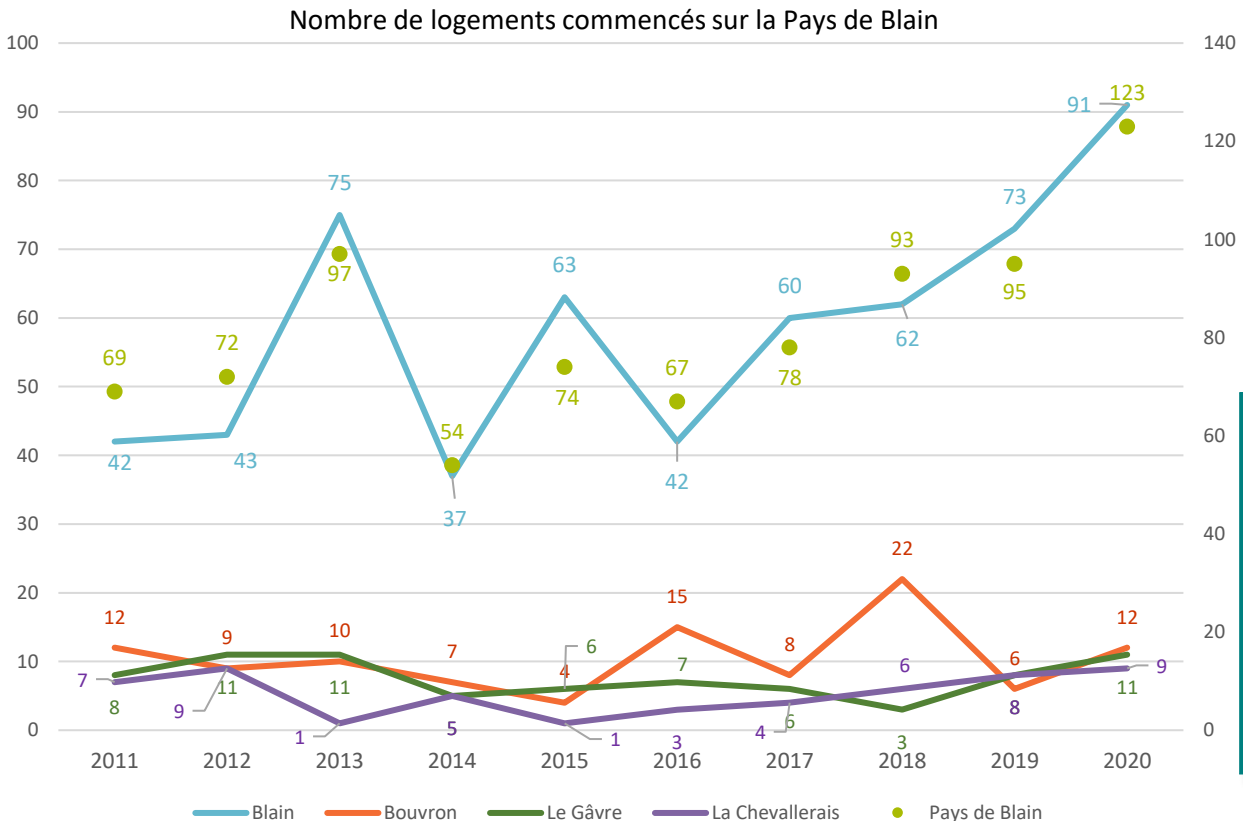
>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Une hausse du rythme de la construction neuve depuis 2017

> Une évolution qui s'explique par la hausse importante de production de logements sur la commune de Blain

> Sur la période 2013-2016
Une moyenne de 73 logements/an

> Sur la période 2017-2020
Une moyenne de 97 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

Source : DREAL Sitadel



>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Le « Point Mort habitat »

La production de logements sert à :

- 1 / maintenir la population d'un territoire
- 2/ accueillir de nouveaux habitants

Le « Point Mort habitat » → nombre de logements théoriques nécessaires pour maintenir la population sur le territoire

3 paramètres à prendre en compte pour définir le « point mort »

- A : Le renouvellement du parc (construction neuve et évolution du parc)
- B : Variation logements vacants et résidences secondaires
- C : Desserrement des ménages

Ainsi, sur la période 2013 - 2019 :

- > 127 nouveaux logements ont permis de maintenir la population au même niveau (point mort = A+B+C) → 27 % des nouveaux logements
- > Les 340 autres nouveaux logements réalisés sur cette même période ont permis d'accueillir de nouveaux ménages → 73 % des nouveaux logements

Ce qui est en jeu :

- Produire du logements pour accueillir des ménages extérieurs au territoire mais également les habitants des ménages déjà présents
- Anticiper les besoins futurs des habitants actuels (collégiens, lycéens, jeunes actifs...)

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

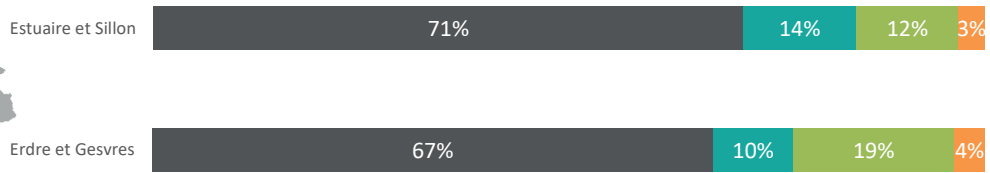
Un poids très important de la production en individuel pur

Répartition des logements commencés (individuels ou groupés) par EPCI entre 2015 et 2020

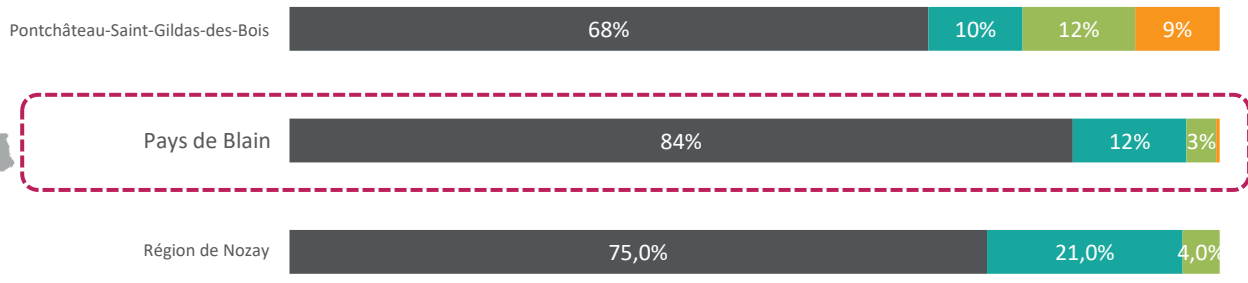


> Un poids très important de la production en individuel pur (84 %) et une sous-représentation de la production de logements en collectifs (3%), en comparaison avec les intercommunalités voisines et la moyenne observée à l'échelle départementale

>> Première couronne



>> Deuxième couronne



Source : DREAL Sitadel



Ce qui est en jeu :

- Répondre aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur parcours résidentiels



>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Une part de logements locatifs dans le parc qui reste stable

Territoire	Nombre de logements locatifs en 2019	Part des logements locatifs en 2019 dans le parc total	Part des logements locatifs en 2013 dans le parc total
Blain	1216	29,4%	29,9%
Bouvron	281	22,7%	23,1%
La Chevallerais	111	20,6%	18,6%
Le Gâvre	140	19,8%	20,0%
Pays de Blain	1747	26,4%	26,7%

Source : Insee RP 2013 et 2019

> Une augmentation du nombre de logements locatifs sur le Pays de Blain entre 2013 et 2019 (1 638 contre 1 747), principalement à Blain

> 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 ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Une part de logements locatifs dans le parc qui reste stable

Le parc locatif privé

Territoire	2013	2019	Evolution brute entre 2013 et 2019	Taux d'évolution entre 2013 et 2019	Taux d'évolution moyen annuel entre 2013 et 2019
Blain	778	820	42	5,4%	0,9%
Bouvron	223	226	3	1,2%	0,2%
Le Gâvre	117	128	11	9,6%	1,5%
La Chevallerais	89	105	16	17,5%	2,7%
Pays de Blain	1 207	1 279	72	5,9%	1,0%

Source : Insee RP 2013 et 2019

> Le nombre de logements locatif dans le parc privé sur le Pays de Blain est de 1 279 logements en 2019. Entre 2013 et 2019, le parc de logements locatifs a augmenté moins fortement que le parc total. La part des logements locatifs dans le parc total de logements est donc en recul.

> Suivant la répartition entre les communes des résidences principales (64 % des logements locatifs privés sont situés sur Blain et 66 % du parc pour les résidences principales), ce parc a connu entre 2013 et 2019 des évolutions variées en fonction des communes.

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Une part de logements locatifs dans le parc qui reste stable

Le parc locatif social

Territoire	2020	Part des logements locatifs sociaux par commune en 2020	Part des logements locatifs sociaux dans le parc total en 2019
Blain	438	82 %	11,5 %
Bouvron	71	13,3 %	6,1 %
Le Gâvre	15	2,8 %	2,3 %
La Chevallerais	10	1,9 %	1,2 %
Pays de Blain	534	100%	8,6 %

Source : enquête RPLS 2020 et 2021

Pôles des territoires voisins	Pourcentage	Nombre de LLS en 2020
Savenay	15,3%	530
Saint-Etienne de Montluc	9,7%	289
Nozay	8,9%	159
Treillièrre/Grandchamps	7,9%	463
Pontchâteau	6,0%	273
Nort sur Erdre	6,9%	249

> Le Pays de Blain compte 534 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020, soit 8,6 % du parc total de logements. Cette offre est toujours concentré sur Blain, à un peu plus de 82 % (la commune dispose 66 % du parc total de logements) ce qui conforte Blain dans son rôle de pôle structurant, offrant des possibilités plus intéressantes en termes de services, emplois, déplacements...

> La production de logements PLUS/PLAI représente seulement 8% de la construction neuve entre 2016 et 2021, loin des objectifs fixés par le SCoT (20%).



Les immeubles réhabilités du quartier Saint-Laurent à Blain

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Une part de logements locatifs dans le parc qui reste stable

Le parc locatif social

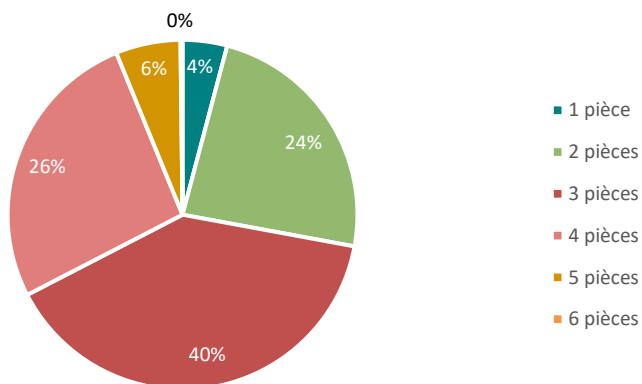
Territoire	Nombre de logements individuels en 2020	Nombre de logements collectifs en 2020	Total	Part des logements individuels	Part des logements collectifs
Blain	163	275	438	37%	63%
Bouvron	47	25	71	66%	34%
Le Gâvre	7	8	15	47%	53%
La Chevallerais	6	4	10	60%	40%

> La proportion de logements locatifs sociaux individuels et collectifs suit une répartition 1/3 - 2/3 sur la commune de Blain. Cette proportion s'inverse sur celle de Bouvron.

Pays de Blain	223	311	534	42%	58%
---------------	-----	-----	-----	-----	-----

Source : enquête RPLS 2021

Répartition des logements locatifs sociaux du Pays de Blain par taille de logements en 2020



> La majorité des logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal sont des T2, T3 et T4 (90 %).

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Une part de logements locatifs dans le parc qui reste stable

Le parc locatif social



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,...)

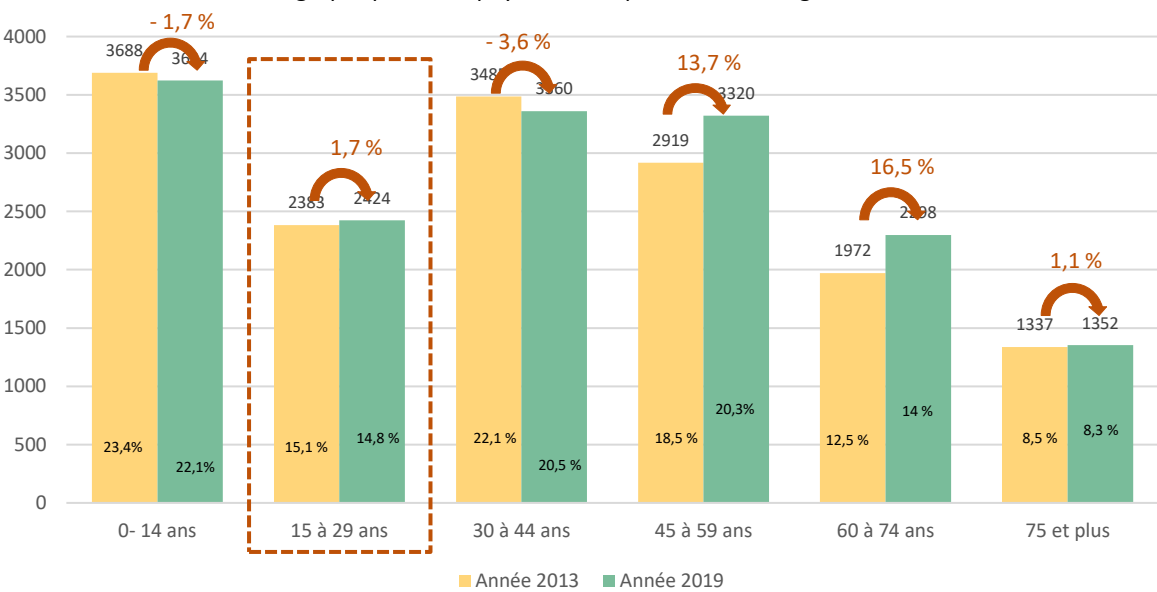
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Des publics aux besoins spécifiques

Les jeunes (15-29 ans)

Évolution démographique sur le pays de Blain par tranches d'âges entre 2013 et 2019



Évolution des 15-29 sur le Pays de Blain par sous-tranches d'âges entre 2013 et 2019

Tranches d'âges	Nombre en 2019	Nombre en 2013	Evolution brute entre 2013 et 2019	Evolution entre 2013 et 2019
15 à 19 ans	1 050	845	+ 205	+ 24,3 %
20 à 24 ans	634	687	- 53	- 7,7 %
25 à 29 ans	740	851	- 111	- 13,0 %

> Les 15-29 ans représentent un peu plus de 2 400 habitants en 2019 soit 15 % de la population totale du Pays de Blain. Au-delà du poids démographique de cette classe d'âges qui diminue, passant de 18 % en 1999, à 16 % en 2008 puis 15 % en 2013, le nombre d'individus de cette tranche d'âges est en recul.

> Sous-tranche majoritairement « captive », les 15-19 ans sont en progression. Cependant, les 20-24 ans et 25-29 ans, sont elles en net recul, avec respectivement -7,7 % et - 13 %.

> Ce public jeune, marquant le début d'un parcours résidentiel autonome, constitue un potentiel à la location comme à l'accession à la propriété. Cela pose la question de l'attractivité du territoire et de sa capacité à maintenir les jeunes ménages.

Total Pays de Blain	2 424	2 383	+ 41	+ 1,7%
---------------------	-------	-------	------	--------

Source : INSEE RP 2013 et 2019



>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Des publics aux besoins spécifiques

Les jeunes (15-29 ans)

- > Conduite d'une étude avec La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres
- > Résultat de l'étude : Possibilité de créer une structure de 20 logements sur la commune de Blain, ainsi que sur les communes de Treillières et Nort-sur-Erdre.
- > Dans le cadre de la requalification du quartier du Pré Saint-Laurent à Blain, Habitat 44 a transformé un bâtiment pour l'aménager en foyer de jeunes actifs de 20 chambres.



Ce qui est en jeu :

- L'accueil et le maintien de jeunes actifs sur le territoire

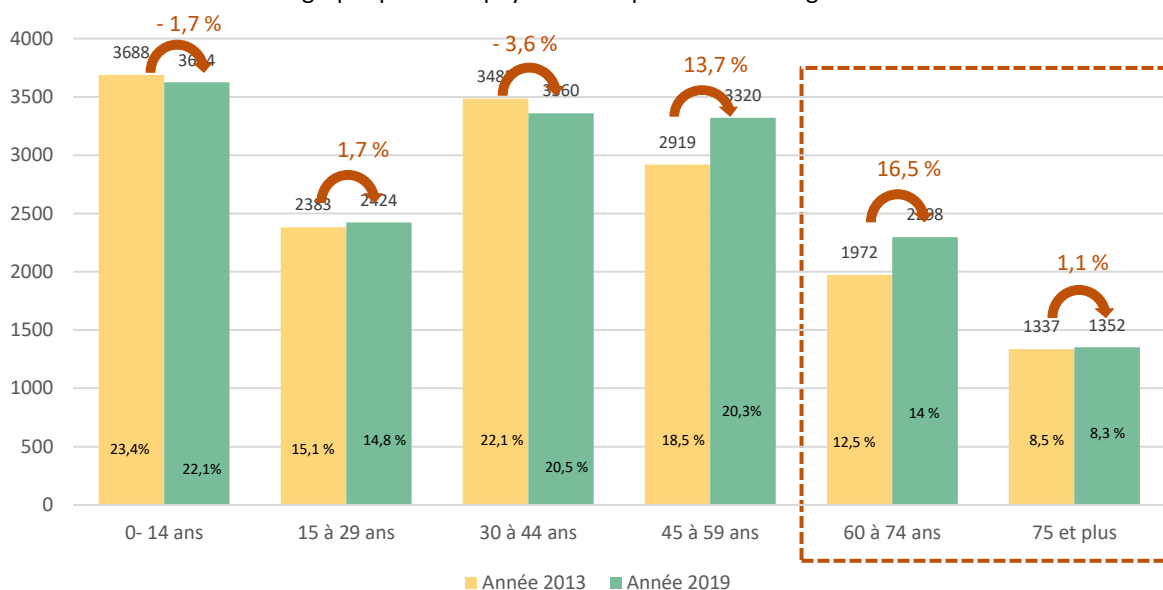
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Des publics aux besoins spécifiques

Les séniors (60 ans et plus)

Évolution démographique sur le pays de Blain par tranches d'âges entre 2013 et 2019



> Les plus de 60 ans représentent en 2019 3 650 individus, soit 22,3 % de la population totale du Pays de Blain. Cette part de la population ne représentait que 21 % en 2013. Les tranches d'âges « 60-74 ans » et « 75 ans et plus » sont celles qui ont le plus rapidement augmenté, avec respectivement +13 % et + 15 % entre 2013 et 2019.

> Comparativement, le vieillissement de la population sur le territoire du Pays de Blain est moindre que celui enregistré à l'échelle de la Loire-Atlantique. Entre 2013 et 2019, les tranches d'âges des 60 ans et plus a augmenté de 10,3 % sur le Pays de Blain contre 14 % à l'échelle de la Loire-Atlantique.

Évolution comparative des 60 ans et plus entre le Pays de Blain et la Loire-Atlantique

	Pays de Blain			Loire-Atlantique		
	60-74 ans	75 ans ou plus	Total	60-74 ans	75 ans ou plus	Total
Année 2013	1 972	1 337	3 309	187 256	111 511	298 767
Année 2019	2 298	1 352	3 650	220 386	120 115	340 501

Evolution sur la période	+16,5%	+1,1%	+10,3%	+17,7%	+7,7%	+14%
--------------------------	--------	-------	--------	--------	-------	------

Source : INSEE RP 2013 et 2019

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Des publics aux besoins spécifiques

Les séniors (60 ans et plus)

> Plusieurs EHPAD privés sur le territoire :

- à Blain, la résidence Vert Pré, composée de 56 lits classiques, d'une unité protégée de 12 lits recevant les personnes désorientées, Alzheimer ou apparentées, et d'une autre renforcée de 12 lits. Un Pôle d'Activité et de Soins Adaptés de 12 places est aussi prévu dans l'avenir.
- à Bouvron, Le logis de la petite forêt, d'une capacité d'accueil de 85 places ;
- à Blain, la résidence Bleu Océan, en cours de réhabilitation.

> Des logements locatifs adaptés (65 à Blain et 8 à Bouvron), permettant de vivre à proximité des commerces et dans des conditions décentes. Ces logements sont loués parfois sous conditions de ressources et les personnes peuvent solliciter l'intervention de services de maintien à domicile (aides ménagères, soins à domicile...).

> Au sein du parc privé, des travaux de maintien à domicile encouragés à travers des aides financières de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et du Pays de Blain : mise aux normes d'habitabilité (salle de bain, toilettes), adaptation de type rampe ou plan incliné, économies d'énergie...



Résidence Vert Pré à Blain



Espace Domicile à Blain

Ce qui est en jeu :

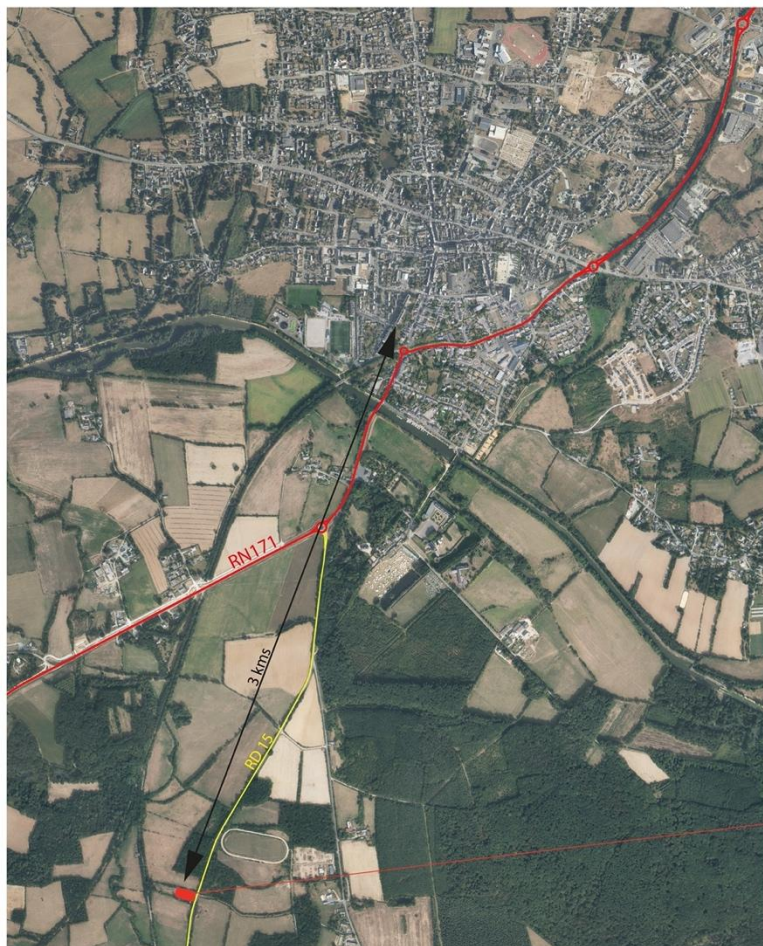
- L'accompagnement et l'anticipation du vieillissement de la population (adaptation des logements et des équipements, proximité des services...)

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Des publics aux besoins spécifiques

Les gens du voyage



> La commune de Blain dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage de 5 emplacements. Cette aire est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Blain.

> Ce dispositif d'accueil, tout en s'inscrivant dans une politique visant à organiser et favoriser le logement de cette population spécifique dans des conditions satisfaisantes, donne en contrepartie aux mairies des communes membres du Pays de Blain les moyens de réglementer le stationnement illicite de caravanes sur leur territoire communal.

> Le projet de schéma départemental des gens du voyage 2018-2024 ne prévoit pas d'adaptation nécessaire de la zone, ni de dispositif particulier pour la sédentarisation des gens du voyage.



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

Des publics aux besoins spécifiques

Les personnes en situation d'urgence sociale

- > Un Foyer d'accueil et d'hébergement (FAH), pouvant accueillir 17 adultes et 1 place en accueil temporaire
- > Un accueil de jour ouvert la semaine, en journée, pouvant accueillir 14 personnes et avec une place d'accueil temporaire. Le service a pour mission de soutenir des personnes dont l'autonomie est suffisante pour accomplir les actes de la vie courante et participer à des activités.



2.3. Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1. Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire d'attraction nantaise

2.3.2. Un renforcement attendu du rôle des centralités, en lien avec les stratégies d'aménagement et de développement territorial portées à différentes échelles

2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> 2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

Des tissus aux densités variées mais 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 St-Laurent = 30 à 40 logements / ha

Mixité de l'habitat : Logement collectif et individuel.

Parcelles de 210 à 460 m².

35 % d'espaces publics

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> 2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

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 m². 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 m².
24 % d'espaces publics

BOUVRON – Impasse des Saussaies = 13,2 logements / ha
Mixité limitée de l'habitat. Parcelles de 115 à 890 m²
25 % d'espaces publics

LA CHEVALLERAI – Rue du Maréchal Ferrant = **9** logts / ha
Pas de mixité. Parcelles de 490 à 1170 m²
25 % d'espaces publics

LE GÂVRE – Rue Jean de la Bretesche = 12,9 logements / ha
Maisons groupées. Parcelles de 260 à 840 m²
23 % d'espaces publics



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> 2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

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 m²
7,8 % d'espaces publics

BLAIN - Route de l'Isac = **6,2** logts / ha.
Quelques maisons groupées.
Parcelles de 640 à 2850 m².
7,5 % d'espaces publics.



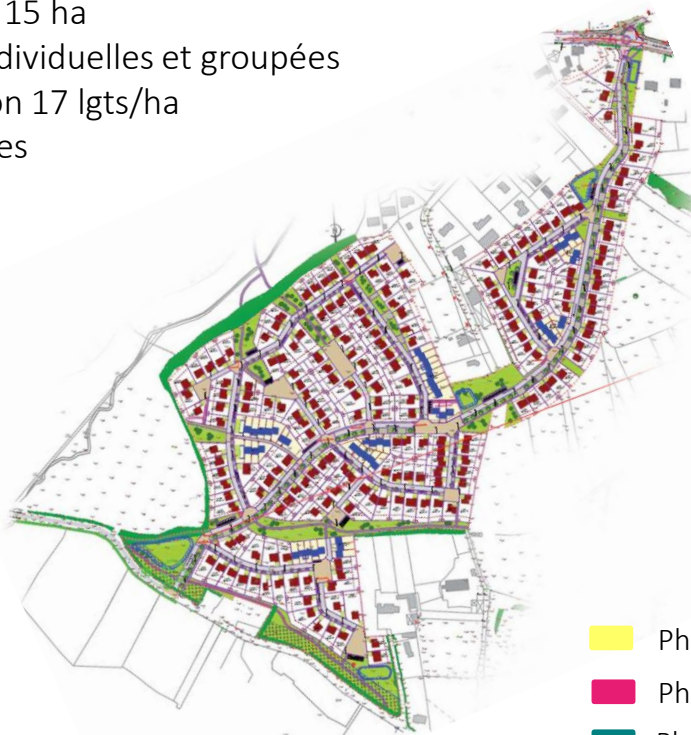
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> 2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

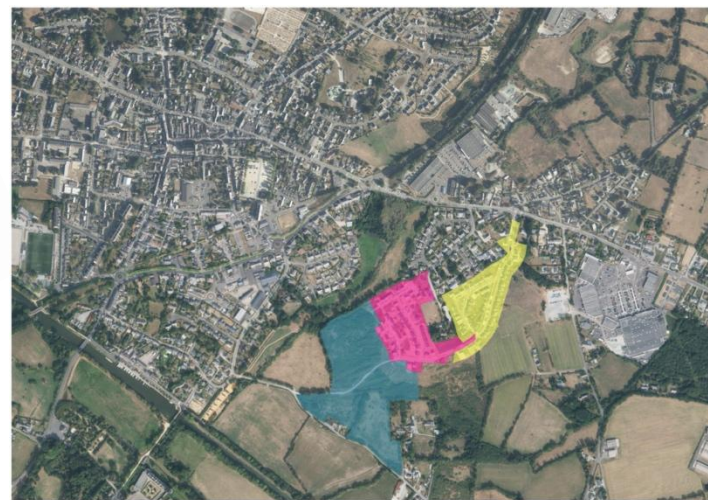
Des opérations d'ensemble récentes qui vont vers plus de densité

> Garenne de Rohan (Blain)

- Surface totale : 15 ha
- 270 maisons individuelles et groupées
- Densité : environ 17 lgts/ha
- 4 phases prévues



- Phase 1
- Phase 2
- Phases 3 et 4



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> 2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

Des opérations d'ensemble récentes qui vont vers plus de densité

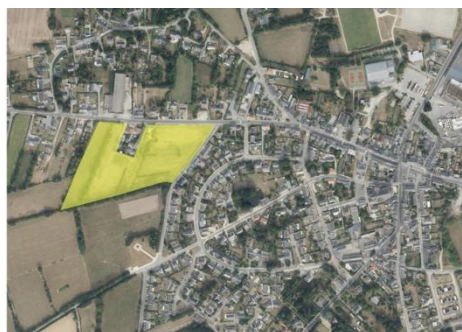
> Le Parc des Bâteliers (Blain)

- Surface totale : 2,76 ha
- 49 maisons individuelles et groupées
- Densité : environ 20 lgts/ha
- Fin de commercialisation intervenue en 2018



> Landes de Bardoul (Bouvron)

- Surface totale : 4,9 ha
- Nombre de logements : 46
- Densité : environ 22 lgts/ha
- Lancement de la consultation pour les travaux de voiries et paysages en juin 2018



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> 2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

Des objectifs de densité fixés par le SCoT

Les objectifs du SCoT en vigueur 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

>> 2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

Des objectifs de densité 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 m².

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

2.3. Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1. Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire d'attraction nantaise

2.3.2. Un renforcement attendu du rôle des centralités, en lien avec les stratégies d'aménagement et de développement territorial portées à différentes échelles

2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

La consommation d'espaces

- > La notion de consommation d'espaces a été mise en avant en 2010 par la loi Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II) et était destinée alors à maîtriser l'étalement urbain à travers les documents d'urbanisme.
- > Elle désigne le changement de la vocation dominante d'un espace (par exemple un terrain agricole devenu un lotissement d'habitation, un espace naturel transformé en zone d'activités...)



>> vocation principale des espaces

L'artificialisation des sols

- > Il s'agit d'une notion plus récente, introduite dans le droit par la loi Climat et Résilience d'août 2021.
- > L'artificialisation désigne « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».
- > Elle implique une lecture plus fine des espaces.



>> usage des sols

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

Focus sur le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)



Le Zéro Artificialisation nette (ZAN) est une notion introduite dans le droit français le 21 Août 2021 par la loi « Climat et Résilience ».

Quels sont les principes du ZAN ?

- > Un objectif national et ambitieux de préservation de la biodiversité
- > Une démarche progressive et cadencée (3 périodes décennales) jusqu'à l'atteinte du ZAN fixée en 2050 et qui impliquera un équilibre entre artificialisation et renaturation
- > Un processus de territorialisation*

Ce qui ne change pas avec le ZAN :

- > Répondre aux enjeux et besoins locaux (dynamiques et spécificités locales, densification maîtrisée...)
- > Promouvoir la sobriété foncière dans la mise en œuvre des projets

Qu'est-ce que la territorialisation* ?

C'est le processus de déclinaison de l'objectif national jusqu'au niveau local. Elle doit se faire de façon différenciée et territorialisée.

Elle devra progressivement apparaître dans tous les documents réglementaires (d'abord SRADET puis SCoT, PLUi et PLU.)

Cette déclinaison locale doit être finalisée au 21 Août 2027.

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

Ce que doit contenir le PLUi

> Dans le rapport de présentation :

« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. » (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme)

> Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

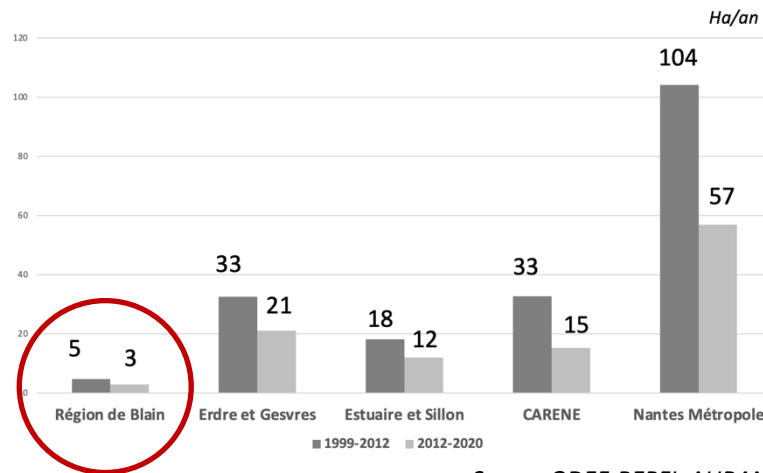
>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

Une tendance nette de diminution des consommations foncières, observée également sur les territoires voisins

> Sur le territoire du Pays de Blain, on constate une réduction de 40% du rythme de consommation foncière sur la période 2012-2020, par rapport à 1999-2012 ;

> Cette tendance à la baisse est également observable dans les autres territoires du Pôle Métropolitain Nantes - St-Nazaire :

- réduction de 36% du rythme de consommation foncière sur Erdre et Gesvres ;
- réduction de 35% du rythme de consommation foncière sur Estuaire et Sillon ;
- réduction de 53% du rythme de consommation foncière sur la CARENE ;
- réduction de 45% du rythme de consommation foncière sur Nantes Métropole.



Source ODEF-REPM, AURAN

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

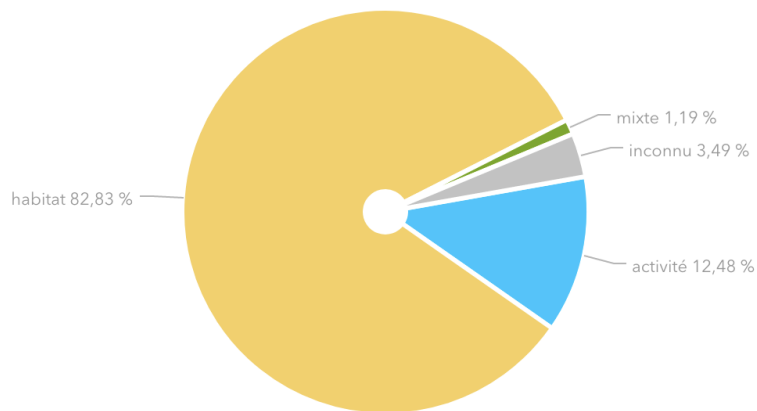
L'observatoire national de l'artificialisation des sols

> L'Observatoire national de l'artificialisation des sols (ONAS) a été créé en mai 2019 dans le cadre du Plan pour la biodiversité. Il a pris la forme d'une plate-forme en ligne ouverte à tous, permettant de suivre l'évolution de l'artificialisation et (à terme) d'évaluer si l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) est atteint.

> Les statistiques sont produites par le CEREMA à l'appui des fichiers fonciers. Le concept « d'artificialisation des sols » au sens de l'ONAS est proche de celui qui, dans le Code de l'Urbanisme, est désigné par l'expression « consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

> L'ONAS indique une consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2011-2021 de 78 ha, dont une très grande partie à vocation « habitat » (à plus de 80%).

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

L'observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

La démarche :

> En complément des données de l'ONAS mises à disposition par l'État, le législateur laisse la possibilité de compléter la mesure effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) par des données locales (notamment des modes d'occupation des sols), lorsqu'elles sont disponibles.

> S'inscrivant dans ce cadre, une démarche locale associant les Agences d'urbanisme, la DDTM et le CD44 est actuellement menée. Il s'agit de donner la capacité aux territoires d'analyser précisément leurs trajectoires locales en matière de consommation foncière et suivre les objectifs inscrits dans les documents de planification, en lien avec les enjeux de la Loi Climat & Résilience et la trajectoire du ZAN.

La méthode :

> Cet outil s'appuie notamment sur la combinaison des outils locaux d'observation foncière mis en place par l'AURAN (ODEF/REPM) et le Département de Loire-Atlantique (BDMOS 2020), et l'analyse des orthophotos locales de 2009 et 2020. Il permet de cartographier les consommations foncières sur la période 2009-2020 et la situation du territoire à l'été 2020.

> Pour le territoire du Pays de Blain, une analyse complémentaire des consommations foncières sur la période allant de l'été 2020 à l'été 2021 a également été effectuée (à l'aide de l'image satellite Spot 2021).

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

L'observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

Les résultats observés :

	Période 2009-2020	Période été 2020 - été 2021 (analyse complémentaire)	Période 2009-2021 (total)
Perte d'espaces NAF	62,8 ha	2,3 ha	65,1 ha
<i>dont habitat et mixte</i>	34,6	2,3	36,9
<i>dont activités (artisanat, industrie...)</i>	7,9		7,9
<i>dont autres (infrastructures et équipements isolés...)</i>	20,3 <i>(dont 11,5 ha liés à l'aménagement de la déviation de Bouvron)</i>		20,3
Autres évolutions d'occupation du sol	51,8 ha		51,8 ha
<i>dont activités agricoles (bâtiments, espaces de stockage divers...)</i>	21,4		21,4
<i>dont densification (remplissage de dents creuses, divisions de parcelles, renouvellement urbain...)</i>	30,4		30,4

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

L'observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

Les résultats observés :

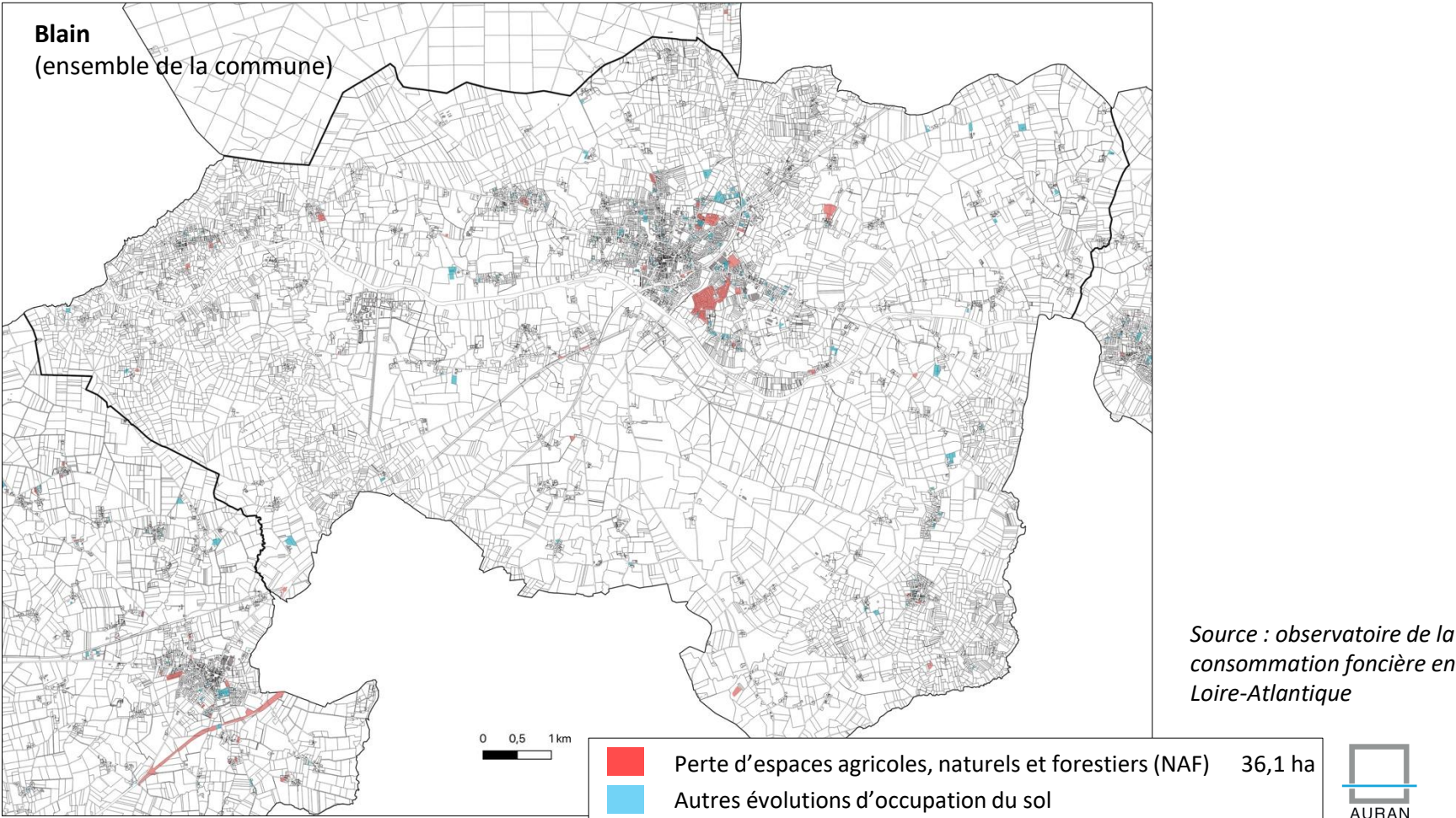
- > Sur la période 2009-2020, la perte d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur le Pays de Blain est de 62,8 ha. Cela correspond à un rythme annuel moyen de 6,28 ha, soit 57,1 ha en « volume de référence ZAN » (rapporté à une période de 10 ans).
- > En prenant en compte la période allant de l'été 2020 à l'été 2021, la perte d'espaces NAF sur la période 2009-2021 sur le Pays de Blain est de 65,1 ha. Cela correspond à un rythme annuel moyen de 6,51 ha, soit 54,3 ha en « volume de référence ZAN » (rapporté à une période de 10 ans).
- > La répartition par commune des 65,1 ha de perte d'espaces NAF identifiés sur 2009-2021 est la suivante :
 - 36,1 ha sur Blain ;
 - 20,5 ha sur Bouvron (dont 11,5 ha liés à la réalisation de la déviation de Bouvron) ;
 - 7,3 ha sur Le Gâvre ;
 - 1,2 ha sur la Chevallerais.

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

L'observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

Carte des consommations foncières identifiées entre 2009 et 2021

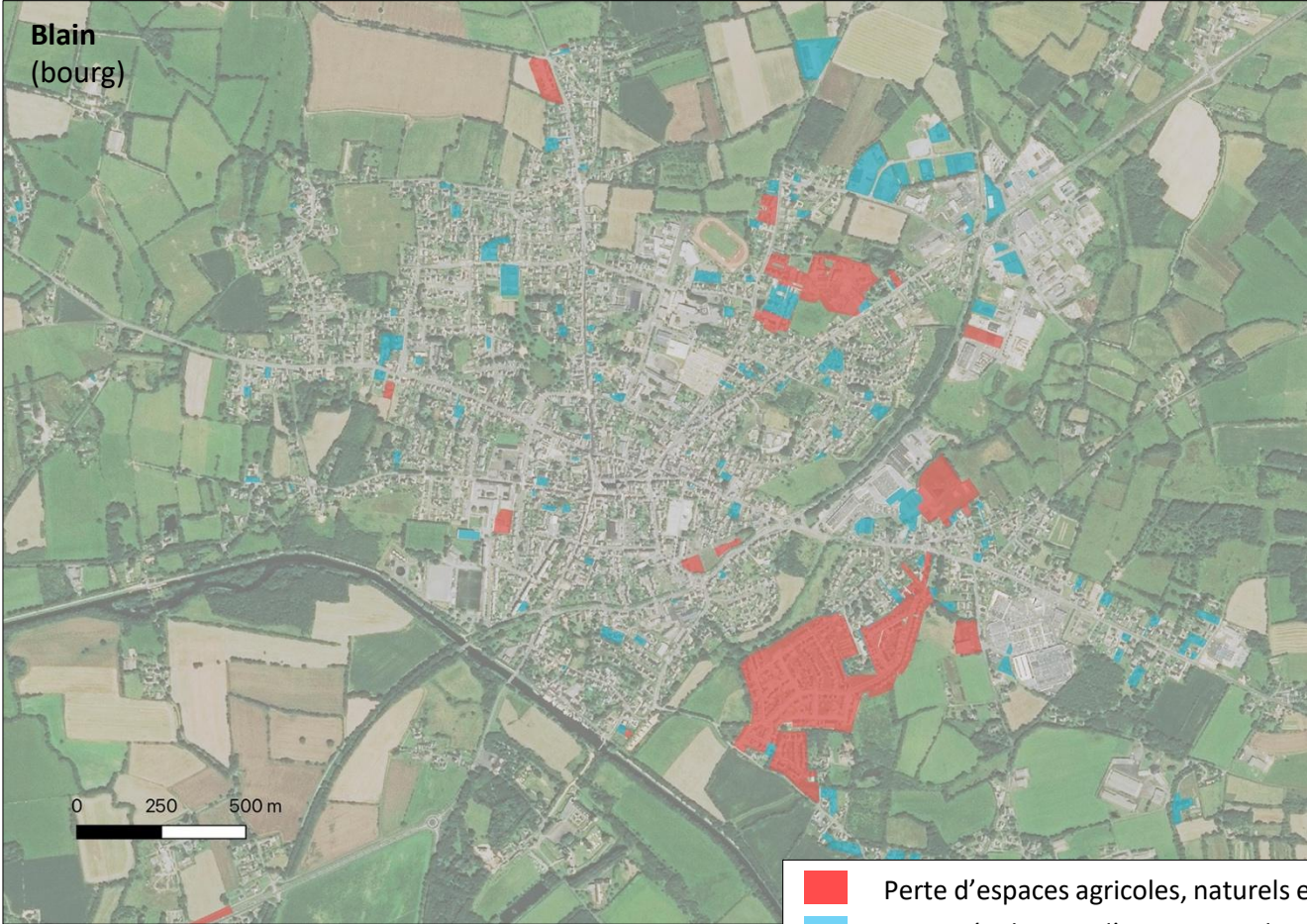


2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

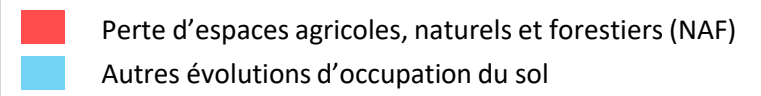
>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

L'observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

Carte des consommations foncières identifiées entre 2009 et 2021



Source : observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

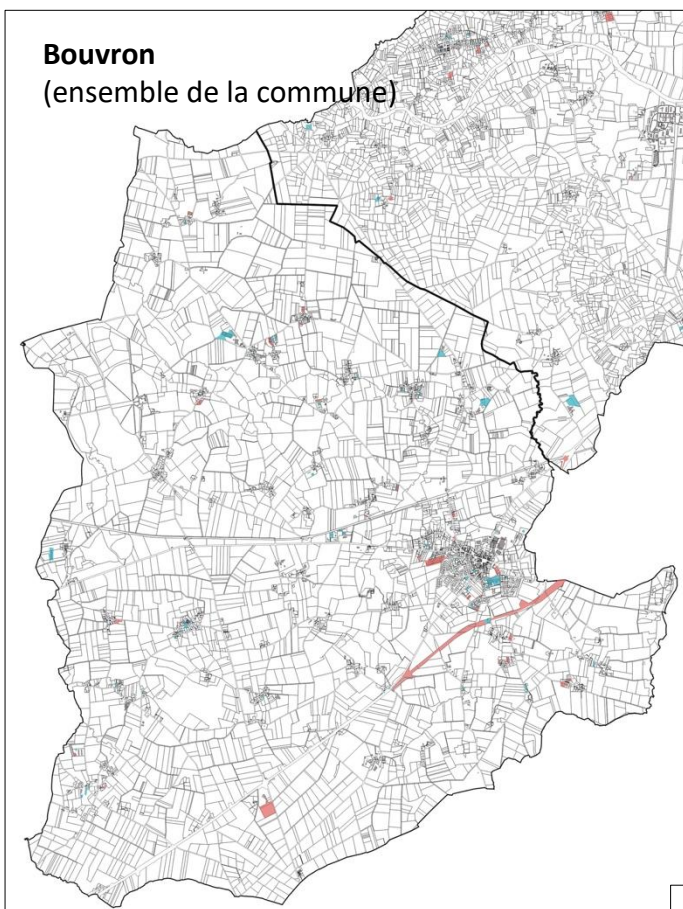


2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

L'observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

Carte des consommations foncières identifiées entre 2009 et 2021



Source : observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

	Perte d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF)	20,5 ha
	Autres évolutions d'occupation du sol	

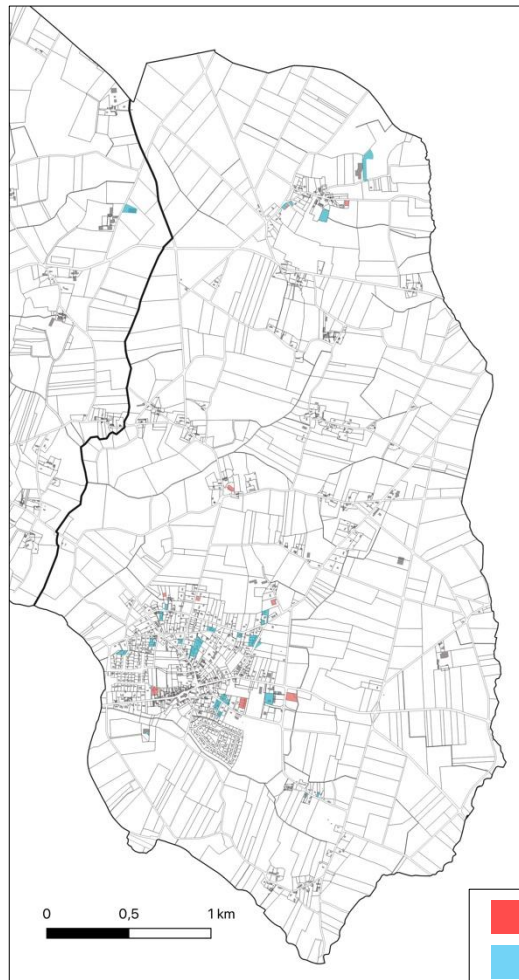
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

L'observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

Carte des consommations foncières identifiées entre 2009 et 2021

La Chevallerais
(ensemble de la commune)



La Chevallerais
(bourg)



Source : observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

■	Perte d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF)	1,2 ha
■	Autres évolutions d'occupation du sol	

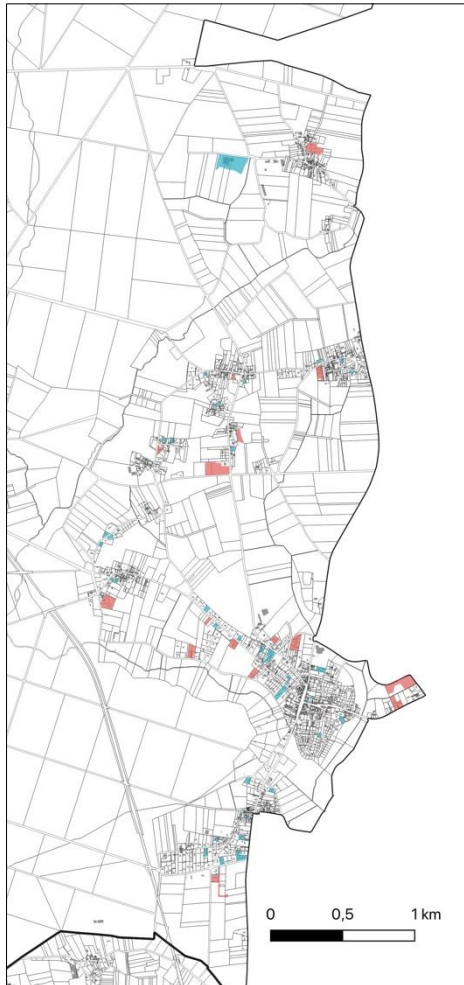
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

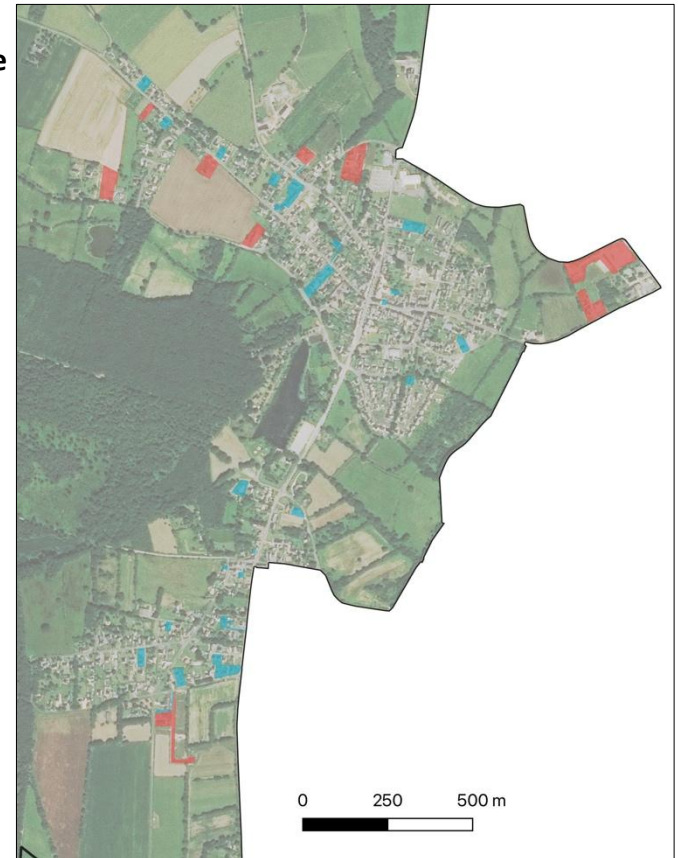
L'observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

Carte des consommations foncières identifiées entre 2009 et 2021

Le Gâvre
(ensemble de la
commune)



Le Gâvre
(bourg)



Source : observatoire de
la consommation foncière
en Loire-Atlantique

- Perte d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) 7,3 ha
- Autres évolutions d'occupation du sol

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.5. L’inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

L’observatoire de la consommation foncière en Loire-Atlantique

Consommation foncière identifiée entre 2021 et 2025 (source : Citadia)

Depuis 2021, l’essentiel des autorisations délivrées ont cependant concerné en priorité des secteurs déjà urbanisés. Elles ont majoritairement permis de valoriser le tissu urbain existant, notamment par le comblement de dents creuses, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de limitation de l’artificialisation.

➤ **Les résultats sur la période 2021 – 2025**

La trajectoire de la consommation foncière entre 2021 et 2025 a été permise grâce à un croisement de la couche MOS et de géolocalisation des autorisations d’urbanisme.

La trajectoire engagée depuis 2021 témoigne d’un recentrage progressif de l’urbanisation sur les espaces déjà urbanisés, avec une consommation limitée des espaces ENAF.

Sur les quatre dernières années, la Communauté de communes a observé une trajectoire de sobriété foncière traduite par un rythme moyen de consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) **de 2,75 hectares par an**. À titre de comparaison, le rythme de consommation sur la période de référence 2011-2021 s’établissait à 5 hectares par an.

Commune	2021 - 2025
Blain	1,80
Bouvron	4,16
La Chevallerais	0
Le Gâvre	5,07
Total	11,02

2.3. Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1. Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire d'attraction nantaise

2.3.2. Un renforcement attendu du rôle des centralités, en lien avec les stratégies d'aménagement et de développement territorial portées à différentes échelles

2.3.3. Une diversification progressive du parc de logements

2.3.4. Des formes urbaines qui évoluent

2.3.5. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière

2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

En lien avec l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, une étude précise, quantitative et qualitative de la consommation d'espaces doit être proposée dans le cadre du PLUi. Cette analyse vise à qualifier les habitudes d'urbanisation du territoire (extension, renouvellement, construction diffuse...). Elle est complétée par une étude sur les capacités de densification du territoire. Le foncier étant une ressource finie et non renouvelable, cette clef d'entrée vers le projet permet de poser les bases d'un questionnement autour du devenir de nos espaces, de nos terres agricoles, de nos terres naturelles, de nos bourgs et villages en cohérence avec les objectifs de développement à définir.

Identification des potentiels non bâtis :

Le développement urbain des bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en coeur de bourg. Ces dents creuses, coeurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Elles permettent également de proposer des espaces constructibles sans pour autant consommer de terres agricoles. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis et plus récemment, par la loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui pourra être réalisée en renouvellement urbain.

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

Le travail de repérage du référentiel foncier a consisté en plusieurs étapes :

1. Une première évaluation de la superficie disponible en gisements a été réalisée. La méthodologie s'est appuyée sur la Base de Données (BDD) des Gisements Fonciers dont disposait l'intercommunalité en 2023 (travaillée par l'AURAN et par PBC)
2. La correction manuelle des résultats ;
3. L'identification des terrains non mobilisables soumis à des contraintes règlementaires, environnementales ou sécuritaires trop fortes et contraignantes ;
4. La prise en compte de la contribution des élus à l'issus des temps d'échange spécifiques organisés pour chaque commune.

Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économe en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLUi. Le PLUi vise à mobiliser en premier lieu les dents creuses stratégiques identifiées comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Un ratio de rétention foncière appliqué

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans le caractère contraint de ces espaces. Le parcellaire multiple rend l'acquisition des terrains complexe et parfois couteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projets d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site.

Compte tenu de la difficulté que peut représenter la mobilisation de gisements fonciers (dureté foncière, topographie, problème d'accès...), **l'hypothèse de travail retenue est celle d'une mobilisation de la moitié des gisements recensés**

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



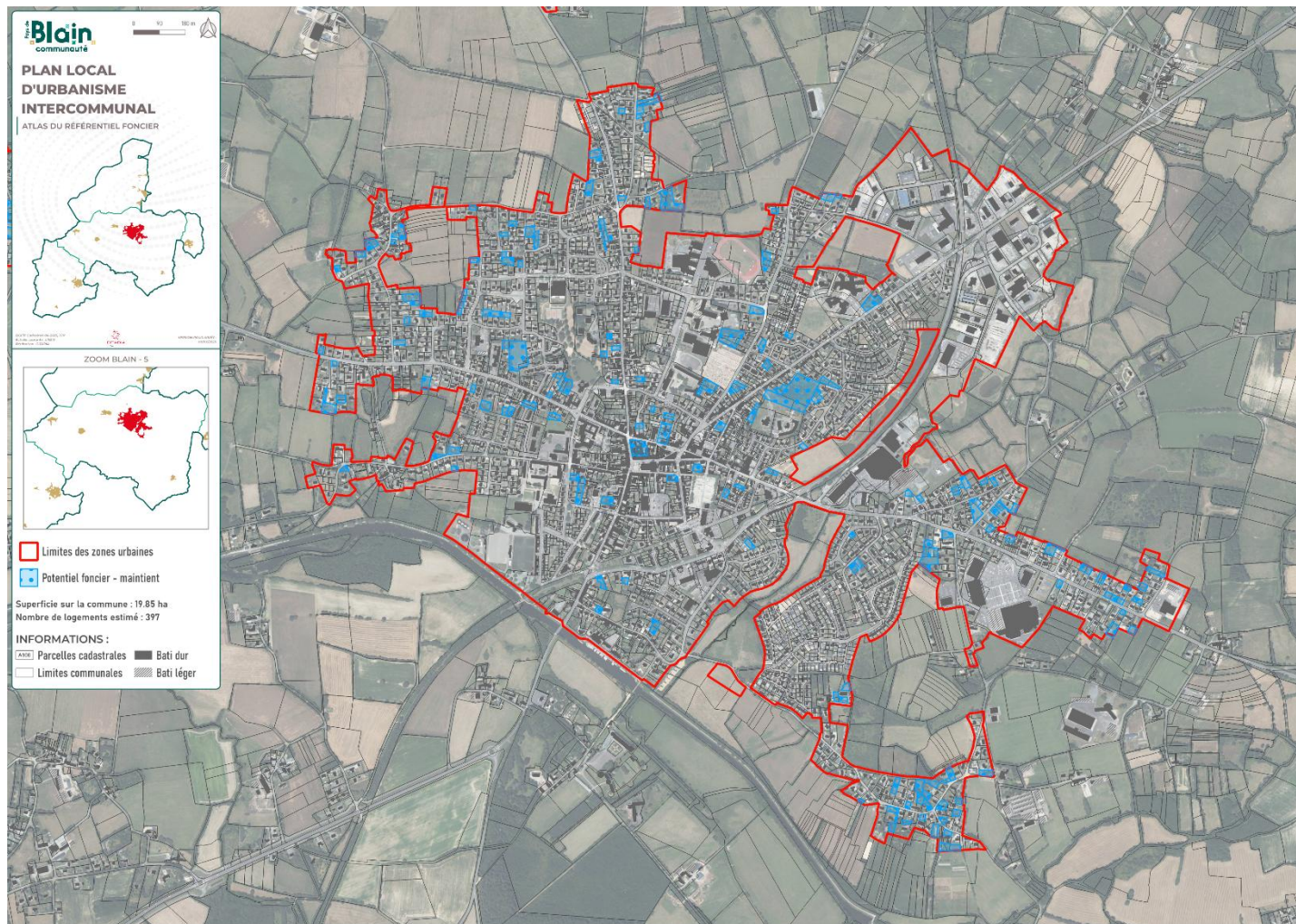
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



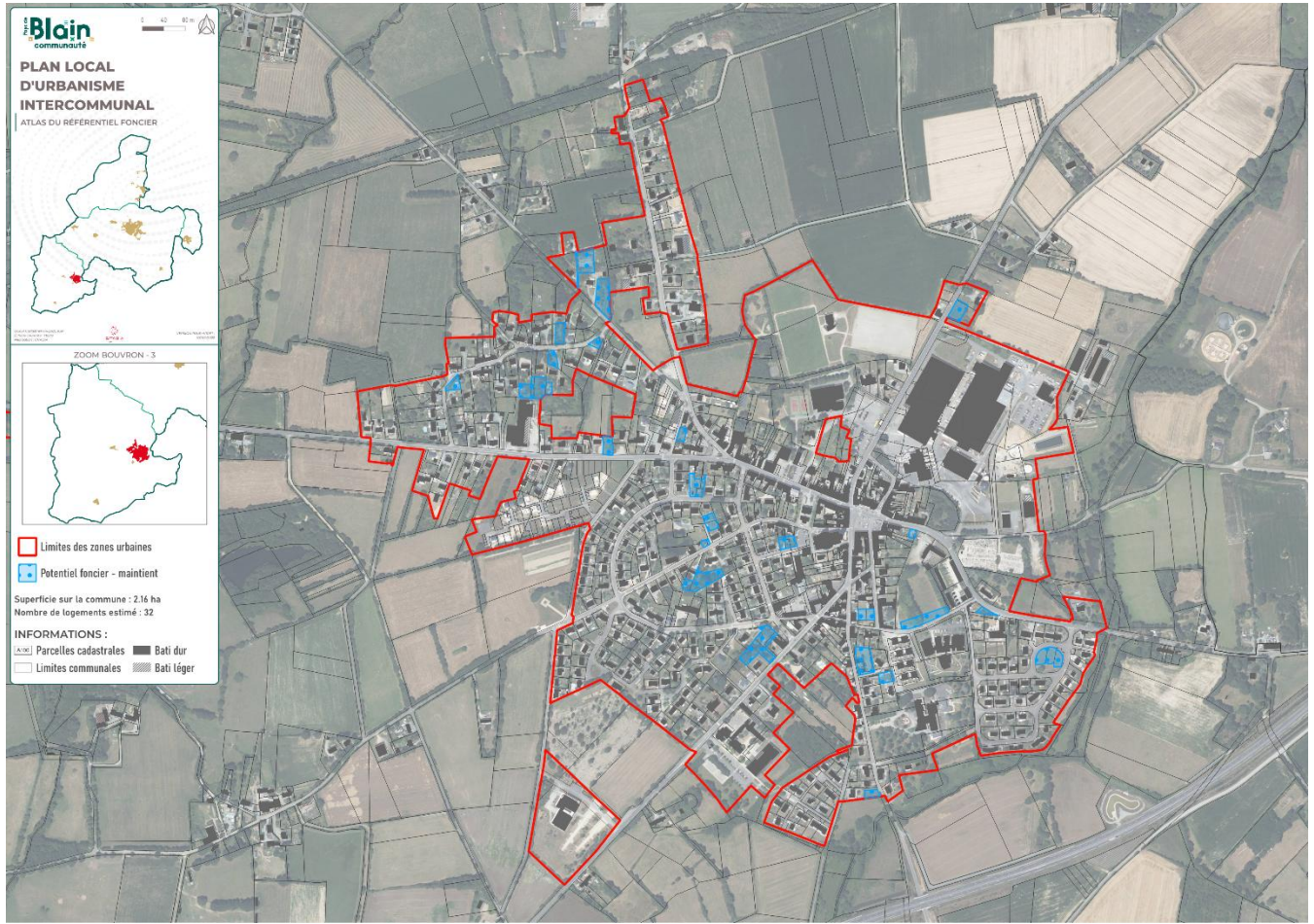
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



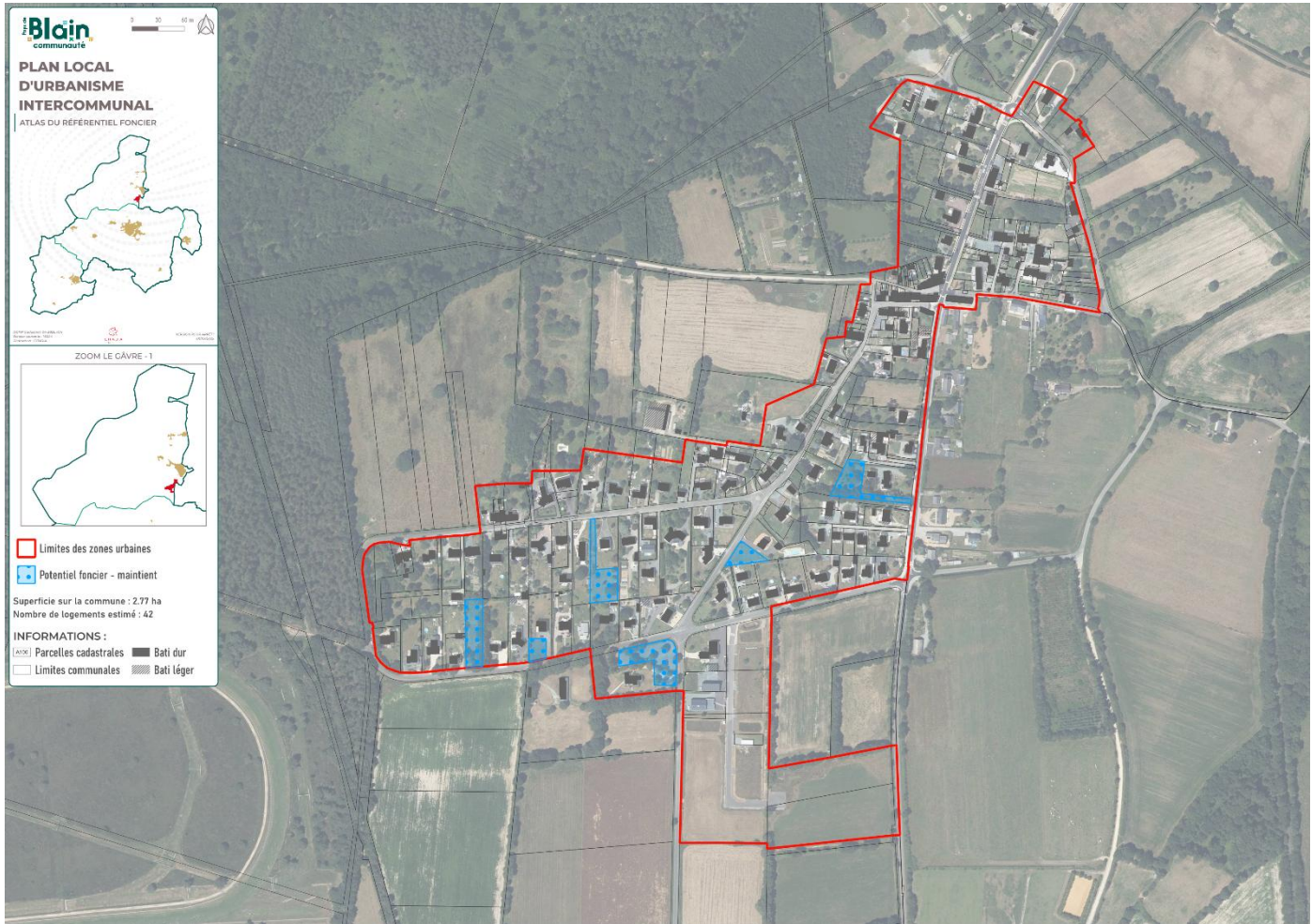
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains



2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> 2.3.6. Des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains

L'étude réalisée sur le potentiel de densification montre que le territoire dispose **d'une importante marge d'intensification urbaine, mais cette capacité varie d'une commune à l'autre**. En effet, les différences dans la structure urbaine (tissu dense ou plus aéré), la taille et le style des constructions, la nature plus rurale ou urbaine des zones, ainsi que la pression foncière influencent fortement la disponibilité de foncier et d'immobilier. L'étude a également révélé que des dynamiques spontanées de densification sont déjà en place sur le territoire.

Afin de déterminer le nombre de logements potentiels en densification, le choix méthodologique a été d'appliquer les densités de logement imposées par le SCOT et qui diffèrent selon les communes.

Ces résultats ci-dessous confirment les objectifs d'intensification urbaine définis par le PADD, permettant au PLUi d'adopter une position ambitieuse sur la densification des zones déjà urbanisées.

Commune	Nombre d'ha identifiés	Rétention de 50%	Densité SCOT	Nombre de logements
Blain	19,85	9,92	40 log/ha	397
Bouvron	2,16	1,08	30 log/ha	32
La Chevallerais	2,42	1,21	30 log/ha	36
Le Gâvre	2,77	1,39	30 log/ha	42
Total	27,21	13,60		507

PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2^{ème} 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

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. Un rayonnement qui tend à s'affaiblir à l'échelle départementale

3.1.2. Un recentrage récent de la croissance démographique et de la production de logements

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

3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

>> 3.1.1. Un rayonnement qui tend à s'affaiblir à l'échelle départementale

Un pôle structurant identifié par le SCOT



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

Les pôles structurants du SCOT

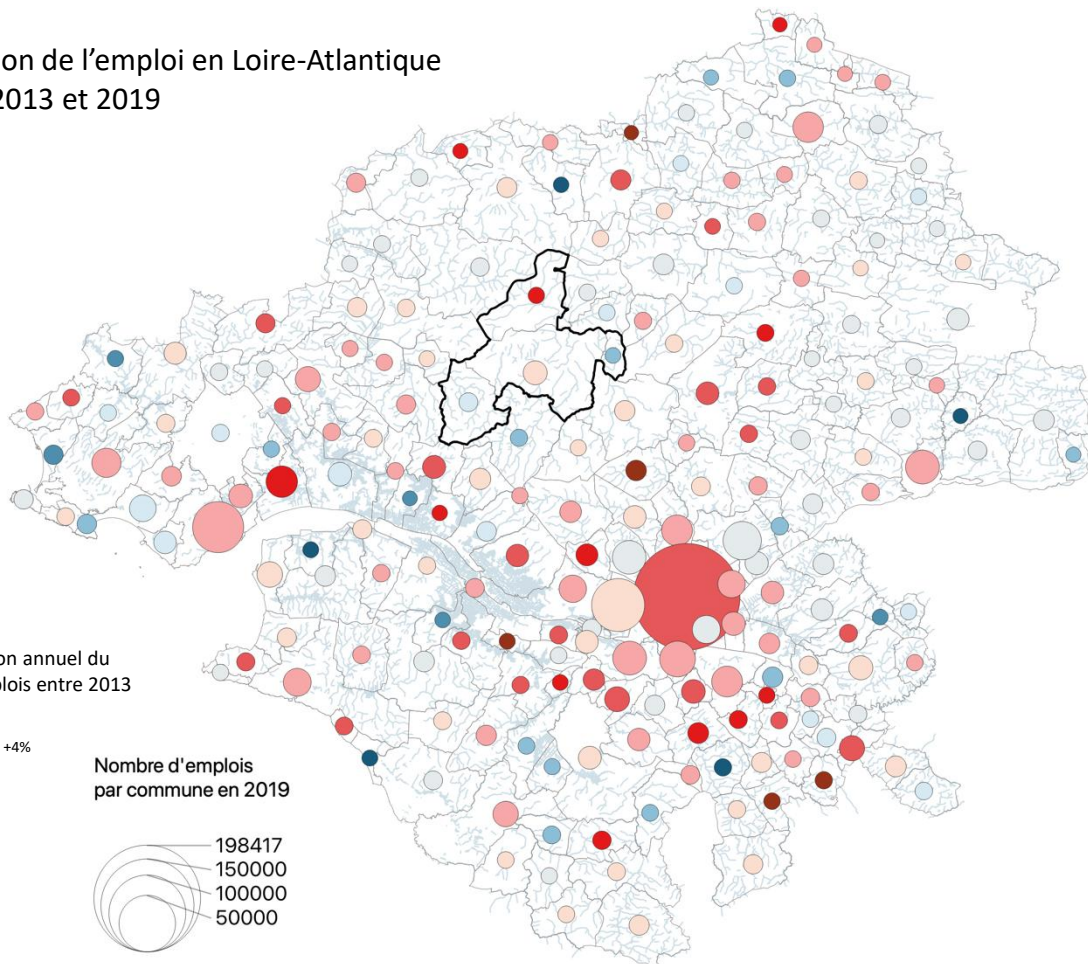
« Du fait de leur poids démographique et économique, de leur niveau d'équipements, de services et de commerces, ces pôles assurent une fonction essentielle dans l'organisation de l'offre territoriale du territoire Nantes-Saint-Nazaire. »

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

>> 3.1.1. Un rayonnement qui tend à s'affaiblir à l'échelle départementale

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

Évolution de l'emploi en Loire-Atlantique
entre 2013 et 2019



> 3 699 emplois à Blain = 73 % des emplois du territoire intercommunal

> + 19 emplois à Blain par rapport à 2013 ; une progression de l'emploi beaucoup marquée dans les communes voisines d'Héric, Savenay, Malville et Fay-de-Bretagne

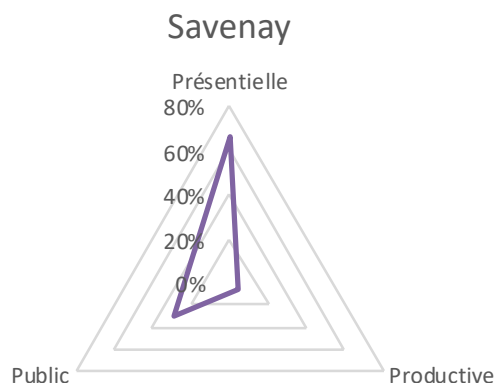
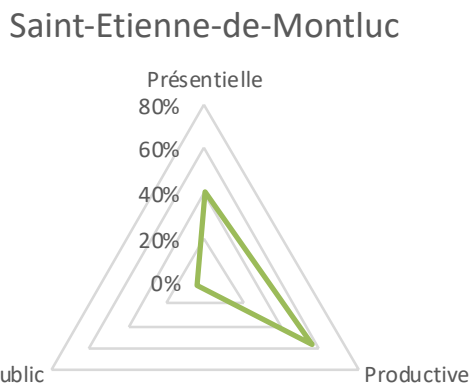
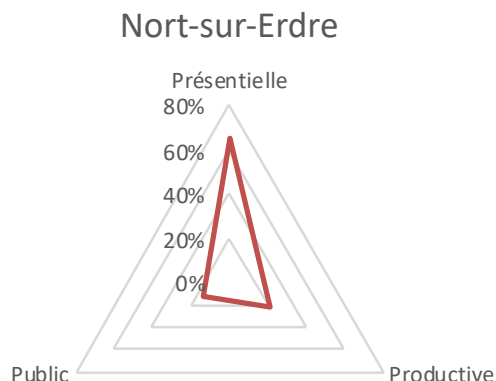
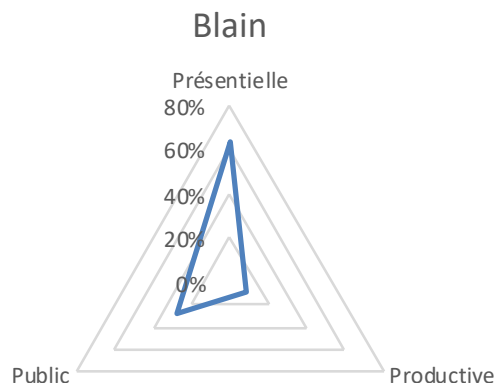
> A l'échelle du Pays de Blain : - 0,1 % emplois entre 2013 et 2019 (inversion de la tendance positive observée sur la période 2008-2013)

Source : INSEE 2013, 2019

>> 3.1.1. Un rayonnement qui tend à s'affaiblir à l'échelle départementale

Un poids important de l'emploi public

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



- Blain présente un profil similaire à Savenay, marqué par la forte présence de l'emploi public.

Ce qui est en jeu :

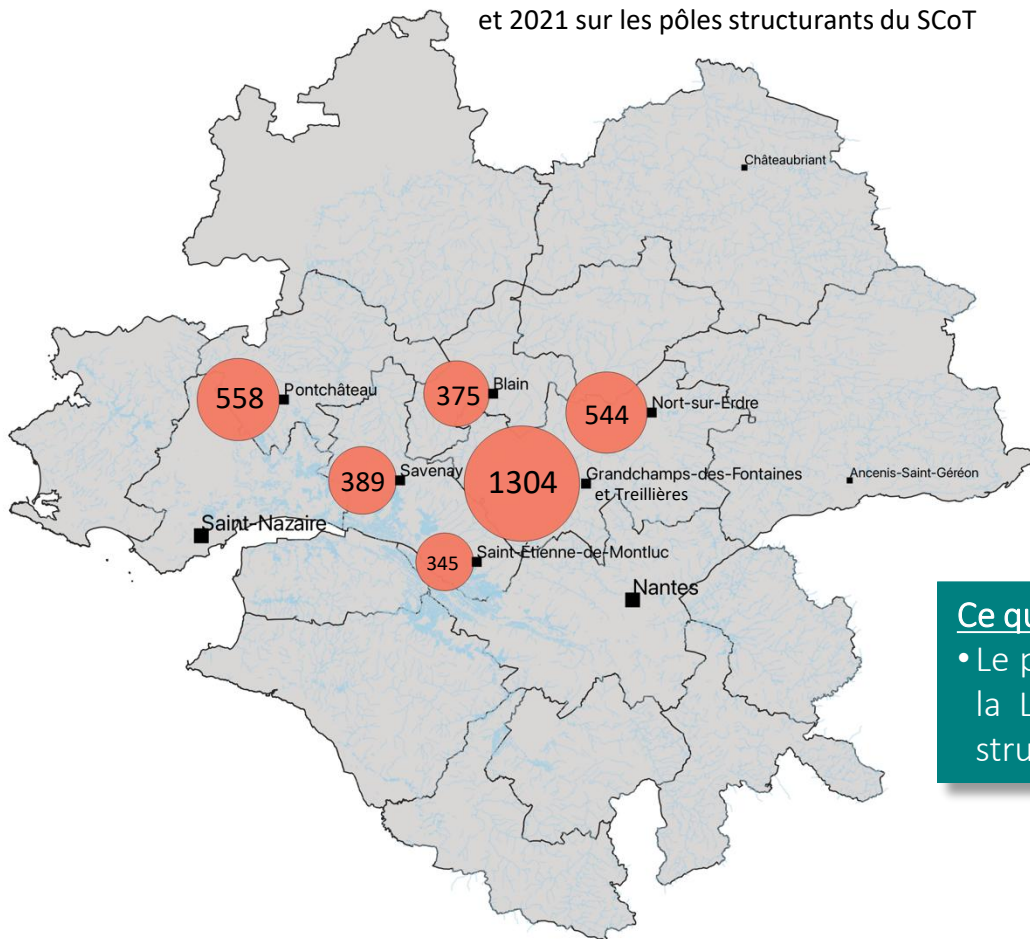
- Le renforcement de Blain comme pôle d'emploi structurant sur les différentes sphères économiques

Source : Insee, FLORES 2019

>> 3.1.1. Un rayonnement qui tend à s'affaiblir à l'échelle départementale

Un pôle relativement modeste en termes de production de logements

Nombre de constructions neuves entre 2016 et 2021 sur les pôles structurants du SCoT



> Blain, « troisième pôle structurant » en termes de logements et de population mais seulement le « cinquième pôle structurant » en termes de production de logements entre 2016 et 2021

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

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

3.1.1. Un rayonnement qui tend à s'affaiblir à l'échelle départementale

3.1.2. Un recentrage récent de la croissance démographique et de la production de logements

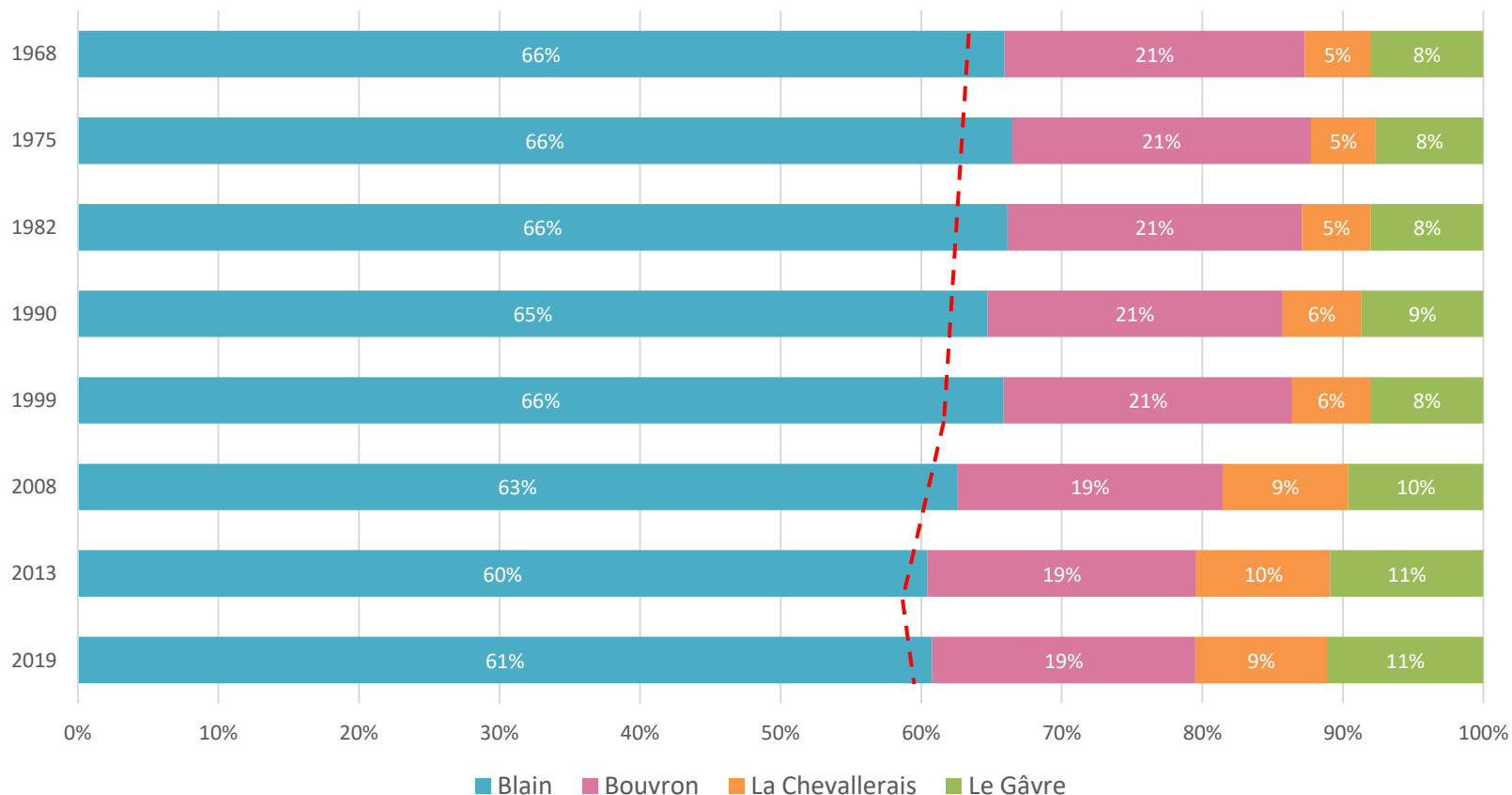
3.1.3. Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

>> 3.1.2. Un recentrage récent de la croissance démographique et de la production de logements

Une hausse récente du poids démographique de Blain au sein du territoire intercommunal, après une longue période de baisse

Répartition de la population dans les communes du Pays de Blain en 2019



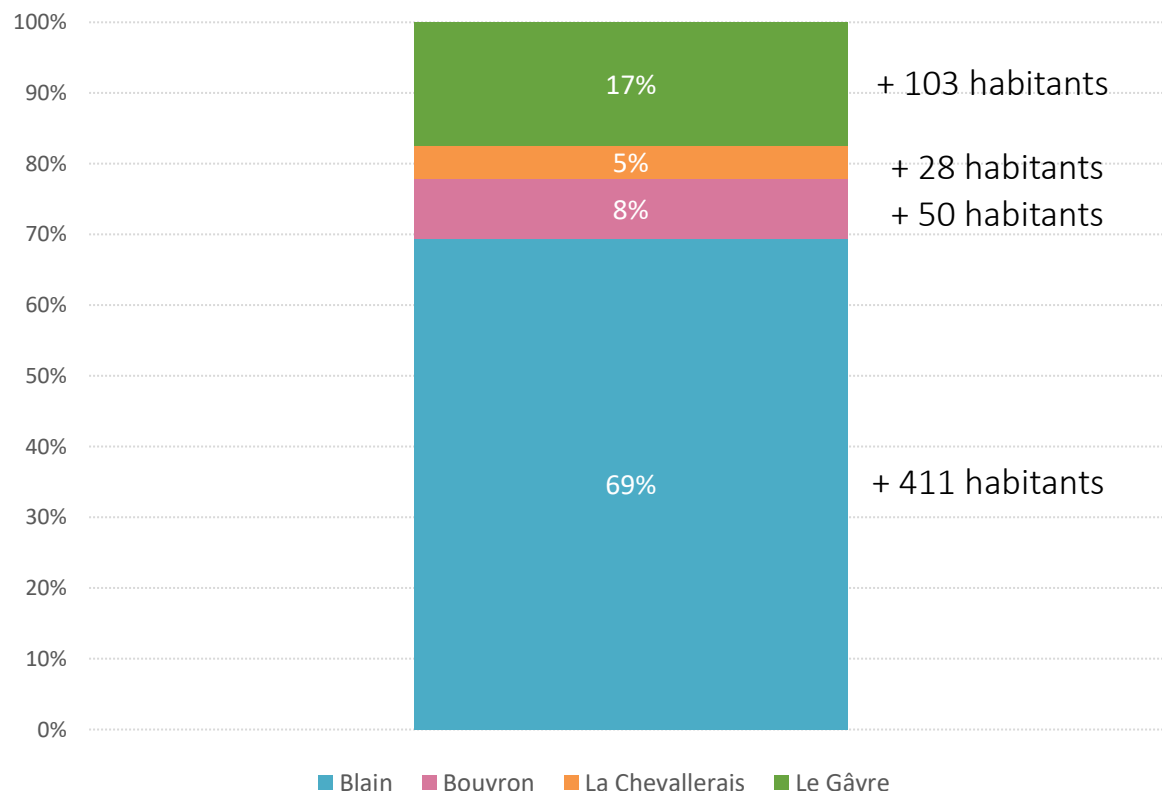
Source : Insee-RP 2019



>> 3.1.2. Un recentrage récent de la croissance démographique et de la production de logements

Un net recentrage de la croissance démographique sur Blain par rapport à la période 2008-2013

Répartition de la croissance par commune (période 2013-2019)



A Blain :

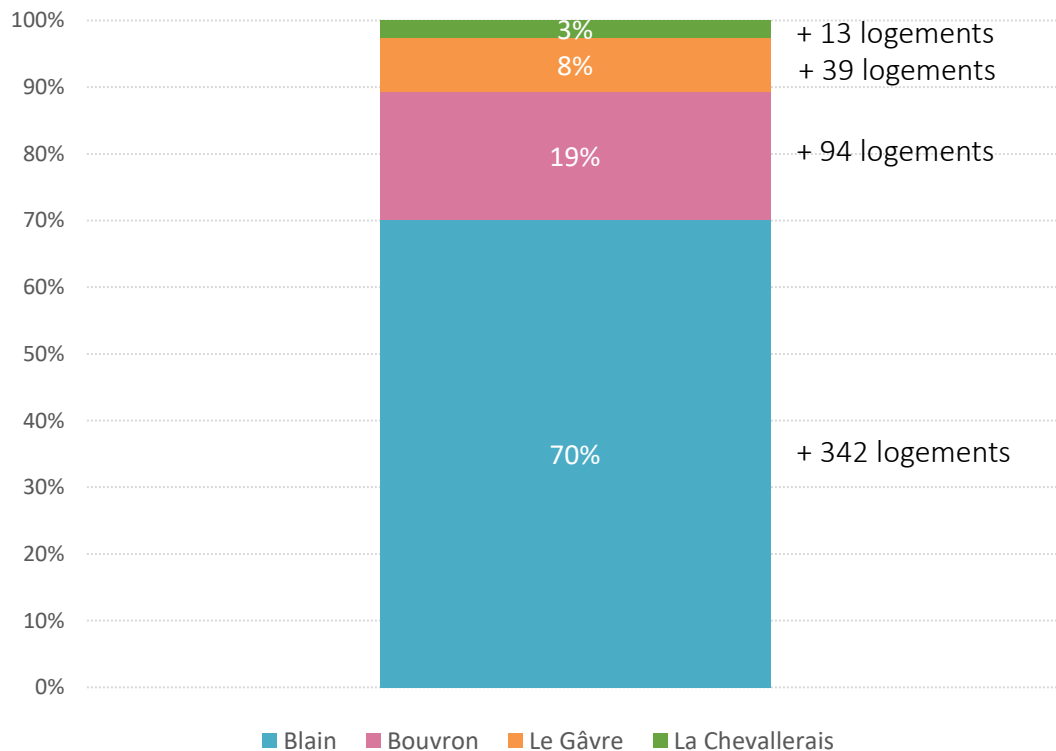
> 61% de la population du Pays de Blain en 2019 (60% en 2013)

> 69 % de la croissance démographique entre 2013 et 2019 (contre 38% entre 2008 et 2013)

>> 3.1.2. Un recentrage récent de la croissance démographique et de la production de logements

Une dynamique de production de logements plus forte sur la commune de Blain

Répartition de la croissance du parc par commune (période 2013-2019)



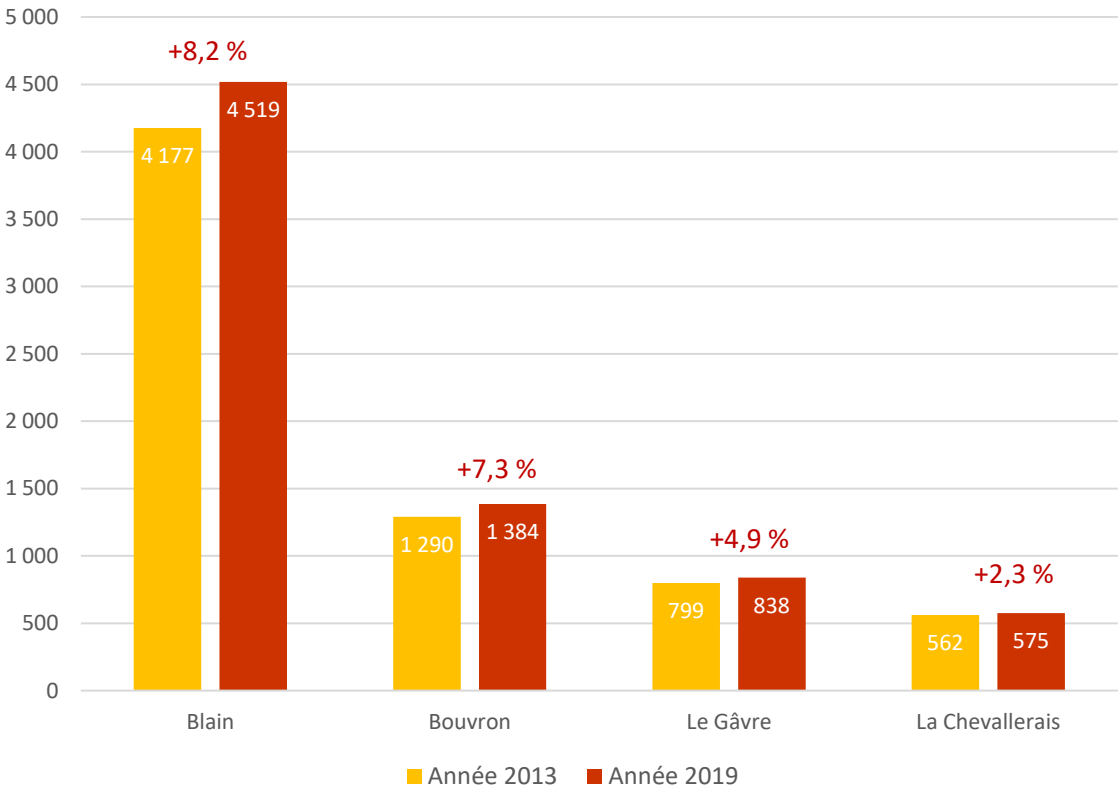
A Blain :

- > 62% du parc de logements du Pays de Blain ; un objectif de 64% à horizon 2030 fixé par le SCoT
- > 70% de la croissance du parc entre 2013 et 2019 (contre 53% entre 2008 et 2013)

>> 3.1.2. Un recentrage récent de la croissance démographique et de la production de logements

Une dynamique de production de logements plus forte sur la commune de Blain

Évolution du parc total de logements sur le pays de Blain par commune entre 2013 et 2019



Ce qui est en jeu :

- La poursuite du recentrage de la croissance démographique et 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

Source : INSEE RP 2019



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

3.1.1. Un rayonnement qui tend à s'affaiblir à l'échelle départementale

3.1.2. Un recentrage récent de la croissance démographique et de la production de logements

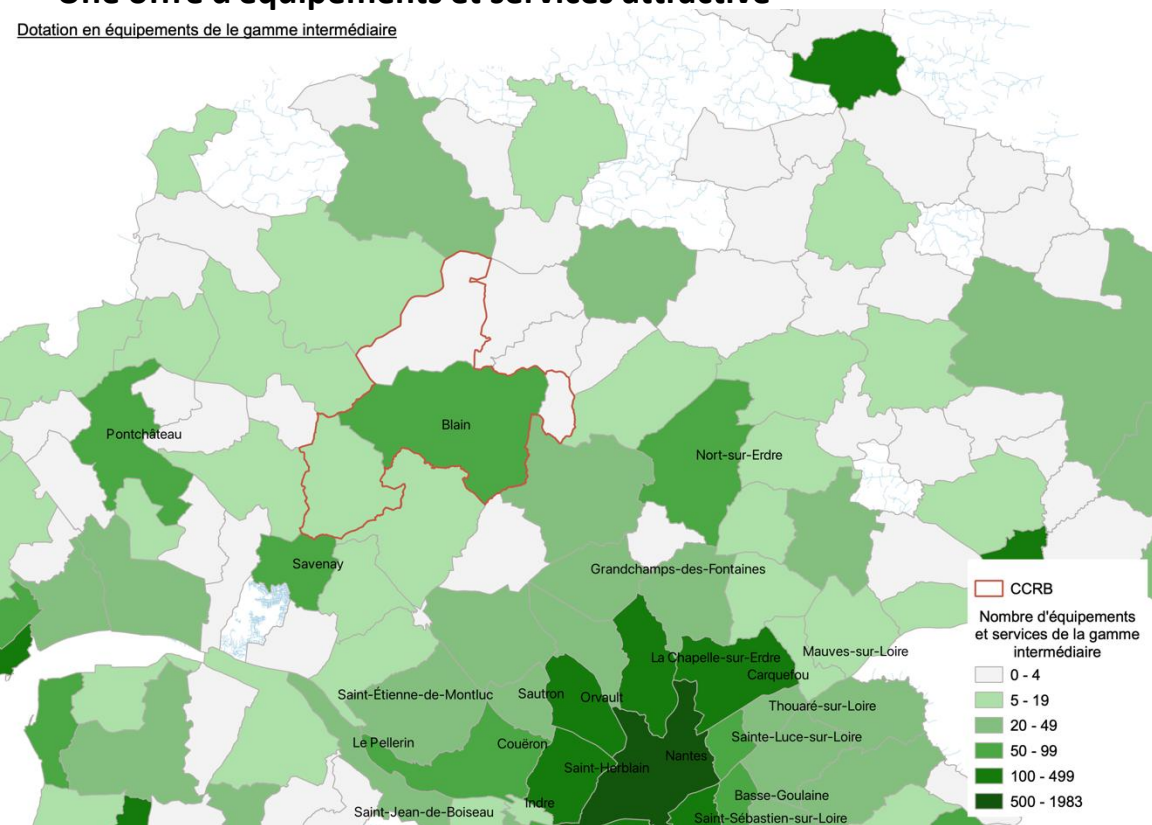
3.1.3. Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

>> 3.1.3. Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

Une offre d'équipements et services attractive

Dotation en équipements de la gamme intermédiaire



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.

Source : INSEE BPE 2021

> 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 (slide suivante) :

25 équipements et services supérieurs (sur 87)

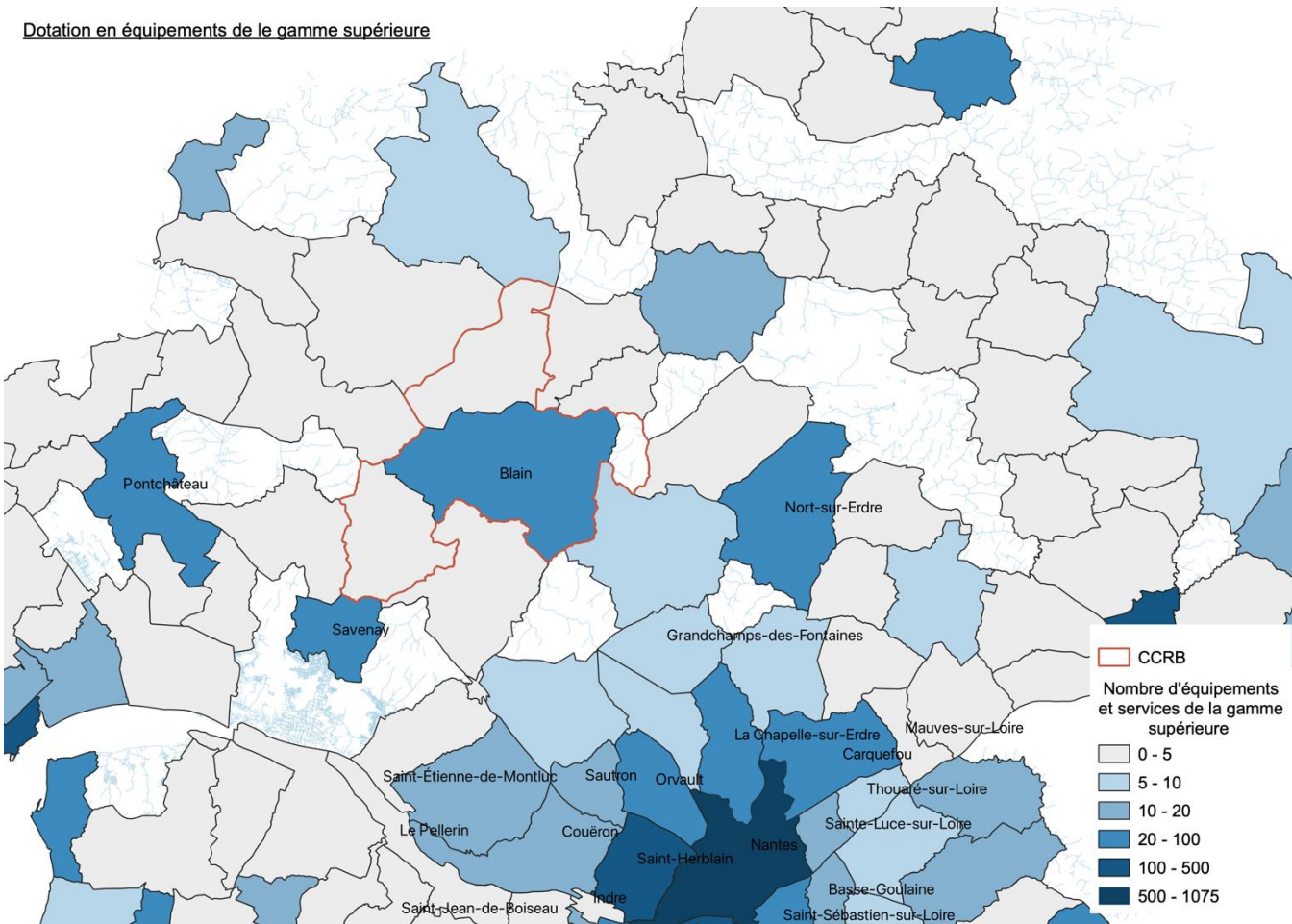
Ce qui est en jeu :

- Conserver une offre suffisante et attractive en équipements et services

>> 3.1.3. Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

Une offre d'équipements et services attractive

Dotation en équipements de la gamme supérieure



Source : INSEE BPE 2021

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

3.1. BLAIN, UN POLE STRUCTURANT CONFRONTÉ À L'EMERGENCE DES TERRITOIRES VOISINS

>> 3.1.3. Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

Une offre restreinte d'enseignement secondaire sur le territoire, mais complétée par celle des pôles voisins



Le nouveau lycée public Caroline Aigle de Nort-sur-Erdre, ouvert en 2020

Crédit photo : Radio France - Marion Fersing

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

Cependant :

> Une seule filière de formation professionnelle sur le territoire, au sein du lycée professionnel agricole privé à Blain : CAPa Services aux Personnes et Vente en Espace Rural / BEPa et Bac Pro Services aux Personnes et aux Territoires

> Des lycées présents sur les villes voisines de Nort-sur-Erdre - avec notamment l'ouverture d'un nouveau lycée en 2020 (1000 élèves) - et de Savenay

>> 3.1.3. Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

Un pôle de santé qui s'est constitué



Pôle de santé - Santé Avenir - Blain - GSV

> Centre Hospitalier Spécialisé Pont Piétin

> 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

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

> EHPAD

> Foyer d'accueil et d'hébergement, IME

>> 3.1.3. Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

Des équipements sportifs et culturels plus ou moins adaptés



> 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



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. Un rayonnement qui tend à s'affaiblir à l'échelle départementale

3.1.2. Un recentrage récent de la croissance démographique et de la production de logements

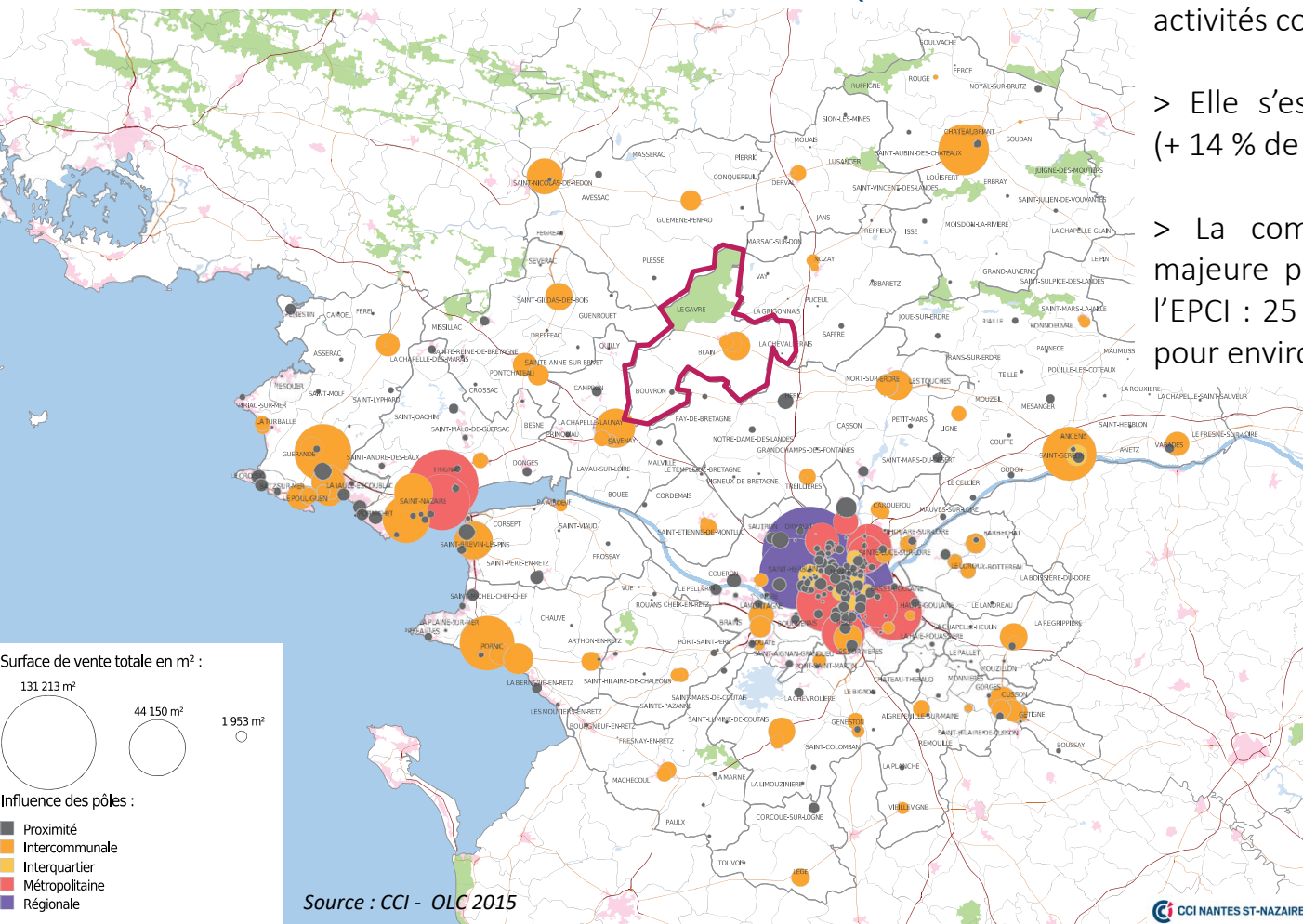
3.1.3. Un bon niveau d'équipements, concurrencé par les territoires voisins

3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

>> 3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

Un pôle commercial d'influence intercommunale

INFLUENCE DES PÔLES COMMERCIAUX DE LOIRE-ATLANTIQUE



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

> Elle s'est étoffée entre 2010 et 2016 (+ 14 % de surfaces de vente)

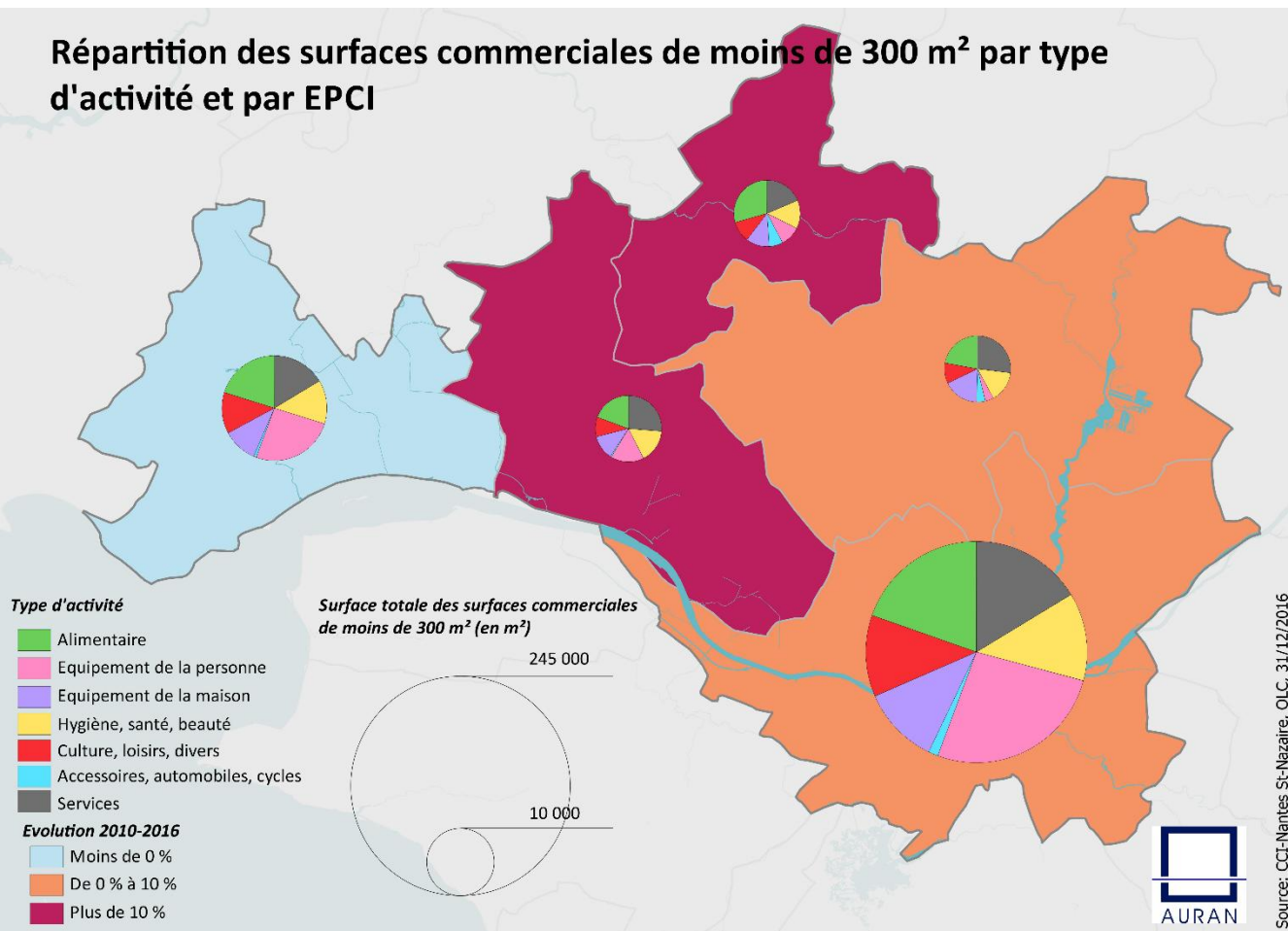
> La commune de Blain concentre la majeure partie de l'offre commerciale de l'EPCI : 25 117 m² de commerces en 2015 pour environ 80 commerces

Source : CCI OLC - 31/12/2015

>> 3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

Une offre commerciale au profil équilibré

Répartition des surfaces commerciales de moins de 300 m² par type d'activité et par EPCI



> Un profil équilibré du tissu commercial permettant de limiter l'évasion commerciale

Données disponibles uniquement pour les commerces de moins de 300 m²

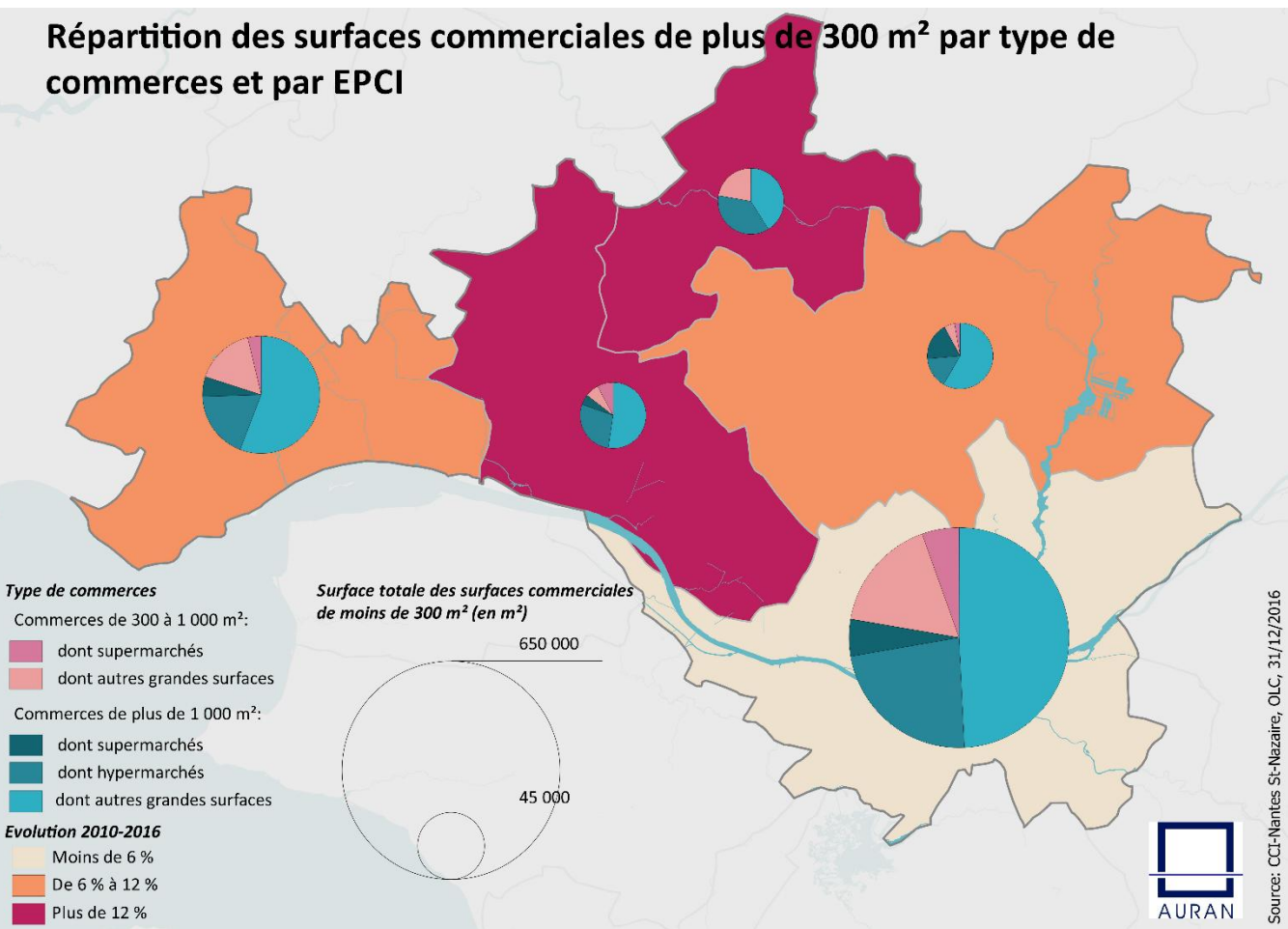
> Une évasion commerciale néanmoins observée vers Savenay, Fay-de-Bretagne et Campbon

> Une progression des surfaces commerciales de moins de 300 m² plus importante que dans les EPCI voisines

>> 3.1.4. 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 m² par type de commerces et par EPCI



> Une surreprésentation des grandes surfaces (notamment hypermarchés) dans le Pays de Blain 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 commerces de + de 300 m² entre 2010 et 2016 :
+ 15 % sur le Pays de Blain
+ 6 en Loire-Atlantique

> Evolution des hypermarchés entre 2010 et 2016 :
+ 29 % sur le Pays de Blain
+ 4 % en Loire-Atlantique

>> 3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

Un renforcement récent des zones périphériques

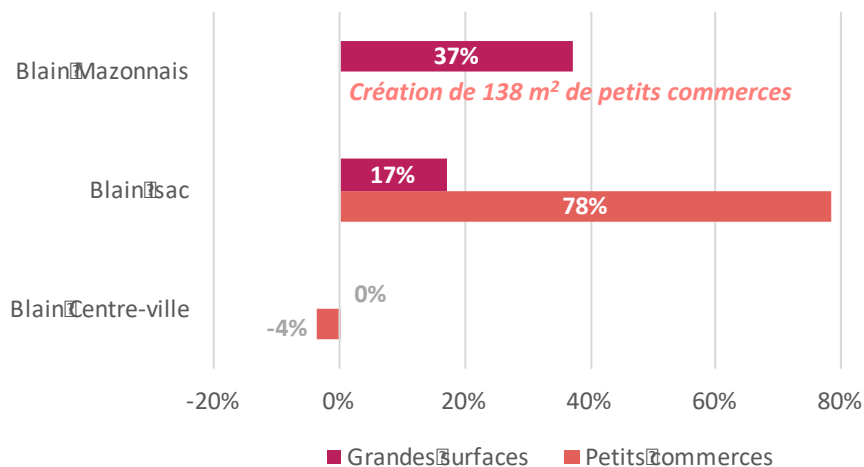
> Entre 2010 et 2015, les pôles commerciaux de périphérie se sont renforcés ; en parallèle, le commerce de centre-ville a connu une légère baisse (hygiène-santé-beauté et culture-loisirs)

> 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 1 500 m²

Evolution des surfaces entre 2010 et 2015



Source : CCI Nantes Saint-Nazaire – OLC – 31/12/2015

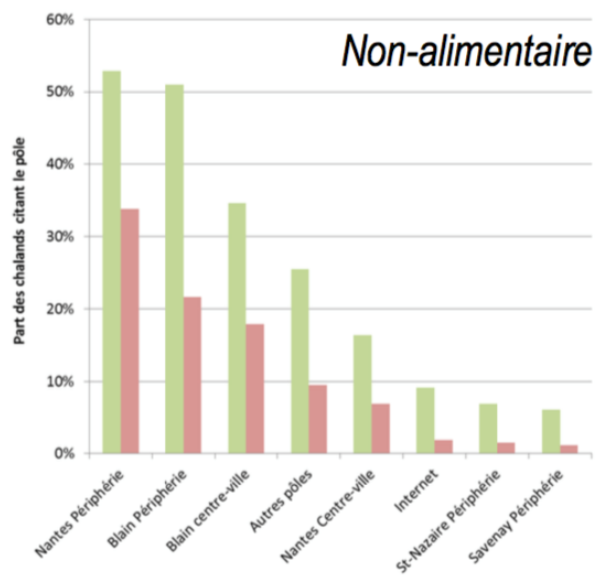
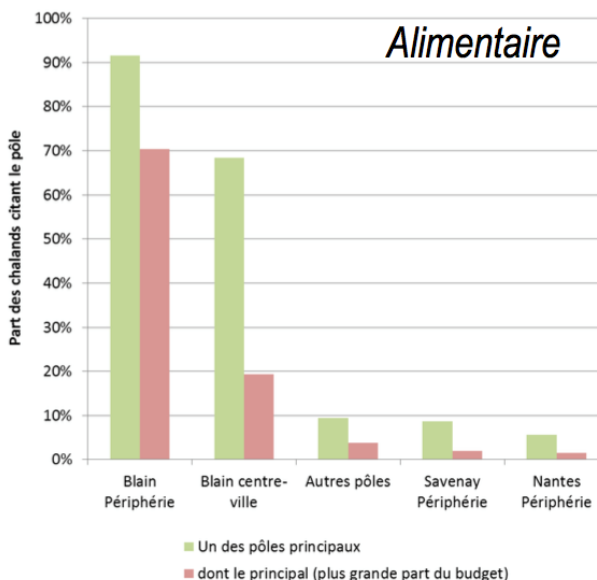
Petit commerce : local commercial de moins de 300 m²
 Grandes surfaces : local commercial de plus de 300 m²

Activité	Surface de vente avant projet	Surface de vente projetée après projet
Centre Leclerc	2 500	3 500
Parapharmacie	0	200
Espace culturel Leclerc	0	900
MS Equipement de la personne	0	400
Zone exposition mail	0	369
TOTAL	2 500 m²	5 369 m²

Source : étude centre-ville Blain – Magnum / Artelia /CMF – janv 2017

>> 3.1.4. 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

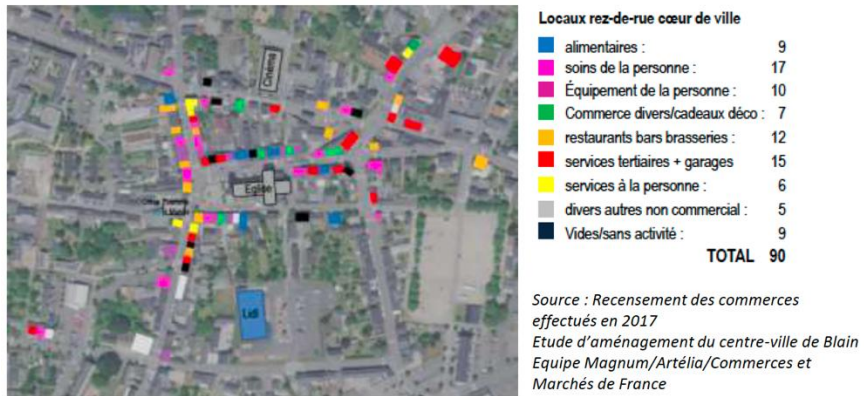
> Perte de vitesse des commerces du centre-ville : - 4 % de surfaces de vente des commerces de proximité (source CCI OLC 2010-2015)

> 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...)

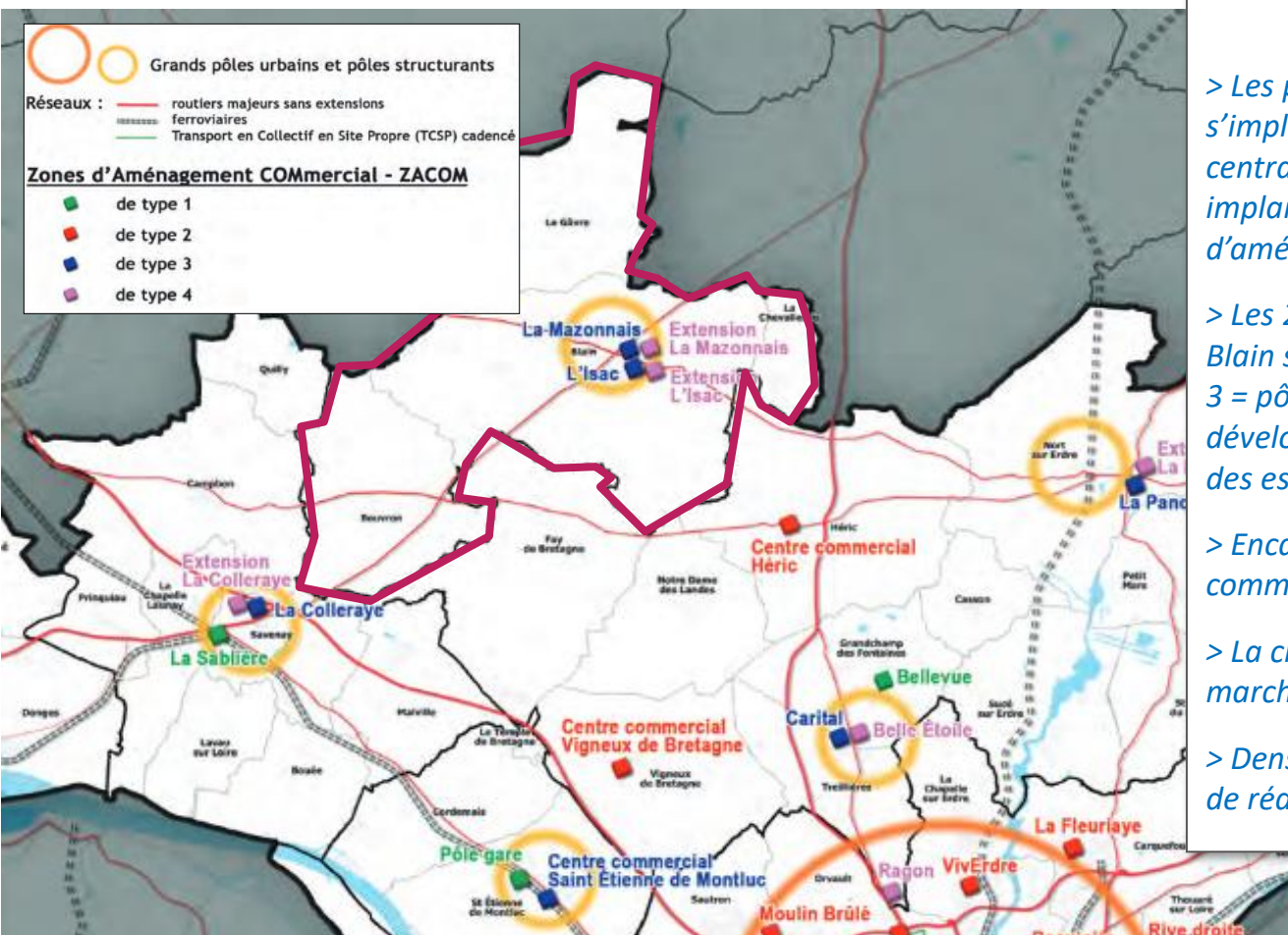
> Plusieurs locaux obsolètes, non adaptés à la demande

> Inconfort lié aux vitrines et aux façades vieillissantes ainsi qu'à la difficulté de déambuler pour les piétons



>> 3.1.4. 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

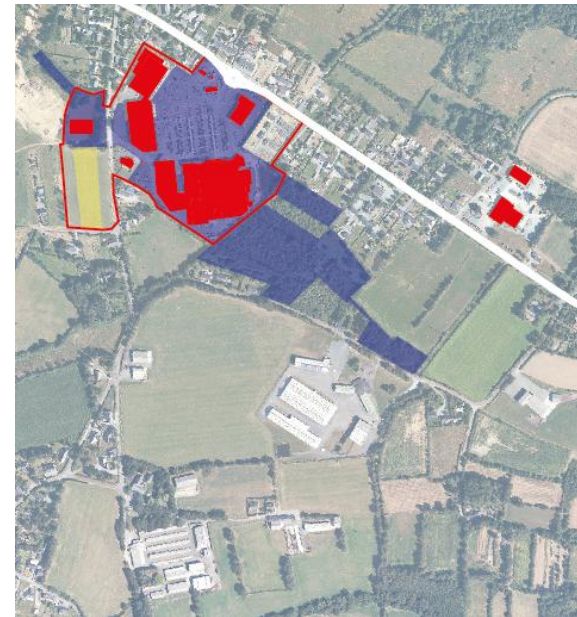
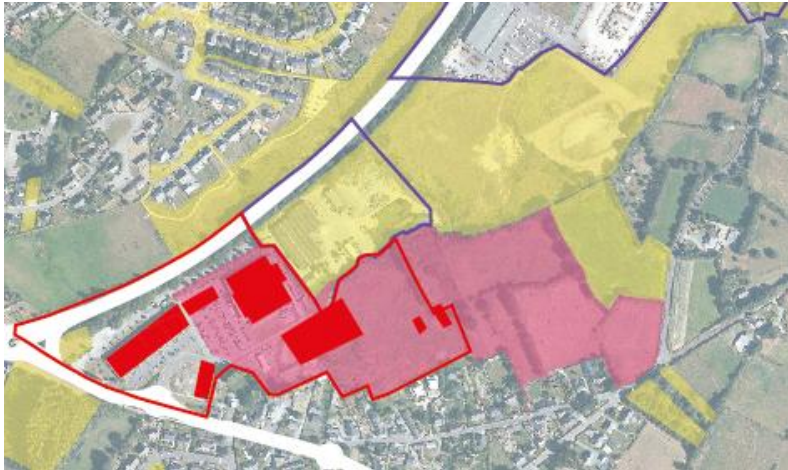
>> 3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

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



- bâtiments à destination de commerce
- ▭ zone commerciale existante
- ▭ zone économique existante
- Propriétaires fonciers**
- Blaindis
- Isac Distribution
- commune de Blain

>> 3.1.4. Une offre commerciale marquée par le poids des zones périphériques

Une évolution des pratiques et des modes de consommation, interrogeant le devenir des commerces

- > Un développement du e-commerce
- > Une évolution vers des modes de consommation plus éco-responsables (seconde main, vrac, produits locaux, vente directe, réparabilité, réemploi...)
- > Un phénomène de contraction des zones de chalandise : on se déplace de moins en moins pour des motifs d'achats (croissance du e-commerce et coût de l'énergie)
- > Un essor des activités de loisirs et de convivialité

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
- La prise en compte de l'évolution des pratiques et modes de consommation et la capacité des commerces sédentaires à se renouveler

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

3.2. 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

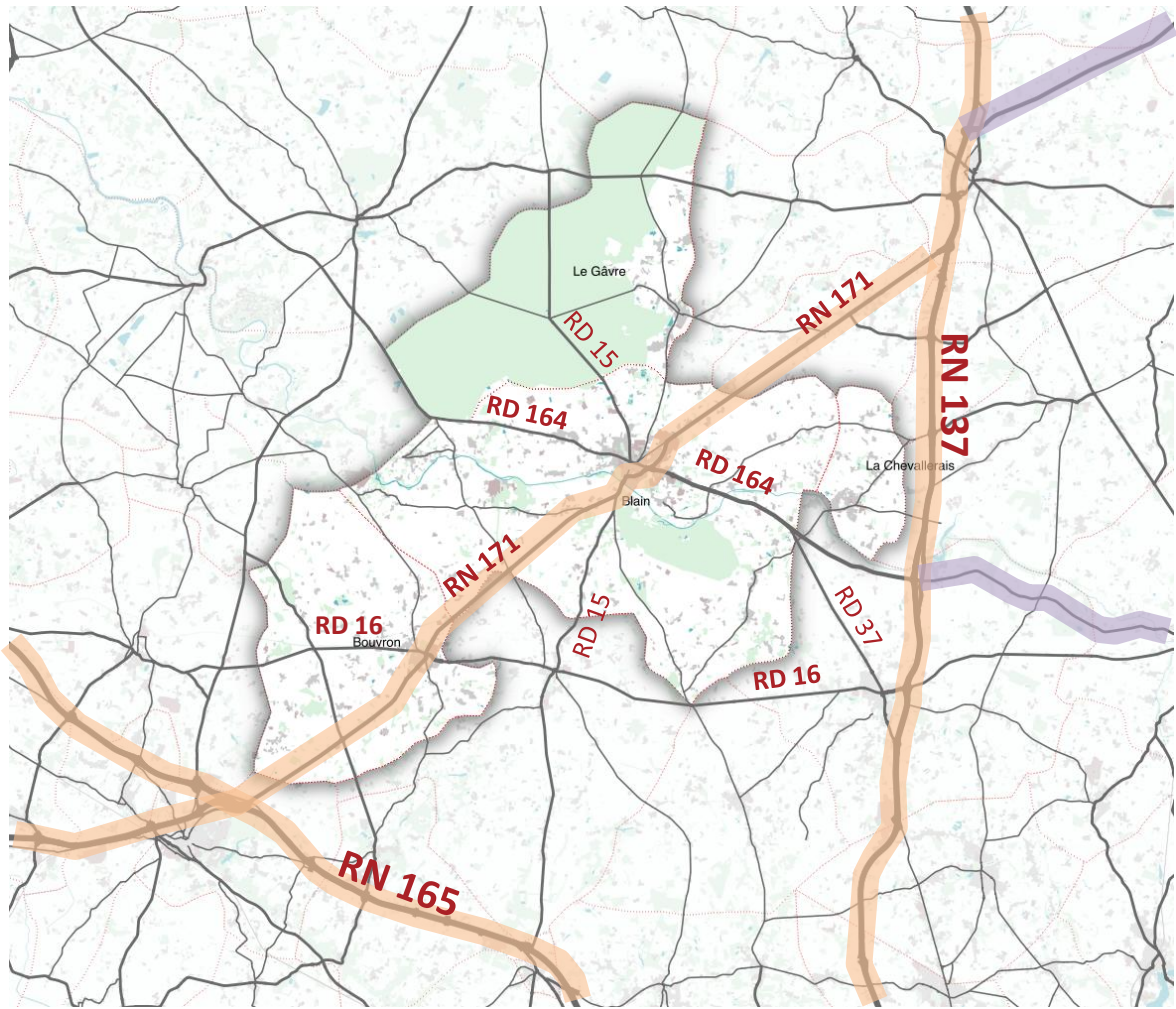
3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

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

>> 3.2.1. Un réseau routier qui impacte le territoire

Un territoire qui s'est structuré historiquement autour de ses infrastructures de transport



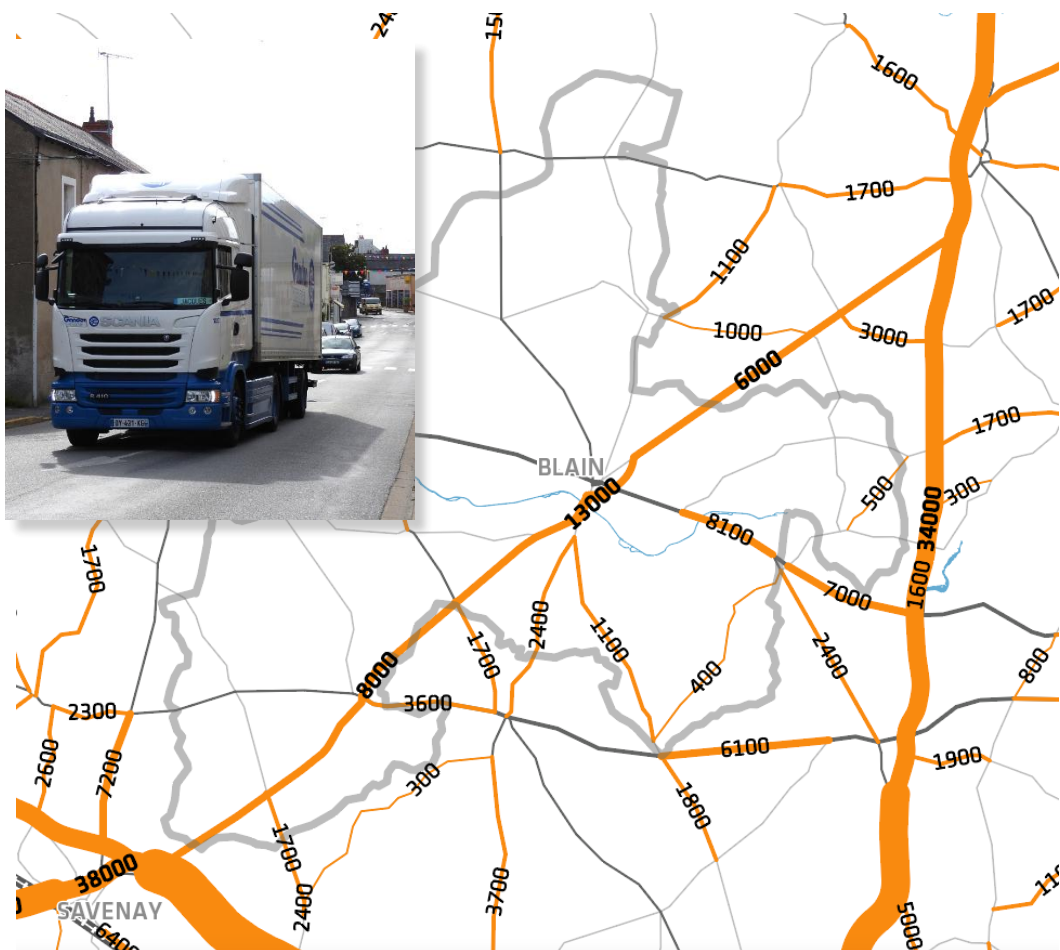
- > Un réseau de départementales organisé en étoile autour de Blain, et dans une moindre mesure autour de Bouvron
- > 2 grands axes nationaux (RN 137 et RN 165) tangents au territoire et qui structurent les flux à l'échelle départementale et régionale
- > La RN 171, un itinéraire d'intérêt régional entre Laval et Saint-Nazaire et fortement structurant pour le Pays de Blain, 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)

>> 3.2.1. Un réseau routier qui impacte le territoire

Un trafic problématique dans la traversée du bourg de Blain

Trafic routier moyen journalier annuel, deux sens confondus



(comptages routiers 2018, Conseil Départemental de Loire Atlantique, Aurant)

> De forts trafics observés dans le centre-bourg de Blain ($\approx 14\ 000$ veh/j), causés par le transit sur la RN171 et accentué par le croisement avec la RD 164

> Une problématique de flux de poids lourds (2 000 veh/j)

> La question du franchissement du Canal de Nantes à Brest, sous-dimensionné face à des flux aussi importants

Ce qui est en jeu :

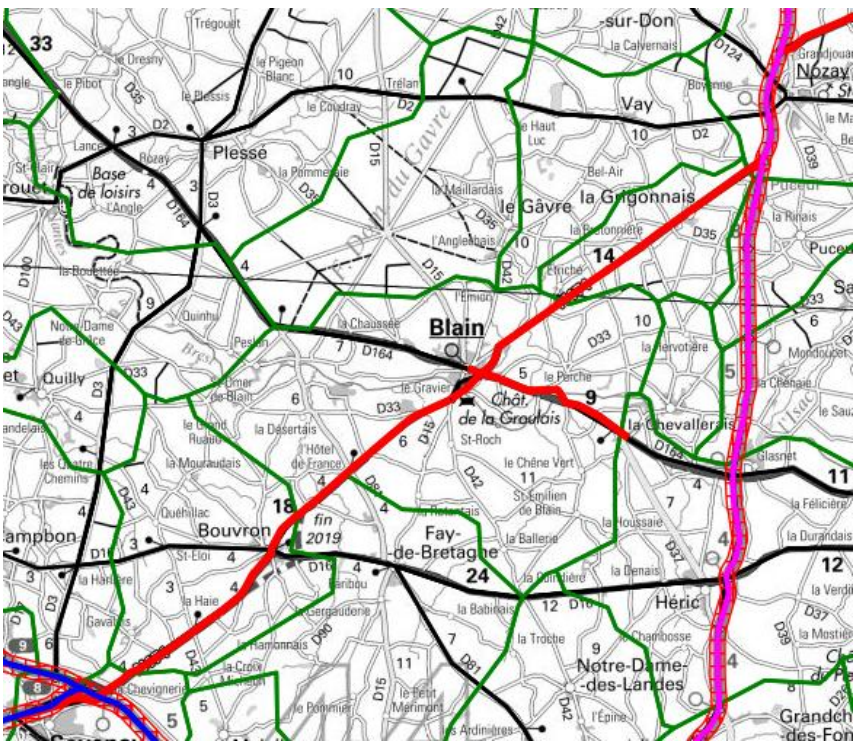
- Le maintien de l'accessibilité du territoire et d'une circulation sécurisée
- La limitation des nuisances liées aux infrastructures routières et la réduction des ruptures
- L'anticipation des grandes évolutions du réseau routier (notamment contournement du centre-bourg)

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> 3.2.1. Un réseau routier qui impacte le territoire

Un trafic générateur de nuisances

Extrait de la carte de bruit établie pour la Loire Atlantique et les emprises concernées



Conseil Départemental de Loire Atlantique, DDTM de Loire Atlantique

- > Des conséquences en termes de pollution de l'air et sonore (cf. PPEB et infrastructures classées), d'urbanisation (coupures marquées dans le tissu urbain), de bruit, de sécurité...
- > Des normes d'urbanisme à respecter sur les axes inscrits au schéma routier de Loire Atlantique (reculs des habitations et activités, création d'accès...)
- > Les contournements comme éléments de réponse à la problématique du trafic : réalisation du contournement de Bouvron (ouverture intervenue en 2019), en réflexion sur Blain

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))

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

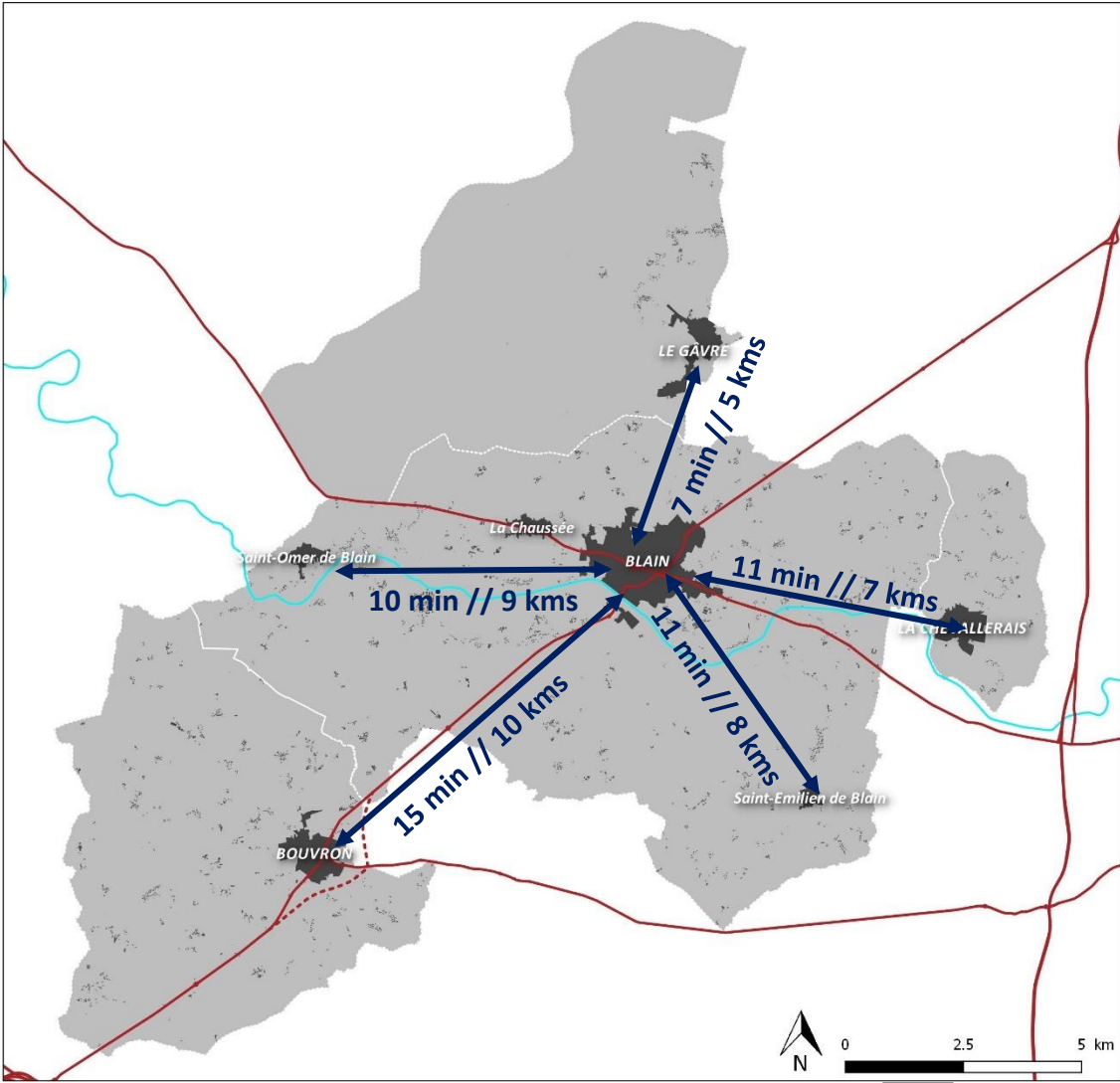
>> 3.2.2. Une armature urbaine diffuse

Les entités bâties du territoire

- > 4 bourgs
- > 3 villages reconnus par le SCoT (St-Omer de Blain, La Chaussée et St-Emilien de Blain), tous situés sur la commune de Blain
- > Une multitude de hameaux, écarts et constructions isolées au sein des espaces agricoles et naturels

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



>> 3.2.2. Une armature urbaine diffuse

Des lieux d'habitat diffus

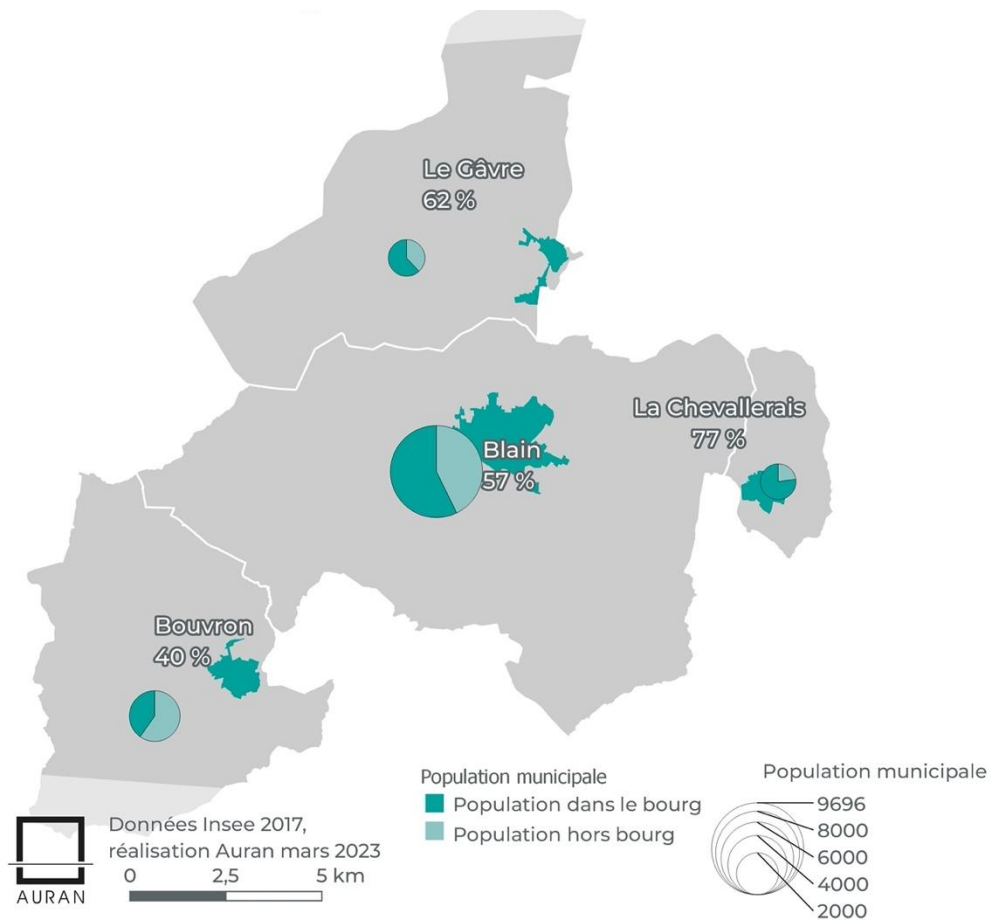
> Une importance des hameaux et écarts dans la répartition de l'habitat

> 56% de la population intercommunale réside dans les 4 bourgs ; à Bouvron, ce sont seulement 40% des habitants qui habitent dans le bourg.

Ce qui est en jeu :

- Le rapprochement entre logement et lieu de travail, commerces, équipements...
- Le renforcement de l'accueil d'habitants au sein des bourgs pour contribuer à la redynamisation des centralités.

Part de la population communale vivant dans le bourg et en dehors du bourg



Source des données : INSEE RP 2017

>> 3.2.2. Une armature urbaine diffuse

Des équipements globalement bien répartis

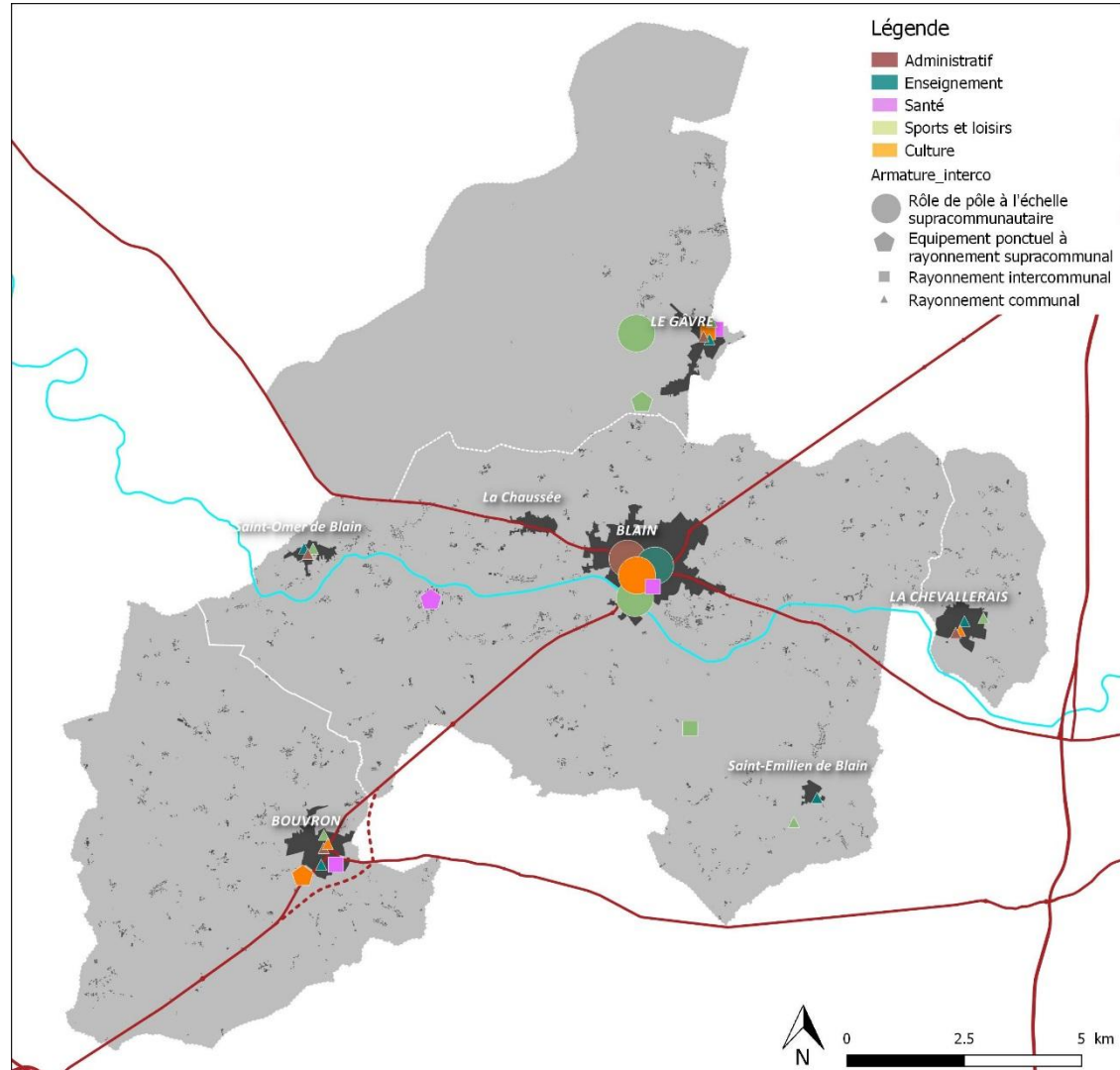
> Des équipements de proximité sur les principales entités urbanisées

> 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



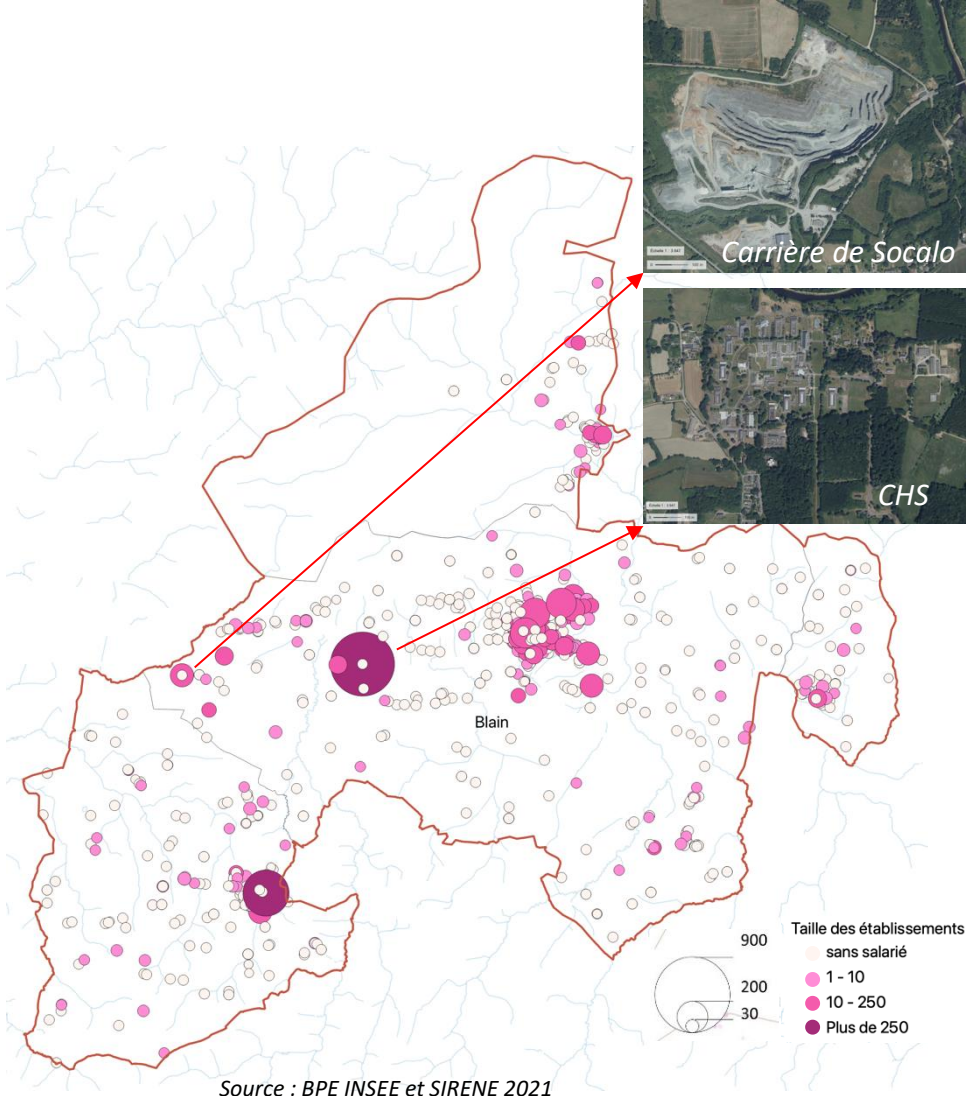
>> 3.2.2. Une armature urbaine diffuse

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 en cohérence avec les enjeux de développement urbain limité en milieu naturel (cf. SCOT)
- Le devenir des friches d'activités en milieu rural



Source : BPE INSEE et SIRENE 2021

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

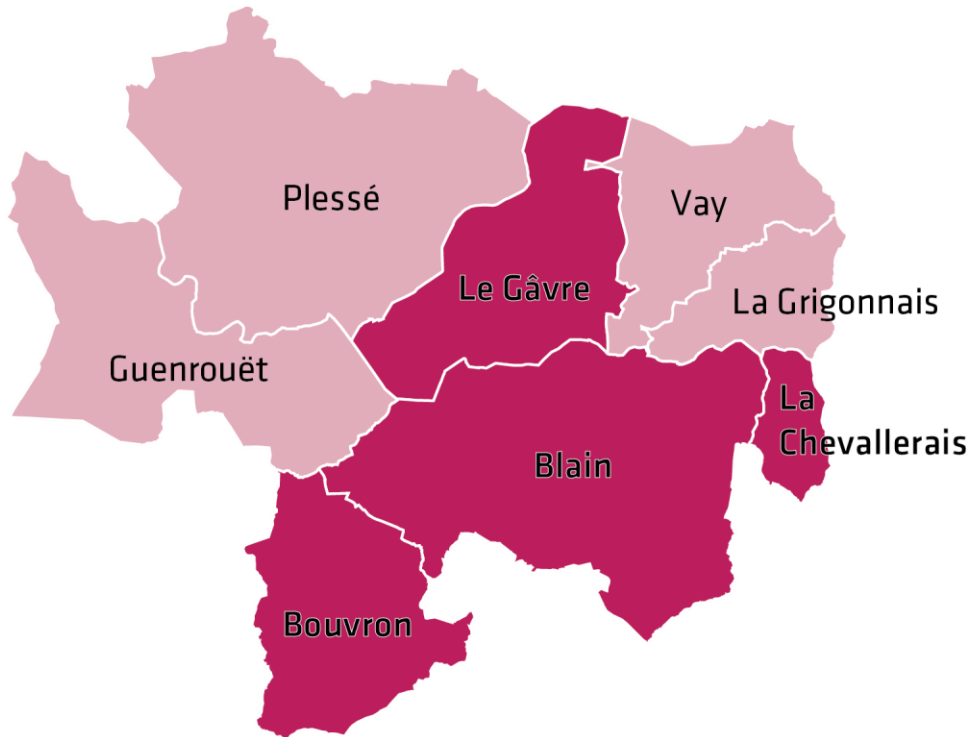
3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

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

>> 3.2.3. 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 (EDGT) réalisée entre septembre 2014 et mars 2015

> Périmètre EDGT : 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 le Pays de Blain : Pays de Blain + Guenrouët, Plessé, Vay et La Grigonnais (communes dont plus de 10% des actifs travaillent sur le Pays de Blain)

- 28 100 habitants (dont 15 600 sur le Pays de Blain)

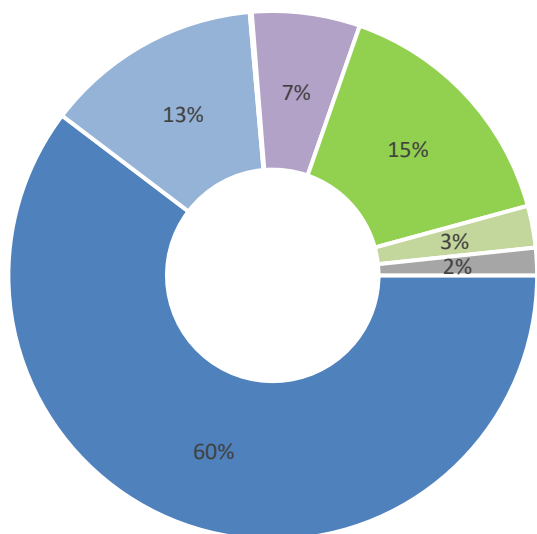
- 91 000 déplacements

- 627 personnes enquêtées sur ce périmètre

>> 3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

Une forte dépendance à la voiture dans les déplacements quotidiens...

Les modes des 91 000 déplacements quotidiens des habitants du périmètre élargi



- voiture (conducteur)
- voiture (passager)
- 2-roues motorisés
- transports collectifs
- marche à pied
- vélo
- autres

- > 3 déplacements sur 4 des habitants du périmètre étudié sont réalisés en voiture (conducteur : 60 % ; passager : 13 %)
- > De très loin le 1^{er} 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

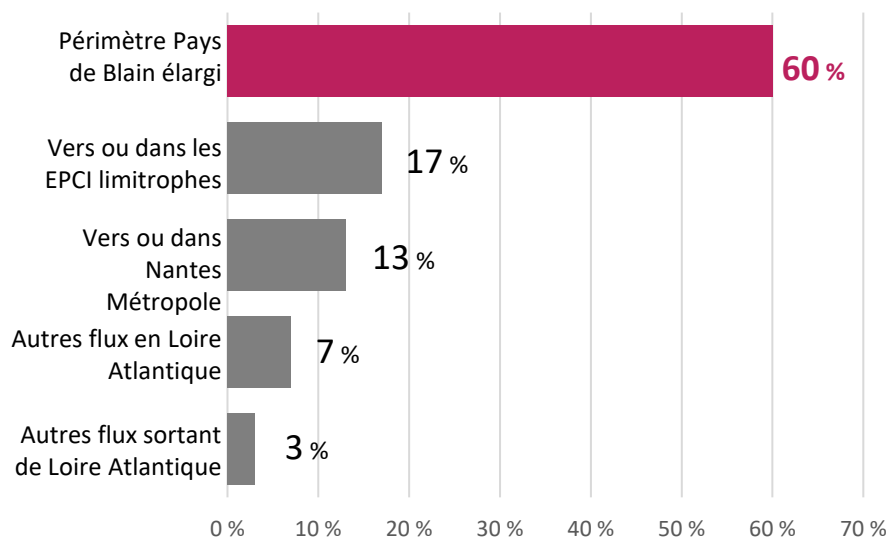
EDGT - 2015, périmètre intercommunal + 4 communes

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> 3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

... mais des déplacements réalisés majoritairement dans un bassin restreint

Lieu de destination des 91 000 déplacements quotidiens des habitants du périmètre élargi



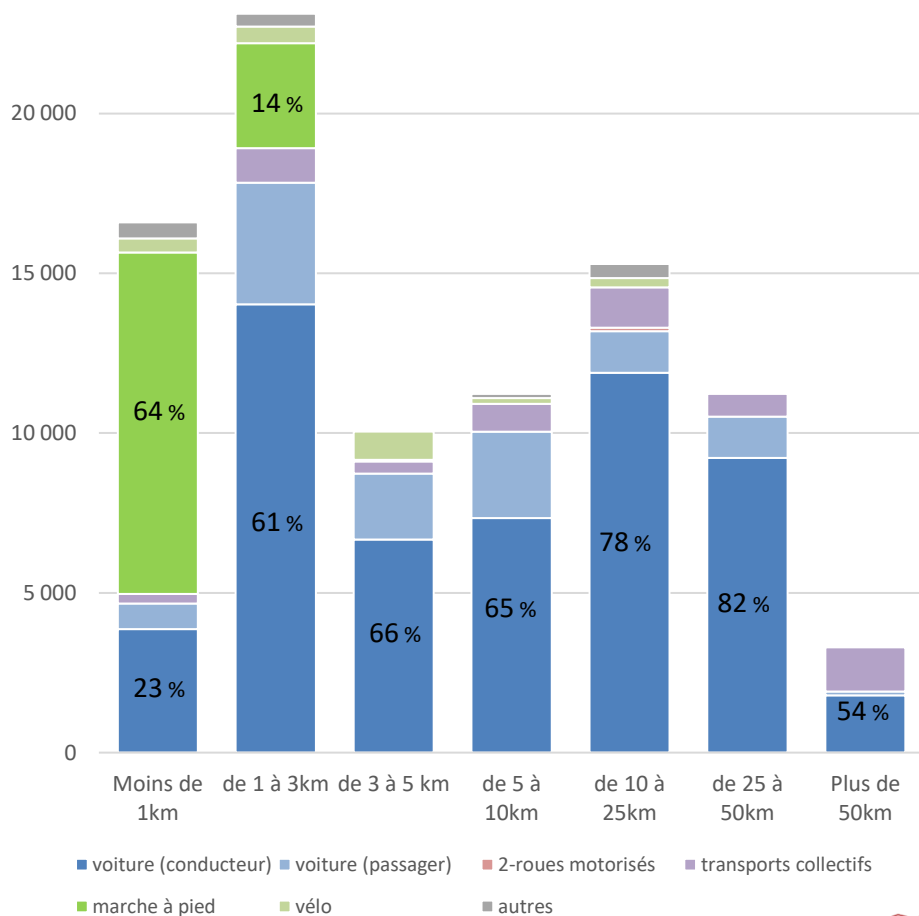
- > 60 % des déplacements quotidiens réalisés à l'intérieur du périmètre d'analyse retenu pour le Pays de Blain (Pays de Blain + 4 communes), dont 48 % à l'intérieur de la commune de résidence
- > 13% des déplacements réalisés en lien avec la Métropole (part plus faible en comparaison aux valeurs observées 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

EDGT - 2015, périmètre Pays de Blain + 4 communes

>> 3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

Le poids important des déplacements de proximité

Modes utilisés des 91 000 déplacements quotidiens des habitants du périmètre élargi, en fonction de la distance du déplacement



- > 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

>> 3.2.3. 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

	Aucune Voiture	1 voiture	2 voitures ou plus
Pays de Blain	8%	41%	51%
Loire Atlantique	14%	48%	38%



Insee, 2022

De l'ordre de **10 000 voitures possédées par les ménages du Pays de Blain = environ 15 000 m²** ;

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.

>> 3.2.3. 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
Blain	1 place / logt	- 2 places / logt - 1,5 places/logt pour opération de plus de 5 logt (individuel) - 1,5 places/logt par tranche de 60m2 de SP (collectif)	
La Chevallerais	2 places / logt	2 places / logt	2 places / logt + places visiteurs
Le Gâvre	- 2 places / logt - 1,5 places / logt pour opération de plus de 5 logt ou collectif	- 3 places / logt - 1,5 places / logt pour opération de plus de 5 logt ou collectif	
Bouvron	2 places / logt		

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

>> 3.2.3. 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, place
- > Un espace limité pour les piétons et vélos



>> 3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

Un usage de la voiture qui se ressent sur l'espace public



BOUVRON, Horizinc

> Des équipements et leurs abords qui ne structurent pas l'espace public et qui s'organisent autour du stationnement



BLAIN, Pôle emploi



LE GÂVRE, salle omnisports

>> 3.2.3. 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

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> 3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

Le code de l'urbanisme à l'article L151-4 dispose que le rapport de présentation "*établit un inventaire des capacités de stationnement de **véhicules motorisés**, de **véhicules hybrides et électriques** et de **vélos des parcs ouverts au public** et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*»

Le parc de stationnement représente un emplacement public ou privé permettant le remisage des véhicules automobiles, en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. L'ensemble des parkings ouverts au public, qu'ils soient de gestion publique ou privée (à l'image des parkings d'équipements culturels et des parkings des centres commerciaux) a été répertorié. En revanche, **les stationnements linéaires (sur voirie) et résidentiels privés fermés ne sont pas pris en compte.**

Le recensement des parcs de stationnement sur le Pays de Blain Communauté rend possible une analyse de la répartition des parkings sur les secteurs du PLUi et une estimation de leur superficie et du nombre de places disponibles. Cet inventaire doit permettre une meilleure connaissance du territoire et répond aux obligations législatives en matière de stationnement :

- Des propositions de mutualisation possible des parcs de stationnement
- La réglementation du nombre de places de stationnement à créer dans le cadre des nouvelles opérations de construction

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> 3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

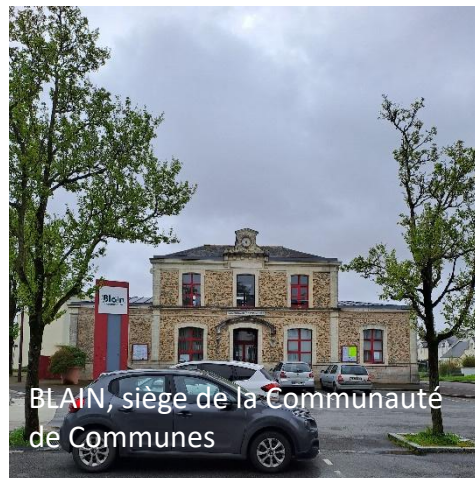
Recensement des places de stationnement:

Commune	Blain	La Chevallerais	Le Gâvre	Bouvron
Parkings	920 places	210 places	317 places	625 places
Stationnement vélos	170	28	29	116
Bornes de recharge électriques	5	0	2	3

3.2. UNE STRUCTURE TERRITORIALE DIFFUSE, QUI FAVORISE L'USAGE DE LA VOITURE

>> 3.2.3. 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 structurants :

- 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

> Le constat sur les axes principaux rejoint celui 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

>> 3.2.3. 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



>> 3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

Des projets qui misent sur plus de qualité



- Accompagnement végétal, matériaux
- Requalification espace public : partage de la voirie, et végétalisation



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

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

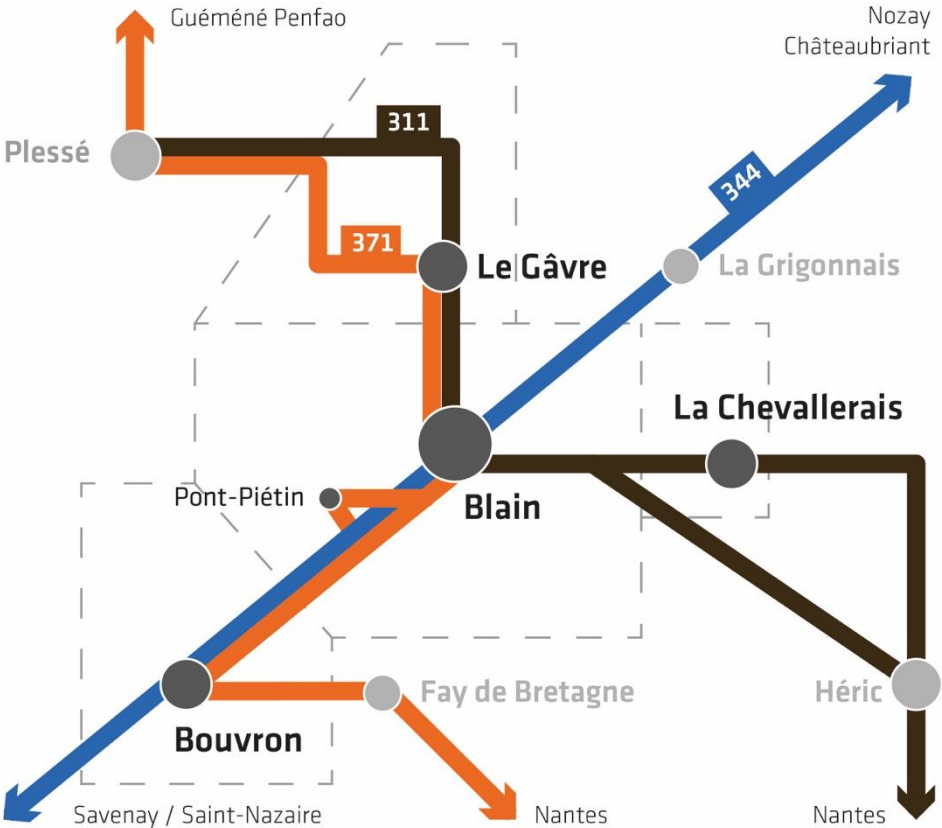
3.2.3. Des pratiques de mobilité centrées sur l'automobile

3.2.4. Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

>> 3.2.4. Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

Une offre en transport collectif peu performante

Schéma du réseau Lila sur le Pays de Blain (2021/2022)

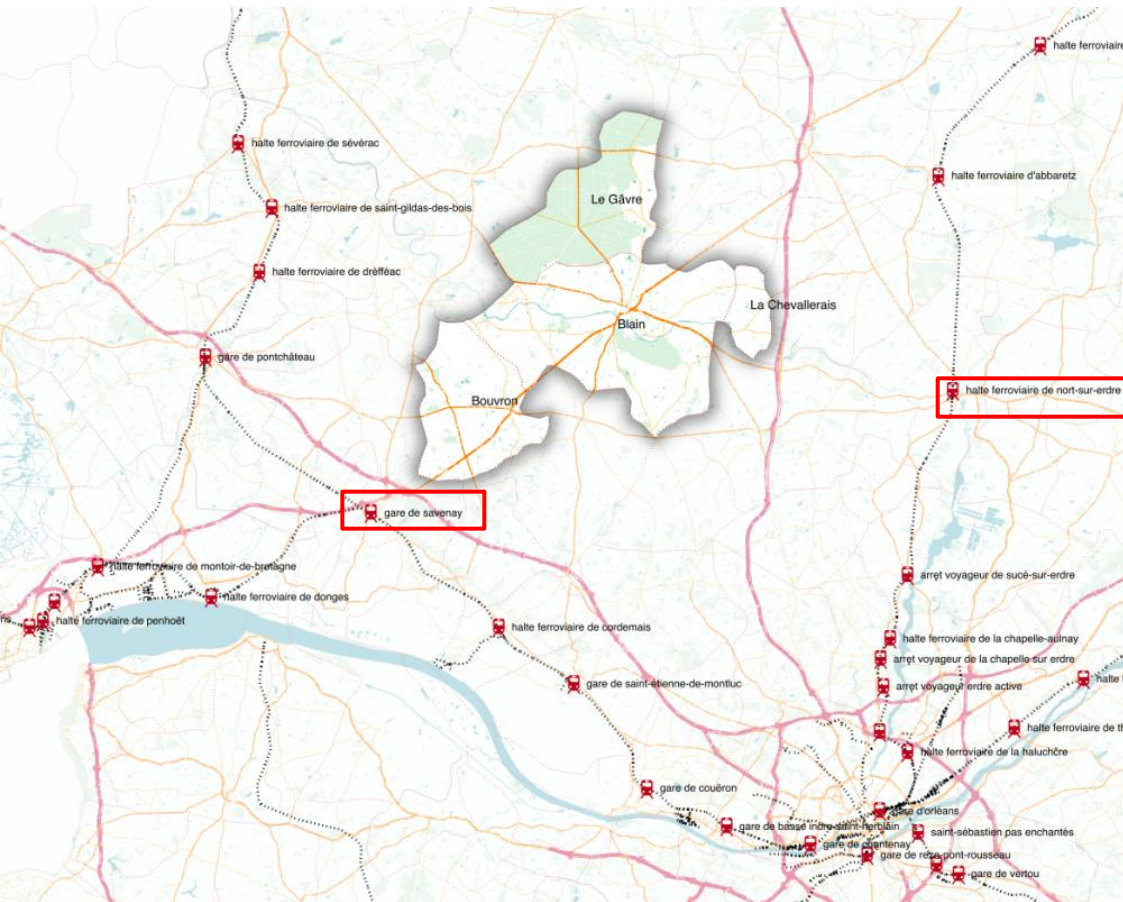


- > Blain : un pôle structurant sans desserte TC performante
- > 3 lignes départementales
- > Mais de faibles fréquences, des temps de parcours élevés, des itinéraires peu lisibles (parcours modifiés en fonction du moment de la journée, de l'année, parcours « incomplets »...)
- > Des aménagements dédiés aux TC peu qualitatifs : absence d'abribus, de trottoirs aménagés...

>> 3.2.4. Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

Un territoire non desservi par le réseau ferroviaire

Positionnement du Pays de Blain par rapport aux liaisons ferroviaires



> Le ferroviaire : des gares éloignées mais une opportunité pour certains secteurs du Pays de Blain (notamment en rabattement de Bouvron vers Savenay, distantes de 8 km), mais qui ne sera pas une réponse pour tous les habitants

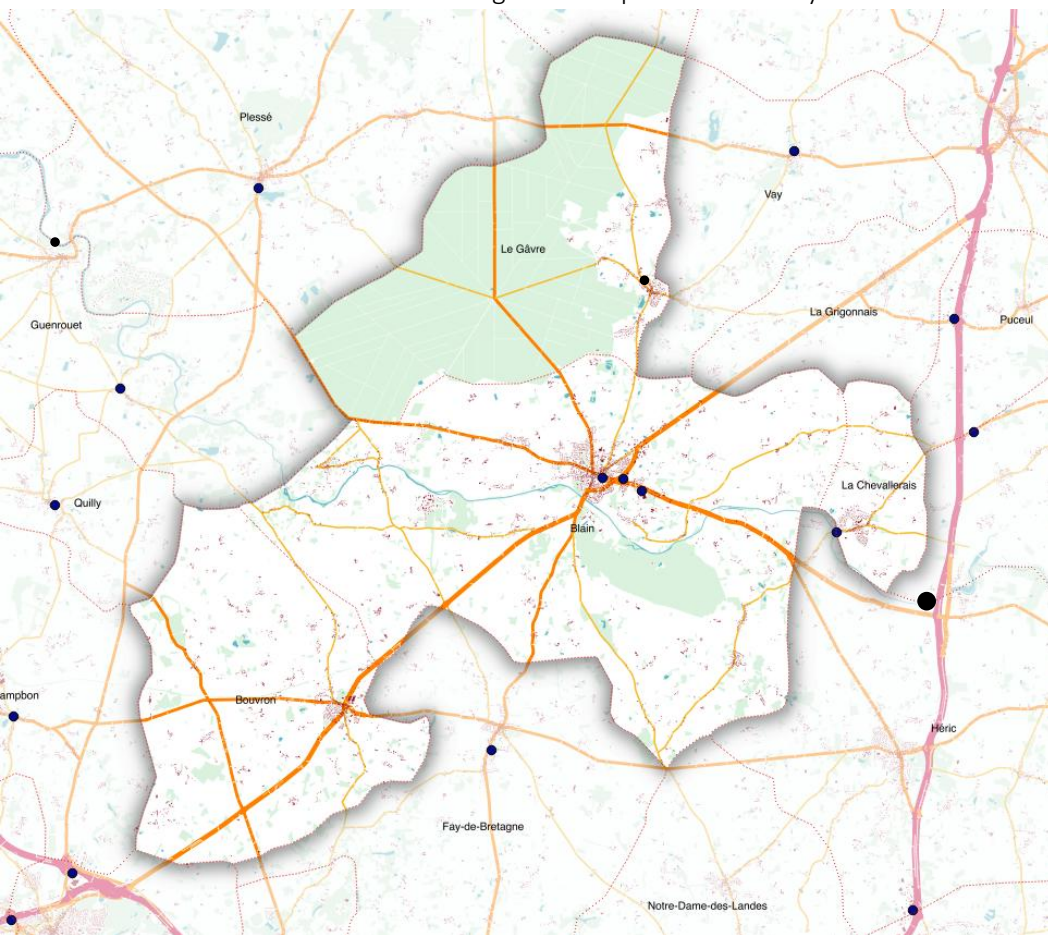
Ce qui est en jeu :

- 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

>> 3.2.4. 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 du Pays de Blain



Source : Département de Loire Atlantique, aires de covoiturage labellisées

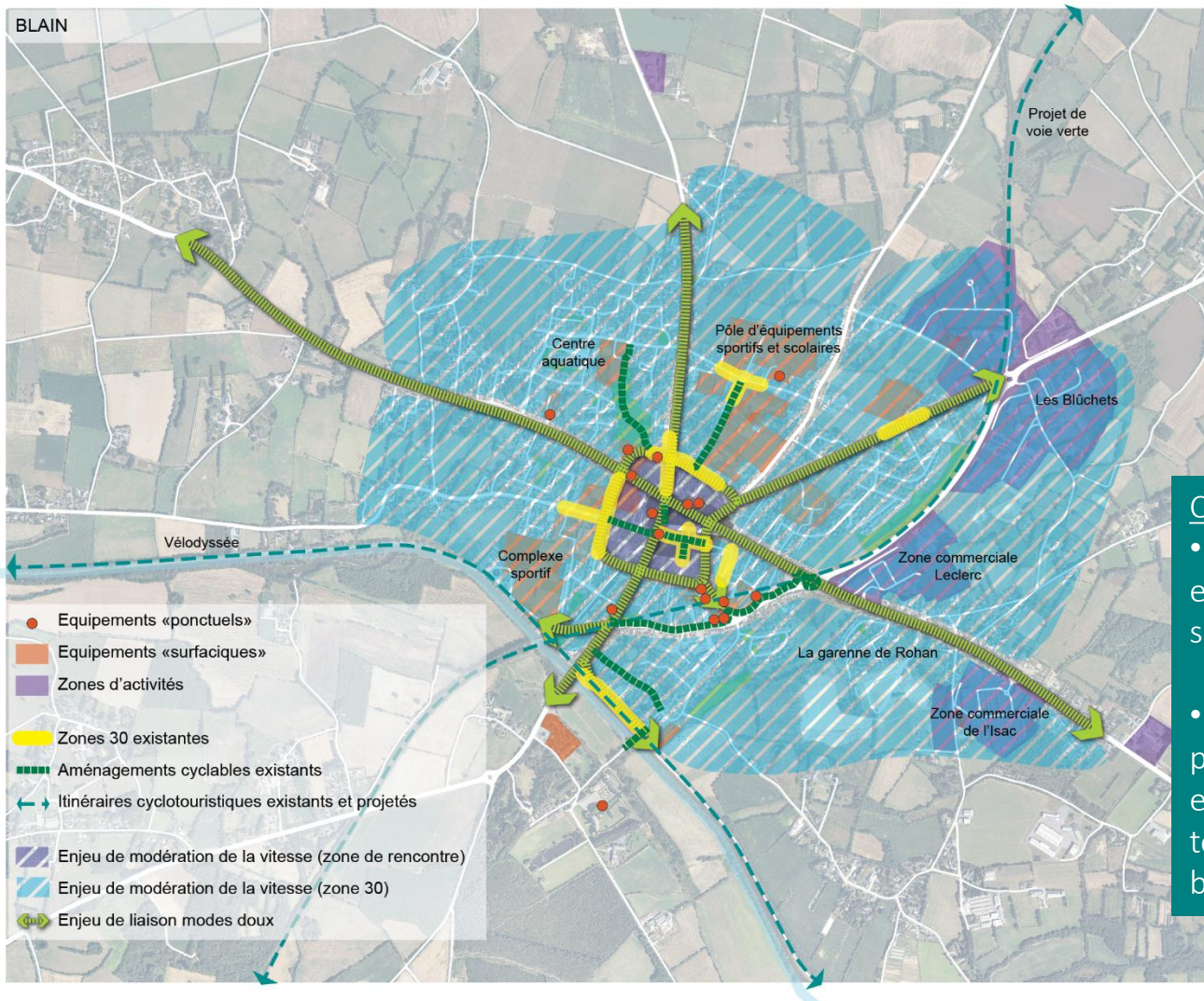
- > Un usage fort de la voiture, mais essentiellement en solo (taux de remplissage de 1,2 tous motifs confondus)
- > Un enjeu lié au changement de l'usage de la voiture : la voiture reste le mode le plus adapté à la situation géographique du territoire et aux pratiques de ses habitants, mais il est nécessaire de repenser son utilisation
- > Le covoiturage présente un fort potentiel sur les déplacements pendulaires de moyenne et longue distance
- > 5 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...

>> 3.2.4. 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



- > Un territoire avec peu d'aménagements cyclables en dehors de la Vélodyssée
- > Peu d'aménagements de partage de la voirie (zones 30) et une accessibilité très inégale
- > Mais de nombreuses continuités piétonnes à exploiter dans les centralités

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...)

>> 3.2.4. Des alternatives limitées pour réduire la dépendance à la voiture

La réalisation d'un schéma intercommunal de déplacements cyclables

> Une démarche entamée en 2019 et liée à trois initiatives parallèles :

- la réalisation d'une liaison cyclable en site propre (voie verte reliant Bouvron, Blain et Le Gâvre sur le tracé de l'ancienne voie ferrée) ;
- le lancement par l'ADEME au printemps 2019 d'un appel à projet « Vélo et territoires » en lien avec les ambitions nationales inscrites dans la Loi d'Orientation des Mobilités (atteindre une part modale Vélo de 9 %) ;
- le souhait de promouvoir un aménagement des courtes distances au travers du PLUi-H et de favoriser l'usage du vélo comme alternative à la voiture dans une logique de réduction des nuisances et Gaz à Effets de Serre.

> Un schéma finalisé en 2020, comportant des actions à plusieurs niveaux d'échelle :

- Créer des liaisons cyclables sécurisées entre les communes
- Résorber les « points noirs » et les discontinuités
- Sécuriser les entrées de villes, créer des zones de circulation apaisée
- Baliser tous les itinéraires d'intérêt communautaire
- Faciliter les accès aux principaux sites d'emploi et de formation
- Faire que la majorité des habitants du Pays de Blain ait au moins une liaison cyclable à proximité de son domicile
- Déployer un maillage de stationnements cyclables adapté et de qualité
- Poursuivre la location de VAE / l'aide à l'équipement, pour le plus grand nombre
- Développer les actions de communication
- Développer les actions auprès des habitants, des écoles, des entreprises
- Créer des liaisons cyclables depuis la Vélodyssée vers les centres-bourgs et les vers les sites touristiques et de services
- Mettre en place et faire le suivi des actions, accompagner les communes
- Suivre et mettre à jour l'évolution du SIDC

Ce qui est en jeu :

- Diminuer l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements du quotidien
- Faciliter les déplacements pour tous
- Faire connaître les avantages du vélo et accompagner les nouveaux usagers
- Développer le cyclotourisme
- Favoriser la mise en route et le suivi des actions en faveur du vélo

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**

3.3. Un manque de lisibilité de l'armature économique

3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

3.3.2. Immobilier d'entreprises : une réponse aux besoins des entrepreneurs locaux par des solutions de location souples

3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.1. Des zones d'activités généralistes de qualité variable, en développement

Un développement des zones d'activités fléché par le SCoT



> Les parcs d'activités majeurs et structurants d'intérêt métropolitain sont identifiés dans le SCoT.

> Le Pays de Blain 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

> *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*

> Le territoire compte par ailleurs un site d'activités privé aménagé : le site des Rochettes à Blain

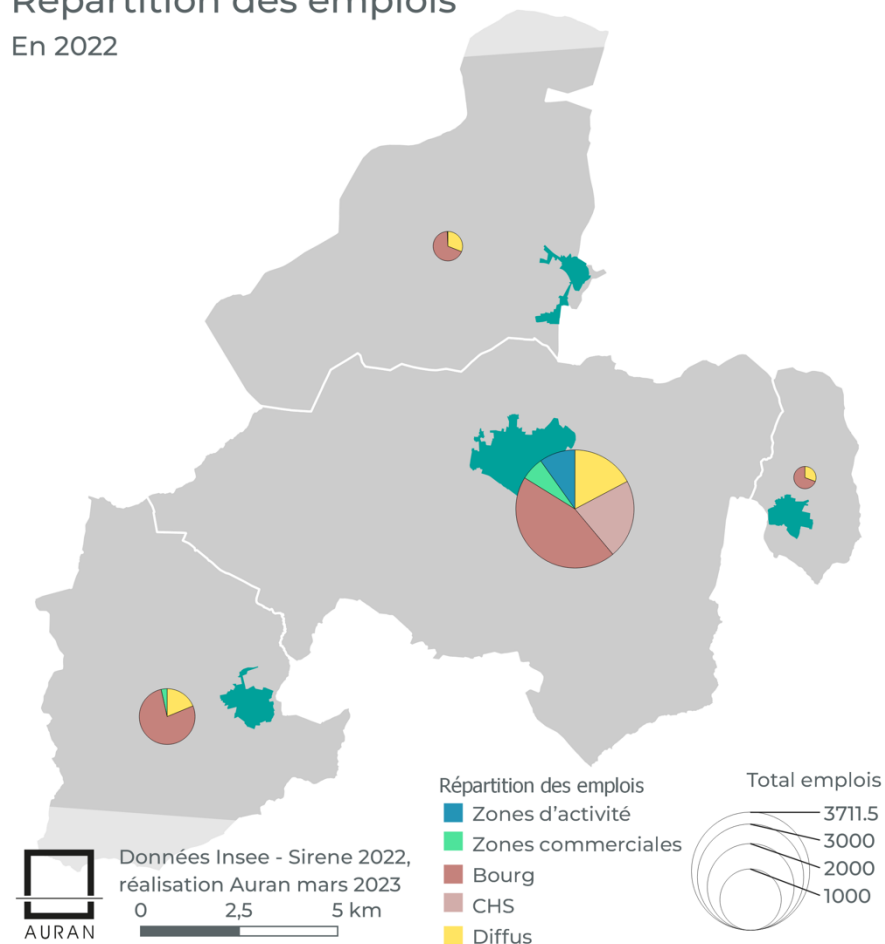
3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

Des zones d'activités qui regroupent 7% des emplois du territoire

Répartition des emplois

En 2022



> Environ 86 ha de parcs d'activités économiques publics (existants ou en cours de développement)

> Les zones d'activités et les zones commerciales concentrent respectivement environ 7 % et 5% de l'emploi du Pays de Blain

> Un peu plus de la moitié des emplois (52%) sont situés dans des zones dédiées à l'habitat, centres urbains et habitat mixte (bourgs)

> Environ 16% des emplois du territoire sont pourvus par le CHS

> 19 % des emplois se retrouve dans le diffus

Ce qui est en jeu :

- La pérennisation des grands sites d'activités (zones dédiées, CHS...)
- Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les quartiers

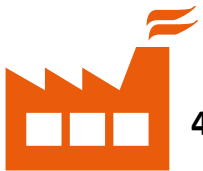
3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

Le Parc d'activités des Blûchets

Parc d'activité structurant d'intérêt métropolitain pour le SCoT), d'intérêt majeur pour le Pays de Blain

Dominante : non spécialisée, une part non négligeable de commerces (détails et gros)



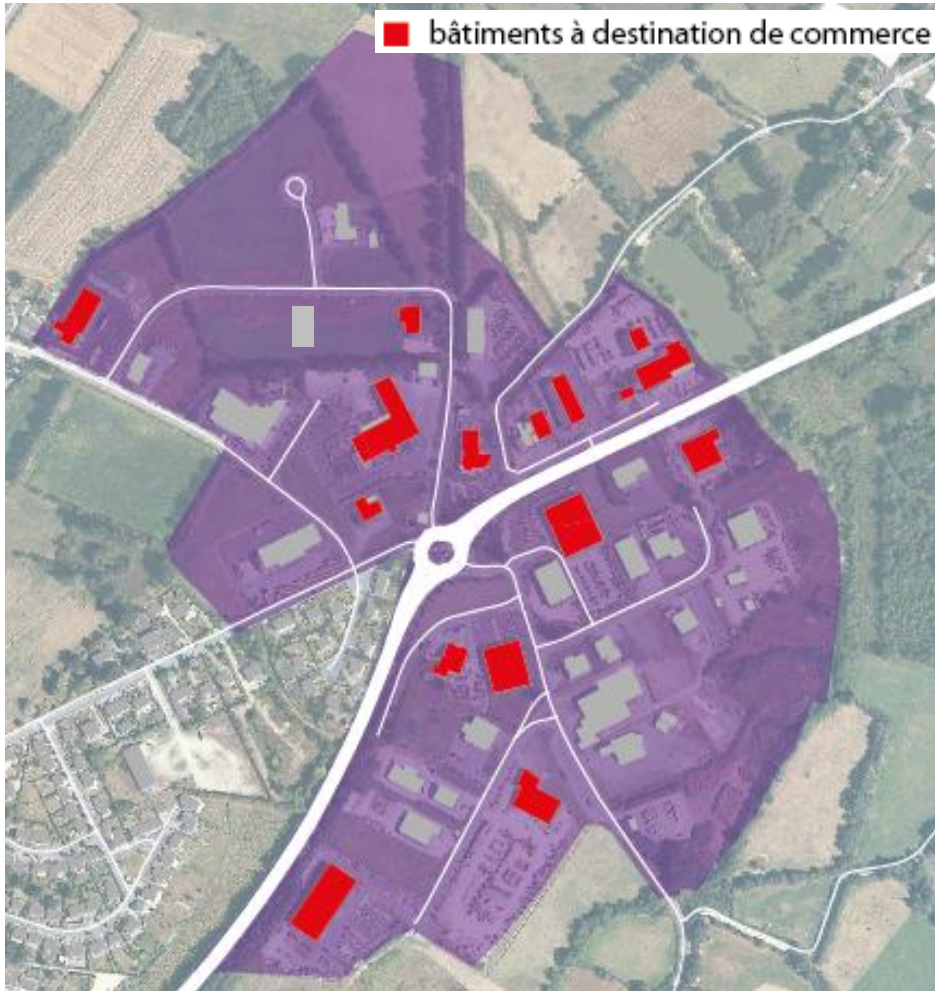
49 établissements



292 emplois estimés



- 2,6 ha "restant à commercialiser"
- 1,7 ha de gisements et 3 ha de potentiel d'optimisation (délaissés, sous-utilisés)
- (étude gisements 2019)



> *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.*

3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

Le Parc d'activités des Blûchets

Parc d'activité structurant d'intérêt métropolitain pour le SCoT), d'intérêt majeur pour le Pays de Blain

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



49 établissements

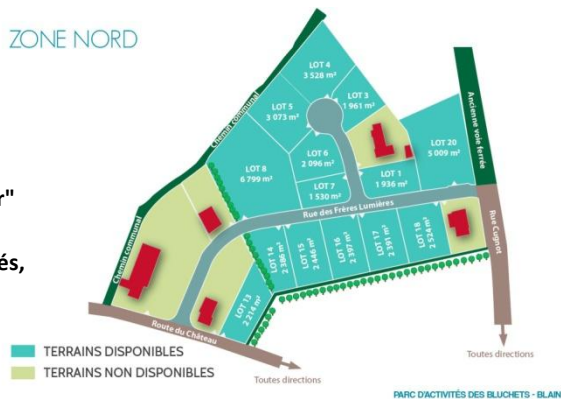


292 emplois estimés



- 2,6 ha "restant à commercialiser"
- 1,7 ha de gisements et 3 ha de potentiel d'optimisation (délaissés, sous-utilisés)
- (étude gisements 2019)

ZONE NORD



Source : Pays de Blain

3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

Le Parc d'activités du Bourg Besnier

Parc d'activité de proximité

Dominante : non spécialisée



5 établissements



15 emplois estimés



- 2,3 ha "restant à commercialiser"
- 2 ha de potentiel d'optimisation (délaissés, sous-utilisés)
- (Etude gisements 2019)

> 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



3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

Le Parc d'activités de la Druge Chevaux

Parc d'activité de proximité

Dominante : non spécialisée



9 établissements



45 emplois estimés



- Pas de "reste à commercialiser"
- 1 ha de potentiel d'optimisation (délaissés, sous-utilisés)
- (Etude gisements 2019)

> 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



3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

Le Parc d'activités de la Noë Grée et de Bel Air

> Deux autres zones d'activités en cours de réalisation proposent des disponibilités importantes :

- le parc d'activités de proximité de la Noë Grée au Gâvre. Il visera à répondre aux besoins de développement de l'activité des établissements locaux ;
- le parc d'activités du Bel Air à Bouvron. Il est destiné à accueillir des entreprises exogènes de grande taille et à permettre le développement des entreprises locales.

Noë Grée



Bel-Air

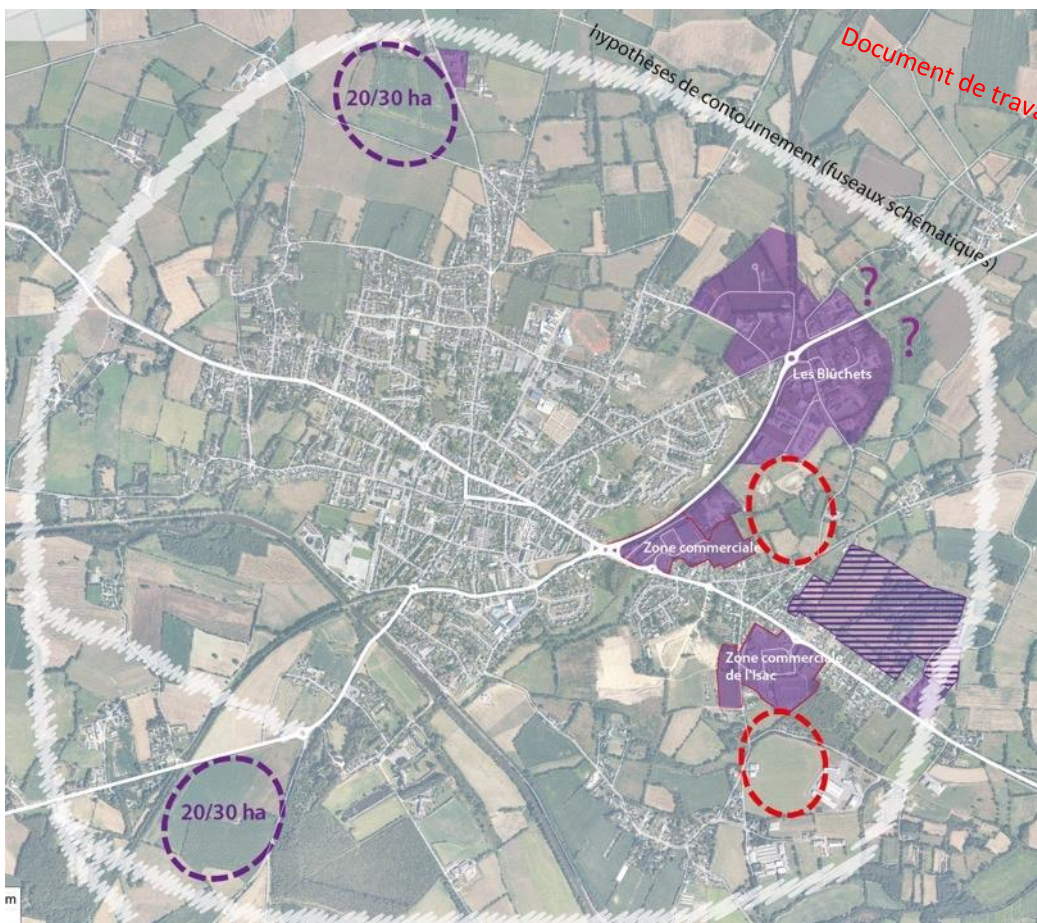


3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

Des choix à faire en matière de développement de l'offre foncière économique

> La nécessité de tenir compte des contraintes d'aménagement, de la localisation, de la stratégie économique intercommunale et du SCOT



> Des pistes de réflexion évoquées avec Blain, pour du plus ou moins long terme :

- Secteur « du Château » / rond-point « du gravier »
- Secteur des Rochettes, en lien avec le potentiel projet de contournement
- Secteur Isac / « Génoé »

> La zone des Blûchets : quel développement à moyen-long terme ?

Ce qui est en jeu :

- Rendre plus visible et lisible l'armature économique du territoire : affirmer notamment la zone des Blûchets comme zone structurante à conforter
- 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

3.3. Un manque de lisibilité de l'armature économique

3.3.1. Des zones d'activités économiques généralistes de qualité variable, en développement

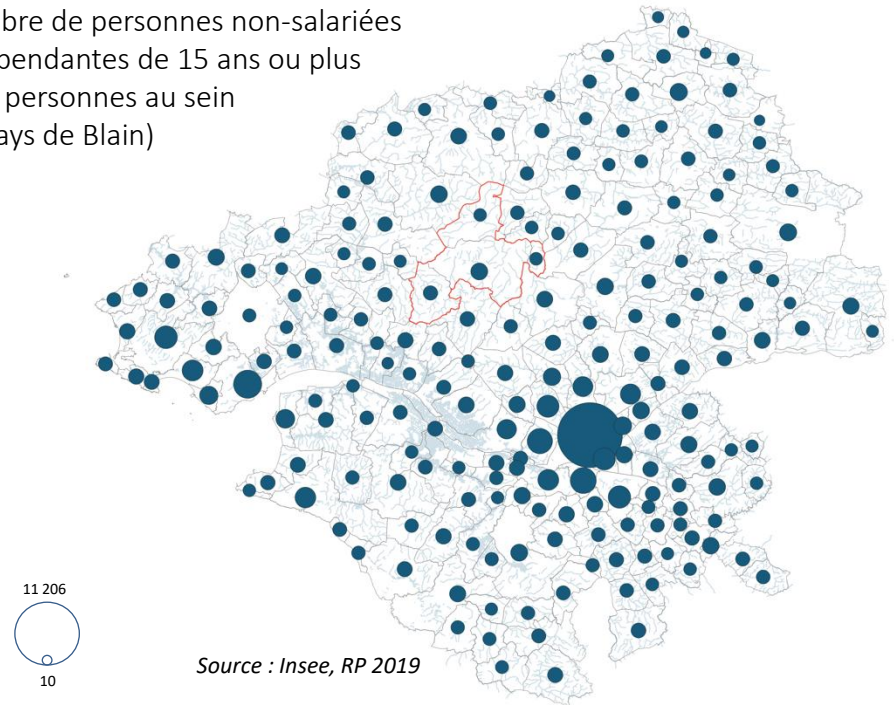
3.3.2. Immobilier d'entreprises : une réponse aux besoins des entrepreneurs locaux par des solutions de location souples

3.3. UN MANQUE DE LISIBILITÉ DE L'ARMATURE ÉCONOMIQUE

>> 3.3.2. 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 (474 personnes au sein du Pays de Blain)



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

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

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

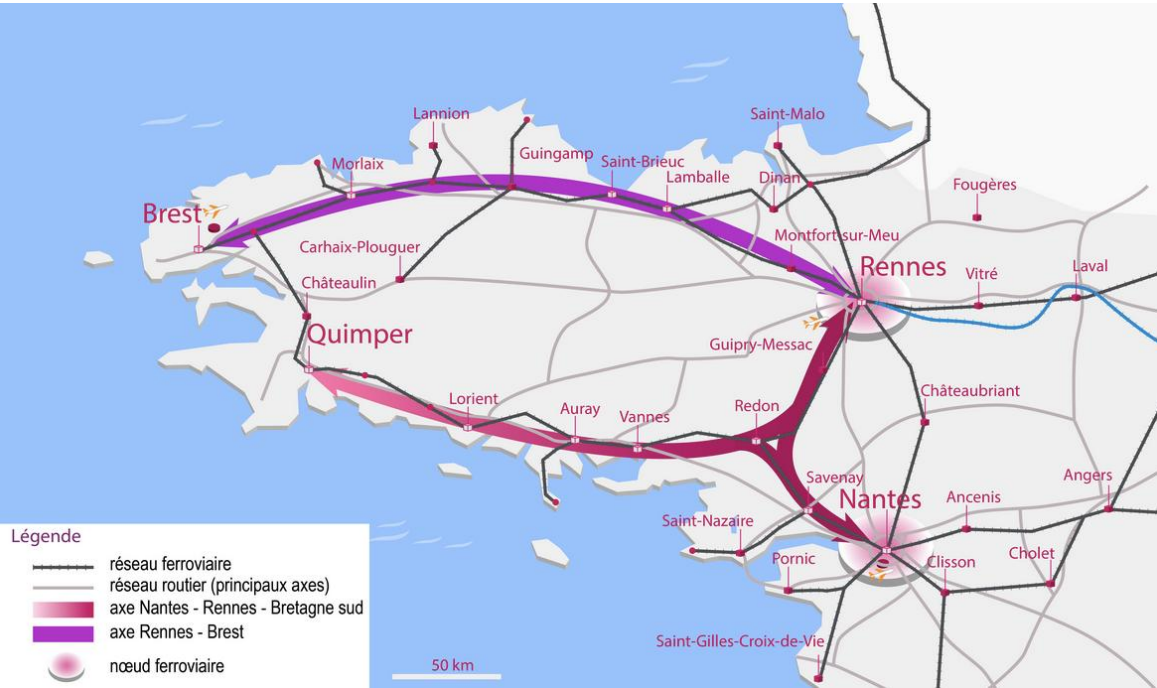
4.1.2. Contournements routiers de la RN 171 : des projets à prendre en compte

4.1.3. Voie verte : vers un réseau intercommunal de déplacements doux

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

Le périmètre du grand projet ferroviaire



Source : SNCF (www.lnobpl.fr)

> Objectifs du projet :

- améliorer l'accessibilité de la pointe bretonne, en mettant Brest et Quimper à 3 heures de Paris à long terme ;
- rapprocher les capitales régionales Nantes et Rennes par une desserte rapide et cadencée ;
- renforcer le réseau inter-villes et l'irrigation du territoire par un maillage de dessertes rapides et performantes ;
- dégager des possibilités d'évolution à long terme du réseau en augmentant la capacité notamment aux abords des principales agglomérations (voyageurs et fret).

> Suite à l'arrêt du projet aéroportuaire NDDL, la création d'une nouvelle ligne ferroviaire sur le territoire du Pays de Blain est désormais très faible

Les grandes étapes



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

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

>> 4.1.2. Contournements de la RN 171 : des projets à prendre en compte



Bouvron :

- > Un contournement par l'est de 4km, mis en service fin 2019, qui a mis fin aux nuisances quotidiennement causées par 12 000 véhicules (dont environ 1800 poids-lourds) qui traversaient auparavant le bourg
- > Un projet qui a contribué à enclencher une réflexion nouvelle sur le réaménagement du centre-bourg (cf. chapitre suivant)

Ce qui est en jeu :

- Organiser le développement de Bouvron en cohérence avec ce nouveau contournement

>> 4.1.2. Contournements de la RN 171 : des projets à prendre en compte

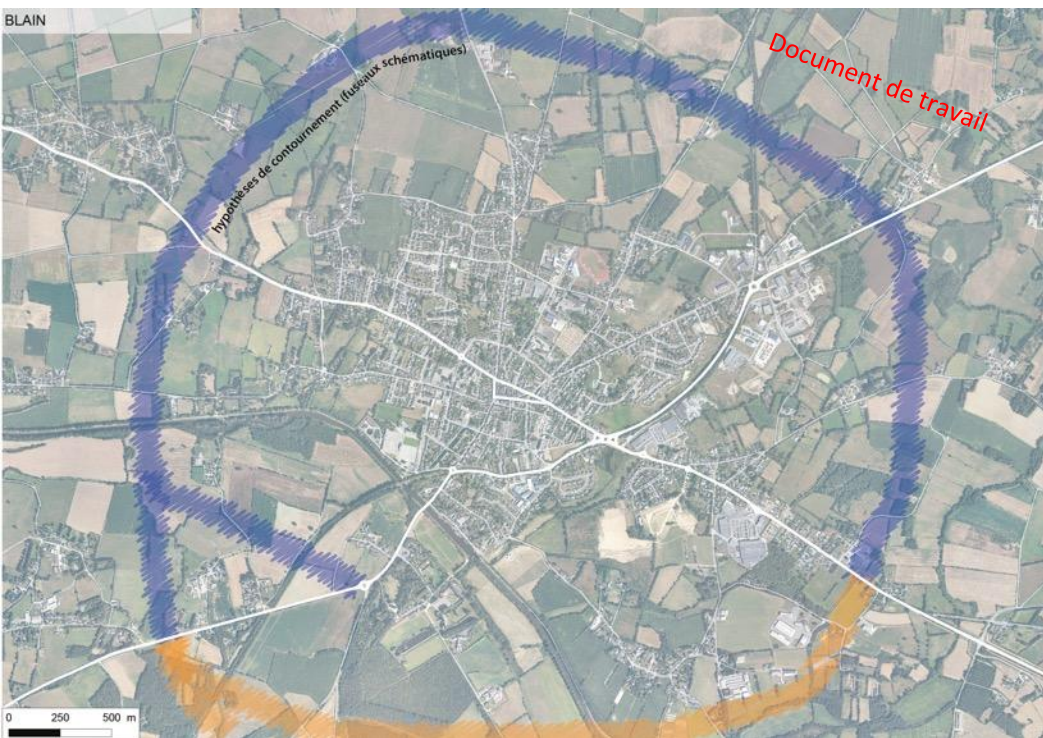
Blain :

> Des études réalisées 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

4.1.2. Contournements routiers de la RN 171 : des projets à prendre en compte

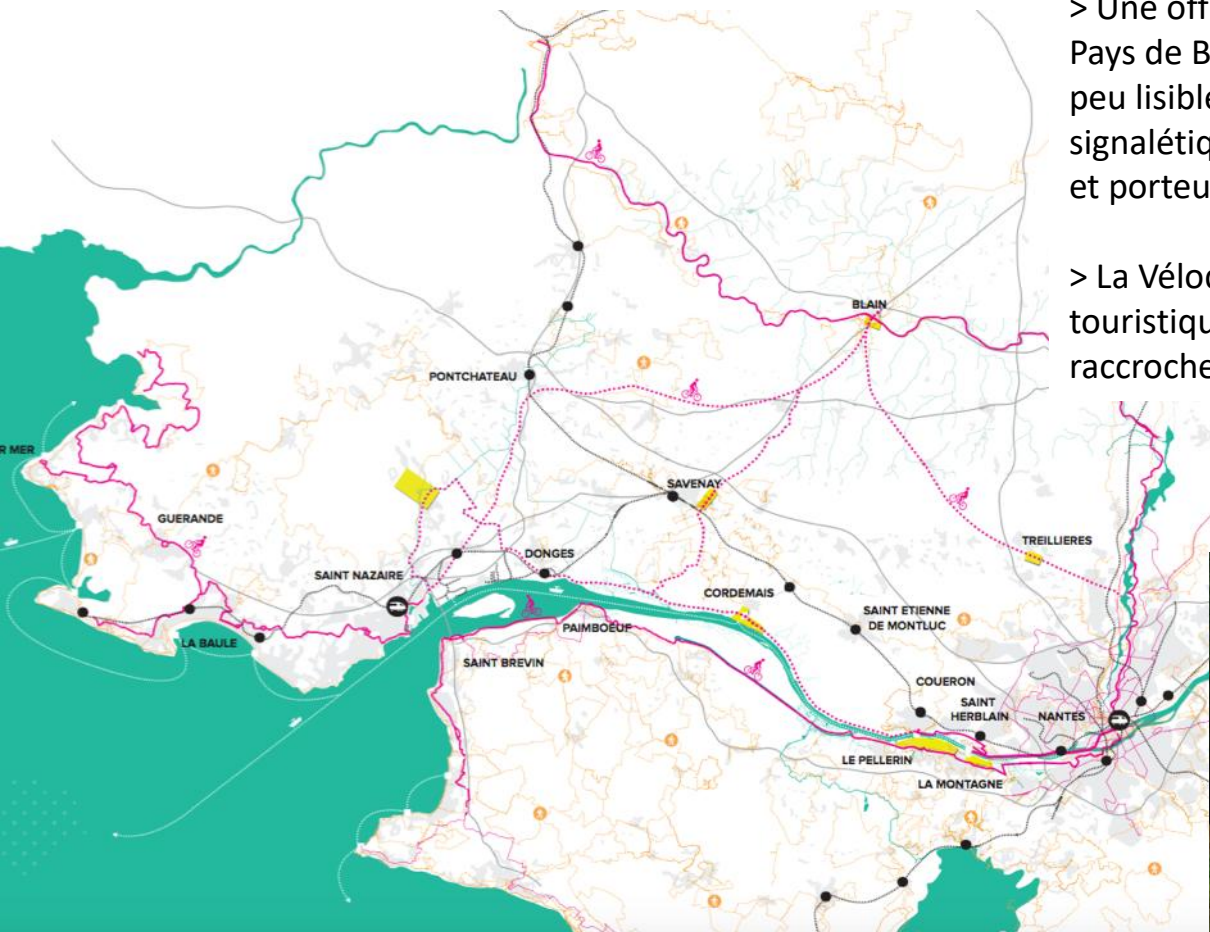
4.1.3. Voie verte : vers un réseau intercommunal de déplacements doux

4.1. DES PROJETS D'INFRASTRUCTURES QUI VONT MODIFIER LES FONCTIONNEMENTS URBAINS

>> 4.1.3. Voie verte : vers un réseau intercommunal de déplacements doux

> 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)

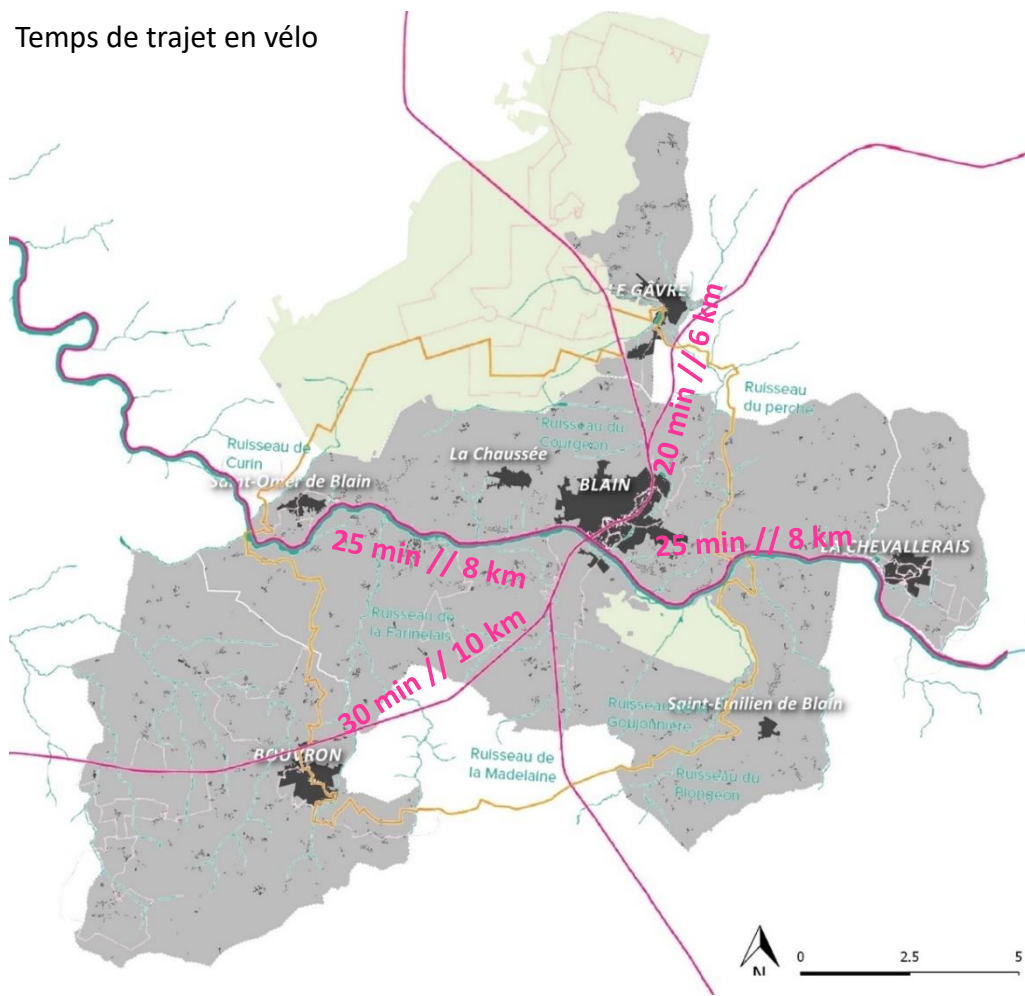
> La Vélodyssée et le canal : un axe de développement touristique privilégié et une opportunité pour y raccrocher une offre de découverte locale



Source : synthèse du diagnostic issu de l'étude Eau & Paysages (Coloco + BE associés)

>> 4.1.3. 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. Des 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

>> 4.2.1. La redynamisation des centres-bourgs : une priorité partagée

Un constat de dévitalisation des centralités du territoire

- > Quatre centralités sur le territoire : le centre-ville de Blain qui se différencie par sa taille, son offre commerciale et de services et les centres-bourgs des trois autres communes
- > Un constat de dévitalisation des cœurs de ville et de villages effectué au niveau national et qui a une résonance sur ces communes, en particulier sur la ville de Blain dont le rôle de pôle structurant tend à s'affaiblir
- > Une urbanisation essentiellement effectuée sur les pourtours des bourgs voire dans les hameaux, au détriment des cœurs de ville, malgré la croissance démographique et les opérations d'aménagement engagées sur des espaces déjà artificialisés ces dernières années

Ce qui est en jeu :

- La réaffirmation des 4 centralités, en particulier celle de Blain, pour favoriser le lien social, permettre le renforcement des services aux habitants et veiller à préserver et constituer des espaces publics de qualité et désirables

4.2. DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

>> 4.2.1. La redynamisation des centres-bourgs : une priorité partagée

L'Opération de Revitalisation du Territoire : une stratégie de reconquête partagée entre les 4 communes

- > Signature fin 2020 de la convention d'adhésion au programme national Petites Villes de Demain (PVD) valant ORT : la formalisation d'une stratégie globale engagée par l'intercommunalité et ses communes membres, avec le soutien de ses partenaires, et définissant des actions s'inscrivant dans le cadre de politiques publiques déclinées sur le territoire en matière de :
- 1. Logement et habitat : « Développer une offre d'habitat diversifiée au sein des centralités, en misant sur la qualité de vie et en recentrant les développements pour un territoire des courtes distances »
 - 2. Commerces, Équipements et Activités : « Favoriser l'offre commerciale dans les centralités et déployer une stratégie d'accueil économique et de maintien d'une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants du bassin de vie »
 - 3. Cadre de vie et espaces publics : « Valoriser les qualités du cadre de vie tout en requalifiant les espaces publics »
 - 4. Patrimoine : « Conforter l'identité du territoire en protégeant et mettant en valeur le patrimoine bâti »
 - 5. Mobilités : « Améliorer l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités douces »
 - De façon transversale : la mise en œuvre au sein de chaque action de la dimension énergétique et environnementale pour contribuer à l'atténuation du changement climatique, ainsi que l'association des habitants du territoire dans la démarche de revitalisation

4.2. DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

>> 4.2.1. 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 :

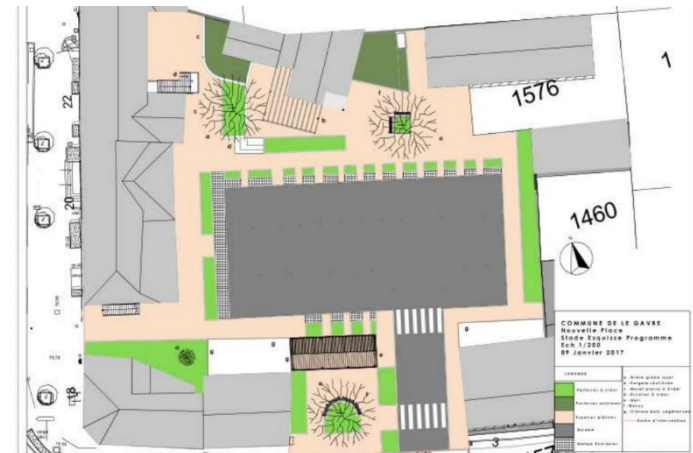
- La coopération intercommunale et la synergie des actions communales : ingénierie, mutualisation des équipements, stratégies de production de logements, identité territoriale au travers de l'aménagement des espaces publics...

Place des écoles - La Chevallerais



Source : extrait du bulletin municipal

Projet de place de centre-ville – Le Gâvre



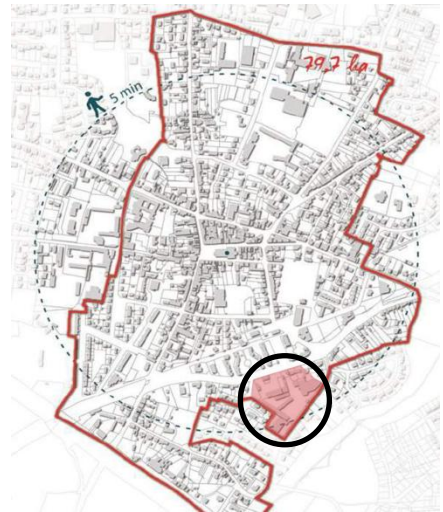
4.2. DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

>> 4.2.1. La redynamisation des centres-bourgs : une priorité partagée

L'exemple du projet de réaménagement de la friche « Richomme »

- > Une friche localisée entre le port de Blain et le centre-ville et d'une superficie de près de 2 hectares, identifiée comme secteur stratégique dans le cadre de l'étude ORT
- > Une opportunité de développer une offre de logements et d'activités en centre-ville et réaliser un projet « vitrine » qualitatif

Localisation de la friche « Richomme »



Source : réunion publique du 5 avril 2022 – Commune de Blain et Pays de Blain

Schéma d'insertion du projet dans l'environnement existant



Source : réunion publique du 5 avril 2022 – Commune de Blain et Pays de Blain

- > La réalisation d'une étude urbaine (diagnostic + scénario + plan-guide), permettant d'aboutir à un projet visant notamment :
 - la création d'une identité de quartier, avec une variation de hauteurs allant d'immeubles R + 3 en cœur de site au R + 1 sur les bords du site ;
 - une mixité de logements (85 lgts au total), avec notamment des logements sociaux, des logements pour les petits ménages, mais aussi un programme d'habitat partagé dédié aux seniors.

4.2. Des projets communaux révélant des enjeux partagés

4.2.1. La redynamisation des centres-bourgs : une priorité partagée

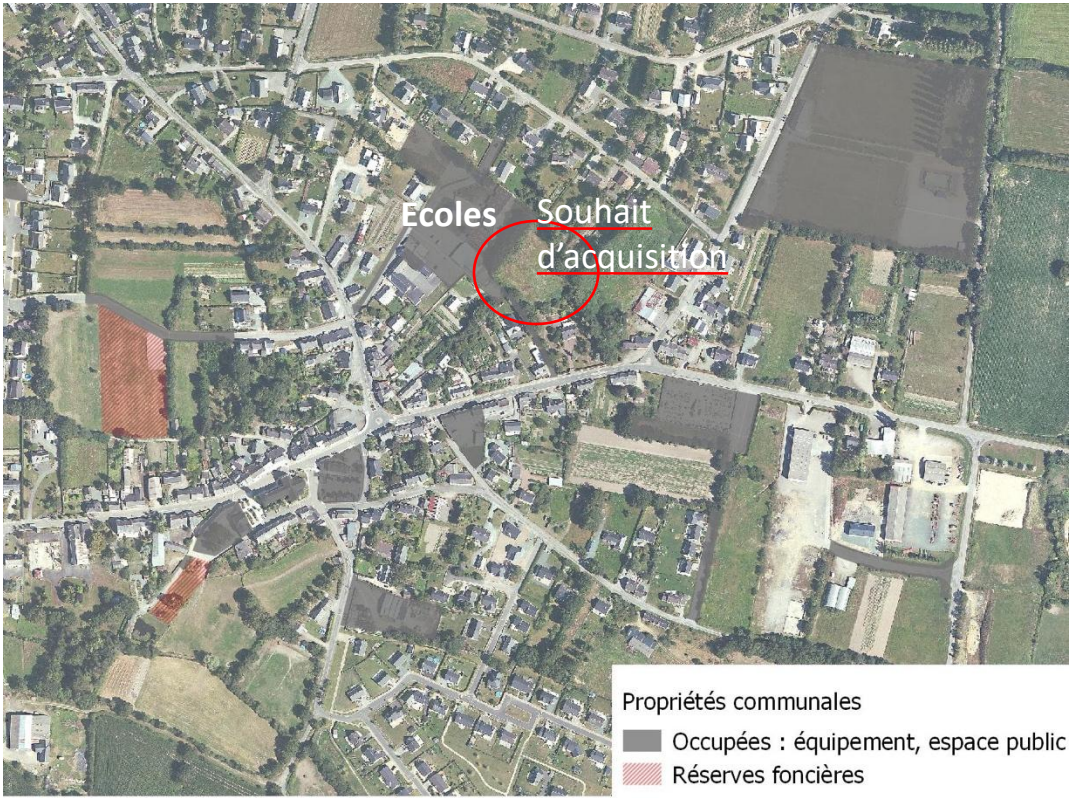
4.2.2. Propriétés communales : une maîtrise assurée des projets

4.2. DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

>> 4.2.2. 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 et constituer des réserves foncières, notamment à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

- pour anticiper les besoins futurs en extension d'équipements
- pour structurer les espaces publics et notamment les espaces verts

Ce qui est en jeu :

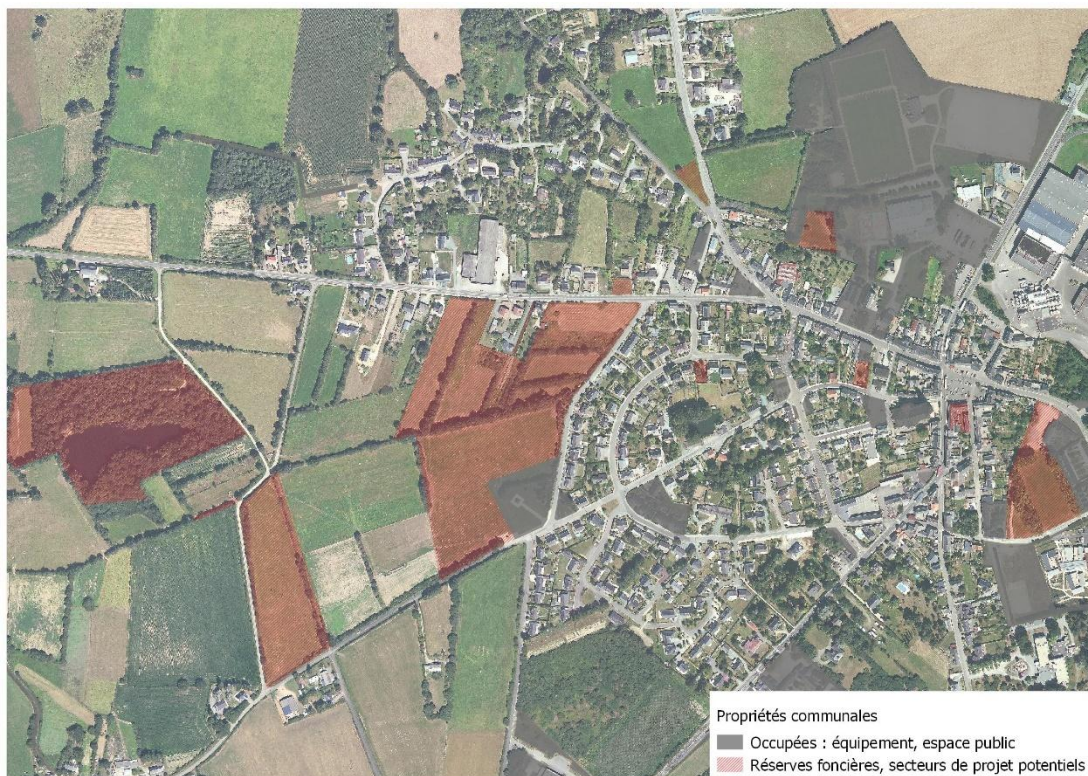
- La structuration des espaces publics en lien avec l'implantation des équipements

4.2. DES PROJETS COMMUNAUX RÉVÉLANT DES ENJEUX PARTAGÉS

>> 4.2.2. 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 et constituer des réserves foncières, notamment 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

>> 4.2.2. Propriétés communales : une maîtrise assurée des projets

Des réserves pour des projets futurs

Extrait des propriétés communales du GÂVRE



> Envisager plus de maîtrise foncière demain pour structurer un projet à l'échelle globale

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

4.3. L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

4.3.1. Une offre touristique tournée vers le tourisme fluvial et cycliste et le 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 diversifiées entravant le tourisme de séjour

4.3.4. Une structuration du tourisme en cours avec le Pays Touristique Erdre Canal Forêt

4.3. L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

>> 4.3.1. Une offre touristique tournée vers le tourisme fluvial et cycliste et le savoir-faire

Une localisation et un patrimoine naturel/culturel générateur de flux

- > 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 Groulaie
 - 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

Source : étude relative au schéma de développement touristique du Pays de Blain

Ce qui est en jeu :

- 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

>> 4.3.1. Une offre touristique tournée vers le tourisme fluvial et cycliste et le savoir-faire

Le canal et la vélodyssée

> Des points faibles identifiés dans les enquêtes de satisfaction « Véloodyssée » qui concernent aussi le Pays de Blain : confort des étapes, manque de commerces de proximité, offre limitée en loisirs, cafés, manque de places d'attentes des bateaux au niveau des écluses



>> 4.3.1. Une offre touristique tournée vers le tourisme fluvial et cycliste et le savoir-faire

Le port de Blain

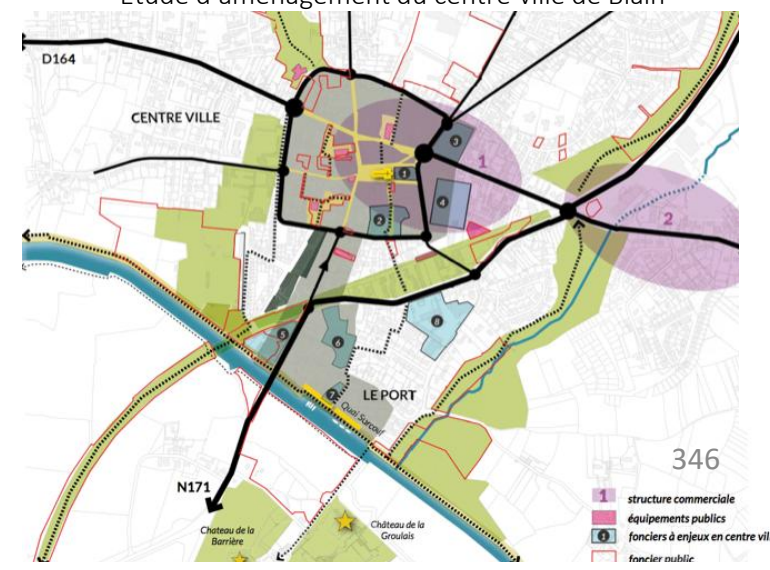
- > Un manque de lisibilité des liaisons douces existantes avec le centre-ville et des points de franchissement à sécuriser
- > Un espace public dominé par la présence des stationnements
- > Plusieurs grands sites fonciers à enjeux à proximité du port
- > Un projet d'aménagement d'ensemble des abords du canal en cours de définition grâce à deux études conduites concomitamment, l'une par le groupement d'études TICA et MAP pour l'intercommunalité, l'autre par le Département.

Extrait de l'étude d'aménagement du port de Blain



Source : documents de travail - TICA / MAP

Etude d'aménagement du centre-ville de Blain



Source : schéma des enjeux (extrait réunion publique 2017) - Magnum

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
- Le renforcement des liens modes doux entre le port et le centre-ville de Blain
- La sécurisation des franchissements routiers à Blain et St Omer de Blain

4.3. L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

4.3.1. Une offre touristique tournée vers le tourisme fluvial et cycliste et le 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 diversifiées entravant le tourisme de séjour

4.3.4. Une structuration du tourisme en cours avec le Pays Touristique Erdre Canal Forêt

4.3. L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

>> 4.3.2. Un 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...)

Source : étude relative au schéma de développement touristique du Pays de Blain



Ce qui est en jeu :

- 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 fluvial et cycliste et le 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 diversifiées entravant le tourisme de séjour

4.3.4. Une structuration du tourisme en cours avec le Pays Touristique Erdre Canal Forêt

4.3. L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

>> 4.3.3. Des capacités d'accueil limitées et peu diversifiées entravant le tourisme de séjour

Une offre d'hébergement limitée reposant essentiellement sur le camping

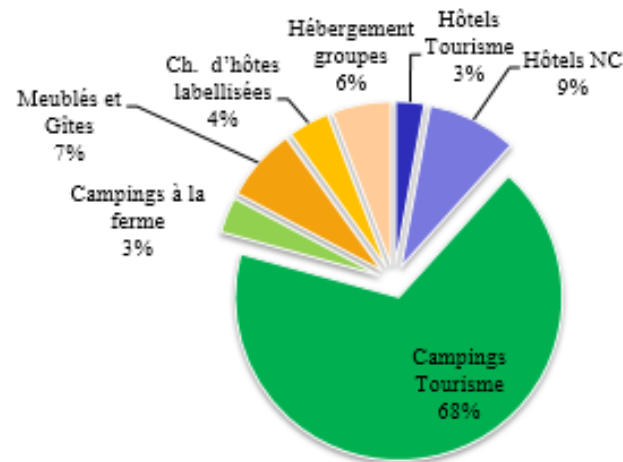
> En 2009, le Pays de Blain ne représentait que 0,5 % de l'hébergement marchand du département et seulement 0,1 % de l'hôtellerie de tourisme.

> 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 :

- 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 fluvial et cycliste et le 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 diversifiées entravant le tourisme de séjour

4.3.4. Une structuration du tourisme en cours avec le Pays Touristique Erdre Canal Forêt

4.3. L'émergence d'une coopération pour valoriser la filière touristique

>> 4.3.4. 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

- > 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.
- > Un guide touristique commun et un site Internet <http://www.erdrecanalforet.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.erdrecanalforet.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.

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 le canal et le port de plaisance
- La reconfiguration et le repositionnement du château et du camping dans une offre touristique globale



Pays de **Blain**
communauté

Un diagnostic réalisé successivement par Cittanova & Auran avant 2024, puis par Citadia Conseil en 2025