

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Justification des choix

Sommaire

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	4
LE CONTENU DU PLUi.....	4
LES GRANDES ETAPES DU PLUi.....	5
LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
LA JUSTIFICATION DES CHOIX, UN VOLET IMPORTANT DU RAPPORT DE PRESENTATION	6
LES ENJEUX DES PRINCIPALES " LOIS-CADRES " POUR LE PLUi	8
CONTEXTE TERRITORIAL.....	9
A. <i>Le SCOT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire</i>	<i>10</i>
B. <i>Les enjeux du projet de territoire</i>	<i>11</i>
LES OBJECTIFS DU PLUi DU PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE	11
CHAPITRE 1 : JUSTIFICATION DU PADD	13
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	13
RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	14
JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE ET DECLINAISON DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES.....	16
<i>Axe 1 : Réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique</i>	<i>17</i>
<i>Axe 2 : Prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire</i>	<i>19</i>
<i>Axe Introductif au pilier 2 : Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes</i>	<i>22</i>
<i>Axe 3 : Développer et renforcer les activités économiques en cohérence avec les valeurs défendues sur le territoire</i>	<i>23</i>
<i>Axe 4 : Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie</i>	<i>26</i>
LA DEFINITION D'UNE ARMATURE TERRITORIALE Pensee POUR ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET DURABLE.....	28
AMBITIONS ET PROSPECTIVES : REPONDRE AUX BESOINS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN	30
<i>Le scénario d'aménagement retenu</i>	<i>30</i>
<i>Les sources du besoin en logements : le « point mort »</i>	<i>33</i>
<i>Les besoins du territoire en matière de équipements.....</i>	<i>39</i>
<i>Les besoins du territoire en matière de mobilité</i>	<i>39</i>
<i>Les besoins du territoire économique</i>	<i>40</i>
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ENAF	40
<i>Méthodologie mise en œuvre afin de définir la consommation d'espace entre 2011 et 2021</i>	<i>41</i>
<i>Résultat de l'analyse de la consommation d'ENAF</i>	<i>42</i>
L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI	47
<i>Méthodologie mise en œuvre afin d'identifier le potentiel de densification</i>	<i>48</i>
<i>Les résultats de l'analyse du potentiel de densification</i>	<i>49</i>
<i>Bilan de la consommation d'espace au regard des objectifs fixés de modération</i>	<i>51</i>
A. <i>Les besoins en foncier pour le volet résidentiel.....</i>	<i>51</i>
B. <i>Consommation d'espace en lien avec l'économie</i>	<i>53</i>
C. <i>Consommation d'espace en lien avec les équipements et mixte</i>	<i>54</i>
D. <i>Consommation d'espace en lien avec les STECAL</i>	<i>55</i>
E. <i>Consommation d'espace en lien avec les emplacements réservés</i>	<i>55</i>
F. <i>Bilan de la consommation d'espace dans le projet du PLUi</i>	<i>57</i>
CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DES OAP.....	58
LE CHOIX ET LA DELIMITATION DES SECTEURS SOUMIS A DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	58
<i>Choix et élaboration des OAP thématiques</i>	<i>58</i>

<i>Choix et délimitation des secteurs d'OAP sectorielles.....</i>	61
<i>Choix et délimitation des STECAL.....</i>	69
CHAPITRE 3 : LA DEFINITION DES ZONES ET LES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT.....	75
PREAMBULE : LE REGLEMENT COMME OUTIL D'URBANISME.....	75
LES DISPOSITIONS GENERALES.....	76
LES ZONES URBAINES	79
<i>Méthodologie de délimitation des zones urbaines</i>	79
<i>Le libellé de la zone urbaine</i>	80
<i>Objectifs poursuivis.....</i>	83
<i>Les règles d'aménagement et de constructibilité des zones urbaines</i>	83
LES ZONES A URBANISER	92
<i>Le libellé des zones à urbaniser</i>	93
<i>Les règles d'aménagement et de constructibilité des zones à urbaniser</i>	94
LA ZONE NATURELLE	96
<i>La méthodologie mise en œuvre pour déterminer la zone naturelle.....</i>	96
<i>Le libellé des zones naturelles.....</i>	99
<i>Les règles d'aménagement et de constructibilité des zones naturelles</i>	100
LA ZONE AGRICOLE.....	103
<i>Méthodologie de délimitation des zones agricoles</i>	104
<i>Libellé de la zone agricole.....</i>	104
<i>Les règles d'aménagement et de constructibilité des zones agricoles.....</i>	105
LE BILAN DES SURFACES A L'ECHELLE DU PROJET.....	108
LES DISPOSITIONS LIEES AUX ELEMENTS GRAPHIQUES.....	109
<i>Les dispositions relatives à la protection du patrimoine</i>	109
<i>Les dispositions relatives à la protection des paysages et de l'environnement</i>	113
LES INFORMATIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES BATIMENTS	123
LES DISPOSITIONS RELATIVES A DES SECTEURS DE PROJET	130
LE BILAN DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES	133
CHAPITRE 4 : LA COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LE SCOT	134
COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU POLE METROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE	134
<i>Rappel réglementaire</i>	134
<i>Règles et principes à respecter</i>	135

PREAMBULE

Le contenu du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de l'intercommunalité, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il s'élabore dans une volonté de développement durable, afin de faire coïncider le projet avec les ressources et capacités réelles du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Les PLU intercommunaux ont été instaurés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Il permet de mettre en cohérence les politiques sectorielles en exprimant la solidarité entre les communes.

Le PLUi comprend plusieurs pièces :

- **Le Rapport de présentation**

Ce document comprend, entre autres un diagnostic, l'état initial de l'environnement, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification des communes (potentiel foncier), l'explication des choix retenus et des orientations du projet (présent document).

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de leur préservation. Il s'agit de la retranscription du projet politique des élus du territoire. Le PADD est débattu en Conseil Communautaire.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Elles traduisent réglementairement le PADD par des orientations thématiques et/ou sectorielles, d'aménagement, d'habitat, de mobilités. Celles-ci sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

- **Le Règlement d'urbanisme**

Le règlement est constitué des règles écrites et documents cartographiques (plans des zones et secteurs), qui fixent les règles générales d'utilisation des sols. Les dispositions réglementaires sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

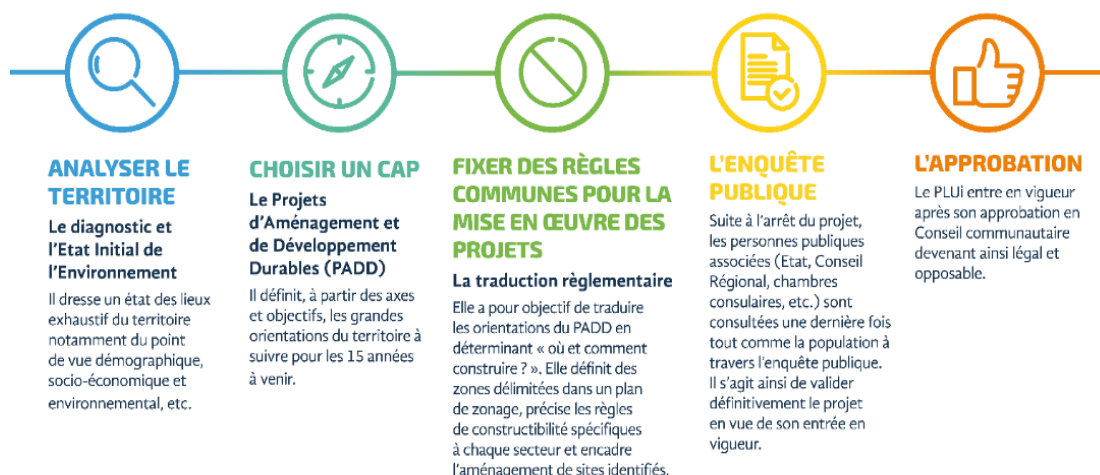
- **Les Annexes**

Elles ont une fonction d'information, et comportent notamment les servitudes d'utilité publique.

Les grandes étapes du PLUi

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

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



Les dates clés :

- Prescription : 24 janvier 2024 ;
- Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Communautaire : 18 décembre 2024 ;
- Arrêt du PLUi : 19 novembre 2025 ;

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

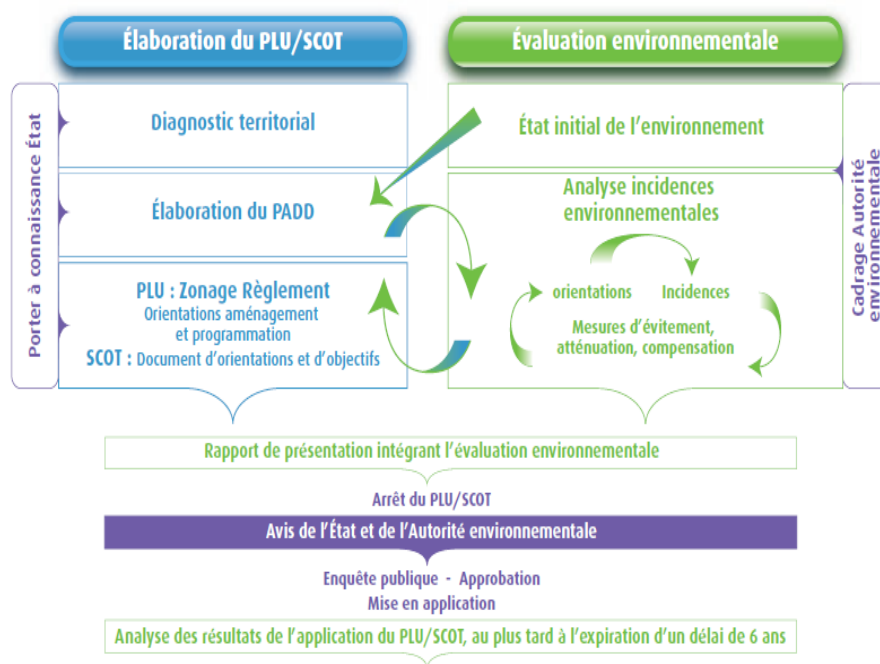
La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. Il s'agit de questionner le projet de territoire au regard des enjeux environnementaux, de manière itérative, au fur et à mesure qu'il se construit et se précise. L'objectif est que le document d'urbanisme se nourrisse des réponses apportées notamment lors des analyses des incidences dans une logique d'amélioration continue du projet, dans un objectif de développement territorial durable. Les principaux objectifs de l'évaluation environnementale sont donc les suivants :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;

- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

La démarche d'évaluation environnementale



Le détail de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale est décrit dans la partie dédiée à la présentation de l'évaluation environnementale

La justification des choix, un volet important du rapport de présentation

Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme,

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

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

*Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'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.

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

Ce tome s'attachera donc à expliquer et justifier les choix réalisés par les élus, aboutissant aux différentes pièces du PLUi, notamment :

- Les éléments de contexte ayant conduit à l'élaboration du projet retranscrit dans le PADD, dont les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- La mise en œuvre de ce projet politique via différents outils règlementaires complémentaires : Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit et graphique. Il s'agit de démontrer la cohérence interne du document ;

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur.

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

Equilibre

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

Diversité

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

Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des

continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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

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

Les enjeux des principales " lois-cadres " pour le PLUi

Contexte législatif

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite « loi SRU ») du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement (dite loi « ENL ») du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi « ALUR ») du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité. De plus, la loi ALUR encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

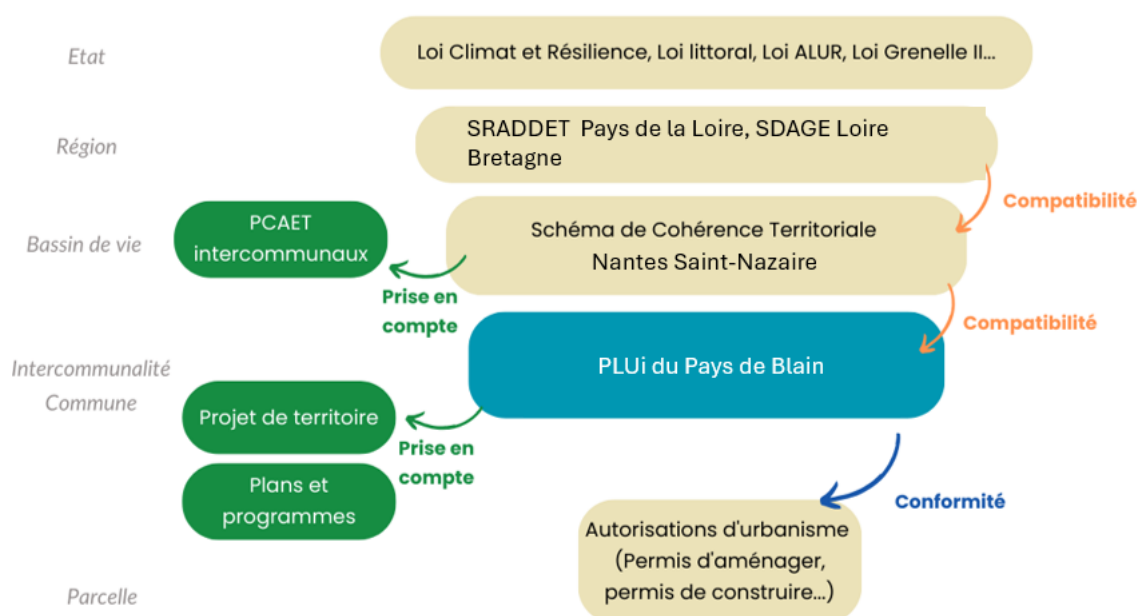
La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le code de l'urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite « loi ELAN ») adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et résilience ») promulguée le 22 août 2021, fixe notamment un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif, il est attendu sur la période 2021-2031 une réduction de 50 % de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers au niveau national par rapport aux 10 années précédentes (2011-2021). A partir de 2031, une nouvelle phase s'ouvrira avec une trajectoire de réduction de l'artificialisation pour le moment non quantifiée. Cette trajectoire restant à préciser par les SRADDET et les SCoT. La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a apporté quelques ajustements à la loi Climat et Résilience. L'objectif de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers doit être décliné dans le SRADDET régional avant le 22 novembre 2024, dans le schéma de cohérence territoriale avant le 22 février 2027 puis dans le PLUi avant le 22 février 2028.

La hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme



Contexte territorial

Le Pays de Blain Communauté, situé au nord-ouest de la Loire-Atlantique, regroupe quatre communes rurales (Blain, Bouvron, La Chevallerais et le Gâvre) pour une population d'environ 17 000 habitants en croissance régulière (16 858 habitants en 2022 selon l'INSEE en 2022). Ce territoire à dominante agricole bénéficie d'un cadre naturel préservé, marqué par la forêt du Gâvre et le canal de Nantes à Brest. L'économie locale repose sur un tissu de petites entreprises, l'artisanat et le commerce, avec un taux de chômage modéré. L'enjeu principal réside dans l'équilibre entre développement démographique, préservation de l'environnement et dynamisation économique, tout en assurant des services adaptés à une population diversifiée.

A. Le SCOT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

Le SCOT, document intégrateur, en vue notamment de la réalisation des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et intercommunaux se doit de s'articuler avec les plans et programmes supra territoriaux portés par l'Etat, la Région, le Département, les Syndicats et autres organismes institutionnels. Cette articulation permet d'assurer une gestion cohérente du projet par rapport à des échelles territoriales plus grandes (Région, Département... France) ou à des planifications sectorielles particulières (ressource en eau, déchets...).

Le PLUi doit être compatible avec le SCOT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, le rapport de compatibilité avec ce dernier valant intégration des documents de rangs supérieurs au PLUi.

Le lien de compatibilité SCOT - PLUi

Le SCOT du Nantes Saint-Nazaire approuvé en 2016 est composé de 5 EPCI : Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération, la CCEG (communauté de communes d'Erdre et Gesvres), la CCES (communauté de communes Estuaire et Sillon) et le Pays de Blain Communauté.

Ce document de planification stratégique fixe des objectifs et orientations en matière de développement du territoire à horizon 2030. Le PLUi de Pays de Blain Communauté s'inscrit dans toute la partie Nord du territoire du SCOT et dans une temporalité plus réduite de 10 ans et sur un pas de temps différents : 2026-2036. Le PLUi est subordonné au SCOT via un lien de compatibilité. A noter que le SCOT Nantes Saint-Nazaire est en cours de révision depuis décembre 2022. Le calendrier de révision prévoit une fin de procédure de révision avec l'approbation du SCOT 3 en décembre 2025 pour une entrée en vigueur au 1^{er} trimestre 2026.



Source : PAS SCOT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

B. Les enjeux du projet de territoire

De septembre 2020 à novembre 2021, les élus, les agents de la Communauté de communes et les acteurs locaux ont défini ensemble un projet de territoire. À la fois document et guide d'action publique locale, ce projet de territoire détermine les orientations stratégiques et les priorités d'actions pour les 15 années à venir. Il comprend un diagnostic, une réflexion sur les enjeux d'avenir, une stratégie territoriale, et un plan d'actions et raite de toutes les thématiques qui constituent la vie du territoire : habitat, aménagement du territoire, image et attractivité, emploi, commerce et développement économique, préservation de l'environnement, services à la population, tourisme et patrimoine, culture et loisirs, solidarité et lien social, mobilité et transports, démocratie participative...

Trois grandes ambitions animent ce projet de territoire :

- **Attractivité et créativité** : devenir un territoire dynamique respectueux d'un développement en cohérence avec les valeurs et les besoins de ses habitants et en interconnexion avec les autres EPCI
- **Durabilité et dynamisme** : S'appuyer sur les ressources du territoire pour devenir un territoire « vertueux » à impact positif en 2050 et ainsi réussir la transition environnementale en commençant par atteindre une neutralité énergétique à l'horizon 2035 et en passant d'une économie linéaire à une économie circulaire
- **Solidarité** : Être reconnu comme un territoire solidaire et créatif, un carrefour d'innovations éducatives, sociales et culturelles, accessibles à tous

Les objectifs du PLUi du Pays de Blain Communauté

Le 24 janvier 2024, le Conseil Communautaire du Pays de Blain Communauté a délibéré pour renouveler la prescription l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble de son territoire.

Y a été défini un enjeu principal « le Plan local d'urbanisme intercommunal est un document d'urbanisme central devant remplir deux missions spécifiques et complémentaires. D'une part il doit être l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire. D'autre part ; il fixe les règles d'utilisation des sols sur l'ensemble de l'EPCI. Il revêt donc une dimension stratégique et opérationnelle. L'élaboration du PLU intercommunal constitue donc un enjeu majeur pour le territoire du Pays de Blain Communauté à l'horizon 10-15 ans. Plus particulièrement les objectifs poursuivis seront les suivants **en adéquation avec le projet de territoire** :

1/ Aménagement de l'espace

- Réduire les consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en optimisant le développement résidentiel et économique à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire, sur le renouvellement urbain et la restructuration des espaces urbanisés.
- Préserver et valoriser les paysages ruraux et urbains en intégrant notamment le patrimoine bâti remarquable, le petit patrimoine, les espaces publics urbains et les entrées de ville.
- Lutter contre l'artificialisation des sols et favoriser la végétalisation des espaces.

2/ Habitat

- Maitriser la production de logements sur le territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine existante et en étant attentif à la qualité des opérations.
- Assurer une production diversifiée de logements pour répondre aux différents besoins en termes de répartition géographique, de typologie, et de mixité.

3/ Développement économique

- Permettre aux entreprises de développer leur activité et ainsi l'emploi local facteur de développement et d'attractivité pour l'ensemble du territoire quel que soit le secteur d'activité (commerce, artisanat, tourisme, agriculture, industrie, ect...)
- Maintenir et développer de nouveaux services publics créateurs d'emplois
- Maintenir et réintroduire des activités économiques dans les centres bourgs.

4/ Mobilité

- Connecter le territoire de Pays de Blain Communauté aux réseaux départementale et régional, en améliorant notamment les liaisons entre Nantes Métropole et Blain (transports collectif et individuel) et favoriser l'intermodalité.
- Encourager les modes de déplacements actifs à l'intérieur du territoire de la Communauté de communes.

5/ Environnement et Climat

- Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers remarquables
- Réduire les impacts environnementaux négatifs des différentes activités sur le territoire de Pays de Blain Communauté (impacts sur l'air, l'eau, la biodiversité)
- Protéger la biodiversité et ses écosystèmes

6/ Energies

- Limiter les consommations énergétiques génératrices d'impacts négatifs dans l'ensemble des secteurs
- Développer les pratiques et équipements permettant de limiter les consommations énergétiques polluantes
- Développer et diversifier la production d'énergies renouvelables

7/Services aux publics

- Favoriser l'accès aux services et aux équipements de qualité pour tous
- Développer l'accessibilité numérique sur le territoire
- Développer et préserver les services aux publics sur le territoire, facteur de structuration, d'attractivité. »

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATION DU PADD

Rappel réglementaire

Le PADD occupe une place centrale (pivot) dans le PLUi, entre le rapport de présentation et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlements graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux. Il s'agit d'un document accessible, lisible et qui doit être « déclinable ».

Le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective : choix d'un scénario de développement ;
- La prise en compte du SCoT

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, 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

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Rappel des enjeux du diagnostic

Paysage

- Protéger l'agriculture et des haies bocagères synonyme d'identité locale
- Valoriser les paysages identitaires du territoire (Forêt du Gâvre, canal de Nantes à Brest...), encadrer l'insertion paysagère des nouveaux projets
- Renforcer le traitement qualitatif des entrées de bourg et des portes d'accès à l'agglomération
- Préserver et valoriser l'identité architecturale et patrimoniale du territoire

Biodiversité

- Maintenir et conforter la biodiversité (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets, développer la nature en ville
- Protéger les espaces naturels patrimoniaux (Forêt du Gâvre, forêt de la Groulaie, canal de Nantes à Brest, ...)
- Préserver les zones humides ainsi que les milieux boisés et bocagers
- Mettre en valeur le patrimoine végétal en milieu urbain

Sobriété et vulnérabilité territoriale

- Lutter contre l'artificialisation des sols : modérer la consommation des ENAF (qui représentent près de 95% du territoire) induite par le mitage ou l'étalement urbain
- Favoriser la densification et les opérations d'aménagement dans l'enveloppe urbaine
- Accroître de la production d'énergie renouvelable sur le territoire et réduire la consommation d'énergie/habitant
- Assurer une gestion durable de la ressource en eau
- Assurer 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

Mobilités

- Développer une alternative à la voiture individuelle en intensifiant l'offre de transport en commun (86,5 % des trajets domicile / travail se font en voiture en 2020)
- Améliorer les aménagements pour les modes actifs et renforcer l'accessibilité aux commerces et équipements (30km de liaisons cyclables sur le Pays de Blain Communauté)
- Renforcer l'interconnexion avec les pôles d'attractivité du territoire (Peu de transports collectifs (3 lignes de bus))

Economie, équipement, commerce

- La pérennisation des grands sites d'activités
- 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
- Rendre plus visible et lisible l'armature économique du territoire : affirmer notamment la zone des Blûchets comme zone structurante à conforter
- Le développement d'un immobilier d'entreprises adapté aux besoins
- La répartition des équipements sur le territoire : entre proximité et seuil minimal de fonctionnement
- La pérennité des activités et équipements isolés
- L'équilibre entre l'offre commerciale de centralités et le développement des zones périphériques
- Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les quartiers et des commerces de proximité
- La revitalisation des centralités de chaque commune et en particulier celle de Blain

2

2

Logement

- 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 maintien d'un rythme de production de logements s'appuyant sur une stratégie partagée et une production de logements adaptée sur les petites communes pour « entretenir » une dynamique
- Produire du logement pour accueillir des ménages extérieurs au territoire mais également les habitants des ménages déjà présents
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux différents parcours résidentiels (jeunes actifs, personnes âgées, famille monoparentale...) : le territoire connaît un poids très important de la production en individuel pur et une sous-représentation de la production de logements en collectifs en comparaison avec les intercommunalités voisines)
- Le maintien d'un rythme de production de logements locatifs privés pour répondre à l'ensemble des situations
- La répartition de l'effort de construction de logements locatifs sociaux entre les communes selon leurs capacités (services, emplois, équipements, facilité de mobilités,)
- L'accompagnement et l'anticipation du vieillissement de la population (adaptation des logements et des équipements, proximité des services...)
- La préservation des espaces agricoles et naturels par une intensification urbaine qui garantisse la cohérence urbaine et la qualité de vie

Justification du PADD au regard du diagnostic et de l'EIE et déclinaison dans les pièces réglementaires

L'élaboration du PADD : un processus ancré dans le territoire

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de Blain Communauté s'inscrit dans le prolongement direct du projet de territoire adopté par la communauté de communes. Elle poursuit l'ambition d'un développement harmonieux, solidaire et durable.

Dès les prémices de la démarche, une série de rencontres communales a été engagée afin de recueillir les attentes, les besoins et les spécificités locales. Ce dialogue de proximité a permis d'identifier les préoccupations propres à chaque commune tout en révélant des enjeux communs à l'échelle intercommunale.

Enfin, une série de réunions a structuré la concertation autour de temps d'échanges riches et ouverts. Ces séquences ont permis de confronter les points de vue, d'approfondir les enjeux structurants du territoire, et surtout de faire émerger une vision commune et partagée à l'échelle intercommunale.

Une structuration du projet autour de principes partagés et d'axes forts

Les rencontres communales et temps d'échanges en réunions ont permis de faire émerger 4 axes thématiques non hiérarchisés et indissociables et un axe transversal, déclinés en 17 orientations :

- Pilier n°1 : Identité rurale et transition environnementale

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

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

- Pilier n°2 : Armature territoriale

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

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

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

Des choix forts pour un développement maîtrisé

Le renouvellement urbain, la densification maîtrisée, et l'émergence de formes urbaines mieux intégrées sont privilégiés pour limiter la consommation d'espace et préserver les continuités écologiques, notamment celles de la trame verte et bleue.

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

Orientation 1 : Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques et anticiper l'amplification des aléas

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)
Le réchauffement climatique va amplifier les risques naturels liés aux phénomènes météorologiques extrêmes. Le territoire intercommunal est concerné par ces risques aujourd'hui connus et modélisés (inondation et feu de forêt notamment), mais qui n'ont pas fait l'objet de Plan de Prévention des Risques naturels spécifiques. Le territoire est concerné par l'Atlas des Zones Inondables des affluents de la Vilaine, avec un aléa inondation par une crue à débordement lent du cours d'eau de l'Isac. Dans ce contexte, le Pays de Blain Communauté place la santé des habitants actuels et futurs comme facteur déterminant aux choix d'aménagements de façon à ne pas augmenter leur exposition et leur vulnérabilité aux risques et nuisances.
La déclinaison du PADD dans les pièces réglementaire
- La protection des milieux aquatiques, par l'implantation de tampon inconstructibles autour des cours d'eau et des mares - L'analyse environnementale des secteurs de projets pour limiter leurs incidences sur les milieux ; - L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière, avec une priorité donnée à l'intensification urbaine dans les enveloppes urbaines existantes - L'incitation à la sobriété énergétique et à l'évolution des modes de déplacement, également portée par les OAP thématiques ; - L'affirmation du rôle des espaces végétalisés, avec la nécessité de préserver des respirations végétales au sein des tissus urbains identifiés dans des OAP sectorielles - Infiltration des eaux à la parcelle inscrite dans le règlement écrit avec pourcentage de pleine terre imposé.

Orientation 2 : Recentrer et optimiser les développements pour un territoire des courtes distances

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)
L'organisation diffuse des espaces bâtis du territoire, issue de logiques d'implantation historiques, et l'absence d'alternatives aux déplacements routiers ont conduit à une structuration du territoire centrée sur les déplacements automobiles. Le Pays de Blain Communauté, mais aussi les communes, ont déjà entamé des évolutions fortes pour développer les mobilités douces, en aménageant des itinéraires cyclables structurants entre les communes et en renforcement les cheminements au sein des centralités.
L'objectif est de réduire la pollution, de favoriser l'inclusion sociale, et de soutenir une mobilité plus durable et adaptée aux besoins des populations.
La déclinaison du PADD dans les pièces réglementaire
- Identification dans le PLUi d'emplacements réservés dédiés au développement des mobilités actives (voies cyclables, piétonnes) ;

- Limitation et encadrement des possibilités de construction sur les villages, dans un souci de proximité et de desserte
- Recommandation, dans chacune des OAP sectorielles, de développer des cheminements doux pour faciliter les déplacements non motorisés Intégration dans les emplacements réservés d'espaces de stationnement adaptés, contribuant à une meilleure organisation urbaine
- Stationnement vélos imposé pour chaque construction nouvelle

Orientation 3 : Améliorer les performances énergétiques et environnementales du bâti

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)
La consommation énergétique du territoire est portée en grande majorité par le transport, l'habitat et l'industrie. Pour l'habitat, c'est le chauffage des logements qui constitue la majorité de l'énergie consommée. La consommation industrielle est quant à elle portée par la laiterie présente sur Bouvron. Pour le transport, les voitures individuelles représentent environ la moitié de la consommation. Le PADD encourage l'urbanisme sobre en matériaux, en valorisant les matériaux biosourcés, locaux et recyclés. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'économie circulaire et de réduction de l'empreinte carbone des constructions.
La déclinaison du PADD dans les pièces réglementaire
- Mise en place de règle alternative à l'implantation des bâtiments dans le règlement écrit pour faciliter l'isolation par l'extérieur - Autorisation des teintes claires en toiture pour maximiser l'effet d'albédo et permettre l'abaissement de la température

Orientation 4 : Développer et diversifier la production d'énergies renouvelables

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)
La production d'énergie renouvelable sur le territoire reste très limitée, représentée par des installations solaires et des chaufferies bois. Le potentiel de développement est cependant important, que ce soit dans les énergies déjà présentes (bois, photovoltaïque), dans l'éolien, ou encore dans la méthanisation. Le PADD affirme la nécessité de développer les filières renouvelables (éolien, bois énergie, solaire, méthanisation) de manière équilibrée, en respectant les paysages, les habitats et l'environnement. Cet engagement est justifié par la volonté de renforcer l'autonomie énergétique locale, de valoriser les ressources naturelles du territoire, et d'accompagner la transition énergétique conformément aux objectifs nationaux.
La déclinaison du PADD dans les pièces réglementaire
- Mise en place de règle alternative sur l'implantation des bâtiments pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique nécessaire à la production d'énergies renouvelables - Autorisation des dispositifs tels que les trackers, les éoliennes et autres installations de production d'ENR sont autorisés, sous réserve de respecter une intégration paysagère soignée, incluant l'utilisation d'écrans végétaux, le choix approprié des couleurs des revêtements et une localisation conforme à la topographie locale.

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

Orientation 1 : Conforter l'attractivité du territoire et renforcer son rayonnement

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)
PBC dispose d'un patrimoine bâti et naturel (canal de Nantes à Brest, forêt du Gâvre, château de Blain) qui doit être valorisé pour renforcer l'attractivité du territoire. Cela implique la promotion des événements culturels, la diversification de l'offre touristique et l'amélioration des infrastructures d'accueil. Pour renforcer ce rayonnement, il est crucial d'accompagner l'implantation d'équipements culturels et sportifs, de valoriser les équipements existants et de favoriser les changements de destination de bâtiments.
La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire
- Accompagnement des projets touristiques via les STECAL - Inscription du camping de Blain en zone naturelle de loisir permettant son maintien et son évolution - Inscription d'un linéaire commercial sur le port de Blain afin d'autoriser exclusivement les destinations les activités de restauration, d'hôtellerie et d'artisanat-commerce de détails - Identification au règlement graphique du patrimoine culturel témoin de l'histoire locale - Identification au règlement graphique des éléments paysagers remarquables (haies, alignement d'arbres, arbres isolés)

Orientation 2 : Pérenniser et mettre en valeur les qualités du cadre de vie local

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)
Le Pays de Blain Communauté, niché entre deux grandes entités paysagères, les Marches de Bretagne occidentales et le bocage suspendu du sillon de Bretagne, est un territoire riche en diversité et en caractère. Ce cadre de vie exceptionnel se distingue par des paysages porteurs d'identité, qui constituent l'essence même de sa qualité de vie. Le territoire dispose d'un patrimoine architectural et urbain de valeur, marqueurs de plusieurs époques. Ce patrimoine inclut des constructions de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, fermes traditionnelles...), des édifices tels que des chapelles et des églises, des édicules comme les calvaires, ainsi qu'un patrimoine médiéval remarquable avec le château de la Groulaie.
La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire
- Recensement et protection des bâtiments et éléments du patrimoine local - Identification et recommandation de protections des différentes typologies de patrimoine dans l'OAP thématique patrimoniale - Préservation des entrées de ville via l'OAP Paysage

Orientation 3 : Harmoniser les fonctions écologiques des milieux naturels avec les usages du territoire

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)

La forêt du Gâvre est à la fois une Zone de Protection Spéciale et une Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux. Le Pays de Blain Communauté est également concerné par différentes zones d'inventaire dont 7 ZNIEFF de type 1 et 5 ZNIEFF de type 2. De plus, deux ENS sont présentes sur le territoire : 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. Les corridors écologiques du PBC sont le Canal de Brest à Nantes, l'ancienne ligne de chemin de fer entre Blain et Bouvron et les connexions entre les zones bocagères. Sur la région de Blain, le patrimoine bocager est multiple : haies basses, haies arbustives, haies bocagères à strates multiples, haies bocagères sans strate arbustive. La préservation de ces paysages est essentielle pour maintenir la biodiversité, les fonctionnalités écologiques et la qualité de vie des habitants. Cela implique de maintenir l'équilibre entre les éléments naturels et anthropiques, de valoriser les séquences paysagères et d'éviter l'étalement urbain. Le PADD souligne la nécessité d'intégrer l'urbanisation dans les paysages locaux, en veillant à la préservation des espaces verts, des continuités écologiques

La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire

- Identification dans le règlement graphique des haies et linéaires bocagers à protéger
- Protection des espaces boisés, via la reconnaissance au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Protection graphique des arbres isolés remarquables identifiés sur le territoire
- Prise en compte des zones humides dans les prescriptions règlementaires
- Priorité au développement urbain dans les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif
- Préservation de la trame verte et bleue dans les documents graphiques pour assurer la continuité écologique
- Préservation de la fonctionnalité des sols avec un pourcentage de pleine terre imposé à la parcelle.

Orientation 4 : Conforter un socle agricole porteur d'identité locale et soutenir la consolidation de l'activité agricole

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)

En 2024, le territoire compte 11 400 ha en production agricole ce qui relève une stabilité des surfaces agricoles. En 2017, 11 500 ha avaient été identifiés en production agricole, soit une diminution de 1% en 7 ans. 80% des exploitations agricoles PBC sont en productions principales d'élevage dont 60% en élevage bovin. Entre 2010 et 2024, le nombre d'exploitations sur le PBC a diminué de 27 %. Sur la même période, le nombre d'exploitations a diminué de 35 % pour la Loire-Atlantique. Secteur rural d'élevage ; le PBC enregistre une baisse d'exploitation agricole moins forte que les secteurs périurbains ou viticoles du département. 26 exploitations pratiquent la vente de produits alimentaires (légumes, viande, pains, miel, etc...) en circuits courts. 17 exploitations produisent de l'énergie à partir de systèmes photovoltaïques (la donnée réelle est sans doute plus importante) 6 exploitations équines pratiquent des activités d'enseignement ou de dressage.

La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire

- Identification des terres agricoles au règlement graphique
- Encadrement de la constructibilité au sein des espaces agricoles dans le règlement écrit
- Autorisation dans le règlement écrit des constructions et installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole
- Encadrement des changements de destination dans le règlement écrit afin de ne compromettre l'activité agricole

Axe Introductif au pilier 2 : Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes

Orientation 1 : Œuvrer pour améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire intercommunal

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)
L'organisation territoriale rurale avec des bâtis diffus couplée aujourd'hui à une absence d'alternative réelle à l'utilisation de la voiture (seul pôle structurant du territoire métropolitain ne disposant pas de desserte ferroviaire, desserte limitée en bus) a abouti à un territoire intercommunal fortement structuré et marqué par les déplacements routiers. Le territoire est traversé par la RN 171, un itinéraire d'intérêt régional entre Laval et Saint Nazaire qui entraîne des nuisances importantes, par son fort trafic notamment de poids lourds. Il s'agit de promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, par le développement des transports collectifs, des pistes cyclables, et des cheminements piétons. L'objectif est de réduire la pollution, de favoriser l'inclusion sociale, et de soutenir une mobilité plus durable et adaptée aux besoins des populations.
La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire
- Limitation de la place de la voiture au sein des espaces publics des centralités du territoire avec la mutualisation de place de stationnement dans certaines OAP sectorielles

Orientation 2 : Hiérarchiser et optimiser le développement du territoire autour d'un pôle structurant en lien avec des communes dynamiques

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)
Blain constitue le pôle structurant, accueillant 70 % des emplois, 60 % de la population et une offre en équipements attractive. Bouvron constitue le pôle secondaire au regard de son nombre d'habitants et de ses équipements. Le Gâvre et La Chevalleraie constituent des pôles de proximité. La consommation d'espaces sur le Pays de Blain Communauté a été peu importante au regard des territoires voisins sur la période de référence 2011-2021. (54 hectares toutes destinations confondues). Reconnaissant que le foncier est une ressource non renouvelable, le PADD s'appuie sur la loi Climat et Résilience pour limiter la consommation d'espaces. Il privilégie ainsi la densification urbaine, la valorisation des friches, la réhabilitation de logements vacants et la recomposition des espaces urbanisés. Cette stratégie est justifiée par la volonté d'éviter l'étalement urbain au détriment des terres agricoles et naturelles, et de répondre aux enjeux climatiques et environnementaux en favorisant un urbanisme plus compact et multifonctionnel.
La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire
- Réduction de la consommation d'ENAF en densifiant les enveloppes urbaines des 4 communes par l'identification de gisement urbain et la mise en place d'OAP sectorielle imposant un minimum de densification.

- Identification de la zone Ua destinée au centre bourg des 4 communes afin de permettre la mixité fonctionnelle avec des équipements de proximité, commerces de proximité et services répondant aux besoins des habitants, accueil de logements en cohérence avec la structure communale et activités locales.
- Maintien de l'attractivité des villages de Saint-Emilien, Saint-Omer et La Chaussée avec un zonage UC1 permettant maintien ou implantation de petits commerces et services de proximité, densification de l'enveloppe urbaine.
- Permettre la densification des secteurs bâtis constructible du Gâvre grâce à l'identification de la zone UC2

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

Orientation 1 : Conforter les secteurs d'activités historiques du territoire dans leurs évolutions et accompagner l'installation de projets innovants

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)

La sphère présentielle est le moteur de la croissance économique du Pays de Blain Communauté, portée notamment par l'emploi public et l'économie sociale et solidaire. A l'inverse, les activités productives sont limitées. L'offre à destination des entreprises présente plusieurs fragilités : une offre foncière et immobilière disponible à court terme restreinte avec notamment un manque de disponibilité sur le pôle structurant de Blain, une offre peu diversifiée qui ne peut répondre à tous les besoins.

La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire

- Identification dans le règlement graphique de secteurs dédiés aux projets économiques

Orientation 2 : Maintenir et réintroduire des activités économiques dans les centralités dans une logique de redynamisation

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)

Le territoire connaît une surreprésentation des grandes surfaces (notamment hypermarchés) dans le Pays de Blain Communauté par rapport au reste de la Loire-Atlantique et transfert et/ou ouverture de certains commerces attractifs dans les zones commerciales qui ont pénalisé les centres-villes. La pérennité des commerces et services dans les centralités est fragile et le développement et la modernisation de l'appareil commercial de centre-ville est en jeu. Face au constat d'une dévitalisation des cœurs de ville du territoire et en particulier du bourg de Blain, le Pays de Blain Communauté a 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. Dans cette continuité, le PADD encourage le renforcement des pôles urbains et des bourgs intermédiaires pour assurer une offre de services et d'équipements accessible à tous, tout en favorisant la vitalité économique locale.

La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire

- Encouragement, dans le cadre des destinations et sous-destinations, à l'installation d'activités économiques au sein du tissu urbain

- Identification de linéaires commerciales dans les quatre centre bourg pour protéger la destination du commerce et empêcher le changement de destination vers l'habitat

Orientation 3 et 4 : S'inscrire dans un développement équilibré, hiérarchisé et optimisé des espaces d'activités économiques et promouvoir un modèle d'aménagement soutenable des espaces d'activités économiques

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)

Le Pays de Blain Communauté compte 5 zones d'activités économiques généralistes dont un parc d'activités « structurant d'intérêt métropolitain » destinés à l'accueil stratégique est identifié au SCOT : les Blûchets à Blain qui est une zone structurante à conforter. L'ensemble des zones d'activités du territoire bénéficient de potentiels d'optimisation et d'intensification de leur foncier (délaissés, sous utilisés) et une marge de progression dans la qualité des aménagements.

La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire

- Identifier les nouvelles capacités d'accueil d'entreprises en continuité de l'enveloppe urbaine
- Confortement du pôle touristique et de loisirs du port du Blain par la création d'un sous zonage Up
- Repérage, via les STECAL, de sites économiques et industriels isolés afin de les pérenniser
- Interdiction de la destination des commerces et services à destination des personnes dans les zones d'activités non commerciales pour ne pas concurrencer ceux des centralités proches.
- Interdiction de l'habitat dans les zones d'activités économiques
- Encadrement dans le règlement graphique du développement d'activités tertiaires au sein des zones d'activités économiques sous condition d'une activité productive (UE) ou commerciale (UEc) soit installée au rez-de-chaussée.
- Imposition dans le règlement écrit de la végétalisation des sites et zones d'activités contribuant à la limitation voire la réduction des îlots de chaleur urbains et une meilleure gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un coefficient de d'espace perméable

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

Orientation 1 : Organiser le développement de l'habitat pour accompagner la croissance démographique, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)

Sur la période 2014-2020, le Pays de Blain Communauté a connu une croissance du parc de logements relativement contenue, qui a augmenté de 7,2%. L'augmentation du volume de résidences principales sur la commune de Blain est supérieure à celle cumulée enregistrée sur l'ensemble des autres communes. La croissance du nombre de résidences principales est concentrée à 66% sur Blain et vient donc renforcer le poids de la ville-centre.

Le PADD souligne la nécessité d'intégrer l'urbanisation dans les paysages locaux, en veillant à la préservation des espaces verts, des continuités écologiques, et à la qualité architecturale. Cette démarche est justifiée par l'importance de maintenir l'identité territoriale et de limiter les impacts négatifs sur l'environnement.

La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire

- Inscription dans les OAP sectorielles d'objectif de densité minimum
- Soutien aux projets de renouvellement urbain dans le cadre des OAP sectorielles dédiées à la densification

Orientation 2 : Développer une offre de logements adaptés aux besoins des habitants et aux évolutions sociétales

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)

L'offre à destination des familles reste l'offre majoritaire, avec une représentation élevée des maisons en accession alors que depuis plusieurs années le territoire tend à voir sa population vieillir et ce phénomène va se poursuivre et s'amplifier dans les années à venir au vu notamment des études menées par l'INSEE

Les prix, en corrélation avec la distance par rapport à la métropole, sont assez attractifs mais tendent à augmenter et les revenus des ménages sont relativement bas. Les prix augmentent de manière générale dans toutes les communes avec cependant des disparités selon les communes avec des prix plus élevés à Blain et à La Chevallerais. Par ailleurs, les communes éprouvent des difficultés à attirer les bailleurs sociaux.

La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire

- Inscription dans les OAP sectorielles d'objectif de diversité de logement
- Inscription dans le règlement écrit d'objectif de mixité sociale
- Soutien à la diversité des formes urbaines et des typologies de logements dans les OAP sectorielles

Orientation 3 : Renforcer l'attractivité résidentielle et conforter la qualité de vie dans les opérations et au sein même des logements

Rappel des constats et enjeux associés du diagnostic et EIE (état initial de l'environnement)

La qualité du parc soulève plusieurs enjeux : la qualité des opérations d'aménagement au travers l'organisation et l'aménagement des espaces publics, et la qualité de confort des logements anciens pour la majorité. L'attractivité des logements anciens est également à travailler, dans un souci de redynamisation des bourgs. Le PADD vise à garantir une offre diversifiée de logements adaptés à tous les profils (jeunes, familles, personnes âgées, ménages modestes), dans des quartiers attractifs, sécurisés et agréables à vivre. Cela répond à l'enjeu d'un aménagement inclusif et cohérent avec les dynamiques démographiques.

La déclinaison du PADD dans les pièces règlementaire

- Créant d'espaces publics propices aux rencontres et au partage afin de mettre en avant le lien social dans les OAP sectorielles
- Identification, dans le règlement graphique, de secteurs dédiés à l'accueil de futurs équipements structurants pour le territoire (UI)

La définition d'une armature territoriale pensée pour accompagner un développement équilibré et durable

Le PLUi décline en respect des prescriptions du SCOT l'armature territoriale à l'échelle locale :

Blain est affirmé comme étant le pôle structurant

La commune de Blain constitue le cœur structurant du territoire intercommunal. Elle est appelée à jouer un rôle moteur dans l'accueil de population, le développement économique et la vitalité urbaine. Les ambitions portées pour Blain visent à :

- Adapter l'offre de logements à la diversité des besoins, notamment par la valorisation du parc bâti existant ;
- Engager une transition en matière de mobilités durables, avec une meilleure intégration des mobilités douces, des transports en commun et des solutions de déplacement alternatives ;
- Relancer l'attractivité de la ville, en particulier du centre-ville, à travers le renforcement de l'offre commerciale, culturelle et de services ;
- Requalifier les espaces publics et favoriser la nature en ville, avec des aménagements de qualité conciliant cadre de vie, biodiversité et adaptation climatique.

Bouvron est conforté en tant que bourg secondaire

Au regard de sa population, des emplois présents et des équipements, Bouvron constitue le pôle secondaire et doit ainsi accueillir un nombre significatif d'habitants par la construction de 18% des besoins en logements sur la durée du PLUi.

Ce bourg secondaire assure une fonction de relais local essentiel au maillage territorial. Bouvron assure également une fonction de stabilisation démographique, de maintien des services et d'accueil de proximité, complémentaire des polarités de proximité et de la ville de Blain.

Le Gâvre et la Chevallerais sont définis comme des pôles de proximité

Les pôles de proximité, qui structurent l'intercommunalité en maillant le territoire, doivent être soutenus dans leurs fonctions de proximité. L'objectif est de permettre :

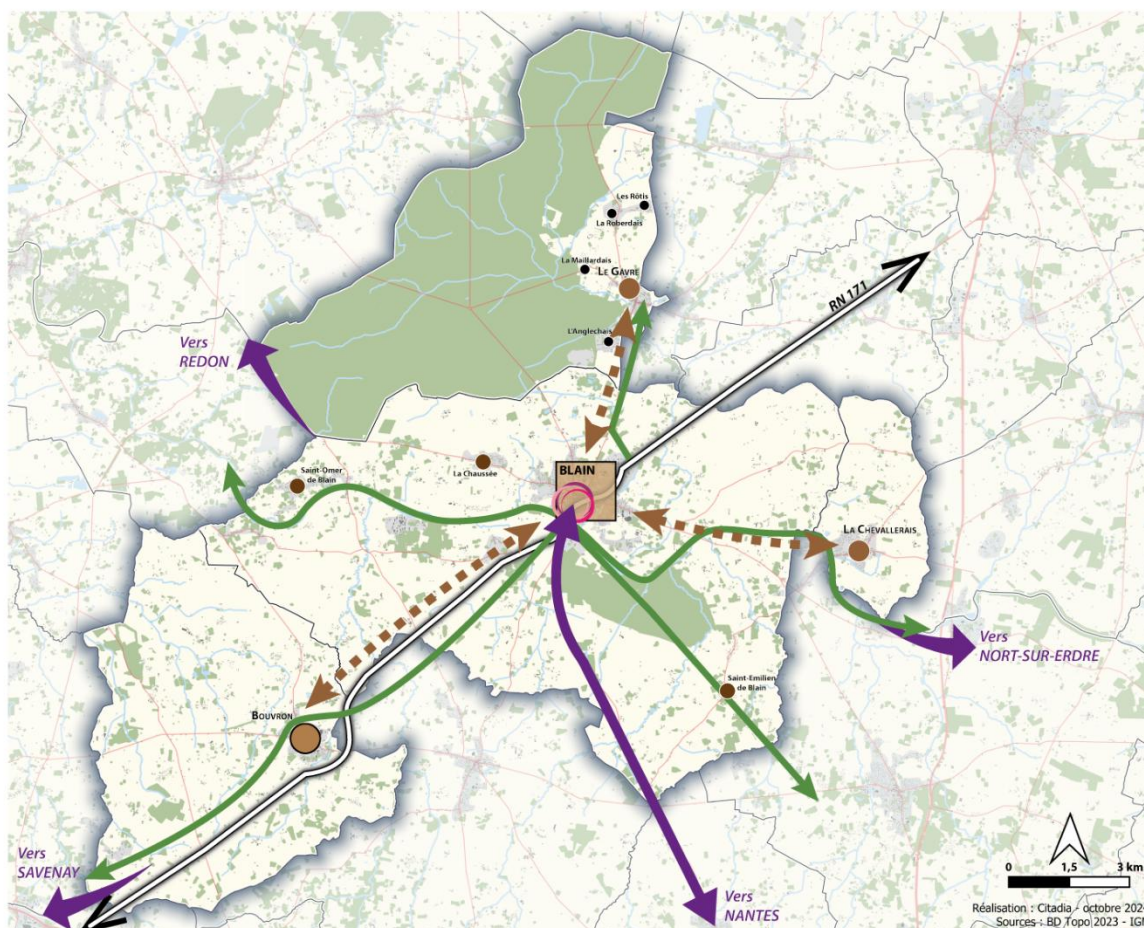
- L'évolution du parc de logements et la valorisation du patrimoine bâti, en répondant aux besoins des ménages locaux ;
- Le maintien d'un niveau satisfaisant de services, d'équipements de proximité, de commerces et d'emplois ;
- La préservation du cadre de vie et de l'identité paysagère, en intégrant les enjeux de biodiversité et de patrimoine ;
- Un développement compatible avec les activités agricoles, dans une logique de cohabitation intelligente des usages ;
- La participation active à la transition écologique et énergétique, notamment par la limitation de l'artificialisation des sols et l'optimisation des ressources.

Saint-Emilien, Saint-Omer et La Chaussée sont définis comme des villages de Blain

Leur objectif est le maintien ou l'implantation de petits commerces et services de proximité, densification de l'enveloppe urbaine.

Les Rôtis, l'Anglechais, la Maillardais, la Roberderais sur la commune du Gâvre sont définis comme des secteurs bâtis constructibles

Ces secteurs desservis par l'assainissement collectif et qui comporte plus de 30 logements sont définis en zone urbaine. Ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux commerces ou services ni à s'agrandir, mais à densifier l'habitat existant.



Hierarchiser et optimiser le développement du territoire autour d'un pôle structurant en lien avec des communes dynamiques

-  Affirmer le positionnement de Blain en tant que pôle structurant
-  Conforter Bouvron en tant que bourg secondaire
-  S'assurer de conserver des dynamiques communales au Gâvre et La Chevallerais
-  Maintenir l'attractivité des villages de Saint-Emilien, Saint-Omer et La Chaussée
-  Secteur bâti constructible
-  Renforcer les liaisons tous modes entre les communes

Ouvrir pour améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire intercommunal

-  Affirmer la RN 171 comme axe structurant pour l'attractivité économique
-  Renforcer l'interconnexion avec les pôles d'attractivité du territoire
-  Développer les réseaux de modes doux en se structurant autour des grandes liaisons existantes
-  Faire de Blain interface multimodale pour encourager les transports doux et partagés

Cette armature territoriale s'inscrit dans la continuité des orientations définies par le SCot Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Toutefois, le PLUi du Pays de Blain Communauté apporte un éclairage plus approfondi sur les dynamiques locales en précisant davantage le rôle de Bouvron comme bourg secondaire.

Ambitions et perspectives : répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de Blain Communauté décline trois grands objectifs chiffrés structurants, en lien avec les ambitions intercommunales en matière de développement durable et d'équilibre territorial :

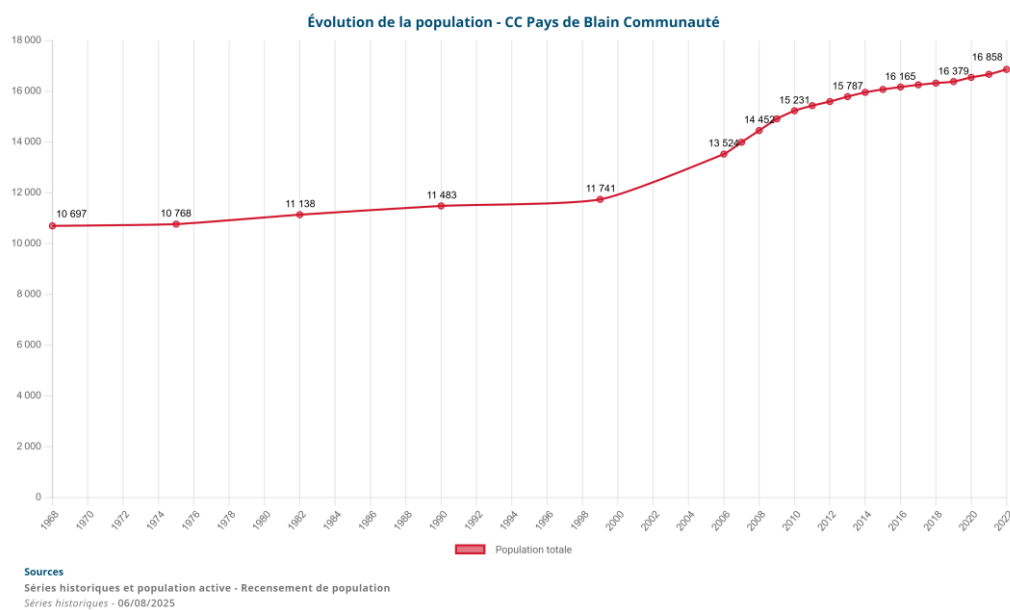
- Le maintien et l'accueil de la population, afin de répondre aux dynamiques démographiques et aux besoins de renouvellement générationnel, tout en assurant une qualité de vie durable sur l'ensemble du territoire ;
- La modération de la consommation d'espace, en cohérence avec les exigences de sobriété foncière imposées par la législation nationale (loi Climat et Résilience, objectifs ZAN) et en articulation avec les documents de rang supérieur (SCoT, SRADDET) ;
- Une répartition équilibrée des logements à construire, contribuant à la lutte contre l'étalement urbain, à travers un développement maîtrisé, adapté aux capacités d'accueil de chaque commune, et respectueux des identités locales.

Ces orientations s'inscrivent dans une logique d'aménagement durable, soucieuse de préserver le cadre de vie, les paysages, les ressources et les spécificités du territoire du Pays de Blain Communauté. Elles traduisent la volonté de porter un projet partagé, à la fois respectueux du caractère local et capable de répondre à l'attractivité du territoire.

Enfin, ces objectifs ont été définis avec le souci d'assurer la participation de l'ensemble des communes membres de l'EPCI, afin que chaque territoire communal contribue, à son échelle, à la mise en œuvre d'un développement cohérent, solidaire et équilibré.

Le scénario d'aménagement retenu

Le scénario choisi a été celui de reprendre la perspective fil de l'eau des 10 dernières années avec une tendance basse et de fixer sur la durée du PLUi une croissance similaire portée par le solde migratoire, marqueur de l'attractivité du territoire, et un solde naturel qui reste stable.



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

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

- Une hausse démographique (+0,8% par an), avec un solde migratoire positif et un solde naturel en diminution mais toujours positif.
- Des ménages de moins en moins nombreux, avec le vieillissement qui se poursuit (en 2040 2,1 / 2,2 personnes par ménage).
- Un parc de logements vacants restant sur une moyenne basse à 6,4% (550 logements vacants).
- Un taux de résidence secondaire stable moins de 2 % (200 résidences secondaires).
- Une accélération du desserrement des ménages, à l'image des tendances nationales (actuellement 2,4 personnes par ménage)

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

Vers un solde naturel équilibré

Entre 2016 et 2022, la communauté de communes du Pays de Blain Communauté a enregistré un solde naturel positif mais en baisse de 0,1 % par an (contre 0,4% entre 2011 et 2016) reflet d'un nombre de décès très élevé lié au « papy-boom », ces générations nombreuses nées après 1945 arrivant massivement dans les tranches d'âge à plus forte mortalité. Toutefois, les projections démographiques de l'Insee montrent qu'après un pic des décès prévu autour de 2035, le passage progressif des générations du baby-boom dans les tranches d'âge les plus avancées entraînera une diminution du nombre annuel de décès, la génération suivante, moins nombreuse, prenant le relais.

Le maintien d'une attractivité résidentielle forte auprès des ménages

Malgré le contexte économique et financier tendu, marqué notamment par une forte hausse des taux d'intérêt qui a réduit la capacité d'emprunt des ménages, le Pays de Blain Communauté s'attache à préserver son attractivité résidentielle. Malgré le solde naturel assez faible de 0,1% entre 2016 et 2022, le territoire a préservé un solde migratoire apparent positif de +0,6% sur ce même pas de temps traduisant une migration entrante importante qui compense largement un solde naturel en baisse. Cette attractivité repose notamment sur la qualité de vie offerte par le cadre rural du Pays de Blain Communauté et sa proximité relative avec la métropole nantaise. Consciente de l'enjeu de maintenir une attractivité résidentielle forte auprès des ménages, le Pays de Blain Communauté engage plusieurs actions concrètes pour diversifier son parc de logements et permettre d'accueillir tous les parcours résidentiels : mobilisation des zones à urbaniser pour accueillir des programmes mixtes intégrant une part minimale de logements sociaux et intermédiaires, encouragement à la diversité des formes urbaines dans les OAP sectorielles, travail de planification fine pour densifier les tissus bâtis existants via la reconquête des dents creuses...

Le besoin de renouveler la population active afin d'accompagner la dynamique économique

Dans un contexte de vieillissement avancé de la population, la pyramide des âges du Pays de Blain Communauté laisse entrevoir un besoin pressant de renouvellement de la population active. La zone d'emploi de Blain comptait 5356 emplois en 2022, soit une progression de +144 postes depuis 2016, traduisant une dynamique économique positive. Pourtant, l'indicateur de concentration d'emploi —

qui atteint seulement 71,6 emplois pour 100 actifs résidents en 2022 (en baisse de 3 points depuis 2016) — révèle une forme de dépendance structurelle à l'emploi hors territoire. Dans ce contexte, maintenir une trajectoire démographique de +0,8 % par an sur la période 2026–2040 apparaît non seulement réaliste mais surtout nécessaire pour répondre à un triple impératif :

- Renouveler et diversifier la population active en facilitant l'installation de jeunes ménages et de travailleurs qualifiés ;
- Soutenir l'ancrage local d'activités économiques et favoriser les projets de relocalisation ou de développement endogène
- Garantir la pérennité des équipements et services structurants du territoire — établissements scolaires, services de santé, transports collectifs — dont la viabilité à long terme dépend du maintien d'une base active et familiale suffisante.

Une programmation de logement cohérente, diversifiée et adaptée aux besoins des populations notamment des jeunes ménages

Le PLUi du Pays de Blain communauté traduit une volonté forte de réorienter la production de logements afin de mieux répondre aux besoins des jeunes ménages, aujourd'hui particulièrement touchés par les tensions sur le marché local. Dans un contexte de hausse des prix et de raréfaction du foncier, la communauté de communes affirme son engagement à diversifier l'offre résidentielle pour permettre à ces publics de s'installer durablement sur le territoire. Pour ce faire, le document d'urbanisme fixe des objectifs clairs : renforcer la part de logements intermédiaires et sociaux dans les programmes neufs, et encourager les formes d'habitat collectif dans les secteurs les plus adaptés. En orientant ainsi les politiques d'aménagement et d'urbanisme, le Pays de Blain Communauté entend consolider son attractivité auprès des jeunes actifs, soutenir le renouvellement générationnel et accompagner l'évolution des parcours résidentiels sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi anticipe en cohérence l'évolution des besoins en équipements

Le PLUi du Pays de Blain Communauté s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé et équilibré du territoire, en cohérence avec les dynamiques démographiques, économiques et résidentielles projetées. Il anticipe les besoins en équipements publics induits par l'évolution attendue de la population, notamment à travers l'identification de zones UEL et de secteurs à urbaniser (1AUL) spécifiquement dédiés à l'accueil d'équipements collectifs. Ces dispositions permettent d'assurer, dès aujourd'hui, la faisabilité de projets à venir, comme la modernisation d'équipements scolaires, la création de pôles de services publics de proximité ou encore la structuration d'équipements culturels ou sportifs, évitant ainsi toute situation de saturation future.

Parallèlement, le PLUi affirme une ambition forte en matière de développement économique. Il vise à consolider l'offre d'activités sur l'ensemble du territoire, en permettant aux entreprises locales de se maintenir, de se développer ou de se diversifier dans des conditions adaptées. Le document identifie ainsi des secteurs stratégiques pour accueillir ou renforcer les activités économiques : dans les zones d'urbanisation existantes à vocation économique (Ue) et commerciale (Uec).

Afin de préserver la vitalité des centres-bourgs, le PLUi encadre également le maintien et le développement des commerces de proximité grâce à l'identification de linéaires commerciaux, tout en intégrant des dispositions spécifiques à l'encadrement des activités économiques existantes en zone naturelle ou agricole, via l'identification de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités). L'ensemble de ces mesures vise à conforter l'ancrage local de l'emploi, à renforcer la diversité

économique et à garantir un maillage cohérent d'activités et de services sur tout le territoire intercommunal.

Le PLUi anticipe les besoins de consolidation et de développement des activités économiques

Le PLUi du Pays de Blain Communauté a intégré, dans la définition de sa trajectoire de développement, le rythme observé de commercialisation des zones d'activités économiques ainsi que les dynamiques récentes de demandes d'implantation. Cette prise en compte permet d'ajuster les capacités d'accueil économique aux besoins réels du territoire, en veillant à concilier attractivité, développement maîtrisé et valorisation du foncier déjà aménagé.

Le PLUi intègre la disponibilité des ressources dans cette perspective de développement

Le choix d'un scénario de croissance démographique de +0,8 % par an résulte d'une volonté des élus du Pays de Blain Communauté de concilier les besoins en développement résidentiel avec les capacités réelles d'accueil du territoire. Ce scénario modéré répond à la fois à des enjeux socio-démographiques (vieillesse de la population, renouvellement de la population active), économiques (soutien à l'emploi et aux services) et environnementaux (préservation des ressources et des paysages).

Les implications de ce choix en matière d'aménagement ont été pleinement prises en compte afin d'assurer un développement maîtrisé et soutenable. Le scénario retenu vise à favoriser un usage économe de l'espace, à concentrer la production de logements dans les centralités et à éviter l'étalement urbain. Ainsi, la répartition de l'accueil de population entre les communes repose sur des critères objectifs, tels que la présence d'équipements et de services de proximité, l'accès à l'emploi, la qualité des dessertes routières, la disponibilité de réseaux suffisamment dimensionnés (assainissement, eau potable, voirie) et la capacité démographique actuelle des communes à absorber une croissance cohérente.

Ce souci d'adaptation aux capacités du territoire est également étayé dans l'évaluation environnementale du PLUi, qui analyse en profondeur les effets du scénario démographique retenu sur les milieux naturels, les consommations d'espaces, les besoins en mobilité, les ressources disponibles et la cohérence territoriale. Cette évaluation contribue à conforter la pertinence d'une trajectoire de croissance modérée et maîtrisée, garante d'un aménagement durable, équilibré et respectueux des spécificités locales.

→ L'évaluation environnementale développe plus amplement l'adaptation du projet au ressource disponible sur le territoire dans son chapitre relatif à l'étude capacitaire.

Les sources du besoin en logements : le « point mort »

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire. Il est calculé au regard de 4 phénomènes :

- **L'obsolescence du parc de logements** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux...). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Ainsi, en faisant la différence entre les logements supprimés et ceux créés dans le parc existant, nous obtenons le « renouvellement du parc ». Si celui-ci est positif (plus de suppressions que de créations), il existe un besoin de nouveaux logements pour les compenser.

- La **baisse de la taille des ménages**, également appelé « desserrement » : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires...) et est également lié au vieillissement de la population et au maintien à domicile des personnes âgées, qui occupent alors seules leur logement familial.
- La **variation du parc de logements vacants** : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 5-7% est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. En revanche, si le taux se révèle plus élevé et lié à des raisons structurelles (logements en inadéquation avec les besoins des ménages), un objectif de reconquête est à envisager ;
- La **variation du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence de résidences secondaires démontre le caractère plus ou moins touristique du territoire. Ce marché est autonome, et les élus ont peu de prise sur ce poste.

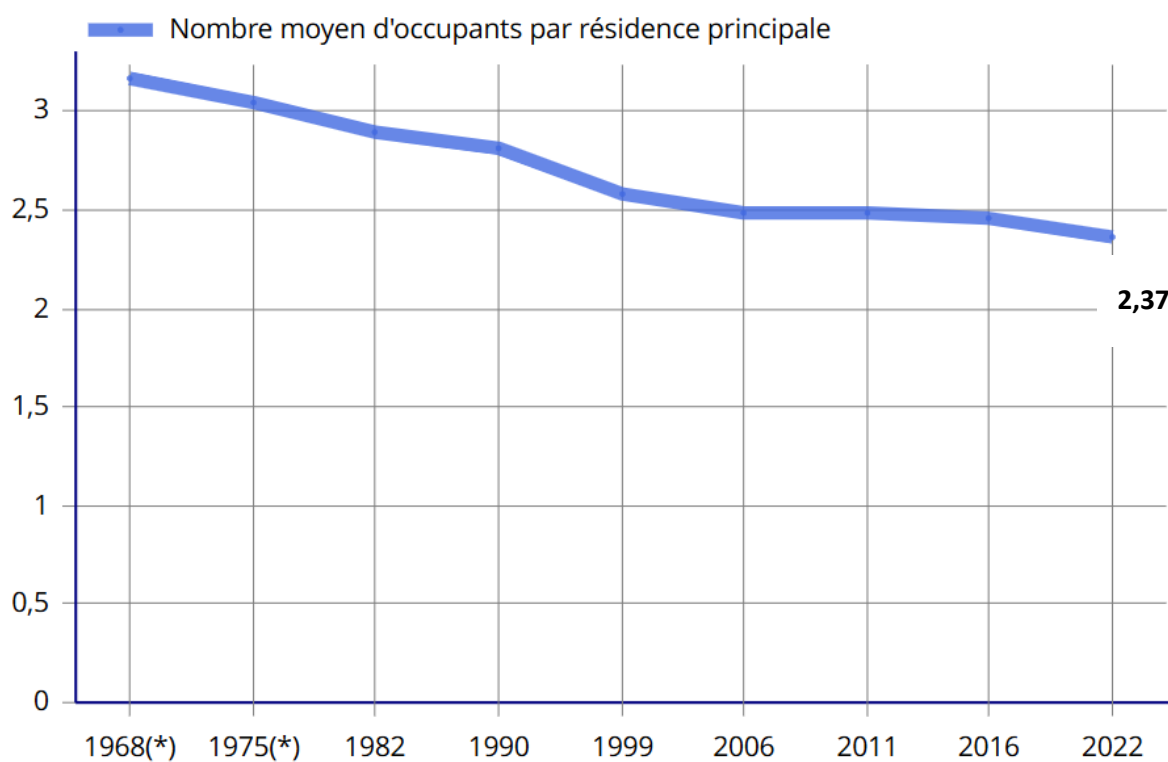
Ces phénomènes peuvent, selon les périodes et les communes, soit entraîner une consommation supplémentaire de logements, soit au contraire libérer des logements. Ainsi, pour simplement maintenir la population actuelle, un certain nombre de logements doit être produit, souvent appelé « point mort ». Cette analyse permet ainsi de mieux calibrer les besoins en construction afin d'assurer un parc de logements adapté aux réalités démographiques et sociales du Pays de Blain Communauté.

Le phénomène de desserrement des ménages

Le phénomène de desserrement des ménages, observé à l'échelle nationale comme locale, se traduit par une baisse progressive du nombre moyen de personnes par ménage, conséquence directe de l'évolution des modes de vie : augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population avec maintien à domicile, décohabitation plus précoce des jeunes, etc.

Cette tendance se confirme : la taille moyenne des ménages, estimée à 2,37 personnes par foyer en 2022, devrait passer à 2,2 d'ici 2040. Cela représente une diminution annuelle moyenne de -0,4%, entraînant, à population constante, une hausse mécanique du nombre de ménages. Ce desserrement induit un besoin supplémentaire en logements, indépendamment de toute croissance démographique.

Ainsi, sur l'ensemble de la période de mise en œuvre du PLUi, ce seul phénomène génère un besoin estimé à environ **40** logements par an pour maintenir l'équilibre entre population et parc résidentiel. Cette donnée structurelle est intégrée au calcul global des besoins en logements, soulignant l'importance de produire suffisamment de logements pour accompagner les évolutions sociales et garantir l'accès à l'habitat pour tous.



L'évolution de la taille des ménages sur le Pays de Blain Communauté (source : INSEE)

Le phénomène de vacance

La vacance de logements constitue un enjeu structurant pour la stratégie d'habitat du territoire. Le phénomène de vacance peut s'expliquer par plusieurs causes, qui ne relèvent pas toutes d'une dynamique conjoncturelle, mais traduisent souvent des processus structurels liés à l'évolution du parc immobilier, des modes de vie et du fonctionnement du marché.

D'une part, une part de la vacance est dite « naturelle » ou de rotation. Elle est inhérente au fonctionnement du marché immobilier : entre deux occupants, un logement peut rester temporairement inoccupé en raison de ventes, de successions ou de travaux. Cette vacance transitoire est nécessaire et estimée autour de 6 % du parc. Elle permet la fluidité des parcours résidentiels et ne constitue pas une problématique en soi.

D'autre part, une vacance dite « structurelle » concerne des logements inoccupés sur le long terme. Ce type de vacance est souvent causé par :

- **La dégradation du bâti**, rendant certains logements inadaptés ou inhabités faute de confort ou de sécurité suffisants ;
- **La localisation peu attractive**, notamment dans des secteurs où les services, commerces ou transports sont peu accessibles, ce qui freine les projets de réoccupation ;
- **La complexité des successions**, qui peut entraîner une inaction prolongée des héritiers sur les biens transmis ;
- **Le manque d'accompagnement des propriétaires**, qui peuvent être découragés par les coûts de rénovation, les démarches administratives ou le manque de connaissance des dispositifs d'aides existants.

Le PLUi de Pays de Blain Communauté adopte une approche équilibrée de la vacance résidentielle en la maintenant à un niveau bas de 6,7 % en 2022 (511 logements). Cette stratégie repose sur deux objectifs complémentaires : d'une part, préserver une offre suffisante pour accueillir les nouveaux résidents et faciliter la mobilité au sein du parc immobilier existant ; d'autre part, soutenir cette circulation résidentielle par la création d'une offre de logements plus variée et diversifiée.

Le phénomène de développement des résidences secondaires

La part de résidence secondaires sur le territoire est relativement faible et à tendance à baisser entre 2011 et 2022 pour atteindre 2,5% du parc de logements total (environ 200 logements). Le scénario fil de l'eau se base sur l'hypothèse d'une moyenne stable des résidences secondaires à 2% maximum.

Les besoins en lien avec l'accueil de nouveaux ménages

Au-delà des besoins liés au renouvellement du parc de logements, au desserrement des ménages ou encore à la vacance, le PLUi du Pays de Blain Communauté prend également en compte l'accueil de nouveaux ménages dans sa trajectoire de développement résidentiel.

Sur l'ensemble de la période de mise en œuvre du document, les besoins en logements en lien avec cet accueil sont estimés à 70 logements par an. Cette projection repose sur un scénario de croissance démographique modérée mais volontariste, cohérent avec les capacités d'accueil du territoire et les objectifs du SCoT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Ces logements permettront d'accueillir environ 2600 nouveaux habitants à l'horizon 2040, en veillant à une répartition équilibrée de la population sur le territoire, dans les secteurs disposant des infrastructures et services adaptés.

L'objectif est de favoriser une dynamique démographique positive, en soutenant le renouvellement de la population active, la vitalité des équipements publics, et le maintien d'une offre de logements accessibles et diversifiés pour toutes les générations.

Synthèse des besoins en logements

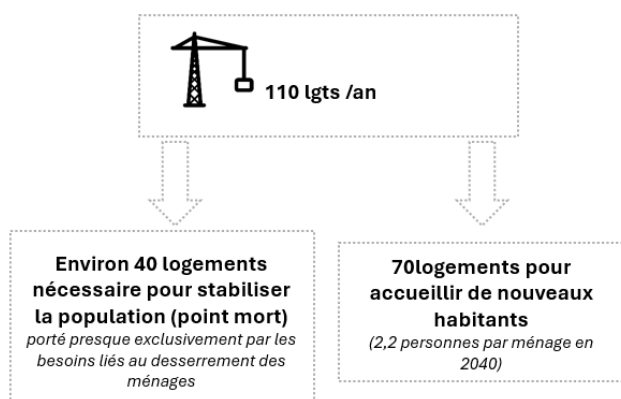
Afin de répondre aux prescriptions du SCOT et au scénario démographique qui prévoit une population de 19 500 habitants à l'horizon 2040, le Pays de Blain Communauté a besoin de produire en moyenne 110 logements par an soit **1650 logements sur la durée du PLUi (2025-2040)**.

Tableau 3 - Répartition de la production de logements par période en moyenne annuelle et par intercommunalité

	2025-2030		2031-2040		2041 - 2050	
	De	à	De	à	De	à
Nantes Métropole	5 700	6 300	3 300	3 650	2 160	2 390
Saint-Nazaire Agglomération	1 200	1 300	700	780	500	550
C.C. Erdre et Gesvres	450	500	330	360	250	280
C.C. Estuaire et Sillon	250	270	190	210	150	160
Pays de Blain Communauté	110	130	100	110	80	80
Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire	7 710	8 500	4 620	5 110	3 140	3 460

Extrait du DOO du SCOT du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

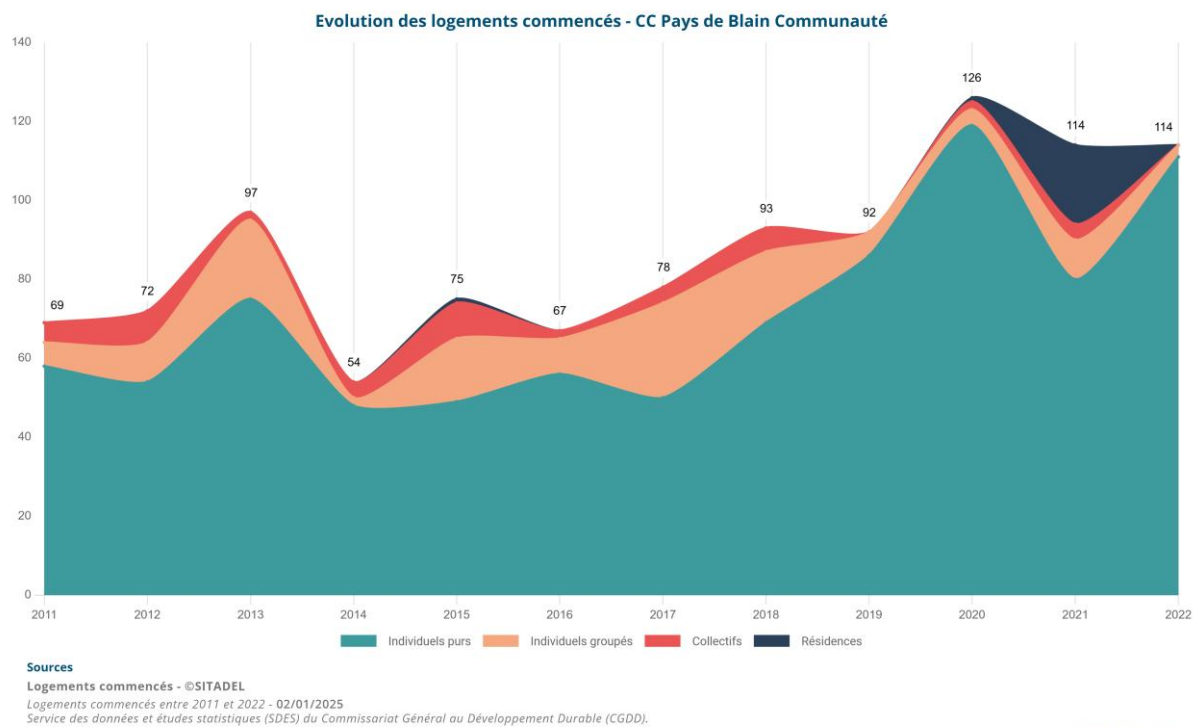
Cet effort de production de logement comprend le nombre de logements qu'il sera nécessaire de construire pour maintenir la population résidente (détail du point mort décrit ci-avant) et pour accueillir de nouvelles populations. En prenant en compte le calcul du point mort projeté de 40 logements (quasiment exclusivement pour les besoins liés au desserrement des ménages), 70 logements seront nécessaires pour accueillir de nouvelles populations pour répondre aux prescriptions du SCOT. Dans les 5 premières années l'objectif de production de logements sera de 130 par an jusqu'en 2030, puis de 100 logements par an jusqu'en 2040.



Objectif moyen sur la période :

- 130 logements par an jusqu'en 2030 (5 premières années)
- 100 logements par an jusqu'en 2040

La trajectoire de production retenue vise la construction de 1 650 logements sur l'ensemble de la période, soit environ 110 logements par an. Ce rythme de production s'inscrit en cohérence avec la dynamique positive observée au cours des dernières années, durant lesquelles le nombre de logements commencés a augmenté sur le Pays de Blain Communauté, tout en intégrant une ambition volontariste de réponse aux besoins du territoire.



Répartition de la production de logement par niveau d'armature

Au regard des dynamiques territoriales observées au cours des dernières années, des besoins projetés et des ambitions portées par le projet de territoire, le Pays de Blain a défini une stratégie de répartition de la production de logements entre les différents niveaux de son armature territoriale.

Cette répartition s'établit à :

- 67% sur Blain (environ 1100 logements)
- 18% sur Bouvron (environ 300 logements)
- 7,5% sur La Chevallerai et 7,5% Le Gâvre (125 logements par commune)

Un seuil minimal de densité est fixé conformément au SCOT à **30 logts/ha** lorsque l'urbanisation se fait sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce choix traduit une volonté claire : conforter les centralités existantes tout en veillant à maintenir la vitalité résidentielle du tissu rural. La part importante allouée au pôle structurant, Blain, permet de soutenir une organisation territoriale équilibrée, en capitalisant sur les secteurs disposant déjà d'une offre étoffée en équipements, services, commerces et mobilités. Cette orientation contribue également à limiter l'étalement urbain en favorisant la densification des espaces déjà urbanisés et bien desservis.

Parallèlement, le maintien de 18 % de la production au sein du pôle secondaire Bouvron et des pôles de proximité Le Gâvre et La Chevallerai reflète l'engagement de la communauté de communes de les

inscrire dans une dynamique complémentaire. Il s'agit notamment de favoriser le renouvellement du bâti ancien, de soutenir le maintien de l'activité économique et des services de proximité, et de préserver la diversité des modes d'habiter au sein du territoire. Cette approche équilibrée et réaliste permet d'accompagner l'ensemble des communes dans une trajectoire de développement adaptée à leurs capacités d'accueil, à leurs projets locaux et à leur rôle au sein de l'armature territoriale.

Niveau d'armature	Commune	Nombre de logements attendus	Part de la production
Pôle structurant	Blain	1100	67%
Pôle secondaire	Bouvron	300	18%
Pôles de proximité	Le Gâvre et La Chevallerais	250 (125 par commune)	15%

Les besoins du territoire en matière de équipements

Face aux transformations démographiques du territoire, marquées notamment par le vieillissement progressif de sa population, et confronté à l'émergence de nouvelles attentes sociales, Pays de Blain Communauté privilégie une approche de gestion raisonnée de ses équipements publics. La stratégie adoptée s'articule principalement autour du renouvellement et de l'optimisation des installations existantes, par le biais de rénovations et d'une meilleure organisation de leur utilisation.

Cependant, le diagnostic territorial conduit dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire a permis d'identifier deux besoins structurants qui justifient de nouveaux investissements. D'une part, la commune de Blain requiert la construction d'une salle des fêtes et polyvalente, destinée à répondre aux besoins en espaces de rassemblement et de vie collective. D'autre part, l'aménagement d'un crématorium sur la commune de Bouvron apparaît comme un équipement stratégique, répondant aux évolutions des pratiques funéraires et aux besoins croissants de la population.

Les besoins du territoire en matière de mobilité

Au regard de l'évolution des pratiques de déplacement observées sur son territoire et à l'intensification des flux migratoires pendulaires en direction de la métropole nantaise, le Pays de Blain entend se doter d'instruments d'aménagement adaptés. Ces évolutions traduisent une réorganisation de la mobilité régionale, caractérisée par le renforcement des déplacements domicile-travail vers des pôles d'emploi externes à son bassin de vie.

Pour répondre à ces enjeux de mobilité, le Pays de Blain souhaite promouvoir la création d'un pôle d'échange multimodal. Cet équipement, implanté au sud de la commune de Blain, permettrait d'optimiser l'intermodalité des transports et de faciliter les transitions entre différents modes de déplacement (transports en commun, covoiturage, stationnement, modes actifs). Un tel pôle constituerait un élément structurant pour accompagner les migrations pendulaires vers la métropole nantaise et améliorer l'accessibilité du territoire.

Parallèlement, la Communauté de communes maintient son engagement dans la démarche d'étude relative à l'aménagement d'un contournement routier de la ville de Blain. Cet équipement répondrait à des enjeux de fluidification du trafic et de requalification du centre-ville. Cependant, en l'état actuel des réflexions, l'absence de définition précise d'un fuseau de passage n'a pas permis à la collectivité de traduire ce projet de manière opérationnelle au sein du règlement graphique du document d'urbanisme. La communauté de communes a donc préféré maintenir une flexibilité quant à sa localisation finale, sans préjuger des futures orientations.

Les besoins du territoire économique

L'économie représente le 2^{ème} pilier du projet de territoire 2021-2035, avec pour objectif affiché de réduire le phénomène de dépendance aux emplois des aires métropolitaines par le soutien à l'économie locale et la création d'emplois, en particulier dans le domaine productif. L'objectif pour le Pays de Blain Communauté est de développer et renforcer les activités économiques sur le territoire et notamment d'accompagner l'installation de nouvelles entreprises.

À titre liminaire, l'offre d'accueil des entreprises disponible s'élève à 3,57 hectares au premier semestre 2025. Toutefois, cette ressource foncière se caractérise par une répartition territoriale hétérogène au sein de la Communauté de communes. En dehors des secteurs de renouvellement urbain et d'intensification des usages situés sur la ville de Blain, les disponibilités d'accueil demeurent limitées, voire inexistantes.

Confrontée à une demande accrue en espaces économiques et à une tension croissante sur le foncier dans les territoires voisins, la Communauté de communes a décidé de renforcer et de diversifier son offre d'accueil. Elle programme ainsi, sur l'ensemble de la période couverte par le PLUi, une ouverture progressive du foncier économique, adaptée aux capacités et aux enjeux du territoire.

Cette stratégie d'accueil des entreprises repose sur une logique de progressivité et de prudence. Dans une première phase, la collectivité privilégiera les démarches de recomposition et de valorisation de l'existant, permettant une meilleure utilisation des espaces économiques déjà mobilisés avant d'envisager des extensions significatives.

Bilan de la consommation d'ENAF

Afin de répondre aux besoins d'accueil et d'accompagnement du développement projeté par le PADD, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Blain Communauté repose sur la définition de droits à construire, notamment à travers les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) et les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ces zones constructibles impliquent nécessairement une mobilisation de foncier aujourd'hui naturel, agricole ou à vocation forestière. L'enjeu central du PLUi est donc de limiter cette consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), dans une logique affirmée de sobriété foncière.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **fixe dans ce cadre un objectif de consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers plafonnés à 30 hectares entre 2021 et 2030 et 15 hectares entre 2031 et 2040**, cette trajectoire est cohérente avec les orientations du SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui impose une réduction de -48,5% de la consommation d'espace pour la période 2021-2031 par rapport à la période de référence (2011-2021).

Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi doit comporter une analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) observée au cours des dix années précédant l'arrêt du projet. Il doit également évaluer les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines existantes et des caractéristiques architecturales du territoire.

Le contexte

L'élaboration du PLUi du Pays de Blain est concomitant à la révision du SCOT du Pôle Métropolitain de Nantes Saint-Nazaire. La communauté de communes a ainsi engagé un calcul de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) en s'appuyant sur une méthode commune, conduite de manière concomitante avec les travaux du SCOT. Cette coordination permet d'éviter les divergences d'interprétation entre les deux documents de planification, tout en assurant une cohérence des données et des projections à l'échelle du territoire.

L'ensemble de cette analyse repose sur la base de données Conso ZAN 44 pour mesurer la consommation d'espaces pour la période de référence 2011 – 2021.

Pour contribuer à l'atteinte de ces objectifs, il convient de :

- Décliner, en respectant la territorialisation définie par le SCOT pour la période 2021-2030, la trajectoire de sobriété foncière, en cohérence avec la loi Climat et Résilience.

Tableau 1 : Répartition des objectifs de réduction de la consommation d'espaces pour la période 2021-2031 calculés par rapport à la période de référence :

Intercommunalité	Trajectoire de réduction de la consommation d'espaces (2021-2031)
C.C. Erdre et Gesvres	- 56,2%
C.C. Estuaire et Sillon	- 58,5 %
Nantes Métropole	- 53,6 %
Pays de Blain Communauté	- 48,5%
Saint-Nazaire Agglomération	- 53,7%

Source : DOO du SCOT Pôle Métropolitain de Nantes Saint-Nazaire

Par ailleurs, le PAS se fixe comme objectif de prévoir une enveloppe foncière renforcée pour le Pays de Blain Communauté, pour pallier les faibles droits à s'étendre prévus dans la trajectoire ZAN à l'échelle du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Méthodologie mise en œuvre afin de définir la consommation d'espace entre 2011 et 2021

Pour réaliser l'analyse de la consommation d'espace NAF sur les différentes périodes servant de référence pour apprécier les efforts de modération dans le cadre du PLUi, Pays de Blain Communauté a fait le choix de s'appuyer sur un outil d'analyse de l'occupation du sol (Conso Zan 44) développé par l'AURAN dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience. Cet outil présente l'intérêt de fonder l'analyse sur l'évolution réelle de l'occupation du sol, contrairement à d'autres approches reposant sur des données fiscales.

La consommation d'espace ZAN 44 est calculée par l'AURAN (agence d'urbanisme de la région nantaise) à partir de plusieurs bases de données :

- En interne, les bases ODEF et REPFI, qui permettent un suivi des consommations selon une méthode historique antérieure au ZAN, fondée sur des orthophotographies et des fichiers fonciers ;
- En externe, la BD MOS du département de Loire-Atlantique, base de données historique sur l’occupation du sol à l’échelle départementale.

La BD MOS constitue la référence pour déterminer les espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) en 2009. Les bases ODEF/REPFI permettent ensuite de suivre les consommations entre 2009 et 2020. Le croisement de ces données permet de distinguer les consommations réalisées sur des espaces NAF ou non NAF.

Sur la base de ces deux millésimes de référence (2009 et 2020), Pays de Blain Communauté a pu estimer la consommation d’espace sur la période de référence 2011-2021, telle que définie par la loi Climat et Résilience. Cette consommation d’espace a été corrigée en septembre 2025 à la marge pour prendre en compte quelques erreurs ou imprécisions de la BD MOS ainsi que des zones ENAF qui avaient déjà été consommées lors de la décennie 2011-2021.

Résultat de l’analyse de la consommation d’ENAF

La consommation passée d’Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) constitue un indicateur clé pour évaluer la capacité du territoire à engager une gestion économe de son foncier dans les années à venir. Si les différentes périodes analysées (2011-2021, 2021-2024 et 2025) présentent chacune leurs spécificités, elles reposent sur une méthodologie commune fondée sur la photo-interprétation et poursuivent un objectif partagé : limiter l'artificialisation des sols tout en répondant aux besoins d’accueil du territoire.

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

Tableau de la consommation d’ENAF

	Consommation foncière totale ENAF (en ha) 2009-2021	Consommation foncière ENAF vocation économique (en ha)	Consommation foncière ENAF vocation habitat, mixte, autre (en ha)	Référence sur 10 ans 2011-2021
BLAIN	37	4,27	32,73	30
BOUVRON	20	2,75	17,25	17
LA CHEVALLERAI	1		1	1
LE GÂVRE	7	1,6	5,4	6
TOTAL PBC	66	8,61	56,38	55

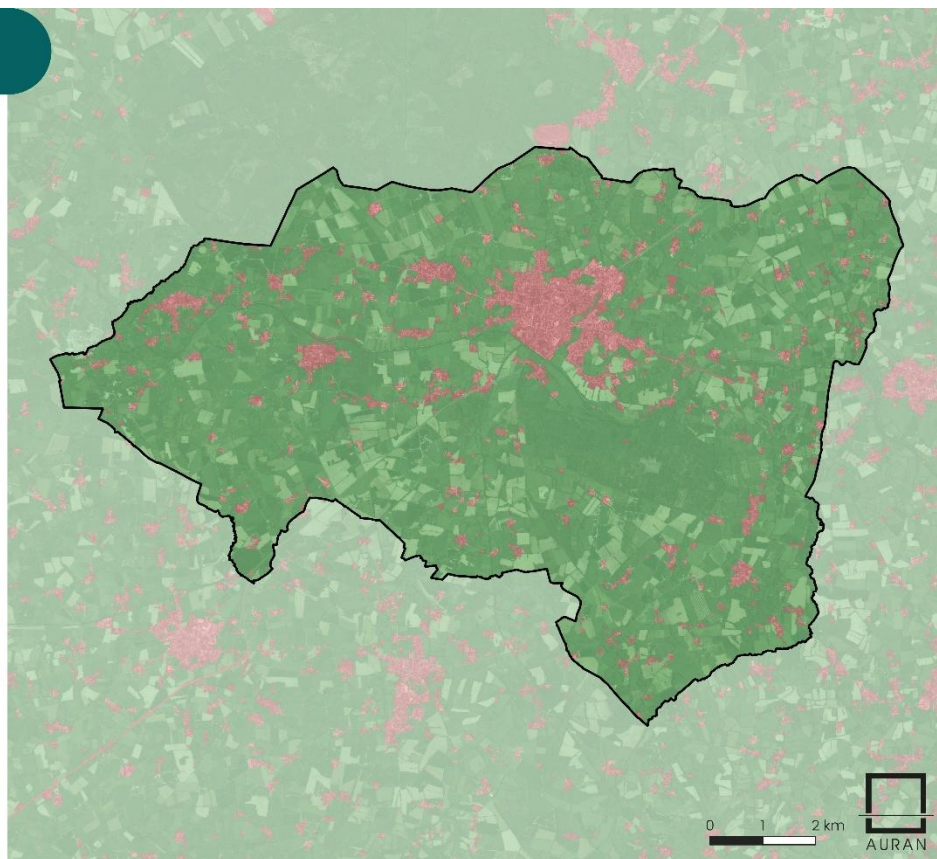
Blain

Binaire 2021

Binaire 2021

- Espaces naturels, agricoles et forestiers
- Espaces consommés

Auran, novembre 2025
Sources Auran, DDTM 44, collectivités locales, BD MOS Loire-Atlantique, IGN



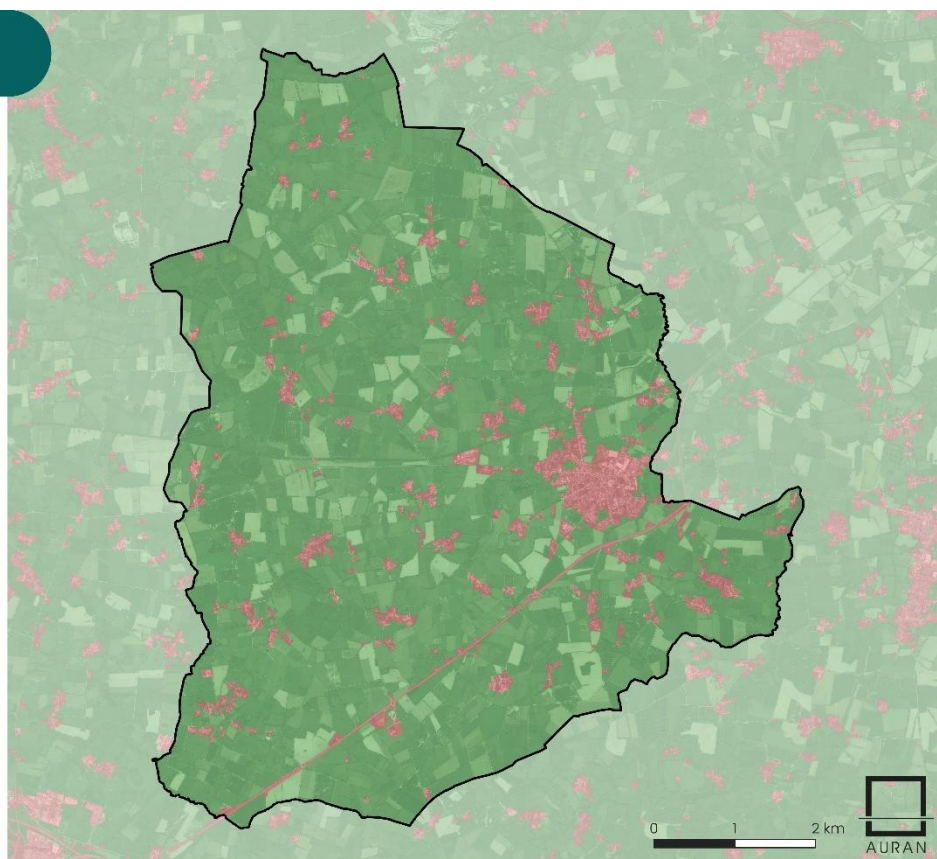
Bouvron

Binaire 2021

Binaire 2021

- Espaces naturels, agricoles et forestiers
- Espaces consommés

Auran, novembre 2025
Sources Auran, DDTM 44, collectivités locales, BD MOS Loire-Atlantique, IGN



Pays de Blain

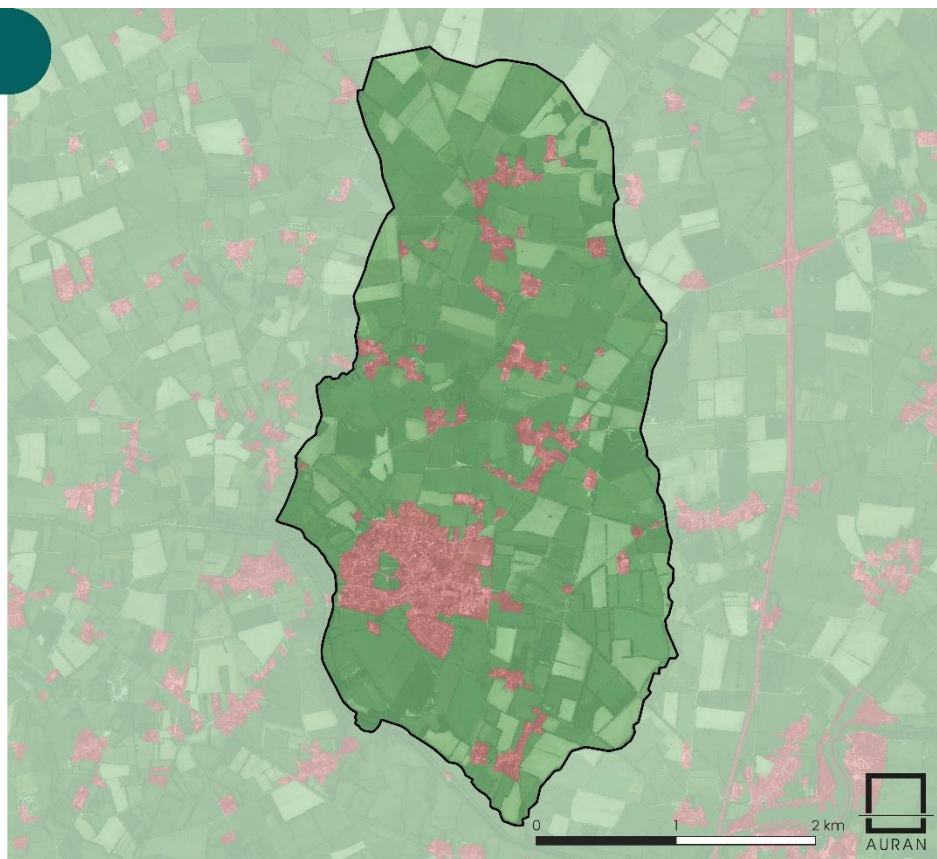
La Chevallerais

Binaire 2021

Binaire 2021

- Espaces naturels, agricoles et forestiers
- Espaces consommés

Auran, novembre 2025
Sources Auran, DDTM 44, collectivités locales, BD MOS Loire-Atlantique, IGN



Pays de Blain

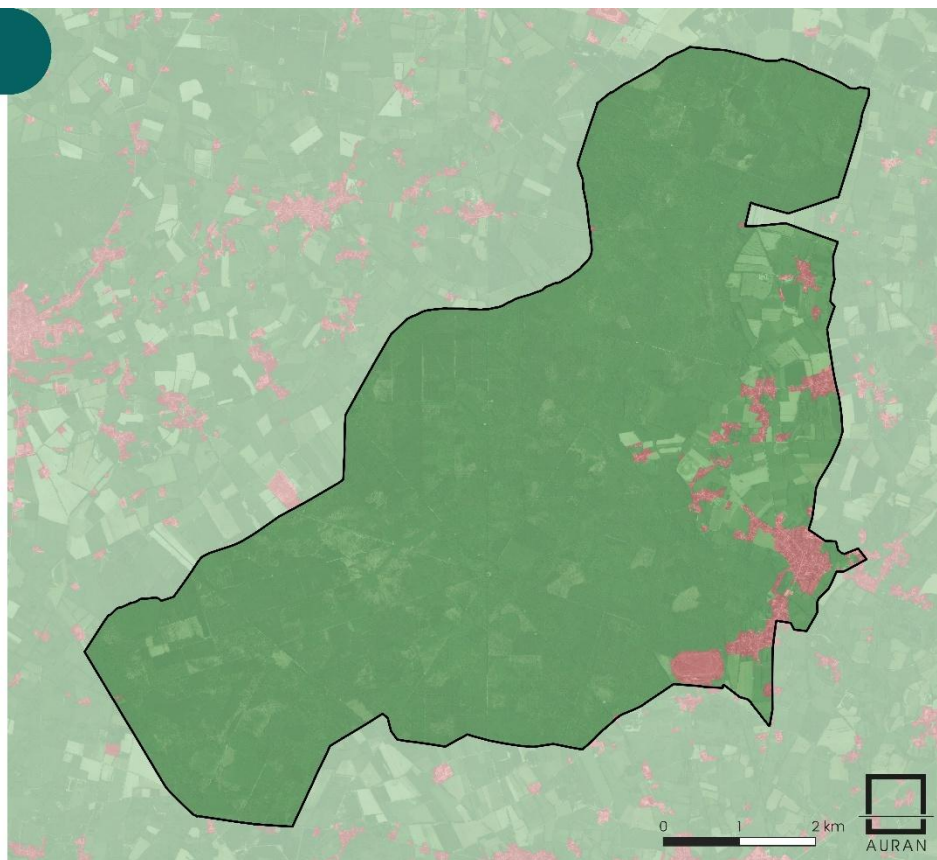
Le Gâvre

Binaire 2021

Binaire 2021

- Espaces naturels, agricoles et forestiers
- Espaces consommés

Auran, novembre 2025
Sources Auran, DDTM 44, collectivités locales, BD MOS Loire-Atlantique, IGN



Source : AURAN

Néanmoins, afin d'évaluer le respect des objectifs de sobriété fixés par la loi et le SCoT sur la période 2021-2031, il est indispensable de disposer d'une estimation de la consommation d'espace NAF intervenue entre août 2021 (date de promulgation de la loi) et l'arrêt du PLUi, prévu pour début 2025. Pour garantir la cohérence méthodologique avec l'analyse 2011-2021, et en l'absence de photos aériennes ou de données Conso Zan 44 suffisamment récentes, l'estimation a été réalisée à partir des autorisations d'urbanisme délivrées entre août 2021 et le 1er juin 2025 (Permis de construire et Permis d'aménager), croisées avec la base d'occupation du sol en 2021.

Consommation depuis 2021 – quantifier la consommation réalisée depuis 2021

Pour calculer la consommation foncière ENAF (août 2021 - juin 2025), plusieurs outils et étapes ont été nécessaires :

- 1) La carte ENAF de l'AURAN (carte rouge/vert) : Conso ZAN 44 (état de la consommation en août 2021)
- 2) La liste des PC et PA avec une DACT (déclaration d'achèvement de travaux) entre août 2021 et avril 2025, fournie par le service instructeur de la CCEG
- 3) La spatialisation des autorisations d'urbanisme : afin de spatialiser les données, les références cadastrales ont été croisées avec la couche parcellaire à jour d'avril 2025 ce qui a permis de retrouver 1 145 entités retrouvées sur 1 464 (soit 78 % de correspondance directe).

Au total, 1 415 entités sur 1 464 ont pu être géolocalisées, soit plus de 96 % de correspondance.

Les 49 entités restantes n'ont pu être associées à aucune parcelle, y compris historique (erreur ou référence disparue).

- 4) Constitution de la couche de consommation

Les deux jeux de données (parcelles actuelles et historiques) ont été fusionnés pour reconstituer une couche complète. Une jointure attributaire a ensuite permis de récupérer les informations relatives au type de projet et à son caractère "consommant" ou non. Un filtrage a été appliqué afin de ne conserver que les projets réellement consommant de l'espace, ce qui aboutit à 5 131 entités retenues sur 6 305.

- 5) Traitements et analyse des surfaces

Pour éviter les redondances ou superpositions, les entités ont été dissoutes (fusion des emprises continues) soit 126 entités. Ces emprises ont ensuite été intersectées avec la couche ENAF du MOS afin d'isoler uniquement les surfaces effectivement situées dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ce qui aboutit à 117 entités engendrant de la consommation.

- 6) Nettoyage et ajustements

Un travail qualitatif a ensuite été mené en excluant des emprises de très faible superficie (< 100 m²), considérées comme non significatives et qui peuvent être interprétées par un décalage avec le MOS qui n'est pas calé sur les limites parcellaires. Un redécoupage manuel sur certaines parcelles mères trop vastes a été effectué lorsque la construction ne concernait qu'une partie réduite de la parcelle.

Ces ajustements permettent d'obtenir une estimation plus réaliste de la surface effectivement consommée.

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 d'août 2021 – 2025

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

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

*1^{er} juin 2025

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**.

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

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

L'analyse du potentiel de densification et de mutation du bâti

Le cadre réglementaire

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne peut envisager d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers que si une étude préalable démontre que la capacité d'aménagement sur les espaces déjà urbanisés est pleinement mobilisée. Cette obligation impose de prendre en compte la mobilisation effective des locaux vacants, des friches, ainsi que des espaces urbanisés existants, pendant toute la durée qui sépare l'élaboration, la révision ou la modification du PLUi et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

Objectif de la démarche

L'analyse approfondie des potentiels de mobilisation des espaces urbanisés constitue ainsi un volet essentiel de la démarche d'élaboration du PLUi. Cette étude vise à identifier les marges de densification possibles au sein du tissu urbain existant en examinant :

- Les espaces bâtis sous-utilisés (friches, locaux vacants) ;

- Les espaces non bâtis mais densifiables (dents creuses, parcelles libres).

L'objectif principal est de favoriser une gestion économe et durable du foncier, en priorisant la construction et le renouvellement urbain dans les espaces déjà équipés et desservis.

Méthodologie mise en œuvre afin d'identifier le potentiel de densification

Une analyse fine des capacités de densification a été menée sur le territoire du Pays de Blain Communauté. Cet état des lieux, vérifié avec les élus, permet d'alimenter le scénario de développement résidentiel décliné en estimant de façon réaliste le volume de logements pouvant être accueillis au sein des zones déjà urbanisées : il s'agira en effet de mobiliser prioritairement ce potentiel foncier pour le développement résidentiel du territoire.

Après avoir défini les contours des enveloppes urbaines existantes en prenant en compte la présence des réseaux et équipements nécessaires à l'urbanisation, l'analyse consiste à identifier les gisements de foncier potentiellement mobilisables à court/moyen terme pour la mise en œuvre du PADD.

- Au-delà d'une optimisation des réseaux et de la proximité des potentielles aménités existantes dans le tissu constitué, la mobilisation prioritaire des dents creuses et parcelles divisibles participe à ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles surfaces, ayant aujourd'hui une vocation agricole ou naturelle, et donc faisant partie intégrante du système écologique du territoire.
- Par l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes, le plan limite l'étalement urbain et de surcroît la perte d'espaces agricoles et naturels pour les générations futures. Elle permet également d'optimiser les espaces urbains existants en rationalisant les investissements réalisés sur les voies et réseaux divers.

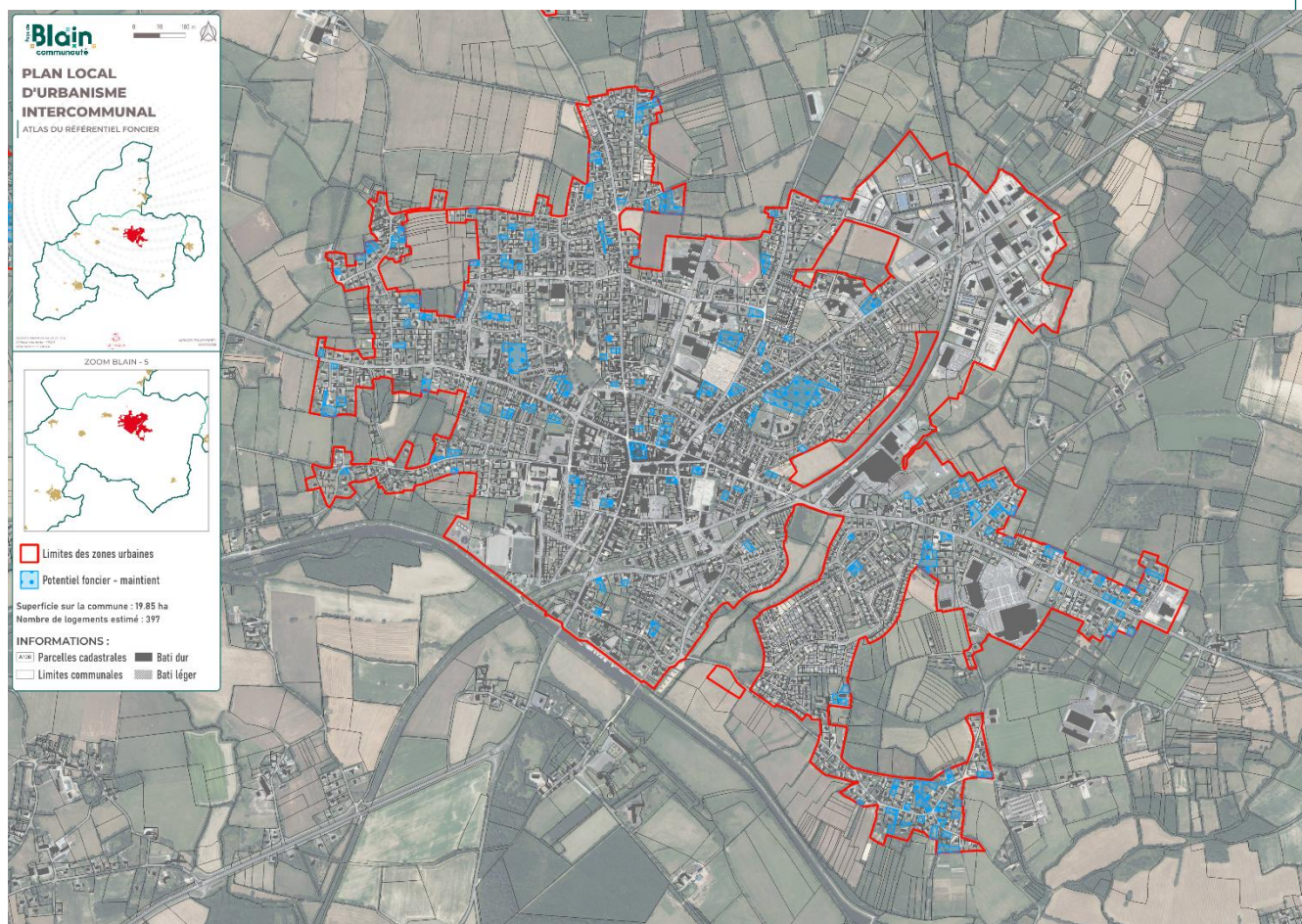
La méthodologie appliquée

Pour estimer les possibilités offertes aux communes pour limiter l'impact de la construction de nouveaux logements sur l'enveloppe ENAF, 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) et a réalisé une première mise à jour de cette BDD via les rencontres communales effectuées dans le courant du mois de mai 2024 :

- BLAIN : Vendredi 17 mai 2024
- BOUVRON : Mercredi 22 mai 2024
- LA CHEVALLERAI : Vendredi 24 mai 2024
- LE GÂVRE : Lundi 27 mai 2024

Ces rencontres ont permis d'ajouter de nouveaux potentiels fonciers et d'en supprimer certains au regard des motifs suivants : parcelle incluse dans le périmètre d'une OAP, problème d'accès, parcelle à la topographie complexe, dureté foncière, parcelle déjà en partie bâtie ou encore contrainte environnementale (zone humide, parcelle boisée...).

En 2025, une actualisation du potentiel foncier a été réalisée en vérifiant si des permis de construire sur les années 2024 et 2025 avaient été autorisés sur les potentiels identifiés. Lorsque le cas de figure se présentait, le potentiel foncier était alors supprimé.



Extrait du potentiel de l'analyse de densification dans le centre-bourg de Blain- octobre 2025

Les résultats de l'analyse du potentiel de densification

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

L'analyse du potentiel foncier a donc mis en avant un volume de 27,21 hectares, à mobiliser pour l'habitat.

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**, ce qui divise par deux le potentiel maximal de production de logements au sein des gisements soit un potentiel de 13,6 ha et 507 logements.

Bilan de la consommation d'espace au regard des objectifs fixés de modération

A. Les besoins en foncier pour le volet résidentiel

- Une production de logements sans foncier

En ce qui concerne l'habitat, le PADD prévoit la création de 1 650 logements sur la période du PLUi. Parmi ceux-ci, une partie estimée à 906 logements (soit 507 logements issus du potentiel foncier et 399 logements programmés en OAP densification) sera réalisée dans le cadre du renouvellement urbain en accord avec le PADD qui impose « l'accueil de 50 % des objectifs intercommunaux de production de logements au sein des espaces déjà urbanisés ».

Ainsi, afin d'atteindre ses objectifs de production de logements et considérant ses disponibilités foncières par densification du tissu urbain existant, le PLUi prévoit une consommation d'ENAF à vocation d'habitat (nouveaux quartiers résidentiels) de 19 hectares et ce, à horizon 2040.

Afin de conserver une réserve foncière dans le cas où les logements ne pourraient pas être réalisés au sein du potentiel foncier ou dans les OAP situées en zone 1AU ou en zone U, les communes ont fait le choix de retenir des secteurs « enclavés en ENAF » et présentant des contraintes agricoles fortes (proximités immédiates de logements) en zone 2AU au nombre de 7, représentant un potentiel de 37 logements. Il s'agit de parcelles considérées en ENAF au MOS mais qui sont entourées de parcelles déjà bâties et consommées en zone U du PLUi et qui respectent une distance maximale de 50 mètres entre deux constructions. De plus les parcelles identifiées comme potentielles zone 2AU ne sont pas concernées par des contraintes environnementales.



Extrait d'une « dent creuse » consommant de l'ENAF classée en zone 2AU dans le centre bourg de Blain

La programmation de logements s'établit selon les modalités suivantes :

Commune	Zone AU consommant de l'ENAF	Nombre de logements attendus en AU	Nombre de logement en OAP densification	Nombre de logement en potentiel foncier	Nombre de logement en STECAL habitat léger	TOTAL	Objectif PADD
Blain	9,46	135 en 1AU 313 en 2AU	222	397	15	1082	1105
Bouvron	4,71	79 en 1AU 84 en 2AU	124	32	12	331	297
La Chevallerais	2,05	57 en 1AU 51 en 2AU	82 <i>Rétention - 50% : 41</i>	36	0	185	124
Le Gâvre	2,83	74 en 1AU 14 en 2AU	25 <i>Rétention 50% : 12</i>	42	7	149	124
Total	19,05	1AU = 345 2AU = 462 Total = 807	399 <i>En appliquant la rétention de 50% sur La Chevallerais et Le Gâvre</i>	507	34	1747	1650

Au cours des dernières années, les communes de Blain et de Bouvron se sont engagées dans une démarche de planification urbaine ambitieuse dans le cadre du programme Petite Ville de Demain. À cet effet, elles ont élaboré des plans guides intégrant des actions structurantes de reconquête et de valorisation de certains îlots urbains. Ces opérations de recomposition urbaine, jugées prioritaires, ont été formalisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles en tant que projets de densification et de renouvellement urbain. Cette approche a permis de concilier les enjeux de revitalisation des centres-villes avec une vision cohérente de leur développement territorial.

Pour les communes du Gâvre et de La Chevallerais, la démarche d'élaboration des OAP sectorielles a poursuivi un objectif différencié. Elle a consisté principalement à encadrer le développement des « dents creuses » identifiées sur le tissu urbain existant, notamment celles de petite superficie. Ces espaces fragmentés représentent autant d'opportunités pour un renouvellement urbain à titre plus ponctuel, sans nécessiter d'interventions majeures.

Cependant, la majeure partie de ces dents creuses ne relève pas de la maîtrise foncière des collectivités et n'est pas destinée à être aménagée directement par la puissance publique. Leur mobilisation dépend donc de l'initiative privée et de la capacité des propriétaires à mettre en œuvre les orientations fixées par le PLUi. Considérant ces aléas et incertitudes quant à la faisabilité effective de ces projets, la

collectivité a arrêté un potentiel de réalisation de 50% uniquement pour ces deux communes, reflétant ainsi une évaluation prudente et réaliste des capacités de transformation du tissu urbain existant.

■ Une application d'objectifs de densités moyennes

Afin de déterminer la surface de foncier nécessaire pour accueillir ces logements, des objectifs de densité moyenne sont fixés pour chaque niveau de polarité. Ces objectifs proviennent du SCOT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire :

Le SCOT fixe un seuil de densité minimal de 30 logts/ha pour toute opération en ENAF et ne permet pas de possibilité de prévoir une densité moindre sur un secteur en ENAF même en cas de rééquilibrage avec un autre secteur.

Blain, identifié en tant que pôle dans l'armature urbaine du SCOT, doit présenter un seuil de densité supérieures aux autres communes 40 logts/ha.

Concernant les autres secteurs de projet (hors ENAF), le SCOT demande de s'appuyer sur les valeurs guides définies dans le tableau ci-dessous :

Niveau de l'armature	Polarités concernées	Valeur guide (densité brute en logts/ ha)
Polarités majeures	Nantes et Saint-Nazaire	60
Polarités structurantes	Cœur métropolitain nantais Bouguenais, Orvault, Rezé, Saint-Herblain, Saint-Sébastien-sur-Loire	50
Polarités structurantes	Cœur d'agglomération nazairien Trignac	50
	Les lieux d'intermodalités en centralité (des polarités de rang inférieur)	
	Blain, Carquefou, Couëron, La Chapelle-sur-Erdre, Montoir de Bretagne, Nort-sur-Erdre, Pornichet, Saint-Etienne-de-Montluc, Sainte-Luce-sur-Loire, Savenay, Thouaré-sur-Loire, Treillières-Grandchamp-des-Fontaines, Vertou	40
Polarités intermédiaires	Basse-Goulaine, Bouaye, Mauves-sur-Loire, Indre, La Montagne, Les Sorinières, Sautron, Héric, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre, Vigneux de Bretagne, Campbon, Malville, Donges, Saint-André-des-Eaux	35
Polarités de proximité	Brains, Le Pellerin, Saint-Aignan de Grandlieu, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Léger-les-Vignes, Casson, Fay-de-Bretagne, Notre-Dames-des-Landes, Les Touches, Petit-Mars, Bouée, Bouvron, La Chapelle-Launay, Lavau-sur-Loire, Le Temple-de-Bretagne, Prinquiau, Quilly, La Chevallerais, Le Gâvre, Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac	30

Extrait du DOO du SCOT du Pôle Métropolitain Nantes-Saint Nazaire

B. Consommation d'espace en lien avec l'économie

Afin de soutenir son projet de développement économique, renouveler son offre d'accueil des entreprises et garantir une disponibilité foncière pour les 15 prochaines années, le Pays de Blain Communauté met en œuvre 4 projets structurants, totalisant 7 hectares de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

L'ensemble des secteurs à urbaniser à vocation économique ou à urbaniser à vocation commerciale se situent sur la commune de Blain et résulte des gisements disponibles repérés au sein des ZAE dans le schéma d'accueil des entreprises.

- Située en zone 1AUe, l'OAP route du château d'eau est identifiée comme un gisement nu. Le foncier appartient à la commune de Blain.
- Située en zone 1AUec, l'OAP route de Coyault se trouve dans le périmètre de la zone commerciale La Mazonnais. Le site a été identifié comme un gisement nu avec une dureté foncière faible.
- Située en zone 1AUec, l'OAP La Chicane se trouve dans le périmètre de la zone commerciale de l'Isac au sud du l'Hyper U. La zone a été identifiée comme gisement avec des projets en cours et une dureté foncière moyenne.
- Située en zone 2AU, l'OAP route de l'Isac identifiée comme un gisement nu constitue une réserve foncière à long terme pour de l'activité économique mixte.

Commune	2AU	1AUe	1AUec	Total
Blain	2,94	2,19	1,93	7,06
Bouvron	0	0,00	0,00	0
La Chevallerai	0	0,00	0,00	0
Le Gâvre	0	0,00	0,00	0

C. Consommation d'espace en lien avec les équipements et mixte

Anticipant les besoins futurs en équipements collectifs et en services publics, le PLUi intègre un ensemble de projets structurants destinés à améliorer l'offre d'équipement et la qualité de vie sur le territoire de la Communauté de communes.

En matière d'éducation, le document prévoit une extension du lycée Camille Claudel implanté à Blain, permettant d'accroître les capacités d'accueil et d'adapter l'établissement aux évolutions démographiques et pédagogiques. Cette opération revêt une importance particulière pour maintenir et renforcer l'attractivité du territoire en tant que pôle éducatif régional.

Sur le plan de l'équipement public et des services funéraires, le PLUi prévoit concomitamment l'aménagement d'un crématorium sur la commune de Bouvron. Cet équipement répond à une demande croissante et à une évolution des pratiques funéraires, tout en renforçant l'offre de services à l'échelle intercommunale. À titre complémentaire, une extension d'espace public est programmée sur la commune du Gâvre, favorisant ainsi une meilleure qualité urbaine et des espaces de vie adaptés aux habitants.

En matière de mobilité, le PLUi accorde une attention particulière au développement d'infrastructures de transport et de stationnement. Il prévoit ainsi l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal (PEM), élément clé pour optimiser l'intermodalité des transports et faciliter les connexions entre les différents modes de déplacement. De plus, la création d'un parking de capacité significative à proximité du canal de Nantes à Brest répondrait aux enjeux de stationnement tout en valorisant ce patrimoine linéaire majeur du territoire et en favorisant l'accès à des modes de transport alternatifs et des loisirs.

Communes	1AUI (en ha)	2AU	ER en lien avec équipement (en ha)	Total
Blain	2,29	0	1	
Bouvron	0,54	0	0	
La Chevallerai	0,00	0,4	0	

Le Gâvre	0,00	0	0	
PBC	2,83	0,4	1	4,23

D. Consommation d'espace en lien avec les STECAL

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) ont été identifiés afin d'accompagner de manière encadrée et justifiée certains projets de développement situés en dehors des zones urbanisées. Ces secteurs constituent une dérogation encadrée au principe d'inconstructibilité des zones naturelles ou agricoles, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

L'intégration de STECAL dans le PLUi répond à la volonté de soutenir le développement en tissu rural du territoire, en permettant la réalisation de projets locaux répondant à des besoins identifiés : maintien ou création d'activités économiques ou agricoles, équipements publics ou associatifs, ou encore logements liés à une activité existante. Chaque STECAL repose sur une justification précise, s'inscrivant dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et fait l'objet d'un encadrement réglementaire spécifique destiné à garantir la maîtrise de l'urbanisation hors des enveloppes urbaines.

Les 16 secteurs identifiés comme STECAL se traduisent par une consommation totale de 2,26 hectares. Cette faible consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers témoigne de l'approche maîtrisée et ciblée retenue pour l'aménagement de ces espaces, en effet la grande majorité des STECAL s'implante sur des parcelles déjà identifiées comme consommées au complètement ou partiellement au MOS. Par ailleurs, la méthodologie retenue pour calculer la consommation foncière des trois STECAL créés pour de l'habitat léger à Blain, Bouvron et Le Gâvre est la suivante : seule l'emprise au sol des habitats légers est compatibilisée et des bâtiments communs lorsqu'ils sont prévus. Le ratio pour l'emprise au sol par habitat léger a été déterminé à 100m², ce ratio comprend à la fois l'habitation en tant que telle mais également les aménagements nécessaires tels les réseaux, voiries ou stationnement.

Communes	STECAL (ha)
Blain	0,12
Bouvron	1,44
La Chevallerais	0,00
Le Gâvre	0,70
PBC	2,26

E. Consommation d'espace en lien avec les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Blain Communauté identifie, sur l'ensemble de son territoire, des emplacements réservés (ER) destinés à accueillir des ouvrages, équipements ou aménagements d'intérêt général. Ces emplacements traduisent une volonté partagée d'anticipation foncière, d'optimisation de l'usage des sols et de mise en cohérence des projets d'aménagement à l'échelle intercommunale.

La très grande majorité des emplacements réservés concerne l'aménagement de liaisons douces ou l'entretien des abords des ruisseaux notamment à Bouvron : il a donc été considéré que ces aménagements ne consommeraient pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il en est de même pour les aménagements légers de base de loisirs dans des espaces naturels comme à La Farinelais.

Les emplacements réservés qui ont été comptabilisés dans la consommation foncière sont : le pôle d'échange multimodal à Blain, le contournement de Bouvron RN171, l'élargissement de voie existante ou encore la création de voirie.

Les 2,16 hectares d'ENAF consommés concernés par les emplacements réservés font l'objet d'une programmation raisonnée et ciblée, répondant à des enjeux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. Ils s'inscrivent dans une logique de sobriété foncière, de renforcement de l'existant et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux principes de la loi Climat et Résilience et de la trajectoire ZAN.

Communes	ER (ha)
Blain	1,07
Bouvron	1,09
La Chevallerais	0,00
Le Gâvre	0,70
PBC	2,16

F. Bilan de la consommation d'espace dans le projet du PLUi

	PBC	Blain	Bouvron	La Chevallerais	Le Gâvre
Consommation entre 2021 et 2025	11,02 ha	1,80	4,16	0	5,07
Consommation en 1AU	13,68 ha	8,47	2,41	0,34	2,46
Consommation en 2AU	15,61 ha	10,29	2,84	1,71	0,77
STECAL	2,26 ha	0,12	1,44	0	0,70
ER <i>(en déduisant toutes les liaisons douce et aménagement de parc qui ne consomment pas de foncier)</i>	2,16 ha	1,07	1,09	0	0
Total hectares consommés	44,73 ha	21,75	11,94	2,05	9

Avec **44,73ha programmés**, le PLUi respecte l'objectif inscrit dans le PADD (45 hectares). Plus précisément le PLUi prévoit :

- 29,12 hectares jusqu'en 2031 (pour un objectif de 30 hectares inscrit au PADD)
- 15,61 hectares jusqu'en 2040, correspondant aux zones 2AU (pour un objectif de 15 hectares inscrit au PADD).

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DES OAP

Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de Programmation

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit démontrer la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi que leur articulation avec les dispositions réglementaires du PLUi.

La présente partie expose ainsi la méthodologie retenue pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en veillant à leur cohérence avec les grandes orientations du projet de territoire et à leur complémentarité avec le règlement écrit et graphique du PLUi.

Choix et élaboration des OAP thématiques

Face aux défis croissants liés à l'adaptation au changement climatique, à la nécessaire sobriété foncière, à la protection de la biodiversité et la préservation de la qualité du cadre de vie rural du territoire, le Pays de Blain Communauté a choisi de structurer son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) autour de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques. Ces OAP thématiques ont vocation à outiller les politiques publiques locales d'aménagement en leur donnant une portée opérationnelle, pédagogique et évolutive, en complément du règlement écrit et graphique.

Les objectifs des OAP thématiques

Ce choix s'appuie sur un constat partagé à l'échelle intercommunale : la réduction de la consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers, imposée par la loi Climat et Résilience, suppose de prioriser le renouvellement, tout en préservant les qualités paysagères, patrimoniales et environnementales du territoire. Ainsi, les trois OAP thématiques « Paysage », « Patrimoine » et « Trame Verte et Bleue » constituent une réponse stratégique pour accompagner le territoire dans cette trajectoire vers urbanisme plus durable, lisible, partagé et qualitatif, en s'appuyant sur ses ressources identitaires et paysagères.

Ces trois OAP sont conçues comme des guides méthodologiques et des supports de dialogue pour les communes, les porteurs de projets, les aménageurs, mais aussi les citoyens. Il ne s'agit pas simplement de mieux encadrer les projets, mais de les orienter vers un modèle de développement plus équilibré et plus résilient, en phase avec les défis du XXI^e siècle.

Justification des OAP

OAP n°1 – Trame verte et bleue : Cette OAP formalise les principes d'un aménagement respectueux des continuités écologiques, du maillage bocager et des milieux humides et boisés. Elle outille les porteurs de projets pour intégrer la trame verte et bleue dès la conception et assurer une cohabitation durable entre dynamiques d'urbanisation et préservation de la biodiversité.

Objectifs :

- Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs lisières ;
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques ;
- Limiter la fragmentation des milieux naturels ;
- Favoriser la nature en ville et lutter contre l'imperméabilisation.

OAP n°2 -Paysage : Cette OAP vise à préserver et à valoriser les paysages naturels du territoire (milieux arborés et bocager, humides et aquatiques). Elle donne des orientations afin de renforcer les qualités des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricole et d'intégrer les projets d'aménagement de façon harmonieuse dans le paysage.

Objectifs :

- Offrir aux habitants une compréhension approfondie du paysage (son histoire, son fonctionnement, sa composition, son usage...).
- Assurer un cadre de vie agréable pour les habitants tout en respectant les objectifs de densification urbaine.
- Intégrer les projets d'aménagement dans le paysage pour éviter des interventions non souhaitées et souvent irréversibles.
- Renforcer le règlement du PLUi pour permettre une intégration harmonieuse des projets dans leur environnement et le paysage.

OAP n°3- Patrimoine : Cette OAP vise à compléter les dispositions générales du règlement en apportant des recommandations et principes qui simplifient et clarifient les outils de protection du patrimoine. Il a pour objectif la préservation du patrimoine bâti du territoire, dans les secteurs aussi bien urbains et ruraux de la communauté de communes.

Objectifs :

- Identifier les différentes typologies de patrimoine sur le territoire
- Assurer l'entretien, la préservation, la conservation et la valorisation du patrimoine.

Cohérence des OAP thématiques avec le PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent les ambitions du PADD à travers des dispositifs d'aménagement concrets. Si les OAP sectorielles s'ancrent dans des périmètres géographiques ciblés, les OAP thématiques, élaborées par le Pays de Blain Communauté, apportent une lecture transversale sur des enjeux structurants du projet de territoire : continuité écologique et biodiversité, paysages, patrimoine...

Ces OAP thématiques visent à accompagner les mutations du territoire et à favoriser l'émergence de pratiques d'aménagement plus durables et cohérentes. Elles reprennent et approfondissent les principes portés par les OAP sectorielles et doivent être analysées de manière conjointe avec ces dernières pour mesurer pleinement leur contribution à la mise en œuvre du PADD.

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP thématiques
Axe 1 : Réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique	
Améliorer le bien-être des habitants actuels et futurs en promouvant un urbanisme favorable à la santé	L'OAP « TVB » vise à renforcer la place du vivant (flore et faune) dans les espaces bâtis notamment en : favoriser la continuité végétale entre les constructions et les espaces naturels périphériques, en intégrant des arbres existants dans les projets ou encore en favorisant la désimperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement pour permettre l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle. L'OAP contribue ainsi à faire de l'espace urbain un lieu de vie agréable et sain avec le maintien et le développement de la nature en milieu urbain
Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones à risque d'inondation	L'OAP « Paysage » vise notamment à préserver les prairies inondables afin de maintenir leur rôle dans la régulation des eaux et la préservation de la biodiversité. Cette préservation des prairies inondables aide à limiter les risques d'inondation. L'OAP « TVB » pour éviter les risques de ruissellement des eaux pluviales recommande également d'intégrer des noues, fossés végétalisés et de favoriser la désimperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement.
Axe 2 Prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire	
Maintenir et renforcer l'identité bocagère du territoire.	L'OAP « Paysage » développe un ensemble de préconisations sur la préservation du bocage en : en limitant les coupes excessives et en conservant les haies et boisements existants, maintenant et replanter les haies pour préserver le caractère bocager (l'OAP présente les haies recensées lors de l'inventaire bocage de 2022, ainsi que les secteurs identifiés comme prioritaires pour la restauration du maillage
S'appuyer sur la diversité des ambiances paysagères pour développer des lieux de vie et d'usage	L'OAP « Paysage » vise à préserver et valoriser les richesses naturelles du territoire, en particulier celles des espaces bocagers et des milieux humides et aquatiques par la mise en valeur du canal de Nantes à Brest. Elle reconnaît l'importance de ces paysages pour la qualité de vie des habitants, leur identité et leur attractivité. Elle encourage également à intégrer le bâti dans le paysage rural par exemple en conservant l'ambiance bocagère autour des exploitations.
Renforcer les qualités des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles	L'OAP « Paysage » développe un ensemble de préconisations sur les franges urbaines et les entrées de ville, afin de limiter leur impact paysager. Elle recommande notamment de : prévoir une végétalisation multi-strates pour créer une transition douce entre une zone bâtie et une zone naturelle, apporter une attention particulière aux entrées de ville pour une meilleure qualité paysagère, une plus grande lisibilité et sécurité tous modes,

	concilier esthétique et fonction écologique des clôtures constitutives de lisière.
Préserver et valoriser le patrimoine culturel et les témoins de l'histoire locale	L'OAP « Patrimoine » a pour objectif la préservation du patrimoine bâti du territoire identifié au règlement graphique du PLUi, dans les secteurs aussi bien urbains et ruraux. La protection et la mise en valeur de ce patrimoine n'est possible qu'à travers l'entretien, la restauration ou la transformation de ce bâti dans le respect de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales que l'OAP décrit selon les différentes typologies. Il fournit également des orientations pour différentes étapes de la mise en oeuvre de projets de construction ou d'aménagement selon les parties de la construction concernée par des travaux : toiture, façade, volumétrie générale du bâtiment, isolation, et clôtures et espaces extérieurs
Maintenir et valoriser les qualités patrimoniales des espaces bâtis	
Harmoniser les fonctions écologiques des milieux naturels avec les usages du territoire	L'OAP TVB vise à maintenir les réservoirs de biodiversité et les espaces relais notamment en reconnaissant et protégeant la forêt du Gâvre par la préservation des lisières forestières et des zones tampons végétalisées. L'OAP vise également à conserver les réservoirs de biodiversité humide et maintenir les zones humides dans leurs emprises, et à valoriser les cours d'eau en limitant l'imperméabilisation et berges et en protégeant la ripisylve. L'OAP TVB préconise également de maintenir les corridors écologiques du territoire notamment en atténuant les interruptions causées par les infrastructures routières en aménageant des passages pour la faune et en résorbant la pollution lumineuse

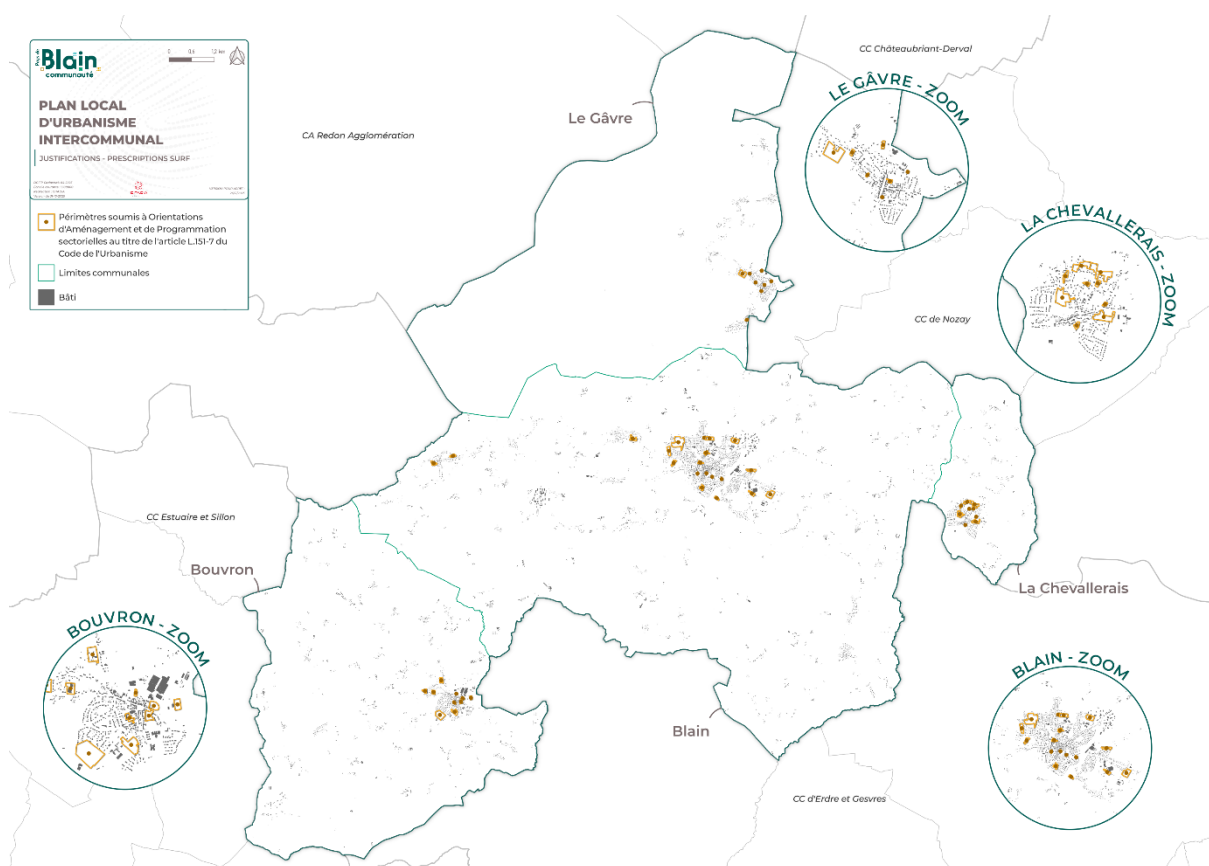
Choix et délimitation des secteurs d'OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil essentiel pour mettre en application les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs identifiés comme stratégiques. Elles permettent d'encadrer les projets futurs au-delà des seules règles du zonage, en précisant les grandes lignes des aménagements attendus, les éléments à préserver et les principes d'intégration urbaine et paysagère.

Les OAP concernent aussi bien des zones à urbaniser (1AU ou 2AU) que certains secteurs en zone urbaine (U), dès lors qu'un besoin de cadrage particulier s'exprime. Toutes les zones 1AU sont systématiquement couvertes par une OAP, qu'elles soient à vocation résidentielle, économique ou d'équipement.

Leur délimitation a reposé sur plusieurs critères prenant en compte :

- Les objectifs de réduction de la consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers ;
- Le potentiel de densification et de renouvellement du tissu bâti existant ;
- Les choix communaux en matière de développement et des besoins en logements ou en activités ;
- Les contraintes environnementales, techniques et paysagères des sites.



Récapitulatif des OAP sectorielles sur le territoire de PBC

Enfin, certaines OAP sont dessinées également sur des zones 2AU. Les projets prévus par ces OAP s'inscriront nécessairement dans le long terme cependant le classement en 2AU marque une intention d'engager et d'encadrer un aménagement qualitatif du secteur.

Elaboration et définition des OAP

La démarche d'élaboration des OAP s'est fondée sur un travail collaboratif avec les communes. Cette concertation a permis d'identifier 47 secteurs à enjeux, d'apprécier leur faisabilité et de construire des orientations cohérentes avec les besoins et les spécificités locales. Les étapes principales de cette démarche ont été les suivantes :

- Identification des sites potentiels selon la morphologie urbaine et leur intégration au tissu existant ;
- Analyse de la disponibilité foncière et de la faisabilité technique ;
- Évaluation environnementale initiale, avec si besoin des expertises spécifiques sur les zones humides ;
- Ajustements des périmètres et des objectifs suite aux retours des communes.

Certaines OAP s'appuient sur des études d'aménagement déjà engagées dans le cadre de projets d'habitat ou d'activités et sur des plans guides élaborer à l'échelle des centres villes et centres bourg, facilitant ainsi leur traduction dans le PLUi.

Cohérence des OAP sectorielles avec le PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des déclinaisons spatialisées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles traduisent concrètement, à l'échelle de secteurs identifiés comme stratégiques, les ambitions portées par le projet de territoire :

- La maîtrise de l'urbanisation ;
- La valorisation des centralités ;
- La préservation des paysages et de l'environnement ;
- Le développement d'une offre d'habitat diversifiée et accessible ;
- L'accompagnement des dynamiques économiques et agricoles.

L'analyse de leur cohérence avec le PADD vise ainsi à vérifier que les OAP ne se limitent pas à des propositions ponctuelles d'aménagement, mais qu'elles s'inscrivent pleinement dans les orientations globales retenues par les élus communautaires. Cette mise en cohérence suppose une double attention à :

- La capacité des OAP à refléter les enjeux transversaux du PADD (sobriété foncière, mobilité, qualité paysagère, transitions écologiques...) ;
- Leur adaptation aux contextes locaux, dans une logique d'ancrage territorial qui renforce la lisibilité et l'efficacité de l'action publique.

C'est dans cette perspective qu'est menée l'analyse suivante afin de qualifier la manière dont les OAP à la fois dans les principes généraux que dans les schémas d'aménagement contribuent à la mise en œuvre opérationnelle du projet de territoire.

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP sectorielles
Réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique	
Améliorer le bien-être des habitants actuels et futurs en promouvant un urbanisme favorable à la santé	Préserver les continuités écologiques en : • conservant les haies, boisements, bosquets et autres éléments du maillage naturel, • plantant des essences locales et rustiques, adaptées aux conditions climatiques du territoire. Gérer durablement la ressource en eau par : • la favorisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (noues, sols perméables...),

	- la préservation ou la restauration des zones humides en les identifiant comme espaces naturels à protéger Inscrire les projets dans une logique de sobriété énergétique et de confort climatique en : - intégrant dès la conception des constructions des principes de bioclimatisme (orientation, compacité, végétalisation, apports solaires...).
Recentrer et optimiser les développements pour un territoire des courtes distances	- Inscrire dans les OAP sectorielles des principes de liaisons douces. - Identifier les secteurs d'OAP à proximité immédiate des pôles de services et de vitalité.
Prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire	
S'appuyer sur la diversité des ambiances paysagères pour développer des lieux de vie et d'usage Maintenir et valoriser les qualités patrimoniales des espaces bâtis Renforcer les qualités des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles	- Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux présents sur les secteurs de projets, - Inscrire des prescriptions relatives à la gestion de l'intégration paysagère des projets - Prescrire des recommandations afin de gérer les franges urbaines et paysagères.
Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie	
Organiser le développement de l'habitat pour accompagner la croissance démographique, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière Développer une offre de logements adaptés aux besoins des habitants et aux évolutions sociétales	- Inscrire des objectifs de densité, - Inscrire des objectifs de diversité de typologie de logement.

Rédaction des OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, si elles traduisent les grandes lignes du PADD, prennent avant tout appui sur les spécificités locales des sites concernés. Leur vocation première est de garantir une intégration cohérente et qualitative dans l'environnement existant. C'est dans cet esprit qu'un socle de principes communs est défini, applicable à l'ensemble des secteurs, afin d'assurer une organisation fonctionnelle et maîtrisée des futurs aménagements :

- Garantir une desserte adaptée à la vocation de chaque secteur, en veillant à la sécurité, à la fluidité des circulations et à la connexion avec les quartiers existants. Il s'agit d'éviter les implantations dispersées ou non coordonnées, générant une multiplication des accès. Lorsque nécessaire, une opération d'ensemble ou la création préalable de la voirie pourra être exigée pour encadrer le développement ;

- Assurer une gestion cohérente du stationnement, tant à l'échelle de la parcelle qu'en encourageant, lorsque cela est pertinent, des dispositifs de mutualisation entre les projets ;
- Développer un maillage de liaisons douces, internes et interconnectées au tissu environnant, pour favoriser les mobilités actives ;
- Privilégier l'aménagement d'espaces partagés dans les secteurs structurants, en particulier au sein des centralités et pôles de services ;
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des projets, en intégrant soigneusement l'aspect des constructions, leur insertion dans le site, ainsi que le traitement des abords.

Légende des OAP

Commune	Nom	Zonage	Consommation ENAF (en ha)	Densification (en ha)	Nombre de logement	Echéancier
Blain	Bas Coetmeur	1AUh	0,98	0,64	65	Moyen terme
	Petite Arche	UB		1,03	41	/
	Saint-Laurent	UA		0,18	7	/
	Forêt/Chanterelle	UB		0,87	35	/
	Bd de la Résistance	UB		0,28	6	/
	Marguerite Yourcenar	1AUh	0,99		40	Moyen terme
	Rue des Pins	UC1	0,8	0,56	37	/
	Rte du Château d'eau	1AUE	2,23		Pas de logement	Court terme
	Rue Charles de Gaulle	UA		0,71	30	/
	Rue Haut Coetmeur	2AU	6,56	0,53	284	Long terme
	Allée des Tilleuls	UA		0,16	6	/
	Rte de Coyault	1AUEc	1,16		Pas de logement	Long terme
	La Chicane	1AUEc	1,06		Pas de logement	Long terme
	Rte de l'Isac	2AUE	2,94		Pas de logement	Long terme
	Patis Vert 1	1AUL	1,65		Pas de logement	Long terme
	Patis Vert 2	1AUh	0,6		30	Court terme
	Moulin St Omer	UC1		1,15	35	/
	Rue des Tonneliers	UC1	0,58	0,25	25	/
	Avenue Sortais	UA		0,08	4	/
	Parking de la Frelaudais	1AUL	0,69		Pas de logement	/
Total logements					645	
Bouvron	Rue de la gare	UB		1,15	35	/

	Rue Jean-Baptiste Olivier	UB		0,58	17	/
	Rue de l'Eglise	UA		0,38	8	/
	Rue Jean-Louis Maillard 1	1AUh	0,46	1,01	40	Moyen terme
	Chemin de la Forêt	UB		0,57	5	/
	Le champ Fleury	UB		0,83	25	/
	Rue Eugène Coetoux du Tertre	1AUh	0,14		5	Moyen terme
	Rue de Bardoux	UA		0,74	34	/
	Jean Louis Maillard 2	1AUh et 2AU	3,99		112 <i>34 en 1AU</i> <i>78 en 2AU</i>	Long terme
	Crématorium	1AUL	0,55			Court terme
Total logements					281	
La Chevallerais	Rue de la Prinze	UB		0,31	10	/
	Rue du Landreau	UB et 1AUh	0,35	1,20	36	Court terme
	Rue de la Nouette	UB	0,15	0,12	8	/
	Rue des Cormerais 1	UB		0,19	6	/
	Rue de Nozay	UB		0,15	5	/
	La Grigonnais	UB		0,86	28	/
	Noé Guernet	1AUh		1,3	39	Long terme
	Rue de Blain	2AU	1,81		51	Long terme
	Rue des Cormerais 2	UB		0,24	7	/
Total logements					190*	
Le Gâvre	La Maillardais 1	1AUh	2,36		72	Court terme
	La Maillardais 2	UB		0,2	6	/
	Grande Rue	UA		0,15	Pas de logement	/

	Rue de la forêt	UB		0,07	3	/
	Rue du Pré Bizeul	UB	0,22		7	/
	Les Avairies	UC2		0,37	5	/
	Rue Maurice Briand	UA		0,15	4	/
	Rue du Martrais	1AUh	0,065		2	Court terme
Total logements					99*	
TOTAL LOGEMENTS PBC en OAP					1202*	

*Comme mentionné ci-dessus, un coefficient de dureté foncière de 50% est appliqué sur les OAP en zone urbaine dans les communes de La Chevallerais et Le Gâvre en raison de la difficulté à faire sortir ces opérations en densification.

Suite à l'application du coefficient de dureté foncière de 50%, le total de logements prévus en OAP est le suivant :

- La Chevallerais : 149
- Le Gâvre : 87

Le total de logements à l'échelle de Pays de Blain Communauté dans les OAP est donc de 1162 logements.

Choix et délimitation des STECAL

Sur le territoire du Pays de Blain Communauté, la plupart des espaces sont en zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N), où construire est généralement interdit, selon le code de l'urbanisme.

La loi ALUR permet toutefois des évolutions limitées des habitations déjà existantes dans ces zones, comme des extensions ou des annexes. Elle reconnaît aussi que certaines activités isolées (artisanat, tourisme, accueil, etc.) peuvent justifier des constructions spécifiques.

Dans ce cadre, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme permet, de façon exceptionnelle, de créer des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) dans ces zones. Ces STECAL autorisent, sous conditions strictes, des constructions ou extensions encadrées (hauteur, emplacement, densité), tout en respectant le caractère naturel, agricole ou forestier des lieux.

Pour bien appliquer cette règle, la Communauté de communes a recensé avec les communes près de 16 sites pouvant accueillir un STECAL. Chaque site a été examiné selon plusieurs critères :

- L'usage actuel ;
- Le projet d'évolution de l'activité ;
- L'accessibilité ;
- L'état des bâtiments
- L'intégration paysagère ;
- L'impact sur la nature ;
- La cohérence avec les documents d'urbanisme

Le principe fondamental des STECAL est leur taille et capacité d'accueil limitées. Il ne s'agit pas de créer de nouvelles zones d'urbanisation, mais d'accompagner quelques projets locaux utiles pour le territoire, tout en protégeant l'environnement et le paysage.

Ainsi, la délimitation des STECAL dans le PLUi du Pays de Blain Communauté cherche à concilier souplesse pour des besoins réels et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers qui caractérisent le territoire.

Méthodologie d'identification des STECAL

Pour définir précisément le nombre et les limites des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), en cohérence avec les besoins du territoire et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en répondant à leurs besoins de développement ou de diversification plusieurs critères ont été retenus.

Sur les 16 sites isolés recensés (activités économiques, touristiques et habitat léger), chacun a été analysé selon plusieurs filtres basés sur les critères suivants :

- **Existence d'un projet concret** : La loi et les objectifs territoriaux favorisent le développement des activités au plus proche des centres-bourgs afin de limiter la fragmentation des zones agricoles et naturelles. Ainsi, un projet réel et défini (extension, création de bâtiments pour accueillir salariés ou visiteurs) est indispensable pour justifier la mise en place d'un STECAL. Ce projet doit également limiter son emprise foncière.

- **Absence de conflits d'usage majeurs** : Les sites présentant des nuisances importantes (bruit, odeurs) sans intérêt collectif, notamment à proximité de zones d'habitat, sont exclus pour éviter d'aggraver les tensions locales.
- **Exclusion des zones à risques environnementaux** : Les sites situés dans des périmètres sensibles, notamment les zones humides recensées par l'atlas des zones humides, sont écartés afin de préserver les équilibres écologiques et limiter l'impact environnemental.

Cette méthodologie rigoureuse garantit que les STECAL délimités dans le PLUi correspondent à des besoins réels, tout en préservant les valeurs environnementales, agricoles et paysagères du territoire.

Concernant la comptabilisation des STECAL dans la consommation d'ENAF, la méthodologie suivante a été appliquée :

- Pour tous les STECAL en dehors de ceux pour de l'habitat léger démontable, le périmètre du STECAL a été compté entièrement comme de la consommation foncière. A noter que la grande majorité des STECAL sur le territoire du Pays de Blain Communauté sont identifiés sur des parcelles déjà consommées au MOS.
- Pour les STECAL concernant l'habitat léger démontable, un ratio de 100m² par habitat a été appliqué. Celui-ci comprend l'emprise au sol du bâti ainsi que les réseaux d'assainissement et la voirie créée.

Traduction réglementaire

La traduction réglementaire des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pays de Blain Communauté a fait l'objet d'un choix méthodologique privilégiant l'utilisation de prescriptions graphiques détaillées plutôt que la création d'un sous-zonage spécifique. Cette démarche vise à offrir une plus grande souplesse et précision dans la gestion de ces espaces, qui se caractérisent par des enjeux variés en termes d'aménagement, de protection agricole et naturelle, ainsi que de développement économique.

En recourant aux prescriptions graphiques, le PLUi permet d'individualiser les règles d'urbanisme en fonction des particularités propres à chaque secteur concerné, sans rigidifier le zonage par des catégories trop générales ou trop restrictives. Cette approche permet ainsi de mieux accompagner les projets en intégrant les spécificités locales, qu'il s'agisse de préserver des continuités agricoles, d'encadrer les extensions urbaines, ou encore d'adapter les usages économiques.

Par ailleurs, cette méthode favorise la clarté et la lisibilité du règlement, facilitant sa compréhension par les porteurs de projets et les services instructeurs. Elle s'inscrit également dans une volonté d'adaptation aux évolutions du territoire, en permettant d'ajuster plus facilement les prescriptions selon les besoins et les dynamiques observées.

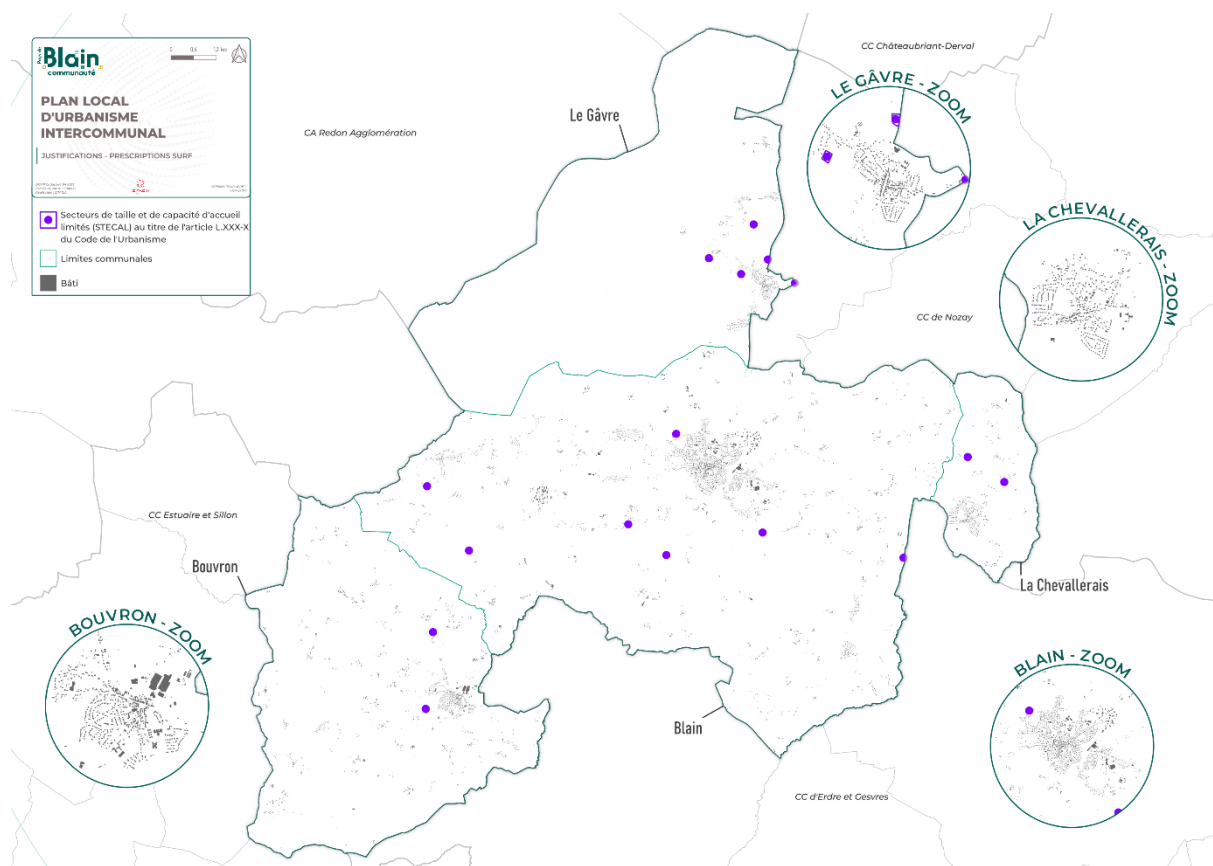
Présentation et justification des STECAL

Les secteurs qui font l'objet de STECAL sont les suivants :

Numéro	Commune	Consommation ENAF effective	Vocation	Justification
BL_01	Blain	0	Formation / hébergement	Le projet vise à la réhabilitation d'une grange en centre de formation pour le réseau « invitation à la ferme » et de la transformation de la maison existante en hébergements. Afin de compenser la transformation de la maison initialement rattachée à la ferme en centre d'hébergement, le projet prévoit de reconstruire un logement de fonction pour la ferme dans une logique d'éco-construction.
BL_02	Blain	0	Economie	Le projet vise à construire un bâtiment pour l'entreprise de centre de montage de pneus (TMS) déjà présente afin de : - Stocker les pneus usagés - Réception des pneus neufs - Permettre de garer un fourgon professionnel
BL_03	Blain	0	Economie	Construction d'un hangar avec installation de panneaux solaires pour une exploitation agricole.
BL_04	Blain	0	Habitat	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. L'espace est constitué d'une plateforme en enrobé de 3 000 m² avec : - 5 emplacements de 100 m² chacun avec raccordement en eau et électricité - Chaque emplacement permet l'accueil de 2 places de caravane, soit 10 places au total. En termes d'éléments bâtis, le site sera constitué de : - un local de gardiennage avec un bloc sanitaire : 28 m²

				- 2 blocs sanitaires doubles (1 bloc par emplacement) : 2* 25 m² - un local poubelles abrité : 20 m²
BL_05	Blain	0	Economie	Construction d'un carport afin d'abriter les taxis de l'entreprise Fayen, ce qui correspond à l'emplacement de cinq véhicules. Le préau devra être conçu de telle manière que sa disposition, son volume et son aspect soient en harmonie avec la construction principale
BL_06	Blain	0	Economie	Le projet vise à agrandir l'entreprise existante « Le Roi des Nems »
BL_07	Blain	0,15 (100m ² par habitat léger et aménagement des voiries et réseau)	Habitat	Le site aura vocation à accueillir un projet d'ensemble comprenant environ 15 résidences démontables (ex : tiny house, yourtes, etc). Le site est localisé à la limite de l'enveloppe urbaine, offrant une transition naturelle entre les espaces pavillonnaires et les espaces ruraux.
BO_01	Bouvron	0,13 (100m ² par habitat léger et aménagement des voiries et réseau + 100m ² pour la maison commune)	Habitat	Le site aura vocation à accueillir entre 10 et 12 habitats légers avec mise en place possible de services partagés : maison commune, stationnement, raccordements en eau, électricité renouvelable (panneaux solaires), et gestion des eaux usées via système d'assainissement collectif
BO_02	Bouvron	0,08	Tourisme/Loisir	Parc de loisirs Ferrovert consistant en la création d'un musée de modélisme ferroviaire et vert et écologique regroupant un réseau de trains électriques, ludicité, culture, une « voie des livres » avec uniquement des livres à thème ferroviaire, une arroseuse avec un circuit extérieur de train de jardin, un circuit extérieur avec une voie de 184 mm de large où les voyageurs sont assis et passent entre autres dans une serre

CH_01	La Chevallerais	0	Economie	Le projet vise à conforter et développer l'activité existante en construisant un bâtiment de stockage nécessaire à l'entreprise d'électricité.
CH_02	La Chevallerais	0	Economie	Le projet vise à développer l'activité économique existante « Jardin d'hauteur » spécialisée en aménagement des espaces extérieurs par l'agrandissement d'une plateforme de stockage.
GA_01	Le Gâvre	0	Economie	Le projet vise à construire un garage clos et couvert pour abriter les épaves de voitures de l'entreprise « SOS épave » aujourd'hui à l'air libre.
GA_02	Le Gâvre	0	Economie	Le projet vise à développer l'activité existante SCI James Mouchet en construisant un bâtiment de stockage
GA_03	Le Gâvre	0	Loisir	Le projet vise à l'extension du centre de loisir de la Genesterie avec : l'extension du bâtiment existant utilisé par les bénévoles, et la construction d'un logement de fonction pour assurer le gardiennage et l'entretien du site.
GA_04	Le Gâvre	0,07 (100m ² par habitat léger et aménagement des voiries et réseau + 100m ² pour la maison commune)	Habitat	Le projet vise à l'installation de 5 ou 6 habitats légers réversibles avec mise en place possible de services partagés
GA_05	Le Gâvre	0,027	Economie	Le projet vise à étendre le bâtiment existant de l'ONF (office national des forêts) situé dans la forêt du Gâvre.



Identification des 16 STECAL présents sur le territoire de PBC

CHAPITRE 3 : LA DEFINITION DES ZONES ET LES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT

Préambule : le règlement comme outil d'urbanisme

Le règlement est constitué de deux documents complémentaires :

- Le règlement graphique (ou zonage), qui identifie les différentes zones et outils d'aménagement déployés sur le territoire, accompagné de documents annexes précisant certaines règles particulières (servitudes, etc.) ;
- Le règlement littéral (ou écrit), qui détaille, pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme applicables.

Ces pièces fondamentales traduisent spatialement et réglementairement le projet de développement du territoire, tel qu'exprimé par la collectivité dans le PADD, et s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal. Le règlement graphique et le règlement écrit ont pour objectif de mettre en œuvre et de garantir les orientations du PADD, tout en assurant leur cohérence et complémentarité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborées.

Face à la diversité des documents d'urbanisme antérieurement en vigueur sur le territoire (quatre PLU), la collectivité a fait le choix d'une approche homogène et cohérente pour l'ensemble des pièces réglementaires du PLUi. Cette volonté s'est traduite par l'absence de plan de secteur afin de fédérer toutes les communes autour d'un territoire unique, avec des règles partagées et débattues collectivement. Le règlement est ainsi commun à toutes les communes, tout en intégrant leurs spécificités via la multiplication de certains zonages ou par l'instauration de règles adaptées aux enjeux locaux.

L'élaboration du PLUi unique couvrant l'ensemble des communes du Pays de Blain Communauté a été guidée par quatre grandes ambitions :

- **Harmoniser** : définir des secteurs et des règles homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- **Simplifier et illustrer** : réduire le nombre et la complexité des règles sur le territoire communautaire dès lors qu'elles ne correspondent pas à des enjeux d'aménagement significatifs, supprimer les prescriptions difficiles à appliquer lors des procédures d'instruction, et rendre le document plus accessible ;
- **Assouplir** : adapter les règles d'implantation et de hauteur des constructions pour favoriser la densification des tissus urbains existants, limiter la consommation d'espace, et permettre de nouvelles formes urbaines en phase avec l'évolution architecturale et les besoins actuels ;
- **Considérer le passé** : intégrer la réalité bâtie, historique, patrimoniale et paysagère propre à chaque zone pour préserver le patrimoine existant.

Le règlement écrit et graphique a été conçu conjointement, prenant en compte les choix, projets et réalités bâties propres à chaque environnement, afin de refléter les regards et usages qui caractérisent

le territoire. Ils traduisent ainsi un espace vécu, formalisant des règles adaptées à la réalité urbanistique locale. Le processus d'élaboration réglementaire s'est déroulé en plusieurs étapes :

- La déclinaison et territorialisation des orientations générales du PADD, incluant l'armature urbaine, la traduction spatiale des besoins de développement, ainsi que l'identification des éléments à préserver ou renforcer (notamment au sein de la trame verte et bleue),
- La traduction de ces choix spatiaux en pièces réglementaires (zonage et règlement écrit), avec l'identification des zones selon leurs typologies et enjeux d'aménagement, et la définition des règles associées dans le règlement écrit, en cohérence avec les orientations définies.

Les dispositions générales

Dans un souci de clarté et de lisibilité, le Pays de Blain communauté a fait le choix d'inscrire, au sein des dispositions générales du règlement, un ensemble de règles communes à l'ensemble des zones du PLUi. Cette structuration vise à faciliter la compréhension du document réglementaire.

Elle permet également d'assurer une cohérence d'ensemble sur des thématiques transversales essentielles à l'aménagement du territoire, telles que les conditions d'accès et de desserte ou encore les règles de stationnement.

Les règles de stationnement

Les règles de stationnement définies dans le PLUi ont pour objectif de garantir un équilibre entre les besoins des usagers, les caractéristiques morphologiques des secteurs urbanisés et les ambitions en matière de qualité des espaces publics et de transition écologique.

Le nombre de places de stationnement exigé pour les véhicules a été défini à partir d'une double analyse :

- d'une part, la compatibilité entre les attentes des habitants, et les objectifs de densification notamment dans le centre-ville de Blain, où une place de stationnement est exigée par logement au-dessus de 40m² au lieu de deux dans les autres communes.
- d'autre part, la prise en compte des données relatives au nombre moyen de véhicules par ménage, observées à l'échelle intercommunale et par typologie d'habitat.

Les obligations en matière de stationnement tiennent également compte des besoins propres à chaque sous-destination, afin d'éviter l'uniformisation inadaptée et de répondre plus finement aux usages spécifiques (logements, commerces, bureaux, équipements...).

Le règlement prévoit plusieurs modalités d'adaptation et dérogations, permettant de s'ajuster aux contraintes de chaque projet :

- Pas plus d'une place de stationnement exigée par logement social, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
- Possibilité de réaliser le stationnement dans un rayon de 300m à compter du terrain d'assiette de la construction
- La réalisation de places de stationnement groupées est privilégiée dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble

Dans une logique d'adaptation climatique et de qualité environnementale, une obligation de plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement est instaurée, afin de lutter contre les îlots de chaleur et d'améliorer l'intégration paysagère de ces espaces (d'au moins 1 arbre pour 100 m² de stationnement). De plus, la mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration dans le temps des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Par ailleurs, le PLUi introduit des exigences en matière de stationnement des vélos, dans une volonté de promouvoir les mobilités actives. Des emplacements sécurisés, couverts et facilement accessibles doivent être prévus pour les logements collectifs, les établissements recevant du public, ainsi que les équipements publics et commerces de taille significative. Ce choix participe à la réduction de l'usage de la voiture individuelle sur les trajets courts et au développement d'une mobilité plus durable.

Desserte par les voies publiques ou privées / desserte par les réseaux

Dans l'ensemble des zones urbaines du territoire, le règlement du PLUi définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives à la voirie, aux accès et aux réseaux, en lien avec les enjeux de sécurité, de qualité de desserte et d'intégration urbaine.

Ces règles ont pour finalité d'assurer une desserte suffisante et adaptée des constructions et installations à implanter, en garantissant :

- La sécurité des usagers (habitants, visiteurs, services publics) ;
- L'accès pour les véhicules de secours et de service (défense extérieure contre l'incendie, ordures ménagères, etc.) ;
- L'intégration de la voirie dans son environnement, à travers un traitement qualitatif de ses emprises et connexions.

Le règlement encadre également les modalités de raccordement aux réseaux, qu'ils soient d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications.

En matière d'assainissement, le PLUi affirme une priorité claire : lorsqu'un réseau collectif d'assainissement est existant, tout projet doit obligatoirement s'y raccorder. Cette exigence vise à limiter les risques de pollution et les dysfonctionnements liés à l'assainissement autonome, dans un objectif de préservation de la ressource en eau et des milieux naturels. Il est par ailleurs strictement interdit de rejeter des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement impose que tout projet neuf n'engendre pas une augmentation des débits par rapport à l'état initial du terrain. Une gestion intégrée est encouragée, par :

- La rétention à la parcelle ;
- L'infiltration prioritaire dans le sol.

Lorsque ces mesures ne suffisent pas, le rejet d'excédent d'eaux pluviales doit être orienté vers des milieux naturels (fossés, cours d'eau), sous réserve qu'il s'agisse d'eaux peu polluées, et qu'une rétention temporaire et une décantation préalable soient assurées.

Enfin, le règlement prend également en compte le bon fonctionnement du service public de gestion des déchets, en imposant une organisation adaptée à la collecte et au stockage des bacs, intégrée dès la conception des projets.

Exemplarité énergétique

Dans une logique de transition écologique et d'adaptation aux objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique, le règlement du PLUi du Pays de Blain Communauté prévoit la possibilité de déroger aux règles de gabarit à hauteur de 30 %, conformément à l'article L.151-28 alinéa 3° du code de l'urbanisme. Cette dérogation est strictement encadrée et ne peut s'appliquer qu'aux constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le tissu urbain environnant.

Ce choix réglementaire vise à encourager les constructions innovantes et performantes sur le plan environnemental, tout en préservant la cohérence morphologique des formes bâties existantes. Il s'inscrit dans la stratégie plus large de sobriété énergétique et de décarbonation du secteur du bâtiment portée au niveau national (RE2020, Stratégie Nationale Bas-Carbone).

Les critères permettant de bénéficier de cette dérogation sont strictement définis par la réglementation nationale :

- Une construction est considérée comme exemplaire d'un point de vue énergétique lorsqu'elle atteint des performances minimales en matière de besoins énergétiques, de consommation d'énergie primaire totale et non renouvelable, ainsi que d'impact climatique lié à la consommation énergétique. Ces critères sont précisés par les arrêtés pris en application des 1° à 3° de l'article R.172-4 du code de la construction et de l'habitation.
- Une construction est considérée comme exemplaire d'un point de vue environnemental lorsqu'elle démontre une réduction significative de son impact sur le changement climatique, en particulier via les matériaux et composants utilisés, et ce, sur l'ensemble de son cycle de vie. Ces performances doivent répondre aux exigences du 4° de l'article R.172-4 du même code.

Dans les deux cas, le niveau d'exemplarité doit être attesté par un organisme certificateur agréé, via une attestation fournie dans le cadre du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.431-18 du code de l'urbanisme. Cette faculté de dépassement vise ainsi à ne pas freiner l'émergence de projets vertueux sur le plan environnemental, dès lors qu'ils répondent aux exigences de qualité architecturale et d'insertion paysagère posées par le règlement. Elle permet de favoriser des dispositifs techniques ou architecturaux (épaisseur renforcée des parois, dispositifs passifs, production d'énergies renouvelables, intégration de matériaux bio-sourcés, etc.) susceptibles d'induire une volumétrie supérieure à celle normalement autorisée, sans porter atteinte à l'harmonie urbaine ni aux qualités patrimoniales ou paysagères du territoire.

En intégrant cette disposition dans le PLUi, la collectivité se donne les moyens nécessaires pour favoriser l'amélioration environnementale du parc bâti, en cohérence avec les objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050, tout en assurant une régulation qualitative des formes urbaines.

Les zones urbaines

Méthodologie de délimitation des zones urbaines

79

La définition des zones urbaines dans le cadre du présent PLUi s'est appuyée, dans un premier temps, sur les périmètres des enveloppes urbaines telles que définies précédemment dans les anciens PLU. Ces enveloppes, identifiées comme socles des structures urbaines existantes, ont permis de délimiter les secteurs caractérisés par une continuité bâtie et un niveau d'équipement suffisant. De plus, les critères suivants ont été définis pour délimiter les zones urbaines :

- Le choix a été retenu de ne pas considérer une construction dans l'enveloppe urbaine quand celle-ci était située à plus de 50m d'un espace bâti (distance de 50 mètres entre deux constructions et non par rapport aux limites parcellaires)
- Un ensemble bâti est considéré comme une zone urbaine lorsqu'il contient au moins 30 logements et qu'il est desservi par l'assainissement collectif.
- Les franges des zones urbaines ont été dans une règle générale, positionnées sur les limites parcellaires. Cependant, pour les grands fonds de parcelles, il a été décidé soit qu'une OAP soit réalisée pour maîtriser l'urbanisation ou bien que la limite soit fixée à 25m du bâti existant.

Sur cette base, la définition des zones urbaines (zones « U ») et de leurs sous-secteurs a été affinée à partir d'une analyse fine des formes urbaines présentes sur le territoire communautaire. Cette analyse, réalisée dans le cadre du diagnostic territorial et lors des différentes rencontres communales a permis d'identifier la diversité des morphologies urbaines issues de l'histoire locale, de la géographie et des dynamiques de peuplement, et d'adapter en conséquence la réglementation aux spécificités de chaque entité bâtie.

Le tissu urbain du Pays de Blain se compose ainsi de plusieurs typologies complémentaires, aux logiques de développement et aux niveaux d'équipement différenciés :

- **Les bourgs**, entités centrales structurantes, souvent implantés aux carrefours de voies ou en bordure de zones inondables, concentrent équipements, services et commerces. Ils présentent des formes d'organisation variées, issues d'un développement historique progressif, parfois centré autour d'éléments patrimoniaux comme les églises ou les châteaux. Leur urbanisation est généralement continue, avec des densités et des formes bâties hétérogènes.
- **Les villages**, localisés en dehors des bourgs, sont constitués d'un nombre variable d'habitations souvent groupées autour d'anciennes fermes ou organisées le long des axes routiers. Ils constituent des lieux de vie à part entière, même s'ils sont parfois dépourvus d'équipements structurants. Le PLUi en reconnaît l'importance dans l'identité rurale du territoire, tout en encadrant leur développement pour préserver la cohérence de l'organisation spatiale et limiter la consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers.
- **Les hameaux et écarts**, témoins d'un passé agricole fort, résultent d'une urbanisation diffuse en lien avec les exploitations agricoles. Ces entités bâties, parfois très petites et isolées, posent aujourd'hui la question de leur pérennité à l'aune des enjeux contemporains : dépendance à la voiture, conflits d'usage avec l'activité agricole, consommation d'espace, etc. Leur développement est strictement encadré par les dispositions législatives récentes (ALUR, Grenelle), notamment via le recours à des STECAL de manière exceptionnelle.

Cette lecture morphologique du territoire a permis d’adapter les zonages et les règles réglementaires à la réalité de terrain, en privilégiant une approche individualisée par entité urbaine. Ainsi, les sous-secteurs définis au sein des zones urbaines traduisent la diversité des situations locales, à travers des critères objectifs portant notamment sur la densité, la continuité bâtie, la présence de réseaux et la fonction des entités (habitat, services, mixité, etc.). Ces critères sont précisés dans le chapitre suivant.

L’objectif poursuivi est de garantir une gestion sobre, équilibrée et cohérente du développement urbain, en valorisant les entités existantes, en maîtrisant l’étalement urbain et en assurant une adéquation fine entre réglementation, formes bâties et orientations stratégiques du PADD.

Le libellé de la zone urbaine

L’article R151-18 du code de l’urbanisme définit les zones urbaines, appelées « zones U », comme suit : il s’agit des secteurs déjà urbanisés ainsi que des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation disposent d’une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir.

Libellé	Description	Justification
<i>Les zones urbaines mixtes</i>		
Ua	Zone urbaine dense des centres-villes et centres-bourgs du territoire	Les centres-bourgs structurés du territoire des quatre communes du Pays de Blain Communauté constituent des espaces essentiels à la vie locale. L’enjeu principal pour ces secteurs est de favoriser une mixité fonctionnelle, en conciliant habitat, commerces, services et équipements. Il s’agit également de préserver une diversité architecturale, reflet des différentes époques et formes bâties qui caractérisent ces lieux. Par ailleurs, le maintien d’une cohérence paysagère et patrimoniale est fondamental afin de valoriser l’identité et le caractère historique des centres-bourgs, tout en accompagnant leur évolution maîtrisée.
Uap	Zone urbaine du port de Blain	Le canal de Nantes à Brest constitue un emblème de la richesse fluviale et patrimoniale de Loire-Atlantique, ainsi qu’un grand atout pour le développement touristique du territoire du Pays de Blain Communauté. Ainsi la délimitation du sous-secteur du port de Blain a pour objectif de valoriser l’ambiance canal et d’en faire un lieu touristique avec le maintien d’activités de restauration et d’hôtellerie.
Ub	Zone urbaine périphérique des centres-villes et centres-bourgs du territoire	Le secteur Ub correspond aux espaces périphériques des centres-bourgs, caractérisés par une densité plus faible et une urbanisation plus dispersée et un tissu pavillonnaire. Il se caractérise par une urbanisation à faible densité,

		composée majoritairement d'habitations individuelles avec jardins. L'objectif de ce zonage est de préserver la qualité du cadre de vie résidentiel tout en permettant un développement maîtrisé et harmonieux, en veillant à limiter l'étalement urbain et à protéger les espaces naturels et agricoles.
Uc	Zone qui correspond aux villages de Blain et aux secteurs bâtis constructible de la commune du Gâvre	Afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie d'entre eux ont été classés en zone urbaine, en fonction d'une méthodologie exposée (ci-dessus). L'objectif de ce secteur est d'encadrer strictement l'urbanisation de ces secteurs. Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre, c'est pourquoi ils ne peuvent accueillir que de manière très restreinte des nouveaux commerces et activités de service. Ce zonage vise à maîtriser l'évolution de ces secteurs pour préserver les continuités écologiques et la qualité paysagère tout en favorisant une densification maîtrisée et adaptée. La zone UC est divisée en deux sous-secteurs : Le secteur UC1 regroupe les villages de La Chaussée, St Omer de Blain, St Emilien de Blain sur la commune de Blain. Ce sont des villages de faible envergure caractérisés par une forte identité rurale. Le secteur UC2 regroupe les secteurs bâtis constructibles du Gâvre que sont les Rôtis, l'Anglechais, la Maillardais, la Roberderais.
Les zones d'équipements		
UI	Zone à vocation principale d'équipements publics et d'intérêt collectif.	Les secteurs d'équipement (UI) regroupent les espaces dédiés aux infrastructures et aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif, tels que les établissements scolaires, sportifs, culturels, sanitaires, les réseaux, ou encore les zones d'activités spécifiques. Leur zonage répond à la nécessité d'identifier et de protéger ces espaces stratégiques pour le bon fonctionnement des services et la qualité de vie des habitants. Le règlement applicable à ces secteurs vise à garantir la pérennité des équipements existants, à encadrer leur extension éventuelle, ainsi qu'à

		faciliter l'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins du territoire. Cette organisation contribue à structurer l'aménagement territorial en assurant une desserte adaptée et un usage compatible avec leur vocation, tout en limitant les impacts sur les zones d'habitat et les espaces naturels.
Les zones d'activités économiques		
Ue	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	Le secteur Ue correspond à des espaces économiques jouant un rôle structurant dans le tissu économique communautaire. La création d'une zone UE vise à permettre l'évolution ou la création d'activités économiques non compatible avec l'habitat (du fait de leur taille ou de leurs nuisances par exemple). Ces zones situées principalement aux franges de l'enveloppe urbaine et en entrées de ville, visent également une bonne intégration paysagère, ainsi qu'un maillage avec le tissu urbain. Certains secteurs très limités sur le territoire de PBC (uniquement sur la commune de Blain) sont indicés UEa afin de permettre le développement des activités de services (soit déjà existantes soit à venir). Ces zones ont été choisies pour leurs emplacements pertinents proche du centre-bourg.
Uec	Zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciale	Le secteur Uec correspond aux espaces d'activités mixtes déjà implantés sur le territoire, regroupant des fonctions économiques, artisanales et commerciales. Ce zonage vise à reconnaître la vocation multifonctionnelle de ces espaces, qui jouent un rôle important dans le dynamisme économique local. Le règlement applicable à ces secteurs a pour objectif d'assurer la compatibilité des différentes activités présentes, d'encadrer les évolutions possibles en matière de constructions et d'aménagements, et de préserver la qualité environnementale et paysagère. Il favorise ainsi le développement harmonieux de ces espaces, tout en garantissant leur intégration dans le cadre urbain existant et en limitant les nuisances potentielles.

Objectifs poursuivis

La délimitation des zones urbaines répond ainsi aux objectifs complémentaires suivants :

- **Axes résidentiels structurants** : Les zones urbaines à vocation résidentielle se concentrent autour des anciens centres-bourgs, des hameaux historiques et des faubourgs, afin de préserver la continuité bâtie, la cohérence paysagère et de favoriser la densité spontanée dans ces tissus déjà amorcés.
- **Pérennisation des activités économiques** : Les zones d'activités existantes sont maintenues et renforcées via un zonage spécifique (Ue, Uec) dédié aux différents types d'activités économiques, garantissant leur développement maîtrisé.
- **Protection des habitations isolées** : Les constructions isolées sont majoritairement classées en zones agricoles (A) ou naturelles (N), limitant le mitage et protégeant les espaces agricoles et naturels.
- **Délimitation fine et lisible** : Les enveloppes urbaines (zones U) ont été définies avec précision pour constituer des secteurs clairs et structurés. Elles englobent tant les secteurs déjà bâtis que les espaces non bâtis aptes à accueillir de nouveaux projets, tout en respectant la morphologie locale (bourgs serrés, linéaires le long des voies, lotissements récents, faubourgs...).
- **Mixité fonctionnelle maîtrisée** : Une mixité d'usages est encouragée dans les centres-bourgs (zone Ua) pour maintenir l'équilibre habitat-commerce-services, tandis que des secteurs urbains périphériques (Ub, Uc) voient cette mixité limitée pour éviter les nuisances.
- **Raccordement aux réseaux** : Toutes les zones urbaines (U) sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Les règles d'implantation visent à optimiser l'emprise au sol et à favoriser une gestion économe de l'espace.

Les règles d'aménagement et de constructibilité des zones urbaines

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les secteurs urbains du PLUi du Pays de Blain Communauté ont été délimités à partir de l'analyse des formes bâties réalisée lors de la phase de diagnostic, ainsi que des caractéristiques propres à chaque tissu urbain. La diversité des morphologies et des vocations a conduit à distinguer, au sein de la zone U, plusieurs sous-secteurs adaptés à leur usage et à leur identité urbaine.

1. Variété des tissus bâtis et des vocations

Certains secteurs, notamment en centre-bourg et faubourgs, présentent une vocation mixte où se côtoient habitat, commerces, services et activités économiques de proximité.

D'autres quartiers conservent une fonction principalement résidentielle, avec une mixité fonctionnelle limitée pour éviter les conflits d'usage.

2. Réglementation modulée par sous-secteur

L'article 1 du règlement écrit précise, pour chaque sous-secteur, les destinations et règles d'implantation adaptées.

Les activités industrielles à fortes nuisances sont systématiquement exclues de la zone U.

Tableau de synthèse des destinations et sous-destinations pour les zones urbaines mixtes et à vocation d'habitat

	UA et UAp	UB	UC1	UC2	UL	UE	UEc
HABITATION							
Logement	V	V	V	V	X	X	V*
Hébergement	V	V	V	V	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail	V	V*	X	V*	X	V*	V*
Restauration	V	V*		V*	X	V*	V
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	X	V
Hôtel	V	V	X	V	X	X	V
Autres hébergements touristiques	V*	V	X	X	X	X	X
Cinéma	V	V	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	V	X	X
Lieu de culte	V	V	V	V	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE							
Industrie	V*	V*	V*	V*	X	V	X
Entrepôts	V*	V*	V*	V*	X	V	V*
Bureau	V	V	V	V	X	V*	V*

Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	X	V	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V	V	V	X	V	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X

La zone UA

Sur le territoire du Pays de Blain Communauté, la zone Ua, qui correspond aux centres-bourgs structurants, vise à promouvoir une véritable mixité d'usages : y sont autorisés habitat, artisanat, commerce de détail, services, bureaux et activités économiques de proximité, dès lors qu'ils respectent les règles de mixité fonctionnelle et n'engendrent ni nuisances nouvelles, ni aggravation de celles existantes. Les entrepôts et industries ne sont admis que dans le cas d'une extension d'une activité existante sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire. Cette régulation contribue à renforcer le rôle des centres-bourgs comme pôles de vie et d'échanges tout en préservant la qualité de vie et l'intégrité du cadre urbain.

La zone UB

La zone Ub regroupe des espaces urbanisés à dominante résidentielle, implantés en continuité des bourgs et hameaux et caractérisés par un tissu relativement dense de constructions majoritairement contemporaines. Ces secteurs visent à accueillir une densification maîtrisée, tout en préservant la mixité fonctionnelle existante. Le règlement autorise la création de nouvelles constructions d'habitation et garantit la pérennisation des usages en place, à condition que toute nouvelle implantation n'engendre ni nuisance, ni insalubrité, ni risque de sinistre susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens.

La zone UC

La zone Uc concerne les villages et secteurs bâtis constructibles dont l'enjeu principal est de maintenir leur vitalité par l'accueil de l'habitat et d'activités de services ou tertiaires compatibles avec le cadre résidentiel. Ces espaces ne sont pas destinés à concurrencer les pôles centraux (zones Ua) ou leurs extensions immédiates (zones Ub), et la mixité fonctionnelle y est ainsi limitée.

La zone UL

La zone UE regroupe l'ensemble des secteurs dédiés aux équipements publics et privés d'intérêt collectif (établissements scolaires, sportifs, culturels, sanitaires, techniques et infrastructurels). Ce zonage a pour objectif de garantir la pérennité et le bon fonctionnement de ces services essentiels, ainsi que d'encadrer leurs extensions et implantations futures.

Les zones UE et UEc

Les zones UE et UEc désignent les espaces d'activités économiques mixtes, dédiés à l'artisanat, au commerce de détail, aux bureaux et aux services. Seules les implantations de commerce de grande et moyenne surfaces préalablement identifiées dans le DAAC sont autorisées, ce qui permet de préserver l'équilibre commercial local et d'éviter la concurrence diffuse hors des secteurs stratégiques.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives définies dans le PLUi du Pays de Blain Communauté résultent d'une démarche d'analyse croisée, visant à concilier l'existant, les perspectives d'évolution et les objectifs de sobriété foncière portés par le projet de territoire.

D'une part, un travail précis d'analyse des formes urbaines et des implantations bâties a été conduit à l'échelle des tissus constitués. Il a permis d'identifier les logiques historiques ou récentes d'implantation des constructions, qu'il s'agisse d'alignement sur rue, d'implantation en retrait, ou encore de situations en cœur ou en fond de parcelle. Cette lecture a permis de prendre en compte la diversité des contextes urbains, du centre-bourg dense au hameau plus diffus, et d'adapter les règles aux réalités morphologiques locales.

D'autre part, ces règles ont été conçues comme un levier permettant de favoriser une densification spontanée, douce et qualitative à court et moyen terme. Il s'agit ainsi de créer les conditions propices à la mobilisation des espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines existantes, dans une logique de ville « sur elle-même », compatible avec les principes de gestion économe du foncier et les ambitions du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Dans cette optique, le PLUi privilégie, dans plusieurs secteurs, une implantation des constructions sur une limite latérale de propriété ou à une distance minimale de 3 mètres. Ce choix, qui s'inspire à la fois des pratiques locales et des capacités d'évolution des tissus bâtis, présente plusieurs avantages :

- Il permet de libérer un espace suffisant sur la parcelle pour accueillir un second logement, une extension ou une annexe, tout en garantissant la fonctionnalité des accès, l'intimité des constructions, et la préservation des qualités architecturales ;
- Il rend possible, dans certains cas, l'aménagement de constructions en second rideau, notamment lorsque les configurations parcellaires le permettent et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères ou aux qualités de desserte ;
- Il contribue à diversifier l'offre de logements sans recourir à l'extension urbaine, en s'appuyant sur les potentiels existants ;
- Il garantit la lisibilité et la cohérence des fronts bâtis, notamment dans les contextes où la forme urbaine constitue un élément patrimonial ou paysager fort.

Cette approche traduit la volonté de la communauté de communes de concilier préservation des qualités locales et adaptation aux enjeux contemporains du développement territorial. Elle participe également à sécuriser les conditions de constructibilité, en clarifiant les règles tout en ménageant des marges d'adaptabilité à l'échelle des parcelles.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives visent à garantir un équilibre entre la densification urbaine, la préservation des formes bâties existantes et la maîtrise des nuisances entre propriétés voisines.

- **En zones UA** situées au cœur des tissus urbains denses et caractérisées par une trame parcellaire resserrée, l'implantation des constructions principales est autorisée **en limites séparatives latérales**, de manière à maintenir la continuité du front bâti et optimiser l'usage du foncier. Une alternative est toutefois offerte : l'implantation sur une seule limite séparative, à condition de respecter un **retrait minimal de 3m** sur l'autre côté, afin de préserver la qualité

des vues, l'éclairage, la ventilation des constructions voisines et la possibilité d'un accès vers le fond de terrain.

- **En zone UB et UC**, où la morphologie urbaine est plus aérée ou en transition avec des secteurs périurbains ou pavillonnaires, les constructions peuvent s'implanter en limite séparatives mais ont également la possibilité d'avoir un retrait de 3m de chacune des deux limites séparatives.

Dans l'ensemble de ces zones, les **annexes** (abris de jardin, garages, etc.) ne sont pas soumises à des règles d'implantation afin de favoriser une flexibilité d'aménagement.

- **En zone UL et UE**, dédiée à des activités économiques, artisanales ou industrielles ou des équipements, les règles d'implantation traduisent la nécessité de concilier usages économiques et prévention des nuisances. Une **marge de recul latérale minimale de 3 mètres** est exigée afin de limiter les conflits d'usages, faciliter les circulations internes et assurer une sécurité incendie renforcée. Toutefois, une **implantation en limite séparative** est possible afin de ne pas laisser d'espaces vides délaissés et favoriser la densification de ces espaces, sous réserve que la construction **ne génère pas de nuisances supplémentaires** et que des **mesures de protection adaptées** soient mises en oeuvre, notamment des dispositifs coupe-feu, assurant la sécurité des personnes et des biens.

Ces dispositions permettent d'adapter les règles d'implantation aux spécificités de chaque tissu urbain tout en répondant aux objectifs de qualité urbaine, de fonctionnalité des constructions et de cohérence territoriale.

Emprise au sol et coefficient d'espace perméable

Le pourcentage maximal d'emprise au sol des constructions n'est règlementé dans aucune zone du PLUi du Pays de Blain Communauté, ceci dans un objectif de ne pas freiner les potentiels de densification sur un terrain et de favoriser une gestion économe du foncier.

Cependant, cette optimisation foncière permise par une absence de règles contraignantes doit dans tous les cas se réaliser en favorisant la qualité urbaine architecturale et environnementale. Dans cette perspective, le PLUi intègre une notion de coefficient d'espace perméable minimum à respecter. Ce coefficient d'espace perméable a été instauré pour garantir l'objectif de développement de la biodiversité, et du respect du cycle de l'eau. Cela notamment de la volonté exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de préserver les ressources naturelles, de limiter l'artificialisation des sols, et de maintenir une trame végétale au sein des bourgs et villages, que ce soit sous forme de jardins privés, d'alignements d'arbres ou d'éléments végétalisés participant à la qualité de vie.

Ces règles permettent également de faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en évitant une imperméabilisation excessive des sols, et donc de renforcer la résilience des tissus urbains face aux aléas climatiques. L'objectif est double : assurer la pérennité des cadres de vie tout en accompagnant une densification douce et qualitative.

Le calibrage des pourcentages de coefficient d'espace perméable a été établi à partir d'un diagnostic détaillé des tissus urbains existants et de la taille des parcelles. Cette analyse a permis d'identifier les niveaux d'occupation des sols actuels, et de proposer des règles cohérentes avec les contextes locaux et les perspectives d'évolution :

- **Non réglementée** : dans les centres bourgs des quatre communes (zone Ua) afin de ne pas compromettre les démarches de densification spontanée et d'optimiser le foncier disponible dans l'objectif de privilégier le renouvellement urbain à proximité des transports et équipements.
- **Les espaces perméables doivent représenter à minima 40%** de la surface de l'unité foncière en zone UB. Cela s'applique principalement aux secteurs périphériques peu denses, caractérisés par des parcelles généralement plus larges et moins construites que celles des centres-villes et centres-bourgs anciens. L'enjeu dans ces espaces de transition est double : d'une part, permettre une densification progressive et spontanée, et d'autre part, maintenir une cohérence d'aménagement à l'échelle du tissu bâti. La règle vise également à préserver des espaces de respiration végétale, indispensables au cadre de vie et à l'intégration paysagère de ces zones situées entre centralité urbaine et secteurs plus diffus.
- **Les espaces perméables doivent représenter à minima 50%** de la surface de l'unité foncière en zone UC. Ce coefficient d'espace perméable concerne les villages et secteurs bâtis constructibles, où la densité actuelle du bâti est particulièrement faible. Dans ces secteurs, la mise en œuvre d'une densification trop importante risquerait de porter atteinte à l'identité paysagère locale, fondée sur un équilibre entre bâti, jardin, ouvertures visuelles et trames végétales. L'objectif est donc de permettre une densification mesurée, compatible avec les caractéristiques du tissu existant, tout en préservant la qualité paysagère et le cadre de vie. Cette approche garantit une évolution harmonieuse de ces secteurs, en maintenant des espaces de respiration et une cohérence d'ensemble dans l'aménagement.
- **Les espaces perméables doivent représenter à minima 20%** de la surface de l'unité foncière en zone UE et UL. Ce coefficient d'espace perméable plus faible dans les zones économiques et les zones d'équipements permet de ne pas contraindre l'implantation ou l'extension de projets publics ou privés d'intérêt général ou de projet économique structurants pour le territoire et l'optimisation de ces espaces souvent peu denses. Le coefficient d'espace perméable situé à 20% de l'unité foncière permet toutefois de préserver des espaces d'infiltration des eaux pluviales et de respiration végétale, indispensables au cadre de vie et à l'intégration paysagère de ces zones souvent situées en frange urbaine.

En résumé, les règles de coefficient d'espaces perméables du PLUi du Pays de Blain Communauté sont conçues pour répondre aux spécificités locales, accompagner la diversité des formes urbaines, et soutenir une transition vers un urbanisme plus sobre, plus végétal et plus résilient.

Hauteur

Les règles de hauteur définissent une limite en troisième dimension pour les constructions, permettant de cadrer leur insertion dans le paysage et le tissu urbain.

Elles répondent à plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères par la maîtrise de la silhouette urbaine et la cohérence architecturale des constructions ;
- Prévenir les nuisances potentielles entre propriétés voisines, telles que les pertes d'ensoleillement ou l'obstruction des vues ;

- Encadrer la densification verticale, en particulier dans les secteurs qui ne sont pas appelés à supporter une intensification importante de l'urbanisation.

Dans une logique de gestion maîtrisée de la densification, les hauteurs maximales ont été définies dans les secteurs de centralité aux tissus denses et formes plus ouvertes. Cette adaptation vise à optimiser le potentiel constructible sans porter atteinte à l'équilibre morphologique du territoire. Le Pays de Blain Communauté a fait le choix de définir les hauteurs en nombre de niveaux et non en mètre. Ce mode de fixation permet d'obtenir une plus grande diversité dans la ligne des toitures et dans les formes urbaines proposées. R étant entendu comme le rez de chaussée, et C comme le couronnement (comble ou attique).

Les seuils retenus ont été définis en cohérence avec les gabarits existants et tiennent compte des constructions voisines, afin de garantir une intégration harmonieuse des projets et une progressivité des formes bâties :

- Dans le centre-ville de Blain, pôle structurant du territoire destiné à accueillir le plus de logements sur la durée du PLUi, la hauteur en zone Ua a été déterminé à R+3+C
- Bouvron seconde commune en termes de taille sur le territoire, a une hauteur définie à R+2+C en centre bourg
- Dans les autres zones (UB et UC) et pour le reste des communes (Le Gâvre et La Chevalleraie), la hauteur est définie à R+1+C
- La hauteur n'est pas limitée en zone Ue et UI afin de permettre la densification en hauteur de ces espaces par des opérations de surélévation.

Règles d'aspect architectural et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les règles architecturales et paysagères du PLUi visent à garantir la qualité des formes urbaines et à favoriser l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement, qu'il s'agisse de quartiers résidentiels, de centralités historiques ou d'espaces économiques. Ces dispositions participent à la valorisation du cadre de vie, à la cohérence des tissus bâtis et à la préservation des paysages.

Afin d'assurer cet objectif, les règles réglementaires :

- Structurent les projets autour de principes d'insertion paysagère et d'intégration architecturale, en s'appuyant notamment sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme ;
- Encadrent l'aspect des façades, des toitures et des clôtures par zone, en tenant compte du contexte local, des matériaux, des gabarits et des couleurs ;
- Fixent les conditions de traitement des annexes, extensions, espaces non bâtis et des équipements techniques, afin d'assurer une cohérence avec le bâti existant et d'en limiter l'impact visuel ;
- Visent à renforcer la place du végétal, à créer des interfaces de qualité entre l'urbain et le rural, et à promouvoir un aménagement sobre et respectueux du territoire (voir coefficient d'espace perméable traité ci-dessus)

Les annexes et extensions doivent s'inscrire dans une continuité formelle avec les constructions principales : leur volumétrie, leur implantation et leurs matériaux doivent contribuer à l'unité d'ensemble. L'usage de matériaux biosourcés, de dispositifs végétalisés et de teintes sobres est

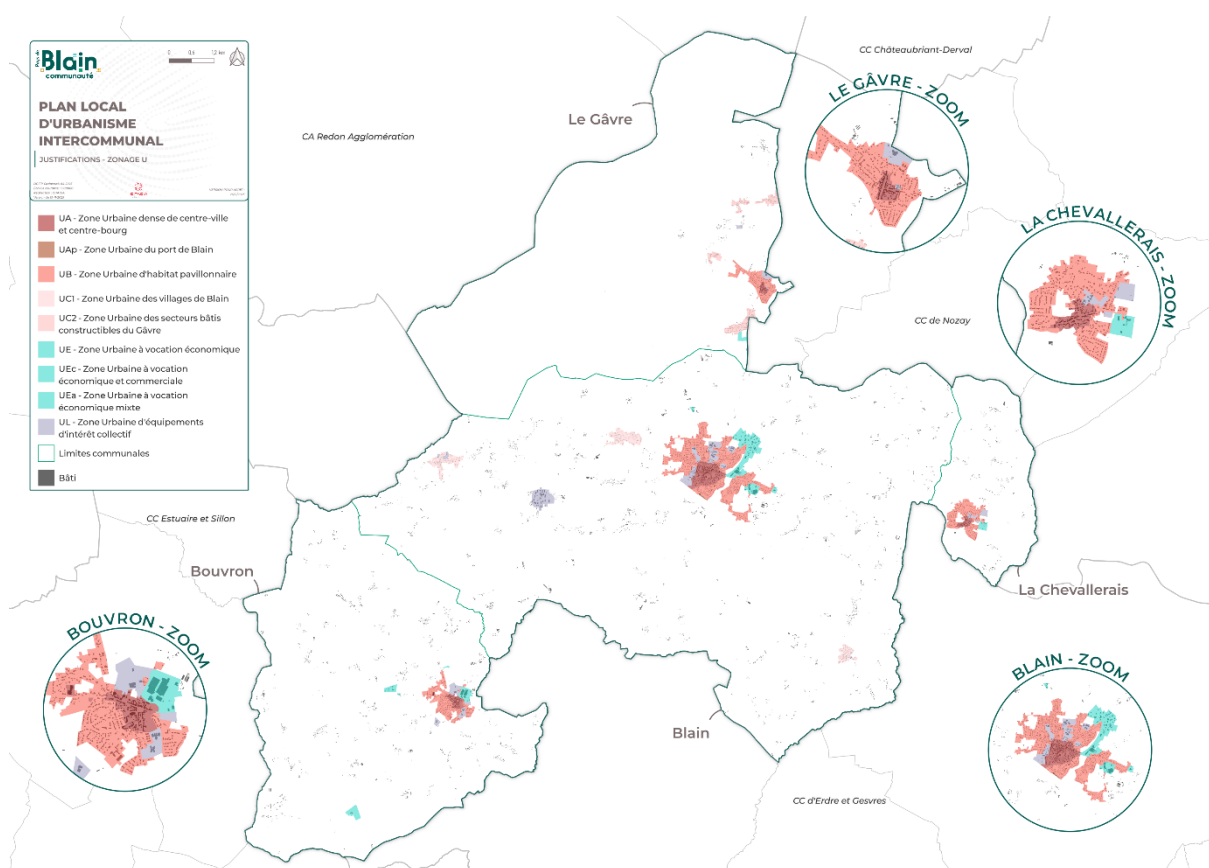
encouragé. À l'inverse, l'emploi de matériaux de fortune, de récupération non adaptée ou de solutions dissonantes est interdit.

De manière générale, les éléments techniques visibles (antennes, coffres de volets roulants, gaines, climatiseurs, etc.) doivent être intégrés au bâti ou dissimulés, pour ne pas altérer la qualité paysagère ou architecturale des constructions.

Les espaces libres et les abords des constructions font également l'objet de prescriptions visant à garantir leur intégration paysagère : plantations, gestion de l'eau, perméabilité, clôtures et traitement des limites séparatives sont autant d'éléments participant à la qualité des ambiances urbaines et périurbaines.

En complément du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques viennent préciser et illustrer les intentions du PLUi. Elles proposent des recommandations qualitatives, des éclairages graphiques et des conseils pratiques par exemple en matière de traitement paysager des espaces non bâtis ou des entrées de ville ou bien encore de protection et d'évolution des bâtis identifiés comme patrimoniaux au règlement graphique. Ces OAP permettent d'accompagner les porteurs de projet dans une démarche cohérente, compatible avec les objectifs de qualité et d'identité territoriale.

Ainsi, à travers ces dispositions croisées — règlement, OAP, patrimoines identifiés au règlement graphique — le PLUi constitue un cadre structurant au service d'un développement maîtrisé, soucieux du caractère des lieux et de la richesse des paysages.



Identification de l'ensemble des zones U sur le territoire de PBC

Les zones à urbaniser

Conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones à urbaniser (zones AU) sont destinées à accueillir de futures extensions urbaines, sous réserve d'une capacité suffisante des réseaux existants et d'un encadrement par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, le cas échéant, par des dispositions réglementaires précises.

Le Pays de Blain Communauté a fait le choix de définir des OAP pour l'ensemble des zones 1AU et 2AU, témoignant d'une volonté de mener une réflexion approfondie sur chaque secteur de projet. Ce travail vise à en assurer la faisabilité, tant sur le plan technique que sur celui de l'intégration urbaine et paysagère.

Les zones 1AU correspondent à des secteurs où les réseaux et voiries existants en périphérie immédiate présentent une capacité suffisante pour permettre une ouverture à l'urbanisation. Dès l'entrée en vigueur du PLUi, ces zones pourront être aménagées, à condition que les projets respectent les modalités d'aménagement fixées dans les OAP et le règlement.

À l'inverse, les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'urbanisation n'est pas envisageable à court terme, faute d'équipements suffisants. Ces zones restent fermées à l'urbanisation et ne sont donc pas réglementées ; leur ouverture éventuelle fera l'objet d'une procédure de révision ou de modification du PLUi, accompagnée d'OAP spécifiques.

Méthodologie d'identification des zones de projet

À l'échelle du territoire du Pays de Blain Communauté, les zones à urbaniser de type 1AU ont été définies avec une attention particulière portée aux objectifs de développement exprimés dans le PADD, tout en tenant compte des spécificités locales et des enjeux environnementaux identifiés. Ces zones se déclinent en plusieurs catégories, en fonction de leur vocation principale (habitat, activité économique, équipements publics) et de leur positionnement stratégique dans le tissu urbain.

L'ensemble des zones 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'élaboration de ces OAP a permis d'intégrer en amont la démarche éviter-réduire-compenser, et de conduire des études environnementales approfondies, notamment sur la présence de zones humides ou les enjeux liés aux axes structurants. Ce travail a conduit, dans certains cas, à exclure ou réduire certains secteurs initialement envisagés, jugés trop contraints au regard de leur impact potentiel sur l'environnement ou de leur faible faisabilité.

Des études spécifiques ont également été menées sur les zones 2AU, afin d'évaluer leur potentiel futur d'urbanisation, leur compatibilité environnementale et technique, ainsi que leur intégration possible dans la stratégie globale d'aménagement du territoire. Ces secteurs, réservés pour une ouverture à plus long terme, font ainsi l'objet d'un examen rigoureux qui permettra d'échelonner leur urbanisation en fonction des besoins et des capacités d'accueil du territoire.

Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès, etc.) et des stratégies de développement communal, au regard d'une analyse fondée sur plusieurs critères fondamentaux. Ces critères sont des préalables à la définition des zones AU et, si l'un de ces critères n'était pas rempli, le secteur de projet n'a pas été retenu.

Pour pouvoir conserver un secteur de projet, ces critères suivants ont été vérifiés :

- La continuité urbaine : le secteur doit impérativement s'inscrire comme une greffe à l'enveloppe urbaine existante des communes. Conformément à l'article R151-20, les secteurs doivent être accessibles depuis des voies ouvertes au public ;
- L'accès aux réseaux : les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement doivent exister au droit des parcelles concernées et disposer d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir dans l'ensemble de la zone ;
- L'absence de risques majeurs : les secteurs doivent être exempts de zones à risque, notamment des périmètres d'aléas d'inondation ;
- Le respect des protections réglementaires : les zones AU ne doivent pas empiéter sur les périmètres Natura 2000 ou sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ou II ou sur des zones humides identifiées (dans le cas où une zone humide est présente sur une zone à urbaniser, elle est alors définie comme un espace naturel à préserver).

Ainsi, cette démarche rigoureuse et concertée garantit que les zones 1AU et 2AU définies dans le PLUi du Pays de Blain Communauté répondent à une vision équilibrée, durable et cohérente du développement territorial.

Le libellé des zones à urbaniser

Libellé de la zone	Description	Justification
1AUh	Zone peu ou non équipée à vocation mixte résidentielle	Le zonage 1AUh a été défini afin d'accompagner le développement urbain principalement dans des secteurs en lisière immédiate des tissus bâtis existants (quelques secteurs 1AUh sont de très grandes dents creuses non consommées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine). Il s'agit de secteurs stratégiques pour la finalisation de l'enveloppe urbaine, à la charnière entre les zones urbaines déjà constituées et les espaces agricoles ou naturels. Ces secteurs, bien que classés en zone à urbaniser, reprennent les principes réglementaires de la zone Ub, notamment en matière de formes urbaines, de gabarits et de traitement architectural. Ce choix permet d'assurer une continuité et une cohérence avec le tissu urbain existant, tout en évitant les ruptures dans le paysage.
1AUe	Zone peu ou non équipée à vocation d'activités économiques	Le zonage 1AUe a été défini afin d'anticiper et d'accompagner le développement économique du territoire dans des secteurs stratégiques, situés en périphérie immédiate des zones d'activités existantes ou à proximité des principaux axes de desserte. Il s'agit de secteurs réservés à l'accueil de nouvelles entreprises ou à l'extension d'activités artisanales, industrielles ou logistiques. Bien que classés en zone à urbaniser, ces secteurs s'inscrivent dans la continuité des zones économiques existantes et reprennent des principes réglementaires similaires à ceux en vigueur dans les zones Ue du PLUi,

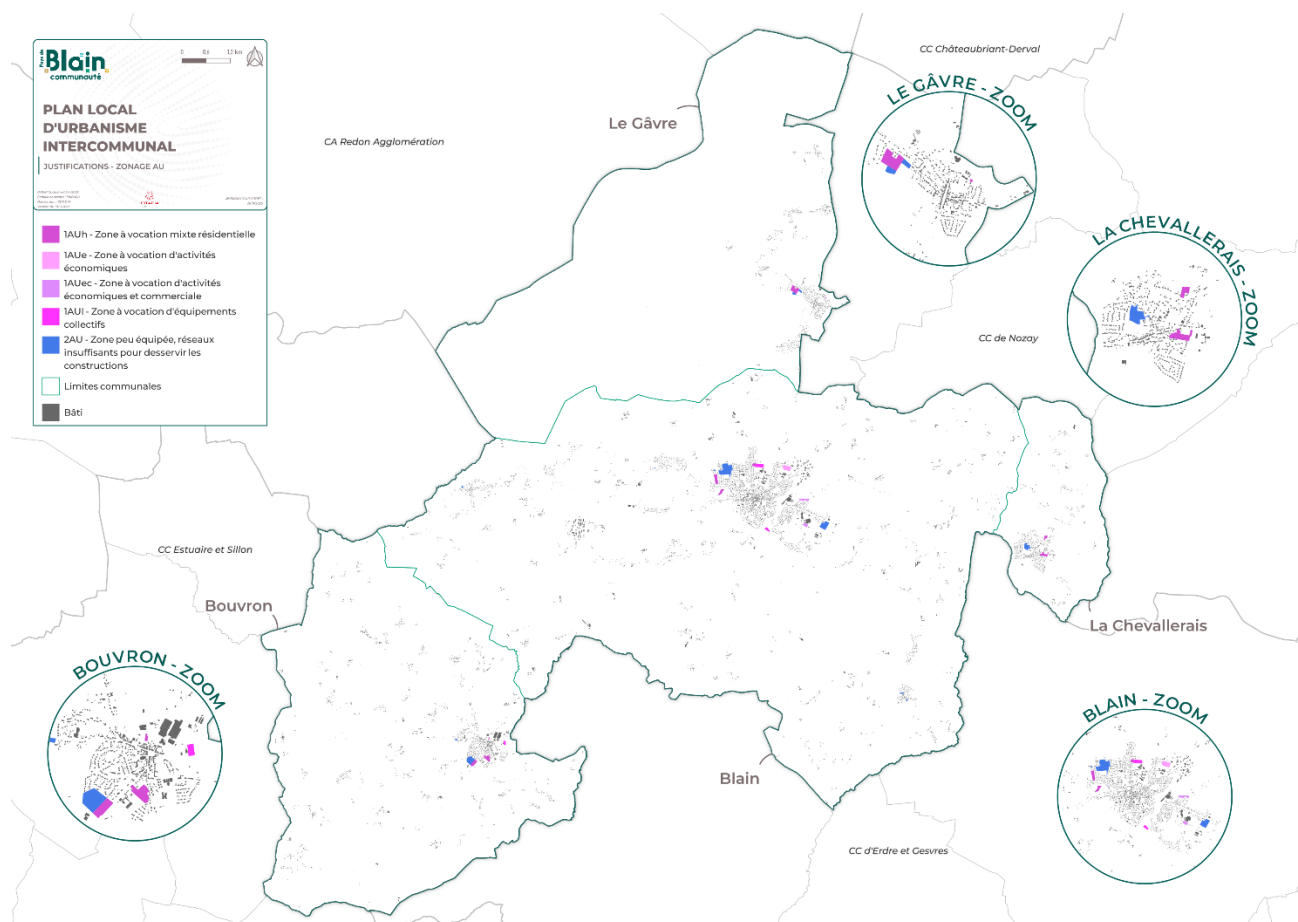
		notamment en matière d'implantation, de fonctionnement des activités, de traitement paysager et de gestion des flux. Ce choix permet de garantir une cohérence d'ensemble dans l'aménagement économique du territoire, tout en évitant les conflits d'usage et les ruptures paysagères.
1AUI	Zone peu ou non équipée à vocation d'équipement	Le zonage 1AUe a été défini afin d'anticiper le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif, dans des secteurs réservés à cet usage. Ces secteurs ont été identifiés pour leur position stratégique à proximité des centralités urbaines ou en articulation avec les grands pôles d'habitat, de services ou d'activités du territoire. Ils reprennent des principes réglementaires similaires à ceux en vigueur dans les zones UI du PLUi. Classés en zone à urbaniser, ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de l'habitat ou de l'activité économique classique, mais bien à répondre à des besoins spécifiques d'équipements structurants (établissements scolaires, sportifs, culturels, de santé, équipements techniques, etc.). Leur aménagement repose sur la capacité des réseaux existants à la périphérie immédiate et sur des conditions précises définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les règles d'aménagement et de constructibilité des zones à urbaniser

Les zones 1AU sont destinées à être constructibles et aménageables à court ou moyen terme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement applicables à ces zones. Chaque zone 1AU du territoire bénéficie d'une OAP spécifique, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, et d'autres particularités propres à chaque secteur. Ces schémas viennent compléter les règles générales en tenant compte des spécificités locales.

Les règlements applicables aux zones 1AUh, 1AUe et 1AUL reprennent le règlement des zones Ub, Ue et UI afin d'une part de garantir une harmonie avec les zones déjà urbanisées et d'autre part de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement aux formes urbaines variées, tout en recherchant une optimisation du foncier et une densification maîtrisée des espaces urbains. Toutefois, le cadre principal d'aménagement garantissant la cohérence du projet futur reste fixé par les principes définis dans l'OAP associée, qui précise au maximum les attentes et exigences.

En revanche, les zones 2AU sont fermées à l'urbanisation pour le moment et ne font donc pas l'objet d'une réglementation spécifique.



Identification de l'ensemble des secteurs en AU sur le territoire de PBC

La zone naturelle

Conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme, les zones naturelles – dites zones N – correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité de leurs milieux, de leurs paysages, de leur vocation agricole ou forestière, ou encore de la nécessité de préserver les ressources naturelles ou de prévenir certains risques, notamment liés aux inondations.

Le Pays de Blain Communauté a fait le choix de la simplicité et de la bonne lisibilité du règlement graphique en limitant les sous destination en zone N. Ainsi ne figure dans le règlement écrit et graphique seulement trois sous zonage :

- La zone N regroupant l'ensemble des zones naturelles (dont la forêt du Gâvre)
- La zone Ne zone naturelle d'équipements qui regroupent l'ensemble des STEP
- La zone NL : zone naturelle de loisirs qui correspond aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs ou de tourisme de plein air (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère) par ex : camping, hippodrome...

La méthodologie mise en œuvre pour déterminer la zone naturelle

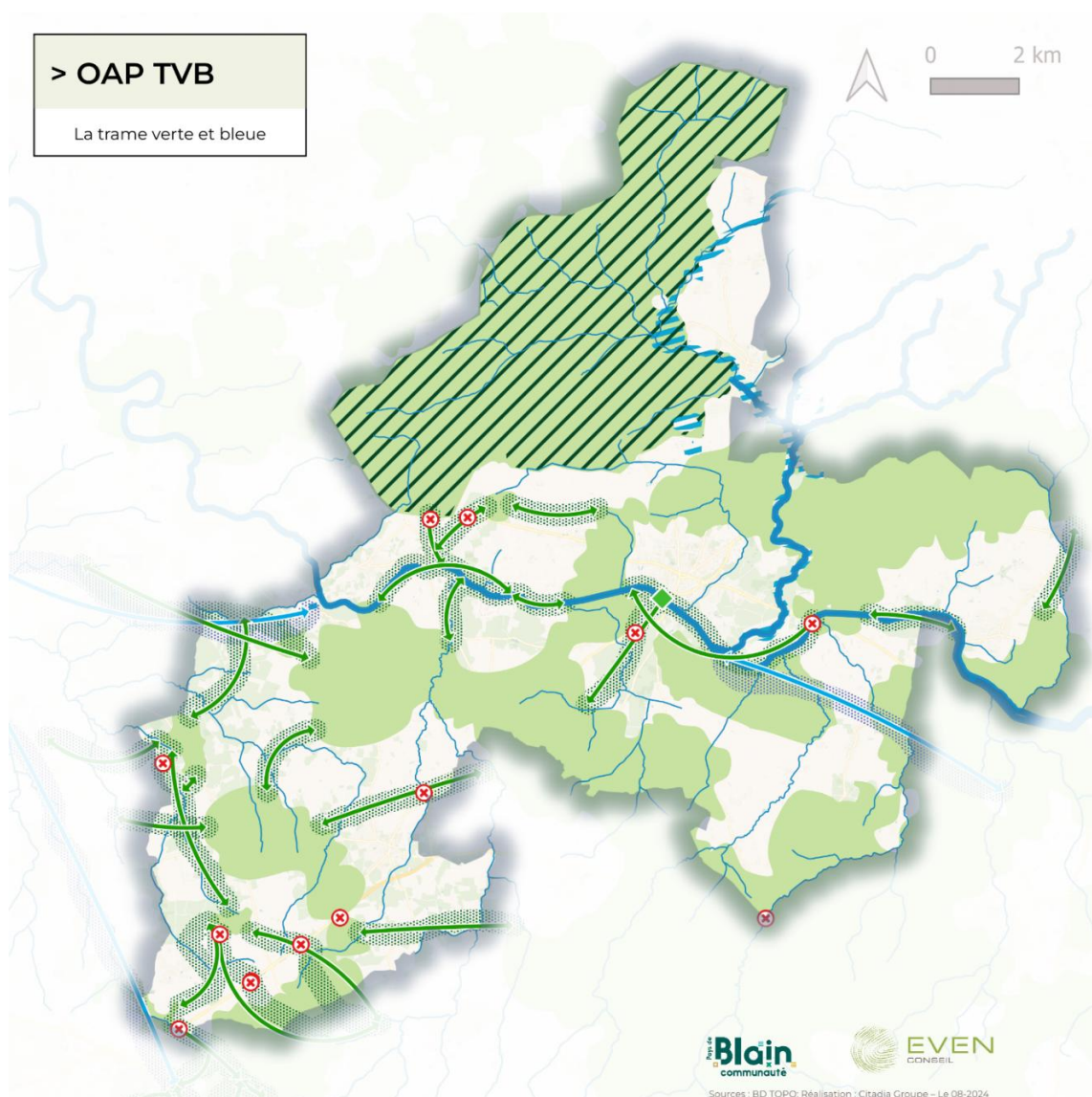
Les zones N, ou zones naturelles, correspondent aux espaces et milieux naturels considérés comme des éléments clés de la trame verte et bleue du territoire. Elles regroupent principalement les secteurs qui jouent un rôle de réservoir de biodiversité, de corridor écologique, ou qui représentent des ensembles boisés à protéger.

La définition des zones N a été une étape essentielle, posée en priorité après la délimitation des enveloppes urbaines. Cette démarche vise à identifier et protéger les espaces non urbanisés présentant des enjeux environnementaux forts, qu'ils soient d'ordre écologique, paysager ou liés à la prévention des risques naturels.

La zone N recouvre notamment :

- Des espaces naturels remarquables reconnus par des protections nationales ou locales (sites classés ou inscrits, Natura 2000 telle la forêt du Gâvre, ZNIEFF, etc.) ;
- Des secteurs correspondant à la trame bleue, tels que les cours d'eau permanents, leurs abords végétalisés, ainsi que les milieux humides significatifs ;
- Des réservoirs de biodiversité forestier, identifiés à travers la Trame Verte et Bleue (TVB) du PLUi ;

Il convient de noter que la protection des éléments linéaires ou ponctuels composant la trame verte et bleue (cours d'eau, haies, Espaces Boisés Classés, arbres remarquables) est assurée non seulement par le zonage N, mais également par d'autres outils réglementaires, garantissant une protection renforcée à différentes échelles.



Maintenir les réservoirs de biodiversité et les espaces relais

- Conserver les réservoir de biodiversité humide
- Valoriser les cours d'eau en limitant l'imperméabilisation et berges et en protégeant la ripisylve
- Valoriser les cours d'eau en limitant l'imperméabilisation et berges et en protégeant la ripisylve
- Conserver les réservoir de biodiversité du territoire notamment grâce à la préservation du maillage bocager
- Protéger la forêt du Gâvre en reconnaissant son rôle de réservoir de biodiversité majeur

Maintenir les corridors écologiques

- Résorber lorsque que cela est possible les secteurs de conflits routier
- Préserver strictement les passages fonctionnel
- Maintenir les corridors écologiques du territoire
- Maintenir les corridors écologiques du territoire
- Préserver les zones tampon des corridors humides du territoire
- Préserver les zones tampon des corridors verts du territoire

Afin de définir la zone N, le Pays de Blain Communauté a pris en compte les espaces suivants :

Dans un premier temps, la construction du zonage N s'est basée sur les périmètres de protection et d'inventaires environnementaux :

- Zones Natura 2000 : Forêt du Gâvre
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1
- Espaces Naturels Sensibles

Le zonage N a également pris en compte les espaces impactés par les risques naturels en particulier les zones inondables impactées par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) en dehors des U situé en bordure de l'Isac.

Le zonage N prend en compte la préservation de la qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine. Les périmètres de protection immédiat et rapprochés des captages d'eau potable (captage de Campbon à Bouvron) bénéficient d'un zonage N limitant leur constructibilité et les risques sur la ressource. Dans tous les cas, les arrêtés préfectoraux associés aux périmètres de protection déterminent les conditions d'aménagement et de constructibilité au-delà des dispositions du PLUi et sont opposables.

Enfin, le zonage N prend également en compte les espaces de nature plus « ordinaire » en se basant sur l'occupation du sol à caractère naturel qui comprend notamment :

- Fonds de vallées, cours d'eau associés à de la végétation (boisements, haies)
- Boisements
- Secteurs denses en bocage
- Secteurs denses en zones humides

Afin de s'assurer de la prise en compte exhaustive des espaces naturels, la méthodologie implique également de vérifier que des espaces naturels des anciens PLU en vigueur ont tous été bien pris en compte dans le zonage du PLUi.

Le libellé des zones naturelles

Libellé de la zone	Description	Justification
N	Zone naturelle générale qui correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité écologique et ou paysagère du site.	Le zonage N regroupe les secteurs à dominante naturelle ou forestière présentant des enjeux forts en matière de biodiversité, de paysage, de ressource en eau ou de risques naturels. Il traduit spatialement les objectifs de préservation issus de la Trame verte et bleue, du SCoT et des inventaires environnementaux.
NL	Zone naturelle de loisirs	Ce zonage correspond aux espaces naturels à vocation d'équipement de loisirs ou de tourisme de plein air (fonctions sociale, sportive, récréative, paysagère) par ex : camping, hippodrome. Ce zonage spécifique vise à reconnaître les activités touristiques et de loisir existantes en leur permettant des capacités d'évolutions limitées, sans compromettre les enjeux environnementaux.
Ne	Zone naturelle d'équipements qui regroupent l'ensemble des STEP	Ce zonage a pour objectif d'identifier facilement les STEP (stations d'épuration) sur le territoire sur le règlement graphique. Il a seulement une valeur indicative, en effet il ne comporte pas de règles spécifiques. Ce sont bien les règles de la zone N générale qui s'applique dans la mesure où les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés en zone N lorsqu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L151-11 du code de l'urbanisme).

Les règles d'aménagement et de constructibilité des zones naturelles

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les dispositions retenues dans le règlement du PLUi visent à concilier la préservation des espaces naturels et agricoles avec l'accueil raisonné d'activités d'intérêt général ou de valorisation du patrimoine bâti existant.

Ainsi, il est rappelé que les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni compromettre le développement des activités agricoles, ni porter atteinte aux équilibres écologiques, aux paysages ou à la vocation naturelle des lieux. Le respect des distances réglementaires, notamment celles prévues à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, participe à la bonne cohabitation des usages agricoles et non agricoles, tout en assurant la salubrité et la sécurité des installations.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques, l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme complète utilement les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi, en permettant une évaluation au cas par cas de la compatibilité des projets avec les risques identifiés.

Par ailleurs, le règlement autorise les constructions et installations d'intérêt collectif ou liées à des équipements publics, sous réserve de démontrer leur nécessité fonctionnelle, leur bonne insertion paysagère, leur compatibilité avec les usages agricoles environnants et leur neutralité vis-à-vis des milieux naturels. Ce cadre permet de répondre aux besoins en infrastructures tout en maîtrisant leur impact sur les espaces ouverts.

Les affouillements et exhaussements de sol sont également encadrés : ils ne sont permis que lorsqu'ils répondent à des fonctions précises (aménagements agricoles, cheminements doux, fouilles archéologiques, restauration écologique, etc.) et hors zones humides protégées. Cette sélection vise à prévenir l'artificialisation inutile et la dégradation des milieux.

Le règlement autorise aussi certains aménagements légers, en particulier ceux liés à la découverte ou à la protection de la biodiversité (sentiers, aires de stationnement réversibles), dans la mesure où ils préservent la perméabilité des sols et l'intégration paysagère des sites concernés.

Le document d'urbanisme reconnaît enfin l'enjeu que constitue la valorisation du bâti rural existant. Le changement de destination de bâtiments repérés est admis s'il ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité du site. Cette possibilité offre une réponse aux besoins de logements ou d'accueil sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Ces changements doivent toutefois respecter le caractère patrimonial des bâtiments, tant dans leur structure que dans leurs modénatures, matériaux ou proportions.

De façon encadrée, le règlement permet les extensions des habitations existantes, dans des limites raisonnables (surface maximale ou proportionnelle), tout en s'assurant de leur inscription dans l'enveloppe bâtie et de la non-crédation de nouveaux logements. Il en est de même pour les annexes ou piscines, qui doivent rester accessoires, limitées en superficie, et intégrées à proximité immédiate du bâti principal.

Enfin, les extensions de bâtiments à vocation agricole sont autorisées hors siège d'exploitation uniquement si elles répondent aux besoins avérés de l'exploitation concernée, dans un souci de soutien à l'activité productive en milieu rural.

Ces choix traduisent la volonté de préserver la vocation agricole et environnementale des secteurs naturels, tout en permettant certains usages compatibles dans un cadre strictement maîtrisé.

Principes d'inconstructibilité en zone N

Dans la zone N, le principe général est celui de l'inconstructibilité, à l'exception de certaines évolutions de bâtiments existants.

La zone préférentielle pour les constructions à vocation agricole demeure la zone A. Ainsi, la zone naturelles N n'autorise que des interventions limitées et encadrées, visant à préserver la qualité environnementale des milieux.

Sont notamment possibles :

- Les évolutions mesurées de l'existant (extensions limitées, annexes, adaptations fonctionnelles) ;
- Certains aménagements légers compatibles avec les milieux naturels, comme des abris d'animaux ou des cheminements doux ;
- Les changements de destination des constructions existantes, sous réserve qu'elles soient représentées au document graphique et qu'elles répondent aux conditions précises du règlement (surface, implantation, hauteur, etc.).

Ces dispositions traduisent la volonté de préserver les espaces naturels sensibles, tout en permettant une utilisation raisonnée du bâti existant, sans compromettre les équilibres écologiques ou les paysages caractéristiques du territoire rural et bocager.

Constructibilité en zone NI

Le PLUi autorise les constructions et installations liées à l'exploitation des espaces touristiques et de loisirs de plein air existants à la date d'approbation du document autrement dit les campings de Blain et du Gâvre ainsi que l'hippodrome. Cela inclut les hébergements touristiques, les équipements collectifs, les installations de loisirs et les services annexes.

Les constructions, ou extension sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi. Elles doivent respecter une intégration paysagère harmonieuse, en tenant compte des caractéristiques naturelles et architecturales du site. L'autorisation de construction supplémentaire permet à ces campings ou espaces de loisirs de disposer de constructions en dur, pour les sanitaires, l'accueil, les constructions à usage commercial ou de services, sous réserve de leur bonne intégration et de surfaces adaptées à leurs besoins.

Emprise au sol

En zone N, le règlement du PLUi n'encadre pas l'emprise au sol des constructions autorisées. Ce choix s'explique par le fait que la constructibilité y est extrêmement limitée, conformément aux objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles. Dans ces zones, seules certaines constructions sont autorisées à titre dérogatoire, lorsqu'elles sont strictement nécessaires à des usages identifiés comme compatibles avec la vocation naturelle des secteurs.

Dans ce contexte très encadré, la réglementation d'une emprise au sol maximale ne s'avère ni pertinente, ni nécessaire, dans la mesure où :

- Les projets concernés sont rares et limités à des cas précis et localisés ;

- Les autres critères réglementaires (intégration paysagère, gabarits, hauteur, implantation, etc.) permettent déjà d'en limiter l'impact ;
- Toute demande devra en outre faire l'objet d'une analyse fine au cas par cas, y compris au regard des servitudes, des risques et des protections environnementales en vigueur.

Qualité architecturale et paysagère

Les zones N du PLUi correspondent à des espaces à haute valeur écologique, agricole ou paysagère, dont la vocation première est la préservation des milieux naturels, des continuités écologiques, et des terres agricoles. À ce titre, la constructibilité y est strictement encadrée, conformément aux objectifs de préservation fixés par le SCoT et les orientations du PADD.

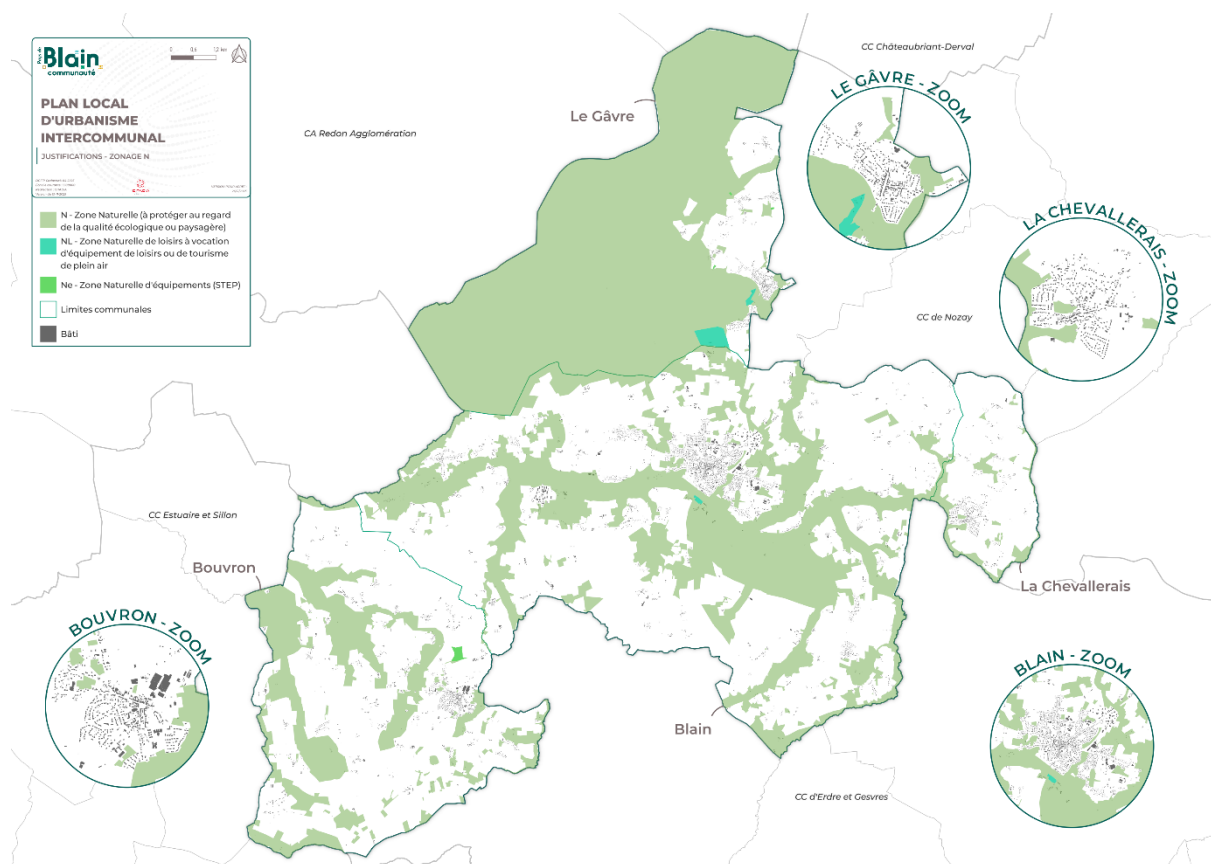
Dans ces zones, l'intégration paysagère et la qualité architecturale des projets constituent un levier essentiel pour assurer la cohérence visuelle des constructions autorisées avec leur environnement naturel ou rural, et pour limiter leur impact sur les paysages.

Ainsi, le règlement du PLUi précise que :

- Toute construction nouvelle ou extension autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère harmonieuse, prenant en compte la topographie du site, la végétation existante, les vues, l'orientation et les constructions traditionnelles avoisinantes ;
- Les matériaux, couleurs, formes, volumes et implantations doivent être choisis en cohérence avec l'identité paysagère locale, souvent marquée par une architecture rurale sobre ou par des formes bâties vernaculaires ;
- Les plantations ou écrans végétaux peuvent être exigés pour accompagner les projets, réduire leur impact visuel ou reconstituer des lisières paysagères.

Cette exigence qualitative permet :

- De préserver les qualités paysagères qui font l'identité du territoire et sa valeur touristique ou patrimoniale ;
- De garantir une meilleure acceptabilité locale des projets autorisés ;
- Et de limiter les effets de mitage visuel, même dans les cas où une constructibilité résiduelle est reconnue.



Identification de l'ensemble des secteurs en N sur le territoire de PBC

La zone agricole

Conformément aux articles R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme, les zones agricoles, dites zones A, correspondent aux secteurs d'une commune – qu'ils soient équipés ou non – devant être protégés en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique de leurs terres.

Dans ces zones, seules certaines constructions et installations peuvent être autorisées, parmi lesquelles :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles destinées au stockage ou à l'entretien du matériel agricole, y compris celles mises en oeuvre par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) reconnues selon l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Les extensions, annexes, changements de destination ou aménagements des bâtiments d'habitation existants, sous réserve qu'ils respectent les dispositions prévues aux articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.

Ce cadre réglementaire vise à encadrer strictement l'urbanisation en zone A, afin de préserver les espaces agricoles et de limiter l'artificialisation des sols.

Méthodologie de délimitation des zones agricoles

La zone A, dite zone agricole, couvre principalement les espaces exploités ou exploitables à des fins agricoles sur le territoire du Pays de Blain Communauté, à l'exception des secteurs présentant des enjeux environnementaux majeurs. Elle regroupe les terres cultivées, les prairies, ainsi que les bâtiments et installations directement liés aux activités agricoles, considérés comme des outils de production.

Certaines zones A incluent également des habitations isolées situées dans un tissu rural peu dense. Ces constructions, bien qu'existantes, ne participent pas à la structuration d'un tissu urbain au sens du code de l'urbanisme : leur nombre limité, leur dispersion et l'absence d'équipements ou de voirie structurants ne permettent pas de les assimiler à des secteurs urbanisés.

La délimitation des zones agricoles s'est appuyée sur une démarche en plusieurs étapes :

- Dans un premier temps, par élimination, ont été intégrées en zone agricole toutes les zones n'appartenant pas à l'enveloppe urbaine (U ou AU), ni à la zone naturelle.
- Dans un second temps, la méthodologie a pris en compte le diagnostic agricole pour inclure les bâtiments d'exploitation en zone A. Dans le cas où une exploitation agricole se trouvait isolée en N ou en bordure de N, un zonage A assez large a été appliqué pour permettre une évolution de ces bâtiments.

Un travail d'affinage a ensuite été réalisé en lien avec les communes lors de rencontres communales, afin d'intégrer les particularités locales : corrections de zonage, prises en compte de l'occupation du sol, exclusion de secteurs à forts enjeux naturels ou paysagers.

Enfin, une prescription graphique spécifique a été apposée sur certains bâtiments agricoles, afin de rendre possible un changement de destination, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, sans compromettre l'équilibre agricole et paysager du secteur.

Libellé de la zone agricole

Le Pays de Blain Communauté pas souci de simplicité et de cohérence, a un seul secteur agricole, et ne possède pas de sous-secteur.

Le secteur agricole (A) correspond ainsi aux espaces devant être protégés pour leur vocation agricole. Ce zonage vise à préserver la fonction nourricière, la diversité des exploitations et la qualité agronomique des sols, dans un territoire marqué par une forte identité rurale et une agriculture structurante pour l'économie locale.

Les espaces classés en zone A regroupent principalement les terres cultivées, prairies, vergers, ainsi que les sièges d'exploitations agricoles et les bâtiments liés à la production. Ce zonage contribue à maintenir un foncier accessible pour les agriculteurs, à éviter la fragmentation des exploitations et à limiter l'étalement urbain au détriment de l'activité agricole.

Les règles d'aménagement et de constructibilité des zones agricoles

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Les dispositions retenues dans le règlement du PLUi du Pays de Blain Communauté ont pour objectif de préserver durablement la vocation agricole des espaces ouverts, tout en autorisant de manière encadrée certains usages compatibles. Elles reflètent une volonté d'assurer un équilibre entre le maintien de l'activité agricole, la préservation des milieux naturels et l'accueil raisonné de projets d'intérêt général.

En ce sens, les constructions, installations et ouvrages situés en zone agricole ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles, ni dégrader les milieux naturels ou les paysages. L'implantation de tout projet doit respecter les distances réglementaires fixées à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, garantissant ainsi une cohabitation harmonieuse entre usages agricoles et non agricoles, tout en assurant la salubrité et la sécurité des installations.

Les projets en zone agricole sont tenus de se conformer à l'ensemble des règles applicables, notamment en matière de protection de l'environnement et de limitation de l'artificialisation des sols. Sont notamment autorisées, sous conditions strictes, les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux équipements publics, à condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement des services publics (tels que les réseaux d'énergie, d'eau, télécommunications ou transports) et implantées en l'absence d'alternative géographique. Elles ne doivent pas non plus être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur ou à proximité du site, ni entraîner d'atteinte aux paysages ou à la biodiversité.

Les opérations d'affouillement et d'exhaussement de sol sont strictement encadrées afin d'éviter toute artificialisation injustifiée. Elles ne sont permises que si elles sont liées à des aménagements autorisés, à l'activité agricole, à la réalisation d'infrastructures de mobilité douce ou de réseaux, ou à des opérations de restauration écologique ou de fouilles archéologiques, en dehors des zones humides identifiées.

Par ailleurs, des aménagements légers liés à la découverte ou à la protection de la biodiversité, tels que des sentiers, observatoires ou aires de stationnement réversibles, sont autorisés à condition qu'ils soient bien intégrés dans le paysage, qu'ils maintiennent la perméabilité des sols et qu'ils soient réversibles, permettant un retour à l'état initial du site.

En ce qui concerne l'activité agricole elle-même, les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, y compris ceux liés à l'entretien du matériel, sont autorisés. Les logements de fonction sont admis dans la limite de 150 m² de surface de plancher, sauf en cas de changement de destination d'un bâtiment existant. Des extensions maîtrisées de ces logements, plafonnées à 50 m, peuvent être envisagées afin de répondre aux besoins des exploitants tout en limitant l'impact spatial. Par ailleurs, l'implantation de constructions agricoles est encouragée dans un périmètre resserré autour du siège d'exploitation ou de bâtiments existants (30m du bâtiment principal d'exploitation), dans le but de lutter contre la dispersion du bâti et de préserver les paysages.

Le règlement autorise également la diversification des activités agricoles en permettant les constructions et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles, dès lors que ces activités constituent le prolongement direct de la production et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement ni à la vocation agricole du site.

Le changement de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage est admis sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il respecte les caractéristiques patrimoniales du bâti, et qu'il soit soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces

Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ces réhabilitations doivent veiller à préserver les qualités architecturales, les matériaux et les proportions d'origine afin de maintenir la qualité paysagère des sites.

Enfin, certaines extensions et annexes aux habitations existantes peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole ni à la qualité paysagère et qu'elles limitent leur emprise au sol selon des règles proportionnées à la taille initiale du bâti (40m² de surface de plancher ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante pour les extensions et de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi pour la totalité des annexes, existantes et futures).

Ces choix réglementaires témoignent d'une approche rigoureuse et équilibrée, fondée sur la préservation du potentiel agricole, le respect des milieux naturels, et le soutien aux dynamiques rurales, dans une logique de développement sobre et maîtrisé du territoire.

Emprise au sol

En zone A (agricole), le règlement du PLUi n'encadre pas systématiquement l'emprise au sol des constructions autorisées. Ce choix s'explique par le fait que la constructibilité y est déjà strictement limitée à des usages en lien direct avec l'activité agricole, conformément aux objectifs de préservation des terres cultivables, de lutte contre l'artificialisation des sols et de maintien des paysages ruraux.

Dans ces zones, seules sont autorisées certaines constructions ou installations lorsqu'elles sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou à des usages collectifs compatibles avec cette vocation prioritaire : bâtiments agricoles, annexes techniques, logements de fonction justifiés, ou équipements d'intérêt général sans alternative d'implantation.

Dans ce cadre réglementaire très encadré, la fixation d'une emprise au sol maximale n'est pas systématiquement pertinente, dans la mesure où :

- Les constructions sont directement liées à une activité agricole productive, dont les besoins en surface peuvent varier fortement selon la nature des productions ou les exigences techniques ;
- D'autres critères réglementaires – tels que l'implantation regroupée autour du siège d'exploitation, l'intégration paysagère, les hauteurs, les matériaux et la cohérence avec le bâti existant, la limitation de la surface de plancher – permettent déjà de maîtriser l'impact spatial des projets ;
- Chaque projet fait l'objet d'une analyse attentive au regard de la vocation agricole du site, de la préservation des sols et des continuités paysagères.

L'absence de seuil d'emprise au sol uniforme dans ces secteurs ne constitue donc pas une ouverture à l'urbanisation, mais traduit une approche pragmatique et fonctionnelle, centrée sur le soutien à une agriculture active, tout en maintenant un encadrement strict des formes bâties et de leur inscription dans le paysage.

Qualité architecturale et paysagère

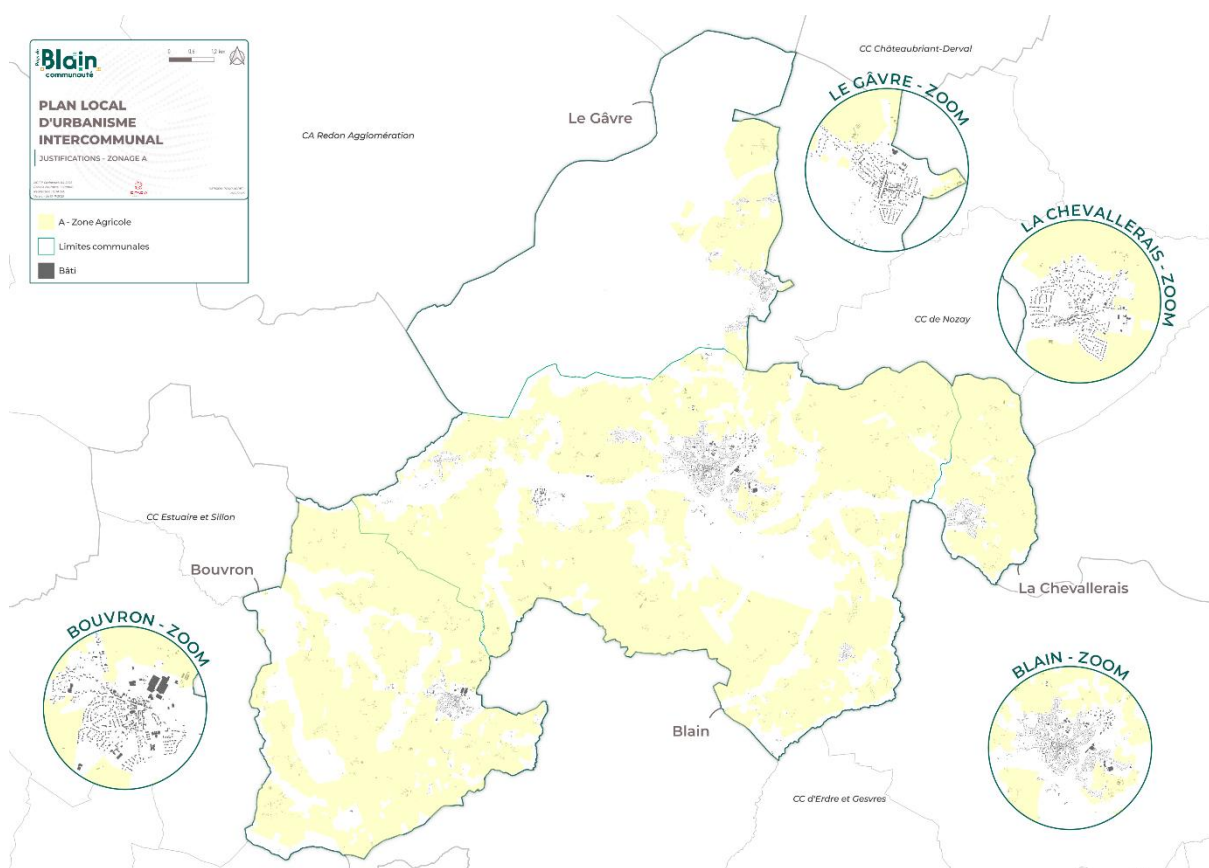
Les zones A (agricole) du PLUi correspondent à des espaces à forte valeur agricole, dont la vocation première est le maintien et le développement de l'activité agricole. Ces espaces participent pleinement à l'économie rurale, à l'alimentation locale et à la structuration des paysages. Ils présentent également, de manière complémentaire, des qualités écologiques et paysagères notables. A ce titre, la

constructibilité y est strictement encadrée, dans le respect des objectifs de préservation inscrits dans le SCoT et les orientations du PADD.

Dans ces zones, l'intégration paysagère et la qualité architecturale des projets constituent des exigences fondamentales pour garantir la cohérence visuelle des constructions autorisées avec leur environnement naturel ou rural, et pour limiter leur impact sur les paysages.

Le règlement du PLUi précise que toute construction nouvelle ou extension autorisée doit s'inscrire dans une démarche d'intégration paysagère harmonieuse, prenant en compte la topographie du site, la végétation existante, les vues, l'orientation des bâtiments, ainsi que les constructions traditionnelles environnantes. Les matériaux, les couleurs, les formes, les volumes et les implantations doivent être choisis en cohérence avec l'identité paysagère locale, souvent marquée par une architecture rurale sobre et des formes bâties vernaculaires. Des plantations ou écrans végétaux peuvent également être requis pour accompagner les projets, en atténuer l'impact visuel ou reconstituer des lisières paysagères.

Cette exigence de qualité permet de préserver les paysages agricoles et littoraux qui font l'identité du territoire et sa valeur patrimoniale, tout en favorisant une meilleure acceptabilité des projets à l'échelle locale. Elle contribue également à limiter les effets de mitage visuel, même dans les situations où une constructibilité résiduelle est admise.



Identification de l'ensemble des zones A sur le territoire de PBC

Le bilan des surfaces à l'échelle du projet

Libellé de la zone	Type de zone	Surface occupée (ha)	% du territoire
Les zones urbaines			
Ua et Uap	Zone urbaine dense des centres-villes et centres-bourgs du territoire Zone urbaine du port de Blain	67,65 + 0,85	0,32%
Ub	Zone urbaine périphérique des centres-villes et centres-bourgs du territoire	340,03	1,59%
Uc1	Zone urbaine correspondant aux villages de Blain	63,71	0,30%
Uc2	Zone urbaine correspondant aux secteurs bâtis constructibles du Gâvre	45,12	0,21%
Ue	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	73,08	0,34%
Uea	Zone urbaine à vocation d'activité économiques mixtes	1,24	0,01%
Uec	Zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciale	16,65	0,09%
UI	Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et d'intérêt collectif	86,09	0,40%
Total zones urbaines		694,42	3,23%
Les zones à urbaniser			
1AUh	Zone peu ou non équipée à vocation d'habitat	10,47	0,05%
1AUe et 1AUec	Zone peu ou non équipée à vocation économique Zone peu ou non équipée à vocation économique et commerciale	2,19+ 1,93	0,03%
1AUI	Zone peu ou non équipée à vocation d'équipement	2,88	0,01%
2AU	Zone non équipée à vocation d'habitat	16,49	0,06%
Total zones à urbaniser		34,03	0,15%

Les zones naturelles			
N	Zone naturelle générale	9511,02	44,34%
NI	Zone naturelle de loisirs	43,73	0,20%
Ne	Zone naturelle d'équipements (STEP)	10,32	0,05%
Total zones naturelles		9 565,07	44,59%
La zone agricole			
Total zone agricole		11 152,95	52%
Total général		21 446,47	100%

Les dispositions liées aux éléments graphiques

Le règlement graphique du PLUi présente à la fois le découpage en zones (U, AU, A, N), qui couvre l'ensemble du territoire intercommunal, et les prescriptions graphiques qui s'y superposent. Ces prescriptions, de nature surfacique, linéaire ou ponctuelle, viennent compléter les règles applicables à chaque zone en introduisant des contraintes réglementaires supplémentaires. Elles traduisent de manière spatialisée certains objectifs du projet de territoire, contribuant ainsi à sa mise en œuvre concrète.

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine

Le patrimoine bâti, paysager et naturel constitue l'un des axes forts du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Blain Communauté. Véritable levier d'attractivité, il forge l'identité du territoire et en fait un espace reconnu pour sa qualité de vie, tant pour les habitants que pour les visiteurs.

Conscient de ces enjeux, le territoire a intégré dans le PLUi des dispositions spécifiques visant à protéger, encadrer et valoriser les éléments remarquables identifiés du patrimoine bâti et du petit patrimoine. Ces éléments font l'objet d'un repérage précis au règlement graphique et sont accompagnés de règles adaptées dans le règlement écrit, permettant d'assurer leur transmission aux générations futures.

Cette volonté de valorisation et de préservation s'inscrit également dans l'OAP thématique « Patrimoine ».

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme permet au PLUi d'identifier les éléments bâtis présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, dans une logique de préservation et de valorisation du

cadre de vie. Cette disposition juridique donne la possibilité d'encadrer les interventions sur les bâtiments concernés et de favoriser leur transmission aux générations futures.

Pour le Pays de Blain Communauté, ce patrimoine constitue un marqueur fort de l'identité locale, autant dans les centres anciens que dans les hameaux ou les paysages ruraux. Il témoigne de l'évolution du territoire, de ses traditions agricoles, artisanales et religieuses, et participe à la lisibilité historique des formes urbaines et villageoises.

Le règlement graphique identifie plus de 200 patrimoines bâtis sur le territoire grâce à des prescriptions surfaciques. Ces éléments ont été recensés en lien étroit avec les communes et à partir d'un diagnostic de terrain, afin de tenir compte à la fois de la valeur patrimoniale et de l'ancrage dans les paysages locaux. Chaque prescription graphique identifiant un patrimoine est attribuée d'un numéro qui renvoie à une fiche complétée par les communes détaillant les caractéristiques et la typologie du patrimoine.

Ces typologies de patrimoine sont détaillées dans l'OAP Patrimoine :

- Le patrimoine public ou anciennement public
- Les édifices remarquables
- Les fermes et maisons rurales
- Les maisons de bourg
- Les maisons bourgeoises et de maître

L'OAP Patrimoine souligne les éléments identitaires à préserver ou à restaurer et encadre dans un rapport de compatibilité les travaux sur les bâtiments identifiés, notamment les extensions ou modifications visibles.

C. Protéger, restaurer et transformer les façades

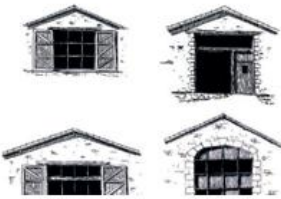
- **ORIENTATION 2.C.1 : Respecter la proportion initiale des percements et conserver les grands percements d'origine**

Il est nécessaire de prêter une attention particulière au dessin des menuiseries.

Afin d'éclairer les bâtiments, il est possible de percer une grande ouverture notamment sur la façade arrière ou sur le pignon cependant il faudra éviter le faire sur la façade visible de la voie ouverte à la circulation publique.

Il est nécessaire de conserver les grands percements d'origine caractéristiques du bâti rural et témoins d'un usage agricole particulier.

En cas d'extension, les nouveaux percements devront respecter le même alignement, les mêmes dimensions et menuiseries que les percements existants.



Différents exemples de grands percements retravaillés conservant les dimensions d'origine. (source : rénoversamaison44)

Exemples en Loire-Atlantique de réhabilitation de bâtiments ruraux :



Transformation d'une grange en habitation au Loroux-Bottereau. ©Vincent Perraud, Architecte.



Évolution d'une grange à Saint-Lyphard (source : rénoversamaison44)

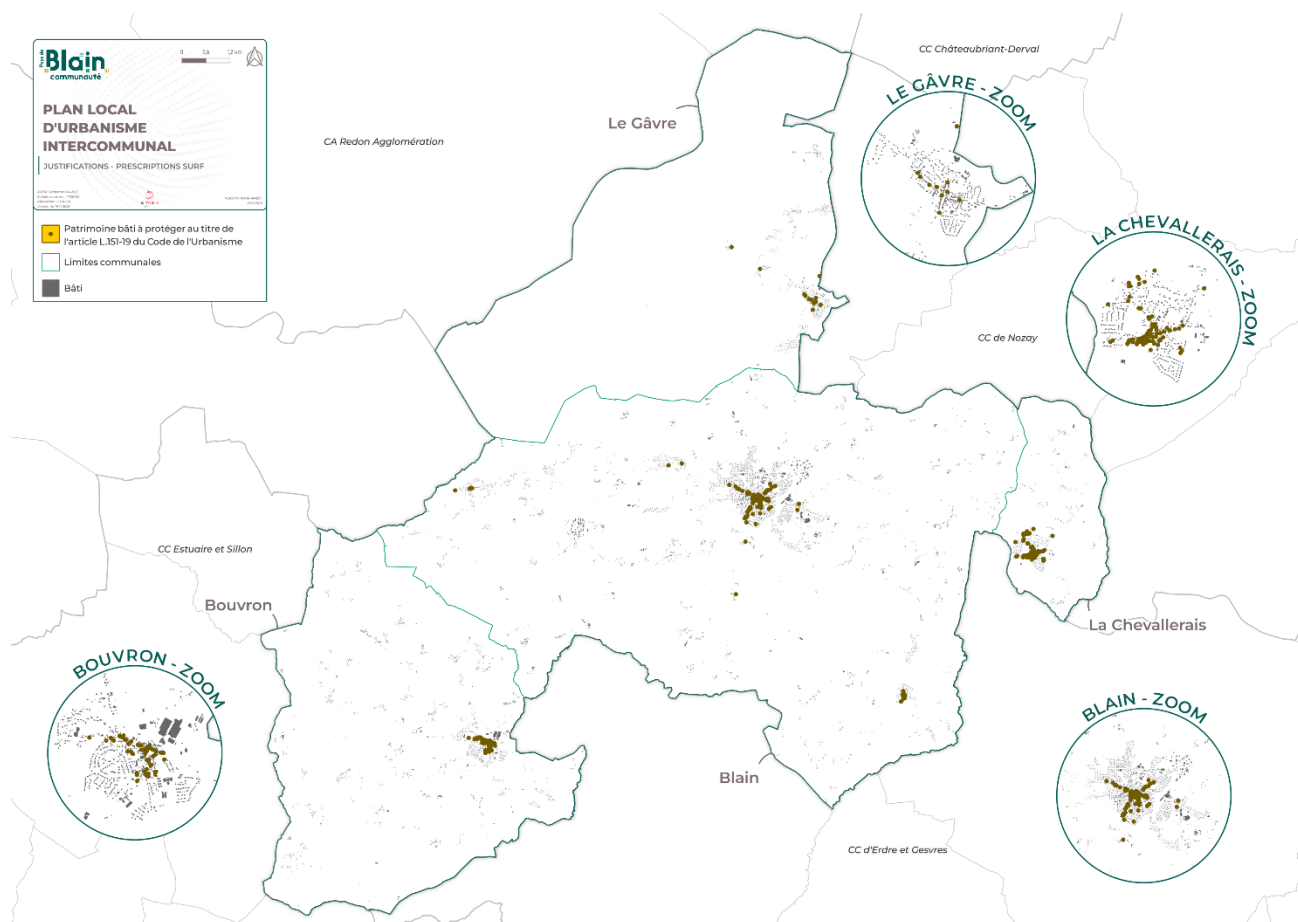
17

Communauté Commune de la Région

Extrait de l'OAP Patrimoine

Ces règles visent à éviter la banalisation ou la perte de qualité du patrimoine local. Elles sont toutefois conçues de manière souple et proportionnée, afin de permettre des usages contemporains, de faciliter les projets de rénovation ou de réhabilitation, et de soutenir les dynamiques locales d'entretien et de valorisation du bâti existant.

Ainsi, cette démarche s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui vise à « *pérenniser et mettre en valeur les qualités du cadre de vie local* » en « *maintenant et valorisant les qualités patrimoniales des espaces bâtis* » (Axe 2.2 du PADD).

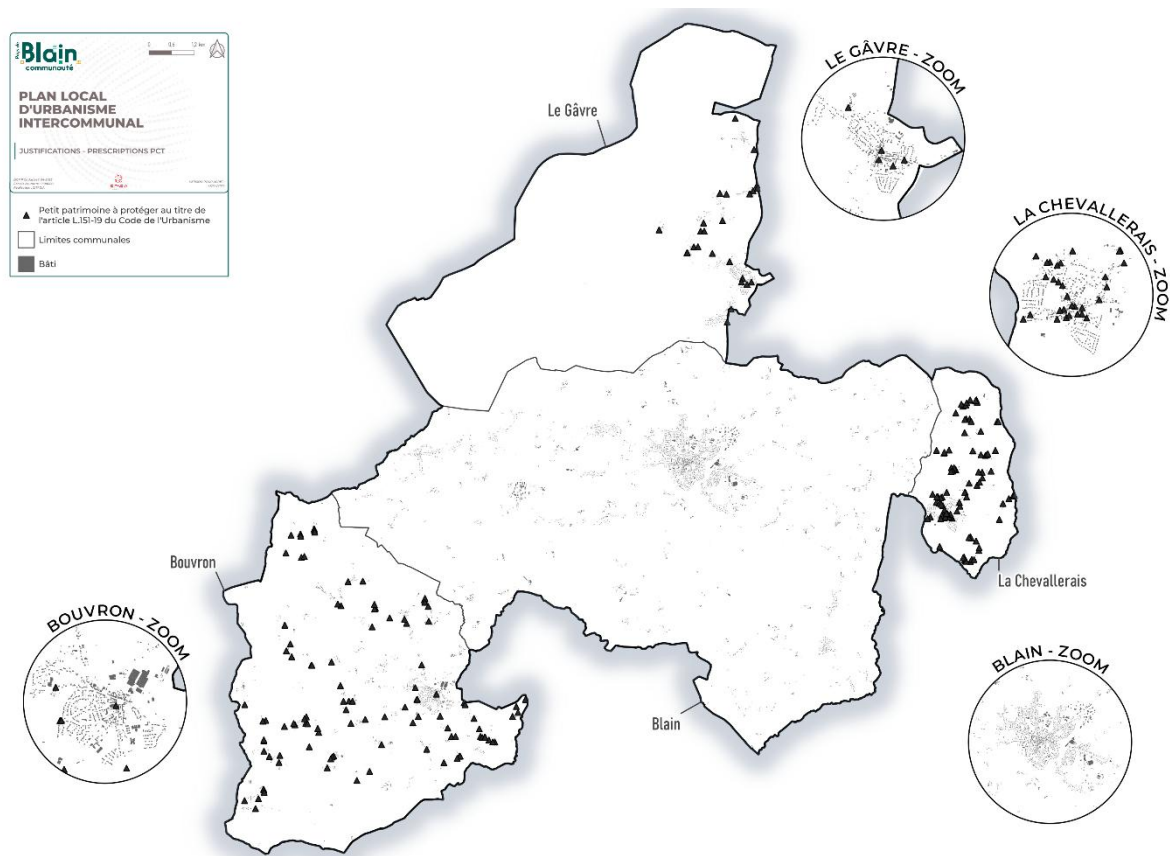


Le petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine local – tels que puits, anciens fours, lavoirs, murets, clôtures traditionnelles, fontaines, statues, croix ou calvaires – participent à l'identité du territoire du Pays de Blain Communauté. Témoins discrets de la vie rurale, artisanale ou religieuse passée, ils constituent autant de repères culturels et paysagers à préserver.

Ces éléments (plus de 200) identifiés dans le cadre du PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés sur les documents graphiques du plan de zonage.

Le petit patrimoine public et privé est une typologie reconnue dans l'OAP Patrimoine. Celui-ci doit être conservé dans son intégrité et dans ses détails de mise en œuvre et d'architecture et une attention doit être portée à leur mise en valeur et à la qualité des projets envisagés à leurs abords.



Les dispositions relatives à la protection des paysages et de l'environnement

Les milieux et espaces qui composent la trame verte et bleue sont présentés dans l'État Initial de l'Environnement. Les éléments développés ci-après visent à expliciter les mesures réglementaires mises en place pour garantir la protection, le maintien, voire le renforcement de cette trame et des continuités écologiques, indépendamment du seul zonage et au-delà de leur éventuelle inscription en zone naturelle. L'ensemble de ces secteurs, identifiés comme contribuant aux continuités écologiques au sens de l'article R.151-43-4 du code de l'Urbanisme, ont vocation à être préservés afin d'assurer la pérennité des cycles naturels et de valoriser le potentiel écologique du territoire.

Les boisements protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont été identifiés conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, puis reportés sur le règlement graphique par une trame dédiée.

Ce classement vise à assurer une protection stricte des boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial, en cohérence avec les objectifs de préservation des milieux naturels portés par le territoire. L'article L.113-2 du code de l'urbanisme précise que le classement interdit « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

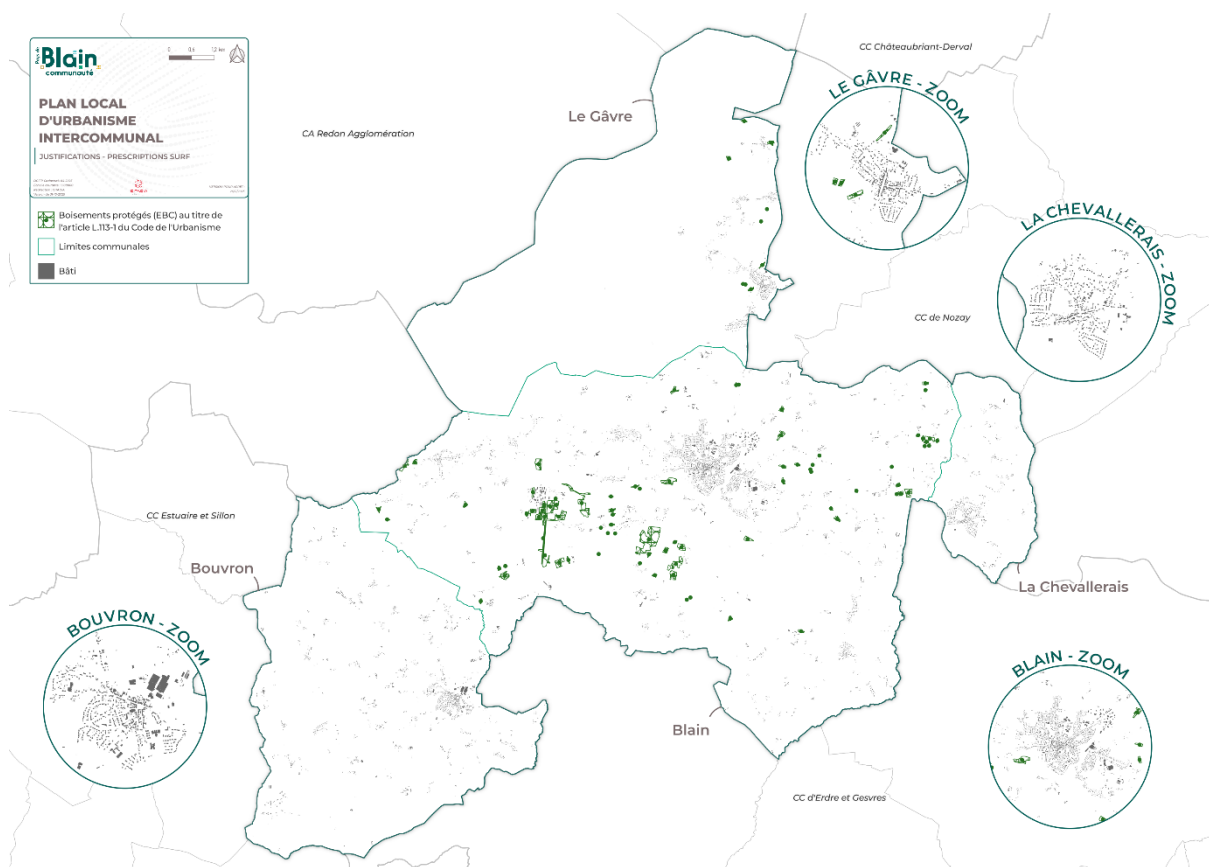
La délimitation des EBC dans le PLUi a été conduite selon une méthodologie progressive, articulée autour de plusieurs étapes :

1. Reprise des EBC existants issus des documents d'urbanisme antérieurs, afin d'assurer une continuité dans la protection justifiée des boisements déjà reconnus. Les périmètres ont été retravaillés/reprécisés pour ne porter que sur les portions avec une occupation du sol réellement boisée.
2. Ajustement et ajout de nouveaux EBC à la suite de l'inventaire bocager agricole mené en 2021-2022 complété par un inventaire bocager en milieu urbain mené en 2025 sur le territoire par le bureau d'étude Envolis :
 - Confirmation d'EBC en vigueur ou ajout d'EBC sur les boisements constitutifs des corridors écologiques de la TVB du PLUi
 - Confirmation d'EBC en vigueur ou ajout d'EBC sur les boisements à proximité des cours d'eau du territoire de manière à préserver la ripisylve et les potentiels impacts sur les milieux aquatiques
3. Exclusion de certains secteurs du classement EBC, afin de prendre en compte d'autres formes de gestion ou des contraintes d'usage :
 - Les boisements couverts par un Plans Simple de Gestion ou adhésion à un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles, relevant donc d'une gestion durable déjà encadrée . A titre d'exemple, la forêt domaniale du Gâvre classée site Natura 2000 est dotée d'un document de gestion forestière reconnu (Plan Simple de Gestion)
 - Les peupleraies.

Ainsi, cette démarche vise à assurer la compatibilité entre la préservation des espaces boisés structurants du territoire du Pays de Blain Communauté et les autres formes de valorisation forestière.

Elle permet également d'articuler protection réglementaire et gestion forestière durable, en évitant une superposition inutile des contraintes sur les bois privés déjà encadrés.

Le classement en EBC, au-delà de son rôle de préservation, participe à la mise en œuvre du projet de territoire en matière de trame verte, de résilience écologique et de qualité paysagère.



Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dans le cadre du Contrat de Territoire Eau (CTEau) 2020-2025, le Syndicat Chère Don Isac (SCDI) a invité les communes du Pays de Blain, à réaliser un inventaire bocager sur leur territoire. Cet inventaire a constitué la base de la protection du bocage dans le PLUi.

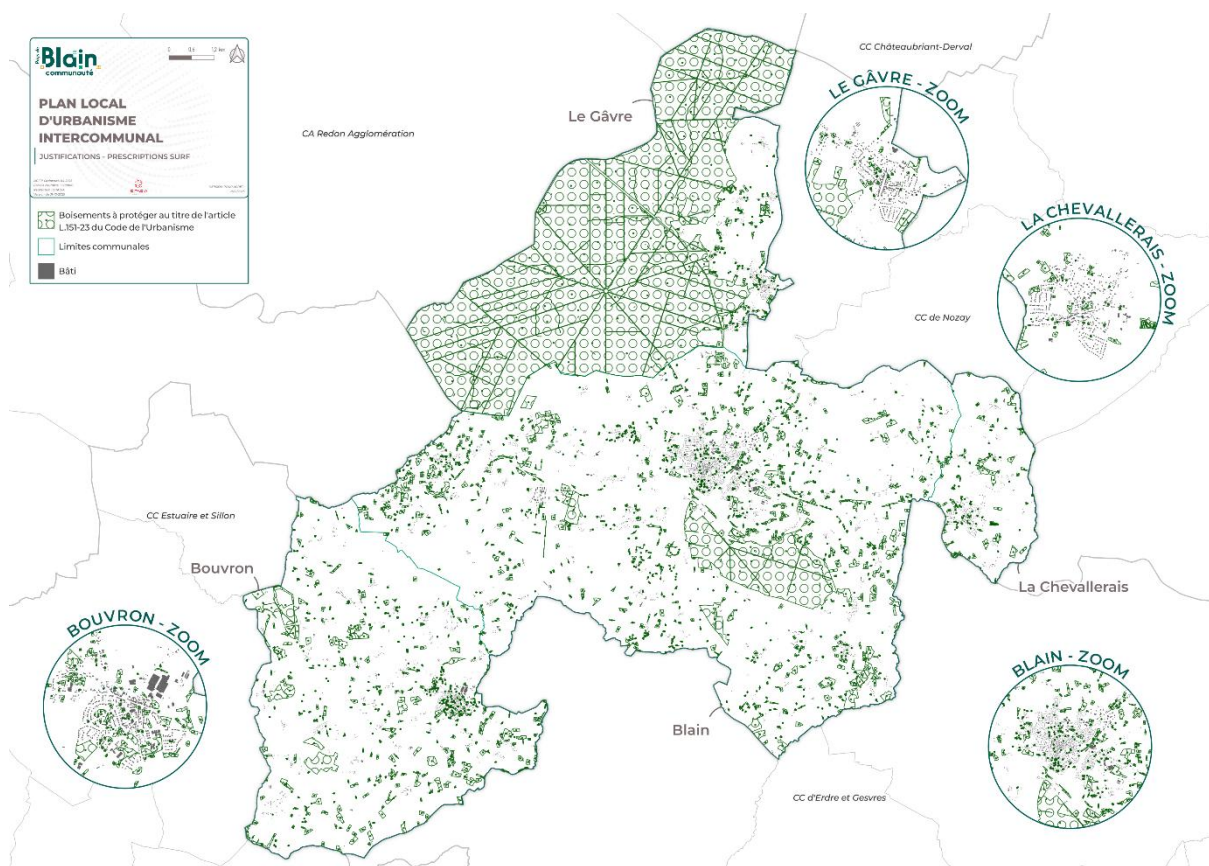
La société ENVOLIS a été missionnée, par le Syndicat Chère Don Isac, afin de prendre en charge la conduite de cette mission avec un inventaire de terrain.

En complément du classement des certains éléments arborés en Espaces Boisés Classés (EBC), le PLUi du Pays de Blain Communauté identifie également des boisements à protéger, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce dispositif permet de protéger ou mettre en valeur des boisements, alignements d'arbres ou autres formations végétales, pour des motifs écologiques, paysagers ou de qualité urbaine.

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute intervention (abattage, taille sévère, modification du houppier, etc.) susceptible d'altérer leur intégrité est soumise à déclaration préalable.

Le règlement écrit complète cette identification par des dispositions visant à éviter leur suppression. Celle-ci ne peut être envisagée que dans des cas d'impérieuse nécessité, dûment justifiés (danger avéré, état sanitaire irrémédiablement dégradé, projet d'intérêt général, etc.), et doit alors donner lieu

à compensation par la reconstitution d'un boisement selon un ratio à minima de 1,5m² recréé pour 1m² de boisement détruit ou la compensation possible du boisement supprimé par un équivalent en mètres linéaires : un ratio de 1,5 m de haie multi strate compensée pour 1m² de boisement détruit sera alors appliqué.



Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dans un territoire rural comme le Pays de Blain Communauté, structuré historiquement par un maillage bocager dense, la préservation et la valorisation des haies constitue un enjeu fort à la fois écologique, agronomique et paysager.

Dans le prolongement des objectifs de gestion durable des milieux portés par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les SAGE couvrant le territoire (SAGE Vilaine et SAGE Estuaire de la Loire), le PLUi a engagé une démarche spécifique visant à identifier, cartographier et qualifier les linéaires de haies à préserver. Cette démarche s'inscrit également dans la logique portée par le SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, qui insiste sur la protection des éléments bocagers contribuant à la gestion de l'eau, à la biodiversité et à la qualité des paysages.

Ainsi, dans le cadre de l'inventaire bocager, le bureau d'études Envolis a été missionnée pour compléter les prescriptions graphiques sur les haies et alignements d'arbres. Au total, ce sont plus de 1 641km de haies et 11,41km d'alignement d'arbres qui ont été identifiés sur le territoire intercommunal.

Les haies jouent un rôle déterminant dans :

- la limitation du ruissellement et de l'érosion des sols, en particulier sur les versants agricoles pentus ;
- la régulation des flux d'eau dans les bassins versants sensibles ;

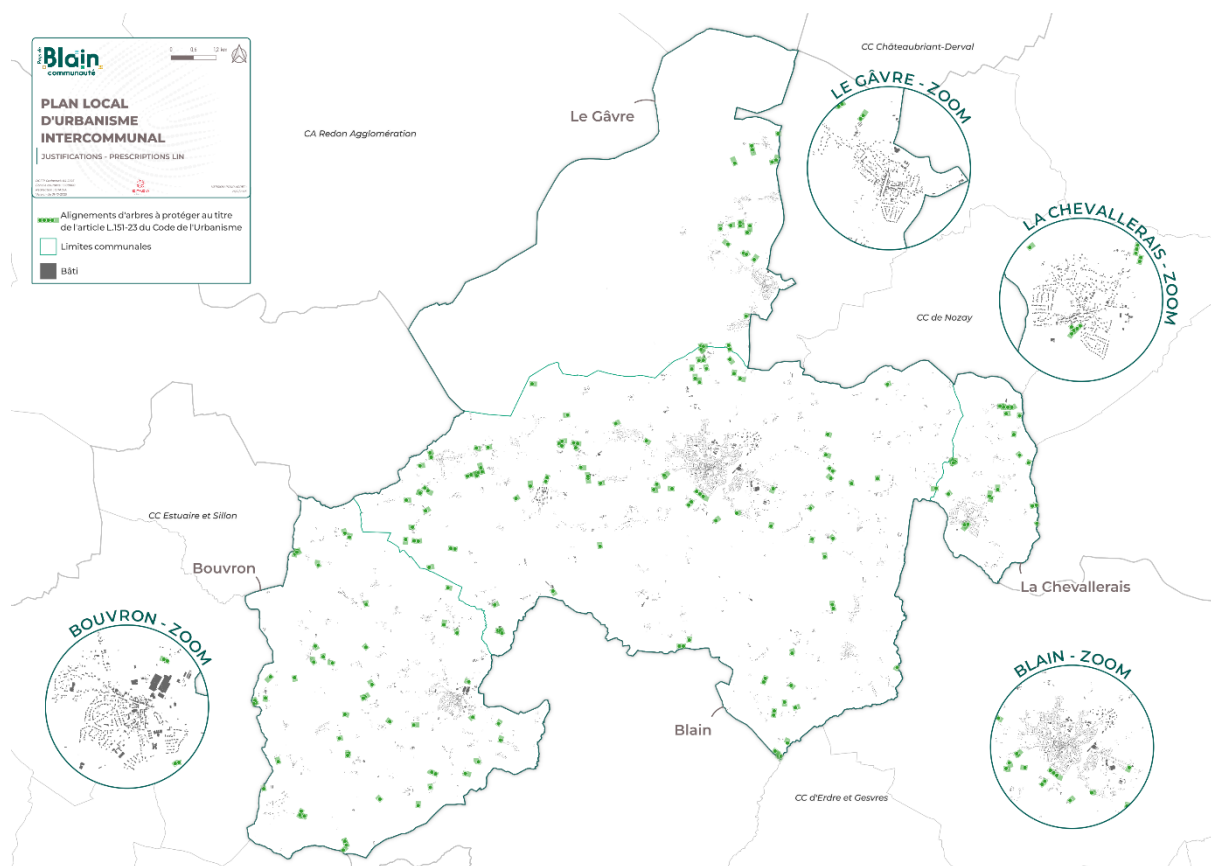
- la lutte contre l'envasement des cours d'eau et des zones humides en aval.

C'est pourquoi les haies présentant un rôle anti-érosif ou écologique majeur ont fait l'objet d'un repérage au règlement graphique, et sont assorties dans le règlement écrit de dispositions spécifiques de préservation. Ces dispositions visent à interdire leur suppression sans justification, et à imposer leur reconstitution en cas d'arasement ou de déplacement.

Le règlement écrit impose des règles strictes concernant la compensation d'une haie arrachée (en deçà de 6m de linéaire de haie, le pétitionnaire peut demander une dérogation à l'obligation de replanter). La compensation d'une haie doit respecter les critères suivants :

- Replantation avant arrachage ;
- Replantation selon un ratio à minima de 1,5m linéaires recréés pour 1m linéaire de haie, alignement d'arbres ou talus détruit sauf dans les zones d'érosion moyennes et fortes identifiées dans l'OAP Trame Verte et Bleue (issues du SAGE Vilaine) où le ratio sera de 4m linéaires recréés pour 1m de linéaire détruit.
- Replantation avec un intérêt environnemental équivalent : replantation avec talus équivalent à celui détruit, de préférence avec une ou plusieurs connexions biologiques et de préférence perpendiculaire à la pente ;
- Utilisation d'essences végétales allergènes / invasives interdite.
- Replantation en priorité dans les secteurs de continuité écologiques à conforter, identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue », sauf si impossibilité technique.





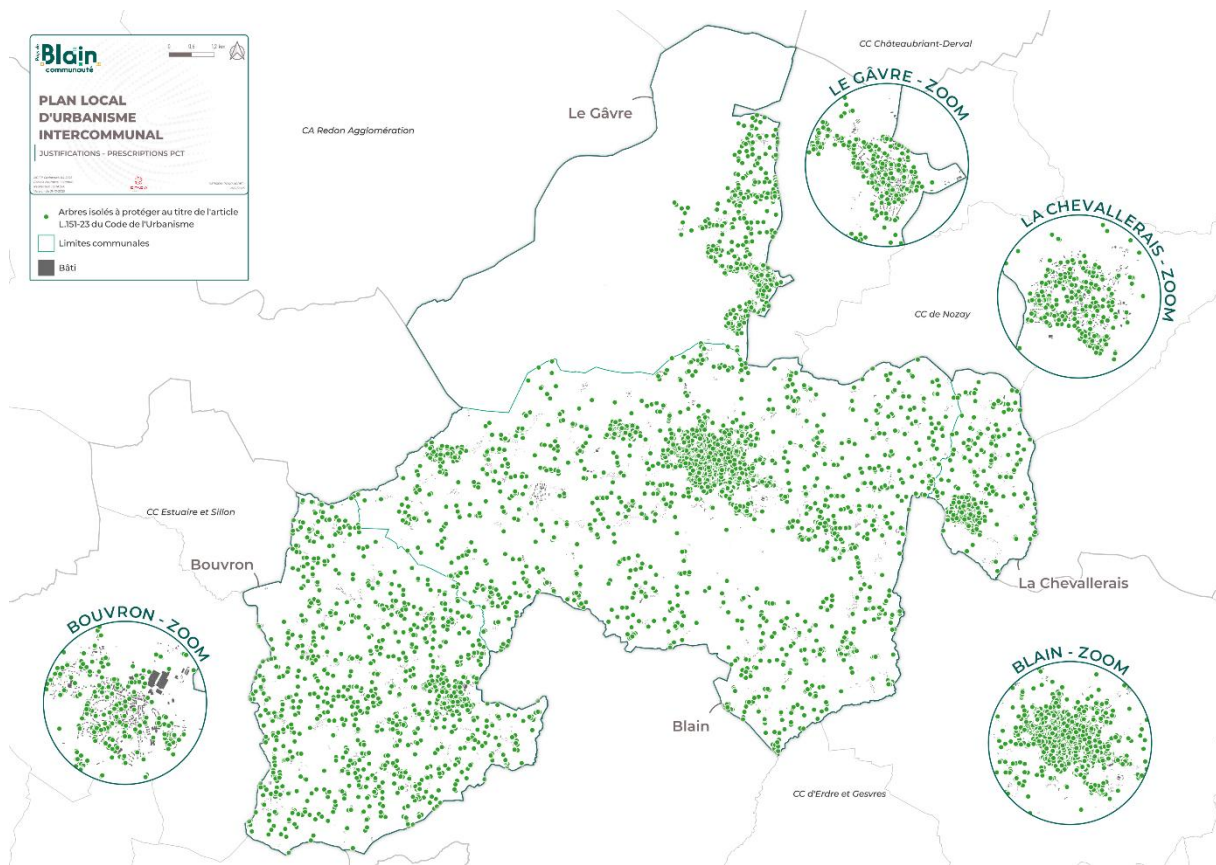
Les arbres isolés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Un travail d'identification des arbres remarquables a été mené en lien avec les communes et sur la base de l'inventaire bocager réalisé à l'échelle intercommunale par Envolis en 2022. Cette démarche a permis de recenser des arbres ou groupes d'arbres présentant un intérêt particulier du point de vue environnemental, paysager ou historique, et considérés comme des éléments identitaires forts du territoire.

Les éléments identifiés reflètent une volonté locale de préserver des repères visuels, des arbres isolés remarquables ou des alignements singuliers d'intérêt communal.

Ces arbres remarquables ont été localisés au règlement graphique du PLUi et font l'objet de mesures de protection spécifiques. Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute intervention (abattage, taille sévère, modification du houppier, etc.) susceptible d'altérer leur intégrité est soumise à déclaration préalable.

Le règlement écrit complète cette identification par des dispositions visant à éviter leur suppression. Celle-ci ne peut être envisagée que dans des cas d'impérieuse nécessité, dûment justifiés (danger avéré, état sanitaire irrémédiablement dégradé, projet d'intérêt général, etc.), et doit alors donner lieu à compensation par la plantation d'un équivalent en mètres linéaires selon un ratio de 10m de haie multistratée compensée (composée d'au moins 2 arbres de haut jet) pour 1 arbre isolé détruit ou la plantation de 3 arbres de haut jet pour 1 arbre isolé détruit.



Les marges de recul le long des cours d'eau

Le territoire du Pays de Blain Communauté est traversé par plusieurs cours d'eau, qui jouent un rôle majeur dans le fonctionnement hydrologique, écologique et paysager de l'intercommunalité. La prise en compte de ces éléments dans l'aménagement du territoire est essentielle pour prévenir les risques naturels, garantir la qualité des milieux aquatiques et maintenir l'équilibre des écosystèmes.

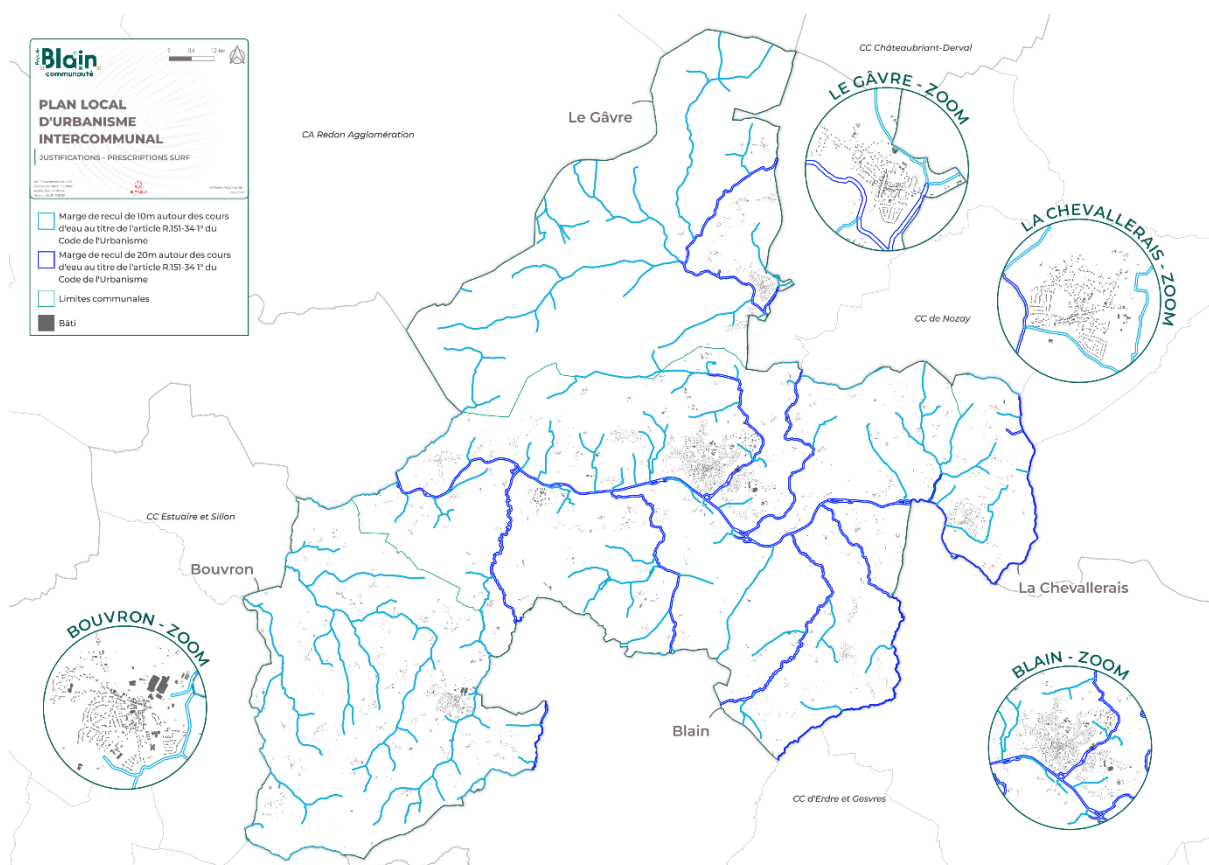
Afin de concilier urbanisation et préservation des milieux aquatiques, le PLUi institue des marges de recul obligatoires à respecter pour toute construction nouvelle en bordure des cours d'eau non recouverts identifiés au règlement graphique. Ces marges de recul respectent les prescriptions des SAGE Vilaine et du SAGE Estuaire de la Loire soit : une bande non constructible de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau sur les secteurs de tête de bassin versant et une bande de 20m autour des cours d'eaux sur les secteurs hors tête de bassin versant.

Ces distances minimales répondent à plusieurs enjeux :

- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation, en évitant l'implantation directe en zone de débordement des cours d'eau ;
- Préserver les ripisylves et les habitats aquatiques, essentiels pour la biodiversité locale ;
- Permettre la libre circulation des espèces, la rétention des eaux et la filtration des polluants ;
- Maintenir les perceptions paysagères et l'ouverture visuelle sur les vallées et fonds humides, qui structurent fortement le paysage local.

Des dérogations spécifiques sont prévues pour certains ouvrages techniques ou constructions nécessaires à l'intérêt général ou à l'usage hydraulique (quais, ponts, captages, dispositifs de gestion de l'eau, ouvrages publics, etc.), sous réserve d'une prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans leur insertion.

Ces dispositions s'inscrivent dans une logique de gestion durable du territoire, conforme aux objectifs des SAGE, aux orientations du SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire et à la directive-cadre sur l'eau, garantissant à la fois la résilience du territoire face aux risques et la qualité environnementale des paysages de bocage et de vallées.



Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

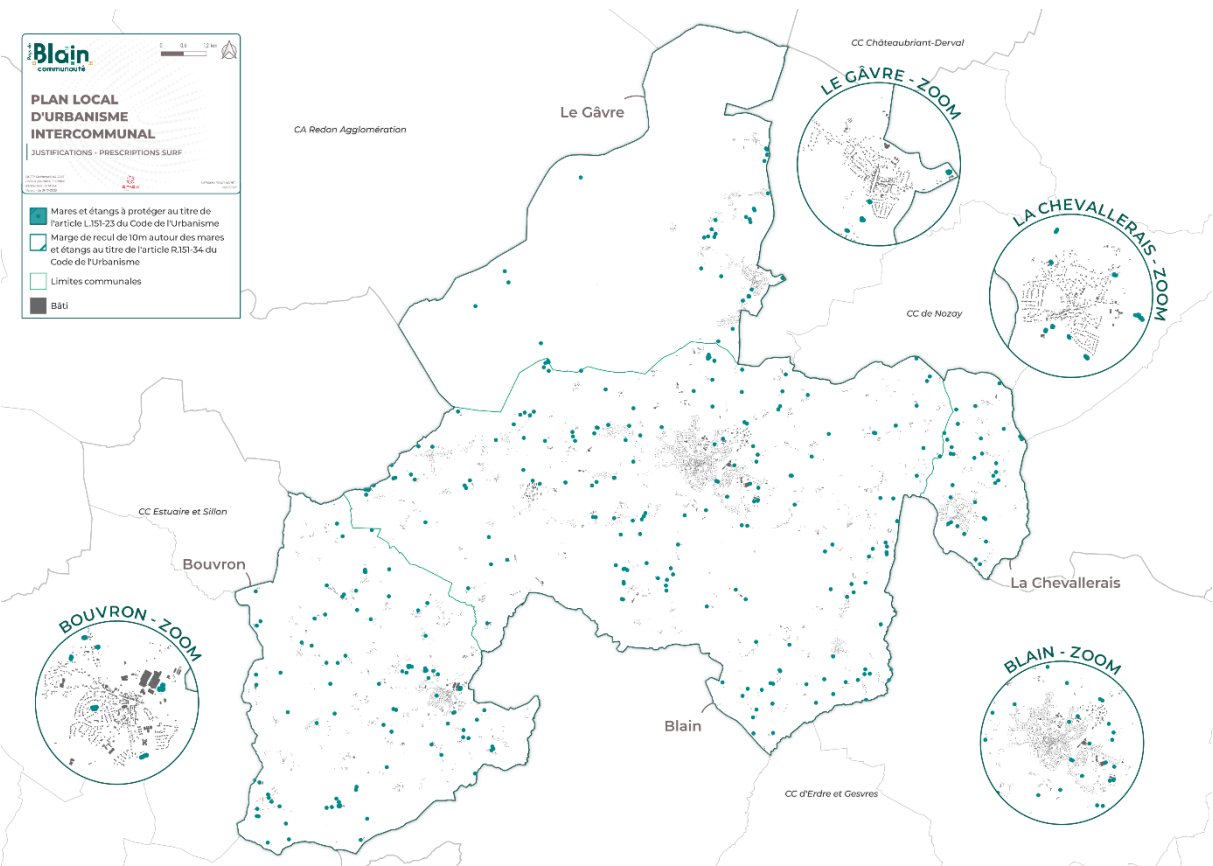
Le territoire du Pays de Blain Communauté fortement marqué par son paysage bocager, abrite de nombreuses mares qui constituent des réservoirs de biodiversité, participent au cycle de l'eau, et jouent un rôle écologique et paysager de premier plan. Ces milieux humides de petite taille, souvent d'origine anthropique, sont aujourd'hui menacés par l'abandon, le comblement ou les changements d'usage des sols.

Un travail d'identification des mares a été réalisé sur le règlement graphique avec la couche IGN. Les mares les plus significatives du territoire, de par leur fonctionnalité hydraulique, leur intérêt écologique ou leur valeur paysagère, ont été intégrées au plan de zonage comme éléments naturels à préserver, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Afin d'assurer leur conservation, les mesures suivantes ont été prévues :

- Toute suppression d'une mare identifiée au plan de zonage est interdite, sauf en cas d'absolue nécessité dûment justifiée. Dans cette hypothèse, une compensation équivalente en termes de fonctionnalité hydraulique et écologique doit être réalisée, dans des conditions précises et localement adaptées.
- Toute opération visant à combler ou supprimer une mare protégée est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, afin d'en évaluer les impacts et de garantir un suivi technique du projet.
- Les travaux d'exhaussement ou d'affouillement sont admis uniquement lorsqu'ils sont strictement nécessaires à la gestion, à l'entretien ou à la restauration écologique des mares. Ces interventions doivent viser à restaurer leur fonctionnement (curage léger, réhabilitation des berges, reprise du niveau d'eau, etc.) sans nuire à leur biodiversité.
- Une marge inconstructible de 10m est établie autour des mares

Cette protection s'inscrit dans une logique de continuité écologique au sein des paysages bocagers de l'intercommunalité, et participe à la lutte contre l'érosion, à la gestion durable de la ressource en eau, et au maintien des trames vertes et bleues locales. Elle répond également aux objectifs des SAGE et aux engagements de la collectivité en matière de résilience écologique et d'adaptation au changement climatique.



Les zones humides

Sur le territoire du Pays de Blain Communauté, les zones humides ont fait l'objet d'un repérage spécifique au sein du règlement graphique du PLUi. Deux sources principales ont permis leur identification : d'une part, les zones humides à protéger identifiées dans les cartes pédologiques du (SAGE) et d'autre part, les secteurs issus de multiples inventaires menés sur le territoire. Bien que certaines études démontrent des relevés contradictoires sur la présence avérée ou non de zones humides, le choix a été fait de conserver tous les inventaires par souci de transparence et de principe de précaution, la présence de zone humide pouvant être fluctuante selon les périodes de l'année.

Ces zones humides sont accompagnées, dans le règlement écrit, de prescriptions ou de préconisations spécifiques, visant à encadrer les projets d'aménagement tout en respectant la sensibilité écologique de ces milieux. Il est rappelé que, lors de l'instruction d'un projet, la première étape consiste systématiquement à vérifier la présence effective de la zone humide sur le terrain concerné, avant d'appliquer les éventuelles restrictions ou mesures de gestion environnementale.

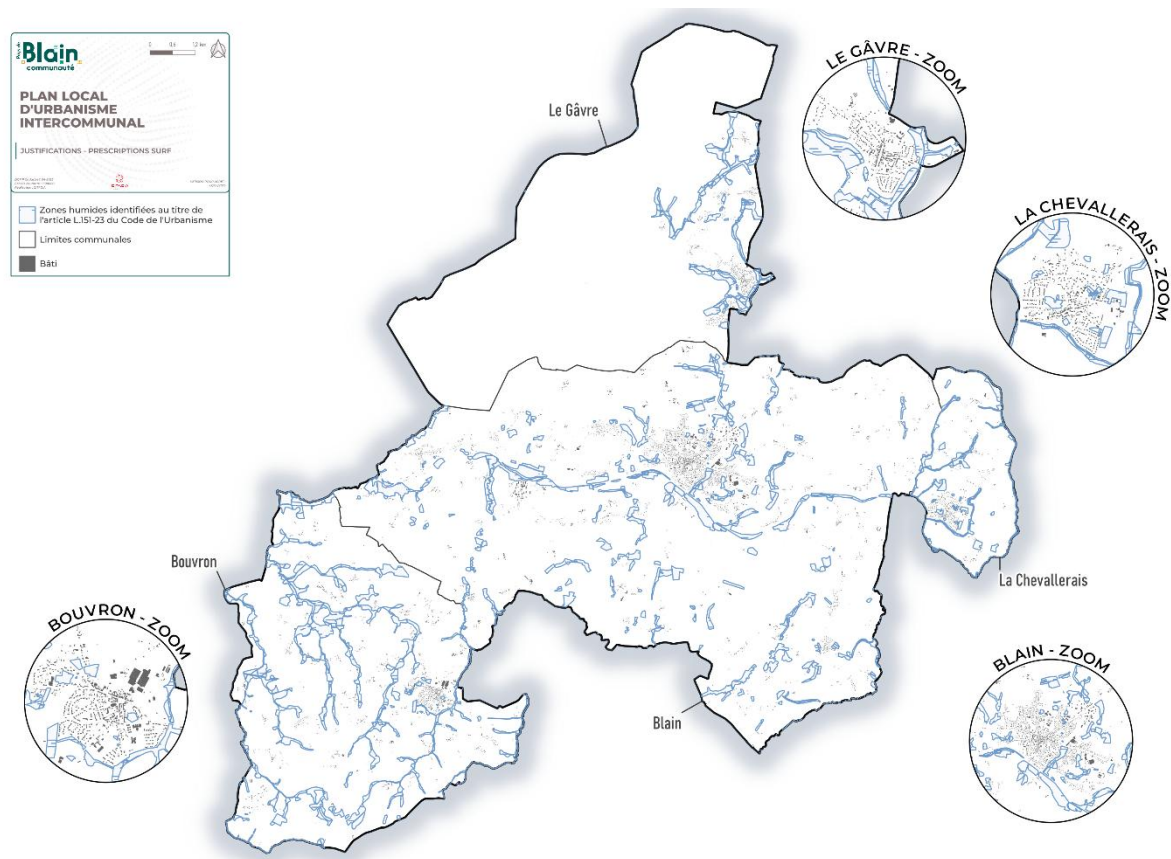
Le territoire du Pays de Blain Communauté a souhaité affirmer son engagement en faveur de la préservation des milieux aquatiques et humides, en cohérence avec les objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux couvrant le territoire.

Cette démarche s'inscrit dans le prolongement des politiques de gestion intégrée de l'eau à l'échelle du bassin versant, en veillant à intégrer les enjeux liés aux zones humides dans le document d'urbanisme. À ce titre, tout projet d'aménagement ou de construction susceptible d'impacter les milieux aquatiques est soumis à la réglementation « loi sur l'Eau » (articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement), reposant sur la nomenclature IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Activités – article R.214-1 du Code de l'environnement).

Les zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi soit 1435,89 hectares doivent être strictement protégées. Toute occupation ou utilisation du sol pouvant compromettre leur existence ou altérer leur équilibre hydraulique et biologique (remblaiement, déblaiement, drainage, dépôts de matériaux, assèchement, mise en eau, etc.) est interdite, en application des dispositions du Code de l'environnement et des prescriptions spécifiques des SAGE.

Conformément à ces textes, la protection des zones humides ne se limite pas aux seuls périmètres inventoriés. En tant que milieux vivants, leur évolution dans le temps impose une vigilance particulière : les mesures de préservation définies dans le PLUi s'appliquent également aux zones humides non encore inventoriées mais susceptibles d'être identifiées lors d'une intervention sur site. Ainsi, l'absence de zonage au PLUi ne peut être interprétée comme une absence de zone humide.

Cette approche permet à la fois de préserver les écosystèmes humides qui structurent le territoire de Pays de Blain Communauté, et de garantir la compatibilité des projets d'aménagement avec les orientations des politiques de l'eau en vigueur à l'échelle locale et régionale.



Les informations relatives aux destinations des bâtiments

Les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

123

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Blain Communauté encadre les changements de destination des anciens bâtiments agricoles afin de préserver le caractère rural, agricole ou naturel des espaces concernés tout en permettant la valorisation du patrimoine bâti. L'objectif est de permettre une réutilisation raisonnée des constructions existantes, notamment à des fins d'habitat, ou de d'activité économique, dans le respect de l'identité architecturale locale et des équilibres territoriaux.

Méthodologie de repérage des bâtiments éligibles au changement de destination vers l'habitat

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés par les communes à partir d'une double approche :

- Une lecture patrimoniale des bâtis existants,
- Une analyse contextuelle tenant compte des usages agricoles, de l'environnement, des réseaux et de la localisation.

1. Critères de repérage initiaux

- Que le bâtiment ne soit pas utile à l'exploitation agricole sauf si le projet est une réhabilitation pour permettre la diversification des activités agricoles
- Valeur patrimoniale et qualité architecturale : le bâtiment doit présenter les caractéristiques d'une construction traditionnelle en maçonnerie (pierre, moellon), représentative du bâti ancien local.
- Structure pérenne : la construction ne doit pas être composée exclusivement de matériaux de fortune (type tôles, parpaings bruts, fibro-ciment) ou assimilables à un hangar ou bâtiment d'élevage industriel. La structure originelle (murs porteurs, charpente, toiture) doit être en grande partie conservée.
- Surface minimale : l'emprise au sol du bâtiment, avant toute modification, doit être supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLUi.

2. Critères d'analyse contextuelle complémentaires

- Éloignement de l'activité agricole en fonctionnement : le bâtiment doit se situer à plus de 100 mètres de tout siège ou site d'exploitation agricole actif concernant des activités d'élevage. Un travail de vérification poussé a été effectué en partenariat avec les communes pour le repérage des sièges d'exploitations. Ce travail s'est fait en premier lieu via la couche de données fournie par la chambre d'agriculture. Les sièges d'exploitations ont ensuite été affinés avec la base SIRENE (Le Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements) afin de vérifier qu'ils soient toujours en activité. Enfin, une analyse de terrain par les communes tenant compte des usages agricoles a été effectuée.
- Accessibilité et raccordement : le bâtiment doit pouvoir être desservi : par une voie d'accès praticable pour les secours, par un branchement à l'eau potable, par le réseau électrique, et par un système d'assainissement (collectif ou autonome conforme).

Exemple de fiche de changement de destination :

DÉTAIL CHD N°BO-64 Bouvron - Bois Des Champs Piats

Lieu dit Bois Des Champs Piats

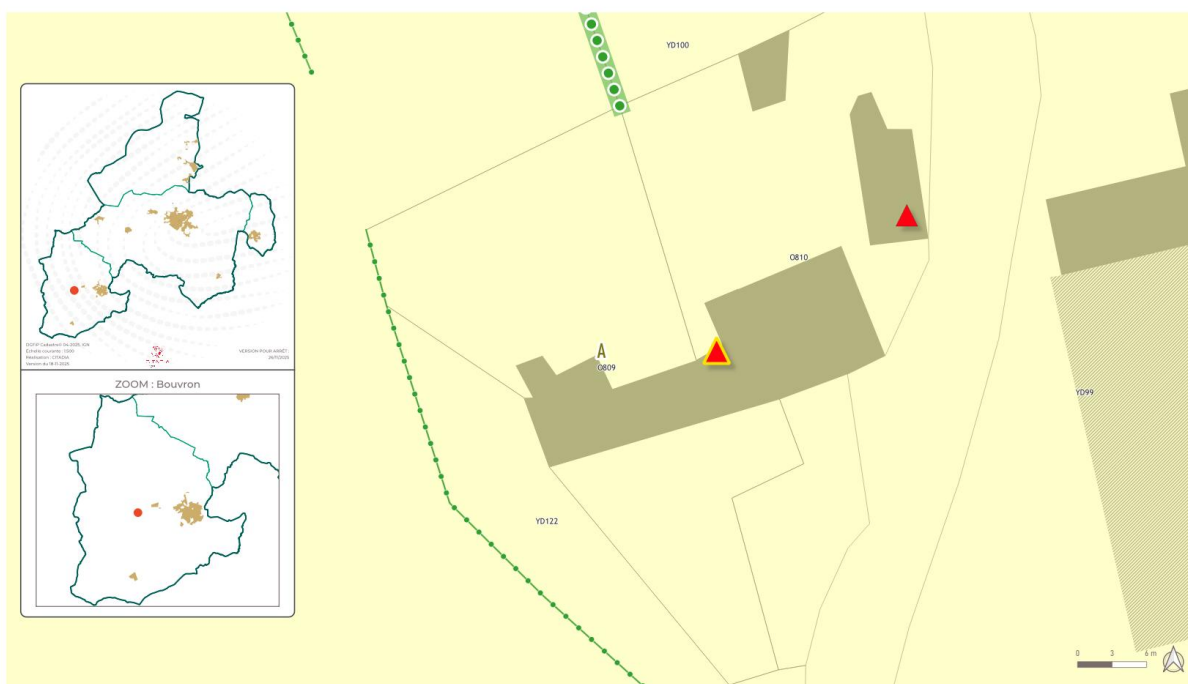
Parcelle 44023000000809

Emprise au sol du bâti 145,98 m²

Le bâti présente une qualité architecturale OUI

Le bâti est situé à moins de 100 mètres d'une activité agricole NON
Dist. : 353 m² - Bovins lait

Le bâti est en état de ruine SANS REPONSE



L'inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat a permis d'identifier **114** bâtiments sur l'ensemble du territoire du Pays de Blain Communauté.

Tableau des changements de destination identifiés par commune :

Communes	Bâtiments retenus
Blain	29
Bouvron	48
Le Gâvre	16
La Chevallerai	21

Concernant la prise en compte des changements de destination dans la production globale des logements sur le territoire, la tendance nationale tend à montrer que seulement 10% des changements de destination sont effectivement réalisés. En l'espèce sur le territoire, cela correspondrait à environ 11 logements et donc impacte donc très peu la trajectoire de la production de logements.

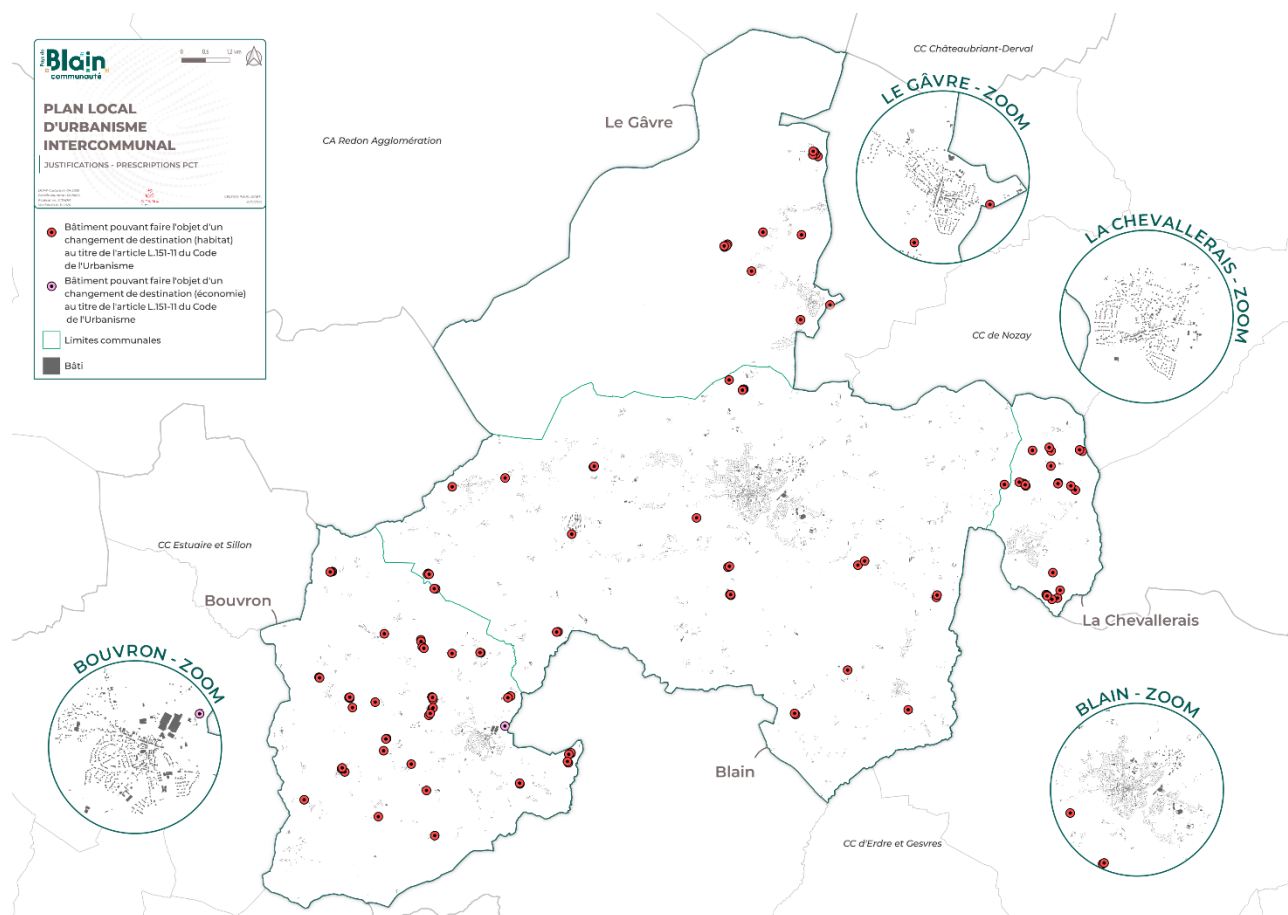
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Blain Communauté encadre également les changements de destination des anciens bâtiments agricoles vers de l'activité économique. Cette disposition répond à l'observation faite sur le territoire que certains bâtiments à vocation technique – notamment des hangars, partiellement ou totalement clos – historiquement liés à des exploitations agricoles aujourd'hui cessées, font désormais l'objet d'usages détournés, tels que le stockage de matériels par des entreprises extérieures au monde agricole.

Ces évolutions se font de manière informelle, sans demande explicite de changement de destination, et traduisent un glissement progressif des usages. Ces bâtiments localisés en zones agricoles (zone A), et ne faisait pas l'objet de pastillage ou de traitement particulier dans les PLU communaux.

La possibilité de changer de destination d'ancien bâtiment agricoles vers de l'activité économique (stockage uniquement) permet d'éviter une occupation non régulée ou une dégradation du site et d'accompagner la mutation économique du bâtiment dans une logique de sobriété foncière, tout en encadrant strictement les possibilités d'évolution. Ces dernières doivent respecter les critères suivants :

- que le bâtiment soit uniquement destiné à des activités d'entreposage
- que l'activité ne génère pas de nuisance ni pollution au milieu agricole,
- que l'activité ne compromette pas le bon fonctionnement et l'évolution d'une exploitation agricole,
- que le bâtiment soit recensé et fasse plus de 500m² d'emprise au sol
- que le bâtiment soit accessible et en présence de réseaux
- que le changement de destination reste dans l'emprise actuelle du bâtiment.

Le PLUi a identifié un ensemble de quatre bâtiments pouvant changer de destination vers de l'activité économique : il s'agit de l'ancienne porcherie de Bouvron qui n'est plus en activité et qui représente un potentiel bâti de 2451m².



Les linéaires de protection commerciale

Le cabinet AID a établi un constat en 2022 d'une fragilisation des commerces de centralités liée à une forte augmentation des surfaces de vente et points de vente entre 2012 et 2018 dans les pôles périphériques du bassin de vie. Ainsi, afin de préserver la vitalité commerciale et l'attractivité des centres-villes du Pays de Blain Communauté, le PLUi intègre des mesures spécifiques de protection des linéaires commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie, conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Les communes ont mené un travail d'identification des périmètres des rues et places stratégiques sur lesquelles il semblait opportun de maintenir des RDC actifs et des activités attractives, et des linéaires qui n'avaient pas (ou plus) de vocations actives.

Ces mesures instaurées par les linéaires commerciaux visent à encadrer strictement les changements de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée le long des voies identifiées comme « linéaires commerciaux à protéger » sur le règlement graphique. Les dispositions relatives à la protection des linéaires commerciaux ne s'appliquent pas aux parties communes indispensables au fonctionnement des immeubles, telles que les halls d'entrée, accès aux parkings souterrains, locaux techniques ou de gardiennage. Ceci permet de préserver la fonctionnalité des bâtiments sans compromettre la cohérence commerciale des rez-de-chaussée.

Protection des linéaires commerciaux dans les centres bourg des quatre communes :

Dans les secteurs avec une prescription linéaire « linéaire commercial », la transformation des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle en logements est interdite. Cette règle vise à garantir la pérennité d'un tissu commercial dense et attractif, facteur essentiel au maintien de l'animation urbaine et à l'équilibre économique local.

Néanmoins, la commune de Bouvron a souhaité tenir compte des réalités économiques et éviter la dégradation durable du cadre bâti, en autorisant un changement de destination en logement ou hébergement lorsque le local est resté vacant de manière continue pendant plus de cinq ans à compter de l'approbation du PLUi, sous réserve du respect du règlement de copropriété et des procédures administratives en vigueur.

Protection du linéaire commercial sur le port de Blain :

Le secteur du port de Blain bénéficie d'un linéaire commercial particulier lié à sa position stratégique pour le développement du tourisme. Ainsi, le changement de destination des locaux à sous-destination restauration et hôtellerie, et artisanat-commerce de détails vers la destination habitat est interdit sur le linéaire situé sur le quai Surcouf.

Identification des linéaires commerciaux :

L'identification des linéaires commerciaux à protéger repose sur une analyse fine de l'appareil commercial du territoire, menée à partir d'un diagnostic de terrain par les communes et de l'observation de la dynamique commerciale locale. Elle a permis de repérer les cellules commerciales à enjeux, c'est-à-dire celles qui participent activement à la vitalité des centres-villes et centres-bourgs. Leur maintien est essentiel pour garantir une offre de proximité, soutenir l'activité économique locale et préserver l'attractivité des centralités du territoire du Pays de Blain Communauté.

Situation	Justification
Blain (centre bourg)	
	Les linéaires commerciaux du centre bourg de Blain identifiés dans le PLU ont été repris quasiment à l'identique dans le règlement graphique du PLUi.
Blain (port)	



La commune de Blain a souhaité ajouter un nouveau linéaire commercial situé sur le port de Blain.

Ce linéaire répond à l’objectif de développer ce secteur pour en faire un lieu touristique tourné vers le nautisme avec des commerces dédiés aux activités économique liées au canal de Nantes à Brest et des hébergements hôteliers.

Bouvron



Le PLU de Bouvron n’interdisait pas le changement de destination des commerces en habitation. La mise en place de linéaires commerciaux semble nécessaire pour garantir la vocation commerciale des RDC. La proposition de linéaires marchands a été fait en cohérence avec les projets de renouvellement urbain et a repris en grande partie les propositions de l’étude menée par le cabinet AID en 2022.

La Chevallerais



Le linéaire commercial de la Chevallerais a en partie évolué depuis les prescriptions graphiques inscrite au précédent PLU.

Le linéaire situé au sud de l’église a ainsi été supprimé, et il a été décidé de rajouter un linéaire commercial au nord-est de l’église afin de protéger notamment un salon de coiffure existant.

Le Gâvre



L'ancien PLU du Gâvre interdisait tout changement destination en logements des pas de porte commerciaux existants. Dans le PLUi actuel, le linéaire commercial concerne des commerces existants de façon ponctuelle, les commerces jouant un rôle essentiel dans l'animation et la vie quotidienne de la commune.

Les dispositions relatives à des secteurs de projet

Les emplacements réservés, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des secteurs dans lesquels sont institués des emplacements réservés destinés à accueillir des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou encore des espaces verts et des éléments participant aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés permettent aux communes membres du Pays de Blain Communauté d'anticiper et de sécuriser la mise en œuvre d'équipements ou d'aménagements d'intérêt collectif sur des parcelles qui ne sont pas encore maîtrisées foncièrement. Ils constituent ainsi un outil opérationnel au service d'une stratégie d'aménagement cohérente à l'échelle intercommunale.

L'identification de ces 52 emplacements réservés découle directement des besoins exprimés localement par les communes et traduits dans le PLUi, en cohérence avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les emplacements réservés inscrits dans le PLUi répondent à une stratégie d'aménagement articulée autour de plusieurs objectifs majeurs, en lien avec les besoins actuels et à venir du territoire intercommunal.

L'ensemble des emplacements réservés est cartographié et détaillé dans un atlas dédié annexé au dossier de PLUi.

Exemple d'une fiche d'un emplacement réservé dans l'atlas en annexe du PLUi



Renforcement des équipements publics et des services à la population

L'adaptation et le renforcement des équipements publics constituent un enjeu central pour les communes du territoire, soucieuses d'anticiper les évolutions démographiques et de garantir la qualité des services rendus à la population. Plusieurs emplacements réservés (4) visent ainsi à conforter les fonctions de centralité, notamment par exemple avec :

- L'extension du cimetière au Gâvre en réponse à une saturation progressive des capacités actuelles
- L'accueil de nouveaux services publics : pôle d'échange multimodal à Blain
- Aménagements légers de secteurs de loisirs à Bouvron avec la vallée de la Farinelais ou le secteur de la Carrière

Au-delà des projets identifiés, certains emplacements traduisent une logique de réservation stratégique à moyen ou long terme, permettant aux communes d'anticiper les besoins futurs sans compromettre la disponibilité foncière.

Gestion des circulations et du stationnement

La majorité des emplacements réservés (46) concerne des aménagements liés aux déplacements ou à l'organisation du stationnement. Ces projets visent à :

- Créer ou élargir des voies pour améliorer le maillage existant et renforcer la sécurité et la fluidité des circulations, en particulier dans les centralités et en entrée de bourg.
- Aménager des carrefours, des giratoires ou des accès sécurisés, en réponse à des problématiques locales d'enclavement ou de conflit d'usage.
- Mettre en œuvre ou requalifier des cheminements doux, des sentiers ou des liaisons piétonnes, pour restaurer l'accessibilité à certains secteurs et promouvoir les mobilités alternatives.
- Aménager des espaces de stationnement pour réguler les usages et accompagner les services publics.

Bien que leur nombre soit important, ces emplacements portent majoritairement sur des emprises de taille modeste. Ils répondent à des enjeux localisés tout en contribuant à une amélioration globale de la connectivité à l'échelle communale et intercommunale.

Gestion des réseaux et des infrastructures

Certains emplacements réservés (2) sont spécifiquement liés à la gestion des eaux usées et à la prévention des risques. Ils concernent la création de nouvelles conduites techniques dans une logique de sécurisation du réseau et d'adaptation aux exigences environnementales.

Ces équipements techniques sont indispensables à la résilience des communes face aux aléas climatiques, à la densification maîtrisée des tissus urbanisés et au respect des normes sanitaires.

Les emplacements réservés traduisent la volonté des communes de préserver les capacités d'action publique en matière d'équipements, de mobilité, de cadre de vie et de gestion durable. Ils témoignent d'une démarche d'anticipation foncière cohérente avec les objectifs du PLUi, tout en assurant un aménagement équilibré et soutenable du territoire. Leur inscription participe ainsi à garantir un développement harmonieux, respectueux des spécificités locales et des besoins futurs des habitants.

Libellé	Bénéficiaire	Nature	Surface m²
BL-01	Commune	Pole d'échange multimodal	10000
BL-02	Commune	Liaison douce	568.45
BL-03	Commune	Contournement Bouvron RN 171	713.75
BL-04	Commune	Aménagement de carrefour rue du 8 Mai	43.3
BL-05	Commune	Accès à la future extension de la ZA	608.76
BL-06	Commune	Accès	1656.23
BO-01	Commune	Poche de stationnement	471.78
BO-02	Commune	Gestion des eaux pluviales	2286.96
BO-03	Commune	Création de voirie, chemin piétonnier et entretien du ruisseau	6948.15
BO-04	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	1501.9
BO-05	Commune	Chemin piétonnier et deux-roues	3057.97
BO-06	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	3757.01
BO-07	Commune	Aménagement en loisirs de la vallée de la Farinelais	44120.85
BO-08	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	4329.23
BO-09	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	18661.25
BO-10	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	7441.73
BO-11	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	9903.8
BO-12	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	9305.31
BO-13	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	5704.72
BO-14	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	2927.11
BO-15	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	7000.21
BO-16	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	3094.42
BO-17	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	8336.44
BO-18	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	6756.2
BO-19	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	3711.82
BO-20	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	6903.86
BO-21	Commune	Elargissement de voie existante	1736.86
BO-22	Commune	Stationnement pour école privée (avenue de la Périgauderie)	428.75
BO-23	Commune	Gestion des eaux	6879.17
BO-24	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	517.68
BO-25	Commune	Transformation de l'ancienne voie ferrée en voirie douce	86194.97
BO-26	Commune	Cheminement piéton	283.91
BO-27	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	9882.18
BO-28	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	1194.5
BO-29	Commune	Aménagement en loisirs du secteur de la Carrière	91308.02
BO-30	Commune	Chemin piétonnier et deux-roues	2114.82
BO-31	Commune	Gestion des eaux pluviales du village	700.38
BO-32	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	13925.2
BO-33	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	11607.3
BO-34	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	10921.79
BO-35	Commune	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	14865.01
BO-36	Commune	Transformation de l'ancienne voie ferrée en voirie douce	37737.99
CH-01	Commune	Accès	94.59
CH-03	Commune	Accès	159.87
CH-04	Commune	Accès	1179.63
CH-05	Commune	Accès	436.97
CH-07	Commune	Accès	270.6
CH-08	Commune	Liaison douce, accès viaire, passage réseaux	264.31
CH-09	Commune	Accès	345.96
CH-10	Commune	Accès	431.93
CH-11	Commune	Accès	339.99
GA-01	Commune	Extension de cimetière	1216.05

Le bilan des prescriptions graphiques

Libellé de la zone	Surface occupée en ha / km linéaire, ou nombres
Le petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	225
Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	4,35ha
Patrimoine linéaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	1,41 km
Les boisements protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (EBC)	138,37ha
Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	46,48ha
Les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	1641,83km
Alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	11,41km
Les boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	5893,34ha
Arbres isolés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	6257
Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	1434,06ha
Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	13,85ha
Les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme	106
Les sentiers et cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	0,66km
Linéaire commercial à protéger souple au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme	1,25km

CHAPITRE 4 : LA COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LE SCOT

Compatibilité du PLUi avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire

Rappel réglementaire

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Centre Manche Ouest constitue un cadre de référence pour l'aménagement du territoire, auquel doivent se conformer, dans un rapport de compatibilité, les documents et opérations mentionnés aux articles L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme.

Sont notamment concernés par cette exigence :

- les plans de déplacements urbains (PDU),
- les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- **les plans locaux d'urbanisme (PLU) et plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi),**
- les cartes communales,
- les autorisations d'exploitation commerciale,
- les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- les zones d'aménagement différé (ZAD),
- les opérations d'aménagement ou foncières générant plus de 5 000 m² de surface de plancher,
- les réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant,
- etc.

La notion de compatibilité ne suppose pas une stricte conformité, mais implique que les documents subordonnés ne doivent pas contredire ni remettre en cause les orientations du DOO. Elle autorise une marge d'adaptation en fonction des spécificités locales et des enjeux propres au territoire du Pays de Blain Communauté.

Cette souplesse vise à garantir la cohérence d'ensemble de l'action publique en matière d'aménagement, tout en laissant place à une traduction adaptée aux réalités de terrain et aux dynamiques locales.

Règles et principes à respecter

L'analyse du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire en cours de révision (l'analyse porte sur le document arrêté) permet de situer le projet de PLUi Pays de Blain Communauté dans un cadre stratégique renouvelé, fondé sur une croissance maîtrisée, un rééquilibrage territorial et une attention renforcée aux capacités d'accueil, aux ressources et aux risques.

Chapitre et section du SCoT		Orientations SCoT associées	Articulation avec le PLUi – Le PLUi intègre cet objectif de la manière suivante
AXE 1 : Armature environnementale			
Chapitre 1 : Préserver et restaurer les capacités environnementales et paysagères	1.1. Respecter et valoriser les paysages emblématiques du territoire	Définir des règles de mise en valeur ou de préservation des paysages emblématiques, en les délimitant.	Le PADD prend en compte l'orientation du SCoT visant à respecter et valoriser les paysages emblématiques du territoire, car il identifie et protège les éléments structurants (forêt, canal, bocage, châteaux, vallées) et fixe des principes de préservation et d'insertion paysagère et patrimoniale dans les futurs projets Le règlement du PLUi répond à l'orientation du SCoT visant à respecter et valoriser les paysages emblématiques du territoire. Les dispositions générales imposent la préservation des entités paysagères et naturelles structurantes, notamment les haies, boisements, ripisylves et vallées. Le zonage des secteurs agricoles et naturels (A et N) encadre fortement les possibilités de construction pour limiter les atteintes au paysage. Dans les zones urbaines, les règles d'implantation, de gabarit et de végétalisation contribuent à assurer une insertion paysagère des nouveaux projets. Les prescriptions graphiques identifient et protègent

			les espaces boisés classés (EBC), les haies et alignements d'arbres à conserver, ainsi que les cônes de vue et perspectives paysagères. Enfin, les OAP thématiques "Paysage", "Patrimoine" et "TVB" accompagnent le règlement en précisant les orientations de mise en valeur et de protection du cadre paysager
	1.2.Protéger et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux • 1.2.1. Préserver et renforcer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue • 1.2.2. Protéger et ralentir le cycle de l'eau	• Appliquer la séquence Eviter, Réduire, Compenser, avec une priorité donnée à l'évitement • Décliner la Trame Verte et Bleue à une échelle plus fine, au regard des expertises réalisées localement • Mettre en place une OAP thématique Trame Verte et Bleue et/ou des OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux • Concernant les réservoirs de biodiversité majeurs, il convient de : Protéger de toute artificialisation les réservoirs de biodiversité • Concernant les réservoirs de biodiversité complémentaires, il convient de : Assurer et justifier la compatibilité des projets d'urbanisation projetés au sein des réservoirs et corridors écologiques complémentaires, • Maintenir de la fonctionnalité des corridors écologiques • Respecter en priorité le principe de continuité des milieux. Maintenir la perméabilité écologique. En cas de destruction d'une continuité écologique, identifier, créer ou	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à protéger et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux, car il protège et valorise la Trame Verte et Bleue, sécurise les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, protège les zones humides et les captages d'eau potable, et prévoit la gestion durable de l'eau et la désimperméabilisation des sols. Le règlement reprend la séquence Éviter – Réduire – Compenser, en donnant la priorité à l'évitement. La TVB a été travaillée à l'échelle de l'EPCI. Une OAP TVB a été réalisée. La forêt du Gâvre en tant que réservoir de biodiversité majeur a été identifié en tant que tel. La TVB identifie également des réservoirs de biodiversité appelé complémentaires. Les corridors ainsi que leurs zones tampons ont été cartographiées et inscrits dans l'OAP TVB. Le règlement identifie et protège, dans ses prescriptions graphiques, des éléments paysagers et écologiques (zones humides, haies, boisements, mares) qui assurent la continuité des milieux et contribuent à la Trame Verte et Bleue. L'OAP thématique TVB vient compléter cette traduction en fixant des orientations

		restaurer une continuité compensation • Le SCoT Nantes Saint-Nazaire recommande également de : Intégrer à la Trame Verte et Bleue un volet relatif à la pollution lumineuse. • Limiter la constructibilité au sein des périmètres (immédiats, rapprochés et éloignés) de protection de captage d'eau potable • Protéger les éléments du patrimoine rural et agricole favorables à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement du cycle de l'eau • Evaluer la capacité de mutation et de densification des espaces urbanisés et le développement de l'urbanisation • Sur les secteurs non équipés en assainissement collectif : Conditionner l'implantation de constructions nouvelles, privilégier l'infiltration des eaux usées après traitement, limiter la constructibilité • Intégrer en annexe des documents d'urbanisme un zonage d'assainissement des eaux usées et un zonage eaux pluviales (élaboré ou mis à jour concomitamment à l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme) • Imposer le principe du "zéro rejet" aux réseaux d'eaux pluviales lorsque les caractéristiques du sol et du sous-sol le permettent : • Intégrer aux documents graphiques des documents d'urbanisme, les inventaires zones humides.	de protection des corridors. L'OAP Paysage complète en renforçant la protection des ripisylves, haies et vallées qui sont aussi des réservoirs de biodiversité. L'OAP aborde la question de la pollution lumineuse au sein de son orientation 6. Les articles sur la gestion de l'eau imposent de privilégier l'infiltration à la parcelle lorsque les sols le permettent, de limiter les rejets dans les réseaux publics et rechercher des solutions alternatives. Les zones humides sont expressément protégées : la destruction ou la dégradation de leurs fonctionnalités est interdite, avec possibilité de compensation seulement en dernier recours et sous conditions strictes en lien avec les dispositions du SAGE. Les documents graphiques localisent et protègent : • les zones humides inventoriées, • les espaces boisés classés (EBC) et haies Dans les zones A et N, toute urbanisation nouvelle est très limitée, ce qui permet de protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Les bandes riveraines et zones proches des cours d'eau sont inconstructibles (sauf exceptions), contribuant à préserver la perméabilité écologique et le ralentissement du cycle de l'eau. Les périmètres de captage d'eau potable sont identifiés au règlement
--	--	--	---

		• Adopter la démarche Eviter, Réduire, Compenser en précisant les dispositions réglementaires applicables aux zones humides conformément aux prescriptions des SAGE en vigueur. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées : Eviter la destruction ou la dégradation des zones humides et de leurs fonctionnalités, réduire et limiter les impacts, s'ils n'ont pu être évités, sur les zones humides, À défaut, en cas d'impact résiduel, à titre exceptionnel et lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été étudiées, prévoir les mesures compensatoires • Prévoir une protection renforcée pour les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau • Limiter la constructibilité et l'imperméabilisation des bandes riveraines non urbanisées (sauf exceptions) • Reprendre les espaces de mobilité fonctionnels de l'estuaire de la Loire, lorsqu'ils auront été délimités par le SAGE, et les intégrer au règlement graphique des documents d'urbanisme locaux • Définir des règles d'aménagement et d'occupation des sols limitant le remblaiement, l'aménagement et l'artificialisation des espaces de mobilité fonctionnels de l'estuaire	graphique et sont tenus de respecté les arrêtés en vigueurs. Dans les secteurs non équipés en assainissement collectif, la constructibilité est conditionnée à la faisabilité d'un assainissement non collectif adapté, ce qui limite l'exposition des milieux.
--	--	--	---

		-Interdire la création de plans d'eau sur les bassins versants vulnérables	
	1.3. Atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050	Afin de tenir compte des efforts passés et des spécificités territoriales, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces ont fait l'objet d'une répartition ajustée pour la période 2021-2030. Le SCOT définit pour la période 2021-2030, la trajectoire de sobriété foncière, en cohérence avec la loi Climat et Résilience de 48,5% pour le Pays de Blain Communauté.	Le PADD planifie un changement de modèle d'aménagement du territoire pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN en 2050 avec les objectifs suivants par période décennale à horizon 2040 : 2021-2030 en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière et en se fixant comme objectif de diminuer d'environ 50 % la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2011-2021 soit une enveloppe foncière de 30 ha maximum. 2031-2040 en poursuivant les efforts de sobriété foncière avec un objectif de réduction de 75% du rythme de l'artificialisation par rapport à la période 2011-2021, soit une enveloppe foncière de 15 ha maximum.
	1.4. Planifier la gestion économe des ressources naturelles et agricoles	- Dans le cadre des constructions neuves, imposer ou inciter la mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, eaux grises ou eaux usées pour des usages compatibles avec l'utilisation d'eau non potable et dans le respect des règles sanitaires - Cartographier les Espaces Agricoles Pérennes en identifiant les espaces cultivés présentant un enjeu de préservation, et garantir leur classement en zone agricole ou naturelle - Réduire et justifier les consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers en cohérence avec la trajectoire de sobriété foncière	Le PLUi à travers les principes généraux appliqués aux OAP sectorielles incite à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en encourageant d'une part son infiltration dans le sol par des revêtements perméables (également le règlement écrit impose un pourcentage d'espace perméable selon la zone) et d'autre part en autorisant la récupération et le stockage des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire). Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée. Le PADD reprend l'objectif de pérennisation de 11 500 hectares

		Intégrer les carrières existantes, les projets d'ouverture de nouvelles et/ou d'extension de carrières en reportant au règlement graphique des documents d'urbanisme un secteur de protection de la richesse du sol et du sous-sol Prévoir les espaces indispensables à l'implantation d'équipements de gestion et recyclage des déchets (collecte, tri, stockage, valorisation, élimination)	d'espaces agricoles. Le règlement graphique du PLUi cartographie en zone agricole ou naturelle tous les espaces cultivés. La zone A et N du PLUi représente 96,56% du territoire. Le PADD planifie un changement de modèle d'aménagement du territoire pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN en 2050 en autorisant 30 hectares entre 2021 et 2030 et 15 hectares jusqu'en 2050. Chaque secteur de projet prenant place sur une parcelle non consommée (ex : STECAL, ER, OAP) sont justifiés par des besoins effectifs. Le territoire du Pays de Blain Communauté n'est pas concerné par des carrières existantes en activité. Le règlement du PLUi impose pour les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation ainsi que pour toute construction à destination d'habitation comprenant plus de 10 logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
y	2.1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre 2.1.1. Maîtriser la demande en énergie 2.1.2. Développer et encadrer la production d'énergies renouvelables et de récupération	• Estimer les potentiels locaux et identifier les zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables • Prévoir les dispositions nécessaires à la constitution de réserves foncières • Faciliter l'implantation du photovoltaïque par des règles d'urbanisme adaptées • Privilégier l'implantation au sein des espaces déjà artificialisés	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, car il prévoit l'amélioration de la performance énergétique du bâti, privilégie l'implantation du solaire et des autres énergies renouvelables sur les espaces déjà artificialisés, encadre l'éolien et la méthanisation, et soutient le développement des filières locales de chaleur renouvelable Le règlement n'identifie pas de zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables, mais il

		• Favoriser l'implantation des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture • Généraliser l'implantation de panneaux photovoltaïques pour les constructions neuves, • Dans le cas des panneaux photovoltaïques à implanter sur des bâtiments agricoles : • Limiter l'implantation au sein des espaces non artificialisés aux cas suivants : Les terres incultes, Les sols pollués, L'agrivoltaïsme • Permettre l'implantation des unités de méthanisation agricole • Permettre l'implantation des unités de méthanisation collectives • Localiser des zones d'exclusion pour l'implantation d'unités de méthanisation collectives.	ouvre la possibilité d'implanter des équipements de production d'EnR dans plusieurs zones sous conditions. Le règlement prévoit la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, y compris sur bâtiments agricoles, avec un encadrement visant à limiter leur impact paysager. Le règlement permet l'implantation d'unités de méthanisation en zone agricole. En revanche, il ne définit pas de zonage d'exclusion explicite, mais les contraintes de protection des zones humides, du bocage, ect. fonctionnent comme des zones de limitation.
	2.2.Préserver et augmenter les capacités naturelles de stockage et de captation carbone • 2.2.1. Augmenter le couvert végétal en s'appuyant sur le maillage existant • 2.2.2. Développer des pratiques agricoles respectueuses de la ressource en eau et des sols	<i>Le SCoT recommande d'éviter l'artificialisation des zones préférentielles d'augmentation du couvert végétal et, à défaut, de réduire les impacts en maintenant ou développant haies, canopée et couvert végétal dans les projets.</i>	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à préserver et augmenter les capacités naturelles de stockage et captation carbone, car il protège les puits de carbone du territoire (agriculture, haies, boisements), prévoit l'augmentation du couvert végétal dans les projets urbains, et soutient la transition agricole vers des pratiques respectueuses des sols et de l'eau. Le règlement identifie et protège, dans ses prescriptions graphiques, des éléments paysagers et écologiques qui assurent le stockage de carbone : les haies, boisements, ripisylves et zones humides sont repérés et des règles sont associées via les prescriptions graphiques.

			Le règlement renforce également le couvert végétal en imposant un coefficient minimal d'espaces verts et perméables dans les zones urbaines (par exemple 40 % en UB), et en prévoyant des marges de recul végétalisées autour des mares et cours d'eau. Ces prescriptions contribuent à maintenir une canopée et des surfaces végétalisées favorables au stockage de carbone. Les OAP Paysage et TVB accompagnent cette orientation en encourageant le maintien des haies, l'augmentation de la place de l'arbre en ville et la renaturation des lisières urbaines. Elles prévoient également la valorisation des prairies, ripisylves et continuités bocagères, qui jouent un rôle direct dans la captation carbone et la préservation des sols. Le règlement encadre enfin l'urbanisation en zones agricoles et naturelles (A et N), en limitant les possibilités de construction afin d'éviter l'artificialisation des espaces contribuant au stockage de carbone. En zone agricole, seules les constructions liées à l'exploitation sont permises, et elles doivent respecter des prescriptions paysagères.
Chapitre 3 : Améliorer la qualité du cadre de vie pour des espaces publics favorables à la santé des habitants	3.1.Concevoir des espaces publics de qualité, conciliant qualité urbaine et densité 3.1.1. Aménager des espaces publics fonctionnels et qualitatifs favorisant des comportements de vie sains pour les individus	- Conserver ou créer des espaces publics et de respiration pour les habitants - Intégrer une gestion durable des eaux pluviales en développant les solutions générant des écobénéfices - Identifier les modes de déplacements existants ou à favoriser	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à concevoir des espaces publics de qualité, car il prévoit des aménagements urbains favorables à la santé et aux mobilités douces, renforce la nature en ville et la végétalisation, et encourage des formes urbaines qualitatives conciliant densité, mixité et gestion durable des eaux pluviales.

	• 3.1.2. Maintenir, renforcer et développer la nature en ville • 3.1.3 Encourager les formes urbaines et architecturales qualitatives, favorables aux interactions sociales et plus économes en foncier	• Préserver les éléments du couvert végétal et les milieux humides • Définir des modalités d'augmentation de la présence de l'arbre et du couvert végétal • Zones préférentielles de renaturation (cf. 1.3.4. Définir les critères pour une stratégie commune de renaturation) et en privilégiant des espaces de pleine terre • Veiller à la bonne répartition des espaces verts et de nature en ville et à leurs conditions d'accessibilité • L'ensemble de ces principes peuvent intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à l'adaptation aux effets du changement climatique.	Le règlement impose, dans les zones urbaines (UA, UB, 1AU...), des coefficients minimaux d'espaces verts et perméables ainsi que des obligations de plantations. Ces prescriptions garantissent la présence de pleine terre, la création d'espaces de respiration et le maintien d'un couvert végétal au sein des projets. Le règlement prévoit également des dispositions relatives à la gestion durable des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation, dispositifs de rétention ou d'infiltration adaptés. Ces règles permettent de concilier adaptation au changement climatique et amélioration de la qualité urbaine. Les prescriptions graphiques identifient et protègent les zones humides, boisements et les haies qui contribuent à la qualité paysagère et à la nature en ville. Elles garantissent que les aménagements urbains s'inscrivent dans une continuité écologique et paysagère. Les OAP Paysage et TVB renforcent ces orientations en encourageant la renaturation des tissus urbains, le développement de la trame arborée. Elles précisent aussi l'importance de préserver et de renforcer les continuités écologiques en milieu urbanisé. Enfin, le règlement encadre les formes urbaines par des prescriptions sur les gabarits, implantations et espaces collectifs, afin d'assurer une densité compatible avec la qualité des espaces publics. Les OAP thématiques (Paysage, Patrimoine) fixent des orientations complémentaires pour
--	--	---	--

			des projets qualitatifs et intégrés dans leur environnement.
	3.2.Limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions	• Restreindre les usages et occupations des sols dans les zones dont les sols sont potentiellement pollués • Identifier les secteurs ayant une présomption avérée de sources de nuisances ou de pollutions • Conditionner la constructibilité et les usages • Identifier une zone tampon autour des sources de nuisances et de pollution • Intégrer des modalités de protections adaptées	Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux nuisances et pollutions, car il prévoit d'écarter l'urbanisation des secteurs exposés et de réduire les nuisances par des aménagements qualitatifs, même s'il ne mentionne pas spécifiquement l'identification de zones tampons ou de sols pollués Le règlement conditionne la constructibilité dans les zones exposées à des risques ou nuisances. Ainsi, les secteurs identifiés au titre des risques naturels ou technologiques (zones inondables, périmètres de sécurité liés aux servitudes, secteurs proches d'infrastructures génératrices de nuisances) sont soumis à des limitations strictes, voire à l'interdiction de construire. Le règlement précise également que les projets doivent être compatibles avec les servitudes existantes, ce qui permet d'écarter certaines implantations dans les zones à risques ou à pollutions connues. Les dispositions générales rappellent les secteurs soumis à des nuisances soit l'existence de sites et sols pollués et les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. Les prescriptions graphiques intègrent par ailleurs des protections spécifiques : zones humides, haies, boisements et ripisylves. Ces éléments assurent un rôle de filtre et de tampon écologique, contribuant

			indirectement à réduire l'exposition aux pollutions (air, bruit, eau). Les OAP Paysage et Patrimoine accompagnent ces règles en fixant des orientations qualitatives pour limiter l'exposition aux nuisances, par exemple via le traitement des lisières, la création d'espaces tampons végétalisés et la requalification des abords d'activités.
	• 3.3.Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale afin d'améliorer les ambiances et le cadre de vie • 3.3.1. Valoriser l'identité des lieux • 3.3.2 Améliorer la qualité des paysages et des ambiances urbaines des centralités et des espaces d'interface ou de transition	• Identifier et localiser les éléments de paysages • Protéger la zone de sensibilité de bordure de marais • Dans les secteurs en renouvellement urbain, favoriser une implantation du bâti respectant • Assurer un traitement qualitatif des lisières urbaines	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à favoriser l'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale, car il protège et valorise le patrimoine bâti et paysager identitaire, améliore la qualité des centralités et des entrées de ville, et définit des principes d'insertion et de traitement qualitatif des lisières urbaines. Le règlement identifie et protège, via ses prescriptions graphiques, des éléments paysagers structurants : haies, boisements, ripisylves, zones humides, mais aussi espaces boisés classés (EBC). Leur maintien est rendu obligatoire, ou leur suppression conditionnée. Cette identification constitue une réponse directe à la nécessité de valoriser les paysages et de maintenir l'identité des lieux. Le règlement encadre également l'insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans les zones urbaines : règles de gabarit, d'implantation, de densité et d'espaces verts. Ces dispositions garantissent une meilleure qualité urbaine dans les secteurs de renouvellement et assurent que le bâti respecte les formes urbaines existantes.

			Les prescriptions relatives aux zones A et N participent aussi à la préservation des interfaces entre urbain et rural : l'urbanisation y est strictement limitée, ce qui favorise des transitions plus qualitatives et protège les paysages agricoles et naturels. Les OAP Paysage et Patrimoine complètent ces mesures. L'OAP Paysage fixe des orientations pour le traitement qualitatif des lisières, l'intégration des extensions et la mise en valeur des entrées de ville et des espaces de transition. L'OAP Patrimoine localise et précise la valorisation des éléments bâtis identitaires, contribuant à l'affirmation de l'identité des lieux.
Chapitre 4 : Prévenir les risques pour la sécurité des habitants	4.1.Prévenir les risques liés aux inondations dans un souci d'adaptation au changement climatique	• Intégrer les dispositions des outils de connaissance et de gestion du risque • Définir à l'appui des outils de connaissance • Dans les secteurs identifiés comme présentant un risque d'inondation et de submersion marine, il convient de Prendre en compte le risque d'inondation • Sur les fonciers concernés par des aléas faibles d'inondation, il est recommandé de ne pas implanter : équipements ou installations nécessaires à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre, ICPE, ... • Pour le risque submersion, le SCoT recommande en l'état de la connaissance d'identifier les secteurs ou les activités potentiellement menacés par la montée du niveau de mer	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à prévenir les risques liés aux inondations, car il interdit ou encadre strictement l'urbanisation dans les zones exposées, préserve les zones d'expansion des crues et limite l'imperméabilisation. Le risque de submersion marine n'étant pas concerné sur le territoire, cet aspect n'est pas repris. Le règlement prend en compte les secteurs exposés aux risques d'inondation en conditionnant la constructibilité dans les zones concernées. Les dispositions générales rappellent le risque et les deux sources de données connues à ce jour. Les prescriptions graphiques localisent les zones humides et bandes riveraines, où la constructibilité est limitée ou interdite. Ces marges de recul

			contribuent à préserver des zones d'expansion des crues et à réduire l'exposition au risque. Dans les zones urbaines, le règlement encadre l'imperméabilisation et impose des dispositifs de gestion des eaux pluviales par infiltration ou rétention, ce qui participe à limiter les effets d'aggravation des inondations dans un contexte de changement climatique. Les OAP thématiques (TVB et Paysage) renforcent cette approche en prévoyant la protection et la restauration des continuités écologiques liées à l'eau (ripisylves, vallées, mares), pouvant jouer un rôle d'amortisseur naturel des crues et contribuant à la résilience du territoire.
	4.2. Prévenir les autres risques naturels	• Pour contribuer à l'atteinte de ces objectifs, il convient de prendre en compte dans les choix d'aménagement les risques (l'activité sismique, feux de forêts et de tourbe, aux mouvements de terrain, effondrement de cavités, radon, données disponibles localement, ...) • De limiter le risque incendie via un urbanisme réfléchi	Le PADD respecte partiellement l'orientation du SCoT visant à prévenir les autres risques naturels, car il prend en compte le risque incendie en encadrant l'urbanisation à proximité des massifs forestiers et limite l'exposition globale aux risques, mais ne traite pas explicitement des autres aléas tels que sismicité, cavités, mouvements de terrain ou radon. Le règlement prend en compte le risque incendie en rappelant le risque dans les dispositions générales. La forêt du Gâvre fait l'objet d'une attention particulière de la part du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). Il rappelle également les risques suivants : risque sismiques, retrait-gonflement des argiles, radon.

	4.3.Prévenir les risques technologiques, industriels et liés au transport de matières dangereuses	• Respecter les PPRT <i>Le SCoT prévoit de respecter les PPRT et servitudes associées, et de maîtriser l'urbanisation à proximité des établissements à risques majeurs (SEVESO)</i>	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à prévenir les risques technologiques, industriels et liés au transport de matières dangereuses, car il prévoit d'écarter l'urbanisation des secteurs générateurs de risques et de limiter l'exposition des populations. L'absence de PPRT ou d'établissements SEVESO sur le territoire explique que ces outils ne soient pas mentionnés dans le PADD. Le règlement dans ses dispositions générales rappelle le risque lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) et les axes routiers concernés ainsi que le risque lié aux canalisations de transport de gaz.
AXE 2 : Armature territoriale			
Chapitre 1 : Tendre vers une armature territoriale multipolarisée	1.1.Définition de l'armature territoriale	• Intensifier le développement urbain à proximité des équipements structurants de mobilités (gare, arrêt de transports en commun à haut niveau de services) constituant des lieux d'intermodalités à enjeux d'intensification urbaine • Permettre aux habitants d'accéder aux services pour les besoins du quotidien en mobilité active • Prioriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers • Prioriser le développement urbain à l'intérieur de la tâche consommée plutôt qu'en extension urbaine	Le PLUi du Pays de Blain Communauté décline l'armature urbaine dans son PADD conformément aux orientations du SCOT en plaçant Blain comme pôle structurant où le nombre de logement à produire est le plus important, Bouvron comme pôle secondaire et Le Gâvre et La Chevallerai comme pôles de proximité. Afin de ne pas favoriser le mitage, la constructibilité dans les hameaux et villages (zone UC1 et UC2) est très limitée. La trajectoire de production de logements retenue dans le cadre du PLUi du Pays de Blain Communauté s'inscrit dans une logique de sobriété foncière en privilégiant une mobilisation prioritaire du tissu urbain existant. Le PADD cible à minima l'accueil de 50 % des objectifs intercommunaux de production de

			logements au sein des espaces déjà urbanisés.
	1.2.Favoriser l'intensification urbaine 1.2.1. Des centralités porteuses de la vitalité du territoire	- Faire des centralités les lieux privilégiés pour la production de logements et l'accueil de l'emploi dans les conditions définies au Chapitre 3.2.1. Privilégier l'implantation des activités présentes, productives et de l'économie dite « métropolitaine ordinaire* » au sein des centralités de l'Axe 2 - Implanter préférentiellement le commerce en centralité - Rechercher la mixité fonctionnelle dans les tissus urbains commerciaux et tertiaires - Faire de l'offre en équipements et services un support à la vitalité des centralités - Renforcer l'offre de service de proximité par la préservation de commerces et services essentiels dans les centralités et les villages	Dans le cadre de son PLUi, le Pays de Blain Communauté s'est donné pour ambition de maintenir la vitalité de l'ensemble de ses centralités, en veillant tout particulièrement à renforcer leur dynamisme commercial. À ce titre, le projet de territoire inscrit des périmètres de protection du commerce afin de préserver les fonctions de centralité, et encadre les implantations commerciales à travers une réglementation adaptée des destinations et sous-destinations des constructions. Le PLUi privilégie ainsi l'installation des commerces au sein des centralités identifiées (zone Ua).
	1.2.2. Prioriser la remobilisation du parc existant au sein des espaces urbanisés	Concerner les documents stratégiques communautaires (Programme Local de l'Habitat (PLH) et plan climat air énergie territorial (PCAET))	
	1.2.3. Prioriser le développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés	Connaître les gisements et identifier le potentiel de foncier disponible et la capacité de production de logements au sein des espaces urbanisés à court, moyen et long terme	Un travail de potentiel foncier en dents creuses a été effectué sur le territoire du Pays de Blain Communauté et a permis de dégager 13ha de potentiels soit 507 logements

			à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine.
	1.2.4 Une intensification urbaine autour des lieux d'intermodalité en centralité	Identifier les lieux d'intermodalité et y définir un périmètre de projet cohérent selon les usages et les fonctions urbaines représentées ou attendues, prenant en compte la proximité d'une desserte en transport en commun structurant (gare, arrêt de lignes à haut niveau de service).	Le PLUi identifie un futur lieu d'intermodalité via un emplacement réservé à Blain pour la réalisation d'un pôle multimodal en entrée de ville.
	1.3. Limiter l'extension urbaine en consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers	<i>Le SCoT fixe l'objectif de limiter et justifier les extensions urbaines en veillant à leur continuité avec les espaces déjà urbanisés, à leur bonne desserte par les réseaux et les mobilités, et à leur compatibilité avec l'armature territoriale. Les projets doivent prendre en compte les contraintes agricoles, environnementales, paysagères et de risques, afin de préserver l'équilibre urbain et la consommation économe de l'espace.</i>	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à limiter l'extension urbaine et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, car il fixe une trajectoire de réduction de l'artificialisation, privilégie le renouvellement urbain et la densification, encadre strictement les extensions en cohérence avec l'armature territoriale, et prend en compte les contraintes agricoles, environnementales et paysagères. Le règlement limite la constructibilité en zones A (agricoles) et N (naturelles). Cela permet de restreindre l'urbanisation diffuse et de préserver le caractère agricole et naturel de ces zones. Dans les zones urbaines et à urbaniser (AU), le règlement encadre l'implantation des constructions de manière à garantir la continuité avec les tissus existants, à limiter l'étalement et à assurer la desserte par les réseaux. Les articles relatifs aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité imposent des conditions de raccordement ou, à défaut, la faisabilité d'un assainissement adapté.

			Les prescriptions graphiques localisent et protègent des éléments structurants tels que les zones humides, boisements, haies et cours d'eau. Ces contraintes viennent limiter les extensions urbaines et imposent une prise en compte environnementale dans tout projet.
	2.1. Une responsabilité partagée de la production de logements, à tous les niveaux de l'armature territoriale • 2.1.1. Prioriser la remobilisation du parc existant • 2.1.2. Assurer une production de logements suffisante à l'échelle des intercommunalités en s'appuyant sur une trajectoire de multipolarisation en 3 périodes décennales • 2.1.3. Réaffirmer et renforcer les objectifs de production de logements sociaux et abordables • 2.1.4. Accompagner le parcours résidentiel des ménages en diversifiant les typologies de logements • 2.1.5. Concilier sobriété foncière et qualité urbaine par une densité adaptée et modulée 2.2. Une transformation du parc de logements à la	• Permettre, par des règles architecturales, urbaines et paysagères, voire faciliter • Préservant la santé et recherchant la qualité de vie des habitants • Répondant à une ambition de performance énergétique et environnementale renforcée • Décliner dans les documents sectoriels des intercommunalités les objectifs chiffrés de rénovation énergétique du parc de logements • Permettre la rénovation énergétique des logements existants	Le PADD respecte l'orientation du SCoT en matière de logement, car il fixe une trajectoire chiffrée de production en cohérence avec l'armature territoriale, renforce la production de logements sociaux et abordables, diversifie les typologies pour accompagner les parcours résidentiels, et concilie densité et qualité urbaine. Il prévoit également la rénovation du parc existant, l'amélioration de sa performance énergétique, et encourage le recours aux matériaux biosourcés et au réemploi. Le règlement autorise la constructibilité principalement dans les zones urbaines et à urbaniser ce qui permet de concentrer la production de logements en continuité des centralités. Cette logique contribue à limiter l'étalement et à respecter une organisation multipolaire du développement. Le règlement encadre les formes urbaines par des prescriptions sur les gabarits, implantations et espaces verts, ce qui permet de concilier sobriété foncière et qualité urbaine. Les OAP sectorielles encadrent les zones à urbaniser et prévoient des formes d'habitat diversifiées (collectif, intermédiaire, individuel groupé), ce

	hauteur des enjeux de santé, sociaux et climatiques • 2.2.1. Faire preuve d'une ambition renforcée en matière de performance et de confort des logements neufs pour les habitants • 2.2.2. Améliorer la performance énergétique, le confort et l'adaptation au changement climatique du parc de logements existants • 2.2.3. Intégrer massivement le recours aux matériaux biosourcés et géosourcés dans la construction et la rénovation • 2.2.4. Généraliser la déconstruction sélective à l'horizon 2040		qui répond à l'objectif de parcours résidentiel varié. Le règlement contribue indirectement à la qualité des logements en imposant des conditions d'implantation, de volumétrie et de végétalisation qui favorisent le confort urbain. En revanche, le règlement n'intègre pas d'obligations explicites concernant la performance énergétique, l'usage de matériaux biosourcés, ni la déconstruction sélective. Les OAP insistent sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale des opérations (exigence d'intégration, traitement des espaces extérieurs, gestion durable des eaux pluviales), ce qui contribue à améliorer le confort et la résilience des logements. Elles visent ainsi à préserver la santé et la qualité de vie des habitants, en cohérence avec le SCoT.
Chapitre 3 : Développer une économie diversifiée, favorable à l'emploi	3.1.Maintenir la robustesse des filières économiques du territoire et les accompagner dans la transition écologique et énergétique	3.1.1 : non concerné	

	• 3.1.1. Soutenir les acteurs historiques des filières de l'économie maritime, industrielle et portuaire dans leur transition énergétique et écologique • 3.1.2. Consolider et structurer la filière de la construction autour des enjeux de rénovation, du réemploi et du recours aux matériaux durables • 3.1.3. Soutenir les initiatives et les filières professionnelles des métiers du lien, de la santé, de l'action sociale, de l'économie sociale et solidaire et de la culture • 3.1.4. Pérenniser et développer une agriculture durable garantissant une production alimentaire locale et de qualité • 3.1.5. Conforter les conditions favorables aux tourisms balnéaire, culturel, d'affaires, industriel et liés aux événements sportifs, et appuyer le développement du tourisme vert • 3.1.6. Mettre en adéquation les formations avec les besoins des filières du	• Prévoir des règles architecturales, urbaines et paysagères permettant et/ou facilitant (par le moyen de règles alternatives par exemple) la rénovation énergétique du parc tertiaire tout en veillant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des projets • Définir des règles renforcées en matière de performance énergétique des locaux tertiaires neufs	Le PLUi prévoit des règles alternatives concernant l'implantation des bâtiments économiques afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur
		3.1.3 Prévoir les besoins immobiliers ou fonciers (réserver les fonciers disponibles) pour accueillir ces activités, services et équipements dans les centralités	Pas de besoin immobiliers ou fonciers identifié sur le territoire pour accueillir ces activités.
		3.1.4 • Autoriser les nouvelles constructions et installations liées à l'activité agricole sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité de production agricole et qu'elles respectent les règles d'urbanisme en vigueur • Autoriser les logements de fonctions en zone agricole sous réserve que la présence permanente de l'agriculteur sur l'exploitation soit nécessaire, le logement soit implanté à proximité immédiate du lieu de production justifiant la nécessité, ou en continuité d'un groupement bâti (agglomération, village ou hameau), le nombre et la taille du/des logement(s) de fonction soient limités • Autoriser les changements de destination en zone agricole ou naturelle, en	Le PLUi encadre strictement les constructions autorisées en zone agricole. Sont autorisées les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole. Les constructions à usage de logement de fonction sont autorisées au titre de la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation agricole et sont limitées dans leur surface de plancher (150m²). Les changements de destination ont tous fait l'objet d'un recensement sur le terrain par les communes. Ils ont ensuite été vérifiés et filtrés par les critères du SCOT repris dans le PLUi. Le règlement autorise la diversification des exploitations agricoles, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités

	territoire pour favoriser l'accès et le retour à l'emploi	précisant les destinations de construction concernées, à condition de réaliser un inventaire exhaustif s'appuyant sur une analyse préalable des critères (cf critères détaillés dans le SCOT) • Limiter les extensions des constructions inventoriées comme étant susceptibles de changer de destination • Autoriser les activités de diversification des exploitations agricoles	agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation.
		3.1.5 Il convient de favoriser l'offre touristique dans sa diversité, notamment en autorisant : • L'offre touristique en milieu rural • Les logements des emplois saisonniers	Le PLUi du Pays de Blain Communauté prévoit de développer le secteur du port de Blain comme secteur touristique du territoire en instaurant notamment un sous zonage spécifique Up ainsi qu'un linéaire commercial spécifique favorisant la vitalité de ce secteur.
		3.1.6 • L'accessibilité aux sites de formation par les transports collectifs structurants et performants et en modes de déplacements actifs • L'offre renforcée en logements étudiants à loyer abordable • Les besoins immobiliers et fonciers favorisant le déploiement de l'offre de formation	Le règlement prévoit dans les centralités une garantie de mixité sociale avec 20% de logements locatifs aidés dans les opérations d'aménagement de 15 logements. Le PLUi identifie un STECAL pour un projet de réhabilitation d'une grange en centre de formation pour le réseau « invitation à la ferme » pour des formations, réunions ou séminaires pour les agriculteurs membres du réseau.
	3.2.Conforter l'armature territoriale par l'économie • 3.2.1. Privilégier l'implantation des activités présentielle, productives et de l'économie dite « métropolitaine »	• Pour contribuer à l'atteinte de ces objectifs, il convient d'autoriser voire inciter la mixité fonctionnelle dans les centralités, d'exclure des centralités les activités productives susceptibles de générer des risques et des nuisances • Déterminer et justifier les besoins en foncier pour	Le PLUi du Pays de Blain Communauté s'est attaché à favoriser la mixité fonctionnelle des centres-villes et des centres-bourgs, afin de maintenir et renforcer la vitalité locale ainsi que l'animation du territoire (par exemple par l'application de linéaires commerciaux). En dehors des zones Ua, les implantations de commerces sont fortement encadrées. Le règlement écrit exclut par ailleurs des

	ordinaire » au sein des centralités • 3.2.2. Intensifier le foncier et les usages pour renouveler et réinventer les zones d'activités économique (ZAE) d'aujourd'hui et de demain • 3.2.3. Encadrer le développement des zones d'activités	l'accueil des activités économiques en tenant compte des objectifs de sobriété foncière du SCoT • Définir des règles architecturales, urbaines et paysagères contribuant à l'optimisation du foncier économique et à la densification du bâti • Définir des conditions d'implantations permettant de réduire les îlots de chaleur et favorisant la végétalisation • Encadrer l'implantation des constructions à destination d'habitat au sein des zones et sites d'activités en privilégiant les logements répondant à un besoin directement lié au fonctionnement de la zone (sécurité...) • Limiter l'implantation des activités de bureau (tertiaire), de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtellerie, d'hébergements touristiques et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Délimiter, le cas échéant, les périmètres dédiés aux activités tertiaires et/ou de services au sein des zones et sites d'activités concernés • Définir, le cas échéant, les conditions de mixité fonctionnelle du bâti	centralité les activités susceptibles de générer des nuisances en autorisant seulement pour les sous destinations « industrie et entrepôt » les extensions de constructions existantes sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire. Le territoire a choisi de sanctuariser les zones d'activité économique existantes et d'orienter une partie de l'enveloppe foncière vers l'aménagement de nouveaux parcs d'activités, soutenant ainsi le développement économique structurant du territoire. Concernant les zones d'activités existantes le règlement écrit définit des règles permettant leur densification par exemple en ne réglementant pas de recul par rapport aux emprises publiques ou voie et en autorisant une implantation en limite parcellaire ou encore en ne déterminant pas de hauteur maximale autorisée. Afin de réduire les îlots de chaleur et de favoriser la végétalisation, le règlement écrit impose un pourcentage d'espace perméable de 20% de l'unité foncière et les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige ou d'une haie avec des essences diverses par tranche de 150 m² d'espaces libres. L'implantation d'activité de service avec accueil de clientèle est interdite en zone Ue sauf dans certains périmètres restreints (UEa). Les constructions et installations nouvelles à destination de bureau
--	--	--	---

			sont autorisées à condition qu'une activité productive (UE) ou commerciale (UEc) soit installée au rez-de-chaussée.
	3.3.Concentrer et encadrer le commerce dans ses localisations préférentielles • 3.3.1. Privilégier les centralités pour l'accueil des commerces • 3.3.2. À défaut d'une implantation en centralité, les projets commerciaux se localisent au sein des zones dédiées : les secteurs d'implantation commerciale (SIC) localisés dans le DAACL (atlas des SIC) • 3.3.3. Encadrer fortement les implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles (centralités et secteurs d'implantation commerciale) tout en permettant la reconnaissance des commerces existants	• Il convient de rechercher la polarisation du commerce dans les centralités. En dehors de celles-ci et des SIC. • Les commerces existants pourront évoluer de manière limitée telle que définie ci-dessous, sans aggraver l'artificialisation : pour les commerces de moins de 300 m² de surface de vente : extension possible dans la limite de 30% ou pouvant atteindre 300 m² de surface de vente totale après extension, pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente : 30% de la surface de vente existante sans que cette extension ne dépasse 300 m² de surface de vente • Les points de retrait de type casiers, drives piétons et distributeurs ne pourront être autorisés qu'en centralité et dans les SIC, à proximité des commerces existants	Le PLUi du Pays de Blain Communauté s'est attaché à favoriser la mixité fonctionnelle des centres-villes et des centres-bourgs, afin de maintenir et renforcer la vitalité locale ainsi que l'animation du territoire (par exemple par l'application de linéaires commerciaux). En dehors des zones Ua, les implantations de commerces sont fortement encadrées. Le règlement écrit exclut par ailleurs des centralité les activités susceptibles de générer des nuisances en autorisant seulement pour les sous destinations « industrie et entrepôt » les extensions de constructions existantes sous condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire. Parallèlement, le territoire a choisi de sanctuariser les zones d'activité économique existantes et d'orienter une partie de l'enveloppe foncière vers l'aménagement de nouveaux parcs d'activités, soutenant ainsi le développement économique structurant du territoire. Le règlement du PLUi reprend les mêmes règles que le SCOT concernant la superficie des commerces autorisées sous conditions en zone UE et UEc. Le règlement du PLUi interdit les distributeurs alimentaires dans les zones économiques.
Chapitre 4 : Une armature au	4.1.Développer un système de mobilités décarbonées en lien avec	• Définir et planifier le déploiement d'une offre complémentaire aux lignes structurantes	Ce PLUi traduit une volonté forte de promouvoir les mobilités actives en intégrant également dans son règlement écrit des dispositions

	le SERM pour une armature territoriale multipolarisée • 4.1.1. Développer les réseaux de mobilité structurants en accompagnant notamment la mise en place d'un Service Express Régional Métropolitain (SERM) • 4.1.2. Compléter les réseaux de mobilité structurants par des offres de proximité au service des habitants • 4.1.3. Renforcer la complémentarité et l'interconnexion des offres et réseaux de transport et favoriser l'intermodalité	• Réserver, le cas échéant, le foncier nécessaire aux aménagements à réaliser • Identifier et planifier les aménagements et services à mettre en place pour renforcer l'intermodalité autour des Pôles d'Echanges Multimodaux* stratégiques	spécifiques en faveur du stationnement des vélos, notamment dans les opérations d'aménagement. Le PLUi identifie, tant dans ses OAP sectorielles que dans les emplacements réservés, plusieurs projets visant à développer un maillage de pistes cyclables et piétonnes à l'échelle intercommunale Le règlement graphique identifie un emplacement réservé à Blain afin de réaliser un pôle d'échange multimodal en entrée de ville.
	4.2.Développer des mobilités décarbonées et favorables à la santé • 4.2.1. Faciliter la mobilité active par la conception d'espaces publics favorisant les interactions et le lien social • 4.2.2. Réduire la place de la voiture dans les centralités • 4.2.3. Développer l'usage des motorisations alternatives sur le territoire • 4.2.4. Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs autour du littoral, de l'estuaire	<i>Le SCoT encourage à fixer des objectifs de report modal, à planifier les aménagements en faveur des mobilités actives et de la réduction de la voiture en centralité, à prévoir les infrastructures de motorisations alternatives, et à développer des itinéraires cyclables et pédestres, y compris à vocation touristique.</i>	Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à développer des mobilités décarbonées et favorables à la santé, car il promeut les mobilités douces par des itinéraires sécurisés et continus, réduit la place de la voiture dans les centralités avec des espaces apaisés et du stationnement mutualisé, et valorise les mobilités touristiques actives autour du canal et de la forêt. En revanche, il n'aborde pas explicitement le déploiement des motorisations alternatives. Le règlement ne fixe pas d'objectifs chiffrés de report modal, mais il encadre les formes urbaines et la localisation des constructions de façon à privilégier les implantations en continuité des centralités et à

	ligérien et ses vallées affluentes		proximité des réseaux. Cette logique favorise indirectement l'usage des modes actifs et la réduction de la dépendance à la voiture. Les prescriptions générales imposent la création d'espaces verts, cheminements doux et espaces collectifs dans les opérations urbaines, ce qui contribue à développer des espaces publics propices aux mobilités actives et aux interactions sociales. Le règlement ne traite pas directement du déploiement des motorisations alternatives (bornes de recharge, ...), mais il permet l'implantation d'équipements techniques et d'infrastructures en zones urbaines et d'activités, ce qui peut accueillir ce type d'aménagement. Dans une logique touristique, les OAP mettent en avant les itinéraires cyclables traduisant le développement de mobilités actives de loisir et de découverte.
	4.3.Assurer l'accessibilité interrégionale, nationale et internationale • 4.3.1. Développer la connexion ferroviaire, fluviale, maritime et numérique du territoire • 4.3.2. Renforcer les liens avec les territoires voisins • 4.3.3. Optimiser les grandes infrastructures de transport existantes et rechercher une	• Intégrer les projets de création ou d'évolution des infrastructures de mobilité assurant l'accessibilité interrégionale, nationale et internationale du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire • Réserver, le cas échéant, le foncier nécessaire à la réalisation de ces projets	Le règlement graphique identifie un emplacement réservé à Blain afin de réaliser un pôle d'échange multimodal en entrée de ville.

	diversification et/ou une intensification de leurs usages • 4.3.4. Prendre en compte la création ou l'amélioration d'axes routiers d'intérêt régional et interrégional inscrits dans les stratégies nationale, régionale et départementale • 4.3.5. Assurer l'accessibilité aux sites aéroportuaires du territoire Nantes Saint-Nazaire		
Chapitre 5 : Conforter la vocation maritime et littorale du territoire	5.1. Concilier préservation de l'espace maritime et littoral et valorisation de ses usages • 5.1.1. Valoriser l'activité économique et portuaire de l'espace maritime et littoral • 5.1.2. Favoriser les activités de loisirs et récréatives du littoral • 5.1.3. Garantir des mobilités actives sur le littoral en s'adaptant aux flux saisonniers • 5.1.3. Répondre aux besoins spécifiques du littoral en matière de logement • 5.1.4. Prévenir le risque d'érosion lié au recul du trait de côte • 5.1.5. Favoriser l'équilibre des écosystèmes littoraux	Non concerné	

	• 5.1.6. Préserver le patrimoine paysager et bâti propre au littoral et aux activités maritimes	
	5.2.Encadrer l'urbanisation spécifique aux communes soumises à la loi Littoral • 5.2.1. Encadrer l'urbanisation des communes littorales • 5.2.2. Limiter les extensions de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage • 5.2.3. Préserver des espaces de respiration • 5.2.4. Apprécier la capacité d'accueil des communes littorales	Non concerné