

# Rapport de présentation

Evaluation environnementale

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

**Novembre 2025**

**Version pour arrêt du projet**



Résumé non technique .....	3
Contexte réglementaire et méthodologie .....	15
Articulation du PLUi avec les autres documents et programmes .....	22
Explication des choix retenus au regard des enjeux environnementaux .....	57
Évaluation des incidences des dispositions règlementaires sur l'environnement .....	75
Incidences des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi .....	107
Analyse des projets du PLUi pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000 .....	172
Suivi et évaluation du PLUi .....	186



# Résumé non technique



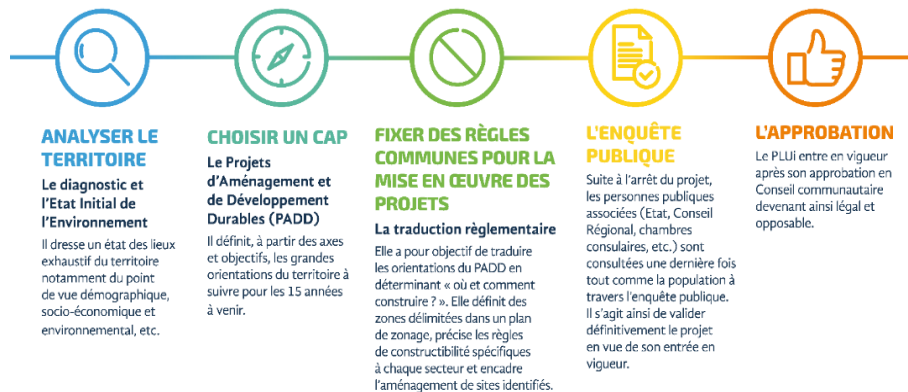
# Chapitre 1 : Résumé non technique

## I. Préambule

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

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

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :



### Les dates clés :

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

- Arrêt du PLUi : 26 novembre 2025 ;

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

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

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

#### Equilibre

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

#### Diversité

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

### Préservation

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

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

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

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

## II. Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

Rédigé en 1 seul tome il fait émerger les enjeux suivants

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

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

La répartition des équipements sur le territoire : entre proximité et seuil minimal de fonctionnement	x		
La pérennité des activités et équipements isolés	x		
L'anticipation des grandes évolutions du réseau routier sans hypothéquer le développement du territoire en attendant leur mise en œuvre	x		
L'évolution de l'usage de la voiture auprès des habitants : favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements de proximité, optimiser l'offre en transports en commun et les alternatives à la voiture individuelle, la structuration du stationnement	x	x	x
Des espaces publics attractifs, qui valorisent l'image du territoire et favorisent les modes actifs (qualité des espaces publics dans les centralités, mieux partager la voirie, créer des continuités cyclables et piétonnes)			x
Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les quartiers			x
Une meilleure cohérence et lisibilité urbaine par une implantation cohérente du bâti et des espaces publics structurants			x
L'équilibre entre l'offre commerciale de centralités et le développement des zones périphériques	x		
La clarification de la stratégie économique et l'amélioration de la lisibilité de l'offre existante	x		
La justification des nouvelles d'activités économiques au regard des besoins du territoire, de la stratégie d'accueil envisagée et des potentiels de renouvellement urbain identifié	x		
La coopération intercommunale et la synergie des actions communales : ingénierie, équipements, production de logements, espaces publics...	x		
La prise en compte des projets et leur intégration à une stratégie globale à l'échelle des bourgs et centres urbains : équilibre entre les différents secteurs de projet, liaisons...			x
La mise en place d'une stratégie foncière adaptée : pour anticiper l'évolution des villes et bourgs, et dans un contexte de production dans l'enveloppe urbaine	x	x	
Blain : l'équilibre entre la volonté d'afficher un projet de contournement et les obligations de traduction réglementaire	x		
La stratégie d'aménagement de Blain à court et moyen terme, sans hypothéquer le développement à long terme lié à un éventuel contournement	x		
Préserver la faisabilité du projet LNOBPL et anticiper les conséquences du passage d'une ligne ferroviaire sur le territoire	x		
Permettre la réalisation du réseau intercommunal de déplacements doux et les liaisons avec les territoires voisins			x
La sécurisation des franchissements routiers à Blain et St Omer de Blain			x
L'amélioration de la lisibilité et de la visibilité des sites touristiques	x		

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

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

#### 1. Un PADD en 4 axes :

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Le scénario d'aménagement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au sein des zones urbaines (U) :

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

Au sein des zones A Urbaniser (AU)

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



<b>1AUI</b>	Zone peu ou non équipée à vocation d'équipement
-------------	---

Au sein des zones Naturelles (N) :

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

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

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

Le PLUi se compose de

- 47 OPA sectorielles
- 3 OAP thématiques

# V. Évaluation environnementale du PLUi

## 1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

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

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

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

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

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

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

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

renforcement des centralités, transition écologique et sobriété foncière.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*L'ensemble de ces analyses cartographiques sont disponibles en annexe de l'évaluation environnementale.*

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

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

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

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

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

## 6. Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur

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

## 7. Indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi

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

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



# Contexte réglementaire et méthodologie



# Chapitre 2 : Contexte réglementaire et méthodologie

## I. L'évaluation environnementale, un dispositif cadre par la loi

L'évaluation environnementale a pour objectif **d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du PLUi et les enjeux environnementaux du territoire** identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUi, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

La directive européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part.

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;

- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

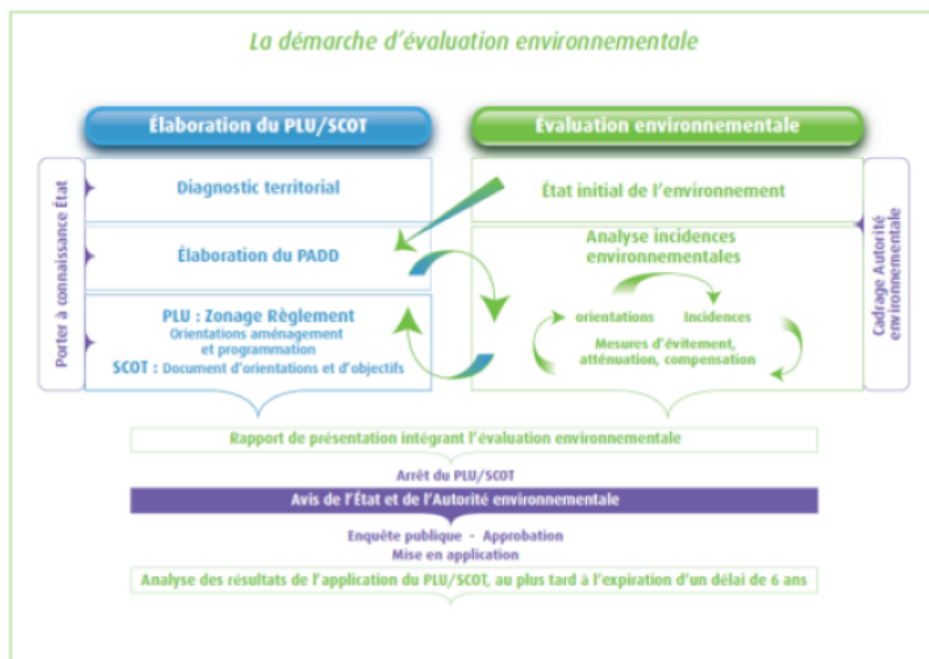
Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Ce texte, qui a fait l'objet d'une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006, prévoit que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction régionale de l'environnement, en liaison avec les services de l'État concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation, et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.

Il est reconnu que **l'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité** : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

Aussi, **l'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale des zones susceptibles d'être affectées**, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification. Les enjeux environnementaux doivent donc être préalablement hiérarchisés, et une attention particulière doit être apportée aux enjeux identifiés comme majeurs pour le projet et le territoire.

# I. La méthode d'évaluation environnementale

Afin de répondre aux dispositions réglementaires du Code de l'Environnement et veiller à disposer d'une démarche précise, partagée et territorialisée, il a été mené une démarche itérative reposant sur l'identification et le partage des enjeux environnementaux du territoire et l'identification des incidences du projet de territoire sur ceux-ci.



## 1. Elaboration de l'Etat Initial de l'Environnement

Les territoires doivent être en capacité de répondre à différents enjeux environnementaux, parfois contradictoires dans le cadre de leurs plans et programmes afin de limiter autant que possible les incidences négatives sur l'environnement.

A ce titre, l'état initial de l'environnement, pièce importante de l'évaluation environnementale doit pouvoir mettre en exergue les principaux enjeux environnementaux du territoire afin de s'assurer que le plan ou programme évite ou réduise les incidences négatives sur celui-ci. Pour les identifier et faciliter l'analyse, l'état initial de l'environnement propose d'engager une lecture transversale.

Ces travaux visent à mettre en exergue, hiérarchiser et rendre compte des contradictions les ensembles environnementaux du territoire. Par exemple, certains boisements constituent à la fois des ensembles majeurs pour la qualité paysagère, pour la richesse écologique, pour la transition écologique mais également pour l'économie locale. C'est également le cas, de certains espaces agricoles qui du fait de leur déprise, pourrait induire des modifications majeures des paysages et des continuités écologiques ou de certains espaces patrimoniaux qui jouent un rôle majeur dans l'histoire et la culture locale mais qui peuvent paraître inadapté aux nouveaux besoins des ménages en termes de consommations énergétiques.

A l'issue de l'analyse des thèmes environnementaux une série d'enjeux ont été établie.

## 2. Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux

L'identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux constituent une étape centrale de la démarche d'évaluation menée dans le cadre du PLUi. À partir de l'État Initial de l'Environnement, quarante-quatre enjeux ont été recensés, en lien avec les principales caractéristiques du territoire, ses atouts et ses fragilités, ainsi que ses perspectives d'évolution dans un contexte marqué par le dérèglement climatique. Ces enjeux couvrent un spectre large allant de la gestion de l'eau et des ressources naturelles à la préservation de la biodiversité, en passant par la qualité des paysages, la prévention des risques, ou encore la santé publique.

Pour déterminer leur degré de priorité, une hiérarchisation a été effectuée selon une méthode multicritère reposant sur trois dimensions complémentaires.

- La première concerne la transversalité de l'enjeu, c'est-à-dire le nombre de thématiques environnementales qu'il mobilise directement ou indirectement : un enjeu touchant plusieurs thématiques (par exemple l'eau, la biodiversité et la santé humaine) se voit attribuer un poids plus important qu'un enjeu isolé.
- La seconde dimension examine l'incidence potentielle sur la santé humaine : les enjeux dont la non-prise en compte pourrait avoir des conséquences significatives sur la qualité de vie ou l'état sanitaire des populations (pollution de l'air, nuisances sonores, risques d'inondation, etc.) sont considérés comme prioritaires.
- La troisième dimension analyse les impacts potentiels sur la biodiversité et les habitats naturels : sont jugés plus sensibles

les enjeux susceptibles d'entraîner une dégradation notable des écosystèmes, la fragmentation des continuités écologiques ou la disparition d'espèces.

Chacun de ces critères a été évalué à l'aide d'une grille graduée en trois niveaux (faible, moyen, fort), permettant de situer chaque enjeu en fonction de son poids global. Ce croisement d'indicateurs assure une lecture objective et hiérarchisée des priorités environnementales du territoire. Les résultats mettent en évidence treize enjeux jugés forts, qui appellent une vigilance accrue dans la mise en œuvre du PLUi, vingt-cinq enjeux de niveau moyen, à suivre avec attention, et six enjeux de niveau faible, dont l'impact demeure limité. Ce classement fournit ainsi un cadre stratégique clair, destiné à guider les choix d'aménagement du territoire en intégrant à la fois les impératifs de protection de l'environnement, la préservation des milieux naturels et la garantie d'une santé publique de qualité.

### 3. Analyse des incidences du projet retenu et des dispositions réglementaires littérales et graphiques

En complément de l'outil SIG portant sur les enjeux environnementaux fourni aux différents acteurs de l'élaboration du PLUi, il a été effectué régulièrement un croisement des données fournies avec les enjeux environnementaux du territoire. Ainsi, les données SIG des enjeux environnementaux ont pu être mis en parallèle au cours de l'élaboration du PLUi à chaque choix de développement.

La rédaction du règlement littéral et la définition du zonage ont été réalisées suivant les recommandations au titre de l'évaluation environnementale, afin de garantir une prise en compte des enjeux environnementaux :

- Méthodologie de zonage et prescriptions graphiques environnementale prenant en compte les enjeux environnementaux identifiés
- Ecriture des dispositions réglementaires portant sur l'ensemble des thèmes environnementaux
- Ecriture des OAP thématiques et sectorielles

Le choix des sites de projet (zones 1AU/2AU, OAP, STECAL, Emplacements Réservés) a fait l'objet systématique d'une prise en compte de la dimension environnementale et des enjeux et potentiels impacts, dans l'optique de limiter les incidences du PLUi.

Une fois pré-stabilisés, les sites de projet ont été analysés afin d'identifier ceux cumulant des enjeux environnementaux forts entraînant des incidences potentielles sur l'environnement qui pourraient être questionnés à cet effet.

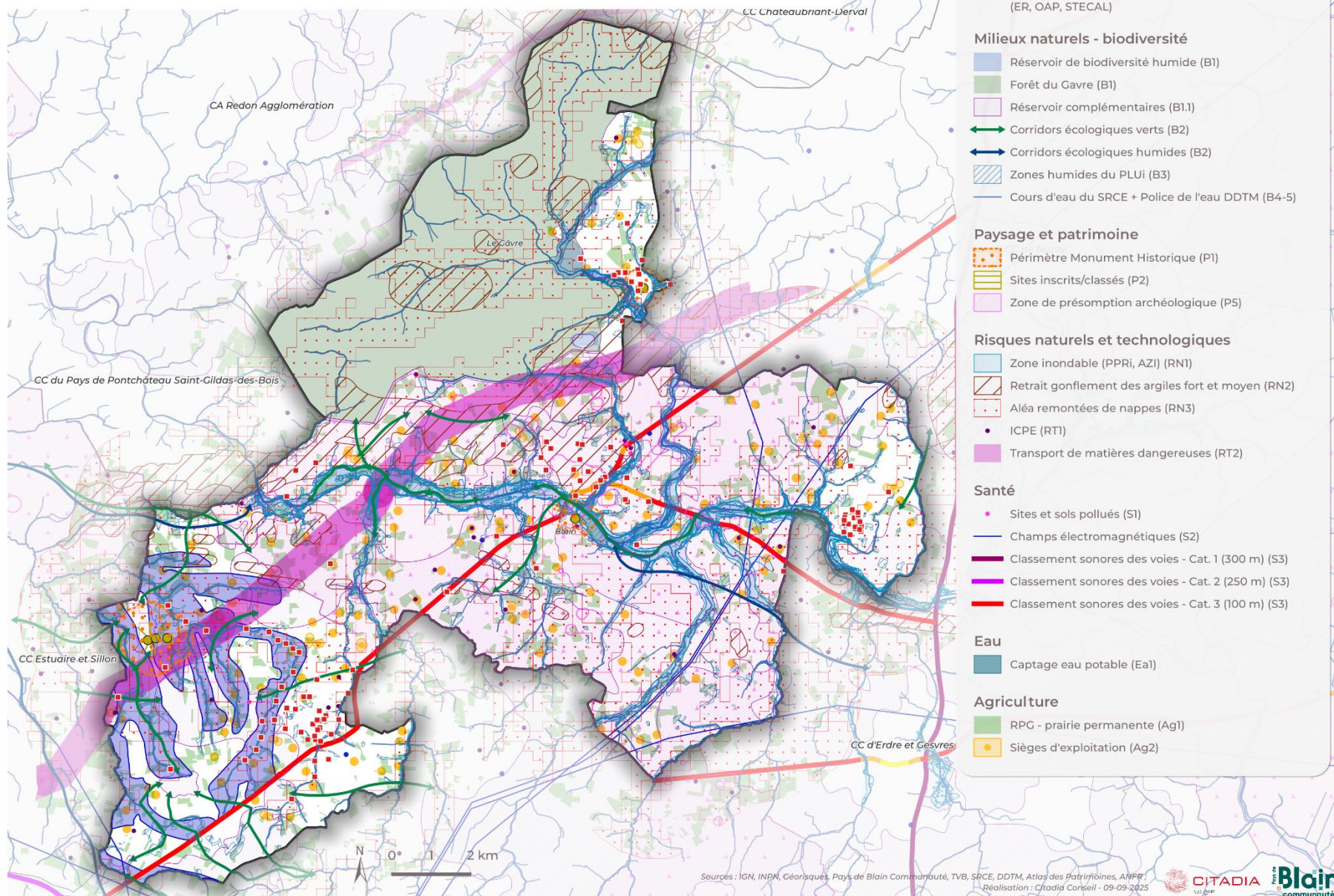
Ainsi, l'analyse produite consiste en un croisement cartographique des zones 1AU, 2AU, ER et STECAL pressenties avec les enjeux environnementaux géographiquement localisés.

Un croisement cartographique des secteurs de projet avec les enjeux environnementaux majeurs (13 enjeux considérés) a été mené de façon à mettre en exergue les enjeux environnementaux à prendre en compte. En appui de ces éléments, il est réalisé un tableau d'analyse faisant état des incidences négatives attendues et des recommandations d'amélioration des principes d'aménagement des futurs sites de projet.

115 secteurs de projet ont été évalués à l'aide d'un EnviroScore afin de mesurer leurs enjeux environnementaux. Parmi eux, 21 secteurs ont fait l'objet d'une analyse plus approfondie en raison de la sensibilité particulière des enjeux identifiés. Au travers cette analyse, il s'agit de poursuivre la démarche itérative de l'évaluation environnementale de façon à réduire et éviter les incidences environnementales attendues par le projet urbain.

La carte ci-dessous illustre par des points rouges l'ensemble des secteurs de projets sur le territoire :

# ENJEUX ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - SECTEURS DE PROJET



- Ensemble des secteurs de projet (ER, OAP, STECAL)
- Milieux naturels - biodiversité**
  - Réservoir de biodiversité humide (B1)
  - Forêt du Gavre (B1)
  - Réservoir complémentaires (B1.1)
  - Corridors écologiques verts (B2)
  - Corridors écologiques humides (B2)
  - Zones humides du PLUi (B3)
  - Cours d'eau du SRCE + Police de l'eau DDTM (B4-5)
- Paysage et patrimoine**
  - Périmètre Monument Historique (P1)
  - Sites inscrits/classés (P2)
  - Zone de présomption archéologique (P5)
- Risques naturels et technologiques**
  - Zone inondable (PPRI, AZI) (RN1)
  - Retrait gonflement des argiles fort et moyen (RN2)
  - Aléa remontées de nappes (RN3)
  - ICPE (RT1)
  - Transport de matières dangereuses (RT2)
- Santé**
  - Sites et sols pollués (S1)
  - Champs électromagnétiques (S2)
  - Classement sonores des voies - Cat. 1 (300 m) (S3)
  - Classement sonores des voies - Cat. 2 (250 m) (S3)
  - Classement sonores des voies - Cat. 3 (100 m) (S3)
- Eau**
  - Captage eau potable (Ea1)
- Agriculture**
  - RPG - prairie permanente (Ag1)
  - Sièges d'exploitation (Ag2)

Sources : IGN, INPN, Géorisques, Pays de Blain Communauté, TVB, SRCE, DDTM, Atlas des Patrimoines, ANFR, Réalisation : Citadja Conseil - 09-09-2025



L'analyse a permis d'identifier les potentielles incidences pressenties des zones à urbaniser, OAP, STECAL et Emplacements Réservés, les points positifs et les points de vigilance sur lesquels certains choix ont pu être réévalués et améliorés d'un point de vue environnemental.

A la fin de l'accompagnement de la collectivité dans la rédaction de son document d'urbanisme, il a été mené une analyse finale des incidences qui a permis de rappeler les mesures de réduction et d'évitement.

#### **4. Suivi et évaluation du PLUi**

Afin de s'assurer que le projet de PLUi et sa traduction réglementaire permettent de répondre aux enjeux environnementaux majeurs identifiés, il a été proposé un tableau d'indicateurs de suivi.

Les indicateurs devront permettre d'assurer la mise en œuvre des objectifs et orientations du PLUi mais également veiller à s'assurer que le projet urbain a des incidences limitées sur l'environnement. La mise à jour du tableau d'indicateurs tous les 1 an, 3 ans ou 6 ans selon le type d'indicateurs permettra d'assurer l'adaptation du PLUi s'il s'avère que les incidences sur l'environnement sont plus importantes qu'initialement prévue.

# Articulation du PLUi avec les autres documents et programmes



# Chapitre 3 : Articulation du PLUi avec les autres documents et programmes

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

**À ce titre, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire constitue le document cadre de référence. Ce SCoT a été approuvé en décembre 2016. Une procédure de révision a été engagée et son projet a été arrêté le 27 février 2025.**

**Ainsi, dans un souci de cohérence et de bonne articulation, l'analyse présentée dans le PLUi s'appuie à la fois sur le SCoT en vigueur (2016) et sur le projet de SCoT en cours de révision (2025). Cette double analyse permet de garantir que le PLUi est compatible avec le document actuellement opposable, tout en anticipant les orientations de la révision afin d'assurer la stabilité et la durabilité des choix effectués.**

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 et 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 SCoT s'articule avec les plans et programmes suivants :

- **Les documents avec lesquels le SCoT en vigueur est compatible :**
  - Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;
  - Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire – approuvée en juillet 2006 (en cours d'abrogation) ;
  - Charte du Parc Naturel Régional de Brière 2014-2026 – approuvée en août 2014 ;
  - SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 – adopté en 2015 ;
  - SAGE Estuaire de la Loire – approuvé en 2009 ;

- SAGE Vilaine – approuvé en 2015 (en cours de révision) ;
  - SAGE Sèvre Nantaise – approuvé en 2015 ;
  - SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu – approuvé en 2015 ;
  - PGRI du bassin Loire-Bretagne 2015-2021 – adopté en 2015 ;
  - PPRI Loire Amont – approuvé en 2001 (en cours de révision) ;
  - PPRI Loi Aval – approuvé en 2014 ;
  - PPRI Sèvre Nantaise – approuvé en 1998 (en cours de révision) ;
  - PPRL Presqu'île Guérandaise-Saint-Nazaire – approuvé en 2016 ;
  - Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports Nantes-Atlantique – arrêté en 2004.
- **Les documents que le SCoT prend en compte :**
    - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire – adopté en octobre 2015 ;
    - Schéma Régional des Carrières (Pays de la Loire) et Schéma Départemental des carrières (44) – adopté en 2001 ;
    - Plan Climat Energie Territorial de Loire-Atlantique – adopté en 2012 ;
    - Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2010-2016 – adopté en 2010.
  - **Les documents que le SCoT considère :**
    - Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire – adopté en avril 2014 ;
    - Plan Régional Agriculture Durable des Pays de la Loire – approuvé en 2012 ;
    - Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés – approuvé en 2009.

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT, le rapport de compatibilité avec ce dernier valant intégration des documents de rangs supérieurs au PLUi. Cette démonstration au sein de ce présent document se focalise sur les enjeux environnementaux. Concernant les autres thématiques intéressant le PLUi (liées à l'habitat, l'économie, etc.), les éléments de justification sont détaillés dans les différentes pièces du rapport de présentation et notamment dans le tome portant sur la justification des choix.

**D'autre part, le SCOT en cours d'élaboration, arrêté le 27 février 2025 intègre les documents suivants :**

- o Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire – approuvé en février 2022 ;
- o SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 – adopté en mars 2022 ;
- o SAGE Estuaire de la Loire – approuvé en 2023 ;
- o Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 – adopté en mars 2022 ;
- o Dispositions de la loi Littoral et des objectifs et dispositions des Documents Stratégique de façade
- o Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'aéroport Nantes-Atlantique 2020-2024 – approuvé en 2021 ;
- o Charte du Parc Naturel Régional de Brière
- o Schéma Régional des Carrières des Pays de la Loire – adopté en 2021 ;

Par ailleurs la présente procédure analysera la compatibilité avec :

- o Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2024 – approuvé en 2018.

## I. Le SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire en vigueur

Le SCoT de Nantes Saint-Nazaire comprenant les territoires de Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE, Nantes Métropole, la Communauté de communes d’Erdre et Gesvres, la Communauté de communes de Loire et Sillon, la communauté de communes Cœur d’Estuaire et la Communauté de communes Pays de Blain a été approuvé en décembre 2016. Les objectifs sont répertoriés dans le tableau suivant :

Orientations et Objectifs du SCoT	Articulation avec le PLUi – Le PLUi intègre cet objectif de la manière suivante
<b>DES VALEURS DE COHESION SOCIALE ET TERRITORIALE POUR ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE</b>	
Construction de logements : partager la responsabilité	<p>Le PADD fixe un objectif de 1 650 logements à horizon 2040, répartis entre les communes avec 67 % sur Blain, 18 % sur Bouvron, 7,5 % sur La Chevallerai et Le Gâvre, selon leur capacité. Cela répond à la logique de répartition et de solidarité du SCoT.</p> <p>Le règlement ouvre la constructibilité dans plusieurs zones urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UA : secteurs centraux, densifiés, où les formes urbaines plus compactes permettent de concentrer une part importante de la production de logements.</li> <li>- UB : secteurs résidentiels en continuité des centralités, accueillant une production de logements à densité intermédiaire.</li> <li>- UC : zones à habitat plus lâche, mais toujours encadrées par des prescriptions d’implantation et de gabarit, permettant de compléter l’offre en périphérie immédiate des bourgs.</li> <li>- AU : zones à urbaniser, mobilisées de façon progressive et encadrées, ce qui traduit une logique de planification et de maîtrise de l’extension.</li> <li>- Les zones UE et UL, quant à elles, sont principalement destinées aux développements économiques et aux loisirs et équipements collectifs et ne participent pas directement à la production de logements, mais elles contribuent à l’équilibre territorial en accompagnant la croissance démographique.</li> </ul> <p>Les OAP de secteur précisent les conditions de développement dans chacune de ces zones et garantissent que la programmation du PADD soit traduite localement.</p>
Parc existant : assurer la qualité des logements dans le temps	Le PADD prévoit la réhabilitation du parc existant, notamment dans les centres-bourgs, et l’amélioration thermique des logements pour lutter contre la précarité énergétique.

	<p>Le règlement autorise la rénovation, la réhabilitation et l'extension du bâti existant dans toutes les zones urbaines (UA, UB, UC) et à urbaniser, sous réserve du respect des règles d'intégration architecturale, de gabarit et d'implantation. Ces dispositions facilitent la remise à niveau du parc, notamment dans les centralités et tissus existants.</p> <p>Les OAP Patrimoine et Paysage accompagnent cette orientation en fixant des règles qualitatives pour la réhabilitation du bâti ancien et en incitant à valoriser les centres-bourgs. Elles participent ainsi à l'amélioration de la qualité et de la durabilité des logements existants.</p>
Besoins en logements : répondre à tous les habitants.	<p>Le PADD insiste sur une offre diversifiée (logement social, senior, familial, évolutif). Des objectifs chiffrés sont donnés pour chaque commune concernant les logements sociaux.</p> <p>Le règlement la diversité par la souplesse des règles dans les zones urbaines : En AU, les OAP fixent les formes attendues, permettant de diversifier l'offre selon les contextes. Elles contribuent ainsi indirectement à répondre aux besoins de parcours résidentiel et à l'accueil de publics variés (jeunes ménages, familles, personnes âgées).</p>
<b>LA PERFORMANCE ECONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITE AU SERVICE DE L'EMPLOI POUR TOUS</b>	
Emploi pour tous : cultiver une économie diversifiée et accompagner le déploiement des filières créatrices d'emplois	<p>Le PADD prévoit le soutien aux secteurs historiques (laiterie, industrie, BTP) et au développement de nouvelles filières (écoconstruction, économie circulaire, numérique).</p> <p>Le règlement prévoit des zones spécifiquement destinées aux activités économiques (UE, 1AUe), permettant l'accueil et le développement d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Ces zones autorisent la construction d'établissements liés à la production, à la transformation, au BTP ou aux activités émergentes, ce qui soutient la diversification économique.</p> <p>Les OAP de secteur sur les zones d'activités encadrent l'organisation spatiale, la qualité paysagère et la compatibilité avec les autres usages, afin de faciliter leur attractivité tout en limitant les nuisances.</p>
Emploi partout : miser sur les complémentarités entre territoires et prioriser les centralités	<p>Le PADD identifie Blain comme pôle structurant. Bouvron, Le Gâvre, La Chevallerai sont positionnés comme centralités relais. Cela traduit une hiérarchisation cohérente.</p> <p>Le règlement autorise les commerces dans les centralités.</p>

Localisation des commerces : maîtriser l'implantation	<p>Le PADD impose le maintien des commerces en centralité, et encadre strictement leur implantation en périphérie (référence au DAACL du SCoT).</p> <p>Le règlement autorise les commerces en priorité dans les centralités, tout en encadrant leur implantation dans les zones d'activités.</p>
Logistique : renforcer l'innovation et la compétitivité de l'estuaire	Non concerné.
<b>L'ESTUAIRE DE LA LOIRE, UN LABORATOIRE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE ET ECOLOGIQUE</b>	
Stratégie énergétique : affirmer les priorités	<p>Le PADD vise la neutralité carbone en 2035. Il soutient les énergies renouvelables (solaire, bois, éolien, méthanisation).</p> <p>Le règlement permet l'implantation d'équipements de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, solaire thermique, bois-énergie, méthanisation) dans plusieurs zones (urbaines, agricoles, économiques), sous conditions d'insertion paysagère et de compatibilité avec les continuités écologiques.</p> <p>Les OAP Paysage et Patrimoine viennent également encadrer l'intégration des installations solaires, notamment en toiture, pour limiter leur impact visuel.</p>
Biodiversité : préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, les faire connaître, les rendre visibles.	<p>Le PADD protège la trame verte et bleue, les zones humides, les haies, et valorise les cœurs de biodiversité. Il prévoit leur intégration dans les projets.</p> <p>Le règlement protège les espaces naturels et agricoles via un zonage A et N ainsi que les secteurs à forts enjeux écologiques grâce aux prescriptions graphiques : zones humides, haies, boisements, ripisylves, mares. Leur suppression est interdite ou strictement conditionnée à la séquence Éviter – Réduire – Compenser, avec replantation obligatoire et ratios précis. Les OAP TVB et Paysage complètent ces règles en identifiant les continuités écologiques, en encourageant la renaturation et en intégrant la trame verte et bleue dans la planification urbaine.</p>
Agriculture : valoriser une activité essentielle	L'agriculture est un axe stratégique. 11 500 ha sont sanctuarisés via le PADD, les circuits courts et la diversification sont soutenus.

	<p>Le règlement limite la constructibilité en zone A (agricole) aux seules constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, protégeant ainsi le foncier agricole permettant ainsi de pérenniser les espaces à vocation agricoles.</p> <p>Les OAP Paysage insistent sur le maintien du bocage et sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, afin de préserver la qualité des paysages et de valoriser l'activité agricole.</p>
Omniprésence de l'eau : préserver la ressource	<p>Le PADD formule des objectifs clairs sur la qualité de l'eau, zones humides, assainissement, protection des captages, limitation de l'imperméabilisation.</p> <p>Le règlement rappelle le risque inondation dans ses dispositions générales. Le règlement protège également les zones humides et impose des marges de recul autour des mares et cours d'eau, ce qui contribue à limiter l'imperméabilisation et à préserver la ressource.</p> <p>Les règles relatives à l'assainissement obligent au raccordement au réseau collectif ou, à défaut, à un dispositif d'assainissement non collectif adapté, avec priorité donnée à l'infiltration. Les OAP TVB mettent aussi en avant la gestion intégrée de l'eau et la protection des ripisylves.</p>
Risques : développer des réponses adaptées.	<p>Le PADD inclut des prescriptions précises contre les inondations et les incendies, et favorise l'adaptation au changement climatique.</p> <p>Le règlement rappelle dans ses dispositions générales : le risque inondation, le risque de mouvement de terrain, les secteurs soumis à des risques technologiques, les secteurs soumis à d'autres risques majeurs particuliers ainsi que les secteurs soumis à des nuisances</p>
<b>UNE ECO-METROPOLE GARANTE DE LA QUALITE DE VIE POUR TOUS SES HABITANTS</b>	
Urbanisation : se développer dans un espace limité	<p>Le PADD planifie la trajectoire ZAN avec objectifs décennaux, densification des zones déjà urbanisées, renouvellement priorisé.</p> <p>La consommation d'espaces est détaillée précisément dans la pièce « justification des choix »</p>
Formes de la ville : renforcer les centralités à toutes les échelles	Le PADD prévoit le renforcement des centralités dans toutes les communes avec maîtrise de la périurbanisation.

	<p>Le règlement autorise l'implantation des commerces et services dans les zones UA et UB, ce qui renforce le rôle des centralités.</p> <p>Les zones UC et AU, situées en continuité, sont encadrées afin d'éviter une périurbanisation non maîtrisée.</p> <p>Les OAP de secteur apportent des précisions : elles encouragent la densification adaptée, la diversification des formes urbaines (logements collectifs, intermédiaires ou groupés), et la requalification des centres-bourgs. Elles visent aussi à maintenir une mixité fonctionnelle dans les centralités.</p>
Éco-métropole : construire la ville autour de l'eau et poursuivre la dynamique de qualité	<p>Le PADD valorise le canal de Nantes à Brest, les cours d'eau comme supports d'aménagement et espaces paysagers.</p> <p>Le règlement protège les cours d'eau et leurs ripisylves et les zones humides via des prescriptions graphiques et impose des marges de recul inconstructibles. Ces dispositions empêchent l'urbanisation directe et favorisent leur maintien comme éléments paysagers et écologiques.</p> <p>Les OAP TVB et Paysage renforcent ce volet en mettant en avant le canal de Nantes à Brest et les vallées comme des armatures paysagères et en intégrant la gestion de l'eau dans les projets urbains. Ces orientations restent cependant qualitatives : elles n'imposent pas de programme chiffré mais donnent un cadre pour valoriser l'eau dans les aménagements.</p>
Façade atlantique : tirer parti de l'ouverture littorale	/
<b>UNE ORGANISATION DES MOBILITES FAVORISANT L'OUVERTURE A L'INTERNATIONAL, LES CONNEXIONS ENTRE TERRITOIRES ET LA PROXIMITE AU QUOTIDIEN</b>	
Marche à pied et vélo : rendre évidente la ville de courtes distances	<p>Le PADD promue un objectif fort de sécuriser et développer les itinéraires cyclables, apaiser la circulation, continuités douces dans les nouveaux quartiers.</p> <p>Le règlement encourage les mobilités actives en imposant, dans les zones urbaines et à urbaniser, des prescriptions relatives aux espaces collectifs, cheminements piétons et cycles, et espaces verts. Les projets doivent intégrer des circulations douces internes et des liaisons avec les tissus existants.</p>

	<p>Les OAP de secteur précisent la création de continuités piétonnes et cyclables dans les secteurs à urbaniser et prévoient leur articulation avec les équipements publics et commerces.</p> <p>Les OAP Paysage et TVB renforcent cette logique en valorisant les itinéraires doux notamment en entrée de ville.</p>
Transports collectifs : relier les territoires grâce à une offre performante	<p>Le PADD affiche une volonté de créer des lignes structurantes vers Nantes et les gares périphériques (Savenay, Redon, etc.). Blain identifié comme futur pôle multimodal.</p> <p>Le règlement n'intègre pas directement de prescriptions sur les transports collectifs mais il oriente les extensions urbaines en continuité des centralités, ce qui favorise leur desserte future.</p>
Favoriser des usages raisonnés de la voirie et limités de la voiture	<p>Le PADD prévoit des zones apaisées en centralités, pôles d'échange multimodaux, développement du covoiturage.</p> <p>Le règlement, dans les zones centrales, traite du stationnement, avec un encouragement au stationnement mutualisé et une limitation de l'emprise des parkings.</p>
Nouvelles pratiques de mobilité : accompagner les changements et innovations à venir	<p>Le PADD affiche ici aussi une volonté de créer des lignes structurantes vers Nantes et les gares périphériques (Savenay, Redon, etc.). Blain identifié comme futur pôle multimodal.</p> <p>Le règlement permet l'implantation d'équipements techniques (bornes de recharge, infrastructures de mobilité) dans les zones urbaines et économiques, sans restriction particulière.</p>
Transport de marchandises : structurer une offre multimodale	Non traité directement. Peu d'enjeux logistiques majeurs identifiés dans le PADD.
Renforcer l'accessibilité inter-régionale, nationale et internationale du territoire	<p>Reconnaissance des limites actuelles (pas de gare) et volonté de renforcer la connexion avec les grands axes (RN 171).</p> <p>Le règlement autorise les activités de stockage, logistique et transport dans les zones économiques. Leur implantation est encadrée par des prescriptions paysagères et environnementales (notamment protection des haies, zones humides,...).</p>

## II. Le SCoT de la métropole Nantes Saint-Nazaire en cours d'élaboration

Chapitre et section du SCoT	Orientations SCoT associées	Articulation avec le PLUi – Le PLUi intègre cet objectif de la manière suivante
<b>AXE 1 : Armature environnementale</b>		
<p><b>Chapitre 1 : Préserver et restaurer les capacités environnementales et paysagères</b></p>	<p>1.1. Respecter et valoriser les paysages emblématiques du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définir des règles de mise en valeur ou de préservation des paysages emblématiques, en les délimitant.</li> </ul> <p>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</p> <p>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</p>

			<p>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</p>
	<p>1.2. Protéger et restaurer les espaces à forts enjeux environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.2.1. Préserver et renforcer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue</li> <li>• 1.2.2. Protéger et ralentir le cycle de l’eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appliquer la séquence Eviter, Réduire, Compenser, avec une priorité donnée à l’évitement</li> <li>• Décliner la Trame Verte et Bleue à une échelle plus fine, au regard des expertises réalisées localement</li> <li>• Mettre en place une OAP thématique Trame Verte et Bleue et/ou des OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux</li> <li>• Concernant les réservoirs de biodiversité majeurs, il convient de : Protéger de toute artificialisation les réservoirs de biodiversité</li> <li>• 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,</li> <li>• Maintenir de la fonctionnalité des corridors écologiques</li> <li>• Respecter en priorité le principe de continuité des milieux. Maintenir la</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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. Le 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</p>

		<p>perméabilité écologique. En cas de destruction d'une continuité écologique, identifier, créer ou restaurer une continuité compensation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SCoT Nantes Saint-Nazaire recommande également de : Intégrer à la Trame Verte et Bleue un volet relatif à la pollution lumineuse.</li> <li>• Limiter la constructibilité au sein des périmètres (immédiats, rapprochés et éloignés) de protection de captage d'eau potable</li> <li>• Protéger les éléments du patrimoine rural et agricole favorables à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement du cycle de l'eau</li> <li>• Evaluer la capacité de mutation et de densification des espaces urbanisés et le développement de l'urbanisation</li> <li>• 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</li> <li>• 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)</li> <li>• Imposer le principe du "zéro rejet" aux réseaux d'eaux pluviales lorsque les caractéristiques du sol et du sous-sol le permettent :</li> </ul>	<p>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 de protection des corridors. L'OAP Paysage complète en renforçant la protection des ripisylves, haies et vallées qui sont aussi des réservoirs de biodiversité.</p> <p>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. Par ailleurs, la collectivité a engagé une démarche d'élaboration des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, dans le cadre du groupement de commandes intercommunal validé en mai 2023 (réceptionné en préfecture le 10/05/2023).</p> <p>Les zones humides sont expressément protégées : la destruction ou la</p>
--	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer aux documents graphiques des documents d'urbanisme, les inventaires zones humides.</li> <li>• 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</li> <li>• Prévoir une protection renforcée pour les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau</li> <li>• Limiter la constructibilité et l'imperméabilisation des bandes riveraines non urbanisées (sauf exceptions)</li> <li>• 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</li> <li>• -Interdire la création de plans d'eau sur les bassins versants vulnérables</li> </ul>	<p>dégradation de leurs fonctionnalités est interdite, avec possibilité de compensation seulement en dernier recours et sous conditions en lien avec les dispositions du SAGE.</p> <p>Les documents graphiques localisent et protègent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones humides inventoriées,</li> <li>• les espaces boisés classés (EBC) et haies</li> </ul> <p>Dans les zones A et N, toute urbanisation nouvelle est très limitée, ce qui permet de protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.</p> <p>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.</p> <p>Les périmètres de captage d'eau potable sont identifiés au règlement graphique et sont tenus de respecté les arrêtés en vigueur.</p> <p>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.</p>
	1.3. Atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050	Cf Pièce : Justifications	

	1.4. Planifier la gestion économe des ressources naturelles et agricoles	Cf Pièce : Justifications	
Chapitre 2 : S'engager dans une trajectoire vers la neutralité carbone en 2050	<p>2.1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1.1. Maîtriser la demande en énergie</li> <li>• 2.1.2. Développer et encadrer la production d'énergies renouvelables et de récupération</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimer les potentiels locaux et identifier les zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables</li> <li>• Prévoir les dispositions nécessaires à la constitution de réserves foncières</li> <li>• Faciliter l'implantation du photovoltaïque par des règles d'urbanisme adaptées</li> <li>• Privilégier l'implantation au sein des espaces déjà artificialisés</li> <li>• Favoriser l'implantation des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture</li> <li>• Généraliser l'implantation de panneaux photovoltaïques pour les constructions neuves,</li> <li>• Dans le cas des panneaux photovoltaïques à implanter sur des bâtiments agricoles :</li> <li>• Limiter l'implantation au sein des espaces non artificialisés aux cas suivants : Les terres incultes, Les sols pollués, L'agrivoltaïsme</li> <li>• Permettre l'implantation des unités de méthanisation agricole</li> <li>• Permettre l'implantation des unités de méthanisation collectives</li> <li>• Localiser des zones d'exclusion pour l'implantation d'unités de méthanisation collectives.</li> </ul>	<p>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</p> <p>Le règlement dispose dans ses annexes des zones d'implantation des énergies renouvelables, cet atlas cartographique identifie les zones urbaines comme zones d'exclusion, identifiant de fait les zones d'exclusion pour l'implantation d'unités de méthanisation collectives.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

			humides, du bocage, ect. fonctionnent comme des zones de limitation.
	<p>2.2.Préserver et augmenter les capacités naturelles de stockage et de captation carbone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.2.1. Augmenter le couvert végétal en s'appuyant sur le maillage existant</li> <li>• 2.2.2. Développer des pratiques agricoles respectueuses de la ressource en eau et des sols</li> </ul>	<p><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></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

			<p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Chapitre 3 : Améliorer la qualité du cadre de vie pour des espaces publics favorables à la santé des habitants</b></p>	<p>3.1. Concevoir des espaces publics de qualité, conciliant qualité urbaine et densité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.1.1. Aménager des espaces publics fonctionnels et qualitatifs favorisant des comportements de vie sains pour les individus</li> <li>• 3.1.2. Maintenir, renforcer et développer la nature en ville</li> <li>• 3.1.3 Encourager les formes urbaines et architecturales qualitatives, favorables aux interactions sociales et plus économes en foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver ou créer des espaces publics et de respiration pour les habitants</li> <li>• Intégrer une gestion durable des eaux pluviales en développant les solutions générant des cobénéfices</li> <li>• Identifier les modes de déplacements existants ou à favoriser</li> <li>• Préserver les éléments du couvert végétal et les milieux humides</li> <li>• Définir des modalités d'augmentation de la présence de l'arbre et du couvert végétal</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la bonne répartition des espaces verts et de nature en ville et à leurs conditions d'accessibilité</li> <li>• L'ensemble de ces principes peuvent intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à l'adaptation aux effets du changement climatique.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	--	---

			complémentaires pour des projets qualitatifs et intégrés dans leur environnement.
	3.2.Limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restreindre les usages et occupations des sols dans les zones dont les sols sont potentiellement pollués</li> <li>• Identifier les secteurs ayant une présomption avérée de sources de nuisances ou de pollutions</li> <li>• Conditionner la constructibilité et les usages</li> <li>• Identifier une zone tampon autour des sources de nuisances et de pollution</li> <li>• Intégrer des modalités de protections adaptées</li> </ul>	<p>Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux nuisances et pollutions, car il prévoit d'écartier 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</p> <p>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, voire à l'interdiction de construire.</p> <p>Le règlement précise également que les projets doivent être compatibles avec les servitudes existantes, ce qui permet d'écartier certaines implantations dans les zones à risques ou à pollutions connues.</p> <p>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.</p>

			<p>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).</p> <p>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.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.3.Favoriser l'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale afin d'améliorer les ambiances et le cadre de vie</li> <li>• 3.3.1. Valoriser l'identité des lieux</li> <li>• 3.3.2 Améliorer la qualité des paysages et des ambiances urbaines des centralités et des espaces d'interface ou de transition</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et localiser les éléments de paysages</li> <li>• Protéger la zone de sensibilité de bordure de marais</li> <li>• Dans les secteurs en renouvellement urbain, favoriser une implantation du bâti respectant</li> <li>• Assurer un traitement qualitatif des lisières urbaines</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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</p>

			<p>paysages et de maintenir l'identité des lieux.</p> <p>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.</p> <p>Les prescriptions relatives aux zones A et N participent aussi à la préservation des interfaces entre urbain et rural : l'urbanisation y est limitée, ce qui favorise des transitions plus qualitatives et protège les paysages agricoles et naturels.</p> <p>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.</p>
<p><b>Chapitre 4 : Prévenir les risques pour la</b></p>	<p>4.1.Prévenir les risques liés aux inondations dans un souci d'adaptation au changement climatique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les dispositions des outils de connaissance et de gestion du risque</li> <li>• Définir à l'appui des outils de connaissance</li> </ul>	<p>Le PADD respecte l'orientation du SCoT visant à prévenir les risques liés aux inondations, car il interdit ou encadre l'urbanisation dans les zones exposées,</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les secteurs identifiés comme présentant un risque d'inondation et de submersion marine, il convient de Prendre en compte le risque d'inondation</li> <li>• 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, ...</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	---	--

			crues et contribuant à la résilience du territoire.
	4.2.Prévenir les autres risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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, ...)</li> <li>• De limiter le risque incendie <i>via un urbanisme réfléchi</i></li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p>
	4.3.Prévenir les risques technologiques, industriels et liés au transport de matières dangereuses	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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></li> </ul>	<p>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.</p>

			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.
<b>AXE 2 : Armature territoriale</b>			
<b>Chapitre 1 : Tendre vers une armature territoriale multipolarisée</b>	1.1. Définition de l'armature territoriale	Cf Pièce : Justifications des choix	
	1.2. Favoriser l'intensification urbaine <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.2.1. Des centralités porteuses de la vitalité du territoire</li> <li>• 1.2.2. Prioriser la remobilisation du parc existant au sein des espaces urbanisés</li> <li>• 1.2.3. Prioriser le développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés</li> <li>• 1.2.4. Une intensification urbaine autour des lieux d'intermodalité en centralité</li> </ul>	Cf Pièce : Justifications des choix	
	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</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

		<p><i>urbain et la consommation économe de l'espace.</i></p>	<p>prend en compte les contraintes agricoles, environnementales et paysagères.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Chapitre 2 : Répondre à la première des dignités, le logement</b></p>	<p>2.1. Une responsabilité partagée de la production de logements, à tous les niveaux de l'armature territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1.1. Prioriser la remobilisation du parc existant</li> <li>• 2.1.2. Assurer une production de logements suffisante à l'échelle des intercommunalités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre, par des règles architecturales, urbaines et paysagères, voire faciliter</li> <li>• Préservant la santé et recherchant la qualité de vie des habitants</li> <li>• Répondant à une ambition de performance énergétique et environnementale renforcée</li> <li>• Décliner dans les documents sectoriels des intercommunalités les objectifs</li> </ul>	<p>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</p>

	<p>en s'appuyant sur une trajectoire de multipolarisation en 3 périodes décennales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1.3. Réaffirmer et renforcer les objectifs de production de logements sociaux et abordables</li> <li>• 2.1.4. Accompagner le parcours résidentiel des ménages en diversifiant les typologies de logements</li> <li>• 2.1.5. Concilier sobriété foncière et qualité urbaine par une densité adaptée et modulée</li> </ul> <p>2.2. Une transformation du parc de logements à la hauteur des enjeux de santé, sociaux et climatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.2.1. Faire preuve d'une ambition renforcée en matière de performance et de confort des logements neufs pour les habitants</li> <li>• 2.2.2. Améliorer la performance énergétique, le confort et l'adaptation au changement climatique du parc de logements existants</li> <li>• 2.2.3. Intégrer massivement le recours aux matériaux</li> </ul>	<p>chiffrés de rénovation énergétique du parc de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la rénovation énergétique des logements existants</li> </ul>	<p>rénovation du parc existant, l'amélioration de sa performance énergétique, et encourage le recours aux matériaux biosourcés et au réemploi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les OAP sectorielles encadrent les zones à urbaniser et prévoient des formes d'habitat diversifiées (collectif, intermédiaire, individuel groupé), ce qui répond à l'objectif de parcours résidentiel varié.</p> <p>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.</p> <p>En revanche, le règlement n'intègre pas d'obligations explicites concernant la performance énergétique, l'usage de</p>
--	--	--	--

	<p>biosourcés et géosourcés dans la construction et la rénovation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.2.4. Généraliser la déconstruction sélective à l'horizon 2040</li> </ul>		<p>matériaux biosourcés, ni la déconstruction sélective.</p> <p>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.</p>
<p><b>Chapitre 3 : Développer une économie diversifiée, favorable à l'emploi pour tous</b></p>	<p>3.1.Maintenir la robustesse des filières économiques du territoire et les accompagner dans la transition écologique et énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.1.1. Soutenir les acteurs historiques des filières de l'économie maritime, industrielle et portuaire dans leur transition énergétique et écologique</li> <li>• 3.1.2. Consolider et structurer la filière de la construction autour des enjeux de rénovation, du réemploi et du recours aux matériaux durables</li> <li>• 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</li> <li>• 3.1.4. Pérenniser et développer une agriculture durable garantissant une production alimentaire locale et de qualité</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>Cf Pièce : Justifications</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.1.6. Mettre en adéquation les formations avec les besoins des filières du territoire pour favoriser l'accès et le retour à l'emploi</li> </ul>	
	<p>3.2.Conforter l'armature territoriale par l'économie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.2.1. Privilégier l'implantation des activités présentes, productives et de l'économie dite « métropolitaine ordinaire » au sein des centralités</li> <li>• 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</li> <li>• 3.2.3. Encadrer le développement des zones d'activités</li> </ul>	Cf Pièce : Justifications
	<p>3.3.Concentrer et encadrer le commerce dans ses localisations préférentielles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.3.1. Privilégier les centralités pour l'accueil des commerces</li> <li>• 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)</li> <li>• 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</li> </ul>	Cf Pièce : Justifications
	<p>3.4.Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.4.1. Le volet commerce</li> <li>• 3.4.2. Le volet logistique</li> </ul>	Cf Pièce : Justifications
<p><b>Chapitre 4 : Une armature au service d'un système</b></p>	<p>4.1.Développer un système de mobilités décarbonées en lien avec le SERM pour une armature territoriale multipolarisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.1.1. Développer les réseaux de mobilité structurants en accompagnant notamment la mise en place d'un Service Express Régional Métropolitain (SERM)</li> </ul>	Cf Pièce : Justifications

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.1.2. Compléter les réseaux de mobilité structurants par des offres de proximité au service des habitants</li> <li>• 4.1.3. Renforcer la complémentarité et l'interconnexion des offres et réseaux de transport et favoriser l'intermodalité</li> </ul>		
	<p>4.2. Développer des mobilités décarbonées et favorables à la santé</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2.1. Faciliter la mobilité active par la conception d'espaces publics favorisant les interactions et le lien social</li> <li>• 4.2.2. Réduire la place de la voiture dans les centralités</li> <li>• 4.2.3. Développer l'usage des motorisations alternatives sur le territoire</li> <li>• 4.2.4. Développer des itinéraires touristiques basés sur les modes actifs autour du littoral, de l'estuaire ligérien et ses vallées affluentes</li> </ul>	<p><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></p>	<p>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.</p> <p>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 proximité des réseaux. Cette logique favorise indirectement l'usage des modes actifs et la réduction de la dépendance à la voiture.</p> <p>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</p>

			<p>aux mobilités actives et aux interactions sociales.</p> <p>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.</p> <p>Dans une logique touristique, les OAP mettent en avant les itinéraires cyclables traduisant le développement de mobilités actives de loisir et de découverte.</p>
	<p>4.3.Assurer l'accessibilité interrégionale, nationale et internationale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.3.1. Développer la connexion ferroviaire, fluviale, maritime et numérique du territoire</li> <li>• 4.3.2. Renforcer les liens avec les territoires voisins</li> <li>• 4.3.3. Optimiser les grandes infrastructures de transport existantes et rechercher une diversification et/ou une intensification de leurs usages</li> <li>• 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</li> <li>• 4.3.5. Assurer l'accessibilité aux sites aéroportuaires du territoire Nantes Saint-Nazaire</li> </ul>	<p>Cf Pièce : Justifications</p>	
<p><b>Chapitre 5 : Confort et la vocation</b></p>	<p>5.1.Concilier préservation de l'espace maritime et littoral et valorisation de ses usages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.1.1. Valoriser l'activité économique et portuaire de l'espace maritime et littoral</li> </ul>	<p>Non concerné</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.1.2. Favoriser les activités de loisirs et récréatives du littoral</li> <li>• 5.1.3. Garantir des mobilités actives sur le littoral en s'adaptant aux flux saisonniers</li> <li>• 5.1.3. Répondre aux besoins spécifiques du littoral en matière de logement</li> <li>• 5.1.4. Prévenir le risque d'érosion lié au recul du trait de côte</li> <li>• 5.1.5. Favoriser l'équilibre des écosystèmes littoraux</li> <li>• 5.1.6. Préserver le patrimoine paysager et bâti propre au littoral et aux activités maritimes</li> </ul>	
	<p>5.2. Encadrer l'urbanisation spécifique aux communes soumises à la loi Littoral</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.2.1. Encadrer l'urbanisation des communes littorales</li> <li>• 5.2.2. Limiter les extensions de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage</li> <li>• 5.2.3. Préserver des espaces de respiration</li> <li>• 5.2.4. Apprécier la capacité d'accueil des communes littorales</li> </ul>	Non concerné



### III. Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2024

Objectifs du SDAGV	Articulation avec le PLUi – Le PLUi intègre cet objectif de la manière suivante
<b>GOUVERNANCE</b>	
Créer un comité de suivi territorial par EPCI	Le PADD ne traite pas de ce point.
Animer un groupe de travail inter associations	
Mettre en œuvre une plateforme de partage	
Actualiser les données des territoires	Le PADD s'appuie sur un diagnostic territorial actualisé, mais ne mentionne pas la mise à jour continue des données concernant les gens du voyage.
<b>ACCUEIL</b>	
Achever la couverture départementale en aires d'accueil	Le PADD confirme que le territoire est couvert par une aire d'accueil intercommunale située à Bouvron, conforme au SDAGV.
Harmoniser le dispositif d'accueil	
Améliorer l'accueil des groupes stationnant dans le cadre d'une hospitalisation	
Élaborer un « projet social » pour les usagers des aires d'accueil	
Coordonner les grands passages	
Réaliser des aires de grand passage	
<b>HABITAT</b>	
Promouvoir la réalisation de l'habitat adapté et l'accompagner	Le PADD identifie l'enjeu d'un habitat adapté pour tous les publics, y compris les parcours spécifiques, sans citer explicitement les gens du voyage.  Le STECAL BL-04 est une Aire d'accueil des gens du voyage
Réaliser des terrains familiaux locatifs et des logements adaptés	
Engager la résolution des situations engendrées par des démarches illégales	

d'aménagement de terrains n'ayant pas vocation d'habitat	
<b>SCOLARISATION, INSERTION PROFESSIONNELLE, ACCES AU DROITS ET SANTE</b>	
<b>SCOLARISATION</b>	
Instaurer un réseau des écoles et collèges de référence	Le PADD affirme la volonté de garantir l'accès à l'éducation sur l'ensemble du territoire, sans ciblage spécifique sur les enfants du voyage.
Activer la procédure de scolarisation interservices	
Améliorer la scolarisation et la continuité des apprentissages	
Développer l'accès à la qualification professionnelle	
Expérimenter et faciliter l'inscription à l'école primaire sur les aires	
<b>INSERTION PROFESSIONNELLE</b>	
Accompagner les micro-entrepreneurs	Le PADD soutient l'entrepreneuriat local et l'insertion professionnelle, mais sans mention ciblée des gens du voyage.
Faciliter l'accès à l'emploi salarié par de la médiation	
Mobiliser l'acquisition des savoirs de base	
Accompagner le GIE Ferrailleurs	
Favoriser l'accès des jeunes gens du voyage aux dispositifs d'insertion professionnelle	
Favoriser l'accès des gens du voyage au dispositif de « Validation des Acquis et de l'Expérience »	
<b>ACCES AUX DROITS</b>	
Informier et orienter les voyageurs non sédentaires dans le cadre d'un accueil social universel	Le PADD reconnaît l'enjeu d'un territoire inclusif.

Accompagner les voyageurs non sédentaires dans le cadre d'un accompagnement social priorisé	
Informier, sensibiliser et former l'ensemble des intervenants sociaux aux spécificités des gens du voyage	
<b>SANTE</b>	
Réaliser un diagnostic territorial sur l'état de santé des gens du voyage	Le PADD reconnaît l'enjeu d'un territoire inclusif, mais n'aborde pas directement la problématique santé des gens du voyage.
Faciliter l'accès aux droits et aux soins pour mieux accompagner sur le volet santé	
Améliorer la prise en charge des problématiques liées au vieillissement des gens du voyage	

# Explication des choix retenus au regard des enjeux environnementaux



# Chapitre 4 : Explication des choix retenus au regard des enjeux environnementaux

## I. Identification des enjeux environnementaux majeurs

Suite à la rédaction de l'Etat Initial de l'Environnement portant sur le secteur de la Communauté de communes Pays de Blain, **44 enjeux environnementaux ont été retenus.**

Au regard des thématiques environnementales que les enjeux territoriaux abordent de façon directe ou indirecte et des incidences potentielles qu'ils portent vis-à-vis de la santé publique et aux milieux naturels s'ils n'étaient pas pris en compte, les enjeux environnementaux majeurs ont été hiérarchisés selon leur degré d'importance pour la préservation de l'environnement et le maintien d'une santé publique de qualité.

**13 enjeux sont jugés « forts »**, il s'agit d'enjeux portant sur la prise en compte du dérèglement climatique et de l'impact de ce dérèglement sur l'aggravation des risques liés à l'eau et de son impact sur les motifs paysagers du territoire. **23 enjeux sont jugés d'importance moyenne.** Ils complètent la liste précédente avec des enjeux liés à la maîtrise de l'urbanisation, au maintien et développement des fonctionnalités écologiques du territoire, à une bonne gestion de la ressource en eau, au développement d'énergies renouvelables et de nouveau à la gestion des risques pour la population. Enfin **6 enjeux sont jugés d'importance faible**, il s'agit d'enjeux liés à la préservation du paysage et du cadre de vie du territoire qui, présentant un caractère d'ordre esthétique, n'impacterait pas ou peu la santé publique et les milieux naturels.

Ci-après le tableau récapitulatif des enjeux environnementaux transversaux retenus et leur importance déterminée :

<b>Axe</b>	<b>Transversalité de l'enjeu</b>	<b>Importance vis-à-vis de la santé publique</b>	<b>Importance des impacts sur la biodiversité et les habitats</b>	<b>Enjeux environnementaux</b>	<b>Hiérarchisation</b>
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Fort	Fort	Protection de la ressource en eau	Fort
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Fort	Fort	La protection des espaces naturels patrimoniaux et le maintien de la biodiversité	Fort
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Fort	Fort	La préservation des espaces agricoles et naturels par une intensification urbaine qui garantisse la cohérence urbaine et la qualité de vie	Fort
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Fort	Fort	La protection des espaces naturels patrimoniaux et le maintien de la biodiversité	Fort
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Fort	Fort	Protection de la ressource en eau	Fort
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Fort	Fort	Le respect des capacités d'accueil	Fort
Risques, nuisances et santé publique	Moyen	Fort	Fort	La sécurité des populations et l'intégration du risque dans les choix d'aménagement et l'adaptation au risque dans les choix réglementaires	Fort
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Fort	Moyen	L'équilibre entre développement urbain et développement lié à l'activité agricole	Fort

Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Fort	Moyen	L'équilibre entre développement urbain et développement lié à l'activité agricole	Fort
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Fort	Moyen	L'évolution de l'usage de la voiture auprès des habitants : favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements de proximité, optimiser l'offre en transports en commun et les alternatives à la voiture individuelle, la structuration du stationnement	Fort
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Fort	Moyen	La préservation des espaces agricoles et naturels par une intensification urbaine qui garantisse la cohérence urbaine et la qualité de vie	Fort
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Moyen	Fort	Le maintien de la biodiversité (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets	Fort
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Moyen	Fort	La préservation des qualités des paysages et éléments identitaires majeurs : canal et ses abords, forêt	Fort
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Fort	Moyen	Renforcer les itinéraires cyclables entre les bourgs et au sein des bourgs	Moyen
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Fort	Faible	Conversion du parc de véhicules vers des motorisations à faible émission avec le déploiement potentiel d'une borne d'avitaillement gaz au sein de parc d'activités en lien avec le développement local de la production de gaz renouvelable	Moyen
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Moyen	Fort	La protection des espaces naturels patrimoniaux (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ...)	Moyen

Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Moyen	Moyen	L'évolution de l'usage de la voiture auprès des habitants : favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements de proximité, optimiser l'offre en transports en commun et les alternatives à la voiture individuelle, la structuration du stationnement	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Moyen	Moyen	Des espaces publics attractifs, qui valorisent l'image du territoire et favorisent les modes actifs (qualité des espaces publics dans les centralités, mieux partager la voirie, créer des continuités cyclables et piétonnes)	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Moyen	Moyen	Permettre la réalisation du réseau intercommunal de déplacements doux et les liaisons avec les territoires voisins	Moyen
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Moyen	Moyen	Construire de nouveaux logements et mettre en œuvre de nouveaux aménagements urbains constituent l'occasion d'accompagner l'évolution des procédés constructifs en faveur d'une haute performance énergétique et environnementale et de promouvoir l'écoconstruction en mobilisant les ressources et les acteurs à l'échelle locale	Moyen
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Moyen	Moyen	Déploiement de l'électricité (pour les voitures mais également pour les vélos) par un développement des bornes de recharge	Moyen
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Moyen	Faible	Une production de logements adaptée (répondre aux divers besoins, accompagner le vieillissement de la population, définir un rythme d'accueil)	Moyen
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Moyen	Faible	Afin de lutter contre la précarité énergétique et favoriser le maintien à domicile, le Programme d'Intérêt General (PIG) en place depuis 2015 sur le Pays de Blain a été reconduit. Un objectif de 90 logements rénovés a été fixé pour la période 2019-2021	Moyen

Sobriété territoriale et gestion des ressources	Moyen	Moyen	Faible	Prioriser les capacités d'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique	Moyen
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Faible	Fort	La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels	Moyen
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Faible	Fort	La mise en place d'une stratégie foncière adaptée : pour anticiper l'évolution des villes et bourgs, et dans un contexte de production dans l'enveloppe urbaine	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Faible	Moyen	La lisibilité du socle physique	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Faible	Moyen	La pérennité des ambiances rurales	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Faible	Moyen	Travailler l'image et par conséquent l'attractivité du territoire et des communes par l'insertion paysagère de l'urbanisation	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Faible	Moyen	Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les quartiers	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Faible	Moyen	La prise en compte des projets et leur intégration à une stratégie globale à l'échelle des bourgs et centres urbains : équilibre entre les différents secteurs de projet, liaisons...	Moyen
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Faible	Faible	Le rapprochement entre logement et lieu de travail, commerces, équipements...	Moyen

Sobriété territoriale et gestion des ressources	Faible	Moyen	Faible	La garantie de disposer d'équipements suffisants et de qualité, qui puissent répondre aux besoins des habitants actuels et futurs	Moyen
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Faible	Moyen	Faible	Travailler sur la réhabilitation énergétique du parc existant est une priorité	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Faible	Faible	Fort	La reconnaissance du paysage et des éléments communs de l'identité du territoire comme facteurs de la qualité du cadre de vie et comme éléments différenciants.	Moyen
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Faible	Faible	Moyen	La lisibilité du socle et des éléments identitaires	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Faible	Faible	Moyen	L'accompagnement de l'évolution des paysages	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Faible	Faible	Moyen	La structuration des développements urbains à venir	Moyen
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Moyen	Fort	Fort	La sécurisation des franchissements routiers à Blain et St Omer de Blain	Faible
Consommation d'espace, Biodiversité et TVB	Moyen	Moyen	Moyen	La poursuite d'une stratégie intercommunale pour structurer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises	Faible
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Faible	Fort	Fort	Le confortement de la vocation sport-nature notamment pour la forêt du Gâvre	Faible
Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Faible	Faible	Moyen	Une meilleure cohérence et lisibilité urbaine par une implantation cohérente du bâti et des espaces publics structurants	Faible

Paysage, Patrimoine, Cadre de vie	Faible	Faible	Moyen	L'amélioration de la lisibilité et de la visibilité des sites touristiques	Faible
Sobriété territoriale et gestion des ressources	Faible	Faible	Faible	La reconnaissance de la commune de BLAIN comme pôle structurant majeur : emplois, logements, équipements, commerce...	Faible

## II. Le scénario en l'absence de PLUi et incidences négatives notables attendues

Il s'agit ici de présenter aux pages suivantes ce que serait l'évolution du territoire en l'absence d'élaboration du PLUi. Les différentes composantes de ce scénario se basent sur une continuité des tendances et dynamiques actuelles sur le territoire, sur lesquelles le PLUi entend agir. Il ne s'agit pas de dépeindre un scénario « catastrophe » car en l'absence de PLUi, le territoire reste soumis à un certain nombre de règles et politiques portant sur son organisation et son développement.

ÉCONOMIE ET DÉMOGRAPHIE
<b>Démographie</b>
En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers... <ul style="list-style-type: none"><li>• Une poursuite d'une croissance démographique modérée, selon les tendances observées sur les 10 dernières années, portée essentiellement par un solde migratoire positif et une stabilisation du solde naturel.</li><li>• Une évolution de la population passant de 16 545 habitants (INSEE 2020) à environ 19 400 habitants en 2040, soit une croissance moyenne de +0,8 % par an et l'accueil d'environ 2 850 habitants supplémentaires sur la période.</li><li>• Une diminution progressive de la taille des ménages, passant de 2,4 à 2,1-2,2 personnes par ménage, dans la continuité du desserrement national et du vieillissement démographique.</li><li>• Un vieillissement de la population renforcé, avec un accroissement du nombre de ménages âgés isolés, sans réponse spécifique du territoire en matière d'habitat, de services ou de mobilités adaptées.</li><li>• Une pression accrue sur les équipements de santé et les services à la population, sans planification de leur renforcement.</li></ul>
<b>Logement</b>
En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers... <ul style="list-style-type: none"><li>• Une réponse partielle aux besoins en logements, sans orientation forte en matière de localisation, de typologie ni de mobilisation du parc existant, laissant perdurer une production orientée vers l'extension pavillonnaire.</li></ul>

- Un besoin total estimé à 110 logements/an, soit environ 1 650 logements sur 15 ans, dont :
  - 40 logements/an pour absorber le desserrement des ménages et maintenir la population constante ;
  - 70 logements/an pour répondre à l'arrivée des nouveaux habitants (accueil de 2 850 personnes, soit environ 1 300 logements liés à la croissance migratoire).
- Un taux de vacance stable autour de 6,4 %, soit environ 550 logements vacants en 2040, sans mobilisation spécifique pour la remise sur le marché du parc inoccupé.
- Une stabilité du nombre de résidences secondaires à moins de 2 %, représentant environ 200 logements, qui maintient une faible pression foncière liée à ce type d'occupation.

## BIODIVERSITÉ, MILIEUX NATURELS ET CONSOMMATION D'ESPACE

### Consommation d'espaces agricoles et naturels

En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une poursuite de l'urbanisation diffuse, notamment sous forme de lotissements pavillonnaires et de constructions en extension, générant une consommation importante d'espaces agricoles et naturels.
- Un mitage croissant de l'espace rural, notamment autour des pôles communaux et le long des axes routiers structurants, renforçant la pression foncière sur les terres agricoles.
- Une absence de stratégie de densification ou de gestion économe du foncier, aggravant la tendance actuelle d'artificialisation.

### Biodiversité et fonctionnalités écologiques

En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une fragmentation accrue des continuités écologiques (trame verte et bleue) liée au développement des infrastructures et de l'urbanisation diffuse.
- Un déclin de la biodiversité ordinaire hors espaces protégés, en particulier dans les espaces agricoles soumis à l'intensification des usages.
- Une régression du bocage et des haies bocagères, faute de mesures de préservation ou de reconstitution, entraînant une perte de connectivité écologique et paysagère.

## PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

### Paysage

En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une banalisation croissante des paysages ruraux et périurbains, en raison de constructions peu intégrées au contexte architectural local.
- Une simplification des paysages agricoles, accentuée par la disparition du bocage et l'expansion de l'habitat diffus.
- Une altération des vues et structures paysagères caractéristiques des bourgs et de la vallée du Don, faute d'orientation paysagère forte.

### Patrimoine

En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une perte progressive du patrimoine bâti vernaculaire non protégé, en particulier dans les hameaux et zones rurales.
- Une valorisation ponctuelle de certains éléments patrimoniaux mais sans vision d'ensemble, entraînant une disparition progressive de l'identité locale dans les extensions urbaines.
- Une banalisation des entrées de bourg et des franges urbaines, marquées par des architectures standards et un effacement des repères identitaires.

## GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES DÉCHETS

### Eau potable et assainissement

En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une augmentation de la pression sur la ressource en eau potable, liée à la croissance démographique et au changement climatique (sécheresses plus fréquentes).
- Une vulnérabilité accrue du réseau d'assainissement, avec des risques de saturation des équipements si aucune maîtrise de l'urbanisation n'est opérée.

## Eaux pluviales

En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une difficulté croissante à gérer les eaux pluviales, en raison de l'imperméabilisation accrue des sols et de précipitations plus intenses (lié au changement climatique).
- Un risque accru d'inondations localisées et de débordements des réseaux existants, faute de stratégie de gestion intégrée à l'échelle du bassin versant.

## Déchets

En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une stagnation des efforts de valorisation des déchets, avec un maintien des ratios actuels de production par habitant.
- Une absence de pilotage territorial sur l'économie circulaire, limitant la réduction des déchets à la source et leur traitement local.

## ÉNERGIE ET SOBRIÉTÉ TERRITORIALE

En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une hausse des consommations énergétiques liée au développement urbain peu dense, à un parc bâti ancien peu rénové et à des mobilités fortement dépendantes de la voiture individuelle.
- Une dépendance persistante aux énergies fossiles, faute de déploiement coordonné des énergies renouvelables.
- Une augmentation de la précarité énergétique, notamment pour les ménages vivant dans des logements peu performants thermiquement.
- Une mauvaise adaptation aux nouveaux usages (chauffage/climatisation), en lien avec les évolutions climatiques et les besoins changeants de la population.

## RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS



En l'absence de mise en œuvre du PLUi, le territoire tend vers...

- Une augmentation de la population exposée aux risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles), liée à une urbanisation non encadrée.
- Une insuffisance des mesures d'adaptation face aux effets du changement climatique : vagues de chaleur, sécheresse, risques de feux de forêt.
- Une exposition accrue aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques, notamment à proximité des axes routiers structurants.
- Une multiplication des conflits d'usage du sol, du fait de l'absence de zonage cohérent ou de régulation anticipée des extensions urbaines.

### III. Evaluation des incidences du scénario retenu (PADD) sur Environnement

Pour chaque thématique environnementale sont présentées :

- Dans un premier temps : les incidences potentielles négatives attendues, en l'absence de mesures d'évitement, réduction ou compensation
- Dans un deuxième temps : les mesures d'évitement et de réduction prévues
- Dans un troisième temps : les incidences positives attendues

#### 1. Consommation d'espaces, biodiversité et Trame Verte et Bleue

##### 1.1. Incidences potentielles négatives attendues

En l'absence de mesures de réduction et d'évitement, les causes et incidences potentielles négatives pressenties du scénario retenu (PADD) sont les suivantes :

- ⇒ Une consommation d'espaces naturels et agricoles induite par l'accueil de 2 850 habitants supplémentaires d'ici 2040, représentant un besoin de 1 650 logements, avec un risque de développement diffus.
- ⇒ Une fragmentation des continuités écologiques et une mise sous pression de la Trame Verte et Bleue, en particulier dans les secteurs à enjeux écologiques comme les zones humides, la forêt du Gâvre et les bocages encore présents.
- ⇒ Une poursuite du recul du bocage dans les zones agricoles si aucune action de protection et de reconstitution n'est engagée.

- ⇒ Une érosion de la biodiversité ordinaire, notamment dans les espaces en lisière des bourgs et le long des infrastructures routières si l'urbanisation se fait sans prise en compte écologique.

##### 1.2. Mesures de réduction et d'évitement

Le PADD s'engage sur un certain nombre d'orientations permettant de limiter fortement voire éviter les incidences négatives citées ci-dessus induites par le développement économique, urbain, agricole, énergétique et touristique du territoire :

- ⇒ Un objectif affirmé de sobriété foncière, limitant la consommation de l'espace à une enveloppe étudiée (1 650 logements sur 15 ans, soit 110 logements/an) avec un développement prioritaire dans les enveloppes urbaines existantes.
- ⇒ La maîtrise de l'urbanisation linéaire et du mitage par un recentrage du développement dans les centralités hiérarchisées du territoire.
- ⇒ La préservation des réservoirs de biodiversité et de la Trame Verte et Bleue, identifiés dans le diagnostic et reprise dans le PADD, notamment à travers des protections réglementaires et la prise en compte des continuités écologiques dans les zonages qui en découle.
- ⇒ La valorisation des paysages agricoles et du maillage bocager, avec une volonté affichée de reconquête qualitative des haies, et zones humides dans les documents d'urbanisme.

### 1.3. Les mesures positives attendues

Le PADD ne se contente pas d'éviter les effets négatifs : il propose également des leviers positifs pour améliorer la situation environnementale du territoire :

- ⇒ La requalification de certains espaces artificialisés par des projets de densification maîtrisée en centre-bourg, limitant le besoin d'étendre l'urbanisation.
- ⇒ L'intégration d'enjeux écologiques dans les projets urbains via des règles de composition des formes urbaines respectueuses de la biodiversité (haies, corridors, continuités paysagères).
- ⇒ Une contribution nette à la résilience écologique du territoire, par la lutte contre l'érosion du bocage, le maintien de prairies humides et la désimperméabilisation ciblée.

## 2. Paysages, patrimoine et cadre de vie

### 2.1. Incidences potentielles négatives attendues

En l'absence de mesures de réduction et d'évitement, les causes et incidences potentielles négatives pressenties du scénario retenu (PADD) sont les suivantes :

- ⇒ Une pression accrue sur les paysages agricoles, forestiers ou de vallée, liée à l'accueil de nouveaux habitants et à la création de logements.
- ⇒ Une banalisation de l'architecture dans les extensions urbaines ou les secteurs de renouvellement urbain, au détriment de l'identité locale.

- ⇒ Une perte progressive du petit patrimoine vernaculaire non protégé (puits, murets, granges, etc.).
- ⇒ Un risque de dégradation des ambiances de village par des constructions peu intégrées, notamment en entrée de bourg ou dans les zones de transition urbain-rural.

### 2.2. Mesures de réduction et d'évitement

Le PADD s'engage sur un certain nombre d'orientations permettant de limiter fortement voire éviter les incidences négatives citées ci-dessus induites par le développement économique, urbain, agricole, énergétique et touristique du territoire :

- ⇒ Une hiérarchisation des centralités favorisant un développement cohérent avec les structures villageoises existantes.
- ⇒ Un encadrement du développement urbain visant à éviter les extensions en rupture avec les tissus bâtis.
- ⇒ Une attention portée aux entrées de bourg et à la qualité des formes urbaines, soutenant l'identité locale.
- ⇒ Une mobilisation du patrimoine bâti existant pour répondre à la demande en logements (reconversion, réhabilitation).

### 2.3. Les mesures positives attendues

En complément des mesures d'évitement et de réduction, un certain nombre de mesures positives sont prévues, permettant de conforter la préservation des paysages et du patrimoine et du cadre de vie :

- ⇒ La valorisation des paysages agricoles par une trame bocagère soutenue, y compris dans les secteurs de développement.

- ⇒ La réintégration de l'identité locale dans les projets d'aménagement (matériaux, formes architecturales, implantation des constructions).
- ⇒ Le renforcement de l'attractivité résidentielle par une meilleure qualité des espaces publics et des formes urbaines.

### 3. Sobriété territoriale et gestion des ressources

#### 3.1. Incidences potentielles négatives attendues

En l'absence de mesures de réduction et d'évitement, les causes et incidences potentielles négatives pressenties du scénario retenu (PADD) sont les suivantes :

- ⇒ Une pression croissante sur la ressource foncière, si la production de logements s'accompagne d'un étalement urbain mal maîtrisé, au détriment des espaces agricoles et naturels.
- ⇒ Une augmentation des consommations énergétiques liées au desserrement des ménages et à l'habitat individuel.
- ⇒ Une consommation accrue de ressources naturelles (eau, matériaux, foncier) induite par les besoins croissants en logements, équipements et voiries, dans un contexte de changement climatique.
- ⇒ Un risque de persistance d'un parc de logements anciens énergivores, notamment en centre-bourg.

#### 3.2. Mesures de réduction et d'évitement

Le PADD s'engage sur un certain nombre d'orientations permettant de limiter fortement voire éviter les incidences négatives citées ci-

dessus induites par le développement économique, urbain, agricole, énergétique et touristique du territoire :

- ⇒ Un objectif affirmé de sobriété foncière, avec un rythme de développement maîtrisé (1 650 logements sur 15 ans) et une priorité donnée au renouvellement urbain dans les enveloppes existantes.
- ⇒ Le recentrage du développement au sein de polarités hiérarchisées, limitant la consommation d'espace dispersée et favorisant la compacité urbaine.
- ⇒ Une attention portée à la performance énergétique du bâti, via le soutien aux démarches de rénovation thermique, à la sobriété énergétique et à la mobilisation du parc vacant.
- ⇒ La reconnaissance des ressources agricoles et forestières comme biens communs à préserver, en cohérence avec l'ambition de préserver les terres nourricières et le bocage.

#### 3.3. Les mesures positives attendues

En complément des mesures d'évitement et de réduction, un certain nombre de mesures positives sont prévues, permettant de conforter la sobriété territoriale:

- ⇒ Une meilleure maîtrise de l'artificialisation des sols.
- ⇒ Une amélioration de la performance énergétique du bâti par des actions de rénovation.
- ⇒ Une économie de ressources à long terme grâce à la densification maîtrisée et à la réutilisation des fonciers vacants.

## 4. Risques, nuisances et santé publique

### 4.1. Incidences potentielles négatives attendues

En l'absence de mesures de réduction et d'évitement, les causes et incidences potentielles négatives pressenties du scénario retenu (PADD) sont les suivantes :

- ⇒ Un potentielle aggravation et surexposition des populations aux risques et nuisances présentes sur le territoire
- ⇒ Une absence de la prise en compte du changement climatique et une absence de prise en compte d'un urbanisme favorable à la santé

### 4.2. Mesures de réduction et d'évitement

Le PADD s'engage sur un certain nombre d'orientations permettant de limiter fortement voire éviter les incidences négatives citées ci-dessus induites par le développement économique, urbain, agricole, énergétique et touristique du territoire :

- ⇒ Une prise en compte de l'exposition des personnes et des biens aux aléas naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles).
- ⇒ Une prise en compte de la pression croissante sur les infrastructures et équipements, pouvant générer des nuisances (bruit, congestion, pollution de l'air).
- ⇒ Une prise en compte des nuisances et des effets potentiels sur la santé liée à une mauvaise qualité de l'air ou à une exposition prolongée au bruit.

### 4.3. Les mesures positives attendues

En complément des mesures d'évitement et de réduction, un certain nombre de mesures positives sont prévues, permettant de prendre en compte les risques, les nuisances et la santé publique :

- ⇒ Une réduction des expositions au risque par une urbanisation mieux localisée.
- ⇒ Une amélioration du cadre de vie et de la santé publique grâce à la promotion des mobilités douces.
- ⇒ Une valorisation des trames naturelles comme vecteur de bien-être et de fraîcheur urbaine.

## 5. Conclusion et identification des points de vigilance du projet retenu (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de Blain Communauté propose une trajectoire de développement fondée sur un équilibre entre accueil démographique, renforcement des centralités, transition écologique et sobriété foncière.

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

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

Toutefois, certains points de vigilance méritent d'être signalés dans le cadre de l'élaboration du PLUi :

- **La biodiversité ordinaire**, en particulier hors des réservoirs identifiés, devra faire l'objet d'une attention particulière lors des futurs projets urbains ou d'infrastructure ;

Le PADD constitue ainsi un socle d'orientations stratégiques compatible avec les exigences environnementales. Il conviendra, dans l'ensemble des pièces du PLUi, de veiller à la déclinaison précise

et opérationnelle de ces engagements pour garantir leur portée effective à moyen et long terme.

# Évaluation des incidences des dispositions réglementaires sur l'environnement



# Chapitre 5 : Évaluation des incidences des dispositions réglementaires et des OAP thématiques sur l'environnement

## I. Identification des enjeux environnementaux majeurs

À la suite de la rédaction de l'Etat Initial de l'Environnement, 44 enjeux principaux pour le PLUi ont pu être identifiés.

Au regard des thématiques environnementales que les enjeux territoriaux abordent de façon directe ou indirecte et des incidences potentielles qu'ils portent vis-à-vis de la santé publique et des milieux naturels s'ils n'étaient pas pris en compte, les 44 enjeux territoriaux ont été hiérarchisés selon leur degré d'importance pour la préservation de l'environnement et le maintien d'une santé publique de qualité. Le détail de la méthode de classement des enjeux est présenté dans la partie « La méthode d'évaluation environnementale »

Ainsi, sur les 44 enjeux environnementaux majeurs identifiés (dont 5 sont présents dans plusieurs thématiques), 13 sont jugés forts, 25 moyens et 6 faibles.

## II. Consommation d'espaces, biodiversité et Trame Verte et Bleue

### 1. Rappel des enjeux environnementaux du territoire

- Protection de la ressource en eau
- La protection des espaces naturels patrimoniaux (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ...)
- Le maintien de la biodiversité (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets
- La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels
- La préservation des qualités des paysages et éléments identitaires majeurs : canal et ses abords, forêt
- La lisibilité du socle et des éléments identitaires
- La protection des espaces naturels patrimoniaux et le maintien de la biodiversité
- L'équilibre entre développement urbain et développement lié à l'activité agricole
- La poursuite d'une stratégie intercommunale pour structurer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises

- La préservation des espaces agricoles et naturels par une intensification urbaine qui garantisse la cohérence urbaine et la qualité de vie
- Le rapprochement entre logement et lieu de travail, commerces, équipements...
- L'évolution de l'usage de la voiture auprès des habitants : favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements de proximité, optimiser l'offre en transports en commun et les alternatives à la voiture individuelle, la structuration du stationnement
- La mise en place d'une stratégie foncière adaptée : pour anticiper l'évolution des villes et bourgs, et dans un contexte de production dans l'enveloppe urbaine

## 2. Analyse détaillée des incidences environnementales

Les dispositifs réglementaires conduisent-ils à la réduction de la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers en absence de PLUi?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** s'inscrit dans une logique de sobriété foncière en traduisant dans son zonage la volonté de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Les zones agricoles (A) représentent l'essentiel du territoire productif, soit environ 11 400 ha en 2024, témoignant d'une relative stabilité sur les dernières années. Elles sont protégées : seules les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont admises. Les zones naturelles (N) couvrent les secteurs à forte valeur écologique et paysagère, où l'urbanisation est interdite, hors activités agricoles et forestières compatibles. Les zones à urbaniser (AU) représentent une surface réduite du territoire, déclinée en 1AUh (habitat), 1AUe (activités économiques), 1AUI (équipements collectifs) et 2AU (urbanisation conditionnée à une

révision). Leur ouverture est encadrée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et conditionnée aux capacités de desserte, ce qui évite une consommation foncière non maîtrisée. Enfin, les STECAL permettent uniquement des projets très localisés et encadrés, sans remettre en cause la préservation des espaces agricoles et naturels.

**(R) Les prescriptions sont restrictives en matière de droits à bâtir.** Dans les zones A, l'habitat est limité aux annexes ou extensions, et le changement de destination des bâtiments agricoles est soumis à conditions et à l'avis de la CDPENAF. Dans les zones N, seules des occupations compatibles avec la vocation écologique sont autorisées, et les boisements sont renforcés par le classement en Espaces Boisés Classés (EBC).

**(R) L'analyse des consommations foncières confirme la réduction progressive de l'artificialisation.** Entre 2011 et 2021, le territoire a consommé 54 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, soit 5 ha/an. Depuis 2021, le rythme moyen est passé à 3,82 ha/an, avec seulement 15,27 ha consommés entre 2021 et 2025. Le PADD fixe désormais un objectif de consommation plafonné à 30 ha pour la période 2021-2030, puis à 15 ha entre 2031 et 2040. Cela représente une baisse de près de 50 % par rapport à la période de référence, en cohérence avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette et les prescriptions du SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

**Les dispositifs réglementaires du PLUi conduisent bien à une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en s'appuyant à la fois sur un zonage protecteur et des objectifs chiffrés ambitieux, qui traduisent un changement de trajectoire déjà perceptible dans les consommations récentes.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des ensembles bocagers sur le territoire ?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** reconnaît le rôle écologique et paysager du bocage et met en place des protections spécifiques. Les haies bocagères et linéaires identifiés au règlement graphique sont classés en éléments à protéger, ce qui en interdit la suppression sans autorisation. Ces protections sont complétées par le classement d'arbres isolés et d'espaces boisés classés (EBC).

**(R)** Les prescriptions du règlement écrit et des OAP sont précises.

- Le règlement interdit la destruction des haies protégées, sauf cas exceptionnels et avec compensation.
- L'OAP Paysage fixe des orientations fortes : préserver les boisements et le réseau bocager (orientation A.1), maintenir et restaurer les haies bocagères (A.2).
- L'OAP Trame Verte et Bleue renforce cette logique en imposant la conservation du maillage bocager comme élément de continuité écologique (orientation 4), et rappelle la compensation obligatoire en cas d'arrachage inscrite dans le règlement.
- Les OAP imposent aussi l'usage d'essences locales non invasives (annexe espèces exotiques), la préservation des fossés associés et l'intégration des haies dans les projets urbains.

**Le maintien des fonctionnalités écologiques du bocage est bien assuré par une combinaison d'outils réglementaires et qualitatifs. Le règlement protège les haies et arbres existants, tandis que les OAP organisent leur restauration, leur renouvellement et leur rôle de corridor écologique. Cela permet de garantir la continuité des habitats, la régulation hydrologique et la résilience paysagère face à l'urbanisation.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des ensembles forestiers sur le territoire ?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** consacre une place importante aux massifs forestiers, en particulier la **forêt du Gâvre** et la **forêt de la Groulaie**, reconnues pour leur rôle écologique et patrimonial. Ces ensembles sont couverts par plusieurs protections :

- Classement en Espaces Boisés Classés (EBC), interdisant tout défrichement ou changement de destination,
- Intégration dans des zonages écologiques de rang supérieur : la forêt du Gâvre est identifiée comme Zone de Protection Spéciale (ZPS) et réservoir de biodiversité majeur dans l'OAP TVB, tandis que la forêt de la Groulaie bénéficie du statut d'Espace Naturel Sensible (ENS).

**(R)** Les prescriptions sont renforcées par les OAP.

- L'OAP Trame Verte et Bleue stipule explicitement la protection de la forêt du Gâvre (orientation 1) et des autres réservoirs boisés du territoire. Elle interdit toute urbanisation et impose des lisières végétalisées pour limiter les impacts des secteurs bâtis.
- L'OAP Paysage prévoit de préserver les milieux arborés et bocagers comme éléments identitaires du territoire.
- Ces mesures s'articulent avec les inventaires naturalistes pris en compte par le PLUi : 7 ZNIEFF de type 1 et 5 de type 2 couvrent une partie des massifs, ce qui vient compléter leur protection réglementaire.

**Les dispositifs réglementaires du PLUi assurent le maintien des fonctionnalités écologiques des ensembles forestiers. La combinaison des outils liés au zonage (N, EBC, EPP), des statuts supra-communaux (Sites Natura2000, ENS, ...) et des**

**orientations d'aménagement (OAP TVB et Paysage) garantit la conservation de leur rôle de réservoir de biodiversité, de corridor écologique et de régulateur climatique et hydrologique.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des cours d'eau sur le territoire ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain identifie les cours d'eau et leurs ripisylves comme des éléments essentiels de la Trame Verte et Bleue. L'OAP thématique TVB fixe l'orientation n°3 : « Valoriser les cours d'eau en limitant l'imperméabilisation des berges et en protégeant la ripisylve ».

**(R)** Les prescriptions graphique permettent de concourir à ce maintien :

- Le règlement prévoit des marges de recul obligatoires le long des cours d'eau identifiés, applicables en zones U, AU, A et N, conformément aux prescriptions des SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire.
- Sont toutefois admis, sous conditions, les ouvrages hydrauliques, dispositifs de lutte contre les inondations, captages d'eau et ouvrages légers (pontons, passerelles, etc.), dès lors qu'ils respectent les enjeux écologiques et paysagers.
- L'OAP Paysage rappelle la nécessité de mettre en valeur les milieux aquatiques (orientation B.2), en protégeant la ripisylve et en valorisant le canal de Nantes à Brest (B.1).
- L'OAP TVB insiste sur le maintien de bandes végétalisées le long des cours d'eau pour réduire l'érosion, améliorer la filtration de l'eau et préserver les habitats aquatiques.

**Le PLUi assure la préservation des fonctionnalités écologiques des cours d'eau, en combinant des règles de constructibilité (reculs obligatoires, interdictions de remblais) et des orientations qualitatives (valorisation des ripisylves, restauration écologique des berges). Ces mesures garantissent le rôle hydrologique, écologique et paysager des cours d'eau tout en conciliant certains usages (mobilités douces, ouvrages hydrauliques).**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des zones humides sur le territoire ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain identifie et protège les zones humides dans ses documents graphiques. Le règlement rappelle que ces milieux doivent être **préservés et protégés** et que toute occupation ou aménagement compromettant leur existence, leur équilibre hydraulique ou leur biodiversité est **interdit** (remblais, drainages, dépôts, assèchements, mises en eau artificielles).

**(R)** Les prescriptions réglementaires :

- Le règlement prévoit que les mesures de préservation s'appliquent non seulement aux zones inventoriées mais aussi à celles qui pourraient être découvertes ultérieurement.
- Les projets doivent respecter la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser » : toute atteinte à une zone humide doit donner lieu à une compensation définie et suivie par le maître d'ouvrage.
- Les mares sont explicitement protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, avec une zone de recul inconstructible de 10 m autour et obligation de compensation par une mare de fonctionnalité équivalente en cas de suppression.

- L'OAP Trame Verte et Bleue (orientation n°2) fixe la conservation des réservoirs humides et le maintien des zones humides dans leurs emprises, en prévoyant notamment la création de zones tampons végétalisées et une gestion locale des eaux pluviales.
- L'OAP Paysage (orientation B.3) insiste aussi sur la gestion durable des marais et la mise en valeur des milieux aquatiques.

**Les dispositifs réglementaires du PLUi assurent le maintien des fonctionnalités écologiques des zones humides. Les règles d'interdiction, les principes ERC, la protection spécifique des mares et les OAP (zones tampons, gestion intégrée de l'eau, valorisation des marais) forment un cadre qui permet de préserver ces milieux essentiels pour la biodiversité, la régulation hydrologique et la prévention des inondations.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des zones de protection écologiques ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain a réalisé un inventaire bocager agricole mené en 2021-2022 complété par un inventaire bocager en milieu urbain mené en 2025 sur le territoire par un bureau d'étude permettant d'alimenter les éléments présents dans les prescriptions graphiques.

**(R)** 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

**(R) Les prescriptions du règlement et des OAP renforcent cette protection :**

- Les boisements en EBC sont protégés : toute demande de défrichement est rejetée de plein droit, et les coupes sont soumises à déclaration préalable.
- Les zones naturelles (N) interdisent l'urbanisation diffuse et ne permettent que des occupations compatibles avec la gestion agricole ou forestière.
- Les OAP Trame Verte et Bleue rappellent le rôle des grandes forêts (Gâvre, Groulaie) comme réservoirs de biodiversité et exigent la mise en place de zones tampons et de lisières végétalisées autour des secteurs bâtis pour éviter la fragmentation écologique.

**Les dispositifs réglementaires assurent la préservation des fonctionnalités écologiques des zones de protection écologiques. La combinaison des protections supra-communales (ZPS, ENS), des classements réglementaires (EBC, zones N) et des prescriptions des OAP garantit que ces secteurs majeurs soient préservés continuent à jouer leur rôle d'habitat, de corridor écologique et de régulateur paysager.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des zones d'inventaires écologiques ?

**(+)** Le territoire du Pays de Blain est concerné par plusieurs zones d'inventaires naturalistes :

- Des ZNIEFF de type 1 et de type 2. Ces inventaires couvrent une partie importante des milieux forestiers, bocagers,

humides et aquatiques. Leur prise en compte dans le PLUi oriente les choix de zonage.

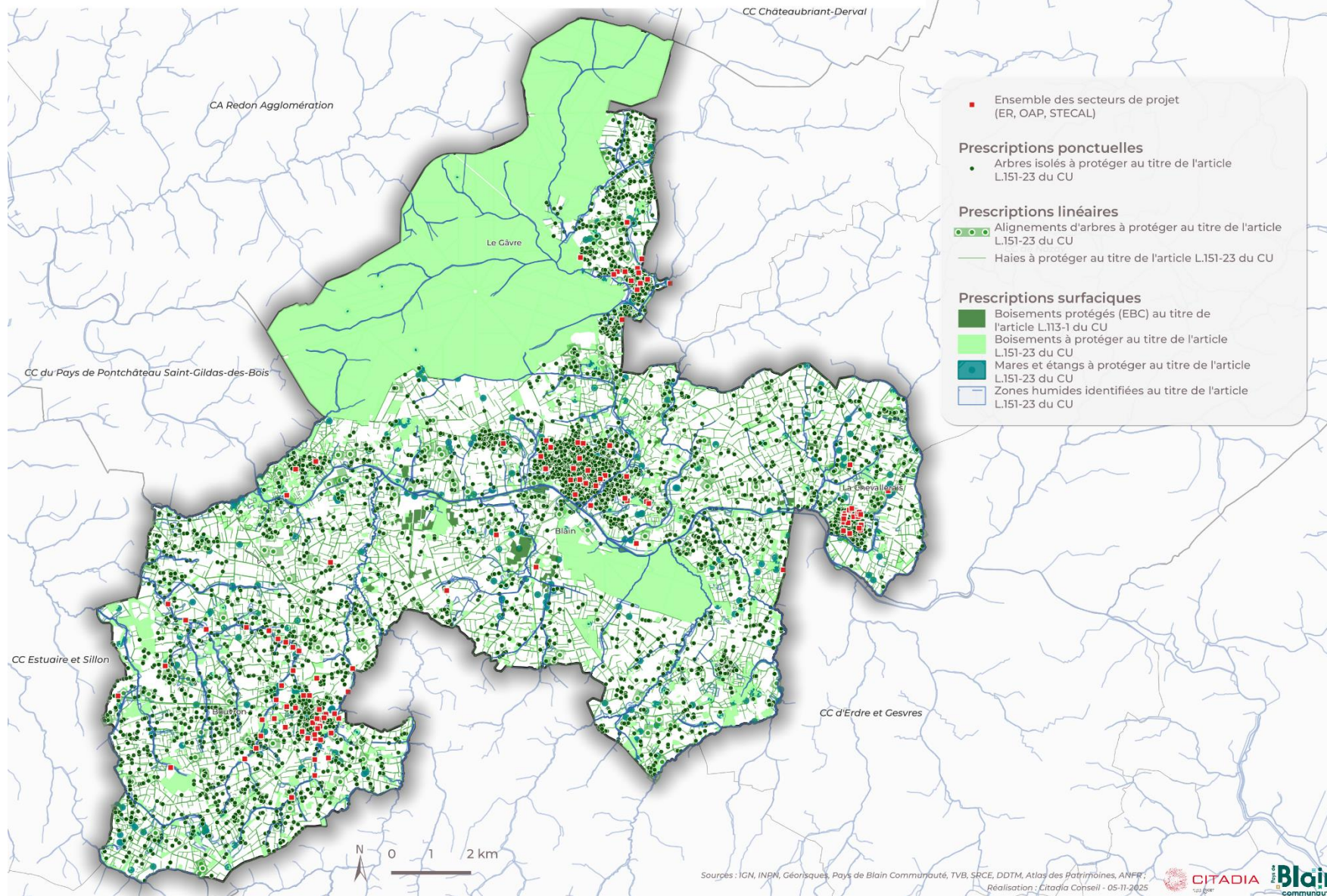
**(R) Le règlement et les OAP intègrent ces inventaires de plusieurs manières :**

- Les documents graphiques traduisent la localisation des ZNIEFF en orientant le zonage vers les catégories les plus protectrices (zones N, EBC, haies protégées, zones humides inventoriées).
- L'OAP Paysage insiste sur la valorisation et la préservation des paysages associés, en évitant l'étalement urbain dans ou à proximité de ces zones sensibles.

La carte ci-après illustre, à l'échelle du territoire, les **secteurs de projet** (ER, OAP, STECAL) et l'ensemble des **prescriptions graphiques contribuant à la préservation de la trame verte et bleue** :

- Prescriptions ponctuelles (arbres isolés protégés),
- Prescriptions linéaires (alignements d'arbres et haies à protéger),
- Prescriptions surfaciques (boisements, mares et étangs, zones humides).

# PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PRÉSERVANT LA TVB - SECTEURS DE PROJET



**Les dispositifs réglementaires du PLUi assurent le maintien des fonctionnalités écologiques des zones d'inventaires écologiques. Les ZNIEFF, bien qu'ayant une valeur d'inventaire et non de servitude, sont relayées par le PLUi à travers des zonages protecteurs et des prescriptions complémentaires, ce qui permet d'assurer la cohérence de leur rôle dans la trame écologique du territoire.**

En conclusion, les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien de la trame verte et bleue du territoire ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain s'appuie sur une OAP thématique spécifique « Trame Verte et Bleue » (TVB), qui formalise une stratégie claire pour préserver et restaurer les continuités écologiques. La TVB y est définie à partir d'une cartographie précise des réservoirs de biodiversité (forêt du Gâvre, zones humides, bocage, cours d'eau, mares) et des corridors écologiques (canal de Nantes à Brest, ancienne voie ferrée, maillage bocager).

**(R) Les orientations sont concrètes :**

- Protéger les grands réservoirs écologiques (orientation 1 et 2 : forêt du Gâvre, zones humides),
- Valoriser les cours d'eau et ripisylves (orientation 3),
- Préserver le bocage et les mares (orientation 4 et 5),
- Maintenir les corridors et passages fonctionnels, en réduisant les coupures liées aux infrastructures routières et à la pollution lumineuse (orientations 6 à 8),
- Renforcer la nature dans les espaces urbanisés (orientations 9 à 14 : continuité végétale entre bâtiments, intégration des arbres existants, désimperméabilisation, palette végétale locale, etc.).

Ces prescriptions sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité : aucun projet ne doit remettre en cause la TVB.

**Les dispositifs réglementaires assurent le maintien de la trame verte et bleue. L'OAP dédiée, combinée aux protections inscrites dans le règlement (zones N, EBC, haies protégées, zones humides), garantit la conservation des réservoirs, la restauration des continuités et l'intégration de la biodiversité jusque dans les espaces urbanisés.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques du territoire tout via le développement de certaines activités du territoire (tourisme, sylviculture, agriculture, loisirs...) ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain prend en compte les usages productifs et récréatifs du territoire, en veillant à leur compatibilité avec la préservation écologique. Le PADD et les OAP affirment la nécessité de concilier activités agricoles, sylvicoles, touristiques et de loisirs avec la protection des continuités écologiques et des paysages.

**(R) Les dispositifs réglementaires :**

- Agriculture : la zone A réserve les terres aux activités agricoles ; seules les constructions nécessaires à l'exploitation sont autorisées. Les changements de destination sont encadrés (avis de la CDPENAF), évitant l'artificialisation des sols.
- Sylviculture : la gestion forestière reste possible dans les zones N et les EBC, mais sous condition d'un maintien des fonctionnalités écologiques. Les coupes abusives sont limitées, et les lisières forestières doivent être préservées (OAP TVB orientation 1).

- Tourisme et loisirs : les activités de plein air (randonnées, itinéraires doux) sont valorisées dans les OAP, notamment autour du canal de Nantes à Brest, mais encadrées afin de ne pas porter atteinte aux zones humides et ripisylves (OAP Paysage orientation B.2).
- Loisirs : les OAP imposent des marges de recul et zones tampons autour des milieux sensibles pour éviter la dégradation liée aux usages récréatifs (ex. zones humides).

**Le PLUi encadre le développement des activités économiques et de loisirs afin de maintenir les fonctionnalités écologiques. En réservant le foncier agricole et forestier à leurs usages, en protégeant les lisières et ripisylves, et en conditionnant les activités touristiques et récréatives, il assure un équilibre entre valorisation économique et préservation écologique.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien voire le renforcement des continuités écologiques urbaines (nature en ville, végétalisation, espaces verts...) ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain a intégré les enjeux de biodiversité jusque dans les zones urbanisées. L'OAP TVB comprend un axe spécifique « Renforcer la place du vivant dans les espaces bâtis » . Le PADD insiste également sur la requalification des espaces publics et la promotion de la nature en ville, notamment à Blain et dans les pôles secondaires .

**(R) Les prescriptions de l'OAP sont détaillées :**

- **Orientation 9** : intégrer des dispositifs favorables à la faune dans les constructions neuves.
- **Orientation 10** : favoriser la continuité végétale entre bâtiments et espaces naturels périphériques.

- **Orientation 11** : intégrer noues, fossés végétalisés ou zones humides dans la gestion des eaux pluviales.
- **Orientation 12** : préserver et intégrer les arbres existants dans les projets.
- **Orientation 13** : désimperméabiliser les sols dans les aménagements.
- **Orientation 14** : utiliser une palette végétale locale et diversifiée.

Ces mesures s'appliquent aux projets urbains et aux OAP sectorielles, notamment dans les zones à urbaniser (1AU). Elles visent à maintenir la continuité écologique entre cœur urbain et périphéries.

**Le PLUi assure le maintien et même le renforcement des continuités écologiques urbaines. Par l'intégration d'arbres et de haies dans les projets, la promotion de la désimperméabilisation et la végétalisation des aménagements, il concilie densification urbaine et présence de la biodiversité en ville.**

### 3. Synthèse des incidences des outils réglementaires

L'évaluation des dispositions réglementaires du PLUi du Pays de Blain montre une prise en compte approfondie des enjeux environnementaux majeurs identifiés dans l'État Initial de l'Environnement.

- **Sobriété foncière et protection des espaces agricoles et naturels** : le zonage (A, N, AU, STECAL) et les objectifs chiffrés fixés par le PADD inscrivent le PLUi dans une

trajectoire claire de réduction de la consommation d'espace, en cohérence avec la trajectoire ZAN et le SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

- **Préservation de la trame verte et bleue** : les haies, bocages, massifs forestiers, cours d'eau et zones humides bénéficient de protections croisées (zonage, EBC, servitudes, prescriptions réglementaires) et d'orientations qualitatives via l'OAP TVB. Les inventaires naturalistes (ZNIEFF, Natura2000, ENS) sont traduits dans le règlement et renforcés par des mesures de gestion et de valorisation.
- **Compatibilité entre activités humaines et préservation écologique** : les activités agricoles, sylvicoles, touristiques et de loisirs sont maintenues mais encadrées, afin de garantir la compatibilité avec les milieux sensibles et les continuités écologiques.

De manière générale, le PLUi articule règlement écrit, règlement graphique et orientations qualitatives (OAP thématiques et sectorielles). Cela permet de couvrir la diversité des enjeux environnementaux et de consommation d'espace, de la protection des milieux sensibles à l'intégration de la biodiversité.

#### 4. Conclusion et mesures compensatoires éventuelles

L'évaluation montre que les dispositifs réglementaires et les OAP thématiques du PLUi du Pays de Blain contribuent globalement de manière positive à la préservation de l'environnement et à la santé publique. La stratégie déployée repose sur plusieurs piliers :

- Un **zonage protecteur et hiérarchisé**, qui encadre l'urbanisation dans les zones agricoles, naturelles, forestières, humides et aquatiques, ...;

- Une **prise en compte de la trame verte et bleue** par une OAP dédiée et un zonage adéquat, garantissant la conservation des réservoirs et le renforcement des continuités écologiques jusque dans les espaces urbanisés ;
- Une **limitation progressive de l'artificialisation** avec des objectifs chiffrés ambitieux en matière de consommation d'espace ;
- Des **mesures d'adaptation** au changement climatique, via la gestion à la parcelle des eaux pluviales, la préservation des zones humides et ripisylves, et l'intégration de la nature en ville.

Les incidences négatives potentielles apparaissent limitées et sont systématiquement encadrées par des prescriptions de compensation :

- Obligation de replanter en cas d'arrachage de haies
- Compensation en cas de destruction de mares,
- Intégration de marges de recul ou de zones tampons autour des milieux sensibles.

Le PLUi met ainsi en œuvre un cadre réglementaire cohérent et robuste, garantissant la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager, tout en accompagnant le développement urbain. Les mesures compensatoires prévues permettent d'éviter une dégradation significative des milieux, et les prescriptions environnementales intégrées assurent la compatibilité entre urbanisation et protection des ressources naturelles.

### III. Paysages, patrimoine et cadre de vie

#### 1. Rappel des enjeux environnementaux du territoire

- La lisibilité du socle physique
- La reconnaissance du paysage et des éléments communs de l'identité du territoire comme facteurs de la qualité du cadre de vie et comme éléments différenciants.
- La pérennité des ambiances rurales
- L'accompagnement de l'évolution des paysages
- La structuration des développements urbains à venir
- L'équilibre entre développement urbain et développement lié à l'activité agricole
- La protection des espaces naturels patrimoniaux et le maintien de la biodiversité
- Travailler l'image et par conséquent l'attractivité du territoire et des communes par l'insertion paysagère de l'urbanisation
- L'évolution de l'usage de la voiture auprès des habitants : favoriser l'usage des modes doux pour les déplacements de proximité, optimiser l'offre en transports en commun et les alternatives à la voiture individuelle, la structuration du stationnement
- Des espaces publics attractifs, qui valorisent l'image du territoire et favorisent les modes actifs (qualité des espaces publics dans les centralités, mieux partager la voirie, créer des continuités cyclables et piétonnes)

- Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les quartiers
- Une meilleure cohérence et lisibilité urbaine par une implantation cohérente du bâti et des espaces publics structurants
- La prise en compte des projets et leur intégration à une stratégie globale à l'échelle des bourgs et centres urbains : équilibre entre les différents secteurs de projet, liaisons...
- Permettre la réalisation du réseau intercommunal de déplacements doux et les liaisons avec les territoires voisins
- La sécurisation des franchissements routiers à Blain et St Omer de Blain
- L'amélioration de la lisibilité et de la visibilité des sites touristiques
- Le confortement de la vocation sport-nature notamment pour la forêt du Gâvre
- Renforcer les itinéraires cyclables entre les bourgs et au sein des bourgs

#### 2. Analyse détaillée des incidences environnementales

**Il convient de préciser que l'ensemble des dispositions listées dans la section précédente portant sur les mesures prises pour limiter les incidences sur la biodiversité, les milieux naturels et la consommation d'espaces, permettent de prendre en compte les enjeux paysagers.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils le maintien des ensembles paysagers agro-naturels du territoire ?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** met en avant la valeur paysagère des espaces agricoles, bocagers, humides et boisés. L'**OAP Paysage** vise explicitement à « préserver et valoriser les paysages naturels du territoire (milieux arborés et bocager, humides et aquatiques) » et à renforcer la qualité des interfaces entre espaces urbanisés et agricoles/naturels .

**(R) Les prescriptions réglementaires et orientations apportées sont multiples :**

- Les zones agricoles (A) sont définies comme « espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles », où les constructions sont limitées.
- Les zones naturelles (N, NL, Ne) protègent les milieux naturels et paysagers contre l'urbanisation, en n'autorisant que des usages limités compatibles avec leur vocation écologique ou récréative .
- L'OAP Paysage établit plusieurs orientations :
  - A.1 : préserver les boisements et le réseau bocager,
  - A.3 : préserver les prairies inondables,
  - A.4 : préserver le paysage rural,
  - D.1 et D.2 : végétaliser les lisières bâties et soigner les entrées de ville pour éviter les ruptures paysagères .
- Le règlement prévoit en zone A que les bâtiments agricoles doivent être accompagnés de mesures paysagères (écrans végétaux, essences variées) et interdit l'usage d'essences invasives .

**Les dispositifs réglementaires du PLUi contribuent au maintien des ensembles paysagers agro-naturels. Le zonage (A et N) protège les espaces agricoles et naturels, tandis que**

**les OAP Paysage définissent des orientations précises pour maintenir la mosaïque bocagère, les prairies, les cours d'eau et les interfaces ville-nature. Ces prescriptions garantissent que les projets s'intègrent harmonieusement sans altérer les paysages identitaires du territoire.**

Les dispositifs réglementaires préservent-ils la diversité des paysages forestiers ?

**(+)** Le **PLUi** reconnaît la richesse et la diversité des paysages forestiers. Dans l'**OAP Paysage**, les ensembles boisés sont décrits comme apportant « une diversité végétale et faunistique » et comme des paysages emblématiques du territoire.

**(R) Les mesures de protection sont précises et cohérentes :**

- Le règlement classe une partie importante des massifs forestiers en zones N ou en Espaces Boisés Classés (EBC), interdisant le défrichement et protégeant le rôle écologique et paysager des forêts.
- L'OAP Paysage prévoit :
  - Orientation A.1 : préserver les boisements et le réseau bocager,
  - Orientations C.1 et C.2 : intégrer les bâtiments agricoles et conserver l'ambiance bocagère et forestière aux abords .
- Les sous-unités paysagères identifient les différentes typologies forestières (forêt domaniale dense, plateaux boisés, mosaïques agroforestières), afin de garantir la diversité des paysages et de leurs fonctions écologiques .

Le PLUi préserve la diversité des paysages forestiers. Grâce aux classements en zone N et EBC, et aux orientations de l'OAP Paysage,

il protège les massifs majeurs (forêt du Gâvre, Groulaie) tout en valorisant la diversité des contextes forestiers. Cette approche assure la conservation des habitats, du rôle écologique des forêts et de leur valeur identitaire pour le territoire.

Les dispositifs réglementaires assurent-ils la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du territoire ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain prend en compte le patrimoine dans son OAP thématique « Patrimoine », qui vise à « préserver, conserver et valoriser le patrimoine bâti du territoire, dans les secteurs urbains et ruraux ». Cette orientation couvre aussi bien le patrimoine monumental (château de Blain, églises, chapelles, calvaires) que le patrimoine vernaculaire (maisons de bourg).

#### **(R) Les prescriptions prévues :**

- Le règlement graphique identifie certains éléments bâtis ou paysagers à protéger (ex. éléments repérés).
- Le règlement écrit rappelle, la qualité architecturale, urbaine et paysagère qui s'imposent dans chaque zone.
- L'OAP Patrimoine prévoit des recommandations pour :
  - Préserver et mettre en valeur le bâti ancien,
  - Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu patrimonial,

Les dispositifs réglementaires du PLUi assurent la préservation et la valorisation du patrimoine local. Le PLUi met en œuvre un ensemble de protections (périmètres de monuments historiques, éléments bâtis et paysagers repérés, prescriptions d'intégration architecturale) qui garantissent la prise en compte des identités bâties et paysagères du territoire.

- Nombre de monuments historiques classés/inscrits (ex. château de Blain).
- Nombre d'éléments bâtis ou paysagers repérés dans le PLUi (calvaires, chapelles, murs, etc.).

Les dispositifs réglementaires offrent-ils des réponses qualitatives aux enjeux paysagers posés par le développement résidentiel (diffusion urbaine le long des routes, développement pavillonnaire en périphérie, consommation d'espace...) ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain fixe comme objectif majeur la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PADD prévoit une croissance démographique maîtrisée (+0,8 %/an) et orientée prioritairement vers le renouvellement urbain et la densification des enveloppes existantes.

#### **(R) Les réponses réglementaires et opérationnelles :**

- Les OAP sectorielles couvrent toutes les zones à urbaniser (1AU), imposant un minimum de densification et garantissant l'intégration paysagère des projets.
- Le zonage distingue des centralités hiérarchisées (Blain comme pôle structurant, Bouvron comme pôle secondaire, Le Gâvre et La Chevallerai comme pôles de proximité), avec pour chacun une vocation claire : densification des enveloppes urbaines et maintien des fonctions de proximité.
- L'OAP Paysage prévoit la préservation des interfaces urbain/naturel (orientations D.1 à D.3), le soin apporté aux entrées de villes et la végétalisation des lisières bâties.

**Le PLUi offre des réponses qualitatives aux enjeux paysagers liés au développement résidentiel. L'encadrement du développement dans les enveloppes existantes, la**

**hiérarchisation de l'armature urbaine et les prescriptions des OAP (densité, intégration paysagère, végétalisation) limitent la diffusion urbaine le long des routes et le développement pavillonnaire extensif.**

Les dispositifs réglementaires accompagnent-ils le développement des infrastructures et des activités économiques pour favoriser une intégration paysagère qualitative ?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** identifie huit secteurs dédiés à des zones d'activités économiques, dont le parc des Blûchets à Blain, reconnu d'intérêt métropolitain. Le PADD vise à renforcer ces pôles en conciliation avec l'environnement et les paysages.

**(R)** Les prescriptions apportées :

- Le règlement graphique repère des zones dédiées aux activités économiques (UE, UEa, UEc). Le règlement écrit ne réglemente pas la hauteur des constructions ni leurs emprises au sol, toutefois il réglemente la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant. Les toitures devront s'intégrer à l'environnement. Il réglemente également le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : 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 m<sup>2</sup> d'espaces libres, Les espaces perméables doivent représenter à minima 20% de la surface de l'unité foncière.

- Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) permettent le maintien de sites économiques isolés tout en encadrant leurs extensions.
- Les OAP imposent des prescriptions qualitatives : végétalisation des sites, gestion perméable des eaux pluviales, limitation des îlots de chaleur urbains.
- Dans les zones d'activités, l'habitat est interdit, et les implantations tertiaires doivent être associées à une activité productive ou commerciale en rez-de-chaussée.

**Le PLUi accompagne le développement des infrastructures et activités économiques tout en imposant une intégration paysagère qualitative. Le règlement limite l'urbanisation diffuse, encadre les activités et exige végétalisation et perméabilité pour les nouvelles constructions, garantissant ainsi une meilleure insertion des zones économiques dans leur environnement.**

Les dispositifs réglementaires préservent-ils le patrimoine bâti, non protégé ?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** ne se limite pas aux monuments historiques (château de la Groulaie, église du Gâvre). Il a élaboré une **OAP Patrimoine** qui recense et valorise de nombreux éléments du bâti vernaculaire et d'intérêt local (maisons de bourg, fermes, calvaires, chapelles, murs en pierre, puits, pigeonniers, fours à pain).

**(R)** Les outils de protection :

- Le règlement graphique identifie, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysages à protéger, conserver ou mettre en valeur.
- L'OAP Patrimoine fournit des recommandations pour l'entretien, la restauration et l'évolution du patrimoine non

protégé : prescriptions sur toitures, façades, volumétrie, isolation, clôtures et espaces extérieurs.

**Le PLUi préserve le patrimoine bâti non protégé par une protection nationale grâce au double levier du règlement (repérage au titre de L.151-19 et prescriptions générales) et de l'OAP Patrimoine (recommandations détaillées). Cette approche assure une prise en compte du petit patrimoine et du bâti vernaculaire, contribuant à l'identité paysagère et culturelle du territoire.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils une intégration paysagère des entrées de ville, franges urbaines et coupures urbaines ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain porte une attention particulière aux franges urbaines et aux entrées de ville. Le PADD et l'OAP Paysage soulignent que la préservation des transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles/naturels est un levier pour maintenir l'identité paysagère et limiter l'impact visuel de l'urbanisation.

**(R) Les prescriptions sont explicites :**

- L'OAP Paysage, orientation D.1, impose de « végétaliser les lisières bâties » ; l'orientation D.2 demande « d'apporter une attention particulière aux entrées de ville pour une meilleure qualité paysagère, une plus grande lisibilité et sécurité tous modes » ; et l'orientation D.3 vise à « concilier esthétique et fonction écologique dans les zones urbanisées » .
- Des exemples concrets sont donnés : « Lorsqu'une zone bâtie rencontre des espaces naturels, prévoir une végétalisation multi-strates pour créer une transition douce. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive et multi-essences afin d'assurer une intégration harmonieuse entre les deux espaces ».

- Le règlement écrit rappelle aussi que les « franges des zones urbaines ont été dans une règle générale positionnées sur les limites parcellaires » ; lorsque les parcelles sont très profondes, une OAP a été réalisée pour maîtriser l'urbanisation

**Le PLUi assure une intégration paysagère des entrées de ville et franges urbaines. Les orientations imposent une végétalisation systématique, la création de transitions douces et la gestion des limites d'urbanisation. Cela évite les « fronts bâtis secs » et les effets de mitage en périphérie.**

Les dispositifs réglementaires préservent-ils la qualité des paysages et du cadre de vie (nature en ville) ?

**(+)** Le PLUi intègre la question de la « nature en ville » dans ses trois OAP thématiques (TVB, Paysage, Patrimoine) et dans le PADD. L'objectif est de « requalifier les espaces publics et favoriser la nature en ville, avec des aménagements de qualité conciliant cadre de vie, biodiversité et adaptation climatique » .

**(R) Plusieurs prescriptions renforcent cette orientation :**

- L'OAP Trame Verte et Bleue encourage « la continuité végétale entre les constructions et les espaces naturels périphériques », « l'intégration des arbres existants dans les projets », et « la désimperméabilisation des sols » pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Le règlement écrit protège via des prescriptions graphiques une partie des éléments constitutifs du patrimoine naturels en espace bâtis.
- Les OAP sectorielles demandent systématiquement la préservation des éléments végétaux présents dans les sites de projet .

**Le PLUi préserve la qualité des paysages et du cadre de vie par un ensemble de mesures transversales : limitation de l'imperméabilisation, maintien des arbres, végétalisation des projets, préservation des espaces verts structurants. Cette stratégie garantit une place renforcée de la nature dans les centralités et les nouveaux projets.**

### 3. Synthèse des incidences des outils règlementaires

Les dispositions du PLUi du Pays de Blain contribuent globalement à la préservation et à la valorisation des paysages, du patrimoine et du cadre de vie.

- **Paysages agro-naturels et forestiers** : le zonage (A et N) et les protections spécifiques (EBC, haies, zones humides) assurent la conservation des grands ensembles paysagers et des structures bocagères.
- **Diversité des paysages** : les OAP thématiques (Paysage, TVB, Patrimoine) précisent des orientations fortes (préservation des boisements, prairies inondables, ripisylves) et encadrent l'intégration des projets pour maintenir la diversité des paysages forestiers et agricoles.
- **Patrimoine bâti et vernaculaire** : le PLUi ne se limite pas aux monuments protégés mais repère et encadre aussi les éléments non protégés en dehors du PLUi (chapelles, calvaires, maisons de bourg, murs). L'OAP Patrimoine fournit des recommandations précises.
- **Urbanisation et cadre de vie** : le développement résidentiel et économique est encadré par les OAP sectorielles et thématiques qui imposent des exigences de densité, de végétalisation et de transitions paysagères, limitant les effets de mitage et renforçant la nature en ville.

- **Entrées de ville et franges urbaines** : des prescriptions explicites imposent la végétalisation et la création de transitions douces entre espaces bâtis et naturels, évitant les fronts bâtis abrupts et préservant la lisibilité des paysages.
- **Nature en ville et qualité de vie** : le règlement impose un pourcentage de pleine terre et les OAP encouragent la désimperméabilisation, la conservation des arbres existants et la création d'espaces publics végétalisés.

### 4. Conclusion et mesures compensatoires éventuelles

Le PLUi du Pays de Blain intègre de manière transversale les enjeux paysagers et patrimoniaux, en combinant outils règlementaires (règlement écrit et graphique) et orientations qualitatives des OAP. Cette articulation permet de maintenir les ensembles agro-naturels, de préserver la diversité des paysages forestiers et agricoles, et de valoriser le patrimoine bâti, qu'il soit protégé ou non.

Ainsi, les dispositifs règlementaires du PLUi apportent une réponse qualitative et cohérente aux enjeux de paysages, de patrimoine et de cadre de vie. Ils contribuent à la préservation des identités locales et à l'amélioration du cadre de vie, tout en conciliant développement urbain et intégration paysagère.

## IV. Sobriété territoriale et gestion des ressources

### 1. Rappel des enjeux environnementaux du territoire

- Protection de la ressource en eau
- Le respect des capacités d'accueil
- Une production de logements adaptée (répondre aux divers besoins, accompagner le vieillissement de la population, définir un rythme d'accueil)
- La préservation des espaces agricoles et naturels par une intensification urbaine qui garantisse la cohérence urbaine et la qualité de vie
- La garantie de disposer d'équipements suffisants et de qualité, qui puissent répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- La reconnaissance de la commune de BLAIN comme pôle structurant majeur : emplois, logements, équipements, commerce...
- Travailler sur la réhabilitation énergétique du parc existant est une priorité
- Afin de lutter contre la précarité énergétique et favoriser le maintien à domicile, le Programme d'Intérêt Général (PIG) en place depuis 2015 sur le Pays de Blain a été reconduit. Un objectif de 90 logements rénovés a été fixé pour la période 2019-2021
- Prioriser les capacités d'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique

- Construire de nouveaux logements et mettre en œuvre de nouveaux aménagements urbains constituent l'occasion d'accompagner l'évolution des procédés constructifs en faveur d'une haute performance énergétique et environnementale et de promouvoir l'écoconstruction en mobilisant les ressources et les acteurs à l'échelle locale
- Déploiement de l'électrique (pour les voitures mais également pour les vélos) par un développement des bornes de recharge
- Conversion du parc de véhicules vers des motorisations à faible émission avec le déploiement potentiel d'une borne d'avitaillement gaz au sein de parc d'activités en lien avec le développement local de la production de gaz renouvelable

### 2. Analyse détaillée des incidences environnementales

Les dispositifs réglementaires assurent-ils la protection des périmètres de captages d'eau potable et la qualité de la ressource en eau ?

**(+) Le PLUi du Pays de Blain identifie dans ses dispositions générales** les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage d'eau potable. Ces périmètres sont matérialisés sur les documents graphiques et soumis aux prescriptions des arrêtés préfectoraux qui les délimitent. Ainsi, les règles du PLUi s'appliquent en complément des servitudes spécifiques fixées par l'État.

« Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLUi. Au sein de ces périmètres, les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLUi. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau. » (Règlement écrit, dispositions générales)

**(R)** Ces prescriptions garantissent que toute opération projetée dans ces périmètres soit soumise à des conditions afin de ne pas compromettre la ressource en eau destinée à l'alimentation en eau potable. La justification des choix rappelle que la protection de la ressource constitue un enjeu fort du territoire, justifiant un encadrement réglementaire.

**Ainsi, le PLUi assure bien la protection des périmètres de captages et la qualité de la ressource en eau en intégrant les servitudes de protection dans ses documents graphiques et en conditionnant la constructibilité à l'absence d'incidences sur la ressource.**

Les dispositifs réglementaires permettent-ils de limiter la consommation d'eau potable ?

**(+)** Le règlement du PLUi introduit plusieurs mesures indirectes qui contribuent à limiter la consommation d'eau potable :

- Il impose une gestion à la parcelle des eaux pluviales, en prévoyant que « tout projet neuf n'engendre pas une augmentation des débits par rapport à l'état initial du terrain ». L'infiltration et la rétention sont privilégiées, réduisant ainsi le recours aux réseaux publics.
- Les OAP thématiques encouragent la désimperméabilisation et la végétalisation, ce qui améliore la gestion locale du cycle de l'eau et réduit la pression sur l'eau potable pour certains usages (arrosage, rafraîchissement urbain).

**Ainsi le PLUi contribue à limiter la consommation d'eau potable principalement par des prescriptions de gestion intégrée des eaux pluviales et des orientations de désimperméabilisation. Toutefois, il ne fixe pas de mesures directement liées à la sobriété de la consommation**

**domestique d'eau, qui relève plutôt d'autres politiques publiques (eau/assainissement).**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils la prise en compte des capacités des STEP ?

Le tableau ci-dessus présente les caractéristiques de chaque station d'épuration, les données des stations d'épuration sont issues d'assainissement.gouv (2022) :

Station d'épuration	Commune d'implantation	Filières de traitement	Secteurs raccordés	Capacité nominale (EH)	Habitants raccordés (estimation)	Charge organique entrante (en EH)
Blain	Blain	Boues activées	Bourg de Blain La Chevallerais <sup>1</sup> Saint Omer de Blain Saint Emilien de Blain La Chaussé	35 000	9 123 <sup>2</sup>	13 092 <sup>2</sup>
La lande de la Noë	Bouvron	Filtre plantés de roseaux	Bourg de Bouvron	1 900	1 190	570
La Bélinais		Filtre plantés de roseaux	La Bélinais	100	66	-
La Bégaudais	La Chevallerais	Lagunage aérée	Bourg de la Chevallerais	900	1 243	1 037 <sup>4</sup>

Commune	Type de traitement	Commune	Population	Population	Population	Observations
La Maillardais	Lagunage naturel	La Maillardais	200	78	-	Le tableau suivant expose une analyse, commune par commune, de la capacité des stations d'épuration à absorber les besoins supplémentaires générés par les zones ouvertes à l'urbanisation.  La station permet de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population.  La station permet de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population.  La station permet de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population.  La station permet de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population.  La station permet de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population.
La Roberdais	Filtres plantés de roseaux	La Roberdais	210	93	-	
Les Rotys	Lagunage naturel	Les rotys	200	78	-	
Le Haut Luc	Filtres plantés de roseaux	Le Haut Luc	100	54	-	
Le Lac <sup>7</sup>	Boues activées	Bourg du Gâvre	1 100	1 369	NC.	
						<p>Commune</p> <p>Analyse</p> <p>Commune de Blain</p> <p>La station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les effluents issus des zones urbanisables et à raccorder sur la commune de Blain et de la Chevallerais.</p> <p>Commune de la Chevallerais</p> <p>La station d'épuration à atteint sa capacité maximale, mais le raccordement à la station de Blain pour envoyer le surplus permet de la faire fonctionner à sa capacité nominale. Il est à noter que compte tenu de la charge hydraulique entrante, des travaux sont très probablement à prévoir (réactualisation du schéma directeur à venir).</p> <p>Commune de Bouvron</p> <p>Station de la Lande de la Noé</p> <p>Cette station collecte le bourg de Bouvron. La charge organique correspond à 48 % de la capacité de la station. Par contre la charge hydraulique moyenne est à 300 % de la capacité de la station, cela s'expliquant qu'une partie du réseau en amont est en unitaire, des travaux de mise en séparatif étant prévu prochainement. On notera toutefois que l'ensemble des eaux transite par la station, cela n'impactant pas ses performances.</p>

<sup>1</sup>. Une partie des eaux usées est dirigée vers la station de Blain, la capacité de traitement de la station communale étant dépassée. Un village de la commune d'Heric est également concerné

<sup>2</sup>. au 1<sup>er</sup> janvier 2023

<sup>3</sup>. Sur la base de la moyenne en 2024. L'ensemble des eaux usées passent par la station d'épuration (pas de By-pass)

<sup>4</sup>. Sur la base d'un bilan effectué en juin 2024 par le SATESE 44. La canalisation de refoulement vers la commune de Blain n'était pas encore opérationnelle.

<sup>5</sup>. Sur la base de la moyenne en 2024. L'ensemble des eaux usées passent par la station d'épuration (pas de By-pass)

<sup>6</sup>. Sur la base du nombre d'habitant raccordé en l'absence de données

<sup>7</sup>. Données 2024

<sup>8</sup> **Nouvelle station en cours de construction**

<sup>8</sup>Nombre moyen d'occupants par logement : 2,3. INSEE 2017.

	Station de la Belinais	D'après les informations à date, la station d'épuration est suffisamment dimensionnée et serait en mesure de recevoir 34 EH supplémentaire.
Commune de Le Gâvre	La station du Lac	La <b>nouvelle station d'épuration</b> , d'une capacité de 1 700 EH, est actuellement en cours de construction pour une livraison courant 2026. La station d'épuration disposera ainsi d'une capacité suffisante pour accueillir les effluents issus des zones urbanisables et à raccorder sur la commune.
	Station de la Maillardais	D'après les informations à date, la station d'épuration est suffisamment dimensionnée et serait en mesure de recevoir 5 EH supplémentaire.
	Station de la Roberdais	D'après les informations à date, la station d'épuration est suffisamment dimensionnée et serait en mesure de recevoir 5 EH supplémentaire.
	Station de les Rotys	D'après les informations à date, la station d'épuration est suffisamment dimensionnée et serait en mesure de recevoir 10 EH supplémentaire.
	Station de le Haut Luc	D'après les informations à date, la station d'épuration est suffisamment dimensionnée.

**L'analyse des capacités des stations d'épuration du territoire montre que les dispositifs réglementaires du PLUi prennent en compte les contraintes liées à l'assainissement collectif. Les données disponibles indiquent que la majorité des stations disposent d'une marge suffisante pour absorber les équivalents-habitants supplémentaires générés par les zones ouvertes à l'urbanisation. Lorsque des limites capacitaires sont identifiées, comme à La Chevallerais ou à Bouvron, des solutions techniques ou organisationnelles sont d'ores et déjà prévues, notamment par le transfert des effluents vers la station de Blain ou par des travaux programmés sur les réseaux (mise en séparatif) et sur les équipements (nouvelle station du Lac au Gâvre).**

**Ainsi, à l'échelle du territoire, les besoins induits par le développement résidentiel anticipé dans le PLUi restent compatibles avec les capacités des ouvrages d'assainissement, sous réserve de la réalisation des travaux programmés et du suivi technique régulier des stations dont la charge hydraulique ou organique se rapproche des seuils de fonctionnement nominal. Les dispositifs réglementaires apparaissent donc adaptés pour assurer un développement maîtrisé tout en préservant le bon fonctionnement des infrastructures d'assainissement existantes.**

Les dispositifs réglementaires favorisent-ils un développement urbain de qualité, intégrant à la fois la production de logements adaptés, la performance énergétique du bâti, le déploiement d'équipements publics suffisants et l'accompagnement de la transition énergétique (mobilité électrique, énergies renouvelables) ?

Le PLUi du Pays de Blain Communauté encadre le développement urbain dans une logique de sobriété foncière, de diversification de

l'offre de logements et d'adaptation aux besoins démographiques et économiques projetés. Le scénario de croissance retenu (+0,8 % par an) permet d'anticiper les évolutions attendues du territoire : hausse modérée de la population, diminution progressive de la taille des ménages, maintien d'un taux de vacance faible et nécessité de renouveler la population active pour soutenir la dynamique économique.

Sur le plan résidentiel, le PLUi organise une production de logements diversifiée, notamment en direction des jeunes ménages et de la population active. Les zones à urbaniser et les OAP sectorielles prévoient des formes urbaines variées (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés) ce qui répond à l'objectif de parcours résidentiel varié. Parallèlement, le document renforce la densification des tissus existants, limite fortement la constructibilité dans les hameaux pour éviter le mitage et cible au moins 50 % des logements à produire au sein des espaces déjà urbanisés.

Le document anticipe également l'évolution des besoins en équipements publics. Des zones spécifiques destinées aux équipements sont identifiées, permettant d'accompagner les évolutions démographiques sans risque de saturation future des services essentiels. Le PLUi prévoit aussi la consolidation des activités économiques grâce à une planification fine des zones UE, UEa et UEc, tout en maîtrisant leur développement afin de préserver les centralités et les équilibres territoriaux.

Sur le plan environnemental, le règlement limite l'urbanisation en zones agricoles et naturelles, protège les éléments structurants (zones humides, boisements, haies, cours d'eau) et impose des contraintes de raccordement aux réseaux qui conditionnent la faisabilité des projets. Dans les zones urbaines et à urbaniser, les prescriptions relatives à l'implantation, aux gabarits et aux espaces verts visent à garantir une intégration cohérente et qualitative des nouvelles constructions.

**En revanche, le PLUi ne fixe pas d'exigences spécifiques en matière de performance énergétique, de recours aux matériaux biosourcés ou de déconstruction sélective. L'accompagnement de la transition énergétique passe donc principalement par l'organisation spatiale (densification, limitation de l'étalement) et par les conditions de desserte plutôt que par des prescriptions techniques sur le bâti. Toutefois le document prévoit des marges de manœuvre pour favoriser les bâtiments performants sur le plan énergétique et environnemental, en autorisant par exemple des adaptations de gabarit pour les projets exemplaires. En conséquence, 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**

### 3. Synthèse des incidences des outils règlementaires

Les outils règlementaires du PLUi du Pays de Blain contribuent globalement à encadrer un développement sobre et cohérent du territoire tout en préservant les ressources.

Ils assurent la protection de la ressource en eau en intégrant les périmètres de captage dans les documents graphiques et en conditionnant la constructibilité aux servitudes préfectorales. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales, à la désimperméabilisation et à l'infiltration locale favorisent une gestion durable du cycle de l'eau, même si elles n'agissent qu'indirectement sur la consommation d'eau potable.

L'analyse des capacités des stations d'épuration montre que le PLUi tient compte des contraintes d'assainissement : la majorité des ouvrages disposent de marges suffisantes, et les secteurs en tension sont compensés par des solutions techniques prévues (transfert des effluents vers Blain, travaux programmés, construction de nouvelles stations).

En matière de développement urbain, les outils réglementaires et les OAP organisent une production de logements adaptée aux besoins démographiques, limitent le mitage, encadrent la densification et prévoient l'accueil des équipements nécessaires. La transition énergétique est principalement abordée sous l'angle de la sobriété foncière et de la structuration urbaine, avec quelques marges pour l'exemplarité environnementale, mais sans prescriptions techniques spécifiques sur le bâti.

Dans l'ensemble, les dispositifs réglementaires participent à une gestion mesurée des ressources, à la maîtrise des pressions sur les réseaux et à un développement urbain cohérent avec les capacités du territoire.

#### 4. Conclusion et mesures compensatoires éventuelles

**Le PLUi du Pays de Blain intègre de manière transversale les enjeux de sobriété territoriale et de gestion durable des ressources. Les prescriptions relatives à l'eau, à l'assainissement, à la gestion des eaux pluviales, au rythme de construction et à l'organisation spatiale du développement permettent de limiter les pressions sur les milieux naturels et sur les infrastructures existantes.**

**L'évaluation des capacités des stations d'épuration montre que les besoins générés par l'urbanisation projetée restent globalement compatibles avec les capacités des équipements,**

**sous réserve de la réalisation des travaux identifiés. Le PLUi encadre par ailleurs la consommation d'espace, oriente la production de logements vers des formes diversifiées et limite l'urbanisation diffuse.**

**Un point de vigilance devra cependant être maintenue sur les secteurs où les capacités hydrauliques ou organiques se rapprochent des seuils admissibles, afin d'ajuster les interventions techniques si nécessaire et de garantir la cohérence entre développement urbain et gestion des ressources.**

## V. Risques, nuisances et santé publique

### 1. Rappel des enjeux environnementaux du territoire

- La sécurité des populations et l'intégration du risque dans les choix d'aménagement et l'adaptation au risque dans les choix réglementaires
- Préservation de la santé publique

### 2. Analyse détaillée des incidences environnementales

Les dispositifs réglementaires assurent-ils la prise en compte du risque inondation ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain identifie et prend en compte les zones exposées aux inondations. Le règlement rappelle que : Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées, de toute urbanisation nouvelle à l'exception de constructions nécessaires à l'activité agricole, d'ouvrages d'intérêt général, ou de réparations/reconstructions sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée . Au sein des zones urbanisées soumises au risque d'inondation, le PLUi combine interdiction dans les secteurs les plus dangereux et autorisation conditionnelle ailleurs, avec des prescriptions techniques fortes (rehaussement, réseaux étanches, justification par études).

**(R)** Ces secteurs à risque sont matérialisés au règlement graphique.

**Ainsi les dispositifs réglementaires du PLUi assurent la prise en compte du risque inondation. Cette prise en compte se traduit par l'identification des zones inondables au règlement graphique, le dispositif vise à ne pas aggraver l'exposition des populations et à réduire la vulnérabilité du territoire.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils la prise en compte du risque de mouvement de terrain ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain identifie dans ses dispositions générales présente du risque de mouvement de terrain sur le territoire.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

**Ainsi les dispositifs réglementaires du PLUi assurent la prise en compte du risque.**

Les dispositifs réglementaires participent-ils à la réduction des nuisances sonores dans les zones urbaines soumises à ce risque ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain prend en compte les secteurs exposés aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. Le règlement rappelle : « L'arrêté préfectoral du 5 novembre 2020 porte classement des infrastructures de transport terrestres dans le département. Sont concernés notamment la RN171 et la D164 à Blain et Bouvron, avec des bandes impactées de 30 m à 100 m selon les tronçons »

Ces zones de bruit sont reportées au règlement graphique, ce qui permet d'en tenir compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**(R)** Le PLUi ne définit pas de prescriptions supplémentaires en matière d'isolation acoustique, mais le renvoi aux arrêtés préfectoraux garantit l'application des règles nationales (isolation phonique des bâtiments sensibles, limitations d'urbanisation en secteurs de bruit fort).

**Ainsi le PLUi participe à la réduction des nuisances sonores en intégrant le classement préfectoral des infrastructures et en identifiant les bandes de bruit. Son action reste toutefois indirecte, par application des prescriptions nationales, sans ajout de règles locales spécifiques.**

Les dispositifs réglementaires conduisent-ils à un aménagement du territoire en connaissance des risques pour les atténuer au maximum et ne pas augmenter la part de la population exposée ?

**(+)** Le règlement du PLUi intègre un principe de précaution applicable à tous les projets situés dans des zones exposées à un risque ou une nuisance : « Dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spécifiques. Le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances »

**(R)** Ce dispositif général s'ajoute aux prescriptions particulières (zones inondables, aléa retrait-gonflement, bruit, canalisations de gaz, etc.), ce qui assure que le développement urbain se fasse en tenant compte des contraintes et sans aggraver l'exposition des populations existantes.

**Ainsi le PLUi établit une règle claire de non-aggravation des risques. En exigeant que chaque projet démontre sa compatibilité avec les contraintes identifiées, il garantit que l'aménagement du territoire se fasse en connaissance des risques et contribue à limiter la vulnérabilité des habitants.**

Les dispositifs réglementaires assurent-ils la réduction de la vulnérabilité du territoire au changement climatique ?

**(+)** Le PLUi du Pays de Blain prend en compte la vulnérabilité climatique à travers plusieurs leviers réglementaires. Le règlement impose dans les zones urbanisées, une part minimale d'espaces perméables afin de limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration des eaux pluviales : Les terrains doivent comporter en zone U au minimum 20 % d'espaces perméables par unité foncière à l'exception de la 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.

Le règlement encourage également la désimperméabilisation et la gestion à la parcelle des eaux pluviales : « 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 et l'infiltration prioritaire dans le sol »

**(R)** Le document prévoit en outre des marges de manœuvre pour favoriser les bâtiments performants sur le plan énergétique et environnemental, en autorisant par exemple des adaptations de gabarit pour les projets exemplaires. En conséquence, 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.

**Ainsi le PLUi contribue à réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique. L'imposition d'un minimum de pleine terre, la gestion intégrée des eaux pluviales et les incitations à l'écoconstruction participent à limiter les effets**

**d'îlots de chaleur, à réduire les risques d'inondation et à encourager un urbanisme plus sobre en énergie.**

Les dispositifs réglementaires permettent-ils de prendre en compte les risques technologiques ?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** intègre les servitudes d'utilité publique liées aux infrastructures présentant des risques technologiques. Le règlement rappelle notamment la présence de canalisations de transport de gaz à haute pression : Le territoire est concerné par la canalisation de gaz GRT Gaz reliant Montoir-de-Bretagne à Nozay. Autour de ces ouvrages, des servitudes de sécurité s'appliquent et sont annexées au PLUi

Le PLUi prend également en compte le risque lié au **transport de matières dangereuses (TMD)**, identifié sur les axes majeurs tels que la RN171 et la RD164.

**(R)** Ces dispositions assurent que les projets localisés à proximité de ces infrastructures soient soumis aux servitudes correspondantes et à des prescriptions spécifiques, empêchant toute urbanisation incompatible avec la sécurité des habitants.

**Ainsi le PLUi permet la prise en compte des risques technologiques. La transcription des servitudes liées aux canalisations de gaz et aux axes de transport de matières dangereuses dans le règlement et ses annexes garantit que les projets soient adaptés aux contraintes de sécurité.**

Les dispositifs réglementaires permettent-ils de limiter les impacts de la pollution de l'air et de la pollution lumineuse sur la santé et la biodiversité ?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** ne traite pas directement de la pollution de l'air, mais certaines prescriptions contribuent

indirectement à en réduire les impacts. Ainsi, le règlement interdit la plantation d'espèces invasives ou allergènes, ce qui participe à la préservation de la qualité de l'air et de la biodiversité locale.

**(R)** Le document favorise également les mobilités actives et les alternatives à la voiture individuelle, via les OAP qui encouragent la création de cheminements doux et le développement de centralités plus compactes, limitant ainsi les émissions liées au trafic routier.

**(R)** La **pollution lumineuse** est traitée dans l'OAP TVB.

**Ainsi le PLUi contribue indirectement à la réduction de la pollution de l'air par des mesures sur la végétation et la mobilité, et la pollution lumineuse est traité via l'OAP thématique.**

Les dispositifs réglementaires permettent-ils de prendre en compte les pollutions des sols et d'imposer leur dépollution préalable avant toute urbanisation ?

**(+)** Le **PLUi du Pays de Blain** mentionne la présence de **Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)** définis par l'État et annexés au document d'urbanisme. Le règlement précise que toute nouvelle construction ou changement d'usage sur des terrains pollués nécessite la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion. Il précise que l'État élabore des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).

**(R)** Ces dispositions impliquent que toute opération d'aménagement sur un terrain concerné par un SIS doit faire l'objet d'un diagnostic de pollution et, le cas échéant, de mesures de dépollution ou de gestion adaptées avant autorisation.

**Ainsi le PLUi prend en compte la problématique des sols pollués en intégrant les SIS.**

Les dispositifs réglementaires participent-ils à la réduction des îlots de chaleur urbains et à l'amélioration du confort thermique en période de canicule ?

**(+)** Le PLUi impose, dans les zones urbanisées, un taux minimal d'espaces perméables afin de limiter l'imperméabilisation et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales : 20 % de pleine terre par unité foncière en zone U, à l'exception de la zone Ua. L'objectif est de maintenir des surfaces végétalisables et d'éviter la minéralisation intégrale des parcelles, ce qui contribue à réduire la surchauffe estivale et à améliorer le confort d'été à l'échelle de l'îlot.

Toutefois en zone Ua (centres-bourgs/centres-villes) : l'exigence de pleine terre est allégée pour ne pas compromettre les démarches de densification et de renouvellement urbain à proximité des commerces, services et équipements. L'enjeu y est de concilier compacité urbaine, mixité fonctionnelle et qualité paysagère/patrimoniale ainsi l'enjeu de réduction des îlots de chaleur n'est pas traité par l'imposition d'un fort taux de pleine terre, mais plutôt par des mesures complémentaires telles que la végétalisation des espaces publics et privés, la plantation d'arbres, la création de coulées vertes et l'intégration de dispositifs de désimperméabilisation portés par les OAP thématiques.

**(R) L'OAP thématique** encouragent la désimperméabilisation des espaces publics et la végétalisation (coulées vertes, liaisons douces, continuité végétale, intégration des arbres existants, palette végétale locale), ce qui crée des corridors de fraîcheur et renforce l'atténuation des îlots de chaleur. *(Lorsque la plantation d'arbres ou d'éléments végétalisés est requise par une OAP sectorielle, elle vient compléter ces effets en apportant ombrage et rafraîchissement.)*

**Ainsi dans une certaine mesure, le PLUi contribue à réduire les îlots de chaleur et à améliorer le confort thermique : le seuil de 40% de pleine terre en zone U (hors Ua) agit directement sur l'albédo, l'évapotranspiration et l'infiltration, tandis que**

**les OAP orientent la végétalisation et la désimperméabilisation des aménagements.**

### 3. Synthèse des incidences des outils réglementaires

Le PLUi du Pays de Blain prend en compte de manière large les risques et nuisances susceptibles d'affecter la santé publique et la sécurité des habitants.

- **Risques naturels** : les inondations sont intégrées au règlement graphique et assorties de prescriptions (interdictions, rehaussement, réseaux étanches). Les mouvements de terrain sont rappelés assurant la prise en compte du risque dans l'instruction des projets.
- **Risques technologiques** : les servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de gaz et aux axes de transport de matières dangereuses sont annexées et intégrées dans les règles de constructibilité, garantissant la sécurité.
- **Nuisances sonores** : le PLUi reprend le classement préfectoral des infrastructures de transport terrestre, permettant une instruction adaptée en secteur de bruit.
- **Pollutions** : les pollutions des sols sont encadrées via la prise en compte des SIS, imposant études et dépollution avant urbanisation. Les pollutions de l'air et lumineuses sont traitées indirectement : interdiction des espèces allergènes ou invasives, encouragement des mobilités douces, et prescriptions paysagères et écologiques dans les OAP (dont l'OAP TVB).
- **Santé publique et climat** : le règlement intègre des prescriptions visant à réduire la vulnérabilité climatique (40 % de pleine terre en zones U, gestion intégrée des eaux pluviales, possibilité de dérogations de gabarit pour des

bâtiments exemplaires sur le plan énergétique). Les OAP renforcent cette logique par la promotion de la végétalisation, de la désimperméabilisation et de l'écoconstruction, contribuant à l'atténuation des îlots de chaleur.

#### 4. Conclusion et mesures compensatoires éventuelles

Le PLUi du Pays de Blain prend en compte de manière structurée les risques naturels, technologiques et sanitaires, et intègre des dispositions contribuant à l'adaptation au changement climatique. L'ensemble des règles vise à éviter l'augmentation de l'exposition des populations, à préserver le cadre de vie et à intégrer progressivement les enjeux de santé dans les choix d'aménagement.

Certaines dimensions apparaissent cependant moins couvertes : la réduction des îlots de chaleur est partiellement limitée dans les secteurs urbains denses (zone Ua), où les exigences de densification réduisent les obligations de surfaces en pleine terre.

## VI. Analyse des incidences sur les OAP thématiques

### OAP THÉMATIQUE – PATRIMOINE

**Incidences positives :** L'OAP « Patrimoine » vise à **compléter le règlement** en donnant des recommandations et principes de préservation, restauration et intégration des projets autour du bâti d'intérêt (petit patrimoine, édifices remarquables, maisons rurales/de bourg, maisons bourgeoises); elle s'applique aux éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 (identifier/localiser et définir des prescriptions).

- Les orientations sont concrètes :
  - 2.A.1 Protéger le petit patrimoine (religieux, lié à l'eau, rural) et veiller à sa mise en valeur et à la qualité des projets à ses abords.
  - 2.B Toitures : conserver la forme d'origine (2.B.1), respecter la volumétrie en cas d'extension (2.B.2), maintenir la cohérence des matériaux (2.B.3) et conserver les décors (2.B.4) ; les percements et éléments techniques (solaire, antennes...) doivent rester discrets et non visibles depuis l'espace public.
  - 2.C Façades : respecter proportions/percements (2.C.1), matériaux nobles et palette limitée (2.C.2), préserver les lucarnes (2.C.3) et modénatures/encadrements lors des ravalements (2.C.4).
  - 2.D Volumétrie/Extensions : cohérence des matériaux, implantation peu visible depuis l'espace public (2.D.1-2).
  - 2.E Clôtures & espaces extérieurs : recherche d'harmonie, maintien des murs en pierre/grilles d'origine, perméabilité visuelle, pas d'imitations/PVC ; sols perméables pour cours/terrasses/stationnements (E.1-E.2).
  - 2.F Isolation : privilégier l'isolation intérieure des toitures, éviter l'ITE quand elle masque la pierre/la modénature ; enduits isolants possibles s'ils sont naturels et sans surépaisseurs pénalisantes pour les détails architecturaux (2.F.1-2)

Ainsi ces prescriptions préservent l'authenticité des architectures locales et maîtrisent l'intégration des évolutions

(extensions/rénovations), limitant les effets négatifs sur l'identité paysagère et la qualité patrimoniale.

### **Incidences négatives résiduelles**

Absence : les orientations visent la prévention (intégration, matériaux, détails) et la réduction des risques d'altération du bâti patrimonial.

## **OAP THÉMATIQUE – PAYSAGE**

**Incidences positives :** L'OAP rappelle les éléments forts (boisements, bocage, cours d'eau/ paysages agricoles) et sous-unités paysagères (plateau boisé du Gâvre, val d'Isac, canal de Nantes à Brest, sillon de Bretagne, marais du Brivet, plateau composite Erdre-Gesvres), puis décline des orientations opérationnelles pour préserver/valoriser ces identités .

- Orientations clés :
  - A.1–A.4 : préserver boisements & réseau bocager, maintenir/restaurer les haies, préserver les prairies inondables, préserver le paysage rural ; le texte renvoie aux outils réglementaires : EBC (L.113-1), boisements protégés/haies/alignements/talus (L.151-23), ERC, ratios de replantation/compensation via un renvoi au règlement, interdiction des essences invasives, priorité aux secteurs de continuités pour la compensation.
  - B.1–B.3 : mettre en valeur le canal de Nantes à Brest et les milieux aquatiques (ripisylve, plantations locales, gestion durable), assurer la gestion durable des marais ; rappels sur la protection des zones humides (L.151-

23), interdictions (remblais/drainage/assèchement), mares inconstructibles dans un rayon de 10 m (R.421-17) avec compensation si suppression justifiée .

- C.1–C.2 : intégration paysagère du bâti agricole (regroupement, couleurs non réfléchissantes, haies locales, transitions douces, volumes/harmonie) .
- D.1–D.3 : végétaliser les lisières bâties, traiter les entrées de ville (lisibilité, modes doux, requalification végétale), concilier esthétique & fonction écologique en zones urbanisées (clôtures végétalisées, interfaces vertes) ; création de chemins ruraux, liens physiques & visuels avec la campagne, interfaces actives (prairies pâturées, vergers, maraîchage) pour des franges de meilleure qualité.
- E.1–E.3 : clôtures paysagères & écologiques (matériaux naturels, semi-transparence, haies vives locales, perméabilité écologique pour la petite faune) .

Ainsi l'ensemble guide l'insertion des projets, préserve les structures paysagères et limite les impacts visuels/écologiques des nouvelles urbanisations.

### **Incidences négatives résiduelles**

- Les orientations combinent éviter-réduire-compenser et cartographies/outils (grille récapitulative des 15 orientations) pour le suivi instructif des projets. Toutefois, certains patrimoines plus discrets ou non inventoriés (éléments vernaculaires, murets, petits ouvrages hydrauliques) pourraient disparaître.

## **OAP THÉMATIQUE – TRAME VERTE & BLEUE (TVB)**



**Incidences positives :** L'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en préservant/remettant en état réservoirs & corridors ; les OAP sont opposables en compatibilité : un projet ne doit pas contredire les orientations et doit les mettre en œuvre .

- Orientations structurantes :
  - A. Maintenir les réservoirs & espaces relais : 1. Protéger la forêt du Gâvre (réservoir majeur), 2. Conserver les réservoirs humides & zones humides, 3. Valoriser les cours d'eau (limiter l'imperméabilisation des berges, protéger la ripisylve), 4. Conserver les réservoirs via le maillage bocager, 5. Préserver & restaurer les mares (éléments structurants) .
  - B. Maintenir les corridors écologiques : 5. Maintenir les corridors, 6. Résorber la pollution lumineuse lorsque possible (trame noire), 7. Résorber, lorsque possible, les conflits routiers pour la faune, 8. Préserver strictement les passages fonctionnels (continuités à ne pas rompre) .
  - C. Renforcer la place du vivant dans les espaces bâtis : 9. Étudier l'intégration de dispositifs favorables à la faune dans le neuf, 10. Favoriser la continuité végétale entre constructions & espaces naturels, 11. Intégrer noues/fossés végétalisés/zones humides dans la

gestion pluviale, 12. Étudier la préservation/intégration des arbres existants, 13. Favoriser la désimperméabilisation, 14. Promouvoir une palette végétale locale & diversifiée.

- D. Cartographies & outils : 15. Identifier, sur chaque secteur de projet, les espaces constitutifs de la TVB.

L'OAP TVB hiérarchise réservoirs/corridors, agit sur berges/ripisylves/mares/haies, limite la fragmentation (passages faune) et verdit les tissus bâtis via pleine terre, désimperméabilisation et gestion intégrée des eaux.

Elle intègre en annexe les travaux du SCOT sur les « zones de renaturation », cette étude a conduit l'Auran à identifier des sites à renaturer à travers la définition et la localisation des potentiels au sein de Zones Prioritaires à Renaturer. La renaturation, c'est restaurer ou améliorer les fonctionnalités écologiques d'un lieu (qui peuvent être biologiques, agronomiques, hydrauliques) à partir de solutions qui produiront également des bénéfices pour la biodiversité, le bien-être et la santé environnementale, le climat... on parle alors de co-bénéfices. La renaturation va au-delà de la désimperméabilisation des sols ou de la végétalisation. Elle implique un retour à la pleine terre, à des sols vivants et fonctionnels.

## VII. Conclusion générale des incidences des dispositifs réglementaires et des OAP thématiques sur l'environnement

L'évaluation menée dans le cadre du Chapitre 5 montre que le PLUi du Pays de Blain intègre de manière structurée et transversale les enjeux environnementaux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement, lesquels regroupent 44 enjeux hiérarchisés selon leur importance (13 forts, 25 moyens, 6 faibles). Les dispositions réglementaires et les OAP thématiques constituent un cadre cohérent permettant de maîtriser les incidences de l'urbanisation et d'assurer la prise en compte des milieux naturels, des paysages, des ressources et de la santé publique.

Les analyses montrent que le PLUi s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière, grâce à un zonage protecteur (A, N, EBC, zones humides, haies, STECAL) et à des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace cohérents avec la trajectoire ZAN et le SCoT Nantes-Saint-Nazaire. La préservation de la trame verte et bleue est assurée par l'articulation entre zonage, règlement et OAP TVB, qui organise la protection des réservoirs (forêts, zones humides, mares) et des corridors (bocage, cours d'eau), tout en intégrant la biodiversité dans les espaces urbanisés.

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

Sur le plan des ressources, les dispositifs réglementaires assurent la protection des périmètres de captage, encadrent la gestion des eaux

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

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

Les incidences négatives potentielles apparaissent limitées et sont encadrées par les mesures prévues dans le règlement et les OAP, telles que l'obligation de replanter en cas d'arrachage de haies, la compensation en cas de destruction de mares ou la mise en place de zones tampons autour des milieux sensibles. Ces dispositifs garantissent que l'artificialisation résiduelle liée au développement urbain reste compatible avec les objectifs de préservation et de restauration des fonctionnalités écologiques et de préservation de la biodiversité.

Dans l'ensemble, le PLUi du Pays de Blain constitue un document structuré qui traduit, dans ses règles et orientations, les enjeux environnementaux identifiés. Il favorise un développement maîtrisé, préserve les ressources et les paysages, renforce les continuités



écologiques et assure une prise en compte progressive de la santé environnementale. Les dispositions réglementaires et les OAP permettent ainsi d'accompagner l'évolution du territoire tout en limitant les incidences sur l'environnement et en garantissant la compatibilité entre urbanisation et préservation des milieux naturels.

**Incidences des zones  
susceptibles d'être touchées de  
manière notable par la mise en  
œuvre du PLUi**



# Chapitre 6 : Incidences des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi

## I. Introduction

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

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

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

### **Biodiversité et milieux naturels :**

- Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre
- Secteur à moins de 60 m d'un réservoir complémentaire

- Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)
- Secteur intersectant une zone humide
- Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE
- Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDTM
- Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE

### **Paysage, patrimoine et agriculture :**

- Secteur concerné par un périmètre de protection des monuments historiques
- Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés
- Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U
- Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers
- Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique
- Secteur se situant dans un périmètre de 100m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire

### **Risques et santé Humaine :**

- Secteur en zone inondable (AZI et crue centennale)



- *Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait-gonflement des argiles*
- *Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe*
- *Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE*
- *Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses*
- *Secteur se situant sur un site ou sol pollué ou un secteur SEVESO*
- *Secteur concerné par de forts champs électromagnétiques (THT et antenne)*
- *Secteur à proximité d'une route avec classement sonore*
- *Secteur concerné par des canalisations de gaz*
- *Secteur impactant un périmètre de captage d'eau potable*
- *Secteur impactant une aire d'alimentation de captage*

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

Trois niveaux de pondération sont appliqués :

- **Fort** : 5 points

- **Moyen** : 3 points
- **Faible** : 1 point

L'addition de l'ensemble des points constitue l'**enviroscore**, qui permet de qualifier le niveau d'enjeu environnemental du secteur de projet étudié.

Les classes d'enjeux sont définies selon les seuils suivants :

- **Très faible** : 0 à 5
- **Faible** : 6 à 10
- **Moyen** : 11 à 15
- **Fort** : 16 à 25
- **Très fort** : 26 à 45

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

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

De manière globale, le PLUi répond aux enjeux thématiques majeurs suivants pour chacun des sites (1AU, 2AU, STECAL et ER) concernés :

Enjeux	Nombre de sites de projet concernés	Mesures d'évitement ou de réduction
<b>Enjeux forts</b>		
<p><b>Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 OAP</li> <li>• 2 STECAL</li> </ul>	<p><b>(R)</b> Préservation des haies et alignements d'arbres sur les secteurs de projet et dans la mesure du possible les éléments végétaux en cœur de projet. Notamment, il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en plusieurs zones U ou AU, les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement encadre en zone U et AU l'emprise au sol</p> <p><b>(C)</b> Le règlement en zone U et AU, indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<p><b>Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 ER</li> <li>• 7 OAP</li> <li>• 3 STECAL</li> </ul>	<p><b>(R)</b> Préservation des haies et alignements d'arbres sur les secteurs de projet et dans la mesure du possible les éléments végétaux en cœur de projet. Notamment, il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en plusieurs zones U ou AU, les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.</p> <p><b>(C)</b> Le règlement en zone U et AU, indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>

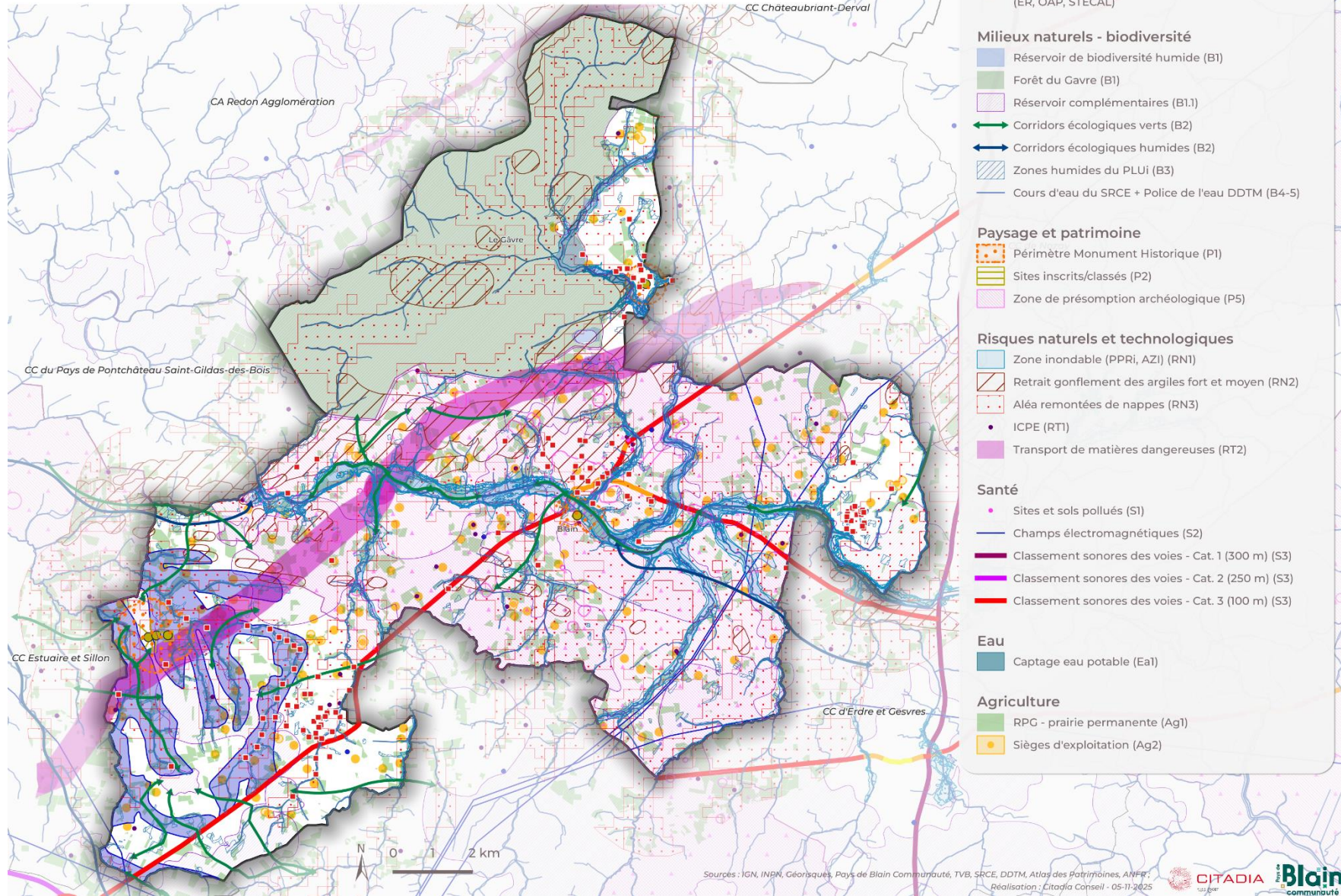
<b>Secteur intersectant une zone humide</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 29 ER</li> <li>• 5 OAP</li> <li>• 1 ER</li> </ul>	<p><b>(R)</b> Comme rappelé dans le règlement du PLUi, les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels</p>
<b>Secteur en zone inondable (PPRi ou AZI)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 ER</li> <li>• 1 OAP</li> <li>• 2 STECAL</li> </ul>	<p><b>(R)</b> Le secteur croise sur une faible emprise un atlas des zones inondables. Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à certaines exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;</li> <li>• Réparations ou reconstructions de biens sinistrés sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle, démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;</li> <li>• Extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans les limites définies aux articles 1 - A et 1 - N ;</li> <li>• Ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation...</li> </ul> <p>Ainsi, il n'est pas attendu d'incidences spécifiques dues aux inondations sur ce secteur.</p>

L'analyse qui vise à identifier les incidences négatives sur l'environnement que constitue la réalisation ou le maintien de ces projets, de natures diverses. Au regard du nombre d'enjeux environnementaux que cumulent certains sites de projet et des nombreuses incidences attendues, il sera analysé précisément dans les pages suivantes les sites de projet suivants :

- 13 zones 1AU ou 2AU concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et croisant au moins 1 enjeu environnemental fort et donc étant susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement ;
- 5 STECAL ou zones A/N spécifiques localisés sur une zone croisant au moins 1 enjeu environnemental fort ;
- 3 Emplacements Réservés situés sur une zone cumulant au moins 4 enjeux environnementaux.

La carte ci-dessous illustre le croisement entre les secteurs de projet et les enjeux environnementaux identifiés. Elle est fournie à titre indicatif ; l'analyse détaillée des incidences pour chacun des secteurs concernés est présentée dans les sections suivantes.

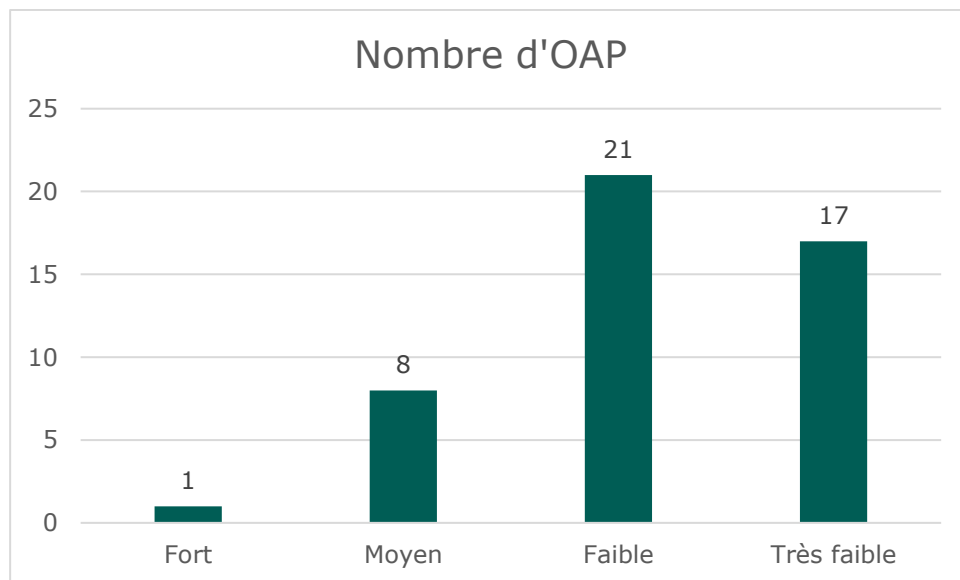
# ENJEUX ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE - SECTEURS DE PROJET



## II. Incidences des secteurs d'OAP (zones 1AU et 2AU) sur l'Environnement

Les secteurs d'OAP (zones 1AU et 2AU) constituent les projets urbains visant à répondre aux objectifs démographiques et économiques fixés dans le PADD et participent très souvent à la consommation de l'espace et à son artificialisation.

Après pondération la répartition est la suivante : L'OAP à enjeux fort sera donc analysée, il s'agit de OAP n°46 - Parking de la Frelaudais – à Blain.



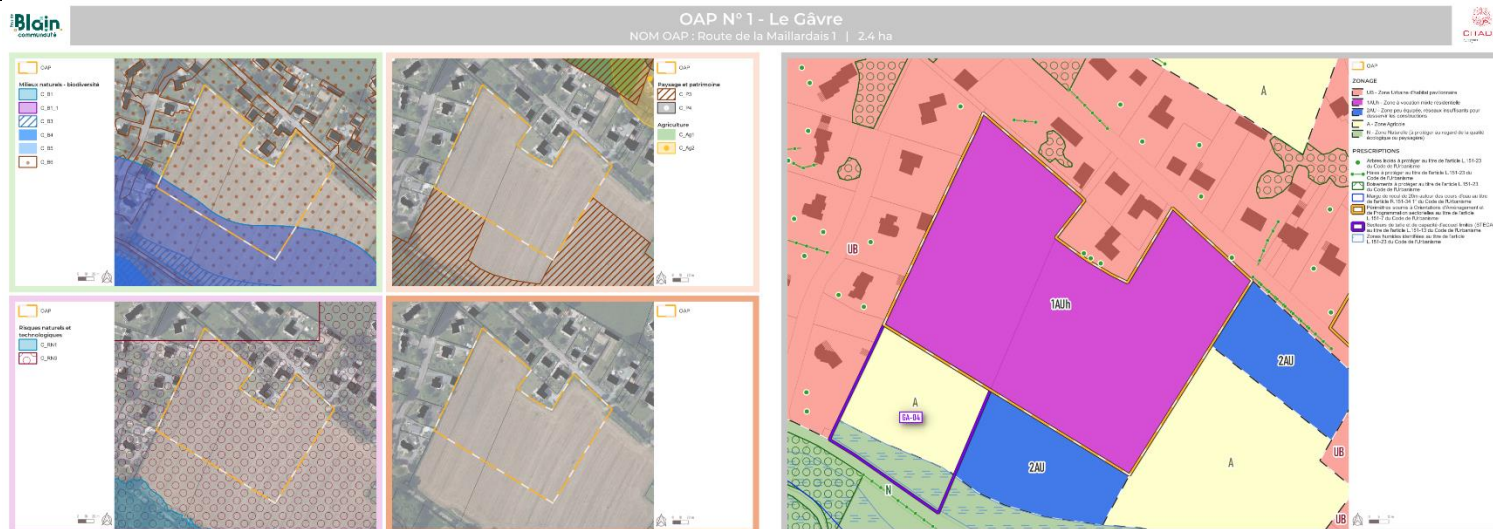
A ce titre, il a été élaboré une analyse fine des secteurs OAP croisant au moins 1 enjeu environnemental considéré comme fort considérés comme les suivants :

- Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre
- Secteur à moins de 60 m d'un réservoir complémentaire
- Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)
- Secteur intersectant une zone humide
- Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE
- Secteur en zone inondable (AZI et crue centennale)

Ce qui entraîne l'analyse des 13 OAP suivantes :

# 1. OAP n°1 – Rue de la Maillardais 1 – Le Gâvre – 1AUH

## Cartographies des : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX / ZONAGE / OAP SECTORIELLE



**ANALYSE CARTOGRAPHIQUE**

CRITÈRE	QUESTION	RÉPONSE	SCORE	TOTAL
C.B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre ?	Oui	5	9
C.B1.1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Oui	3	
C.B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Non	0	
C.B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Non	0	
C.B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	
C.B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDTM ?	Non	0	
C.B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE ?	Oui	1	0
C.P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C.P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	
C.P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U ?	Non	0	
C.P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	
C.P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Non	0	
C.A1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Non	0	
C.A2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C.RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	
C.RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Non	0	
C.RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Oui	3	3
C.RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	
C.RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C.Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	0
C.S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	
C.S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (THT et antenne)	Non	0	
C.S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C.S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	0

**TOTAL : 12**  
**SYNTHÈSE : ENJEU MOYEN**



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
<p align="center"><b>Secteur localisé à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre</b>  <b>Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire</b>  <b>Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE</b>  <b>Secteur concerné par le risque inondation par remontée de nappe</b></p>	
Thématique environnementale	Mesures
<b><i>Biodiversité et milieux naturels</i></b>	<p><b>(R)</b> Les principes de l'OAP prévoient la plantation de haies et arbres de haut jet en bordure du secteur de projet permettant ainsi de créer de nouveaux habitats favorables à la biodiversité.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi indique qu'en zone 1AUh, les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface du projet prévu par l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation.</p>
<b><i>Paysage et patrimoine</i></b>	<p><b>(R)</b> Les principes de l'OAP prévoient la plantation de haies et arbres de haut jet en bordure du secteur de projet permettant ainsi de créer une lisière en bordure de zone agricole de qualité.</p>
<b><i>Risques et santé Humaine</i></b>	<p><b>(R)</b> L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences et spontanées du territoire.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire</p>

## 2. OAP n°3 – Rue de Landrais - La Chevallerais - Ub



## Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée

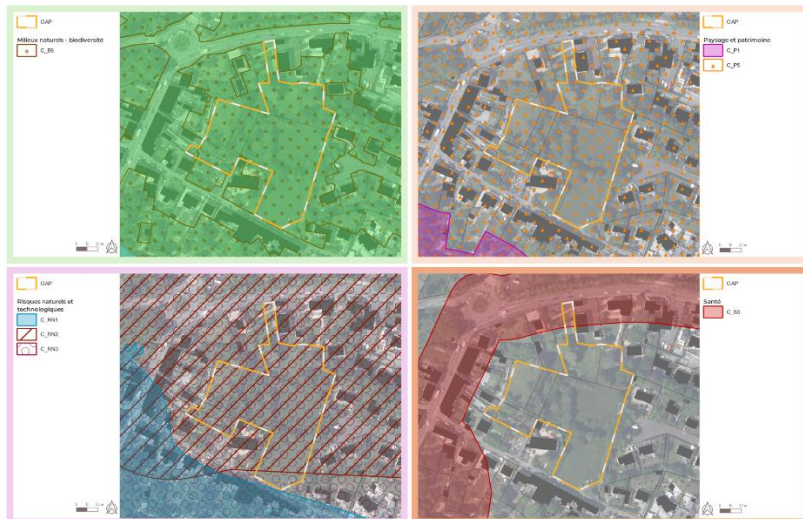
### Secteur intersectant une zone humide

### Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE

### Secteur concerné par le risque inondation par remontée de nappe

Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres au nord et à l'ouest seront conservés ainsi que 4 arbres identifiées au règlement graphique. Notamment, il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en zone Ub, les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement en zone Ub indique que les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface de l'unité foncière.</p> <p><b>(R)</b> Comme rappelé dans le règlement du PLUi, les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels</p> <p><b>(C)</b> Le règlement en zone Ub indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. <i>Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</i></p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p><b>(R)</b> La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.</p>
<b>Risques et santé Humaine</b>	<p><b>(R)</b> Le règlement en zone Ub indique que l'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences et spontanées du territoire.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire</p>

### 3. OAP n°8 – Rue de la petite arche – Blain – 1AUh



ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

CRITERE	QUESTION	REPONSE	SCORE	TOTAL
C.B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre ?	Non	0	6
C.B1.1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C.B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Oui	5	
C.B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Non	0	
C.B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	
C.B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DOTM ?	Non	0	3
C.B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE ?	Oui	1	
C.P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C.P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	
C.P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U ?	Non	0	
C.D4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	0
C.P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Oui	3	
C.Ag1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Non	0	
C.Ag2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C.RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	
C.RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Oui	1	4
C.RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Oui	3	
C.RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	
C.RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C.Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	
C.S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	1
C.S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (IMF et antenne)	Non	0	
C.S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ? (IMf et antenne)	Oui	1	
C.S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	

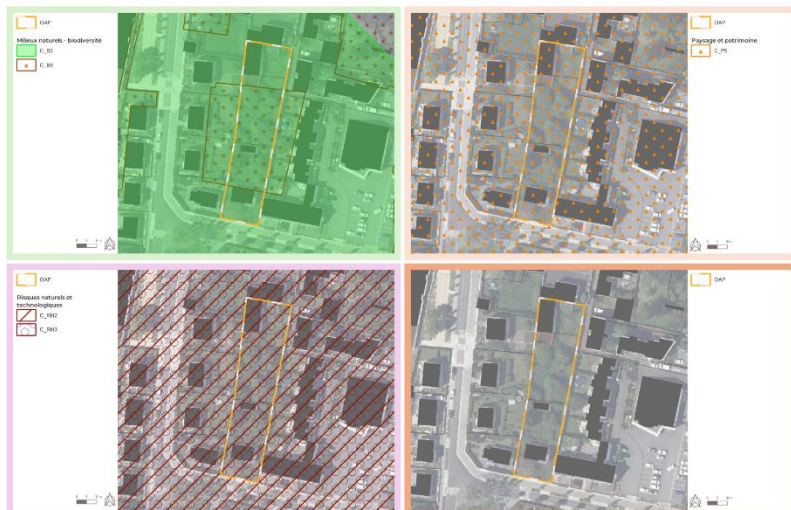
TOTAL : 14  
SYNTHÈSE : ENJEU MOYEN



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
<p align="center"> <b>Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)</b>  <b>Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE</b>  <b>Secteur intersectant une zone de présomption de prescription archéologique</b>  <b>Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles</b>  <b>Secteur concerné par le risque inondation par remontée de nappe</b>  <b>Secteur à proximité d'une route avec classement sonore</b> </p>	
Thématique environnementale	Mesures
	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres à l'est seront conservés.</p> <p><b>(R)</b> En zone 1AUh, les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 30 m<sup>2</sup> d'espaces libres.</p> <p><b>(C)</b> Il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en zone 1AUh, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<b>Paysage Biodiversité et milieux naturels et patrimoine</b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi rappelle les dispositions s'appliquant aux zones de présomption de prescriptions archéologiques : La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.</p> <p>Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,</li> <li>• Article R 111-4 du code de l'urbanisme,</li> <li>• Article L 122-1 du code de l'environnement,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.</li> </ul>
<b>Risques et santé Humaine</b>	<p><b>(R)</b> L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences et spontanées du territoire.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire</p>

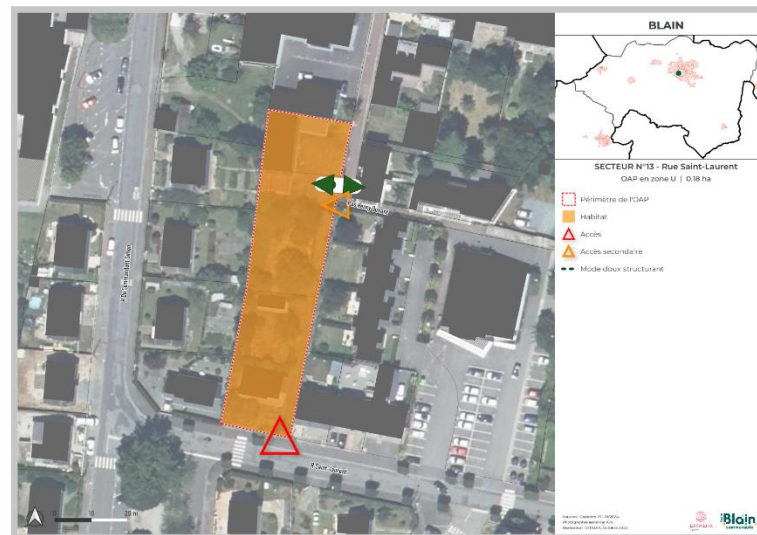
## 4. OAP n°13 – Rue Saint-Laurent – Blain – Ua



### ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

CRITERE	QUESTION	REPONSE	SCORE	TOTAL
C_B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre ?	Non	0	6
C_B1.1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C_B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Oui	5	
C_B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Non	0	
C_B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	
C_B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDTM ?	Non	0	3
C_B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE ?	Oui	1	
C_P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C_P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	0
C_P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U ?	Non	0	
C_P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	3
C_P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Oui	3	
C_Ag1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Non	0	0
C_Ag2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C_RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	4
C_RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Oui	1	
C_RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Oui	3	
C_RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	0
C_RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C_Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	0
C_S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	
C_S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (THT et antenne)	Non	0	0
C_S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C_S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	0

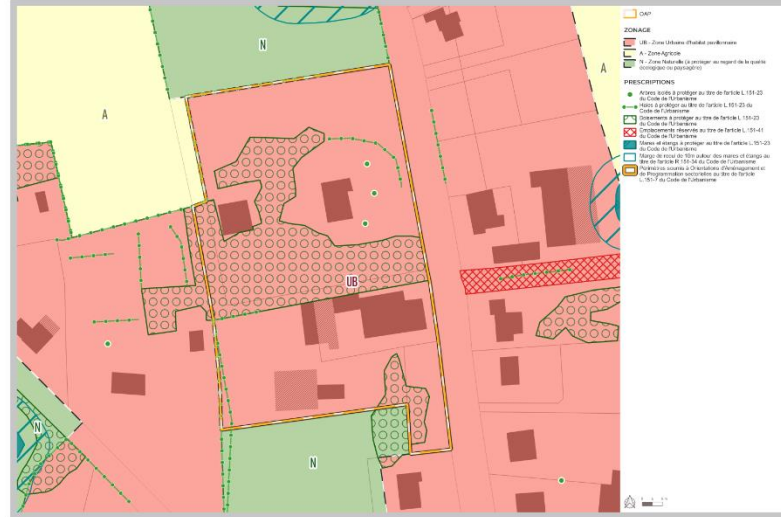
**TOTAL : 13**  
**SYNTHÈSE : ENJEU MOYEN**



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
<b>Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)</b> <b>Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE</b> <b>Secteur intersectant une ZPPA</b> <b>Secteur intersectant une zone soumise au retrait gonflement des argiles</b> <b>Secteur concerné par le risque inondation par remontée de nappe</b>	
Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p>Le secteur recoupe en grande majorité une zone déjà artificialisée. Les potentiels incidences liées à la biodiversité et les milieux naturels sont ainsi faibles sur le secteur.</p> <p><b>(R)</b> Les 2 arbres au centre du secteur sont protégés via les inscriptions graphiques du PLUi</p> <p><b>(R)</b> Le règlement en zone Ua indique que les espaces perméables doivent représenter à minima 50m<sup>2</sup> d'espaces libres.</p> <p><b>(C)</b> Le règlement en zone Ua indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi rappelle les dispositions s'appliquant aux zones de présomption de prescriptions archéologiques : La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.</p> <p>Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,</li> <li>• Article R 111-4 du code de l'urbanisme,</li> <li>• Article L 122-1 du code de l'environnement,</li> </ul>

	Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.
<b><i>Risques et santé publique</i></b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire</p> <p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque retrait gonflement des argiles sur le territoire</p>

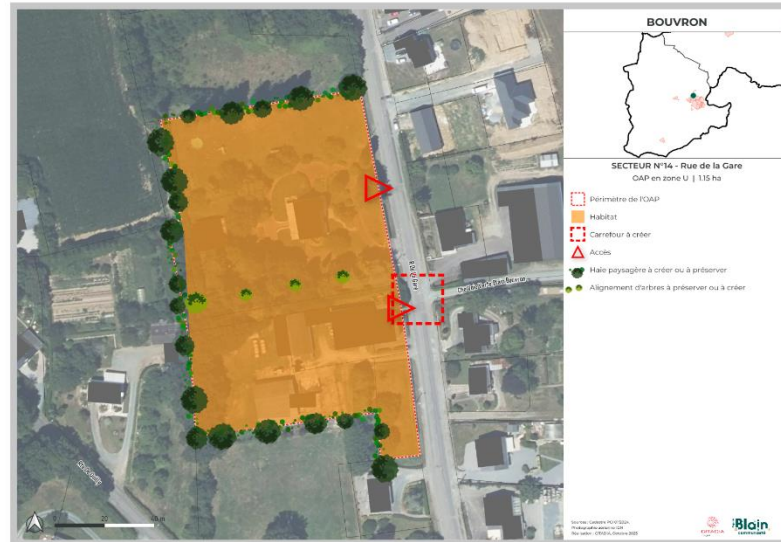
## 5. OAP n°14 – Rue de la gare – Bouvron – Ub



### ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

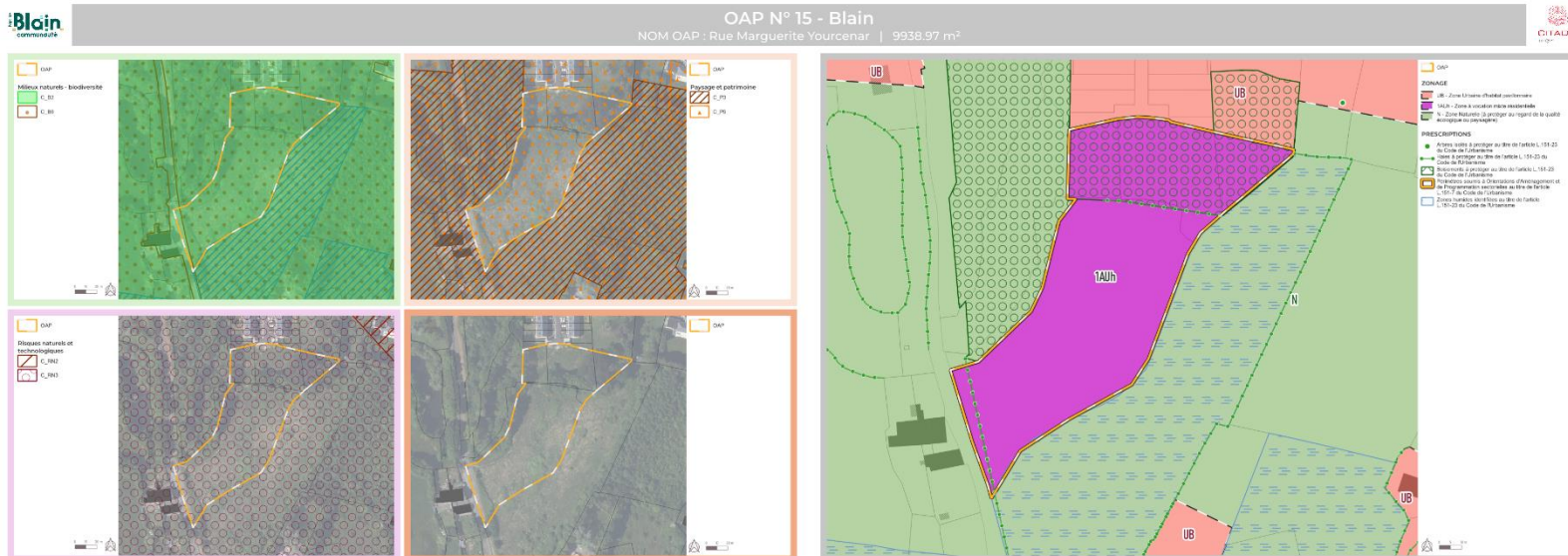
CRITÈRE	QUESTION	RÉPONSE	SCORE	TOTAL
C.B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre ?	Non	0	6
C.B1.1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C.B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Oui	5	
C.B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Non	0	
C.B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	
C.B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DOTM ?	Non	0	0
C.B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE ?	Oui	1	
C.P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C.P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	
C.P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U ?	Non	0	
C.P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	5
C.P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Non	0	
C.Ag1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Non	0	
C.Ag2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Oui	5	
C.RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	
C.RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Non	0	0
C.RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Non	0	
C.RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	
C.RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C.Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	
C.S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	0
C.S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (THF et antenne)	Non	0	
C.S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C.S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	

TOTAL : 11  
SYNTHÈSE : ENJEU MOYEN



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique) Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire	
Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres seront conservés via les inscriptions graphique. Notamment, il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en zone Ub, les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement en zone Ub indique que les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface de l'unité foncière.</p> <p><b>(C)</b> Le règlement en zone Ub indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<b>(R)</b> Le secteur de projet est localisé sur une ancienne exploitation agricole. Ce bâtiment est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ainsi, il n'est pas attendu d'incidence résiduelle.
<b>Risques et santé humaine</b>	<b>(R)</b> Le règlement en zone Ub indique que l'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences et spontanées du territoire.

## 6. OAP n°15 – Rue Marguerite Yourcenar – Blain – 1AUh



### ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

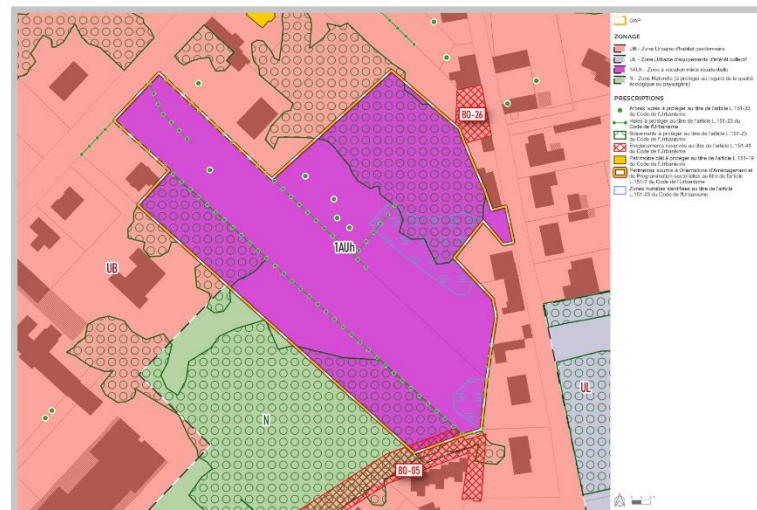
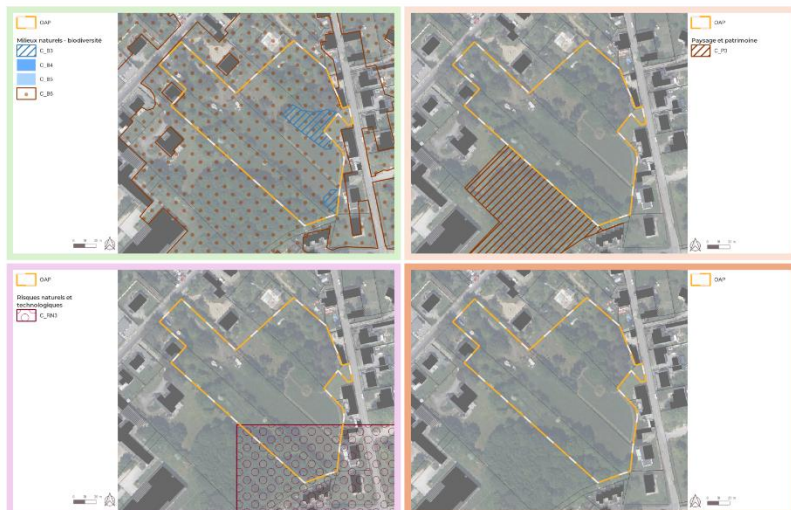
CRITERE	QUESTION	REPONSE	SCORE	TOTAL
C.B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Cèvre ?	Non	0	6
C.B1_1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C.B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Oui	5	
C.B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Non	0	
C.B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	
C.B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDTM ?	Non	0	
C.B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSCG ?	Oui	1	3
C.P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C.P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	
C.P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U ?	Non	0	
C.P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	0
C.P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Oui	3	
C.Ag1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Non	0	3
C.Ag2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un site d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C.RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	
C.RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou à la fois retrait et gonflement des argiles ?	Non	0	
C.RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Oui	3	0
C.RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	
C.RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C.Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	0
C.S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	
C.S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (THT et antenne)	Non	0	
C.S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C.S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	

**TOTAL : 12**  
**SYNTHÈSE : ENJEU MOYEN**



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique) Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE Secteur intersectant une zone de présomption de prescription archéologique Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe	
Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<b>(R)</b> Le règlement du PLUi indique qu'en zone 1AUh, les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface du projet prévu par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi rappelle les dispositions s'appliquant aux zones de présomption de prescriptions archéologiques : La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.</p> <p>Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,</li> <li>• Article R 111-4 du code de l'urbanisme,</li> <li>• Article L 122-1 du code de l'environnement,</li> </ul> <p>Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.</p> <p><b>(R)</b> Les franges paysagères identifiées sur le schémax d'OAP permettent une transition douce entre l'espace bâti à venir et les espaces naturels attenants</p>
<b>Risques et santé humaine</b>	<b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire

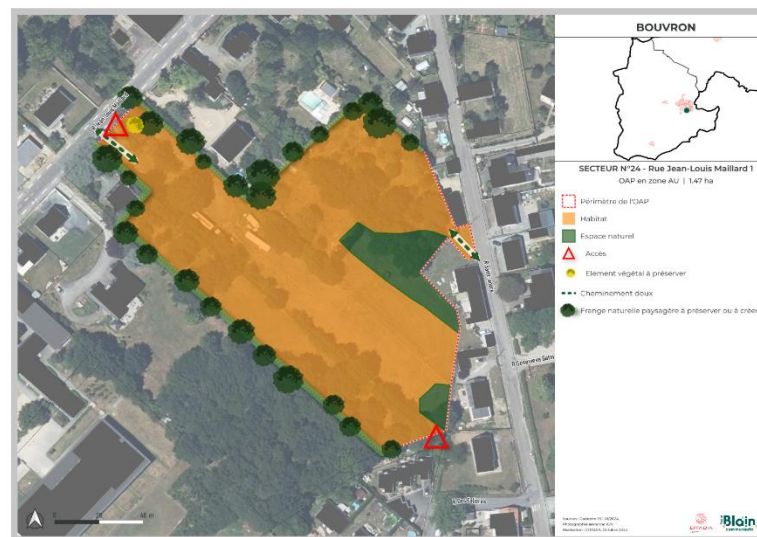
## 7. OAP n°24 – Rue Jean-Louis Maillard 1 – Bouvron – Ub



### ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

CRITERE	QUESTION	REPONSE	SCORE	TOTAL
C_B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Clavier ?	Non	0	6
C_B1_1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C_B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Non	0	
C_B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Oui	5	
C_B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	
C_B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDTM ?	Non	0	
C_B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE ?	Oui	1	0
C_P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C_P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	
C_P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone UI ?	Non	0	
C_P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	
C_P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Non	0	
C_Ag1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Non	0	
C_Ag2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C_RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	
C_RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Non	0	
C_RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Oui	3	3
C_RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	
C_RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C_Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	
C_S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	
C_S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (THT et antenne)	Non	0	
C_S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C_S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	

TOTAL : 9  
SYNTHÈSE : ENJEU FAIBLE



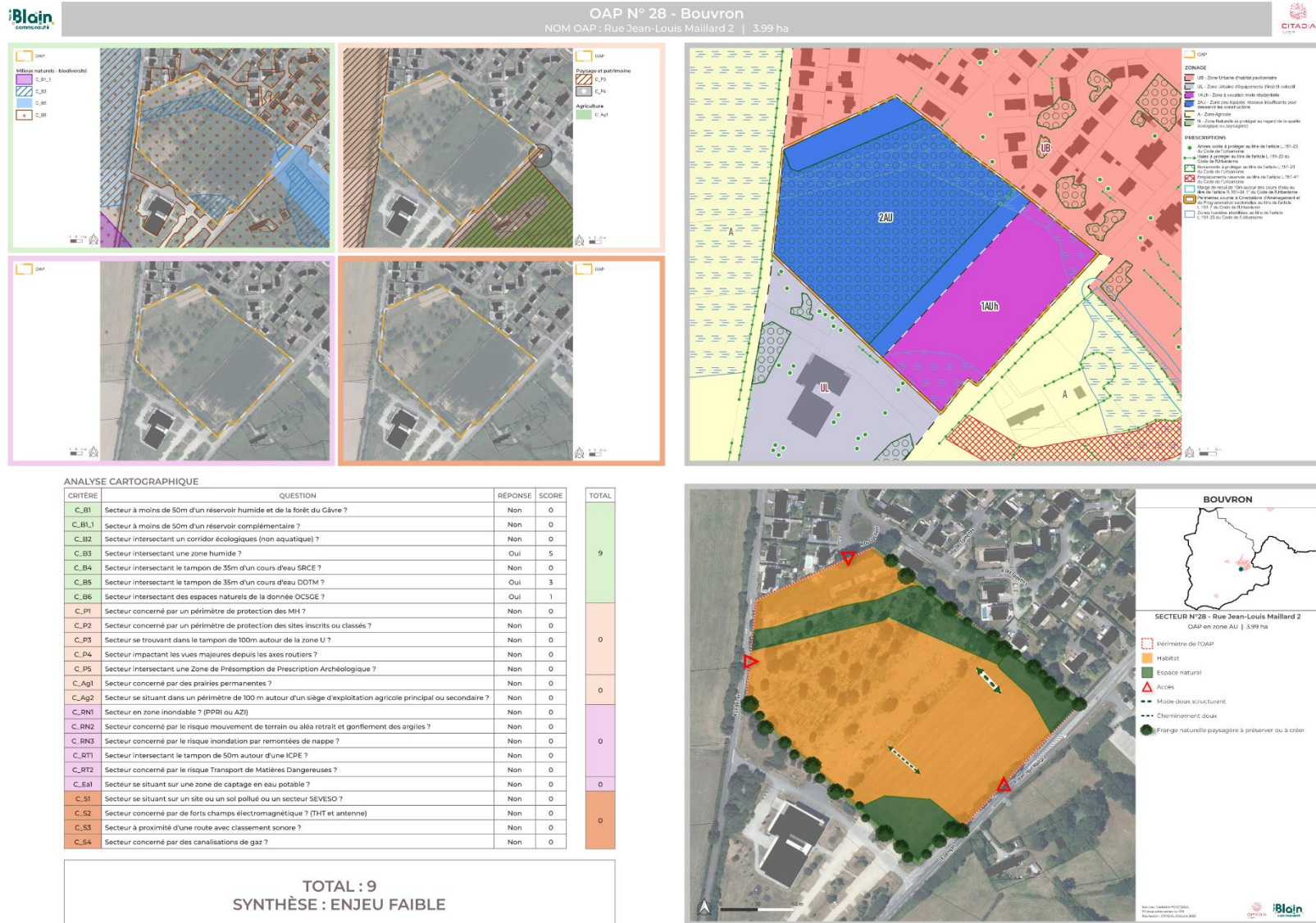
Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
Secteur intersectant une zone humide Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe	
Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres à l'ouest et au sud et au sein du secteur seront conservés ainsi que les 5 arbres présents au coeur du secteur également. Notamment, il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en zone Ub, les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement en zone Ub indique que les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface de l'unité foncière.</p> <p><b>(C)</b> Le règlement en zone Ub indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<b>Risques et santé humaine</b>	<b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire

## 8. OAP n°25 – Le Champ Fleury – Bouvron – Ub



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique) Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe	
Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres à l'ouest et au sud seront conservés ainsi que les 5 arbres , présents au cœur du secteur. Notamment, il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en zone Ub, les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.</p> <p><b>(R)</b> le boisement au nord du secteur est identifier au règlement graphique permettant son maintien.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement en zone Ub indique que les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface de l'unité foncière.</p> <p><b>(C)</b> Le règlement en zone Ub indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<b>Risques et santé humaine</b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire</p>

## 9. OAP n°28 – Rue Jean-Louis Maillard 3 – Bouvron – 2AU



**Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée**

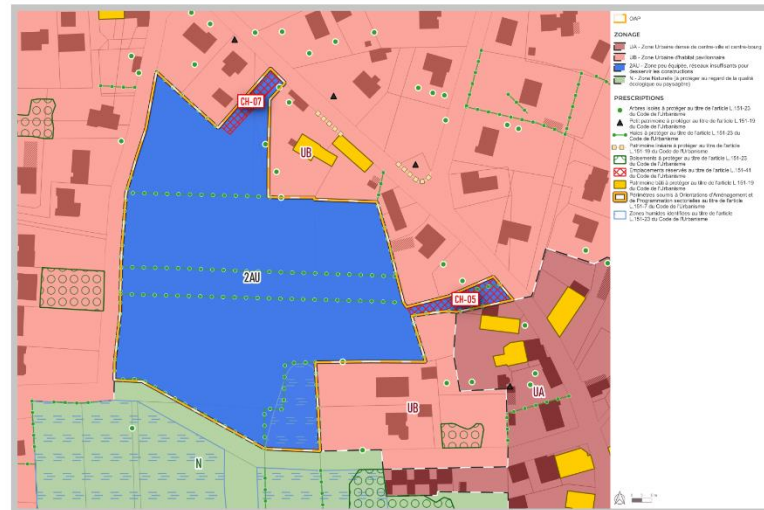
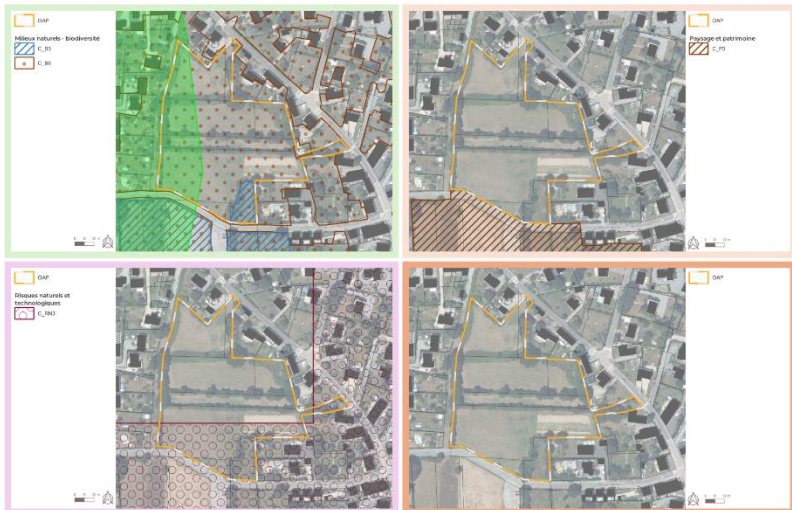
**Secteur intersectant une zone humide  
Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE**

Thématique environnementale	Mesures
<b><i>Biodiversité et milieux naturels</i></b>	<p><b>(R)</b> Les zones humides sont identifiées en tant qu'espace naturel dans le schéma d'OAP.</p> <p><b>(R)</b> Comme rappelé dans le règlement du PLUi, les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels</p> <p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres à l'est et au sud seront conservés ainsi que l'ensemble des arbres qui sont couverts par une prescription graphique.</p>

# 10.OAP n°33 – Rue de Blain – La Chevallerais – 2AUH



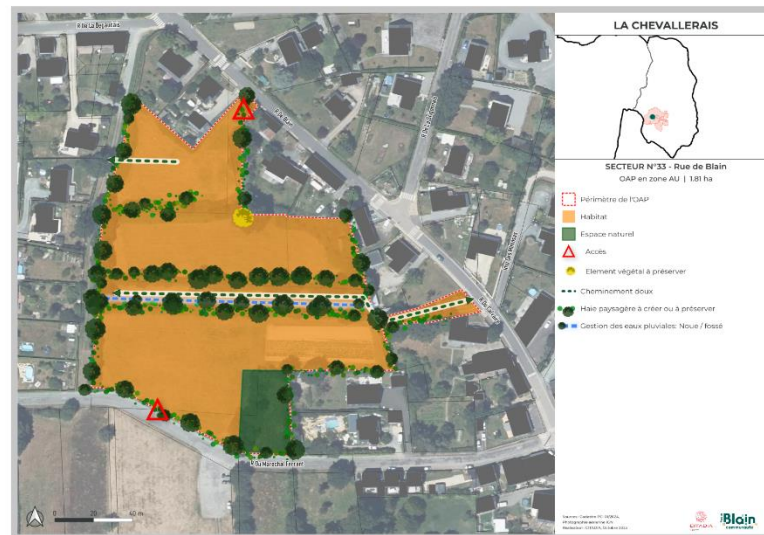
OAP N° 33 - La Chevallerais  
NOM OAP : Rue de Blain | 1,81 ha



### ANALYSE CARTOGRAPHIQUE

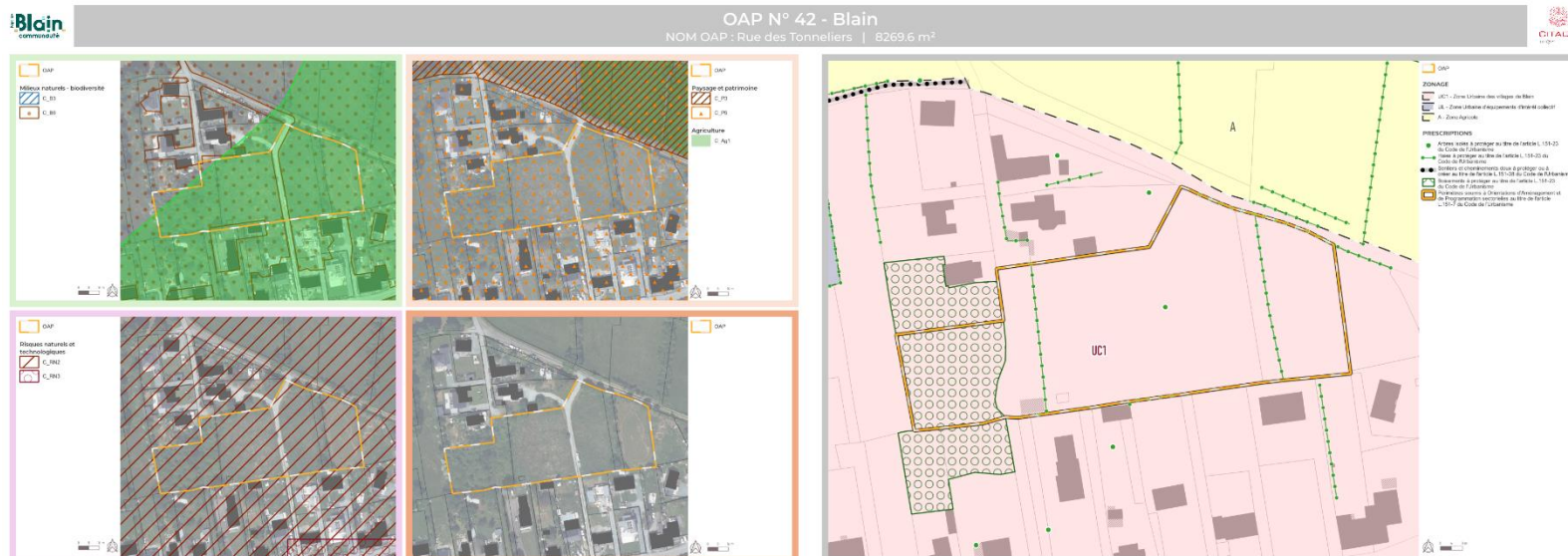
CRITERE	QUESTION	REPONSE	SCORE	TOTAL
C_B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre ?	Non	0	11
C_B1.1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C_B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Oui	5	
C_B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Oui	5	
C_B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	0
C_B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDTM ?	Non	0	
C_B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE ?	Oui	1	
C_P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C_P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	0
C_P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone UI ?	Non	0	
C_P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	
C_P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Non	0	
C_Ag1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Non	0	0
C_Ag2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C_RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	
C_RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Non	0	
C_RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Oui	3	3
C_RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	
C_RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C_Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	
C_S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	0
C_S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique (THT et antenne)	Non	0	
C_S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C_S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	

TOTAL : 14  
SYNTHÈSE : ENJEU MOYEN



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
<p align="center"><b>Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)</b>  <b>Secteur intersectant une zone humide</b>  <b>Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE</b>  <b>Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe</b></p>	
Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres du secteur seront conservés.</p> <p><b>(R)</b> En zone 1AUh, les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 30 m<sup>2</sup> d'espaces libres.</p> <p><b>(R)</b> Comme rappelé dans le règlement du PLUi, les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels</p> <p><b>(C)</b> Il est indiqué dans le règlement du PLUi qu'en zone 1AUh, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<b>Risques et santé publique</b>	<b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire

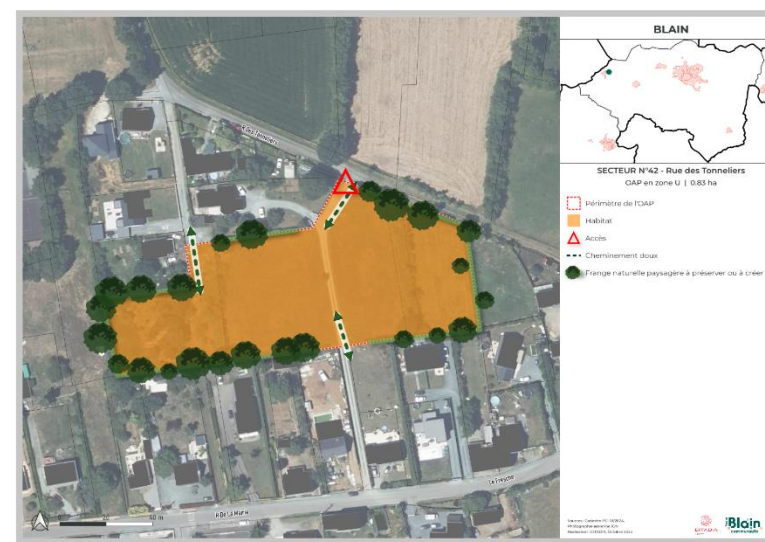
# 11.OAP n°42 – Rue des Tonneliers – Blain – 1AUH



**ANALYSE CARTOGRAPHIQUE**

CRITERE	QUESTION	REPONSE	SCORE	TOTAL
C_B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre ?	Non	0	6
C_B1.1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C_B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Oui	5	
C_B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Non	0	
C_B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	3
C_B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDTM ?	Non	0	
C_B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE ?	Oui	1	
C_P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C_P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	0
C_P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U ?	Non	0	
C_P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	
C_P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Oui	3	
C_Ag1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Non	0	0
C_Ag2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C_RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	
C_RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Oui	1	
C_RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Non	0	1
C_RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	
C_RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C_Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	
C_S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	0
C_S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (THF et antenne)	Non	0	
C_S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C_S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	

**TOTAL : 10**  
**SYNTHÈSE : ENJEU FAIBLE**



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique) Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE Secteur de présomption de prescription archéologique Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles	
Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres en bordure de secteurs seront conservés ainsi que les arbres présents au cœur du secteur.</p> <p><b>(R)</b> En zone 1AUh, les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 30 m<sup>2</sup> d'espaces libres.</p> <p><b>(C)</b> Il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en zone 1AUh, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi rappelle les dispositions s'appliquant aux zones de présomption de prescriptions archéologiques : La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.</p> <p>Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,</li> <li>• Article R 111-4 du code de l'urbanisme,</li> <li>• Article L 122-1 du code de l'environnement,</li> </ul> <p>Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.</p>

***Risques et santé publique***

**(R)** Concernant les risques liés aux mouvements de terrain, le PLUi rappelle que s'appliquent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

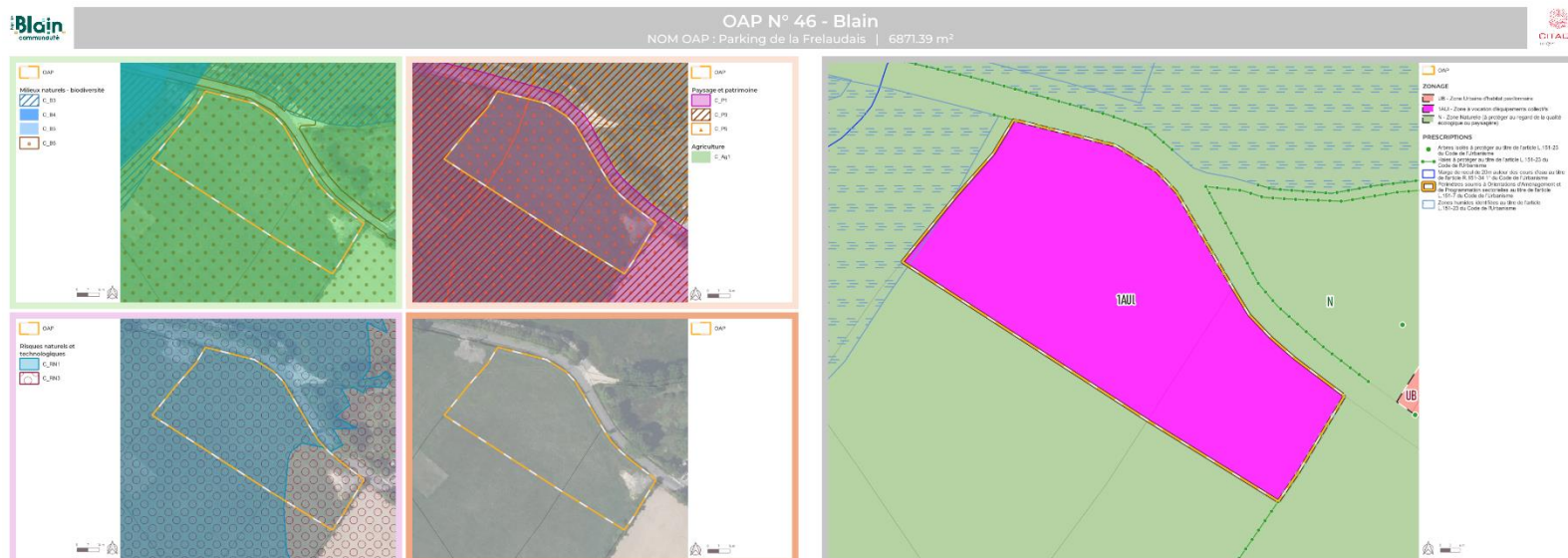
## 12.OAP n°44 – Rue de Bardoux – Bouvron – Ua



d

Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique) Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE Secteur concerné par le risque inondation par remontée de nappe	
Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p>Le secteur recoupe en grande majorité une zone déjà artificialisée. Les potentiels incidences liées à la biodiversité et les milieux naturels sont ainsi faibles sur le secteur.</p> <p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres au nord et à l'est seront conservés. Notamment, il est indiqué dans le règlement du PLUi, qu'en zone Ua, les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement en zone Ua indique que les espaces perméables doivent représenter à minima 50m<sup>2</sup> d'espaces libres.</p> <p><b>(C)</b> Le règlement en zone Ua indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Une liste des espèces à privilégier est établie en annexe du présent règlement.</p>
<b>Risques et santé publique</b>	<b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire

# 13.OAP n°46 - Parking de la Frelaudais – Blain - 1AU1



CRITERE	QUESTION	REPONSE	SCORE	TOTAL
C_B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Gâvre ?	Non	0	6
C_B1.1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C_B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Oui	5	
C_B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Non	0	
C_B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Non	0	6
C_B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDTM ?	Non	0	
C_B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE ?	Oui	1	
C_P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Oui	3	
C_P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	3
C_P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U ?	Non	0	
C_P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	
C_P5	Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique ?	Oui	3	
C_Ag1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Oui	3	8
C_Ag2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C_RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Oui	5	
C_RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Non	0	
C_RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Oui	3	0
C_RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	
C_RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C_Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	
C_S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	0
C_S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (THF et antenne)	Non	0	
C_S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C_S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	

**TOTAL : 23**  
**SYNTHÈSE : ENJEU FORT**



## Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée

**Secteur intersectant une zone humide**  
**Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE**  
**Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE**  
**Secteur concerné par un périmètre de protection des monuments historiques**  
**Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U**  
**Secteur intersectant une Zone de Présomption de Prescription Archéologique**  
**Secteur se situant dans un périmètre de 100m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire**  
**Secteur en zone inondable (AZI et crue centennale)**  
**Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe**

Thématique environnementale	Mesures
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres au nord seront conservés car identifiées au règlement graphique. Par ailleurs 4 franges sur 3 bénéficieront d'une haie paysagère à créer ou préserver permettant une transition avec les espaces naturels avoisinant.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement en zone 1AUI indique que les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espaces libres.</p> <p><b>(R)</b> Les dispositions générales des OAP rappelle qu'afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, lors de la mise en place de nouveaux aménagements, une réflexion sur les matériaux utilisés devra être menée afin de favoriser la perméabilité de ceux-ci. Cette réflexion se fera particulièrement sur les espaces de stationnement qui constituent d'importantes surface minéralisée, ou encore sur les pistes cyclables et cheminements doux.</p> <p>Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération. Elles pourront prévoir l'implantation de noues, de fossés, de bassins de rétention et de puits d'infiltration, tout en préservant le bâti. La récupération et le stockage des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation (arrosage des espaces verts, usage sanitaire) sera permis. Ces systèmes de collecte des eaux pluviales doivent être préférentiellement enterrés, à défaut ils doivent bénéficier d'une intégration paysagère renforcée.</p>

	<p><b>(R)</b> Comme rappelé dans le règlement du PLUi, les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels</p> <p><b>(R)</b> En zone urbaine (U) et à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N), les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts et identifiés aux documents graphiques du règlement devront respecter les prescriptions des SAGE Vilaine ou Estuaire de la Loire.</p>
<p><b>Paysage et patrimoine</b></p>	<p><b>(R)</b> La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.</p> <p><b>(E)</b> Dans cet espace l'avis de l'ABF sera sollicité pour tout aménagements ou constructions lié à la présence du monument historique permettant d'encadrer les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi rappelle les dispositions s'appliquant aux zones de présomption de prescriptions archéologiques : La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,</li> <li>• Article R 111-4 du code de l'urbanisme,</li> <li>• Article L 122-1 du code de l'environnement,</li> </ul> <p>Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.</p>
<p><b>Risques et santé Humaine</b></p>	<p><b>(R)</b> Le règlement en zone 1AU indique que l'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences et spontanées du territoire.</p>

	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire ainsi que le risque inondation.</p> <p><b>(E)</b> La vocation du site n'est pas de nature à impacter l'exploitation agricole voisine</p>
--	--

## 14. Bilan des incidences des secteurs OAP (zones 1AU et 2AU)

L'analyse spatialisée des incidences du PLUi porte sur une sélection de secteurs de projet en zones 1AU et 2AU identifiés comme présentant des enjeux environnementaux significatifs. Ces enjeux ont été définis à partir du diagnostic territorial et concernent principalement la biodiversité et les milieux naturels (réservoirs, corridors écologiques, zones humides, cours d'eau), le paysage, le patrimoine et l'agriculture (périmètres protégés, vues majeures, secteurs agricoles), ainsi que les risques et la santé humaine (inondations, mouvements de terrain, remontées de nappe, nuisances, captages, etc.).

Pour chaque secteur de projet, un ensemble de critères a été évalué selon une méthode d'« enviroscore ». Chaque critère est traduit en question, pondéré (fort, moyen, faible) et converti en points. La somme des points permet de qualifier le niveau d'enjeu environnemental du secteur (de très faible à très fort) et d'identifier ceux nécessitant une vigilance ou une prise en compte renforcée dans le cadre du PLUi. Sur cette base, 13 secteurs d'OAP croisant au moins un enjeu qualifié de fort ont fait l'objet d'une analyse détaillée.

Les secteurs d'OAP étudiés recourent principalement des enjeux liés:

- À la proximité de la forêt du Gâvre et de réservoirs humides ou complémentaires ;
- À la présence de corridors écologiques et d'espaces naturels;
- À la présence de zones humides et de cours d'eau ;
- À des périmètres patrimoniaux ou archéologiques ;
- À des risques identifiés (remontées de nappe, inondations, mouvements de terrain, nuisances sonores).

Pour chacun de ces secteurs, les mesures recensées dans le PLUi relèvent notamment :

- De la **préservation des haies, alignements d'arbres, boisements et arbres isolés** via des prescriptions graphiques et réglementaires, cet inventaire découle d'un recensement du bocage 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 ;
- De l'**encadrement de l'emprise au sol** et de la **fixation de taux minimaux d'espaces perméables ou d'espaces libres plantés** ;
- De la **prise en compte et de la protection des zones humides**, conformément aux dispositions des SAGE;
- De la **prise en compte des risques naturels et technologiques** au travers des rappels aux réglementations applicables (inondations, remontées de nappe, retrait-gonflement des argiles, etc.) ;
- De la **prise en compte du patrimoine bâti et archéologique**, via les dispositions rappelant le cadre juridique en vigueur.

**L'ensemble de ces éléments permet pour chaque OAP, les interactions entre projet urbain et enjeux environnementaux, et de préciser les mesures d'évitement ou de réduction prévues par le PLUi lorsque des sensibilités particulières sont identifiées.**

### III. Incidences des STECAL et zones A/N spécifiques sur l'environnement

Les STECAL et zones A/N spécifiques de manière générale constituent les projets d'aménagement localisés dans le tissu agricole et naturel du territoire. Ils visent à assurer le développement ou l'accompagnement de projets visant à répondre aux évolutions des territoires en matière d'équipements (énergies renouvelables, stations d'épuration...), d'évolution d'activités isolées et en matière de besoins (espaces de loisirs, ...).

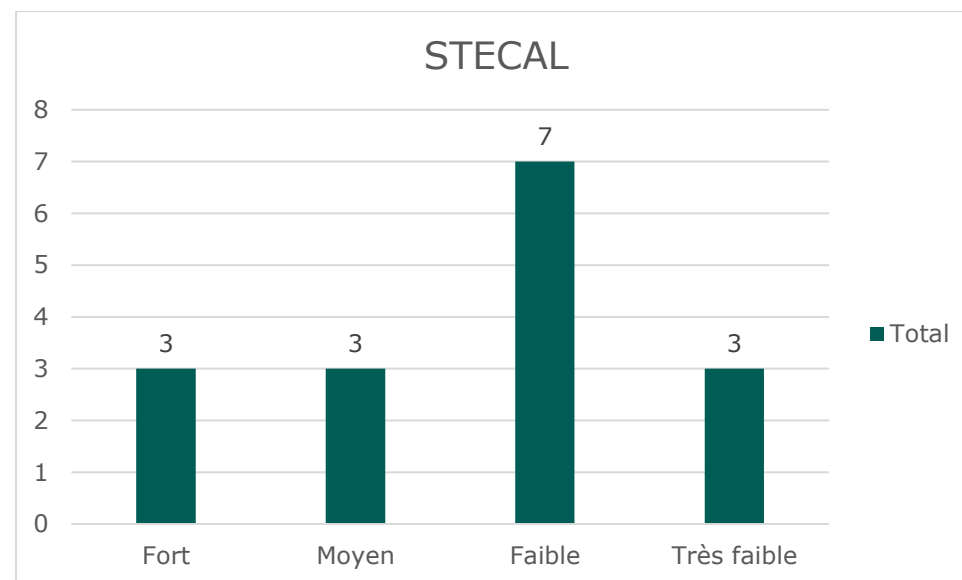
Les 16 secteurs identifiés comme STECAL se traduisent par une consommation totale de 2,26 hectares. Cette faible consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers témoigne de l'approche maîtrisée et ciblée retenue pour l'aménagement de ces espaces, en effet la grande majorité des STECAL s'implante 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 compatible et des bâtiments communs lorsqu'ils sont prévus. Le ratio pour l'emprise au sol par habitat léger a été déterminé à 100m<sup>2</sup>, 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
<b>PBC</b>	<b>2,26</b>

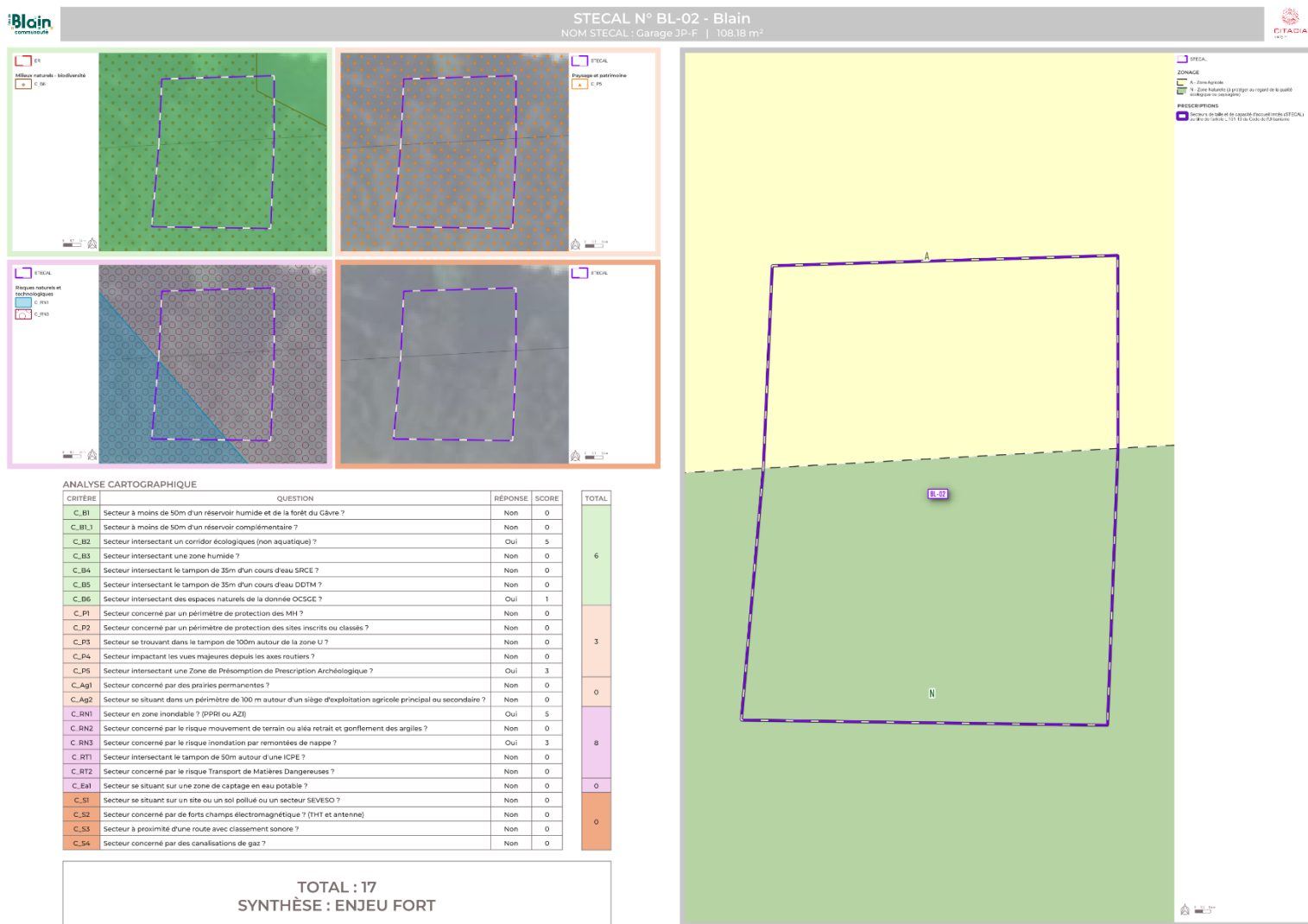
L'analyse croisée entre les STECAL et zones A/N spécifiques et les enjeux environnementaux a permis d'identifier 5 STECAL ou zones A/N spécifiques localisés sur une zone présentant au moins 1 enjeu environnemental qualifié de fort.

Ces secteurs sont analysés aux pages suivantes.

Le graphique ci-dessous représente la répartition des enjeux liés aux STECAL :



# 1. STECAL BL-02 – Garage JP F



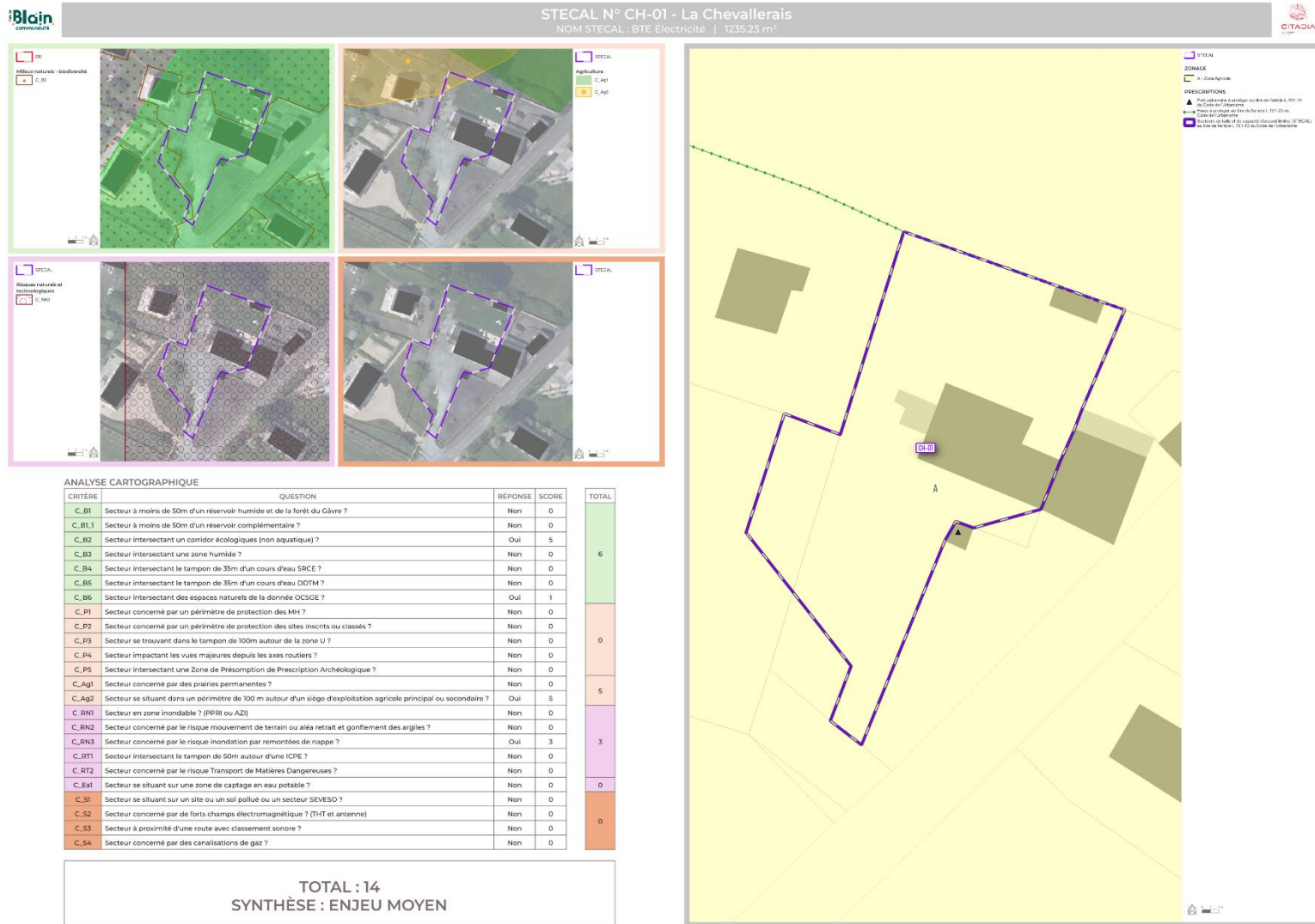
## Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée

**Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)**  
**Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE**  
**Secteur intersectant une Zone de Présomption de prescription Archéologique**  
**Secteur en zone inondable (PPRi ou AZI)**  
**Secteur concerné par le risque inondation par remontée de nappe**

Thématique environnementale	Mesures
<b><i>Biodiversité et milieux naturels</i></b>	<p><b>(R)</b> Le règlement encadre l’emprise au sol sur le STECAL à 40m<sup>2</sup> soit moins de 40% de la surface du STECAL ce qui ne conduira qu’à des incidences limitées sur le secteur.</p>
<b><i>Paysage et patrimoine</i></b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi rappelle les dispositions s’appliquant aux zones de présomption de prescriptions archéologiques : La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l’aménagement du territoire relève du code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d’archéologie préventive.</p> <p>Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,</li> <li>• Article R 111-4 du code de l’urbanisme,</li> <li>• Article L 122-1 du code de l’environnement,</li> </ul> <p>Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.</p>
<b><i>Risques et santé publique</i></b>	<p><b>(R)</b> Le secteur croise sur une faible emprise un atlas des zones inondables. Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à certaines exceptions :</p>

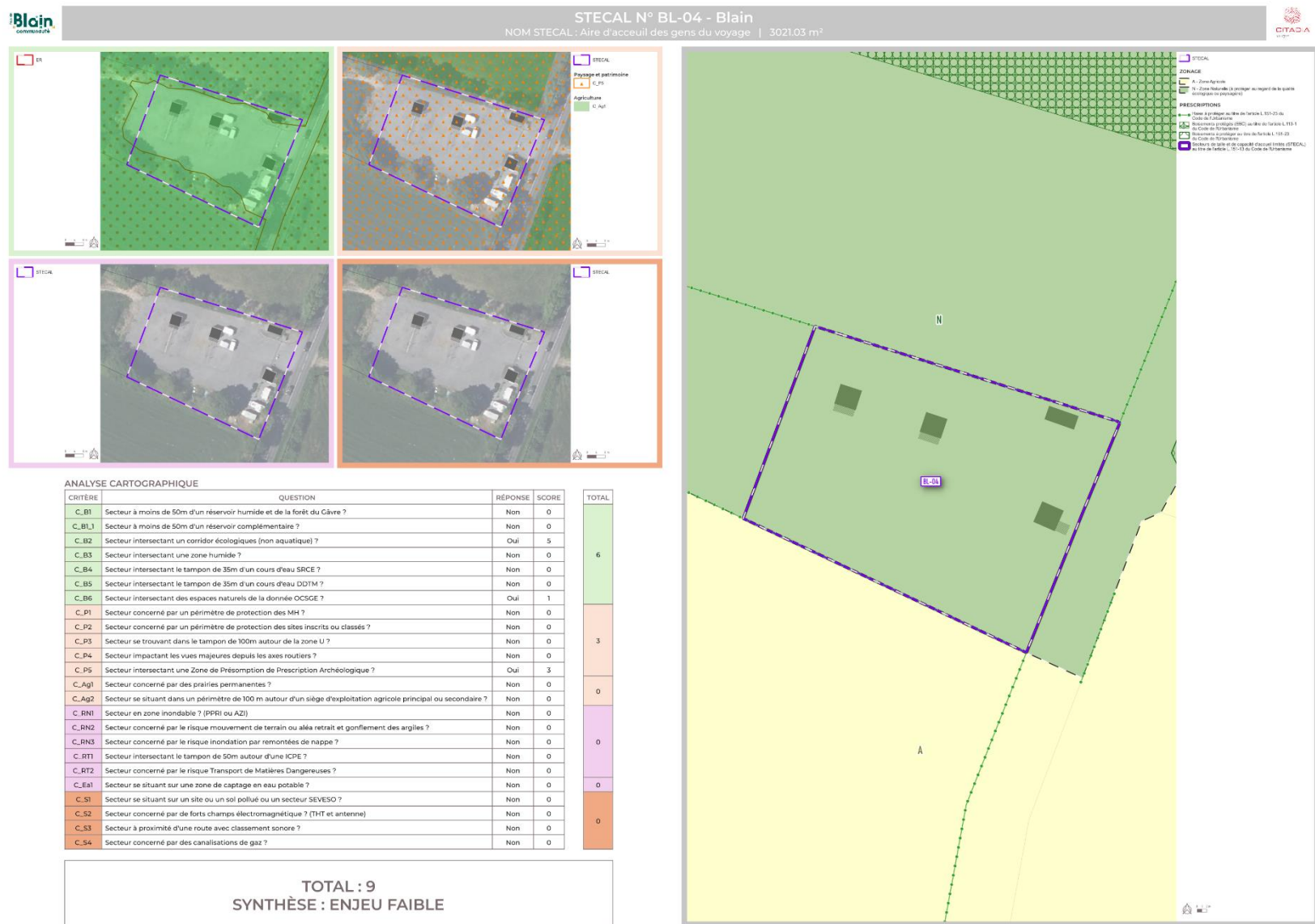
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;</li> <li>• Réparations ou reconstructions de biens sinistrés sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle, démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;</li> <li>• Extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans les limites définies aux articles 1 - A et 1 - N ;</li> <li>• Ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation...</li> </ul> <p>Ainsi, il n'est pas attendu d'incidences spécifiques dues aux inondations sur ce secteur.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire</p>
--	---

## 2. STECAL CH-01- BTE Electricité



Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée	
<p align="center"><b>Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)</b>  <b>Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE</b>  <b>Secteur se situant dans un périmètre de 100m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire</b>  <b>Secteur concerné par le risque inondation par remontée de nappe</b></p>	
Thématique environnementale	Mesures
<b><i>Biodiversité et milieux naturels</i></b>	<b>(R)</b> Le règlement encadre l'emprise au sol sur le STECAL à 100m <sup>2</sup> . Par ailleurs, le secteur est déjà artificialisé ce qui n'induit pas d'incidence supplémentaire sur les enjeux espaces naturels et corridors écologiques.
<b><i>Paysage et patrimoine</i></b>	<p><b>(R)</b> Le secteur est localisé dans un périmètre de 100m autour d'une exploitation agricole. Toutefois, il ne recoupe pas le site de l'exploitation et il n'est pas prévu de changement de l'activité présente sur le site par la création du STECAL. Ainsi, il n'est pas attendu d'incidence spécifique sur cet enjeu.</p> <p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres en bordure nord du secteur seront conservés, afin de préserver un cadre paysager de qualité avec l'exploitation agricole au nord.</p>
<b><i>Risques et santé publique</i></b>	<b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire

### 3. STECAL BL-04 – Aire d'accueil des gens du voyage



**TOTAL : 9**  
**SYNTHÈSE : ENJEU FAIBLE**

**Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée**

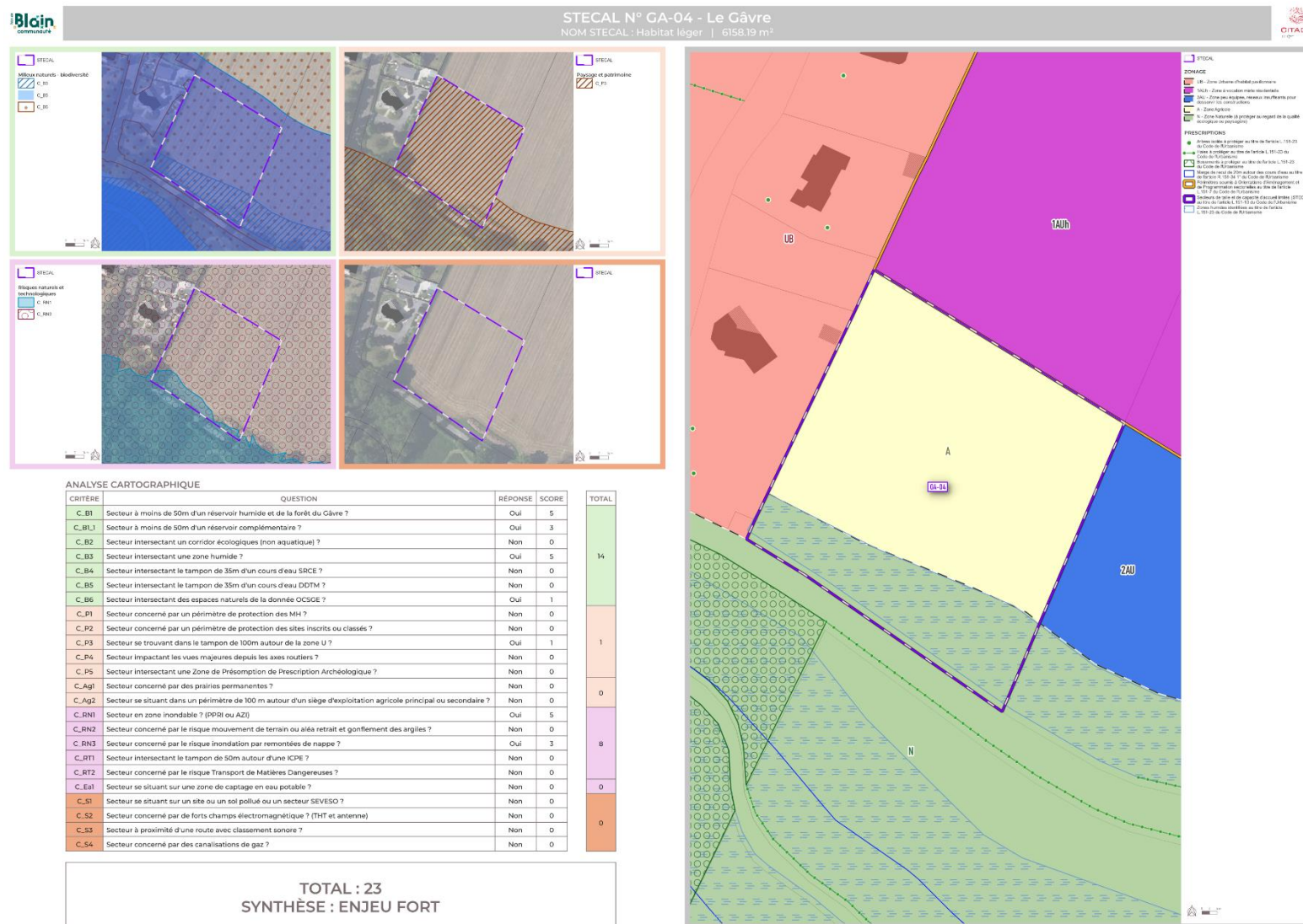
**Secteur intersectant un corridor écologique (non aquatique)**

**Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE**

**Secteur intersectant une Zone de Présomption de prescription Archéologique**

Thématique environnementale	Mesures
<b><i>Biodiversité et milieux naturels</i></b>	<p><b>(R)</b> Les haies et alignements d'arbres en bordure Nord et Sud sont identifiées au règlement graphique permettant leurs préservations.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement encadre l'emprise au sol sur le STECAL. Par ailleurs, le secteur est déjà artificialisé ce qui n'induit pas d'incidence supplémentaire sur les enjeux espaces naturels et corridors écologiques.</p>
<b><i>Paysage et patrimoine</i></b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi rappelle les dispositions s'appliquant aux zones de présomption de prescriptions archéologiques : La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.</p> <p>Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,</li> <li>• Article R 111-4 du code de l'urbanisme,</li> <li>• Article L 122-1 du code de l'environnement,</li> </ul> <p>Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.</p>

## 4. STECAL GA-04 – Habitat léger



**Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée**

**Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt de Gâvre**

**Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire**

**Secteur intersectant une zone humide**

**Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE**

**Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U**

**Secteur en zone inondable (PPRi ou AZI)**

**Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe**

Thématique environnementale	Mesures
<b><i>Biodiversité et milieux naturels</i></b>	<p><b>(R)</b> Le projet prévu correspond à l'installation de 5 ou 6 habitats légers réversibles avec mise en place possible de services partagés : maison commune, stationnement, raccordements en eau, électricité renouvelable (panneaux solaires), gestion des eaux usées via le réseau d'assainissement collectif situé à proximité. Compte tenu du projet prévu, notamment de sa réversibilité, les incidences sont faibles sur la biodiversité et les milieux naturels.</p> <p><b>(R)</b> Comme rappelé dans le règlement du PLUi, les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels</p>
<b><i>Risques et santé publique</i></b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire</p> <p><b>(R)</b> Le secteur croise sur une faible emprise un atlas des zones inondables. Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à certaines exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par</li> </ul>

	<p>un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Réparations ou reconstructions de biens sinistrés sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle, démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;</li><li>• Extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans les limites définies aux articles 1 - A et 1 - N ;</li><li>• Ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation...</li></ul> <p>Ainsi, il n'est pas attendu d'incidences spécifiques dues aux inondations sur ce secteur.</p>
--	---



### Les enjeux environnementaux majeurs sur la zone concernée

**Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt de Gâvre : Site inclus dans le site Natura 2000**

**Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire**

**Secteur intersectant des espaces naturels de la donnée OCSGE**

**Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone U**

**Secteur en zone inondable (PPRi ou AZI)**

**Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe**

Thématique environnementale	Mesures
<b><i>Biodiversité et milieux naturels</i></b>	<p><b>(R)</b> Le règlement encadre l'emprise au sol sur le STECAL à 270m<sup>2</sup>. Par ailleurs, le secteur est déjà en partie artificialisé et le projet ne prévoit qu'une extension limitée du bâtiment existant, ce qui n'induit pas d'incidence supplémentaire sur les enjeux d'espaces naturels et corridors écologiques.</p>
<b><i>Risques et santé publique</i></b>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLUi mentionne la présence du risque remontées de nappe sur le territoire</p> <p><b>(R)</b> Le secteur croise sur une faible emprise un atlas des zones inondables. Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à certaines exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;</li> <li>• Réparations ou reconstructions de biens sinistrés sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle, démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;</li> <li>• Extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans les limites définies aux articles 1 - A et 1 - N ;</li> <li>• Ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation...</li> </ul>

	Ainsi, il n'est pas attendu d'incidences spécifiques dues aux inondations sur ce secteur.
--	---

## 6. Bilan des incidences des STECAL

L'analyse des STECAL et des zones A/N spécifiques met en évidence que ces secteurs, bien que localisés au sein d'espaces agricoles et naturels, représentent une consommation foncière limitée à l'échelle du territoire, avec un total de 2,26 hectares. Cette faible emprise témoigne d'une approche maîtrisée et proportionnée, privilégiant l'optimisation de secteurs déjà partiellement ou totalement artificialisés.

Les cinq secteurs identifiés comme présentant au moins un enjeu environnemental fort ont fait l'objet d'une analyse détaillée. Dans l'ensemble, les incidences restent limitées en raison :

- De la taille réduite des emprises constructibles, strictement encadrées par le règlement du PLUi ;
- De l'état initial des sites, souvent déjà artificialisés ou en contact avec des zones urbanisées ;
- Des prescriptions spécifiques visant à préserver les continuités écologiques, les zones humides, les haies, ainsi que les composantes paysagères ou patrimoniales ;
- De la prise en compte des risques naturels, encadrée par les dispositions réglementaires.

Dans les secteurs présentant des milieux sensibles (zones humides, corridors écologiques, proximité du site Natura 2000), les incidences potentielles demeurent limitées, notamment grâce à la nature des projets concernés, souvent de faible intensité ou réversibles, et à la mise en œuvre des principes d'évitement, de réduction et de compensation lorsque cela est nécessaire.

Au regard de ces éléments, les STECAL et zones A/N spécifiques du PLUi n'induisent pas d'impact notable susceptible de remettre en cause les fonctionnalités écologiques majeures du territoire. Leur encadrement réglementaire et leur intégration dans le tissu existant permettent de garantir une compatibilité globale avec les enjeux environnementaux identifiés.

## IV. Incidences des Emplacements Réservés sur l'environnement

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.

### Consommation d'espaces :

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 Chevallerai	0,00
Le Gâvre	0,70
<b>PBC</b>	<b>2,16</b>

Après analyse avec l'enviroscore nous obtenons le tableau suivant :

Identifiant de ER	Type d'ER	Somme de l'enviroscore	Enjeux	Analyse fine à mener	Justification
<b>BL-01</b>	Pole d'échange multimodal	15	Moyen		
<b>BL-02</b>	Liaison douce	13	Moyen		
<b>BL-03</b>	Contournement Bouvron RN 171	9	Faible		
<b>BL-04</b>	Aménagement de carrefour rue du 8 Mai	4	Très faible		
<b>BL-05</b>	Accès à la future extension de la ZA	7	Faible		
<b>BL-06</b>	Accès	15	Moyen		
<b>BO-01</b>	Poche de stationnement	0	Très faible		
<b>BO-02</b>	Gestion des eaux pluviales	1	Très faible		
<b>BO-03</b>	Création de voirie, chemin piétonnier et entretien du ruisseau	13	Moyen		
<b>BO-04</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	16	Fort	Non	ER croisant des enjeux qui ne s'appliquent pas à un « Chemin piétonnier et entretien du ruisseau »
<b>BO-05</b>	Chemin piétonnier et deux-roues	13	Moyen		
<b>BO-06</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	16	Fort	Non	ER croisant des enjeux qui ne s'appliquent pas à un « Chemin piétonnier et entretien du ruisseau »
<b>BO-07</b>	Aménagement en loisirs de la vallée de la Farinelais	18	Fort	Oui	
<b>BO-08</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	22	Fort	Non	ER croisant des enjeux qui ne s'appliquent pas à un « Chemin piétonnier et entretien du ruisseau »
<b>BO-09</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	25	Fort		
<b>BO-10</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	18	Fort		
<b>BO-11</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	25	Fort		
<b>BO-12</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	20	Fort		
<b>BO-13</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	20	Fort		
<b>BO-14</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	20	Fort		
<b>BO-15</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	23	Fort		
<b>BO-16</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	23	Fort		
<b>BO-17</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	28	Très fort		
<b>BO-18</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	28	Très fort		
<b>BO-19</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	22	Fort		
<b>BO-20</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	25	Fort		

<b>BO-21</b>	Elargissement de voie existante	15	Moyen		
<b>BO-22</b>	Stationnement pour école privée (avenue de la Périgauderie)	1	Très faible		
<b>BO-23</b>	Gestion des eaux	20	Fort	Oui	
<b>BO-24</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	25	Fort	Non	ER croisant des enjeux qui ne s'appliquent pas à un « Chemin piétonnier et entretien du ruisseau »
<b>BO-25</b>	Transformation de l'ancienne voie ferrée en voirie douce	31	Très fort	Non	ER croisant des enjeux qui ne s'appliquent pas à un « Transformation de l'ancienne voie ferrée en voirie douce »
<b>BO-26</b>	Cheminement piéton	1	Très faible		
<b>BO-27</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	27	Très fort	Non	ER croisant des enjeux qui ne s'appliquent pas à un « Chemin piétonnier et entretien du ruisseau »
<b>BO-28</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	15	Moyen		
<b>BO-29</b>	Aménagement en loisirs du secteur de la Carrière	17	Fort	Oui	
<b>BO-30</b>	Chemin piétonnier et deux-roues	28	Très fort	Non	ER croisant des enjeux qui ne s'appliquent pas à un « Chemin piétonnier et deux-roues »
<b>BO-31</b>	Gestion des eaux pluviales du village	12	Moyen		
<b>BO-32</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	27	Très fort	Non	ER croisant des enjeux qui ne s'appliquent pas à un « Chemin piétonnier et entretien du ruisseau »
<b>BO-33</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	27	Très fort		
<b>BO-34</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	25	Fort		
<b>BO-35</b>	Chemin piétonnier et entretien du ruisseau	28	Très fort		
<b>BO-36</b>	Transformation de l'ancienne voie ferrée en voirie douce	26	Très fort		
<b>CH-01</b>	Accès	4	Très faible		
<b>CH-03</b>	Accès	1	Très faible		
<b>CH-04</b>	Accès	4	Très faible		
<b>CH-05</b>	Accès	4	Très faible		
<b>CH-07</b>	Accès	1	Très faible		
<b>CH-08</b>	Liaison douce, accès viaire, passage réseaux	4	Très faible		

<b>CH-09</b>	Accès	4	Très faible	
<b>CH-10</b>	Accès	1	Très faible	
<b>CH-11</b>	Accès	4	Très faible	
<b>GA-01</b>	Extension de cimetière	7	Faible	

# 1. BO-07 Aménagement en loisirs de la vallée de la Farinelais

**Enviroscore lié à ER**
**Analyse environnementale**

ER N° BO-07 - Bouvron

BÉNÉFICIAIRE : Commune | NATURE : Aménagement en loisirs de la vallée de la Farinelais | 4,41 ha

CRITÈRE	QUESTION	RÉPONSE	SCORE	TOTAL
C_B1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir humide et de la forêt du Clavier ?	Non	0	11
C_B1.1	Secteur à moins de 50m d'un réservoir complémentaire ?	Non	0	
C_B2	Secteur intersectant un corridor écologiques (non aquatique) ?	Non	0	
C_B3	Secteur intersectant une zone humide ?	Oui	5	
C_B4	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau SRCE ?	Oui	2	
C_B5	Secteur intersectant le tampon de 35m d'un cours d'eau DDIM ?	Oui	3	
C_B6	Secteur intersectant des espaces naturels de la réserve OCSCE ?	Oui	1	
C_P1	Secteur concerné par un périmètre de protection des MH ?	Non	0	
C_P2	Secteur concerné par un périmètre de protection des sites inscrits ou classés ?	Non	0	
C_P3	Secteur se trouvant dans le tampon de 100m autour de la zone LI ?	Oui	1	
C_P4	Secteur impactant les vues majeures depuis les axes routiers ?	Non	0	
C_P5	Secteur intersectant une Zone de Dissémination de Prescription Archéologique ?	Non	0	
C_AQ1	Secteur concerné par des prairies permanentes ?	Oui	3	3
C_AQ2	Secteur se situant dans un périmètre de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole principal ou secondaire ?	Non	0	
C_RN1	Secteur en zone inondable ? (PPRI ou AZI)	Non	0	3
C_RN2	Secteur concerné par le risque mouvement de terrain ou aléa retrait et gonflement des argiles ?	Non	0	
C_RN3	Secteur concerné par le risque inondation par remontées de nappe ?	Oui	3	
C_RT1	Secteur intersectant le tampon de 50m autour d'une ICPE ?	Non	0	0
C_RT2	Secteur concerné par le risque Transport de Matières Dangereuses ?	Non	0	
C_Ea1	Secteur se situant sur une zone de captage en eau potable ?	Non	0	0
C_S1	Secteur se situant sur un site ou un sol pollué ou un secteur SEVESO ?	Non	0	
C_S2	Secteur concerné par de forts champs électromagnétique ? (THT et antenne)	Non	0	0
C_S3	Secteur à proximité d'une route avec classement sonore ?	Non	0	
C_S4	Secteur concerné par des canalisations de gaz ?	Non	0	

**TOTAL : 18**  
**SYNTHÈSE : ENJEU FORT**

Le site se situe intégralement en zone N.

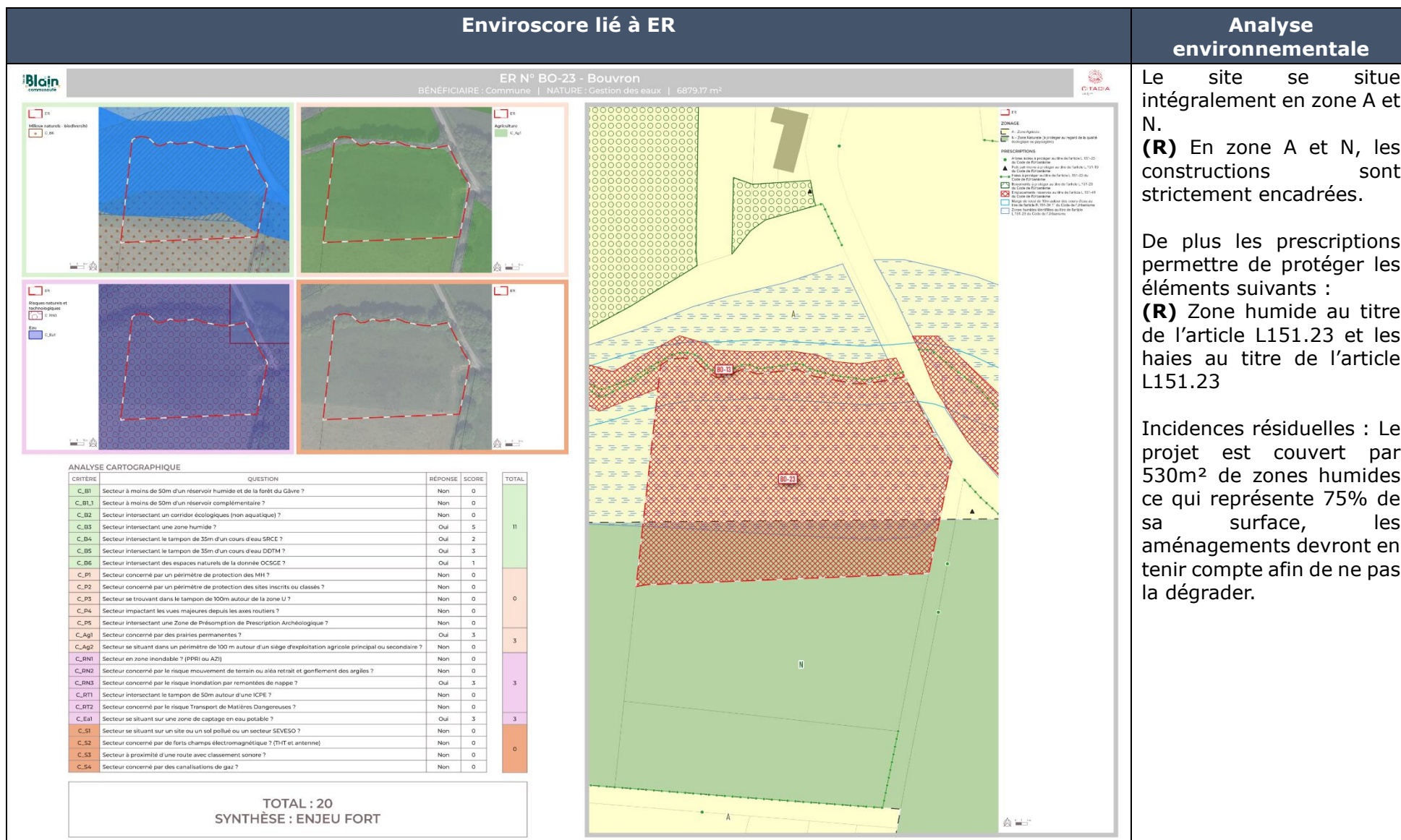
**(R)** En zone N, les constructions sont strictement encadrées.

De plus les prescriptions permettent de protéger les éléments suivants :

**(R)** Zone humide au titre de l'article L151.23, boisements au titre de l'article L151.23 et les haies au titre de l'article L151.23

Incidences résiduelles : La taille alloué à cet ER reste conséquente, un risque imperméabilisation reste possible

## 2. BO-23 Gestion des eaux



### Analyse environnementale

Le site se situe intégralement en zone A et N.

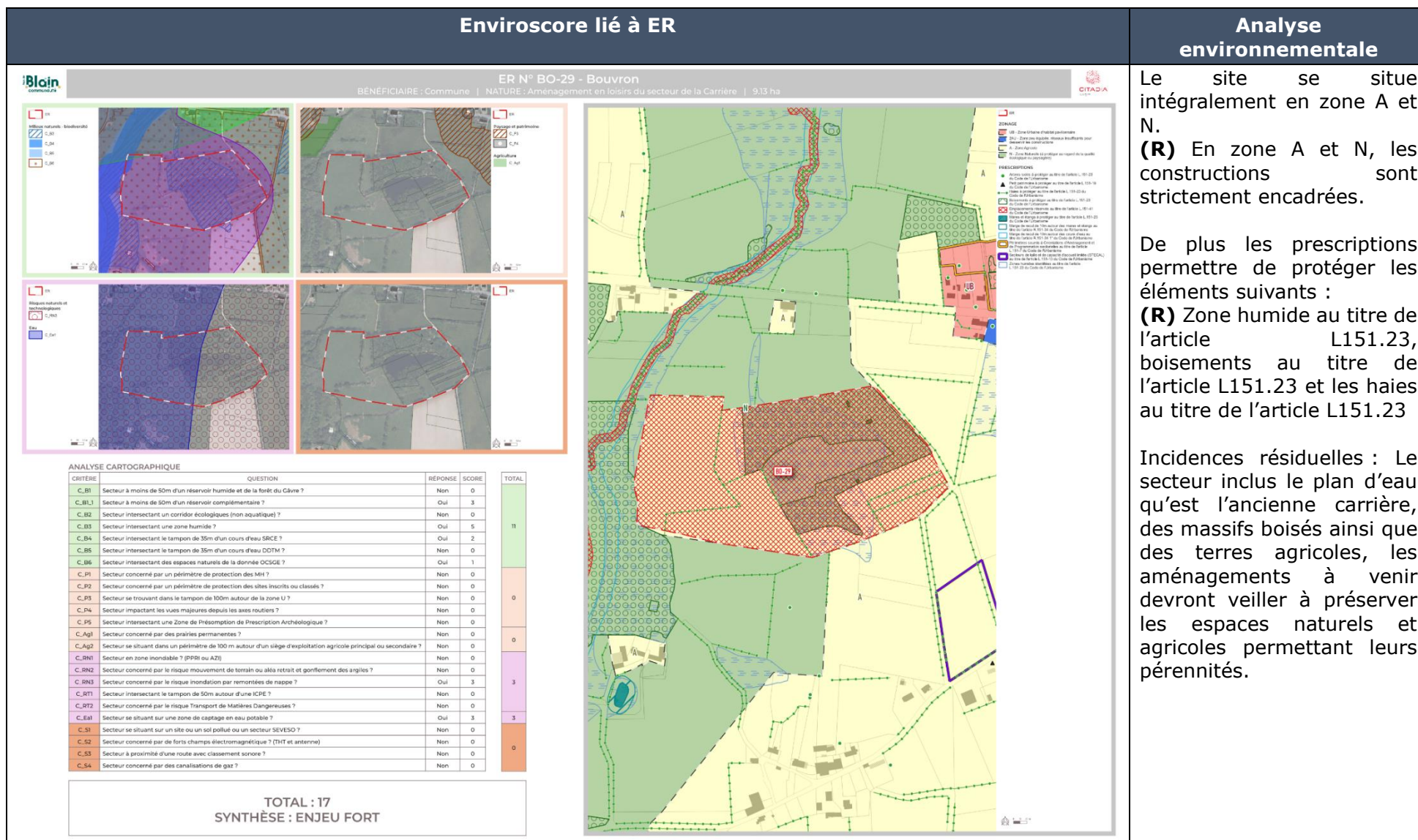
**(R)** En zone A et N, les constructions sont strictement encadrées.

De plus les prescriptions permettent de protéger les éléments suivants :

**(R)** Zone humide au titre de l'article L151.23 et les haies au titre de l'article L151.23

Incidences résiduelles : Le projet est couvert par 530m<sup>2</sup> de zones humides ce qui représente 75% de sa surface, les aménagements devront en tenir compte afin de ne pas la dégrader.

### 3. BO-29 Aménagement en loisirs du secteur de la Carrière



Le site se situe intégralement en zone A et N.  
**(R)** En zone A et N, les constructions sont strictement encadrées.

De plus les prescriptions permettent de protéger les éléments suivants :  
**(R)** Zone humide au titre de l'article L151.23, boisements au titre de l'article L151.23 et les haies au titre de l'article L151.23

Incidences résiduelles : Le secteur inclus le plan d'eau qu'est l'ancienne carrière, des massifs boisés ainsi que des terres agricoles, les aménagements à venir devront veiller à préserver les espaces naturels et agricoles permettant leurs pérennités.

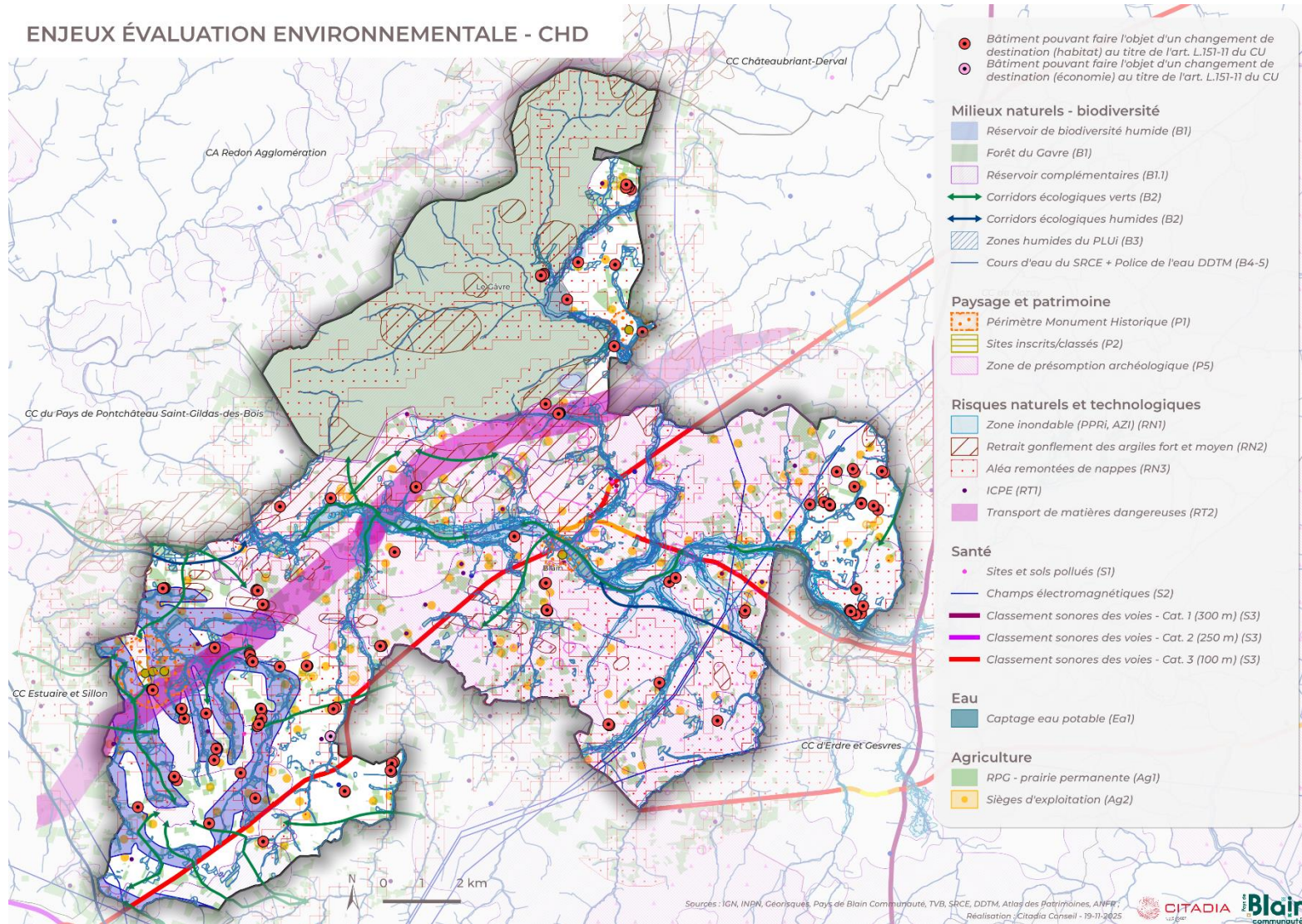
#### 4. Bilan des incidences des ER

L'analyse des emplacements réservés (ER) inscrits au PLUi du Pays de Blain Communauté met en évidence une consommation limitée d'espaces naturels, agricoles et forestiers, concentrée principalement sur des projets d'infrastructures ou d'équipements identifiés comme nécessaires à l'échelle intercommunale. La majorité des ER porte en effet sur des liaisons douces, des cheminements ou des aménagements légers en bord de ruisseaux, ne générant pas ou très peu de consommation foncière.

Les secteurs présentant un enjeu environnemental moyen à très fort ont été identifiés sur la base de l'enviroscore et analysés spécifiquement. Trois emplacements réservés (BO-07, BO-23 et BO-29) présentent des sensibilités particulières, notamment en lien avec la présence de zones humides, de boisements, d'espaces agricoles ou de milieux naturels. Pour chacun d'eux, les règles du zonage (A et N) et les prescriptions associées encadrent les possibilités d'aménagement. Les incidences résiduelles identifiées relèvent principalement de la nécessité d'adapter les projets aux contraintes environnementales existantes.

Au regard des éléments examinés, les emplacements réservés du PLUi s'inscrivent globalement dans une logique de maîtrise foncière et de prise en compte des sensibilités environnementales, avec des incidences limitées dès lors que les prescriptions du règlement et les contraintes identifiées sont respectées dans la mise en œuvre des projets.

## V. Incidences potentiellement induites par les changements de destination



La carte ci-dessus illustre par des points rouges la réparation des 114 **bâtiments éligibles au changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments est autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

L'identification de **114 bâtiments éligibles au changement de destination** sur des bâtiments en zone agricole ou naturelle sur le territoire permet de répondre à une réalité locale et de soutenir l'effort de préservation du patrimoine identitaire.

Le changement de destination d'un bâtiment peut **contribuer à la sauvegarde de son caractère patrimonial et à l'amélioration de ses performances énergétiques**. Il peut d'autre part induire une modification du couvert végétal situé autour du bâtiment, entraînant ainsi des **incidences négatives sur la biodiversité** (notamment dans le cas où des éléments de continuité écologique sont présents). **Selon la destination visée, les besoins en eau potable et en assainissement ainsi que l'exposition de biens et personnes à des risques peuvent évoluer de différentes manières.**

Le bâtiment identifié comme « Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (économie) au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme »

Un site est situé en site Natura 2000, il est donc mentionné dans ce cadre dans le Chapitre 7 du présent document.

Toutefois, il est à souligner que le **règlement de la zone dans laquelle est implanté un bâtiment donné s'applique** à celui-ci. De plus, l'identification de bâtiments dans le PLUi **ne donne pas de garantie quant à la faisabilité** de changements de destination. En effet, tout changement de destination est soumis à **l'avis conforme de la CDPENAF** en zone agricole et à **l'avis de la CDNPS** en zone naturelle (art L151 11 du Code de l'Urbanisme). **L'inscription de ces bâtiments dans le PLUi ne vaut donc pas autorisation au changement de destination mais ouvre seulement cette possibilité.**

**Au regard de ces éléments, les incidences cumulées de l'identification de bâtiments pouvant changer de destination par le PLUi sont jugées négatives ou de de niveau faible.**

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

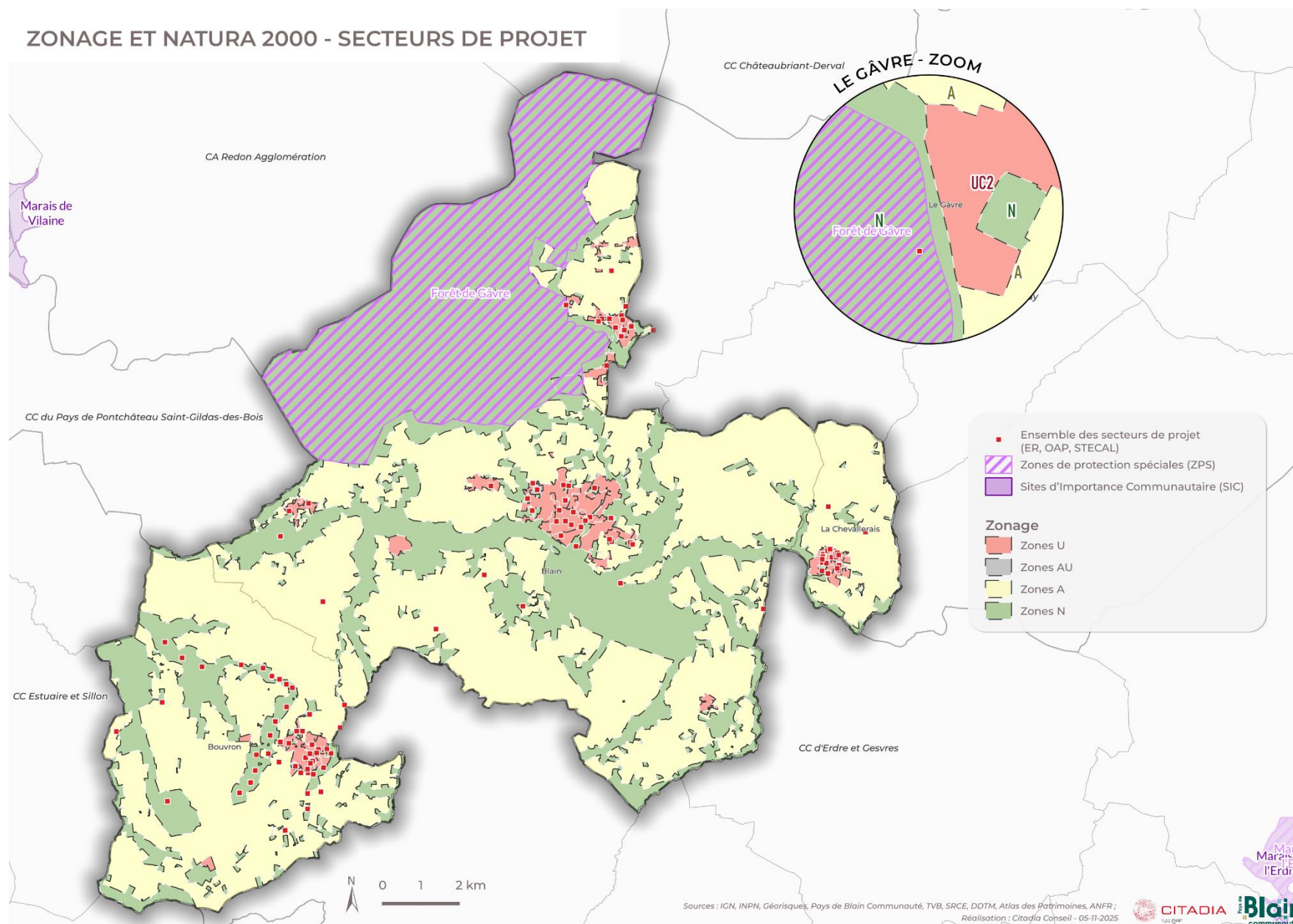


# Chapitre 7 : Analyse des incidences du PLUi sur les sites Natura 2000

## I. Description du réseau Natura 2000

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

## ZONAGE ET NATURA 2000 - SECTEURS DE PROJET



<b>Nom</b>	<b>ZPS « Forêt de Gâvre »</b>
<b>Code</b>	FR5212005
<b>Commune concernée</b>	Gâvre
<b>Surface</b>	4481 ha
<b>Milieus concernés</b>	55% Forêts caducifoliées 40% Forêts de résineux 4% Forêts mixtes 1% Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana
<b>Qualité et importance</b>	Forêt mixte formant des milieux diversifiés pour l'avifaune : développement forestier à divers stade, landes, futaies, taillis. Milieux favorables aux picidés, aux rapaces, à la fauvette pitchou et à la cigogne noire.
<b>Vulnérabilité</b>	Peu de facteurs importants de vulnérabilité, la forêt étant domaniale. La gestion forestière est à améliorer en fonction d'objectifs écologiques tout comme les modalités de la fréquentation du public.
<b>Description du site</b>	<p>Érigés en cathédrales, les chênes et les hêtres (respectivement 49% et 5% des essences) sont rois dans cette forêt. Essence-mère de la forêt, ils sont présents depuis des millénaires et continuent de se renouveler par un ensemencement naturel.</p> <p>La noblesse des feuillus ne doit pas éclipser les autres richesses de la forêt. Le long de l'allée des Malnoës, au nord du massif, au milieu des herbes hautes, de jeunes pins pointent le bout de leur cime. Plantés au XIXe siècle pour boiser plusieurs centaines d'hectares de sols acides, le pin maritime et le pin sylvestre sont aujourd'hui essentiels pour valoriser ces terres pauvres et maintenir l'écosystème de la forêt, classée zone Natura 2000 pour son avifaune (oiseaux).</p> <p>Cette pluralité d'espèces est aussi importante que la diversité des âges des arbres car plus une futaie est jeune, plus elle produit d'oxygène. À l'inverse, les îlots de vieillissement de la forêt sont le refuge d'une biodiversité qui se développe dans l'écorce morte, le bois mort au sol ou encore les cavités des branches vieillissantes.</p> <p>Seule forêt domaniale de Loire-Atlantique, le Gâvre a depuis toujours occupé une position stratégique et un rôle social déterminant. Aujourd'hui lieu de production de bois et de promenade, cette forêt a abrité par le passé des activités très diverses.</p>

Au nord du massif, un alignement de 120 mégalithes sur un kilomètre – l'alignement du Pilier- est le témoin d'une occupation à l'époque néolithique. Un saut dans le temps et l'on trouve sur le sentier des Ferrières des "scories", un mélange de roche calcinée et de pierre fondue, vestiges de l'exploitation des minerais de fer à l'époque celtique.

Autre parcelle de forêt, autre morceau d'Histoire : les thermes romains de Curun sur l'ancienne voie gallo-romaine qui reliait Rennes à Nantes rappellent l'importance du carrefour de Blain pendant l'Empire romain. Enfin, accessibles depuis le rond-point de la Belle Étoile, les quais de chargement de munitions utilisés pendant la Seconde Guerre mondiale sont aujourd'hui un refuge de valeur pour les chauves-souris...

Source : ONF



Source : Tourisme Erdre Canal Forêt (gauche) et Département de Loire-Atlantique (droite)

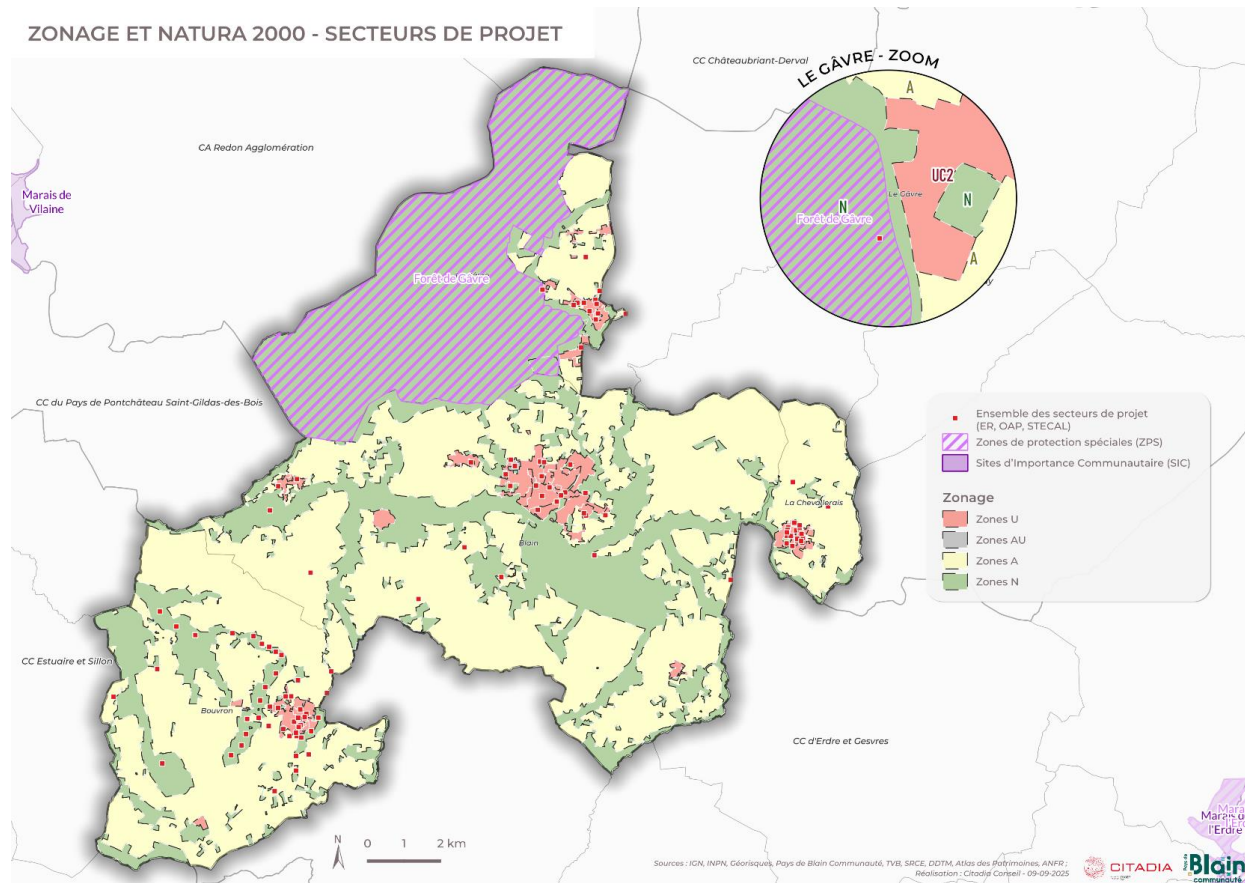
## II. Zonage et prescriptions graphiques du PLUi et analyse des incidences

L'évaluation d'incidence Natura 2000 porte sur les documents constitutifs de base du PLUi qui portent les ambitions et les projets du territoire à long terme : le PADD, le zonage, le règlement et les OAP.

### 1. Cartographies des sites de projet et du site Natura2000

Le STECAL suivant : GA\_05 (Le Gâvre) qui créer une extension du bâtiment existant l'ONF permettant d'accueillir des espaces bureaux et la création d'un espace stationnement est situé dans le périmètre natura2000.

A noter : ce STECAL a fait l'objet d'une analyse dans le chapitre 6

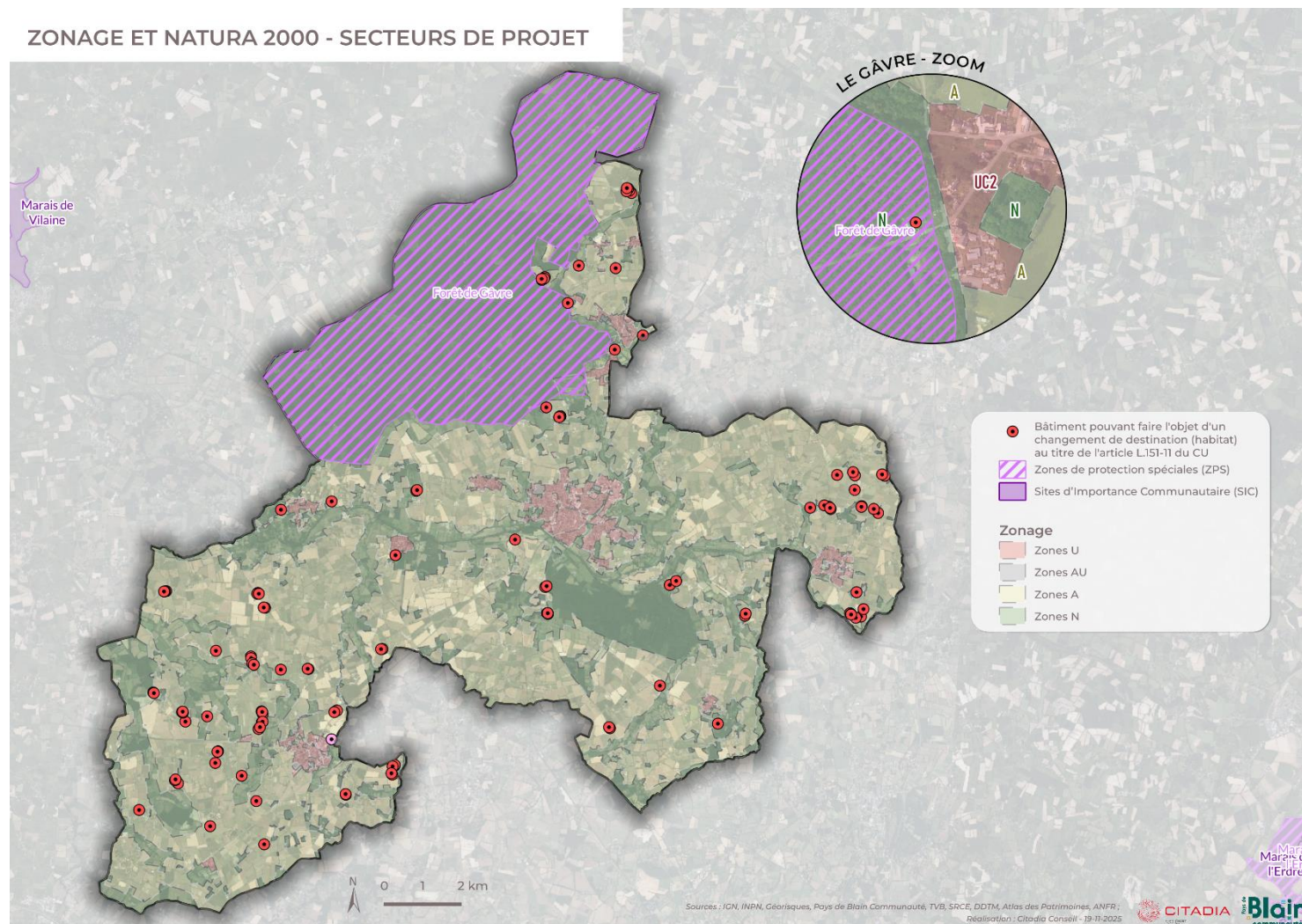


visé à  
de  
de

détaillé

## 2. Cartographies des changements de destination et du site Natura2000

1 changement de destination est directement inclus dans le périmètre du site Natura2000.



### 3. Incidences potentiellement induites par le PLUi sur les sites Natura 2000

Le site Natura 2000 **FR5212005 – ZPS « Forêt du Gâvre »**, situé sur la commune du Gâvre, est entièrement classé en zone naturelle **N** dans le PLUi. Ce zonage s'étend au-delà du périmètre Natura 2000, créant ainsi une zone tampon limitant l'exposition du site à des pressions d'urbanisation.

La zone N correspond à des espaces à préserver en raison de leur qualité écologique ou paysagère. Le règlement y autorise uniquement des constructions nouvelles d'intérêt collectif ou nécessaires à des équipements publics. Les autres possibilités d'intervention sont strictement encadrées :

- Extensions et annexes de constructions existantes : Elles peuvent être admises sous conditions, sans création de logements nouveaux.
  - Les extensions sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou 30 % de l'emprise au sol existante, à compter de l'approbation du PLUi.
  - Les annexes peuvent être autorisées dans une enveloppe de 25 m autour du bâtiment principal, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (cumul existant + futur, incluant piscines).

Au sein de la zone N, et dans le périmètre Natura 2000, un STECAL et un changement de destination est également autorisé :

- STECAL GA\_05 – Le Gâvre : création d'une extension du bâtiment existant de l'ONF pour accueillir des bureaux ainsi qu'un espace de stationnement. Ce STECAL a été analysé en détail au chapitre 6. L'extension s'implante dans le prolongement du bâti existant, en retrait de 11 m de la voie, pour une surface totale d'environ 270 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> de bureaux et 200 m<sup>2</sup> de stationnement), avec conservation des arbres en place.
- Le changement de destination sera soumis à l'accord de la CDPENAF.

Par ailleurs, le site Natura 2000 est exposé à plusieurs pressions et menaces identifiées dans le document d'objectifs. Le tableau ci-après récapitule ces menaces et présente les mesures prévues dans le PLUi permettant d'en limiter les incidences.

**Tableau des menaces et pressions s'exerçant sur le site Natura 2000 :**

MENACES ET PRESSION	IMPORTANCE	INTERIEUR/ EXTERIEUR	MESURES PRISE PAR LE PLU
Sylviculture et opérations forestières	Grande	Intérieur	La pression est interne n'implique pas le PLUi de PBC qui se déploie à l'extérieur du site Natura 2000.



Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière)	Moyenne	Intérieur	Le PLUi n'intervient pas dans l'aménagement des sentiers internes au massif en ce sens aucun ER n'est présent dans la zone
Véhicules motorisés	Moyenne	Intérieur	La régulation de la circulation motorisée à l'intérieur du site n'est pas du ressort du PLUi. Cependant, le maintien du site en zone N et l'absence de nouvelles voies d'accès depuis les secteurs urbanisés limite les risques d'augmentation de la pression.
Chasse	Faible	Intérieur	La pression est interne n'implique pas le PLUi de PBC qui se déploie à l'extérieur du site Natura 2000.
Randonnée, équitation et véhicules non-motorisés	Faible	Intérieur	La fréquentation interne n'est pas régulée par le PLUi. En périphérie, le maintien des secteurs naturels en zone N évite la création de nouveaux accès ou points d'entrée susceptibles d'augmenter la fréquentation du site.

**Le PLUi n'aura donc aucun impact majeur sur les habitats et les espèces du site Natura 2000 FR5212005- ZPS « Forêt de Gâvre ».**

### III. Conclusion

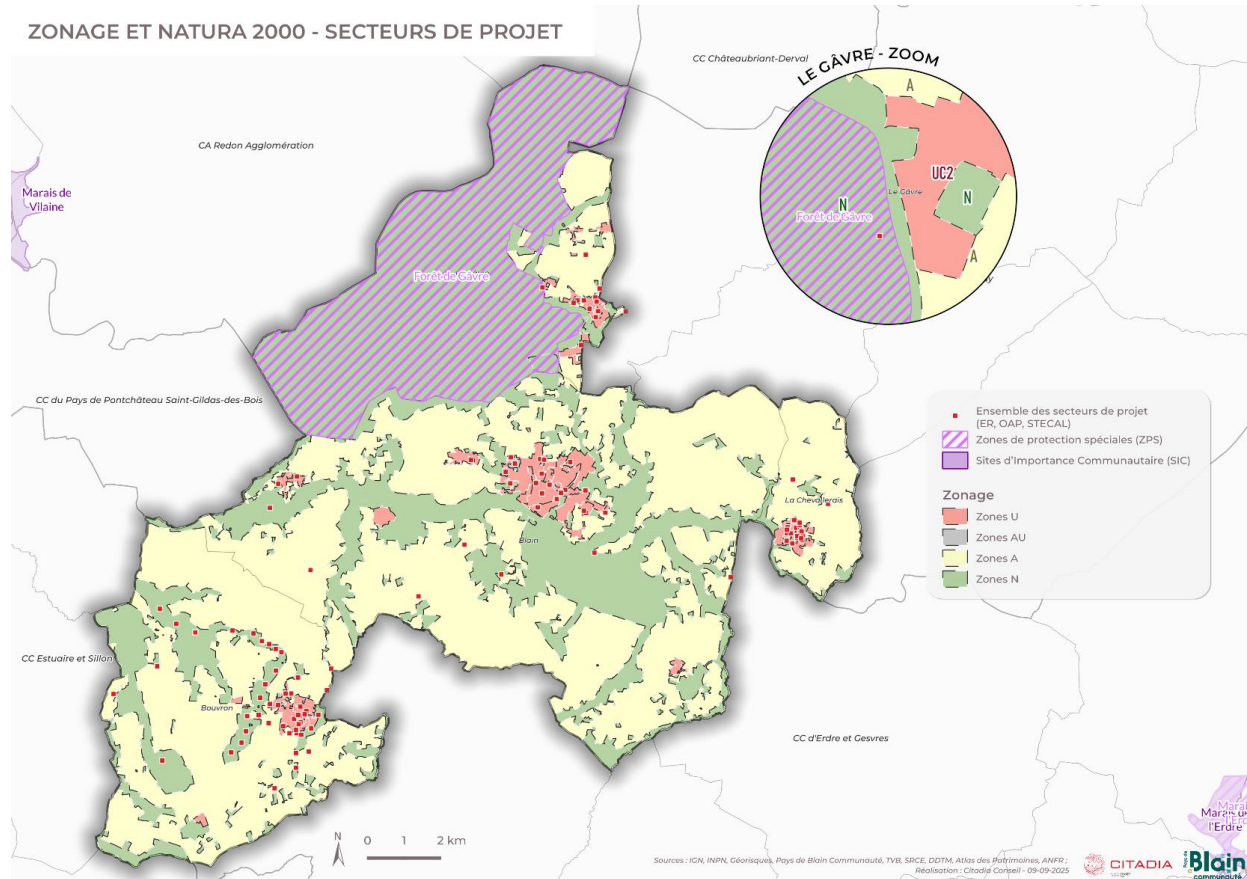
## IV. Zonage et prescriptions graphiques du PLUi et analyse des incidences

L'évaluation d'incidence Natura 2000 porte sur les documents constitutifs de base du PLUi qui portent les ambitions et les projets du territoire à long terme : le PADD, le zonage, le règlement et les OAP.

#### 4. Cartographies des sites de projet et du site Natura2000

Le STECAL suivant : GA\_05 (Le Gâvre) qui créer une extension du bâtiment existant l'ONF permettant d'accueillir des espaces bureaux et la création d'un espace stationnement est situé dans le périmètre natura2000.

A noter : ce STECAL a fait l'objet d'une analyse dans le chapitre 6

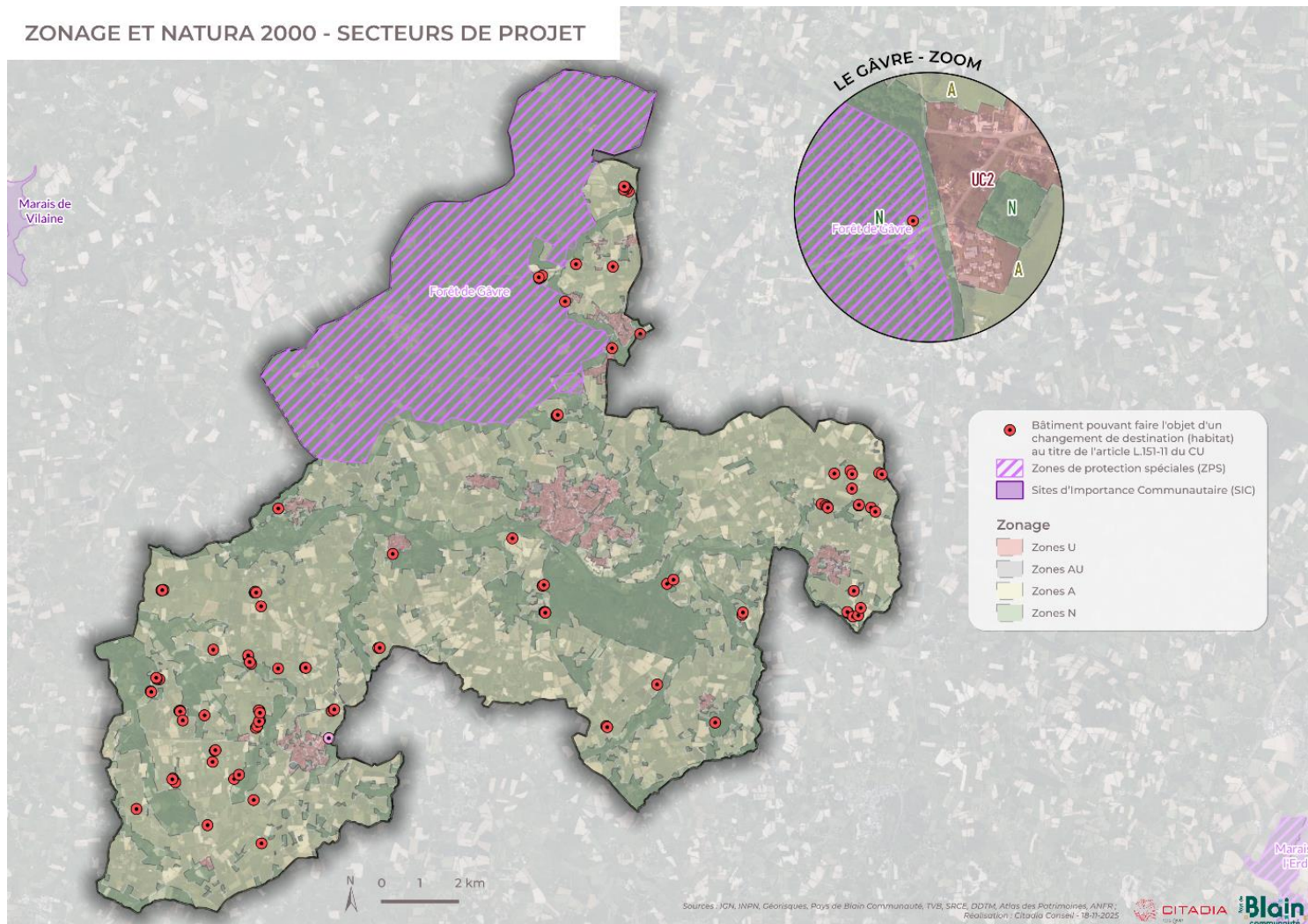


visé à  
de  
de

détaillé

## 5. Cartographies des changements de destination et du site Natura2000

1 changement de destination est directement inclus dans le périmètre du site Natura2000.



## 6. Incidences potentiellement induites par le PLUi sur les sites Natura 2000

Le site Natura 2000 **FR5212005 – ZPS « Forêt du Gâvre »**, situé sur la commune du Gâvre, est entièrement classé en zone naturelle **N** dans le PLUi. Ce zonage s'étend au-delà du périmètre Natura 2000, créant ainsi une zone tampon limitant l'exposition du site à des pressions d'urbanisation.

La zone N correspond à des espaces à préserver en raison de leur qualité écologique ou paysagère. Le règlement y autorise uniquement des constructions nouvelles d'intérêt collectif ou nécessaires à des équipements publics. Les autres possibilités d'intervention sont strictement encadrées :

- Extensions et annexes de constructions existantes : Elles peuvent être admises sous conditions, sans création de logements nouveaux.
  - Les extensions sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou 30 % de l'emprise au sol existante, à compter de l'approbation du PLUi.
  - Les annexes peuvent être autorisées dans une enveloppe de 25 m autour du bâtiment principal, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (cumul existant + futur, incluant piscines).

Au sein de la zone N, et dans le périmètre Natura 2000, un STECAL et un changement de destination est également autorisé :

- STECAL GA\_05 – Le Gâvre : création d'une extension du bâtiment existant de l'ONF pour accueillir des bureaux ainsi qu'un espace de stationnement. Ce STECAL a été analysé en détail au chapitre 6. L'extension s'implante dans le prolongement du bâti existant, en retrait de 11 m de la voie, pour une surface totale d'environ 270 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> de bureaux et 200 m<sup>2</sup> de stationnement), avec conservation des arbres en place. Ce qui permet de limiter les incidences sur le site.
- Le changement de destination sera soumis à l'accord de la CDPENAF. Ce qui permet de limiter les incidences.

Par ailleurs, le site Natura 2000 est exposé à plusieurs pressions et menaces identifiées dans le document d'objectifs. Le tableau ci-après récapitule ces menaces et présente les mesures prévues dans le PLUi permettant d'en limiter les incidences.

**Tableau des menaces et pressions s'exerçant sur le site Natura 2000 :**

MENACES ET PRESSION	IMPORTANCE	INTERIEUR/ EXTERIEUR	MESURES PRISE PAR LE PLU
Sylviculture et opérations forestières	Grande	Intérieur	La pression est interne n'implique pas le PLUi de PBC qui se déploie à l'extérieur du site Natura 2000.



Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière)	Moyenne	Intérieur	Le PLUi n'intervient pas dans l'aménagement des sentiers internes au massif en ce sens aucun ER n'est présent dans la zone
Véhicules motorisés	Moyenne	Intérieur	La régulation de la circulation motorisée à l'intérieur du site n'est pas du ressort du PLUi. Cependant, le maintien du site en zone N et l'absence de nouvelles voies d'accès depuis les secteurs urbanisés limite les risques d'augmentation de la pression.
Chasse	Faible	Intérieur	La pression est interne n'implique pas le PLUi de PBC qui se déploie à l'extérieur du site Natura 2000.
Randonnée, équitation et véhicules non-motorisés	Faible	Intérieur	La fréquentation interne n'est pas régulée par le PLUi. En périphérie, le maintien des secteurs naturels en zone N évite la création de nouveaux accès ou points d'entrée susceptibles d'augmenter la fréquentation du site.

**Le PLUi n'aura donc aucun impact majeur sur les habitats et les espèces du site Natura 2000 FR5212005- ZPS « Forêt de Gâvre ».**

## V. Conclusion

L'analyse des documents constitutifs du PLUi, de son zonage et des prescriptions applicables en périphérie et à l'intérieur du site Natura 2000 FR5212005 – ZPS « Forêt du Gâvre », montre que les dispositions retenues n'entraînent pas de risques significatifs pour les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

Le classement du périmètre Natura 2000 en zone naturelle N, étendu au-delà des limites du site, contribue à la préservation des continuités écologiques, limite l'urbanisation et réduit les potentiels facteurs d'altération liés aux activités humaines. Les interventions autorisées dans cette zone demeurent encadrées et concernent principalement des constructions ou aménagements de faible envergure et d'intérêt collectif.

Les deux projets localisés dans le périmètre Natura 2000 (STECAL GA\_05 et changement de destination) présentent des incidences limitées, compte tenu de leur intégration dans le tissu existant, de leur dimension réduite et des prescriptions appliquées. Leur analyse spécifique ne met pas en évidence de risques notables pour les fonctionnalités écologiques du site.

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



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

# Suivi et évaluation du PLUi



# Chapitre 8 : Suivi et évaluation du PLUi

## I. Les indicateurs assurant le suivi et l'évaluation du PLUi

La communauté de communes Pays de Blain est chargée de l'application du PLUi.

L'article L.122-13 du code de l'urbanisme impose au PLUi de procéder à une **analyse des résultats de son application** « notamment en matière d'environnement, de transports et déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale », « **au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans**, à compter de la délibération portant approbation du PLUi, de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ».

De plus l'article. L. 145-2, alinéa 2 du code de l'urbanisme stipule que « le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats d'application du schéma ».

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

**Le présent document liste une série de 38 indicateurs.** Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLUi, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité et de suivi par le risque instructeur (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires ou une approche qualitative.

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial	Sources	Périodicité
Population	POP_1	Nombre d'habitants	16 858 habitants donnée 2022	INSEE	1 an
Habitat	HAB_1	Nombre de logements	Résidences principales : 6928 Résidences secondaires : 192 Logements vacants 511 Total : 7630 Donnée 2022	INSEE	1 an
	HAB_2	Rythme production de logements (Logements commencés)	Individuels purs : 79 Individuels groupés : 26 Collectifs 146 Total 251 Donnée 2023	SITADEL	1 an
	HAB_3	Part de la production de	5ha en 2023	CEREMA	1 an

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial	Sources	Périodicité
		<b>logements engendrant de la consommation ENAF</b>			
<b>Patrimoine</b>	<b>PAT_1</b>	<b>Nombre d'éléments de patrimoine protégé au plan de zonage</b>	Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (prescription surfacique) : 4,35 ha Patrimoine linéaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : 1,41 Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : 226 unités	PLUi	3 ans
	<b>MOB_1</b>	<b>Part modale des différents modes de transport sur le territoire pour les trajets domicile-travail</b>	7 366 déplacements	INSEE	1 an
<b>Activités économiques</b>	<b>ECO_1</b>	<b>Indice de concentration de l'emploi</b>	71,6 en 2022	INSEE	1 an
	<b>ECO_2</b>	<b>Taux de vacance des zones d'activités économiques :</b>	Indicateur à initier	PLUi	1 an
	<b>ECO_3</b>	<b>Part de la construction neuve engendrant de la consommation ENAF</b>	Indicateur à initier	PLUi	1 an
	<b>ECO_4</b>	<b>Part de la construction neuve</b>	Indicateur à initier	PLUi	1 an

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial					Sources	Périodicité
		<b>en densification des zones d'activités économiques</b>							
	<b>ECO_5</b>	<b>Surface d'emprise au sol des bâtiments commerciaux et économiques à l'hectare par zone d'activité économique</b>	Indicateur à initier					PLUi	1 an
<b>Consommation d'espace</b>	<b>ART_1</b>	<b>Consommation d'espaces</b>	Surface en ha en 2023	Habitat 4,9784	Infrastructures 0,2361	Mixte 0,109	Activité 1,1936	CEREMA	1 an
	<b>ART_2</b>	<b>Densité moyenne des projets résidentiels</b>	Indicateur à initier					PLUi	1 an
<b>Espace agricole</b>	<b>AGR_1</b>	<b>Surface agricole utile</b>	10 579 ha en 2020					RA	10 ans
	<b>AGR_2</b>	<b>Nombre de changements de destination identifié au plan de zonage en zone A et N réalisé</b>	Indicateur à initier					PLUi en lien avec les demandes CDPENAF	1 an
<b>Espaces sylvoles</b>	<b>SYL_1</b>	<b>Surface boisée protégée dans le PLUi</b>	Boisements protégés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme : 138,37 ha					PLUi	1 an

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial	Sources	Périodicité
			Boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : 5893,34 ha		
Milieux bocagers	HAI_2	<b>Linéaire de haies protégées dans le PLUi</b>	Haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : 1641,83 km Alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : 11,41 km	PLUi	1 an
	HAI_3	<b>Linéaire de haies planté</b>	Indicateur à initier	PLUi	1 an
Zones humides	ZHU_1	<b>Surface de zones humides protégées au plan de zonage</b>	Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : 1434,06 ha		
	ZHU_2	<b>Surface de zones humides détruites</b>	Indicateur à initier	PLUi	1 an
Réseau hydrographique	HYD_1	<b>Marges de recul prescrites autour des éléments hydrographiques</b>	Marge de recul de 10m autour des cours d'eau au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme : 358,18 ha Marge de recul de 20m autour des cours d'eau au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme : 305,61 ha Marge de recul de 10m autour des mares et étangs au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme : 37,37 ha	PLUi	1 an
	HYD_2	<b>Suivi de la pluviométrie sur le périmètre du PLUi</b>	Cumul de précipitations par saison (en mm) : Hiver : 234 Printemps : 181 Eté : 129	Climat diag	1 an

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial				Sources	Périodicité
			Automne : 216					
Trame Verte et Bleue	TVB_1	Nouvelles constructions en espaces protégés ou inventoriés (ZNIEFF, Natura 2000, ...)	Indicateur à initier				PLUi	1 an
Nature en ville	VIL_1	Nombre d'arbres remarquables protégés au plan de zonage	Arbres isolés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : 6257 unités				PLUi	1 an
Eaux usées	USE_1	Nombre de systèmes d'assainissement en surcharge organique	Commune concernée	Code SANDRE	Conformité en équipement	Conformité en performance	Assainissement .gouv	1 an
			BLAIN	0444015S0002	Oui	Oui		
			BOUVRON	0444023S0004	Oui	Oui		
	USE_2	Nombre de système d'assainissement en surcharge hydraulique	BOUVRON	0444023S0005	Oui	Non		1 an
			LA CHEVALLERAI	0444221S0002	Oui	Non		
			LE GAVRE	0444062S0001	Oui	Oui		
			LE GAVRE	0444062S0002	Oui	Oui		
			LE GAVRE	0444062S0003	Non	Oui		
			LE GAVRE	0444062S0005	Oui	Oui		
			LE GAVRE	0444062S0004	Oui	Oui		
USE_3	Taux de conformité pour les installations d'assainissement non collectif	Le taux de conformité sur la communauté de communes est de 70 % au sens de l'arrêté du 2 mai 2007 Donnée 2022				RPSQ de l'Assainissement Non Collectif de PBC	1 an	
Eau potable	POT_1	Volume total annuel consommé (domestique +	Irrigation : 9 151 m <sup>3</sup> Donnée 2023				BNPE	1 an

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial	Sources	Périodicité
		<b>industriels + communes – volumes produits + volumes achetés)</b>			
Energie	ENE_1	<b>Consommation énergétique par secteur</b>	Total : 367 GWh en 2023 	TerriSTORY	1 an
	ENE_2	<b>Consommation énergétique par habitant</b>	21,75 MWh/habitant	TerriSTORY	1 an
	ENE_3	<b>Production d'énergies renouvelables</b>	Total : 39,92 GWh En 2023 	TerriSTORY	1 an

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial	Sources	Périodicité
Emissions de Gaz à effet de serre	GES_1	Emissions de GES émis sur le territoire	<p>Secteur (CC Pays de Blain Communauté)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Agriculture</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Transport routier</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Industrie (hors branche énergie)</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Résidentiel</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tertiaire</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Déchets</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Branche énergie</li> </ul> <p>Total : 105,2 kteqCO2</p>	TerriSTORY	1 an
	GES_2	Emissions de GES émis par habitant	Total : 6,24 teqCO2/hab	TerriSTORY	1 an
Risques et Nuisances	RIS_1	<p>Nombre de nouvelles habitations exposées aux risques technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque industriel</li> <li>• Risque lié aux transports de matières dangereuses</li> </ul>	Indicateur à initier	PLUi	2 ans
	RIS_2	Nombre de nouvelles habitations	Indicateur à initier	PLUi	2 ans

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial	Sources	Périodicité
		<b>exposées au risque inondation (AZI)</b>			
	<b>RIS_3</b>	<b>Nombre de nouvelles habitations exposées aux pollutions des sols (sites et sols pollués)</b>	Indicateur à initier	PLUi	2 ans
	<b>RIS_4</b>	<b>Nombre de nouvelles habitations exposées au risque effondrement et de mouvements de terrain (hors sismique et hors aléa retrait/gonflement des argiles) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au titre du risque lié aux cavités</li> <li>• Au titre des effondrement, éboulements et affaissements</li> </ul>	Indicateur à initier	PLUi	2 ans

Thématiques	N°	Indicateurs de suivi	Etat initial	Sources	Périodicité
	<b>RIS_5</b>	<b>Nombre de nouvelles habitations exposées au risque d'aléas retrait gonflement des argiles (aléas fort et moyen uniquement)</b>	Indicateur à initier	PLUi	2 ans
	<b>RIS_6</b>	<b>Nombre de nouvelles habitations exposées aux infrastructures bruyantes</b>	Indicateur à initier	PLUi	2 ans