

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version pour débat en conseil communautaire le 18 décembre 2024

Sommaire

SOMMAIRE	2
PREAMBULE : QU'EST CE QU'UN PADD ?	3
LE PROJET PORTE PAR PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE	5
PILIER 1 IDENTITE RURALE ET TRANSITION ENVIRONNEMENTALE	7
PILIER 2 ARMATURE TERRITORIALE	7
AXE 1 / REUSSIR LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE ET CONTRIBUER A L'ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	9
1.1 - INTEGRER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE FACE AUX RISQUES ET ANTICIPER L'AMPLIFICATION DES ALEAS	10
1.2 - RECENTRER ET OPTIMISER LES DEVELOPPEMENTS POUR UN TERRITOIRE DES COURTES DISTANCES	12
1.3 - AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU BATI.....	13
1.4 - DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES.....	14
AXE 2 / PRENDRE EN COMPTE ET VALORISER LE CADRE DE VIE RURAL DU TERRITOIRE	15
2.1 - CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET RENFORCER SON RAYONNEMENT	16
2.2 - PERENNISER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITES DU CADRE DE VIE LOCAL	17
2.3 - HARMONISER LES FONCTIONS ECOLOGIQUES DES MILIEUX NATURELS AVEC LES USAGES DU TERRITOIRE.....	19
2.4 CONFORTER UN SOCLE AGRICOLE PORTEUR D'IDENTITE LOCALE ET SOUTENIR LA CONSOLIDATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE	22
AXE INTRODUCTIF AU PILIER 2 / RENFORCER UNE ORGANISATION TERRITORIALE QUI VALORISE LES ATOUTS ET COMPLEMENTARITES DES COMMUNES	24
1 ŒUVRER POUR AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	25
2 HIERARCHISER ET OPTIMISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AUTOUR D'UN POLE STRUCTURANT EN LIEN AVEC DES COMMUNES DYNAMIQUES	26
AXE 3 / DÉVELOPPER ET RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN COHÉRENCE AVEC LES VALEURS DÉFENDUES SUR LE TERRITOIRE	29
3.1 - CONFORTER LES SECTEURS D'ACTIVITES HISTORIQUES DU TERRITOIRE DANS LEURS EVOLUTIONS ET ACCOMPAGNER L'INSTALLATION DE PROJETS INNOVANTS	30
3.2 - MAINTENIR ET REINTRODUIRE DES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LES CENTRALITES DANS UNE LOGIQUE DE REDYNAMISATION	31
3.3 - S'INSCRIRE DANS UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE, HIERARCHISE ET OPTIMISE DES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	32
3.4 – PROMOUVOIR UN MODELE D'AMENAGEMENT SOUTENABLE DES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	33
AXE 4 / DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE, MISANT SUR LA QUALITE DE VIE	36
4.1 - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT POUR ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, TOUT EN REpondant AUX ENJEUX DE SOBRIETE FONCIERE	37
4.2 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES AUX BESOINS DES HABITANTS ET AUX EVOLUTIONS SOCIETALES	39
4.3 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET CONFORTER LA QUALITE DE VIE DANS LES OPERATIONS ET AU SEIN MEME DES LOGEMENTS.....	40

Préambule : Qu'est ce qu'un PADD ?

L'ambition exprimée dans le cadre de l'élaboration du PLUi

En s'engageant dans l'élaboration d'un PLUi, Pays de Blain Communauté a pour ambition de construire, en collaboration avec chacune des 4 communes, un projet d'aménagement attractif, solidaire et respectueux de l'environnement, tout en valorisant son identité et ses spécificités. Cette ambition se décline en 3 priorités qui sous-tendent le projet porté par les élus :

- S'appuyer sur les ressources du territoire pour devenir un territoire « vertueux » à impact positif en 2050 et ainsi réussir la transition environnementale,
- Être reconnu comme un territoire solidaire et créatif, un carrefour d'innovations éducatives, sociales et culturelles, accessibles à tous,
- Devenir un territoire dynamique respectueux d'un développement en cohérence avec les valeurs et les besoins de ses habitants et en interconnexion avec les autres EPCI.

L'expression du projet politique de Pays de Blain Communauté

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Pays de Blain Communauté formalise de manière simple et lisible le projet de territoire et les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire retenues pour les 15 prochaines années.

Véritable expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Ces orientations s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux.

Le PADD affirme le projet de la communauté de communes à travers cinq axes stratégiques. Chaque axe constitue une « ambition » politique en soi, déclinée en plusieurs orientations spécifiques. Chaque orientation est ensuite détaillée en objectifs concrets, traduisant la vision des élus en actions précises pour le futur du territoire.

Une pièce centrale du PLUi

4

A travers le présent projet d'aménagement et de développement durables, Pays de Blain Communauté établit les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, d'habitat, de transports et déplacements, de développement des communications numériques, d'aménagement commercial, de développement économique et de loisirs pour l'ensemble de la communauté de communes. En parallèle, le projet de territoire s'attache à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'à préserver ou restaurer des continuités écologiques et fixe des objectifs visant à modérer la consommation de l'espace et réduire l'artificialisation des sols.

Ces orientations servent de base à l'élaboration des documents réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui guideront quotidiennement les projets économiques, d'habitat, de déplacements et de préservation de l'environnement.

Le projet porté par Pays de Blain Communauté

Les enjeux pour demain

Le diagnostic élaboré dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire communautaire et du PLUi a permis de formuler les questions fondamentales suivantes :

- Comment préserver le cadre de vie et l'identité rurale ?
- Comment réduire l'impact environnemental ?
- Comment accompagner les transformations du monde agricole ?
- Quels choix opérer pour renouveler le dynamisme économique du territoire en cohérence avec les valeurs défendues sur le territoire ?
- Comment favoriser et soutenir l'emploi local en perte de vitesse ?
- Comment redynamiser les centres-bourgs ?
- Comment réduire les inégalités ?
- Quelle(s) valorisation(s) pour le patrimoine et la culture à l'échelle intercommunale ?
- Comment favoriser un vivre ensemble intergénérationnel dynamique face à l'augmentation de la population ?

Les défis à relever à l'horizon 2040

Identité rurale et transition environnementale

- Préserver le cadre de vie et l'environnement rural de chaque commune
- S'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols
- Réussir la transition environnementale pour « diminuer fortement l'empreinte carbone » et viser une neutralité carbone
- Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement

Economie du territoire

- Développer et renforcer les activités économiques sur le territoire en cohérence avec les valeurs défendues sur le territoire
- Soutenir l'emploi local pour renforcer la qualité de vie et le dynamisme local
- Redynamiser les centres-bourgs

Cohésion du territoire

- Réduire les inégalités et porter la solidarité comme véritable enjeu de territoire
- Valoriser le patrimoine historique et la culture par des initiatives collectives et créatives pour satisfaire la diversité des publics
- Promouvoir un vivre ensemble intergénérationnel respectueux des besoins de chacun

UN PROJET DE TERRITOIRE ET UN SCOT

Un PADD en 4 axes thématiques non hiérarchisés et indissociables et 1 axe transversal

Déclinés en 17 ORIENTATIONS

Pilier 1 Identité rurale et transition environnementale

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

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

Recentrer et optimiser les développements pour un territoire des courtes distances

Améliorer les performances énergétiques et environnementales du bâti

Développer et diversifier la production d'énergies renouvelables

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

Conforter l'attractivité du territoire et renforcer son rayonnement

Pérenniser et mettre en valeur les qualités du cadre de vie

Harmoniser les fonctions écologiques des milieux naturels avec les usages du territoire

Conforter un socle agricole porteur d'identité locale et respectueux de son environnement

Pilier 2 Armature territoriale

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

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

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

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

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

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

S'inscrire dans un développement équilibré, hiérarchisé et optimisé des espaces d'activités économiques

Promouvoir un modèle d'aménagement soutenable des espaces d'activités économiques

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

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

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

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

AXE 1 / Réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique

Cet axe est positionné en tête du PADD, il s'agit d'un axe transversal du projet de territoire qui structure de facto l'ensemble des réflexions en matière d'aménagement du territoire. C'est une véritable clé de lecture de l'ensemble du projet qui touche à toutes les thématiques (habitat, déplacements, environnement, économie, etc.)

Dans un contexte global de changement climatique, l'un des enjeux majeurs à venir pour le territoire du Pays de Blain sera celui de l'adaptation et l'atténuation. Le réchauffement climatique va amplifier les risques naturels liés aux phénomènes météorologiques extrêmes. Le territoire intercommunal est concerné par ces risques aujourd'hui connus et modélisés (inondation et feu de forêt notamment), mais qui n'ont pas fait l'objet de Plan de Prévention des Risques naturels spécifiques. Dans ce contexte, Pays de Blain Communauté place la santé des habitants actuels et futurs comme facteur déterminant aux choix d'aménagements.

La consommation énergétique du territoire est portée en grande majorité par le transport, l'habitat et l'industrie. Pour l'habitat, c'est le chauffage des logements qui constitue la majorité de l'énergie consommée. La consommation industrielle est quant à elle portée par la laiterie présente sur Bouvron. Pour le transport, les voitures individuelles représentent environ la moitié de la consommation.

La production d'énergie renouvelable sur le territoire reste très limitée, représentée par des installations solaires et des chaufferies bois. Le potentiel de développement est cependant important, que ce soit dans les énergies déjà présentes (bois, photovoltaïque), dans l'éolien, ou encore dans la méthanisation.

Au-delà de la question énergétique et climatique liée aux transports, la question de la pollution est également un enjeu. L'organisation diffuse des espaces bâtis du territoire, issue de logiques d'implantation historiques, et l'absence d'alternatives aux déplacements routiers ont conduit à une structuration du territoire centrée sur les déplacements automobiles. Le Pays de Blain, mais aussi les communes, ont déjà entamé des évolutions fortes pour développer les mobilités douces, en aménageant des itinéraires cyclables structurants entre les communes et en renforçant les cheminements au sein des centralités.

>> Pour contribuer à la lutte contre le changement climatique, et protéger les occupants de son territoire, l'intercommunalité a pour objectifs d'être vigilante sur la prise en compte des risques et de déployer un aménagement du territoire qui contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

>> D'un point de vue énergétique, Pays de Blain Communauté veut à la fois renforcer la performance environnementale du bâti, tout en développant le recours aux énergies renouvelables afin d'atteindre une neutralité carbone dès 2035.

1.1 - Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques et anticiper l'amplification des aléas

A. Améliorer le bien-être des habitants actuels et futurs en promouvant un urbanisme favorable à la santé

Faire de l'espace urbain un lieu de vie agréable et sain avec le maintien et le développement de la nature en milieu urbain, des constructions et aménagement de l'espace limitant les effets d'îlots de chaleur urbain et un apaisement sonore des espaces habités.

Lutter contre l'isolement social en renforçant la mixité sociale et générationnelle des opérations d'aménagement et en développant des espaces de rencontre.

Assurer des équipements sportifs et de santé sur le territoire en cohérence avec l'accueil de population projeté et le vieillissement de la population à venir.

Promouvoir l'activité physique par des modes de déplacements actifs pour lutter contre la sédentarisation des populations en favorisant les mobilités douces (marche, vélos) et la continuité des itinéraires ainsi qu'en renforçant la fonction sport-nature de plusieurs espaces naturels emblématiques du territoire.

Participer à l'amélioration de la qualité de l'air en limitant l'émission et la concentration des polluants dans l'air : promotion des modes de déplacements non polluants, préservation et augmentation des formations naturelles pouvant capter les polluants (boisements, maillage bocager, arbres en ville).

Assurer une qualité de l'eau destinée à la consommation humaine.

Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques, nuisances et pollutions de manière globale, en particulier concernant les personnes vulnérables.

Permettre aux habitants d'accéder à une alimentation locale et de qualité, et assurer la sécurité alimentaire des habitants (accessibilité physique à des points de vente de produits locaux ; autorisation des points de vente, implantation d'outils de transformation ; maintien des espaces agricoles et des exploitations, etc.).

B. Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones à risque d'inondation

Sur les zones d'aléa très fort (crue centennale), et dans les espaces non urbanisés soumis à un aléa faible à fort, **garantir la sécurité des populations et des biens** en y interdisant toute construction et en encadrant strictement les autres aménagements.

Dans les espaces urbanisés soumis à un aléa faible à fort, **mettre en place des prescriptions visant à limiter l'exposition au risque** : implantation topographique, occupation des rez-de-chaussée, etc.

Préserver les espaces inondables, notamment les zones d'expansion des crues, en y permettant les usages et aménagements légers strictement compatibles avec la gestion du

risque et la préservation des zones humides et qui sont liés et nécessaires aux activités agricoles ou à vocation récréative et de loisirs.

C. Ne pas augmenter l'exposition aux risques naturels, technologiques et nuisances

Encadrer et limiter l'urbanisation de manière générale dans les secteurs à risques afin d'éviter le plus possible l'exposition de nouvelles populations et biens aux risques et nuisances.

Restreindre les possibilités de construire à proximité des forêts et boisements pour prendre en compte le risque incendie et garantir la sécurité des habitants et la gestion durable des écosystèmes forestiers sensibles.

Protéger en amont le patrimoine naturel ayant un intérêt dans la gestion des eaux pluviales et notamment les réseaux bocagers jouant un rôle hydraulique ainsi que les zones d'expansion des crues.

Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et limiter l'imperméabilisation des sols dans l'ensemble des projets d'aménagement et **engager des actions de désimperméabilisation et de renaturation** dans la continuité de l'objectif zéro artificialisation nette.

Implanter les nouvelles zones d'habitat à l'écart des infrastructures et activités génératrices de risques et nuisances.

1.2 - Recentrer et optimiser les développements pour un territoire des courtes distances

A. Privilégier un développement qui limite les déplacements et favorise les courtes distances

Prioriser les capacités de développement sur les villes et bourgs, pour bénéficier de la proximité des emplois, équipements, services et commerces.

Limiter et encadrer les possibilités de construction sur les villages pouvant accueillir de nouvelles constructions, dans un souci de proximité et de desserte.

Développer des solutions alternatives aux déplacements par l'aménagement numérique : conforter la desserte haut débit du territoire, permettre et aménager des lieux de coworking et télétravail connectés.

B. Favoriser les mobilités douces en lien avec la stratégie communautaire en matière de mobilités

Rechercher une sécurisation des itinéraires doux entre les entités bâties majeures (centres, bourgs, villages et hameaux proches).

Encourager les mobilités douces dans les centralités : apaiser la circulation dans les bourgs de façon adaptée aux contextes urbains et à la hiérarchisation des voies, développer ou valoriser les cheminements, poursuivre les aménagements cyclables, ...

Prévoir des continuités piétonnes et cyclables dans les nouveaux secteurs d'urbanisation de façon à permettre des déplacements sécurisés et directs vers les centralités participant à l'amélioration de la qualité de l'air.

Augmenter les capacités de stationnement cyclable et améliorer leur qualité.

Poursuivre la politique de déploiement des mobilités douces en s'appuyant notamment sur le schéma intercommunal des déplacements cyclables.

1.3 - Améliorer les performances énergétiques et environnementales du bâti

A. Améliorer le confort ainsi que l'efficacité thermique et énergétique des bâtiments existants

Mettre en place un règlement adapté qui limite les contraintes sur les travaux d'amélioration thermique et énergétique.

Sur les secteurs urbains anciens et bâtis d'intérêt patrimonial, **être vigilant sur la préservation des caractéristiques architecturales identitaires** et l'harmonie des façades et toitures.

Lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les ménages dans l'amélioration énergétique de leur logement, pour assurer son habitabilité dans le temps et l'adapter à l'évolution des besoins de la population.

Encourager le recours aux énergies renouvelables en permettant dans le règlement de manière encadrée, l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Développer des opérations concourant à faire muter les îlots les plus dégradés.

Sensibiliser et mettre en avant l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés performants.

B. Développer des filières locales de matériaux biosourcés et géosourcés et favoriser le réemploi

Permettre l'exploitation et le renforcement des boisements et haies bocagères, tout en assurant leur pérennité.

1.4 - Développer et diversifier la production d'énergies renouvelables

Faciliter l'implantation de dispositifs de production d'énergie des besoins majeurs : entreprises ou établissements consommateurs, espaces urbains denses pour encourager le développement de réseaux de chaleur.

Accompagner le déploiement de l'éolien dans les zones favorables en lien avec les acteurs locaux, les associations environnementales, les habitants et en accord avec les municipalités.

Déployer massivement le solaire sur les toitures d'envergure de bâtiments existants et à venir (grandes toitures de bâtiments agricoles et d'activités économiques, ombrières solaires sur les parkings).

Encadrer les projets de production de biométhane issu d'une production locale et dans une logique d'économie circulaire.

Accompagner le déploiement de la chaleur renouvelable.

Encourager le développement de chaufferies bois s'appuyant sur la ressource locale notamment issues des haies bocagères, pour développer les circuits courts, en étant vigilant à l'équilibre entre ressources et consommations. Étudier les possibilités de mutualisation des chaufferies bois le cas échéant.

Renforcer l'exemplarité de l'intercommunalité en poursuivant la production et la consommation d'énergies renouvelables pour les bâtiments communaux et intercommunaux.

AXE 2 / Prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire

Le Pays de Blain dispose d'entités naturelles et paysagères reconnues, qui constituent le socle de son identité et contribuent activement à son attractivité.

La forêt du Gâvre, le canal de Nantes à Brest, la densité bocagère, le patrimoine dont le château de la Groulais, sont autant d'éléments qui portent les qualités du territoire à une échelle plus large que celle du Pays de Blain.

D'autres richesses environnementales et paysagères sont moins visibles ou reconnues, malgré leur rôle structurant dans l'organisation du socle géographique. Ainsi, les nombreux cours d'eau et zones humides du territoire participent à son identité, comme les nombreuses haies bocagères et le relief peu marqué qui limitent les vues panoramiques, restreignant la lisibilité et la visibilité des éléments constitutifs du socle.

Aujourd'hui le territoire intercommunal porte plusieurs projets de valorisation environnementale : confortement du maillage bocager, valorisation d'espaces naturels par leur ouverture au public, ...

Le territoire est également marqué par une identité singulière. Le carrefour culturel et le fonds patrimonial s'expliquent notamment par la situation géographique ; le territoire des « Marches de Bretagne » est le haut lieu des Namnètes où convergeaient sept voies romaines, et une voie de navigation intérieure. Aujourd'hui, certaines infrastructures permettent de conserver les mémoires de ce lieu.

Le secteur agricole occupe une place importante dans la dynamique locale et dans l'occupation du territoire. Les espaces agricoles participent grandement à l'identité paysagère et culturelle du territoire. Ce secteur d'activité est essentiel pour l'économie productive, dominée par la transformation du lait, mais aussi dans le développement de la consommation locale (vente directe).

>> Consciente de ses richesses écologiques, paysagères mais aussi historiques, la communauté de communes souhaite placer la valorisation de son patrimoine naturel comme un enjeu majeur de projet. Il lui semble essentiel que les projets puissent s'insérer au mieux dans leur contexte, qu'il soit urbain, naturel ou paysager, dans un souci de préservation ou de renforcement de ses qualités.

2.1 - Conforter l'attractivité du territoire et renforcer son rayonnement

A. Préserver et valoriser les composantes majeures de l'identité intercommunale

Renforcer la vocation sport-nature et slow tourisme de la forêt du Gâvre et y favoriser le développement de prestations touristiques tout en préservant les fonctionnalités écologiques paysagères et productives qu'elle représente.

Œuvrer pour l'amélioration des aménagements du canal de Nantes à Brest et le confortement du port de Blain : chemins, qualité des espaces publics, ...

Clarifier et valoriser les abords du château de la Groulais : lisibilité de l'accès, qualités des espaces, ...

Maintenir et renforcer l'identité bocagère du territoire.

Valoriser les sentiers de randonnée et les chemins ruraux existants sur le territoire en développant des continuités, facilitant la création de nouveaux itinéraires et améliorant la connaissance de ce réseau.

B. Améliorer le confort des sites touristiques et développer les services et activités liés

Poursuivre le renforcement de l'offre en services touristiques et de loisirs : services pour les plaisanciers et cyclistes, sports nautiques, restauration et services de proximité, ...

Encourager la diversification de l'offre d'hébergement en cohérence avec la stratégie touristique de destination portée par la collectivité : confort et équipements des campings, possibilités d'évolution de l'offre existante et de développement d'une nouvelle offre, ...

Conforter les axes structurants du réseau communautaire : liaison Saint Omer – La Chevallerai par le canal, liaison Gâvre / Bouvron par la voie verte, et la boucle Canal / Forêt du Gâvre.

C. Renforcer le rayonnement et le dynamisme culturel

Créer une dynamique culturelle intercommunale sur le territoire de Pays de Blain Communauté, en lien avec la vie associative, artistique et économique et en s'appuyant dès que cela est possible sur les équipements existants de l'ensemble des communes.

Préserver et valoriser le patrimoine culturel et les témoins de l'histoire locale (le château de Quéhillac à Blain, le site de la reddition à Bouvron, la maison Benoist, le château de la chaussée et La Croix-Blanche au Gâvre) : patrimoine bâti, musée, savoir-faire, patrimoine religieux, petit patrimoine, etc.

En lien avec le pôle touristique que constitue le port de Blain au niveau du canal Nantes à Brest, **développer jusqu'à l'hyper-centre un « esprit canal »** en misant sur la valorisation des atours paysagers, patrimoniaux et ludiques

2.2 - Pérenniser et mettre en valeur les qualités du cadre de vie local

A. S'appuyer sur la diversité des ambiances paysagères pour développer des lieux de vie et d'usage

Préserver les marqueurs paysagers du canal de Nantes à Brest et de l'Isac : alignements d'arbres, éléments patrimoniaux. De façon plus globale, conserver les ambiances bucoliques des rives des cours d'eau (arbres de bord des cours d'eau). Valoriser et faire connaître ces espaces en y permettant des usages de loisirs adaptés à la sensibilité du lieu : randonnée, pêche, ...

Valoriser les ambiances forestières en y permettant le renforcement des usages de loisirs : forêt du Gâvre, bois de Beaumont.

Intensifier la végétalisation des espaces bâtis dans le cadre des nouveaux aménagements urbains en protégeant et développant le patrimoine naturel existant.

Préserver le cadre de vie rural en étant vigilant quant au maintien des éléments paysagers existant dans un contexte de densification des espaces urbanisés : bocage, arbres remarquables, prairies intégrées aux tissus urbains, culture vivrière (potagers, jardins partagés), etc.

B. Pérenniser la lisibilité du socle et des points de repères

Dans les futurs aménagements, **conserver des perspectives sur les sites emblématiques et les éléments de repère identitaires** : châteaux, clochers, moulins.

Préserver les quelques ouvertures visuelles existantes et maintenir la qualité de leur panorama, en étant d'autant plus vigilant sur l'insertion paysagère des constructions dans les espaces en covisibilité, notamment dans la vallée de l'Isac et aux abords du Sillon de Bretagne sur Bouvron.

Identifier et être vigilant à la qualité des vues depuis les axes majeurs de traversée du territoire : canal, voies vertes, RN 171.

C. Maintenir et valoriser les qualités patrimoniales des espaces bâtis

Protéger le patrimoine bâti identitaire : bâtiments marquant l'identité des bourgs et des centralités, patrimoine agricole, moulins, etc.

Permettre l'évolution et la réutilisation du patrimoine rural, pour éviter son abandon et maintenir un espace rural actif.

Encadrer l'évolution du bâti ancien pour conserver les caractéristiques architecturales locales tout en s'adaptant aux nouveaux modes de vie.

Valoriser les tissus urbains anciens des centres-bourgs au travers l'aménagement des espaces publics.

Garantir l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans les tissus urbains, notamment pour conserver l'identité des bourgs anciens.

D. Renforcer les qualités des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles

Apporter une attention particulière sur les entrées de ville pour une meilleure qualité paysagère, une plus grande lisibilité et sécurité tous modes :

- Préserver les éléments qui concourent à leur qualité : talus, haies
- Requalifier, améliorer les entrées de ville les moins qualitatives.
- Structurer les entrées de ville à venir.

Être vigilant sur la qualité des interfaces entre espace rural et espace urbain en travaillant la présence végétale sur les limites.

2.3 - Harmoniser les fonctions écologiques des milieux naturels avec les usages du territoire

A. Protéger les espaces naturels à haute valeur écologique

Préserver la trame verte et bleue en adaptant l'ambition de protection aux enjeux et rôle des éléments et milieux qui la composent.

Garantir la préservation de leurs fonctions pour le maintien de la biodiversité en encadrant strictement les aménagements et usages sur ces espaces.

Protéger les cœurs de biodiversité en tant que réservoirs de biodiversité, reconnus et protégés et limiter les impacts des occupations et activités humaines : forêt du Gâvre en Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Espaces Naturels Sensibles.

Protéger les fonctionnalités des corridors écologiques.

Intégrer les impacts directs et indirects que pourraient avoir des projets à proximité de ces espaces dans la réflexion sur l'aménagement.

B. Adapter le niveau de protection des milieux naturels à leur fonctionnalité et encourager leur valorisation

Protéger le réseau hydrographique structurant - cours d'eau majeurs tels que l'Isac, le Perche, le Courgeon, le Plongeon, la Basse Ville, la Farinelais, la Blandinaie - comme élément patrimonial fort du territoire et dorsale de la trame verte et bleue.

Protéger les zones humides en compatibilité avec les prescriptions des SAGE en vigueur

Pérenniser les milieux boisés et bocagers tout en permettant leur évolution :

- Évolutions nécessaires aux activités - notamment agricoles et forestières - qui concourent à leur gestion et à leur maintien ;
- Évolutions nécessaires pour la sécurisation du réseau routier.

Maintenir les puits de carbone du territoire : les terres agricoles, prairies, espaces naturels, haies et boisements constituant des réservoirs captant et stockant le carbone atmosphérique

Encourager les opérations de restauration et d'augmentation des fonctionnalités écologiques, notamment par la replantation des haies bocagères, le rétablissement de la qualité des cours d'eau, la restauration des ripisylves, etc.

Valoriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et en faire ponctuellement le support d'usages : cheminements, espaces récréatifs, ...

Faire de la ville et des bourgs des espaces d'accueil de la biodiversité par le renforcement de la végétalisation des espaces urbains.

Préserver et intensifier la fonctionnalité des sols (approche quantitative et qualitative), en préservant les ressources des sols et sous-sols

C. Prendre en compte les entités naturelles dans la structuration des développements urbains et la conception des projets

Intégrer des éléments naturels même « ordinaires » présents dans la conception des projets d'aménagements.

Permettre l'accomplissement des cycles de vie des espèces par la prise en compte des continuums écologiques (ne pas provoquer de rupture) : les futurs projets devront éviter le fractionnement ou l'isolement des espaces.

Favoriser la végétalisation des espaces pour lutter contre les îlots de chaleur assurant des « fonctions » : ombre, fraîcheur, gestion des eaux pluviales.

Concourir à la valorisation des milieux naturels au sein ou à proximité des espaces bâtis, en prévoyant leur accessibilité et leur aménagement pour qu'ils contribuent directement à la qualité du cadre de vie.

D. Protéger la ressource en eau

Assurer une adéquation entre la capacité des réseaux de traitement en assainissement collectif (maintien du patrimoine existant et développement si nécessaire) et les besoins des populations actuelles et à venir. Limiter l'urbanisation sur les secteurs d'assainissement non collectif pour éviter la pollution des sols et des eaux.

Protéger les éléments qui concourent à la qualité de l'eau : les cours d'eau, les zones humides, le maintien du réseau bocager. Protéger le réseau hydrographique secondaire en amont afin de limiter les pollutions et ainsi tendre vers les objectifs de reconquête de la qualité des masses d'eaux.

Sécuriser les abords des sites de captage d'eau réservée à la consommation humaine en encadrant et adaptant l'occupation et l'usage des sols dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Donner la priorité au développement urbain dans les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif, en cohérence avec le dimensionnement des ouvrages de traitement.

Viser un usage raisonné et maîtrisé de l'eau en tenant compte de la vulnérabilité de la ressource et de la capacité d'accueil du territoire. :

- Anticiper la raréfaction de la disponibilité de la ressource en eau entre les différents usages, notamment en lien avec le changement climatique.
- Encourager la réutilisation des eaux pluviales et des eaux grises, dans le respect des exigences sanitaires.

E. Réduire les pollutions environnementales

Limiter les pollutions lumineuses en lien avec les objectifs de maintien de la biodiversité et d'économies d'énergie.

Maitriser le volume des déchets collectés et poursuivre les actions d'optimisation du tri et de réduction des quantités produites.

Poursuivre la modernisation et la bonne gestion des équipements, optimiser le tri à la source des biodéchets, améliorer les performances de tri des déchets pour tendre vers une économie circulaire.

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

A. Préserver les terres agricoles

Protéger des ensembles fonciers agricoles cohérents, pour pérenniser un minimum de 11 500 ha d'espaces agricoles et limiter l'ajout de tiers à l'agriculture dans ces espaces. Une politique de maîtrise foncière en cohérence avec la création possible d'un projet alimentaire de territoire, pourrait être mise en œuvre.

Encadrer la constructibilité au sein des espaces agricoles (implantations de nouveaux logements de fonction, production d'énergies renouvelables sur des terres productives et identification de bâtiment pouvant changer de destination)

Faciliter la réappropriation agricole des espaces en friches.

B. Accompagner les mutations du monde agricole

Accompagner l'adaptation du modèle agricole face aux aléas climatiques : diversification des cultures, respect des sols, captage carbone, augmentation des linéaires de haies, développement de l'agroforesterie, économie de la ressource en eau, etc.

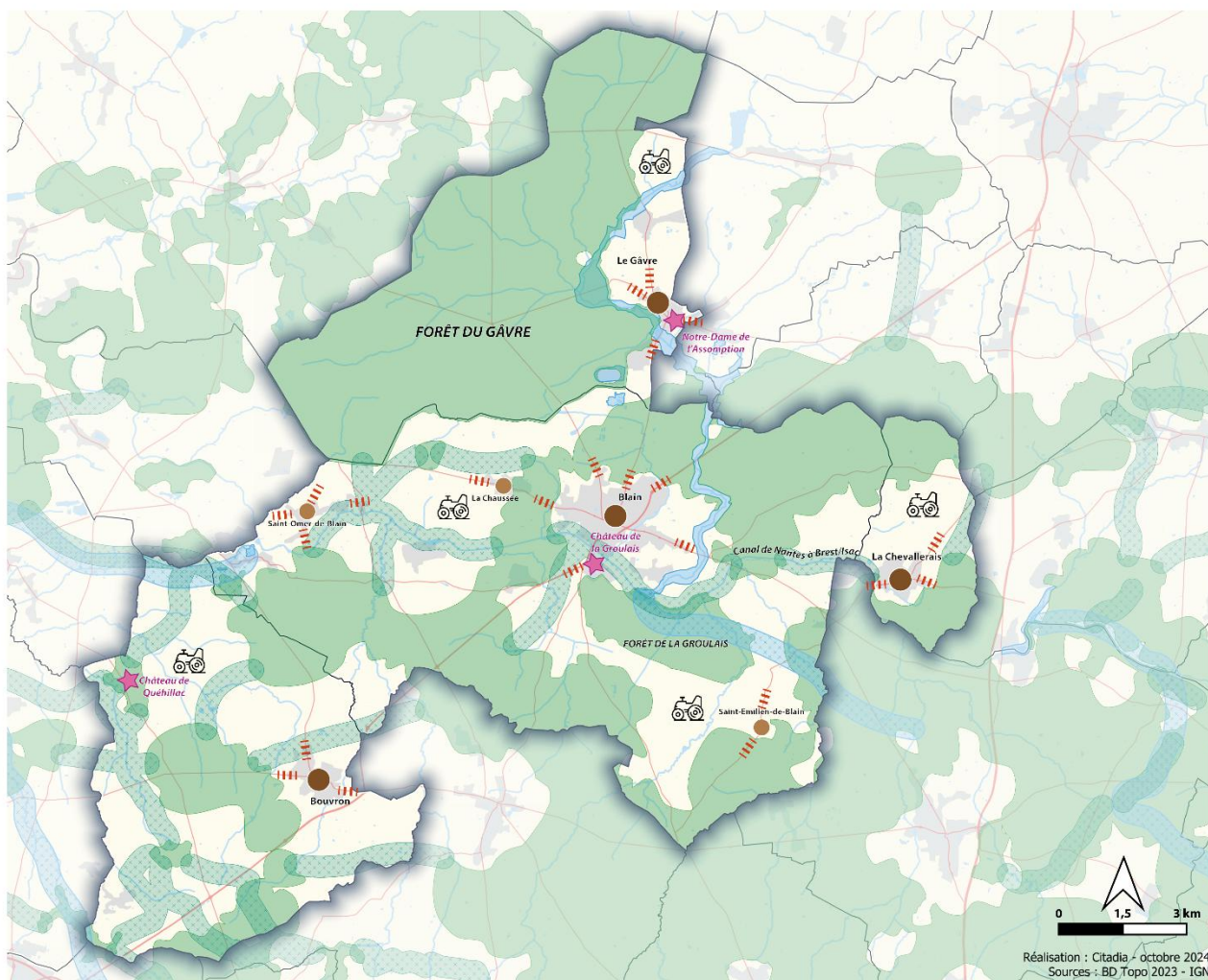
Accompagner l'agriculture dans la transition écologique et énergétique et le développement des énergies et matériaux renouvelables en tenant compte des gisements et ressources locales.

Permettre le développement et une diversification encadrée des activités agricoles sur site (Production, transformation, conditionnement et vente sur place par exemple)

Valoriser les capacités de production alimentaire locale à travers le développement des circuits courts et la vente directe en développant les infrastructures nécessaires.

Accompagner les agriculteurs dans la transmission de leurs exploitations et mener une réflexion globale sur la reprise des exploitations agricoles. Soutenir la profession agricole en facilitant entre autres les reprises de sites et de sièges (renouvellement de la population agricole et taux de renouvellement) c'est-à-dire en matière d'urbanisme en encadrant les changements de destination ou encore en respectant les inter-distances avec les outils agricoles.

Favoriser l'implantation d'activités de transformation sur le territoire.



Renforcer la qualité des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles

||||| Entrées de ville

Maintenir et valoriser les qualités patrimoniales des espaces bâtis

- Centre-bourg
- Village

Pérenniser la lisibilité des sites emblématiques

- ★ Sites classés ou inscrits aux Monuments Historiques

Conforter un socle agricole porteur d'identité locale

🚲 Espaces agricoles

Harmoniser les fonctions écologiques des milieux naturels avec les usages du territoire

- Réservoirs de biodiversité verts
- Réservoirs de biodiversité bleus
- Corridors verts
- Corridors bleus
- Réseau hydrographique

AXE INTRODUCTIF AU PILIER 2 / Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes

Le territoire du Pays de Blain s'est historiquement structuré autour de ses infrastructures de transport : voies romaines, canal, voie ferrée, axes routiers... Par ailleurs, le bâti s'est implanté de façon diffuse sur l'ensemble du territoire, pour répondre aux fonctions majeures du passé : moulins à vent qui profitent des lieux les plus exposés, fermes implantées au sein de leurs terres, etc.

Cette organisation couplée aujourd'hui à une absence d'alternative réelle à l'utilisation de la voiture (seul pôle structurant du territoire métropolitain ne disposant pas de desserte ferroviaire, desserte limitée en bus) a abouti à un territoire intercommunal fortement structuré et marqué par les déplacements routiers. Ces derniers impactent le territoire de façon distincte :

- *Voisin mais non traversé par les deux grands axes nationaux que sont la RN 137 et la RN 165 (aménagés en 2x2 voies), le territoire a bénéficié en conséquence d'une attractivité limitée.*
- *Le territoire est cependant traversé par la RN 171, un itinéraire d'intérêt régional entre Laval et Saint Nazaire. Porteur d'enjeux d'attractivité, cet axe entraîne cependant des nuisances importantes, par son fort trafic notamment de poids lourds.*

Dans cette organisation territoriale, Blain constitue le pôle structurant, accueillant 70 % des emplois, 60 % de la population et une offre en équipements attractive.

La consommation d'espaces sur le Pays de Blain a été peu importante au regard des territoires voisins sur la période de référence 2011-2021.

>> La collectivité souhaite renforcer son attractivité, en s'appuyant sur ses forces et en développant les alternatives aux déplacements motorisés. Pour cela, elle souhaite redéfinir et renforcer le rôle du pôle de Blain, comme moteur de l'attractivité, tout en conservant des communes rurales dynamiques et attractives.

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

A. Renforcer l'offre de transport en commun

Renforcer l'interconnexion avec les pôles d'attractivité du territoire (métropole de Nantes, Savenay, Rennes), avec lesquels le Pays de Blain ne dispose pas de desserte ferroviaire ni de desserte de transport en commun structurante.

Soutenir la mise en place de lignes de transport en commun structurantes :

- Entre Blain et la métropole nantaise ;
- Vers les gares voisines de Savenay, Nort-sur-Erdre et Redon, pour contribuer à la réduction des déplacements automobiles et des nuisances engendrées (pollution, sécurité, engorgement de l'espace public, ...) ;
- Vers les pôles multimodaux voisins, structurants à l'échelle départementale.

B. Anticiper la réalisation du contournement de Blain

Entrevoir la réalisation à long terme (échéance plus lointaine que le PLUi) du contournement de Blain et structurer le développement du territoire à long terme.

C. Limiter la place de la voiture au sein des espaces publics des centralités du territoire

Créer des zones apaisées (zones piétonnes et zones avec réduction de la vitesse) avec plus de place pour les modes actifs.

Optimiser les espaces dédiés à la voiture (espace de stationnement notamment) afin de dégager des capacités d'intensification des centralités et gagner en sécurisation au sein des espaces publics

D. Faciliter l'intermodalité pour encourager les transports partagés

Poursuivre le développement de petits pôles d'échanges multimodaux regroupant dans les centralités et sur un même site arrêt de bus, cars scolaires, parking, stationnement vélo, ...

Faciliter l'accessibilité en modes doux à ces lieux : cheminements directs, aménagements cyclables, ...

En complément à l'offre de transport en commun, encourager le covoiturage pour optimiser les déplacements motorisés.

Développer une interface multimodale entre les différents modes de transport du territoire (existant ou à venir) afin de faire de Blain un véritable pôle d'échange multimodal.

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

A. Décliner l'armature territoriale du SCoT

Affirmer le positionnement de Blain en tant que pôle structurant : équipements structurants et services d'ampleur intercommunale, offre commerciale structurante, développements économiques majeurs, offre d'habitat dense et diversifiée.

Conforter Bouvron en tant que bourg secondaire : équipements, commerces de proximité, activités, habitat.

S'assurer de conserver des dynamiques communales au Gâvre et La Chevallerai : équipements de proximité, commerces de proximité et services répondant aux besoins des habitants, accueil de logements en cohérence avec la structure communale et activités locales.

Maintenir l'attractivité des villages de Saint-Emilien, Saint-Omer et La Chaussée : maintien ou implantation de petits commerces et services de proximité, densification de l'enveloppe urbaine.

Permettre uniquement la densification des différents villages identifiés à l'échelle du territoire :

- Saint-Emilien, Saint-Omer et La Chaussée, villages historiques de la commune de Blain et identifiés par le SCoT, où l'enjeu sera également de maintenir leur attractivité par le confortement ou l'implantation de petits commerces et services de proximité.
- Sur la commune du Gâvre, qui comprend plusieurs villages (La Grée, la Roberdais, les Rôtys, et la Maillardais) qui contiennent un nombre d'habitations et une densité de construction significatifs et sont également desservis par l'assainissement collectif.

B. Limiter la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers

Identifier les secteurs à enjeux sur le territoire, en matière de développement urbain (notamment en renouvellement urbain) **et de désartificialisation/renaturation** dans une stratégie foncière visant l'objectif du zéro artificialisation nette, objectif introduit par la loi climat et résilience de 2021 et dont le territoire s'est porté pilote.

Faire des espaces urbanisés et artificialisés les ressources foncières et immobilières prioritaires du territoire, toutes destinations confondues (habitat, équipement, économie etc.).

Réduire la consommation d'espace naturel, agricole et forestier puis l'artificialisation des sols dans les limites fixées par la loi et le SCoT du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire tout en augmentant la capacité d'accueil sur les espaces déjà urbanisés.

Pays de Blain Communauté planifie un changement de modèle d'aménagement du territoire pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN en 2050 avec les objectifs suivants par période décennale à horizon 2040 :

- 2021-2030 en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière et en se fixant comme objectif de diminuer d'environ 50 % la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2011-2021 soit une enveloppe foncière de 30 ha maximum.
- 2031-2040 en poursuivant les efforts de sobriété foncière avec un objectif de réduction de 75% du rythme de l'artificialisation par rapport à la période 2011-2021, soit une enveloppe foncière de 15 ha maximum.

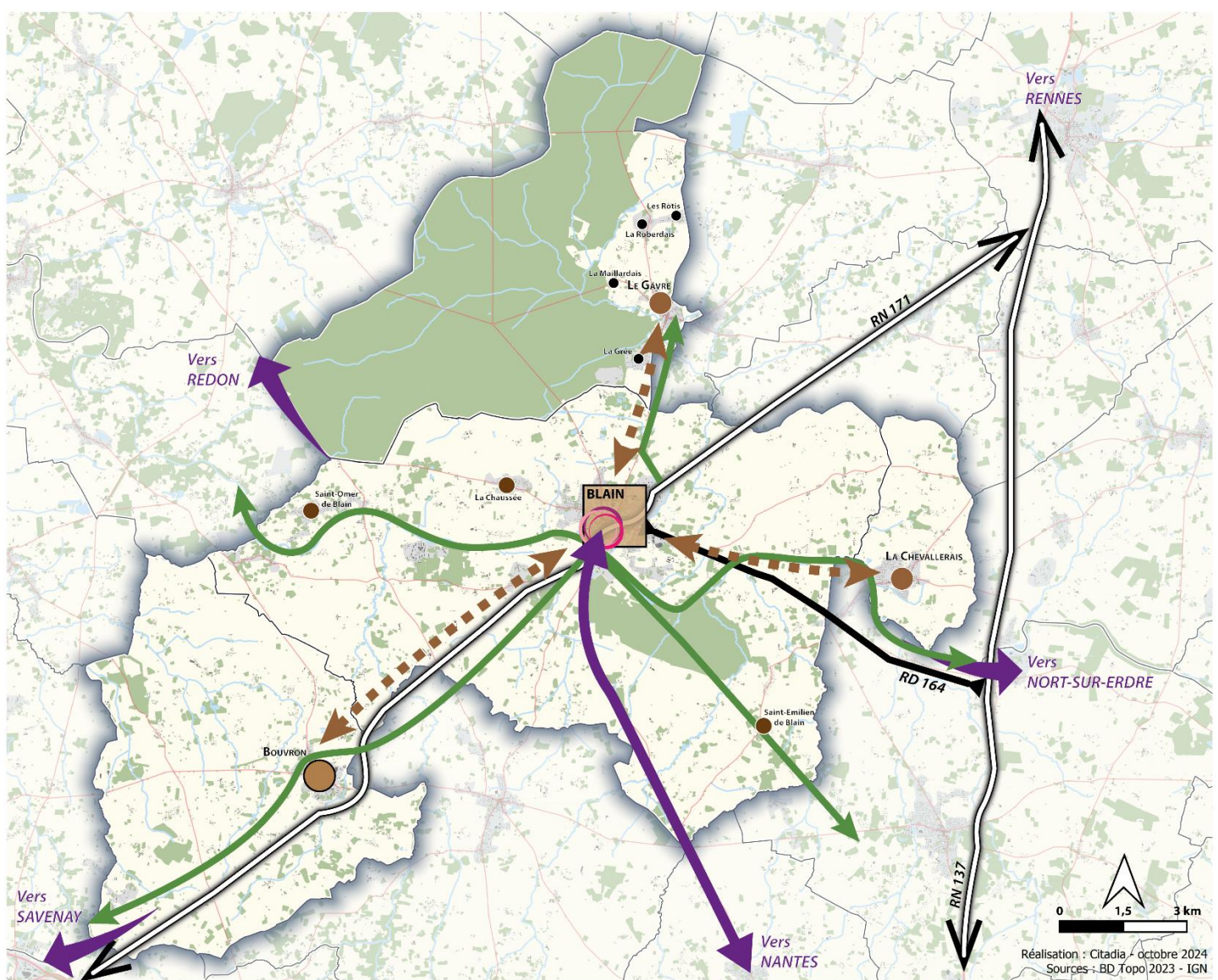
Limiter les impacts sur l'activité agricole dans le choix des secteurs d'extension et prendre en compte les richesses environnementales.

C. Renforcer les liaisons tous modes entre les communes

Organiser le rabattement tous modes entre les communes et Blain, pour faire bénéficier à tous des équipements, services du pôle structurant.







Conforter le réseau cyclable intercommunal en le structurant autour des grandes liaisons existantes ou en cours d'aménagement : voie verte du canal de Nantes à Brest, voie verte sur l'ancien tracé du chemin de fer : Le Gâvre - Blain, Blain - Bouvron.

Améliorer la lisibilité des parcours pour modes doux, en particulier le circuit de la voie verte intercommunale qui passe au centre-ville de Blain







Réalisation : Citadia - octobre 2024
Sources : BD Topo 2023 - IGN

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

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

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

-  Affirmer les RN 171 et RN 137 comme axes structurants pour l'attractivité économique
-  Renforcer l'interconnexion avec les pôles d'attractivité du territoire
-  Développer les réseaux de modes doux en se structurant autour des grandes liaisons existantes
-  Faire de Blain interface multimodale pour encourager les transports doux et partagés

AXE 3 / DÉVELOPPER ET RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN COHÉRENCE AVEC LES VALEURS DÉFENDUES SUR LE TERRITOIRE

Le Pays de Blain présente un profil de territoire périurbain, avec une offre d'emplois restreinte en proportion du nombre d'actifs vivant sur le territoire. Cette caractéristique engendre des déplacements domicile travail importants, ce qui induit une précarité énergétique pour les habitants et des conséquences sur l'environnement et le climat.

La sphère présentielle est le moteur de la croissance économique du Pays de Blain, portée notamment par l'emploi public et l'économie sociale et solidaire. A l'inverse, les activités productives* sont limitées.*

L'offre à destination des entreprises présente plusieurs fragilités : une offre foncière et immobilière disponible à court terme restreinte avec notamment un manque de disponibilité sur le pôle structurant de Blain, une offre peu diversifiée qui ne peut répondre à tous les besoins. En termes de commerces, la pérennité des commerces et services dans les centralités est fragile.

>> Pour préparer l'avenir, Pays de Blain Communauté souhaite anticiper les mutations de l'économie, l'accueil de nouvelles filières liées aux besoins futurs et à l'évolution des modes de vie et de consommation. En transversalité avec les autres offres et dans une logique de dynamisation des centralités du territoire, il sera nécessaire de rapatrier vers ces espaces des fonctions productives et présentielles sans nuisances.

>> Il s'agira également d'optimiser, densifier et diversifier l'offre à destination des entreprises, dans un souci de qualité des espaces d'activités et contribuer à leur attractivité. Il s'agira également d'assurer un équilibre entre le développement d'une offre commerciale évitant l'évasion, et la pérennité des dynamiques commerciales des centralités.

** Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.*

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

3.1 - Conforter les secteurs d'activités historiques du territoire dans leurs évolutions et accompagner l'installation de projets innovants

A. Œuvrer pour la pérennité sur le territoire des administrations et établissements publics, de santé et d'enseignement

Conforter et adapter les possibilités d'évolutions aux besoins ces établissements.

Disposer de capacités d'implantation de nouvelles administrations ou établissements au sein des centralités existantes.

Soutenir les initiatives et les filières professionnelles des métiers du lien et de l'action sociale.

B. Favoriser le maintien et le développement des activités de la sphère productive

Prévoir des capacités de développement des activités existantes (industrie, petite industrie, BTP et secteur de la construction), notamment pour les activités satellites et de services aux activités de production agricole.

Disposer d'une offre d'accueil pour permettre l'implantation de nouvelles activités productives innovantes (Innovations technologiques en lien avec la transition écologique et le numérique) et capable de répondre aux enjeux et besoins d'avenir du territoire.

Conserver des possibilités de transferts pour les activités existantes.

Accompagner la structuration de filières locales de la rénovation, des matériaux biosourcés et géosourcés et du réemploi.

C. Renforcer l'emploi lié aux activités présentielles

Créer des conditions favorables pour permettre le maintien et l'accueil de ces activités.

Contribuer particulièrement au renforcement de la présence touristique : capacité d'hébergement, évolution de l'offre d'accueil.

Développer un environnement favorable aux nouveaux modes de travail : télétravail, coworking, microentreprise...

3.2 - Maintenir et réintroduire des activités économiques dans les centralités dans une logique de redynamisation

A. Créer les conditions favorables au maintien des commerces et services dans les centralités du territoire

Maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle des centralités : activités économiques, habitat, équipements afin de participer à l'animation des centralités et au dynamisme des activités existantes.

Imposer l'implantation des commerces de proximité en centralités en interdisant notamment l'implantation du commerce dans les zones d'activités non commerciales et les secteurs d'implantation du commerce périphérique (SIC), et quand ça ne sera pas possible, à défaut les localiser en secteur d'implantation commerciale périphérique existant selon les conditions fixées par le DAACL du SCoT.

Préserver la diversité commerciale des centralités en contrôlant l'évolution de locaux commerciaux dont la localisation est stratégique.

Sur les villages, encadrer les nouvelles implantations et l'extension des commerces existants.

Renforcer les liaisons douces directes vers les centralités, depuis les quartiers d'habitat, les zones et espaces d'activités et les équipements structurants : liaisons en site propre ou itinéraires alternatifs.

B. Développer des centralités multifonctionnelles

Renforcer la mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations d'aménagement et d'urbanisme.

Accueillir les activités compatibles avec la proximité de l'habitat au sein des espaces urbanisés et au plus proche des centralités (services, artisanat, petite industrie...).

Faciliter le rapatriement des fonctions urbaines dans les centralités et, de fait, les usages : acte d'achat, acte administratif, déambulation etc. ainsi que d'intensifier les usages et occupations du sol (comblement, optimisation foncière etc.).

3.3 - S'inscrire dans un développement équilibré, hiérarchisé et optimisé des espaces d'activités économiques

A. Affirmer le pôle structurant de Blain en y optimisant et renforçant l'offre d'accueil des entreprises

Optimiser l'accueil d'entreprises sur le parc d'activités structurant d'intérêt métropolitain des Blûchets à Blain en mobilisant les capacités de densification ou de renouvellement urbain.

Conditionner l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques à la densification préalable au sein des zones d'activités existantes. Sous cette condition, de nouvelles capacités d'accueil d'entreprise seront à réaliser en continuité de Blain.

Conforter le pôle stratégique touristique et de loisirs sur le port de Blain, en s'appuyant sur les qualités du site pour son attractivité : cadre, environnement immédiat, proximité du centre de Blain.

B. Optimiser l'offre à destination des entreprises pour répondre à la diversité des besoins et assurer un aménagement durable dans le temps

Optimiser le foncier économique : mutualiser les espaces et services aux entreprises, développer la mixité fonctionnelle

De manière générale,

- chercher à densifier le bâti à vocation économique dans l'ensemble des zones d'activités du territoire
- se laisser la possibilité de développer de nouvelles d'activités au sein des espaces déjà artificialisés, sous réserve de la densification des zones existantes.

Simplifier les parcours résidentiels des entreprises, par la modularité et la réversibilité des locaux

Mettre en réseau les acteurs économiques (écologie industrielle et territoriale) et développer une stratégie d'animation des zones

S'assurer de la diversification des parcs d'activités structurants : disposer d'une offre variée et adaptable pouvant répondre aux besoins à temporalités diverses (court, moyen et long terme).

Finaliser l'aménagement et la commercialisation des différents espaces d'activités économique existant à l'échelle communautaire et optimiser leur occupation.

Développer l'offre immobilière d'entreprises sur les parcs d'activités communautaires dans une logique de « parcours résidentiel d'entreprise ».

C. Pérenniser les activités isolées existantes et encadrer les implantations

Donner des capacités d'adaptation et d'évolution adaptées aux besoins des activités implantées de façon diffuse sur le territoire.

3.4 – Promouvoir un modèle d'aménagement soutenable des espaces d'activités économiques

A. Optimiser l'évolution des espaces d'activités pour renforcer leur attractivité

Disposer d'espaces d'activités dédiés, qui ne permettent pas l'implantation d'habitat, hors logements de fonction nécessaires et justifiés.

Permettre des mutations des zones existantes vers l'habitat, uniquement au sein des zones à dominante commerciale et/ou tertiaire à condition d'un projet global de mutation de la zone.

Renforcer l'accessibilité et la desserte des parcs d'activités : proximité des grands axes, transport en commun, liaisons cyclables et piétonnes, réseaux, notamment les communications numériques.

Optimiser et intensifier les espaces bâtis, délaissés ou sous-occupés afin d'accueillir des activités économiques et d'améliorer la fonctionnalité de la zone.

Améliorer la fonctionnalité de la zone en mutualisant les espaces de stationnement, les espaces de circulation et les espaces de détente et en développant les énergies renouvelables.

B. Tirer parti de la proximité entre les espaces d'activités et les centralités

Ne pas développer les commerces et services à destination des personnes dans les zones d'activités non commerciales pour ne pas concurrencer ceux des centralités proches.

A l'inverse, travailler et renforcer les liens entre espaces d'activités et centralités, notamment par des liaisons douces attractives et directes, pour que chacun y trouve des bénéfices réciproques : clientèle pour les centralités, commerces et services pour les salariés, ...

Encadrer le développement d'activités tertiaires au sein des zones d'activités économiques en prenant en compte les activités déjà existantes et ou en développant une offre mixte avec des activités productives en rez-de-chaussée.

C. Encadrer le développement des pôles commerciaux périphériques, dans une logique de complémentarité et sobriété foncière

Limiter la concurrence entre centralités et zones commerciales périphériques en recherchant une complémentarité de l'offre.

Rechercher une densification des pôles commerciaux existants de l'Isac et de la Mazonnais, identifiés comme secteurs d'implantation commerciale (SIC) par le SCoT.

Privilégier dans ces deux secteurs d'implantation commerciale des commerces de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle. Les commerces de proximité

sont exceptionnellement autorisés en cas de mixité fonctionnelle visant à l'intégration de logements dans le cadre de projet de renouvellement urbain et en justifiant de leur complémentarité avec l'offre de proximité de la centralité la plus proche.

Limiter l'installation et les extensions commerciales dans les emprises foncières existantes des secteurs d'implantation commerciale (SIC) et **interdire la création de nouveaux SIC.**

D. Accroître l'attractivité des espaces d'activités par le renforcement de leurs qualités

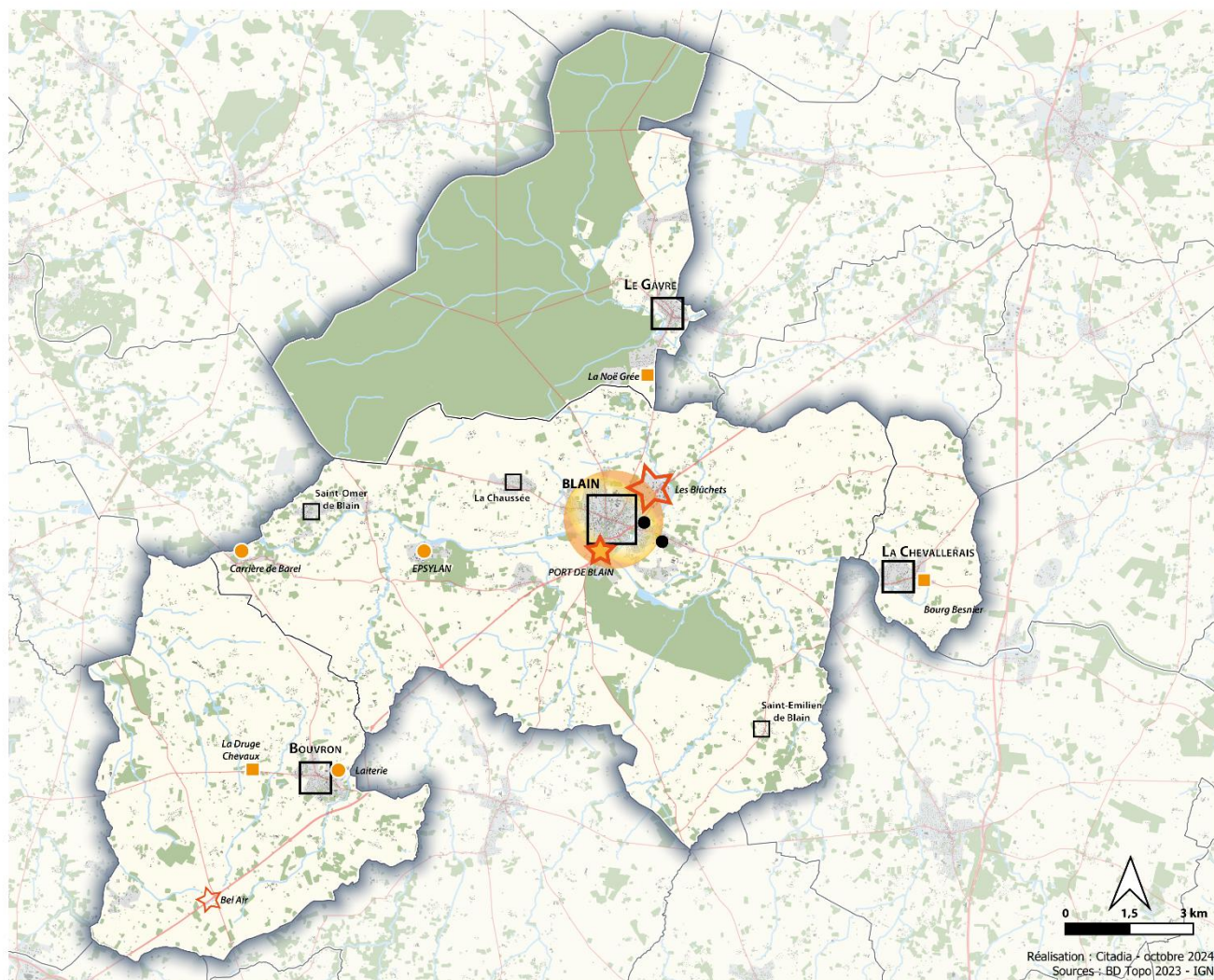
Poursuivre la requalification progressive des parcs d'activités existants en prescrivant une plus grande qualité urbaine et paysagère : insertion paysagère des espaces d'activités, aménagement qualitatif des abords des constructions, des stationnements, ...

Valoriser les atouts paysagers et environnementaux des sites d'implantation, en prêtant attention à l'insertion environnementale, paysagère et architecturale des nouveaux espaces d'activités : prise en compte du patrimoine paysager et environnemental existant, prise en compte des vues, travail sur la qualification des entrées d'agglomération...

Respecter les normes en vigueur en matière de désimperméabilisation des espaces de stationnement, de couverture (ombrière) en faveur de production d'énergie renouvelable.

Adapter les règles d'urbanisme en définissant des règles architecturales, urbaines et paysagères contribuant à l'optimisation et la densification du foncier économique.

Imposer la végétalisation des sites et zones d'activités contribuant à la limitation voire la réduction des îlots de chaleur urbains et une meilleure gestion des eaux pluviales.



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



Sur les centres, bourgs et villages :
Accueillir des entreprises compatibles,
créer les conditions favorables au
maintien des commerces et services et
renforcer les liaisons



Encadrer le développement des pôles
commerciaux périphériques

Promouvoir un développement équilibré, hiérarchisé, optimisé et soutenable des espaces d'activités économiques



Implanter un pôle touristique et de loisir
sur le port de Blain



Parc structurant des Blûchets



Positionner Bel Air comme parc
intermédiaire



Encadrer le développement des parcs
d'activités de proximité



Offrir des possibilités d'évolution aux
activités majeures présentes



Offrir des possibilités d'extension des
activités économiques en continuité de
Blain

AXE 4 / Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie

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

Territoire de la deuxième couronne nantaise, le Pays de Blain reste un territoire attractif, malgré un ralentissement de sa croissance démographique depuis le début des années 2010. L'offre à destination des familles reste l'offre majoritaire, avec une représentation élevée des maisons en accession alors que depuis plusieurs années le territoire tend à voir sa population vieillir et ce phénomène va se poursuivre et s'amplifier dans les années à venir au vu notamment des études menées par l'INSEE. Les prix, en corrélation avec la distance par rapport à la métropole, sont assez attractifs mais tendent à augmenter et les revenus des ménages sont relativement bas. Les prix augmentent de manière générale dans toutes les communes avec cependant des disparités selon les communes avec des prix plus élevés à Blain et à La Chevallerai. Par ailleurs, les communes éprouvent des difficultés à attirer les bailleurs sociaux.

Le territoire compte une part importante de personnes seules, que ce soit des actifs isolés ou des personnes âgées isolées. L'isolement a d'ailleurs été relevé lors des ateliers de concertation. Avec le vieillissement de la population à venir, il faut pouvoir apporter une réponse plurielle aux besoins des seniors.

Enfin, la question de la qualité du parc soulève plusieurs enjeux : la qualité des opérations d'aménagement au travers l'organisation et l'aménagement des espaces publics, et la qualité des logements eux-mêmes. Avec un parc de logements ancien, la question du confort est à soulever.

>> La collectivité souhaite assurer la solidarité territoriale en participant à l'effort de production de logements sur le pôle métropolitain, territoire particulièrement attractif. Elle porte comme enjeu fort de poursuivre le renforcement du pôle de Blain, tout en prévoyant les évolutions nécessaires sur les autres communes.

>> Il semble important que cet effort de production n'entraîne pas une perte des qualités du territoire et du cadre de vie, et place ainsi les enjeux de sobriété foncière et de maîtrise de l'urbanisation en premier plan. L'attractivité des logements anciens est également à travailler, dans un souci de redynamisation des bourgs.

>> Le Pays de Blain veut aussi diversifier son parc de logements, pour pouvoir répondre à la diversité des besoins et aux parcours résidentiels des ménages. Elle souhaite pouvoir proposer une offre adaptée aux revenus des ménages, tout en rappelant l'importance d'une desserte structurante en transports en commun pour limiter la précarité énergétique liée à la dépendance à la voiture.

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

A. Renforcer la production de logements et poursuivre le recentrage sur le pôle structurant

Viser une production d'environ 1 650 logements à horizon 2040, en priorité en renouvellement urbain (en ré-usage, densification, rénovation urbaine) afin de répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

Organiser la réponse aux besoins en deux séquences, afin d'anticiper les effets locaux, à moyen et long terme, des tendances démographiques nationales. Avec une moyenne de 110 logements par an ajustée sur la durée du PLUi de la façon suivante :

- 120 logements par an entre 2026 et 2030
- 105 logements par an entre 2031 et 2040.

Renforcer le pôle structurant de Blain, en y localisant à minima 67% de la production de logement ;

Localiser le reste de la production, soit environ 18 %, sur Bouvron, 7,5% sur la Chevallerais et 7,5% sur le Gâvre bourgs présentant des services et commerces et constituant les autres centralités du territoire.

B. Développer une offre en logements respectueuse du socle agricole de l'intercommunalité

Optimiser et densifier les tissus urbains existants en prenant en compte leur identité urbaine et architecturale.

Fixer une densité minimale de 30 logements par hectare pour toute opération prenant place sur un secteur de projet à vocation habitat constitutif d'espace naturel agricole et forestiers.

Définir une valeur guide différenciés en matière de densité des secteurs de projet résidentiel et mixte, en fonction des niveaux de polarité de l'armature territoriale, à savoir :

- 40 logements par hectare en moyenne pour Blain.
- 30 logements par hectare en moyenne pour les autres communes.

Cibler à minima l'accueil de 50 % des objectifs intercommunaux de production de logements au sein des espaces déjà urbanisés.

Soutenir des projets de renouvellement urbain susceptibles de garantir et de renforcer l'attractivité de certains quartiers et le maintien de populations aux profils diversifiés

Porter une attention particulière au choix des secteurs préférentiels de densification en tenant compte des sources de nuisances et de pollution, et au travail de la couture urbaine avec les tissus urbains environnants (franges urbaines assurant des transitions douces)

C. Aller vers plus de maîtrise et d'encadrement public des opérations d'habitat

Suivre l'évolution de la production de logements et l'occupation du parc sur le territoire intercommunal : localisation, nombre, typologies, statuts d'occupation, veille sur la vacance...

Structurer l'aménagement des gisements fonciers et immobiliers stratégiques les plus structurants : desserte, insertion urbaine, densité, ...

Accompagner les communes dans la gestion de leurs évolutions urbaines :

- Pour repérer et porter une vigilance accrue sur l'évolution des espaces bâtis, notamment sur les gisements fonciers stratégiques au sein des enveloppes urbaines.
- Pour développer la maîtrise foncière et immobilière.

4.2 - Développer une offre de logements adaptés aux besoins des habitants et aux évolutions sociétales

A. Diversifier l'offre pour permettre le parcours résidentiel des ménages sur le territoire

Développer une offre en logements pour tous adaptée aux besoins, pour toutes les catégories socioprofessionnelles et les publics spécifiques, notamment les populations vulnérables (offre de logements locatifs, logements sociaux et abordables, accession à la propriété).

Produire une offre de logements adaptée et modulable (en taille, résidences adaptées, espaces mutualisés, etc.), répondant aux besoins des parcours résidentiels (désirés ou subis) tout au long de la vie (notamment les jeunes et les seniors) et aux évolutions de ces besoins dans le temps (vieillesse de la population, variation de la taille des ménages).

Diversifier les formes d'habitat (habitat réversible, modulable et ou participatif, etc.) afin de répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants à chaque étape de leur vie

Positionner cette offre en prenant en compte la proximité des emplois et services économiques et les conditions d'accès.

B. Accompagner et anticiper le vieillissement de la population

Accompagner le maintien à domicile en favorisant l'adaptation des logements.

Disposer d'une offre diversifiée d'habitat pour les aînés : individuel de plain-pied, petits logements accessibles en collectif/semi-collectif, résidence autonomie, ...

Répartir de façon adaptée l'offre sur les 4 communes et la positionner en prenant en compte la proximité des commerces et services (dont services des maisons de retraite), équipements de santé.

C. Poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des communes

Accroître le parc locatif social, dans un souci de proximité avec l'offre en équipements et services :

- Centrer l'offre sur la centralité de Blain et viser 25 % de la production communale de logements, à laquelle doit s'ajouter une part de 10% de logements abordables ;
- Sur Bouvron, l'offre en logements locatifs sociaux représentera 20 % de la production communale ;
- A La Chevallerais et au Gâvre, l'effort de production doit permettre de construire 15 logements locatifs sociaux sur chacune des communes d'ici 2040.

Permettre une mutualisation intercommunale dans la création de logements locatifs sociaux.

Garantir l'intégration des logements sociaux au sein des tissus urbains et de préférence au sein des centralités à proximité des commodités urbaines.

4.3 - Renforcer l'attractivité résidentielle et conforter la qualité de vie dans les opérations et au sein même des logements

A. Adapter le niveau d'offre en équipements et services attendus pour chaque commune et consolider l'offre existante

Maîtriser le rythme de production de logements pour éviter une saturation des réseaux et optimiser les équipements scolaires, sportifs et culturels.

Renforcer les équipements et réseaux pour répondre aux besoins et accompagner l'évolution de la population.

Permettre l'évolution des équipements et services pour disposer de possibilités d'adaptation aux besoins futurs.

B. Renforcer la mixité sociale et générationnelle des opérations

Favoriser le renouvellement de la population sur chaque quartier et les échanges en prévoyant sur un même secteur, une même opération :

- Une diversité de logements : collectif ou semi-collectif, maisons groupées, maisons sur des parcelles de taille variées...
- Une diversité des modes d'occupation : accession, locatif, privé, social, intermédiaire...

C. Poursuivre l'amélioration de la qualité des opérations d'aménagement

Améliorer la prise en compte de l'environnement existant sur les nouvelles opérations, au sein des espaces bâtis tout comme en extension : éléments paysagers et environnementaux existants, vues qualitatives et identitaires, topographie, développement des énergies renouvelables, ...

Mettre en œuvre des dispositions spécifiques pour garantir la mixité fonctionnelle et la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets.

Mettre en avant le lien social dans la conception des opérations d'aménagement en créant des espaces publics propices aux rencontres et au partage, et en renforçant les liaisons douces sur et vers les espaces publics majeurs.

Promouvoir l'écoconstruction en mobilisant les ressources et les acteurs à l'échelle locale (éco matériaux comme le bois, le chanvre, paille, ou encore le réemploi de matériaux...).

D. Soutenir l'amélioration et le renouvellement du parc existant

Accompagner et encourager l'adaptation du parc de logements pour répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie et personnes en situation de handicap.

Encourager la réhabilitation du parc existant, notamment sur les centres-villes et centres-bourg.

Permettre le renouvellement urbain au travers de démolitions/reconstructions, lorsque l'intérêt du bâti est limité ou quand l'état du bâti ne permet pas sa requalification dans des conditions satisfaisantes.

Favoriser la réhabilitation du parc social existant.



Un PADD réalisé successivement par Cittanova & Auran puis par Citadia Conseil



CITADIA
une société
du groupe SCET