PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PENSEZ AU TERRITOIRE DE DEMAIN

QU'EST-CE QU'UN PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui fixe les orientations du développement et de l'aménagement du territoire (où, quoi, comment construire).

- **Pour quelle durée ?** Pour 15 ans, jusqu'en 2040
- **Sur quel territoire ?** Pays de Blain Communauté (Blain, Bouvron, La Chevallerais et Le Gâvre)

LE PLUI RÉGLEMENTE LES DROITS À CONSTRUIRE

Le PLUi prend en compte :

- les besoins en **logements**
- le **développement économique**
- les **mobilités**
- la protection des **espaces naturels**

PAYS DE BLAIN COMMUNAUTÉ C'EST...



Un territoire
Date de naissance
2002
4 communes

4,5 km²
d'espaces Natura 2000 (forêt du Gâvre)

18 km
de superficie territoire est traversé par le canal de Nantes à Brest

213,2 km²
de superficie

Une démographie dynamique
16 988
habitants au 1er janvier 2023
dont 23% âgés de 60 ans et +

5 356
emplois en 2022

7 630
logements en 2022

8 139
actifs de 15 à 64 ans résidant sur le territoire en 2022

Des atouts touristiques...
- 1 château
- 1 monument de la reddition
- 1 forêt domaniale
- 1 port traversé par le canal de Nantes à Brest
- 3 liaisons cyclables et 14 sentiers de randonnée

L'emploi
1 046 entreprises en 2023

Une économie de services...
- 5 zones d'activités
- des entreprises à dominante sociales et de services dont EPSYLAN, un établissement public de santé mentale
- 1 industrie : fromagerie Président

DES ÉQUIPEMENTS DONT...
- 1 centre aquatique
- 1 piste d'athlétisme
- 1 réseau des bibliothèques
- 2 déchetteries
- 3 micro-crèches, 1 multi-accueil et 1 relais petite enfance
- 1 maison de l'économie, de l'emploi et de la formation (MEEF)
- 1 service de transports scolaires

56 000
déplacements quotidiens réalisés par les habitants en 2015 (source : EDGT 2014)

sources : chiffres INSEE, Les essentiels de l'AURAN

LE PLUi EN DATES

- **2017** — Lancement de l'élaboration
- Diagnostic
- **Janvier 2024** — Nouvelle prescription du PLUi pour intégrer les évolutions réglementaires et objectifs politiques
- **Décembre 2024** — Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : partie stratégique du PLUi
- Traduction réglementaire
- Arrêt du PLUi — **Novembre 2025**
- Consultation des institutions et enquête publique — **1er semestre 2026**
- Approbation et application du PLUi — **2e semestre 2026**

Concertation avec la population

PLUS D'INFORMATIONS SUR

www.pays-de-blain.com



© Camanfilms

Pays de Blain communauté

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

2

LE DIAGNOSTIC
4 ENJEUX CLÉS POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

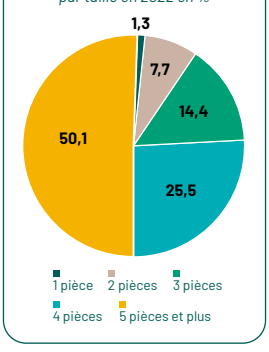
HABITAT

CONSTATS

En 2022 :

- Plus de 50% des logements ont moins de 5 pièces
- Près d'1/4 de la population a plus de 60 ans
- Près d'1/3 des ménages sont composés d'une seule personne
- 1/3 des logements ont été construits avant 1970

Répartition des logements par taille en 2022 en %



DÉFIS

- Développer une offre d'habitat diversifiée (petits logements, logements collectifs...)
- Améliorer la performance énergétique du parc et l'adapter au vieillissement
- Limiter la consommation de foncier en densifiant dans les espaces déjà urbanisés

Friche Richomme
Centre-ville de BLAIN



Logements collectifs



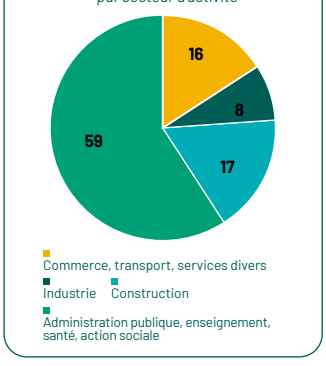
Logements séniors

ÉCONOMIE, ÉQUIPEMENT, COMMERCE

CONSTATS

- Plus des 2/3 des actifs occupés quittent Pays de Blain Communauté pour aller travailler
- Une économie locale portée par les activités de proximité et les services

Répartition des établissements par secteur d'activité





DÉFIS

- Densifier les zones d'activités économiques
- Dynamiser les commerces de centre-bourg

LA TRAJECTOIRE ZAN
(Zéro Artificialisation Nette)

Issue des travaux de la convention citoyenne pour le climat, la **loi Climat et Résilience (2021)** vise à **lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets**.

Dans ce cadre, le PLUi doit intégrer la mise en place d'une trajectoire permettant d'**aboutir au Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050**, avec des objectifs de réduction de l'artificialisation nette par tranches de 10 années.

Entre 2021 et 2031

Réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la consommation des 10 dernières années

De 2031 à 2041

Limitation de l'artificialisation des sols par rapport à la période précédente

À partir de 2050

Chaque mètre carré artificialisé devra être compensé, en restituant la même surface aux espaces naturels, agricoles et forestiers

En 2050, toute nouvelle opération d'artificialisation des sols devra être compensée par une action de renaturation



MOBILITÉS

CONSTATS

- 27 % des trajets domicile/travail se font en voiture en 2022
- Plus de 92 % des ménages ont au moins une voiture, contre 85 % en Loire-Atlantique
- Les voitures occupent une place importante dans l'espace public
- 14 000 véhicules par jour en transit dans le bourg de Blain
- Pas de desserte ferroviaire



DÉFIS

- Améliorer l'accessibilité du territoire
- Développer la mobilité active

ENVIRONNEMENT

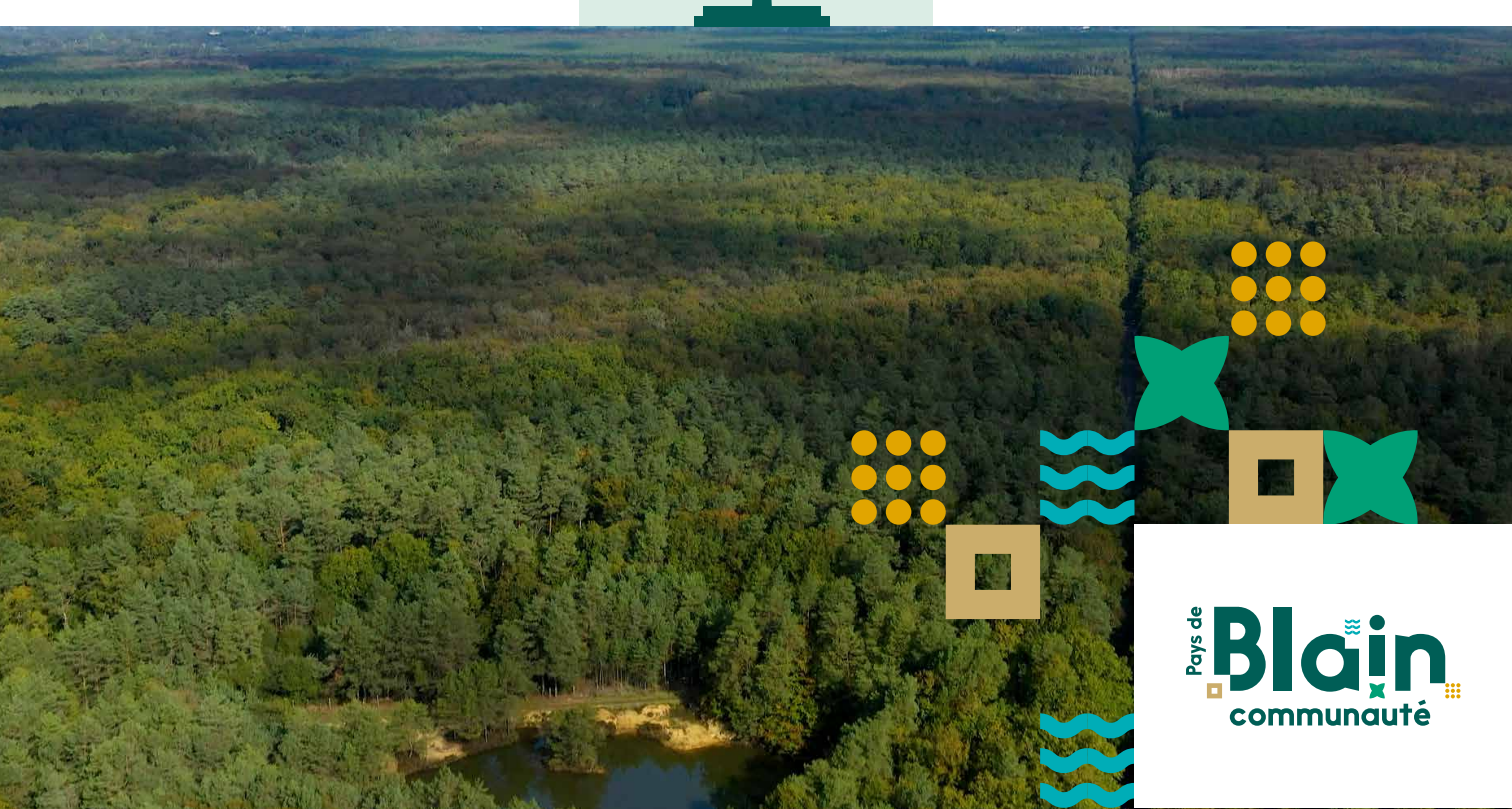
CONSTAT

- Un patrimoine naturel et culturel attractif



DÉFIS

- Protéger et valoriser le patrimoine bâti, naturel et agricole
- Reconvertir d'anciens bâtiments agricoles



Pays de Blain communauté

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

3

LE PADD
UNE PIÈCE CENTRALE DU PLUi

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les grandes **orientations politiques** d'aménagement et de développement de Pays de Blain Communauté à un horizon de 10 à 15 ans.*



PILIER 1

PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE ET RÉUSSIR LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

AXE 1

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

- Anticiper les risques et les effets du changement climatique en **adaptant l'aménagement du territoire**
- Favoriser un **territoire de proximité**
- Améliorer la **performance énergétique et environnementale du bâti**
- Développer et diversifier la production **d'énergie renouvelable**



©Envolis



AXE 2

Préserver et valoriser le cadre de vie rural du territoire

- Renforcer l'attractivité et le rayonnement du territoire en **valorisant son identité rurale**
- Préserver la qualité des paysages, des milieux naturels et du cadre de vie, en **conciliant usages et fonctions écologiques**
- Conforter une **agriculture locale durable**, élément clé de l'identité du territoire

11 500 ha

de terres agricoles à préserver



©Rémi Valais Production

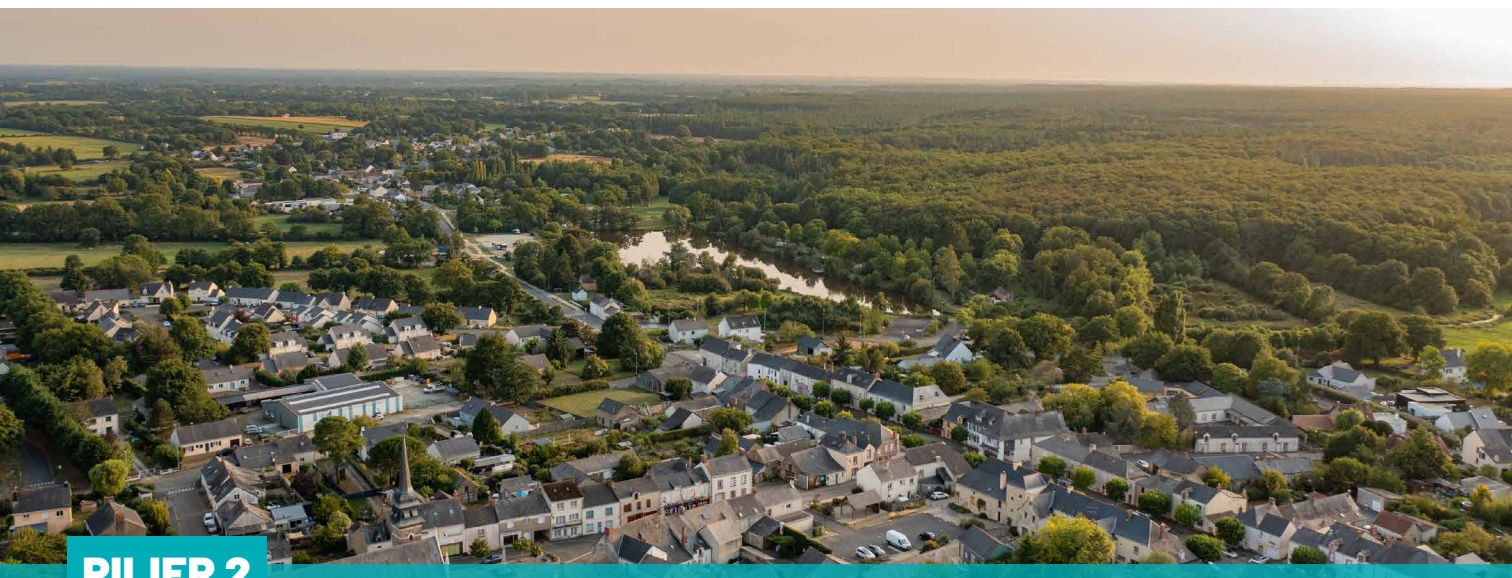
Pays de Blain communauté

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

4

LE PADD
UNE PIÈCE CENTRALE DU PLUi

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les grandes **orientations politiques** d'aménagement et de développement de Pays de Blain Communauté à un horizon de 10 à 15 ans.*



PILIER 2
RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE

AXE INTRODUCTIF
Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes

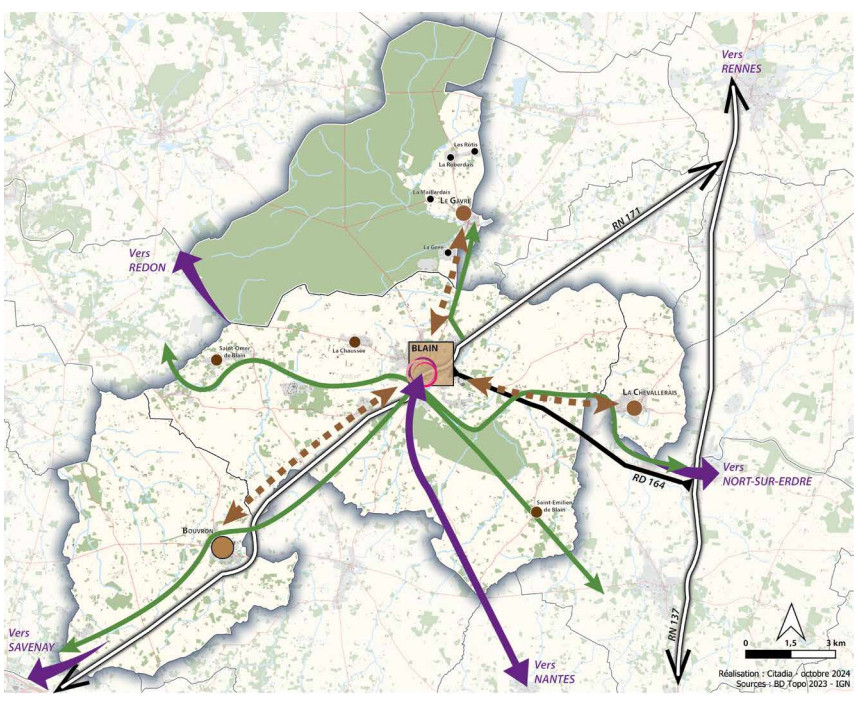
- Organiser un développement hiérarchisé et complémentaire autour d'un pôle structurant et de communes dynamiques
- Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire intercommunal

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

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

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

- Accompagner l'évolution des activités économiques existantes et l'accueil de projets innovants
- Redynamiser les centralités en y maintenant ou développant des activités économiques
- Organiser un développement équilibré et durable des espaces d'activités



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

- Organiser la production de logements en cohérence avec la croissance démographique et la sobriété foncière
- Développer une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins des habitants et aux évolutions sociétales
- Renforcer l'attractivité résidentielle et la qualité de vie dans les quartiers et les logements



Pays de Blain communauté

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

5

LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

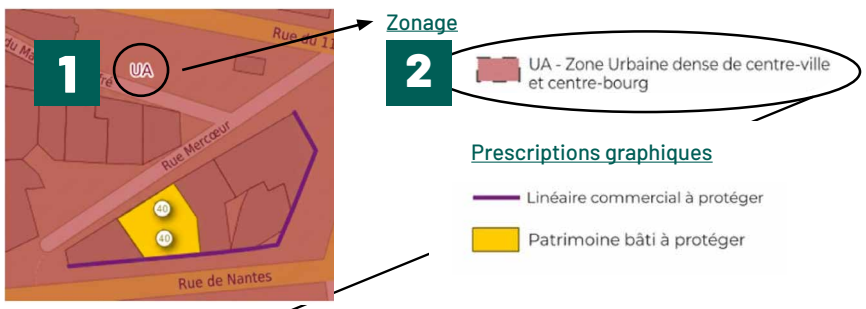
Vous souhaitez connaître le classement et les possibilités d'aménagement de votre terrain ?
Vous avez un projet de construction ?

ÉTAPE 1 — Je consulte le règlement graphique et écrit

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- **J'identifie ma zone = découpage du territoire à partir du plan de zonage :**
  - Zone U (Urbaine)
  - Zone AU (à urbaniser)
  - Zone A (agricole)
  - Zone N (naturelle)
- **Prescriptions graphiques (préservation des haies, du patrimoine bâti...)**

Exemple :



RÈGLEMENT ÉCRIT

Exemple :

3 Dispositions applicables à la zone UA

Préambule

La zone UA correspond à la zone urbaine dense des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

Elle comporte un sous-secteur :

- La zone UAp correspondant à la zone urbaine du port de Blain.



ÉTAPE 2 — Je consulte les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP SECTORIELLES : SECTEURS DE PROJETS

Une **OAP sectorielle** précise les règles et intentions d'aménagement pour un secteur ou un quartier spécifique.



- **Si vous êtes propriétaire d'un terrain en OAP :**
  Vous pouvez conserver votre terrain ou réaliser un projet s'il respecte les principes fixés.
- **Si vous êtes riverain d'un site en OAP :**
  Une OAP ne signifie pas qu'un projet se fera immédiatement. Elle fixe un cadre, si un projet voit le jour.

OAP THÉMATIQUES : OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Une **OAP thématique** définit des orientations sur un sujet précis (mobilité, environnement, habitat...) à l'échelle de tout le territoire.

- PATRIMOINE
- PAYSAGE
- TRAME VERTE ET BLEUE

ÉTAPE 3 — Je consulte les annexes pour compléter mes informations à la suite des documents

Pays de Blain communauté