PLUih

Penser ensemble l'avenir du Pays de Blain !

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Éléments de diagnostic et enjeux

Concertation

Partie 1 et 2

Pays de Blain la nature nous réussit

AURAN

Cittànova

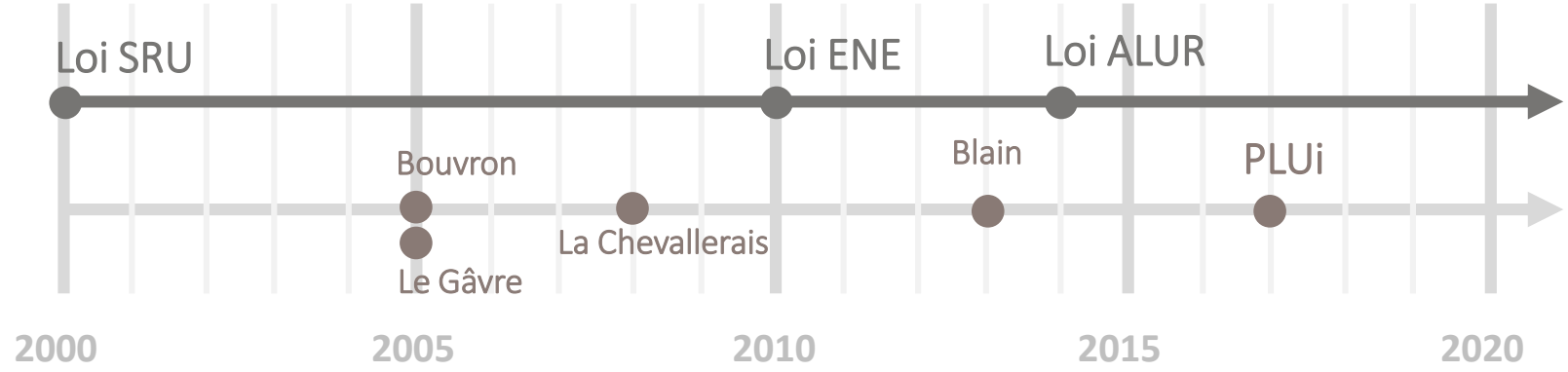
PRÉAMBULE

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE AUJOURD'HUI

>> Les évolutions législatives

Un contexte en forte évolution sur la dernière décennie, motivation à l'élaboration d'un PLU intercommunal

Dates d'approbation des PLU



Un contexte aujourd'hui stabilisé qui a modifié le fond et la forme du Plan Local d'Urbanisme

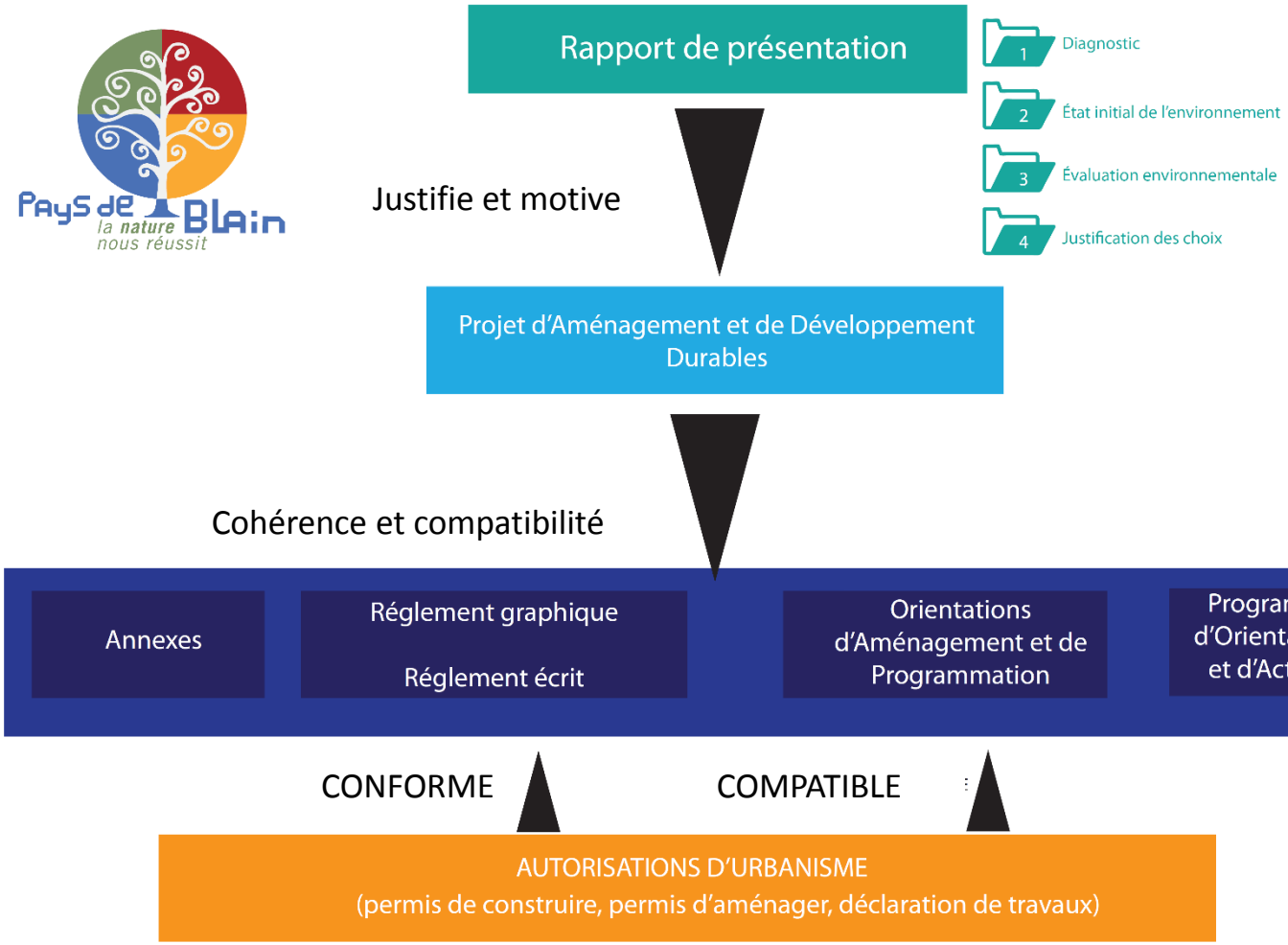
Des évolutions qui vont demander d'envisager le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec de nouvelles réflexions par rapport aux procédures passées

Exemples :

- ***la dimension de projet*** *au travers de l'importance des Orientations d'aménagement et de programmation; de l'importance du PADD; de la réorganisation du règlement écrit, sans article obligatoire, etc.*
- *Les* ***possibilités de construction et d'évolution du bâti en zones A et N***
- ***…***

LE DIAGNOSTIC AU SEIN DE LA DEMARCHE DE PLUih

>> Le diagnostic comme fondement du projet



LE DIAGNOSTIC AU SEIN DE LA DEMARCHE DE PLUih

>> Le diagnostic comme fondement du projet

Une approche transversale de thématiques cadrée par le Code de l'Urbanisme

L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Économie	**Aménagement**
Démographie	**Habitat**
Agriculture	**Transports**
Forêt	**Stationnement**
Environnement	**Commerces**
Biodiversité	**Équipements et services**

Une approche analytique cadrée par le Code de l'Urbanisme

> Une analyse prospective : prévisions économiques et démographiques
> Une analyse des besoins
> Une analyse en matière de surfaces, notamment agriculture, forêt
> Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan
> Une analyse des capacités de densification et de mutations des espaces bâtis
> Une analyse des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités

SOMMAIRE

PARTIE 1. Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours un héritage à cultiver p. 11

PARTIE 2. Un territoire périurbain de la seconde couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux p. 106

PARTIE 3. Un territoire aux équilibres changeants, tiraillé entre plusieurs aires d'influence p. 205

PARTIE 4. Des initiatives communales et intercommunales complémentaires pour nourrir un projet collectif p. 277

PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours - un héritage à cultiver

Quelques questions à se poser…

> Quels éléments facteurs d'attractivité ?

> Qu'est-ce qui différencie le territoire dans son contexte périurbain ?

> Quelle(s) identité(s) intercommunales et locale(s) ?

> Quels supports de la qualité du cadre de vie ?

PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours - un héritage à cultiver

1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

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

1.3. Des entités urbaines en évolution

1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

1.1.1. Le socle physique

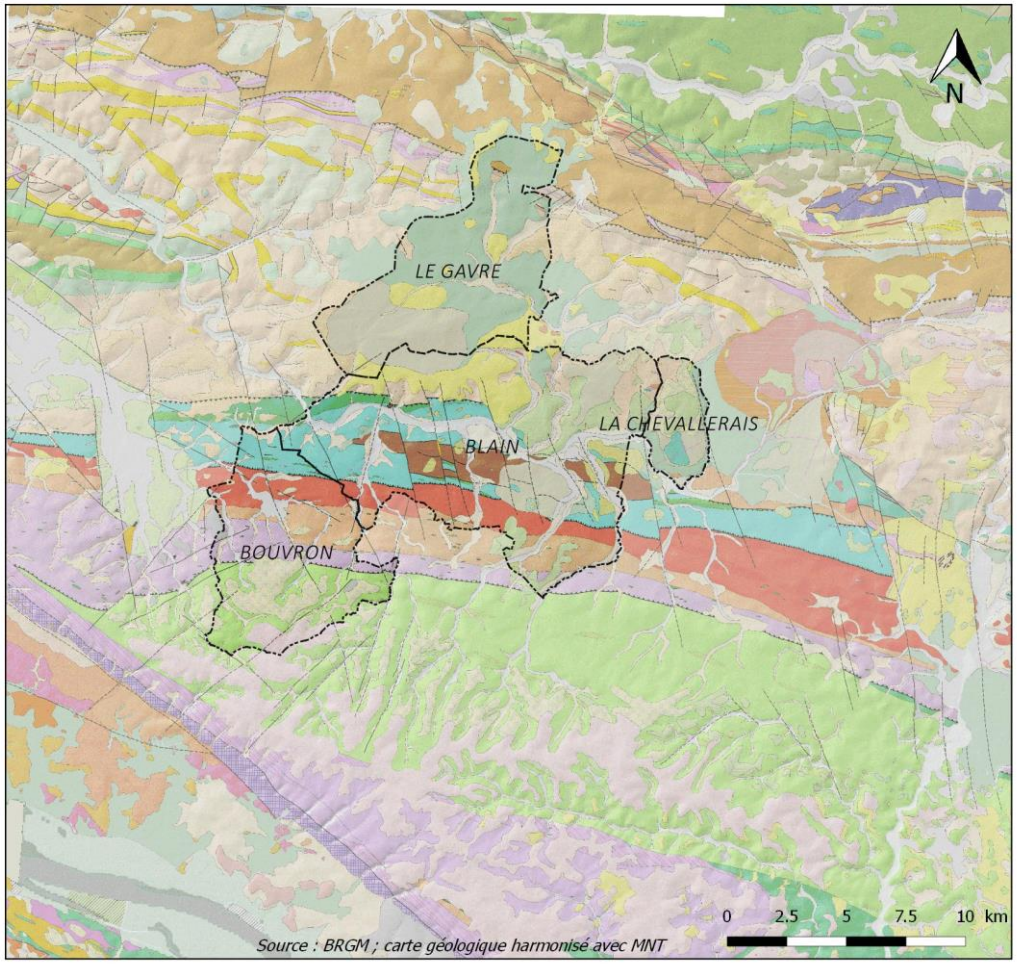
1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Le socle physique

Une géologie marquée par le Sillon de Bretagne



Géologie marquée par les nombreuses failles parallèles au sillon de Bretagne.

Principalement : schistes (dont schistes de Nozay), gneiss, grès, sables et limons.

Ce qui est en jeu :
> La prise en compte du patrimoine architectural local

La Chevallerais - Octobre 2017

Le Gâvre

Le Gâvre - Octobre 2017

St Emilien de Blain

La Chevallerais

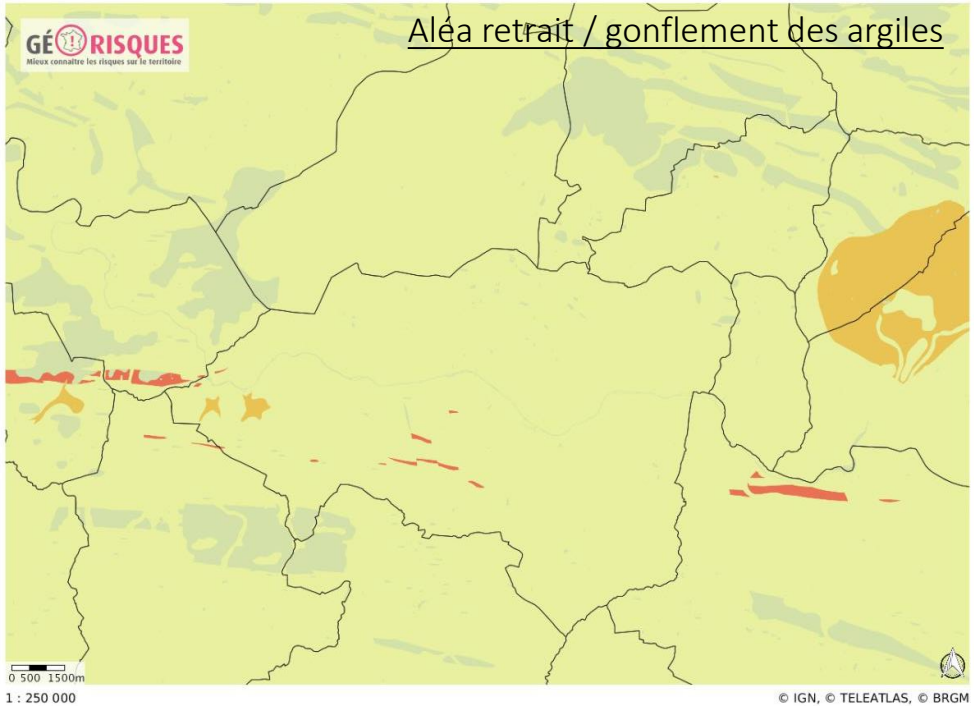
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Le socle physique

Une géologie marquée par le Sillon de Bretagne

Risques associés

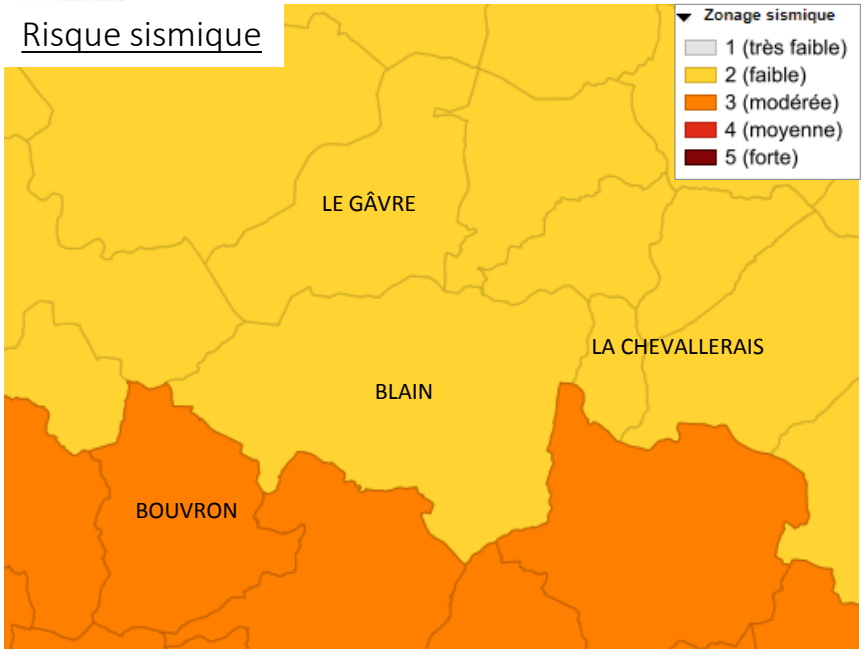
Aléa retrait / gonflement des argiles



Source : BRGM

Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

Risque sismique

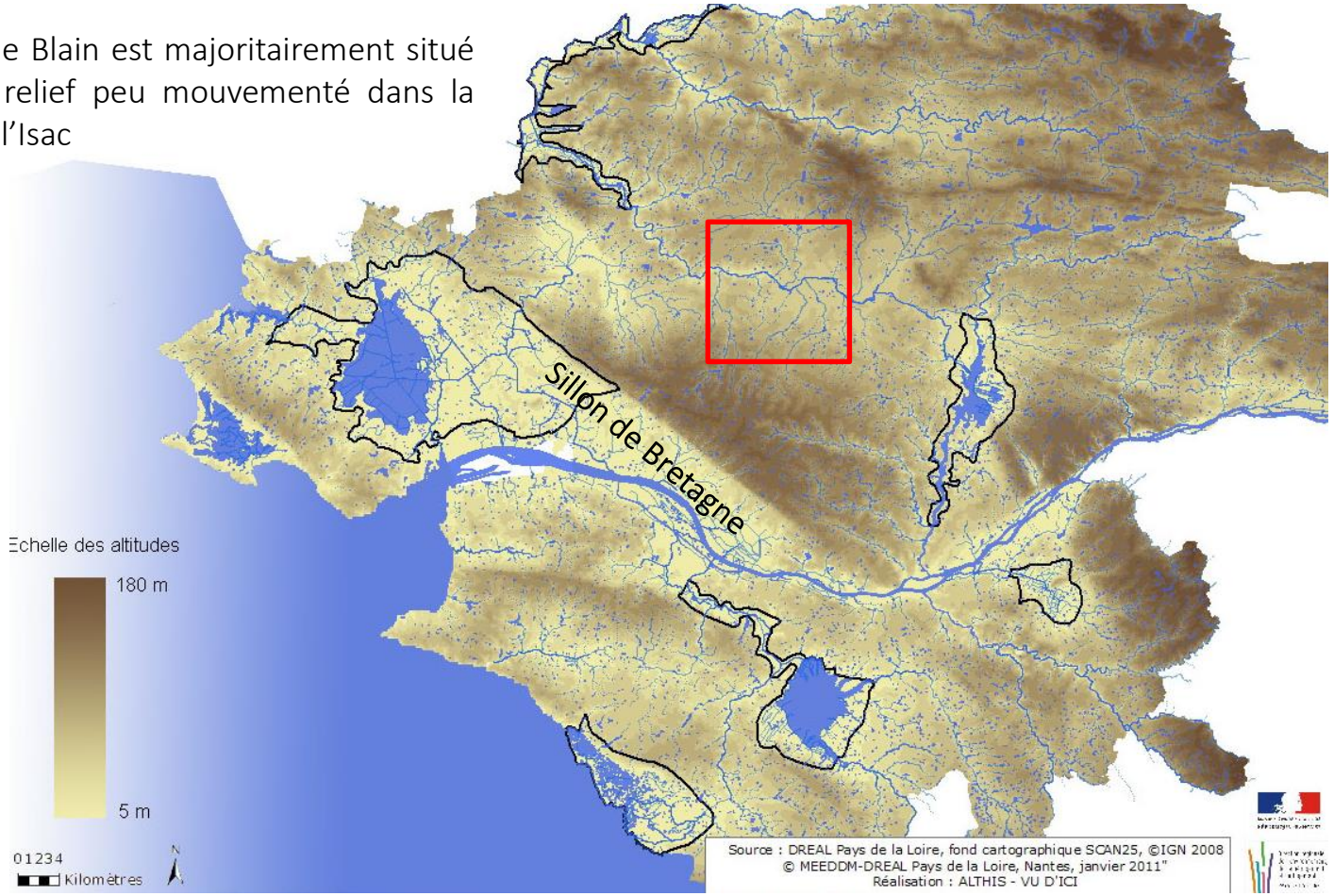


1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Le socle physique

Un relief peu mouvementé

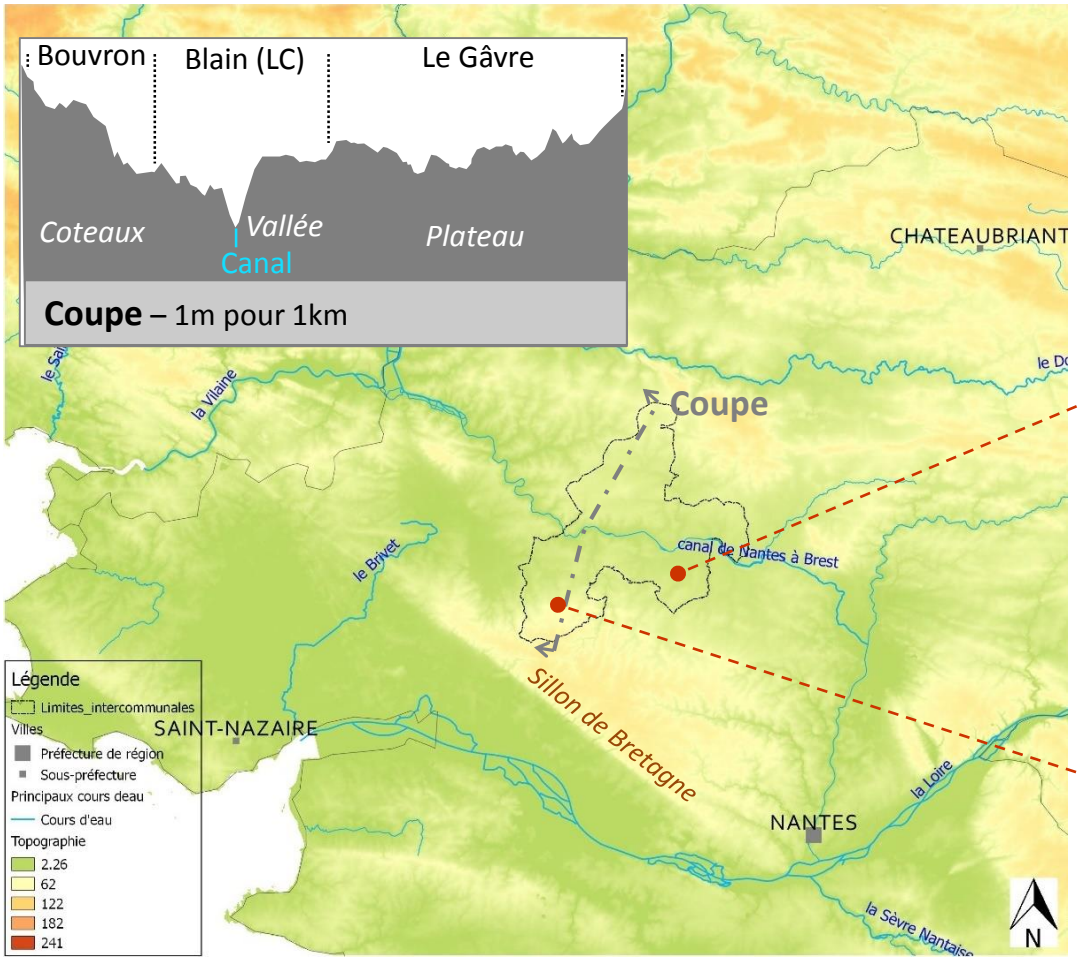
Le Pays de Blain est majoritairement situé dans un relief peu mouvementé dans la vallée de l'Isac



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Le socle physique

Un relief peu mouvementé



Un contexte de vallées, marqué par le Sillon de Bretagne

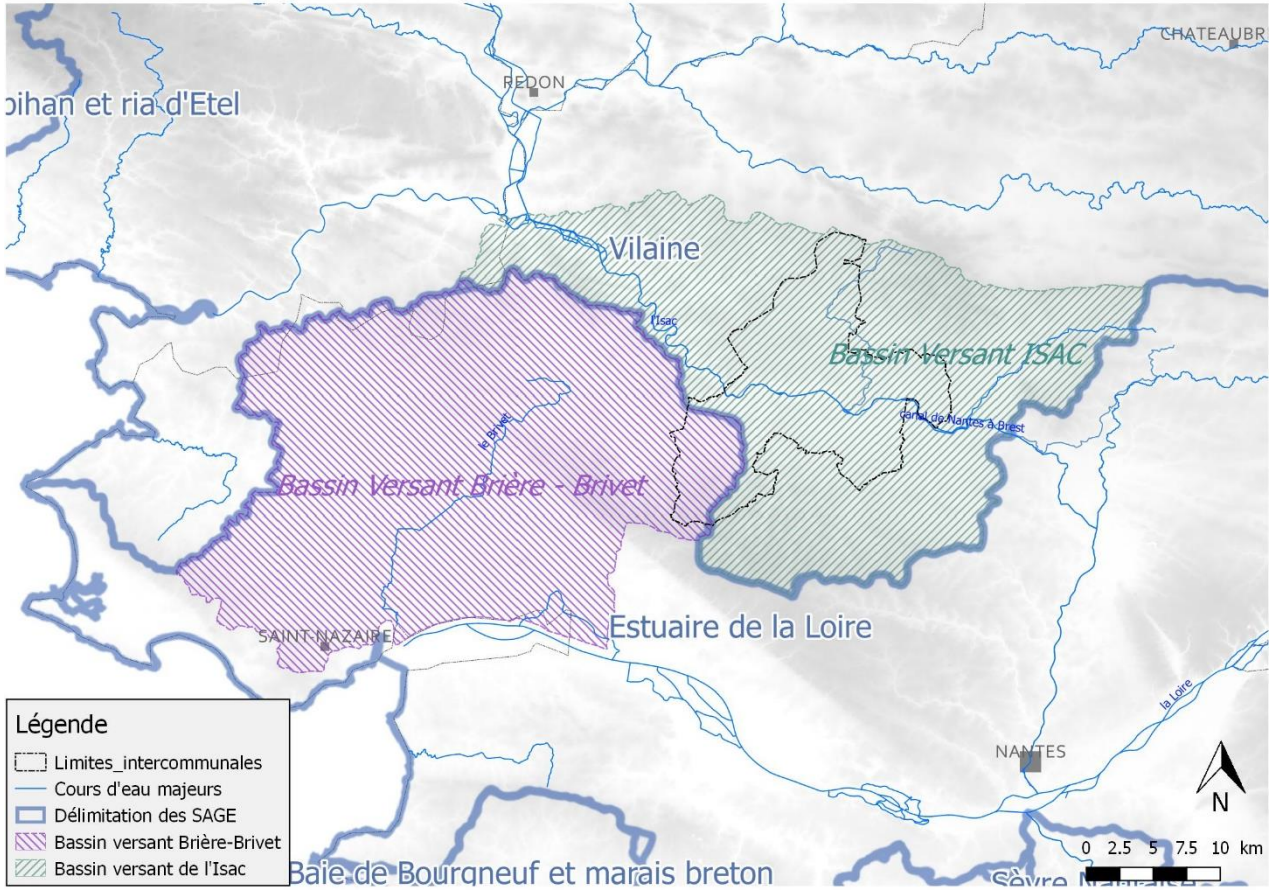
Un relief peu mouvementé, qui ondule très légèrement à l'approche des vallées.

Source : BD Alti 75m ; IGN

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Le socle physique

L'eau : omniprésente



Un positionnement sur deux bassin versants distincts :

> Grand bassin versant de la Vilaine (régi par le SAGE Vilaine)
Bassin versant de l'Isac

> Grand bassin versant de la Loire (régi par le SAGE Estuaire de la Loire)
Bassin Versant Brière – Brivet

Objectifs / Dispositions sur :

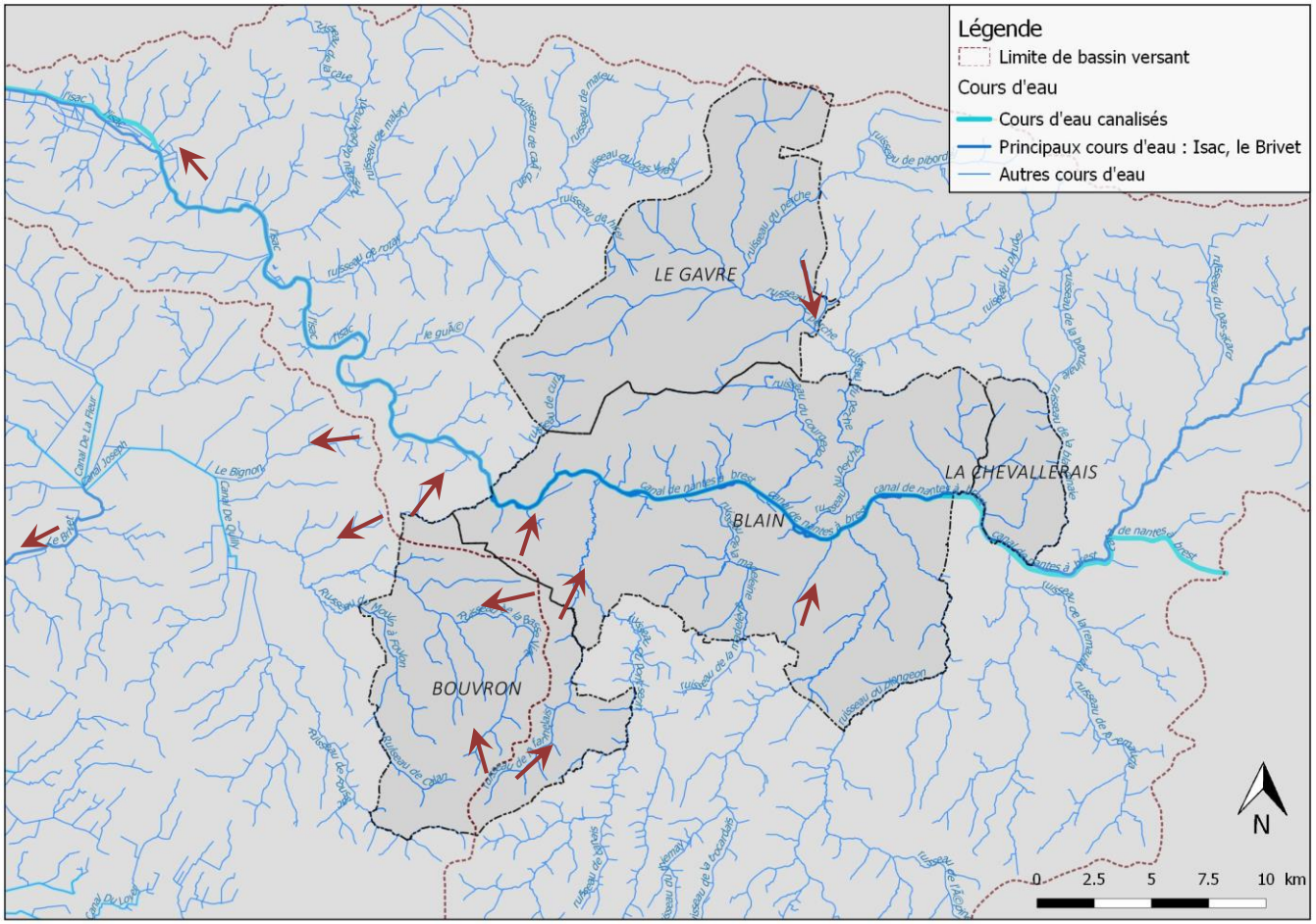
- La protection de la ressource en eau et l'amélioration de sa qualité
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable
- La préservation et la protection des milieux aquatiques/humides
- La prévention et la diminution des risques inondations

SAGE : Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Le socle physique

L'eau : omniprésente



Cours d'eau qui ont façonné le paysage

Elément majeur: canal de Nantes à Brest qui emprunte le lit de la rivière de l'Isac.

Ce qui est en jeu :
> La compatibilité avec les SAGE
> La protection de la ressource en eau (périmètres de captage, assainissement…)

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

Ce qui est en jeu :

- La lisibilité du socle physique :
  - Lisibilité du relief et des cours d'eau et leur mise en valeur
  - L'identité au travers des roches utilisées en construction

- L'intégration et la compatibilité aux orientations des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux de la Vilaine et de l'Estuaire de la Loire, et notamment :
  - La protection de la ressource en eau (protection des captages, gestion de l'assainissement…)

- L'intégration du risque dans les choix d'aménagement et l'adaptation au risque dans les choix réglementaires

1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

1.1.1. Le socle physique

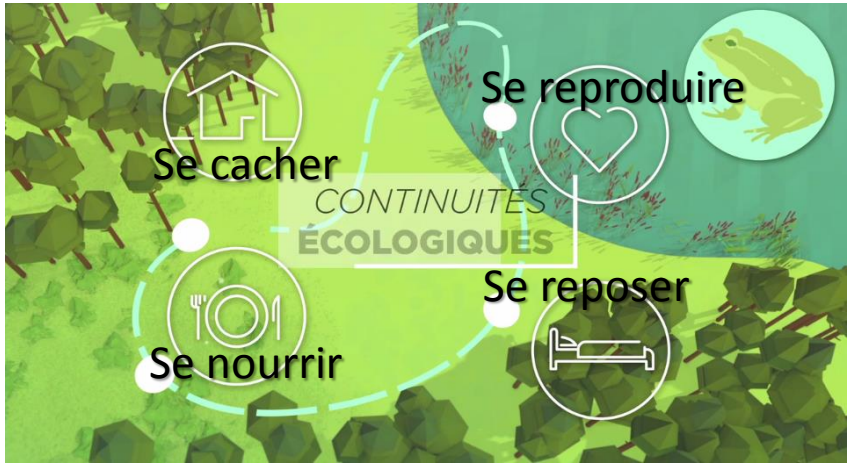
1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

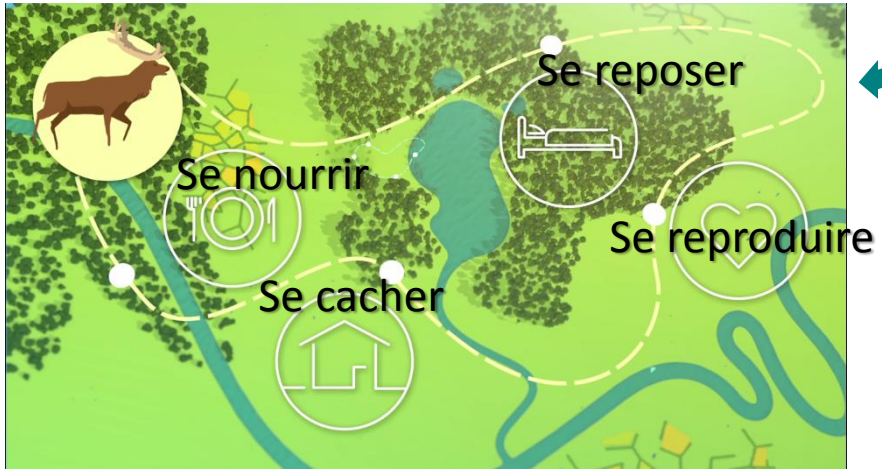
>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

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



Les espèces doivent se déplacer pour subvenir à leurs besoins

A des échelles différentes

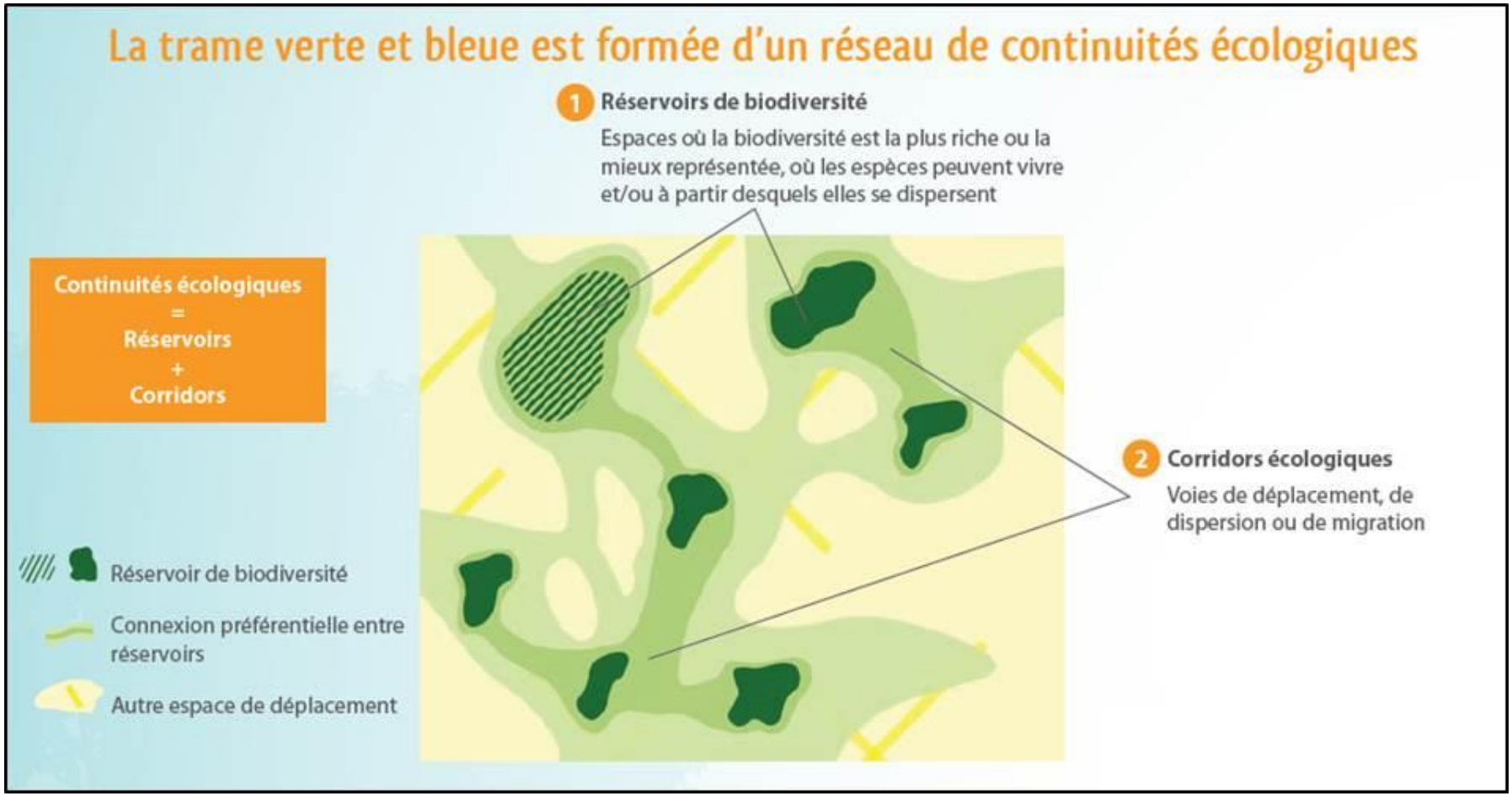


Source : La trame verte et bleue pour nos territoires – Assistance Continuités Écologiques en Aquitaine

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

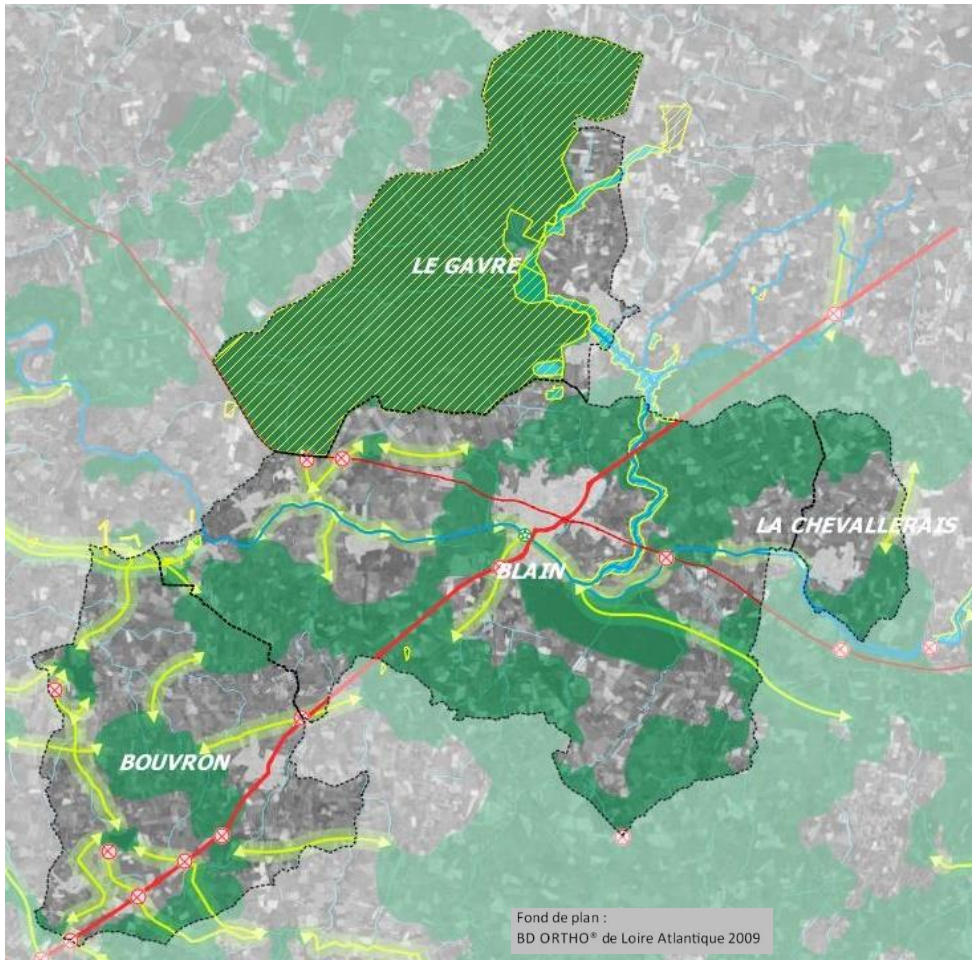
Qu'est-ce que la Trame verte et bleue ?



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Les éléments identifiées par le SCoT



Échelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

Légende

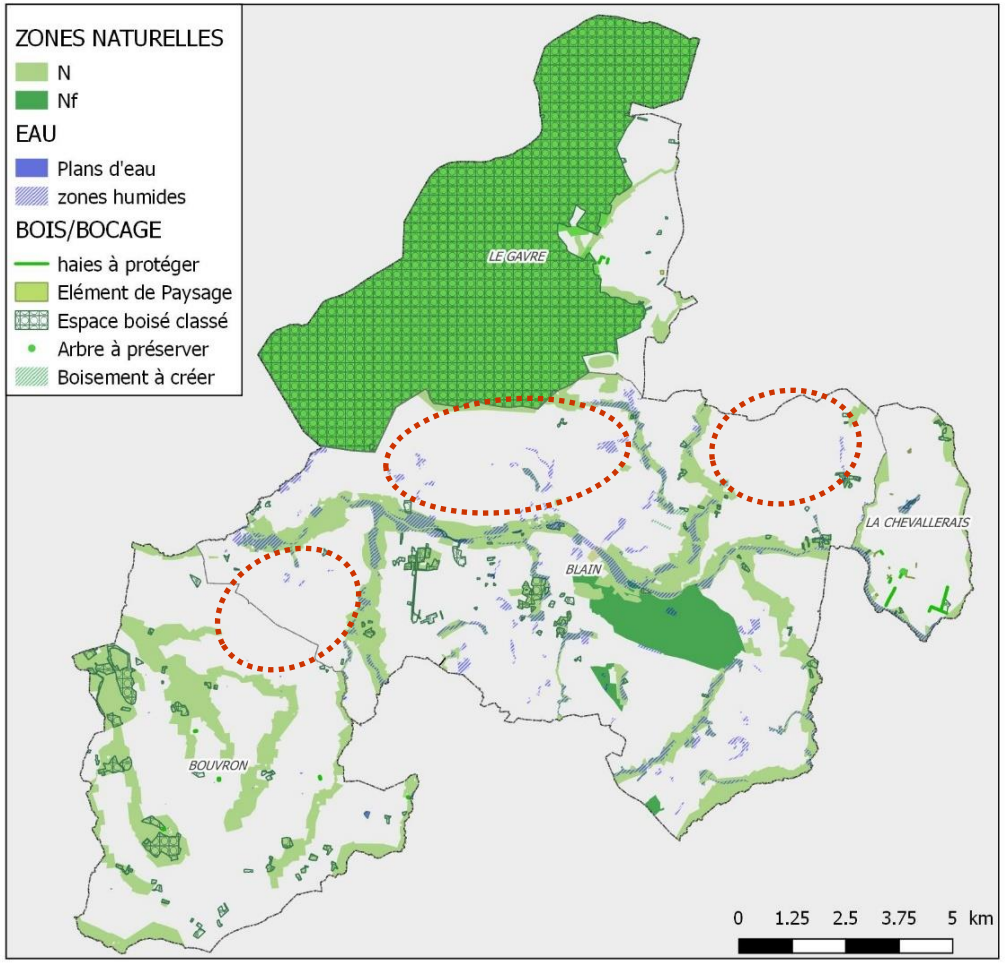
- Réservoirs de biodiversité majeurs
- Réservoirs de biodiversité humides
- trame_aqua_majeure
- trame_aqua
- Réservoirs de biodiversité complémentaires
- Secteurs de conflits routier à restaurer
- Passage fonctionnel à préserver
- N171

Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

La protection des éléments naturels dans les PLU en vigueur



Echelle communale

Protection des vallées par un zonage N

Recensements des zones humides

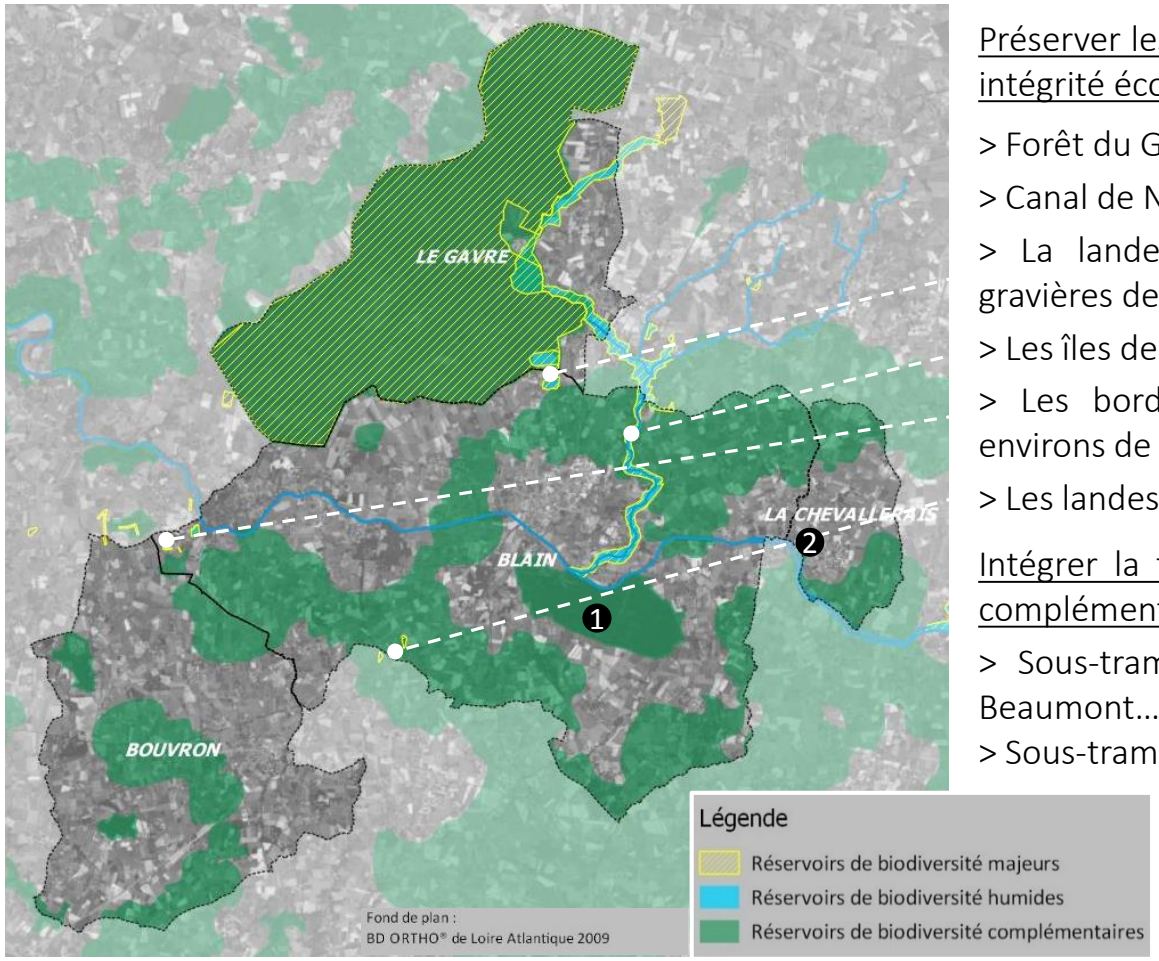
Espaces Boisés Classés sur les principaux boisements

Quelques éléments paysagers identifiées : arbre, haies, boisements

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Réservoirs de biodiversité : les prescriptions du SCoT



Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

<u>Préserver les réservoirs de biodiversité majeurs dans leur intégrité écologique</u>

> Forêt du Gâvre (Site Natura 2000)

> Canal de Nantes à Brest / Isac

> La lande de champ de courses et les anciennes gravières de Mespras

> Les îles de l'écluse de la Prée (Ruisseau du Perche)

> Les bordures de chemin et zones bocagères aux environs de Barel

> Les landes résiduelles aux environs de l'Hôtel de France

<u>Intégrer la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité complémentaires aux projets urbains communaux :</u>

> Sous-trame boisée : Forêt de la Groulais, Bois de Beaumont…

> Sous-trame bocagère

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Réservoirs de biodiversité : exemples

Échelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

❶ Forêt de la Groulais, BLAIN

Source : France Aerial Filming

Echelle communale

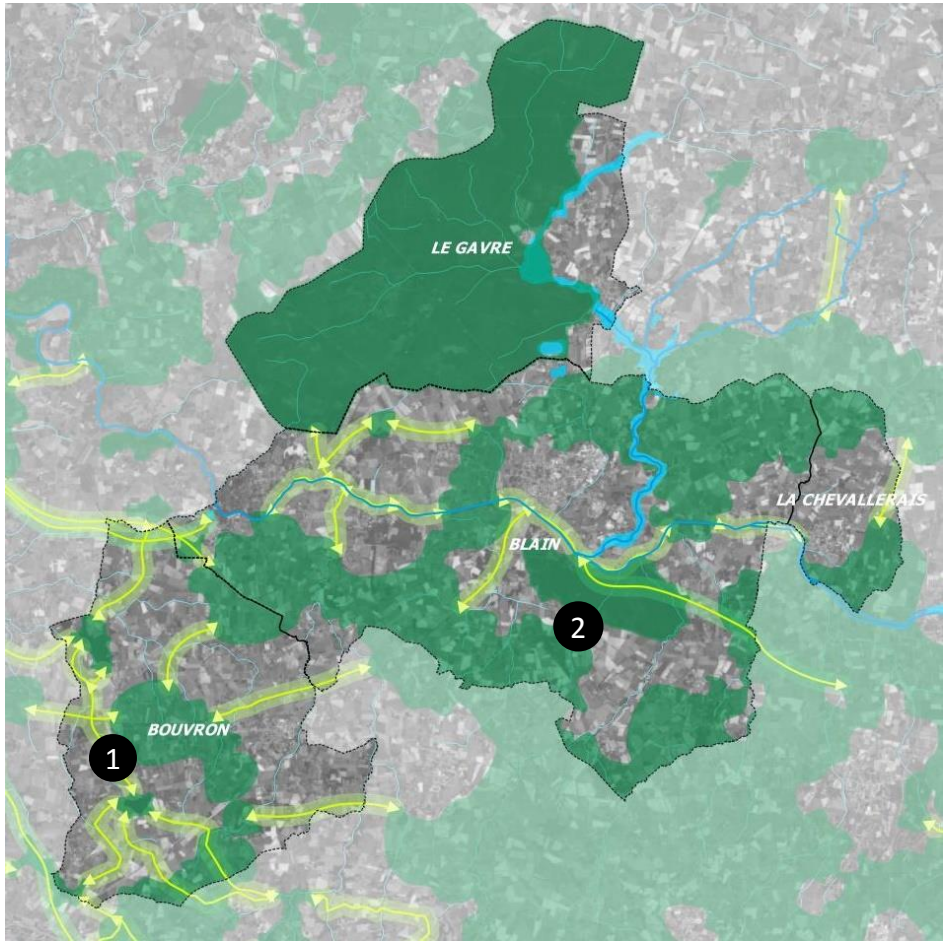
❷ Zone humide – proche La Bégaudais, LA CHEVALLERAIS

Ce qui est en jeu :
Le maintien des lieux de vie des espèces

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : les prescriptions du SCoT



Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

Assurer le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et rechercher la restauration des milieux :

> Corridors aquatiques ou terrestres. Identifiés à partir d'éléments paysagers : alignements d'arbres, maillages bocagers, mares, bosquets, accotements de voirie…

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : exemples

Échelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

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

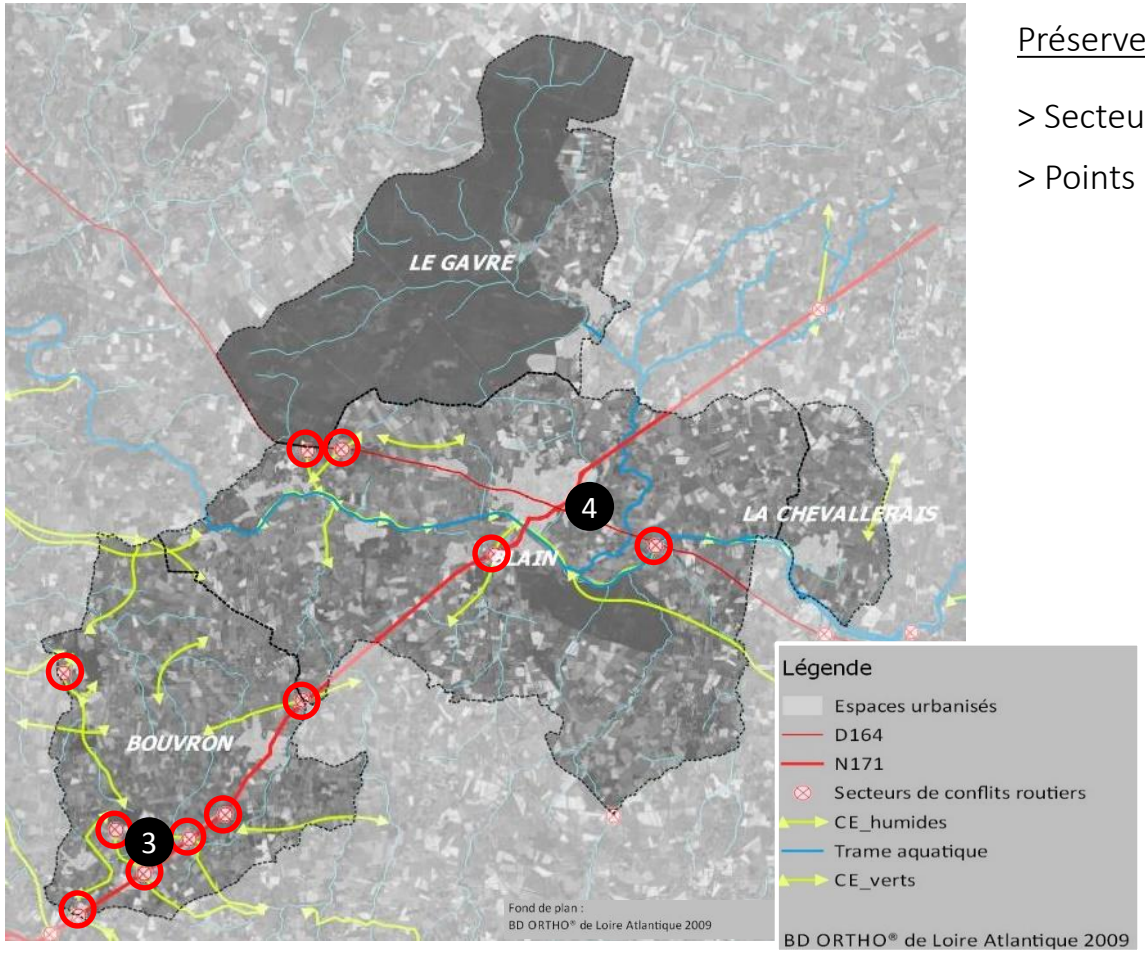
Echelle communale

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : les prescriptions du SCoT



Source : SCoT Nantes Saint-Nazaire ; 2016

Préserver et restaurer les corridors écologiques :

> Secteurs de conflit

> Points de passage

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Corridors écologiques et fragmentation : exemples

Echelle du territoire Nantes Saint-Nazaire

3 RN171 au niveau de La Haie, BOUVRON

Bouvron, Street View, 2016

Echelle communale

4 Zone commerciale Leclerc, BLAIN

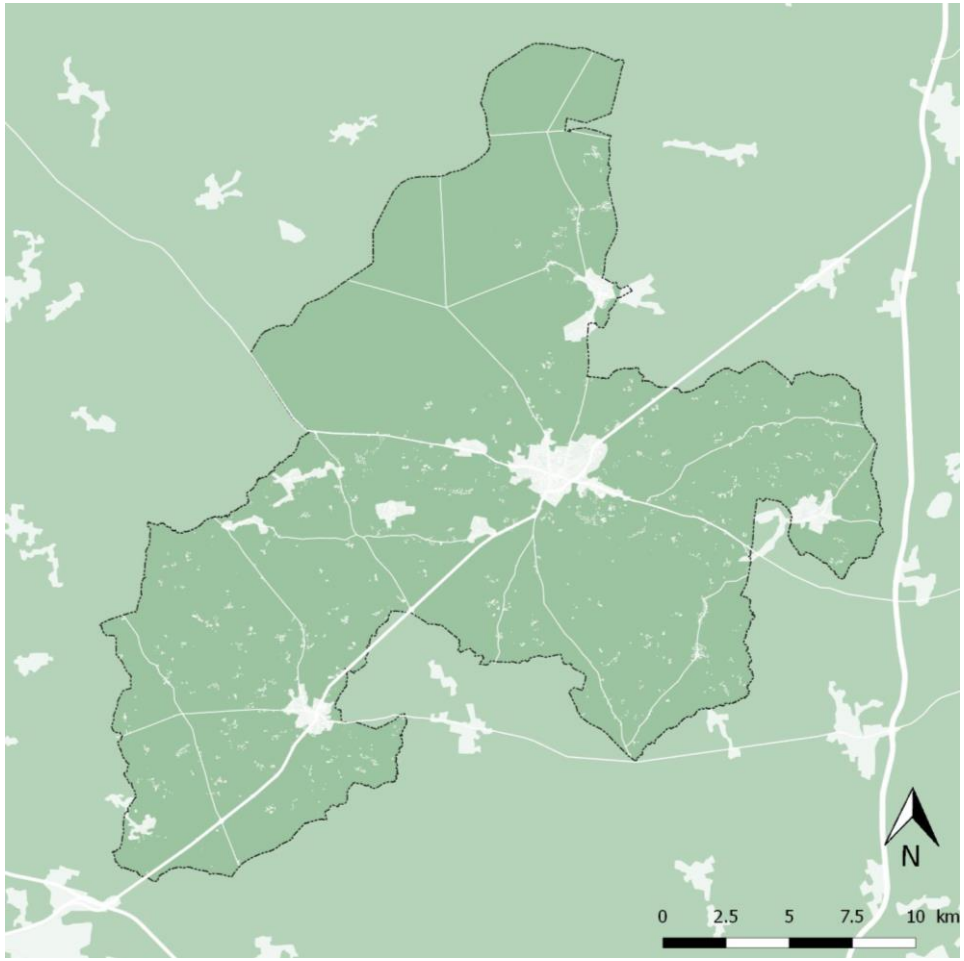
Blain, Octobre 2017

Ce qui est en jeu :
> Le maintien de bonnes conditions de déplacement des espèces

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX HÉRITÉS

>> Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Une biodiversité qui s'appuie sur les espaces naturels et agricoles, et qui doit se développer jusque dans la trame urbaine



Les espaces naturels et agricoles représentent la grande majorité du territoire.

Et la biodiversité se prolonge au sein et en limite des espaces urbains : jardins, espaces verts urbains, alignements d'arbres structurants…

Prescription du SCoT sur la biodiversité urbaine → La trame urbaine doit être perméable aux continuités écologiques et paysagères de la trame verte et bleue et permettre ainsi le développement de la biodiversité urbaine.

Ce qui est en jeu :

> Le maintien de la biodiversité et son intégration aux projets

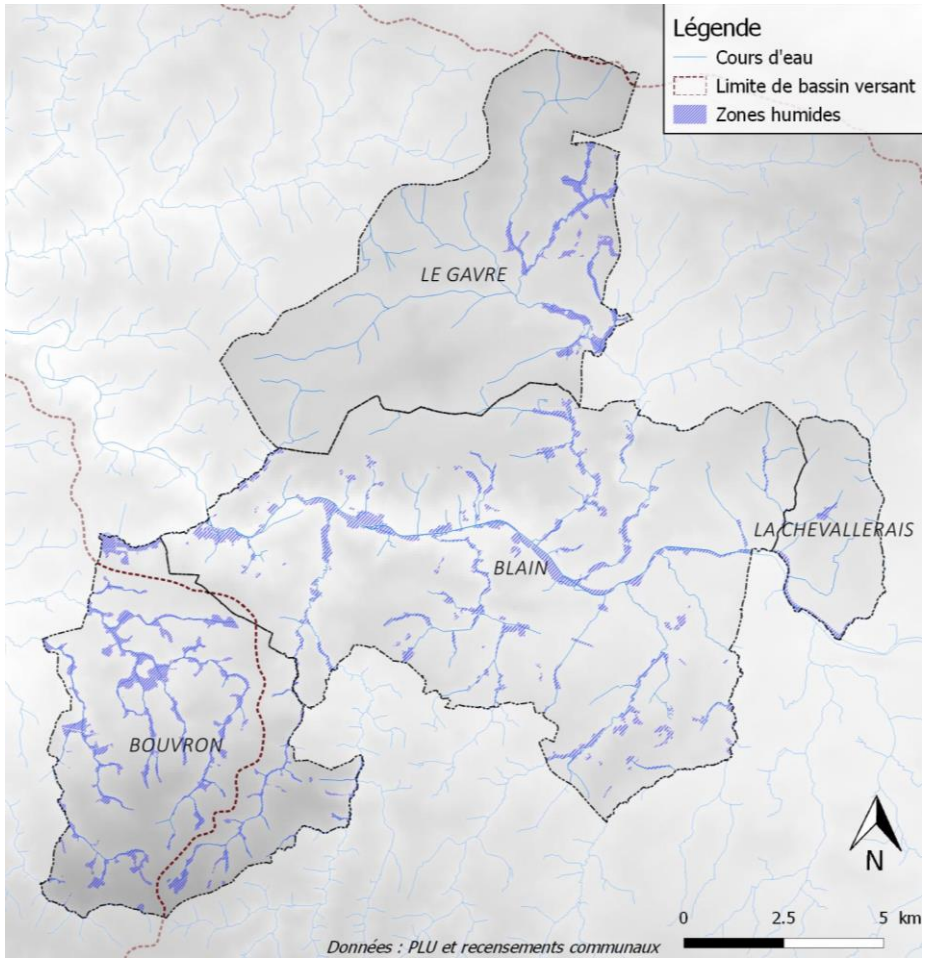
> La précision de la TVB du SCoT à l'échelle communale

> La préservation et le développement de la biodiversité urbaine

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

Les milieux humides



De nombreuses zones humides sur le territoire.
Des recensements qui sont souvent non exhaustifs : découverte de zones humides lors de projets.

Prescriptions du SCoT → Les PLUi/PLU devront, grâce à l'identification et la cartographie locale des zones humides, prévoir de les préserver, d'éviter de les dégrader, de les restaurer ou, voire de les compenser

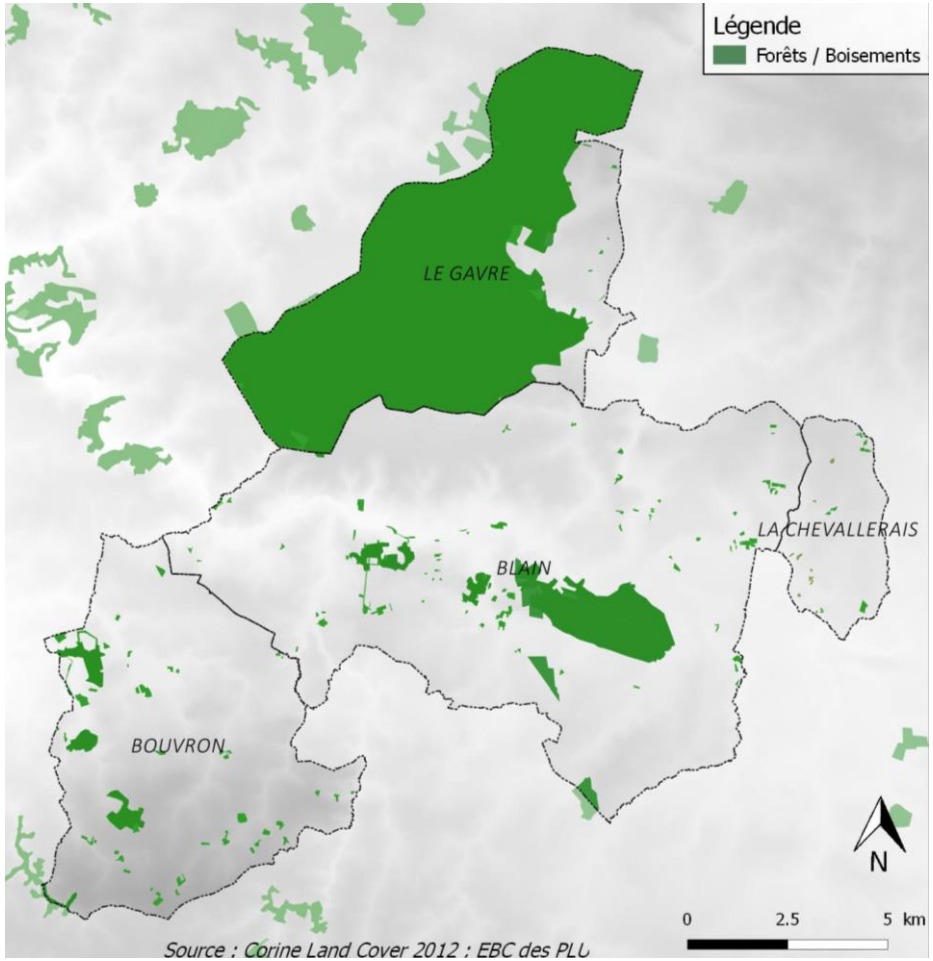
Prairies humides

Ce qui est en jeu :
> Un document qui affiche « les vrais droits » à construire

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

Les milieux boisés



Des entités boisées plus ou moins étendues.

Prescriptions du SCoT → Ce sont les prescriptions qui s'appliquent aux réservoirs de biodiversité majeurs et secondaires :

- Les préserver dans leur intégrité écologique en limitant l'artificialisation de ces espaces, et en respectant les dispositions propres aux périmètres réglementaires qui les concernent, tout en permettant une gestion appropriée à leur pérennité
- Protéger voire de recréer les éléments du patrimoine rural et agricole favorables à la biodiversité, dont les boisements

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

La trame bocagère

Bouvron, Octobre 2017

La Chevallerais, Octobre 2017

Utilité écologique et agricole du bocage :

Filtration des polluants, coupe-vent, habitat pour la petite faune, abri pour les animaux

Des types de haies variés :

Haies basses, Haies arbustives, Haies bocagères à strates multiples, Haies bocagères sans strate arbustive

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

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

Des évolutions liées au remembrement

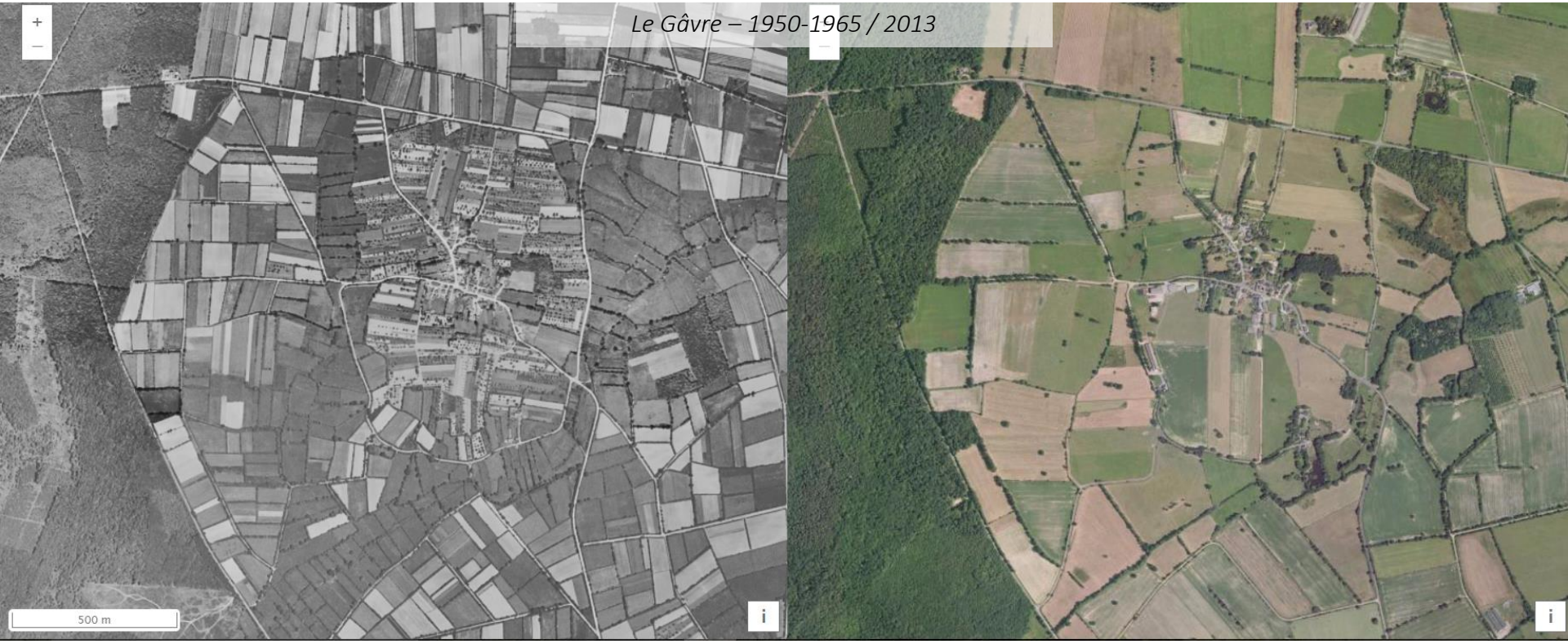
La Chevallerais Est – 1950-1965 / 2013

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

Forêt, bois et bocage : évolutions

Des changements de pratique : la disparition des vergers



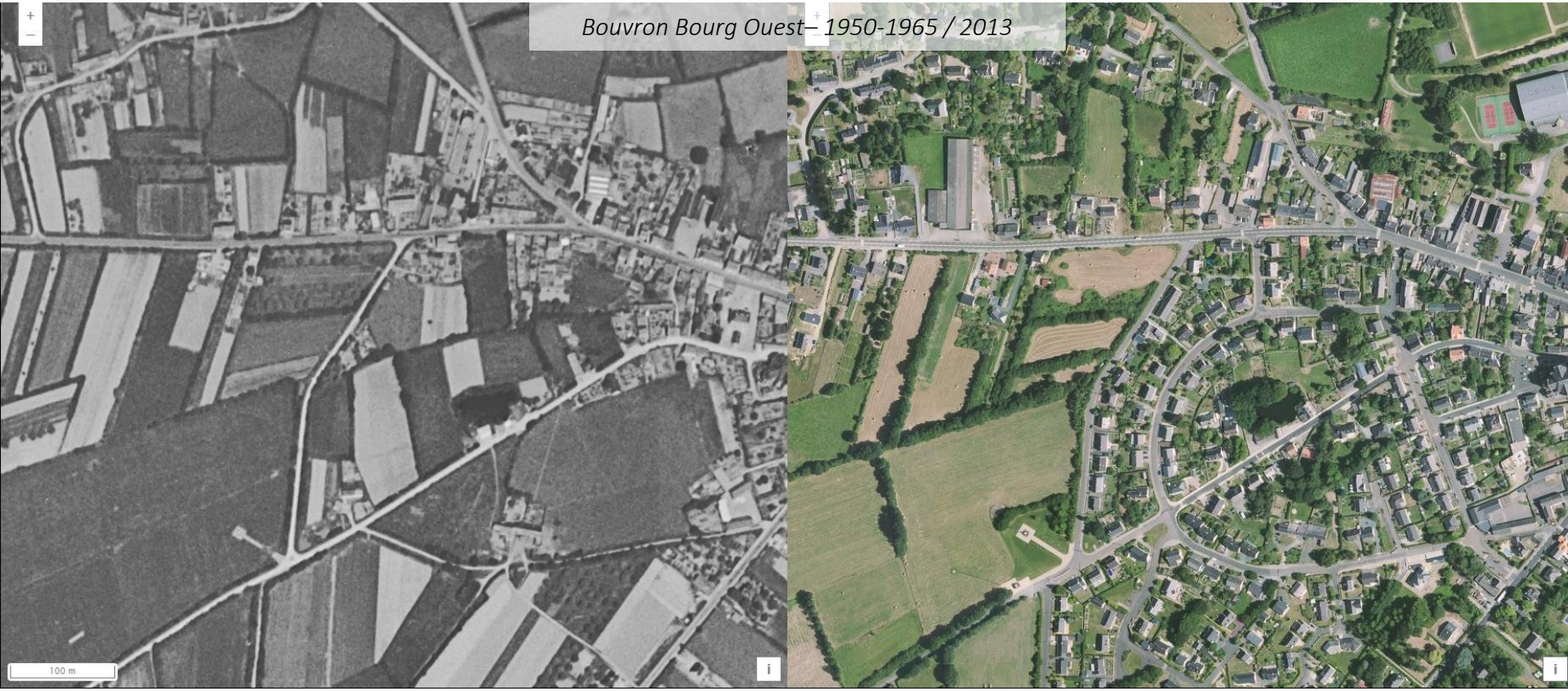
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

Forêt, bois et bocage : évolutions

Des évolutions liées à l'urbanisation : Principalement une préservation des haies périphériques aux opérations.
Habitat : des opérations de taille relativement restreinte, qui ont permis une certaine préservation.

Bouvron Bourg Ouest– 1950-1965 / 2013



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

Forêt, bois et bocage : évolutions

Des évolutions liées à l'urbanisation : Principalement une préservation des haies périphériques aux opérations.
Habitat : des opérations de taille relativement restreinte, qui ont permis une certaine préservation.

Blain Centre Ouest– 1950-1965 / 2013

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

Forêt, bois et bocage : évolutions

Des évolutions liées à l'urbanisation : Principalement une préservation des haies périphériques aux opérations.
Economie : des opérations de taille importante, qui n'ont pas su préserver des linéaires au cœur des zones.

Blain Zone artisanale des Bluchets– 1950-1965 / 2013

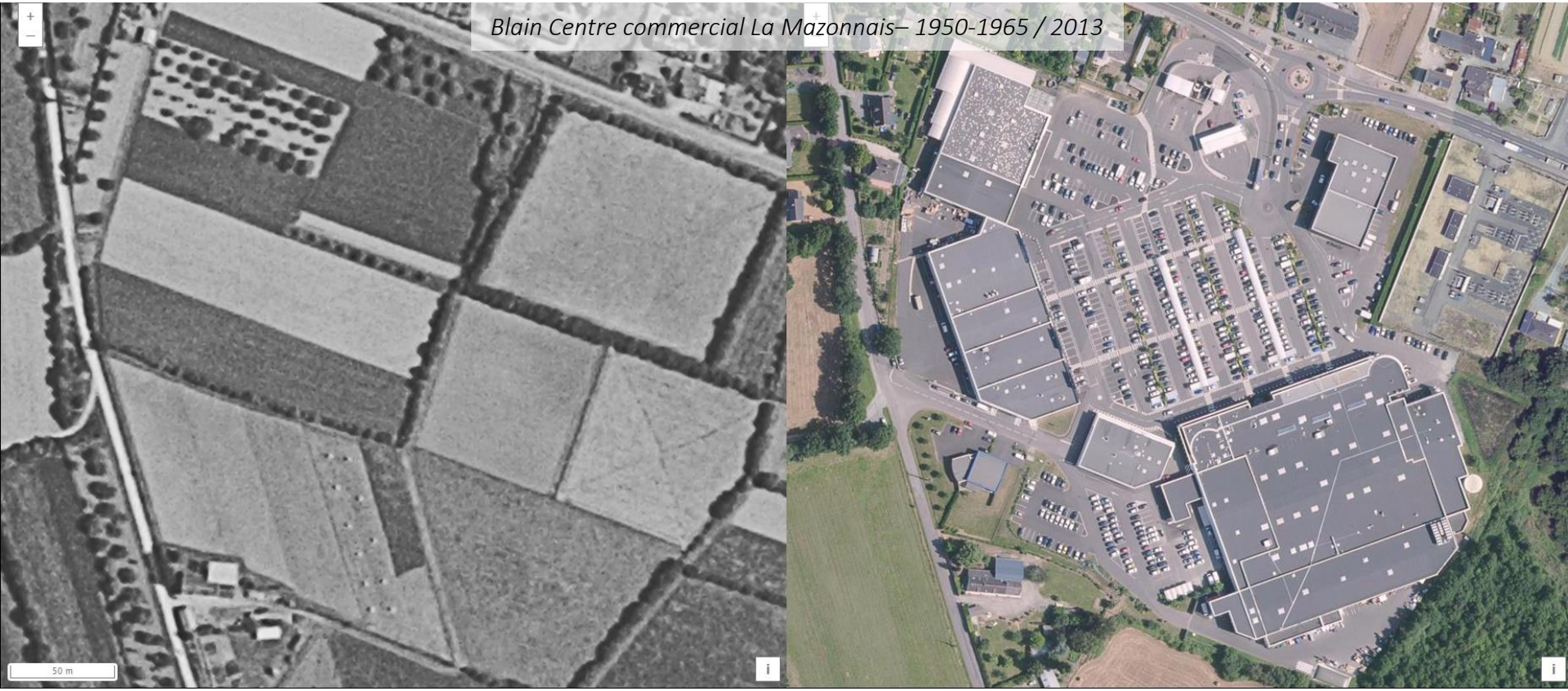
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

Forêt, bois et bocage : évolutions

Des évolutions liées à l'urbanisation : Principalement une préservation des haies périphériques aux opérations.
Economie : des opérations de taille importante, qui n'ont pas su préserver des linéaires au cœur des zones.

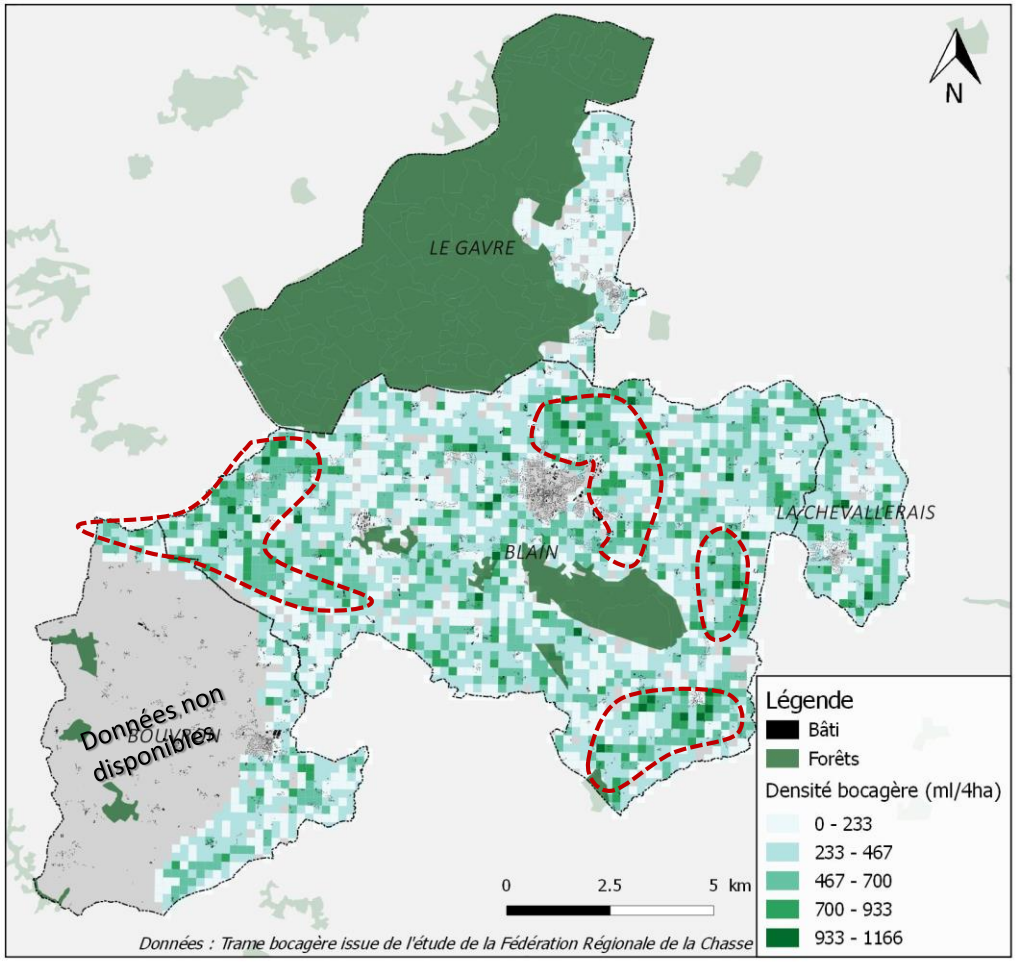
Blain Centre commercial La Mazonnais– 1950-1965 / 2013



1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

>> Les milieux de la Trame Verte et Bleue

La trame bocagère



Une densité bocagère variable, qui s'explique par :

> Le maintien du bocage en accompagnement des cours d'eau

> Le moindre remembrement du parcellaire autour des villages

> Des pratiques agricoles différentes : cultures (bocage moins dense), élevage (bocage plus dense)

Ce qui est en jeu :

> Le maintien des fonctionnalités du bocage : déplacement des espèces, filtration des polluants, rétention des masses d'eau,…

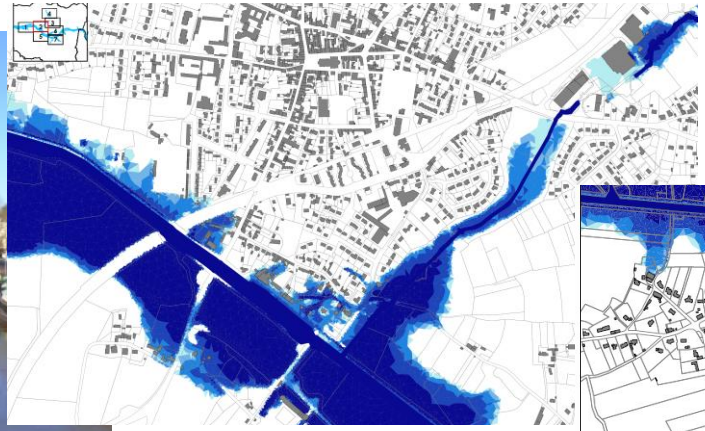
1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

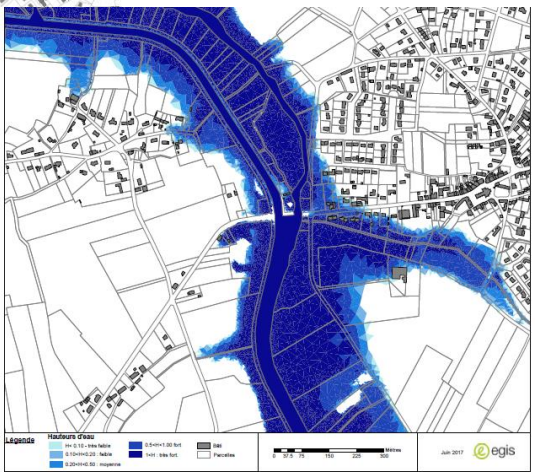
>> Les risques liés aux milieux naturels

RISQUE = aléa + vulnérabilité

Aléa = inondation

Port de Blain ; Blain – 2013 - Ouest France





Aléa = feu de forêt

Forêt du Gâvre ; Le Gâvre - mai 2016 - SDIS 44

Ce qui est en jeu :

> L'évolution de la vulnérabilité des biens et des personnes : ne pas exposer plus de personnes aux aléas, ne pas augmenter les risques…

> La sécurité des populations

> La prise en compte du risque dans les choix

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

Ce qui est en jeu :

- La protection des espaces naturels patrimoniaux (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, …)

- Le maintien de la biodiversité (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets :
  - La précision de la Trame Verte et Bleue du SCoT à l'échelle communale
  - Le maintien des fonctionnalités des boisements et du bocage : déplacement des espèces, filtration des polluants…
  - La prise en compte des zones humides dans les choix d'aménagement futurs
  - La préservation et le développement de la biodiversité urbaine

- La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels :
  - L'opérationnalité du PLUi, un document qui affiche els vrais droits à construire, notamment sur les zones humides

- La sécurité des populations et des biens au travers de :
  - L'intégration du risque dans les choix d'aménagement
  - La vigilance sur la vulnérabilité (ne pas augmenter les vulnérabilités)

1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

1.1.1. Le socle physique

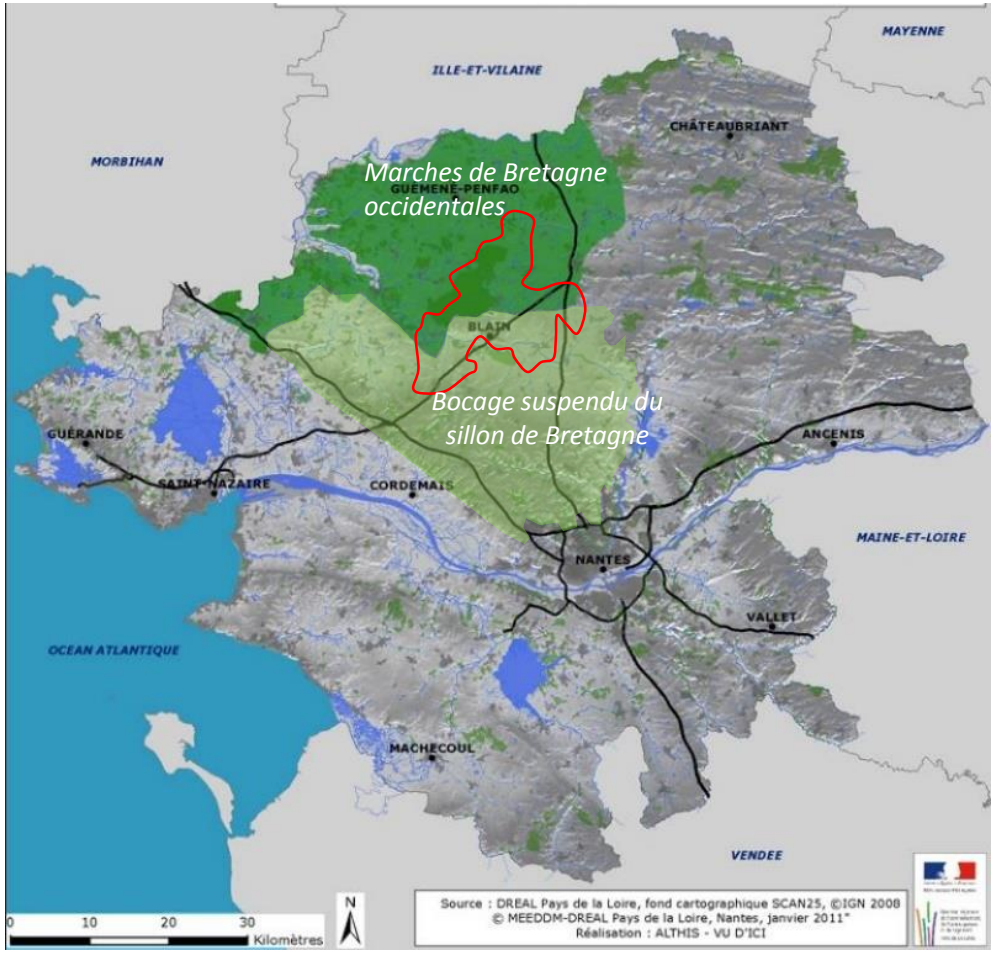
1.1.2. Les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)

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

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Les grandes entités paysagères



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Le Pays de Blain est situé sur 2 grandes entités paysagères

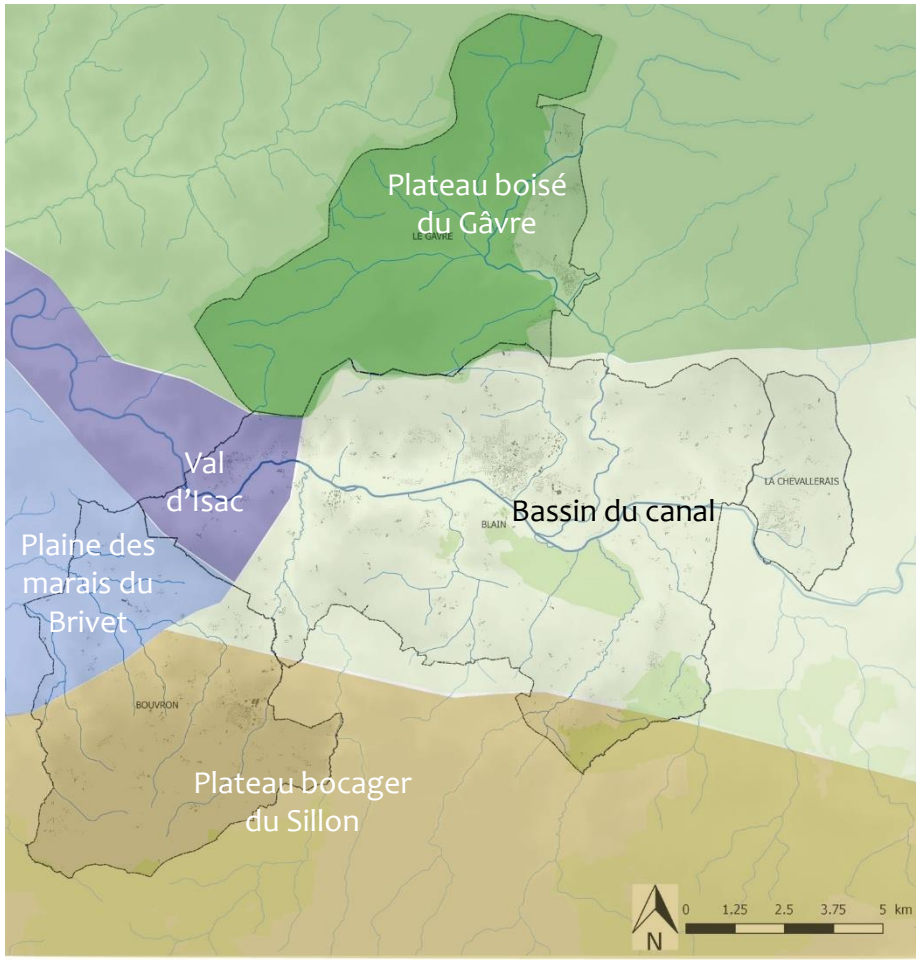
> Les Marches de Bretagne occidentales
> Le bocage suspendu du sillon de Bretagne

Les éléments forts du paysage intercommunal :
> Paysage agricole : dominance des prairies (production laitière)
> Les ensembles boisés et les quelques landes
> Le maillage bocager
> Les cours d'eau et leurs prairies inondables

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

3 grandes sous-unités paysagères

> Plateau boisé du Gâvre

> Bassin du Canal

> Plateau bocager du sillon

2 sous-unités moins « présentes »

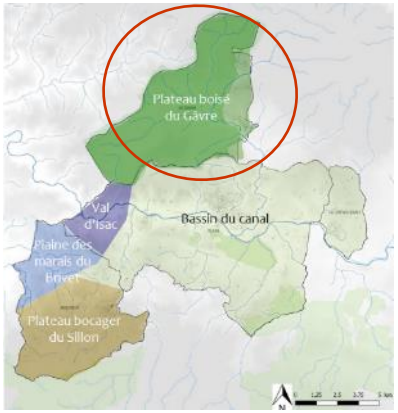
> Val d'Isac

> Plaine des marais du Brivet

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



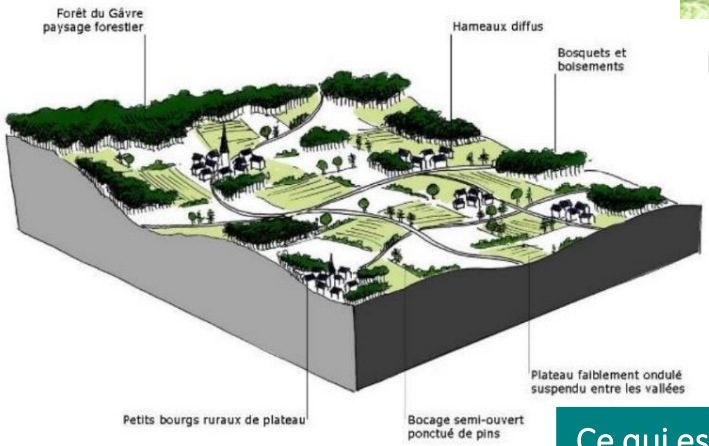
Le plateau boisé du Gâvre

De belles ambiances forestières

Le Gâvre – Juillet 2017

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

Le Gâvre – Octobre 2017



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

En lisière : un paysage qui s'est ouvert par l'éclatement de la maille bocagère

Des hameaux à l'identité rurale

Le Gâvre – Google Street View – mai 2016

Ce qui est en jeu :

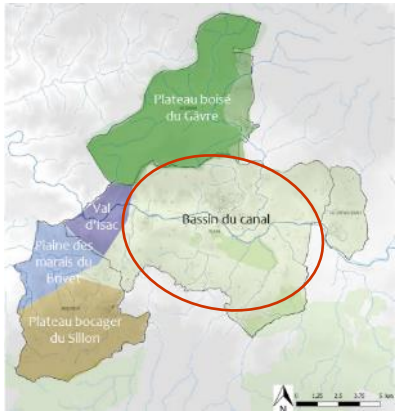
> La préservation d'un boisement identitaire majeur : la forêt du Gâvre

> Le maintien des ambiances rurales

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



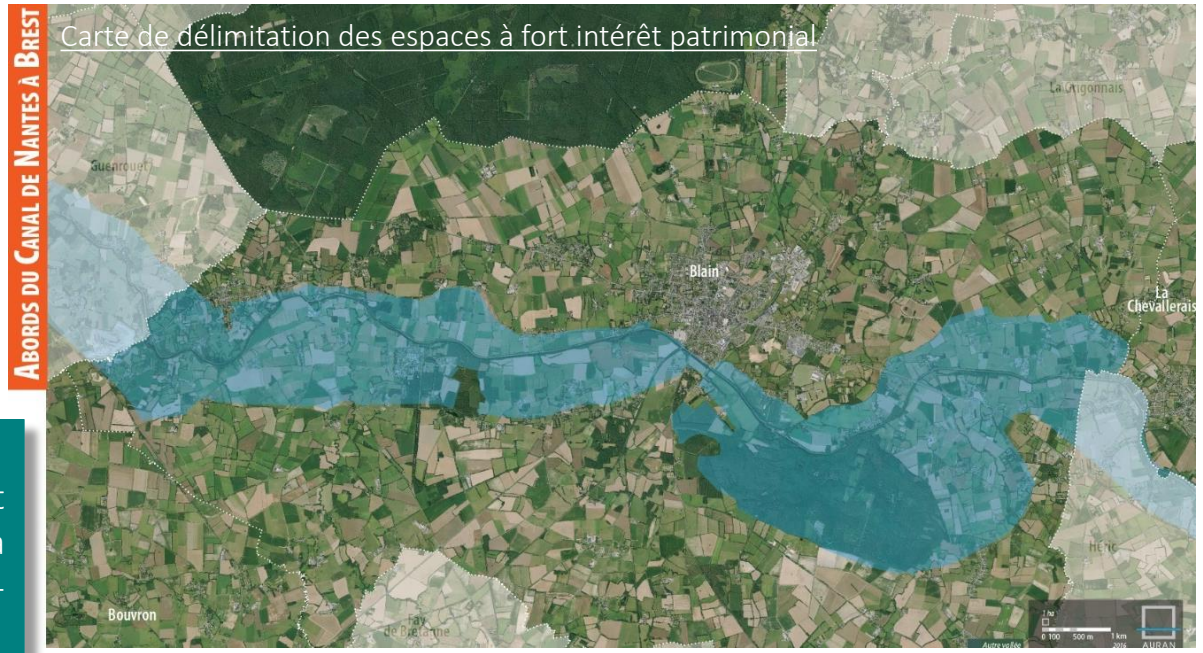
Le bassin du Canal et le Val d'Isac

Elément majeur : le canal de Nantes à Brest

Abords du canal de Nantes à Brest : identifiés comme espace à fort intérêt patrimonial.

Prescriptions du SCoT : ces espaces doivent être délimités dans les PLU et être préservés. Dans ces espaces l'extension de l'urbanisation sera limitée et en continuité du bâti existant.

Carte de délimitation des espaces à fort intérêt patrimonial



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

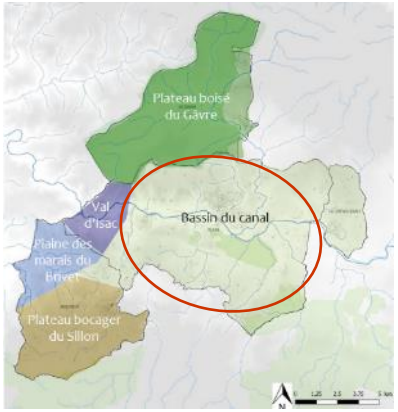
Ce qui est en jeu :

> La compatibilité entre les projets futurs et les dispositions du SCoT sur les espaces à fort intérêt patrimonial : évolution de Saint-Omer-de-Blain, contournement…

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



Le bassin du canal et le Val d'Isac

Elément majeur : le canal de Nantes à Brest

Un espace de patrimoines

Blain, Bougard – Juillet 2017

Un espace de loisirs,
Et axe de découverte lent du paysage

Blain, proche Barel– Octobre 2017

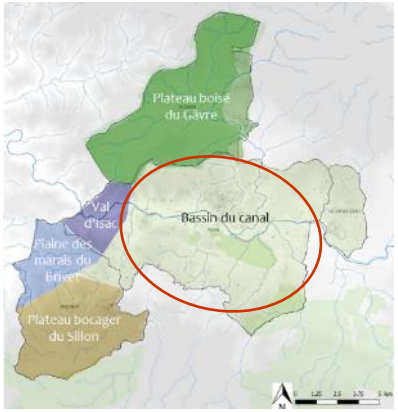
Des perspectives paisibles et alignements d'arbres

Proche La Chevallerais (Héric) – Octobre 2017

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

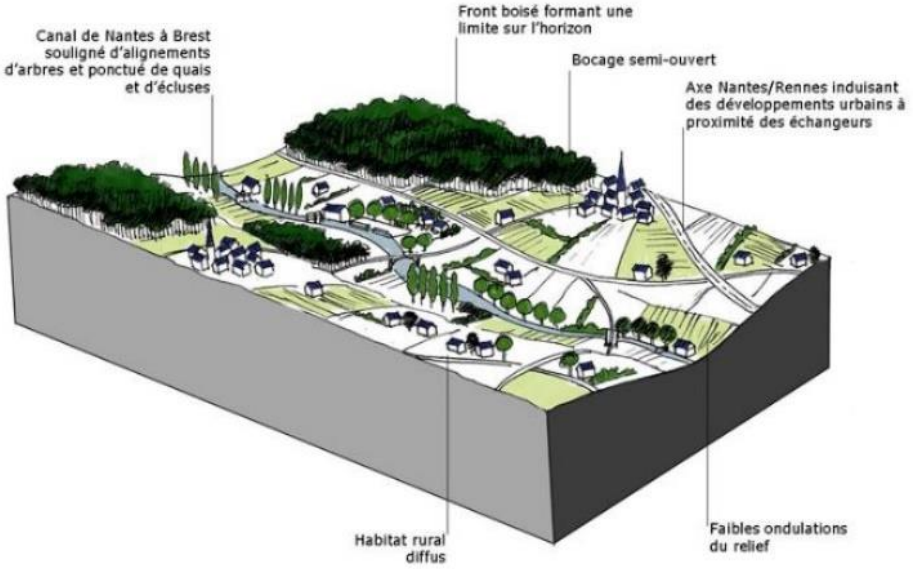
>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



Bassin du Canal

Paysage marqué par un bocage semi-ouvert ouvrant parfois de profondes perspectives finissant souvent sur un horizon boisé.



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Blain – Octobre 2017

Ce qui est en jeu :

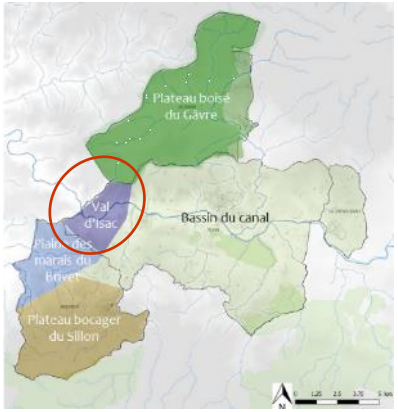
> La préservation d'un paysage d'intérêt spécifique : le canal, et plus particulièrement le secteur Sud de Blain (château, port, forêt…)

> La pérennité des perspectives et la préservation des structures bocagères

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

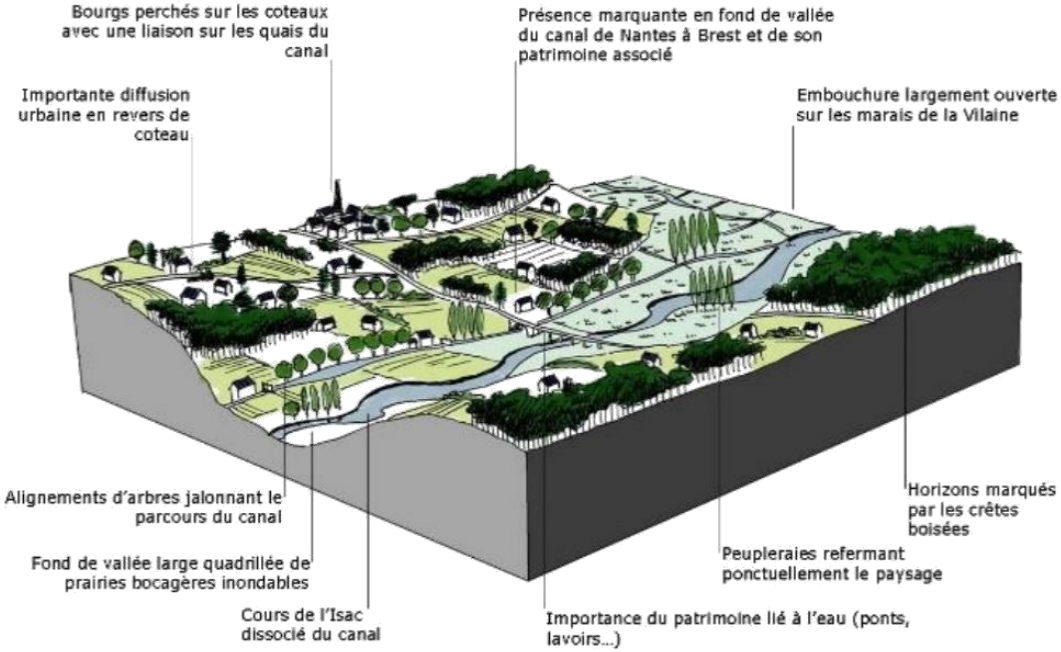
>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



Val d'Isac

Prairies inondables et bocage plus dense.



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Blain – La Garelais – Street View Mai 2016

Ce qui est en jeu :

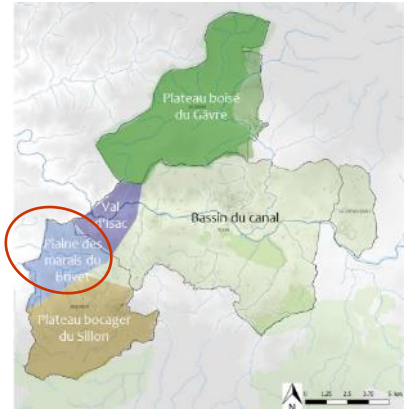
> La pérennité des ambiances rurales

> Le maintien des entités boisés et la préservation des structures bocagères

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

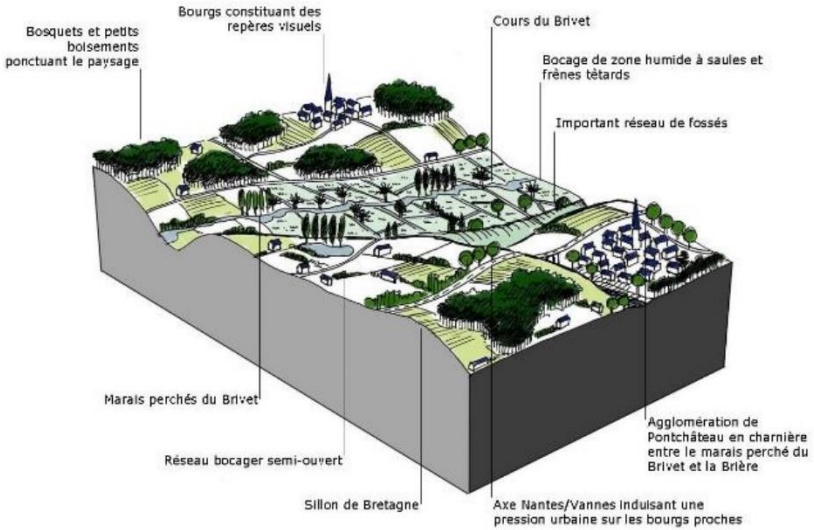
>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses



Plaine des Marais du Brivet

Planéité des paysages.
Diversité du bocage : haies basses, haies arbustives de hauteur moyenne, haies sans strate arbustive.



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Bouvron – Street View Mai 2016

Ce qui est en jeu :
> Préserver les spécificités des marais du haut Brivet

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

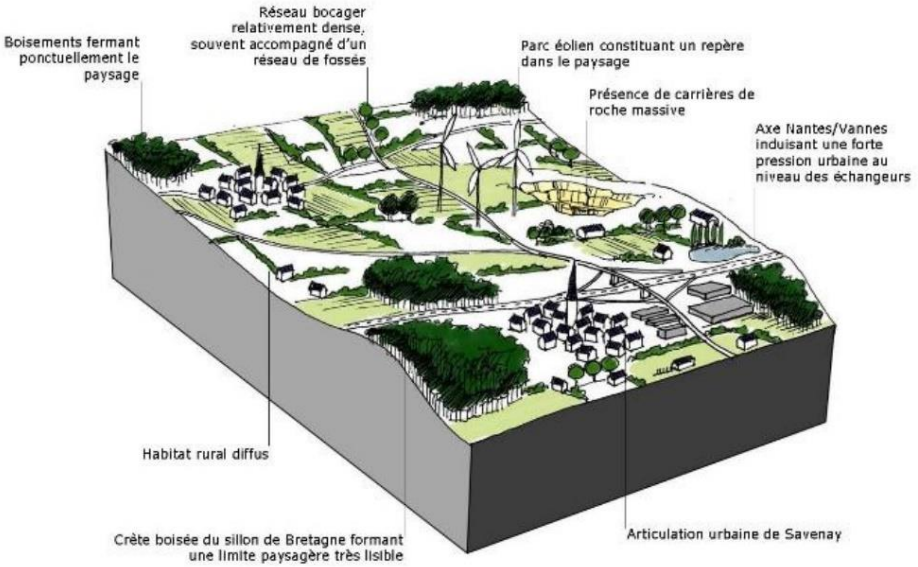
>> Des paysages porteurs d'identité et qui font la qualité du cadre de vie

Sous-unités paysagères : des ambiances diverses

Plateau bocager du Sillon

Là aussi on constate une diversité du bocage.

Le secteur se distingue du précédent par un paysage légèrement plus vallonné, marqué par les cours d'eau. Ce secteur est par ailleurs ponctué de petits boisements.



Source : Atlas des paysages de Loire-Atlantique

Bouvron – Octobre 2017

Ce qui est en jeu :

> La diversité des paysages et du bocage

> La lisibilité des éléments identitaires : vallées, cours d'eau, bocage

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Des éléments identitaires communs, plus ou moins exploités

Forêts / Boisements

Forêt du Gâvre :

Production de bois d'œuvre de qualité et de bois de chauffage : 15 000 à 20000 m^3 par an.
Essence majoritaire : chêne sessile.

Le Gâvre – Octobre 2017

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Des éléments identitaires communs, plus ou moins exploités

Prairies humides

Zones de pâturage : vaches, chevaux, moutons

Blain, La Paudais – Avril 2016 / Google

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Des éléments identitaires communs, plus ou moins exploités

Quelques landes

Souvent en friches

Blain – Octobre 2017

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Des éléments identitaires communs

Les haies bocagères de part et d'autres des voies

Blain – Octobre 2017

La Chevallerais – Octobre 2017

Le Gâvre – Octobre 2017

Bouvron – Octobre 2017

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Des éléments identitaires communs

Les éléments de repère : les clochers et le château

Bouvron – Octobre 2017

La Chevallerais – Octobre 2017

Saint-Émilien de Blain – Octobre 2017

La Noë Marie - Blain - Octobre 2017

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Des éléments identitaires communs

Des ouvertures visuelles rares

Vue depuis La Blanchetais , Blain - Octobre 2017

Bouvron – Octobre 2017

Etant donné le relief peu mouvementé et la présence de haies bocagères qui ferment les vues, peu de panoramas se dégagent sur le territoire.

Principalement :
Covisibilités d'un coteau à l'autre, sur les vallées majeures et secondaires.

Ce qui est en jeu :
> La préservation et/ou l'ouverture de vues sur le paysage

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Des éléments identitaires communs

Des communes au caractère rural

Intégration du bocage dans les tissus urbains

Intégration de prairies pâturées au sein et/ou en périphérie des bourgs

La Chevallerais – Octobre 2017

Bouvron – Octobre 2017

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

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

Des éléments identitaires communs

Des jardins exploités en potagers

La Chevallerais – Octobre 2017

Saint-Émilien-de-Blain – Octobre 2017

Ce qui est en jeu :

> La préservation de l'identité rurale : prairies, haies...
> L'équilibre entre préservation et aménagements nouveaux (notamment densification)
> Le maintien des usages : pâturage, exploitation du bois, potagers...

1.1. LA RECONNAISSANCE DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS HÉRITÉS

Ce qui est en jeu :

- La reconnaissance du paysage et des éléments communs de l'identité du territoire comme facteurs de la qualité du cadre de vie et comme éléments différenciants.

- La préservation des qualités des paysages et éléments identitaires majeurs : canal et ses abords, forêt

- La lisibilité du socle et des éléments identitaires :
  - Cours d'eau et leurs vallées, boisements, bocage
  - La préservation et/ou l'ouverture de vues sur le paysage
  - La prise en compte des éléments de repère

- La pérennité des ambiances rurales :
  - La préservation d'éléments identitaires ruraux : prairies, bocage, …
  - Le maintien d'usages : pâturage, exploitation du bois, potagers…

- L'accompagnement de l'évolution des paysages :
  - La préservation des spécificités des différents paysages
  - La possibilité de mutation du paysage : ouverture de vues, suppression de peupleraies…
  - L'équilibre entre préservation et urbanisation (densification, évolution du bocage…)
  - La recherche de futurs développements respectueux des identités
  - L'insertion paysagère des projets

PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours - un héritage à cultiver

1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

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

1.3. Des entités urbaines en évolution

60

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

1.2.1. La reconnaissance du patrimoine

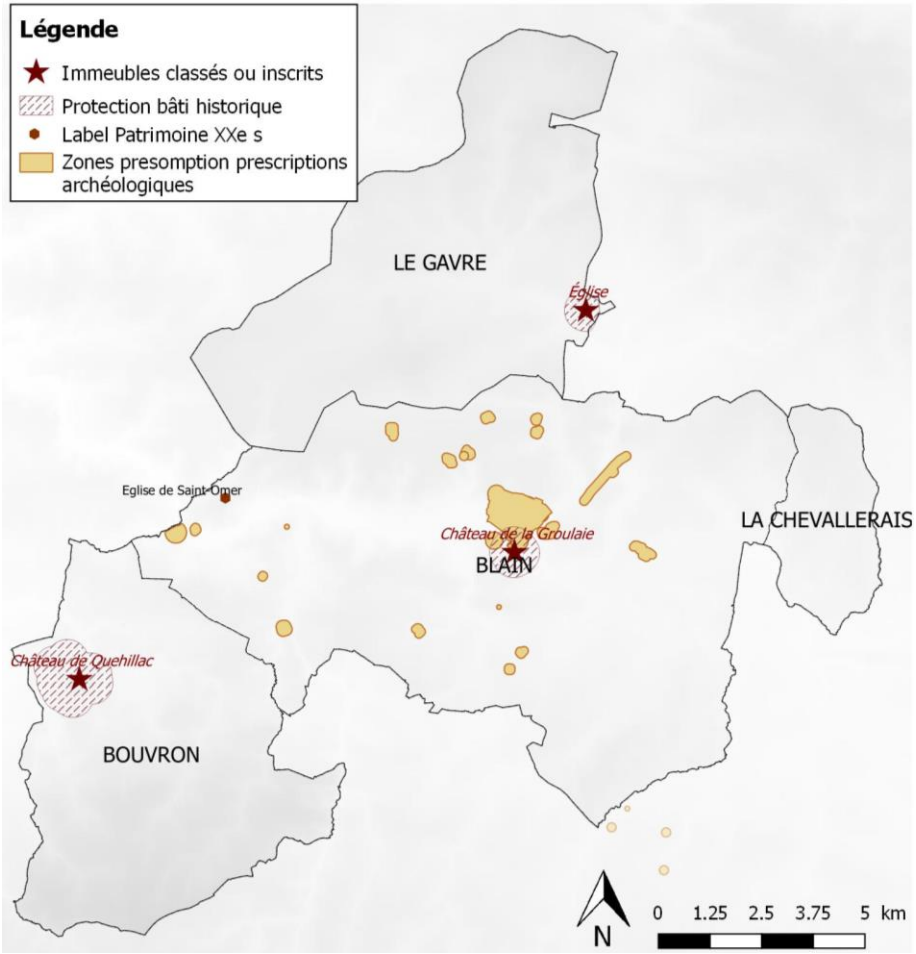
1.2.2. Des périodes-clés qui ont laissé des traces

1.2.3. Une histoire locale du quotidien

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

>> La reconnaissance du patrimoine

Les protections supra-communales



> Zones de présomption de prescriptions archéologiques

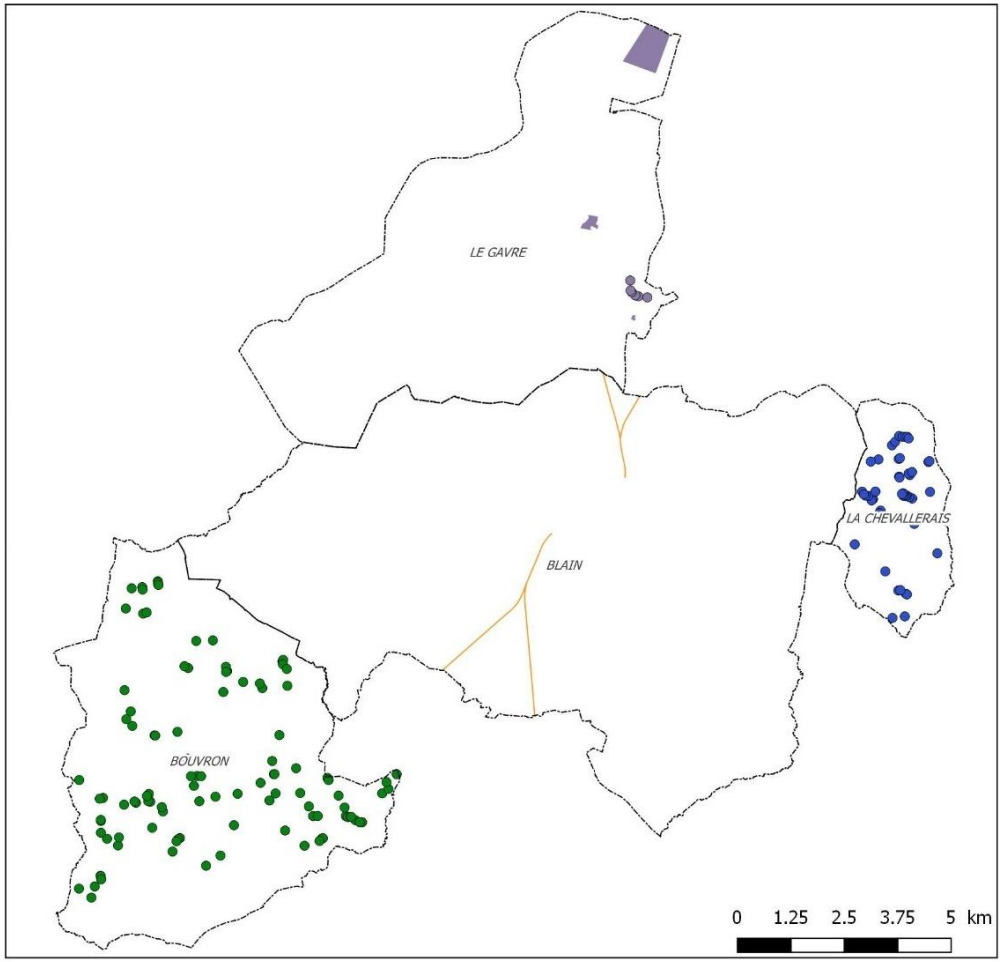
> Immeubles classés et inscrits et leurs périmètres de protection

> Label Patrimoine du XXe siècle

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

>> La reconnaissance du patrimoine

Le patrimoine au sein des PLU en vigueur



Dans les PLU, une disparité des identifications :

> Recensement exhaustif, allant jusqu'au détails architecturaux sur Bouvron – mais n'apparaît pas sur le plan de zonage (annexe patrimoine)

> Recensement sur La Chevallerais

> Quelques éléments recensés sur Le Gâvre

> Seule l'ancienne voie ferrée est identifiée sur le plan. Eléments recensés dans le rapport du PLU de Blain, mais pas de règlement associé.

Ce qui est en jeu :

> Ce qui fait patrimoine à l'échelle intercommunale : recensement, intérêt

> Le niveau de protection du patrimoine : règlement associé

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

1.2.1. La reconnaissance du patrimoine

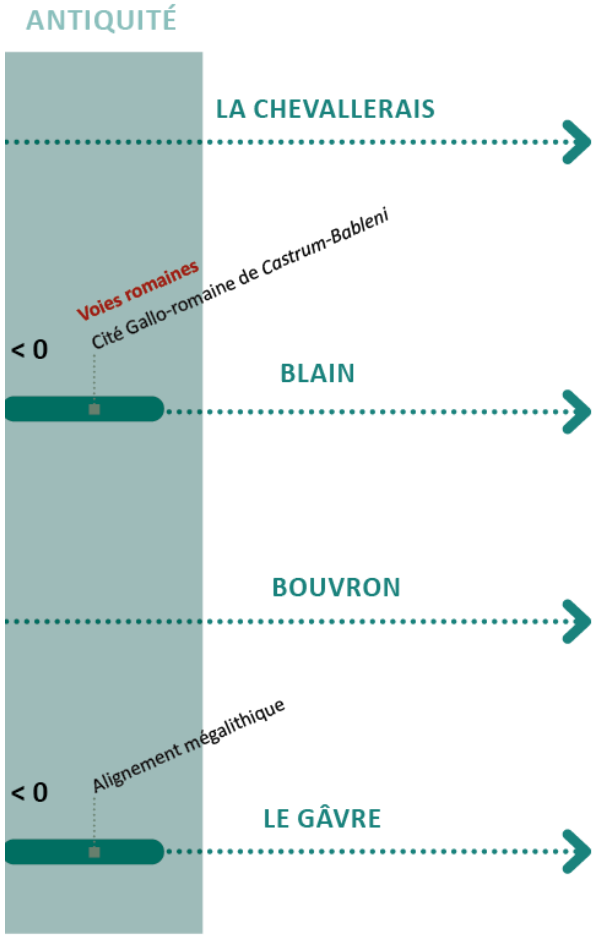
1.2.2. Des périodes-clés qui ont laissé des traces

1.2.3. Une histoire locale du quotidien

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

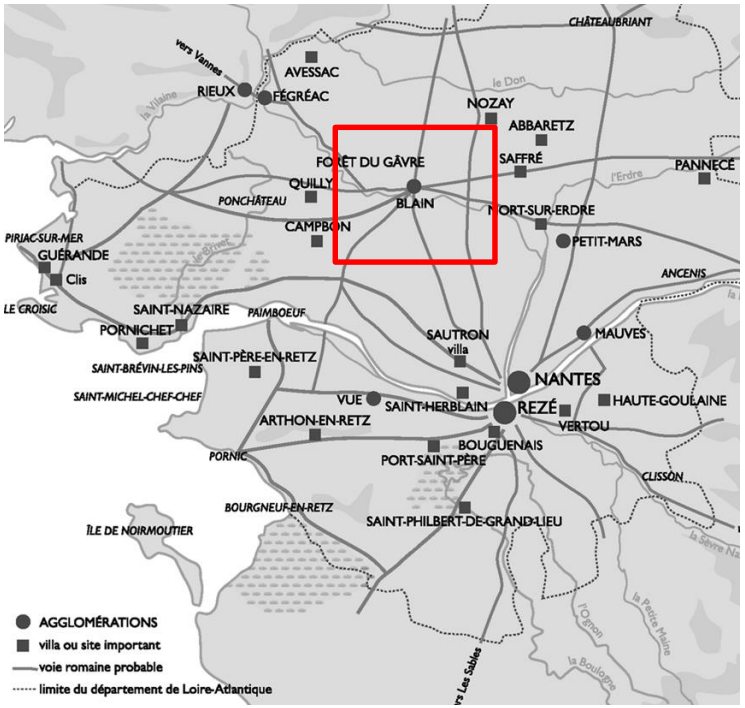
>> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Une occupation dès l'Antiquité



Position centrale du pays des Namnètes : 7 voies romaines y convergeaient, attestant l'importance de Blain.

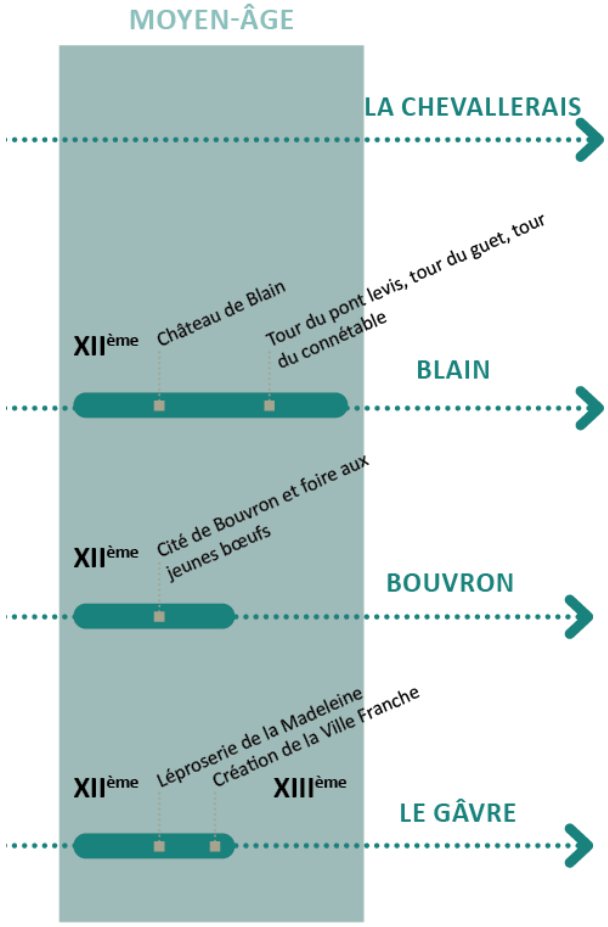
> Nombreux vestiges sur Blain - musée, dont thermes à Curin
> Alignement de mégalithes dans la forêt du Gâvre



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

>> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Au Moyen-Âge



Château de la Groulais - Blain, place forte médiévale

Construit au début du XIIe siècle pour défendre la frontière du duché de Bretagne (Marches de Bretagne)

La protection de ce patrimoine :
> Eléments inscrits et classés au titre des Monuments Historiques, avec périmètre de protection de 500 m.

Le Gâvre

XIIe siècle : une léproserie s'installe à l'orée de la forêt avec une chapelle de la Madeleine qui existe toujours.

Fondation de la ville du Gâvre au XIIIe siècle : Pierre de Dreux, Duc de Bretagne, voulait une Ville pour sa forêt. Il créa la ville franche du Gâvre avec de nombreux droits et privilèges sur une partie de la forêt pour attirer de nouveaux habitants.

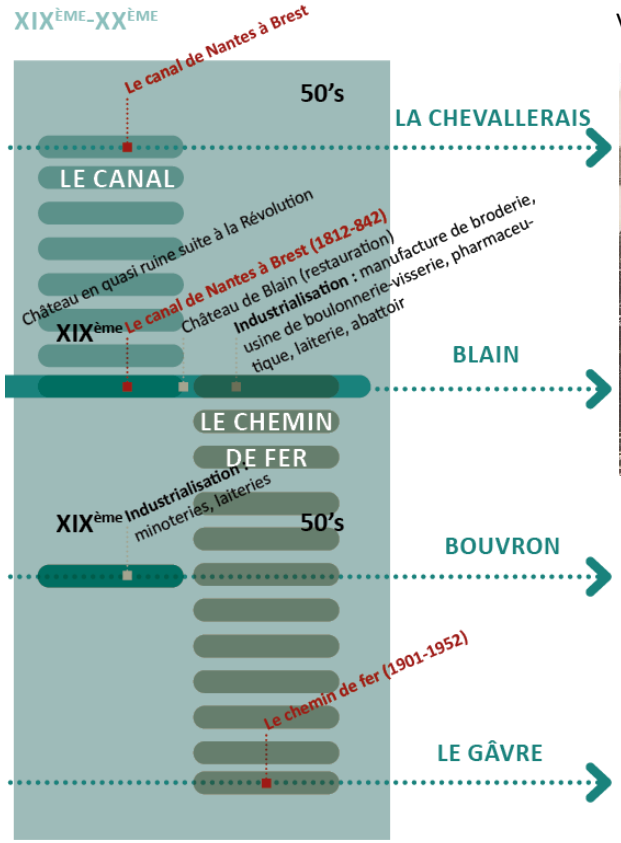
Château de la Groulais ; Blain Juillet 2017

Chapelle Magdelaine ; Le Gâvre - Octobre 2017

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

>> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Des infrastructures régionales qui ont joué un rôle majeur



Canal :

Voie de navigation intérieure ouverte en 1842. Objectif : désenclaver la Bretagne.

Au XIXe : Dynamique économique, industrialisation

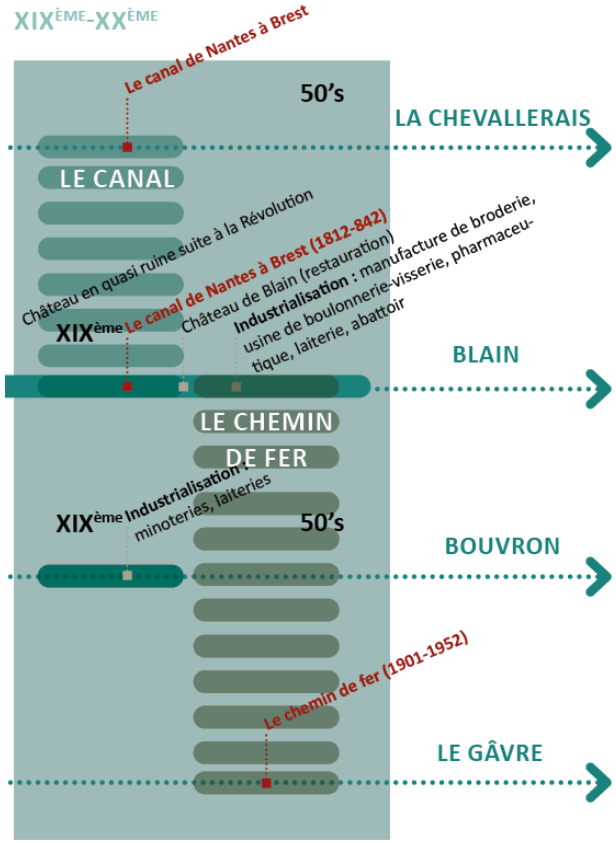
Aujourd'hui :
> Patrimoine : ponts, écluses
> Tourisme fluvial, loisirs

Port de Blain

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

>> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Des infrastructures régionales qui ont joué un rôle majeur



Voies ferrées :

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

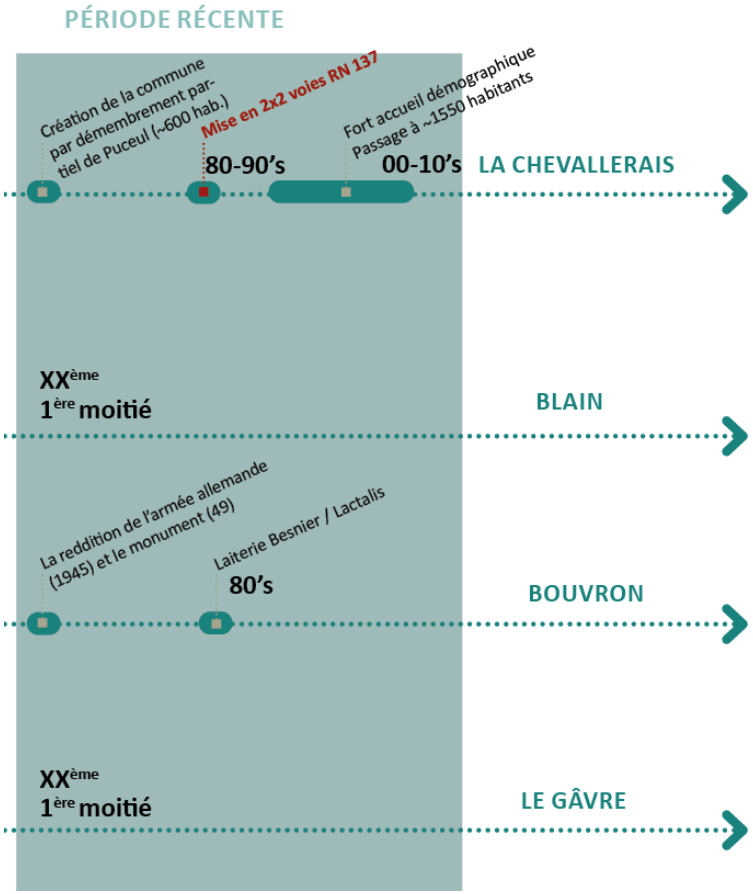
A entraîné un développement économique : scierie, minoterie…

> Anciennes emprises : Lieux de projets passés et futurs
> Patrimoine ferroviaire : gares, ponts
> Patrimoine industriel : minoterie, scierie…

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

>> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Une période récente moins déterminante



La reddition

Monument - Bouvron

La Chevallerais

Forte progression de l'habitat et de la population

Bouvron

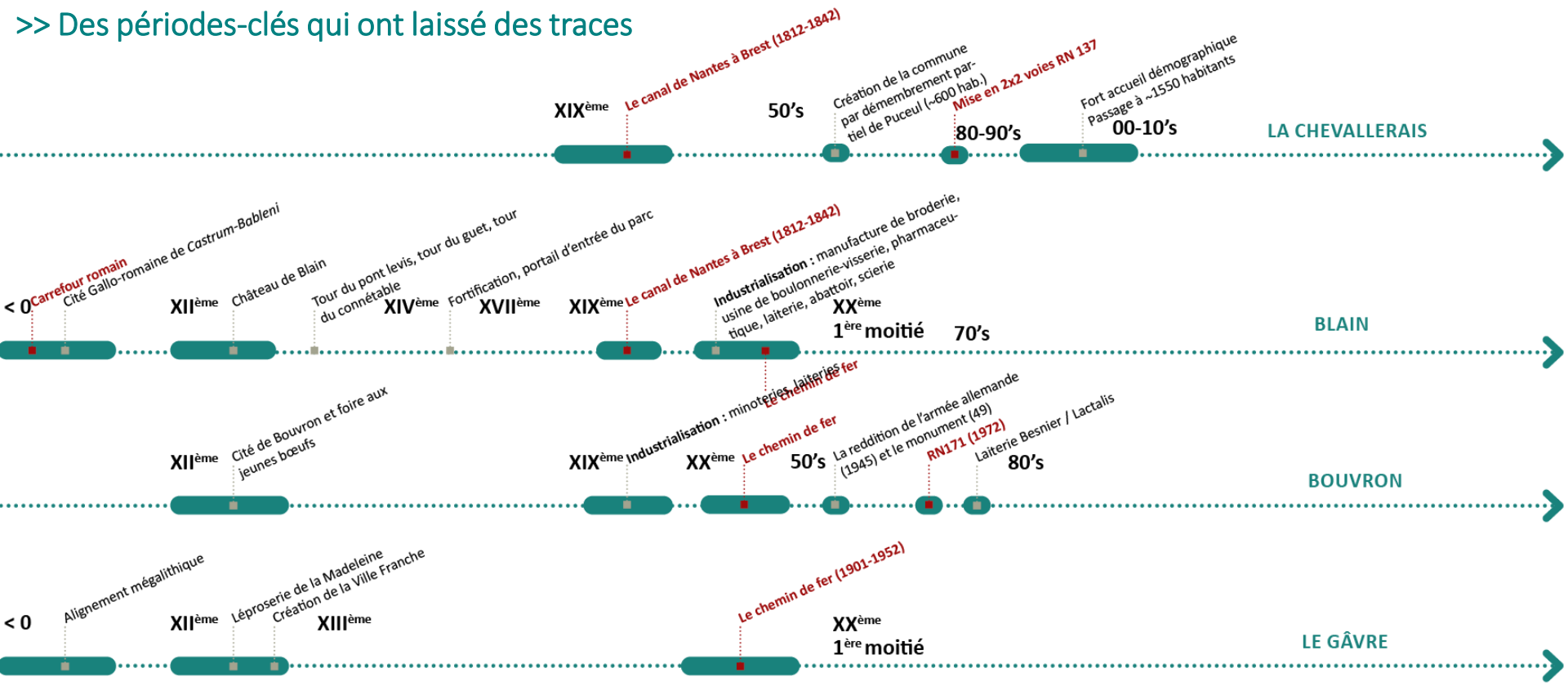
1.2. UN TERRITOIRE D'HISTOIRES, RYTHMÉES PAR L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES

>> Des périodes-clés qui ont laissé des traces

Histoire religieuse : des témoins de toutes les époques

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

>> Des périodes-clés qui ont laissé des traces



Ce qui est en jeu :

- L'affirmation de l'identité du territoire au travers de son histoire, de ses histoires
- La valorisation du patrimoine marquant, notamment au travers des abords de ces sites
- La garantie d'un patrimoine vivant, de possibilités d'évolution et d'intégration lors des futurs projets d'aménagement

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

1.2.1. La reconnaissance du patrimoine

1.2.2. Des périodes-clés qui ont laissé des traces

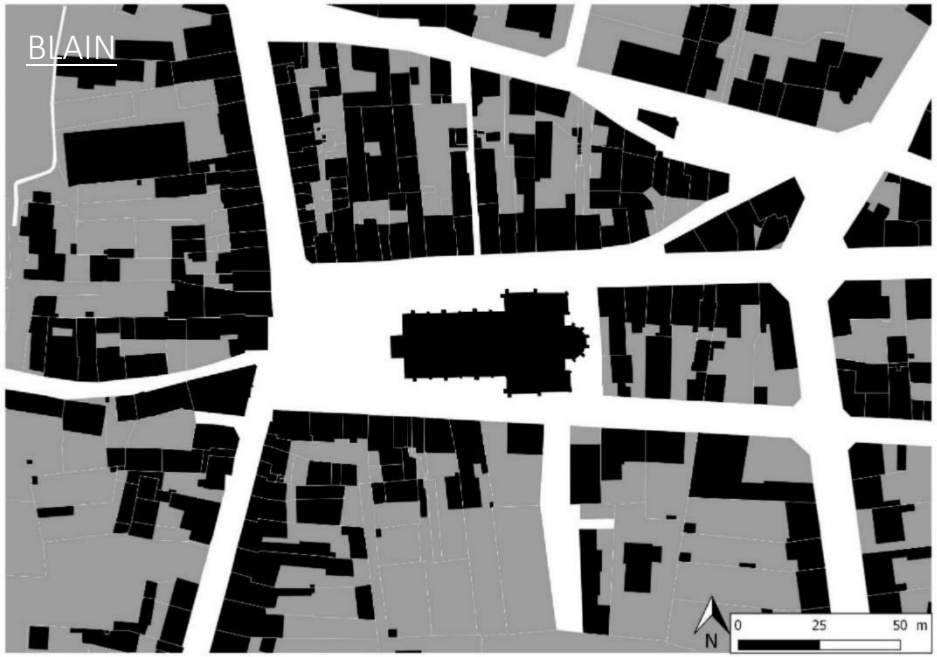
1.2.3. Une histoire locale du quotidien

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

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

CENTRES



Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation rayonnante depuis une place où l'église est au centre.
Densités : **45 à 55 log/ha**. Mixité des fonctions : habitat (appartements et quelques maisons), commerces, équipements…

Typologies / Architecture :
Volumétrie : R+1 à R+2+combles, toitures 2 pans. Pan coupé en angle.
Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables
Enduits teinte claire, encadrements en briques, toitures ardoises

Ce qui est en jeu :
> Insertion urbaine des constructions nouvelles : retraits, hauteurs,…

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

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

VILLAGES

Saint-Émilien de Blain ; Blain - Octobre 2017

Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation autour d'un place où l'église est au centre.
Mixité des fonctions : habitat, commerces

Typologies / Architecture :
Volumétrie : R+1+combles. Toitures 2 pans, pans coupés en angle de rue.
Architecture simple, quelques bâtiments remarquables
Enduits teinte claire, toitures ardoises. Quelques encadrements en briques. Forte présence des lucarnes meunières.

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

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

VILLAGES

Saint-Omer-de-Blain ; Blain - Octobre 2017

Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation autour de la rue du Fresne / rue de la mairie, sur laquelle se forme une place au niveau de l'église.
Mixité des fonctions : habitat, commerces

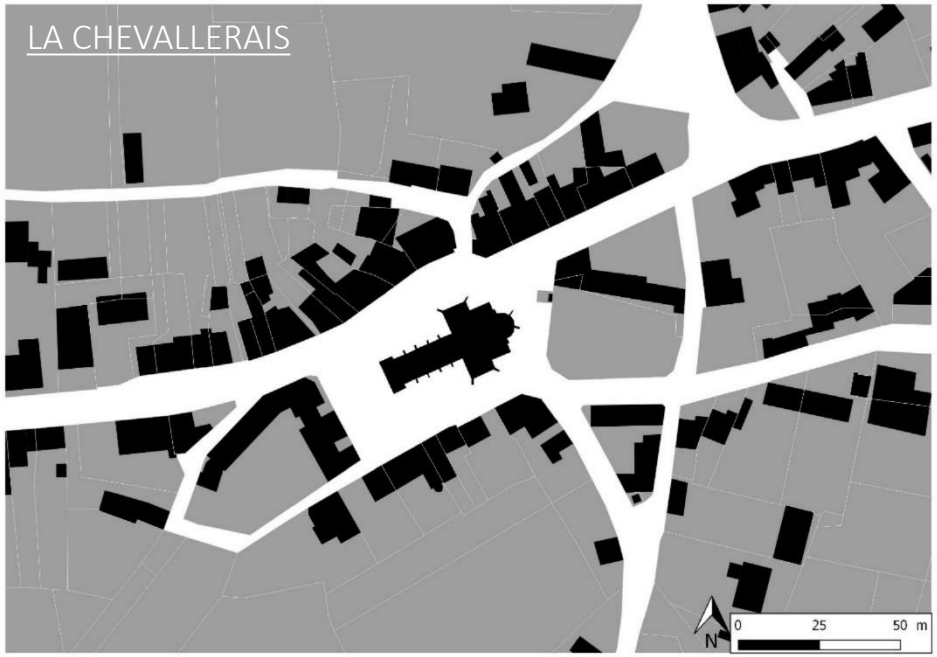
Typologies / Architecture :
Volumétrie : RdC+combles et R+1+combles. Toitures 2 pans, pans coupés en angle de rue.
Enduits teinte claire, toitures ardoises. Quelques encadrements en briques. Forte présence des lucarnes meunières.

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

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

CENTRES



La Chevallerais – Octobre 2017

Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Eglise au centre de la place.
Densités : environ **30 log/ha**. Mixité des fonctions : habitat (maisons et appartements), commerces

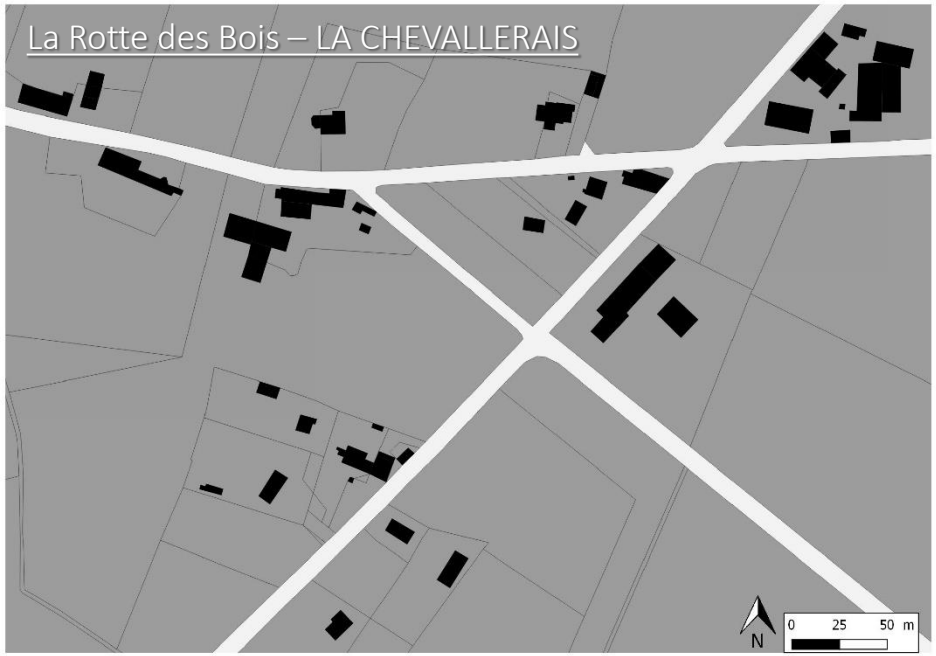
Typologies / Architecture :
Volumétrie : grande majorité de R+1+combles, toitures 2 pans.
Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables
Enduits teinte claire, encadrements en briques, toitures ardoises

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

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

HAMEAUX ET ECARTS



Constructions éparses, juxtaposition de petites unités d'une ou quelques maisons, séparées par quelques parcelles agricoles (prés, cultures) ou de jardins (potagers, vergers, agrément). Pas la sensation de hameau.
Très faible densité.

Typologies / Architecture :
Longères R+grenier

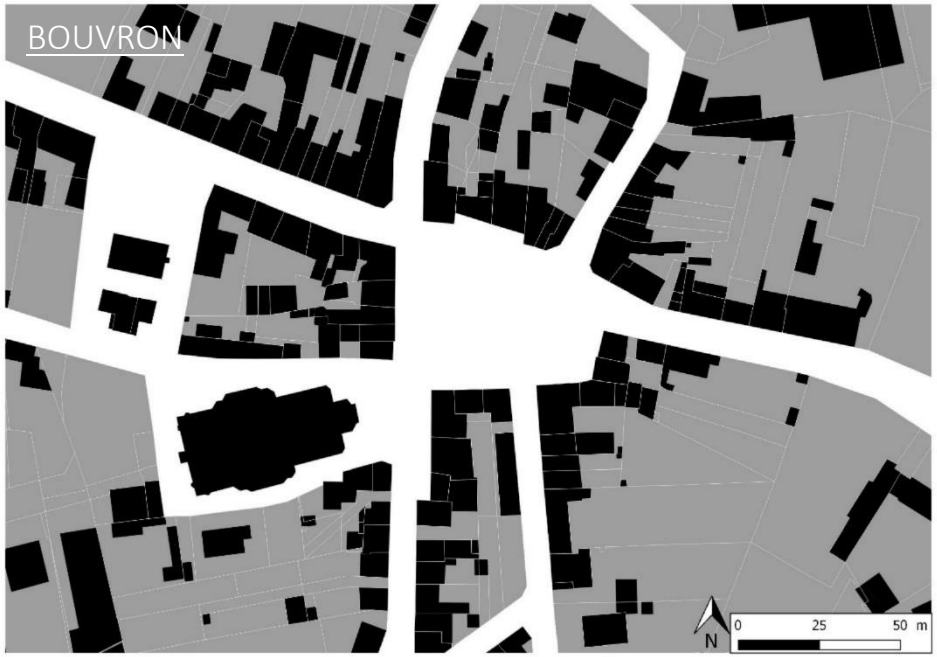
Ce qui est en jeu :
> L'évolution de ces entités où les espaces libres ne peuvent pas être considérés comme dents creuses *(tissu trop lâche, espaces libres trop nombreux et étendus)*

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

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

CENTRES



Place de l'Abbé Corbillé - Bouvron - Juillet 2017

Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation rayonnante depuis une place où l'église est à l'angle.
Densités : environ **30 log/ha**. Mixité des fonctions : habitat (maisons et appartements), commerces

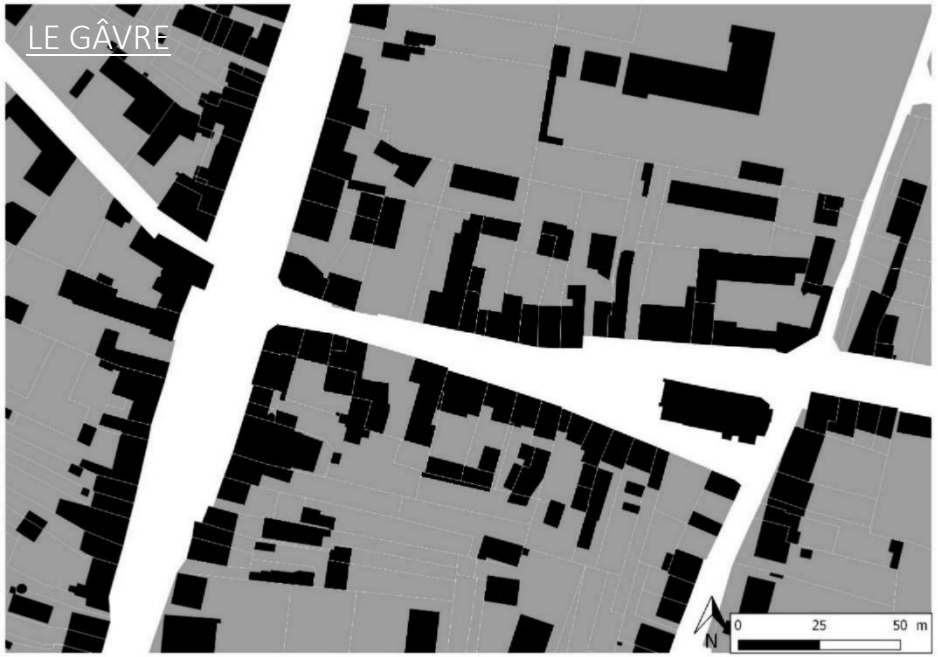
Typologies / Architecture :
Volumétrie : grande majorité de R+1+combles, quelques R+2. Toitures 2 pans, pans coupés ou croupe en angle de rue.
Architecture simple, ponctuée de bâtiments remarquables
Enduits teinte claire, encadrements en briques, toitures ardoises

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

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains

CENTRES



Grande Rue ; Le Gâvre - Octobre 2017

Implantation du bâti à l'alignement, constructions accolées. Organisation autour de la Grande Rue, et d'une perpendiculaire (rue de l'église).
Densités : environ **20 à 25 log/ha**. Mixité des fonctions : habitat (maisons et quelques appartements), commerces

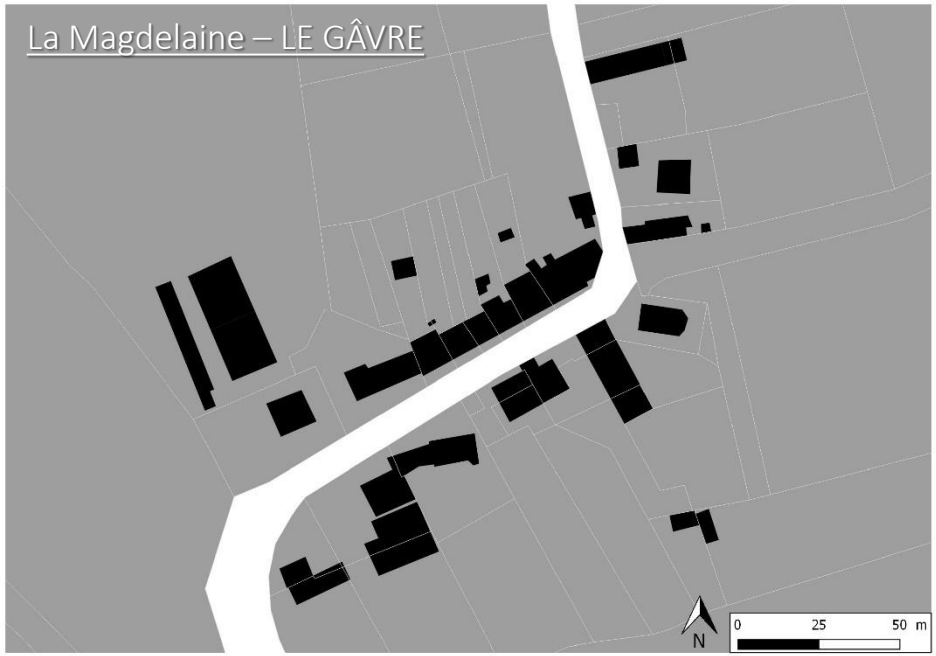
Typologies / Architecture :

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

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

>> Une histoire locale du quotidien

La morphologie du tissu ancien : la distinction entre les espaces ruraux et les espaces urbains



HAMEAUX ET ECARTS

Implantation du bâti à l'alignement ou en léger recul, constructions accolées.

Typologies / Architecture :

Volumétrie : RdC+combles et R+1. Toitures 2 pans. Lucarnes meunières. Enduits teinte claire, toitures ardoises. Quelques encadrements en briques.

Granges en pierres apparentes et torchis.

Ce qui est en jeu :

> La lisibilité des organisations et formes traditionnelles

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

>> Une histoire locale du quotidien

Un patrimoine bâti agricole à préserver et valoriser

La Chevallerais – Juillet 2017

Bouvron - Quéhillac - Juillet 2017

Beaucoup d'anciennes constructions agricoles ont été réhabilitées, il reste cependant un potentiel de bâti à faire évoluer.

Il semble que le bâti a été réinvesti, sans grande transformation ou évolution. Les granges sont utilisées en stockage ou garage, sans transformation.

Loi ALUR : Recensement du bâti pouvant changer de destination à mener.

Ce qui est en jeu :

> Possibilités d'évolution des bâtiments agricoles qui n'ont plus de fonction agricole

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

>> Une histoire locale du quotidien

Des témoins de la vie quotidienne passée

Fours

Saint-Omer-de-Blain - Octobre 2017

Puits

La Chevallerais- Octobre 2017

Moulins

Moulin de la Haie ; Blain - Octobre 2017

La Noë Marie ; Blain - Octobre 2017

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

Ce qui est en jeu :

- La prise en compte d'ensembles urbains à l'échelle des bourgs et l'intégration des espaces publics dans la cohérence d'ensemble

- La préservation et la valorisation du patrimoine « ordinaire » :
  - Patrimoine bâti ordinaire
  - Petit patrimoine

- La bonne intégration des constructions nouvelles aux tissus anciens :
  - L'insertion urbaine des constructions : retraits, hauteurs…
  - L'adaptation au contexte : matériaux, couleurs, modénature…

- L'évolution du bâti ancien :
  - La cohérence architecturale des évolutions du bâti ancien
  - Le maintien de possibilités d'évolution des anciens bâtiments agricoles

PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours - un héritage à cultiver

1.1 La reconnaissance des atouts environnementaux et paysagers hérités

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

1.3 Des entités urbaines en évolution

1.3. Des entités urbaines en évolution

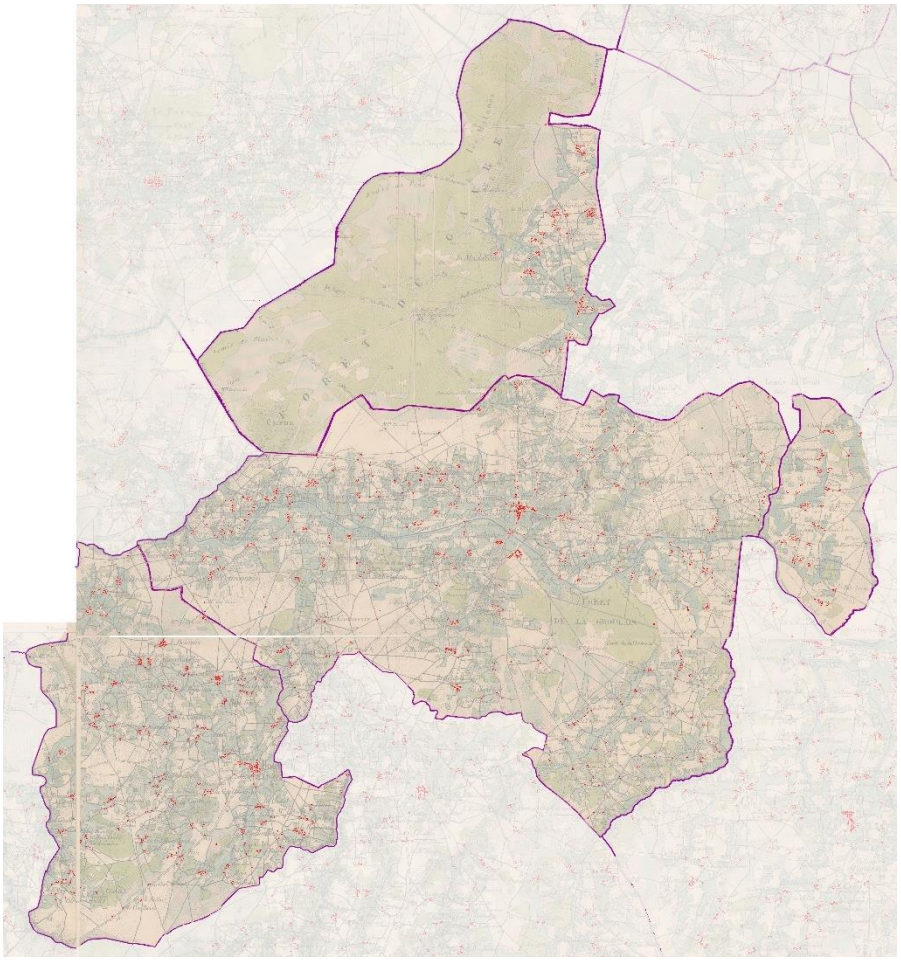
1.3.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

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

1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

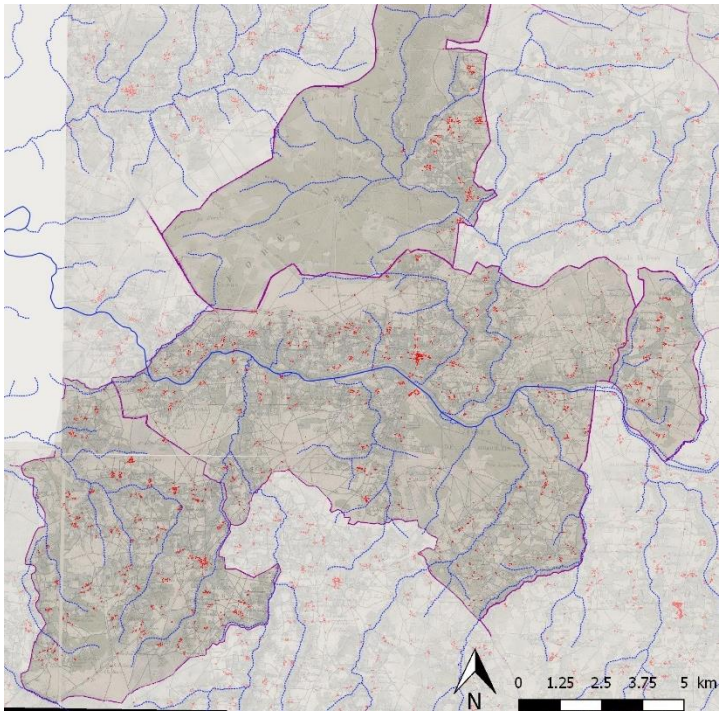
>> Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

Des implantations anciennes dispersées



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

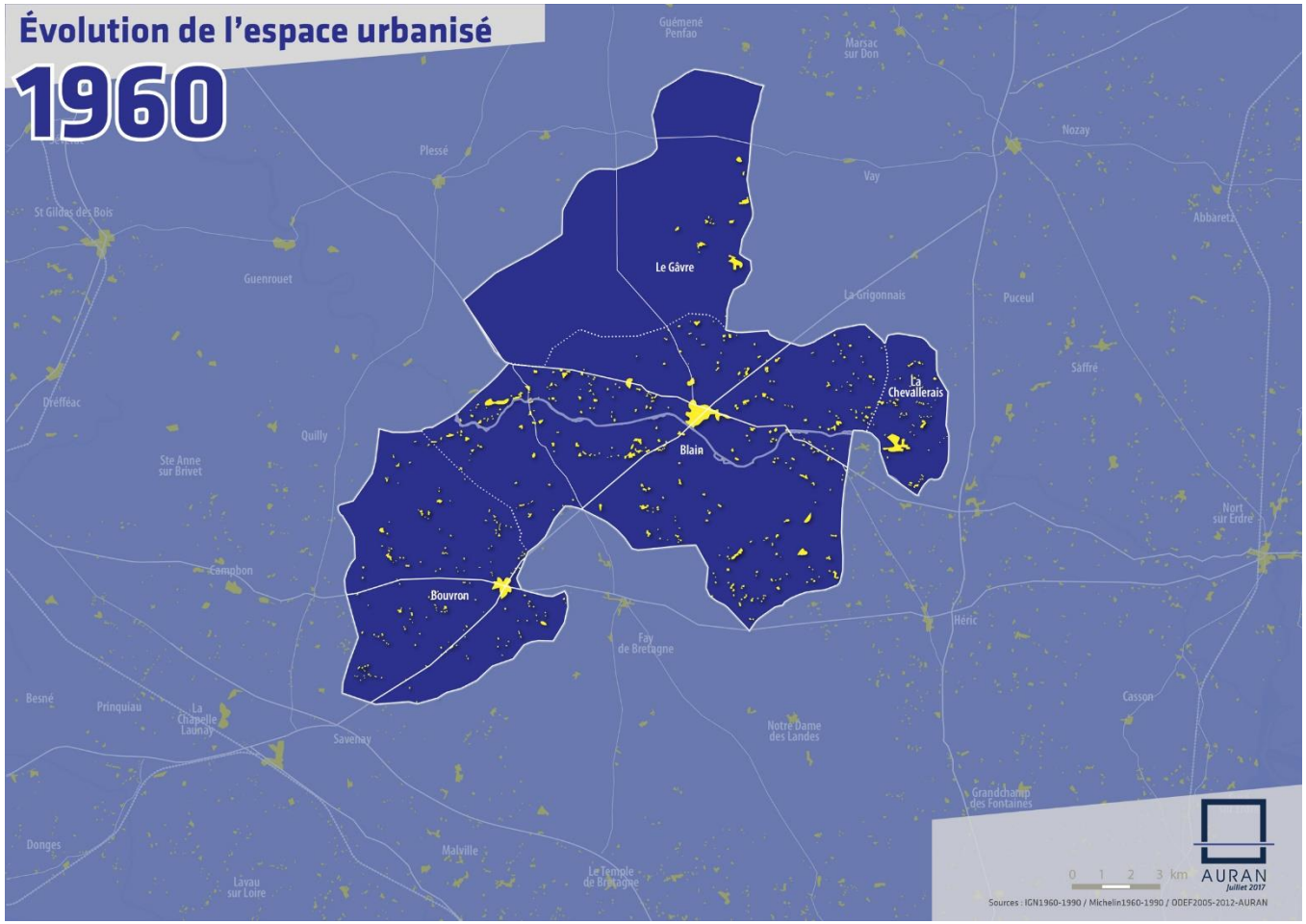
Logiques d'usage : cultures – fermes – moulins (eau, vent)



1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

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

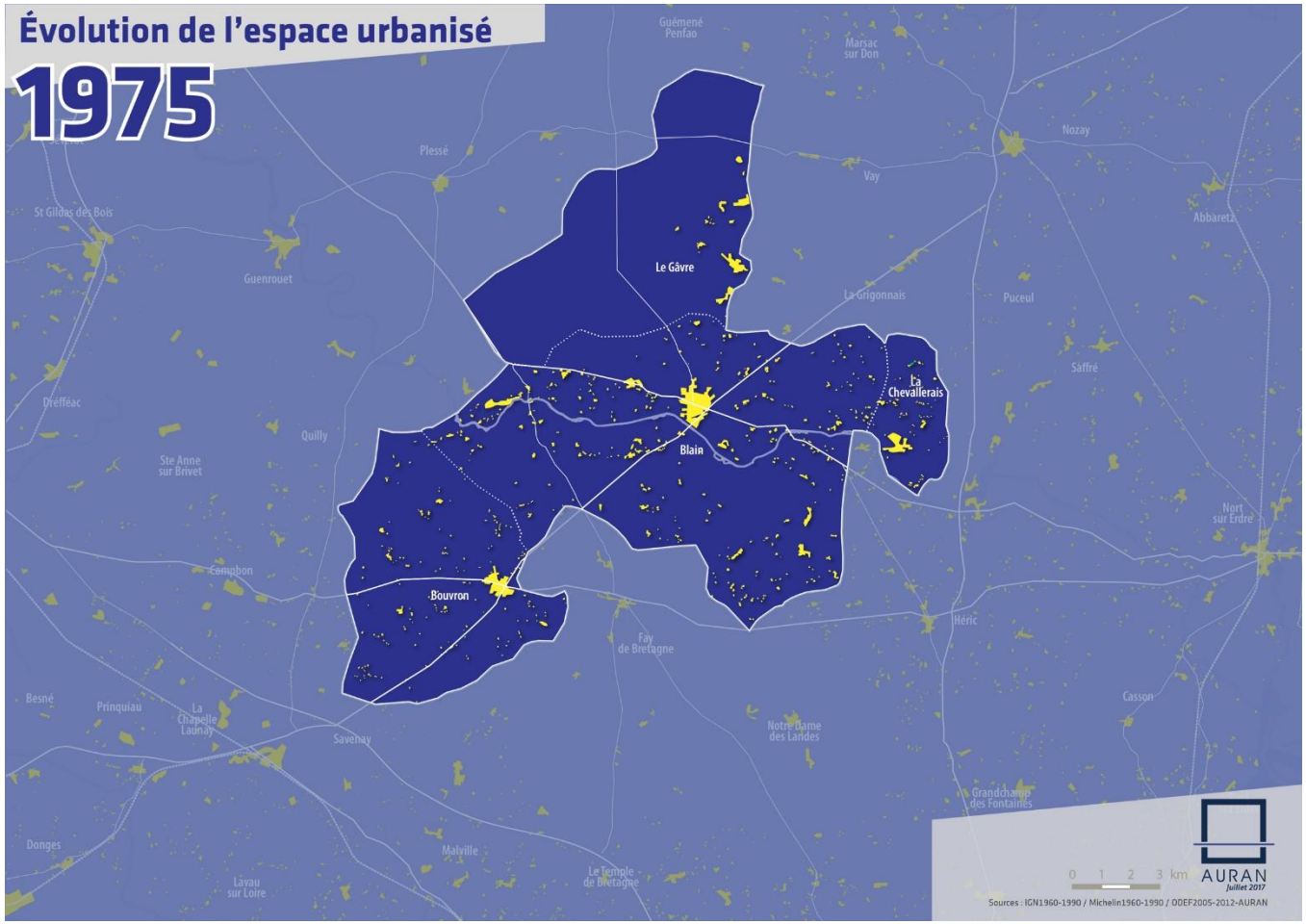
Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

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

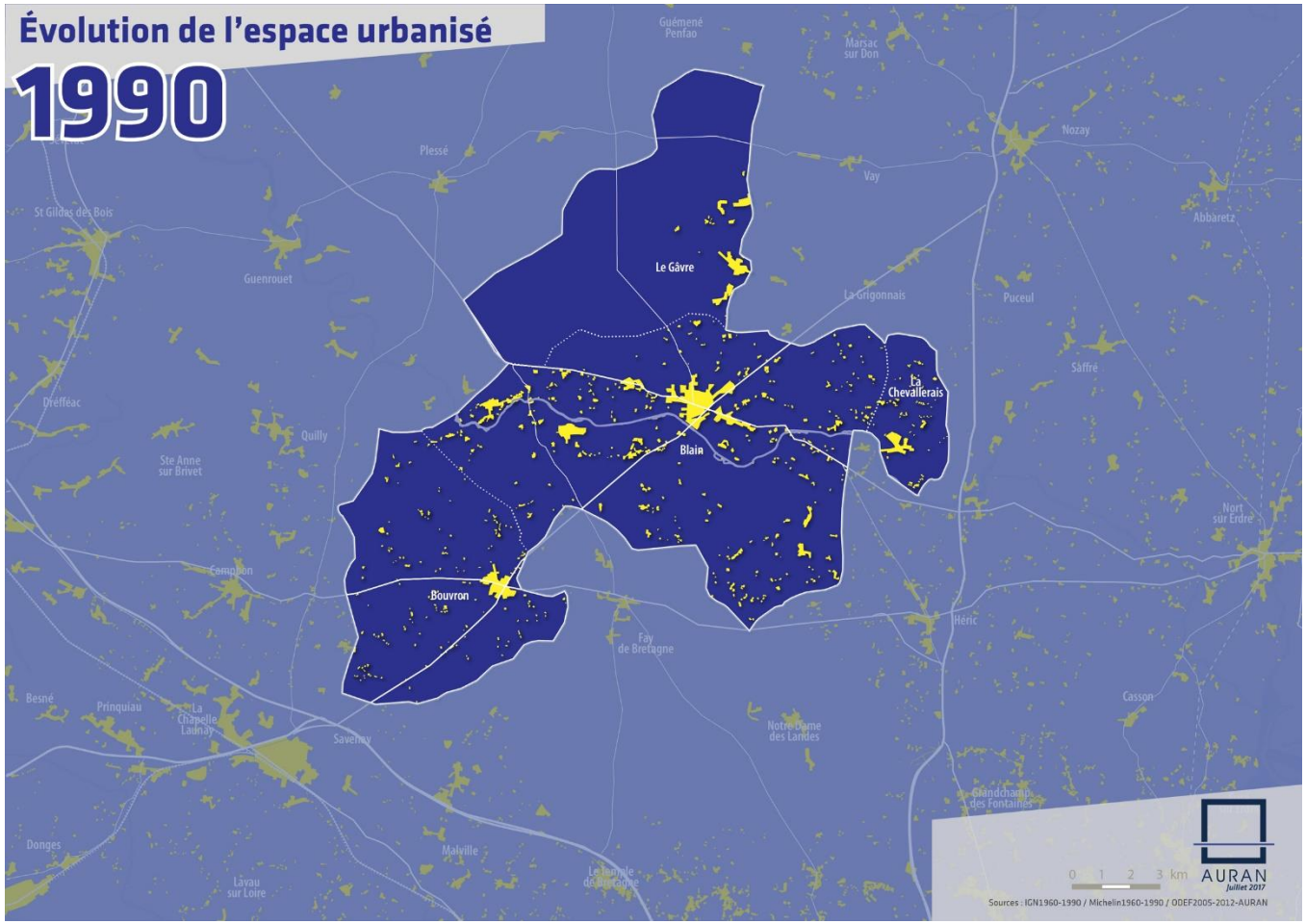
Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

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

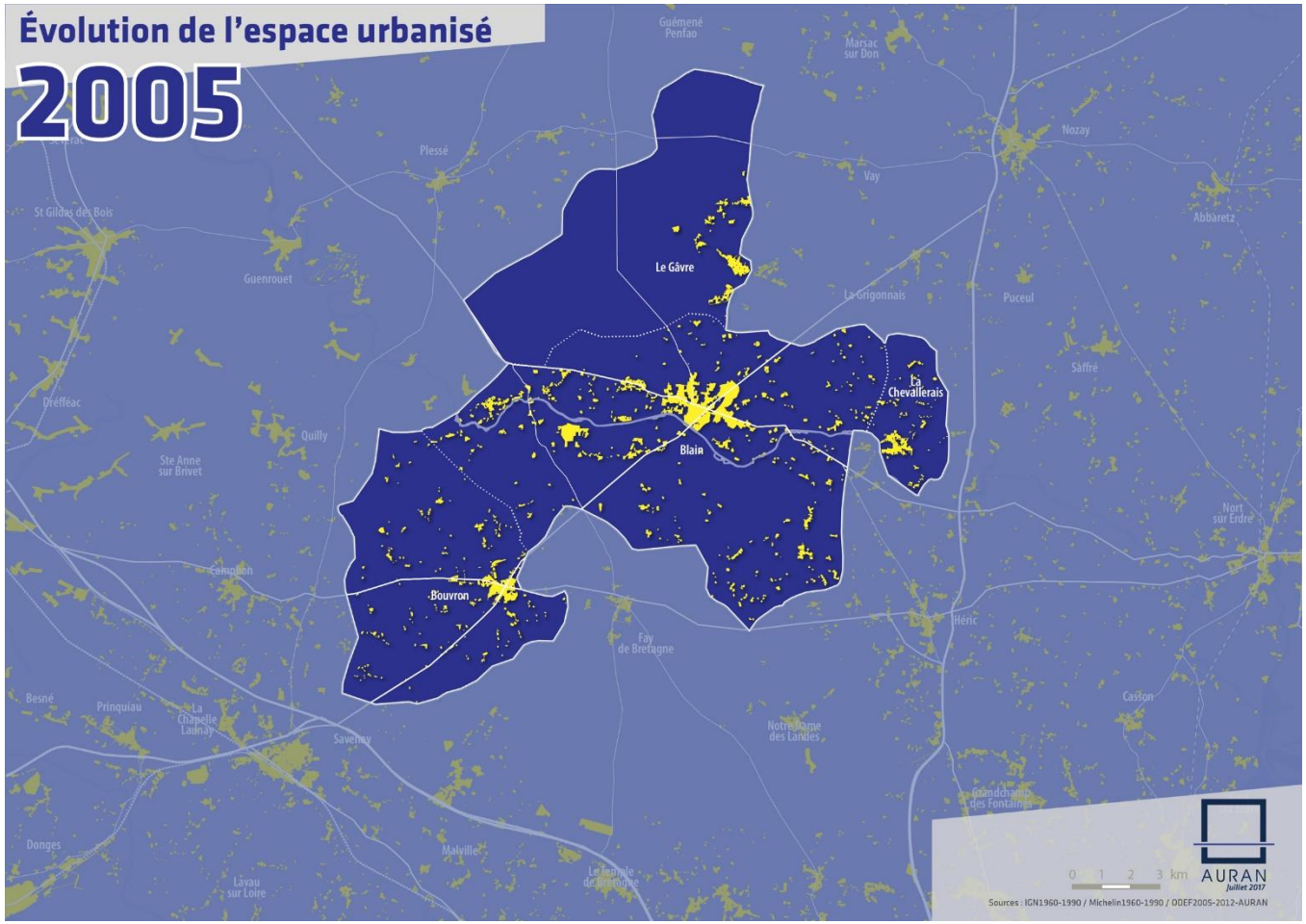
Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

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

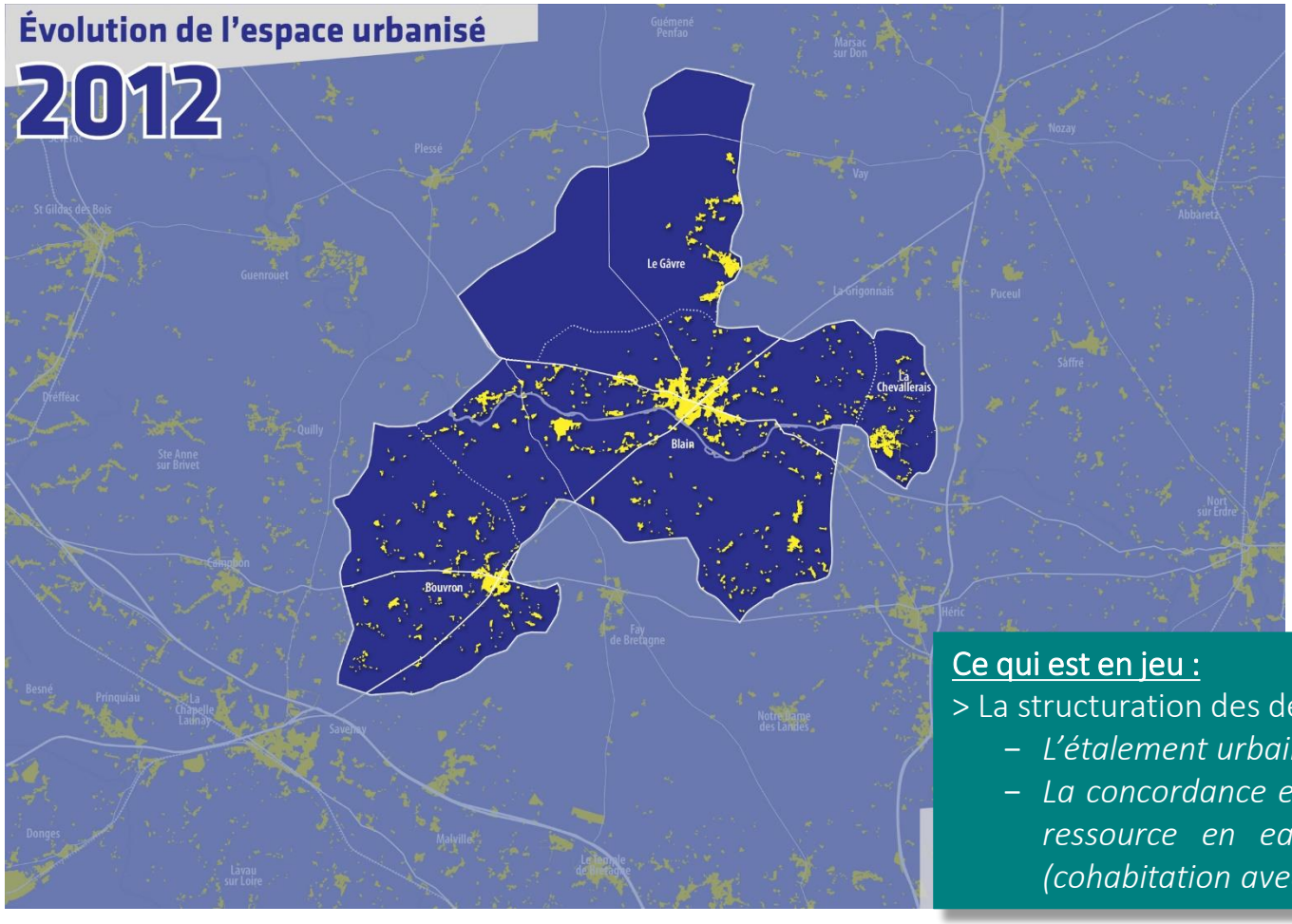
Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

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

Les centres se distinguent, des hameaux se confortent



Ce qui est en jeu :

> La structuration des développements à venir :

- *L'étalement urbain*
- *La concordance entre urbanisation et protection : ressource en eau (assainissement), agriculture (cohabitation avec les tiers)*

1.3. Des entités urbaines en évolution

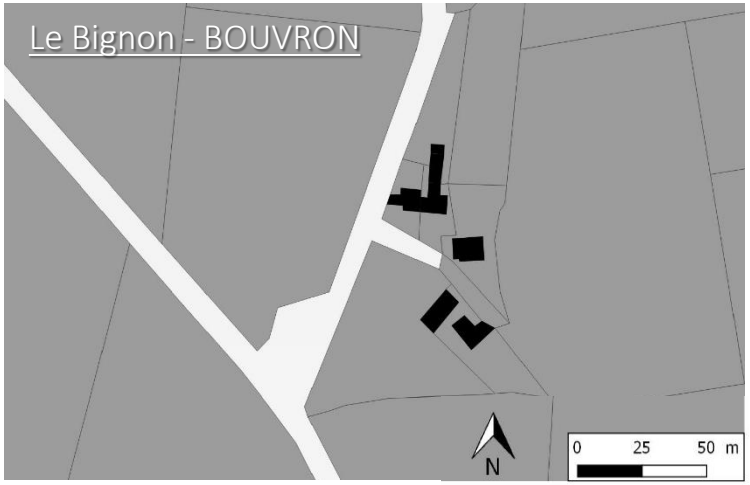
1.3.1. Des entités urbanisées qui ont pris de l'ampleur

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

1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

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

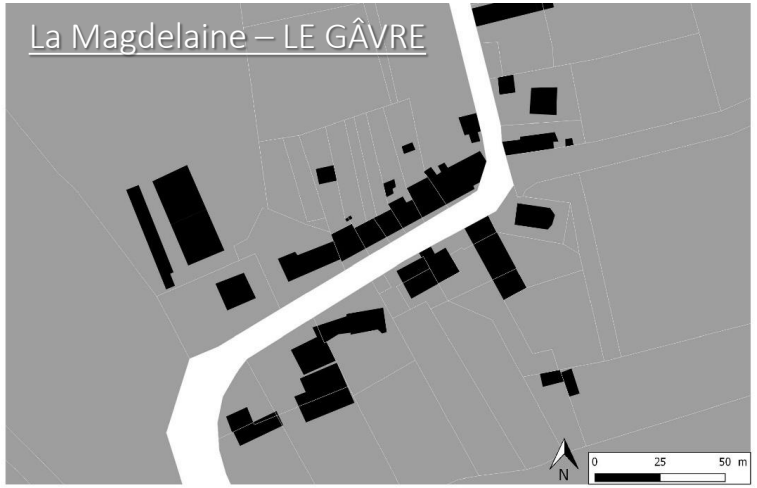
Hameaux, écarts : définitions du SCoT



Écart :

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

Prescription → Dans les écarts et bâtis isolés, permettre uniquement au bâti existant d'évoluer



Hameau :

Un hameau est ensemble d'habitations groupées, qui ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel.

Prescription → Contenir les hameaux dans leur enveloppe urbaine

1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

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

Villages : définition du SCoT

Saint-Omer-de-Blain - Octobre 2017

La Chaussée - Août 2016

Village

Un village est un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel, assez important pour disposer ou avoir disposé d'une vie propre (équipements et/ou lieux collectifs et/ou administratifs et/ou culturels et/ou commerciaux).

Prescription → Accompagner l'évolution qualitative des villages. Extension limitée possible en continuité de l'enveloppe urbaine, sous réserve :

- de ne pas compromettre la stratégie de confortement des centralités (bourgs, centres villes) ;
- de respecter la capacité d'accueil du village et la structuration urbaine du village ;
- de respecter les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers.

3 villages identifiés par le SCoT sur le territoire :

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

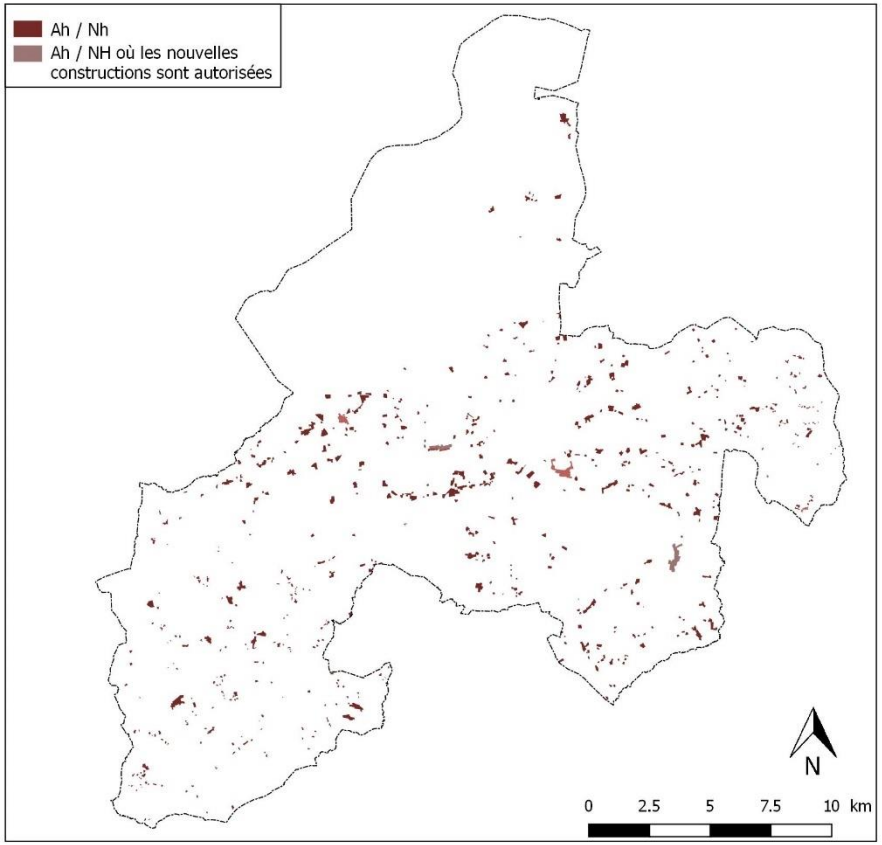
1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

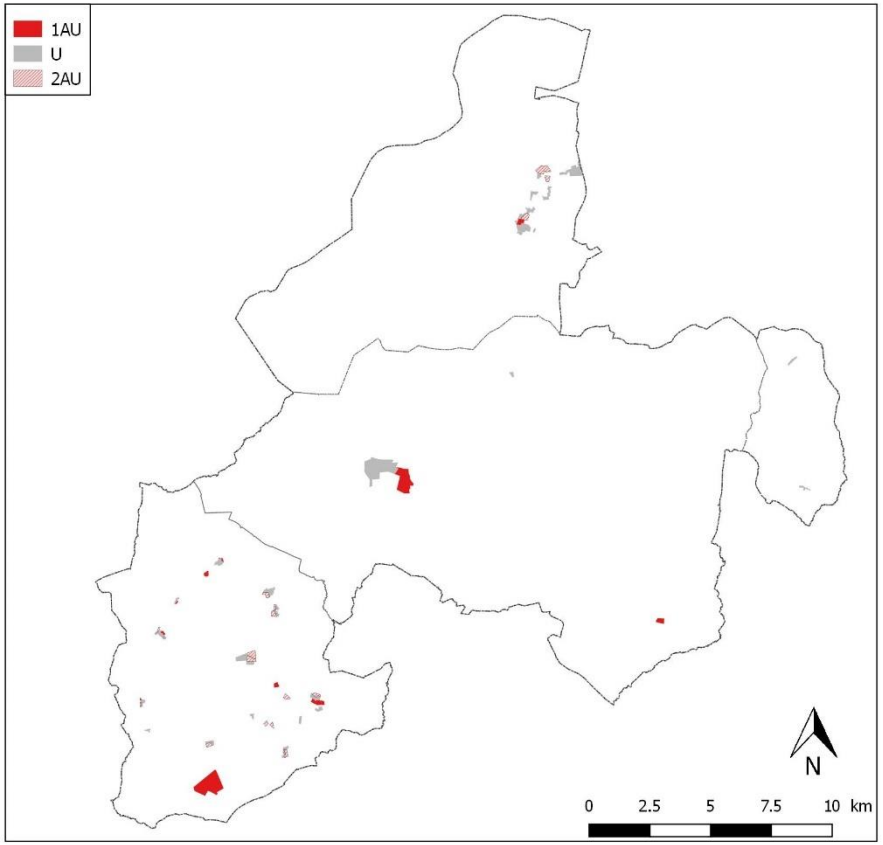
>> Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

Hameaux, écarts : les PLU actuels

Ecarts : Traduits en secteurs de type Nh (« pastillage »)

Hameaux : Traduits en secteurs NH, Nh constructibles et U. Certains disposent de secteurs en extension



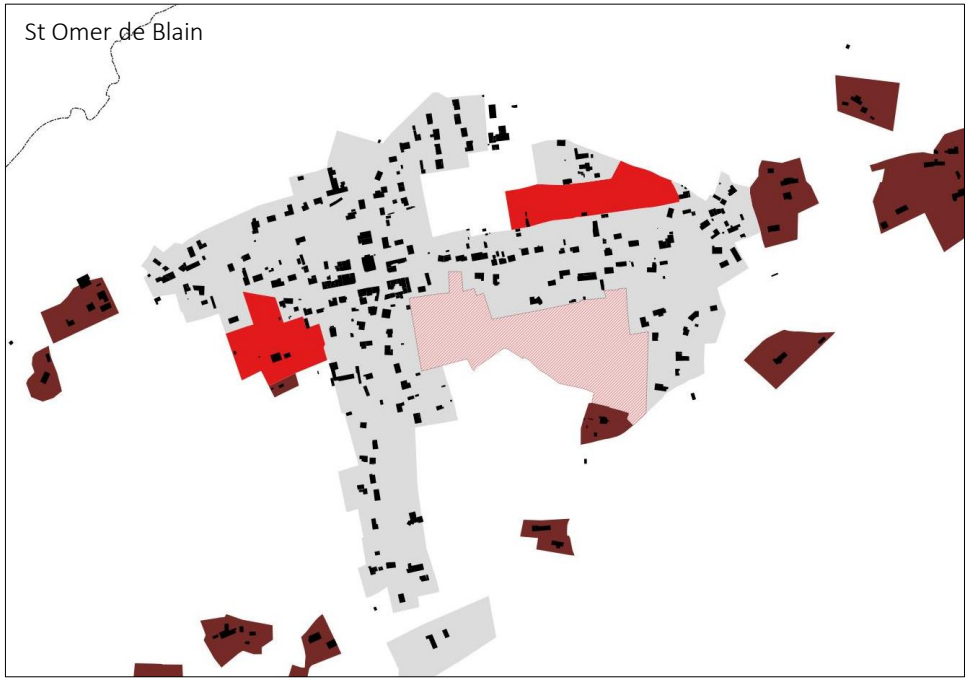


1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

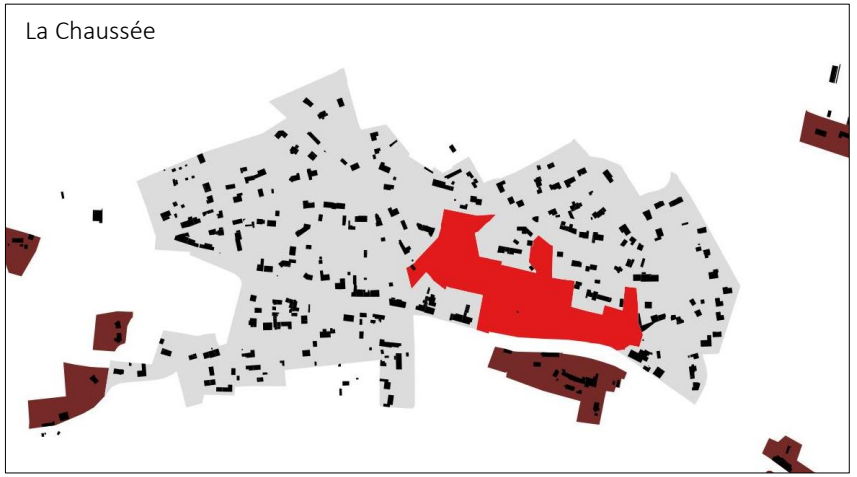
>> Espace rural : les règles d'aujourd'hui et celles de demain

Villages : les PLU actuels

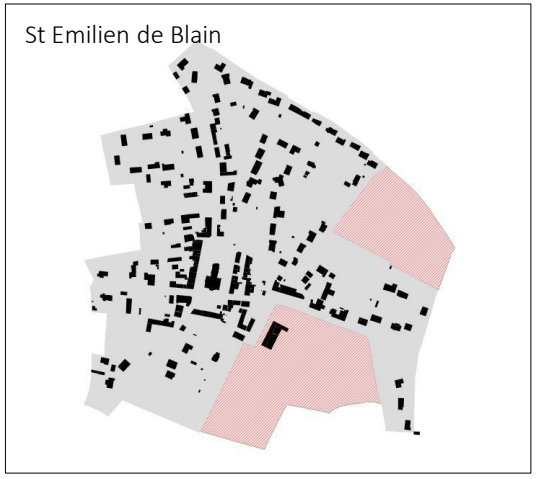
St Omer de Blain



La Chaussée



St Emilien de Blain



Zones à urbaniser ouvertes (1AU)
Zones à urbaniser fermées (2AU)
Pastillage (type Nh)
Zones urbaines

1.3. DES ENTITÉS URBAINES EN ÉVOLUTION

Ce qui est en jeu :

- **La structuration des développement urbains à venir :**
  - la définition d'une logique d'accueil entre agglomération, village et hameaux
  - la compatibilité avec le SCoT
  - L'encadrement des développements et des évolutions des tissus urbains et du bâti

- **L'équilibre en développements urbains et développements agricoles :**
  - La réduction de la consommation d'espaces agricoles, notamment pour les besoins de l'habitat
  - La cohabitation entre le monde agricole et les tiers à l'agriculture

- **Le respect des capacités d'accueil :**
  - L'adéquation avec la capacité des réseaux
  - Le maintien de bonnes conditions de travail pour l'agriculture : circulation des engins, accès aux parcelles

PARTIE 1

Les socles physique et historique comme clés de répartition des dynamiques en cours – un héritage à cultiver

Questionnements / Enjeux

ENJEUX

- La lisibilité du socle physique
- La protection de la ressource en eau
- La protection des espaces naturels patrimoniaux (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, …)
- Le maintien de la biodiversité (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets
- La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels
- La sécurité des populations et des biens et l'intégration du risque dans les choix d'aménagement et l'adaptation au risque dans les choix réglementaires

- La reconnaissance du paysage et des éléments communs de l'identité du territoire comme facteurs de la qualité du cadre de vie et comme éléments différenciants
- La préservation des qualités des paysages et éléments identitaires majeurs : canal et ses abords, forêt
- La lisibilité du socle et des éléments identitaires
- La pérennité des ambiances rurales
- L'accompagnement de l'évolution des paysages

- La structuration des développements urbains à venir
- L'équilibre entre développements urbains et développements agricoles
- Le respect des capacités d'accueil

QUESTIONNEMENTS / DÉMARCHE

Quels équilibres entre développements urbains, préservation du socle naturel, préservation et développements agricoles, respect du patrimoine… ?

Quelle stratégie pour préserver et valoriser les qualités du cadre de vie ?

…

Priorisation, hiérarchisation des enjeux

A l'issue du diagnostic

Définition des orientations, choix

Par l'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Traduction réglementaire

PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2ème couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2. Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

2.1.3. Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

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

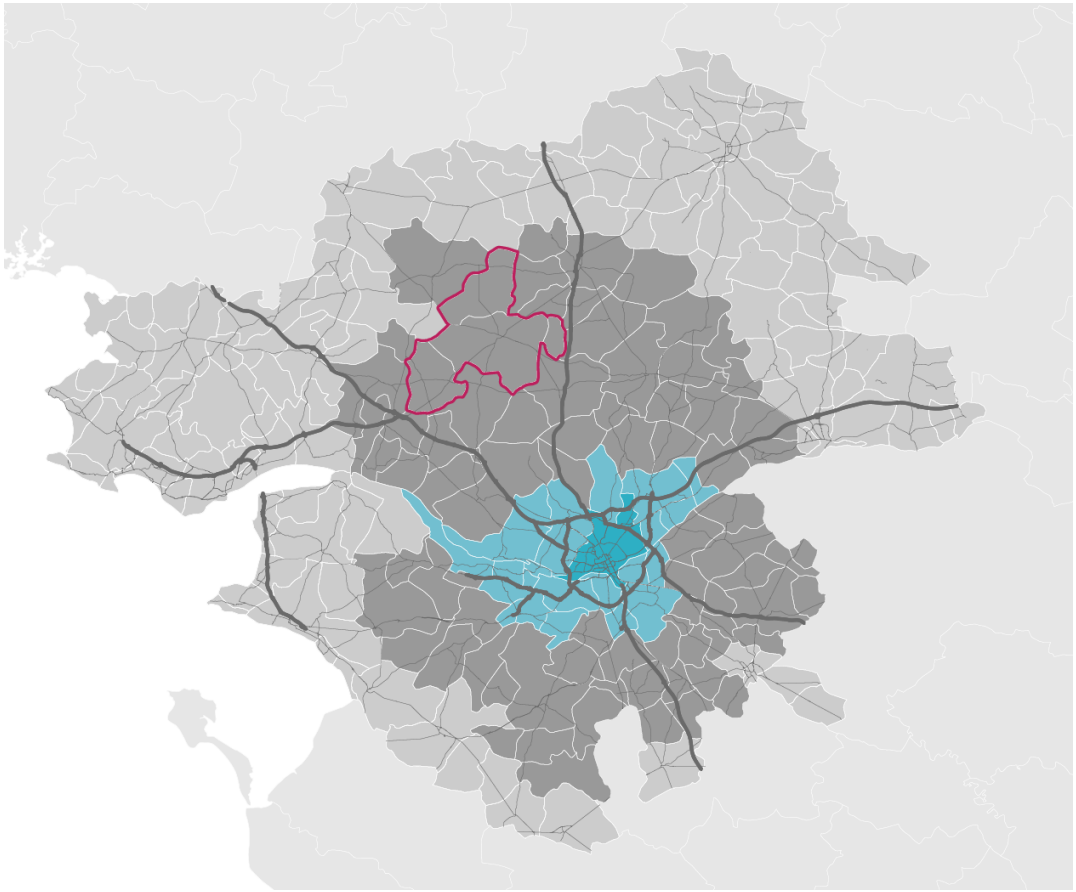
2.1.5 la sphère présentielle, moteur de la croissance économique

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Un territoire en limite de l'aire urbaine nantaise

Aire urbaine de Nantes (périmètre INSEE 2010)



Définition de l'aire urbaine

Un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des **communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci**.

> La CCRB est incluse en totalité dans l'aire urbaine depuis 2004

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

Ce qui est en jeu :

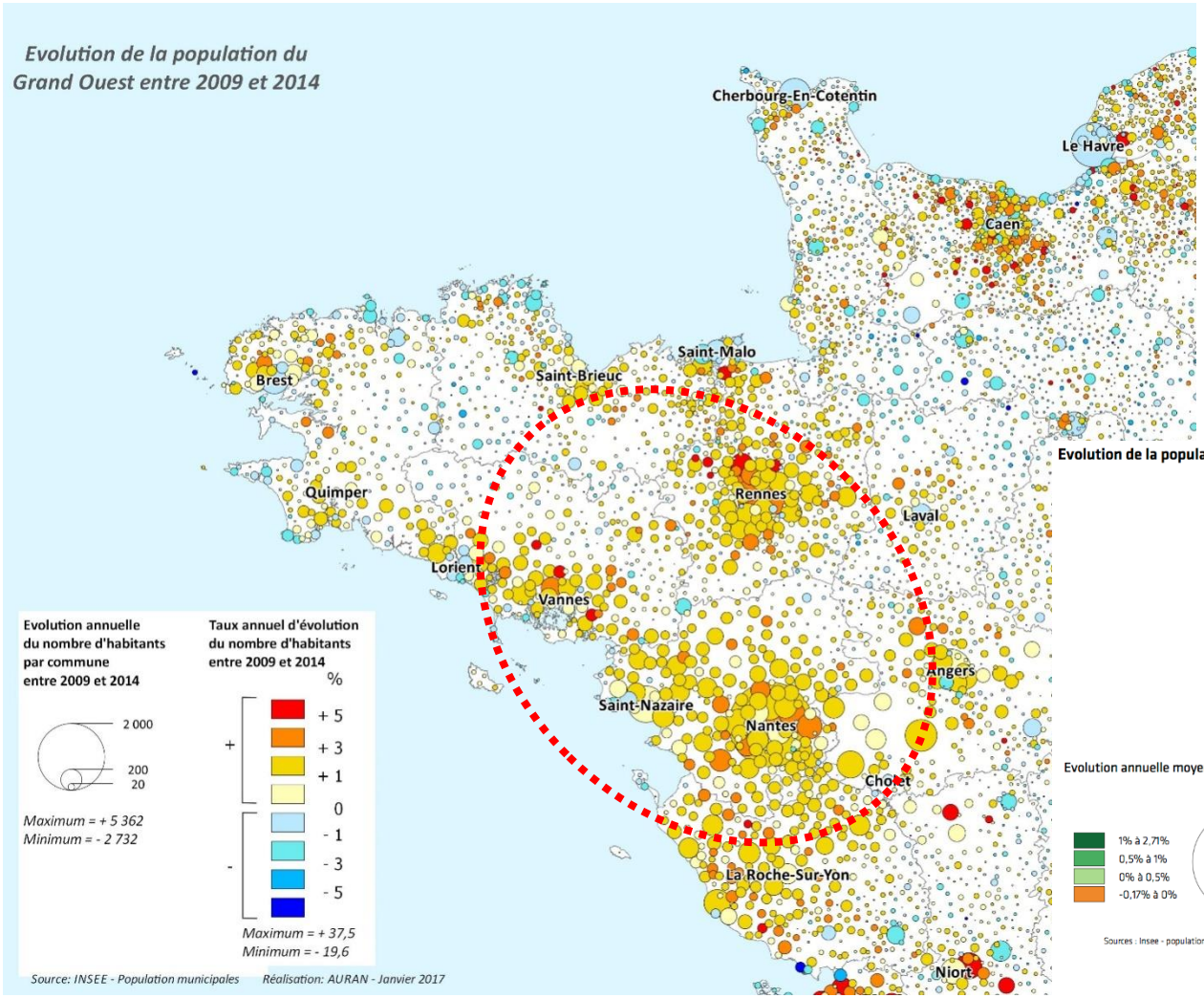
> L'articulation du projet de territoire du Pays de Blain (via son PLUih) avec les autres territoires

* Populations légales au 1er janvier 2017

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

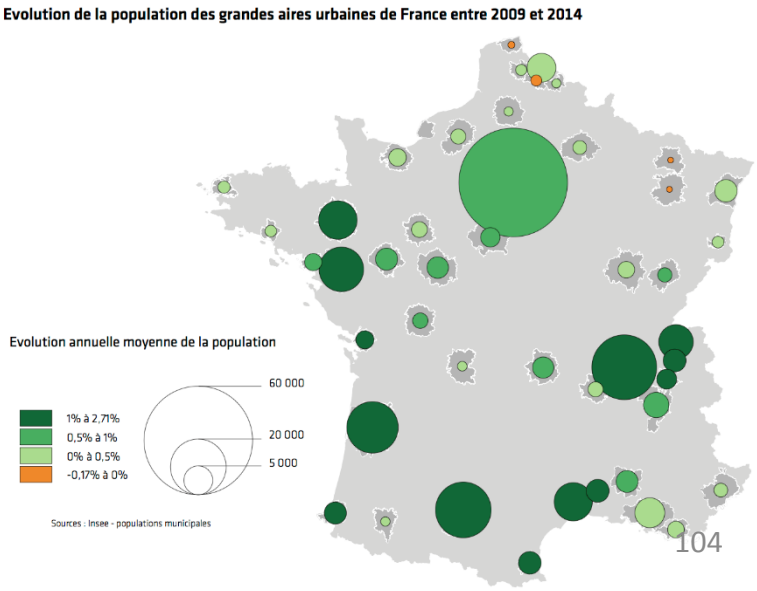
>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Une aire urbaine parmi les plus attractives de France



> Nantes, 4ème aire urbaine la plus dynamique de France

> La CCRB se trouve au croisement des dynamiques littorales et métropolitaines

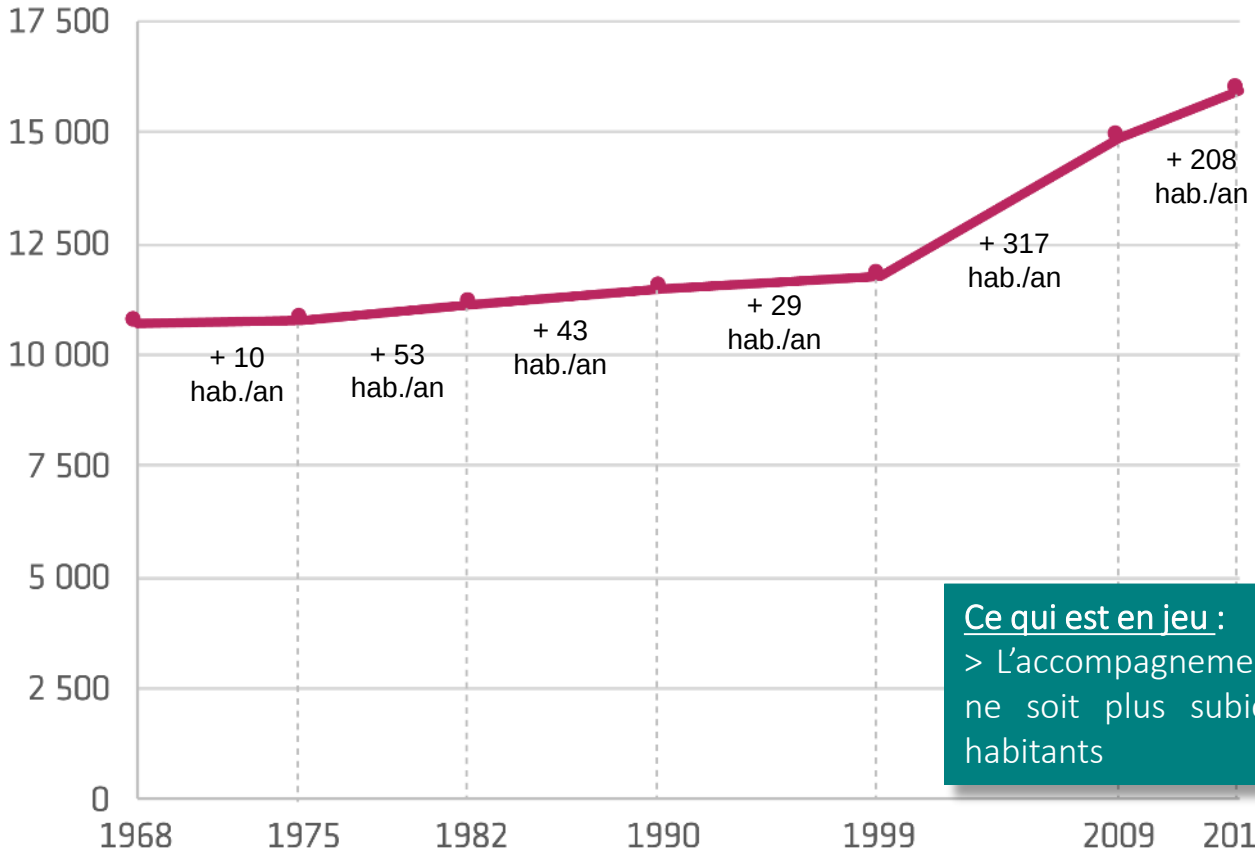


2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Une croissance démographique rapide depuis 1999

Evolution démographique sur le Pays de Blain entre 1968 et 2014



Source : Insee-RP

16 071 habitants
au 1er janvier 2015

+ 1 040 habitants
entre 2009 et 2014

+ 208 habitants
de plus chaque année

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

Ce qui est en jeu :
> L'accompagnement de la croissance pour que celle-ci ne soit plus subie et soit mieux acceptée par les habitants

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

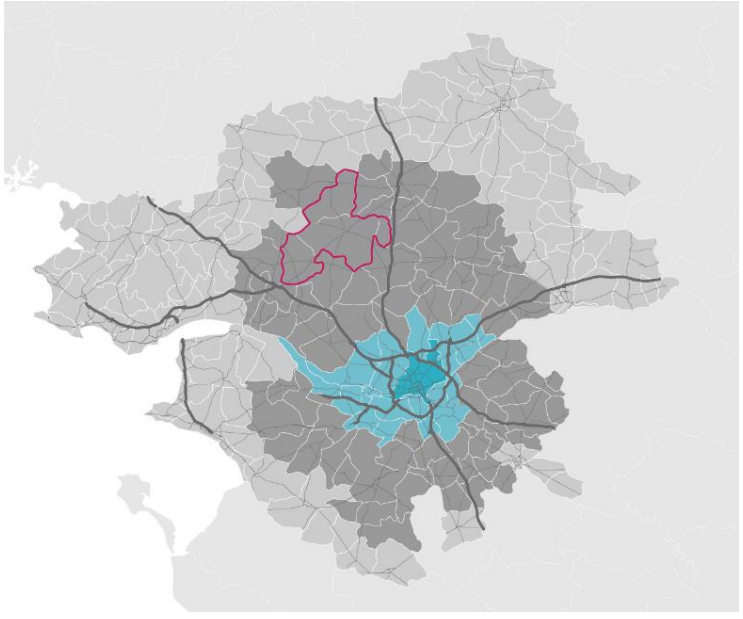
>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

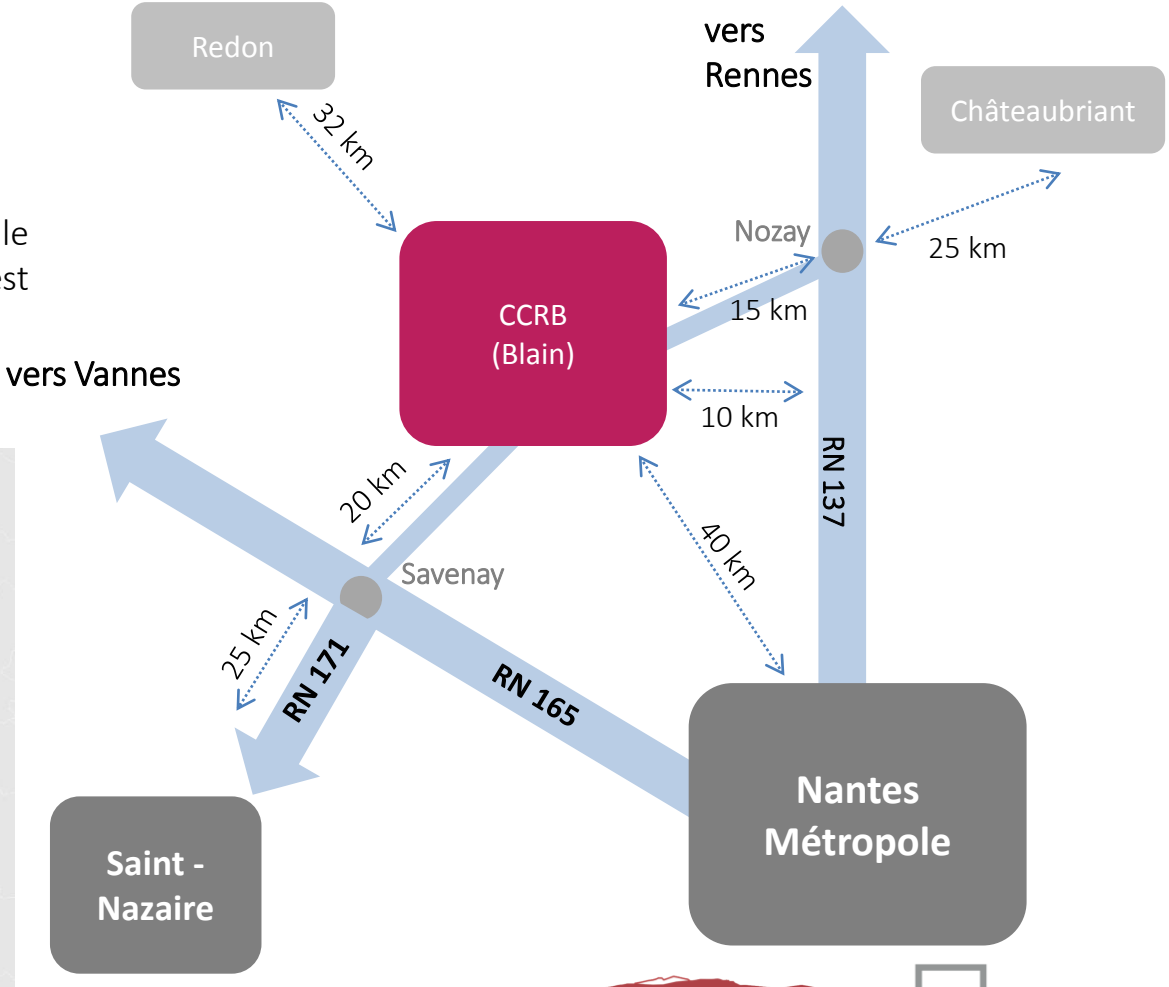
> Un territoire à la périphérie des grandes voies structurantes du département

- Bordée par la RN 137 et la RN 165 (2 X 2 voies)

- Traversé par la RN 171 (1x2 voies)

- Un **relatif enclavement** qui explique, en partie, le phénomène de périurbanisation qui s'est manifesté plus tardivement sur ce territoire

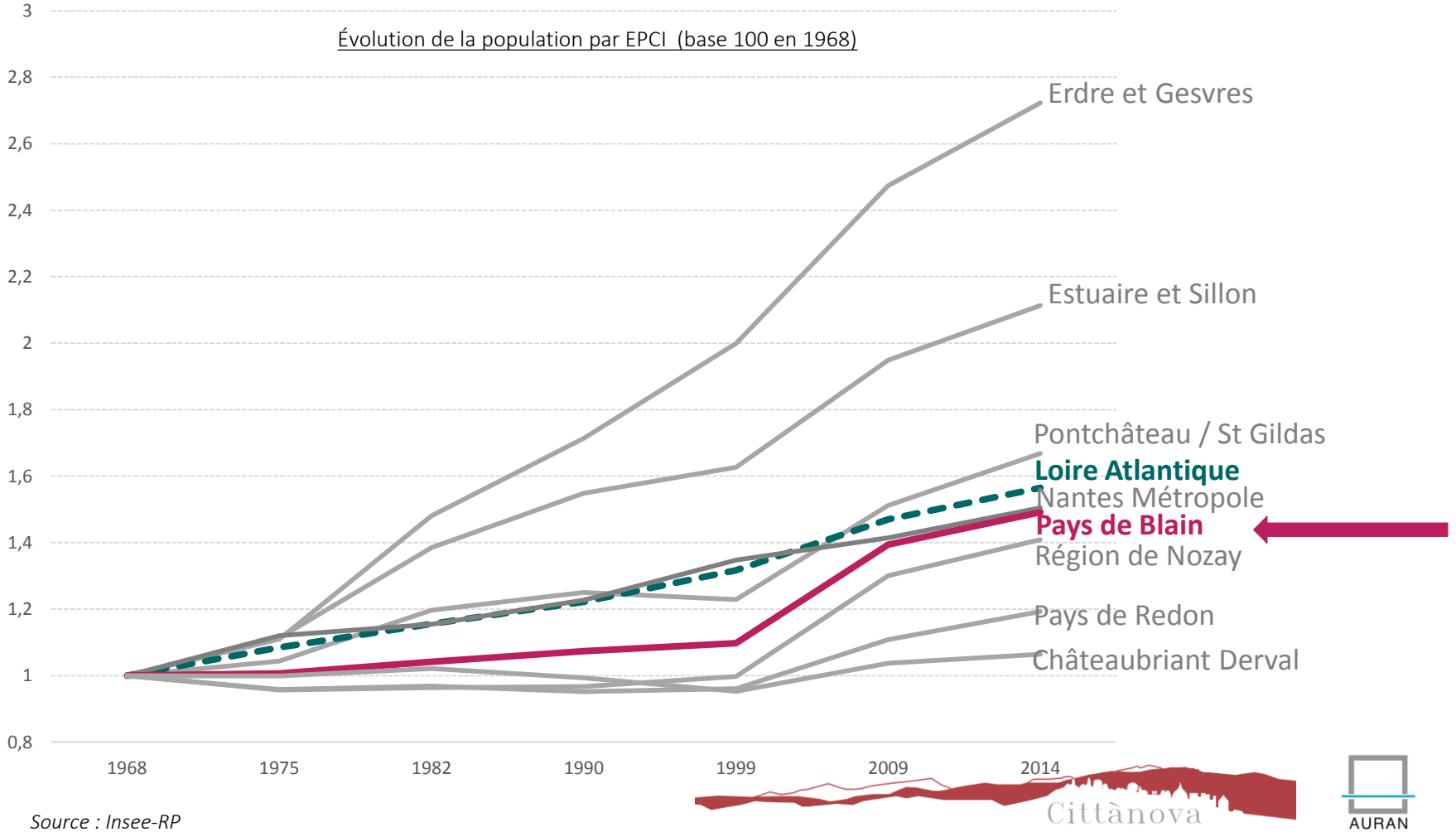




2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Un dynamisme qui ne touche pas uniformément les EPCI
des dynamiques principalement corrélées avec la proximité de Nantes Métropole



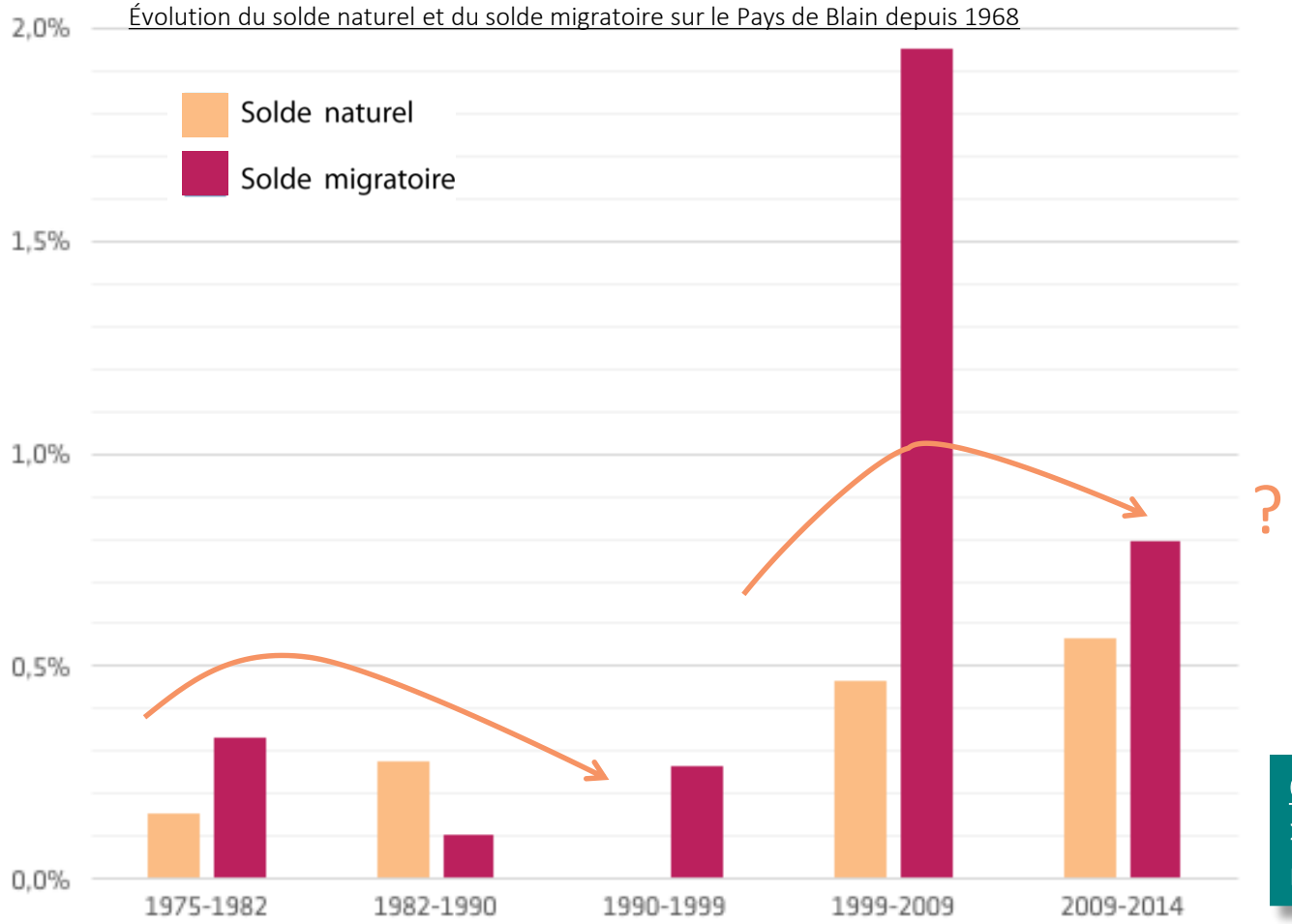
Source : Insee-RP

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Le solde migratoire, principal moteur du Pays de Blain

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



Source : Insee-RP

59 % de la croissance démographique est due au solde migratoire

41 % est due au solde naturel

La croissance est en grande partie portée par le solde migratoire …

… qui a permis une hausse du solde naturel

… mais le dynamisme des naissances semble s'atténuer progressivement au cours des dernières années (2014-2017)

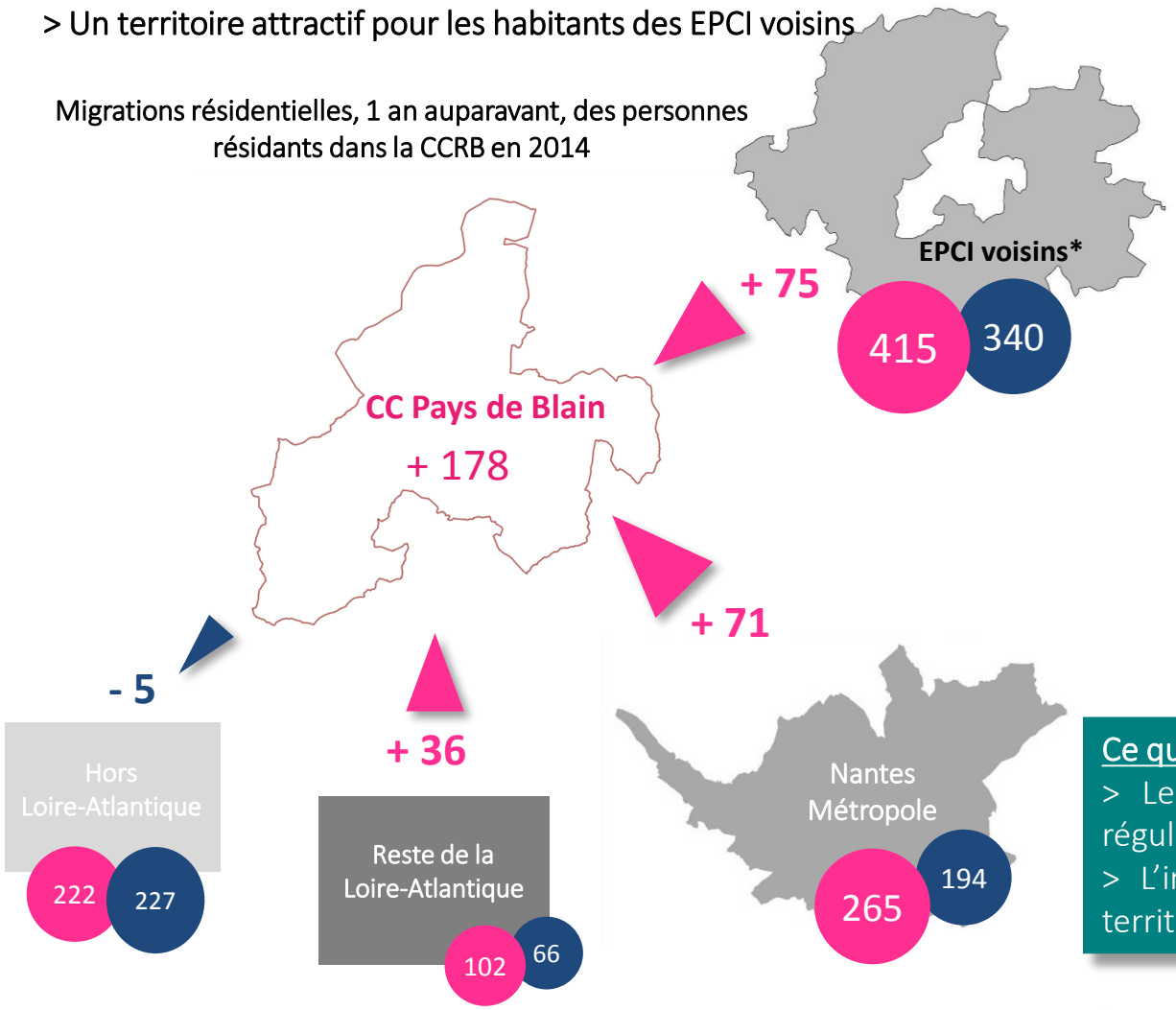
Ce qui est en jeu :
> Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Un territoire attractif pour les habitants des EPCI voisins

Migrations résidentielles, 1 an auparavant, des personnes résidants dans la CCRB en 2014



41 % des nouveaux arrivants proviennent des intercommunalités voisines
(migrations résidentielles entre 2013 et 2014)

+ 178 personnes entre 2013 et 2014

Seuls les échanges migratoires avec la CC du Pays de Pontchâteau St-Gildas-des-Bois sont marqués par un déficit migratoire

Ce qui est en jeu :
> Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière
> L'intégration des nouveaux arrivants sur le territoire et la recherche d'une cohésion sociale

Source : Insee-RP

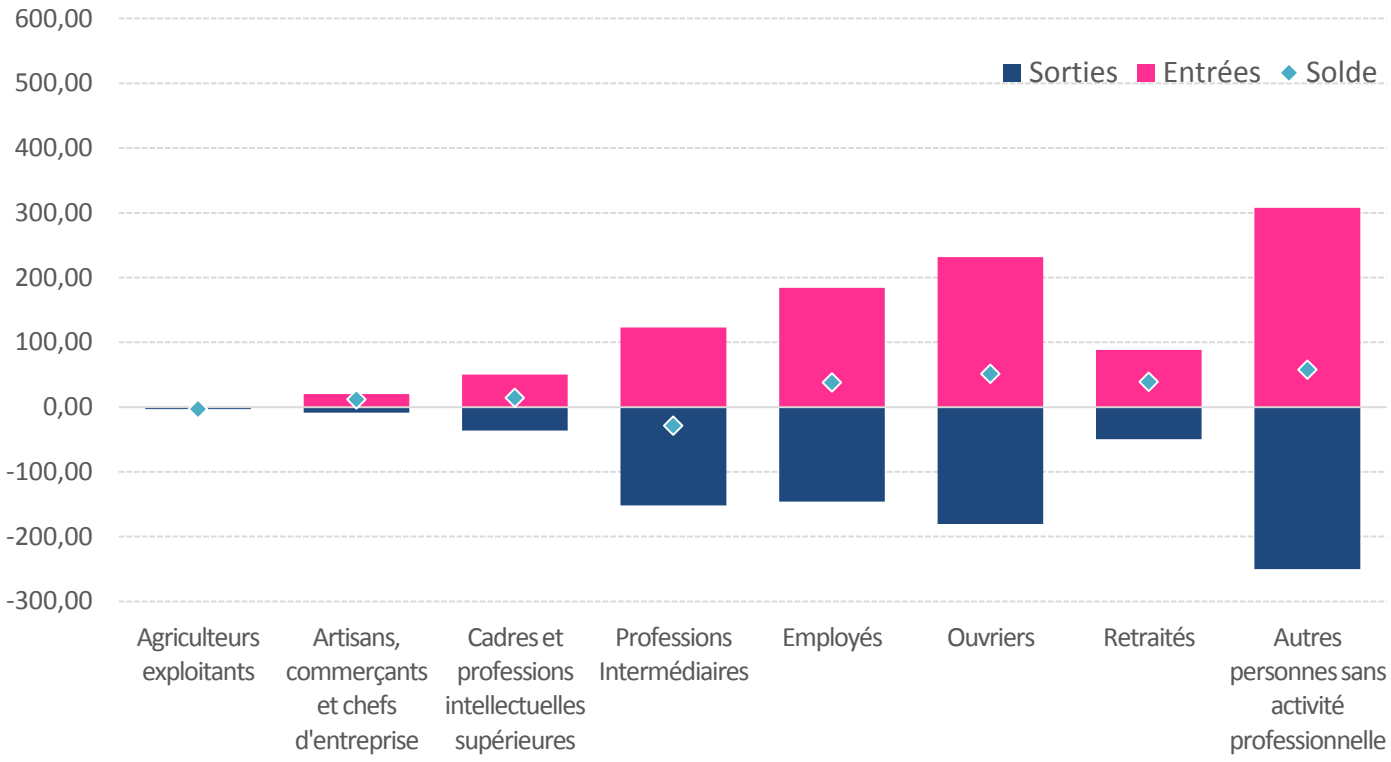
(CCEG, CCRN,CCES,CCPSG, CC Pays de Redon (partie LA))

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> La périurbanisation concerne particulièrement les ménages les plus modestes, notamment depuis la Métropole

Flux et soldes migratoires entre la CCRB et le reste des territoires par CSP des individus entre 2013 et 2014



Source : INSEE - RP

> Le Pays de Blain enregistre des excédents migratoires avec toutes les CSP hormis les professions intermédiaires

> L'excédent migratoire le plus important concerne les ouvriers et employés

D'où viennent les CSP employés et ouvriers arrivés sur la CCRB en 2014 ?

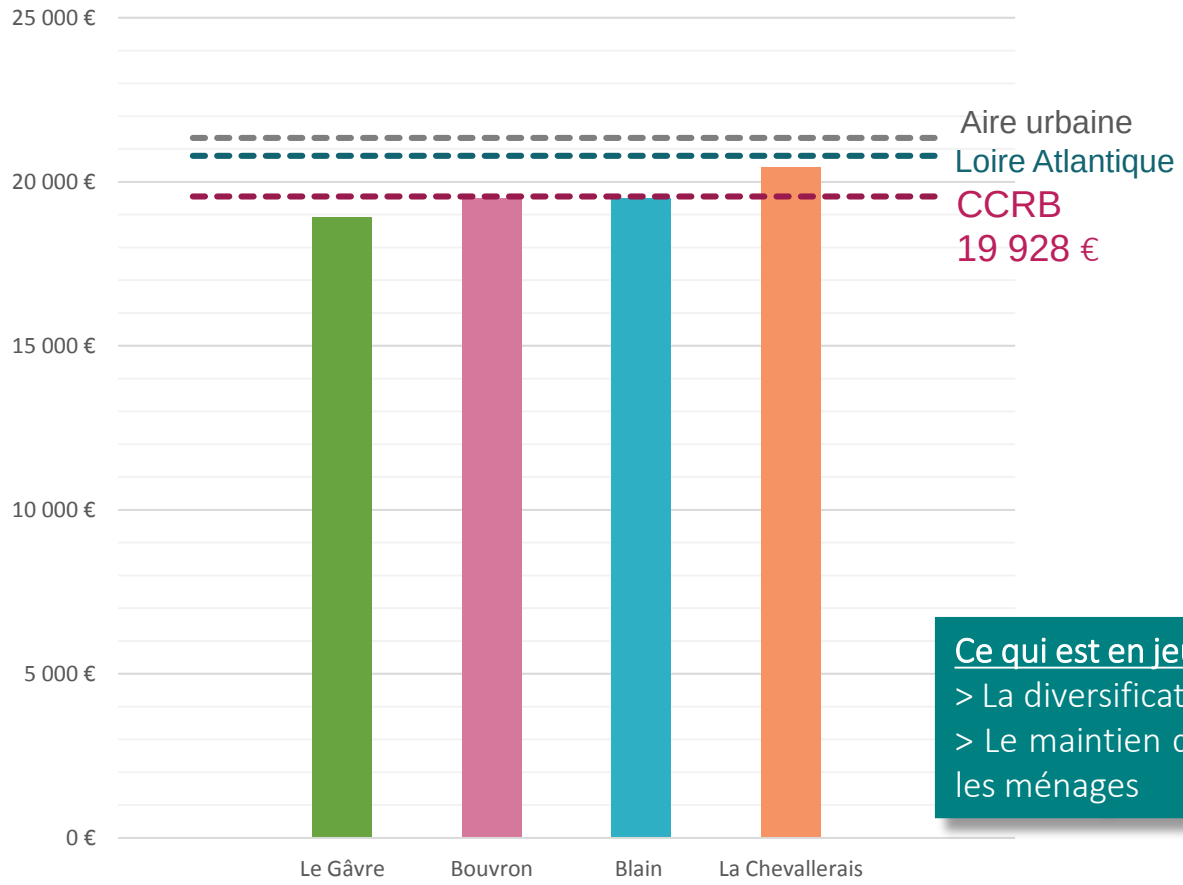
- 26 % de la Métropole
- 35 % des 3 EPCI proches (CCEG, Nozay, Redon)
- 22 % en dehors du 44

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La situation périurbaine comme moteur de la croissance

> Des ménages aux revenus relativement bas

Revenu médian par Unité de Consommation en 2014



Source : Insee - Filosofi

> Globalement, un revenu médian qui a augmenté ces dernières années sur l'ensemble des communes, de façon plus importante que sur le reste du département

> Mais des revenus qui restent plus faibles en lien avec une proportion plus importante de CSP modestes

> Des diversités entre communes en matière de revenus des ménages

Ce qui est en jeu :
> La diversification des ménages accueillis
> Le maintien d'une attractivité migratoire choisie par tous les ménages

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2. Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

2.1.3. Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

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

2.1.5 la sphère présentielle, moteur de la croissance économique

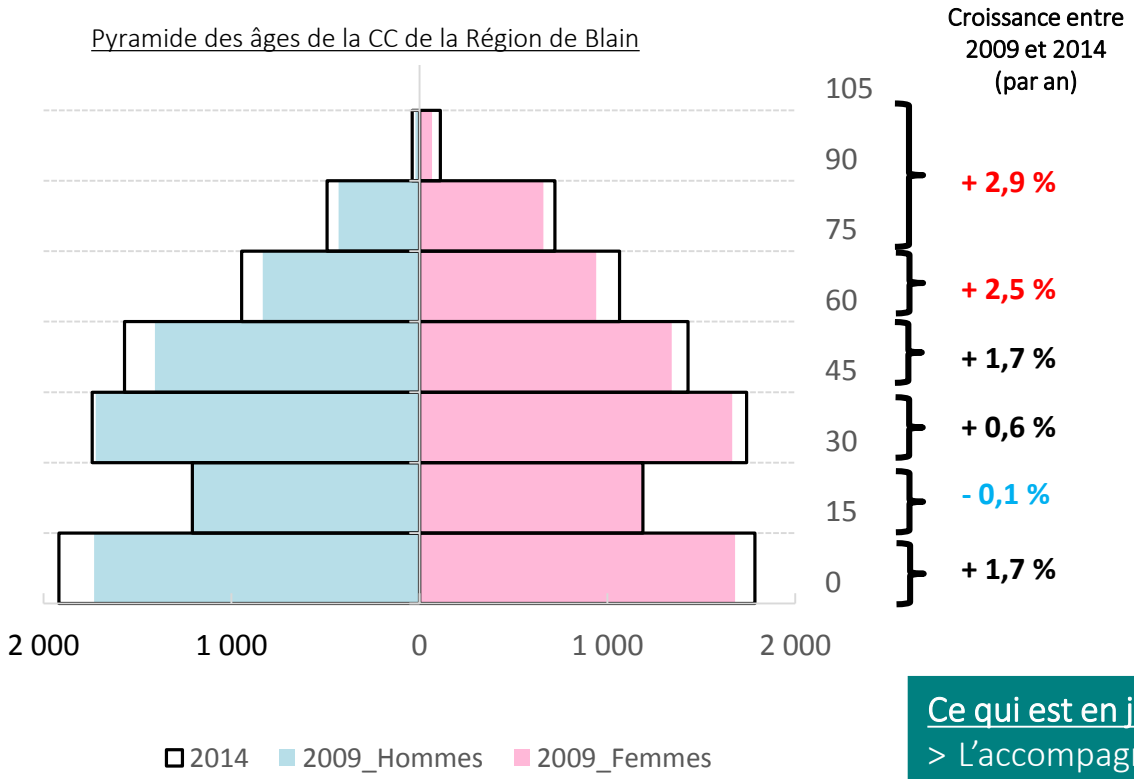
2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient la structure des ménages

> Une population diversifiée mais qui n'échappe pas au vieillissement

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

Pyramide des âges de la CC de la Région de Blain



Croissance entre 2009 et 2014 (par an)

+ 2,9 %
+ 2,5 %
+ 1,7 %
+ 0,6 %
- 0,1 %
+ 1,7 %

> Une croissance démographique qui concerne toutes les tranches d'âges, à l'exception des 15-30 ans (mobilités liées aux études)

> Une croissance plus marquée des tranches d'âges les plus élevées

Source : INSEE-RP

Ce qui est en jeu :
> L'accompagnement du vieillissement de la population (habitat, déplacements, aménagement)

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

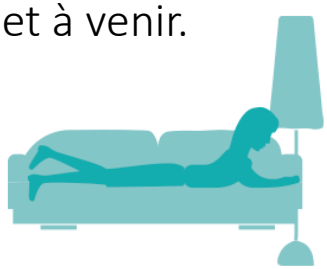
>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Les parcours résidentiels des ménages : explications

• Dans sa vie, un ménage change plusieurs fois de lieu de résidence pour adapter son logement aux différentes situations auxquelles il se trouve confronté.

• Le parcours résidentiel retrace les différents logements qu'il a occupés (ou qu'il pourra occuper) au cours de sa vie.

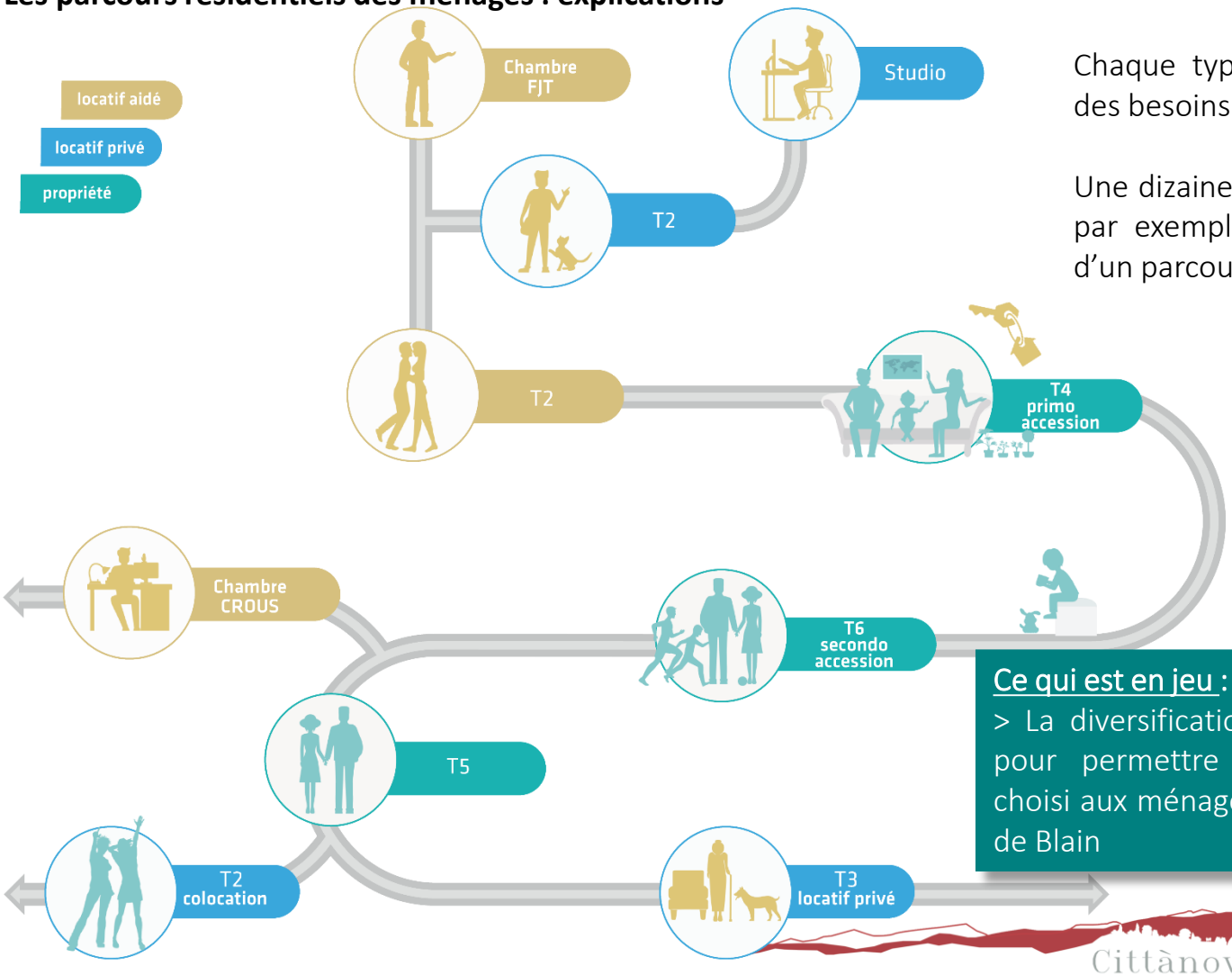
• La fluidité des parcours est essentielle. Celle-ci est assurée par la présence d'une offre de logements suffisamment diversifiée pour répondre aux différents besoins des ménages, actuels et à venir.



2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Les parcours résidentiels des ménages : explications



Chaque typologie de ménage engendre des besoins différents en logements

Une dizaine de logements différents peut par exemple être utiles à la réalisation d'un parcours résidentiel « classique »

Ce qui est en jeu :

> La diversification du parc de logements pour permettre un parcours résidentiel choisi aux ménages sur le territoire du Pays de Blain

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Les parcours résidentiels des ménages : explications

12 profils pour apprécier la réalisation des parcours résidentiels de l'ensemble des ménages d'un territoire :

- Tous les ménages ne se ressemblent pas
- Tous les ménages n'en sont pas au même stade dans leurs parcours
- Tous les ménages n'ont pas les mêmes besoins

Les 6 200 ménages de la CCRB ont besoin d'un logement qui leur correspond (taille, coût, localisation,…)

Personnes seules	Jeunes décohabitants vivants seuls (âgés de 15 à 24 ans)
	Jeunes adultes isolés (25 à 39 ans)
	Actifs confirmés isolés (40 à 64 ans)
	Personnes âgées isolées (65 ans et plus)
Couples	Jeunes couples sans enfants (25 à 39 ans)
	Couples sans enfants à charge (40 à 64 ans)
	Personnes âgées non isolées (65 ans et plus)
Familles	Familles avec jeune(s) enfant(s) (au moins 1 enfant de 11 ans ou moins)
	Familles monoparentales (1 seul adulte de plus de 25 ans)
	Familles avec enfant(s) (aucun enfant de moins de 11 ans)
	Autres jeunes décohabitants (âgés de moins de 25 ans)
	Autres ménages adultes

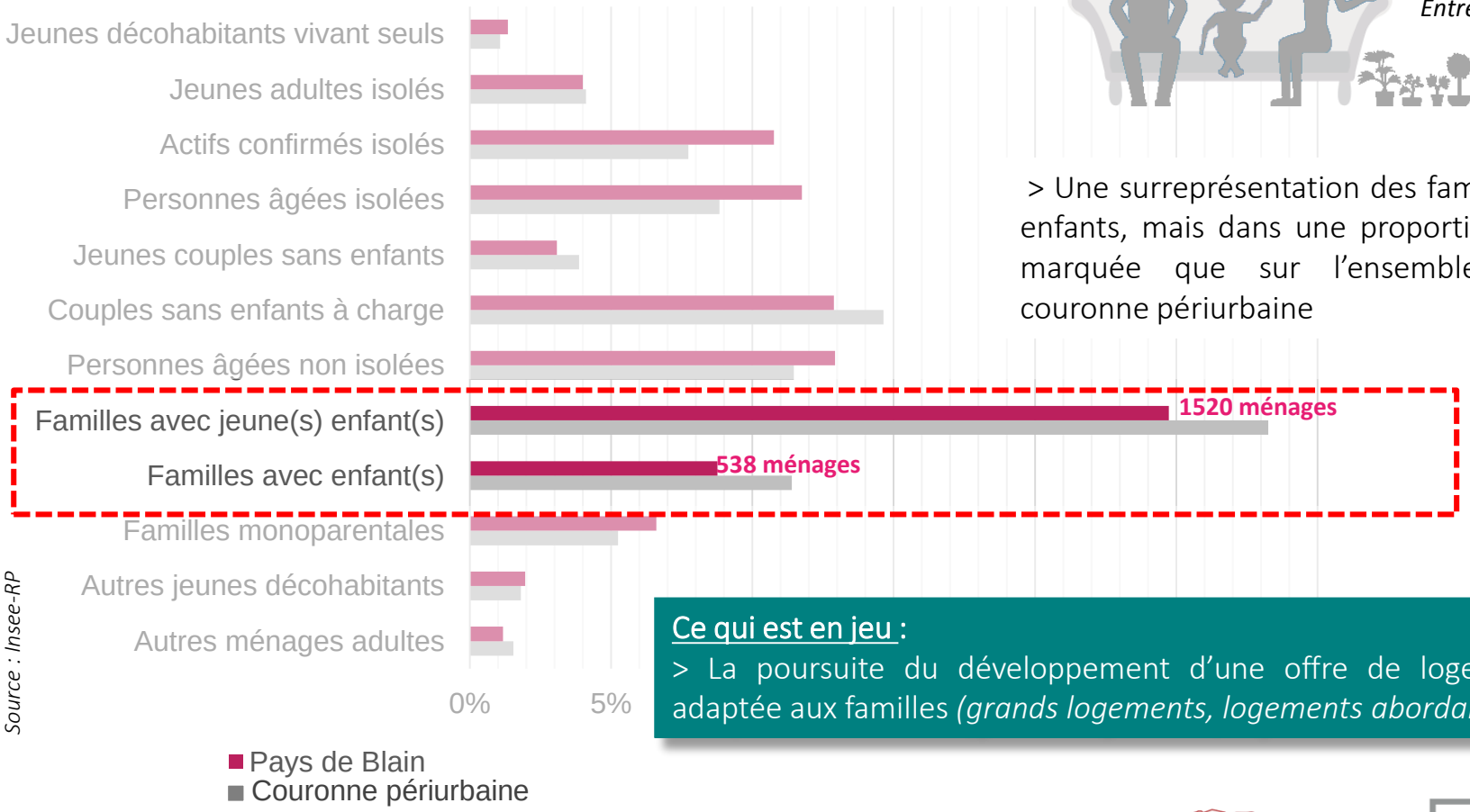
Source : AURAN d'après INSEE, 2013

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

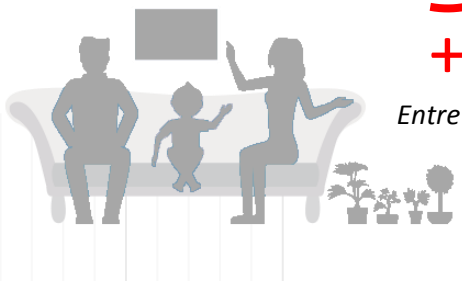
>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Avant tout encore, des ménages familiaux avec enfants

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



Source : Insee-RP



+ 2 %

Entre 2008 et 2013

> Une surreprésentation des familles avec enfants, mais dans une proportion moins marquée que sur l'ensemble de la couronne périurbaine

Ce qui est en jeu :

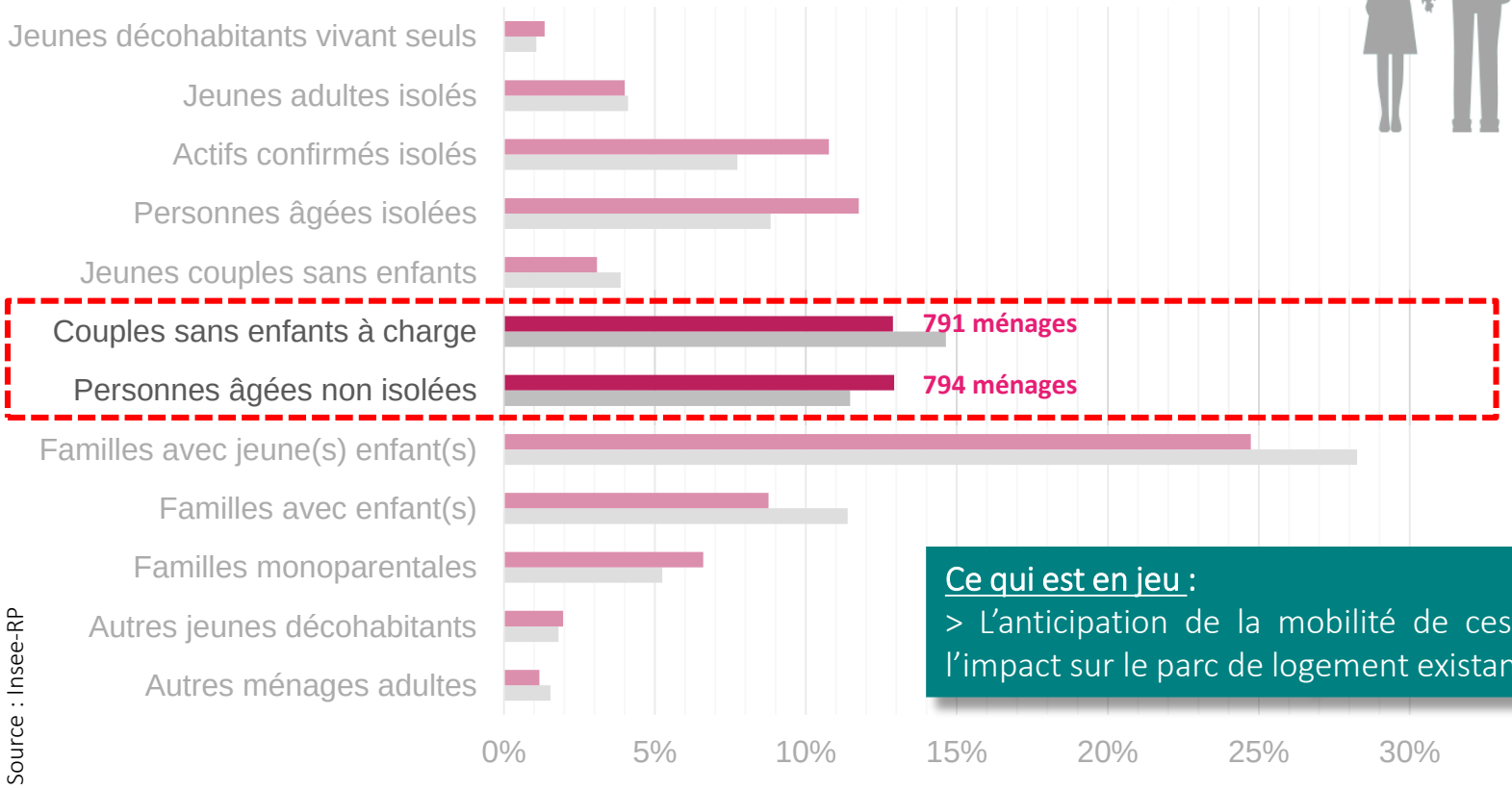
> La poursuite du développement d'une offre de logements adaptée aux familles *(grands logements, logements abordables…)*

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Une proportion élevée de ménages et couples plus âgés qui n'ont plus d'enfants à charge

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



Source : Insee-RP

+ 2 %

Entre 2008 et 2013

Ce qui est en jeu :

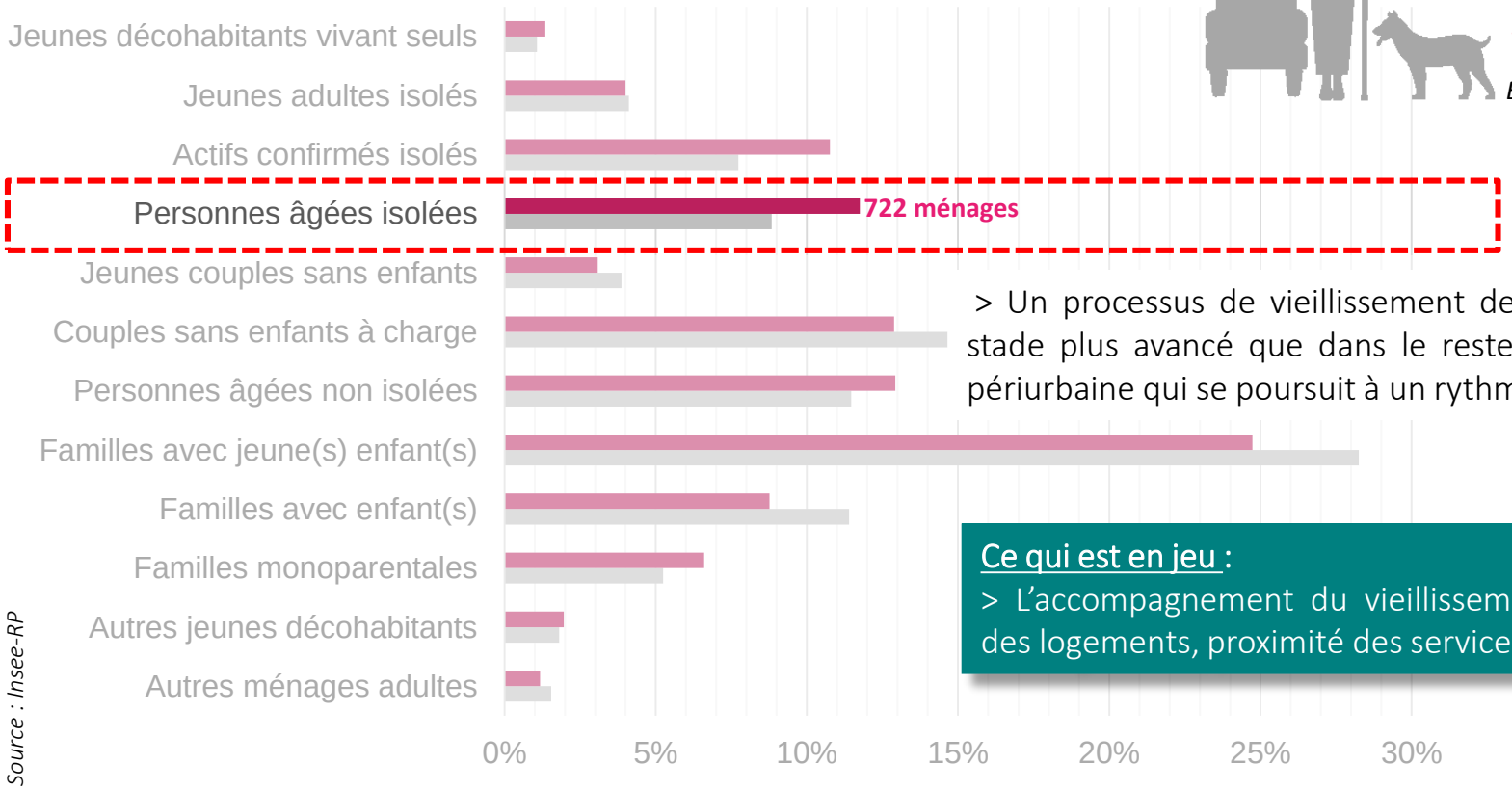
> L'anticipation de la mobilité de ces ménages et l'impact sur le parc de logement existant

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

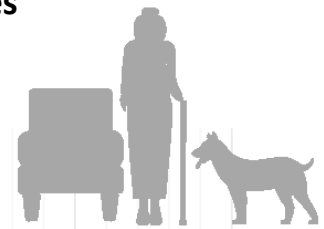
>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> La CCRB se distingue par une plus grande proportion de personnes âgées isolées

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



Source : Insee-RP



+ 3,5 %

Entre 2008 et 2013

> Un processus de vieillissement des ménages à un stade plus avancé que dans le reste de la couronne périurbaine qui se poursuit à un rythme rapide

Ce qui est en jeu :

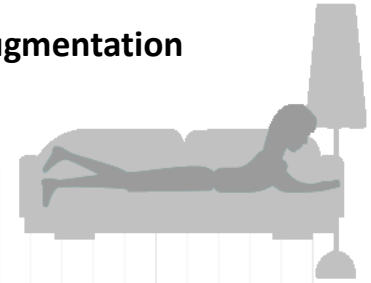
> L'accompagnement du vieillissement (adaptation des logements, proximité des services…)

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

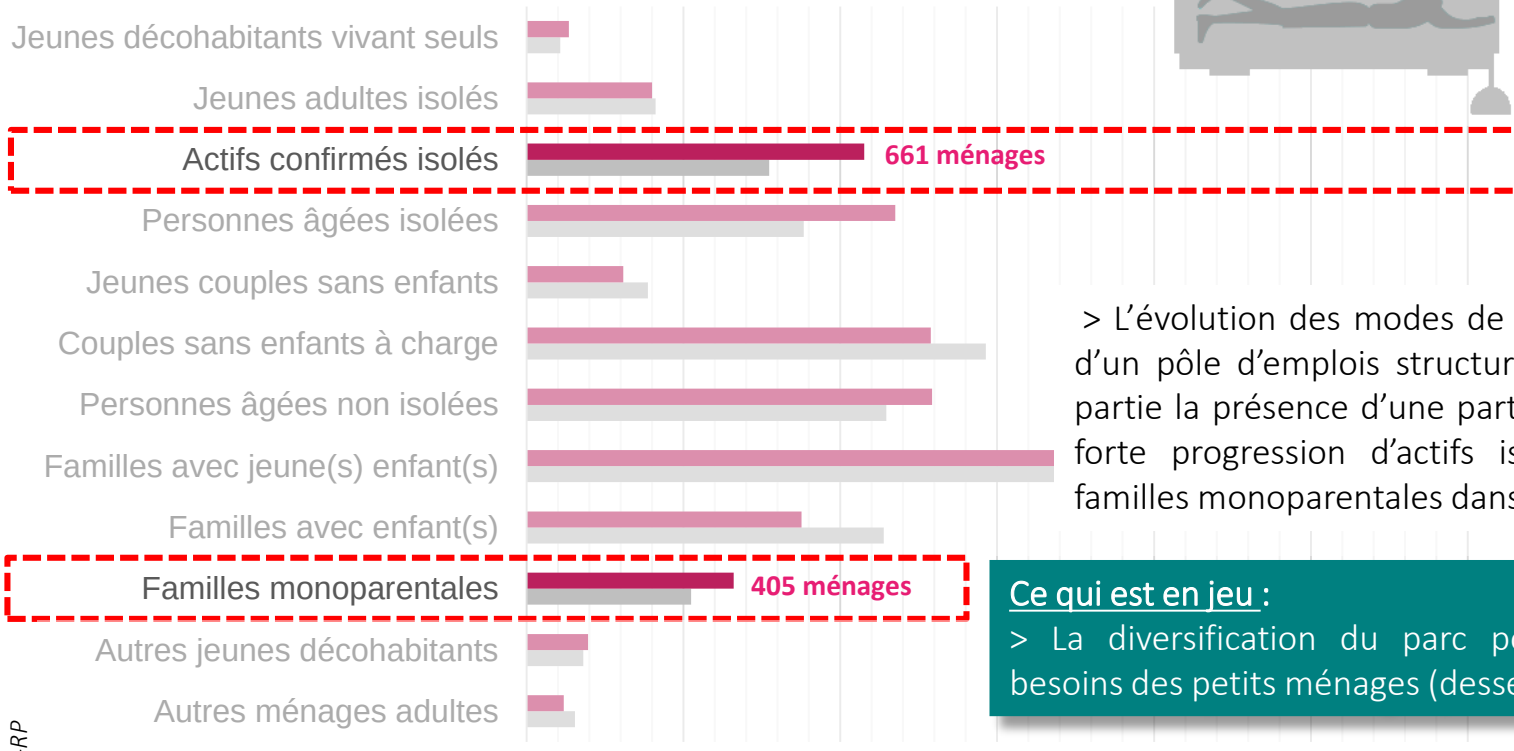
> Une part non négligeable de ménages solo (avec ou sans enfants) et en augmentation

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



+ 3,6 %

Entre 2008 et 2013



Source : Insee-RP

> L'évolution des modes de vie et la présence d'un pôle d'emplois structurant expliquent en partie la présence d'une part importante et en forte progression d'actifs isolés âgés et de familles monoparentales dans le Pays de Blain

Ce qui est en jeu :

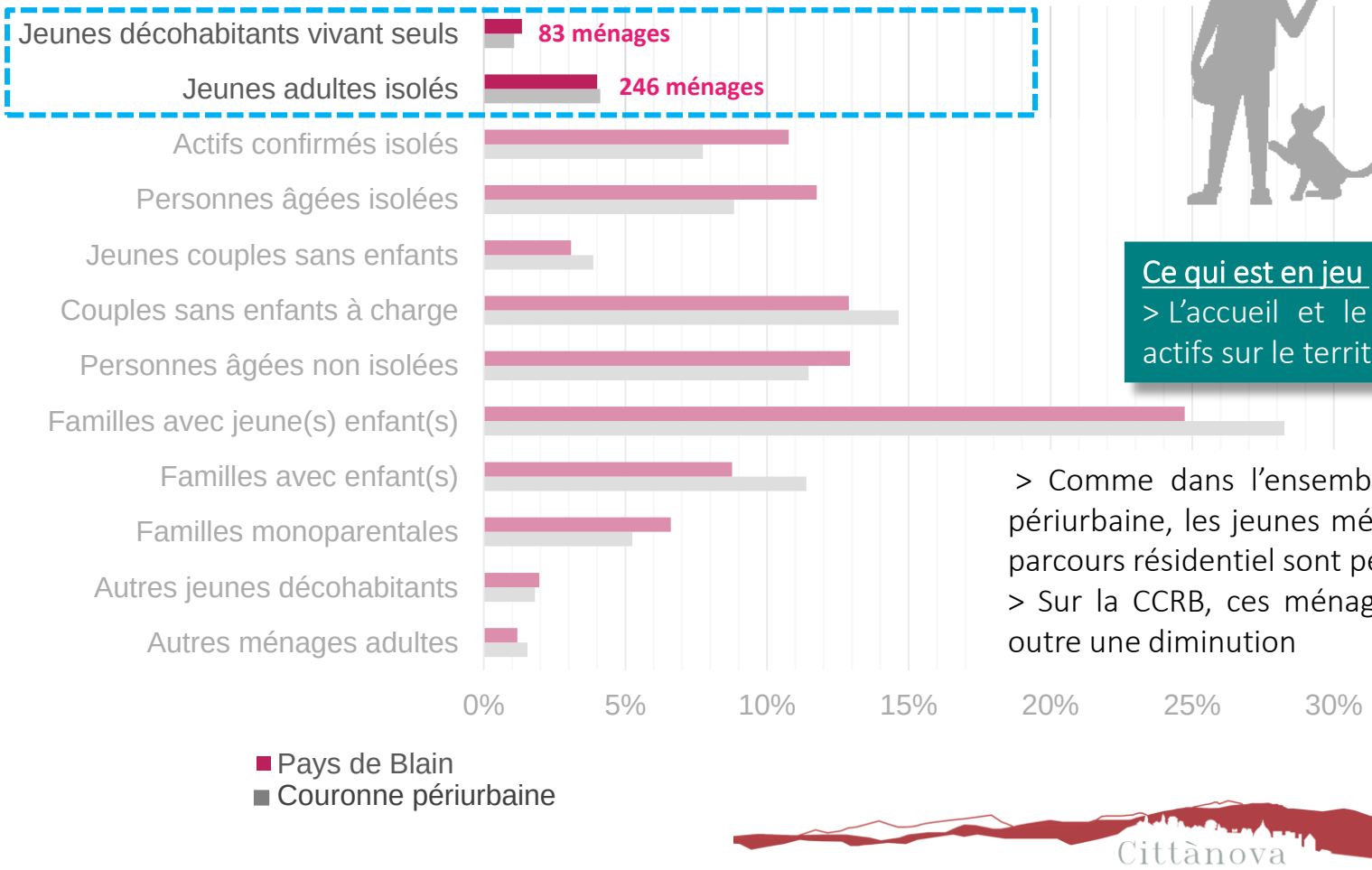
> La diversification du parc pour répondre aux besoins des petits ménages (desserrement, …)

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

> Une diminution des jeunes décohabitant et jeunes adultes, contrairement au reste de la couronne périurbaine

Répartition des ménages par profils résidentiels (%) en 2013



- 1,5 %

Entre 2008 et 2013

Ce qui est en jeu :

> L'accueil et le maintien des jeunes actifs sur le territoire

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

> Sur la CCRB, ces ménages enregistrent en outre une diminution

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2. Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

2.1.3. Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

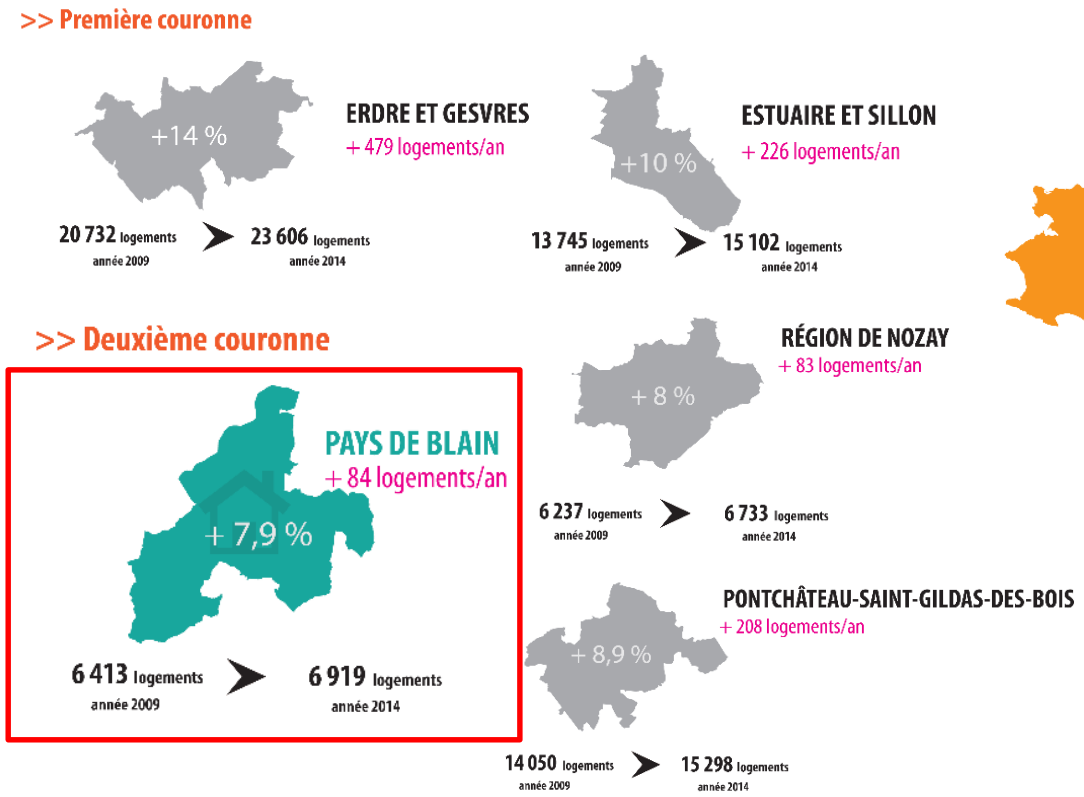
2.1.4. Un territoire pourvoyeur d'emplois mais en perte de vitesse

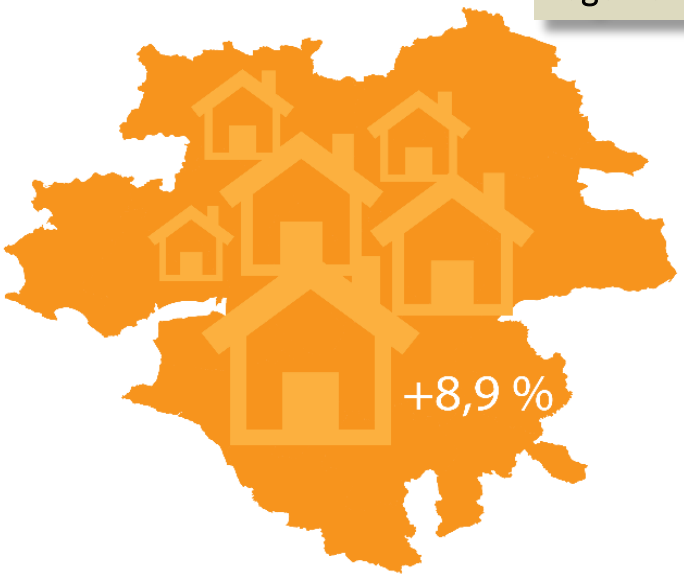
2.1.5 la sphère présentielle, moteur de la croissance économique

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.3 Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

Évolution du parc de logements entre 2009 et 2014 par EPCI





Rappel Objectif SCoT entre 110 et 140 logements/an

> Une croissance du parc de logements plus faible qu'à l'échelle de la Loire-Atlantique mais similaire à celles enregistrées dans la seconde couronne périurbaine

Ce qui est en jeu :

> La définition d'un rythme de production de logements adapté permettant de maintenir / renforcer la croissance démographique sur le territoire

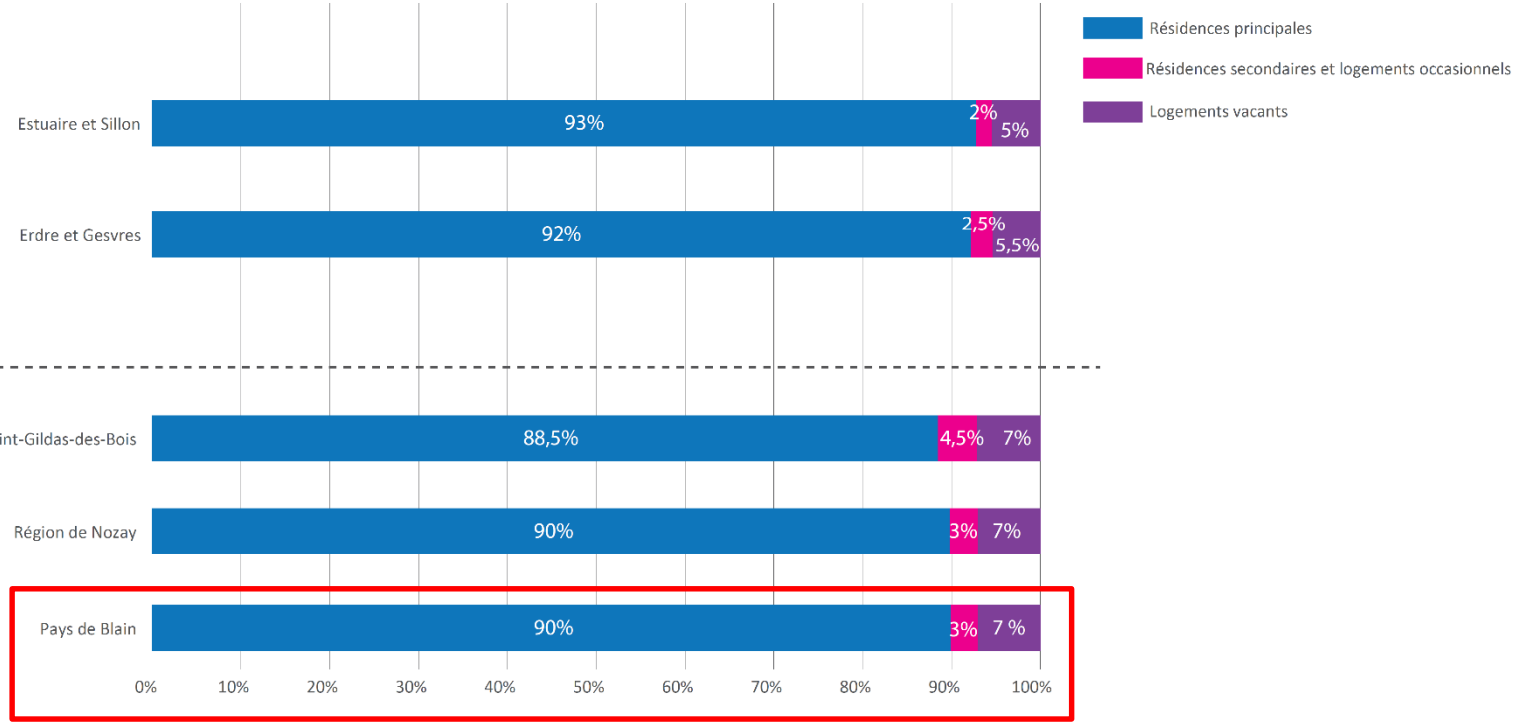
2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.3 Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

Répartition des logements (résidences principales, secondaires, vacants) en 2014 par EPCI

>> Première couronne

>> Deuxième couronne



>> Une répartition des logements caractéristique de la deuxième couronne périurbaine

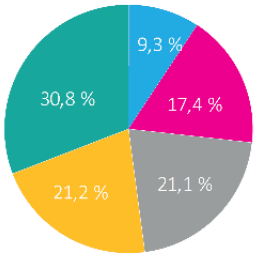
- Sous-représentation de quelques points des résidences principales
- Surreprésentation de la vacance

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> 2.1.3 Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

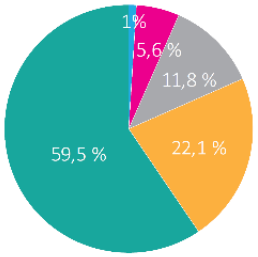
Répartition des logements par taille en 2014 par EPCI

>> Pôles urbains



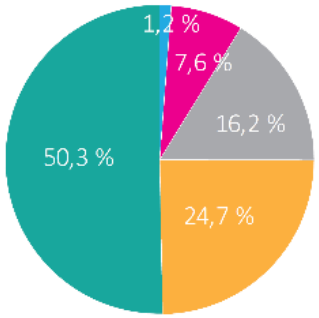
Nantes Métropole

>> Première couronne

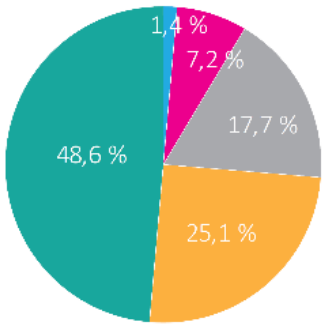


Erdre et Gesvres

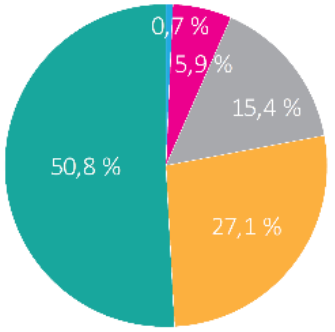
>> Seconde couronne



Pays de Blain



Région de Nozay



Pontchâteau-Saint-Gildas-des-Bois

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

> Plus de 50 % des logements en T5 et plus (moins que dans la seconde couronne mais plus présent que sur la Région de Nozay)

Ce qui est en jeu :

> La diversification du parc de logements pour satisfaire toutes les étapes des parcours résidentiels

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2. Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

2.1.3. Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

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

2.1.5 la sphère présentielle, moteur de la croissance économique

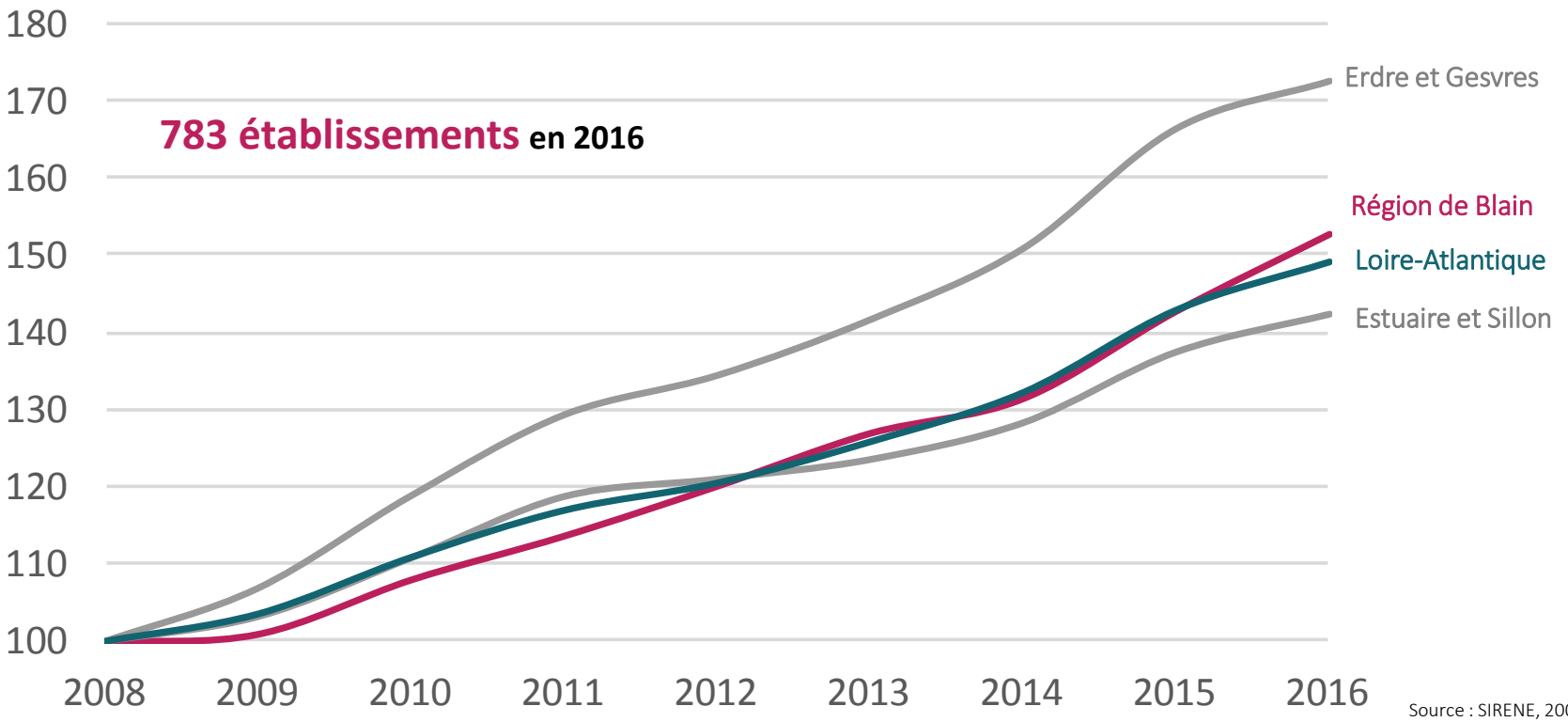
2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

> Une croissance régulière et modérée d'établissements

Une progression des établissements entre 2008 et 2016 identique à celle du département

Evolution du nombre d'établissements entre 2008 et 2016



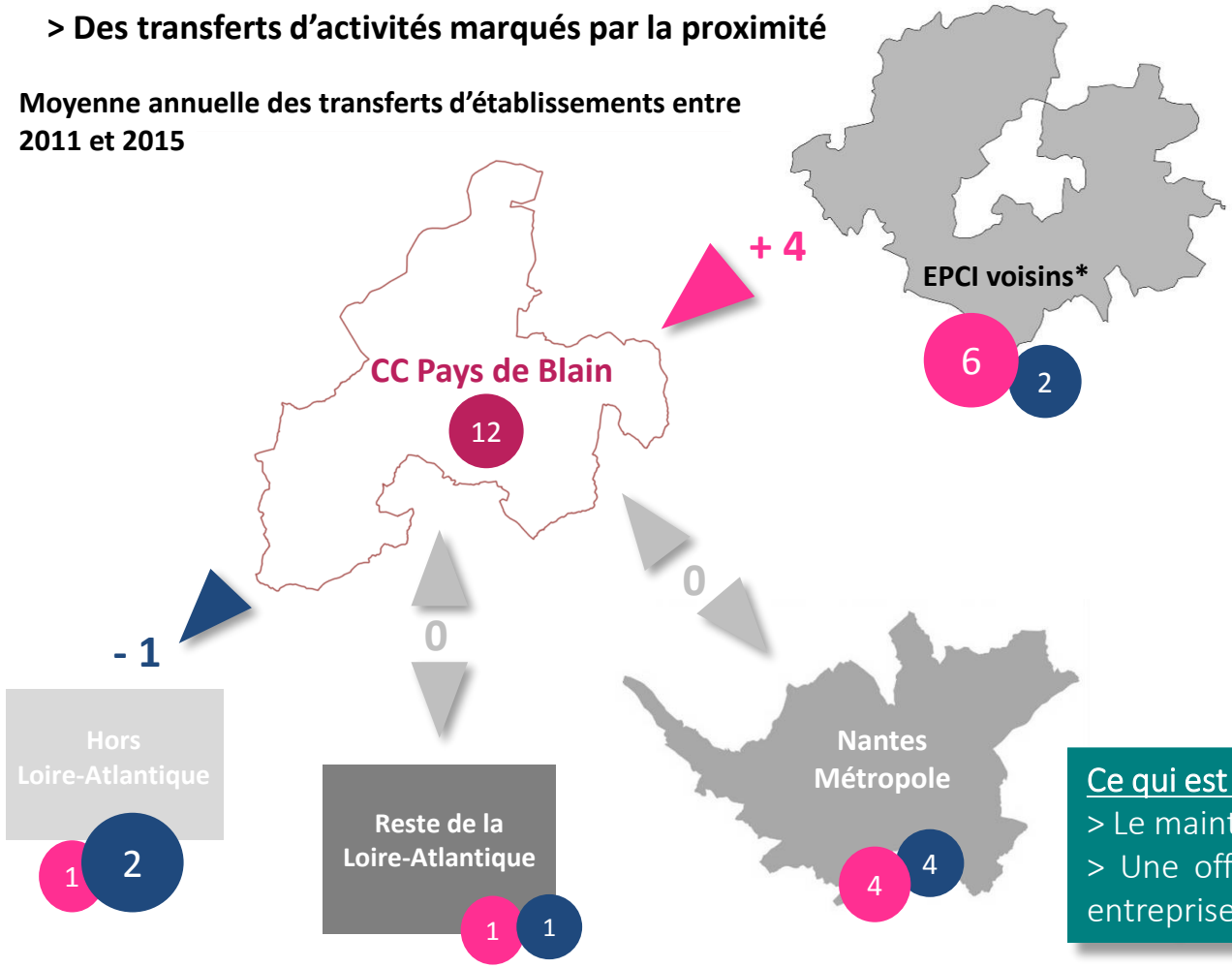
Source : SIRENE, 2008-2016
Champ marchand non agricole

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

> Des transferts d'activités marqués par la proximité

Moyenne annuelle des transferts d'établissements entre 2011 et 2015



Source: INSEE, SIRENE, fichier « Transfert d'établissements », moyenne 2011-2015

**(CCEG, CCRN,CCES,CCPSG, CC Pays de Redon -partie LA-)*

> Des transferts d'activités positifs avec les territoires voisins : en moyenne 13 arrivées/an pour 10 départs/an

> 20 % des transferts avec les EPCI voisins, autant avec la métropole nantaise (près de 40 % des transferts avec l'extérieur du territoire)

> Des échanges équilibrés et dans une proportion importante avec Nantes Métropole ce qui souligne les liens étroits avec la Métropole

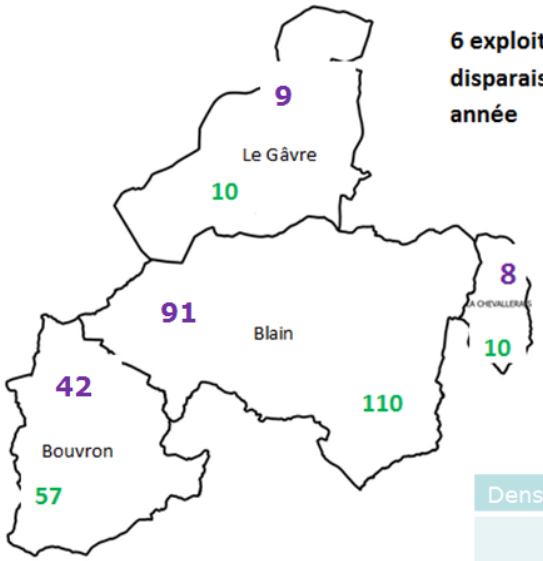
Ce qui est en jeu :
> Le maintien de la dynamique d'attractivité
> Une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

> Un nombre d'exploitations agricole toujours en recul

Nombre d'exploitations



6 exploitations disparaissent chaque année

Total 2017 : 150 exploitations dont 29 exploitations non professionnelles

dont 11 activités équines en statut agricole

Données 2000 (REA) : 273 (187 en 2010)

Densité des sièges/ SAU exploitations : 3 groupes	
1	La Chevallerais (83ha moyenne) max 146 ha
2	Blain et Bouvron (65 ha moyenne) max 338 ha
3	Le Gâvre (45 ha moyenne) 135 ha

> Une forte présence d'exploitations sur les communes de Blain et de Bouvron

> Une plus faible présence d'exploitations sur les communes de Le Gâvre et La Chevallerais du fait des spécificités communales (présence de la forêt du Gâvre et taille de la commune)

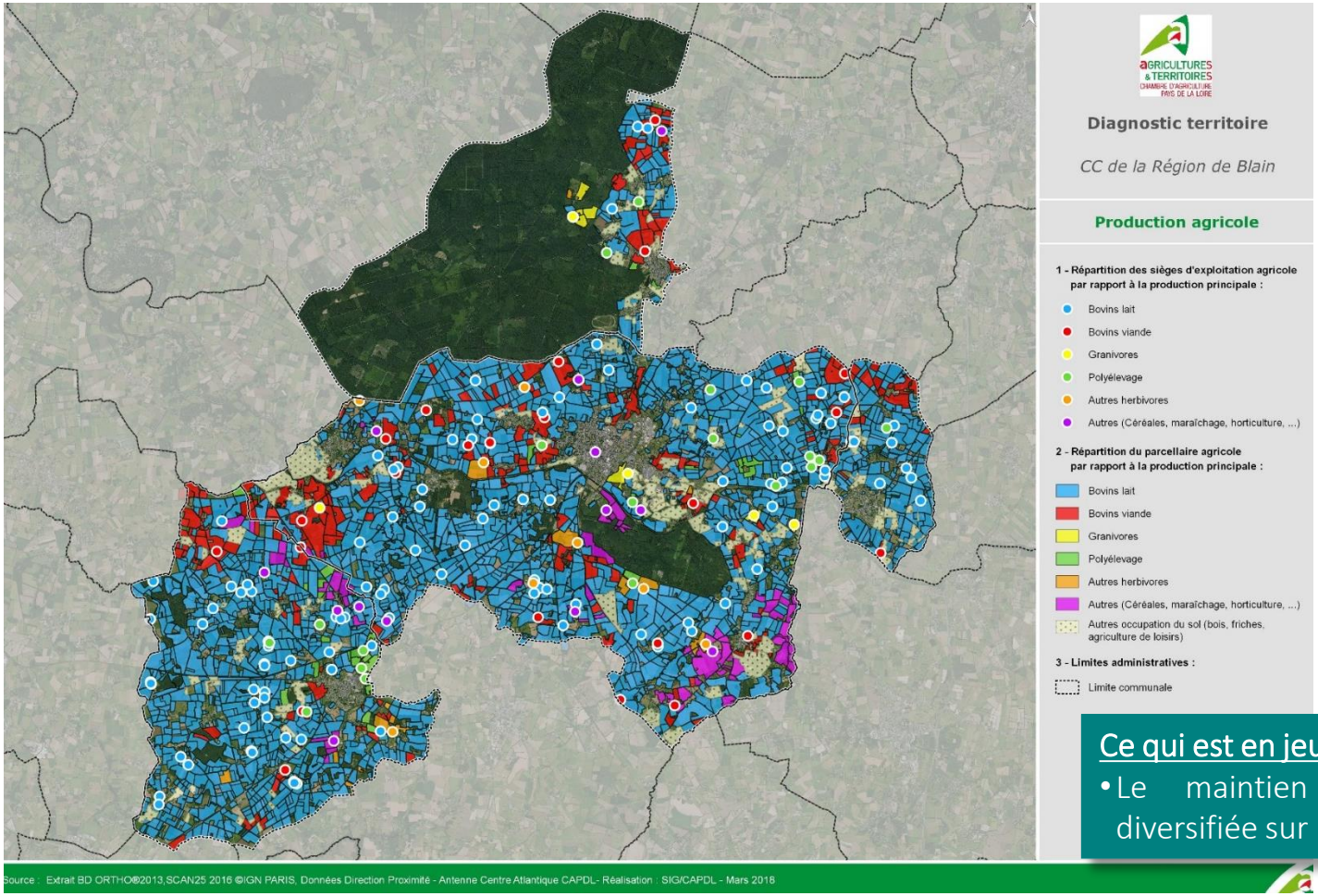
Ce qui est en jeu :

> La pérennité de l'activité agricole sur le territoire

> La transmission / reprise des exploitations agricoles

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

> Une dominante très nette de l'élevage laitier



> Une forte présence d'exploitations laitières

> Une activité qui est cependant diversifiées (bovins viande, céréales, maraichage,…)

Ce qui est en jeu :

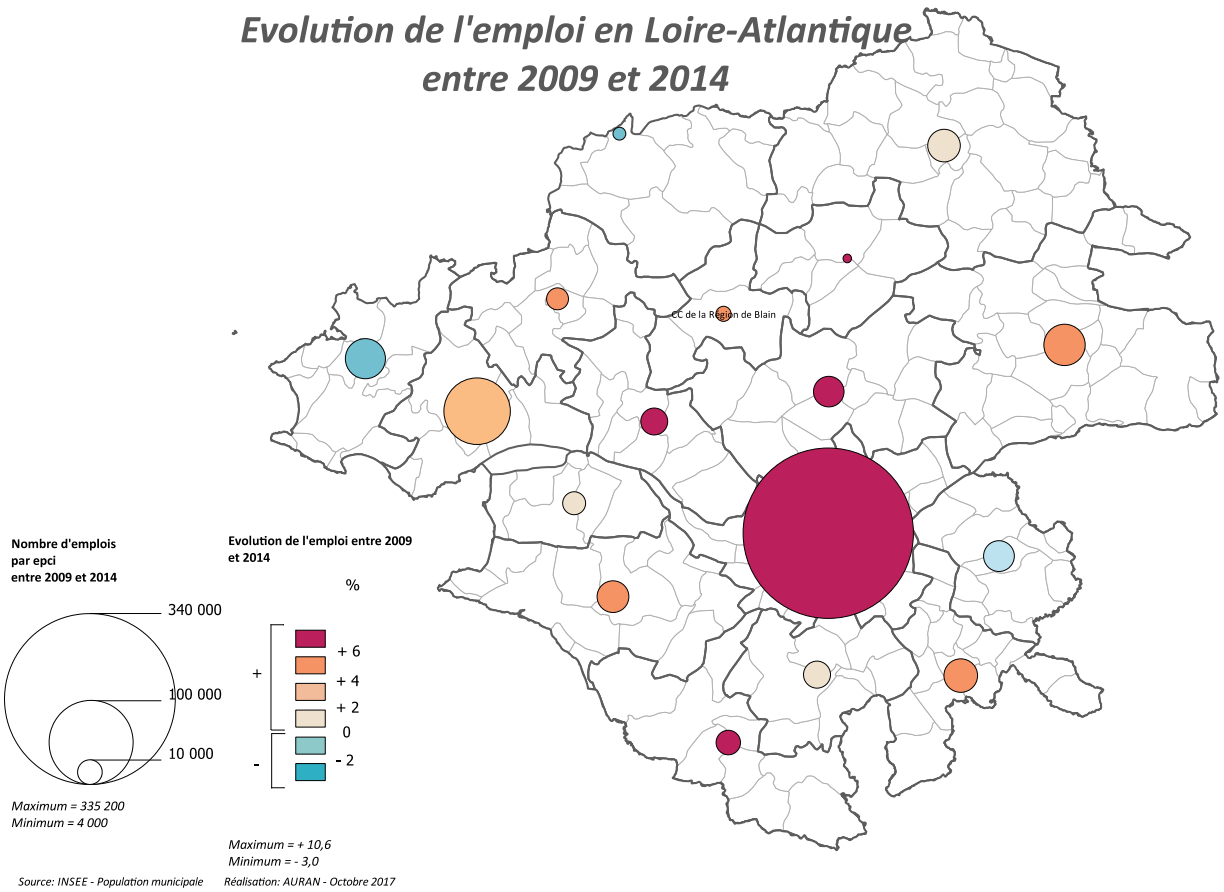
- Le maintien d'une activité agricole diversifiée sur le territoire

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

> Sur une période longue, la CCRB a connu une bonne dynamique d'emploi entraînée par la croissance de la Métropole

Environ 5 170 emplois en 2014, soit une hausse de + 24 % en 15 ans
(contre + 30 % en Loire-Atlantique)



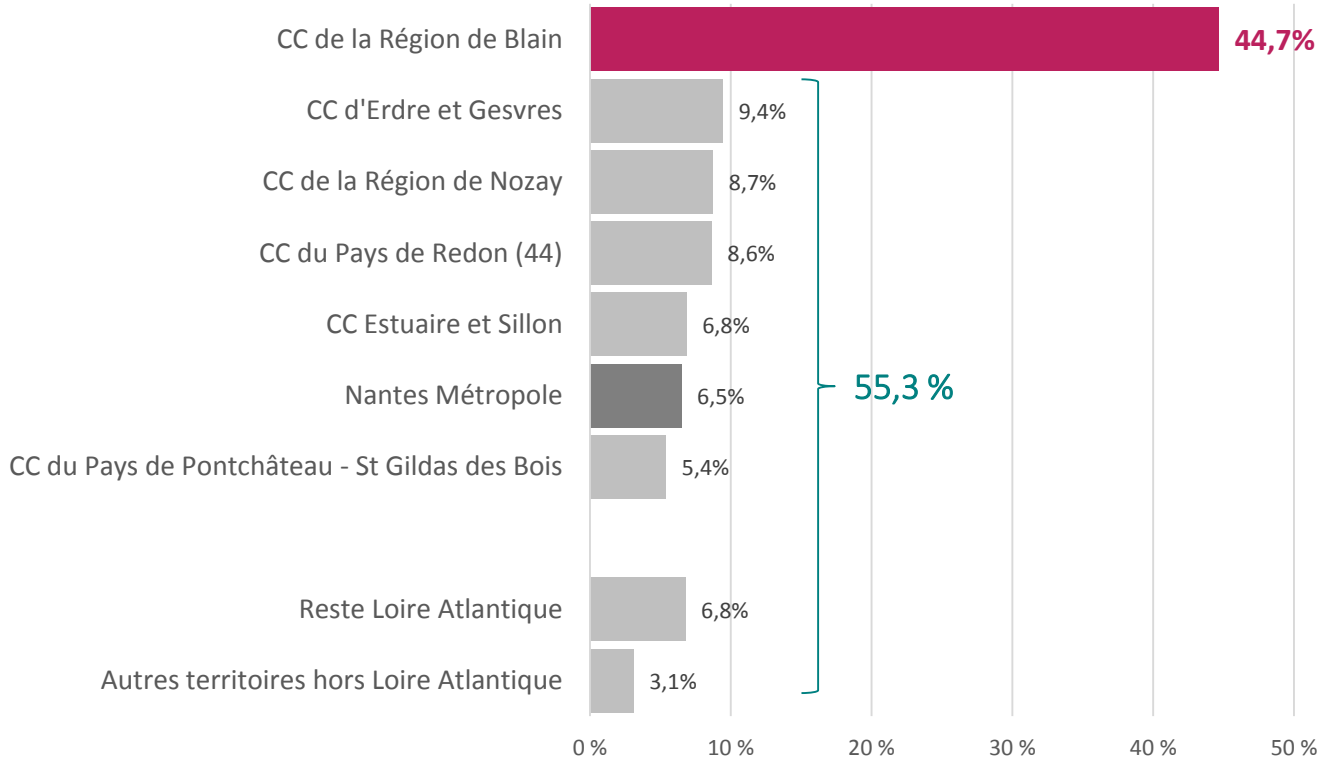
> Une évolution inférieure à celle du département mais similaire aux intercommunalités de seconde couronne

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

> Un pôle d'emploi pour les territoires voisins

Qui occupe les emplois de la CC de la Région de Blain ?



55 % des emplois de la CCRB sont occupés par des actifs provenant de l'extérieur.

+ 25% d'actifs entrants entre 2009 et 2014

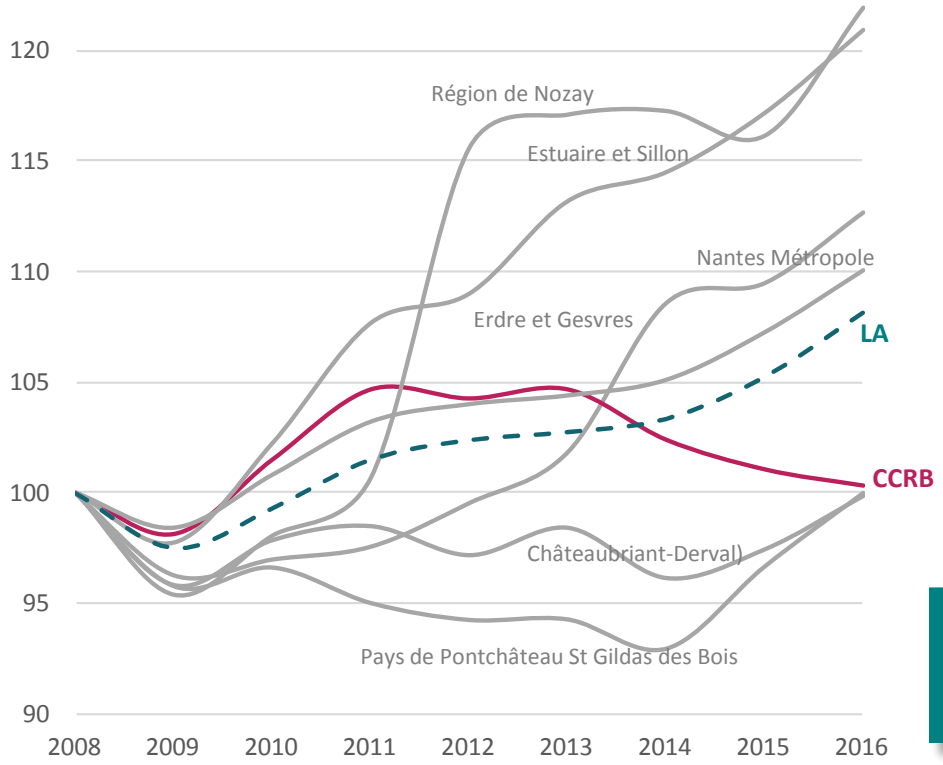
Source : Insee – 2014
Actifs occupés de 15 ans et plus

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

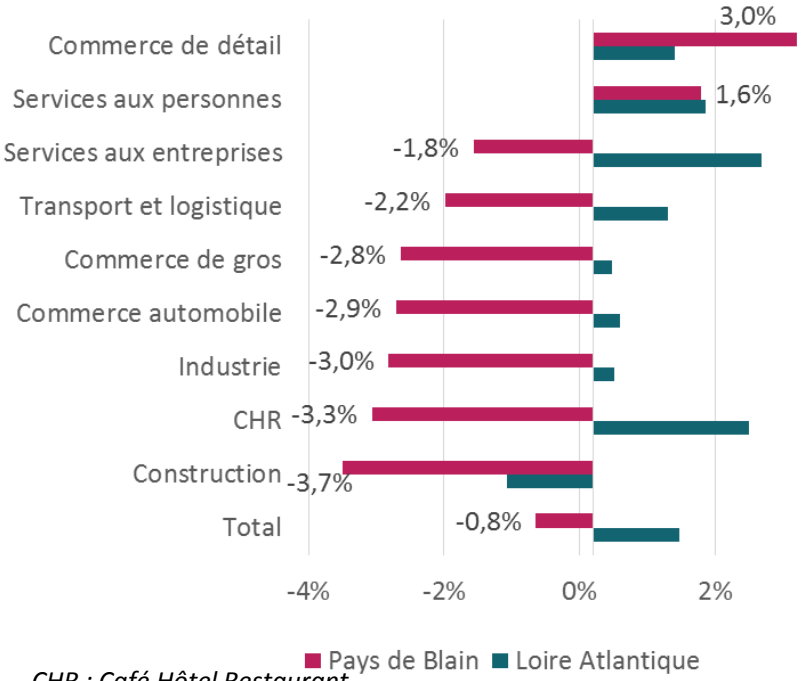
> Alors que l'emploi salarié privé continue de progresser dans le département, la CCRB accuse une perte de vitesse sur les dernières années : perte d'une centaine d'emplois dans la fabrication de fromage en 5 ans.

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2016



Source : ACOSS URSSAF 2008-2016

> A l'exception du commerce de détail et des services, le nombre d'emplois salarié privé diminue dans l'ensemble des secteurs entre 2008 et 2016



CHR : Café Hôtel Restaurant

Ce qui est en jeu :

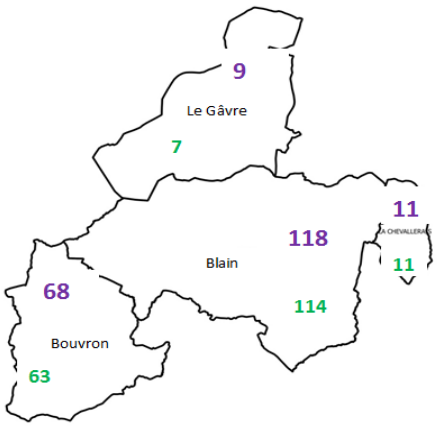
> Réaffirmer le positionnement du Pays de Blain dans un bassin d'emploi attractif

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

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

> L'activité agricole génératrice d'emplois

- **237 actifs totaux** dans la production agricole
- **215,6 emplois** en équivalent temps plein
- **206 chefs d'exploitation**
- **26 salariés agricoles**
- 1 emploi en exploitation agricole génère 4 emplois indirects (4)

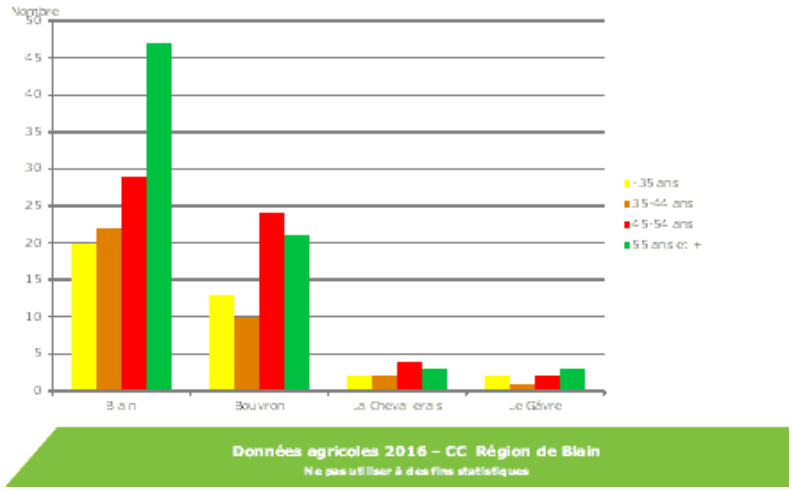


Total 2016 : 206 chefs d'exploitations
Données 2000 (REA) : 218 (195 en 2010)

Un nombre de chefs d'exploitation en recul par rapport au précédent recensement mais relativement stable sur le temps long

Un vieillissement de l'âge moyen des exploitants posant la question de la reprise des entreprises

Age des exploitants par commune



Ce qui est en jeu :
> Reprises / transmissions des exploitations agricoles
> L'évolution des logements de fonctions insérés dans le patrimoine bâti des exploitations

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.1.1 La situation périurbaine comme moteur de la croissance

2.1.2 Des dynamiques sociodémographiques qui modifient le profil du territoire

2.1.3 Un parc de logements évoluant au rythme des ménages

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

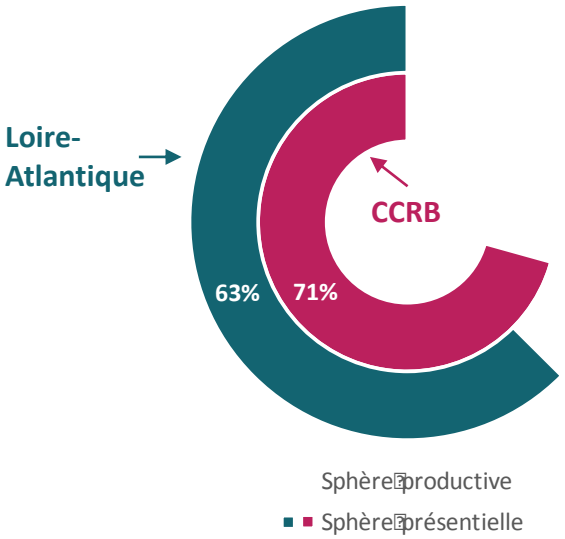
2.1.5 la sphère présentielle, moteur de la croissance économique

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

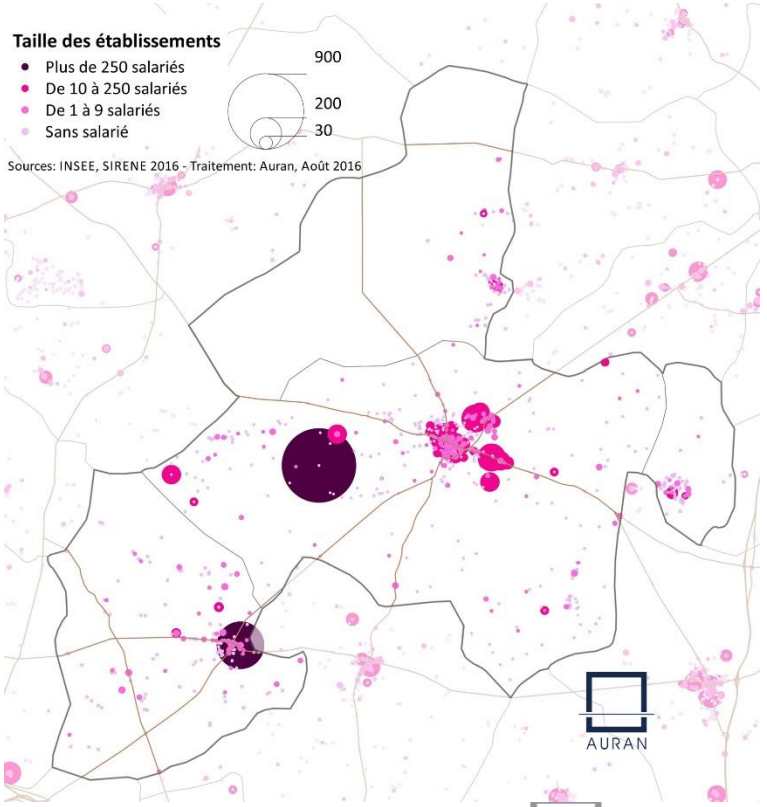
> Un profil économique permettant une certaine résilience du tissu par l'absence de dépendance aux grands groupes

Part de l'emploi total par sphère en 2014



Source : Insee, 2014

1 seul grand établissement privé
70 % d'établissements sans salarié
25% de moins de 10 salariés



La sphère présentielle représente 70 % des emplois
(contre 60 % dans le département)

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

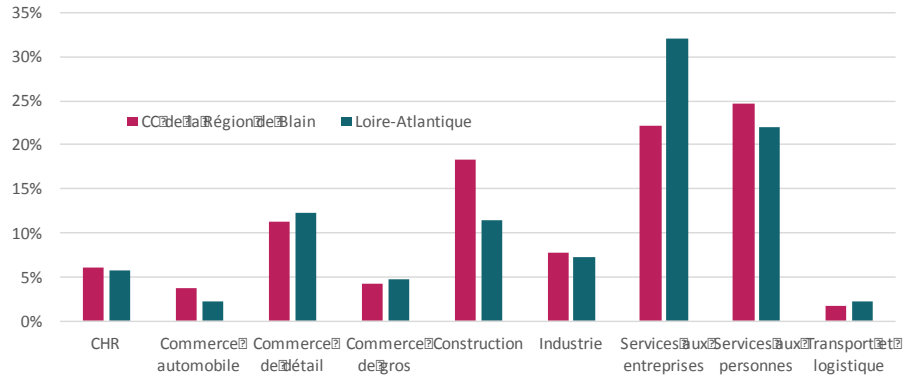
**Activités présentielles :* *activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone , qu'elles soient résidentes ou touristes (médecin, boulanger, maçon, dépanneur…)*

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

> La vocation résidentielle du territoire se traduit par un poids important des activités de services et de commerce

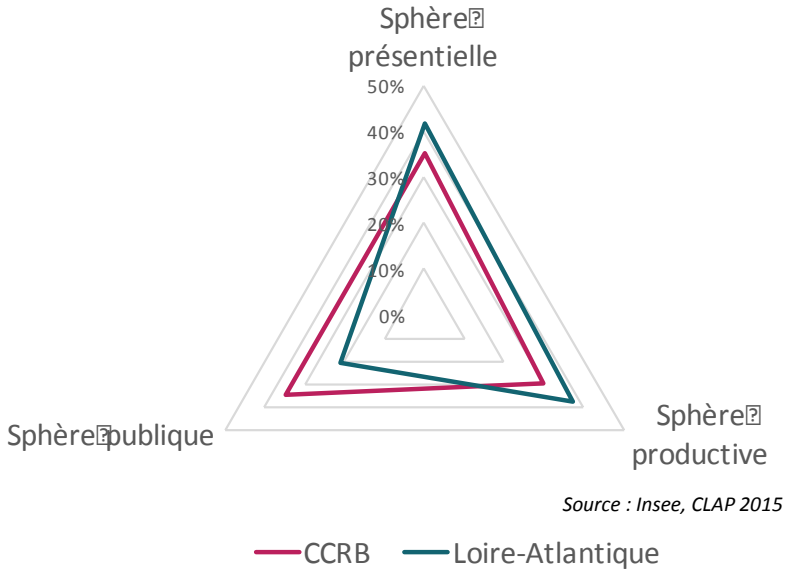
Répartition des établissements par secteur d'activité en 2016



Source : Insee, SIRENE 2016
Champ marchand non agricole

> Forte présence du secteur public

Répartition des emplois des postes des entreprises actives par sphère en 2015



Source : Insee, CLAP 2015

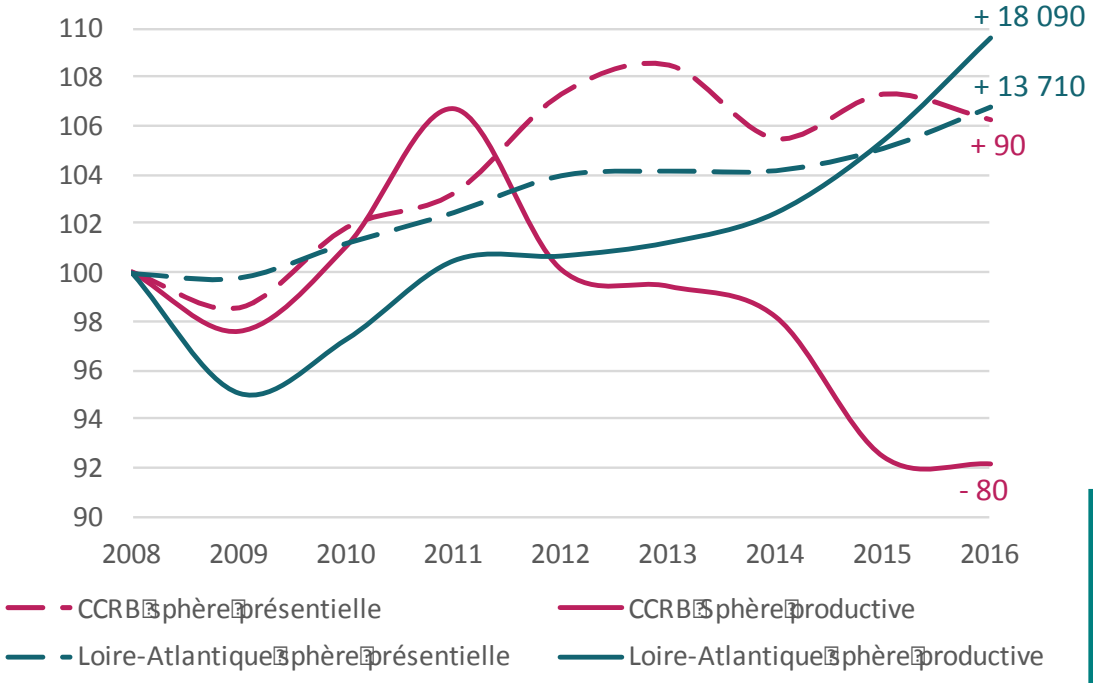
Ce qui est en jeu :
> Offrir des conditions d'aménagement favorables aux établissements publics pour faciliter leur maintien sur place

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

> La baisse de l'emploi salarié privé est due à une dégradation de l'économie productive depuis 2011

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2016



Source : ACOSS URSSAF 2008-2016

- L'emploi salarié privé de la sphère productive a **régressé de 11 %,** alors que l'évolution de l'emploi présentiel est similaire à celle observée à l'échelle départementale

- La part des artisans, commerçants, chefs d'entreprise ainsi que celle des ouvriers dans les emplois de la CCRB sont cependant restées stables entre 2009 et 2014

Ce qui est en jeu :

> La pérennisation des activités économiques existantes

>La mise en place d'une stratégie économique intercommunale pour structurer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises

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

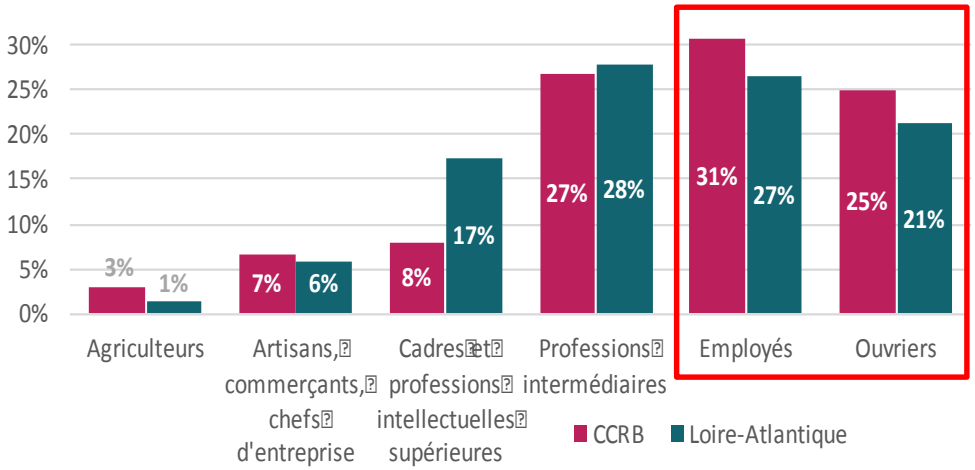
**Activités présentielles : activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone , qu'elles soient résidentes ou touristes (médecin, boulanger, maçon, dépanneur…)*

2.1. UN TERRITOIRE QUI BENEFICIE DE LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

>> La sphère présentielle, moteur de la croissance économique

> Une part importante et en augmentation d'emplois peu qualifiés

Structure des emplois selon les catégories socioprofessionnelle en 2014



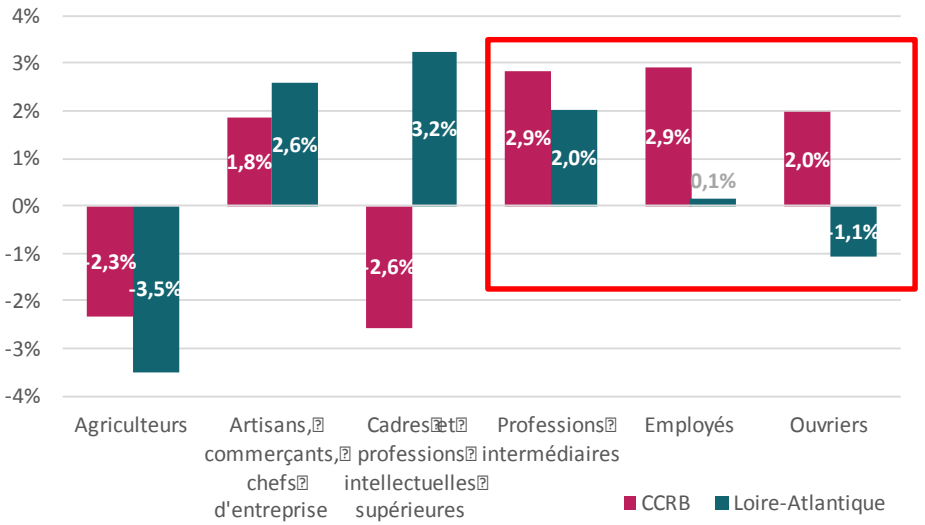
Source : INSEE RP 2009-2014

- Une économie agricole moins impactée que le reste du département

- Une augmentation importante des emplois liés aux services et à la fonction publique (employés / professions intermédiaires)

- Un recul des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures

Evolution annuelle des emplois selon les catégories socioprofessionnelles entre 2009 et 2014



Ce qui est en jeu :

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

Source : INSEE RP 2009-2014

PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2ème couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2 Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la métropole

2.2.3 Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

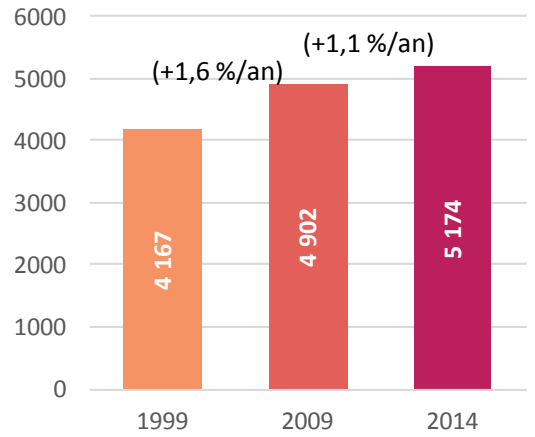
2.2.4 Des impacts sur le cadre de vie à gérer et à accompagner

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

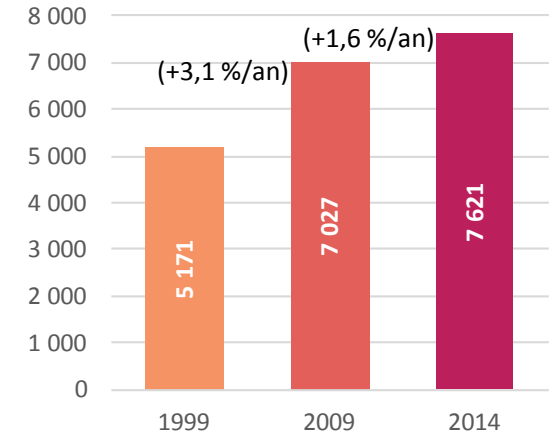
>> Des actifs éloignés de leur lieu de travail

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

Nombre et croissance annuelle moyenne de l'emploi



Nombre et croissance annuelle des actifs



Source : INSEE RP 1999, 209, 2014

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

Evolution du ratio emploi/actif sur le Pays de Blain

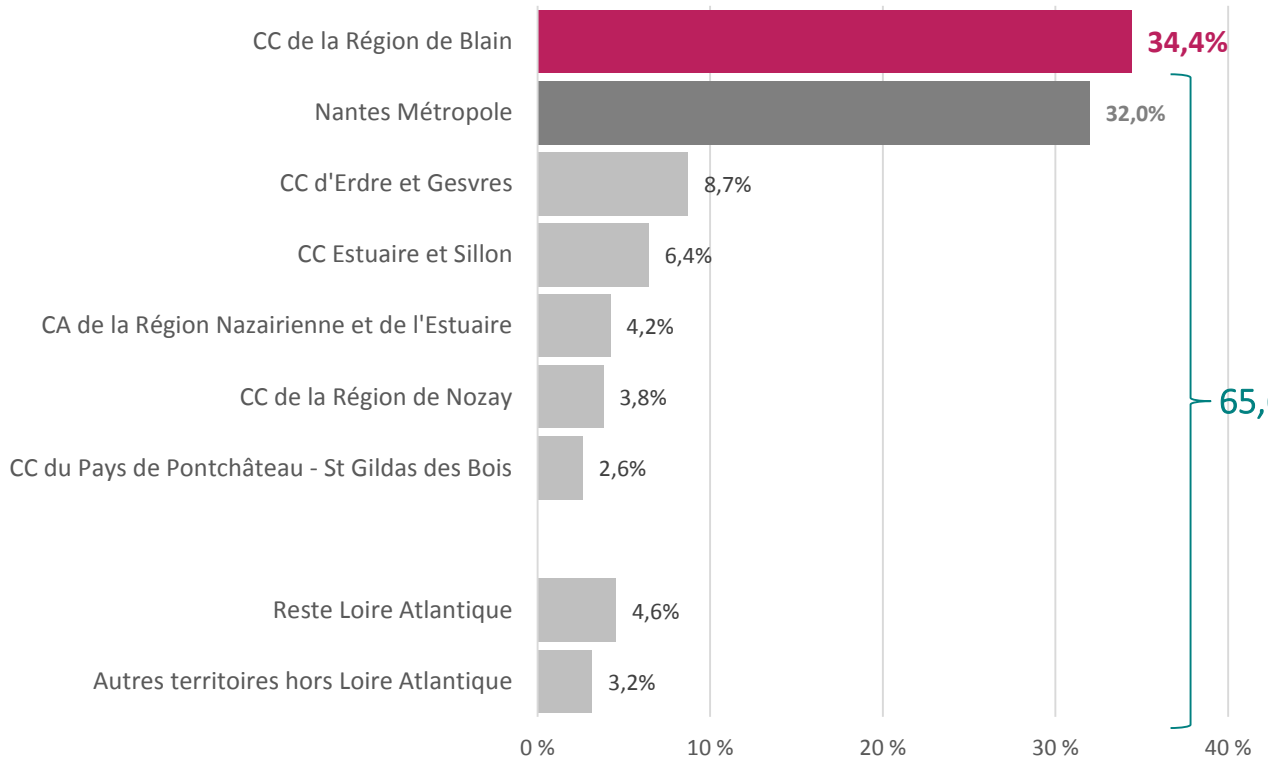
	1999	2009	2014
Emploi	4 167	4 902	5 174
Actif	5 171	7 027	7 621
Emploi/actifs	0,81	0,70	0,68

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des actifs éloignés de leur lieu de travail

> Une polarisation de la métropole sur les déplacements pour le travail

Où travaillent les actifs occupés de la CCRB ?



Source : Insee – 2014
Actifs occupés de 15 ans et plus

65% des actifs occupés quittent la CCRB pour aller travailler

Sur les actifs qui travaillent à l'extérieur, **1 sur 2 se rend vers Nantes Métropole**, principalement sur Nantes et la zone d'emploi Saint-Herblain / Orvault

Ce qui est en jeu :

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

- Un budget-temps élevé : 64 minutes
- Des distances parcourues parmi les plus élevées de Loire-Atlantique : 43 km

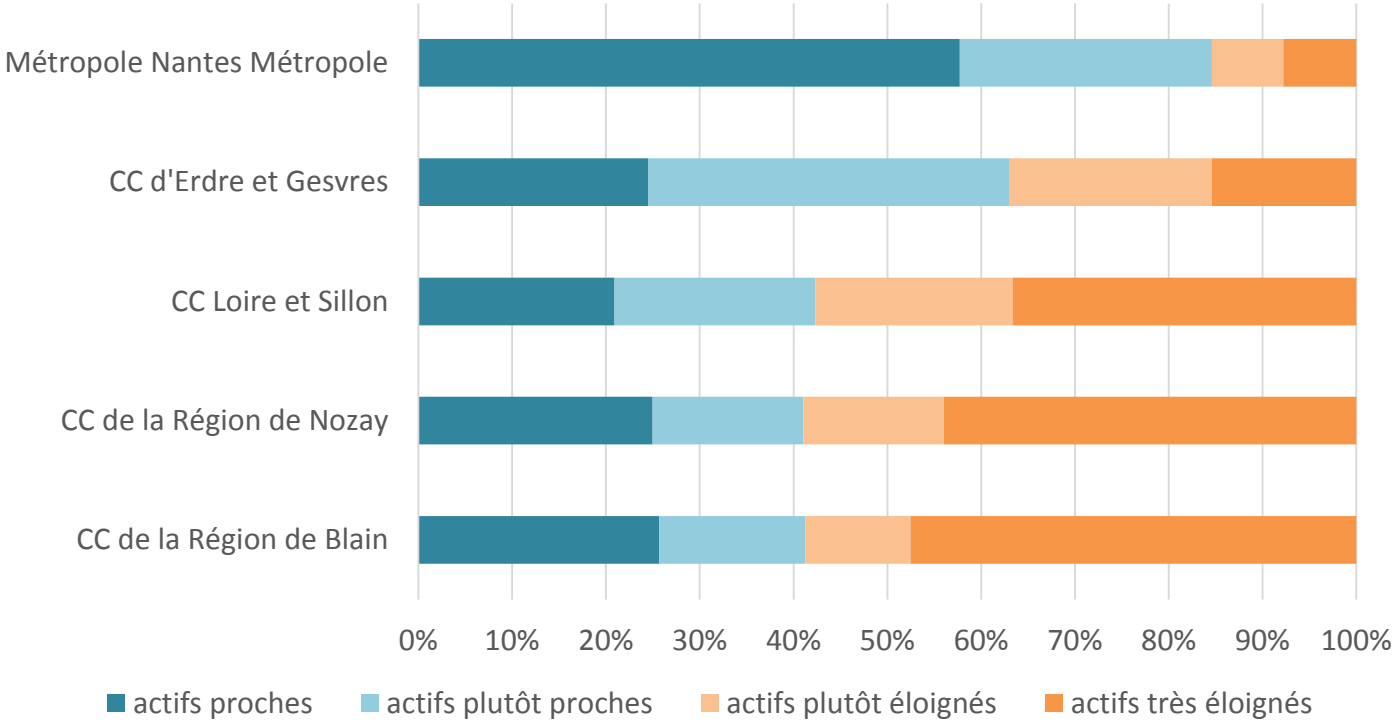
2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des actifs éloignés de leur lieu de travail

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

- Un budget-temps élevé : 64 minutes
- Des distances parcourues parmi les plus élevées de Loire-Atlantique : 43 km

Positionnement des actifs occupés selon leur lieu de résidence



Source : EDGT

Ce qui est en jeu :

> Rapprocher « lieu de résidence » et « lieu d'emploi » pour un développement moins fragilisant pour les ménages (coûts de l'éloignement du lieu de travail, dépendance à la voiture particulière…) et l'environnement *(consommation d'énergie, émission de GES…)*

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2 Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

2.2.3 Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

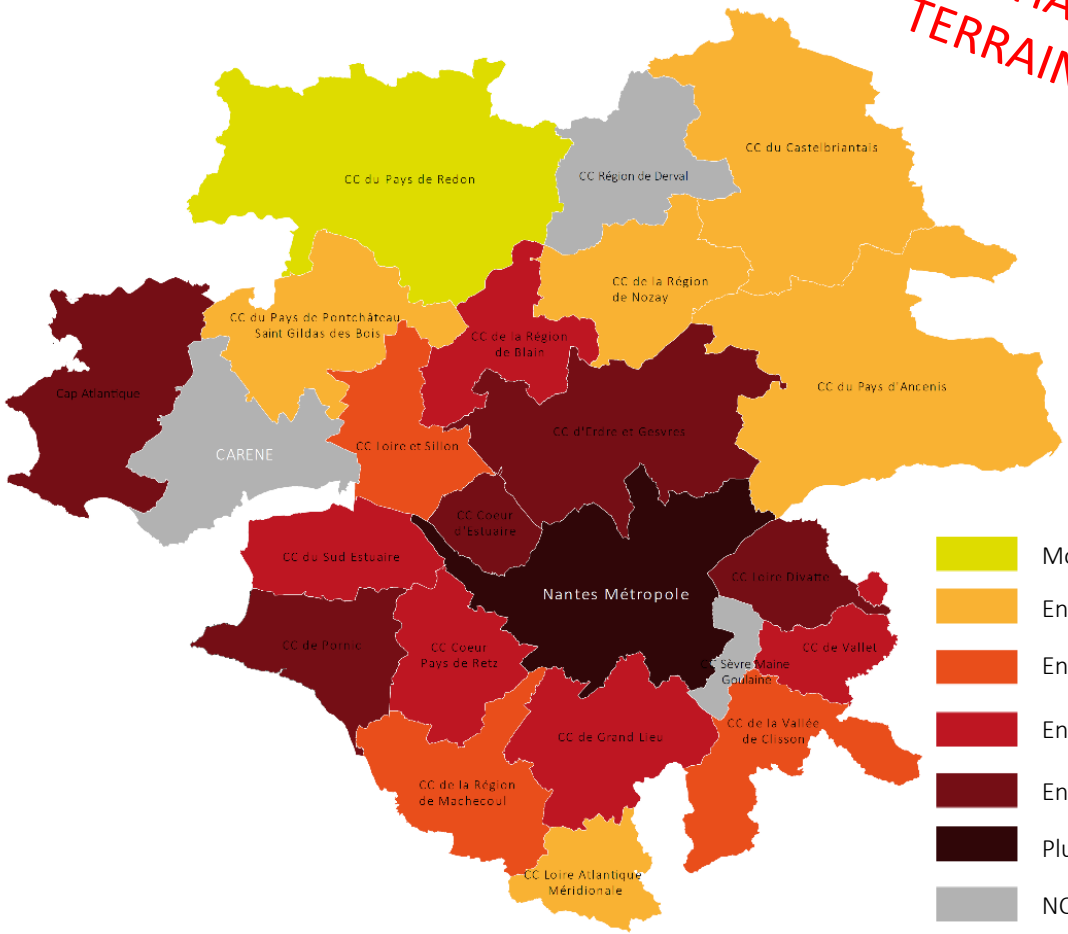
2.2.4 Des impacts sur le cadre de vie à gérer et à accompagner

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

> Prix moyens des terrains en 2012

ACHAT TERRAINS



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

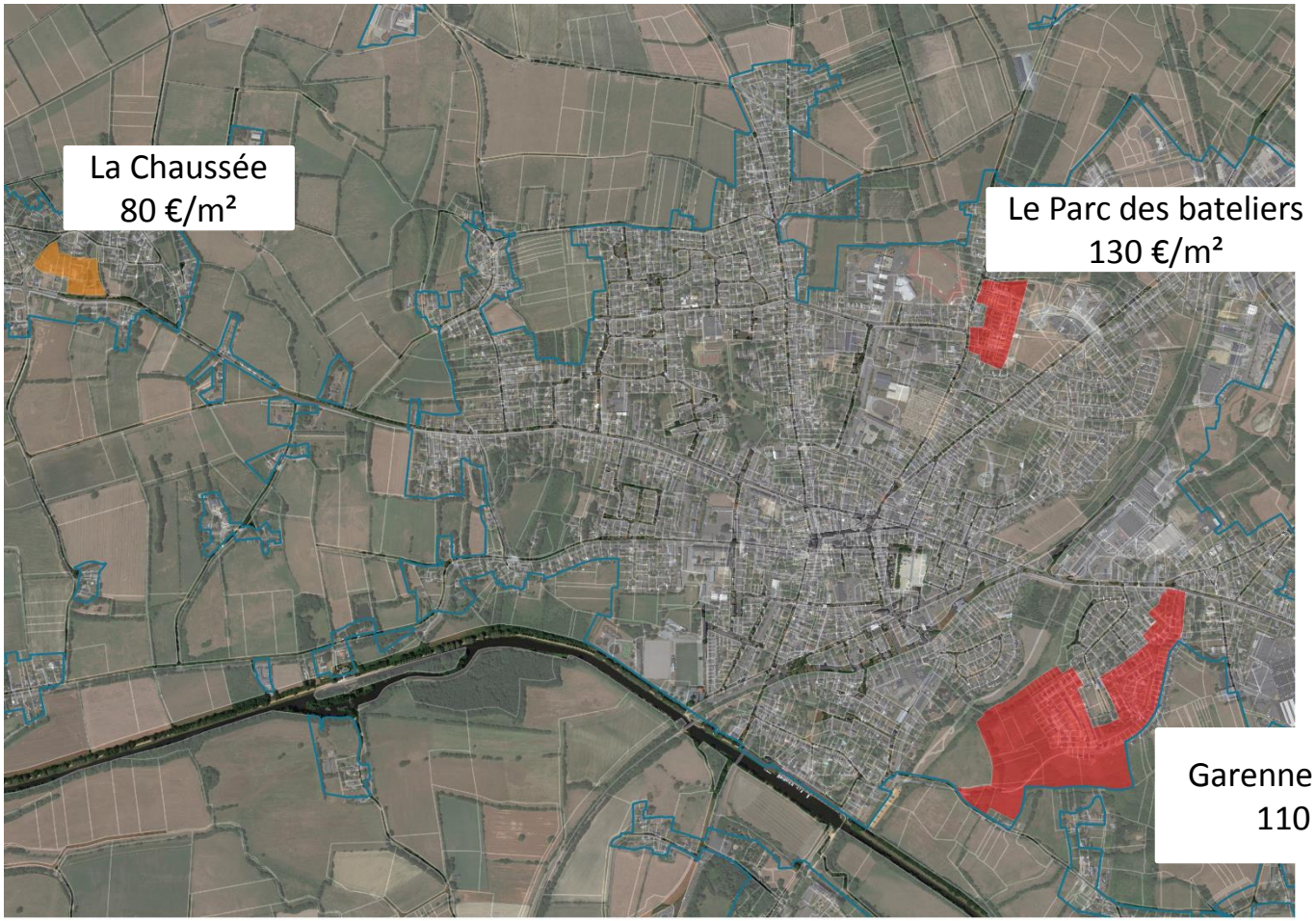
>Des prix moyens des terrains à bâtir compris entre 80 € et 100 € /m²
(87 €/m² en moyenne en 2017)

> Des prix moyens supérieurs à ceux de la seconde couronne nantaise (Pontchâteau / Région de Nozay)

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

> Prix moyens des terrains constatés en 2017 sur les principales opérations

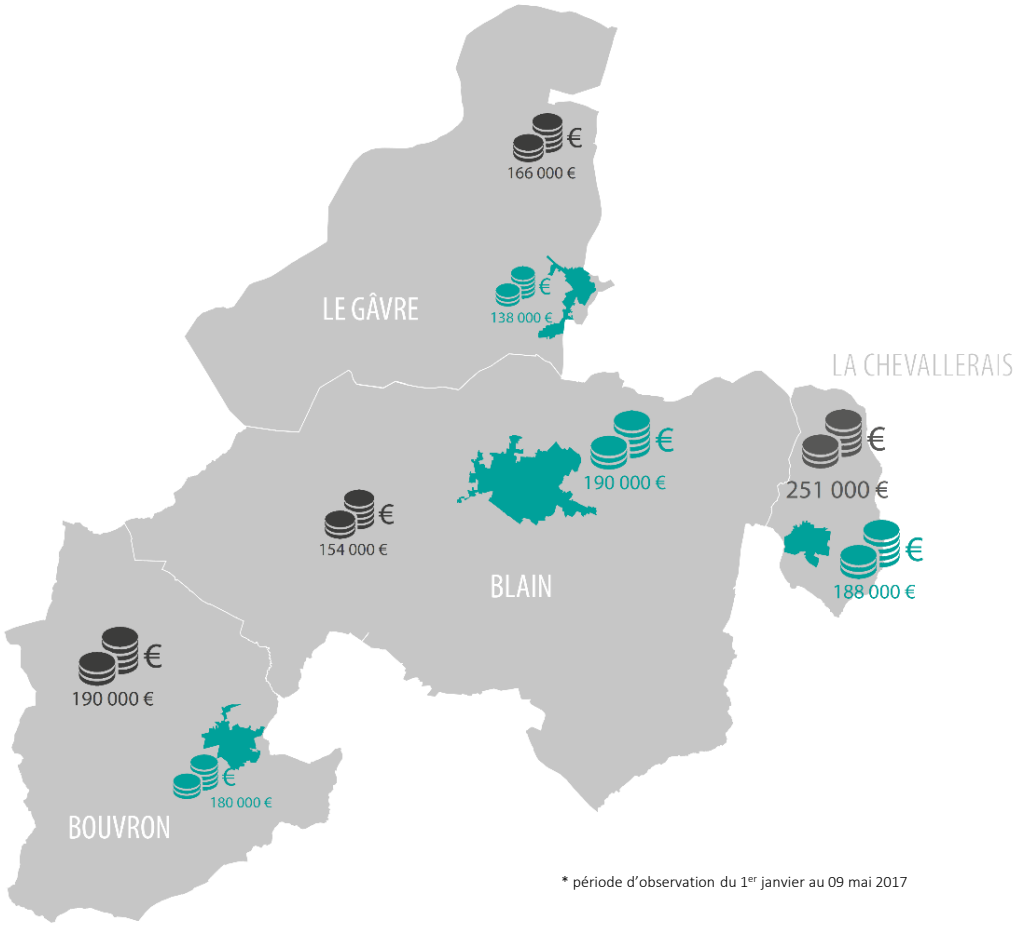


> Un prix moyen qui cache des disparités à l'intérieur même des communes

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

Prix moyens constatés ventes de maisons en 2017 sur le Pays de Blain



ACHAT MAISONS

> Le prix moyen des maisons individuelles est de 174 000 € sur le Pays de Blain pour l'année 2017

> Des disparités fortes entre communes mais également entre centre-ville / centre-bourg et périphéries
-180 000 € en « centre-bourg »
-167 000 € en « campagne »

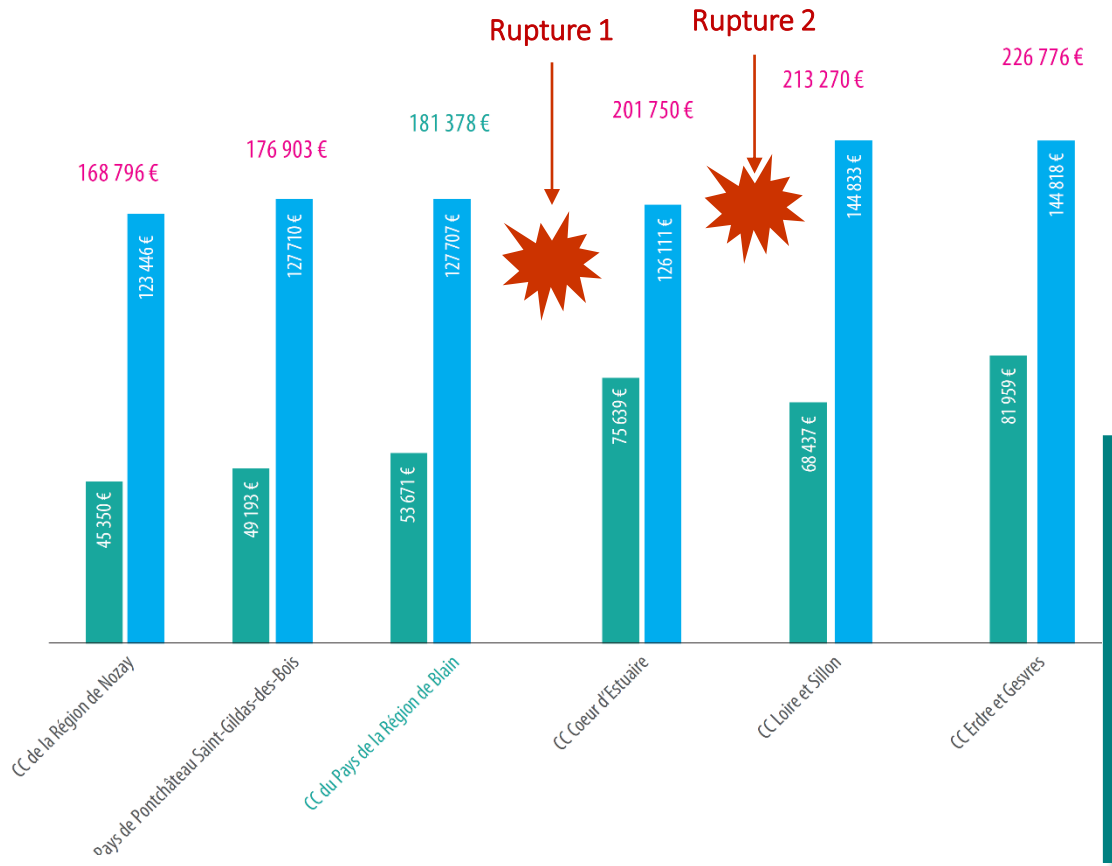
* période d'observation du 1er janvier au 09 mai 2017

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

ACHAT MAISONS

Comparaison des budgets pour la construction d'une maison individuelle en 2012 (terrain + maison)



> Rupture 1

Augmentation du prix du terrain en fonction de la proximité de la métropole

> Rupture 2

Ecart important en termes de construction

Maison plus grande et/ou de meilleure qualité → ménages **plus aisés**

<u>Ce qui est en jeu</u> :

> La production de logements adaptés à la diversité de situations (jeunes ménages, ménages modestes, CSP +,…)

> La mise en place d'une stratégie foncière adaptée dans un contexte de production dans l'enveloppe urbaine

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

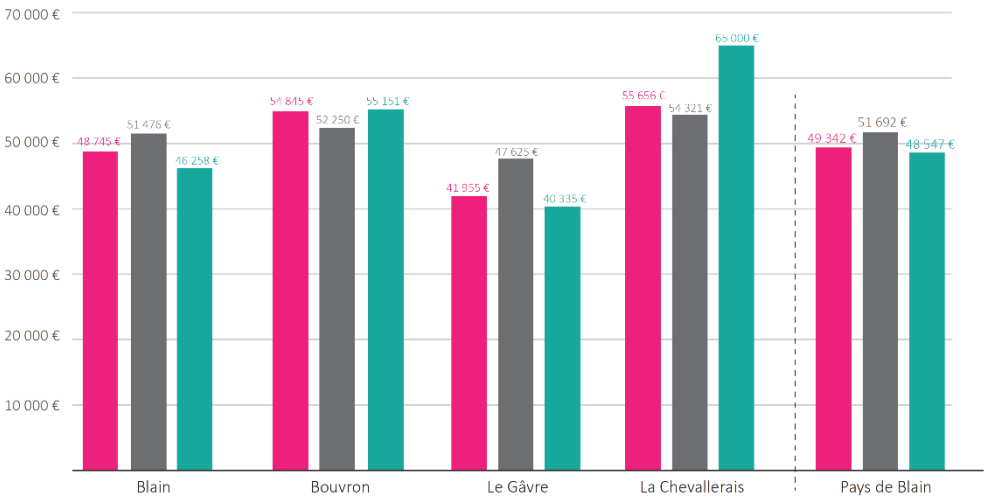
>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

> Le prix moyen des terrains à bâtir sur le Pays de Blain est de 49 000 €, pour un ratio moyen de 87 €/m²

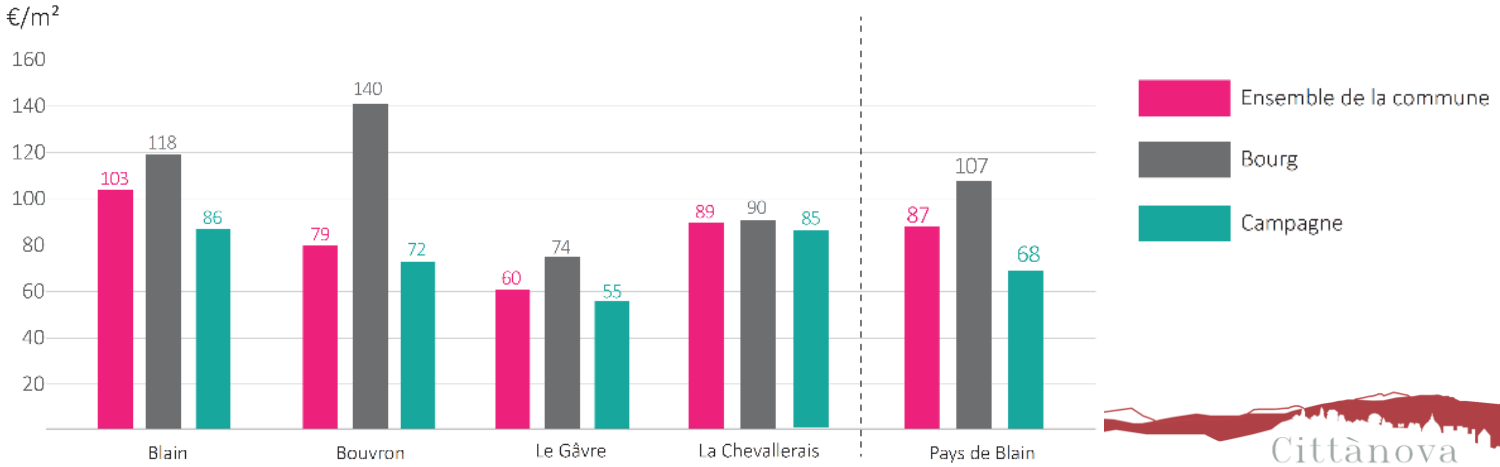
> Blain moyenne terrain de 103 €/m² mais terrain plus petit

> Une différence nette est enregistrée entre le secteur urbain et le secteur rural sur Blain allant de 118 à 86 €/m²

Prix moyens des terrains constatés en 2017 sur le Pays de Blain



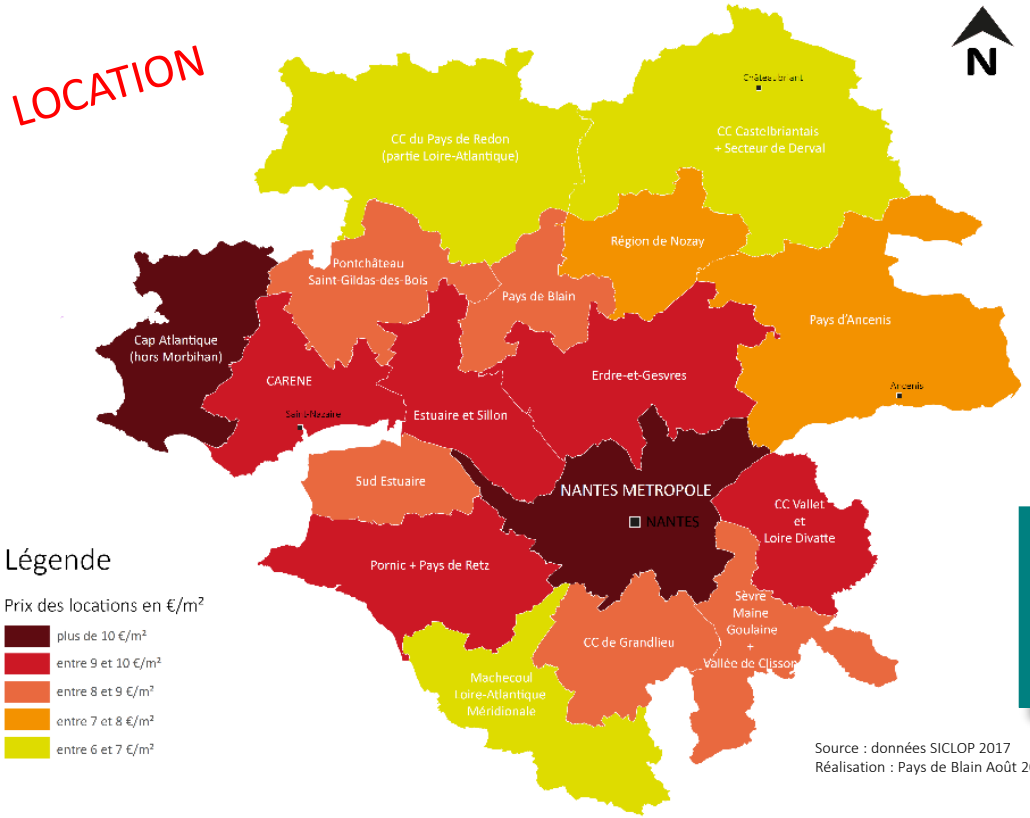
Ratio des coûts des terrains constatés en 2017 sur le Pays de Blain



2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

Loyers moyens (hors charges) en €/m² dans les ECPI de Loire-Atlantique à l'été 2017



Source : données SICLOP 2017
Réalisation : Pays de Blain Août 2017

> Un double effet Métropole et Littoral est nettement visible à l'échelle de la Loire-Atlantique.

> La seconde couronne nantaise rassemble des ratios compris entre 8 et 10 €/m²

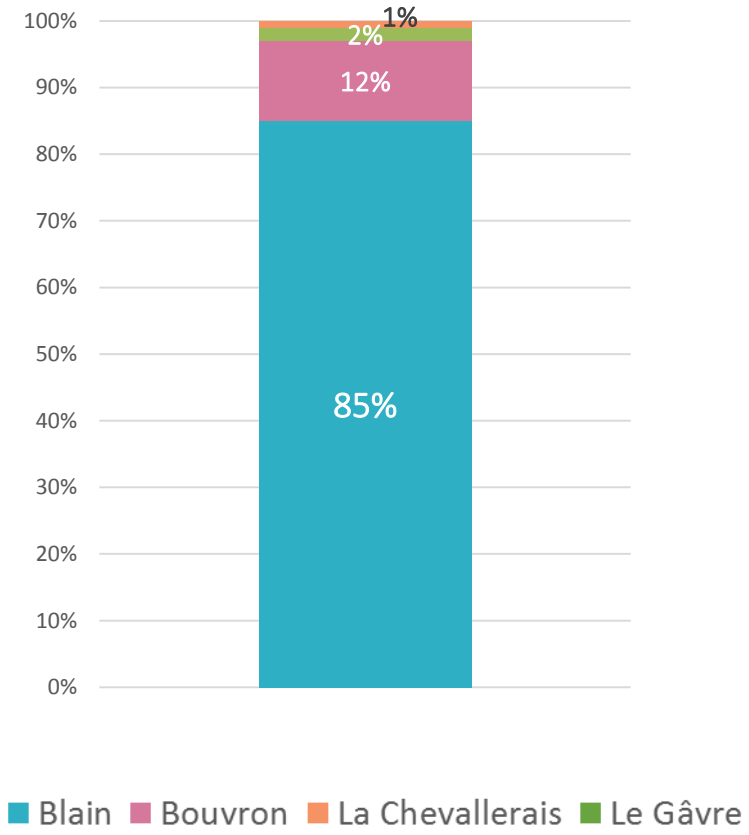
> Les territoires les plus éloignés de la métropole et du littoral disposent de ratio moins marqués, entre 6 et 8 €/m²

Ce qui est en jeu :
> La production de logements locatifs privés à des loyers correspondant aux niveaux de vie des ménages

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

Répartition des logements locatifs sociaux sur le Pays de Blain en 2017



Taux de logements locatifs sociaux*

Communes	Pourcentage	Nombre de LLS en 2017
Savenay	12,4 %	423
Blain	**10,6%**	**449**
Saint-Étienne-de-Montluc	8,2 %	232
Nozay	8 %	148
Treillières/Grandchamp	7,8 %	441
Pontchâteau	6,2 %	285
Nort-sur-Erdre	6 %	219

* Rapport entre les LLS 2017 et parc de 2014

Ce qui est en jeu :

> La répartition de l'effort de construction de logements locatifs sociaux entre les communes selon leurs capacités (services, emplois, équipements, facilité de mobilités,…) cf. SCoT

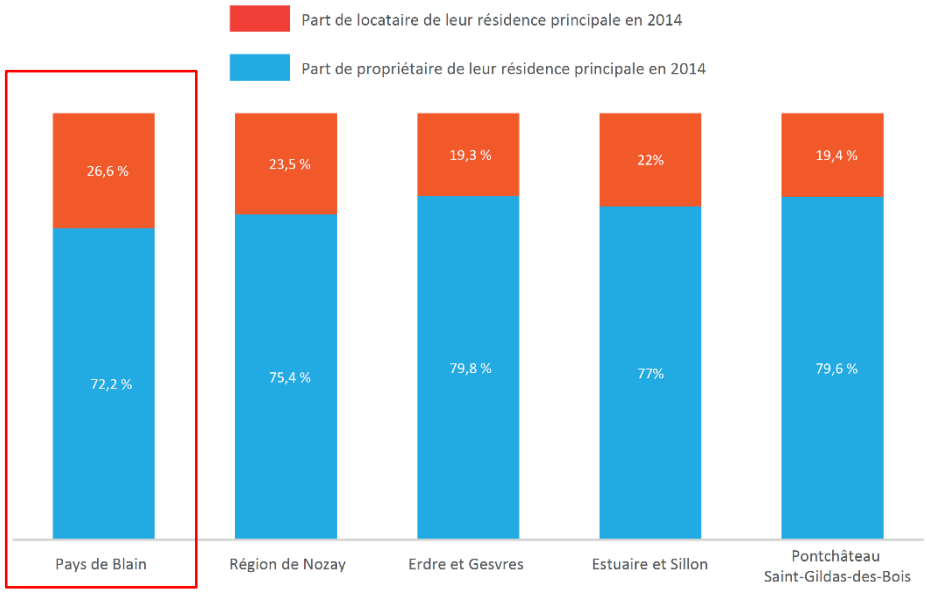
2.2 Les conséquences de la dynamique périurbaine

>> Ratio proprio / locataire

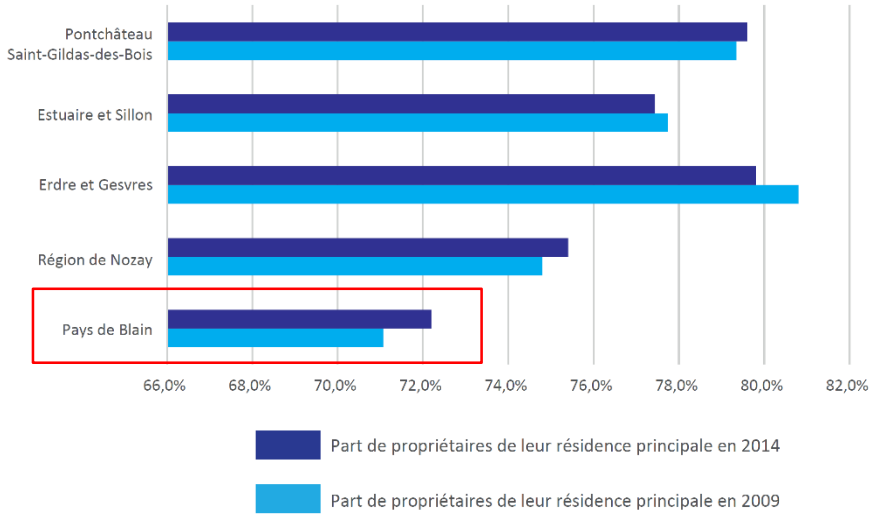
> Un statut d'occupation caractéristique du périurbain et moins marqué que sur d'autres territoires

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

Répartition du type d'occupation des résidences principales en 2014 par intercommunalité



Évolution de la part des propriétaires de résidences principales entre 2009 et 2014 par intercommunalité



Ce qui est en jeu :
> La production d'une offre de logements variée

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2 Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

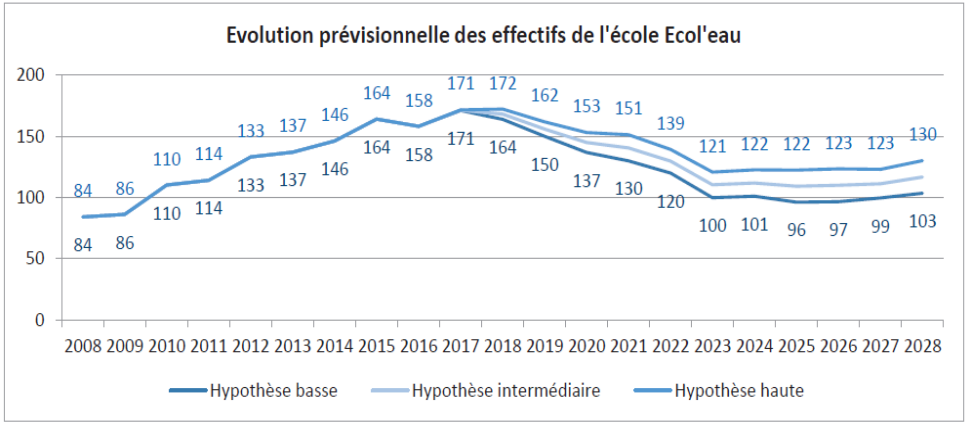
2.2.3 Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

2.2.4 Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

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

Des équipements scolaires et périscolaires qui font face aux afflux démographiques



Source : Etude Construction d'un restaurant scolaire et de salles annexes – Analyse du site et définition des besoins – LA CHEVALLERAIS

Lycée Camille Claudel

A l'échelle communale :

> De nouvelles écoles pour répondre aux besoins : Blain, Bouvron et La Chevallerais.

> Mais des besoins toujours présents : notamment sur les services associés :
Restaurant scolaire à La Chevallerais
Extension du restaurant scolaire au Gâvre

> Et des diminutions d'effectifs dans les années à venir : diminution des naissances sur Bouvron, Le Gâvre et diminution très marquée sur La Chevallerais

A l'échelle supra-communautaire :

> Lycée Camille Claudel saturé

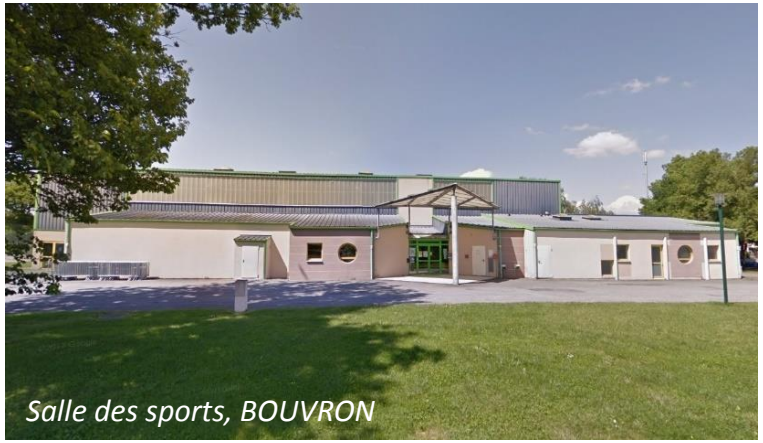
Ce qui est en jeu :

> La concordance entre capacité des équipements et population :
- Adapter les capacités d'accueil des équipements
- Gérer le rythme d'accueil de population

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

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

Un niveau d'équipements et services qui doit rester attractif



Salle des sports, BOUVRON

Salle des fêtes de BLAIN

> Equipements sportifs :

Besoin de salle de sport identifié à Bouvron.
Demande exprimée par des habitants à La Chevallerais
Projet d'extension du complexe sportif Noël Gérard à Blain.

> Salles polyvalentes / associatives :

Besoin d'un équipement culturel et festif sur Blain – salle des fêtes vétuste, avec une problématique de stationnement
Le Gâvre : projet d'une maison des associations sur le site de l'ancienne caserne

> Autres besoins en équipements ?

Ce qui est en jeu :

> L'attractivité du territoire par la garantie de disposer d'équipements suffisants et de qualité

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

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

Capacité des réseaux et voiries - Assainissement

BLAIN

Sous-charge ?

LA CHEVALLERAIS en partie raccordée à cette station.

35000 EH

7705 EH

BOUVRON

1900 EH

975 EH

LA CHEVALLERAIS

900 EH

735 EH

LE GÂVRE

CENTRE – 1974 Vieillissante

1100 EH

920 EH

Etude à conduire

En l'état, pas de possibilité de délimitation de zones 1AU

LA MAILLARDAIS

200 EH

58 EH

LES ROTYS

200 EH

117 EH

LA ROBERDAIS ?

210 EH

17 EH

LE HAUT LUC ?

100 EH

33 EH

Ce qui est en jeu :

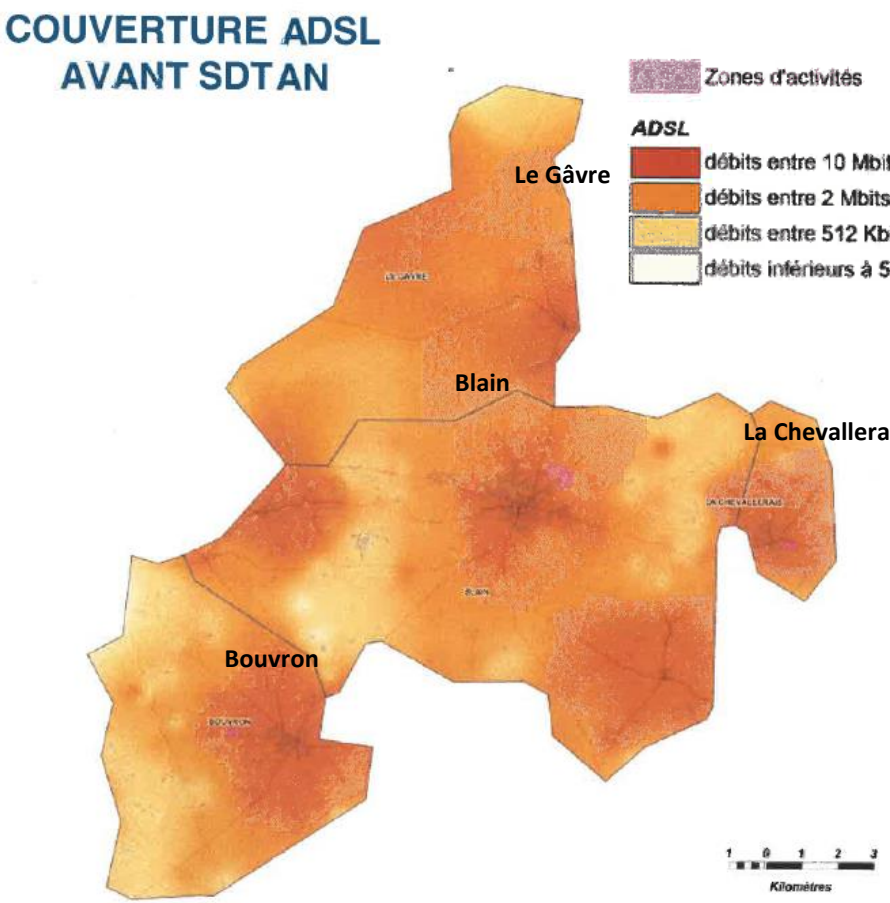
> La capacité d'accueil de population par une capacité suffisante des réseaux et voiries

Source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire – Portail d'information sur l'assainissement communal – données 2015

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

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

Capacité des réseaux et voiries - Desserte numérique



Source : Mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique - 2014

ADSL / Fibre

> Poursuite de la montée en débit

> Pas de desserte fibre à ce jour, mais desserte prévue sur Blain. En réflexion sur le PA de Bel Air

Couverture mobile

> La Chevallerais : antenne installée récemment
> Le Gâvre : amélioration de la couverture depuis l'installation d'une antenne.

> Couverture contrastée sur le secteur rural
> Couverture 4G très limitée

Ce qui est en jeu :

> La couverture numérique du territoire intercommunal et l'accès à un réseau de qualité
> La prise en compte de la desserte dans le choix des secteurs de développement

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.2.1 Des actifs éloignés de leur lieu de travail

2.2.2 Des prix des marchés immobiliers en corrélation avec la proximité de la métropole

2.2.3 Une capacité d'accueil qui doit pouvoir répondre aux besoins

2.2.4 Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Des impacts sur l'environnement

Prairies humides

Blain, Octobre 2017

Risques

Port de Blain ; Blain – 2013 - Ouest France

Le développement de l'habitat et des activités a pu avoir comme conséquence :

- Une perte de lisibilité des cours d'eau
- Une altération du bocage
- Une artificialisation des sols…

> Importance de la préservation des atouts environnementaux du territoire

> Prendre garde à ne pas augmenter les aléas : inondations, ruissellements, pollution liés notamment à l'imperméabilisation des sols.

L'élaboration d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales va être lancé cette année sur la commune de Blain

Ce qui est en jeu (rappel) :

> La protection des espaces naturels patrimoniaux
> Le maintien de la biodiversité et son intégration aux projets
> La faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels
> La sécurité des populations et des biens

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Les conséquences paysagères de l'urbanisation

LA CHEVALLERAIS, rue de Nozay – Octobre 2017

BLAIN, route du Gâvre – gsv 2016

Les limites urbaines

Qualité des entrées de ville et des interfaces urbain / rural liée au constat sur l'évolution du bocage

> Bonne préservation des haies périphériques aux opérations : maintien d'une certaine qualité des entrées de ville sur les secteurs d'habitat

Ce qui est en jeu :

> Le maintien de la qualité des entrées d'agglomération, et l'identité rurale du territoire

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Les conséquences paysagères de l'urbanisation

BLAIN – gsv 2016

BOUVRON – gsv 2016

Les limites urbaines

Qualité des entrées de ville et des interfaces urbain/rural liée au constat sur l'évolution du bocage.

> Haies bocagères moins préservées sur les secteurs d'activités : disparité des clôtures et moindre qualité architecturale

> sur certains secteurs : panneaux publicitaires dénaturant les paysages

Ce qui est en jeu :

> L'image et par conséquent l'attractivité du territoire et des communes

> L'amélioration de la qualité des entrées actuelles et l'aménagement des futures entrées (dans le cadre des projets d'extension)

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Les conséquences paysagères de l'urbanisation

Route de la Maillardais **1**
Entrée de l'agglomération

LE GÂVRE – gsv 2016

Route de la Maillardais **2**
Sensation d'être hors agglo

LE GÂVRE – gsv 2016

Les limites urbaines

> Constructions au coup par coup le long des axes / étalement urbain

→ Perte de lisibilité des entrées d'agglomération.

→ Pas d'aménagement des espaces publics, avec pour conséquence un manque de lisibilité et de qualité de l'espace public.

Ce qui est en jeu :

> La lisibilité des limites : sécurité routière, compréhension des tissus urbains (cf SCoT)
> L'image et l'attractivité du territoire au travers de la qualité des espaces publics

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Les conséquences paysagères de l'urbanisation

Rue de Bardoux **1**

BOUVRON – gsv 2016

Rue de Bardoux **2**

BOUVRON – gsv 2016

Les limites urbaines

> Constructions au coup par coup le long des axes / étalement urbain

→ Perte de lisibilité des entrées d'agglomération.

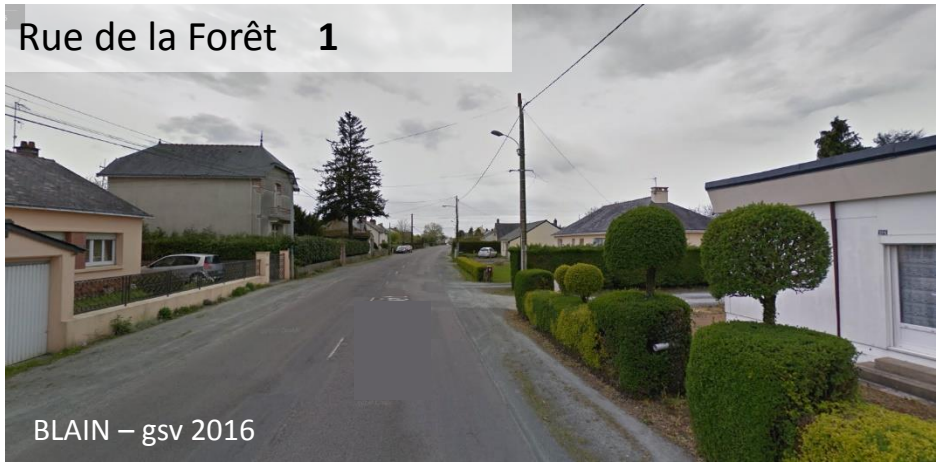
→ Pas d'aménagement des espaces publics, avec pour conséquence un manque de lisibilité et de qualité de l'espace public.

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Les conséquences paysagères de l'urbanisation

Rue de la Forêt **1**



BLAIN – gsv 2016

Route de l'Isac **2**

BLAIN – gsv 2016

Les limites urbaines

Limites des agglomérations plus ou moins lisibles

> Constructions au coup par coup le long des axes / étalement urbain

→ Perte de lisibilité des entrées d'agglomération

→ Pas d'aménagement des espaces publics, avec pour conséquence un manque de lisibilité et de qualité de l'espace public

> Blain : Etude d'aménagement des entrées d'agglomération menée

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Les conséquences paysagères de l'urbanisation

Les limites urbaines

DOO du SCoT :

» Identifier et ordonnancer les limites paysagères

» Qualifier les axes majeurs et les entrées de ville comme portes de l'écométropole

- Les lisières urbaines (interfaces urbain / rural)

Les lisières urbaines doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les extensions urbaines doivent être conditionnées à la mise en œuvre de lisières urbaines adaptées au contexte paysager et architectural.

- Les portes de l'éco-métropole

Les portes de l'éco-métropole, espaces d'interface (entrées de ville, gares, pôles multimodaux…) par lesquels est abordé le territoire, doivent mettre en scène leurs entités paysagères. Il s'agit :

- de **qualifier l'ensemble des entrées de ville** en fonction des caractéristiques identitaires des entités paysagères et de la forme urbaine concernée ;
- d'affirmer la nécessité **d'articuler règlement sur la publicité et réglementation sur la forme urbaine** pour le traitement des abords des **axes d'entrées de ville** notamment sur les secteurs où sont implantées des **activités économiques et commerciales**.

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Des paysages urbains qui se construisent par des projets « isolés »

Un étalement urbain qui conduit à un manque de qualité et de cohérence d'ensemble

BLAIN – gsv 2016

> Pas de structuration des espaces publics et des dessertes : multiplication des accès, manque de qualité

> Diversité des volumes et implantations bâtis

2.2. LA DYNAMIQUE PERIURBAINE ET SES CONSEQUENCES

>> Des impacts sur le cadre de vie à anticiper

Des paysages urbains qui se construisent par des projets « isolés »

Des implantations qui ne prennent pas en compte leur contexte

Blain, Octobre 2017

Implantation sans prise en compte des caractéristiques urbaines du site :
Organisation urbaine, volumes architecturaux.

BLAIN, Saint-Émilien-de-Blain - Octobre 2017

Ce qui est en jeu :

> L'anticipation et la structuration des projets de développement et de renouvellement urbain

> L'écriture de règles qui permettent de garantir l'insertion des futures constructions

PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2ème couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux

2.1 Un territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine

2.2 La dynamique périurbaine et ses conséquences

2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1 De grands objectifs nationaux et un recentrage sur les pôles

2.3.2 Une diminution globale de la consommation d'espaces

2.3.3 Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

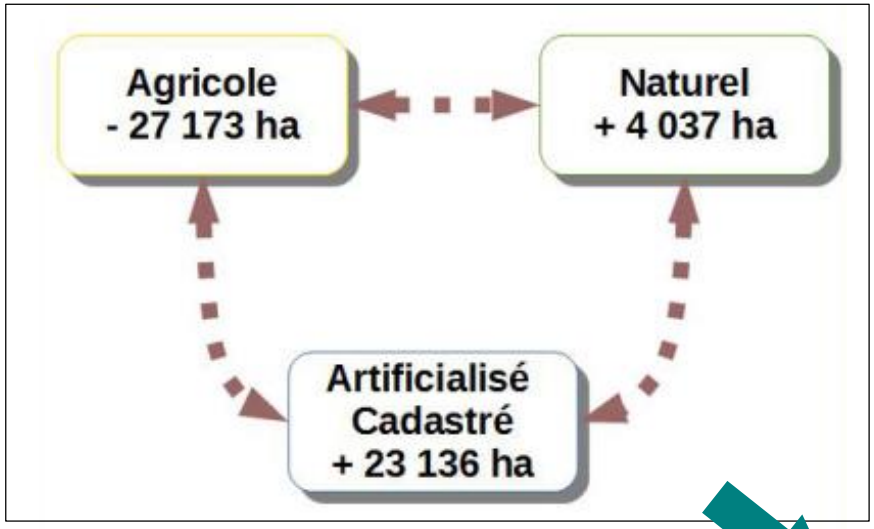
2.3.4 La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Priorité nationale : sauvegarder les espaces naturels, agricoles et forestiers

Objectif national : Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Données de consommation d'espaces à l'échelle nationale - partir des Fichiers fonciers, entre 2014 et 2015



> Un cadre législatif qui s'est renouvelé pour répondre à cet objectif :

Loi SRU, loi « Grenelle », loi ALUR, loi LAAF

> L'intensification urbaine posée comme alternative à l'urbanisation des terrains agricoles et naturels :

Mise en valeur des capacités de renouvellement de la ville sur elle-même (optimiser le tissu urbain)
Recherche d'une densité appropriée à chaque commune

Consommation nationale entre 2014 et 2015 :
27 173 ha ~ 4 % du département (44) par an
Soit à échéance d'un PLU (10 ans) : 40 %

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Les SCoT affirment les centralités

> PADD du SCoT Nantes Saint-Nazaire :

« Construire en moyenne 7 800 logements par an, […] avec une répartition entre les intercommunalités qui s'inscrive dans l'armature urbaine et qui tienne compte des capacités de chacun (équipements, services…), dans le souci de limiter l'étalement urbain. »

« Localiser une part majoritaire des nouveaux logements à proximité des centralités et des secteurs bien desservis en transports collectifs. »

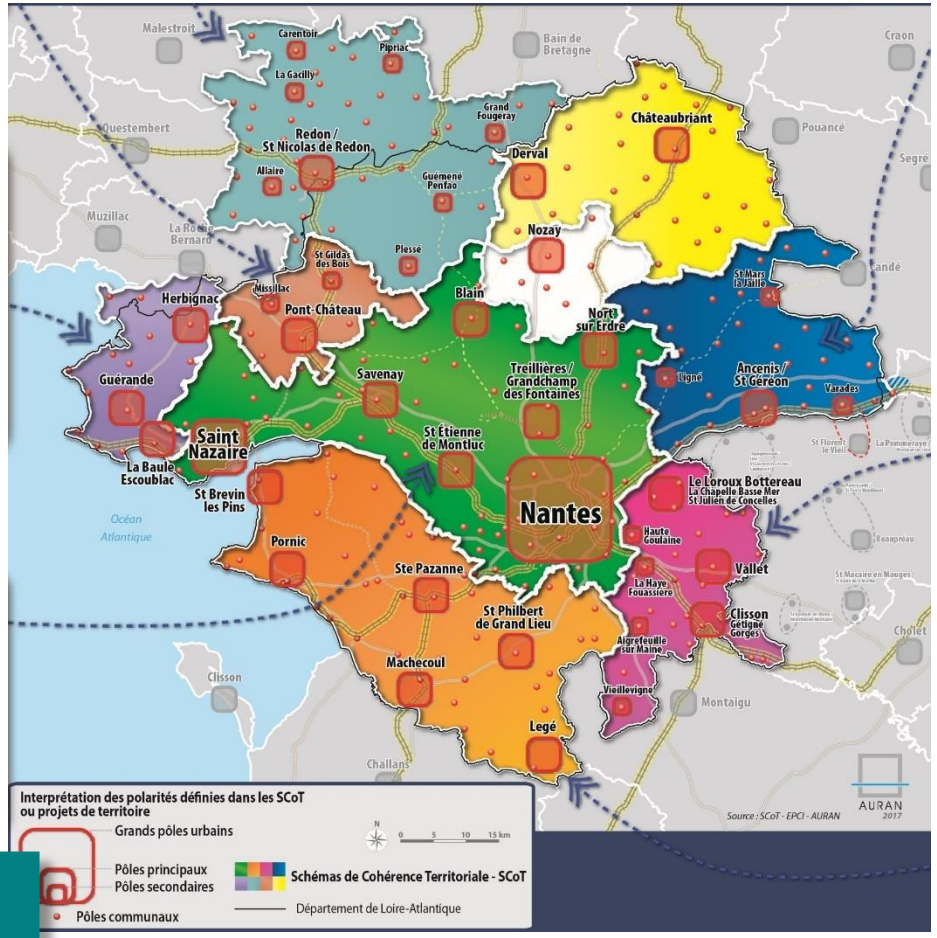
> PADD du SCoT Pays de Redon-Bretagne Sud

« Un cœur de territoire renforcé, le 'Grand Redon' »

Pour accueillir les nouveaux habitants sans altérer le territoire, le PADD préconise :

>> De maîtriser l'étalement urbain

>> De mettre en adéquation l'offre de services et la croissance démographique



Ce qui est en jeu :

> La préservation des espaces agricoles
> La limitation des déplacements par la proximité entre lieu de vie et lieux d'équipements, d'emplois, de commerces…

2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1 De grands objectifs nationaux et un recentrage sur les pôles

2.3.2 Une diminution globale de la consommation d'espaces

2.3.3 Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

2.3.4 La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

>> Consommation d'espaces : ce que doit contenir le PLU

Dans le diagnostic :

> Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **au cours des dix années précédant l'approbation du PLU**

> Une analyse des **capacités de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis

Dans le PADD :

> Un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard **des objectifs de la consommation de l'espace fixés par le SCOT**

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

>> Consommation d'espaces : de quoi parle-t-on ?

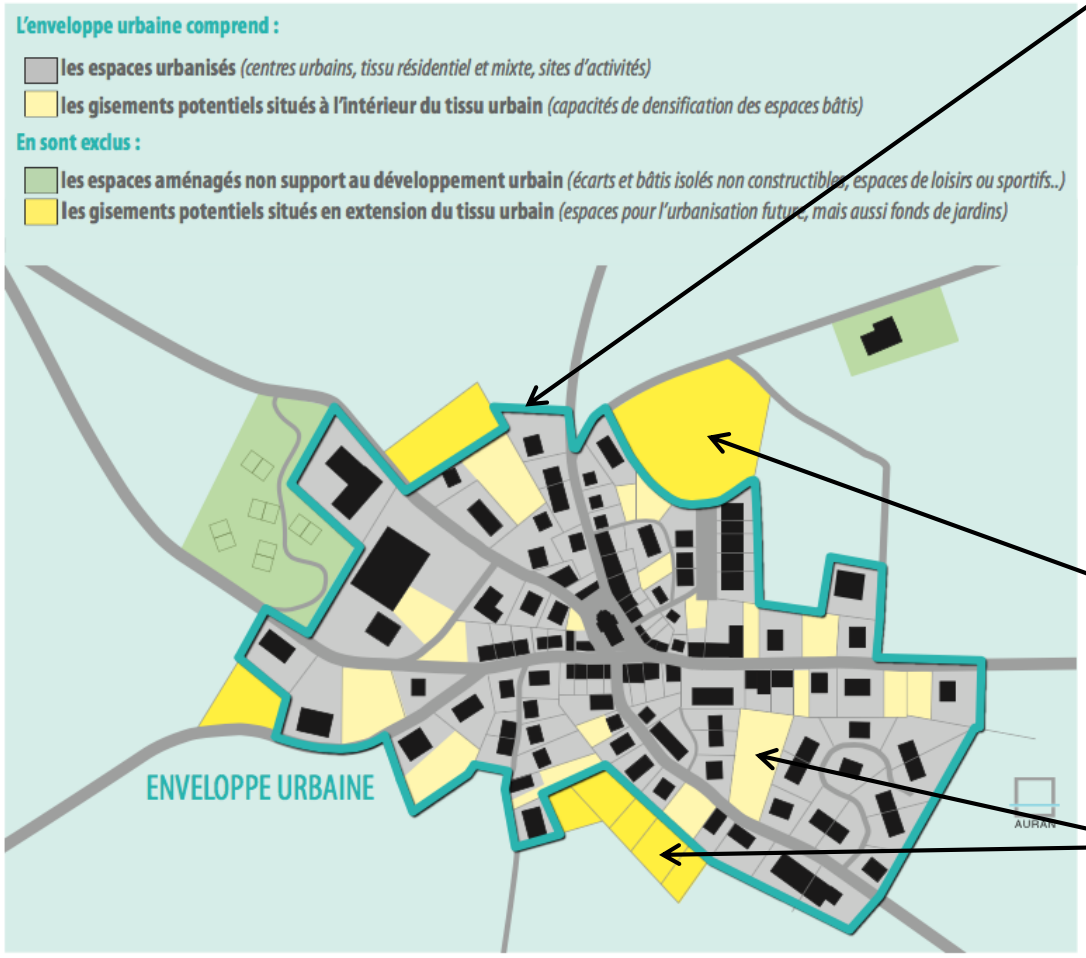


Schéma de principe du tracé de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine

Périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est **en continuité** et forme un ensemble morphologique cohérent.

Elle concerne les **bourgs, villages et hameaux**.

Elle exclut les écarts et bâtis isolés ainsi que les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis.

⇒**Le PLUi devra définir et tracer les enveloppes urbaines de la CCRB à partir desquelles les analyses et évaluations seront réalisées, en s'appuyant sur la méthode définie par le SCOT.**

L'extension urbaine

Urbanisation réalisée en dehors de l'enveloppe urbaine sur des espaces initialement agricoles ou naturels.

La consommation foncière

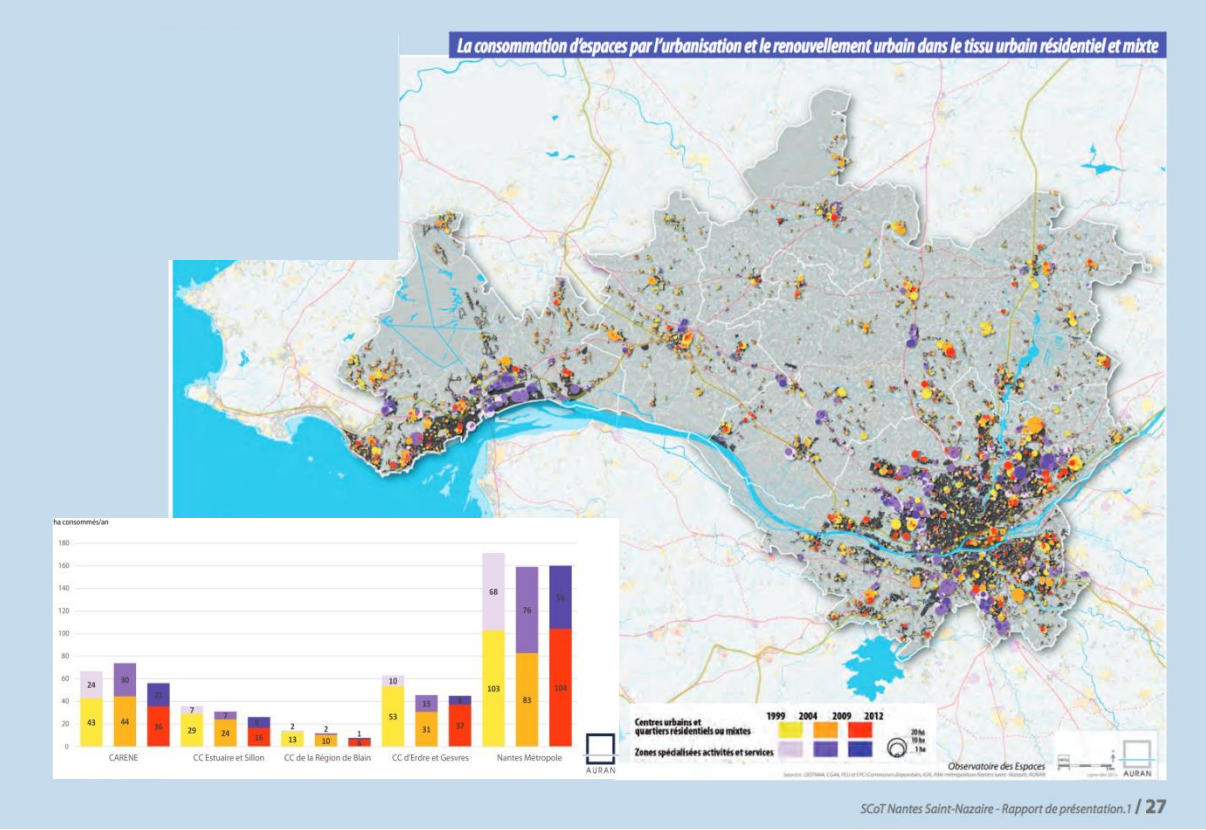
La consommation foncière correspond à **l'urbanisation de secteurs non construits dans l'enveloppe urbaine ou en extension.**

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

>> Consommation d'espaces : de quoi parle-t-on ?

> Un travail d'observation engagé à l'échelle du SCOT, décliné par commune, sur la base d'une analyse croisée cadastre / photo-aérienne / zonages des PLU entre 1999 et 2012 (selon 3 périodes de référence)



> A l'échelle du SCoT métropolitain :

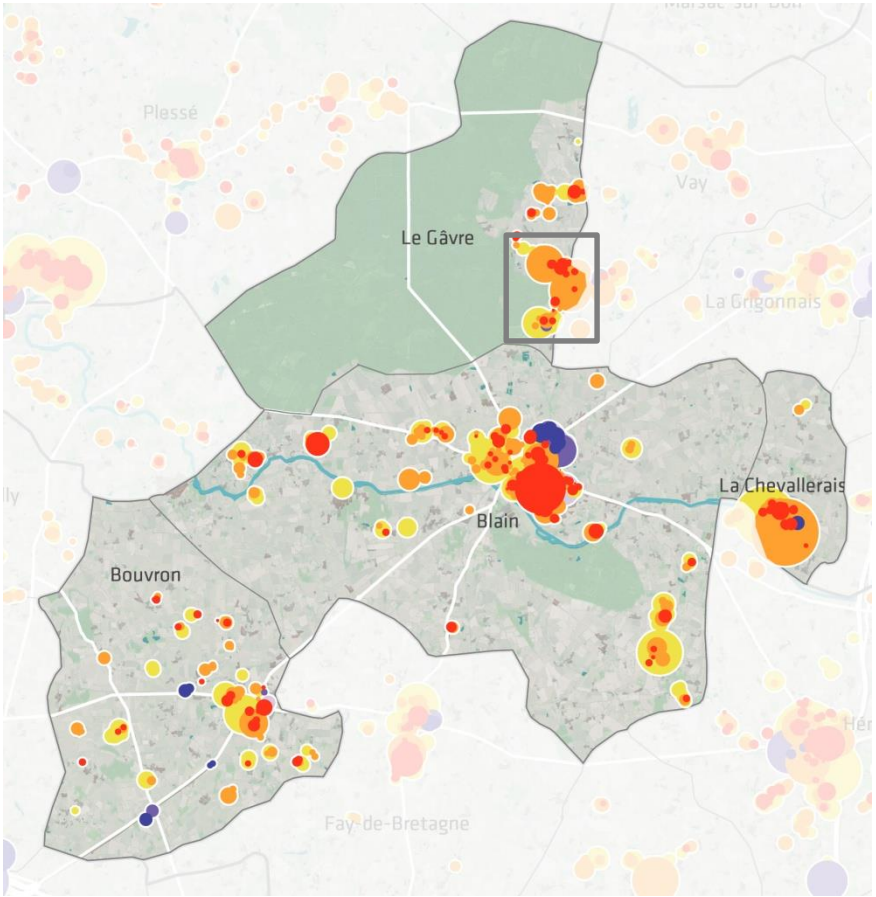
327 ha/an consommés par l'urbanisation de 1999 à 2012, soit **une baisse de la consommation d'espaces de 16 %** sur la même période

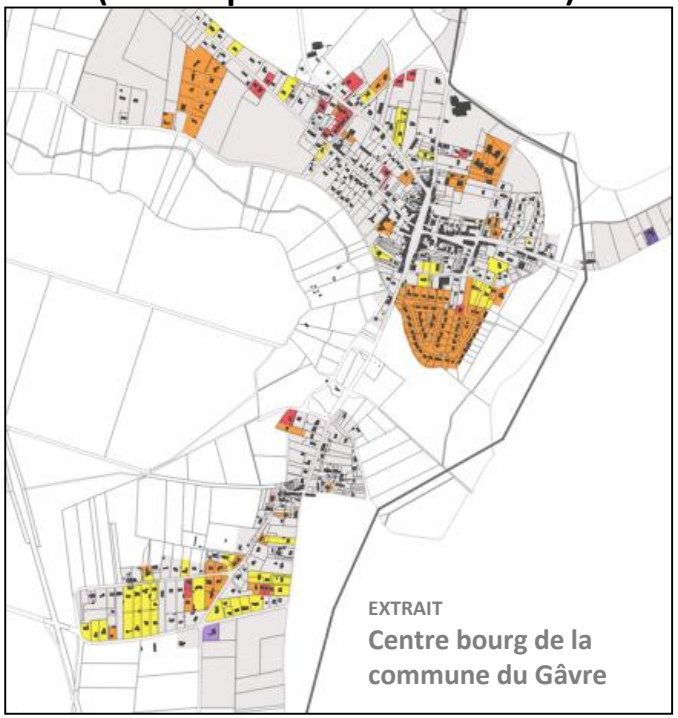
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

>> Consommation d'espaces : de quoi parle-t-on ?

> Un travail d'observation engagé à l'échelle du SCOT, décliné par commune, sur la base d'une analyse croisée cadastre / photo-aérienne / zonages des PLU entre 1999 et 2012 (selon 3 périodes de référence)





Consommation d'espaces

Tissu urbain mixte et résidentiel
Sites d'activités

2004 2009 2012

ensemble des zonages PLU urbain et à urbaniser

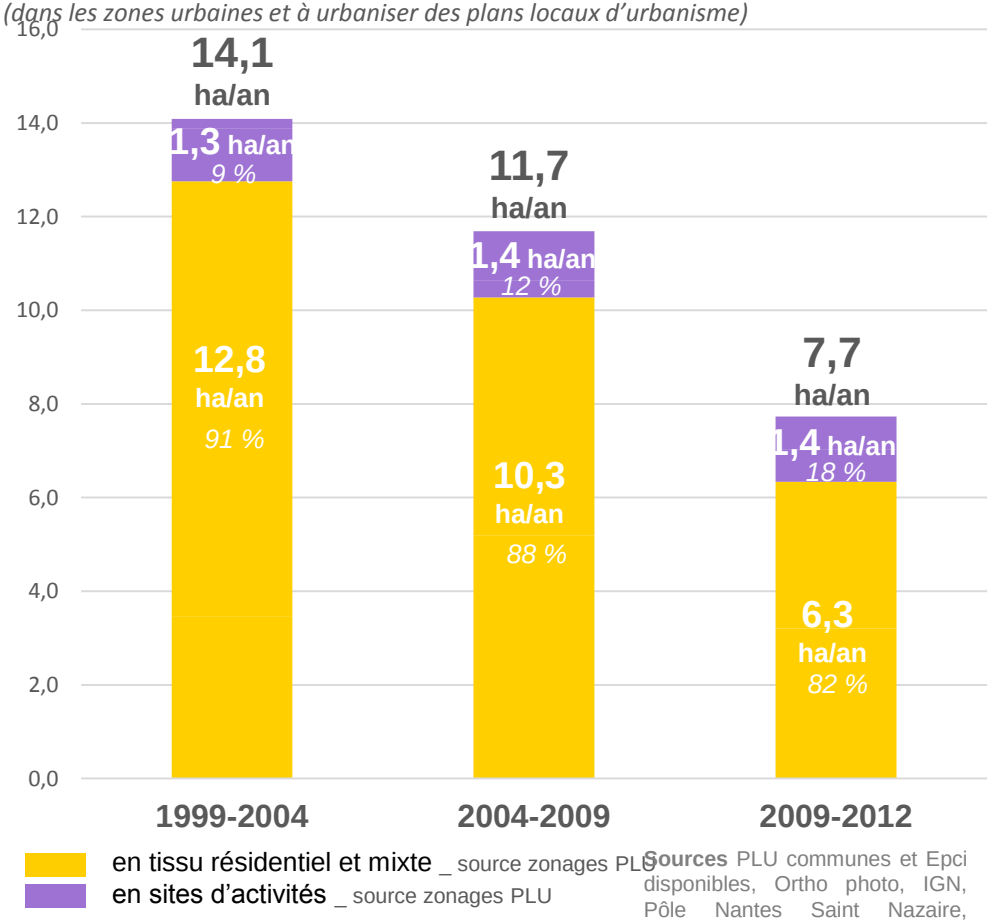
Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur Auran

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an

(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Auran

Entre 1999 et 2012

> une **diminution** de la consommation foncière de **14,1** à **7,7 ha /an** soit **près de moitié** (-45%) :
-une **baisse de 51 %** dans le **tissu résidentiel mixte**
-une **stabilité** de la consommation foncière liée aux **sites d'activités**

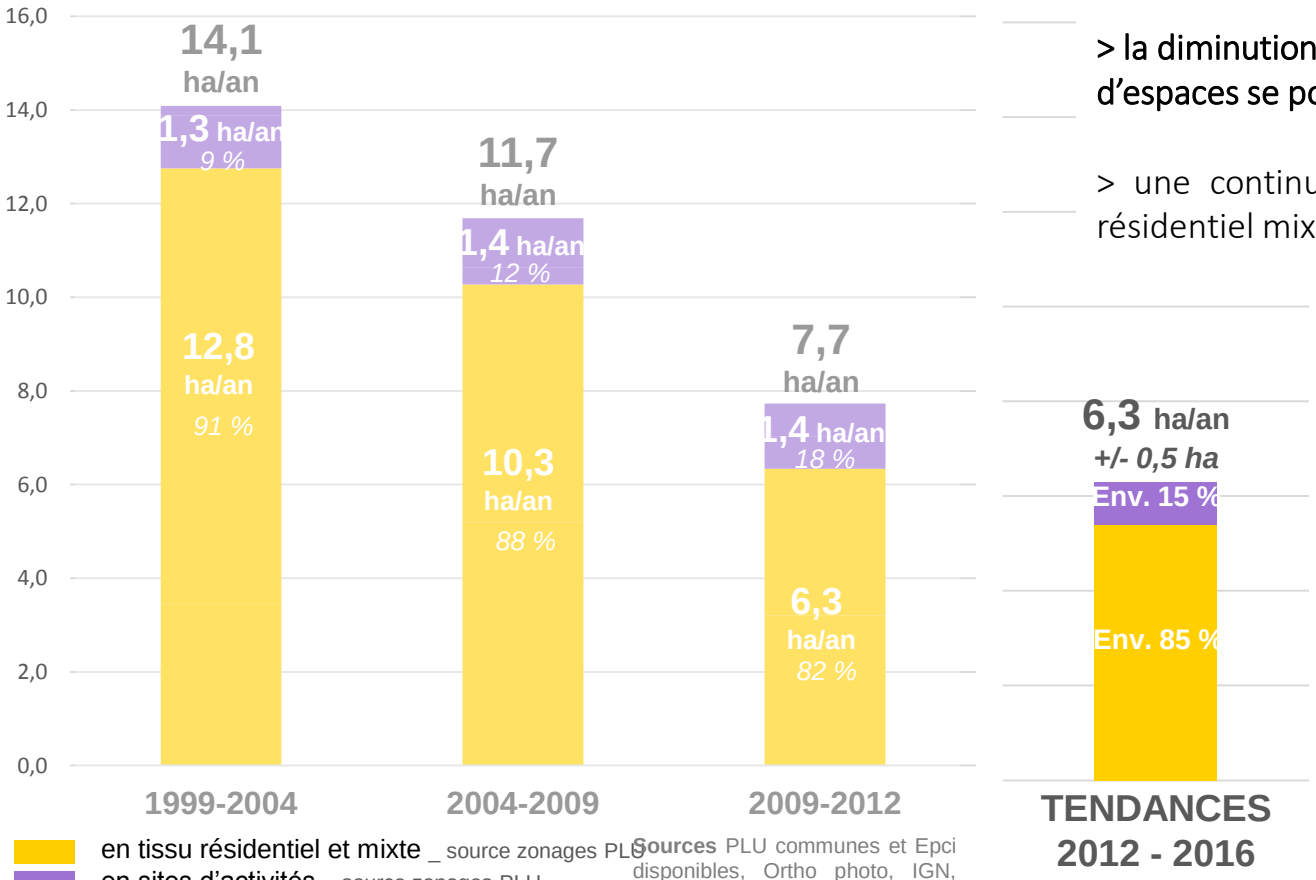
> au total, c'est **148 ha consommés en 13 ans**, soit une consommation moyenne de **11,7 ha par an** sur l'ensemble de la période 1999 - 2012:
- 88 % de la consommation dans le tissu résidentiel et mixte, soit une moyenne de **10,3 ha consommés par an**
- 12% de la consommation en sites d'activités, soit une moyenne de **1,4 ha** consommés par an

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an

(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Auran

Entre 2012 et 2016 – premières tendances

> la diminution de la consommation globale d'espaces se poursuit

> une continuité dans la répartition entre tissu résidentiel mixte et sites d'activités sites

Résultats issus des premières estimations de la consommation d'espaces sur la période 2012 – 2016

Sources : PLU communes et EPCI disponibles, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, google satellite

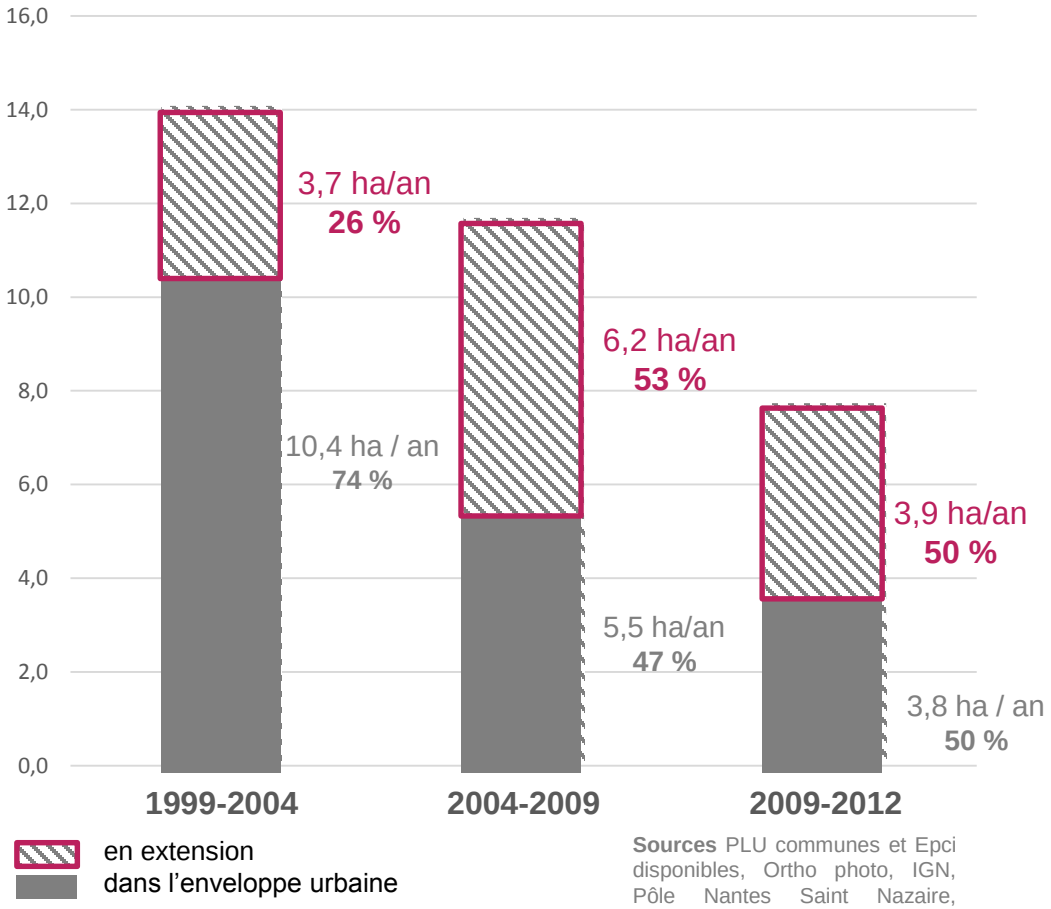
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

> La baisse de la consommation d'espaces est portée par la consommation réalisée au sein du tissu urbain constitué

Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an

(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Auran

Entre 1999 et 2012

> Un ralentissement de la part de la consommation foncière à **l'intérieur du tissu urbain** de **74 %** à **50 %**

> La consommation en extension du tissu urbain n'a pas diminué

> Un pic de consommation foncière en extension entre 2004 et 2009 (production de plusieurs lotissements sur cette période : Le Gâvre et La Chevallerais)

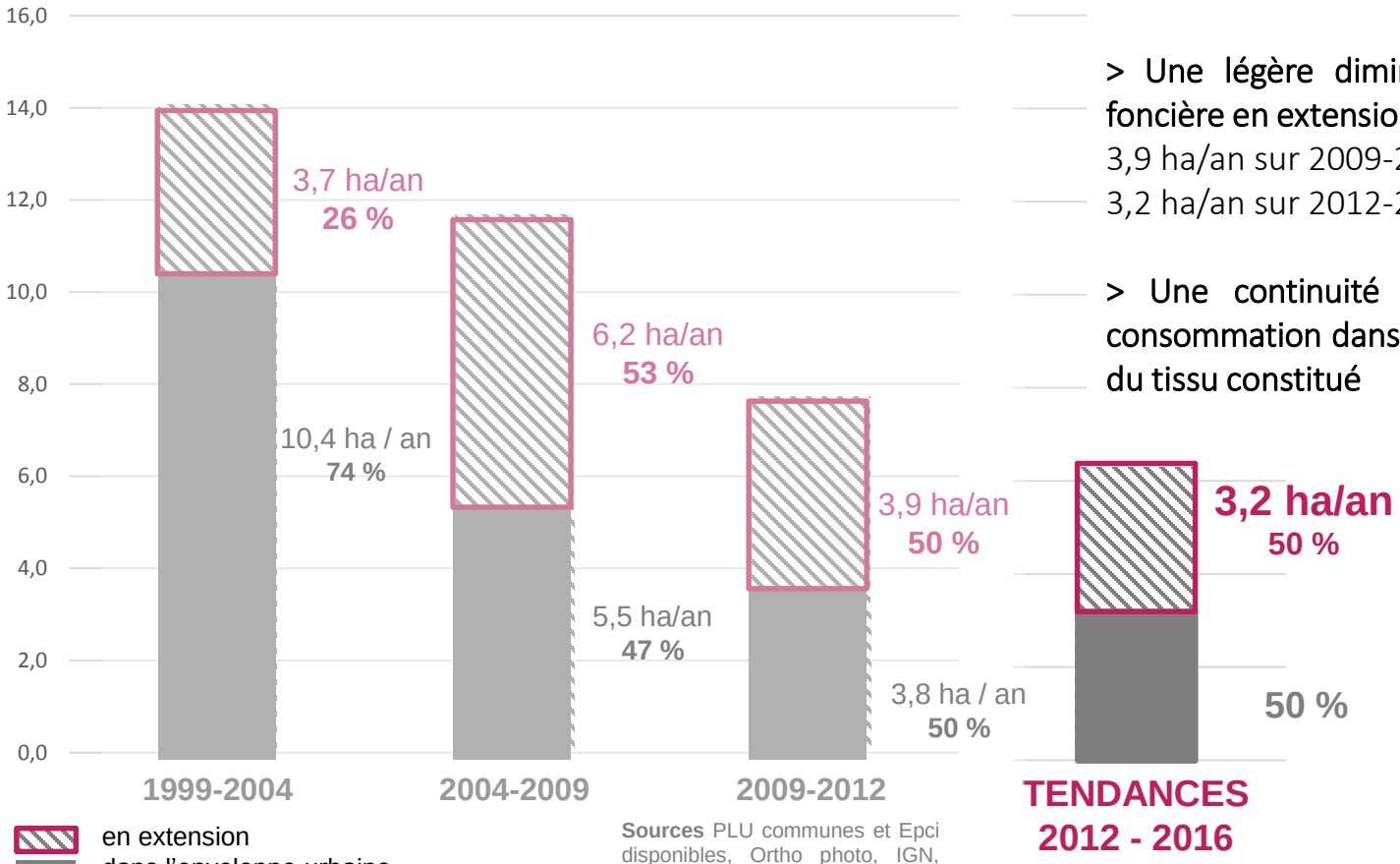
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

> La baisse de la consommation d'espaces est portée par la consommation réalisée au sein du tissu urbain constitué

Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an

(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Auran

Entre 2012 et 2016 – premières tendances

> Une légère diminution de la consommation foncière en extension

3,9 ha/an sur 2009-2012

3,2 ha/an sur 2012-2016 *(estimation +/- 0,5 ha)*

> Une continuité dans la répartition entre consommation dans et en extension du extension du tissu constitué

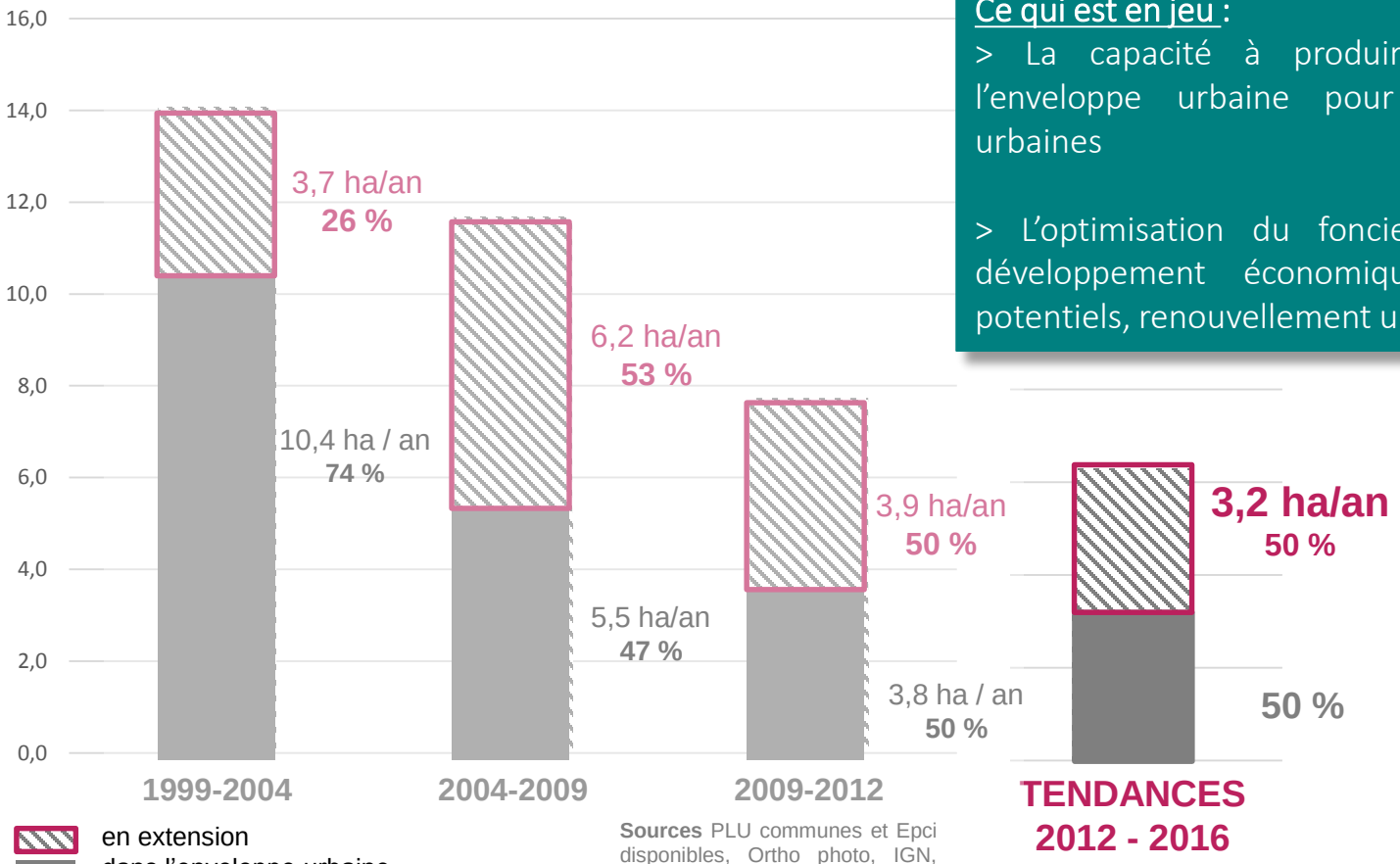
2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

> La baisse de la consommation d'espaces est portée par la consommation réalisée au sein du tissu urbain constitué

Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an

(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



Ce qui est en jeu :

> La capacité à produire des logements dans l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions urbaines

> L'optimisation du foncier (pour l'habitat et le développement économique) : mobilisation des potentiels, renouvellement urbain, densification etc....

Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Auran

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

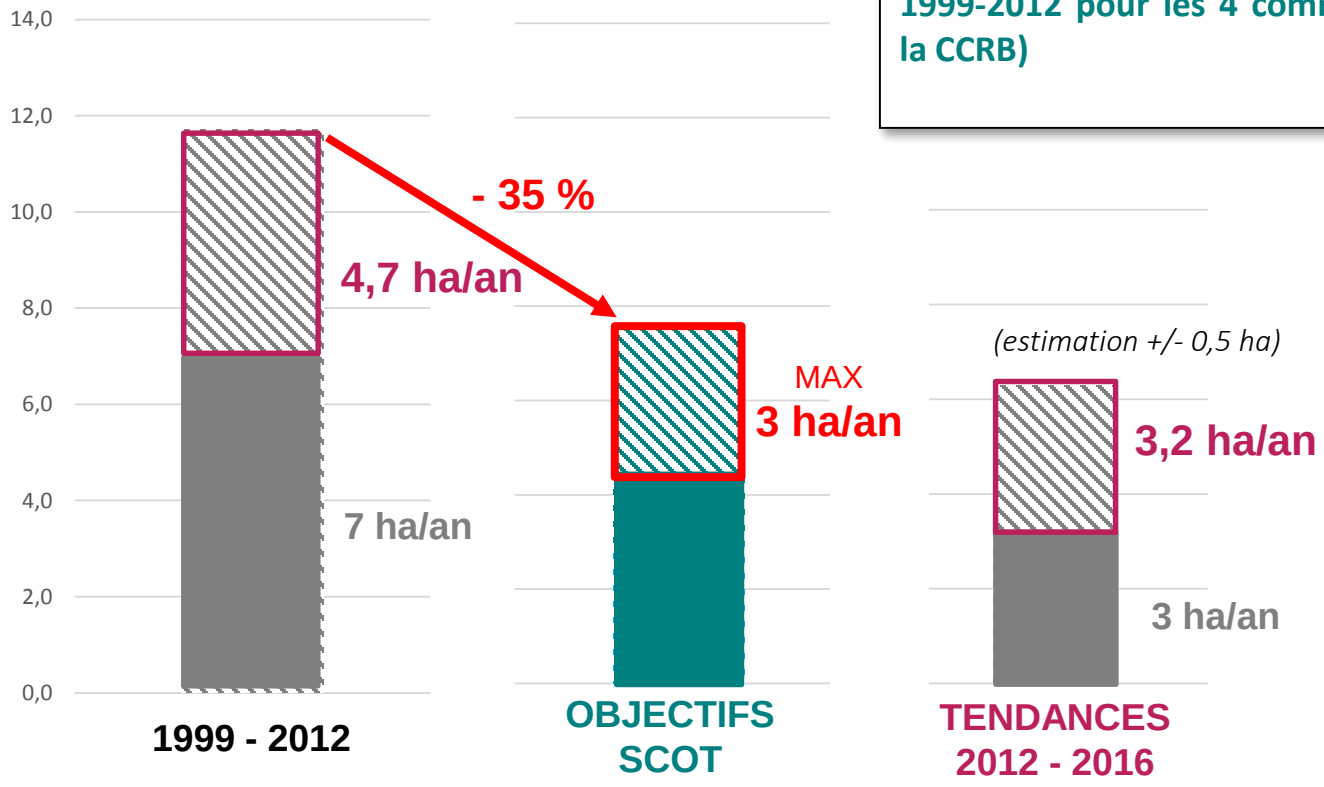
>> Une tendance à la diminution globale de la consommation d'espaces

1. Un objectif global de réduction de la consommation en extension de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030

Réduction minimum de 35 % par rapport à la période 1999-2012 pour les 4 communautés de communes (y.c la CCRB)

Consommation d'espaces par l'urbanisation en ha/an

(dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme)



Sources PLU communes et Epci disponibles, Ortho photo, IGN, Pôle Nantes Saint Nazaire, cadastre PCI vecteur, Auran

Cittànova

AURAN

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> L'analyse des capacités de densification et de mutation : un travail obligatoire à conduire pour le PLUi

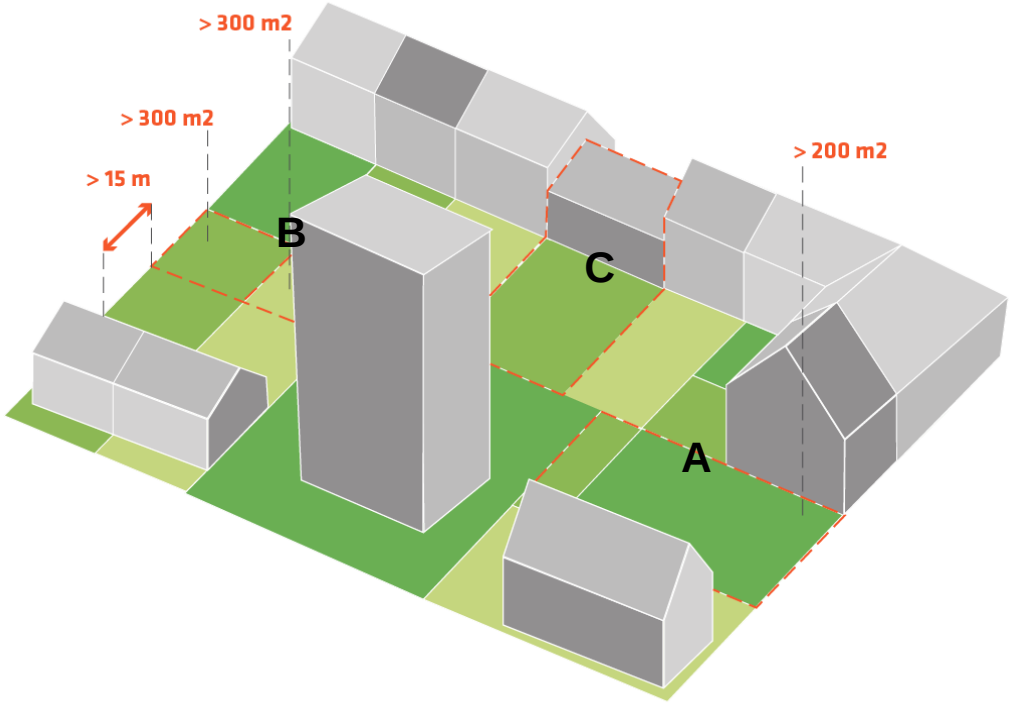
> Sur l'ensemble du territoire, travail à conduire sur la base d'une méthode, en partie automatisée, proposée par l'AURAN

3 objets d'étude seront analysés

A. Les parcelles ou groupe de parcelles nues, ce sont des parcelles d'une superficie supérieure à un seuil à fixer qui sont libres de bâtiment (supérieur à 9m2).

B. Les parties nues de parcelles partiellement construites, elles appartiennent à des parcelles sur lesquelles se trouvent déjà un ou plusieurs bâtiments mais qui présentent un fort potentiel foncier notamment par division parcellaire. Les parties nues des parcelles seront déterminées au regard d'un seuil de surfaces fixé en concertation avec la CCRB et les communes.

C. Le renouvellement urbain, ce sont les parcelles sur lesquelles se trouvent déjà un ou plusieurs bâtiments mais qui représentent un fort potentiel foncier en raison de la vétusté du bâtiment, de son gabarit inférieur à celui autorisé par les documents d'urbanisme en vigueur ou ...



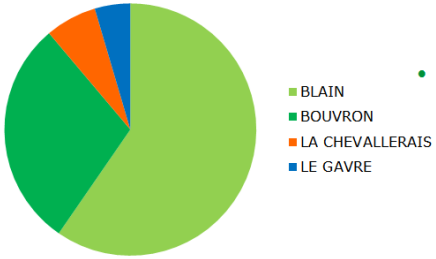
Les seuils *: afin de s'adapter aux besoins de chaque territoire, la méthode d'analyse de la mutabilité du tissu urbain développée sera à adapter* ***à la typologie des communes et du tissu urbain****.*

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> Une volonté de préserver les terres agricoles

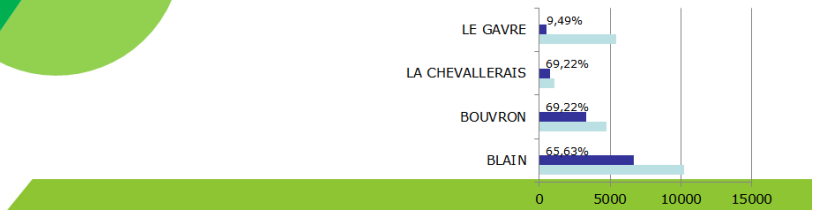
Les chiffres clés : les surfaces agricoles exploitées

SAU exploitée par les activités économiques agricoles (en ha)



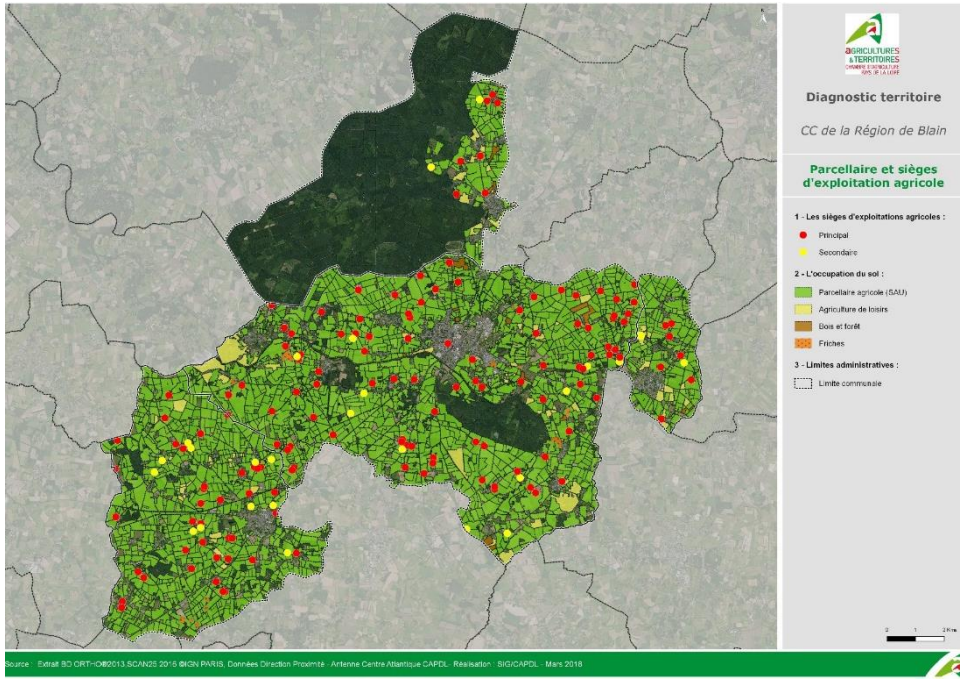
- **11 315 ha** exploités par les activités économiques agricoles *(PAC 2016 chiffre à consolider)*
- **Soit 53% du territoire** sont valorisés économiquement car 40% du territoire en espaces boisés et **3 % des emplois***de la communauté de communes *(*donnée AURNA 2013)*
-

Part de la SAU dans la superficie communale (en %)



Ce qui est en jeu :

> La limitation des impacts du développement urbain dans l'optique de pérenniser les activités agricoles



2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1 De grands objectifs nationaux et un recentrage sur les pôles

2.3.2 Une diminution globale de la consommation d'espaces

2.3.3 Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

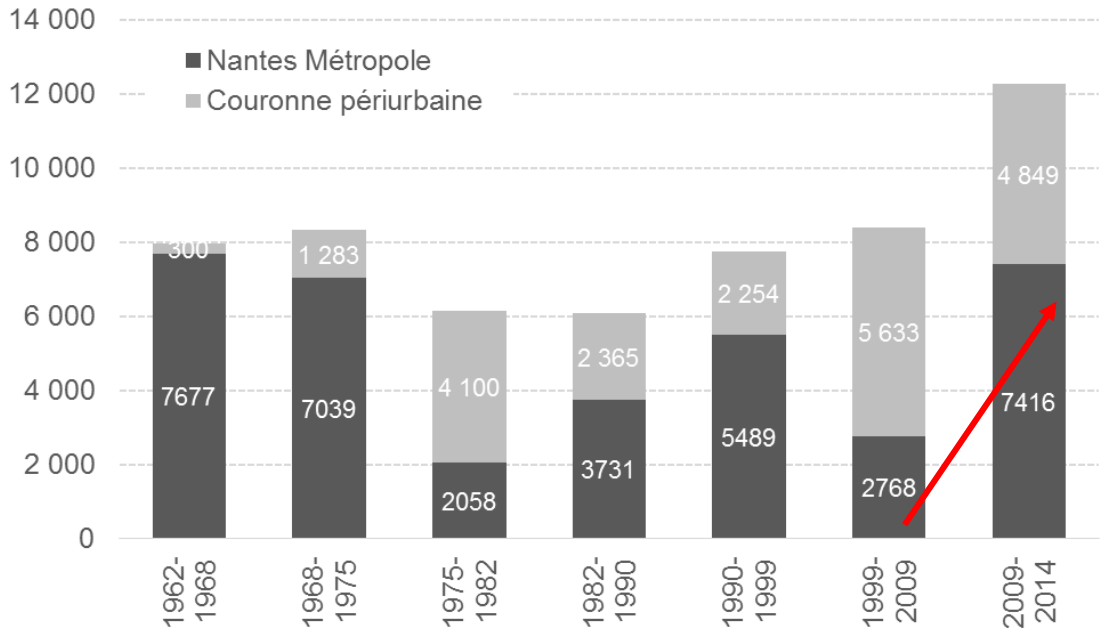
2.3.4 La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

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

> Un ralentissement dans le périurbain au profit de la métropole en cohérence avec les objectifs portés par le SCoT

Evolution des rythmes annuels de croissance démographique entre Nantes Métropole et sa couronne périurbaine entre 1962 et 2014)
(périmètre INSEE 2017)



Ce qui est en jeu :

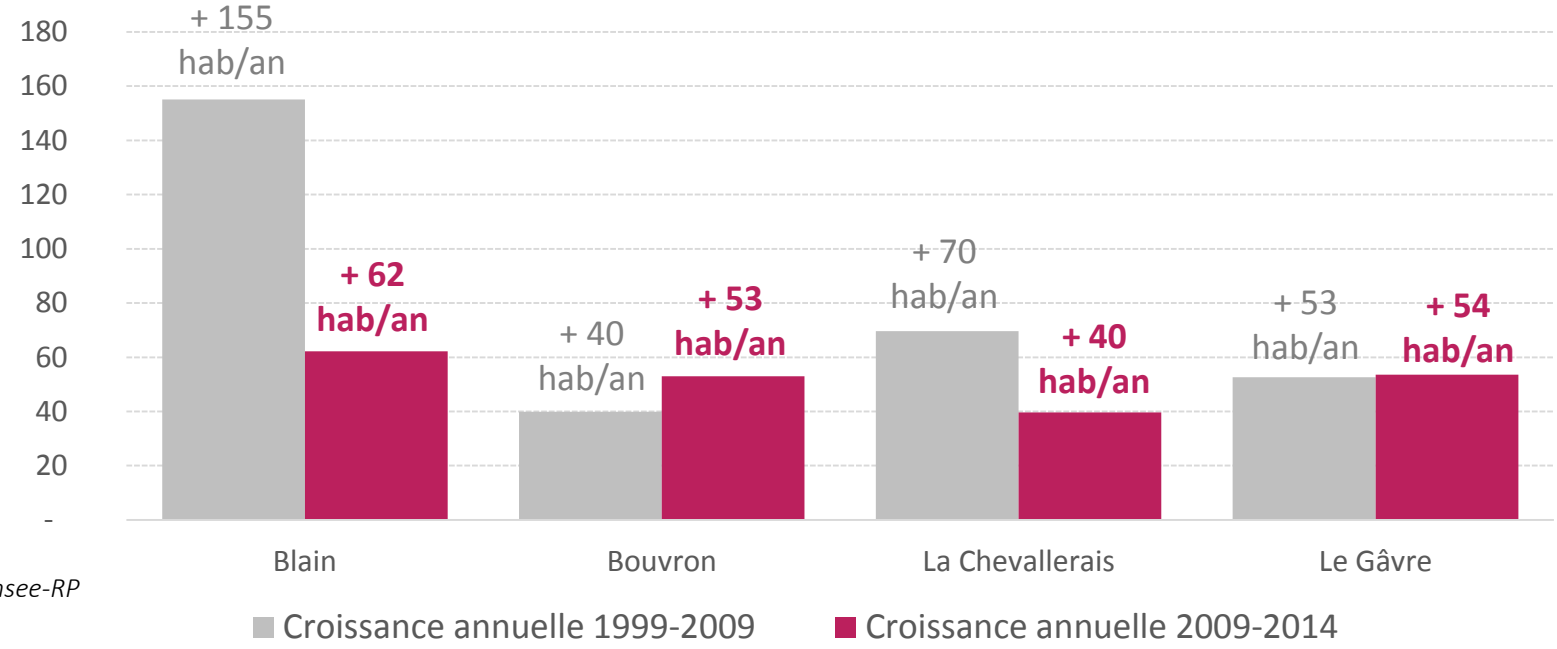
> L'accueil des nouveaux habitants du département dans le respect des équilibres territoriaux recherchés et dans la recherche de complémentarités entre les territoires

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

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

> Un ralentissement de la croissance démographique observé sur l'ensemble de la CCRB

Croissance annuelle en nombre d'habitants par commune pour les périodes 1999-2009 et 2009-2014



Source : Insee-RP

Ce qui est en jeu :

> La recherche d'un équilibre entre croissance démographique et croissance économique

> La consolidation d'un pôle structurant moteur pour le Pays de Blain

2.3 Des rééquilibrages territoriaux à anticiper et à accompagner

2.3.1 De grands objectifs nationaux et un recentrage sur les pôles

2.3.2 une diminution globale de la consommation d'espaces

2.3.3 Un rééquilibrage de la croissance démographique à l'échelle de l'aire urbaine

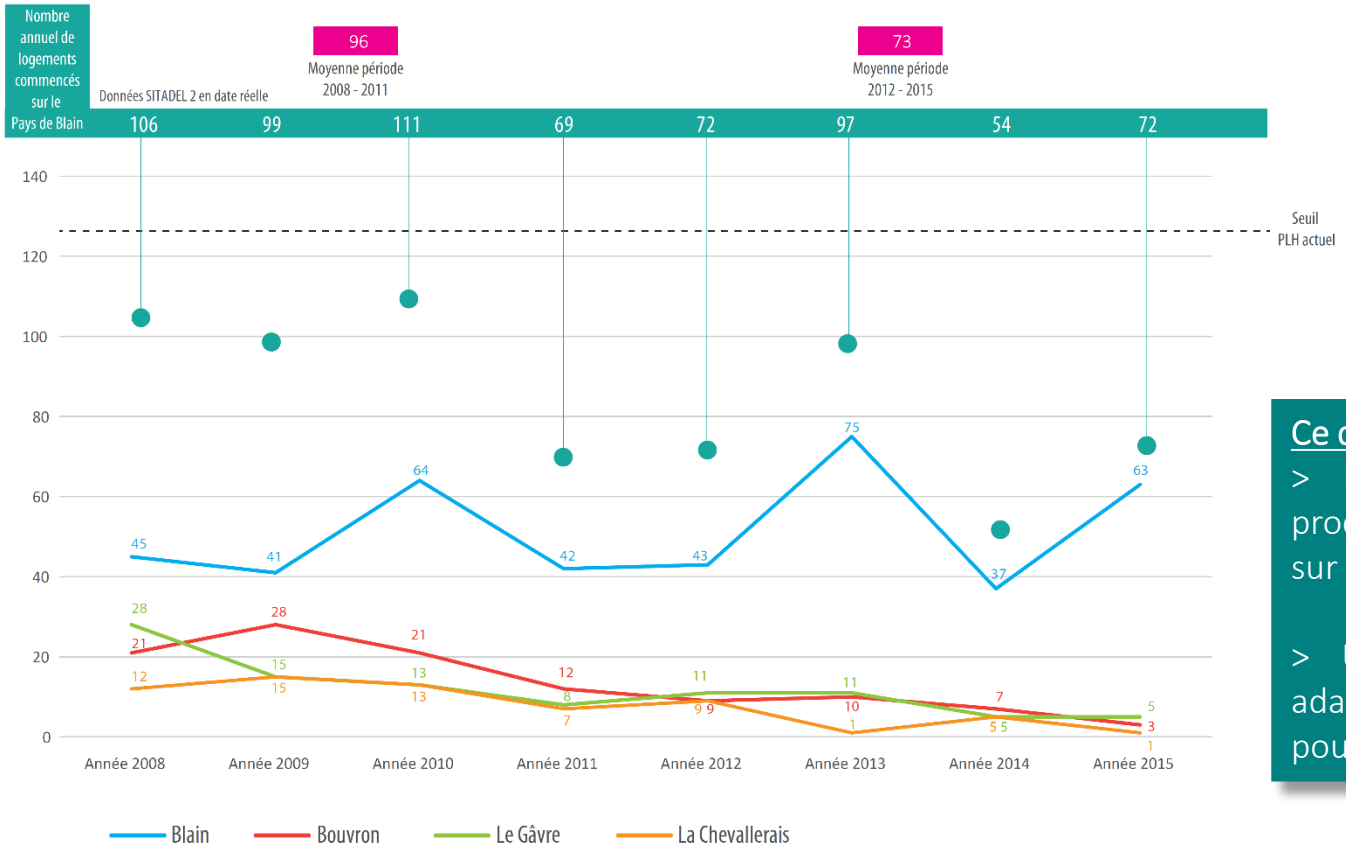
2.3.4 La diversification des logements et l'évolution des formes urbaines dans un contexte de ralentissement

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

> Un ralentissement de la construction neuve, notamment sur les petites communes

> Un recentrage de la production de logements sur la commune de Blain



période 2008-2011
96logements/an

période 2012-2015
73 logements/an

Ce qui est en jeu :

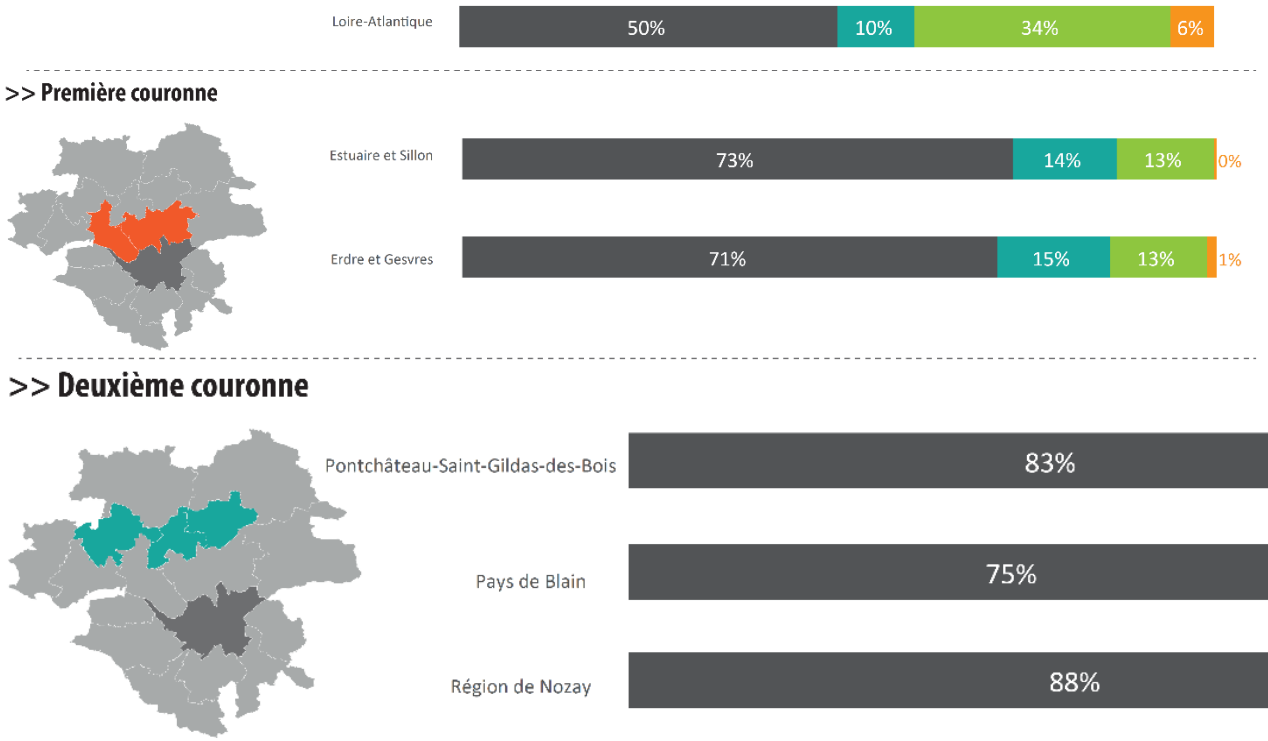
> Le maintien d'un rythme de production de logements s'appuyant sur une stratégie partagée

> Une production de logements adaptée sur les petites communes pour « entretenir » une dynamique

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

Répartition des logements commencés (individuels ou groupés) par EPCI entre 2009 et 2014



> Un poids important de la production en individuel pur (75 %)

> Une « pratique » de l'individuel groupé supérieure à la moyenne départementale

> Une sous-représentation de la production de logements en collectifs

Ce qui est en jeu :
> Répondre aux besoins de l'ensemble des habitants dans leur parcours résidentiels

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER ET A ACCOMPAGNER

>> La diversification de logements dans un contexte de ralentissement

Territoire	Part des logements locatifs en 2015 dans le parc total	Part des logements locatifs en 2009 dans le parc total
Blain	19,0%	19,2%
Bouvron	16,5%	18,8%
La Chevallerais	18,2%	18,2%
Le Gâvre	10,6%	9,5%
Pays de Blain	**17,5%**	**17,9%**

LOCATION

> Une augmentation du nombre de logements locatifs sur le Pays de Blain entre 2009 et 2015 (1 245 contre 1 174)

> Un léger recul du poids des logements locatifs dans le parc total de logements

Ce qui est en jeu :
> Le maintien d'un rythme de production de logements locatifs privés pour répondre à l'ensemble des situations

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> Une densité à renforcer pour limiter la consommation d'espaces agricoles

Des tissus aux densités variées mais qui restent relativement faibles

> Centres anciens

Mixité de l'habitat + autres fonctions : commerces, équipements

BLAIN = 45 à 55 logements / ha

LA CHEVALLERAIS, BOUVRON = 30 log. / ha

LE GÂVRE = 20 à 25 log. / ha

> BLAIN - Quartier Pré Saint-Laurent = 30 à 40 logements / ha

Mixité de l'habitat : Logement collectif et individuel

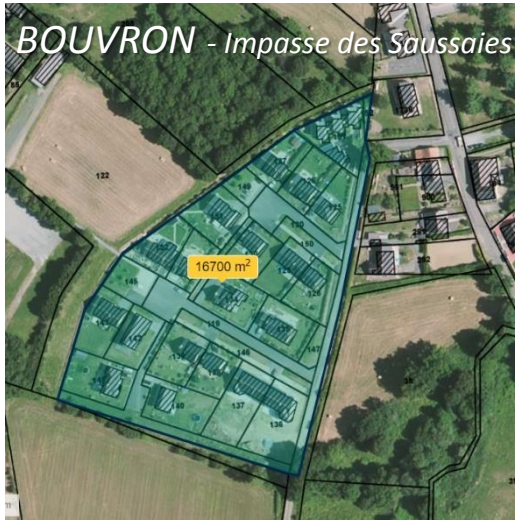
Parcelles de 210 à 460 m²

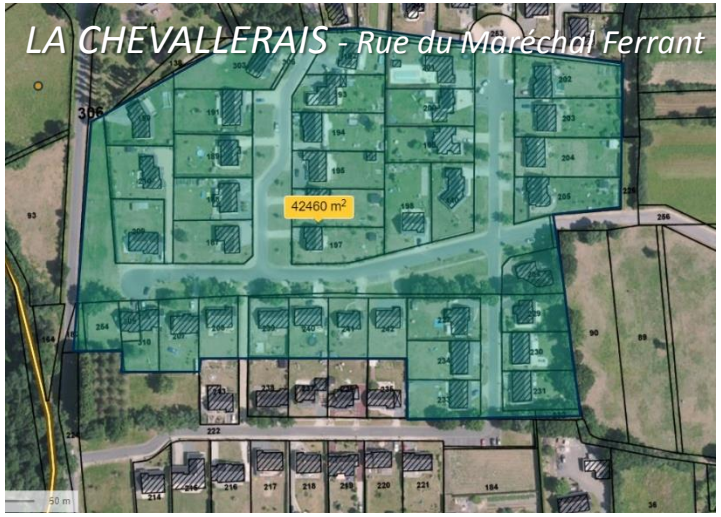
35 % d'espaces publics

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> L'évolution des formes urbaines

Des tissus aux densités variées mais relativement faibles





> Lotissements

BLAIN - Rue de la Goupillais = 13,7 logements / ha
Uniquement habitat individuel.
Parcelles de 325 à 1130 m². Diversité des tailles de parcelles.
23 % d'espaces publics

BLAIN - Rue du Courgeon = 9,8 logements / ha
Uniquement habitat individuel. Parcelles de 680 à 1020 m².
24 % d'espaces publics

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

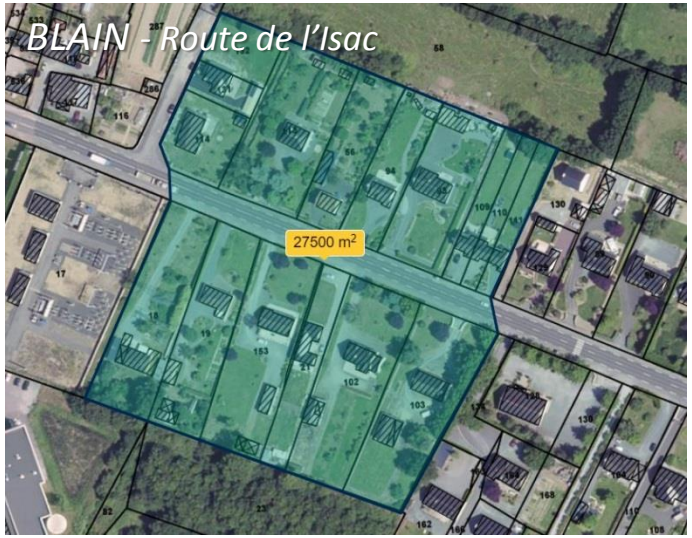
LA CHEVALLERAIS – Rue du Maréchal Ferrant = 9 logts / ha
Pas de mixité. Parcelles de 490 à 1170 m²
25 % d'espaces publics

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

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> L'évolution des formes urbaines

Des tissus aux densités variées mais relativement faibles



> Constructions au coup par coup ou par petites opérations

LE GÂVRE – Rue de la Forêt = 9,8 logts / ha
Uniquement maisons individuelles
Parcelles de 720 à 2270 m²
7,8 % d'espaces publics

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

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> L'évolution des formes urbaines

Des opérations récentes qui vont vers plus de densité

> <u>Opérations d'ensemble :</u>

BLAIN - Garenne de Rohan = 17,3 log / ha
Maisons individuelles et groupées

BLAIN - Parc des Bateliers = 20 log / ha
Maisons individuelles et groupées

BOUVRON - Landes de Bardoul = 22 logts / ha

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> L'évolution des formes urbaines

Des objectifs fixés par le SCoT

Les objectifs du SCoT s'appliquent aux zones à urbaniser **en extension** de l'enveloppe urbaine.

> A l'échelle de l'intercommunalité :

Densité moyenne minimale : **20 logts / ha**

> Pour les pôles structurants, dont BLAIN, à l'échelle de la commune :

Densité moyenne minimale : **25 logts / ha**

Les densités de logements par ha sont exprimés en densité brute, incluant les espaces publics, les équipements et services liés.

Ne sont pas comptabilisés les espaces naturels inscrits dans la TVB.

Ce qui est en jeu :

> Renforcer la densité tout en garantissant la cohérence urbaine et la qualité de vie

> Calibrer les besoins en équipements

2.3. DES REEQUILIBRAGES TERRITORIAUX A ANTICIPER

>> L'évolution des formes urbaines

Des objectifs fixés par le SCoT

Exemple de tissu sur le territoire :

> Rue Hervé Bazin / Le Comte Renaud à BLAIN

25 log. / ha

Mixité de l'habitat : individuel, collectif et semi-collectif.

Parcelles de 340 à 1230 m².

27 % d'espaces publics

Pas d'équipement, mais parking public.

> Et rappel :

Centres anciens entre 25 et 55 log /ha

> Au regard de l'analyse des densités, pour atteindre les objectifs il semble nécessaire, en cohérence avec le contexte :

- De mixer les typologies d'habitat : collectif, semi-collectif, habitat groupé et individuel
- De réduire la taille moyenne des parcelles, tout en ayant une diversité des surfaces
- D'optimiser le foncier par une meilleure organisation sur la parcelle et l'espace public

Ce qui est en jeu :

> Renforcer la densité en renforçant la mixité de l'habitat et en conservant une diversité des tailles de parcelle

PARTIE 2

Un territoire périurbain de la 2ème couronne nantaise face aux enjeux de rééquilibrages territoriaux

Questionnements / Enjeux

L'ARTICULATION ET LA COMPLÉMENTARITÉ DU PROJET DE TERRITOIRE DU PAYS DE BLAIN AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

- Le maintien d'une attractivité résidentielle régulière
- Une production de logements adaptée :
  - Répondre aux divers besoins (typologie des ménages, revenus…)
  - Accompagner le vieillissement de la population
  - Définir un rythme d'accueil et donc de production de logements en cohérence avec les objectifs du SCoT

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

- Le maintien d'une attractivité économique du territoire et la réaffirmation du positionnement du Pays de Blain dans un bassin d'emploi attractif
- La pérennité des activités économiques existantes
- La poursuite d'une stratégie intercommunale pour structurer une offre d'accueil adaptée aux besoins des entreprises

CADRE DE VIE

- La protection des espaces naturels patrimoniaux et le maintien de la biodiversité
- La préservation des espaces agricoles et naturels par une intensification urbaine qui garantisse la cohérence urbaine et la qualité de vie
- L'image et par conséquent l'attractivité du territoire et des communes par l'insertion paysagère de l'urbanisation
- La garantie de disposer d'équipements suffisants et de qualité, qui puissent répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

QUESTIONNEMENTS / DÉMARCHE

Quels rôles du Pays de Blain à l'échelle de l'aire urbaine nantaise ?

Quelles relations et quelles complémentarités entre le Pays de Blain et les territoires voisins ?

Comment rester attractif et accompagner les dynamiques économiques et démographiques ?

Comment garantir un maintien des qualités du cadre de vie ?

Priorisation, hiérarchisation des enjeux

A l'issue du diagnostic

Définition des orientations, choix

Par l'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Traduction réglementaire

PLUih

Penser ensemble l'avenir du Pays de Blain !

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Éléments de diagnostic et enjeux

Concertation

Partie 1 et 2

Pays de Blain la nature nous réussit

AURAN

Cittànova