



# Convention ORT

Opération de Revitalisation de Territoire

Communauté de Communes  
de la Région de Blain

Commune de Blain  
Commune de Bouvron  
Commune de Le Gâvre  
Commune de La Chevallerais



commune de  
**BOUVRON**



LA  
**CHEVALLERAI**



Le Gâvre

Novembre 2020



**MINISTÈRE  
CHARGÉ DES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**VU la délibération n°2020 10 10 du Conseil Municipal de la commune de Blain en date du 22 octobre 2020**

**VU la délibération n°20200077 du Conseil Municipal de la commune de Bouvron en date du 21 octobre 2020**

**VU la délibération n°09102020 du Conseil Municipal de la commune de Le Gâvre en date du 15 octobre 2020**

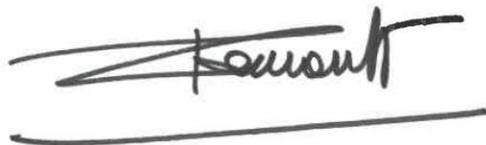
**VU la délibération n°132 du Conseil Municipal de la commune de La Chevallerai en date du 22 octobre 2020**

**VU la délibération n°2020 10 10 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Région de Blain en date du 29 octobre 2020**

**APPROUVANT les termes de la présente convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)**

# Les signataires

**Pour le Ministère chargé  
des collectivités territoriales**



La Ministre de la Cohésion des territoires et  
des Relations avec les collectivités territoriales  
Jacqueline GOURAULT

**Pour la Préfecture de Loire-Atlantique**



Le Préfet  
Didier MARTIN

**Pour la Communauté de Communes  
de la Région de Blain**



La Présidente  
Rita SCHLADT

**Pour la commune de Blain**



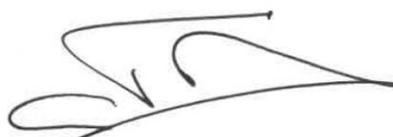
Le Maire  
Jean-Michel BUF

**Pour la commune de Bouvron**



Le Maire  
Emmanuel VAN BRACKEL

**Pour la commune de Le Gâvre**



Le Maire  
Nicolas OUDAERT

**Pour la commune de La Chevallerais**



Le Maire  
Tiphaine ARBRUN

**Pour l'Agence Nationale de l'Habitat  
Anah**



Le délégué départemental  
Thierry LATAPIE-BAYROO

# **Partenaires signataires**

**En cours de passage dans les instances respectives des partenaires**

# Sommaire

<b>Le récit du territoire : les enjeux d'une ORT sur la Communauté de communes de la Région de Blain</b>	<b>8</b>
Qui sommes-nous ?	9
Que nous arrive t-il ?	14
Quels sont nos défis ?	
Une solidarité intercommunale engagée qui continue de se structurer pour faire face à ces défis	16
Quel rôle pour nos centralités dans ce contexte ?	18
<b>La convention : objets et engagements</b>	<b>20</b>
Article 1 - Objet de la convention	21
Article 2 - Engagement général des parties	21
Article 3 - Durée, évolution et fonctionnement général de la convention	24
<b>Le diagnostic intercommunal partagé</b>	<b>25</b>
Article 4 - Synthèse de l'analyse « AFOM » intercommunale	26
Article 5 - Les enjeux du territoire	34
<b>Les centralités du Pays de Blain</b>	<b>37</b>
Article 6 - Diagnostic synthétique et enjeux	38
<b>La stratégie et le plan d'actions</b>	<b>55</b>
Article 8 - Les périmètres d'intervention de l'ORT	56
Article 9 - Les axes de la stratégie intercommunale	57
Article 10 - Fiches-actions détaillées	58
Article 11 - Plan d'action global	78
<b>Mise en œuvre de la convention</b>	<b>80</b>
Article 12 - Mobilisation des effets juridiques de l'ORT	81
Article 13 - Pilotage et animation	83
Article 14 - Modalités de suivi et d'évaluation	84
Article 15 - Modification de la convention	86
Article 16 - Traitement des recours	86



# **LE RECIT DU TERRITOIRE**

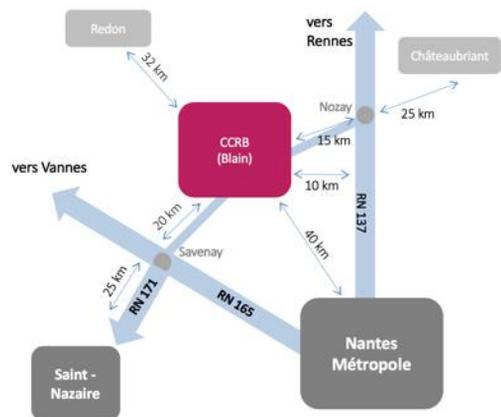
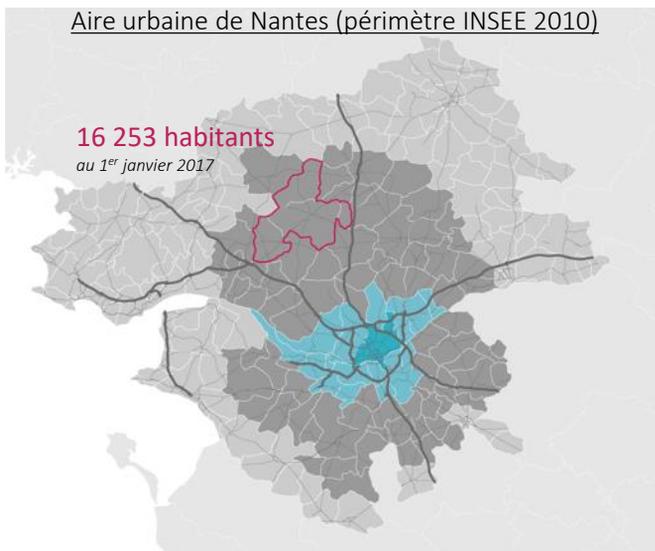
**Les enjeux d'une ORT sur la  
Communauté de Communes de la  
Région de Blain**



## Le Pays de Blain : qui sommes-nous ?

- **Un territoire de taille réduite qui nécessite plus que jamais une coordination intercommunale**

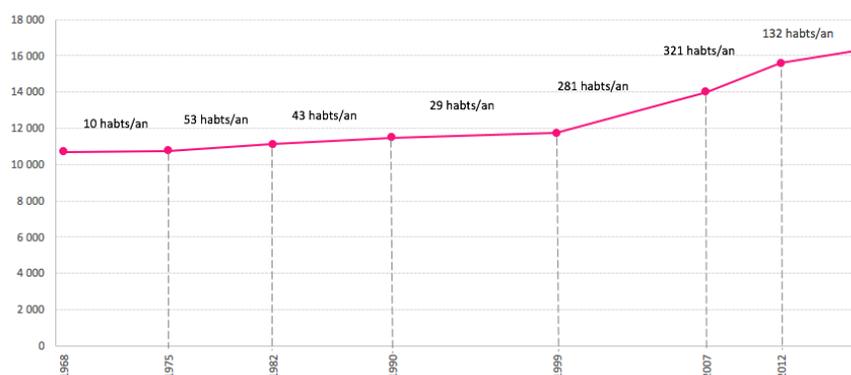
La Communauté de communes de la Région de Blain (CCRB), autrement aussi appelée Pays de Blain, a la particularité d'être **une petite structure intercommunale**. Composée des quatre communes de Blain, Bouvron, La Chevallerais et Le Gâvre, c'est le plus petit établissement intercommunal du département. Cette spécificité est un atout, celui d'être plus **proche de ses citoyens**. Une structure « à taille humaine », qui partage avec les communes des qualités de proximité. Ce sont aussi une contrainte et un défi quotidien que relève la CCRB pour s'organiser et mutualiser des moyens lui permettant de mettre en œuvre, à son échelle, des politiques publiques répondant aux besoins de ses habitants. Elle s'est structurée pour pallier le plus possible **des capacités financières plus limitées que d'autres territoires mais reste dans une situation sensible**.



- **Un territoire périurbain attractif de la 2<sup>ème</sup> couronne nantaise**

Situé en deuxième couronne de la métropole nantaise, à égales distances entre Nantes, Saint-Nazaire, Redon et Châteaubriant, ce territoire évolue dans **un contexte de forte attractivité**. Le Grand Ouest est une des régions françaises les plus dynamiques. L'aire urbaine de Nantes est incontestablement l'un des territoires qui y contribue le plus, en atteste son dynamisme économique et démographique (4<sup>ème</sup> aire urbaine la plus dynamique de France d'un point de vue de la croissance démographique). C'est dans ce contexte qu'évolue la CCRB. Depuis 1999, **sa croissance démographique est très soutenue** (même si plus ralentie sur la dernière période), en proximité du pôle d'emploi majeur que constitue la métropole nantaise. De fait, **le quotidien des habitants est de plus en plus imbriqué avec celui de la métropole** nantaise et de ses territoires voisins. Les flux domicile/travail et l'allongement des distances en sont les principaux témoins : **un actif sur deux travaille au sein de la métropole**.

Évolution du nombre d'habitants depuis 1968



Source : Insee

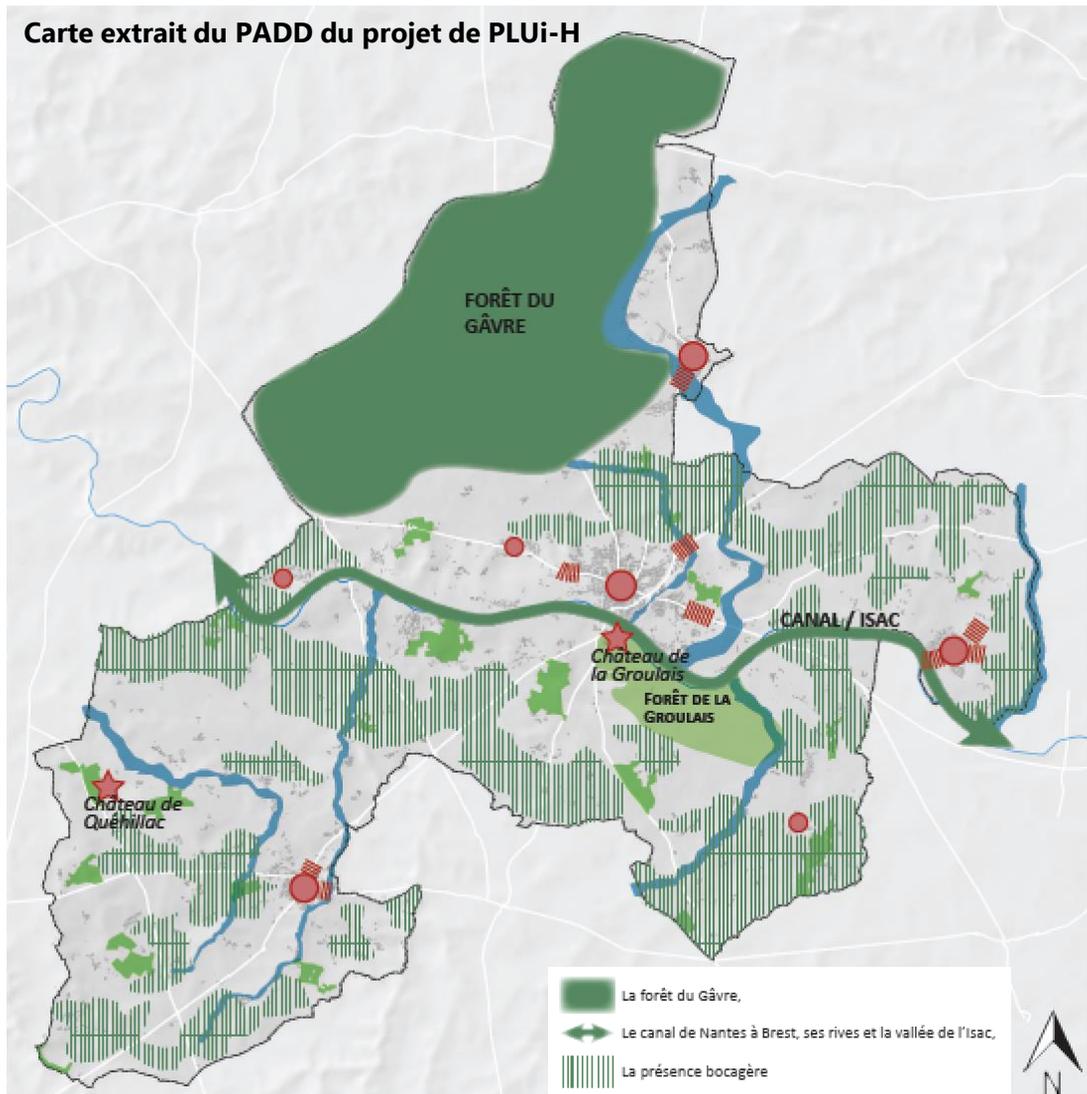
- **Un territoire de ruralité**

Le Pays de Blain c'est aussi et surtout encore un **territoire de campagne** qui possède une forte histoire rurale et agricole. Ses **paysages bocagers**, la forte présence des espaces naturels et le **poids important de l'urbanisation dans les hameaux et villages** caractérisent fortement la structuration de ce territoire. Plus de 50 % des habitants des quatre communes vivent en dehors des bourgs dans une forme « diffuse ». Le fonctionnement du territoire et la vitalité des centralités en sont ainsi directement impactés.

Le territoire possède de grands secteurs naturels qui constituent des supports de biodiversité majeurs et participent au rayonnement et à l'image du territoire : Forêt du Gâvre, Forêt de la Groulais, Canal de Nantes à Brest...



**Carte extrait du PADD du projet de PLUi-H**

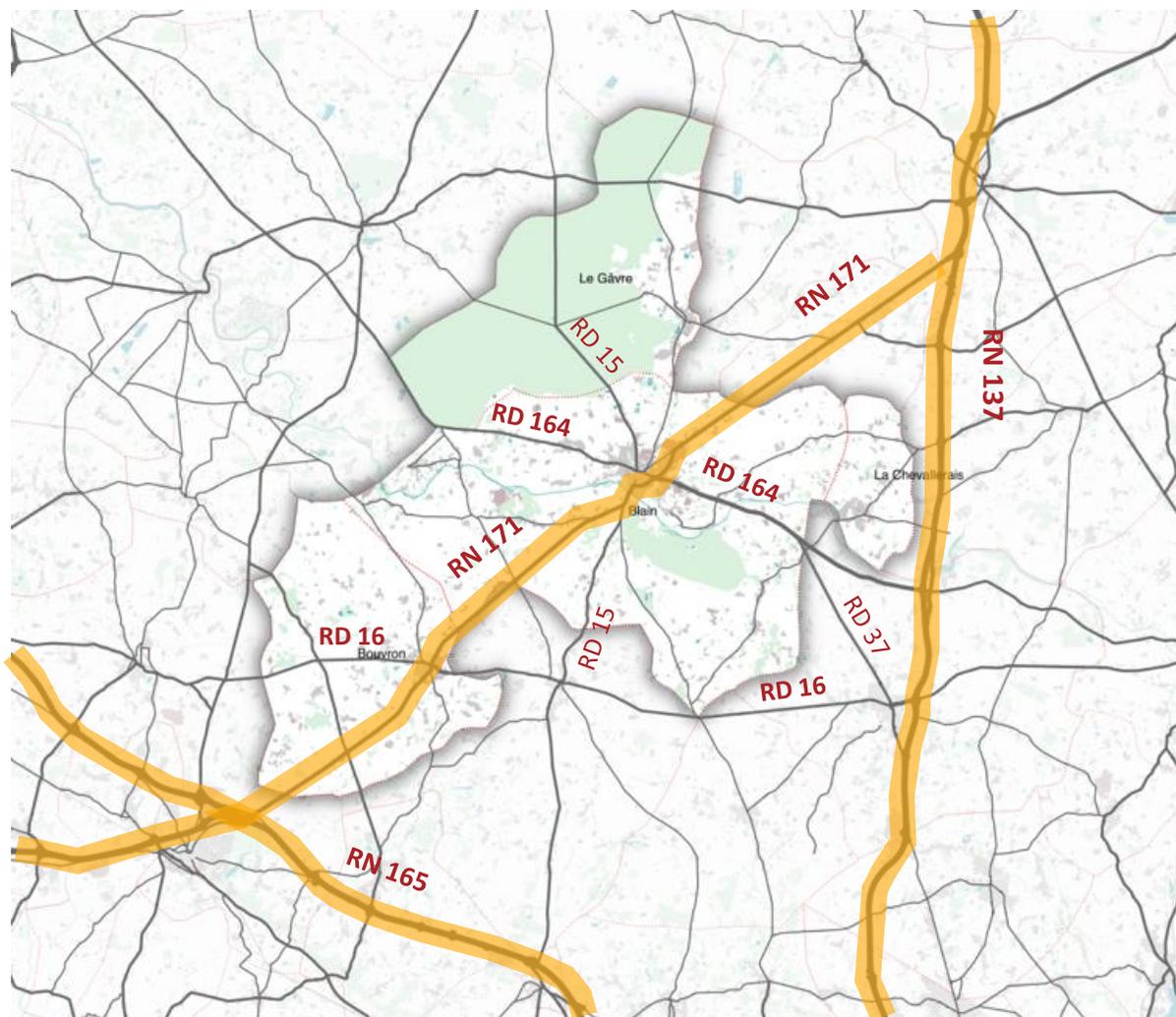


- **Un territoire qui se distingue du reste de la couronne périurbaine par une absence de desserte en transport en commun structurante**

Le phénomène de périurbanisation n'est pas propre à la CCRB et l'inter-dépendance avec l'agglomération est un trait commun à l'ensemble des territoires de l'aire urbaine. Cependant, le positionnement géographique, notamment par rapport aux axes de transports structurants est un des traits différenciant de la CCRB. Si le territoire s'est historiquement construit autour d'infrastructures de transport (voie ferrée, canal, voie romaine...), c'est aujourd'hui **le seul pôle structurant du territoire métropolitain qui ne dispose pas de desserte ferroviaire ni de desserte de transport en commun structurante.**

Par conséquent, le territoire intercommunal est fortement marqué par les déplacements routiers :

- Il est traversé par la **RN 171, itinéraire d'intérêt régional** entre Laval et Saint-Nazaire. Porteur d'enjeux d'attractivité, cet axe entraîne cependant des **nuisances importantes sur la Ville de Blain**, en particulier son centre bourg.
- Il est également voisin mais non traversé par les deux grands axes nationaux aménagés en 2 x 2 voies que sont la RN 137 reliant Nantes à Rennes et la RN 165 reliant Nantes à Brest. Cette situation a entraîné de fait **une attractivité économique plus limitée que ses territoires voisins** voire parfois un sentiment de relatif enclavement.



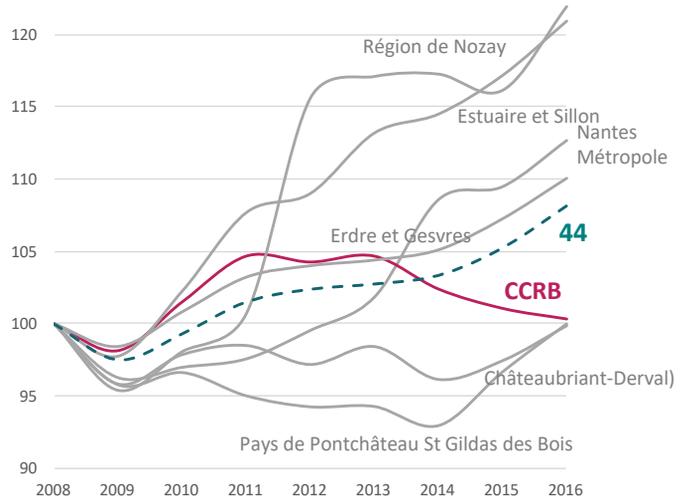
— Axes identifiés comme itinéraire d'intérêt régional (SRIT)

- **Blain, un pôle structurant à conforter**

Dans cette organisation territoriale, **la Ville de Blain constitue le pôle structurant accueillant 70 % des emplois et 60 % de la population de l'intercommunalité**. Il représente par ailleurs **un pôle d'emplois ainsi qu'un pôle d'équipements et de services** important pour tout le nord du département grâce à la présence de plusieurs équipements de grand rayonnement (Centre aquatique, Cinéma, Antenne CAF, Antenne Pôle Emploi,...).

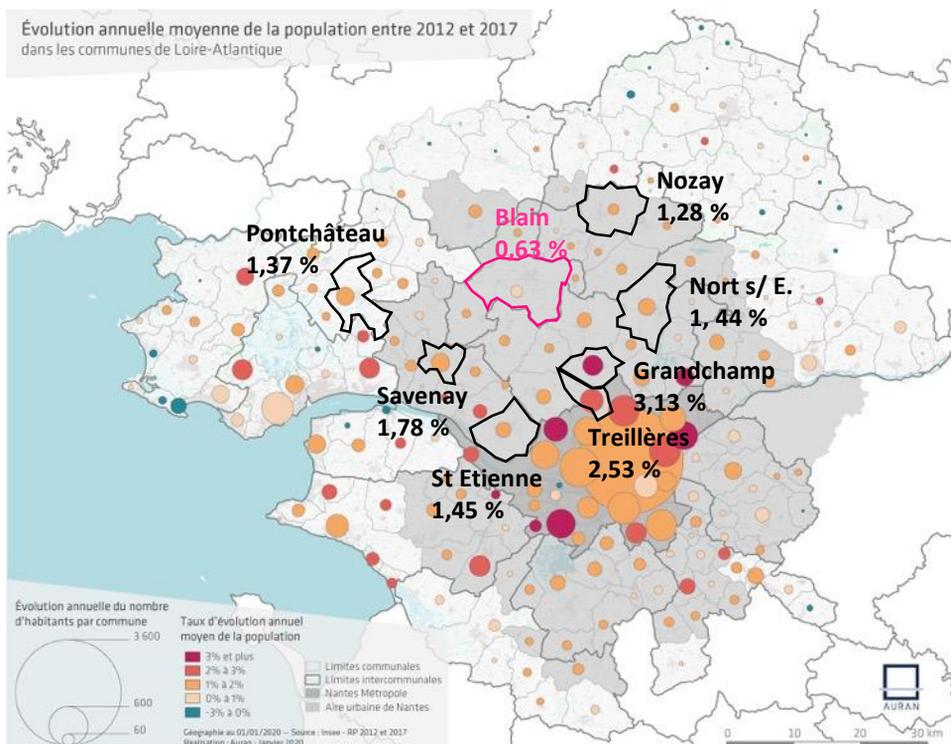
Cependant, **le rayonnement local de Blain a montré ces dernières années des signes d'essoufflement**. Son économie est basée en grande majorité sur une économie publique à dominante sociale qui est fragilisée depuis plusieurs années par des restructurations (Trésorerie, secteur médico-social...). Parallèlement, son économie fondée sur la sphère productive s'est peu étoffée, notamment faute de disponibilités foncières et immobilières suffisantes pour les entreprises. L'évolution de l'emploi salarié privé depuis 2013 atteste de cette perte d'attractivité économique. **Sa croissance démographique bien que toujours positive est moins soutenue que les autres pôles structurants du nord Loire.**

**Evolution de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2016**



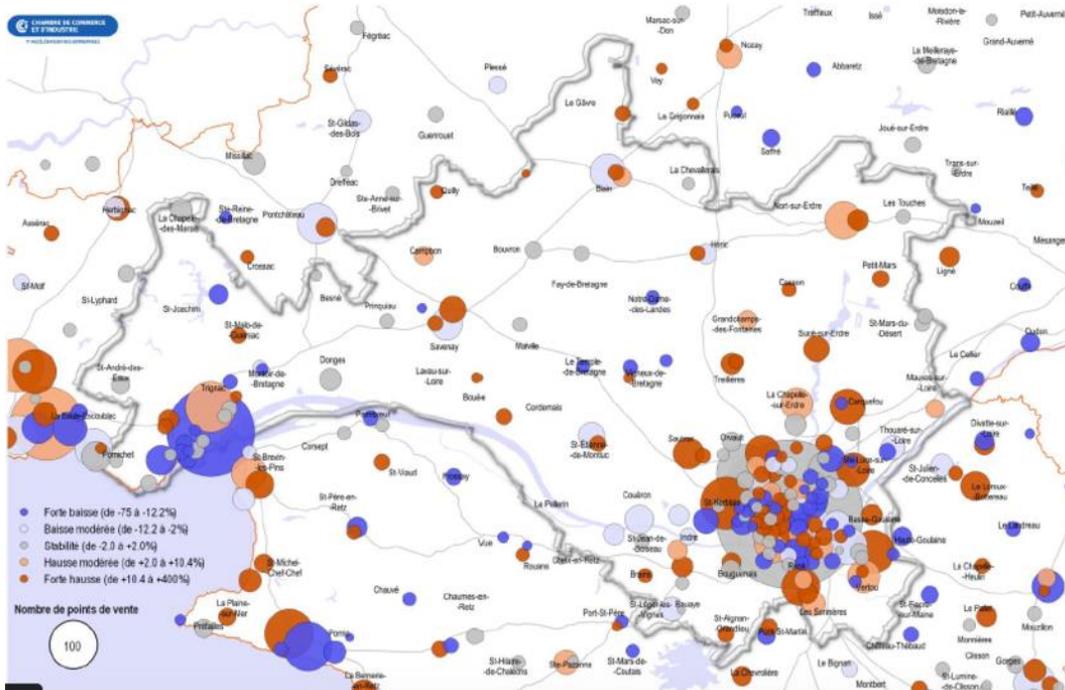
Source : ACOSS URSSAF 2008-2016

Or, **la vitalité de la commune et de sa centralité est en grande partie liée à son rôle de pôle rayonnant sur un bassin de vie beaucoup plus grand que le territoire intercommunal**. La menace de voir délocaliser certains services publics ou équipements au profit d'autres territoires pourrait fragiliser ce rayonnement et les efforts de revitalisation engagés.



En matière de commerce, la commune de Blain est caractérisée par le poids important de grandes surfaces, notamment des hypermarchés localisés en limite du bourg dans les zones de l'Isac et de la Mazonnais. Ces derniers ont connu depuis 2010 une augmentation non négligeable de leurs surfaces de vente (+ 2870 m<sup>2</sup> de surfaces de vente pour la zone de Mazonnais notamment). De même que les surfaces des autres pôles commerciaux périphériques voisins ont également augmenté de manière importante (Nort-sur-Erdre, Savenay, Treillères Grandchamp-des-Fontaines...).

Les pôles commerciaux du SCOT Métropolitain - Evolution du nombre de commerces entre 2010 et 2018 (source : OLC)



Source : CCI – OLC pour le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire

En parallèle, **l'offre commerciale du centre-ville s'est dégradée** avec une baisse de 4 % des surfaces de vente des commerces de proximité (source CCI OLC 2010-2015). Cette baisse concerne des commerces de culture-loisirs et d'hygiène-santé-beauté. Cette perte de vitalité commerciale peut être imputable à plusieurs facteurs : le transfert et l'ouverture de certains commerces attractifs dans les zones commerciales (pharmacie, boulangerie...), **des locaux obsolètes, non adaptés à la demande** ainsi qu'un inconfort de chalandage lié aux vitrines et aux façades vieillissantes ainsi qu'à la difficulté de déambuler aisément pour les piétons. **Le centre-ville reste cependant l'un des principaux pôles de consommation des habitants de la commune** mais qui rayonne aussi au-delà de l'intercommunalité.



**Locaux rez-de-rue cœur de ville**

alimentaires :	9
soins de la personne :	17
Équipement de la personne :	10
Commerce divers/cadeaux déco :	7
restaurants bars brasseries :	12
services tertiaires + garages :	15
services à la personne :	6
divers autres non commercial :	5
Vides/sans activité :	9
<b>TOTAL</b>	<b>90</b>

Source : Recensement des commerces effectués en 2017

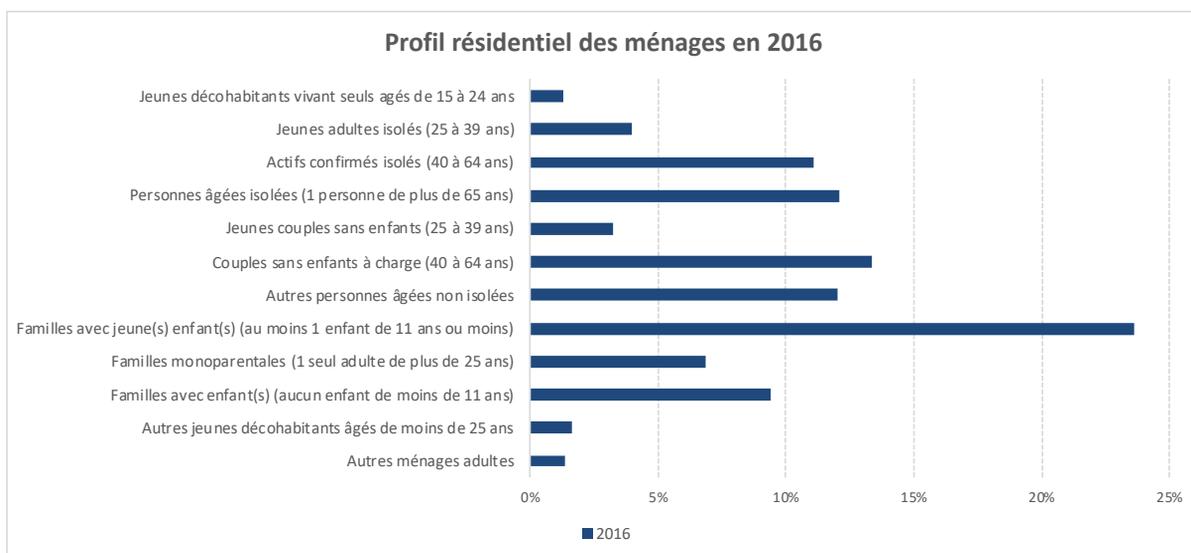
Etude d'aménagement du centre-ville de Blain  
Equipe Magnum/Artélia/Commerces et Marchés de France

## Le Pays de Blain : que nous arrive-t-il ?

- **Une forte proportion de familles et de ménages modestes**

Les dynamiques et flux qui touchent le Pays de Blain ont entraîné des modifications sociologiques de la population. **Toutes les catégories socio-professionnelles ont connu des excédents migratoires mais celui des ouvriers et employés est le plus important.** Du fait d'un **coût du foncier moins élevé** que les territoires périurbains de première couronne, la CCRB attire de nombreux ménages modestes. **Les revenus médians des quatre communes restent ainsi plus faibles que le reste du Département et des territoires voisins** (19 854 euros en 2017 pour la CCRB contre 21 598 euros pour le Département).

Sa population reste globalement diversifiée mais **les familles (notamment celles avec enfants) représentent la part la plus importante.** Toutefois, cela n'empêche pas le territoire d'être touché comme toute la France par un phénomène de **vieillesse de sa population.** Près d'un quart des habitants a plus de 60 ans et la croissance démographique a été plus marquée sur les tranches d'âges les plus élevées ces dernières années.



Source : INSEE 2016 – traitement Auran

- **Des effets de saturation et de tension**

L'attractivité migratoire de la CCRB, en particulier pour les familles, entraîne une **forte sollicitation des équipements publics locaux.** Les pratiques culturelles et les habitudes de travail évoluent. Certains équipements communaux connaissent ainsi des situations de saturation (notamment équipements scolaires et sportifs) qui demandent aux communes de s'adapter régulièrement.

Par ailleurs, la **fragilité sociale** qui touche de nombreux habitants des territoires ruraux et périurbains (cf. mouvement des gilets jaunes) n'épargne pas le territoire de la CCRB. Bien au contraire. Les fragilités se sont accentuées pour des ménages dont **les choix d'implantation résidentielle sont de plus en plus contraints par des prix de l'immobilier en constante hausse sur l'aire urbaine.** Captifs de leur automobile pour se rendre au travail, **les actifs du Pays de Blain souffrent d'un manque d'alternatives à la voiture individuelle** et subissent la congestion quotidienne des pénétrantes et du périphérique de la métropole.

## Le Pays de Blain : quels sont nos défis ?

Plusieurs grands défis se posent aujourd'hui pour lesquels des réponses adaptées aux contextes locaux doivent être trouvées :

- En premier lieu celui de **l'adaptation au changement climatique et l'atténuation de l'impact du développement sur l'environnement**. La situation mondiale en matière de réchauffement climatique a conduit les pouvoirs publics internationaux et nationaux à définir des accords et objectifs ambitieux en matière de transition énergétique. D'ici 2050, la France s'est engagée à atteindre une neutralité carbone, ce qu'elle a inscrit dans sa loi Energie Climat de 2019. Défi mondial et national, le Pays de Blain souhaite participer à l'effort collectif. La transition énergétique et environnementale constitue la véritable clé de lecture qui sera utilisée pour la mise en œuvre des projets et actions de demain.
- **L'attractivité régionale est un atout pour le territoire si la régulation de ses effets négatifs est suffisamment maîtrisée**. La CCRB souhaite être pro-active sur l'évolution socio-économique et du développement de son territoire. Il s'agit de poursuivre l'accueil des populations et des activités tout en préservant la richesse de ses terres agricoles et naturels, en conservant un cadre de vie de qualité et en limitant au maximum les conflits d'usages.
- **La réduction de l'artificialisation des sols**, en particulier sous forme de mitage ou d'extension urbaine, doit participer à limiter la dégradation rapide des ressources naturelles. Plus que jamais les efforts collectifs doivent porter sur la mise en œuvre du renouvellement urbain et donc sur les bourgs de la CCRB. Le défi est particulièrement difficile à relever pour les territoires de la Loire-Atlantique comme la CCRB qui connaissent des dynamiques démographiques très importantes. L'intercommunalité est directement confrontée à cette problématique de devoir mettre en place des conditions propices à la production d'une offre de logements importante pour répondre à la demande tout en devant limiter ses nouvelles consommations foncières. Plus que jamais, **le territoire a besoin d'être accompagné pour permettre la production de logements et d'activités en renouvellement urbain** tout en conservant des équilibres d'opérations qui permettent de **produire des logements et locaux à des prix abordables**.
- Enfin, compte-tenu des évolutions sociologiques des habitants du territoire, **la réduction des inégalités et le maintien d'une cohésion sociale** sont des défis majeurs qui se posent également au territoire périurbain.

**Pour répondre à ces défis, la CCRB ne pourra s'organiser seule**. La pertinence et l'efficacité des politiques publiques mises en œuvre en matière d'habitat, de mobilités et de transition environnementale passeront inévitablement par des **coopérations interterritoriales renforcées**. Le dialogue instauré au sein du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire et l'articulation de la démarche de PLUi-H avec le Schéma de Cohérence Territoriale participent à valoriser les échanges entre territoires ruraux et urbains. La CCRB souhaite continuer à donner un sens aux actions collectives qui pourront être portées à différentes échelles territoriales, en **articulant son projet de territoire avec les autres territoires du bassin de vie**.

## Une solidarité intercommunale engagée qui continue de se structurer pour faire face à ces défis

Face à ces problématiques, l'intercommunalité prend les choses en main. Pour répondre aux besoins des habitants en matière de logements, de services, d'emplois et de mobilités du quotidien, les communes de la CCRB se sont engagées dans une démarche de solidarité intercommunale.

Depuis quelques années, sous l'impulsion des élus, la CCRB connaît **un réel élan intercommunal**, renforcé par **la définition d'un projet de territoire commun** qui se construit au fil des démarches et études engagées. Le projet se concrétise aujourd'hui dans plusieurs démarches engagées (ou à venir) à l'échelle intercommunale qui participent toutes à la dynamique de revitalisation des centralités :



- **La mise en œuvre d'une politique de l'habitat partagée.** Dès 2013, la CCRB a engagé une démarche de planification au travers d'un **Programme Local de l'Habitat** (qui n'était alors pourtant pas obligatoire pour une structure intercommunale de cette taille). L'une des actions principales de ce PLH a été de mettre en œuvre un **PIG « précarité énergétique »** et « maintien à domicile » sur la période 2015-2018. 97 dossiers ont été accompagnés sur cette période sur l'ensemble des quatre communes. Ces rénovations ont été engagées au « fil de l'eau ». L'objectif pour l'intercommunalité est d'accroître le nombre de rénovation de logements. Elle a donc engagé un nouveau PIG pour la période 2019-2021, avec un objectif de 90 réalisations.
- **l'élaboration d'un PLUi-H**, troisième PLU intercommunal engagé sur le département, premier à fusionner le volet habitat au volet urbanisme. Ce projet de territoire est l'expression d'une volonté d'agir ensemble pour préserver le territoire et ses atouts, renforcer les centralités des bourgs et se préparer pour être à la hauteur des défis qui touchent le territoire. Dans le cadre du PLUi-H, un travail d'identification approfondi des gisements fonciers potentiellement mobilisables a été réalisé sur toutes les communes. Ce travail d'identification a permis de préciser les objectifs de logements à produire au sein des enveloppes urbaines, dans un souci de limiter les nouvelles extensions urbaines. La CCRB souhaite s'appuyer sur la base de données géolocalisées produite pour **mettre en place un dispositif d'observation et de suivi de l'habitat et du foncier à l'échelle de l'intercommunalité** qui permettra d'asseoir une véritable stratégie foncière et d'habitat. Elle souhaite pouvoir construire un dispositif d'observation globale, y compris de la construction.
- **l'élaboration d'une stratégie énergétique intercommunale.** Afin d'accompagner les collectivités locales dans la co-construction d'une transition écologique, des Contrats de Transition Écologique (CTE) peuvent être conclus entre l'Etat et les territoires. L'un d'eux est en réflexion sur la CCRB. Dans ce contexte, les réponses à apporter localement pour mettre en œuvre une telle transition énergétique doivent être construites « sur mesure » pour chaque territoire. Afin de disposer d'une feuille de route opérationnelle qui permette à l'intercommunalité et à ses partenaires d'influer à la fois sur une baisse de la consommation énergétique et sur une évolution du mix énergétique, la CCRB a souhaité réaliser une étude de « stratégie énergétique ». Les résultats de cette étude devront permettre d'améliorer l'efficacité de la politique publique mise en œuvre dans ce sens. Ils permettront de guider les choix d'aménagement et de proposer des actions territorialisées à conduire, notamment dans le cadre de la revitalisation des bourgs.

- **L'engagement en 2019 d'un schéma intercommunal de déplacements cyclables.** Cette volonté est liée à trois initiatives parallèles :

- la réalisation d'une liaison cyclable en site propre en partenariat avec le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, les communes et le Département de Loire-Atlantique : voie verte reliant Bouvron, Blain et Le Gâvre sur le tracé de l'ancienne voie ferrée ;
- le lancement par l'ADEME au printemps 2019 d'un appel à projet « Vélo et territoires » en lien avec les ambitions nationales inscrites dans la Loi d'Orientation des Mobilités (atteindre une part modale Vélo de 9 %) ;
- le souhait de promouvoir un aménagement des courtes distances au travers du PLUi-H et de favoriser l'usage du vélo comme alternative à la voiture dans une logique de réduction des nuisances et Gaz à Effets de Serre.

La réalisation d'un schéma intercommunal répond donc à l'objectif de constituer une feuille de route pour les communes et l'intercommunalité dans le développement de leurs projets cyclables, en particulier leurs bourgs. Le schéma qui doit être finalisé en 2020 comportera des actions à trois niveaux d'échelle : Grand Territoire (liens avec EPCI voisins), commune (lien hameaux / bourgs) et à l'intérieur des enveloppes des bourgs.

- **Le souhait d'organiser une requalification progressive des entrées de ville du territoire.** Toutes les communes de la CCRB possèdent des entrées de ville déqualifiées. Elles souffrent notamment de la visibilité forte des réseaux (télécom et électriques), d'une absence de présence végétale, d'une omniprésence de la voiture automobile laissant peu de places aux autres modes de déplacements et entraînant dans certains cas des situations dangereuses. C'est particulièrement le cas pour les entrées (ou ex entrées) des bourgs de Blain et Bouvron par la liaison structurante RN 171 mais aussi par la RD 164 pour Blain, par la RD132 pour La Chevallerais et par la RD 42 pour Le Gâvre. Une fois le PLUi-H approuvé et les orientations définies, les communes souhaiteraient être accompagnées dans la définition d'un plan d'actions de requalification de leurs principales entrées de ville. Cette étude d'aménagement devra entre autres permettre aux collectivités de prioriser leurs plans d'investissements pour requalifier ces entrées, effacer les réseaux techniques visibles, redonner une place aux piétons et cyclistes et améliorer leur qualité paysagère notamment par une plus grande présence végétale.

- **L'engagement à venir d'une étude d'optimisation des équipements publics :** Le diagnostic du PLUi-H a révélé des besoins en équipements (notamment sportifs et salle polyvalente) sur quasiment toutes les communes ainsi que des tensions sur certains équipements (scolaires, socio-éducatifs...). Le territoire possède pourtant un bon niveau d'équipements et bénéficie d'équipements de rayonnement intercommunal (salle Horizinc, centre aquatique, lycée, école de musique etc...). Dès lors, afin d'optimiser les dépenses publiques et améliorer le niveau d'attractivité des équipements en passant par une offre qualitative en services, en particulier dans les bourgs, les communes souhaitent engager une réflexion préalable sur l'évaluation des besoins du territoire et capacités d'optimisation et mutualisation possible.

Toutes ces réflexions conjointes ont permis aux élus de **forger des habitudes de travail communes. Elles constituent un cadre et une feuille de route globale pour l'intercommunalité au sein de laquelle l'ORT viendra s'inscrire.**

C'est aussi dans cet esprit de coopération et de dialogue que les quatre communes de la CCRB se sont organisées pour s'inscrire dans une même initiative de revitalisation des centralités. **Entraîner l'ensemble des communes dans la même dynamique** est une préoccupation constante, et qui restera un fil conducteur pour les prochaines années. Chaque commune a des spécificités qui lui sont propres. **Blain, en tant que ville principale, a ce rôle majeur de locomotive qui doit être affirmé.** Il ne doit cependant pas y avoir de redynamisation à deux vitesses. **La qualité de vie du territoire passera par la valorisation de chaque bourg** et la capacité à engager sur chacun d'entre eux des actions qui leur permettent de participer à répondre aux défis collectifs.

## Quel rôle pour nos centralités dans ce contexte ?

- **Les centralités : pierre angulaire des stratégies de revitalisation à mettre en œuvre**

Une centralité est un lieu bénéficiant d'une diversité de fonctions (commerces, équipements publics et privés, services et logements) auquel la population s'identifie et dont elle a besoin au quotidien. Ces lieux doivent favoriser la vie sociale et l'animation urbaine. Il y a ainsi centralité dès qu'une part des usages et pratiques des habitants est polarisée dans un espace plus ou moins délimité, pour des raisons commerciales, résidentielles, symboliques, culturelles ou fonctionnelles.



Bouvron – Place de l'Abbé Corbillé

Malgré la croissance démographique de l'intercommunalité et les opérations d'aménagement engagées sur des espaces déjà artificialisés ces dernières années, l'urbanisation s'est essentiellement effectuée sur les pourtours des bourgs voire dans les hameaux, au détriment des cœurs de ville.

Il y a enjeu à réaffirmer ces centralités pour favoriser le lien social, permettre le renforcement des services aux habitants et veiller à préserver et constituer des espaces publics de qualité et désirables. Les centralités cristallisent l'ensemble des problématiques et se retrouvent à la croisée des défis du territoire. C'est grâce à leur revitalisation et leur réappropriation que les communes arriveront à limiter l'artificialisation nouvelle et à promouvoir une cohésion sociale.



Blain - Place de l'Eglise

Le Pays de Blain dispose de quatre centralités : le centre-ville de Blain qui se différencie par sa taille, son offre commerciale et de services et les centres-bourgs des trois autres communes. Or, le constat de dévitalisation des cœurs de ville et de villages effectué au niveau national a une résonance sur ces communes, en particulier sur la ville de Blain dont le rôle de pôle structurant tend à s'affaiblir.



La Chevallerais – rue du Pont



Le Gâvre – Grande Rue

- **L'ORT : une opportunité pour rendre possible la mise en œuvre d'une stratégie de reconquête partagée entre les quatre communes de la CCRB**

Les élus du Pays de Blain ont réaffirmé au travers de leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en juillet 2019 leur volonté de faire des bourgs des lieux de priorisation du développement résidentiel et économique. La majorité des objectifs de production de logements sera à réaliser dans les prochaines années dans les bourgs. C'est aussi au travers du développement économique et commercial que la revitalisation du territoire devra passer.

La ville de Blain en particulier doit être renforcée dans son rôle de centralité, en complémentarité et cohérence avec les autres communes. Cette reconquête passera par des actions fortes et par une volonté des élus du territoire de « prendre les choses en main » dans un dialogue permanent entre acteurs publics et privés. C'est pourquoi le programme « Opération de Revitalisation de Territoire » doit permettre de renforcer ces échanges et de rendre possible la mise en œuvre d'un véritable projet contribuant au dynamisme du territoire.

Introduit par l'article 157 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, les opérations de revitalisation de territoire (ORT) constituent un nouvel outil juridique de lutte contre la dévitalisation des centres-villes. Elles ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

L'ORT doit permettre de créer des conditions favorables au développement des centres-villes en déclin, et cela en mobilisant l'Etat et les partenaires autour de projets globaux et concertés. Une période de 5 ans minimum permet aux communes d'inventer leur avenir en déployant et en valorisant leurs atouts.

Les premiers éléments de diagnostic établis dans le cadre de l'élaboration des différentes candidatures de la ville de Blain aux appels à projets successifs (AMI centres bourgs, Action Cœur de Ville) mais aussi et surtout dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, amènent aujourd'hui la communauté de communes de la Région de Blain à proposer la mise en place d'une ORT sur l'ensemble du territoire communautaire.

# **LA CONVENTION**

## **OBJET ET ENGAGEMENTS**



## Article 1 : Objet de la convention

La présente convention-cadre a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme sur le territoire de la Communauté de Communes de la Région de Blain. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques. Les engagements financiers mentionnés dans la présente convention ORT sont donnés à titre indicatif et sont soumis à la validation des organes délibérants ou instances décisionnaires de chaque structure.

Le programme s'engage dès 2020 par la signature de la présente convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

## Article 2 : Engagement général des parties

Les parties s'engagent à mobiliser les moyens adaptés pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

Dans le cadre de ses compétences, La Communauté de Communes de la Région de Blain anime l'Opération de Revitalisation de Territoire en lien avec la ville-centre Blain, les trois autres communes volontaires de l'intercommunalité, l'État et les partenaires.

### La Région des Pays de la Loire

La Région s'engage à mobiliser ses ressources humaines et financières pour faciliter la mise en œuvre du programme d'Opération de Revitalisation du Territoire. Ce dispositif est donc valorisé au travers des fonds européens (dont la Région est autorité de gestion) et dotations de la Région qui relèvent soit des lignes sectorielles soit de dispositifs contractuels et plus particulièrement le Contrat Territoires Région 2020 (CTR) de la Communauté de Communes de la Région de Blain. En effet, la revitalisation des centres villes et centres-bourgs est un enjeu partagé par la Région des Pays de la Loire : il s'exprime à travers les mesures du Pacte régional pour la ruralité, la contractualisation et les lignes sectorielles.

### Conseil Départemental de Loire-Atlantique

Le département s'engage dans l'ORT de la CCRB et ses communes membres car plusieurs des axes retenus font écho à la politique départementale de soutien aux territoires. Par ailleurs, le site du Port de Blain, identifié comme site stratégique par le Département dans « destination canal », est inclus dans le périmètre ORT. Le Département pourra apporter un soutien financier à certaines des opérations d'investissement dès lors qu'elles correspondent aux priorités départementales retenues dans le cadre du soutien aux territoires 2020-2026 ou dans le cadre des politiques et dispositifs de droit commun. Seule la commission permanente, en tant qu'organe délibérant de la collectivité peut décider de l'attribution des subventions. Dans l'hypothèse où elle ne s'est pas prononcée sur un dossier, les montants indiqués ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne peuvent engager la collectivité.

### Chambre de Commerce et d'industrie (CCI)

La CCI Nantes Saint-Nazaire confirme son soutien à la démarche d'Opération de Revitalisation de Territoire ORT de la Région de Blain et de ses communes membres. Cette opération vise une requalification des centre-ville en facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux et plus globalement le tissu urbain. L'objectif étant de créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

La CCI Nantes Saint-Nazaire s'engage à participer à toutes les actions qui ont été définies en partenariat avec la Communauté de Communes de la Région de Blain dans le cadre de l'ORT à savoir

- Etude sur les besoins des entreprises tertiaires
- Etudes prospective sur les implantations de commerces en centres-bourgs
- Animation et soutien au commerce des centralités
- Aménagement du Port de Blain

### **Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)**

Partenaires depuis de nombreuses années de la Communauté de Communes du Pays de Blain, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région des Pays de la Loire-délégation Loire-Atlantique est très sensible aux actions liées à la proximité et au développement de nos entreprises artisanales. L'opération de Revitalisation de Territoriale va bien évidemment dans ce sens.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région des Pays de la Loire-délégation Loire-Atlantique adhère à cette mobilisation collective sur votre territoire et souhaite être présente en apportant toutes ses compétences techniques et humaines que ce soit dans le cadre de partenariat existant (Convention partenariale CMA/Communauté de Communes) ou à déterminer.

### **Chambre d'agriculture des Pays de la Loire**

La Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire s'implique dans cette opération de redynamisation des bourgs lancée sur le Pays de Blain pour veiller à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble des acteurs présents sur le territoire du Pays de Blain, du développement de synergies entre les bourgs et les exploitants agricoles en place ou en devenir. La Chambre d'agriculture des Pays de la Loire s'engage à contribuer à la stratégie intercommunale initiée sur le Pays de Blain sur la revitalisation son territoire notamment en informant et en accompagnant, le cas échéant, les porteurs de projets et les exploitants des opportunités possibles sur le territoire en matière de diversification, de débouchés et de modes de commercialisation pour contribuer au rayonnement des bourgs. Elle s'engage également à être facilitatrice et à mettre à profit son réseau pour appuyer les initiatives lancées par le Pays de Blain.

### **Agence Foncière de Loire-Atlantique (AFLA)**

L'Agence foncière de Loire-Atlantique intervient en amont des projets publics d'aménagement, elle permet aux collectivités de maîtriser leur foncier dans l'attente de la définition d'un projet.

Elle accompagne depuis plusieurs années les communes de Bouvron, Le Gâvre et La Chevallerais, à travers les portage fonciers réalisés pour leur compte (négociation, achat) et l'accompagnement en ingénierie.

Dans le cadre de ses compétences, l'Agence foncière de Loire-Atlantique se mobilise auprès de la CCRB dans la démarche ORT, et participera aux travaux du plan d'actions suivant :

- 1 - construction d'un observatoire de l'habitat et du foncier : aide à l'identification des fonciers stratégiques permettant la production de logements, fourniture de valeurs de mutations etc.
- 2 - animation et soutien aux commerces des centralités : négociations, acquisitions et portages de locaux à vocation commerciale (renforcement ou développement de commerces de proximité en cœur de bourg),
- 3 - étude de faisabilité urbaine sur le site de La Close, commune de La Chevallerais : intervention sur la partie foncière (identification des propriétaires, étude de la dureté foncière, évaluation des coûts d'acquisition etc.).

### **Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire**

Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire s'engage à participer à la mise en œuvre de l'ORT du Pays de Blain dans le cadre de son programme d'actions.

Au-delà du suivi global, l'accompagnement pourra notamment concerner la réalisation d'un plan-guide d'aménagement du bourg du Gâvre, concourant à la mise en œuvre des orientations et objectifs du SCOT.

Le Pôle métropolitain sera par ailleurs très intéressé par les résultats de l'étude prospective sur les implantations de commerces en centre-bourg, qui contribueront aux réflexions sur l'urbanisme commercial à l'échelle du Pôle métropolitain.

### **Banque des Territoires**

Acteur de référence au service du développement économique et territorial, la Caisse des Dépôts, au travers de sa direction la Banque des Territoires, est l'interlocutrice privilégiée de tous les acteurs institutionnels et économiques locaux. Orientation accentuée depuis sa création en 2018, la Banque des Territoires met la requalification des centralités et la redynamisation économique au cœur de ses priorités d'intervention, en particulier au bénéfice des villes moyennes et petites, relais de centralité dans les territoires. Elle active pour cela trois leviers d'appui principaux : l'ingénierie (soutien aux études et aux chefs de projet), le financement (prêts sur fonds d'épargne ou sur ressource européenne) et l'investissement (prise de participation dans des sociétés de projet).

## Habitat 44

Habitat 44 est un acteur important du territoire de la CCRB, propriétaire et gestionnaire d'un peu moins de de la moitié du parc social de l'intercommunalité. Au travers de son action l'Office entend rester un partenaire du territoire, en s'inscrivant dans les orientations de l'ORT en matière de réponse au besoin de logements et de dynamisation des centres-bourgs.

L'intervention en réhabilitation lourde en cours sur le patrimoine locatif du Pré Saint Laurent à Blain (4.2M€) et la transformation d'un immeuble, sur cette même résidence, en Résidence de jeunes actifs (1.25M€) illustre cette volonté. L'accession sécurisée à la propriété, au travers de la vente HLM, participe à l'accompagnement des parcours résidentiels. Enfin, l'objectif de développement du parc social de l'Office (au moins 40 logements nouveaux sur la période 2020-2025), en réponse à la demande locative renouvelée qui existe sur le territoire, pourra venir en accompagnement des projets fléchés dans le volet « habitat » de l'ORT.

## Atlantique Habitations

### Action Logement

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi et s'engage ainsi à :

- > Financer des aides directes et services aux ménages, pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement : l'attribution de logement, l'avance de caution LOCA-PASS®, la garantie de loyer VISALE, le Prêt Accession, le Prêt Travaux, la subvention MOBILI-JEUNE pour les alternants, l'aide MOBILI-PASS pour les salariés en mobilités géographique et les aides pour les salariés en difficulté ;
- > Financer les organismes de logement social et intermédiaire pour soutenir la production de logement ;
- > Cofinancer les politiques nationales ;
- > Pour les ménages modestes à travers la mobilisation des aides du Plan d'Investissement volontaire :
  - Une Subvention jusqu'à 20000€ pour les propriétaires d'un logement dans le parc privé pour financer les travaux d'amélioration des performances énergétiques des logements (Zone B2 et C) ;
  - Une subvention de 1000€ pour Faciliter le déménagement des salariés pour se rapprocher de leur lieu de travail actuel ou futur ;
  - Une subvention jusqu'à 5000€ aux occupants d'un logement du parc privé pour Financer l'adaptation au vieillissement et à la dépendance pour permettre le maintien à domicile des salariés retraités du parc privé ;
  - Favoriser la rénovation dans le parc public par la démolition reconstruction en zone détendue : financer sous forme de subventions et de prêts des opérations de démolition de logement social et des opérations de production d'une offre nouvelle attractive de logements locatifs (dans la limite d'un logement construit pour 3 démolis). En contrepartie des financements accordés, Action Logement se verra accordé des contreparties locatives (réservations locatives, en droit unique) ».

### **Article 3 : Durée, évolution et fonctionnement général de la convention**

La présente convention-cadre est signée pour une **durée de six ans**. Elle pourra faire l'objet d'une reconduction en fonction de l'avancement des projets et après accord des parties.

Des études complémentaires pourront venir abonder et définir plus précisément les actions à mener.

Toute évolution de l'économie générale de la convention, à l'exception des fiches action, est soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

L'évolution d'une action structurante qui aura des conséquences sur d'autres actions sera soumise à l'analyse préalable du Comité Local de l'ORT (défini à l'article 14 de la présente convention).

De nouvelles actions pourront être annexées à la convention par avenant. Après analyse de la proposition d'action, les partenaires concernés et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée dans les mêmes conditions.

# **LE DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL PARTAGÉ**



## Article 4 : Synthèse de l'analyse « AFOM » intercommunale

Afin de conserver une même dynamique de revitalisation sur les quatre communes de l'intercommunalité et d'organiser une réponse collective réfléchie, **le périmètre de stratégie territoriale (périmètre d'étude) est celui du Pays de Blain dans son ensemble.**

Grâce à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat en cours ainsi qu'aux différentes études engagées par l'intercommunalité et ses partenaires (stratégie énergétique territoriale en cours, diagnostic commercial réalisé par la CCI dans le cadre du SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire,...), un diagnostic complet et actualisé du territoire intercommunal a pu être réalisé. Ce diagnostic a été partagé et discuté entre les élus et partenaires, en particulier lors des instances et séances de travail organisées dans le cadre du PLUi-H.

Organisé selon 5 grandes thématiques (Habitat, Commerce/Equipements/Activités, Cadre de vie/Espaces publics, Patrimoine et Mobilités), il vise à mettre en avant :

- les atouts et forces du territoire à valoriser,
- Les faiblesses et difficultés rencontrées qui devront être prises en compte et surmontées dans le cadre de la démarche d'ORT,
- Les opportunités et leviers déjà ciblés sur lesquels s'appuyer,
- Les menaces qui pourraient peser sur le territoire et/ou accentuer certaines tendances négatives observées.

Les analyses synthétiques qui reprennent les éléments saillants de ce diagnostic et ont servi à mettre en exergue les enjeux globaux de revitalisation des centralités du territoire exprimés au travers de l'article 5.



## HABITAT – LOGEMENT



### Atouts

- Une **forte proportion de familles avec enfants**, en augmentation
- Une **offre de logements majoritairement individuels** correspondant aux aspirations et capacités financières de nombreuses familles
- Une **vacance en logements faible** (7% - source INSEE) et caractéristique de la seconde couronne de l'aire urbaine nantaise
- Une **offre de logements locatifs sociaux plus développée que les autres pôles structurants** du bassin de vie

### Faiblesses



- Le territoire attire plus particulièrement les **ménages les plus modestes** (en majorité des CSP ouvriers et employés)
- Une croissance du parc de logements plus faible qu'à l'échelle du département, en partie due à un **ralentissement de la construction neuve** entre 2012 et 2015
- Une **part importante et en forte progression d'actifs isolés âgés et de familles monoparentales**
- Un **nombre de logements en location faible et qui s'accompagne de loyers en moyenne plus élevés que le reste de la seconde couronne**, imputable à l'effet cumulé métropole et littoral
- Une **offre de logements spécialisée ne répondant pas aux besoins de tous les ménages** (familles monoparentales, personnes âgées, saisonniers et jeunes actifs...)
- Un territoire qui ne bénéficie **pas des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif**
- Un **parc de logement potentiellement énergivore très important** (la moitié des logements du territoire ont été construits avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique)
- Les **rénovations énergétiques ont encore lieu « au fil de l'eau »** et les dossiers de PIG « précarité énergétique » engagés ont concernés en majorité des habitations hors centres-villes
- Une majorité de **communes aux moyens financiers très limités** pour engager une véritable stratégie de maîtrise foncière



## Opportunités

- **L'élaboration d'un PLUi-H** permettant de prolonger la dynamique de **coopération intercommunale en matière d'habitat** déjà engagée avec le premier PLH
- L'élaboration d'une **stratégie énergétique engagée** sur le territoire intercommunal permettant de territorialiser les enjeux de la transition énergétique et développer une visée opérationnelle avec des réponses différenciées en fonction des contextes locaux
- Un **PIG précarité énergétique engagé en 2015 et reconduit jusqu'en 2021** (97 ménages accompagnés entre 2015 et 2018 sur le Pays de Blain)
- Des opérations récentes et des projets communaux intégrant des objectifs de diversification de l'offre et de qualité urbaine qui témoignent d'un **changement positif dans les pratiques d'aménager** et dans l'acceptation par les populations de programmes plus denses
- **Un potentiel d'accueil théorique au sein des enveloppes urbaines des bourgs relativement élevé** (au moins 50% des objectifs intercommunaux de production de logements)
- L'opportunité d'engager une opération de renouvellement urbain (**OPAH-RU**) permettant d'améliorer la qualité et le confort des logements

## Menaces



- Une **croissance démographique qui ralentit** sur l'ensemble de la CCRB depuis 2009 ((+ 2,2 % entre 2007 et 2012 et + 0,8 % entre 2012 et 2017), majoritairement portée par le solde migratoire (59 %))
- Une **cohésion sociale qui peut être fragilisée** par l'évolution démographique
- La **poursuite du ralentissement des naissances** observé entre 2014 et 2018, entraînant à nouveau un effet de pics sur les équipements (notamment scolaires)
- Une population diversifiée mais qui n'échappe pas au **vieillessement** (croissance démographique plus marquée des tranches d'âges les plus élevées ; part en augmentation des ménages qui n'ont plus d'enfants à charge)
- **Accentuation des tensions sur les marchés fonciers et immobiliers** conduisant à une dissociation des prix et des capacités financières de nombreux ménages (les prix de l'immobilier et du foncier à bâtir restent moins cher que les territoires de 1<sup>ère</sup> couronne mais tendent à augmenter ces dernières années)
- Une **précarité énergétique qui peut augmenter** pour les ménages des centres-bourgs et faubourgs du territoire concernés par un habitat majoritairement ancien (maisons historiques et pavillons d'avant 70)
- Une **dégradation de l'habitat** de centre-ville entraînant une paupérisation de ces tissus et une **augmentation de la vacance** (5% de logements en mauvais état sur la CCRB – *source DREAL*)



## COMMERCES, SERVICES EQUIPEMENTS ACTIVITES



### Atouts

- Un **pôle d'emploi et de services publics rayonnant** pour tout le Nord du département
- Une **offre d'équipements et de services globalement qualitative** et diversifiée
- **Présence d'équipements de rayonnement supracommunautaire** (CHS, centre aquatique, musée, cinéma, salle festive et culturelle de Bouvron...)
- **Parcours d'enseignement complet** possible de la maternelle au lycée (construction ou rénovation d'équipements scolaires ces dernières années pour répondre aux besoins)
- Un **pôle de santé** qui s'est constitué sur la commune de Blain par l'intermédiaire de plusieurs équipements et cabinets médicaux
- Le renforcement récent des **deux zones commerciales participant à l'attractivité** de Blain comme pôle commercial d'influence intercommunale
- Présence de **plusieurs zones d'activités accolées aux enveloppes urbaines des bourgs**, notamment sur Blain
- De **nouveaux espaces ouverts dans les bourgs** pour répondre aux besoins locaux des entrepreneurs et télétravailleurs (espace de co-working, espace de travail partagé...)

### Faiblesses



- Le **lycée public Camille Claudel de Blain en surcharge** d'effectifs
- Des **commerces de centralités fragilisés** par une forte augmentation des surfaces de vente et points de vente entre 2012 et 2018 dans les pôles périphériques du bassin de vie
- La **présence non négligeable de commerces de détails et de gros dans les zones d'activités** économiques non commerciales (zone des Blûchets notamment)
- **Peu de locaux disponibles pour les activités** économiques (tertiaire), notamment au cœur des bourgs
- Des **disponibilités foncières limitées** dans les zones d'activités économiques existantes et des contraintes importantes pour le développement de projets en réflexion



## Opportunités

- La possibilité à étudier d'ouvrir une **Maison des Services publics**
- La **moitié de l'emploi est localisée dans les zones urbaines mixtes** du territoire (en dehors des zones d'activités), c'est un levier sur lequel s'appuyer pour maintenir une vitalité dans les centralités
- Des acteurs publics qui se mobilisent pour valoriser le **patrimoine touristique** (Département, Pays touristique Erdre canal Forêt...)

## Menaces



- Une croissance démographique qui a mis en **tension les équipements publics des communes**, en particulier les équipements sociaux, scolaires et sportifs (des besoins complémentaires en équipement sportif exprimés par les habitants sur toutes les communes)
- **Restructuration des services publics nationaux** et fermeture probable de sites (trésorerie générale sur Blain)
- Des **ouvertures de lycées sur les territoires voisins** pouvant entraîner une perte d'attractivité pour Blain
- Le développement important des zones commerciales périphériques du bassin de vie, et le **risque de voir une offre de proximité, concurrentielle des centres-villes**, s'y développer
- **Evolution rapide des pratiques commerciales** interrogeant le devenir des commerces sédentaires, en particulier la capacité des zones périphériques à se renouveler
- **Un pôle d'emploi important mais qui tend à s'affaiblir**



## CADRE DE VIE ESPACES PUBLICS

### Atouts

- Un territoire qui bénéficie d'un cadre de vie à dominante rurale de qualité grâce à des **marqueurs environnementaux et paysagers identitaires** (forêt du Gâvre, forêt de la Groulais, Canal de Nantes à Brest connecté à un réseau hydrographique riche, zones bocagères importantes).
- **L'héritage bocager du territoire (haies principalement) a en partie été préservé** par l'urbanisation au sein des tissus résidentiels des bourgs

### Faiblesses

- Relativement **peu d'espaces verts urbains publics** au sein des centralités
- De nombreux espaces publics des centralités souffrent globalement d'un **manque de mise en valeur et de qualité et sont majoritairement dédiés à la voiture**
- Des **entrées de ville** globalement peu qualifiées, en particulier celles longeant les espaces d'activités (notamment RD 164 et RN 171)
- Des **centres historiques dont la morphologie n'est plus adaptée aux usages contemporains** (étroitesse des trottoirs, maisons de ville sans espace de stationnement privatif, ...)

### Opportunités

- **Des études urbaines comprenant la requalification des espaces publics ont été réalisées sur les centralités de Blain et de Bouvron**

### Menaces

- Sans action, un **risque de dégradation du cadre paysager** des centres-villes et de l'image des communes



## PATRIMOINE

### Atouts

- Un **territoire d'histoires** qui conserve quelques bâtiments patrimoniaux remarquables (château de La Groulais à Blain, Musée Benoist et chapelle Magdelaine au Gâvre,...), et un petit patrimoine vernaculaire important

### Faiblesses

- Un **patrimoine d'envergure** insuffisamment valorisé et dont la mise en lumière est en partie dépendante des stratégies individuelles patrimoniales (exemple de la partie privative du château de Blain)

### Opportunités

- Des **associations locales de sauvegarde** du patrimoine fortement impliquées dans les communes

### Menaces

- Un **patrimoine qui peut se dégrader rapidement** si des investissements ne sont pas apportés pour sa rénovation



## MOBILITES



### Atouts

- Un territoire qui bénéficie d'un **itinéraire d'intérêt régional** (la RN 171 reliant Saint-Nazaire à la RN 137)
- Un territoire traversé par la **Véلودyssée**, grand itinéraire vélo touristique
- La majorité des déplacements quotidiens sont **des déplacements de proximité**



### Opportunités

- Un **schéma intercommunal de déplacements cyclables** en cours d'élaboration
- Un **schéma de mobilités régional** en cours de réflexion à l'échelle des Pays de la Loire : une opportunité pour dialoguer avec la Région sur la desserte future en transport en commune du territoire
- Un **réseau cyclable en structuration** par l'intermédiaire de la voie cyclable intercommunale réalisée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, reliant Le Gâvre à Bouvron en passant par Blain

### Faiblesses



- Une **polarisation de la métropole sur les déplacements** de travail (1 actif sur 2 qui travaillent à l'extérieur se rend vers la Métropole nantaise) : **un budget-temps très élevé** (64 minutes en moyenne en 2014) et qui augmente
- Un **territoire non traversé par les 2 X 2 voies** (RN 137 et RN 165) **et non desservi par une voie ferrée**
- Une **urbanisation diffuse** importante sur le territoire au détriment des bourgs (40% de la consommation d'espaces effectuée entre 1999 et 2012 a eu lieu dans les hameaux ou les villages des communes), ce qui accentue la **dépendance à la voiture individuelle**
- Des **transports en commun peu développés**
- Une **grande partie des espaces publics des centralités du territoire dédiée à la voiture**
- **Peu d'aménagements pour la pratique quotidienne des modes doux** et le partage de la voirie sur l'ensemble des bourgs

### Menaces



- Des **alternatives limitées** pour réduire la dépendance à la voiture

## Article 5 : Les enjeux du territoire



### Enjeux en matière d'habitat et de logement

- Le maintien d'une **attractivité résidentielle régulière et choisie** par tous les ménages
- Le **recentrage de la production de logements sur les bourgs**, en particulier celui de Blain
- Aller vers plus de **maîtrise publique ou d'encadrement des opérations d'habitat** privées (via des outils du PLUi notamment)
- La **diversification du parc** de logements pour satisfaire toutes les étapes des parcours résidentiels :
  - La proposition d'une gamme élargie de logements attractifs et adaptés à toutes les catégories sociales
  - La poursuite du développement d'une offre de logements adaptée aux familles
  - La production d'une offre de logements pour répondre aux besoins des petits ménages
  - L'accompagnement et l'anticipation du vieillissement de la population (adaptation des logements, proximité des services...)
  - L'accueil et le maintien de jeunes actifs sur le territoire
- La mise en place d'une **stratégie foncière** adaptée pour produire une offre de logements en **renouvellement urbain** qui permette de répondre aux besoins définis et de limiter la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels
- La production de **logements locatifs privés** à des loyers correspondant aux niveaux de vie des ménages
- La répartition de **l'effort de construction de logements locatifs sociaux** entre les communes selon la proximité avec l'offre en équipements et services
- La **réhabilitation du parc de logements existant**, notamment sur les centres-villes et centres-bourgs et l'anticipation de la libération du parc de logement existant par les ménages âgés
- Le **renforcement des densités** sur les espaces de projet pour limiter la consommation foncière, tout en garantissant une **diversité de formes urbaines** et une **qualité de vie des quartiers**
- **L'accélération des rénovations énergétiques** des logements en centre-bourg, dans une approche globale **d'amélioration du confort des logements** (acoustique, salubrité, patrimoine ...)
- Le besoin d'avoir une **connaissance fine et objectivée du parc de logements** dans les centralités
- L'intégration des **enjeux de santé et de bien-être** tout au long des processus de production de logements



## Enjeux en matière de commerces, équipements et activités

- **Le maintien d'une offre suffisante et attractive en équipements et services**
- Le maintien **d'offre de services publics de rayonnement sur Blain** bénéficiant à l'ensemble du Nord du Territoire
- L'engagement d'une **réflexion intercommunale sur les équipements sociaux, culturels et sportifs** en fonction des différents besoins exprimés sur les communes
- **L'encadrement du développement des zones commerciales** dans une recherche d'équilibre avec les centralités et limiter la concurrence en recherchant une complémentarité de l'offre
- **Le renforcement des liens entre les zones d'activités économiques et centralités**, notamment par des liaisons douces attractives et directes, pour que chacun y trouve des bénéfices réciproques
- La création de **conditions favorables au maintien des commerces et services de proximité** au sein de chaque centralité
- **L'association de l'ensemble des acteurs du commerce** dans la dynamique de revitalisation des centres
- **Le développement d'une nouvelle offre foncière à destination des activités économiques** sur la commune de Blain
- Le développement d'une **offre immobilière** à destination des entreprises tertiaires dans les centralités



## Enjeux en matière de cadre de vie et d'espaces publics

- **L'aménagement d'espaces publics de qualité**, en tenant compte de la morphologie historique des centralités, pour renforcer l'image et l'attractivité du territoire
- La préservation et le **développement d'espaces de biodiversité urbaine** au sein des bourgs, en lien avec la fonctionnalité de la trame verte et bleue
- La recherche d'une **bonne intégration des constructions nouvelles aux tissus anciens** des bourgs (insertion urbaine, adaptation au contexte, cohérence architecturale des évolutions du bâti ancien)
- L'engagement d'une réflexion intercommunale sur la **requalification des entrées de ville**
- **L'association des habitants en amont des réflexions** sur l'évolution du cadre de vie et des espaces publics

## Enjeux en matière de patrimoine



- La **valorisation du patrimoine marquant** des centralités, notamment au travers de leurs abords, comme éléments différenciants
- S'appuyer sur les **forces vives locales** pour valoriser les éléments patrimoniaux

## Enjeux en matière de mobilités



- **Le développement d'une offre de transport en commun répondant aux besoins d'un pôle structurant départemental**
- Dans les centralités, **l'accessibilité aux commerces et équipements** tout en limitant la pression automobile sur l'espace public (mutualisation des stationnements, requalification d'espaces...)
- **Le développement des modes actifs** par des espaces publics sécurisés et attractifs
- La mise en place à l'échelle des centralités **des interfaces au réseau routier** : aires de covoiturage, lien aux transports en commun (PEM)...
- **La création de continuités cyclables et piétonnes à l'échelle des centralités** et en lien avec les grands itinéraires touristiques du territoire
- **La sensibilisation des habitants aux pratiques alternatives à la voiture** individuelle et les associer dans l'aménagement des liaisons douces

# LES CENTRALITES DU PAYS DE BLAIN



## Article 6 : diagnostic synthétique et enjeux

Grâce aux travaux engagés dans le cadre du PLUi-H pour définir les orientations territorialisées de chaque commune et grâce aux plans-guides menés parallèlement par les communes de Blain et de Bouvron sur leur centre-ville respectif, des **diagnostics approfondis sur chaque centralité** ont pu être réalisés.

Compte-tenu de la volonté politique affirmée de travailler à la fois sur la ville-centre et sur les 3 autres communes du territoire, un effort d'analyse et de mise en lumière des enjeux a été réalisé de façon cohérente et harmonisée entre les quatre communes.

## Blain - 9 793 habitants (RP INSEE 2017)

La ville de Blain représente un **pôle d'emploi et d'équipements important** à l'échelle de l'intercommunalité et des communes alentours. Les dynamiques socio-économiques constatées ces dernières années sur le territoire font toutefois état d'un affaiblissement du poids démographique et économique de la commune au sein de l'intercommunalité et en comparaison avec les autres pôles structurants de Loire-Atlantique. La croissance démographique a ainsi été proportionnellement plus importante sur les autres communes de l'intercommunalité ces dernières années menaçant le rôle de polarité de la commune de Blain.

Par ailleurs, **le centre-ville de Blain**, qui se distingue dans sa morphologie urbaine grâce à une organisation rayonnante depuis la place de l'église, possède une architecture caractéristique et une densité relativement importante (45 à 55 logements / ha), présente aujourd'hui **plusieurs signes de dévitalisation** :

- **l'offre commerciale y a connu une nette dégradation** : baisse du nombre de commerces entre 2012 et 2018, augmentation de la vacance commerciale (22 cellules vides ou non commerciales recensées en 2017 soit 8,5 % des locaux commerciaux) et transfert et/ou ouverture de certains commerces dans les zones commerciales périphériques, des façades vieillissantes, un périmètre commerçant disséminé par poches, avec de fortes discontinuités de vitrines.



- **des poches de bâti déqualifiées qui participent à dégrader l'image du centre-ville** (îlot derrière l'église,...) et présentent ponctuellement des signes d'occupation par des populations fragilisées.<sup>1</sup> Le volet résidentiel et peuplement nécessite aujourd'hui d'être approfondie pour envisager la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain en matière d'habitat. La commune va prochainement engager la réalisation d'une étude d'Analyse des Besoins Sociaux (ABS). Celle-ci pourra ainsi s'articuler avec l'observatoire de l'habitat et du foncier à construire à l'échelle intercommunale, ainsi qu'avec une étude de préfiguration d'OPAH.
- **Une offre de logements locatifs sociaux concentrée sur le secteur du Pré Saint-Laurent qui vieillit** et dont l'image se dégrade.
- **Un espace public dominé par la voiture** où la déambulation par le piéton est difficile.



Le centre souffre en outre des **nuisances importantes entraînées par les axes de circulation qui le traversent** (RN 171 et RD 164).

<sup>1</sup>. 225 logements étaient considérés comme potentiellement indignes en 2015 sur l'ensemble de la commune (source : FILOCOM). En 2018, environ 90 logements vacants et 43 logements «au confort médiocre » étaient recensés dans le périmètre ORT (source : fichiers fonciers)

C'est pourquoi **plusieurs stratégies de long terme ont déjà été engagées** par la municipalité, l'intercommunalité et leurs partenaires afin de renforcer l'attractivité de la commune et en particulier son centre-ville :

- au travers notamment de deux opérations de grande envergure (l'opération Garenne de Rohan (250 logements) et l'opération du Parc des Bateliers (50 logements)), un **recentrage de la production de logements sur le bourg de Blain** a été engagé depuis plusieurs années. Le PLUi en projet renforce cet objectif de recentrage en prévoyant que 67 % de la production de logements de l'intercommunalité soit réalisée sur la commune centre dont 45 % au moins en renouvellement urbain.
- en matière de développement économique, une réflexion est engagée par l'intercommunalité pour **développer du foncier et de l'immobilier d'entreprises** au sein du centre de Blain.
- **l'offre d'équipements et de services de la commune a été récemment renforcée** par la création d'un nouvel équipement aquatique de rayonnement intercommunal ainsi qu'un nouveau groupe scolaire pour répondre aux besoins de la population croissante.
- le bailleur gestionnaire Habitat 44 a lancé une **opération de rénovation des logements sociaux du Pré Saint-Laurent** visant à améliorer le confort de tous les logements et la qualité des espaces extérieurs.



Extrait de la présentation aux habitants - 10 février 2020 - Habitat 44

- un **projet d'aménagement d'ensemble des abords du canal de Nantes à Brest** est en cours de définition grâce à deux études conduites concomitamment, l'une par le groupement d'études TICA et MAP pour l'intercommunalité, l'autre par le Département de Loire-Atlantique.

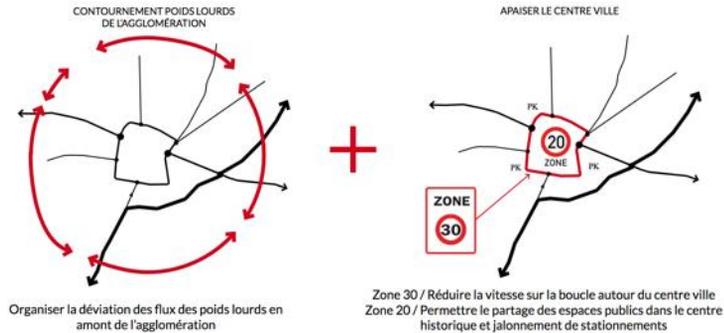


Extrait de l'étude d'aménagement du port de Blain - documents de travail - TICA / MAP -

- enfin, **une stratégie d'aménagement du centre-ville associée à un plan d'actions opérationnel** a été engagée en 2017 à partir d'une étude urbaine conduite par le groupement MAGNUM et ARTELIA.

La stratégie d'aménagement engagée sur le centre-ville s'organise selon 3 grands axes :

1/ **moderniser le centre-ville et ses espaces publics**, par des aménagements urbains ciblés, en privilégiant les espaces verts et les liaisons douces, en apaisant et en organisant les flux de circulation et le stationnement.



2/ **Soutenir et accompagner le développement des commerces** et du marché bihebdomadaire.

L'offre commerciale actuelle du centre-ville est composée de :

- 104 locaux en rez-de-rue dont 80 % sont des commerces ou des services : en 2017, 83 commerces et services étaient en activité
- un commerce alimentaire généraliste sous enseigne Lidl, allée des Tilleuls, à 100 m seulement de l'église, dont le parking de 125 places est fréquemment utilisé comme parking principal des usagers motorisés du centre-ville.
- un commerce alimentaire généraliste de produits Bio sous enseigne Biocoop plus excentré, à l'entrée du centre-ville, le long de la RD 164.
- une offre de marché bihebdomadaire



Extrait de l'étude d'aménagement du centre-ville de Blain – diagnostic commercial - Magnum/Artelia

L'offre y est ainsi relativement diversifiée mais des axes et pistes d'amélioration ont été identifiés au travers du diagnostic commercial réalisé en 2017.

Plusieurs enjeux ont été identifiés en matière de commerce :

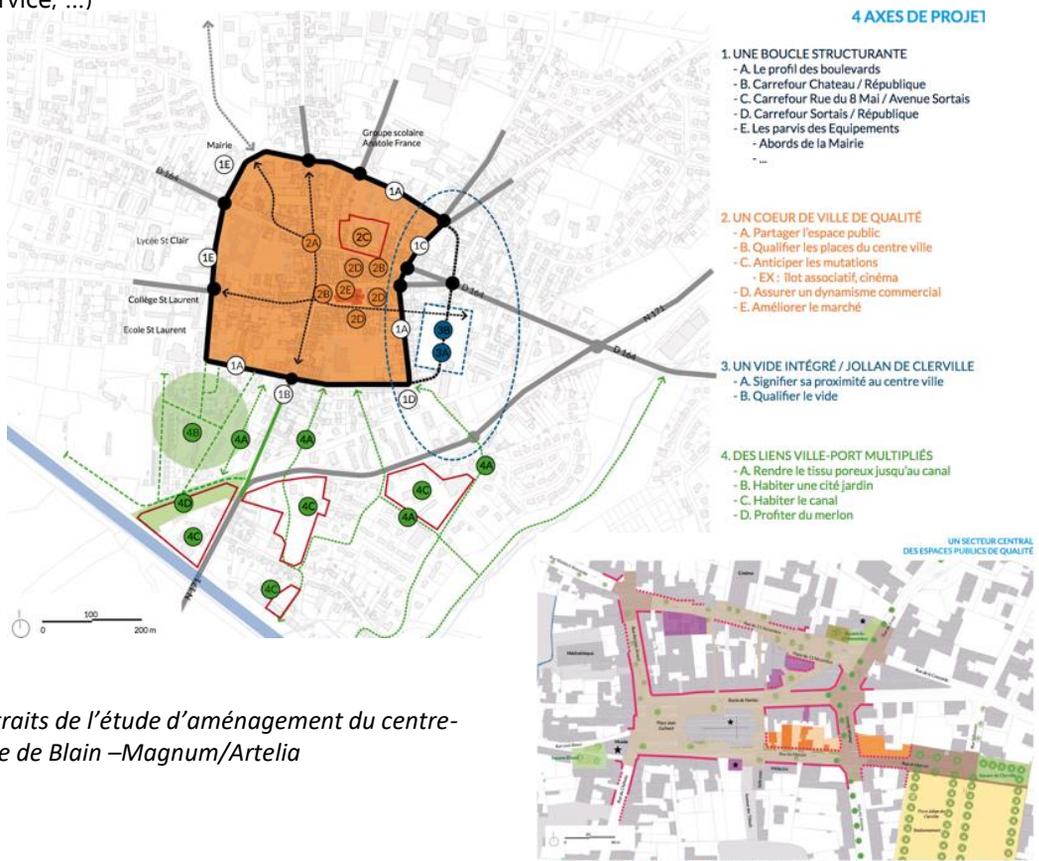
- Travailler sur l'identité et la spécificité du centre ville pour développer l'envie de fréquenter le cœur de ville et attirer les jeunes couples et les familles
- Développer/Moderniser l'outil commercial et le rendre lisible et accessible
- Rechercher la mixité des fonctions : commerces, équipements, voies douces, espaces de rencontre...
- Créer les conditions optimales pour accueillir les nouveaux arrivants et favoriser la densité

**3/ Donner de la cohérence à son développement urbain** en valorisant et s'appuyant sur les points d'attractivité et opportunités foncières existantes :

- **les figures paysagères** en cœur de ville ou à proximité directe (parc de l'hôtel de ville, vallée du Courgeon, berges du canal...)
- **le tissu bâti historique dense et globalement qualitatif** fabricant des fronts de rue rythmés
- **les bâtiments ou secteurs à valeur historique et patrimoniale** (Musée de Blain, la Cour Mortier, petit patrimoine de la rue du château, petit patrimoine du secteur du port...)



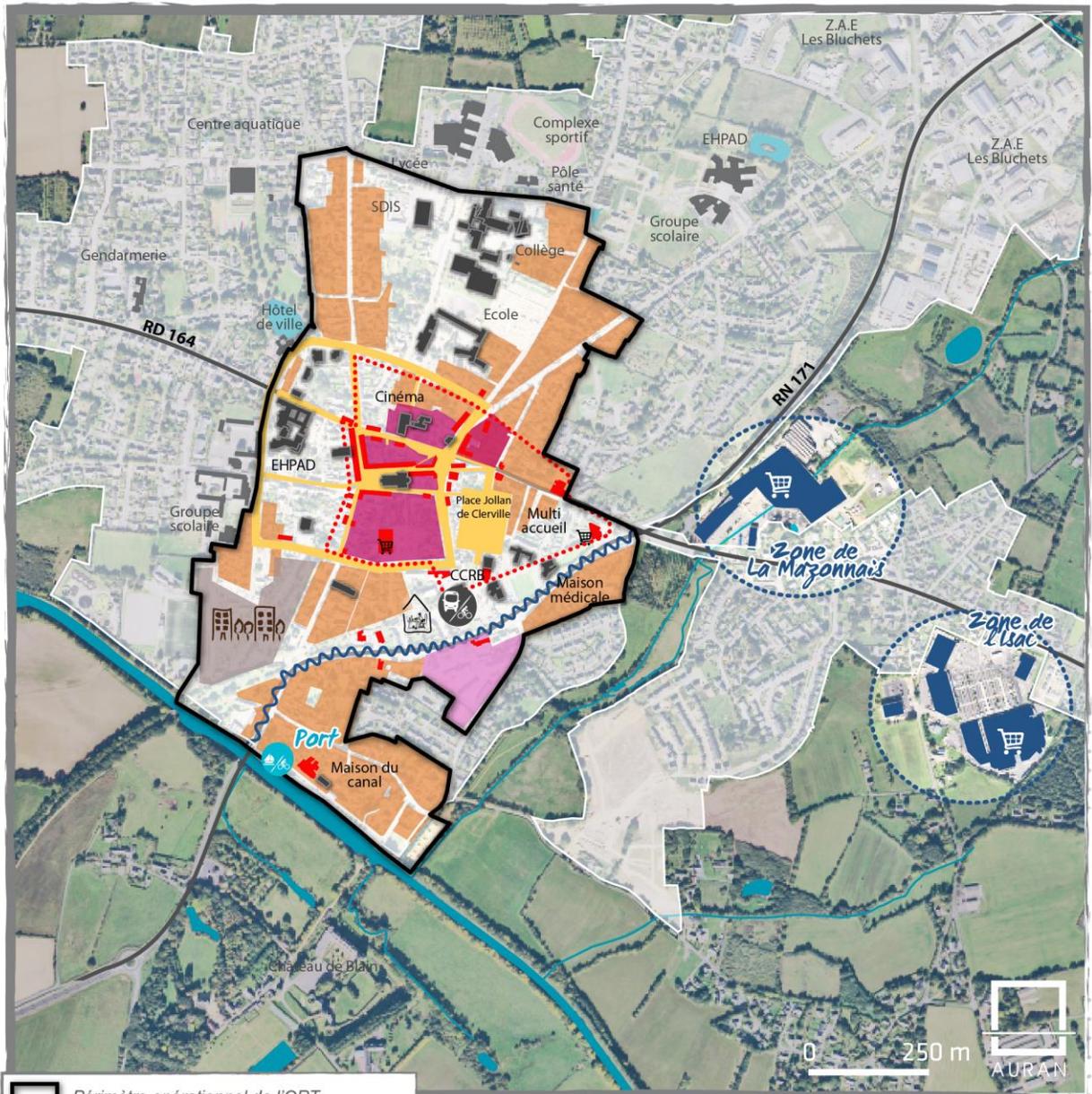
- **la proximité du canal** et du château
- **la place Joallan de Clerville** : « vide » important non constructible en plein cœur de ville
- **plusieurs grands fonciers stratégiques** (gisements nus ou espaces sous-optimisés) : ancienne scierie Richomme en partie à l'état de friche, îlot du Lidl situé en plein de cœur de ville, îlot de l'office de tourisme, îlot de l'ancienne école/pôle cinéma, îlot du garage/station service, ...)



Extraits de l'étude d'aménagement du centre-ville de Blain –Magnum/Artelia

# Cœur de bourg de BLAIN

## Enjeux territorialisés



-  Périimètre opérationnel de l'ORT
-  Enveloppe urbaine du bourg
-  Commerces existants
-  Équipements
-  Hydrographie



Tissus résidentiels les plus anciens (tissus de centre-ville avec majorité de « maisons de ville » et pavillons datant d'avant 1970) nécessitant un diagnostic préalable pour un accompagnement à la rénovation



Site en friche «Richomme» nécessitant un encadrement et une maîtrise pour y développer majoritairement une nouvelle offre de logements attractive et diversifiée



Ilots mutables et/ou sites fonciers stratégiques (Lidl) nécessitant des études pré-opérationnelles pour renforcer l'offre de logements et l'armature commerciale



Secteur d'habitat social du Pré Saint-Laurent nécessitant une opération de rénovation pour améliorer la qualité des logements, renforcer son inclusion dans le centre-ville et redonner une attractivité au quartier



Habitat



Périmètre marchand du centre-ville nécessitant un développement et une modernisation de l'appareil commercial ainsi qu'un soutien à l'animation



Pôles commerciaux périphériques dont le développement est à contenir dans une logique de complémentarité avec l'offre du coeur de ville



De part et d'autre de la RN 171, limiter le développement de moyennes et grandes surfaces commerciales (encadrement réglementaire à mettre en oeuvre en complémentarité de l'ORT)



Commerces  
Équipements  
Activités



Développement de locaux tertiaires dans le centre-ville (localisation et dimensionnement à étudier)



Port de Blain à réaménager comme porte d'entrée touristique du centre-ville, en lien avec la valorisation du canal (maison du canal, offre de loisirs, restauration...)



Limiter les nuisances liées aux infrastructures routières et réduire les ruptures qu'elles entraînent dans la ville : organiser la déviation des flux des poids lourds, apaiser les déplacements en réduisant la vitesse et en aménageant des espaces publics qualitatifs pour les piétons



Cadre de vie  
Espaces publics  
Patrimoine



Etudier la possibilité de développer une interface multimodale entre le réseau routier régional et les autres modes de transport du territoire (localisation à préciser)



Voie Verte intercommunale dont les aménagements et signalétiques sont à améliorer dans le centre-ville de Blain



Mobilités

## Bouvron - 3 115 habitants (RP INSEE 2017)

Le centre-bourg de Bouvron avait la particularité jusqu'à très récemment d'être traversé par la RN 171. Impacté par des flux routiers majeurs (entre 8 000 et 12 000 véhicules/jour), il était alors concerné par d'importantes nuisances, ce qui a contribué en partie à la situation actuelle dans laquelle se trouve la centralité.

- **Comme pour les autres communes de la CCRB, la croissance démographique communale a été ralentie** sur la période 2012-2017
- Les espaces publics et **équipements ont été déconnectés par des frontières routières** avec une faible place dédiée aux piétons.
- **Les espaces publics et les façades architecturales du centre ont été peu mis en valeur** (place Abbé Corbillé et Ilot Datin notamment) avec une **omniprésence de la voiture (voirie, stationnements...)**.



- **Des poches d'habitat ancien dégradées sont présentes le long de l'ancien tracé de la RD 171** et en particulier des maisons de ville anciennes dont le confort n'est plus adapté aux modes de vie actuels. En 2015, le parc potentiellement indigne de la commune était estimé à 64 logements, dont une partie est située sur le centre-bourg. *En 2018, 32 logements vacants et 3 logements «au confort médiocre» étaient recensés dans le périmètre ORT (source : fichiers fonciers)*
- **Les logements du centre-bourg sont faiblement attractif** car la réhabilitation ou le maintien en état des ensembles bâtis du centre-bourg a été quasiment inexistante de la part de l'initiative privée.



Le centre-bourg de Bouvron possède néanmoins **plusieurs atouts à valoriser** :

- **Des équipements communaux récents ou rénovés** (salles associatives rénovées dans la Minoterie, groupe scolaire, une médiathèque/Tiers-lieu, une nouvelle salle de coworking, une micro-crèche...)
- **Une offre commerciale existante assez diversifiée avec des commerces spécifiques de rayonnement intercommunal** : « Délices du fou du Roy », « Marché paysan » vendant des produits en direct des agriculteurs locaux
- **La présence de la laiterie Président en cœur de bourg** qui génère un flux de salariés importants, potentiellement usagers des services et commerces du centre
- Présence importante dans le bourg d'un **patrimoine vernaculaire** (ancienne minoterie, murs d'alignement, maisons de bourg traditionnelles, granges,...)
- **Des espaces naturels et ruraux en contact direct avec le Bourg** (Parc de la Minoterie, Ruisseau de la Farinelais, mare et prairies du groupe scolaire, Poumon vert, arbres remarquables dans le bourg )
- Passage au nord du bourg de la **voie verte intercommunale** dont les connexions avec le centre-bourg sont encore à travailler



Fort de ces constats et en anticipation de la réalisation de la déviation de la RN 171 qui a ouvert en 2020, la municipalité de Bouvron s'est engagée dès 2011 dans une stratégie urbaine de reconquête du centre qui a donné lieu à la réalisation d'un **plan-guide d'aménagement approuvé par la commune le 27 avril 2017**.

Y sont notamment prévus (cf. plan page suivante) :

- Un espace central ouvert (01) pouvant accueillir la programmation d'une halle, d'un marché et d'évènements festifs. Il est bordé au sud par un nouvel îlot urbain (l'îlot Datin) et une voirie apaisée
- La création d'un espace planté de qualité (02), qui rappelle l'espace de la Minoterie, développant une ambiance spécifique de sous-bois et accueillant du mobilier pour créer un espace convivial
- Un nouvel espace dédié au stationnement reconfiguré (04), prévu pour 10 places, bordé des murets en pierres.
- L'aménagement d'un nouveau parvis à l'église (05)
- L'aménagement de la venelle sud de l'église (06) : piétonne et accès résidents uniquement.
- L'aménagement de la rive nord de la place de l'Abbé Corbillé (07) : aménagements des seuils des commerces, des sols, réorganisation des places de stationnement, plantations pour agréments cette rive.
- Création d'un nouveau maillon viaire en sens unique vers le sud de la place (08) : traitement de la frange sud par la requalification de la limite de la propriété située au Sud de cette ruelle. L'ancien axe de la route nationale sera supprimé : liaison piétonne, riverains et livraisons uniquement et accès régulé par bornes amovibles.
- La réalisation d'un nouvel îlot urbain (09) comprenant du logement et des commerces en rez-de-chaussée (Ilot Datin)



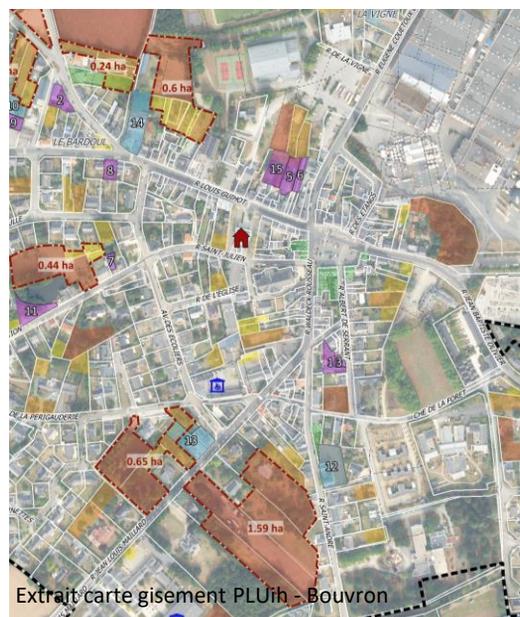
Schéma d'aménagement du centre-bourg de Bouvron – source : TICA

Afin de concrétiser ces intentions, la municipalité de Bouvron, avec le concours de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique, s'est engagée dans une **démarche d'acquisition foncière** concernant une majorité des bâtiments et rez-de-chaussée commerciaux autour de la Place centrale de l'Abbé Corbillé.

Cette stratégie de maîtrise foncière doit permettre la mise en œuvre plus rapide du schéma d'aménagement ainsi qu'une intervention sur la programmation résidentielle et commerciale attendue dans le centre. L'îlot Datin, qui comportait des logements vétustes et des rez-de-chaussée commerciaux vides, a été complètement acquis par la commune. Grâce à un partenariat avec un acteur de la promotion immobilière privée, un projet de démolition/restructuration totale de l'îlot, comprenant le transfert de la supérette de Bouvron en rez-de-chaussée, devrait par conséquent pouvoir voir le jour dans les prochaines années.

**D'autres opérations immobilières ont été réalisées récemment ou sont en cours à proximité du centre-bourg pour renforcer l'offre de logements dans le centre et redynamiser sa population** (le projet communal d'éco-quartier Les Landes de Bardoul réalisé en extension du bourg, l'opération de logements sociaux Courtil Saint-Mathurin, le village retraite, les logements Hôtel Louis Guihot...)

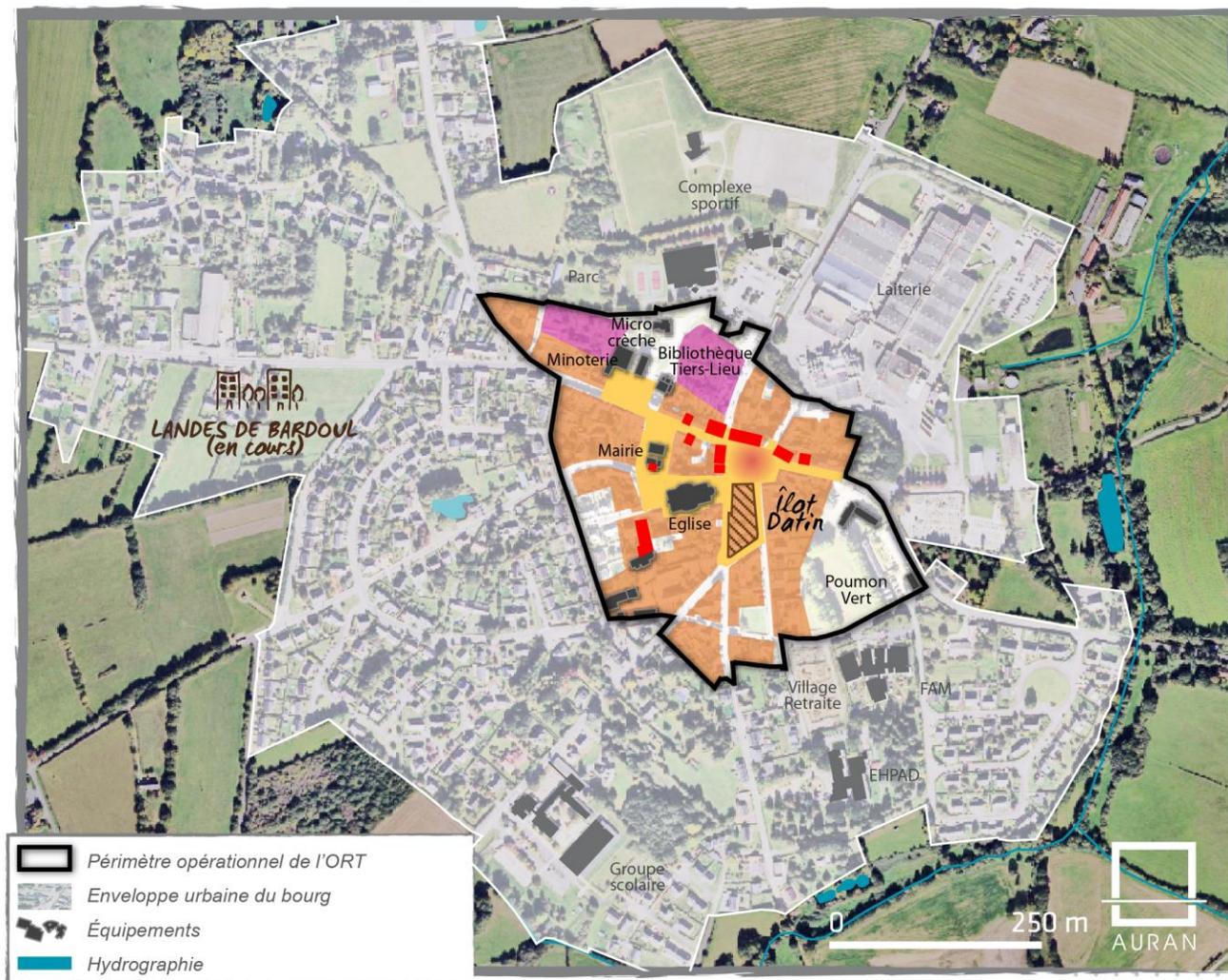
**Des capacités d'optimisation et de densification importantes ont par ailleurs été identifiées à proximité du cœur de Bourg, notamment derrière la Minoterie.** Il s'agit de fonds de jardins ou parties nues de l'espace de loisirs communal. Des études urbaines conduites par la commune sur ces secteurs ont permis d'identifier des capacités de construction non négligeables en renouvellement urbain et à proximité directe des équipements et commerces du centre.



Extrait carte gisement PLUih - Bouvron

# Cœur de bourg de BOUVRON

## Enjeux territorialisés



-  Tissus résidentiels à dominante de «maisons de ville» et pavillons datant d'avant 1970 nécessitant un diagnostic en vue d'une amélioration de l'habitat de cœur de bourg
-  Fonds de jardins et terrains nus présentant des capacités d'optimisation et de densification foncière
-  Ilot Datin : îlot bâti fortement dégradé dont le projet de démolition/reconstruction doit permettre de produire une offre de logements diversifiée et plus dense en cœur de Bourg
-  Commerces et services de proximité existants pouvant nécessiter soutien et animation
-  Projet d'installation d'un petit supermarché dans le nouvel îlot Datin
-  Place de L'Abbé Corbillé : espace public central du coeur de bourg à requalifier comme espace fédérateur de la centralité
-  Espace public à requalifier pour redonner une place au piéton et connecter l'ensemble des équipements publics du centre (associer l'espace de la Minoterie (dédié à la vie citoyenne et associative) à la place de l'Abbé Corbillé)

 *Habitat*

 *Commerces*

 *Equipements*

*Activités*

*Cadre de vie*

*Espaces publics*

*Patrimoine*

## La Chevallerais – 1 549 habitants (RP INSEE 2017)

La Chevallerais est une commune relativement attractive qui a connu dans les années 2000-2010 une dynamique importante de construction de logements individuels.

Située à proximité de la RN 137, **elle continue d'être attractive**, en particulier pour les ménages travaillant sur la Métropole, et connaît à la fois un attrait de la part d'investisseurs immobiliers privés (programme locatif de 10 logements en cours de construction rue du pont par exemple) mais également de la part de propriétaires qui s'engagent spontanément dans la réhabilitation de maisons de ville traditionnelles en cœur de bourg. Les prix de l'immobilier et du foncier sont de fait les plus élevés observés à l'échelle de l'intercommunalité.

Constituée d'un tissu bâti relativement lâche et peu dense, la commune a également la particularité de posséder **d'importants gisements fonciers et des capacités de densification importantes** au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Le bourg s'est développé de façon concentrique, limitant l'urbanisation diffuse le long des voies. C'est pourquoi, **la municipalité souhaite aujourd'hui que son développement résidentiel futur se réalise en très grande partie au sein de son enveloppe urbaine** de façon encadrée.



Secteur de la Close

**Le site de La Close**, situé en plein centre-bourg et représentant une surface totale d'environ 3,5 ha, représente la plus grande opportunité foncière pour le renouvellement urbain du bourg. Constitué en partie de terrains privés, l'enjeu d'y voir se développer une opération à dominante résidentielle qui corresponde aux besoins et aux attentes de la collectivité en matière de qualité urbaine, de densité et de programmation est fort. **L'encadrement et la maîtrise du développement de ce secteur sont par conséquent stratégique pour contribuer à la revitalisation du bourg.**

La municipalité souhaite également que sa future urbanisation puisse valoriser son cadre paysager puisque le bourg, dont le site de La Close, bénéficie d'une **importante présence végétale** (haies bocagères et arbres de grand développement).

Par ailleurs, **le centre est constitué d'un tissu ancien datant d'avant 1970 pour la majorité en bon état**. Seuls 20 logements potentiellement indignes étaient recensés en 2015 à l'échelle de toute la commune. *En 2018, 11 logements vacants et 8 logements «au confort médiocre » étaient recensés dans le périmètre ORT (source : fichiers fonciers).* Un diagnostic plus approfondi du tissu devra permettre d'affiner l'enjeu d'accompagner ou non par une OPAH le renouvellement de ce tissu bâti.



Pour répondre aux besoins et aux attentes des habitants de plus en plus nombreux, la commune a développé dans le bourg un pôle d'équipements de proximité (groupe scolaire Ecol'eau construit il y a une dizaine d'années, club house récemment rénové, salle des associations, halte nautique le long du canal...). Pour autant, son patrimoine public vieillit et il est coûteux pour la collectivité. C'est pourquoi, **la municipalité projette d'engager une réflexion sur l'optimisation et de le développement de ces équipements**, en lien avec ses projections démographiques.

La production d'une offre de logements qui se régularise dans le temps est un enjeu particulièrement important pour cette commune. Il est ainsi observé une diminution très marquée des naissances laissant présager à court et moyen terme des diminution d'effectifs scolaires, si elle n'est pas compensée par l'arrivée de nouvelles populations.

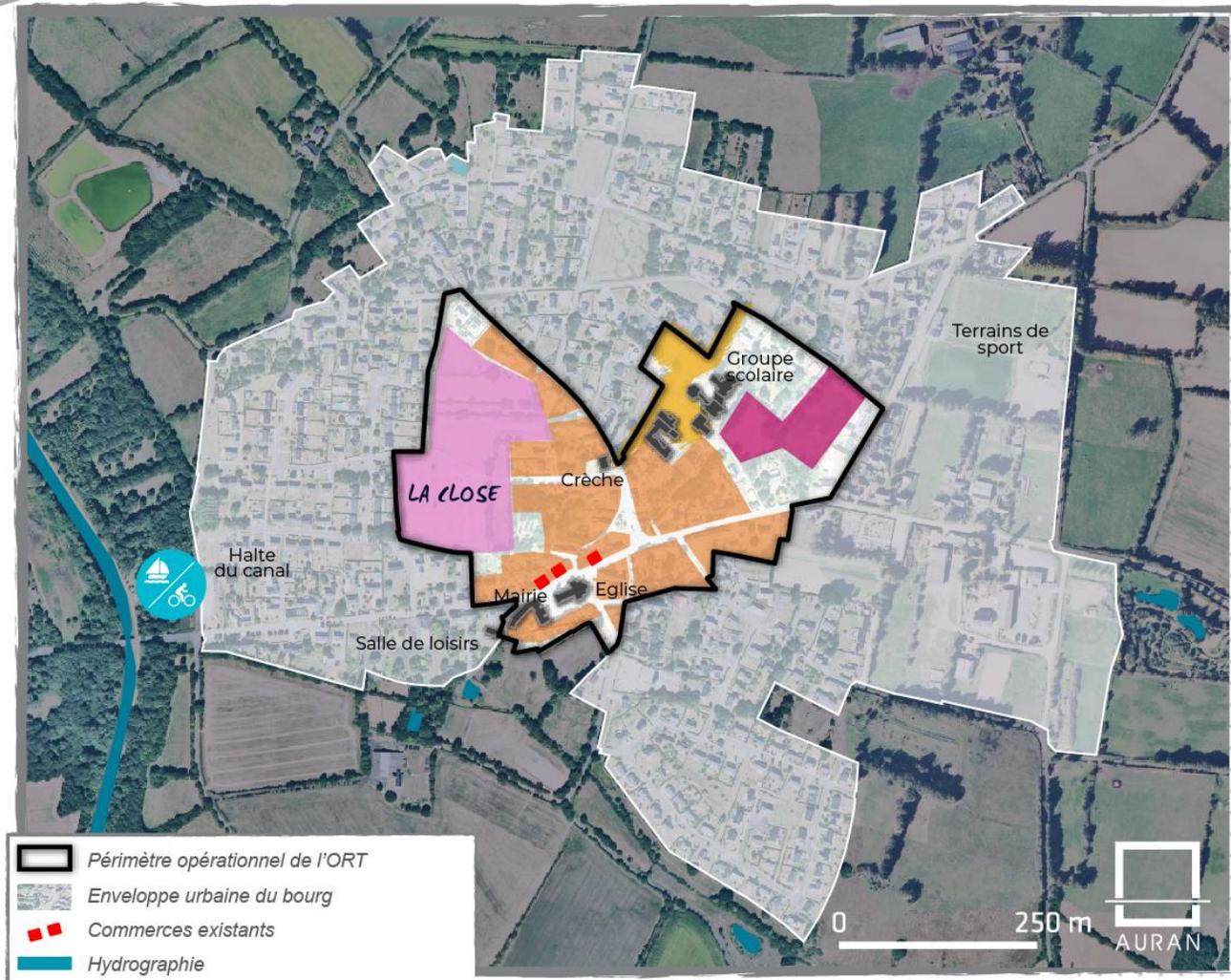
La commune est par ailleurs particulièrement concernée par l'enjeu de maintenir et développer des commerces et services de proximité qui puissent répondre à l'apport de nouvelles populations à venir. **Seuls trois commerces sédentaires sont présents actuellement dans la rue principale du centre-bourg** (boulangerie, coiffeur, bar/tabac/presse), ainsi qu'un **local associatif de ventes directes de produits fermiers**. **L'absence d'un médecin généraliste** sur la commune est un autre frein.

Certains locaux ou logements en rez-de-chaussée de maisons de ville pourraient permettre d'accueillir une nouvelle offre, de même que l'opération qui sera développée sur le site de La Close pourra éventuellement accueillir une mixité de fonctions.

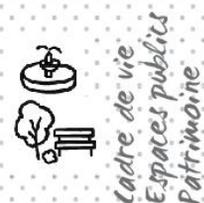


# Cœur de bourg LA CHEVALLERAI

## Enjeux territorialisés



-  Tissus résidentiels à dominante de «maisons de ville» et pavillons datant d'avant 1970 nécessitant un diagnostic en vue d'une amélioration de l'habitat de cœur de bourg
-  Site foncier stratégique de La Close à mobiliser en priorité pour diversifier l'offre de logements et d'équipements, en fonction d'une stratégie d'aménagement d'ensemble cohérente
-  Gisements fonciers complémentaires à mobiliser pour produire du logements à proximité du cœur de bourg et améliorer les liaisons douces
-  Commerces et services de proximité existants pouvant nécessiter soutien et animation
-  Equipements communaux sur lesquels engager une réflexion globale pour développer des services de qualité aux habitants
-  Secteur du canal destiné à l'accueil d'activités touristiques légères en lien avec le cœur de bourg
-  Espace public aux abords du groupe scolaire Ecol'eau à réaménager en lien avec la stratégie de stationnement et le réseau pour modes doux mis en oeuvre à l'échelle du bourg



# Le Gâvre - 1 796 habitants (RP INSEE 2017)

Le bourg du Gâvre est fortement contraint dans son développement puisqu'il est entouré au Sud et à l'Ouest par la forêt du Gâvre et des zones humides, et à l'Est par la limite administrative de la commune de Vay.

Le centre-bourg s'est structuré autour de ces deux rues principales historiques : la rue de l'Eglise et la Grande rue. **La structuration urbaine du bâti y est particulièrement lisible** compte-tenu de la construction historique de cette commune. On y trouve un patrimoine bâti remarquable avec notamment le bâtiment accueillant le musée Benoist ainsi que la maison à colombages de la Croix-Blanche.

Le tissu bâti ancien composé en grande majorité de maisons de ville comporte cependant **quelques bâtiments dégradés**. 55 logements potentiellement indignes étaient recensés en 2015 à l'échelle de l'ensemble de la commune. *En 2018, environ 13 logements vacants et 11 logements «au confort médiocre» étaient recensés dans le périmètre ORT (source : fichiers fonciers).* Il s'agira d'affiner cette donnée à l'échelle du centre-bourg pour analyser les enjeux territorialisés de rénovation.

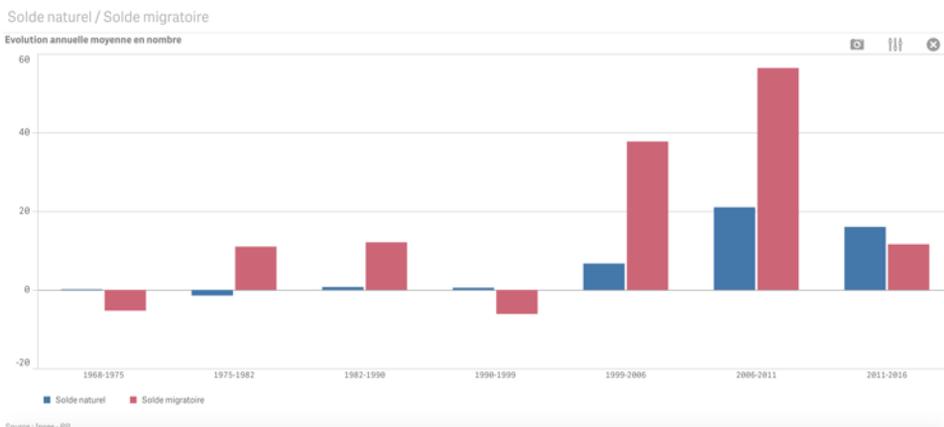


La « Croix-Blanche »



Rue de l'Eglise

Bien que plus éloigné des grands axes structurants du territoire que les autres communes, Le Gâvre bénéficie d'une situation qui attire de nouveaux ménages. Outre le développement des hameaux par l'intermédiaire de « dents creuses », **la commune a récemment connu plusieurs opérations résidentielles en son cœur de bourg**. L'opération de rénovation de l'ancien presbytère conduite avec l'opérateur Soliha a permis d'une part de créer une offre de logements locatifs sociaux spécifiquement adaptés aux personnes âgées. D'autre part, la réalisation de deux opérations d'aménagement privées à proximité du centre (sur le site de l'ancienne Villa Maria et rue du Pré Bizeul) témoigne d'un attrait pour cette commune dont le cadre naturel et paysager qualitatif est un atout. L'installation récente d'un cabinet paramédical dans les locaux de l'ancien SDIS confirme cette dynamique.



Aujourd'hui, le bourg possède encore **quelques gisements fonciers nus ainsi que des secteurs mutables à plus ou moins long terme qu'il s'agit de mobiliser prioritairement** pour poursuivre et favoriser le développement du centre. La présence d'une entreprise artisanale en fin d'activité (de part et d'autre de la rue de Conquereuil) sur plusieurs grandes parcelles représente, entre autres, l'un de ces sites mutables stratégiques. L'enjeu d'encadrer la programmation et le renouvellement urbain de ce site est important pour la commune.



*Tissus mutables du centre-bourg*

Le centre concentre la majorité des équipements de la commune. **Un pôle socio-culturel regroupant bibliothèque et micro-crèche a été structuré autour de la place du Muguet**, espace public entièrement rénovée en 2018. Des liaisons douces restent encore à aménager entre les différents équipements, en particulier pour permettre aux enfants de se déplacer en toute sécurité entre les écoles, le restaurant scolaire et la bibliothèque.

D'une façon générale, **l'espace public du bourg laisse une place importante à la voiture** et les entrées de ville, notamment celle en venant de Blain, sont relativement dangereuses (vitesse, traversée de la voie verte, proximité de la zone de loisirs...).

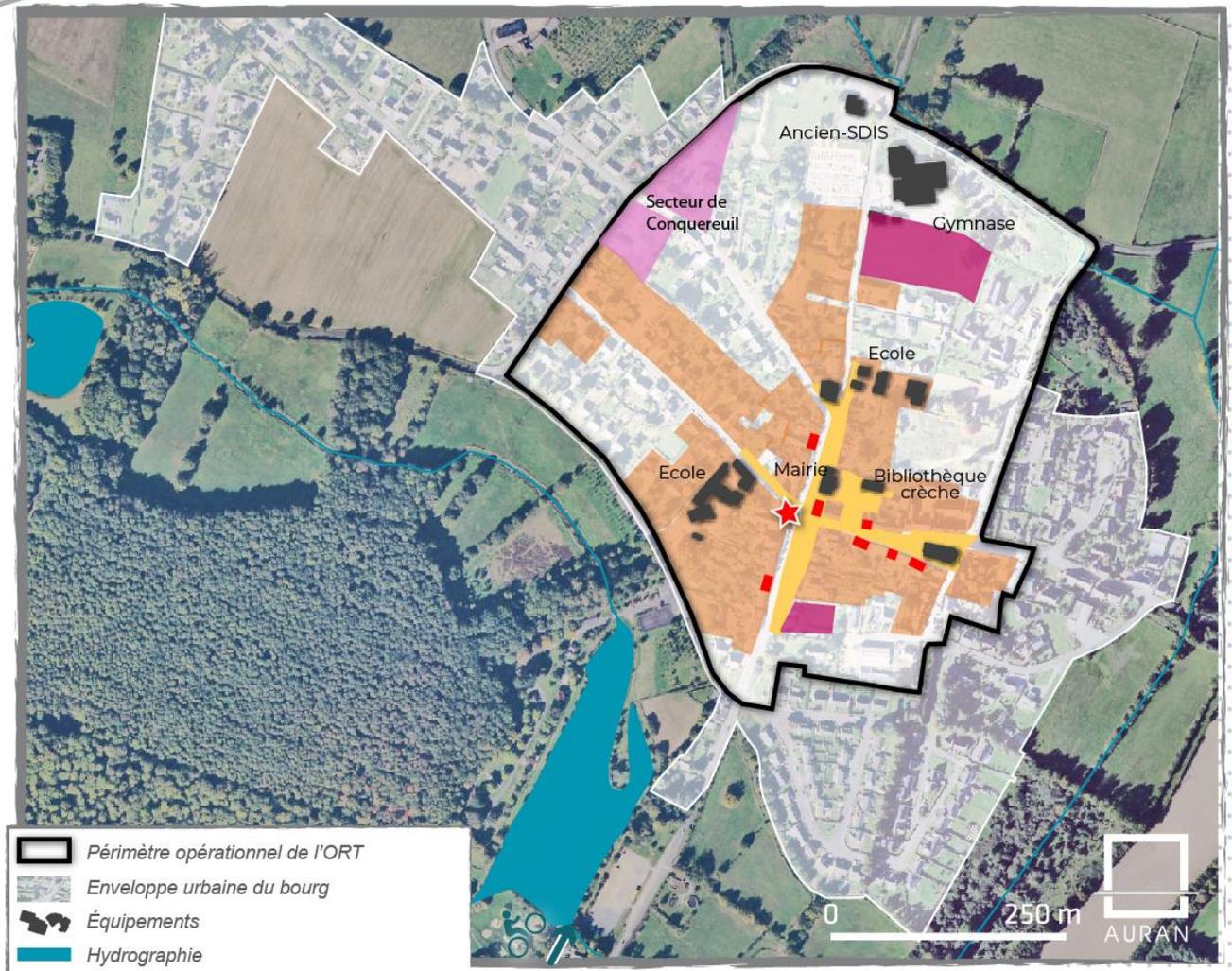
La municipalité souhaite par conséquent poursuivre le réaménagement de ces espaces publics en s'inscrivant dans une démarche globale d'aménagement. **L'élaboration d'un schéma urbain d'ensemble** devra permettre de guider cette requalification et de l'inscrire dans une réflexion d'ensemble sur le bâti et les fonctions urbaines du centre.



Concernant l'offre commerciale de la commune, celle-ci est concentrée le long des deux rues principales du centre. Une petite dizaine de commerces de proximité permet ainsi d'offrir une offre de services et de biens de première nécessité aux habitants. **La situation économique de certains de ces commerces est fragile** et pourrait éventuellement nécessiter un accompagnement voire une intervention publique.

# Cœur de bourg LE GÂVRE

## Enjeux territorialisés



- Tissus résidentiels à dominante de «maisons de ville» et pavillons datant d'avant 1970 nécessitant un diagnostic en vue d'une amélioration de l'habitat de cœur de bourg
- Site d'activité économique en fin de fonctionnement dont la libération du site doit être anticipée et maîtrisée pour renforcer l'offre de logements en cœur de bourg
- Sites fonciers stratégiques communaux pouvant permettre de renforcer l'offre d'équipements et de logements
- Commerces et services de proximité existants nécessitant soutien et animation
- Bâtiment patrimonial de «La Croix-Blanche» accueillant une activité d'auberge-restaurant à valoriser et à maintenir
- Espaces publics dont la requalification est à poursuivre pour valoriser les deux rues historiques du cœur de bourg et sécuriser les déplacements piétons entre les écoles, la mairie, la bibliothèque et le restaurant scolaire.



Habitat



Commerces  
Équipements  
Activités



Cadre de vie  
Espaces publics  
Patrimoine

# LA STRATEGIE ET LE PLAN D' ACTIONS

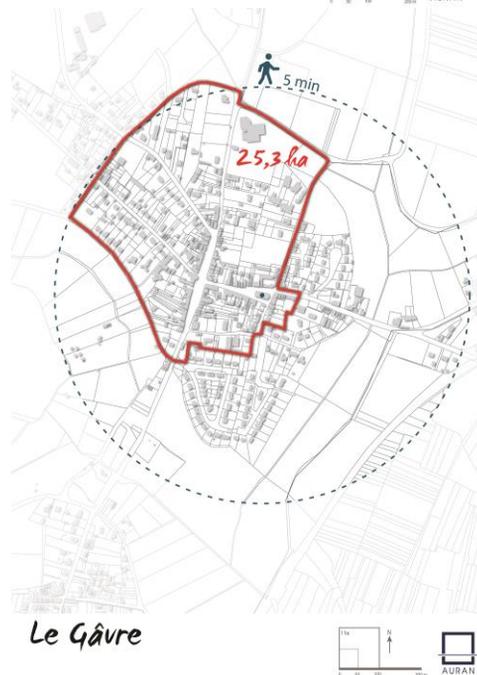
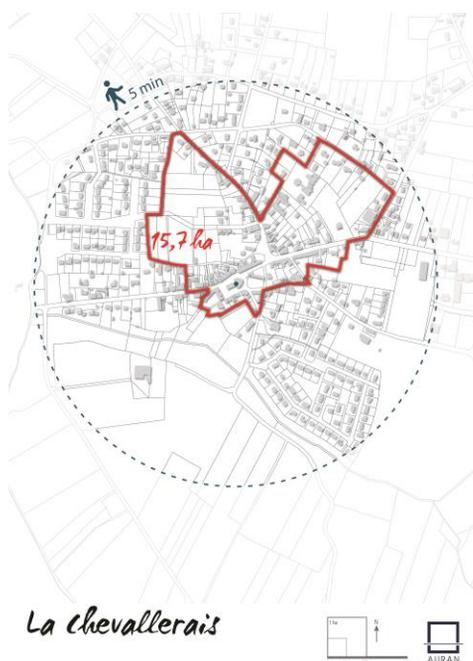
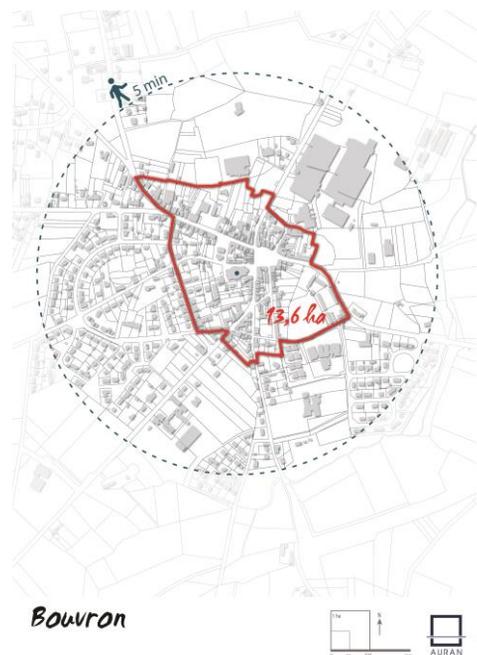
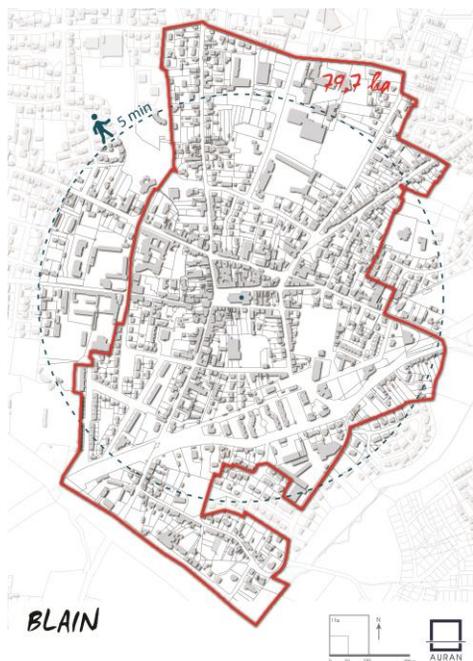


## Article 8 : Les périmètres d'intervention de l'ORT

Compte-tenu des enjeux communs et partagés entre les quatre communes, notamment en matière :

- de répartition équilibrée de la production de logements entre la ville-centre et les autres communes (sur la base du PLUi-H),
- de recentrage de cette production de logement au sein de toutes les enveloppes urbaines,
- de maintien d'une offre de services et de commerces de proximité répondant aux besoins des habitants,
- d'amélioration du cadre de vie des centralités,
- de développement des mobilités alternatives à la voiture pour les déplacements de courtes distances

il est proposé d'identifier **des secteurs opérationnels d'intervention sur les bourgs des quatre communes** composant l'intercommunalité. La volonté politique est bien celle de répartir et optimiser le développement du territoire autour d'un pôle structurant dynamique (Blain) mais en lien avec des communes tout aussi dynamiques.



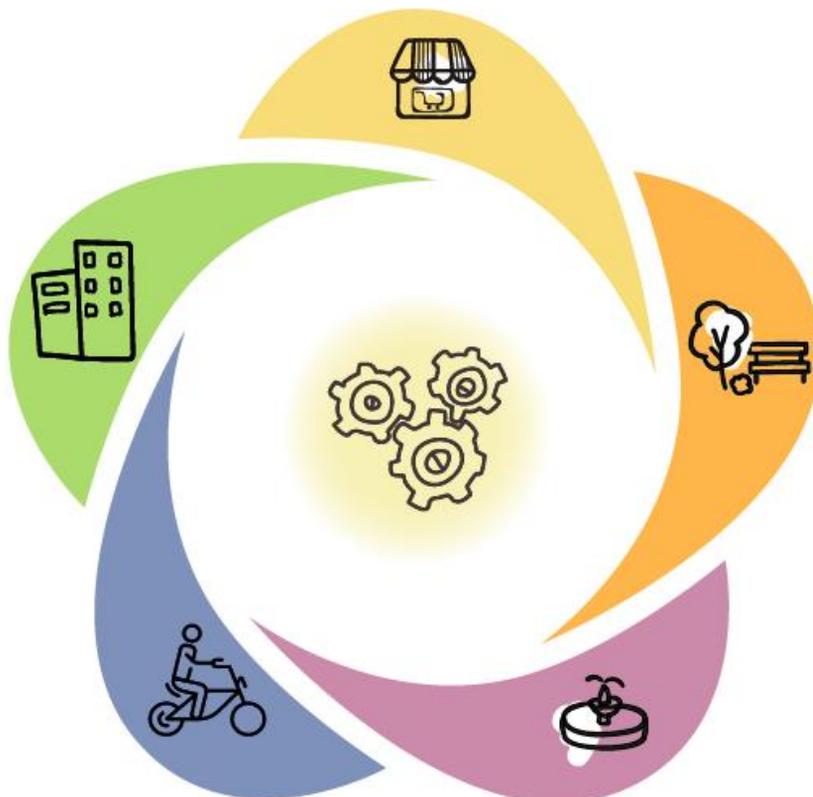
## Article 9 : Les axes de la stratégie intercommunale

La présente convention d'Opération de Revitalisation de Territoire décline en actions la stratégie globale engagée par l'intercommunalité et ses communes membres, avec le soutien de ses partenaires.

Les actions qui seront développées et mises en œuvre s'inscrivent dans le cadre de politiques publiques déclinées sur le territoire en matière de :

1. **Logement et habitat** : « Développer une offre d'habitat diversifiée au sein des centralités, en misant sur la qualité de vie et en recentrant les développements pour un territoire des courtes distances »
2. **Commerces, Equipements et Activités** : « Favoriser l'offre commerciale dans les centralités et déployer une stratégie d'accueil économique et de maintien d'une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants du bassin de vie »
3. **Cadre de vie et espaces publics** : « Valoriser les qualités du cadre de vie tout en requalifiant les espaces publics »
4. **Patrimoine** : « Conforter l'identité du territoire en protégeant et mettant en valeur le patrimoine bâti »
5. **Mobilités** : « Améliorer l'accessibilité du territoire et favoriser les mobilités douces »

De façon transversale, la volonté politique est également de pouvoir mettre en œuvre au sein de chaque action une **dimension énergétique et environnementale** qui permette de contribuer à l'effort collectif en faveur de l'atténuation du changement climatique. **L'animation de la démarche ORT** et **l'association des habitants** du territoire dans la démarche de revitalisation sont également des sujets transversaux qui ont guidé les actions à mettre en œuvre.



## Article 10 : Fiches-actions détaillées

Les actions sont organisées selon les axes thématiques de la stratégie d'ORT : axe Transversal, Habitat, Commerces/Equipements/activités, Cadre de vie, Patrimoine, Mobilités

Il est précisé pour chaque action, la logique visée pour le déploiement de l'ORT :

### 1. L'amélioration en continue des dispositifs de politiques publiques existants

Sur ces sujets, l'intercommunalité et les communes se sont organisées pour structurer leurs politiques publiques de façon à répondre collectivement aux enjeux. Certaines actions visent à renforcer les dispositifs existants, à les adapter aux problématiques plus spécifiques de la revitalisation des bourgs. Il s'agit de proposer une amélioration en continue en les inscrivant dans un processus itératif qui fasse notamment appel aux partenaires et aux expertises développées par d'autres acteurs.

### 2. L'approfondissement des connaissances nécessaires et préalables à l'amélioration des dispositifs ou à la mise en œuvre de futurs projets

La mise en œuvre d'actions opérationnelles passera préalablement par des études et l'approfondissement de connaissances. Ce volet comprend ainsi toutes les études et analyses qui sont en cours ou devront prochainement être engagées pour permettre une juste mise en œuvre des projets. Ces études contribueront notamment à préciser les besoins programmatiques des centralités pour favoriser une mixité fonctionnelle.

### 3. La mise en œuvre d'actions opérationnelles

En complément des études et actions déjà engagées à l'échelle intercommunale, l'ORT doit permettre de faire évoluer les centralités identifiées de façon assez rapide, avec des actions soutenues et engagées dès 2020. Dans certains cas, les communes et l'intercommunalité sont déjà prêtes à engager directement ces actions concrètes. Celles-ci s'inscrivent dans la dynamique de revitalisation engagée depuis déjà plusieurs années et font suite la plupart du temps à des études réalisées préalablement. Dans d'autres cas, la mise en œuvre opérationnelle nécessite au préalable des études de faisabilité qui visent à faciliter l'intervention d'investisseurs publics et privés aux côtés des collectivités.

Chaque fiche comporte également un symbole permettant de lire le territoire d'intervention de l'action :

- soit les quatre centralités de l'intercommunalité



- soit seulement sur le périmètre d'intervention d'une commune



Le degré de maturité des actions est également précisé :

#### Actions dont les réflexions sont encore à approfondir avant d'être engagées



#### Actions prêtes à être engagées dont les objectifs et étapes sont déjà définis



#### Actions en cours ou à engager très prochainement



## Suivi et animation de l'ORT et de la politique de l'habitat



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

La signature d'une convention d'ORT est une opportunité pour le territoire de la Région de Blain de mettre en œuvre par des actions concrètes et opérationnelles les volets de son projet de territoire qui concernent la dynamisation et la revitalisation des bourgs.

Les communes qui ont conclu une convention d'ORT sont par ailleurs éligibles à des outils fiscaux et juridiques et en particulier le nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif dans la rénovation des logements.

Par l'intermédiaire d'une personne dédiée, la communauté de communes souhaite se donner les moyens de mettre en œuvre les actions ciblées et d'animer l'ensemble de la politique foncière et de l'habitat du territoire, en particulier la démarche d'ORT puis à moyen terme celle d'OPAH.

### OBJECTIFS

- Disposer d'une personne dédiée pour assurer le suivi des actions à mettre en œuvre dans le cadre de l'ORT (notamment mise en œuvre de l'OPAH-RU)
- Assurer le suivi et l'animation de la politique publique de l'habitat de l'intercommunalité, en lien avec la mise en œuvre d'une stratégie foncière partagée
- Accroître les échanges intercommunaux et le développement de collaboration avec les acteurs locaux de l'habitat
- Promouvoir les outils à disposition pour améliorer la qualité des logements et initier une dynamique large d'optimisation foncière et de requalification de l'offre de logements (PIG précarité énergétique, future OPAH-RU, dispositif De Normandie, accompagnement BIMBY dans le cadre du PLUi-H...)
- Accompagner les porteurs de projets privés dans la mise en œuvre du dispositif De Normandie dans l'ancien afin de dynamiser l'offre en logements locatif de qualité dans les bourgs

### ETAPES

- Création d'un poste dédié à la mise en œuvre de l'ORT dès signature de la convention
- Une fois le PLUi-H approuvé, déploiement des missions pour l'animation et le suivi de la politique de l'habitat
- A moyen terme : évaluation de l'opportunité de mettre en place un « guichet unique », lieu partagé avec les acteurs de l'habitat où les habitants pourront trouver l'intégralité des accompagnements et conseils en matière d'habitat

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Communauté de communes Région de Blain

**Partenaires** : Communes membres, ANAH, Action Logement,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL



▲ Création de poste

### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Financement d'un poste à temps-plein : environ 50 000 euros par an

Subvention possible par l'ANAH à hauteur de 50 % (dans la limite de 80 000 euros) dans le cadre de missions de suivi de l'OPAH

Participation possible de la Banque des Territoires

## Démarche d'association des habitants et usagers



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

La démarche de revitalisation des bourgs de la Région de Blain doit s'accompagner d'une communication et d'une sensibilisation sur les objectifs de la démarche auprès de tous les acteurs et habitants du territoire. Outre la sensibilisation spécifique qui sera menée en matière de dispositifs d'amélioration de l'habitat (cf. action 1), les enjeux de renouvellement urbain et d'aménagement des cœurs de bourgs doivent être partagés avec le plus grand nombre d'habitants.

Les élus souhaitent également renforcer la participation des usagers et commerçants dans les projets de réhabilitation des espaces publics, équipements, logements et commerces. Des démarches participatives adaptées aux différents périmètres d'intervention seront conduites tout au long de la démarche d'ORT.

### OBJECTIFS

- Déployer un programme de communication globale auprès des habitants
- Concerter les habitants
- Sensibiliser, construire et communiquer sur des solutions efficaces et désirables pour revitaliser les cœurs de bourg
- Engager et conforter des démarches participatives innovantes qui amènent les usagers et habitants à faire des propositions leur permettant de prendre part au processus d'aménagement
- Elargir les cibles d'habitants se sentant concernés par la démarche participative

### ETAPES

- Définition d'une stratégie de communication globale « ORT » à partir de cibles identifiées
- Identification des animations participatives propres à chaque projet
- Définition des animations participatives complémentaires et transversales
- Déploiement des moyens définis par la stratégie

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Communauté de communes Région de Blain

**Partenaires** : Communes membres, Conseil de Développement du Pays de Blain, Banque des territoires

### CALENDRIER PREVISIONNEL



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Budget prévisionnel à préciser ultérieurement et à définir en fonction des mises en œuvre

Sollicitation de fonds européens

Moyens humains : création d'un poste dédié à l'ORT (cf. action n°1)

## Diagnostic du parc ancien de logement – Étude pré-opérationnelle OPAH-RU



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

L'ORT peut valoir convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) si elle comporte toutes les dispositions de l'article L 303-1 du Code de la construction et de l'habitat, notamment périmètre, montant des aides, mesures d'accompagnement social, interventions urbaines. Elle vaut OPAH renouvellement urbain si elle intègre l'un des volets suivants :

- volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier,
- volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne
- un volet copropriétés fragiles ou en difficulté

La CCRB souhaite intervenir sur l'habitat des quatre centralités afin d'améliorer la qualité des logements. Pour ce faire, elle doit compléter sa connaissance fine du parc de logements anciens afin de préciser la faisabilité et les modalités opérationnelles de la mise en œuvre d'une ou plusieurs OPAH sur le territoire. La réalisation d'une étude pré-opérationnelle, comportant un diagnostic foncier et immobilier du parc, devra ainsi permettre de faire un choix sur l'opportunité de faire une opération programmée, de décliner le cadre opérationnel de la ou des futures opérations et de préciser les objectifs qualitatifs et quantitatifs du projet.

### OBJECTIFS

- Identifier l'ensemble des problématiques existantes des centralités : approfondir un diagnostic fin du foncier et des logements (sur les volets maîtrise de l'énergie, habitat indigne et dégradé, accessibilité et adaptation)
- Quantifier les besoins de réhabilitation et d'adaptation des logements
- Préciser le(s) périmètre(s) d'intervention de l'éventuelle future OPAH-RU
- Inventorier les actions complémentaires à mettre en place (lien avec l'action 5 – étude de faisabilité sur les îlots mutables, amélioration du PIG...)

### ETAPES

- Préparation d'un cahier des charges de recrutement d'un prestataire pour réaliser l'étude de diagnostic et de faisabilité de l'OPAH-RU
- Lancement et réalisation de l'étude pré-opérationnelle par commune sur les périmètres ORT retenus
- Partage avec les partenaires pour évaluation de l'opportunité de création d'une OPAH et le cas échéant, précision des objectifs et modalités de définition de l'OPAH-RU

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Communauté de communes Région de Blain

**Partenaires potentiels** : Communes membres, DDTM 44, ANAH, Action logement,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021	2022	2023	2024	2025	2026

### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

**Montant estimatif de l'étude pré-opérationnelle** : entre 50 000 et 90 000 euros

**Subvention ANAH pour l'étude** : 50 % du montant de l'étude

**Moyens humains** : cf. fiche action n°1 – création d'un poste dont 50% de son temps minimum sera consacré au suivi de la politique de l'habitat et de l'OPAH

## Etude de programmation et de faisabilité sur le site « Richomme »



### MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

En front de la RN 171, à équidistance entre la place de l'église et le port se trouve un site d'environ 2 hectares. Entièrement privé, ce site est composé de locaux d'activités en vente, anciennement occupés par une menuiserie puis par un magasin de bricolage, ainsi que de quelques cellules commerciales connaissant un fort turn-over. Les façades peu qualitatives des bâtiments représentent aujourd'hui un vrai point noir dans le paysage du centre-ville.

Compte-tenu de l'emplacement stratégique de ce site, de sa superficie et des enjeux de requalification du paysage urbain qu'ils engendrent, les élus souhaitent se faire accompagner pour anticiper sa libération et pouvoir y développer une opération qui réponde aux besoins identifiés pour la commune.

Avant d'engager des études urbaines détaillées sur ce secteur, la commune, en concertation avec les propriétaires du site, doit s'assurer de la faisabilité foncière d'un projet urbain sur ce site et disposer dans un premier temps d'une étude de programmation et de faisabilité permettant notamment d'estimer la valeur foncière des terrains et les modalités d'intervention envisageables. Cette étude devra s'appuyer sur un schéma d'aménagement fondé sur différentes hypothèses programmatiques (logements, commerces, locaux d'activités).

### OBJECTIFS

- Encadrer la requalification d'un site en partie en friche pour améliorer l'image du centre-ville et assurer l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions
- Se servir de l'opportunité que ce secteur représente pour y développer une offre de logements voire d'activités ou d'équipements qui renforce l'attractivité du centre
- Privilégier le développement de la ville sur la ville pour limiter les extensions urbaines

### ETAPES

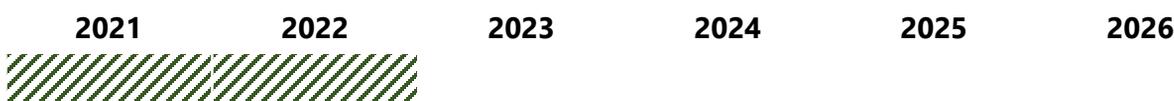
- Engagement d'un dialogue avec les propriétaires des terrains
- Lancement et réalisation d'une étude de programmation et de faisabilité (1 an)
- Le cas échéant, modification du PLU en vigueur pour introduire sur le site « un périmètre d'attente de projet global »
- Le cas échéant, lancement d'une étude de dépollution des sols

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : commune de Blain

**Partenaires** : Communauté de Communes Région de Blain, Conseil Régional des Pays de la Loire, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, AFLA,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

**Montant estimatif de l'étude de programmation et de faisabilité** : environ 30 000 euros HT

**Montant estimatif de l'étude de dépollution des sols** : entre 10 000 et 20 000 euros HT en fonction de la nature des constructions

## Etude de faisabilité sur les îlots mutables du centre-ville de Blain



### MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

La commune de Blain a réalisé en 2017 une étude urbaine sur l'ensemble de son centre-ville. Cette étude a permis d'aboutir à un premier schéma directeur décliné en plan d'actions. L'engagement des premiers travaux sur l'espace public et la sécurisation des flux routiers dans le cadre de l'aménagement d'une boucle viaire structurante est la première étape de revitalisation du cœur de ville. Ces actions doivent s'accompagner dans un second temps d'une mutation des tissus bâtis et d'une production de logements supplémentaires.

A ce jour, plusieurs îlots mutables ont été identifiés dans l'hyper-centre par l'étude urbaine (îlot central, îlot derrière l'église, îlot du garage/station-de-service, îlot du Lidl, îlot du cinéma). Ces îlots sont composés de constructions bâties hétérogènes et d'un parcellaire imbriqué. La collectivité souhaite se faire accompagner aujourd'hui pour identifier plus précisément au sein de ces îlots les mutations nécessaires pour requalifier le centre-ville et les scénarios opérationnels envisageables pour y parvenir. La première étape consistera donc à réaliser le diagnostic foncier et immobilier de ces îlots par l'intermédiaire de l'étude de préfiguration de l'OPAH (cf. action 3). Une fois le diagnostic établi et le dialogue engagé avec les acteurs et propriétaires potentiellement concernés, il s'agira de réaliser une étude de faisabilité sur les parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions. La requalification de ces îlots passera ensuite par des opérations publiques ou privées d'acquisition pour la réalisation d'opérations neuves.

### OBJECTIFS

- Accompagner et accélérer la mutation des îlots les plus dégradés et/ou à optimiser dans le centre-ville
- Renforcer la vitalité résidentielle du centre en développant une nouvelle offre de logements attractive répondant à la fois aux enjeux de densité ainsi qu'aux aspirations des ménages
- Saisir l'opportunité du réaménagement des îlots pour améliorer et renforcer l'offre commerciale du centre-ville
- Rénover et réhabiliter les immeubles qui font l'identité de la ville

### ETAPES

- *Au préalable : réalisation du diagnostic foncier et immobilier du parc ancien de logement (préfiguration OPAH-RU)*
- Engagement d'un dialogue avec les propriétaires et acteurs potentiellement concernés
- Lancement et réalisation d'une étude de faisabilité de projets, en lien avec les acteurs concernés
- Au regard des études, analyse des options opérationnelles envisageables et du rôle de la puissance publique dans l'accompagnement à la mutation des îlots

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : commune de Blain

**Partenaires** : Communauté de communes Région de Blain, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, AFLA, Action Logement,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021

2022

2023

2024

2025

2026



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Montant estimatif de l'étude de faisabilité : environ 25 000 euros HT

## Réalisation d'un plan-guide d'aménagement du bourg du Gâvre



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

La commune du Gâvre s'est engagée depuis plusieurs années dans la requalification de son centre-bourg et l'organisation de ses équipements autour d'une nouvelle place centrale : la place du Muguet.

Aujourd'hui, elle souhaite se donner les moyens de poursuivre le renouvellement et l'aménagement du cœur de bourg et envisage de travailler sur une feuille de route qui lui permette d'encadrer et de phaser les aménagements futurs. La Grande Rue et la Rue de l'Eglise sont les axes historiques de desserte du bourg à partir desquels s'est organisé le tissu bâti ancien. Y sont implantés en façade certains bâtiments patrimoniaux qualitatifs (Maison Croix-Blanche, Maison Benoist) mais qui manquent aujourd'hui de mise en valeur. Par ailleurs, de par sa largeur historique, la Grande Rue souffre aujourd'hui à la fois d'une vitesse excessive de la part des automobiles ainsi qu'une faible place aux aménagements dédiés pour les modes doux.

Le projet consiste à se faire accompagner par des spécialistes pluridisciplinaires de l'aménagement afin d'élaborer un plan-guide permettant de donner le sens des actions opérationnelles futures qui seront à engager ultérieurement en matière de requalification des espaces publics et d'aménagement des espaces mutables.

### OBJECTIFS

- Disposer d'une feuille de route permettant de prioriser la stratégie de revitalisation du bourg du Gâvre
- Permettre à la commune d'encadrer le développement urbain des secteurs mutables
- Renforcer la vision de la force publique sur le développement du bourg et identifier les capacités d'intervention possibles, sans présager du modèle d'intervention (maîtrise totale, réglementation PLU pour projet privé,...)
- Améliorer la qualité des espaces publics en cohérence avec l'aménagement global du centre et valoriser les pas de commerces et équipements du cœur de bourg

### ETAPES

- Élaboration d'un cahier des charges et d'un cadrage préliminaire avec le CAUE
- Lancement et réalisation d'une étude urbaine avec une équipe pluridisciplinaire aboutissant à l'élaboration d'un plan-guide d'aménagement

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Commune du Gâvre

**Partenaires** : Communauté de Communes Région de Blain, CAUE, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, Conseil Régional des Pays de la Loire, Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021	2022	2023	2024	2025	2026

### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

**Montant estimatif de l'étude urbaine** : environ 40 000 euros

## Etude de programmation et de faisabilité sur le secteur « Conquereuil »



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

Le bourg du Gâvre est concerné par plusieurs sites bâtis et gisements fonciers mutables à court et moyen termes qui représentent les disponibilités principales de la commune pour développer une offre de logements en renouvellement urbain dans le bourg.

De part et d'autre de la rue de Conquereuil se trouvent en particulier les parcelles et bâtiments d'une maçonnerie en fin d'activité. L'intercommunalité a récemment réalisé en entrée de bourg une nouvelle zone d'activités artisanales plus adaptées pour ce type d'activités nécessitant des stockages de matériaux importants.

La libération de cet ensemble foncier d'environ 8 000 m<sup>2</sup> représente ainsi une opportunité pour la commune de produire une nouvelle offre de logements attractive en plein cœur de bourg et de structurer l'entrée de ville du centre par une opération qualitative. A ce stade, en concertation avec le propriétaire des terrains, une étude de faisabilité est nécessaire afin que la collectivité puisse orienter le devenir de ce site et définir une stratégie d'aménagement.

### OBJECTIFS

- Encadrer la mutation d'un site pour améliorer l'image du centre-ville et assurer l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions
- Se servir de l'opportunité que ce secteur représente pour y développer une offre de logements qui renforce l'attractivité du centre
- Privilégier le développement de la ville sur la ville pour limiter les extensions urbaines
- Renforcer la vision de la force publique sur le développement du bourg et identifier les capacités d'intervention possibles, sans présager du modèle d'intervention (maîtrise totale, réglementation PLU pour projet privé,...)

### ETAPES

- Engagement d'un dialogue avec le propriétaire des terrains
- Lancement et réalisation d'une étude de programmation et de faisabilité (6-9 mois), en lien avec plan-guide d'aménagement du centre élaboré en parallèle
- Le cas échéant, modification du PLU en vigueur pour introduire sur le site « un périmètre d'attente de projet global »
- Le cas échéant, lancement d'une étude de dépollution des sols

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Commune du Gâvre

**Partenaires** : Communauté de communes Région de Blain, CAUE, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, AFLA, Conseil Régional des Pays de la Loire,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021

2022

2023

2024

2025

2026



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

**Montant estimatif de l'étude de programmation et de faisabilité** : environ 15 000 euros HT

## Etude de programmation et de faisabilité sur le site de La Close



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs gisements fonciers complexes ont été identifiés comme stratégiques sur les communes (par leur taille, leur localisation, leur occupation foncière et/ou leur domanialité).

La commune de La Chevallerais possède en particulier en son cœur de bourg, sur le site de La Close, un espace dépourvu de construction d'environ 3,5 hectares. Par sa taille et son positionnement, ce secteur est l'un des sites stratégiques de la commune sur lequel reposent des enjeux forts de diversification de l'offre de logements, de densification et de qualité urbaine. Les parcelles concernées sont pour partie propriété de la commune, pour le reste propriété privée.

Il s'agit pour la commune de pouvoir appréhender les leviers possibles d'encadrement de cet espace, en lien avec une programmation urbaine répondant aux besoins de commune et une faisabilité foncière et financière.

### OBJECTIFS

- Accompagner le renouvellement urbain du centre-bourg de La Chevallerais
- Produire une offre de logements et éventuellement de services qui réponde aux besoins de la commune, sans nier les qualités environnementales et urbaines du secteur concerné
- Permettre à la commune et l'intercommunalité d'encadrer le développement urbain du secteur
- Renforcer les visions de la force publique sur les secteurs stratégiques et identifier les capacités d'intervention possibles, sans présager du modèle d'intervention (maitrise totale, réglementation PLU pour projet privé,...)

### ETAPES

- Définition la commune et les partenaires du cahier des charges de l'étude
- Lancement et réalisation d'une étude de faisabilité urbaine comprenant : diagnostics, scénarios d'aménagement, faisabilité opérationnelle, chiffrages au ratio et évaluation du coût des opérations

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : commune de La Chevallerais

**Partenaires** : Communauté de communes Région de Blain, AFLA, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, Conseil Régional des Pays de la Loire,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021	2022	2023	2024	2025	2026
██████████					

### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

**Montant estimatif de l'étude urbaine** : environ 25 000 euros (hors études environnementales et éventuelles études de sols spécifiques)

## Opération immobilière de renouvellement urbain – Ilot Datin



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

Le schéma directeur du réaménagement du centre-ville de Bouvron a été approuvé le 27/04/2017 à la suite d'une réunion publique où le cabinet TICA a présenté les grandes lignes du projet.

La commune s'est rendue propriétaire des immeubles et locaux commerciaux d'un îlot d'habitat dégradé donnant sur la place de l'Abbé Corbillé : l'Ilot Datin.

L'ouverture récente de la nouvelle voie de contournement RN 171 va permettre à la commune de mettre en œuvre son projet de requalification de la place centrale et de réaménagement du centre.

L'îlot Datin sera déconstruit et cédera la place, à peu près sur la même emprise, à des logements et à des commerces en rez-de-chaussée, dont une supérette et des stationnements pour les résidents.

### OBJECTIFS

- Améliorer l'attractivité du centre-bourg en reconfigurant un îlot suite à la mise en service du contournement du bourg de Bouvron
- Disposer d'une offre de logements collectifs de qualité sur la commune pour renforcer la diversification du parc
- Soutenir l'implantation d'une offre commerciale en rez-de-chaussée

### ETAPES

- Lancement d'un marché de conception / réalisation
- Réalisation des travaux et commercialisation

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Commune de Bouvron

**Partenaires** : Communauté de communes de la Région de Blain, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, Banque des Territoires, AFLA,...

**Opérateur** : CISN

### CALENDRIER PREVISIONNEL



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Acquisition / déconstruction et dépollution du site : 435 000 euros

Subvention du Conseil Départemental de Loire-Atlantique : 175 000 euros

Reconstruction de l'îlot : en cours de définition

## Réhabilitation du quartier du Pré Saint-Laurent



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

La commune de Blain possède un quartier composé exclusivement de logements sociaux dont la gestion appartient à Habitat 44. Ce secteur est composé de 40 pavillons construits en 1961, 101 appartements construits en 1963 et 1970.

Ce quartier, situé à proximité du cœur de ville, du canal et des espaces verts accompagnant l'ancienne voie ferrée (aujourd'hui aménagée en voie verte) souffre d'une image relativement négative sur la commune. Les logements y sont également vieillissants.

Compte-tenu des enjeux d'amélioration de l'habitat et de requalification des espaces communs de l'ensemble, Habitat 44 s'engage dans un projet majeur de rénovation.

### OBJECTIFS

- Amélioration de la qualité du parc de logements et notamment amélioration du confort (réfection des salles de bain et remplacement des sols)
- Rendre les parties communes plus fonctionnelles, plus accueillantes, plus sécurisées
- Favoriser les économies de charges en renforçant la performance énergétique de la résidence
- Redonner une attractivité au quartier et renforcer son inclusion dans la ville par un embellissement de la résidence.

### ETAPES

- Etats des lieux individualisés des logements avant travaux
- Réalisation des travaux
- Phase de « constat du logement » / pré-réception des travaux

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Habitat 44

**Partenaires** : Commune de Blain

**Prestataire** : ETPO

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021

2022

2023

2024

2025

2026



Jun 2020

Démarrage des travaux

### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Montant total des travaux : 4 468 830 euros

## Réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

La CCRB a réalisé une étude conjointe avec la communauté de communes Erdre-et-Gesvres sur la pertinence et la faisabilité d'un dispositif de logements temporaires, destiné aux jeunes en situation de mobilité professionnelle. Cette étude a confirmé le besoin et la pertinence de localiser un Foyer de Jeunes Travailleurs sur ce territoire.

Un immeuble localisé dans le centre-ville de Blain, secteur du quartier Pré Saint-Laurent, et appartenant au bailleur Habitat 44, a été ciblé pour accueillir cette nouvelle offre d'hébergements. L'immeuble doit être réhabilité pour être ouvert en 2022.

Cette nouvelle offre d'hébergement participera à redynamiser le bourg de Blain en amenant potentiellement de nouveaux usagers jeunes dans le centre-ville.

### OBJECTIFS

- Développer une offre temporaire de petits logements à destination des 16 - 30 ans
- Améliorer l'attractivité du territoire en développant une offre de logements actuellement inexistante sur le marché

### ETAPES

- Octobre 2020 : dépôt du permis de construire
- Printemps 2021 : démarrage des travaux
- Printemps 2022 : Ouverture du Foyer de Jeunes Travailleurs

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Habitat 44

**Partenaires** : Communauté de Communes de la Région de Blain, Habitat 44, Etat, CAF de Loire-Atlantique, Région Pays de la Loire, ADELIS,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Montant total du projet : 1 300 000 euros

Participation financière Pays de Blain : 150 000 euros

Participation Région Pays de la Loire : 200 000 euros

Participation CAF : 130 000 euros

Subvention Aides à la pierre Etat (PLAI – PLAI Adapté) : 208 000 euros

## Etude sur les besoins des entreprises tertiaires



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

La CCRB a conduit en 2015 une étude pour l'élaboration d'une stratégie et d'un programme d'actions en matière de développement économique. Les résultats de cette étude ont en partie alimenté les réflexions du PLUi-H. Ainsi, il est ressorti des carences dans l'offre d'immobilier à vocation économique et des difficultés à couvrir les besoins des « parcours résidentiels » des entreprises locales.

L'enjeu est de pouvoir structurer une offre d'accueil aux entreprises (et/ou de co-working) et de proposer de nouvelles solutions d'implantation et de localisation en restant dans l'enveloppe urbaine de la ville. L'implantation d'entreprises tertiaires dans les centralités doit conduire à renforcer la fréquentation de ces espaces et générer des flux devant permettre d'alimenter des commerces de centralité de qualité.

A ce titre, les élus souhaitent développer un pôle stratégique pour des activités tertiaires sur la commune de Blain (cf. orientation du PADD du PLUi-H).

### OBJECTIFS

- Favoriser l'installation d'entreprises tertiaires compatibles avec une implantation dans le tissu urbain (nuisances sonores, olfactives, visuelles, accès,...) générant des flux pouvant bénéficier aux commerces
- Participer à la diversification de l'offre à destination des entreprises en créant une solution d'implantation qui n'existe pas actuellement sur le territoire
- Produire et gérer une offre immobilière répondant à l'ensemble des besoins des parcours résidentiels des entreprises
- Maîtriser mieux la nature des activités s'implantant sur le territoire
- Participer à réduire l'artificialisation des sols en offrant aux entreprises des possibilités d'implantation attractive dans l'enveloppe urbaine

### ETAPES

- Lancement d'une étude pour caractériser les types d'activités ciblés et les besoins en locaux tertiaires du territoire
- Étudier les sites de localisation préférentiels sur le centre-ville de Blain et les terrains susceptibles d'accueillir des locaux tertiaires (en lien avec les études de faisabilité sur les îlots mutables et site « Richomme »)
- Recherche de partenaires investisseurs et promoteurs pour porter le projet
- Développement d'opérations, dans une logique de densification en emplois et diversification des activités économiques accueillies
- Organisation d'un partenariat avec les territoires voisins pour échanger des informations sur les projets d'implantation auxquels chacun ne parvient pas à apporter de réponse satisfaisante

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Communauté de communes de la Région de Blain

**Partenaires** : Commune de Blain, Chambre de Commerce et d'Industrie, Conseil Régional des Pays de la Loire

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021	2022	2023	2024	2025	2026

### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

**Montant de l'étude** : entre 15 000 et 20 000 euros



## Animation et soutien au commerce des centralités



### MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

L'offre commerciale des centralités s'est globalement dégradée ces dernières années sur le territoire, particulièrement le centre ville de Blain. Le développement des commerces de proximité à l'entrée Est de la ville dans les deux pôles commerciaux, et l'essor des modes de consommation numérique participent à cette fragilisation. Fermeture de magasins, vacance et obsolescence des locaux commerciaux, manque de mise en valeur des espaces commerçants amplifient cette fragilité. Un diagnostic commercial fin a été réalisé en 2017 dans le cadre de l'étude urbaine d'aménagement du centre-ville. Les autres centres bourgs sont dotés d'une trame commerciale de proximité satisfaisante, véritable source de vitalité et d'attractivité pour les communes et de service de proximité aux habitants. Leur maintien constitue un enjeu de premier ordre.

En complément des actions entreprises par les communes sur leurs espaces publics, la CCRB souhaite développer son offre aux entreprises par une démarche d'accompagnement basée sur :

- l'animation et la coordination des commerces de centre-ville de Blain et Bouvron
- du conseil renforcé auprès des communes et commerçants qui le souhaitent, avec une offre à construire selon les niveaux de besoins

### OBJECTIFS

- Renforcer l'offre commerciale locale en entraînant une dynamique de revitalisation globale et en remobilisant les commerçants et acteurs du commerce à travers des actions concertées
- Accompagner les commerçants de toutes les centralités dans leur adaptation et modernisation, notamment dans leur transition numérique, et leur proposer une ingénierie de soutien
- Préciser une stratégie d'intervention en cas de risque de fermeture de commerces de proximité structurants sur les centres-villes de Blain et de Bouvron : jouer un rôle d'interface et valoriser le dialogue et la coordination entre les différents acteurs commerciaux et y développer des missions d'expertise et de conseils

### ETAPES

- Recrutement d'un développeur économique avec missions intégrées d'animateur des commerces de centralités
- Mise en place d'une commission locale du commerce
- Définition d'une stratégie d'animation et de coordination des commerces sur les centres-villes de Blain et Bouvron
- Mise en place d'actions d'accompagnement aux commerces de toutes les centralités : soutien à l'ingénierie, accompagnement à la digitalisation, conseil pour l'adaptation des locaux

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Communauté de Communes de la Région de Blain

**Partenaires** : Communes membres, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire, Conseil Régional des Pays de la Loire,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021

2022

2023

2024

2025

2026



Septembre 2020

### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

**Moyens humains** : recrutement d'un développeur économique avec mission à temps-partiel d'accompagnement des commerces de centralités

## Aménagement du cœur de ville et de la boucle structurante



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

La commune de Blain a engagé une étude d'aménagement de son centre-ville en 2017. Cette étude a donné lieu à un plan d'actions et une charte paysagère.

Il est notamment visé d'organiser les circulations pour pacifier le centre-ville pacifié et apaisés les espaces publics autour de l'église.

### OBJECTIFS

- Rendre lisible et accessible le centre-ville
- Apaiser les déplacements et faciliter le contournement du cœur de ville
- Partager et améliorer la qualité des espaces publics du centre pour une meilleure appropriation par les habitants et une amélioration de l'image du territoire
- Anticiper les mutations foncières et valoriser la qualité architecturale du centre
- Intégrer la place de Jollan de Clerville dans le cœur de ville et qualifier ce « vide »

### ETAPES

- Réaliser les travaux nécessaires à la mise en place d'une boucle structurante (profil des boulevards, aménagements des carrefours, parvis des équipements et abords de la Mairie)
- Réaliser les aménagements du cœur de ville (partage de l'espace public, qualification des places)
- Réaliser les aménagements de la Place Jollan de Clerville

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Commune de Blain

**Partenaires** : Communauté de Communes de la Région de Blain, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, Conseil Régional des Pays de la Loire, Etat

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021	2022	2023	2024	2025	2026

### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Estimation totale des travaux d'espaces publics : 4 725 000 euros dont :

Travaux place de l'église : 1 206 166 euros

Travaux Paysage, VRD, Etudes déplacements : 100 800 euros

Subvention Conseil Régional des Pays de la Loire : 150 000 euros sollicités

Subvention DSIL : 179 928, 16 euros (aménagement rond-point) + 964 933 euros sollicités (place de l'église)

## Aménagement du port de Blain



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

Dans le prolongement de la démarche « Eau et Paysages » initié en 2013 par le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire qui a permis de formuler des pistes d'aménagement sur les abords du canal à Blain, la Communauté de Communes de la Région de Blain a confié en 2019 aux bureaux d'études TICA et MAP une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la définition d'une stratégie globale et d'axes de programmation sur le secteur du Port de Blain, secteur bénéficiant d'un potentiel d'attractivité majeur pour le territoire.

En parallèle, le Conseil Départemental de Loire-Atlantique, propriétaire et gestionnaire du canal de Nantes à Brest, travaille à l'élaboration d'un plan-guide « Destination canal » qui vise à établir une feuille de route des aménagements à réaliser pour valoriser cet itinéraire touristique majeur. Dans ce cadre, un projet de construction d'une Maison du canal y est notamment envisagé. Cette première mission a permis de définir une stratégie d'ensemble sur le Port de Blain, divisée en 7 sous-secteurs. Il s'agit d'affiner par sous-secteur, dans l'ensemble de ses composantes réglementaires, techniques et financières, les projets pouvant se développer tout en garantissant la cohérence d'ensemble et la complémentarité entre les différents acteurs gravitant autour du projet.

### OBJECTIFS

- Améliorer la qualité de l'ensemble du Port et de ses abords afin de renforcer l'un des moteurs de l'attractivité de Blain
- Développer un « esprit canal » en misant sur la valorisation des atouts paysagers, patrimoniaux et ludiques
- Renforcer l'attractivité du centre-ville de Blain en renforçant les liens avec le port
- Développer l'activité touristique et créer un lieu d'attractivité pour les habitants

### ETAPES

- Partage de la stratégie globale entre les acteurs concernés
- Consultation pour une mission d'AMO sur le projet d'ensemble
- Approfondissement des projets par sous-secteur (aspects réglementaires, techniques et financiers)
- Priorisation des interventions par sous-secteur, en coordination avec le Conseil départemental et les partenaires
- Interventions et aménagements

### ACTEURS DU PROJET

**Pilotes** : Conseil Départemental de Loire-Atlantique, Communauté de Communes de la Région de Blain, Commune de Blain

**Partenaires** : Pays touristique Erdre Canal Forêt, Chambre du Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, Conseil de Développement de la Région de Blain, Destination Bretagne Loire Océan, associations, partenaires privés (restaurateurs, hôtelier de plein-air,...), Conseil Régional des Pays de la Loire, Banque des Territoires

**Prestataires** : TICA, MAP (PAYSAGISTES), Bureaux d'études, ...

### CALENDRIER PREVISIONNEL



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Frais d'études engagés en 2020 : Bureaux d'études TICA et MAP : 20 000 €

Frais bureau(x) d'étude(s) AMO : entre 60 000 et 80 000 €

Estimation totale des travaux par sous-secteur : à définir

## Requalification des espaces publics du centre de Bouvron



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

L'ouverture récente de la déviation de la RN 171 permet aujourd'hui au cœur de bourg de Bouvron d'être désencombré du trafic routier extrêmement nuisant qui le touchait depuis des dizaines d'années.

Pour anticiper ce changement dans les circulations et impulser une dynamique de revitalisation, la commune de Bouvron s'est dotée d'un schéma directeur de rénovation urbaine de son centre-bourg.

Grâce à des actions visant à la fois l'aménagement de l'espace public, la reconfiguration de certains îlots urbains (cf. fiche action n°9), la mise à disposition de nouveaux services (WIFI public notamment) ainsi qu'un travail sur l'offre commerciale, la commune met en œuvre une stratégie globale d'aménagement de son cœur de bourg.

### OBJECTIFS

- Améliorer la qualité des espaces publics pour une meilleure appropriation par les habitants et redonner une image positive du cœur de bourg
- Réorganiser le plan de circulations et développer de nouvelles mobilités alternatives à la voiture individuelle
- Redynamiser l'offre commerciale sédentaire et non sédentaire
- Permettre la mise en place d'animations régulières en extérieur sur l'espace public

### ETAPES

- Requalification des espaces publics selon le plan d'actions opérationnelles
- Aménagement d'une zone 30 (ou partagée) et réorganisation du plan de circulation et stationnement (signalétique)
- Aménagement de stationnements pour vélos
- Déplacement du point d'arrêt des cars régionaux du réseau « Aléop »
- Repositionnement du marché communal

### ACTEURS DU PROJET

**Pilote** : Commune de Bouvron

**Partenaires** : Communauté de Communes Région de Blain, Conseil régional des Pays de la Loire, Conseil départemental de Loire-Atlantique, Association de commerçants de Bouvron,...

**Prestataires** : cabinet d'urbanisme TICA, maître d'œuvre des travaux d'aménagement à définir

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021

2022

2023

2024

2025

2026



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Estimation prévisionnelle des travaux : environ 1,5 millions d'euros

## Valorisation du bâtiment du Musée de Blain



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

Le Musée de Blain est aujourd'hui hébergé au sein d'un bâtiment patrimonial remarquable situé en plein cœur de ville de Blain, sur la place de l'Eglise. Ce bâtiment à l'architecture atypique était autrefois utilisé comme Halles puis comme Hôtel de ville (jusqu'en 1962). Il héberge aujourd'hui également l'office de tourisme Erdre Canal Forêt.

Le bâtiment est vieillissant et nécessite des interventions lourdes pour sa mise en accessibilité et sa valorisation. Compte-tenu de son positionnement stratégique, la commune de Blain réfléchit à un redéploiement des services et équipements situés dans le bâtiment pour y accueillir de nouvelles fonctions s'inscrivant dans la dynamique de revitalisation du cœur de ville.

En parallèle, une réflexion globale sur l'offre muséographique et touristique de la commune est à engager, en lien avec les réflexions sur la structuration du Pays touristique.

### OBJECTIFS

- Valoriser le bâtiment accueillant le musée de Blain comme bâtiment emblématique du centre-ville
- Engager une réflexion sur le repositionnement du Musée de Blain en lien avec l'offre muséographique globale du territoire

### ETAPES

- Analyse des opportunités de réorganisation de l'offre muséographique et de la faisabilité d'un transfert du musée
- Etude de différents scénarios d'utilisation du bâtiment, en lien notamment avec la requalification de la place de l'Eglise et avec l'offre commerciale existante
- Engagement des études pré-opérationnelles de chiffrage des travaux de restauration, en lien avec l'usage futur du bâtiment défini

### ACTEURS DU PROJET

**Pilotes** : Commune de Blain

**Partenaires** : Communauté de Communes Région de Blain, Conseil Départemental de Loire-Atlantique, Pays touristique Erdre Canal Forêt, Chambre des Métiers et de l'Artisanat,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021

2022

2023

2024

2025

2026



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Étude de programmation et de chiffrage pré-opérationnel : environ 30 000 €

## Etude d'opportunité d'aménagement d'un Pôle d'Echanges Multimodal



MATURITÉ DE L'ACTION



### CONTEXTE - ENJEUX

En matière de mobilités, le territoire est caractérisé à l'heure actuelle par l'absence de réseau ferroviaire et l'absence de liaison de transports en commun structurante vers la métropole nantaise. Il est cependant traversé par une liaison routière d'intérêt régional : la RN 171.

Le Conseil Régional des Pays de la Loire est en cours de définition d'un nouveau schéma de mobilités pour déployer le réseau de bus régional Aléop. En parallèle, le Conseil Départemental de Loire-Atlantique continue d'accompagner le développement d'aires de covoiturage sur le territoire.

Dans ce cadre, il apparaît désormais indispensable aux communes de faire converger les différentes offres de mobilités sur un même lieu central du territoire (réseau de bus régional, covoiturage, stationnements vélos voire services associés (location de VAE etc.). La CCRB et la commune de Blain souhaitent donc étudier l'opportunité d'aménager un lieu d'échanges multimodal qui soit adapté à ce territoire.

### OBJECTIFS

- Faciliter l'interconnexion des bus régionaux avec les autres modes de transport présents sur le territoire
- Privilégier la qualité des échanges entre modes de déplacements en améliorant la séparation des flux et en veillant à la mise en place d'une signalétique adaptée
- Assurer un aménagement urbain qualitatif permettant de créer une « porte d'entrée » sur la commune de Blain, comme accroche au réseau routier régional

### ETAPES

- Echanges avec le Conseil Régional des Pays de la Loire sur le futur réseau de cars : approbation du schéma régional des mobilités
- Lancement d'une étude partenariale sur l'opportunité et l'intérêt d'un projet de PEM et le cas échéant, identification d'un lieu
- Evaluation des solutions techniques et coûts en partenariat avec les gestionnaires de voirie et de modes de transport

### ACTEURS DU PROJET

**Pilotes** : Communauté de Communes Région de Blain, commune de Blain

**Partenaires** : Conseil Départemental de Loire-Atlantique, Conseil Régional des Pays de la Loire , Banque des Territoires,...

### CALENDRIER PREVISIONNEL

2021

2022

2023

2024

2025

2026



### MOYENS ET MONTANTS PREVISIONNELS

Montant prévisionnel de l'étude d'opportunité : 60 000€

Financement / dispositif Conseil Régional : AMI mobilités : 30 000 €

Co-financement Banque des Territoires : 20 000 €

## Article 11 : Plan d'action global

### L'amélioration en continue des dispositifs de politiques publiques existants

N°	Action	Périmètre concerné	Calendrier prévisionnel	Budget prévisionnel	Partenaires financiers	Autres partenaires
1	Suivi et animation de l'ORT et de la politique de l'habitat	Les 4	2021-2026	50 000 € / an	CCRB ANAH	Banque des
2	Démarche d'association des habitants et usagers	Les 4	2021-2026	À définir	CCRB Banque des	Conseil de du Pays de Blain Conseil Régional des de la Loire Conseil Loire-Atlantique
14	Animation et soutien au commerce des centralités	Les 4	2021-2026	25 000 € / an	CCRB Communes	CCI CMA Chambre Conseil Régional des de la Loire

### L'approfondissement des connaissances nécessaires à l'amélioration des dispositifs ou à la mise en œuvre opérationnelle de futurs projets

N°	Action	Périmètre concerné	Calendrier prévisionnel	Budget prévisionnel	Partenaires financiers	Autres partenaires
3	Diagnostic du parc ancien de logements - étude pré-opérationnelle OPAH-RU	Les 4 centralités	2021-2022	90 000 €	CCRB ANAH	Communes DDTM 44 Action Logement
6	Réalisation d'un plan-guide d'aménagement du centre du Gâvre	Le Gâvre	2021-2022	40 000 €	Commune du Gâvre Conseil Loire-Atlantique Pôle Métropolitain	Communes CAUE
12	Etude sur les besoins des entreprises tertiaires	Blain	2021-2022	20 000 €	CCRB Commune de Blain	CCI Conseil Régional des de la Loire
13	Etude prospective sur les implantations de commerces en centralités	Les 4 centralités	2021-2022	20 000 €	CCRB Communes	CMA Chambre Conseil Régional des de la Loire
19	Etude d'opportunité d'aménagement d'un PEM	Blain	2022	60 000 €	CCRB Conseil Régional de la Loire Banque des Territoires	Commune de Blain Conseil Loire-Atlantique

## La mise en œuvre opérationnelle d'actions concrètes

N°	Action	Périmètre concerné	Calendrier prévisionnel	Budget prévisionnel	Partenaires financiers	Autres partenaires
4	Etude de programmation et de faisabilité sur le site « Richomme »	Blain	2021-2022	50 000 €	CCRB Commune de Blain Conseil Régional des Loire Conseil Départemental Atlantique	AFLA Action Logement
5	Etude de faisabilité sur les îlots mutables du centre-ville	Blain	2023-2024	25 000 €	CCRB Commune de Blain Conseil Régional des Loire Conseil Départemental Atlantique	AFLA Action Logement
7	Etude de programmation et de faisabilité sur le secteur « Conquereuil »	Le Gâvre	2022	15 000 €	CCRB Commune du Gâvre Conseil Régional des Loire Conseil Départemental Atlantique	CAUE AFLA
8	Etude de programmation et de faisabilité sur le site de La Close	La	2021	25 000 €	CCRB Commune de La Conseil Régional des Loire Conseil Départemental Atlantique	AFLA
9	Opération immobilière- Ilot Datin	Bouvron	2021-2023	435 000 €	Commune de Bouvron Conseil Départemental Atlantique	AFLA CISN Banque des
10	Réhabilitation du quartier du Pré Saint-Laurent	Blain	2021-2022	4 468 830 €	Habitat 44	Commune de Blain ETPO
11	Réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs	Blain	2021-2022	1 300 000 €	CCRB Conseil Régional des Loire CAF Etat Habitat 44	ADELIS ETPO
15	Aménagement du cœur de ville et de la boucle structurante	Blain	2021-2026	4 725 000 €	Commune de Blain Conseil Régional des Loire Etat	Conseil Loire-Atlantique
16	Aménagement du port de Blain	Blain	2021-2026	20 000 € 80 000 €	CCRB Commune de Blain Conseil Départemental Atlantique	Pays touristique Canal Forêt CCI, CMA PMNSN Conseil de Associations Banque des
17	Requalification des espaces publics du centre de Bouvron	Bouvron	2022-2026	1 500 000 €	Commune de Bouvron Conseil Régional des Loire Etat	Conseil Loire-Atlantique Association de commerçants CCRB
18	Valorisation du bâtiment du Musée de Blain	Blain	2023-2026	30 000 €	Commune de Blain CCRB Conseil Régional des Loire Conseil Départemental Atlantique	Pays Touristique Canal Forêt CMA

# MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION



## Article 12 : Mobilisation des effets juridiques de l'ORT

Les effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire sont d'application immédiate, ou différée lorsqu'ils nécessitent un décret en Conseil d'État. La présente convention est ainsi rédigée sous réserve de la publication officielle des décrets d'application le cas échéant. Le territoire se laisse la possibilité de modifier la présente convention au regard des modalités précisées dans les décrets d'application ou de la modification des dispositifs engagés par l'ORT.

### 12.1 Application du dispositif Denormandie dans l'habitat ancien

Les communes signataires d'une convention d'ORT sont éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien.

Cette aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments et à terme d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

Les communes signataires de la présente convention peuvent ainsi proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation grâce au dispositif Denormandie dans l'ancien. Cette aide fiscale est mobilisable sur l'ensemble des communes (périmètre de la stratégie territoriale).

### 12.2 Suspension des Autorisations d'Exploitations Commerciales (AEC) en périphérie et dispense d'autorisations pour certains projets dans les secteurs d'intervention

Les collectivités signataires de la présente convention d'ORT pourront mobiliser, le cas échéant, la possibilité ouverte par l'ORT de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC de projets commerciaux en dehors des secteurs d'interventions opérationnelles définis dans la présente convention.

Si un projet commercial en périphérie devait menacer l'équilibre commercial et économique d'un centre-ville d'une des communes signataires de la présente convention d'ORT, les collectivités se laissent l'opportunité de saisir le Préfet afin de demander la suspension des autorisations d'exploitation commerciales, pour une durée de trois ans maximum, prorogée d'un an si besoin (art. L 752-1-2 du code du commerce).

Le Préfet peut ainsi suspendre par arrêté, pour une durée maximale de trois ans, prorogable un an, l'enregistrement et l'examen en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des demandes d'AEC relatives aux projets mentionnés aux 1° à 5° et au 7° de l'article L. 752-1 du Code de commerce situés :

- sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires d'une convention d'ORT mais hors des secteurs d'intervention de l'opération. Cette décision est prise après avis ou à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et des communes signataires de cette convention ;
- dans des communes qui n'ont pas signé la convention mais sont membres de l'EPCI à fiscalité propre signataire de la convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci. Cette suspension intervient après avis ou à la demande du ou des EPCI et communes concernés.

Cette décision préfectorale tient compte des caractéristiques des projets et de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise, au regard notamment du niveau et de l'évolution des taux de logements vacants, de vacance commerciale et de chômage dans les centres-villes et les territoires concernés.

Les partenaires de la convention seront particulièrement vigilants quant aux éventuels projets de développement commercial dans les deux pôles périphériques de Blain ainsi que dans ceux des communes de la zone de chalandise des centralités de la CCRB (Savenay, Nort-sur-Erdre, Nozay...).

Par ailleurs, par dérogation à l'article L. 752-1, les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale dont l'implantation est prévue dans l'un des secteurs d'intervention de l'ORT ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale. Cet effet doit en particulier faciliter l'implantation ou la reconfiguration de moyennes et grandes surfaces dans le périmètre marchand du centre-ville de Blain.

### **12.3 Droit de Prémption Urbain renforcé et droit de prémption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial**

L'ORT permet à la collectivité locale d'instaurer le droit de prémption urbain renforcé et le droit de prémption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

Les quatre communes de la CCRB bénéficie déjà d'un droit de prémption urbain renforcé. L'ORT n'aura donc pas d'incidence sur ce volet.

En revanche, au regard des enjeux de maintien de commerces de première nécessité sur les communes de Bouvron, Le Gâvre et La Chevallerai, l'utilisation du droit de prémption commercial pourra être une opportunité à analyser au cas par cas selon les difficultés rencontrées. Les commerces de ces centres-bourgs peuvent en effet être particulièrement fragilisés.

### **12.4 Permis d'aménager multi-sites**

Conformément aux dispositions du IV de l'article 157 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de ladite loi, la mise en œuvre des actions mentionnées dans une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire prévue à l'article L. 303-2 peut donner lieu, par dérogation à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, à la délivrance d'un permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-7 du même code. La totalité des voies et espaces communs inclus dans le permis d'aménager peut faire l'objet d'une convention de transfert au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Le permis d'aménager multi-sites pourra éventuellement être une opportunité à moyen terme de mobiliser plus rapidement les îlots mutables du cœur de ville de Blain dont le tissu hétérogène et imbriqué nécessitera probablement une intervention opérationnelle multi-sites. D'autre part, le secteur stratégique situé de part et d'autre de la route de « Conquereuil » sur Le Gâvre, à cheval sur plusieurs unités foncières, pourra également nécessiter une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence architecturale et l'insertion harmonieuse des constructions dans le bourg.

## Article 13 : Pilotage et animation

### 13.1 Gouvernance

La gouvernance de l'ORT est assurée par la Communauté de la Région de Blain (CCRB), en partenariat avec les communes signataires, l'État et ses établissements publics ainsi que les partenaires associés à l'Opération de Revitalisation de Territoire.

La CCRB s'assurera de la bonne coordination des partenaires et dispositifs sur le territoire, et notamment de la cohérence et de la complémentarité des projets de revitalisation de centres bourgs avec le projet de redynamisation du centre-ville de Blain.

La CCRB aura ainsi pour rôle de territorialiser, d'articuler et de faire converger ses objectifs dans un projet d'ensemble à l'échelle du territoire.

### 13.2 Instances de pilotage

Le pilotage de l'ORT est assuré au niveau local par un comité local de l'ORT composé des membres signataires de la convention, sous la co-présidence de l'EPCI et des communes signataires, en présence du Sous-Préfet de Loire-Atlantique, représentant de l'Etat.

Pourront également être associés au comité local de l'ORT, selon l'ordre du jour, des partenaires des actions inscrites dans la convention.

Le comité local valide les orientations, suit l'avancement de l'opération et valide, le cas échéant les modifications qui feront l'objet d'avenant. Le comité local supervise les bilans annuels.

Il se réunit de façon formelle à minima une fois par an, mais ses membres sont en contact permanent pour garantir la bonne dynamique de l'ORT.

### 13.3 Animation et coordination des actions

Pour assurer le suivi général du projet et le pilotage de la stratégie intercommunale décrite dans la présente convention, les collectivités s'engagent à mettre en place une direction de projet transversale entre la CCRB et les communes signataires. Cette direction de projet comprend :

- Chef(fe) de projet ORT
- Responsable du Pôle Aménagement du territoire de la CCRB
- DGS de la CCRB
- DGS de la Ville de Blain
- DGS de la commune de Bouvron
- Secrétaire de mairie de la commune du Gâvre
- Secrétaire de mairie de la commune de La Chevalleris
- Développeur(euse) économique en charge de l'animation et du conseil aux commerces de proximité

La direction de projet se réunira au moins 3 fois par an. Elle informera de ses ordres du jour les référents identifiés à la DDTM et à la sous-préfecture et les associera régulièrement afin d'assurer un lien entre l'équipe locale et les services de l'Etat accompagnant les collectivités.

La direction de projet ORT pourra solliciter les référents techniques identifiés des partenaires privés et publics en fonction des ordres du jour : services urbanisme des communes, CCI, CMA, Banque des Territoires, délégation locale de l'ANAH, Action logement, bailleurs sociaux, ...

Les projets et études conduites dans le cadre des actions ciblées par l'ORT bénéficieront de modalités de travail entre leurs pilotes et leurs partenaires identifiés. La direction de projet s'assurera de faire le lien entre ces instances de travail et le comité local de l'ORT.

## Article 14 : Modalités de suivi et d'évaluation des actions

L'ORT fera l'objet d'un bilan annuel en comité local de l'ORT au regard des indicateurs de suivi définis ci-après pour chaque action.

Un bilan annuel et une évaluation tous les cinq ans des actions entreprises dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire et de leurs incidences financières sont présentés aux conseils municipaux des communes et à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre signataires de la convention.

Le suivi effectué se conclura par une phase d'évaluation afin de juger des effets de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

N°	Action	Axe thématique	Indicateurs de suivi et de résultats
1	<b>Suivi et animation de l'ORT et de la politique de l'habitat</b>	Axe transversal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avancement du recrutement du chef de projet</li> <li>- Respect de la feuille de route de l'ORT</li> <li>- Nombre d'actions engagées et/ou abouties par an</li> <li>- Nombre de nouveaux logements produits au sein des périmètres</li> <li>- Nombre de logements rénovés/réhabilités au sein des périmètres</li> </ul>
2	<b>Démarche d'association des habitants et usagers</b>	Axe transversal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de personnes participant aux instances de concertation organisées</li> <li>- Typologies des personnes sensibilisées et participantes (scolaires, actifs, personnes âgées,...)</li> </ul>
3	<b>Diagnostic du parc ancien de logements – étude pré-opérationnelle OPAH</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du calendrier prévisionnel</li> <li>- Engagement ou non d'une OPAH sur les communes</li> <li>- Évolution du nombre de logements vacants, dégradés et indignes</li> </ul>
4	<b>Étude de programmation et de faisabilité sur le site « Richomme »</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du calendrier prévisionnel</li> <li>- Engagement ou non d'une opération d'aménagement (évolution de l'action)</li> </ul>
5	<b>Étude de faisabilité sur les îlots mutables du centre-ville</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du calendrier prévisionnel</li> <li>- Engagement ou non d'une opération d'aménagement (évolution de l'action)</li> </ul>
6	<b>Réalisation d'un plan-guide d'aménagement du centre du Gâvre</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du calendrier prévisionnel</li> <li>- Engagement ou non d'une opération d'aménagement (évolution de l'action)</li> </ul>
7	<b>Étude de programmation et de faisabilité sur le secteur « Conquereuil »</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du calendrier prévisionnel</li> <li>- Engagement ou non d'une opération d'aménagement (évolution de l'action)</li> </ul>
8	<b>Étude de programmation et de faisabilité sur le site de La Close</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du calendrier prévisionnel</li> <li>- Engagement ou non d'une opération d'aménagement (évolution de l'action)</li> </ul>
9	<b>Opération immobilière– Ilot Datin</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi des montants des travaux d'aménagement</li> <li>- Nombre et typologies des logements créés</li> <li>- Surfaces de vente commerciales créées en m<sup>2</sup></li> </ul>
10	<b>Réhabilitation du quartier Pré Saint-Laurent</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de l'avancement des travaux</li> <li>- Nombre de logements réhabilités</li> </ul>
11	<b>Réalisation d'un Foyer Jeunes Travailleurs</b>	Habitat - logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement des travaux</li> <li>- Taux de fréquentation du FJT</li> <li>- Bilan d'activités du Foyer Jeunes Travailleurs</li> </ul>

N°	Action	Axe thématique	Indicateurs de suivi et d'évaluation
12	Étude sur les besoins des entreprises tertiaires	Commerces Equipements Activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du</li> <li>- Engagement d'un projet immobilier sur le centre-</li> </ul>
13	Étude prospective sur les implantations de commerces en centralités	Commerces Equipements Activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du</li> <li>- Engagement d'un programme d'actions</li> </ul>
14	Animation et soutien au commerce des centralités	Commerces Equipements Activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avancement du recrutement dédié</li> <li>- Evolution des surfaces et points de vente au sein d'ORT (en nombre et m²)</li> <li>- Nombre de commerces accompagnés et conseillés</li> <li>- Évolution du nombre de baux et/ou fonds de</li> <li>- Suivi des chiffres d'affaires des entreprises</li> </ul>
15	Aménagement du cœur de ville et de la boucle structurante de Blain	Cadre de vie Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi du calendrier de réalisation des travaux</li> <li>- Suivi des montants engagés</li> <li>- Evolution de la fréquentation de l'espace public</li> <li>- Evolution des comptages routiers sur la boucle</li> </ul>
16	Aménagement du port de Blain	Cadre de vie Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi du calendrier de réalisation des travaux (Maison du Canal, espaces publics)</li> <li>- Suivi des montants engagés</li> </ul>
17	Requalification des espaces publics du centre de Bouvron	Cadre de vie Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi du calendrier de réalisation des travaux</li> <li>- Suivi des montants engagés</li> <li>- Evolution de la fréquentation des espaces publics</li> </ul>
18	Valorisation du bâtiment du Musée de Blain	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du</li> </ul>
19	Etude d'opportunité d'aménagement d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) sur le centre-ville de Blain	Mobilités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat d'avancement de l'étude au regard du</li> <li>- Engagement de la réalisation d'un PEM</li> </ul>

## **Article 15 : Modification de la convention**

La présente convention peut être révisée par avenant, après accord des parties, notamment pour faire évoluer les actions suite à l'avancement des étapes identifiées.

La modification de la présente convention par avenant devra être validée en amont par le comité local de l'ORT et par délibération des collectivités signataires.

Il est précisé que le contenu de la présente convention pourra être modifié en fonction de la publication des décrets d'application encadrant la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs décrits dans la présente.

## **Article 16 : Traitement des recours**

Les éventuels recours survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant le tribunal de Nantes.