

Réunion Publique

Elaboration du PLUi

Projet d'aménagement et de
développement durable (PADD)
et éléments de Diagnostic

Mercredi 13 novembre 2024



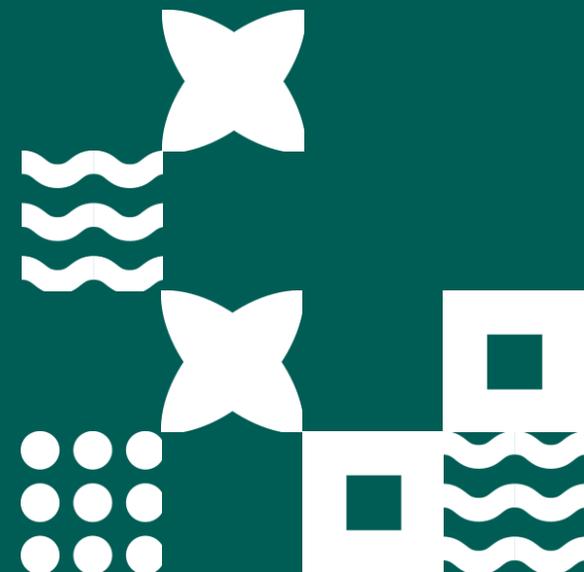
Pays de **Blain**
communauté

Ordre du jour

- 1. Introduction : qu'est-ce qu'un PLUi ?**
- 2. Le PADD, clé de voute du PLUi**
- 3. Focus sur l'objectif ZAN**
- 4. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- 5. Temps d'échange**



1. Qu'est-ce qu'un PLUi ?



UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE

Stratégie en matière d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble de la communauté de communes pour les 15 prochaines années.

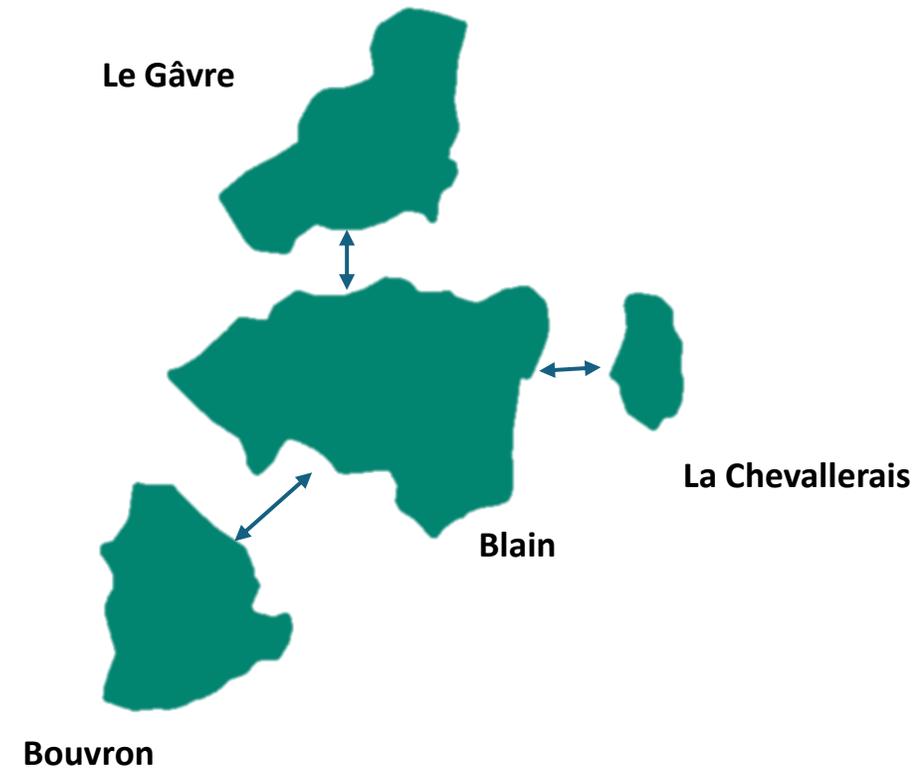
UN PROJET SOLIDAIRE ET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Cohérence du développement de chaque commune
Complémentarité dans la réponse aux besoins de l'ensemble de la population

UN PROJET RÉGLEMENTAIRE

Réglementation du droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée
Remplacement des documents communaux en vigueur
Référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme

Passage de 4 PLU à 1 PLUi





Habitat

Proposer une offre de logements diversifiée et abordable prenant en compte les usages et les modes de vie



Économie

Conforter et structurer l'économie locale afin de développer notre attractivité



Tourisme

Encourager le développement et la structuration d'une offre touristique



Mobilités

Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements



Environnement

Préserver et valoriser l'économie agricole, les paysages et les milieux naturels et écologiques du territoire



Transition énergétique et lutte contre le changement climatique

Maîtriser la consommation d'énergie et promouvoir la production d'énergies renouvelables

Lois / Documents supra-territoriaux



Schéma de Cohérence Territoriale

Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire



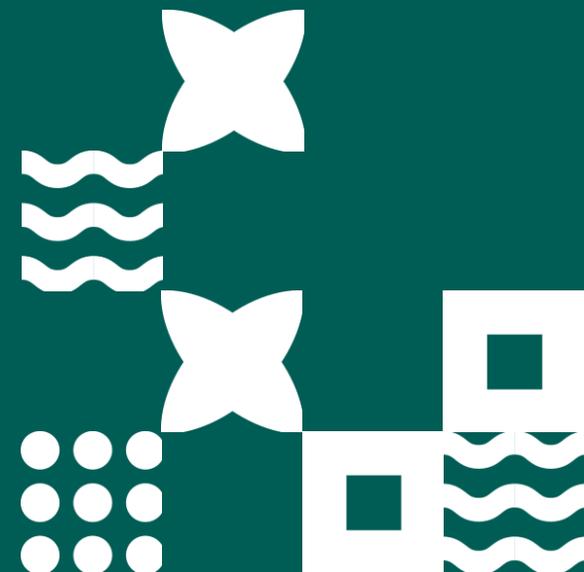
PLUi Pays de Blain Communauté



CONFORMITE

Permis de construire

2. Focus sur l'objectif ZAN



Pour endiguer l'artificialisation, l'une des propositions est le ZAN !

Question n° 1. Que signifie le terme ZAN ?

- A. Zonage d'Aménagement Négocié.
- B. Zéro Artificialisation Nette.
- C. Zone d'Activité Nationale.

Pour endiguer l'artificialisation, l'une des propositions est le ZAN !

Question n° 1. Que signifie le terme ZAN ?

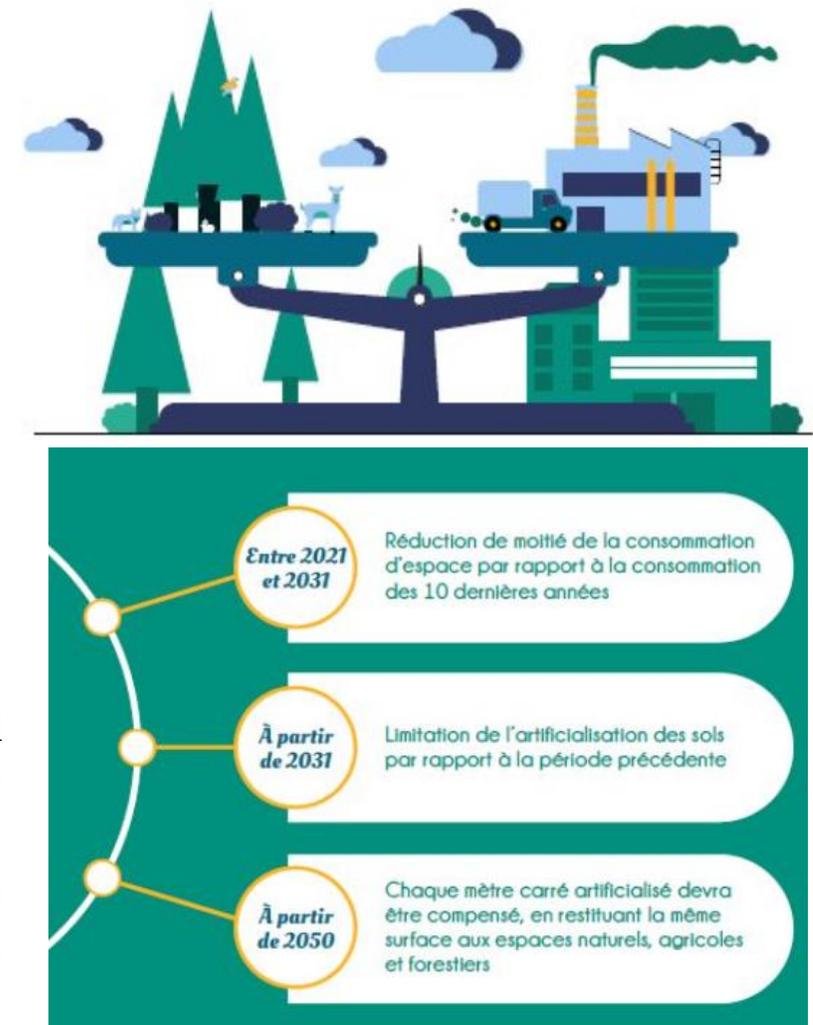
A. Zonage d'Aménagement Négocié.

B. Zéro Artificialisation Nette.

C. Zone d'Activité Nationale.

Ce principe a été posé par la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, qui vise à **renforcer la résilience du territoire face aux effets du dérèglement climatique** et dont les mesures s'inspirent des travaux de la Convention citoyenne pour le climat.

Tous les territoires sont concernés et leurs objectifs adaptés en fonction de plusieurs critères, comme les efforts passés ou encore les spécificités locales (recul du tait de côte notamment).



Pourquoi l'artificialisation des sols pose-t-elle problème ?

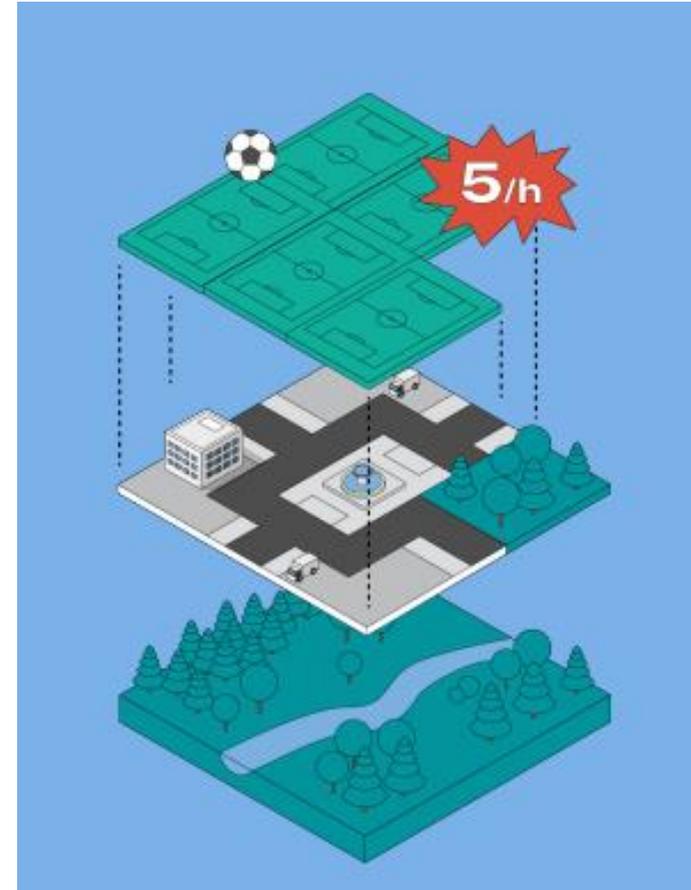
Question n° 2. Lors de la dernière décennie en France, en moyenne, l'équivalent de combien de terrains de foot ont été artificialisés ?

- A. 5 terrains de foot par heure.
- B. 10 terrains de foot par heure.
- C. 50 terrains de foot par heure.

Pourquoi l'artificialisation des sols pose-t-elle problème ?

Question n° 2. Lors de la dernière décennie en France, en moyenne, l'équivalent de combien de terrains de foot ont été artificialisés ?

- A. 5 terrains de foot par heure.
- B. 10 terrains de foot par heure.
- C. 50 terrains de foot par heure.



Chaque année, **24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été urbanisés** en moyenne en France lors de la dernière décennie, soit près de 5 terrains de football par heure. 24 000 hectares c'est à peu près 2 fois la surface de Paris Intra-muros. Depuis 10 ans, une surface équivalente à l'île de la Réunion a été artificialisée.

Pourquoi l'artificialisation des sols pose-t-elle problème ?

Question n° 3. Par rapport à la croissance de la population, l'artificialisation va...

- A. 4 fois plus vite
- B. 2 fois plus vite
- C. A la même vitesse

Pourquoi l'artificialisation des sols pose-t-elle problème ?

Question n° 3. Par rapport à la croissance de la population, l'artificialisation va...

- A. 4 fois plus vite
- B. 2 fois plus vite
- C. A la même vitesse



La consommation foncière a augmenté 4 fois plus vite que la population pendant les vingt dernières années.

L'artificialisation des sols progresse de manière soutenue et de façon inégale selon les territoires. Les besoins démographiques et le niveau d'artificialisation ne sont pas liés puisque l'artificialisation progresse presque 4 fois plus vite que la croissance de la population.

Pourquoi l'artificialisation des sols pose-t-elle problème ?

Question n° 4. Quelles sont les conséquences de l'artificialisation sur le cycle de l'eau ?

- A. Augmente le risque d'inondation.
- B. Perturbe le remplissage des nappes souterraines par l'eau de pluie.
- C. Permet au sol de mieux filtrer l'eau.

Pourquoi l'artificialisation des sols pose-t-elle problème ?

Question n° 4. Quelles sont les conséquences de l'artificialisation sur le cycle de l'eau ?

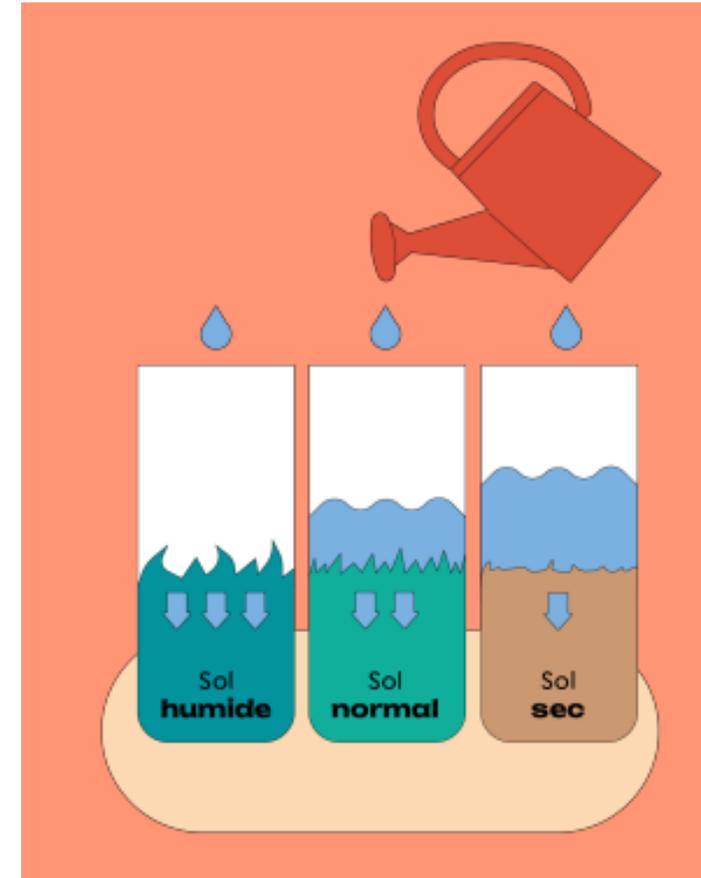
- A. Augmente le risque d'inondation.
- B. Perturbe le remplissage des nappes souterraines par l'eau de pluie.
- C. Permet au sol de mieux filtrer l'eau.

La pluie s'infiltre mal ou ne s'infiltre plus dans les sols artificialisés.

Les sols peuvent stocker entre **20 et 600 litres d'eau** par m² selon leur type.

Le sol peut absorber et stocker l'eau et ainsi réguler les crues et éviter des inondations. Pour cela, il ne doit pas être imperméabilisé, ni trop sec sinon l'eau ne s'infiltre pas et ruisselle ou stagne à sa surface.

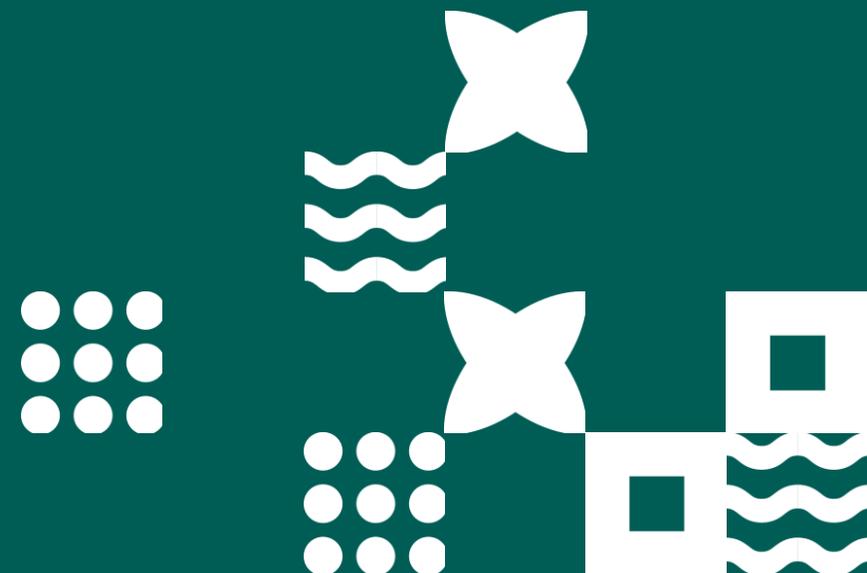
La pluie s'infiltre mal ou ne s'infiltre plus dans les sols artificialisés.



CONCRÈTEMENT POUR LE PLUI :

- Assurer la tenue de cet objectif national en **limitant les surfaces à urbaniser prélevées sur les espaces agricoles naturels et forestiers.**
- Encourager **des projets d'aménagements alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social** (requalification de friches, réhabilitation de logements vacants, ...)

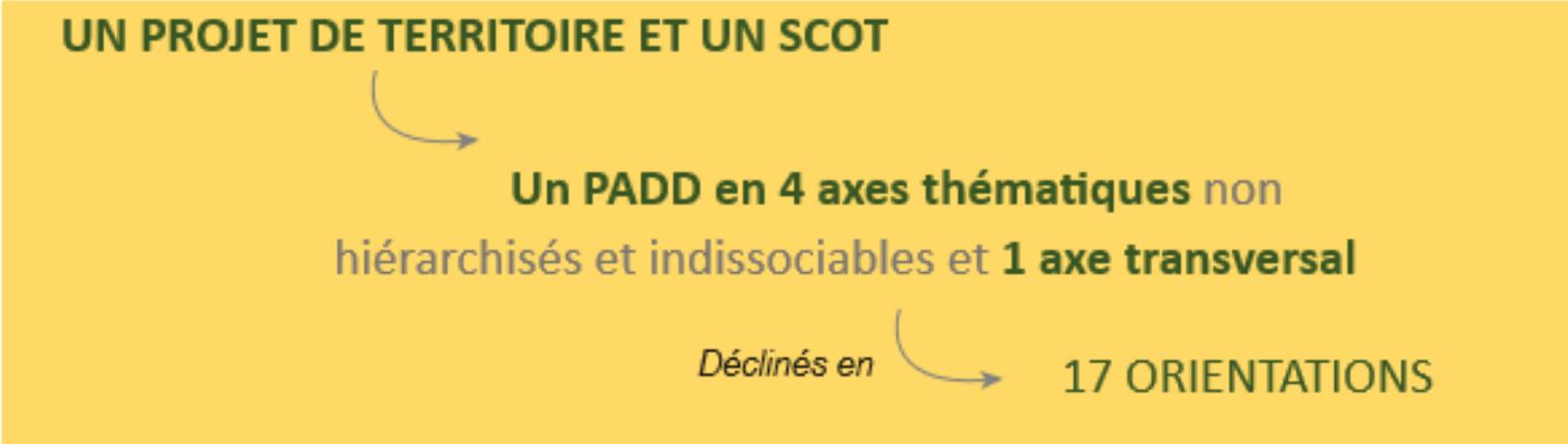
3. Le PADD, orientations et objectifs du PLUi



LE PADD SE DOIT D'ÊTRE :

- Un **outil de prospective territoriale** ;
- Un **document d'orientation stratégique** qui **définit les choix de la collectivité** en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement ;
- Un « programme » visant à **répondre aux besoins** exprimés dans le diagnostic ;
- Un document fixant des **objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espace.**

NB :le dispositif réglementaire du PLUi (OAP, zonage, règlement) devra être la traduction des orientations prises dans le PADD.



Pilier 1 Identité rurale et transition environnementale

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



02 Prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire



Pilier 2 Armature territoriale

Intro Renforcer une organisation territoriale qui valorisent les atouts et complémentarités des communes



03 Déployer et renforcer les activités économiques en cohérence avec les valeurs défendues sur le territoire

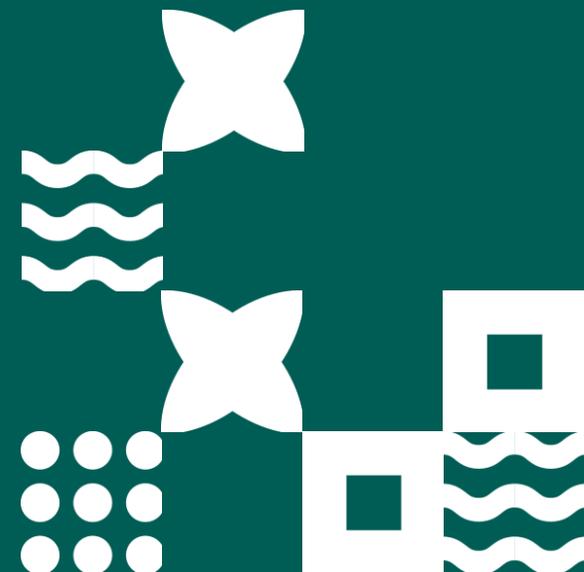


04 Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie



4. Présentation des axes du PADD

- 4 axes thématiques et 1 axe transversal



Rappel : le diagnostic, un socle pour le PLUi

Paysage, enjeux identifiés :



Protéger l'agriculture et des haies bocagères synonyme d'identité locale



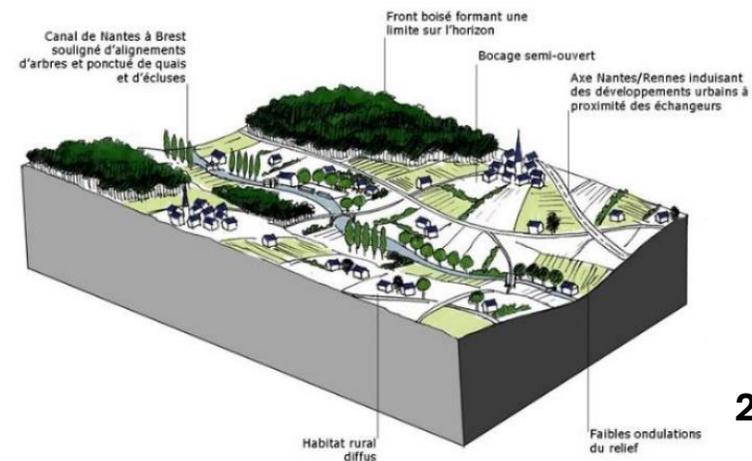
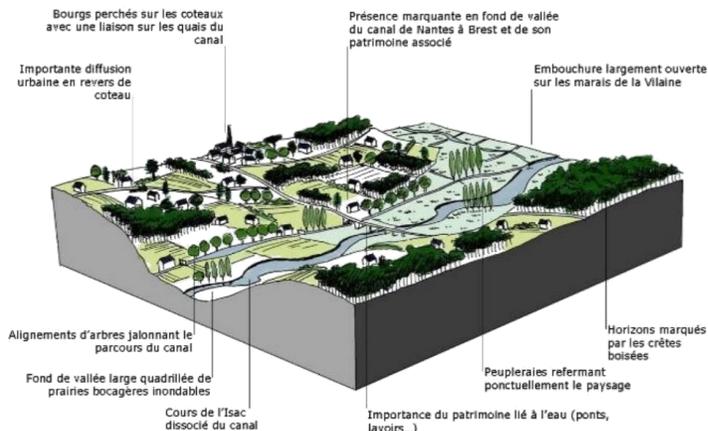
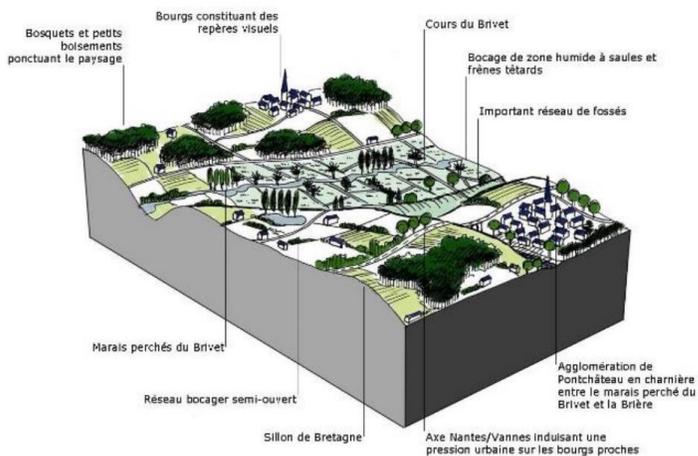
Valoriser les paysages identitaires du territoire (Forêt du Gâvre, canal de Nantes à Brest...), encadrer l'insertion paysagère des nouveaux projets



Renforcer le traitement qualitatif des entrées de bourg et des portes d'accès à l'agglomération



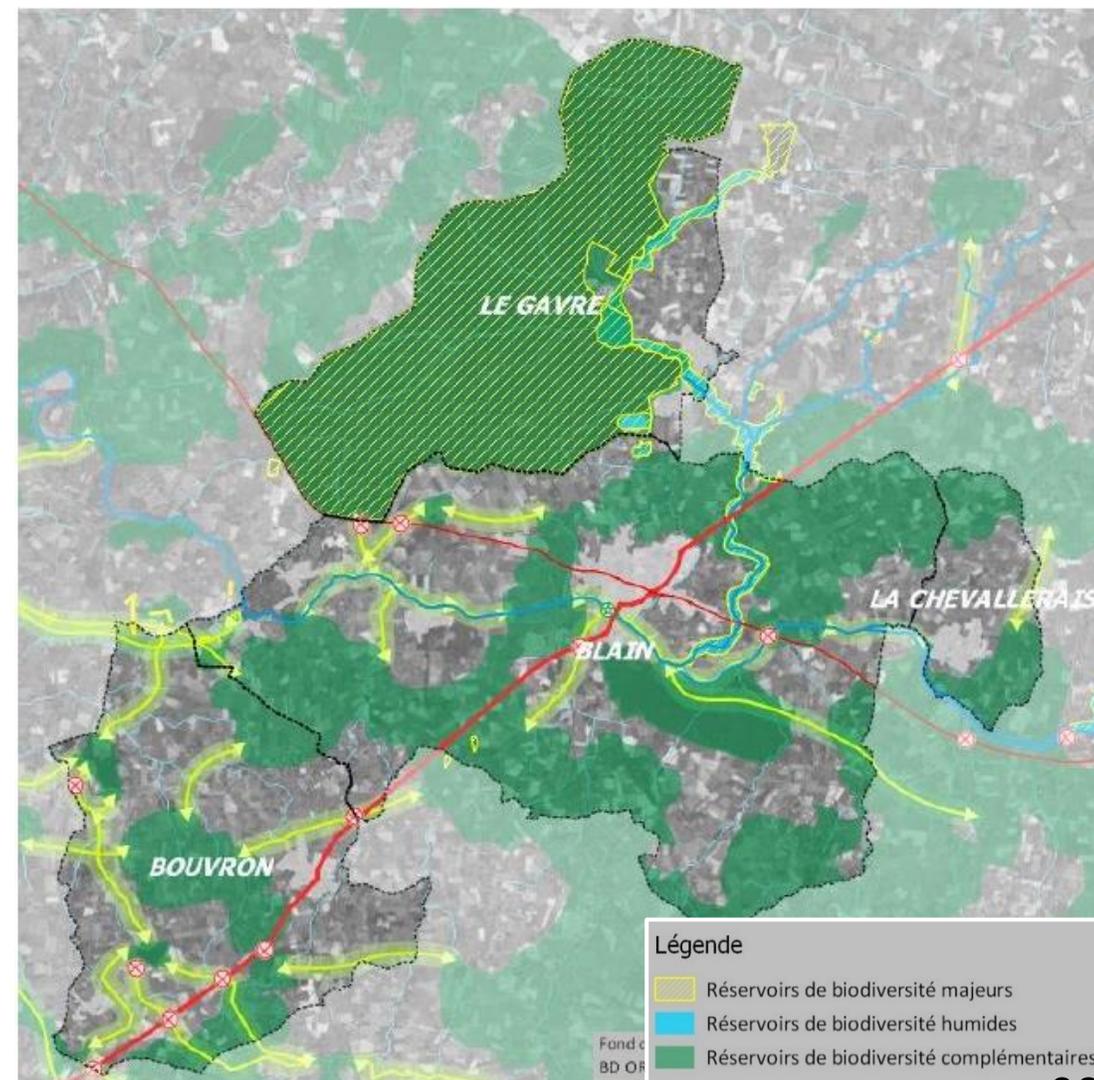
Préserver et valoriser l'identité architecturale et patrimoniale du territoire



Rappel : le diagnostic, un socle pour le PLUi

Biodiversité, enjeux identifiés :

- **Maintenir et conforter la biodiversité** (réservoirs et corridors) et son intégration aux projets, développer la nature en ville
- **Protéger les espaces naturels patrimoniaux** (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ...)
- **Préserver les zones humides** ainsi que les milieux boisés et bocagers
- **Mettre en valeur le patrimoine végétal en milieu urbain**



Rappel : le diagnostic, un socle pour le PLUi

Sobriété et vulnérabilité territoriale :



Lutter contre l'artificialisation des sols : modérer la consommation des ENAF (qui représentent près de 95% du territoire) induite par le mitage ou l'étalement urbain

Favoriser la densification et les opérations d'aménagement dans l'enveloppe urbaine



Accroître de la production d'énergie renouvelable sur le territoire et réduire la consommation d'énergie/habitant



Assurer une gestion durable de la ressource en eau



Assurer la sécurité des populations et des biens et l'intégration du risque dans les choix d'aménagement et l'adaptation au risque dans les choix réglementaires

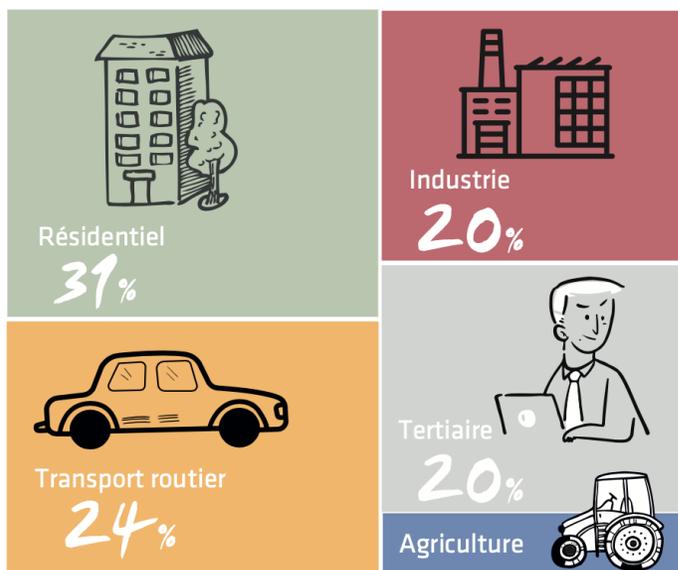


Pilier 1 : Identité rurale et transition environnementale



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

- **Intégrer la vulnérabilité du territoire** face aux risques et anticiper l'évolution des aléas
- **Recentrer et optimiser les développements** pour un territoire des courtes distances
- **Améliorer les performances énergétiques et environnementales** du bâti
- **Développer et diversifier la production d'énergies renouvelables**



Source : Basemis, Air
Pays de la Loire



Pilier 1 : Identité rurale et transition environnementale



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

- **Conforter l'attractivité du territoire** et renforcer son rayonnement
- **Pérenniser et mettre en valeur les qualités du cadre de vie**
- **Harmoniser les fonctions écologiques des milieux naturels** avec les usages du territoire
- **Conforter un socle agricole** porteur d'identité locale et soutenir la consolidation de l'activité agricole

Rappel : le diagnostic, un socle pour le PLUi

Mobilités :



86,5 % des trajets domicile / travail se font en voiture en 2020

-> **Développer une alternative à la voiture individuelle** en intensifiant l'offre de transport en commun



30km de liaisons cyclables sur le Pays de Blain

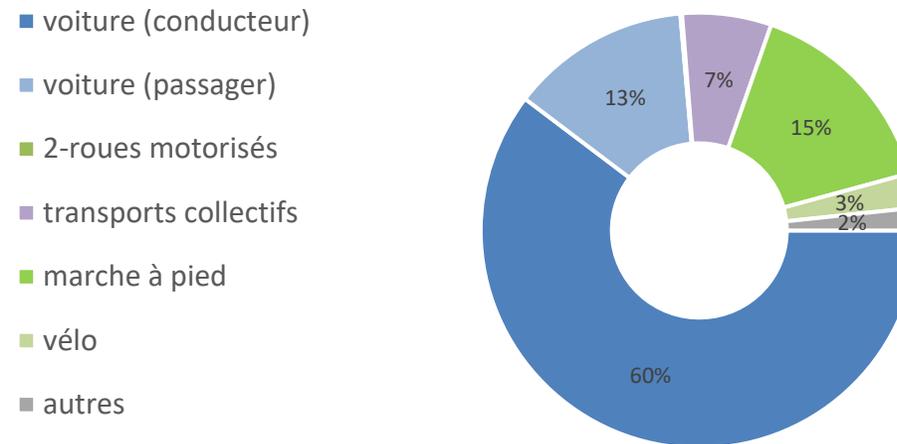
-> **Améliorer les aménagements pour les modes actif et renforcer l'accessibilité** aux commerces et équipements



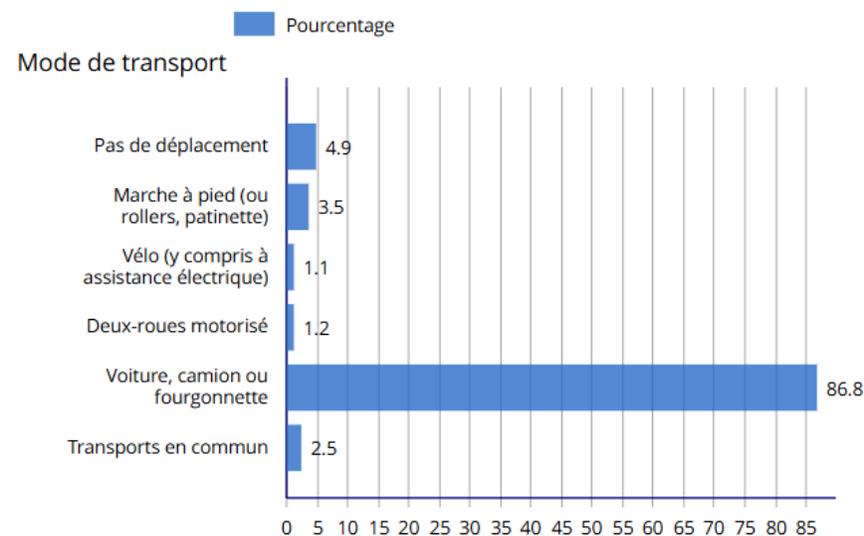
Peu de transports collectifs (3 lignes de bus)

-> **Renforcer l'interconnexion avec les pôles d'attractivité** du territoire

Les modes des 91 000 déplacements quotidiens des habitants du périmètre élargi



ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



Pilier 2 : Armature territoriale

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

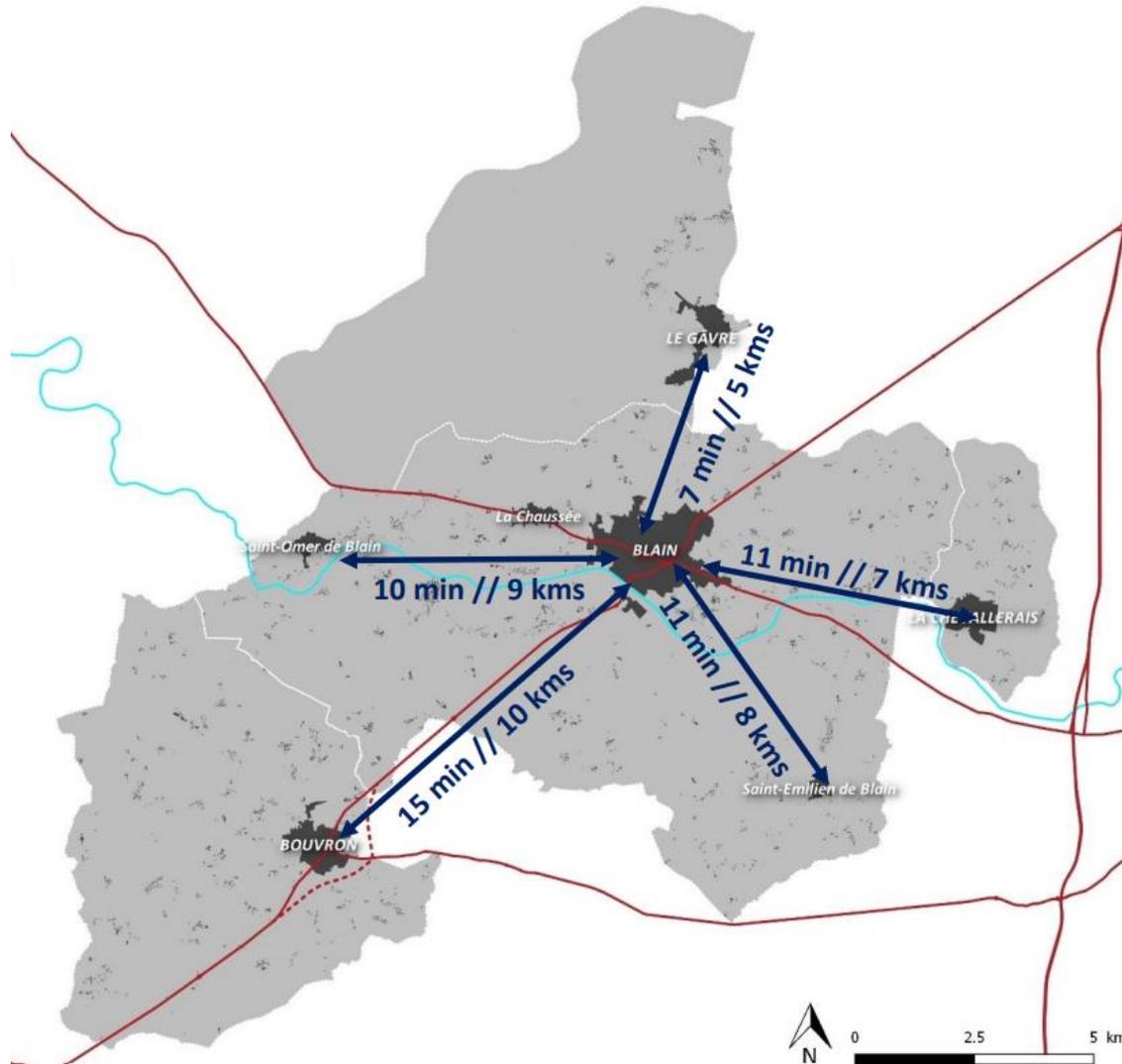


Œuvrer pour améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire intercommunal



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

- Affirmer le positionnement de **Blain en tant que pôle structurant.**
- Conforter **Bouvron en tant que bourg secondaire.**
- S'assurer de conserver **des dynamiques communales au Gâvre et La Chevallerais.**
- Maintenir **l'attractivité des villages de Saint-Emilien, Saint-Omer et La Chaussée.**



Rappel : le diagnostic, un socle pour le PLUi

Economie, équipement, commerce:



Augmentation de la vacance commerciale



78,7% d'actifs en 2020

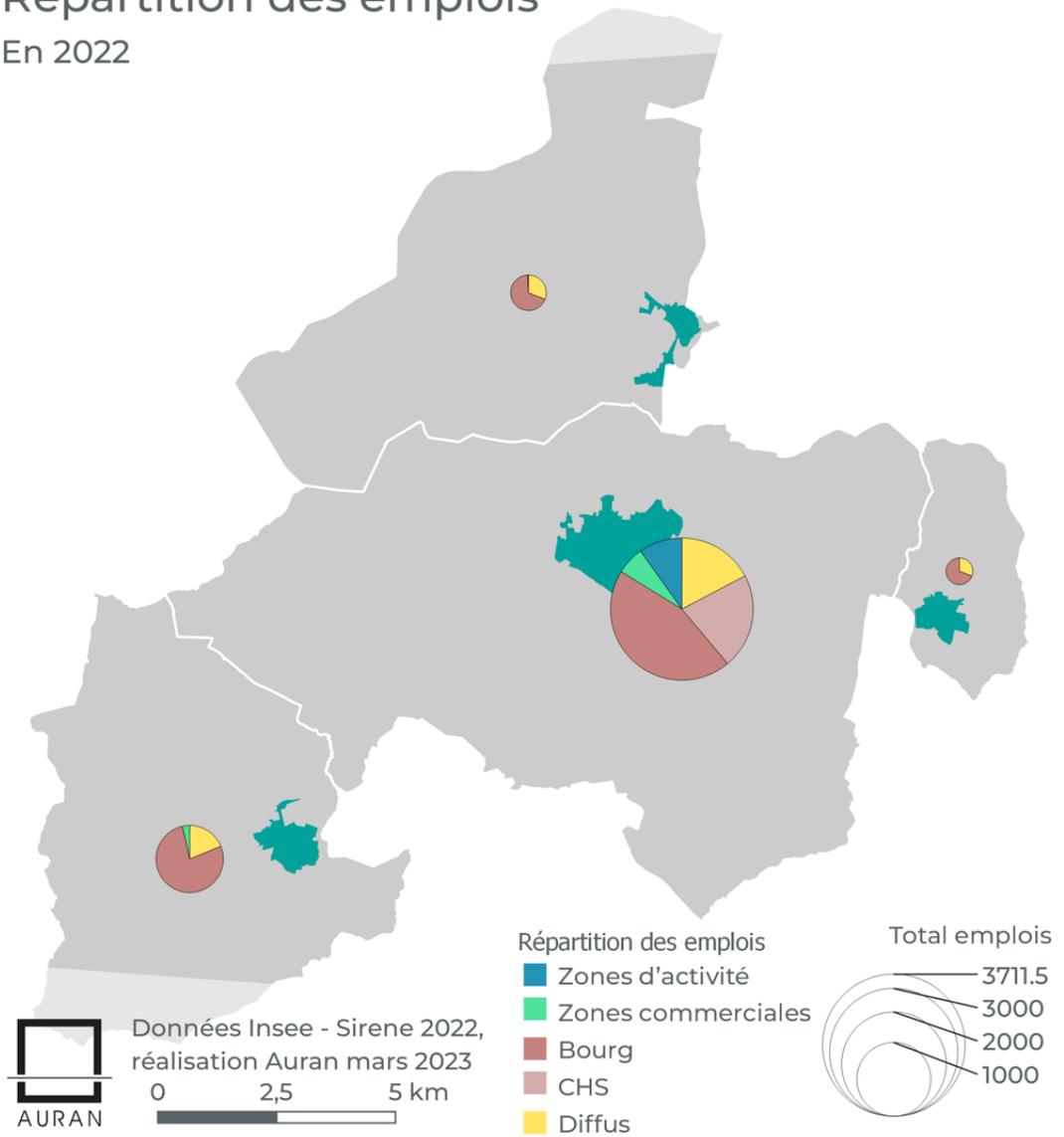


23,6 % des emplois dans la sphère productive en 202



8,8 % de taux de chômage en 2020

Répartition des emplois
En 2022





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
TOTAL	90

Source : Recensement des commerces effectués en 2017
 Etude d'aménagement du centre-ville de Blain
 Equipe Magnum/Artélia/Commerces et Marchés de France



Pilier 2 : Armature territoriale



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

- **Conforter les secteurs d'activités historiques du territoire** dans leur évolutions et accompagner l'installation de projets innovants
- **Maintenir et réintroduire des activités économiques dans les centralités** dans une logique de redynamisation
- **S'inscrire dans un développement équilibré, hiérarchisé et optimisé** des espaces d'activités économiques
- **Promouvoir un modèle d'aménagement soutenable** des espaces d'activités économiques

Rappel : le diagnostic, un socle pour le PLUi



16 545 habitants en 2020

-> Objectif de fixer la croissance annuelle moyenne de 0,8% par an pour atteindre **19 500 hab. à horizon 2040**



+ 590 habitants entre 2014 et 2020



30,4 % des ménages composés d'une seule personne en 2020



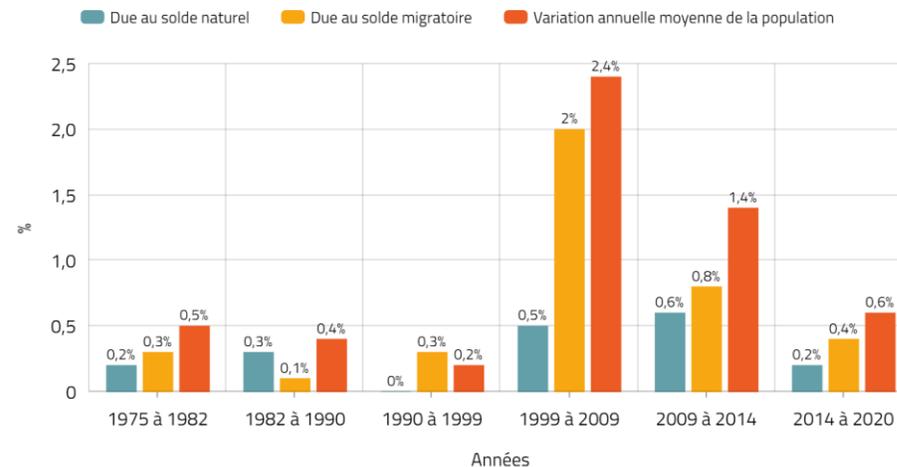
1/4 de la population qui a plus de 60 ans en 2020, chiffre en augmentation depuis 2014



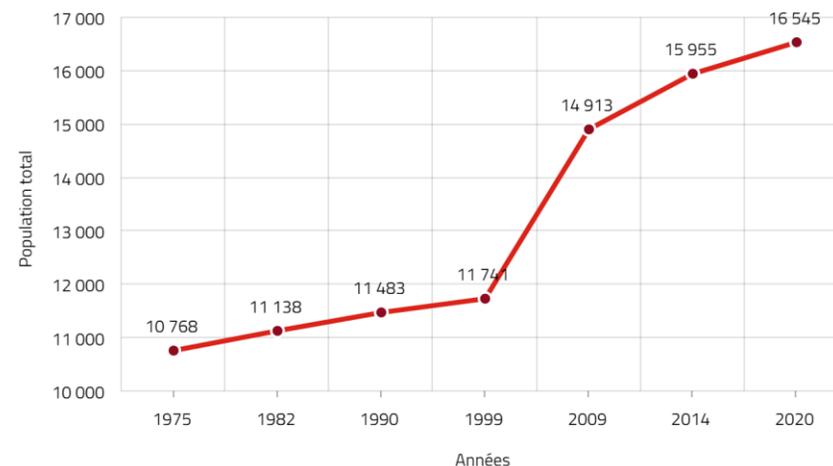
50,4 % des logements de la commune ont plus de 5 pièces.

-> Enjeu de **diversifier l'offre de logements** pour répondre aux différents parcours résidentiels (jeunes actifs, personnes âgées, famille monoparentale...)

Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2020



Évolution de la population entre 1975 et 2020



Rappel : le diagnostic, un socle pour le PLUi

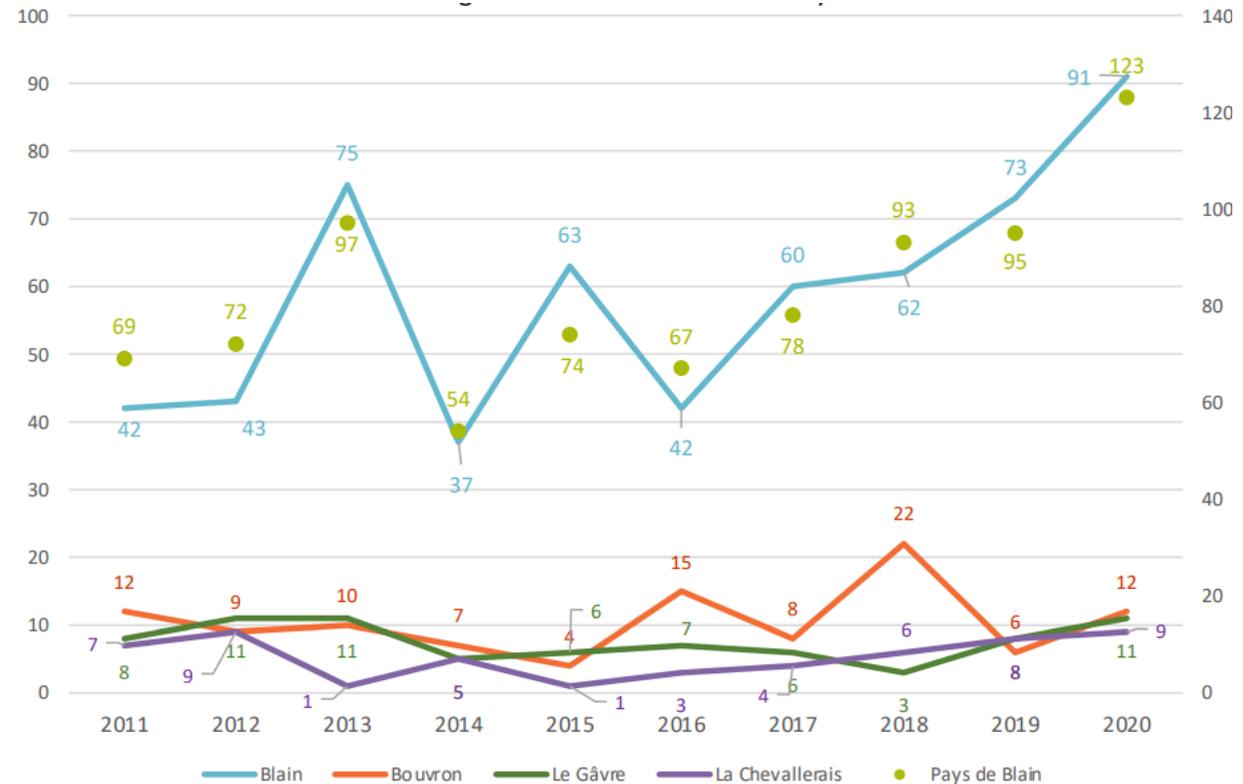


Définition des besoins en logements

Pour **stabiliser la population et accueillir de nouveaux ménages**, il est nécessaire de **produire 110 logements par an en moyenne soit 1650 logements sur 15 ans**, pour répondre aux prescriptions du SCoT.

- **Répartition par communes :**
- A minima **60% des logements à Blain** (environ 1100 logements)
- **40% sur les autres communes**
- Un seuil minimal de densité **de 30 logts/ha** lorsque l'urbanisation se fait sur des espaces naturels, agricoles et forestiers

Nombre de logements commencés sur Pays de Blain Communauté





Selva & Maugin

Pilier 2 : Armature territoriale



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

- **Organiser le développement de l'habitat pour accompagner la croissance démographique**, tout en répondant aux enjeux de **sobriété foncière**
- **Développer une offre de logements adaptés** aux besoins des habitants et aux évolutions sociétales
- **Renforcer l'attractivité résidentielle et conforter la qualité de vie** dans les opérations et au sein même des logements



Espace Domicile à Blain

5. Temps d'échange

