

Présentation AILB

Opération de Revitalisation du Territoire

Petites Villes de Demain

Rita Schladt, Présidente Pays de Blain Communauté

Claire GOMOND, Cheffe de projet ORT/PVD

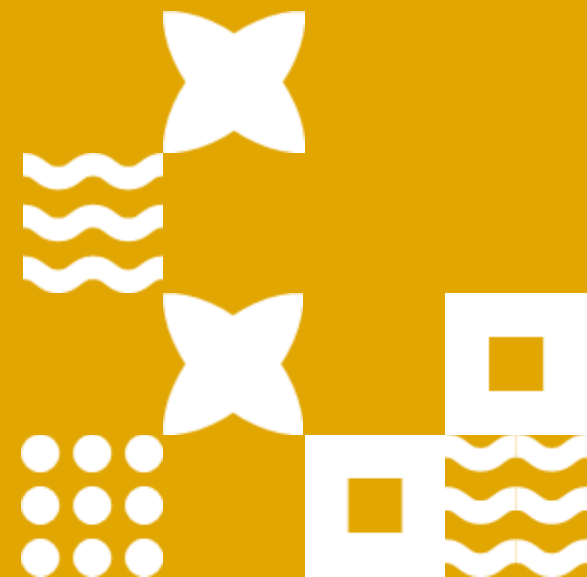
29 avril 2022



Pays de **Blain**
communauté

Chapitre 1

L'Opération de Revitalisation de Territoire



Introduction

**UNE SOLIDARITÉ
INTERCOMMUNALE
ENGAGÉE**



**1 CONVENTION D'ADHESION
AU PROGRAMME PETITES
VILLES DE DEMAIN SIGNEE
POUR BLAIN le**

28 avril 2021

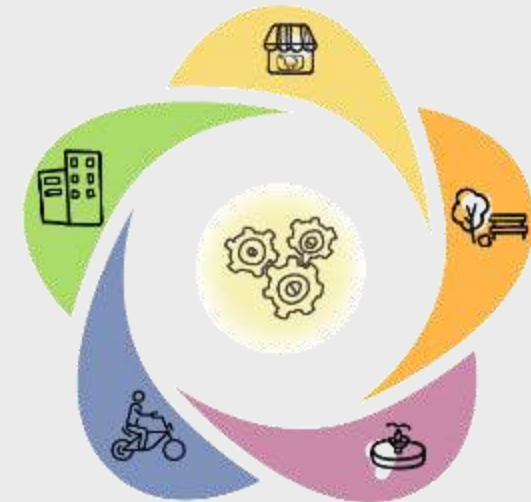


**1 CONVENTION d'ORT
SIGNEE le 23 octobre 2020**

→ Pour une durée de **6 ans**

19 ACTIONS, selon 6 axes stratégiques

1. Logement et habitat
2. Commerces, Equipements et Activités
3. Cadre de vie et espaces publics
4. Patrimoine
5. Mobilités
6. Axe transversal « dimension énergétique et environnementale et l'association des habitants »



DES PARTENAIRES MOBILISES



⇒ **PAYS DE BLAIN** ⇒

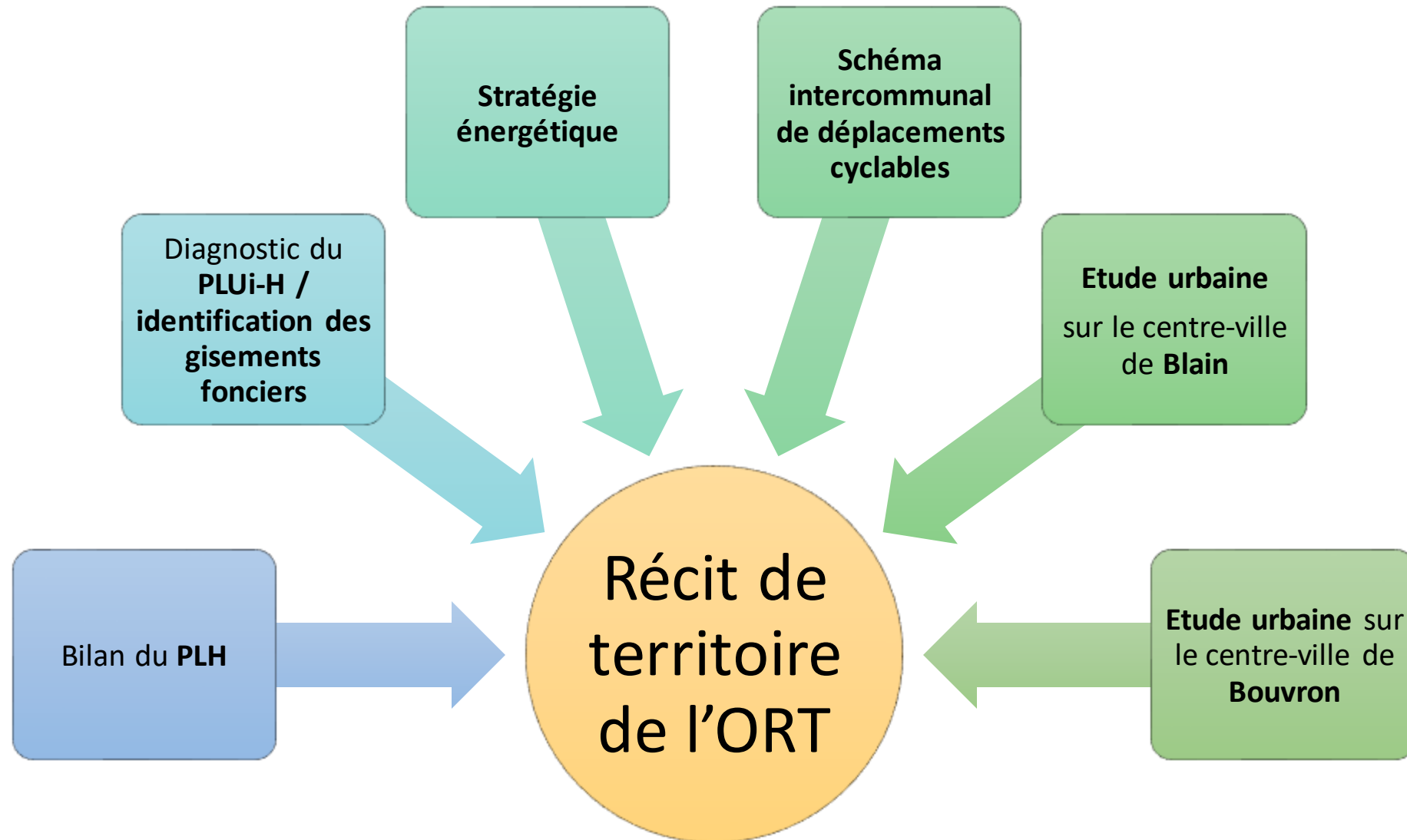
centres-villes en projet

Le territoire de demain s' imagine avec vous !



Le processus de construction de l'ORT

De nombreux travaux engagés à l'échelle intercommunale qui ont alimenté le diagnostic et le récit du territoire



Le processus de construction de l'ORT

Des enjeux dégagés sur chaque centre-ville mettant en exergue les secteurs de projets à venir

Exemples d'enjeux sur la thématique habitat



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

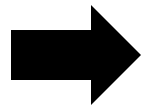


Ilots mutables et/ou sites fonciers stratégiques (Lidl) nécessitant des études pré-opérationnelles pour renforcer l'offre de logements et l'armature commerciale

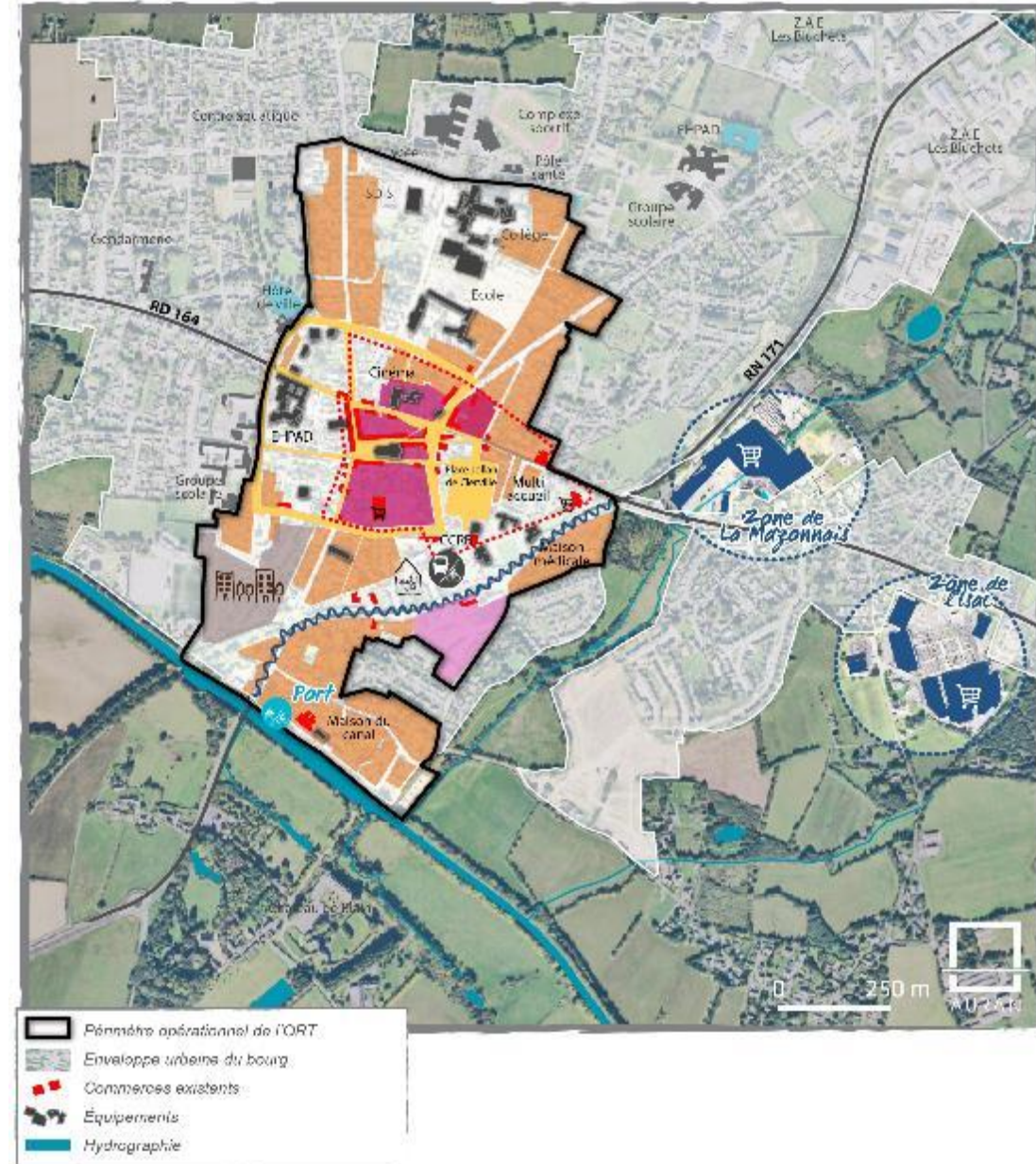


QUARTIER ST LAURENT

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



Une fiche-action en rapport avec chaque enjeux identifiés



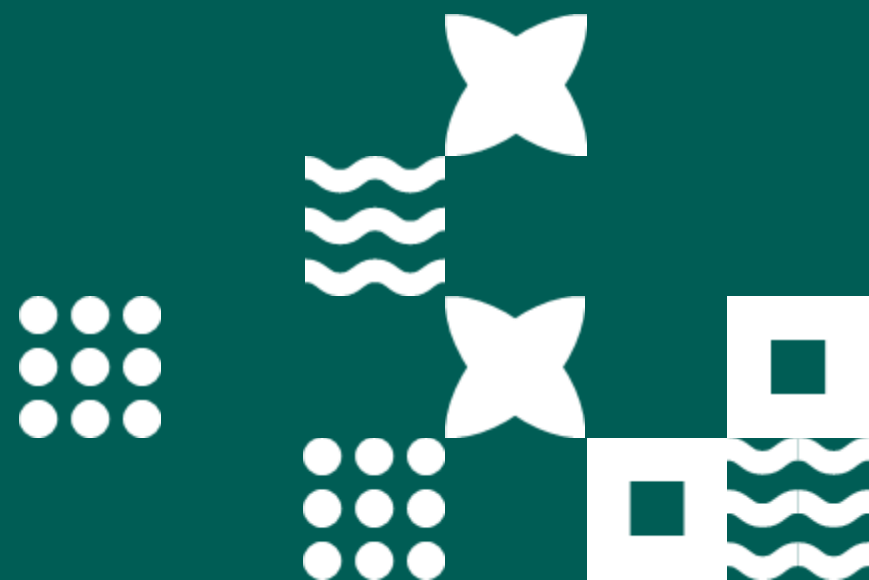
Les objectifs globaux en matière d'habitat

- S'engager dans une démarche de transition énergétique et écologique en **construisant notamment plus de logements dans le centre-ville pour mieux préserver les terres agricoles et naturelles**
→ **Lien avec le PLUi-H / retenu à l'AMI ZAN**
- **Recycler des espaces en friches ou dans un état dégradé** en portant une attention particulière sur la qualité architecturale et environnementale du projet
→ **Projet du quartier de la friche « Richomme »** / projet de renouvellement urbain sur d'autres îlots mutables (îlot de la Prée et îlot de la rue noire à Blain, îlots Gendron et Datin à Bouvron...)
- **Construire une diversité de nouveaux logements** à proximité des services pour répondre à la forte demande sur notre territoire
→ **démarches de plan-guides ou d'études urbaines sur toutes les communes (notamment Le Gâvre et La Chevallerai)**
- **Inciter les propriétaires à rénover les logements de centres-villes**
→ Réflexion pour la mise en œuvre d'une **OPAH-RU**



Chapitre 1

L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU



Objectifs de l'étude

Une étude conduite à l'échelle des 4 centralités

- **Mesurer la pertinence d'engager une OPAH-RU** sur le territoire et en préciser le cas échéant les objectifs et périmètre
- **Définir une stratégie d'intervention** à la fois sur les logements et sur l'immobilier d'activités **(intégration d'un volet économique et commercial approfondi dans l'étude)**
- **Définir les procédures** nécessaires le cas échéant

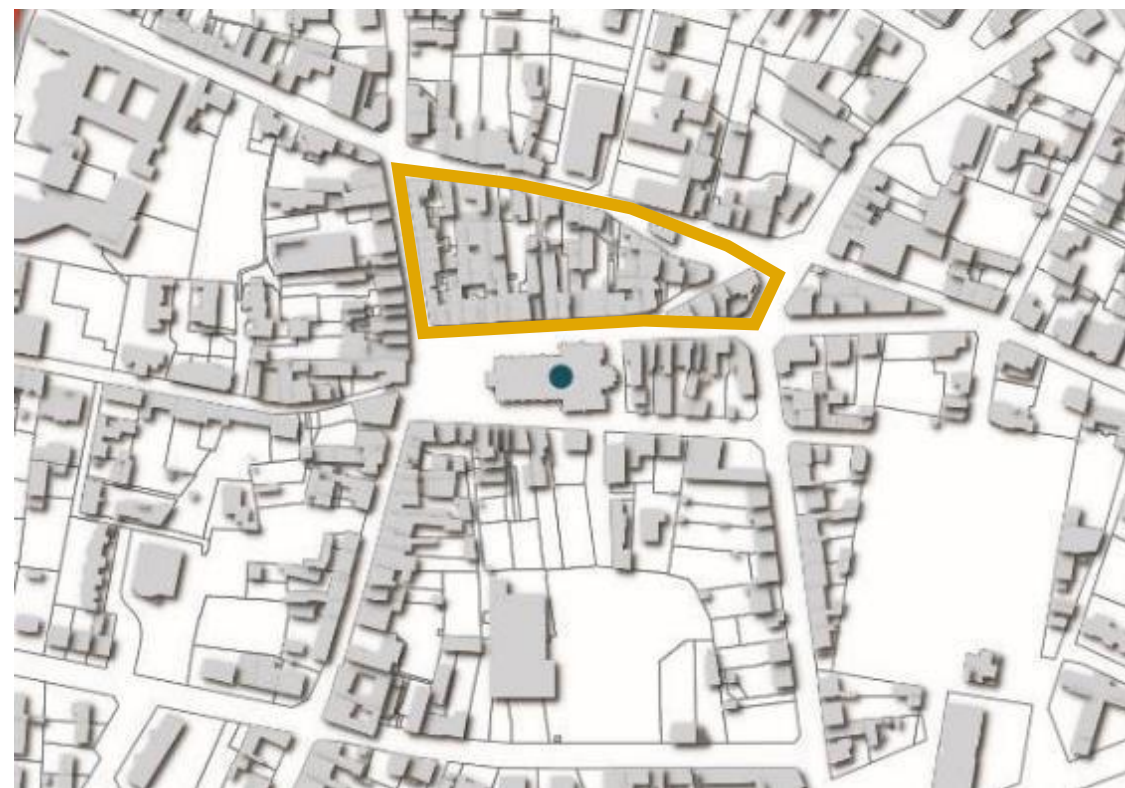


Objectifs de l'étude

Au-delà du dispositif incitatif, des enjeux fonciers importants

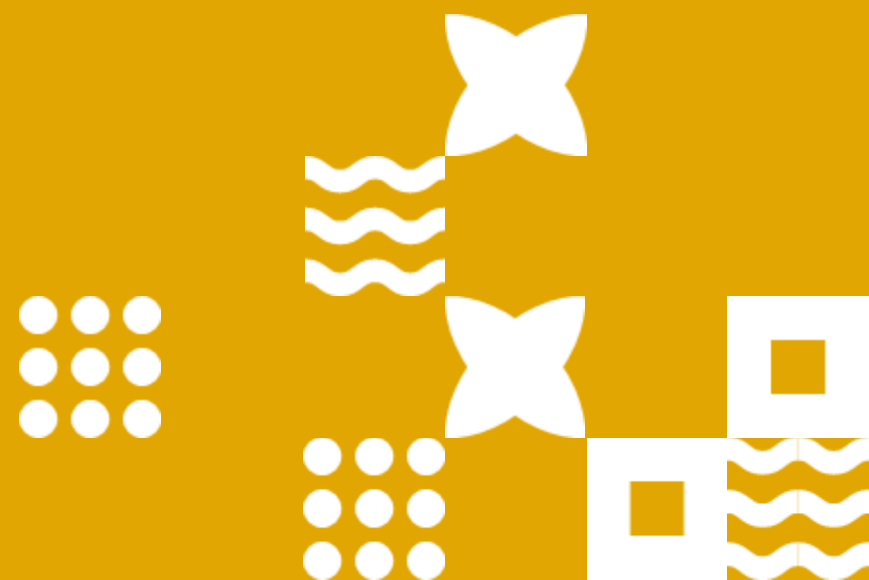
- **Plusieurs îlots « mutables » identifiés** sur le centre-ville et certains immeubles dégradés
- **Des actions foncières à anticiper qui représenteront potentiellement des coûts très importants pour les communes**
- **Un accompagnement des partenaires sera recherché** à termes pour la mise en œuvre opérationnelle d'actions de renouvellement urbain (**acquisitions foncières**, démolitions/reconstructions...)

Ilot pressenti sur Blain pour être concerné par des opérations de renouvellement urbain



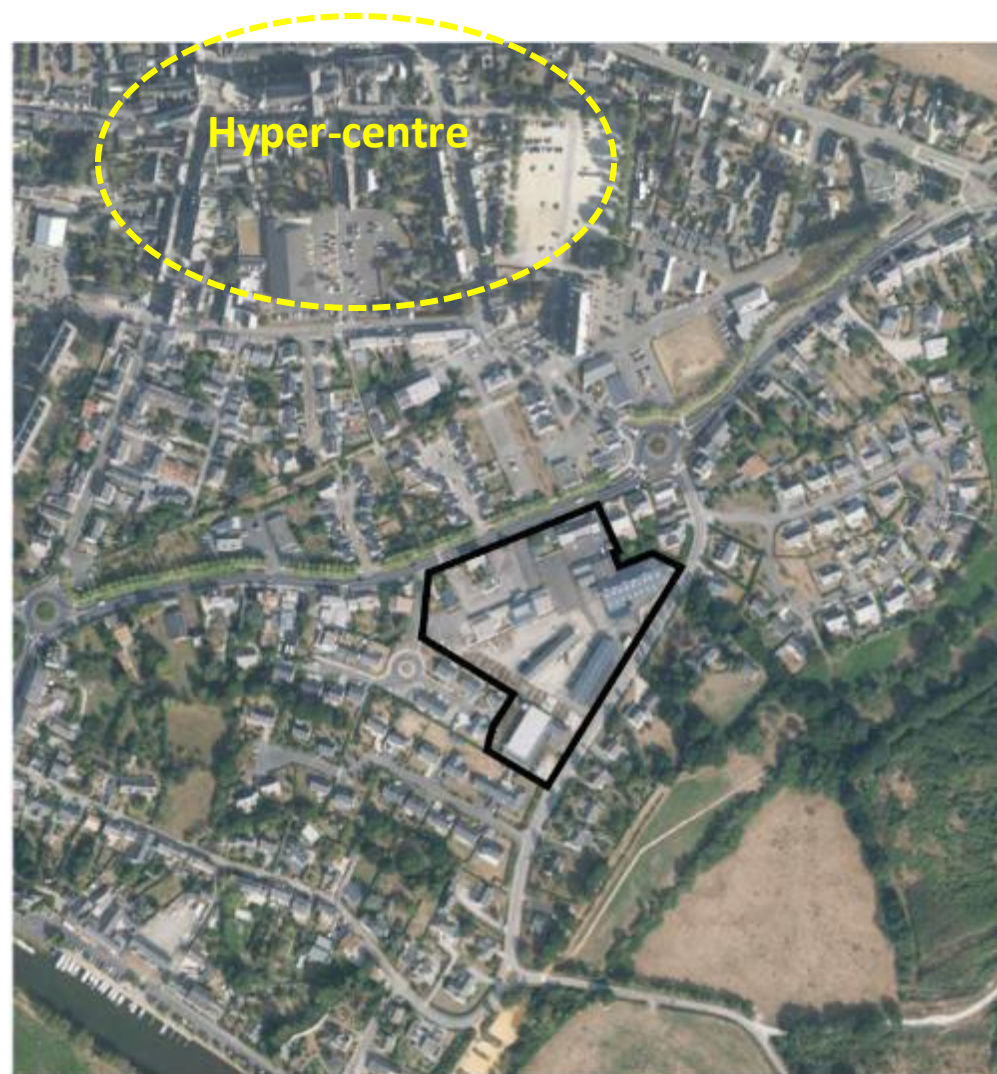
Chapitre 3

Le futur quartier de la friche Richomme



Contexte

- Le secteur de la friche « Richomme » identifiée comme un **secteur stratégique**
- Un secteur en partie en friches de près de 2 ha en plein cœur de ville
- Une opportunité pour développer une offre de logements et d'activités pour **renforcer l'attractivité** du centre-ville
- La nécessité d'un projet « vitrine » qualitatif pour **améliorer l'image** du centre-ville



Contexte

Un **foncier entièrement privé**, partagé entre plusieurs propriétaires/porteurs de projets :



Un site de 1,9 ha exclusivement sous **maîtrise foncière privée**.

La maîtrise foncière est partagée en plusieurs secteurs / propriétaires :

- Foncier Richomme : 12 220 m² environ
- Foncier Bobinet : 4 800 m² environ
- Foncier : 360 m² environ / logements en location
- Foncier : 430 m² environ / logement en location

Une nécessité de **construire un projet global avec une déclinaison au pas à pas**.



Souhait de définir le cadre et les intentions de projet pour le développement futur de ce secteur par les porteurs de projet privé

Rétrospective de l'étude

20 octobre 2020

Signature de l'Opération de
Revitalisation du Territoire

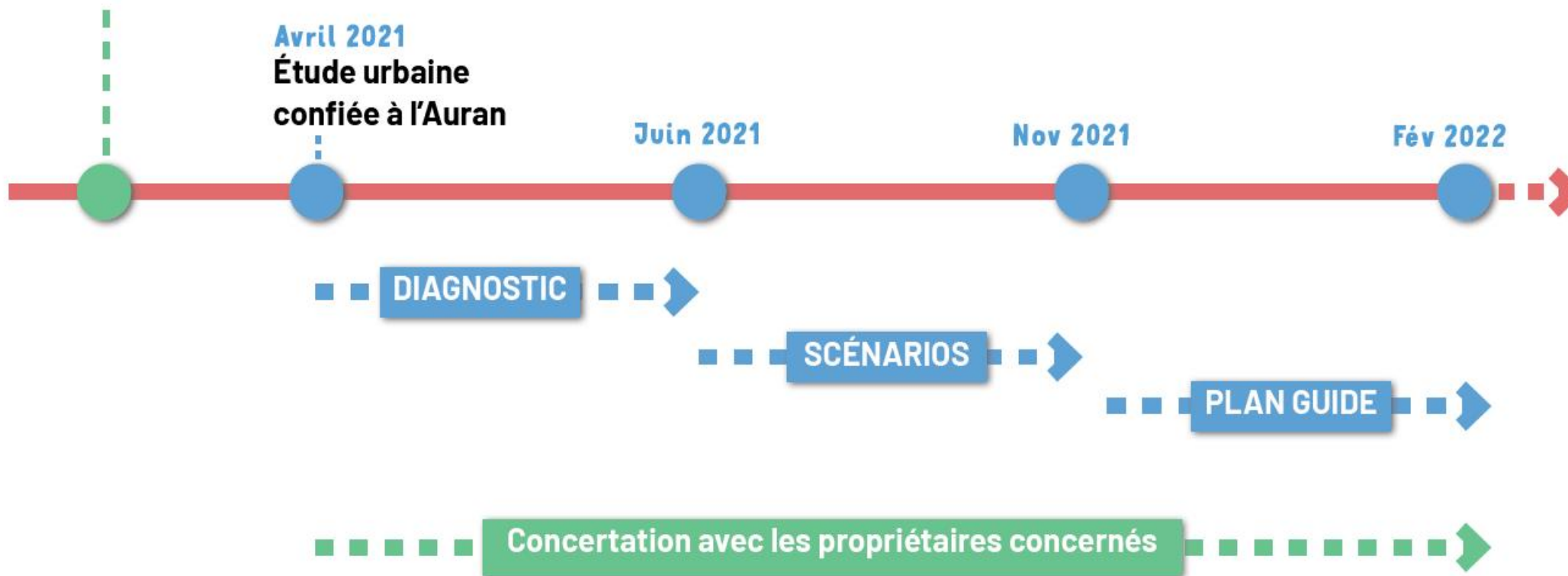
Avril 2021

Étude urbaine
confiée à l'Auran

Juin 2021

Nov 2021

Fév 2022



Programmation

- Un **espace paysager ouvert** et une traversée piétonne
- Une **programmation de 85 logements** mélangeant différentes formes urbaines (**env. 70 lgts/ha**)
- **S'intégrer dans le quartier existant** en tenant compte des maisons individuelles déjà présentes sur les franges du secteur
- Une **mixité de logements** avec notamment **20% de logements sociaux**, des logements pour les petits ménages mais aussi un programme d'**habitat dédié aux seniors**
- Une identité de quartier avec une variation de hauteurs allant d'immeubles **R+3 en cœur de site au R+1 sur les bords du site** ;
- **Penser la conservation et la mise en valeur des traces de l'histoire** : **réutilisation et recyclage du maximum de matériaux** présents sur site
- **Réfléchir à de nouvelles façons d'habiter** : **conception bioclimatique**, matériaux biosourcés, maisons superposées...

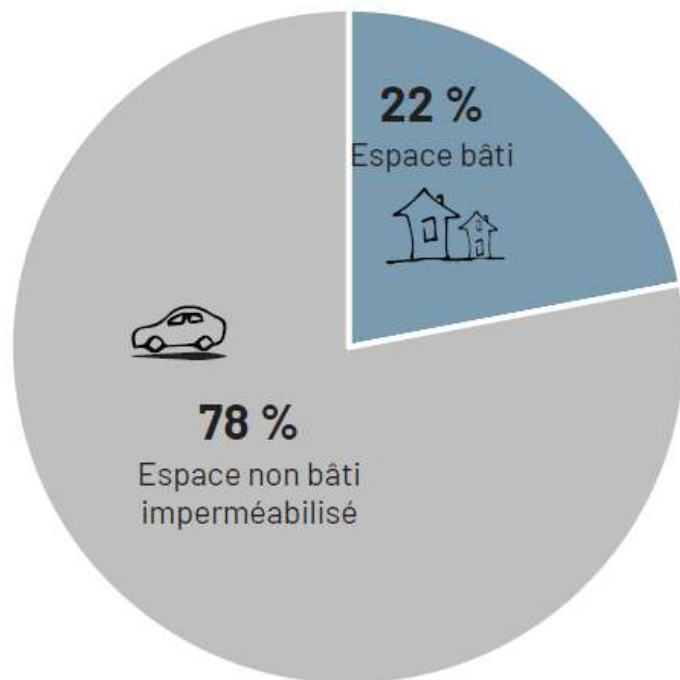


Une opportunité pour désartificialiser

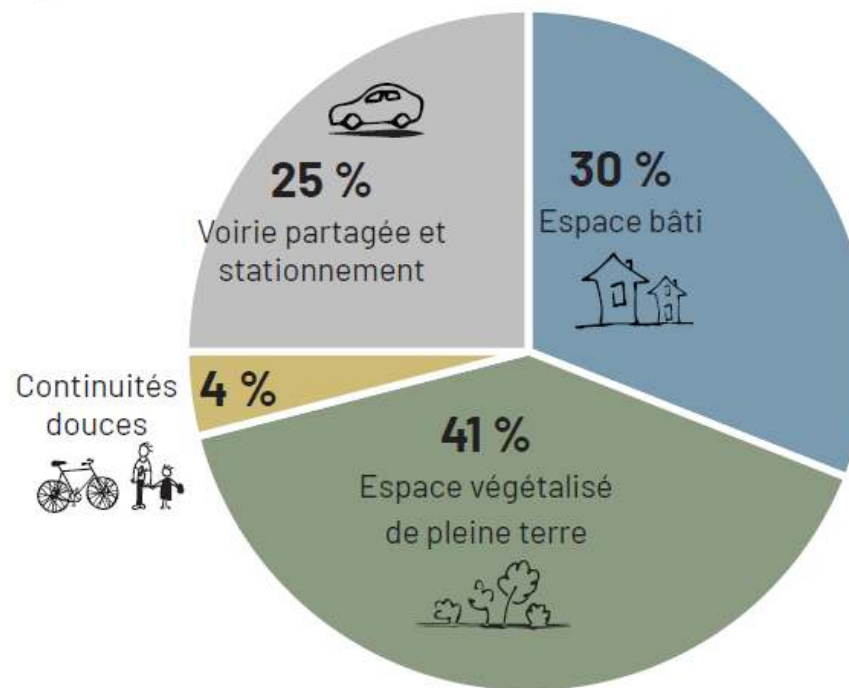
Répartition pleins / vides



L'Existant



Le Projet





Blain - Bouvron - La Chevallerais - Le Gâvre
Pays de Blain Communauté
1, avenue de la Gare - BP 29 - 44130 Blain

02 40 79 09 92
accueil@paysdeblain.fr
www.pays-de-blain.com

