

Lancement du PLUih

- ▶ Le bilan de la convention de juin 2017
- ▶ L'évolution démographique
- ▶ Le budget du PLUih

▶ Le mot du Président

La 10^{ème} convention du Pays de Blain a permis aux participants de faire connaissance avec le bureau d'études CITTANOVA et l'AURAN qui vont nous accompagner pendant les trois années du PLUih (Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'habitat).

Voulant laisser largement la place aux participants de s'exprimer sur leurs attentes et leurs craintes, sur leurs visions du territoire, ces échanges ont mis en lumière des points de convergence forts sur les pistes de réflexion à investir lors de la construction du PLUih qui guidera l'aménagement de notre territoire pour les 15 prochaines années.

Outre la place nécessaire des élus dans l'élaboration de ce document, les habitants dans l'ensemble de leurs représentations (Conseil de Développement, représentants associatifs, citoyens...) seront largement consultés afin de construire collectivement notre avenir.



▶ Qu'est-ce qu'un PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

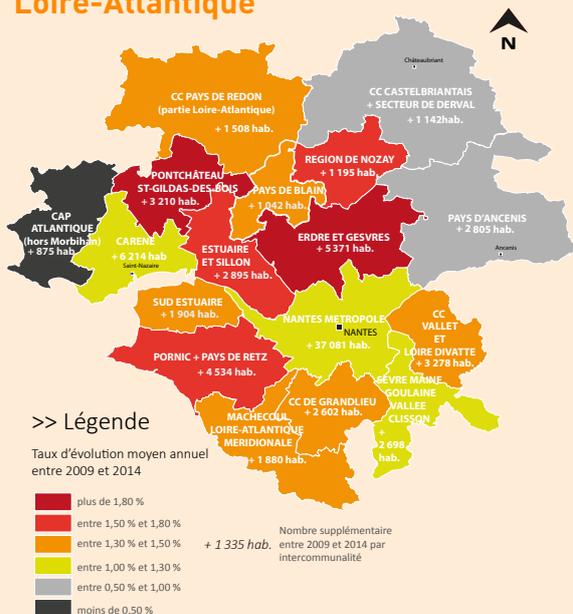
Plus ambitieux que le POS, le PLU est un document opérationnel et stratégique. En effet, au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable.

Le PLU intercommunal a vocation, au-delà d'un document réglementaire, à être le socle d'une politique intercommunale devant s'appuyer sur les forces et les spécificités de chaque commune.

Ce document d'urbanisme étudiera le fonctionnement et définira les enjeux du territoire, construira un projet d'aménagement et de développement durables et le formalisera au travers de règles d'utilisation du sol. Le PLUi aura un impact sur l'aménagement du territoire et concernera donc tous les habitants de par les orientations urbanistiques qui seront décidées.

La population

Evolution démographique en Loire-Atlantique



Nombre de nouveaux habitants sur le Pays de Blain



C'est le nombre d'habitants supplémentaires enregistrés entre 2009 et 2014 sur le Pays de Blain, soit une augmentation en moyenne de 208 personnes chaque année !

Zone urbaine

Communes	Année 2009	Année 2014
Blain	9 284	9 595
Bouvron	2 810	3 075
Le Gâvre	1 471	1 739
La Chevallerais	1 348	1 546
Pays de Blain	14 913	15 955

Si la commune de Blain a une évolution positive, sa croissance démographique est inférieure à celle du Pays de Blain (+3.3% contre +7%).

Blain a accueilli en 2014 plus de 300 nouveaux habitants, ce qui équivaut au nombre de personnes supplémentaires sur Bouvron et Le Gâvre, pourtant 3 fois et 6 fois moins peuplée.

Les communes du Gâvre et de La Chevallerais enregistrent une croissance démographique très largement supérieure à celle du Pays de Blain, avec respectivement + 18 % et +15 % entre 2009 et 2014.

PLUih : les élus lancent

La 10^{ème} convention du Pays de Blain s'est tenue le mercredi 14 mai 2014. 40 personnes, cette réunion de lancement a permis d'entamer la PLUih. Elus communaux et communautaires, membres du conseil de développement, ont pu s'exprimer sur de nombreux sujets liés au PLUih. Retour sur



Un après-midi riche de dialogue, de réflexion et de partage de connaissance du territoire... La convention annuelle du Pays de Blain a été l'occasion de croiser les regards que portaient les participants sur le territoire et de commencer à développer une vision partagée à moyen et long termes. Entre habitat, économie, mobilité et environnement, quelques pistes ont été avancées pour construire harmonieusement le Pays de Blain dans les prochaines années.

L'habitat

Un des facteurs d'attractivité du Pays de Blain réside dans son cadre de vie. Le PLUih devra répondre aux exigences actuelles d'une urbanisation économe en foncier tout en prenant en compte ce qui fait la particularité de ce territoire d'accueil : un cadre de vie «moins urbain» que l'espace métropolitain nantais tout en garantissant un niveau de services de qualité.

Il sera nécessaire de trouver de nouvelles façons de construire qui répondront à ce double objectif : réduire la consommation de terres agricoles et naturelles tout en limitant les nuisances liées à la densité.

La notion de «parcours de vie / parcours résidentiel» est apparue tout au long des discussions. Il faudra donc réfléchir aux types de logements produits (locatif social, locatif privé, accession à la propriété, accession libre, logement intermédiaire...), notamment sur Blain.

La rénovation des logements existants apparaît comme une piste d'action à prendre en compte pour améliorer l'offre sur le territoire, compte-tenu de la dynamique actuelle de la production de résidences plutôt dans le tissu urbain déjà constitué.

Le développement économique

Le Pays de Blain compte 175 exploitations agricoles. Les participants souhaitent les préserver et les valoriser. Des pistes d'actions ont été proposées comme la valorisation des circuits courts.

Les zones économiques à caractère commerciale sont les plus pourvoyeuses d'emplois. L'offre commerciale doit être suffisante pour ne pas créer d'évasion vers les autres territoires, avec lesquels une forte concurrence se joue. A l'intérieur du territoire, une complémentarité entre l'offre de centre-bourg et l'offre périphérique sera à trouver. Par ailleurs, il existe des zones artisanales sur toutes les communes. La question de leurs répartition sur l'ensemble du territoire sera à étudier.

L'offre de très haut débit est indispensable pour envisager le développement du télétravail. Les nouvelles façons de travailler peuvent être une perspective de développement économique sur le Pays de Blain et une manière d'attirer et de conserver les cadres métropolitains sur le territoire, à condition d'offrir des bureaux singuliers, originaux et qualitatifs.

La démarche !

Le 4 juin 2017 au Théâtre de La Chevallerais. Réunissant près de 40 personnes pour la réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les travaux du Conseil de Développement et agents territoriaux ont ainsi permis de recueillir les éléments qui ont fait consensus.



40 personnes ont participé activement à la convention du Pays de Blain

Le tourisme offre un potentiel économique important et non-délocalisable. Le Pays Touristique Erdre-Canal-Forêt mène un travail de valorisation du territoire, à une échelle dépassant les frontières du Pays de Blain. Il devra être intégré lors de l'élaboration du PLUih. Le canal de Nantes à Brest, la forêt du Gâvre ainsi que le Château de la Groulaie constituent autant d'atouts touristiques qu'il faudra mettre en exergue.

▼ La mobilité

La mobilité sur le territoire constitue un axe de progression majeure. La commune de Blain est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale comme un Pôle Structurant. Elle est cependant l'un des seuls pôles qui ne dispose pas de liaison ferroviaire et routière majeure.

Le développement et l'amélioration de l'offre en transports en commun constitue une attente forte de la part des participants. La création d'un Pôle d'Echange Multimodal est une piste à explorer.

Conscient que l'amélioration de l'offre en transports en commun n'est pas la seule réponse à apporter, le développement des modes de déplacements doux a été identifié. Ainsi, la sécurisation des déplacements, la création de voies dédiées, l'aménagement de parkings vélo... sont autant de conditions à la progression de l'utilisation des modes de déplacements alternatifs.

Vecteur de déplacement majeur sur le territoire, la voiture individuelle interroge également. Entre les nuisances liées au trafic routier dans la commune de Blain, sur les axes Saint-Nazaire/Laval (RN 171) et Redon/Ancenis (RD164), le stationnement et les problématiques de sécurité, des solutions doivent être étudiées pour favoriser une réduction de l'utilisation de ce mode de déplacement.

▼ L'environnement

Les participants ont souligné leur volonté de maintenir et valoriser les paysages du territoire, tant sur le plan urbain que rural. A titre d'exemple, l'amélioration qualitative des entrées des villes avec la gestion des panneaux publicitaires et des réseaux (routes, réseau d'éclairage public) est attendue.

La préservation des ressources, et notamment la gestion de l'eau (alimentation en eau potable, eaux pluviales, inondations), devra être intégrée au PLUih avec une attention particulière. Par ailleurs, les conflits d'usage entre la volonté de construire un logement, équipement ou projet économique et l'exploitation des terres à destination d'une activité agricole devront être tranchés.

► Quel est l'intérêt du PLUih ?

▼ Jean-Michel Buf, Maire de Blain

Au delà des obligations réglementaires, le PLUih constitue une réelle opportunité pour le Pays de Blain d'améliorer son attractivité en matière économique, sociale et environnementale. Le véritable enjeu de ce PLUih est de proposer une vision de notre territoire pour les prochaines décennies.



▼ Marcel Verger, Maire de Bouvron

L'élaboration d'un PLUih constitue un enjeu majeur pour notre territoire. Il permet de construire un projet politique d'aménagement et de développement tout en fixant les règles d'utilisation des sols.



▼ Nicolas Oudaert, Maire du Gâvre

Notre PLUih permettra de partager une vision communautaire et solidaire du territoire, tout en répondant aux particularités de chaque commune. Le PLUih aboutira à plus de cohérence en matière urbanistique afin de traiter les enjeux environnementaux (trame verte et bleue, zones humides, forêts, espaces boisés classés...) et d'encadrer le développement commercial, économique et résidentiel. En intégrant le PLH, ce document aura également pour vocation d'organiser notre programmation de l'habitat social et les aides aux programmes privés (dispositif ANAH).



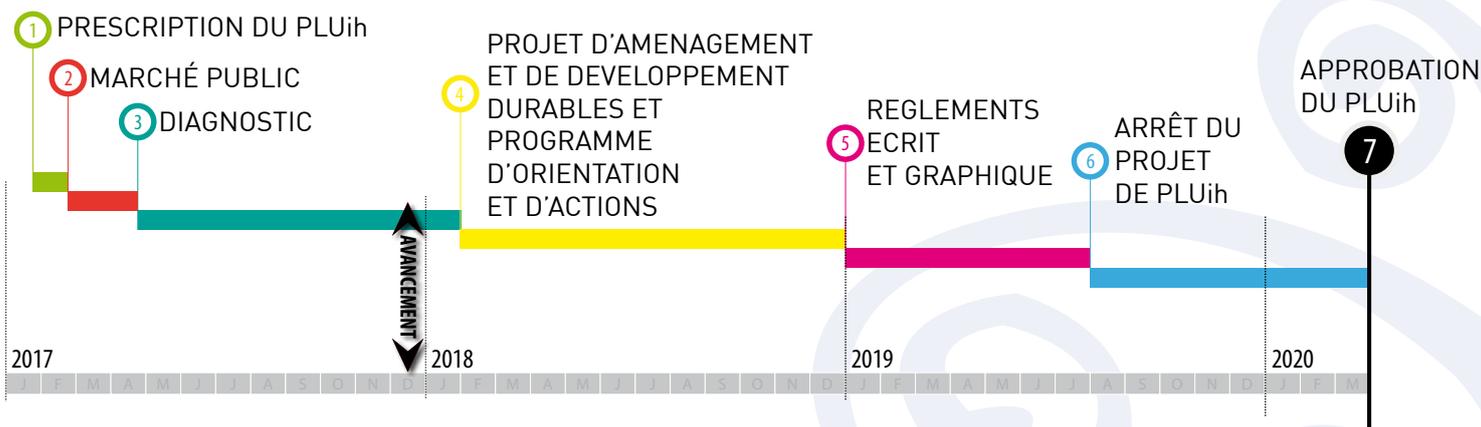
▼ Elisabeth Cruaud, Maire de La Chevallerais

Le PLUih met en cohérence le développement de chaque commune de notre intercommunalité pour répondre aux besoins de la population en matière de logements, d'équipements. C'est aussi un moment privilégié où le débat s'instaure entre élus, habitants et usagers. Le PLUih, c'est un projet collectif de co-construction, qui renforce la solidarité entre nos communes.



Retrouvez les travaux de la convention et la synthèse globale des échanges sur www.pays-de-blain.com

► Le calendrier



▼ 2017

Le diagnostic constitue la première phase de l'élaboration du PLUih. Il permettra de faire un état des lieux précis et de dégager les enjeux pour notre territoire.

▼ 2018

Phase centrale lors de l'élaboration du PLUih, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue à la fois la réponse à apporter aux enjeux et l'expression du projet politique des élus.

▼ 2019

Dernière phase de construction du projet, l'écriture des règlements écrit et graphique, permettent de déterminer les règles opposables aux tiers. L'arrêt du projet du PLUih permettra de procéder à l'enquête publique et la consultation des personnes publiques associées.

▼ 2020

Validation du PLUih.

► Brèves

Un budget pour le PLUih

Le Pays de Blain allouera pour les trois prochaines années un budget d'environ 300 000 euros pour élaborer son Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat. Les communes, du fait de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale approuvée en décembre 2016, devaient revoir leur Plan Local de l'Urbanisme respectif. Afin de réduire les coûts inhérents aux quatre procédures, les communes se sont accordées pour élaborer un document d'urbanisme commun, permettant ainsi d'appréhender l'urbanisme et la gestion des sols à une échelle plus large que la commune. ■

Une aide technique

La construction de ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'articule autour de trois entités: le Pays de Blain, CITTANOVA et l'AURAN. CITTANOVA est un bureau d'études de conseil et d'assistance en Urbanisme, Architecture, Environnement, Paysage et Communication. Il a été créé pour aider les acteurs publics et privés à réfléchir à l'aménagement de leur territoire qu'il soit urbain ou rural. L'AURAN sera l'interlocuteur privilégié du Pays de Blain afin d'aboutir à un document d'urbanisme opposable. ■

Une visite du territoire



Dans le cadre de l'élaboration du PLUih, les élus du territoire et le Conseil de Développement sont partis à la découverte du Pays de Blain, le 27 septembre 2017. Plusieurs sites ont été mis en lumière: Camping du Gâvre, Auberge de la Forêt, Pôle enfance de Bouvron, nouvelle école de Blain, port de Blain... Une occasion pour les élus de mieux appréhender le territoire à travers des témoignages d'acteurs locaux. ■