

# PLUih

Penser ensemble l'avenir du Pays de Blain !

Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat



Présentation du PADD  
Projet d'Aménagement et Développement Durables

Lundi 07 octobre 2019 - 20h00



# INTRODUCTION

**Gérard DRÉNO**

Président du Pays de Blain

**Marcel VERGER**

Maire de Bouvron - Vice-Président du Pays de Blain

en Charge de l'Aménagement du Territoire

Vice-Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique

# DÉROULÉ DE LA RÉUNION

*1/ Présentation de la démarche*

*2/ Éléments clés du PADD*

*3/ Suite de la démarche*

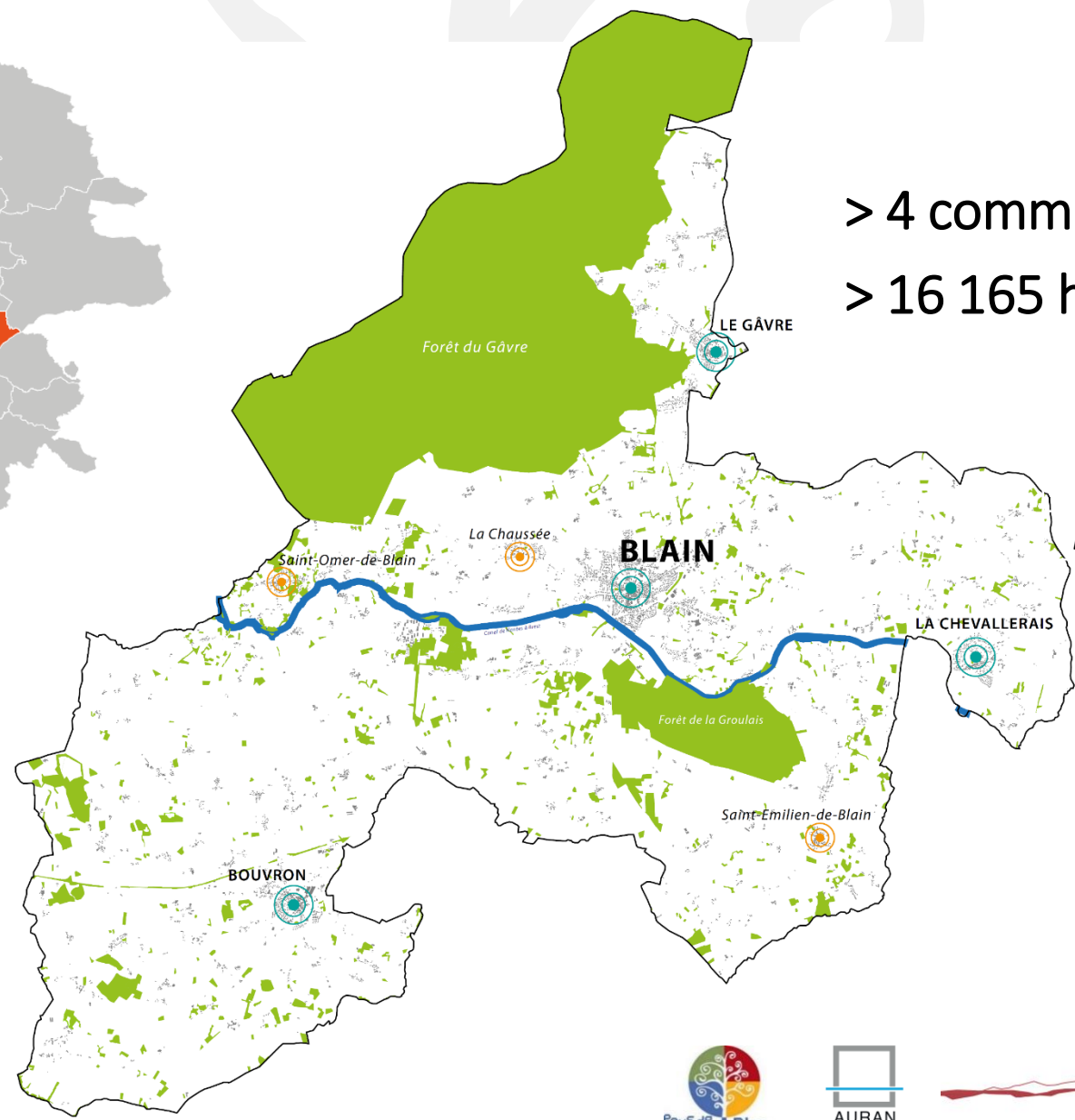
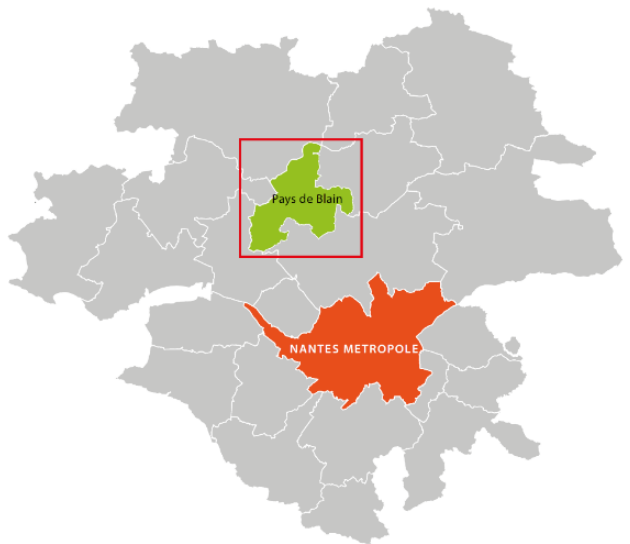
# DÉROULÉ DE LA RÉUNION

*1/ Présentation de la démarche*

*2/ Éléments clés du PADD*

*3/ Suite de la démarche*

# Le territoire



> 4 communes  
 > 16 165 habitants (INSEE 2016)

<i>Blain</i>	9 687
<i>Bouvron</i>	3 141
<i>Le Gâvre</i>	1 781
<i>La Chevallerais</i>	1 556

# C'est quoi un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUih) ?



## Un document d'urbanisme ayant une double fonction

### Un outil de projet traduisant une ambition politique

Le « PLU » : un document d'urbanisme qui traduit un projet dessinant l'avenir du Pays de Blain, en définissant son **aménagement** à horizon 10 / 15 ans

Le «i» : le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'échelle de la **Communauté de Communes de la Région de Blain**, regroupant les communes de **Blain, Bouvron, Le Gâvre et La Chevallerais**

Le «h» : une attention supplémentaire est apportée au **volet habitat**, permettant de fusionner dans un seul et même document le Plan Local d'Urbanisme -PLU- et le Programme Local de l'Habitat -PLH-

### Un outil réglementaire permettant de gérer les droits des sols

Un projet qui se formalise au travers de règles d'utilisation et d'occupation du sol qui s'appliquent sur les dépôts d'autorisations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, ...

# C'est quoi un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUih) ?



## Un document qui concerne notre quotidien

Le PLUih touche à de nombreuses questions de notre vie quotidienne, que l'on soit habitant, commerçant, lycéen, agriculteur ou parent...

Où vais-je pouvoir construire ?

Où vont pouvoir s'installer les salles de sports ou les cabinets médicaux ?

Où vais-je installer mon entreprise ?

Comment vais-je pouvoir me déplacer ?

Quels seront les espaces naturels ou agricoles qui seront préservés ?

**Il faut pouvoir répondre aux besoins des habitants, anticiper les changements, tout en s'assurant d'un développement harmonieux du territoire**

# C'est quoi un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUih) ?



## Une démarche structurée par 3 grandes phases

### Diagnostic

- > Permet de comprendre les dynamiques passées et celles à l'œuvre sur le territoire
- > Permet de poser les bases de la démarche de construction du PLUih
- > Permet de dégager les enjeux pour le territoire

### PADD\*

- > Permet de construire la réponse politique que les élus souhaitent apporter aux enjeux soulevés
- > Permet de structurer l'aménagement du territoire
- > Permet de construire le cadre du zonage

### Zonage et Règlement

- > Permet de poser les règles d'utilisation des droits des sols
- > Permet de garantir le respect du projet porté par les élus

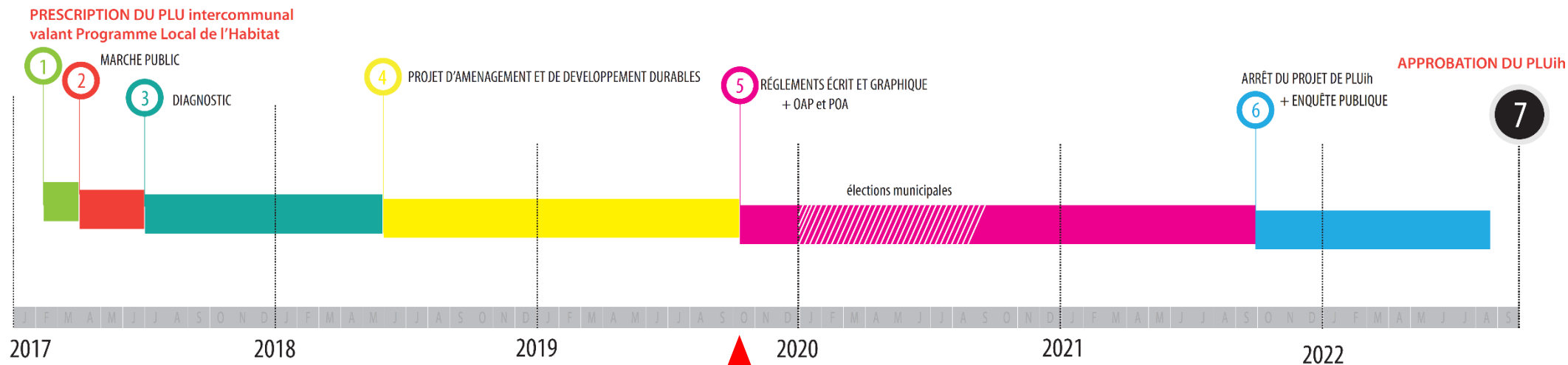
\* Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# Combien de temps dure l'élaboration du PLUih ?



## Une démarche au temps long



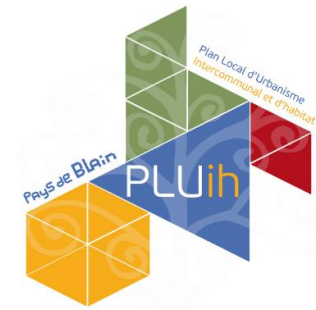
Aujourd'hui

Lundi 07 octobre 2019

Réunion publique présentation PADD

# De quoi est composé un PLUih ?

4 grands blocs qui se complètent



## Rapport de présentation

Diagnostic territorial

Justification des choix

Évaluation Environnementale

État Initial de l'Environnement

# Par qui est construit le PLUih ?



## Les élus

- Initiative et responsabilité de la révision du PLUih
- Pouvoir de décision sur les choix politiques qui engagent l'avenir du territoire, ces décisions devant être conformes avec la réglementation en vigueur
- Assistés des services de la communauté de communes et des communes



## Le groupe technique

- Accompagnement de la communauté de communes dans l'élaboration du PLUih : Cittànova, AURAN, services internes du Pays de Blain et la Chambre d'Agriculture



## Les habitants

- Les habitants et acteurs des 4 communes du Pays de Blain sont associés à l'élaboration du PLUih dans le cadre de la concertation.



## Les Personnes Publiques Associées

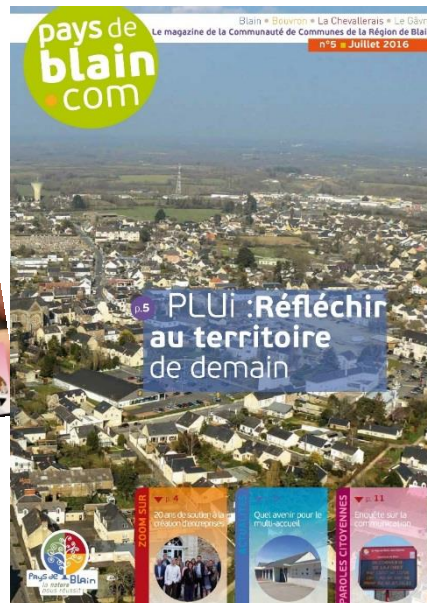
- Ce sont les diverses institutions supra-communales : Services de l'État, Région Pays de la Loire, Département de Loire-Atlantique, Chambre d'Agriculture, Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, communes voisines,...

# Comment contribuer à la démarche ?

Vous pouvez rester informé ou bien contribuer à la construction de ce document d'urbanisme

## > S'informer

Dans le magazine communautaire et les bulletins municipaux



Grâce à l'exposition itinérante



# Comment contribuer à la démarche ?

## > S'informer

Lors des réunions d'information

La lettre d'information du PLUih



Sur le site internet du Pays de Blain

**Habitat-Assainissement**

Accueil > Habitat-Assainissement > Plan Local d'Urbanisme Intercommunal > Pourquoi créer un PLUih ?

**POURQUOI CRÉER UN PLUih ?**

Depuis la fin des années 90, l'arrivée importante d'habitants, notamment de jeunes ménages, a considérablement fait évoluer le visage du territoire. Les lotissements ont fleuri sur l'ensemble de nos communes et le territoire a dû s'adapter en termes d'équipements et d'infrastructures : création d'écoles, médiathèque, nouveau centre aquatique... afin de garantir une qualité de vie sur nos communes.

[www.pays-de-blain.com](#)

[Programme Local de l'Habitat](#)  
[Plan Local d'Urbanisme Intercommunal](#)  
 Pourquoi créer un PLUih ?  
 Les actions engagées  
 Cadre technique  
 Révision PLU La Chevallerais  
 Révision PLU Bouvron  
 Aides financières pour des travaux de rénovation  
 Espace info Energie  
 Aire d'accueil des gens du voyage  
 Service d'assainissement non collectif

PARTAGER

# Comment contribuer à la démarche ?

Vous pouvez rester informé ou bien contribuer à la construction  
de ce document d'urbanisme

## > S'exprimer

> Lors des **réunions d'information et de concertation**, à chaque grande phase de la démarche



> Sur le **registre de concertation** disponible au siège de la Communauté de Communes de la Région de Blain et dans chaque mairie



> Par **courrier**, et par **mail**



# DÉROULÉ DE LA RÉUNION

*1/ Présentation de la démarche*

*2/ Éléments clés du PADD*

*3/ Suite de la démarche*

# La participation locale en phase PADD

1 atelier participatif sur chaque commune

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat**  
Blain - Bouvron - La Chevallerais - Le Gâvre

**Urbanisme et Habitat**

**Ateliers participatifs**

**Bouvron**  
Lun. 26 novembre, 19h, Horizinc

**La Chevallerais**  
Mer. 28 novembre, 19h, Théâtre

**Blain**  
Lun. 3 décembre, 19h, Salle des fêtes

**Le Gâvre**  
Mer. 12 décembre, 19h, Salle du Pontrais

*Construire ensemble le territoire de demain*

*Être acteur du Pays de Blain*



**La Chevallerais**  
Urbanisme, environnement... Le Pluih passe à table

*La maire, Elisabeth Cruaud (3<sup>e</sup> à partir de la gauche) a pris place parmi ses concitoyens dans un groupe de réflexion*

*ils étaient une quinzaine d'habitants de la commune à participer, mercredi soir, aux ateliers de réflexion sur l'urbanisme, mis en place par le pays de Blain.*

*Le conseiller départemental Marcel Verger a rappelé en préambule les objectifs de la rencontre : « On travaille sur le Pluih (le plan local d'urbanisme intercommunal intégrant le programme local de l'habitat) avec les élus. Nous souhaitons aussi travailler directement avec les citoyens. » Il a développé l'intérêt de la dimension intercommunale : « De nombreuses questions, comme celle de la gestion de l'eau, dépassent les frontières des communes. Par ailleurs, le coût global de ce plan, 300 000 €, est moindre que ce qu'il aurait fallu dépenser pour quatre plans communaux. »*

*Elisabeth Cruaud, maire de la commune, a rappelé, elle, la politique communale de préservation de l'agriculture : « Nous avons fait le choix de ne prendre aucun mètre carré de terrain agricole pour des constructions. On souhaite un développement harmonieux de la commune et surtout monieux de la campagne. »*

*Les participants ont ensuite été invités à la ville à la campagne. Les participants ont ensuite été invités à constituer des « tables de réflexion » sur l'urbanisme, mais aussi sur l'environnement, la mobilité, l'activité économique...*

*actants et acteurs du territoire... sommes tous conviés à ces ateliers!*

*pays-de-blain.com*





# La participation locale en phase PADD



> Projet scolaire



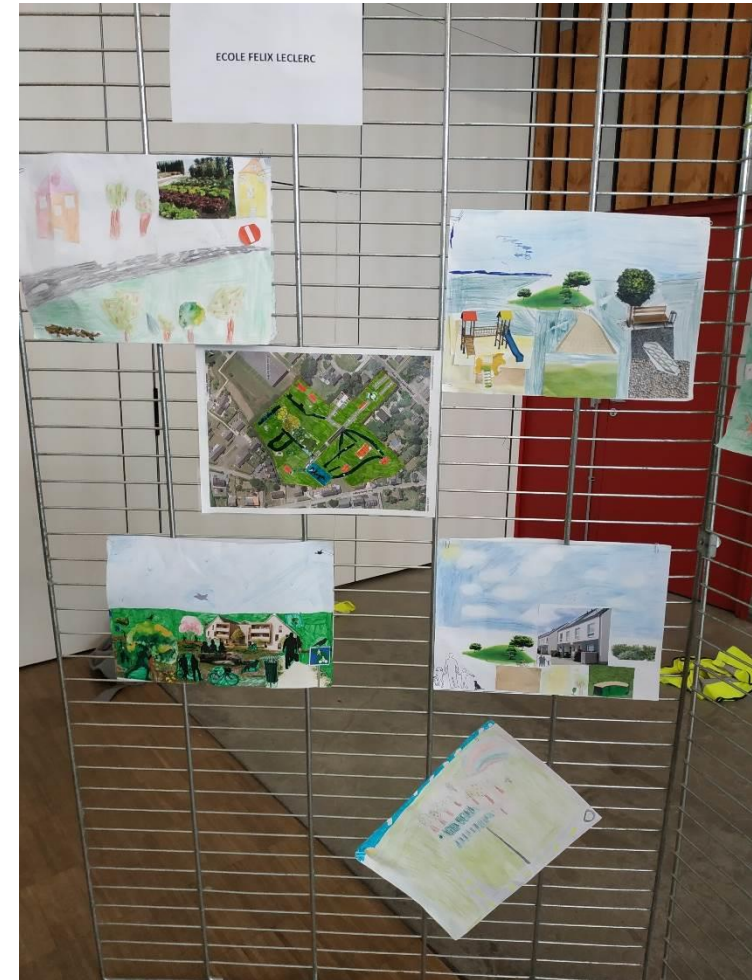
**1 projet avec 4 classe de CM1 – CM2 sur Blain et Bouvron**

**Travail de terrain et en classe**

# La participation locale en phase PADD



> Projet scolaire



**1 projet avec 4 classe de CM1 – CM2 sur Blain et Bouvron  
Un temps de restitution commun et avec les élus**

# Les axes du PADD



AXE 1 / Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique

AXE 2 / Déployer la stratégie d'accueil économique pour dynamiser la création d'emplois

AXE 3 / Prendre en compte et valoriser les atouts naturels et culturels du territoire

AXE 4 / Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie

AXE 5 / Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes

# AXE 1 / Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique



1. Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques et anticiper l'évolution des aléas

2. Recentrer et optimiser les développements pour un territoire des courtes distances

*En parallèle de l'élaboration du PLUih :  
Schéma intercommunal de déplacements cyclables*

3. Améliorer les performances énergétiques et environnementales du bâti

4. Développer une production d'énergies renouvelables diversifiée





*+ En parallèle à l'élaboration du PLUih :  
Stratégie énergétique territoriale*

# AXE 1 / Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique

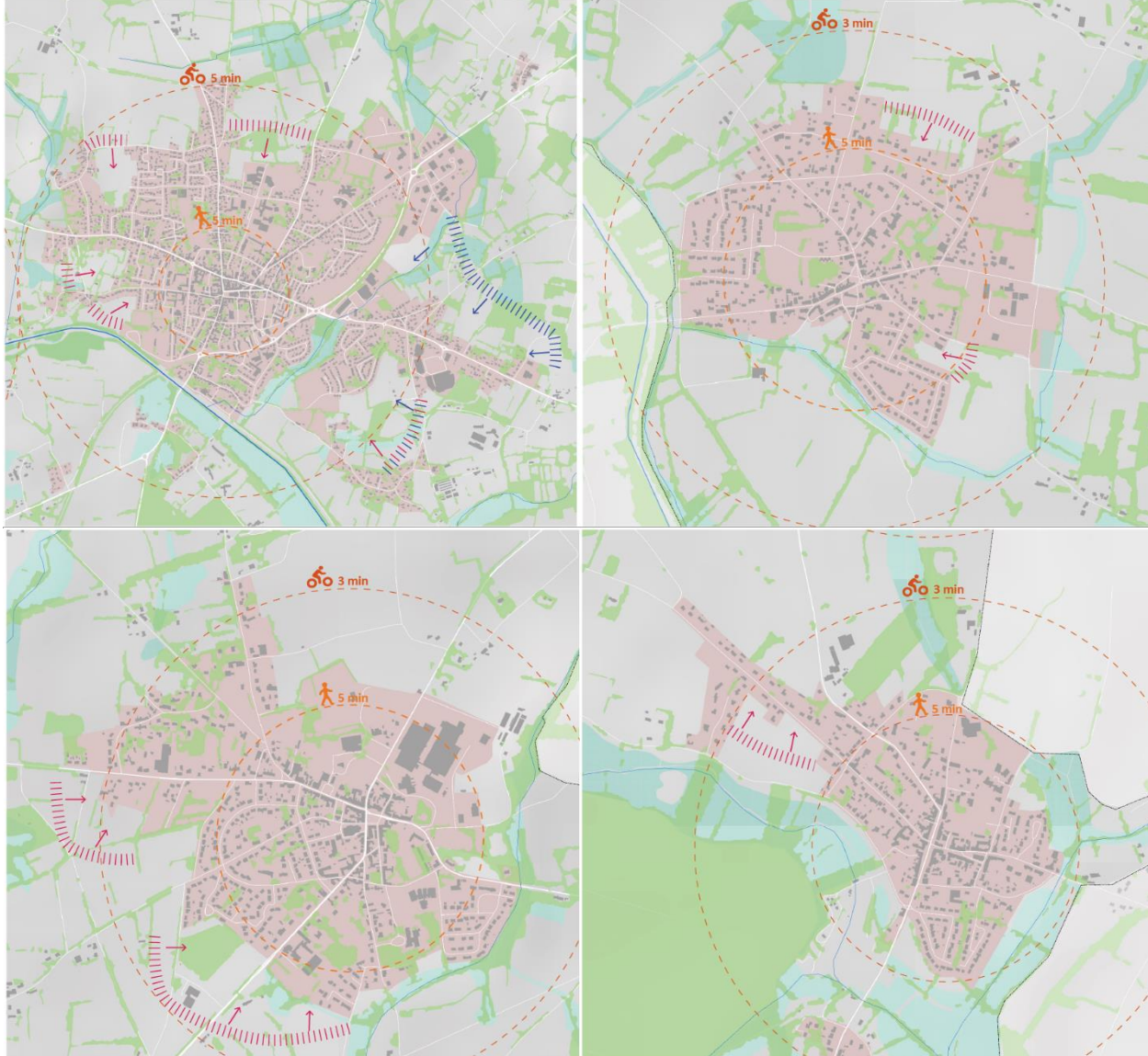


> Recentrer la production de nouveaux logements dans les bourgs


## RAPPEL DE LA LÉGISLATION SUR L'ESPACE RURAL

	NOUVELLES CONSTRUCTIONS	CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIS EXISTANTS	EXTENSIONS ET ANNEXES
 CENTRES VILLES, CENTRES BOURGS	<b>OUI</b> Au sein des enveloppes <b>et</b> en extension	<b>OUI</b> Sans nécessité de les désigner sur le plan	<b>OUI</b>
 VILLAGES	<b>OUI</b> Possible au sein des enveloppes <b>et</b> en extension	<b>OUI</b> Sans nécessité de les désigner sur le plan	<b>OUI</b> Dans la limite du règlement
 HAMEAUX (SI STECAL)	<b>OUI MAIS</b> Possible <b>uniquement</b> au sein des enveloppes	<b>OUI</b> Sans nécessité de les désigner sur le plan	<b>OUI</b> Dans la limite du règlement
 ECARTS	<b>NON</b> Pas de nouvelles constructions (hors annexes)	<b>OUI MAIS</b> Nécessité de les désigner sur le plan	<b>OUI MAIS</b> <b>Uniquement</b> sur les <b>bâtiments d'habitation</b> et dans la limite du règlement



# AXE 1 / Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique



## Recentrer et optimiser les développements, pour un territoire des courtes distances

 Conforter les enveloppes urbaines en y accueillant une grande part des logements neufs et en y favorisant la mixité fonctionnelle

Étudier les possibilités de développements urbains en continuité des tissus bâtis et au plus près des équipements, services et commerces :

-  Développements à dominante habitat
-  Développements à dominante activités

## AXE 2 / Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes



>> Renforcer l'attractivité de la CCRB, en s'appuyant sur ses forces et en développant les alternatives aux déplacements routiers.

>> Redéfinir et renforcer le rôle du pôle de Blain, comme moteur de l'attractivité, tout en conservant des communes rurales dynamiques et attractives.

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

2. Répartir et optimiser le développement du territoire autour d'un pôle structurant en lien avec des communes dynamiques

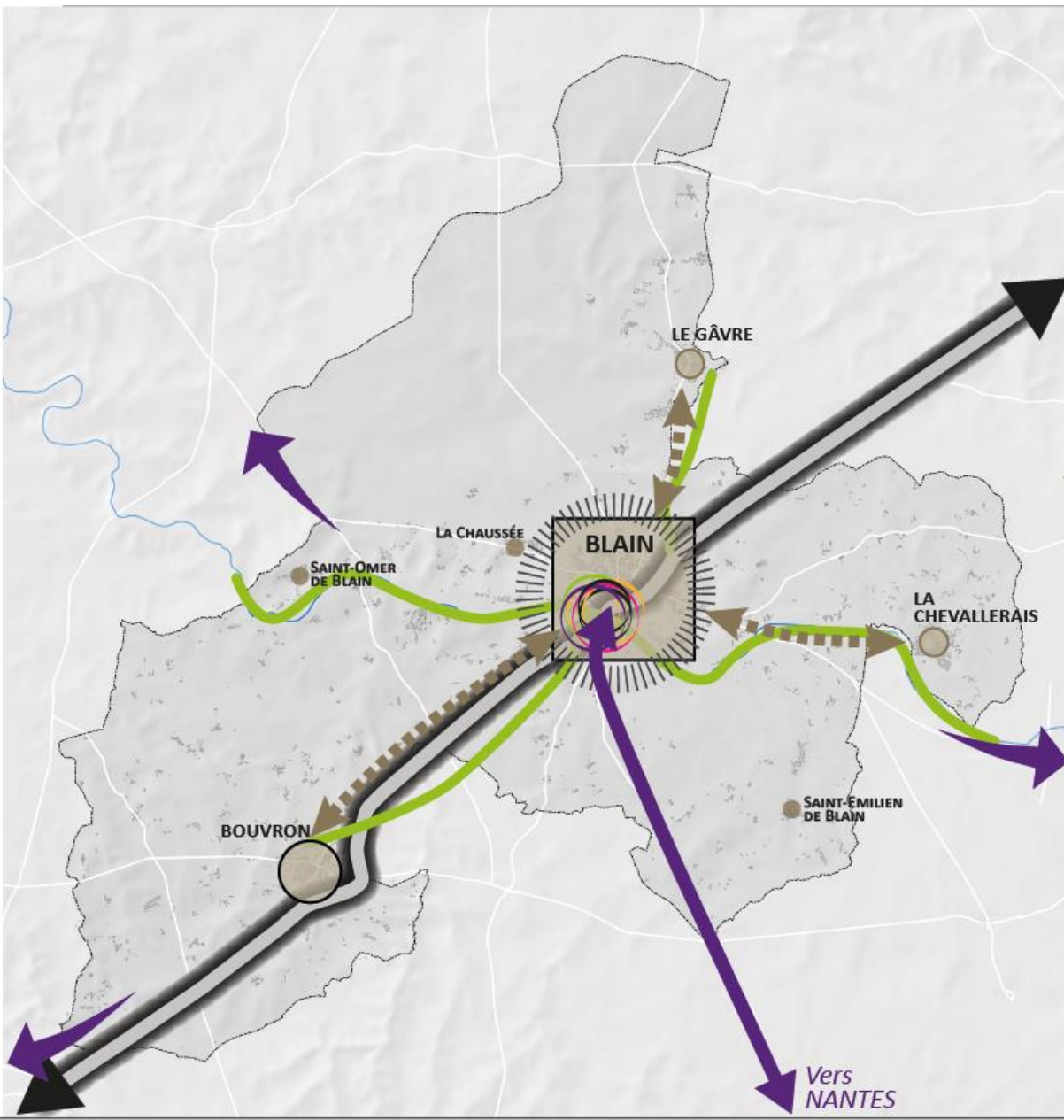
### LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

> 45 % de la consommation d'espace se fera dans les enveloppes






> Densités moyennes minimales en extension : 25 log/ha sur Blain et 20 log/ha sur les autres communes

> -30% à -35% de consommation d'espaces par rapport au rythme constaté sur la période 1999-2012





# AXE 2 / Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes



## 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 l'attractivité des communes du Gâtreaux et de La Chevallerais
-  Maintenir les dynamiques sur les villages
-  Renforcer les liaisons tous modes entre les communes

## Un territoire accessible et attractif

-  Affirmer la RN 171 comme axe structurant pour l'attractivité économique
-  Soutenir et anticiper le contournement de Blain
-  Soutenir la mise en place d'une ligne de transport en commun structurante entre Blain et la métropole nantaise et améliorer les liaisons vers les gares et pôles multimodaux voisins
-  Soutenir la mise en place d'une ligne de transport en commun structurante entre Blain et la métropole nantaise et améliorer les liaisons vers les gares et pôles multimodaux voisins
-  Développer le réseau cyclable intercommunal en le structurant autour des grandes liaisons existantes ou en cours
-  Faciliter l'intermodalité pour encourager les transports partagés



## AXE 3 / Déployer la stratégie d'accueil économique pour dynamiser la création d'emplois



>> Placer le développement économique au cœur de son projet intercommunal.

>> Enrichir et diversifier l'offre à destination des entreprises, dans un souci de qualité des espaces d'activités.

>> Assurer un équilibre entre le développement d'une offre commerciale évitant l'évasion et la pérennité des dynamiques commerciales des centralités.

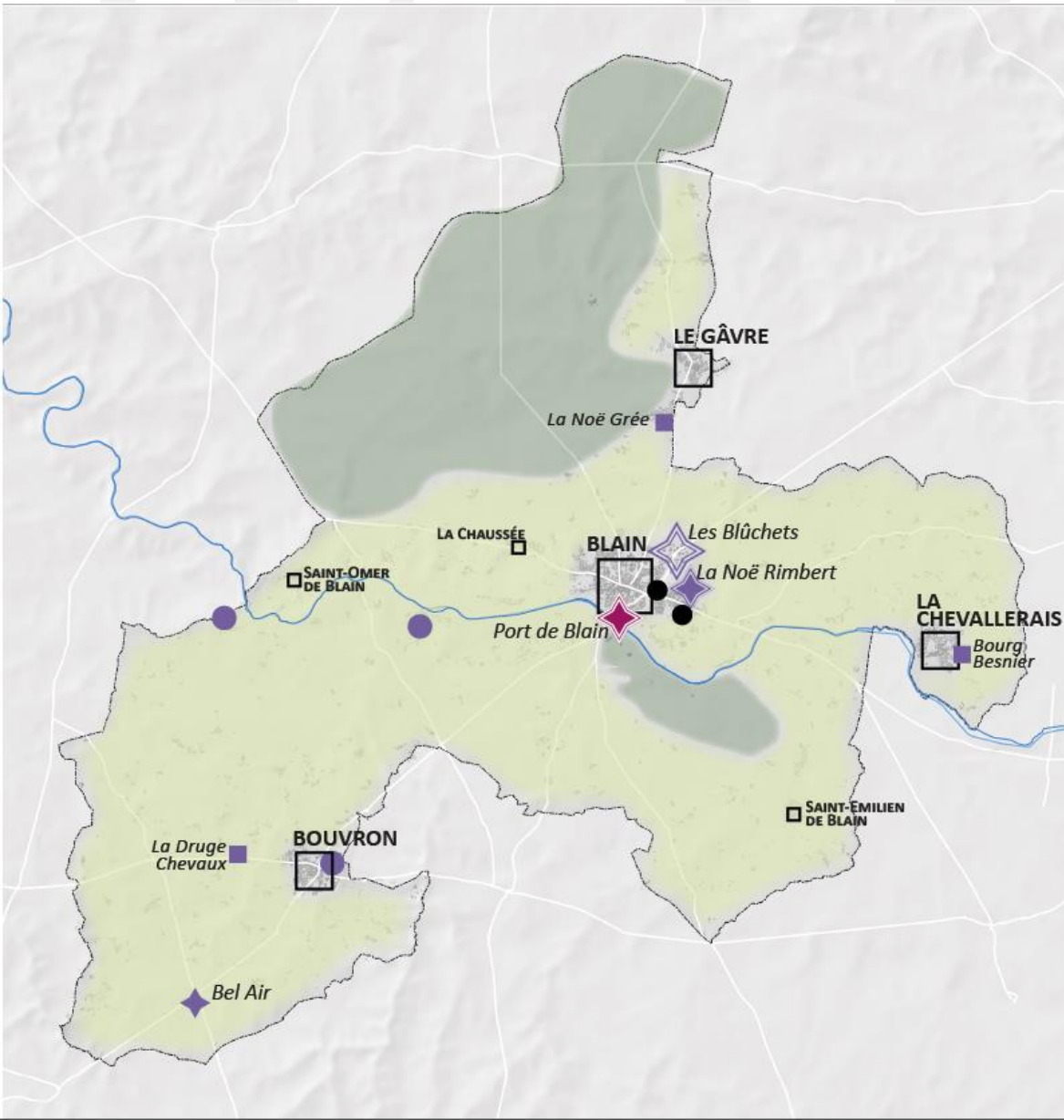
1. Conforter les secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois en accompagnant leurs évolutions

2. Proposer des solutions d'implantation et de localisation à toutes les étapes du développement des entreprises

3. Contribuer à une meilleure attractivité du territoire pour renouveler et densifier le tissu économique

4. Favoriser l'offre commerciale dans les centralités

# AXE 3 / Déployer la stratégie d'accueil économique pour dynamiser la création d'emplois



## Renforcer les centralités

- Sur les centres, bourgs et villages :  
Accueillir des entreprises compatibles, créer les conditions favorables au maintien des commerces et services et renforcer les liaisons
- 
- Encadrer le développement des **pôles commerciaux périphériques**

## Conserver un socle agricole identitaire

- Pérenniser des **ensembles agricoles cohérents**

## Mettre en œuvre des solutions diverses et continues pour les entreprises

- ◆ Poursuivre l'accueil d'entreprises sur le **parc d'activités structurant des Blûchets**. Compléter par une offre nouvelle sur la Noë Rimbart
- ◆ Implanter un **pôle stratégique** sur le port de Blain et positionner le parc d'activités de Bel Air comme parc intermédiaire
- Encadrer le développement des **parcs d'activités de proximité**
- Offrir des **possibilités d'évolution** aux activités majeures présentes

## AXE 4 / Prendre en compte et valoriser les atouts naturels et culturels du territoire



>> Placer la valorisation de son patrimoine naturel et humain comme un enjeu majeur de projet.

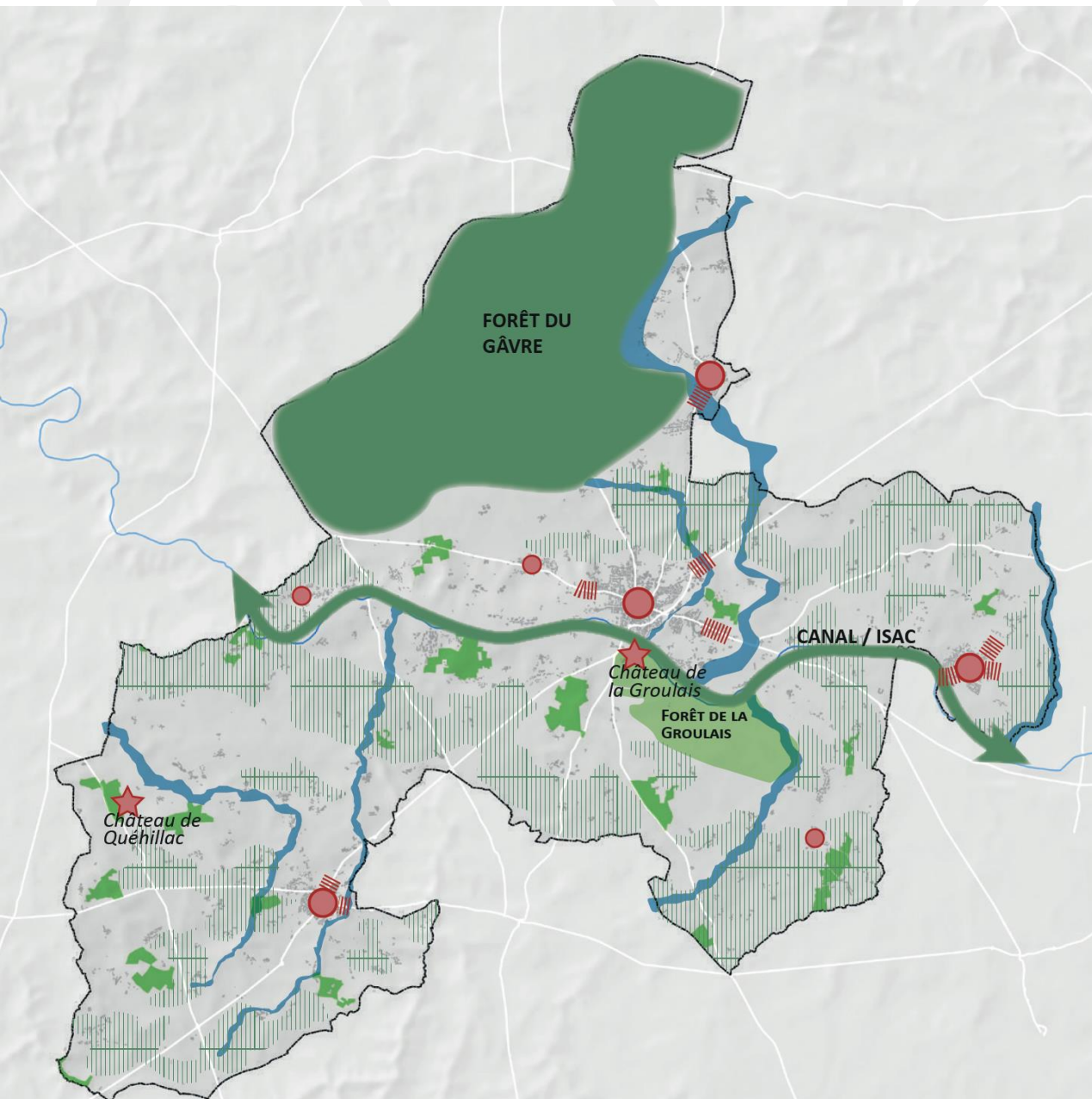
>> Insérer au mieux les projets dans leur contexte, qu'il soit urbain, naturel ou paysager.

1. Conforter l'identité du territoire et renforcer son rayonnement

2. Pérenniser et mettre en valeur les qualités du cadre de vie




3. Harmoniser les fonctions écologiques des milieux naturels avec les usages du territoire

## AXE 4 / Prendre en compte et valoriser les atouts naturels et culturels du territoire





### Préserver les composantes majeures du socle intercommunal




Comme structures d'une identité commune, comme éléments forts pour la qualité du cadre de vie, comme bases de l'attractivité touristique, comme richesse écologique et ressource à valeur économique :

-  La forêt du Gâvre,
-  Le canal de Nantes à Brest, ses rives et la vallée de l'Isac,
-  La présence bocagère

### Préserver les fonctions écologiques des milieux naturels

-  Protéger le réseau hydrographique structurant : cours d'eau et leurs abords
-  Limiter les impacts sur les réservoirs de biodiversité complémentaires et pérenniser les milieux boisés

### Maintenir et renforcer les qualités des paysages urbains

-  Préserver l'identité des centres, bourgs et villages, y garantir une insertion harmonieuse des projets
-  et prendre en compte les vues sur le patrimoine dans les nouvelles opérations
-  Améliorer la qualité des entrées de ville

## AXE 5 / Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie



>> Assurer la solidarité territoriale en participant à l'effort de production de logements sur le pôle métropolitain. Poursuivre le renforcement de Blain.

>> Placer les enjeux de sobriété foncière et de maîtrise en premier plan. Travailler l'attractivité des logements anciens, notamment dans un souci de revitalisation des bourgs.

>> Diversifier le parc de logements pour répondre à la diversité des besoins.

1. Maîtriser le développement de l'habitat pour accompagner la croissance démographique, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière

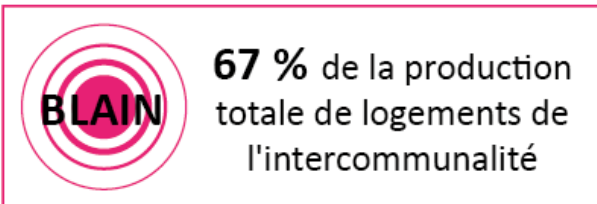
2. Développer une offre de logements répondant aux besoins des habitants

3. Renforcer l'attractivité résidentielle et conforter la qualité de vie dans les opérations et au sein même des logements

## AXE 5 / Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie



### ZOOM SUR ...



### Renforcer la production de logements et poursuivre le recentrage sur le pôle structurant

> 1 500 logements produits sur la durée du PLUih( 15 ans) →  
Soit 100 logements/an

*67 logements / an sur Blain*

*17 logements / an sur Bouvron*

*8 Logements / an sur Le Gâvre*

*8 logements / an sur La Chevallerais*

> Renforcer le pôle structurant de Blain

### Poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des communes

Blain : entre 20 et 23 % de la production totale de logements

Bouvron : 20 % de la production totale de logements

Le Gâvre et La Chevallerais : 15 logements sociaux d'ici 2035

# QUESTIONS / RÉPONSES

# DÉROULÉ DE LA RÉUNION

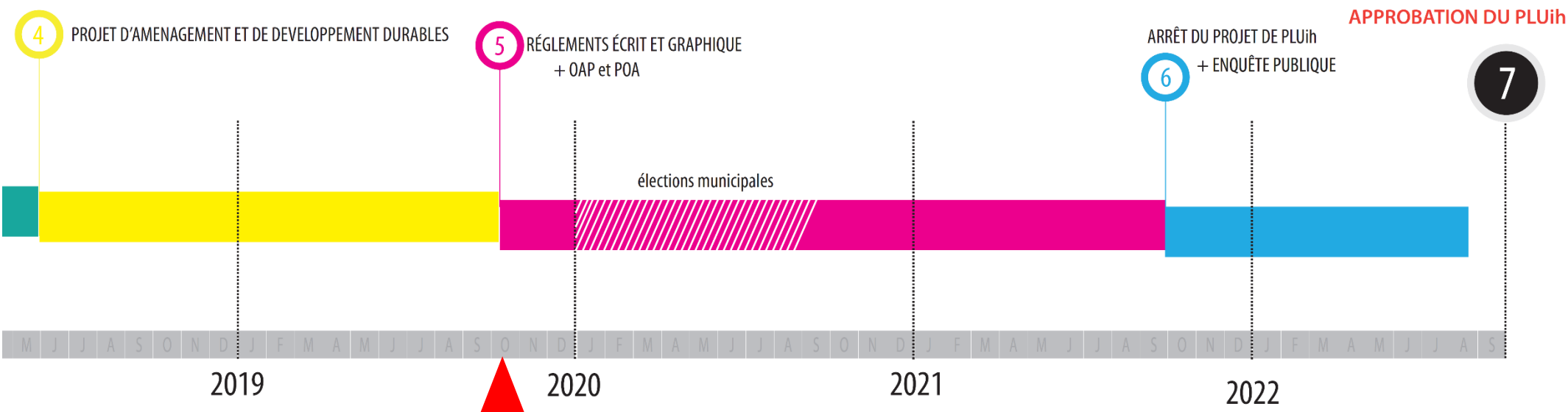
*1/ Présentation de la démarche*

*2/ Éléments clés du PADD*

*3/ Suite de la démarche*



# La suite de la démarche



**Aujourd'hui**

Réunion publique présentation PADD



# La suite de la démarche



## Les travaux des élus communautaires et municipaux

D'ici les élections municipales de mars 2020, les élus vont poursuivre les travaux sur l'élaboration du règlement permettant de transcrire le PADD en règlement d'urbanisme.

## Une consultation prévue

Lors de l'élaboration du règlement, des moments de concertation seront organisés second semestre 2020 – Premier semestre 2021 (en plus de l'enquête publique)

## Une exposition

L'exposition sera enrichie de plusieurs panneaux, notamment pour présenter le PADD. Cette exposition sera installée sur chaque commune pour une durée d'un mois.

# ▲ La suite de la démarche



## POUR RAPPEL

Vous pouvez rester informé ou bien contribuer à la construction de ce document d'urbanisme

## S'exprimer

> Lors des **réunions d'information et de concertation**, à chaque grande phase de la démarche



> Sur le **registre de concertation** disponible au siège de la Communauté de Communes de la Région de Blain et dans chaque mairie



> Par **courrier**, et par **mail**



# CONCLUSION

**Gérard DRÉNO**

Président du Pays de Blain

**Marcel VERGER**

Maire de Bouvron - Vice-Président du Pays de Blain  
en Charge de l'Aménagement du Territoire  
Vice-Président du Conseil Départemental de Loire-  
Atlantique

# PLUih

Penser ensemble l'avenir du Pays de Blain !

Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat



Présentation du PADD  
Projet d'Aménagement et Développement Durables

Lundi 07 octobre 2019 - 20h00

