



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

Réunion publique
Présentation du diagnostic - enjeux
mercredi 16 mai 2018 - 19h00
Salle des fêtes - BLAIN

En présence de Messieurs Jean-Michel BUF, Maire de Blain et Vice-président du Pays de Blain en charge de l'Environnement et du Développement Durable, et de Marcel VERGER, Maire de Bouvron et Vice-président du Pays de Blain en charge de la Stratégie et de l'Aménagement du Territoire, la première réunion publique concernant le PLUih s'est déroulée le mercredi 16 mai 2018 à Blain.



Cette réunion a réuni environ 40 personnes.

> OBJECTIF

Cette première réunion publique avait pour objectif de présenter aux habitants :

- la démarche générale d'élaboration du PLUih
- les premiers éléments de diagnostic
- les enjeux du territoire

Elle a également permis d'échanger avec la population sur les modalités de concertation mises en place.

> DÉROULÉ DE LA RÉUNION

Monsieur Le Maire de Blain a ouvert la réunion en remerciant les habitants de s'être déplacés pour assister à cette première réunion d'information et d'échanges autour du PLUih et souhaite que la participation puisse progresser dans les mois à venir.

Monsieur VERGER a également remercié les habitants de leurs présences et précisé que ce document était élaboré à l'échelle intercommunale pour une plus forte cohérence entre les communes.

Les services du Pays de Blain ont présenté, à partir d'un support, la démarche actuellement en cours et les modalités de participation des habitants. Il a été exposé de manière synthétique les premiers éléments de diagnostic et les enjeux associés. Le support de présentation diffusé lors de la réunion est disponible sur le site internet de la Communauté de Communes de la Région de Blain. Suite à cette présentation, les habitants présents ont pu échanger avec les élus présents.

Question n°1 - Quel est le coût de l'étude et quelles sont les retombées financières attendues ?

Le coût prévisionnel de l'étude, intégrant les frais de bureau d'études, les frais de personnel, les coûts de publicité et de communication, est d'environ 300 000 € sur une durée de 3 ans. Le Pays de Blain a recruté un bureau d'études (Cittanova) pour un montant de 120 000 €.

Les retombées économiques d'une telle démarche sont très difficiles à évaluer. Monsieur VERGER précise que le PLUih n'a pas vocation à générer des retombées économiques directes, son principal but étant de structurer le développement du territoire.

Précision apportée suite à la réunion publique : L'État accompagne financièrement les collectivités s'engageant dans l'élaboration d'un PLUih. Ainsi, une subvention de 60 000 € a été attribuée au Pays de Blain dans le cadre de ce projet.

Question n°2 - Concernant le volet habitat, une estimation du potentiel de rénovation de logements à l'intérieur des bourgs a-t-elle été menée ?

Monsieur VERGER explique que les communes s'intéressent particulièrement à la situation des centres-bourgs et centre-ville. En raison du positionnement du territoire, en périphérie de la métropole nantaise, et de la difficulté rencontrée pour faire venir des investisseurs, il est nécessaire que la force publique puisse intervenir sur ces espaces, avec une volonté de mixité d'usage à l'intérieur des centres villes (par exemple, des activités commerciales ou de services en rez-de-chaussée et des logements au-dessus).

Monsieur BUF indique que la commune de Blain, avec l'opération de redynamisation de son centre-ville avait déposé un dossier dans le cadre d'un Programme National piloté par l'État avec le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations. La commune de Blain n'a pas été retenue, les communes lauréates étant de plus grande taille (plus de 15 000 habitants). Le fait qu'un tel programme soit lancé à l'échelle nationale signifie que toutes les communes de France sont confrontées à ce phénomène de perte de vitesse des centralités. Cependant, la volonté de l'État, ainsi que celle des élus du territoire est bien présente pour faire évoluer les centres-bourgs.

Les services du Pays de Blain complètent en informant que le Code de l'Urbanisme impose un travail sur la détermination du potentiel de renouvellement urbain et de densification. A ce stade, et compte-tenu du format de la réunion publique, ce travail spécifique n'a pas été présenté. Toutefois ce paramètre sera pris en compte.

Question n°3 - Quelle sera le niveau de prise en compte du patrimoine bâti, et notamment le patrimoine rural ou agricole ?

Monsieur VERGER rappelle que les Plans Locaux d'Urbanisme actuels des communes recensent déjà un certain nombre d'éléments patrimoniaux. Il sera nécessaire dans le cadre de la démarche de compléter les inventaires patrimoniaux, notamment rural et agricole.

Monsieur BUF confirme l'intérêt porté au patrimoine en précisant que dans le cadre de la démarche de redynamisation du centre-ville de Blain, un inventaire patrimonial a été mené. Le niveau de sauvegarde du patrimoine bâti sera déterminé lors d'une phase ultérieure.

Question n°4 - Suite à la parution, dans le magazine municipal de Blain, d'un article concernant la déviation de la circulation du centre-ville, pouvez-vous nous expliquer plus en détail ce projet ?

Le Maire de Blain précise que l'édition du magazine municipal de mars-avril 2018 fait état des réflexions proposées par les instances participatives communales. Pour le moment, aucune décision n'a été prise sur la gestion des flux routiers, notamment des poids lourds, en centre-ville.

Monsieur BUF réaffirme sa volonté de voir se réaliser un contournement routier afin de limiter les nuisances engendrées par le trafic sur la commune. Il rappelle que la première pierre doit nécessairement être posée par l'État, en déclarant le projet de contournement d'Utilité Publique via une DUP (Déclaration d'Utilité Publique).

Monsieur VERGER précise que dans le cadre de l'élaboration du PLUih, l'objectif est de pouvoir transcrire cette volonté tout en s'assurant de la stabilité juridique du document d'urbanisme. A minima, il sera nécessaire de savoir si le contournement passera par l'Est ou l'Ouest de la commune.

Monsieur BUF complète en indiquant qu'avec l'abandon du Projet d'Aéroport du Grand Ouest, une nouvelle fenêtre s'ouvre pour relancer les discussions avec l'État. Messieurs BUF et VERGER rappellent cependant que ce type de projet s'envisage sur le temps long, au minimum 15 ans.

Question n°5 - Avez-vous réalisé un inventaire des biens sans maître ou des successions en déshérence ?

Les biens sans maître sont des biens immobiliers vacants, dont le propriétaire est inconnu (aucun titre de propriété publié au fichier immobilier ou au livre foncier, aucun document cadastral), disparu ou décédé. Les services de la Communauté de Communes indiquent que ce travail n'a pas été mené, mais qu'il pourra éventuellement l'être dans la suite de la démarche. Monsieur CAILLON, adjoint à l'urbanisme de la commune de Blain précise que ce type de bien représente une infime partie des propriétés.

Monsieur VERGER précise que, dans le cadre d'aménagements fonciers obligatoires lors de projet de contournement routier, ce type de bien est très intéressant à mobiliser.

Question n°6 - Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale -SCoT- Nantes Saint-Nazaire, la commune de Blain est identifiée comme étant un pôle structurant. Hors la commune est le seul pôle qui ne dispose pas de liaison ferrée. Dans la version précédente du SCoT, il était question de relier le Pays de Blain, et notamment la commune de Blain, à la métropole nantaise via une liaison ferrée. Dans le nouveau SCoT, cela n'apparaît plus. Qu'est-il possible de faire pour palier à cette situation ?

Monsieur VERGER indique qu'avec l'arrêt du Projet d'Aéroport du Grand Ouest, le Pôle de Treillières – Grandchamp-des Fontaines ne dispose pas non plus de liaison ferrée.

Le Maire de Blain déclare que la mobilité est au cœur des questions, et que l'accessibilité du territoire est un enjeu majeur. D'éventuels équipements, comme un Pôle d'Échanges Multimodal, devront être intégrés dans le futur PLUih.

Précision apportée suite à la réunion publique : Dans le nouveau SCoT Nantes-Saint-Nazaire approuvé en décembre 2016, l'objectif d'avoir une liaison ferrée entre le territoire et la métropole nantaise n'apparaît plus. Cependant, le principe de relier le pôle structurant de Blain via une liaison en Transport en commun a bien été maintenu.

Question n°7 Il a beaucoup été question d'attractivité du territoire ce soir, mais, devrions-nous pas plutôt parler de dynamisme du territoire ?

Le Maire de Blain indique que le dynamisme des communes est directement lié à son attractivité. Ces deux notions sont donc complémentaires. Monsieur BUF précise que l'attractivité résidentielle constatée depuis plusieurs années est plutôt subie et que la faible attractivité du territoire sur le plan économique est l'une des causes de la dynamique enregistrée, plus faible qu'à l'échelle départementale. Ces constats établis, il faudra, au travers du PLUih, s'accorder sur le type de développement économique souhaité pour le territoire.

Monsieur VERGER confirme qu'une attention particulière est à apporter sur le volet économique pour que le territoire ne devienne pas un territoire dortoir. Le Vice-Président en charge du dossier rappelle que près des 2/3 des actifs du territoire travaillent à l'extérieur du territoire, dont près d'1/3 sur Nantes Métropole. L'enjeu de rééquilibrage du ratio actifs / emploi sera au cœur des discussions dans la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Question n°8 - Dans un contexte de densification dans les espaces urbains, une limitation de la taille des terrains sera-t-elle imposée ?

Comme présenté lors de la réunion, Monsieur VERGER indique que la tendance nationale est à la limitation de l'étalement urbain des villes afin de préserver les terres agricoles et naturelles. Il rappelle qu'à l'échelle de la France, l'équivalent de la moitié de la Loire-Atlantique est artificialisée tous les 10 ans. Le Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire impose une réduction de la consommation foncière en extension urbaine de 35 %.

Dans ce contexte, Monsieur VERGER indique que les règles de constructibilité seront revues, et qu'en dehors des bourgs et villages (Saint-Omer-de-Blain, Saint-Emilien-de-Blain et La Chaussée), les constructions neuves seront limitées à certains secteurs. Le fait de limiter les extensions urbaines engendre une augmentation de la densité à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Il ne devrait pas avoir de limitation de la taille des terrains constructibles pour une maison individuelle, ou pour une opération. Cependant, sur l'ensemble du territoire, les communes veilleront à respecter une densité minimale de 20 logements/ha (25 logements/ha sur la commune de Blain) en extension, ces seuils étant imposés par le SCoT Nantes-Saint-Nazaire.

Question n°9 - La question de la mobilité est centrale. Concernant les transports en commun, quels sont les pistes d'amélioration possibles ?

Monsieur BUF répond en indiquant que la tendance n'est pas à la multiplication de lignes irriguant l'ensemble du territoire, mais bien au renforcement des lignes existantes (amélioration du matériel roulant, augmentation du nombre de passages,...). Le Maire de Blain apporte un éclairage concernant le prix des transports en commun. Pour un trajet sur le réseau de bus, fixé à 2,40 €, la collectivité supporte un coût supplémentaire de 17 €. L'utilisateur ne paye en réalité qu'environ 10 % du coût du trajet. Monsieur VERGER fait le constat que les Autorités Organisatrices de Transports -AOT- ne sont pas efficaces dans la gestion des lignes en dehors des grandes villes et que d'autres solutions doivent être déployées. L'utilisation d'un matériel roulant plus adapté (voiture individuel à usage collectif,...) constitue une première solution. Monsieur BUF indique que l'auto-partage ou le développement du covoiturage sont des solutions pertinentes pour limiter les dépenses des ménages et réduire les nuisances environnementales.

Question n°10 - Vous avez évoqué lors de la présentation et des échanges le fait de développer l'usage du vélo. Pour cela, il faut développer des aménagements adaptés. Que comptez-vous faire ?

Le Vice-Président en charge du PLUih indique que le Pays de Blain est actuellement engagé dans une démarche intitulée « Eau et Paysages ». Ce projet vise à relier les communes du Pays de Blain entre elles via des liaisons douces, utilisables par les piétons ou moyens de transports non motorisés (vélo, trottinettes,...). Les tracés ont été définis et reprennent en grande partie les anciennes voies ferrées du territoire. Les services du Pays de Blain indiquent que l'ouverture prévisionnelle d'une première partie (la liaison entre Blain et Le Gâvre) est prévue pour la fin d'été 2018.

Question n°11 - En croisant le volet économique et le volet mobilité, on constate que les problématiques de déplacements sont un frein pour le développement économique et l'emploi (notamment chez les jeunes). De plus, une inadéquation entre les compétences et les offres d'emplois apparaît comme étant de plus en plus forte. Qu'est-il possible de faire ?

Monsieur VERGER confirme ce constat et prend en exemple le territoire d'Ancenis qui peine à recruter des profils dans l'ensemble des secteurs d'activités. Monsieur BUF étaye ce propos en indiquant que cela entraîne un ralentissement de l'implantation d'entreprises, qui, sachant qu'elles ne trouveront pas la main d'œuvre adaptée, choisissent d'autres lieux d'implantation. La question de la formation est donc essentielle.

Monsieur BUF insiste sur la construction d'une offre de logements adaptée sur le territoire pour limiter les déplacements et ainsi améliorer les conditions d'accès à un emploi local. Le Maire de Blain prend pour exemple les réflexions en cours sur la construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs sur la commune de Blain pour répondre aux besoins de petits logements pour les jeunes actifs.

Question n°12 - Lors de la présentation, vous avez parlé du développement numérique du territoire. Où en est la situation ?

Monsieur VERGER indique que le déploiement de la fibre optique est en cours sur l'ensemble du Département de la Loire-Atlantique. L'objectif est d'offrir à l'ensemble des foyers la possibilité d'avoir accès à une offre fibre optique à l'horizon 2030.

Le déploiement est assuré par des porteurs privés sur les grandes zones urbaines de la Loire-Atlantique (Cap-Atlantique, CARENE et Nantes Métropole), et par le Département sur le reste du territoire.

Pour le territoire du Pays de Blain, le bourg de Blain ainsi que la zone d'activités des Bluchets sont déjà raccordés.

Plusieurs questions ont également été posées par écrit lors de cette réunion publique :

Question écrite n°1 : Quand on parle de densifier les espaces déjà urbaniser sur Blain, cela intègre-t-il Saint-Omer-de-Blain et Saint-Émilien-de-Blain ?

Réponse apportée suite à la réunion publique :

Comme évoqué lors de la présentation, la tendance nationale est au recentrage du développement sur les centralités, avec comme objectif de limiter l'étalement urbain et les consommations de terres naturelles et agricoles. Cela signifie pour le territoire que le développement sera plutôt orienté sur le centre-ville de Blain. Le Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, document d'urbanisme qui s'impose au futur Plan Local d'Urbanisme, identifie cependant plusieurs espaces où un développement raisonné sera possible. Les villages de Saint-Omer-de-Blain et de Saint-Émilien-de-Blain sont concernés par cette possibilité. Les élus devront dans les prochaines étapes, définir le niveau de ce développement dans les villages. Comme pour les centres-bourgs, la densification dans ces espaces sera à encourager. Cependant, elle pourra être d'un niveau différent de celui du centre-ville de Blain.

Question écrite n°2 : Que signifie le terme de « dent creuse » ? Est-ce un espace actuellement exploité par un agriculteur ou non ? Ce type d'espace rentre-t-il dans le plan de densification dans les villages ?

Réponse apportée suite à la réunion publique :

Le terme de « dent creuse » en urbanisme renvoie à un espace non bâti bordé par des parcelles bâties. Cette notion ne renvoie pas directement au fait qu'un agriculteur exploite ou non cet espace non bâti. Ces espaces sont des lieux privilégiés pour densifier les zones urbaines. Il est à noter que tous les espaces

non bâtis ne sont pas forcément des dents creuses, des espaces de respirations, de « coupures vertes » sont à préserver au sein des zones urbaines.

La réunion a été clôturée à 21h00 par messieurs BUF et VERGER, remerciant une nouvelle fois les habitants de leur présence, et les invitants à participer à l'élaboration de ce document d'urbanisme au travers des différents moyens mis à leur disposition.