

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE BLAIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 3 juillet 2019
Délibération n°2019-07-01

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi trois du mois de juillet à dix-neuf heures trente, se sont réunis à Blain, les membres du Conseil Communautaire de la Région du Pays de Blain, sous la présidence de M. Gérard DRENO, Président, dûment convoqués le mercredi vingt-six du mois de juin deux mille dix-neuf.

En présence de :

M. Jean-Michel BUF délégué de Blain, M. Jean-François RICARD délégué de Blain, M. Jean-Luc POINTEAU délégué de Blain, M. Jacky FLIPPOT délégué de Blain, Mme Marie-Jeanne GUINEL déléguée de Blain, Mme Rita SCHLADT déléguée de Blain, Mme Marie-France GUIHO déléguée de Blain, M. Marcel VERGER délégué de Bouvron, Mme Catherine VANSON déléguée de Bouvron, M. Gérard DRENO délégué de Bouvron, M. Joël ETIENNE délégué de Bouvron, Mme Christine ORJUBIN déléguée de Bouvron, M. Stéphane GASNIER délégué de La Chevallerais, M. Fabrice BLANDIN délégué de la Chevallerais, Mme Nathalie LANGLAIS déléguée de la Chevallerais, M. Nicolas OUDAERT délégué de Le Gâvre, Mme Morgane FREDOUELLE LECIRE déléguée de Le Gâvre, M. Bernard BRUNET délégué de Le Gâvre, Mme Claudie MERCIER déléguée de Le Gâvre.

Excusés ayant donné procuration :

Mme Nathalie GUIHOT déléguée de Blain (donne pouvoir à M. Jean-Michel BUF), M. Thierry PLANTARD délégué de Blain (donne pouvoir à Mme Rita SCHLADT), Mme Isabelle CHASSE déléguée de Bouvron (donne pouvoir à Joël ETIENNE), Mme Elisabeth CRUAUD déléguée de La Chevallerais (donne pouvoir à Mme Nathalie LANGLAIS), M. Jacky CLOUET délégué de La Chevallerais (donne pouvoir à M. Stéphane GASNIER), Mme Marie-Claude GUILLOSSOU déléguée de la Chevallerais (donne pouvoir à M. Fabrice BLANDIN), Mme Marina BODINEAU déléguée de Le Gâvre (donne pouvoir à Mme Claudie MERCIER), M. Joël ARIZA délégué de Le Gâvre (donne pouvoir à M. Nicolas OUDAERT),

Excusés :

M. Cédric MORMANN délégué de Blain, Mme Christine CAMELIN déléguée de Blain,

Secrétaires de séance : M. Fabrice BLANDIN et M. Stéphane GASNIER

URBANISME – ÉLABORATION DU PLUih : DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Annexe : Document provisoire Projet d'Aménagement et de Développement Durables -PADD

La présente délibération a pour objet d'acter la tenue du débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Rapport de Monsieur Le Vice-Président délégué à la Stratégie d'Aménagement du Territoire,

La Communauté de Communes de la Région de Blain est compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 01 janvier 2017.

Par délibération en date du 08 février 2017, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la région de Blain, a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

Nombre de membres du conseil	
En exercice	29
Présents	19
Votants	27
VOTE	
Pour	0
Contre	0
Abstention	0

Une présentation des éléments de diagnostic en Conseil Communautaire a été réalisée le 25 avril 2018 et qu'il s'agit maintenant d'échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au travers d'un débat prévu par l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la délibération 2017 02 03 fixant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes de la Région de Blain et ses communes membres, un débat au sein de chaque conseil municipal s'est tenu pour débattre sur les orientations du projet de PADD. Pour rappel, l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme indique que le Projet d'Aménagement et de développement durable doit définir :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le projet de PADD a été présenté aux Personnes Publiques Associées le mercredi 15 mai 2019.

La structuration générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est composée de 5 grands axes :

- AXE 1 / Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes
- 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 / Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique

Suite à la présentation des grandes orientations du projet de PADD, les remarques suivantes ont été formulées :

Débat PADD Conseil Communautaire
Mercredi 03 juillet 2019 – 19h30

Monsieur VERGER rappelle que le projet de PADD a été présenté au sein de chaque conseil municipal, ainsi les élus municipaux ont pu s'exprimer et débattre sur le projet présenté.

En préambule Monsieur VERGER rappelle que le Code de l'Urbanisme impose la tenue d'un débat au sein du Conseil Communautaire. Afin d'assurer les débats, le bureau d'études CITTANOVA présente l'organisation générale du document et les grandes orientations du projet de PADD. Le débat en Conseil Communautaire est également l'occasion de porter à la connaissance des élus communautaires les remarques formulées dans l'ensemble des conseils municipaux.

Organisation générale du document

Le Bureau d'études CITTANOVA indique que tous les conseils municipaux se sont penchés sur la question de l'intégration de la question de la transition énergétique et écologique, de la place de cette thématique dans le document.

Madame SCHLADT rappelle sa proposition formulée lors du Conseil Municipal de Blain en date du 27 juin 2019, consistant à mettre l'axe 5 « Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique » en chapeau, et retrouver dans les autres axes des orientations permettant d'atteindre cette ambition.

Messieurs BUF et VERGER affirment leurs volontés de ne pas voir cet axe du PADD en fin de document.

Monsieur OUDAERT indique que la plupart des échanges lors du Conseil Municipal de Le Gâvre en date du 06 juin 2019 portait sur les questions liées à l'adaptation du territoire face au changement climatique. Le Maire de Le Gâvre souhaite que cet axe ne soit pas identifié comme étant le dernier axe.

Marcel VERGER confirme la transversalité de cet axe et indique que celui-ci pourrait être mis en chapeau, les questions de transition énergétique touchant l'ensemble des secteurs.

Monsieur BUF précise qu'il ne s'agit pas seulement de transition énergétique mais bien de transition écologique et que cela doit s'appliquer à l'ensemble des autres thématiques (développement économique, habitat, préservation de la biodiversité,...). Le Maire de Blain indique que le PADD doit comporter une approche globale en matière de transitions et que le document doit avoir une introduction forte qui prône la sobriété.

Le bureau d'études CITTANOVA synthétise les échanges et demande si le fait de placer l'axe 5 « Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique » en axe transversal ou introductif est une solution satisfaisante pour les élus. Les éléments de cet axe transversal pourront se retrouver en introduction de chacun des axes thématiques pour marquer le lien. Cette synthèse convient aux élus présents du Conseil Communautaire et la proposition sera étudiée dans le cadre du Comité de Pilotage de la démarche.

AXE 1 / Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes

Le bureau d'études CITTANOVA fait remarquer que cet axe n'amène pas de remarques majeures sur les grandes orientations.

Cependant, quelques ajustements dans la rédaction du PADD sont à proposer, notamment sur les termes de « vie » et « vitalité ». Monsieur GASNIER confirme en indiquant que le terme n'est pas forcément adapté mais qu'aucun autre terme approprié n'a été trouvé.

Le bureau d'études CITTANOVA fait remonter la proposition de complément de la carte de synthèse de l'axe 1 sur la connexion du réseau cyclable de l'intercommunalité aux territoires voisins.

Monsieur OUDAERT conforte cette proposition en indiquant que le Schéma Départemental vise la connexion du réseau entre Nantes et Châteaubriant.

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

Madame SCHLADT indique que le maintien du commerce dans les centralités s'envisage dans une stratégie globale. En lien avec l'axe 5 « Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique », la création d'espaces de fraîcheur pour lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbain, via une végétalisation des bourgs, pourrait être envisagée. Cela permettrait également d'enrichir la qualité paysagère des centralités et participerait à la structuration de la trame verte.

Dans l'orientation « Conforter les secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois en accompagnant leurs évolutions » Monsieur VERGER souhaite pouvoir ajuster l'objectif « Conserver un socle agricole porteur d'identité locale et soutenir la consolidation de l'activité agricole » en remplaçant le terme de conserver par conforter.

Monsieur OUDAERT rappelle l'évolution des pratiques de vente de foncier économique, passant d'une logique de lot à une logique de « sur-mesure », correspondant aux besoins réels des entreprises, et favorisant les limitations de consommations foncières. Monsieur Le Maire de Le Gâvre souligne également la nécessité de densifier les zones d'activités.

Monsieur VERGER affirme la nécessité d'être économe en matière d'artificialisation des sols, notamment liée à la création de zones d'activités, et rappelle les objectifs de réduction de consommations de terres agricoles et naturelles fixées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Toutefois, Monsieur Le Maire de Bouvron souligne la très faible consommation de ces espaces lors de la période de référence 1999-2012. Ainsi, la méthode mise en place grève les capacités de développement du territoire. Monsieur VERGER souhaite que la Communauté de Communes de la Région de Blain puisse adapter les règles fixées dans le SCoT sur le volet développement économique, dans un respect du principe de compatibilité entre le PLUih et le SCoT.

Le Bureau d'études CITTANOVA rappelle que l'objectif de réduction de la consommation foncière en extension des enveloppes urbaines de -35 % pour le territoire de la Communauté de Communes de la Région de Blain comprend l'ensemble des consommations (développement économique, logements, équipements,...)

Marcel VERGER rappelle qu'en appliquant les règles strictement, le « droit de tirage » est de 45 ha, et que cela limite les projets de développement du Pays de Blain, projets intégrant déjà le fait d'être dans une logique d'économie du foncier.

Monsieur BUF déclare que le territoire est confronté à une vraie problématique. Un consensus existe sur le fait de réduire les consommations de terres agricoles et naturelles, cependant, l'application de principes uniformes déclinés dans le SCoT n'est pas acceptable.

La commune de Blain, en tant que pôle structurant, du fait de sa taille, ses services et ses équipements, est dans un cycle dynamique. La réduction des espaces à urbaniser, sur le principe de « ce qui est rare est cher » peut venir déstabiliser le développement de la commune, dans un principe de concurrence territoriale. Monsieur le Maire indique que ce principe est valable pour le logement comme pour les zones d'activités. Il précise que les territoires voisins ne sont pas forcément soumis aux mêmes règles, et prend en exemple la Communauté de Communes de Nozay qui n'est pas couverte par un SCoT. Monsieur BUF rappelle également que le territoire est confronté à de réelles difficultés en termes de mobilités.

Monsieur BUF confirme son inquiétude sur une augmentation des prix du foncier du fait de la raréfaction de l'offre foncière, et donc à terme de l'attractivité du territoire. Concernant le développement économique Monsieur BUF indique que le prix n'est pas le seul facteur d'installation. Les choix d'installations des entreprises sont également guidés par les services à proximité pour les structures et leurs salariés, la connexion des sites au territoire et au cadre de vie. C'est un cercle vertueux qui peut être impulsé par la collectivité en proposant du foncier combiné à une offre de logements adaptés aux besoins des salariés.

Monsieur DRÉNO s'interroge sur les modalités de discussions avec le Pôle Métropolitain afin de faire reconnaître la spécificité de la Communauté de Communes de la Région de Blain sur ses capacités de développement.

En réponse, les services du Pays de Blain indiquent que cette souplesse offerte par le principe de compatibilité entre le PLUih et le SCoT est déjà intégrée dans le projet de PADD tel que présenté, en indiquant une fourchette de réduction des extensions comprise entre -30 % et -35 %, le SCoT fixant un objectif à -35 % pour l'intercommunalité.

Marcel VERGER explique que la réduction des surfaces disponibles pour l'urbanisation ne peut pas constituer le seul critère d'analyse, et n'est pas le premier de ceux-ci. Le Maire de Bouvron indique que la situation de la commune, les choix des familles en fonction des services présents, sont des critères plus discriminants. La situation doit s'analyser de manière globale.

Monsieur OUDAERT n'a pas d'inquiétude particulière sur une augmentation des prix du foncier. Cependant, Monsieur Le Maire de Le Gâvre s'interroge sur l'offre qui sera proposée sur le territoire, au regard de celle pouvant être présente à proximité, notamment pour Le Gâvre sur la commune de Vay.

Monsieur BUF confirme, qu'actuellement sur Blain, les coûts du foncier sont en augmentation, et que la demande est forte. Monsieur le Maire prend comme exemple la durée de mise sur le marché de maison individuelle sur la commune de Blain qui est d'une semaine.

Marcel VERGER confirme que, fort de ce constat, il est nécessaire de renforcer le pôle structurant de Blain.

Monsieur BRUNET ajoute qu'outre le développement des centralités, il est indispensable de maintenir une dynamique sur les villages et hameaux du territoire, et ce, dans le but de maintenir un nombre d'habitants permettant d'assurer le bon fonctionnement des équipements et services.

Monsieur DRÉNO confirme la nécessité de faire reconnaître la spécificité du territoire, mais, rappelle cependant que le développement à l'intérieur des enveloppes urbaines sera plus important que dans les périodes précédentes. Monsieur OUDAERT déclare toutefois que les collectivités ne sont pas propriétaires des sites et espaces situés à l'intérieur des enveloppes urbaines. Monsieur Le Président explique qu'en extension, les collectivités ne sont pas non plus propriétaires.

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

Le Bureau d'études CITTANOVA indique que le Conseil Municipal de Bouvron souhaite compléter, dans l'orientation «Conforter l'identité du territoire et renforcer son rayonnement » l'objectif « Renforcer le rayonnement et le dynamisme culturels » en s'appuyant sur les équipements existants.

Monsieur DRÉNO déclare que cette proposition ne s'applique pas seulement à la commune de Bouvron, mais à l'ensemble des communes.

Monsieur VERGER s'interroge sur la capacité de la Communauté de Communes à traduire des orientations sur des espaces gérés par d'autres structures, et prend en exemple le Canal de Nantes à Brest, propriété du Département de Loire-Atlantique.

Le Bureau d'études CITTANOVA indique que des dispositions peuvent être traduites réglementairement dans le PLUih (emplacements réservés, Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP,...) mais qu'il sera bien entendu nécessaire de développer des projets en concertation avec les structures gestionnaires, faisant bien souvent partie des Personnes Publiques Associées (PPA).

Madame SCHLADT s'interroge sur les contradictions possibles portées par l'objectif lié à la préservation du patrimoine, et la nécessité d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments, notamment en cas d'isolation par l'extérieur.

Le Bureau d'études CITTANOVA répond en indiquant que la Loi relative à la transition Energétique et pour la Croissance Verte LTECV du 17 août 2015 ne permet pas aux communes de s'opposer aux isolations thermiques par l'extérieur, à l'exception des biens situés dans les secteurs patrimoniaux.

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

Madame ORJUBIN s'interroge sur le devenir des maisons situées dans les secteurs isolés et dans les hameaux pouvant être abandonnés.

Le Bureau d'études CITTANOVA indique que les futures règles qui s'appliqueront sur ces espaces préciseront la façon dont pourront évoluer ces bâtis. L'ancien bâti agricole pouvant changer de destination et la possibilité de créer des extensions et annexes aux logements existants dans l'espace agricole et naturel permettent aux bâtis existants d'évoluer

Monsieur DRÉNO déclare que cette problématique se rencontre également, et peut-être de manière plus sensible, dans les centres-bourgs.

Monsieur BUF indique que la campagne de recensement sur la commune de Blain avait permis l'identification des logements vacants sur la commune. Toutefois, Le Maire de Blain s'interroge sur la capacité de mobilisation de ces logements vacants.

Page 5 sur 6
Affichée le 05/07/2019

Monsieur VERGER indique que la force publique devra intervenir sur les centres-bourgs. La seule force privée ne pourra pas assurer la réhabilitation de ces espaces. Monsieur le Maire de Bouvron indique que de nombreux outils sont à la disposition des pouvoirs publics, et notamment l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

AXE 5 / Favoriser l'adaptation du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique

Il n'y a pas eu de remarque particulière de formulée sur cet axe, débattu au fil des échanges, notamment sur la place que celui-ci doit occuper.

En conclusion du débat, Monsieur VERGER indique que le calendrier actuel de l'élaboration du PLUih conduit à un arrêt de projet par les nouvelles équipes à la mi-2021, avec une approbation mi-2022.

Monsieur DRÉNO précise que la prochaine phase de travail permettra d'affiner le projet. Monsieur Le Président constate la tenue du débat.

Monsieur le Président clôture le débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-5 et L.153-12 ;

VU l'arrêté préfectoral reçu en date du 12 décembre 2016 rendant la Communauté de Communes de la Région de Blain compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale » ;

VU la délibération n°2017 02 02 en date du 08 février 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et fixant les objectifs et modalités de concertation avec la population ;

CONSIDÉRANT la présentation du projet de PADD aux Personnes Publiques Associées le 15 mai 2019

CONSIDÉRANT les débats tenus au sein des Conseils Municipaux des communes de Blain, Bouvron, Le Gâvre et La Chevallerai,

CONSIDÉRANT le débat qui a eu lieu sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20190703-2019-07-01-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2019

Sur ce rapport, il est proposé au Conseil Communautaire :

- **D'acter** la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- **De formaliser** le compte-rendu du débat par la présente délibération

LES CONCLUSIONS MISES AUX VOIX SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE A 27 VOIX POUR

Fait et délibéré en séance
Le 3/07/2019

Le Président, Gérard DRENO

