

PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Délibération n°2025-11-02

Séance du 26 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi vingt-six du mois de novembre à dix-neuf heures trente, se sont réunis à Le Gâvre, les membres du Conseil communautaire de Pays de Blain Communauté, sous la présidence de Mme Rita SCHLADT, Présidente, dûment convoqués le jeudi vingt du mois de novembre deux mille vingt-cinq.

En présence de :

M. Jean-Michel BUF délégué de Blain, M. Philippe CAILLON délégué de Blain, M. Stéphane CODET délégué de Blain, Mme Marie-France GUIHO déléguée de Blain, Mme Marie-Jeanne GUINEL déléguée de Blain, M. Jean-Pierre HAMON délégué de Blain, M. James MOUSSU délégué de Blain, M. Jean-Luc POINTEAU délégué de Blain, Mme Rita SCHLADT déléguée de Blain, Mme Sandrine VAIRE déléguée de Blain, M. Emmanuel VAN BRACKEL délégué de Bouvron, M. Francis BLANCHARD délégué de Bouvron, Mme Laurence LE PENHUIZIC déléguée de Bouvron, M. Jacques POUGET délégué de Bouvron, M. Stéphane GASNIER délégué de La Chevallerai, Mme Julie PLACÉ déléguée de La Chevallerai, M. Nicolas OUDAERT délégué de Le Gâvre, Mme Anne CARRE déléguée de Le Gâvre.

Nombre de membres du conseil	
En exercice	26
Présents	18
Votants	26
VOTE	
Pour	24
Contre	1
Abstention	1

Excusés ayant donné procuration :

Mme Maryse GUILLAUMEUX déléguée de Blain (donne pouvoir à M. CODET), M. Jean-François RICARD délégué de Blain (donne pouvoir à M. BUF), Mme Martine TESSIER déléguée de Blain (donne pouvoir à M. CAILLON), Mme Caroline GASTARD déléguée de Bouvron (donne pouvoir à M. BLANCHARD), M. Max PIJOTAT délégué de Bouvron (donne pouvoir à Mme LE PENHUIZIC), Mme Clotilde SHAMMAS déléguée de Bouvron (donne pouvoir à M. VAN BRACKEL), Mme Tiphaine ARBRUN déléguée de La Chevallerai (donne pouvoir à M. GASNIER), Mme Claudie MERCIER déléguée de Le Gâvre (donne pouvoir à M. OUDAERT).

Secrétaires de séance : Jean-Luc POINTEAU & M. Julie PLACE

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLUi

Annexes :

- *Bilan de la concertation*
- *Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pays de Blain Communauté*

Rapport de Monsieur le Vice-Président, délégué à l'Aménagement du Territoire et des Mobilités,

Accusé de réception en préfecture 044-244400453-20251126-2025-11-02_1-DE Date de réception préfecture : 02/12/2025
--

➤ I - Contexte

1) Prescription d'élaboration du PLUi

- ❖ Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document stratégique, planifiant l'aménagement du territoire intercommunal jusqu'en 2040. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol et constitue le fondement de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le PLUi est élaboré à l'initiative de la Communauté de communes de Pays de Blain Communauté, en concertation avec les quatre communes qui la composent (Blain, Bouvron, La Chevallerais, Le Gâvre), les personnes publiques associées et les habitants.

Le PLUi est compatible avec le document d'urbanisme de référence supra-communautaire élaboré à l'échelle du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire : le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

- ❖ Par délibération n°2024-01-04 du 24 janvier 2024, Pays de Blain Communauté a renouvelé la prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et a défini les objectifs poursuivis par celui-ci, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, les grands objectifs poursuivis par le PLUi sont :

1/ Aménagement de l'espace

- Réduire les consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en optimisant le développement résidentiel et économique à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire, sur le renouvellement urbain et la restructuration des espaces urbanisés.
- Préserver et valoriser les paysages ruraux et urbains en intégrant notamment le patrimoine bâti remarquable, le petit patrimoine, les espaces publics urbains et les entrées de ville.
- Lutter contre l'artificialisation des sols et favoriser la végétalisation des espaces.

2/ Habitat

- Maîtriser la production de logements sur le territoire en s'appuyant sur l'armature urbaine existante et en étant attentif à la qualité des opérations.
- Assurer une production diversifiée de logements pour répondre aux différents besoins en termes de répartition géographique, de typologie et de mixité.

3/ Développement économique

- Permettre aux entreprises de développer leur activité, et ainsi l'emploi local, facteur de développement et d'attractivité pour l'ensemble du territoire quel que soit le secteur d'activité (commerce, artisanat, tourisme, agriculture, industrie, etc...).
- Maintenir et développer de nouveaux services publics créateurs d'emplois.
- Maintenir et réintroduire des activités économiques dans les centres-bourgs.

4/ Mobilité

- Connecter le territoire de Pays de Blain Communauté aux réseaux départemental et régional, en améliorant notamment les liaisons entre Nantes Métropole et Blain (transports collectif et individuel) et favoriser l'intermodalité.

- Encourager les modes de déplacements actifs à l'intérieur du territoire de la Communauté de Communes.

5/ Environnement - Climat

- Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers remarquables.
- Réduire les impacts environnementaux négatifs des différentes activités sur le territoire de Pays de Blain Communauté (impacts sur l'air, l'eau et la biodiversité).
- Protéger la biodiversité et ses écosystèmes.
-

6/ Énergies

- Limiter les consommations énergétiques génératrices d'impacts négatifs dans l'ensemble des secteurs (habitat, activités, déplacements).
- Développer les pratiques et équipements permettant de limiter les consommations énergétiques polluantes.
- Développer et diversifier la production d'énergies renouvelables.

7/ Services aux publics

- Favoriser l'accès aux services et aux équipements de qualité pour tous.
- Développer l'accessibilité numérique du territoire.
- Développer et préserver les services aux publics (établissements scolaires, structures médicales et paramédicales, accompagnement social, etc...) sur le territoire, facteur de structuration, d'attractivité.

2) Débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- ❖ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une des pièces essentielles d'un PLUi. Ce document stratégique et politique vise à définir les orientations générales du PLUi en matière d'aménagement du territoire. Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu dans les Conseils Municipaux des communes, aux dates suivantes :

- Le 5 décembre 2024 - commune de la CHEVALLERAI
 - Le 5 décembre 2024 - commune du GÂVRE
 - Le 12 décembre 2024 - commune de BLAIN
 - Le 2 juillet 2025 - commune de BOUVRON
- ❖ Par délibération n°2024-12-17 du 18 décembre 2024, Pays de Blain Communauté a pris acte du débat ayant eu lieu en Conseil Communautaire, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour rappel, les grandes orientations du PADD sont :

Pilier 1 : Identité rurale et transition environnementale

Axe 1 / Réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20251126-2025-11-02_1-DE
Date de réception préfecture : 02/12/2025

- Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques et anticiper l'évolution des aléas
- Recentrer et optimiser les développements pour un territoire des courtes distances
- Améliorer les performances énergétiques et environnementales du bâti
- Développer et diversifier la production d'énergies renouvelables

Axe 2 / Prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire

- Conforter l'attractivité du territoire et renforcer son rayonnement
- Pérenniser et mettre en valeur les qualités du cadre de vie
- Harmoniser les fonctions écologiques des milieux naturels avec les usages du territoire
- Conforter un socle agricole porteur d'identité locale et soutenir la consolidation de l'activité agricole

Pilier 2 : Armature territoriale

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

- Œuvrer pour améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire intercommunal
- Hiérarchiser et optimiser le développement du territoire autour d'un pôle structurant en lien avec des communes dynamiques

Axe 3 / Déployer et renforcer les activités économiques en cohérence avec les valeurs défendues sur le territoire

- Conforter les secteurs d'activités historiques du territoire dans leur évolutions et accompagner l'installation de projets innovants
- Maintenir et réintroduire des activités économiques dans les centralités dans une logique de redynamisation
- S'inscrire dans un développement équilibré, hiérarchisé et optimisé des espaces d'activités économiques
- Promouvoir un modèle d'aménagement soutenable des espaces d'activités économiques

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

- Organiser le développement de l'habitat pour accompagner la croissance démographique, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière
- Développer une offre de logements adaptés aux besoins des habitants et aux évolutions sociétales
- Renforcer l'attractivité résidentielle et conforter la qualité de vie dans les opérations et au sein même des logements

3) Modalités de concertation avec la population

- ❖ La concertation se déroule tout au long de la procédure, depuis la prescription jusqu'à la phase d'arrêt du projet de PLU intercommunal. Les objectifs de la concertation de Pays de Blain Communauté sont de fournir une information sur le PLUi, permettre l'expression des attentes, des idées et des avis, ainsi qu'encourager une participation le plus large possible.

- ❖ Dans le cadre de la relance des travaux du PLUi, la délibération du 24 janvier 2024 abroge les délibérations ayant trait aux modalités de concertation précédemment définies dans le cadre de l'élaboration du PLUi (délibération du 8 février 2017 et du 14 septembre 2022).

Le bilan sur les modalités de concertation porte donc sur les actions mises en place depuis la délibération du 24 janvier 2024. Cependant, dans un souci de transparence et afin de prendre en compte de manière aussi complète que possible les remarques formulées par les habitants de Pays de Blain Communauté, les observations émises depuis 2017 (année du premier lancement de la démarche PLUi) ont également été analysées.

- ❖ Par délibération n°2024-01-05 du 24 janvier 2024, Pays de Blain Communauté a déterminé les modalités de concertation avec la population, liées à cette élaboration de PLUi, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel, les modalités de concertation avec la population sont :

- Mise en place d'une page internet dédiée au PLUi accessible via le site de la Communauté de communes, et via les sites des mairies, permettant une mise à disposition dématérialisée des documents élaborés pour le PLUi et permettant de recueillir les observations, suggestions, avis ou remarques de la population ;
- Mise en place d'un registre au siège de la Communauté de communes et dans les Mairies, permettant une mise à disposition des documents élaborés pour le PLUi et permettant de recueillir les observations, suggestions, avis ou remarques de la population ;
- Organisation de réunions publiques d'information et d'échange auprès de la population ;
- Publication d'articles dans la presse locale et sur les supports de communication communautaires ;
- Utilisation de moyens complémentaires de concertation et de communication qui s'avèrent nécessaires.

II – Objectifs de la délibération

1) Tirer le bilan de la concertation

Conformément aux modalités de concertation rappelées ci-dessus issues de la délibération n°2024-01-05 du 24 janvier 2024, la population a pu de manière continue, suivre l'élaboration du PLUi de Pays de Blain Communauté. Elle a également pu faire état de ses observations.

Les modalités de concertation mises en œuvre et les résultats de la concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération, conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

La concertation a été ponctuée notamment par la réalisation de réunions publiques :

- 13 novembre 2024 : Réunion publique Diagnostic et PADD
- 1^{er} juillet 2025 : Réunion publique Phase réglementaire

En complément de ces mesures de concertation avec la population, des réunions ont été organisées avec les personnes publiques associées aux moments clés de la démarche

Accuse de réception en préfecture
044-244400453-20251126-2025-11-02_1-DE
Date de réception préfecture : 02/12/2025

(diagnostic et PADD - le 5 novembre 2024, phase réglementaire avant arrêt - le 30 juin 2025). Ces réunions ont permis de leur présenter l'état d'avancement du document d'urbanisme et de recueillir leurs observations.

2) Arrêter le projet de PLUi

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi annexé est constitué des pièces suivantes :

- **Un rapport de présentation** qui comporte un diagnostic, un état initial de l'environnement, une justification des choix, une évaluation environnementale ainsi qu'un résumé non technique ;
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, définissant les orientations générales d'aménagement ;
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques** (Trame Verte et Bleue, Paysage, Patrimoine) ;
- **Un Règlement graphique**, regroupant le zonage et les prescriptions graphiques, ainsi qu'un **Règlement écrit**, composé de dispositions générales et de dispositions spécifiques à chaque zone ;
- **Des annexes** qui recensent les différentes servitudes d'utilité publique et autres informations essentielles, mentionnées aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

III – Suite de la démarche

Le projet de PLUi arrêté sera notifié aux communes membres qui disposeront d'un délai de 3 mois pour formuler un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement, conformément aux dispositions de l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLUi arrêté sera également notifié aux structures suivantes qui disposeront d'un délai de 3 mois pour émettre un avis :

- Les personnes publiques associées (PPA) et la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme
- L'autorité environnementale, conformément aux dispositions des articles R.104-21 à R.104-23 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de ces consultations, l'ensemble du dossier, constitué du projet et des différents avis émis, sera soumis à enquête publique suivant la procédure prévue au chapitre III du titre II du Code de l'Environnement. Le bilan de concertation sera joint au dossier d'enquête. A la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra ses conclusions et un rapport faisant la synthèse des avis PPA et de ceux de l'Enquête Publique.

L'analyse de ce rapport permettra à Pays de Blain Communauté de modifier éventuellement le PLUi arrêté sans que ces modifications ne remettent en cause l'économie générale du document. Ce document sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

L'abrogation des PLU communaux de Blain, Bouvron, La Chevallerai et Le Gâvre prendra effet lorsque le PLUi deviendra exécutoire.

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20251126-2025-11-02_1-DE
Date de réception préfecture : 02/12/2025

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil communautaire est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Environnement ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.103-6 disposant la nécessité de réaliser un bilan de concertation et de joindre ce bilan au dossier d'enquête publique ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.151-2 précisant la composition d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.151-5 précisant la composition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-11 relatif à la prescription de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et à la définition des modalités de concertation associées ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-12 relatif au déroulement des débats sur le PADD en Conseil Communautaire et dans les Conseils Municipaux ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-15 indiquant la possibilité pour les communes d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-16 indiquant la notification du projet de plan local d'urbanisme arrêté aux personnes publiques associées et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.104-21 à R.104-23 sur la saisine nécessaire de l'autorité environnementale ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-51 à R.151-53 décrivant la nature des annexes à joindre au plan local d'urbanisme ;
- VU** la délibération n° 2016 05 07 en date du 18 mai 2016, proposant le transfert de la compétence pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à la Communauté de Communes de la Région de Blain à partir du 1^{er} janvier 2017 et les avis favorables des communes membres ;
- 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 » à partir du 1^{er} janvier 2017 ;
- VU** la délibération n°2024-01-14 du Conseil communautaire en date du 24 janvier 2024, renouvelant la prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- VU** la délibération n°2024-01-05 du Conseil communautaire en date du 24 janvier 2024, déterminant les modalités de concertation avec la population ;
- VU** la délibération n°2024-12-17 du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2024, actant la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

CONSIDÉRANT la présentation du projet de PLUi en phase réglementaire aux Personnes Publiques Associées le 30 juin 2025 ;

CONSIDÉRANT la présentation du projet d'arrêt de PLUi au sein des Conseils municipaux des 4 communes ;

CONSIDÉRANT la présentation du projet d'arrêt de PLUi au Bureau communautaire le 28 octobre 2025 ;

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20251126-2025-11-02_1-DE
Date de réception préfecture : 02/12/2025

CONSIDÉRANT l'avis favorable à l'unanimité des membres présents à la Commission Intercommunale d'Aménagement du Territoire du 10 novembre 2025 sur le dossier d'arrêt ;

CONSIDÉRANT que la concertation afférente au PLUi s'est déroulée selon les modalités prévues par la délibération n°2024-01-05 du Conseil communautaire, en date du 24 janvier 2024 ;

CONSIDÉRANT le bilan de la concertation ci-annexé ;

CONSIDÉRANT le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLUi est prêt à être transmis pour avis aux communes, aux personnes publiques associées, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'autorité environnementale.

Sur ce rapport, le Conseil communautaire décide :

- **De tirer** le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **D'arrêter** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pays de Blain Communauté tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **De soumettre** le projet de PLUi arrêté pour avis aux communes, aux personnes publiques associées, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'autorité environnementale ;
- **De dire** que la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de Pays de Blain Communauté ainsi qu'au sein des 4 communes membres de l'intercommunalité ;
- **D'autoriser** la Présidente ou son représentant, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à la poursuite de l'élaboration du PLUi, avec notamment la saisine du Tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, pour l'organisation de l'enquête publique ;
- **De préciser** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes sis 6 allée de l'île Gloriette, Nantes (44000), dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

LES CONCLUSIONS MISES AUX VOIX SONT ADOPTEES A 24 VOIX POUR, 1 VOIX CONTRE ET 1 ABSTENTION.

Fait et délibéré en séance
Le 26/11/2025

Les secrétaires de séance
M. Jean-Luc POINTEAU Mme Julie PLACE

La Présidente
Rita SCHLADT



Commune de Combrailles
PAYS DE BLAIN
COMMUNAUTÉ
Pays de Blain
Pays de l'Atlantique

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20251126-2025-11-02_1-DE
Date de réception préfecture : 02/12/2025