

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Avis PPA

Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maitrise des Risques Industriels

ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29

35 rue de la Brigade RAC
16023 ANGOULEME CEDEX

Pays de Blain Communauté
SERVICE URBANISME
1 AVENUE DE LA GARE
BP29
44130 BLAIN

Affaire suivie par : LEBASTARD Natacha

VOS RÉF. Mail du 16/12/2025
NOS RÉF. U2025-000489
INTERLOCUTEUR THOREAU Anthony - Tél. 06 59 81 17 61
OBJET Avis sur le projet de PLUi arrêté du territoire du Pays de Blain Communauté

Angoulême, le lundi 5 janvier 2026

Madame,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 16/12/2025 relatif à l'élaboration du PLUi de Pays de Blain Communauté.

Le territoire de ce PLUi est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme).

Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLUi.

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU.

Toutefois, vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

✓ **Rapport de Présentation :**

- A plusieurs reprises dans les différents documents composant le rapport de présentation, il est bien indiqué dans les risques technologiques que le territoire est impacté par le risque de transport de matières dangereuses dont des canalisations de transport de gaz.
- **Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :**
 - SUP d'implantation I3
 - SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1

Vous retrouverez la liste de ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).

✓ **PADD :**

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

✓ **Règlement :**

La présence des ouvrages NaTran est signalée page 35 en précisant :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (*zone non aedificandi et non sylvandi*).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – *Issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :**

Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) **doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones.**

En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

✓ **Changement de destination :**

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Au vu des éléments fournis, aucune OAP n'est impactée par nos ouvrages.

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.

Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.

Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de ce PLUi.

✓ **Emplacements réservés :**

Les emplacements réservés (voir tableau ci-dessous) sont traversés et impactés par nous deux canalisations.

Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

Commune	N° de l'ER
Bouvron	BO-25
	BO-31
	BO-32
	BO-33

✓ **Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**

La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, non-aedificandi et non-sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.

Or, sur la commune de Blain, nous avons pu constater la présence d'un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés

Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

- **Servitude I3** : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques. – **Mentionné / Non représenté**
- **Servitudes I1** : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3). – **Non Mentionné / Non représenté**

La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

Il est nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.

Vous veillerez à représenter nos deux types de SUP sur le plan des servitudes

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique : - Document non présent**

Servitude I3 : Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone *non-aedificandi et non-sylvandi* des canalisations.

Servitude I1 : Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Merci d'intégrer nos fiches d'informations dans votre PLU afin de mettre à jour les informations sur les servitudes.

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante :

<p>NaTran – DO - POCS Département Maîtrise des Risques Industriels 35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX Téléphone +33(0)5 45 24 24 29 ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com</p>

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département MRI
P/O



P.J. : 4 fiches

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE NATRAN IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de Pays de Blain Communauté est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont explicitées dans les tableaux ci-dessous.

Il s'agit de canalisations et d'installations annexes.

Pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLUi, la mention suivante :

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

I. COORDONNEES de NaTran

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

NaTran – DO - POCS
 Département Maîtrise des Risques Industriels
 35 rue de la Brigade RAC
 16023 ANGOULEME CEDEX
 Téléphone +33(0)5 45 24 24 29
 ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro est disponible 24h/24 :

CSR NANTES : 0 800 02 29 81

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant la commune

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Commune
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	BLAIN
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	BLAIN
DN80-2015-BRT BOUVRON	80	80	BOUVRON
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	BOUVRON
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	BOUVRON
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	LE GAVRE
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	LE GAVRE

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

Canalisation ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière

Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Commune
DN300-1972-NOZAY_SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE	300	67.7	LE GAVRE

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de NaTran.

Ces ouvrages impactent la commune pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Installation Annexe	Commune
BLAIN	BLAIN
BOUVRON	BOUVRON

SERVITUDE I3 LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)	Commune
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	14	BLAIN
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	14	BLAIN
DN80-2015-BRT BOUVRON	80	5	BOUVRON
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	14	BOUVRON
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	14	BOUVRON
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	14	LE GAVRE
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	14	LE GAVRE

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29
ATLAN-URBA-TRAVAUX@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

SERVITUDE 11
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION
AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Pays de la Loire

En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Commune	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
				SUP 1	SUP 2	SUP 3
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	BLAIN	390	5	5
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	BLAIN	390	5	5
DN80-2015-BRT BOUVRON	80	80	BOUVRON	20	5	5
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	BOUVRON	390	5	5
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	BOUVRON	390	5	5
DN300-1972-NOZAY_SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE	300	67.7	LE GAVRE	95	5	5
DN800-1979-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	LE GAVRE	390	5	5
DN800-1983-MONTOIR-DE-BRETAGNE_NOZAY	800	80	LE GAVRE	390	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Commune	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
		SUP 1	SUP 2	SUP 3
BLAIN	BLAIN	40	7	7
BOUVRON	BOUVRON	25	7	7

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de

l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets **SUP1**.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**



LE GAVRE
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
du 5 février 2026

Nombre de conseillers	
En exercice :	16
Présents :	14
Représentés :	2
Votants :	16

Affichée le 9 février 2026
pour une durée de 1 mois

N° 26-06

Avis sur l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pays de Blain Communauté

L'an deux mille vingt-six, le jeudi cinq du mois de février à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de LE GÂVRE s'est réuni à la salle du Puits sous la présidence de M. Nicolas OUDAERT, Maire, suivant convocation transmise le trente janvier par voie dématérialisée.

En présence de : M. Joël ARIZA, M. Arnaud BEAUMAL, Mme Catherine BERTAT, M. Anthony BROSSAUD, Mme Laurence CANAL, M. Gaël DREAN, M. Christophe FAYON, Mme Claudie MERCIER, M. Nicolas OUDAERT, Mme Ingrid PENHOÛËT, Mme Ludivine PERRIGAUD, Mme Cécile RICHER, M. Daniel RONDOUIN, Mme Sandra YGONET

Excusé ayant donné procuration : Mme Anne CARRE à M. Nicolas OUDAERT, Mme Pauline ROUSSEAU à Mme Sandra YGONET

Excusé sans procuration :

Secrétaire de séance, nommé conformément à l'article L2121-15 du CGCT : M. Christophe FAYON

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-15 et suivants, R153-3 à R153-7 ;

Vu l'arrêté préfectoral disposant les statuts de la communauté de communes Pays de Blain Communauté en son article « 4-Compétences obligatoires », « 4.1 Aménagement de l'espace... ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération n°2024-01-14 du Conseil communautaire de Pays de Blain Communauté en date du 24 janvier 2024 renouvelant la prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération n°2024-01-15 du Conseil communautaire de Pays de Blain Communauté en date du 24 janvier 2024 déterminant les modalités de concertation avec la population ;

Vu la délibération n°2024-01-16 du Conseil communautaire de Pays de Blain Communauté en date du 24 janvier 2024 déterminant les modalités de collaboration entre Pays de Blain Communauté et ses communes membres ;

Vu la délibération n°24-83 actant la présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pays de Blain Communauté au Conseil municipal du Gâvre lors de sa séance en date du 5 décembre 2024 ;

Vu la délibération n°2024-12-17 du Conseil communautaire de Pays de Blain Communauté en date du 18 décembre 2024 prenant acte de la présentation des orientations générales du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** et du débat, en séance plénière, sur les orientations générales du PADD du PLUi, qu'il convient de rappeler :

Pilier 1 : Identité rurale et transition environnementale

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

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

Pilier 2 : Armature territoriale

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

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

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

Vu la délibération n°2025-11-02 du Conseil communautaire de Pays de Blain Communauté en date du 26 novembre 2025 approuvant le bilan de la concertation afférente au projet de PLUi, conformément à l'article L103-6 du Code de l'urbanisme, et **arrétant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pays de Blain Communauté**, conformément à l'article L153-14 du Code de l'urbanisme ;

Monsieur Le Maire précise la procédure mise en œuvre pour l'élaboration du PLUi :

- Conformément à l'article L153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi est soumis pour avis, avant l'enquête publique, aux communes membres de la communauté de communes Pays de Blain Communauté, qui disposent d'un délai de 3 mois pour l'adresser à la Présidente de Pays de Blain Communauté. Passé ce délai, leur avis sera réputé favorable ;
- Conformément aux articles L153-16, L153-17 et R153-6 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi, est soumis pour avis, avant l'enquête publique, aux personnes visées aux articles précités devant être consultées ainsi qu'à celles qui en font la demande ;
- Conformément à l'article R153-5 du Code de l'urbanisme, les communes consultées disposeront d'un délai de 3 mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi, pour rendre leur avis. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable ;
- Le projet du PLUi arrêté, auquel seront joints les différents avis émis, sera ensuite soumis à enquête publique, ce qui permettra aux habitants du territoire de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant l'approbation du PLUi.

La présente délibération comprend en annexe le dossier de projet de PLUi tel que présenté et arrêté en conseil communautaire de Pays de Blain Communauté du 26 novembre 2025 et transmis aux conseillers municipaux par voie dématérialisée le 14 janvier 2026 :

- 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 durable (PADD)** 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 les zonages 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 R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme.

En amont de l'arrêt du PLUi en Conseil Communautaire, le projet d'arrêt du PLUi a été présenté dans les Conseils Municipaux des communes, aux dates suivantes :

- le 2 octobre 2025 – commune du GÂVRE
- le 23 octobre 2025 – commune de LA CHEVALLERAI
- le 12 novembre 2025 – commune de BOUVRON
- le 13 novembre 2025 – commune de BLAIN

Il est proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté le 26 novembre 2025 par Pays de Blain Communauté. Ce PLUi remplacera, dès son entrée en vigueur, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) actuels des communes de l'intercommunalité, Blain, Bouvron, La Chevallerais et Le Gâvre.

Le Conseil Municipal, après avoir étudié les documents afférents au projet de PLUi de Pays de Blain Communauté, émet les remarques et observations suivantes :

- Le projet de PLUi de Pays de Blain Communauté a été élaboré afin de répondre à des objectifs de développement équilibré du territoire. Il veut préserver la possibilité d'implantation de nouveaux logements et l'attractivité économique du territoire, tout en protégeant l'environnement et le potentiel agricole et forestier de la commune. Le projet de PLUi est un document respectant les lois votées par la représentation nationale, élaboré dans le respect de l'intérêt général et non des intérêts individuels. Concernant l'urbanisation proprement dite, le PLUi est soumis aux règles édictées par le document supra, à savoir le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, avec lequel il doit être compatible. Les élus municipaux souhaitent souligner, sans la remettre en cause, que c'est la compatibilité du PLUi à ce document qui impose une densité de 30 logements à l'hectare pour la commune du Gâvre. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été inscrites sur certains secteurs afin de respecter cet objectif de densification urbaine ;
- Les élus du Gâvre approuvent globalement le projet de PLUi arrêté par Pays de Blain Communauté le 26 novembre 2025, mais souhaitent que soient prises en considération les observations suivantes :

Observation N° 1 : Concernant le règlement graphique et le recensement du linéaire commercial, les élus ont constaté l'oubli de la vitrine existante située au n°16 rue de l'Église, cadastré section D n° 0871 (Chapellerie).

Demande d'ajout au règlement graphique d'un linéaire commercial du n°16 rue de l'Église, parcelle D0871.

Observation N° 2 : Concernant le règlement graphique et le recensement du linéaire commercial, les élus ont constaté la mention d'un linéaire commercial au n°3 rue de l'Église, cadastré section D n°0767. Il s'agit d'une maison d'habitation.

Demande de retrait du règlement graphique du linéaire commercial inscrit pour le n°3 rue de l'Église, parcelle D n°0767, et conservation du linéaire commercial uniquement sur le n°5B rue de l'Église, coiffeur, cadastré section D n°1457.

Observation N° 3 : Concernant le règlement graphique et le zonage UL situé rue de l'Église, rue du Martrais et chemin des Écoliers. Les élus ont constaté l'insertion dans le zonage UL de deux bâtiments à vocation de logements, situés rue de l'Église aux n°17, cadastré section D n°1499, n° 21 et 23, bâtiments appartenant à la parcelle cadastrée section D n°0771.

Demande de modifier sur le règlement graphique le zonage UL en zonage UA pour la parcelle D 1499 et pour la partie bâtementaire de la parcelle D 0771 correspondant aux n° 21 et 23 de la rue de l'Église.

Observation N°4 : Concernant le site de la Croix Blanche, appartenant à la commune du Gâvre, situé au n°25 Grande Rue, parcelles cadastrées section D n°0209 et n°0210, les élus ont constaté la mention d'un « Boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ». Les élus précisent qu'il ne s'agit pas d'un boisement mais de quelques arbres isolés de haute tige et de différentes essences, qui peuvent être par conséquent inscrits sur le règlement graphique avec la mention « arbre isolé à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ». D'autre part, les élus mentionnent l'existence sur la parcelle D0209 de deux arches à intégrer au règlement graphique comme « Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ».

Demande de modifier le règlement graphique en supprimant la prescription « boisement à protéger article L151-23 du Code de l'urbanisme » et en ajoutant pour chacun des arbres la prescription « arbre isolé à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ».
Demande de modifier le règlement graphique en intégrant la prescription « Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ».

Observation N°5 : Concernant les plantations identifiées dans le règlement graphique comme « Boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme », les élus ont constaté des référencements qui leur semblent inappropriés tant par la faible densité des sujets présents (quelque fois un seul arbre) que par les espèces concernées. Il est précisé que pour certaines parcelles, les plantations identifiées n'existent pas ou plus. D'autre part, cette classification semble peu favorable aux objectifs de densification attendus, y compris sur des terrains concernés par des OAP. Le constat effectué par les élus n'est pas exhaustif et il appartiendra à chaque propriétaire de porter d'éventuelles remarques auprès du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

Demande de modifier le règlement graphique en supprimant la mention « boisement à protéger article L151-23 du Code de l'urbanisme » sur les parcelles suivantes situées en zonage constructible (UA, UB et UC2) : ZK0011, ZK0037, D1358, ZK0042, D0784, D1780, D1109, D0210, D0209, D0083, D0968, D1151, C0200, ZC0135.

Observation N°6 : Concernant la prescription « Arbre isolé à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique, les élus constatent le recensement d'arbres d'espèces fragiles et ayant un impact sur la santé humaine (allergies) comme le bouleau, ou d'arbres présentant un état sanitaire dégradé, tels que les liquidambers de la Grande Rue. En complément, les élus indiquent que pour ces derniers, ils obstruent ou dégradent fortement les réseaux, notamment d'eaux pluviales de la Grande Rue.

Demande de modifier le règlement graphique en supprimant la prescription « Arbre isolé à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme » pour les arbres répertoriés Grande Rue.

Demande de modifier le règlement graphique en supprimant la prescription « Arbre isolé à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme » pour les espèces tels que les bouleaux, ou autres espèces présentant un risque de sécurité pour l'habitat ou la santé humaine.

Demande de modifier le règlement graphique en supprimant la prescription « Haie à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme » pour les espèces telles que thuyas, lauriers palmes ou autres variétés d'ornement non indigènes et sans intérêt en termes de biodiversité.

Observation N°7 : Concernant le règlement graphique, il a été constaté la mention d'une « Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme » sur les parcelles B 1658 et B 1659 à La Roberdais. Il s'agit d'une ancienne zone humide, n'existant plus sur un terrain entièrement artificialisé (bâti).

Demande de modifier le règlement graphique en supprimant la prescription « Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme » sur les parcelles B 1658 et B 1659.

Observation N°8 : Concernant le règlement écrit pour les zones A et N (pages 123 et 135), il a été inscrit pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) la phrase

suivante : « Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seuls sont autorisés... ». Cette formulation semblerait indiquer que seules les règles spécifiques à chaque STECAL s'appliqueront sur ces zonages, à l'exclusion des règles applicables et ouvertes sur la zone A ou N concernée.

Demande de modifier le règlement écrit en indiquant que les règles applicables aux STECAL viennent en complément de la zone dans laquelle ils s'inscrivent, sauf dispositions contraires expressément prévues au titre du STECAL.

Observation N°9 : Concernant les destinations et sous destinations, il est précisé dans le règlement écrit, au travers d'un tableau établi pour chaque zone (UA, UB, UC2 etc...), si elles sont interdites, admises ou admises sous conditions. Concernant les destinations interdites il est écrit : « Destinations interdites (nouvelles constructions) ». Cette précision « nouvelles constructions » signifierait implicitement que le changement de destination d'un bâtiment existant serait donc possible au motif qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle construction.

Demande de modifier le règlement écrit en retirant la mention « nouvelles constructions » accolée à « Destinations interdites » dans chaque tableau de destinations et sous destinations.

Observation N°10 : Concernant les zones inondables identifiées dans le règlement graphique pour la commune du Gâvre, une étude du Syndicat Chère Don Isac a été menée spécifiquement pour le Perche. Cette étude a défini une zone inondable de type 2 plus précise que la définition de zone inondable de type 1 telle qu'elle ressort de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). L'Établissement Public Territorial de Bassin Eaux et Vilaine et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique (DDTM 44) préconisent que les zones inondables de type 2 soient substituées (et non superposées) aux zones inondables de type 1 (AZI).

Demande de modifier le règlement graphique en substituant les zones inondables de type 2 aux zones inondables de type 1 (Atlas des Zones Inondables).

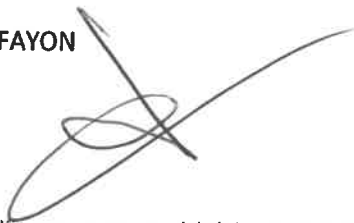
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à la majorité des suffrages exprimés, 15 voix pour, 1 voix contre (M. Anthony BROSSAUD), décide de :

- ÉMETTRE un avis favorable au projet de PLUi de Pays de Blain Communauté, arrêté le 26 novembre 2025, sous réserve de prendre en considération les observations listées ci-avant ;
- AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération ;

Fait et délibéré en séance le 5 février 2026

Le secrétaire de séance,

Christophe FAYON



Le Maire,

Nicolas OUDAERT



M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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 Chevallerais, Mme Julie PLACÉ déléguée de La Chevallerais, 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 GUILLAUDEUX 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 Chevallerais (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 ARRÊT 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 Chevallerai, 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

Accusé 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 ADOPTÉES 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




Communauté de Communes
PAYS DE BLAIN
COMMUNAUTÉ
Atlantique

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

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Nicolas OUDAERT,

En qualité de maire,

Représentant la commune du Gâvre

certifie avoir affiché, à compter du 2 décembre 2026

**la délibération n°2025-11-02 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - Plan local
d’urbanisme intercommunal (PLUi) - Bilan de la concertation et arrêt du PLUi,**
prise par le Conseil Communautaire de Pays de Blain Communauté, en date du 26
novembre 2025

Pendant une durée de 1 mois

Fait à Le Gâvre

Le 29 janvier 2026

Signature :



The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE-LE GAVRE' at the top, a central emblem depicting a building, and '44130 (L.-PLU)' at the bottom. The signature is a cursive-style name that appears to be 'Nicolas Oudaert'.



VOS RÉF. Consultation du 12/01/2026
NOS RÉF. PA_PLUI_Blain_2026_0001
INTERLOCUTEUR : Romain COLLET
TÉLÉPHONE : 06.59.47.14.14
E-MAIL : rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

OBJET : ART – PLUI – **PAYS DE BLAIN
COMMUNAUTE**

DDTM Loire-Atlantique
10, boulevard Gaston-Serpette
BP 53606
44036 Nantes Cedex 01

A l'attention de Mme Jeannes
marlene.jeannes@loire-atlantique.gouv.fr

La Chapelle sur Erdre,
le 06/02/2026

Monsieur le Préfet de la Loire-Atlantique,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du **PLUI de Pays de Blain Communauté** arrêté par délibération en date du 26/11/2025 et transmis pour avis le 12/01/2026 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 400 000, 225 000 et 63 000 Volts :

Ligne aérienne 400kV N0 1 CALAN - CORDEMAIS-POSTE
Ligne aérienne 400kV N0 1 CORDEMAIS-P - LOUISFERT (POSTE F)
Ligne aérienne 400kV N0 2 CORDEMAIS-P - LOUISFERT (POSTE F)
Ligne aérienne 400kV N0 1 CORDEMAIS-POSTE - GALOREAUX (LES)
Ligne aérienne 400kV N0 2 CORDEMAIS-POSTE - DISTRE
Ligne aérienne 400kV N0 2 CORDEMAIS-POSTE - MARTYRE (LA)

Ligne aérienne 225kV N0 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE – MORIHAN



Ligne aérienne 63kV N0 1 BLAIN - GESVRES - ORVAULT
Ligne aérienne 63kV N0 1 BLAIN-PONTCHATEAU

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLUi les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Le tracé du générateur et l'emprise de l'assiette de notre servitude codifiée I4 sont disponibles en téléchargement sur le Géoportail de l'urbanisme directement accessible via ce lien :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Il est donc possible de télécharger ces données et de les apposer au plan de servitude en annexe du PLUi.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Atlantique
4, rue du Bois Fleuri
44204 NANTES CEDEX 2**

Après étude du dossier transmis, nous n'avons pas eu accès à la liste des servitudes normalement annexée au dossier de PLU. Dans ce contexte nous ne pouvons émettre



un avis sur la conformité de cette pièce du document d'urbanisme qui doit reprendre fidèlement les ouvrages et les coordonnées du GMR listés ci-dessus.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UB, Uec, 2AU, A, N** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.



S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **63kV NO 1 BLAIN-PONTCHATEAU**
- **400kV NO 1 CORDEMAIS-P - LOUISFERT (POSTE F)**
- **400kV NO 2 CORDEMAIS-P - LOUISFERT (POSTE F)**



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

COLLET
Romain

Signature
numérique de
COLLET Romain
Date : 2026.02.06
13:31:28 +01'00'

Laure GENEVIEVE
Cheffe du Pôle Etudes Concertation Environnement,
Centre Développement et Ingénierie de RTE Ouest.
P/o

Annexes :

- Liste des ouvrages implantés sur le territoire couvert par le PLUi de Pays de Blain Communauté
- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE accueil@paysdeblain.fr



**Liste par commune des Ouvrages du Réseau Public de Transport
d'Electricité traversant le Territoire de Pays de Blain
Communauté :**

BLAIN

Ligne aérienne 400kV N0 1 CORDEMAIS-P - LOUISFERT (POSTE F)

Ligne aérienne 400kV N0 2 CORDEMAIS-P - LOUISFERT (POSTE F)

Ligne aérienne 400kV N0 1 CORDEMAIS-POSTE - GALOREAUX (LES)

Ligne aérienne 400kV N0 2 CORDEMAIS-POSTE - DISTRE

Ligne aérienne 225kV N0 2 CHEVIRE - CORDEMAIS-POSTE - MORIHAN

Ligne aérienne 63 kV N0 1 BLAIN - GESVRES - ORVAULT

Ligne aérienne 63kV N0 1 BLAIN-PONTCHATEAU

BOUVRON

Ligne aérienne 400kV N0 1 CALAN - CORDEMAIS-POSTE

Ligne aérienne 400kV N0 2 CORDEMAIS-POSTE - MARTYRE (LA)

Ligne aérienne 63kV N0 1 BLAIN-PONTCHATEAU

LA CHEVALLERAI

Ligne aérienne 400kV N0 1 CORDEMAIS-P - LOUISFERT (POSTE F)

Ligne aérienne 400kV N0 2 CORDEMAIS-P - LOUISFERT (POSTE F)

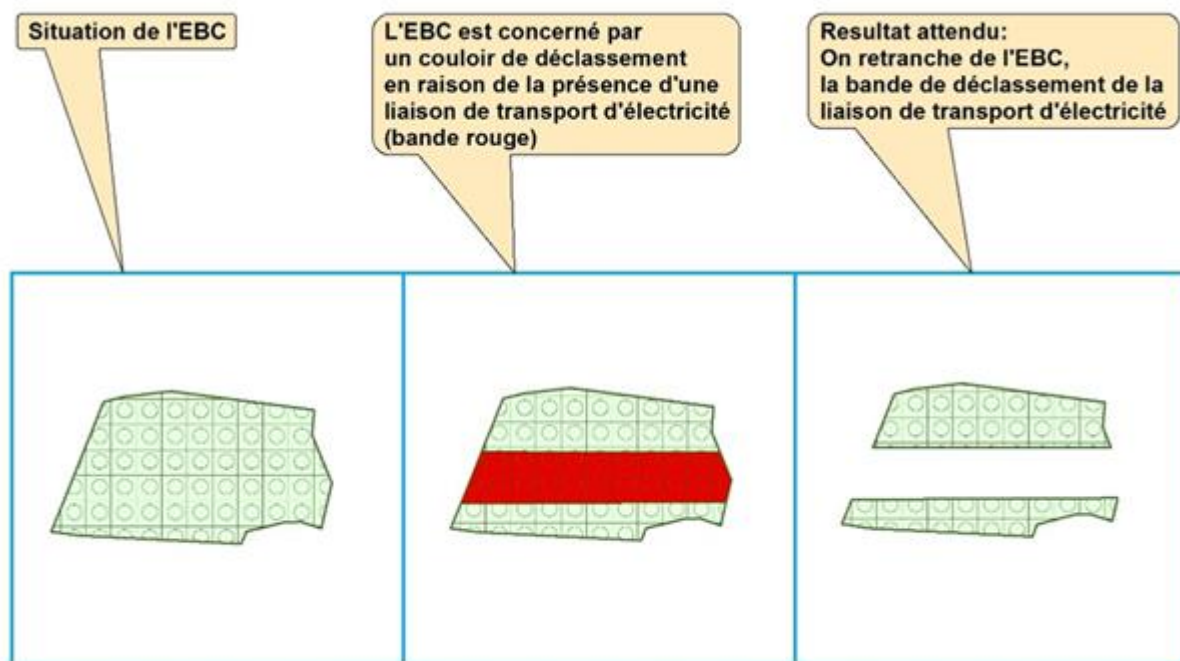


NOS RÉF. PA_PLUI_Blain_2026_0001

OBJET : **Annexe** – Schéma de déclassement partiel EBC – PLUI – **PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE**

La Chapelle-sur-Erdre,
le 06/02/2026

Exemple d'ouvrage du Réseau Transport Public d'électricité concerné par un classement EBC

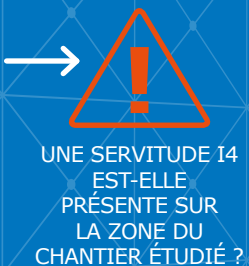




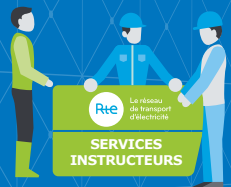
Le réseau de transport d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
.....
.....
.....
.....
.....
.....



SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER

[Empty white box for contact information]

© Février 2018 - Conception et réalisation : DIALLECTICA - Crédits photos : Médiathèque RTE. Tous droits réservés.
RTE - Réseau de Transport d'Électricité, société anonyme à Directeur et Conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 € - RCS Nanterre 444 619 258.



Le réseau de transport d'électricité

Prévenir pour mieux construire

INFORMEZ RTE des projets de construction à proximité des lignes électriques à haute et très haute tension

PRÉVENEZ RTE

pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE PAR UNE SERVITUDE I4**
ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à **moins de 100 mètres** d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- **Les instructions** (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- **Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt »** (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, **la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

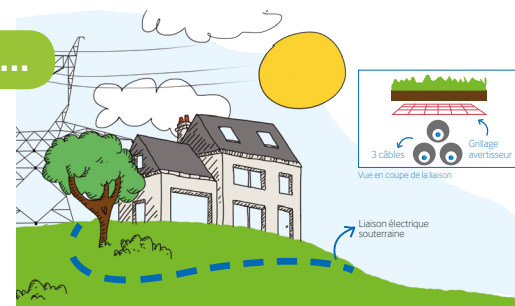
CONTACTEZ RTE

pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

LES GARANTIES

- **Projet compatible :**
 - ▶ début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
 - ▶ début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**



DEPARTEMENT de LOIRE ATLANTIQUE
Arrondissement de CHATEAUBRIANT-ANCENIS
COMMUNE de BOUVRON

DCM-2026-02.06

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 11 février 2026

L'an deux mille vingt-six, le onze février à vingt heures, se sont réunis à Bouvron, les membres du Conseil Municipal de Bouvron, sous la présidence de Monsieur Emmanuel VAN BRACKEL, Maire de Bouvron, dûment convoqués le cinq février deux mille vingt-six.

En présence de :

M. Emmanuel VAN BRACKEL, M. Francis BLANCHARD, M. Jeremy JEUSSET, Mme Laurence LE PENHUIZIC, M. Jacques POUGET, Mme Clotilde SHAMMAS, M. Thierry MÉNORET, M. Xavier SAMZUN, Mme Mercedes DUFOUR-GATTI, M. Gaël CHARRIAU, M. Emmanuel ROUILLE, Mme Sabine BAILLERGEAU-STEFFEN, Mme Corinne REULIER, M. Shamy RAVDJEE, M. Albert BICHON, M. Max PIJOTAT, Mme Murielle LECLERC, Mme Héloïse PIERRE et M. Jérôme LE MENE.

Excusés :

Mme Caroline GASTARD ayant donné pouvoir à M. Gaël CHARRIAU, M. Sylvain MALO ayant donné pouvoir à Mme Laurence LE PENHUIZIC, Mme Maud BORE ayant donné pouvoir à M. Emmanuel VAN BRACKEL, Mme Armelle LORIEUX-WOLFF ayant donné pouvoir à M. Max PIJOTAT.

Secrétaire de séance : M. Jeremy JEUSSET.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE – AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLAN ARRETE.

I – Objectif de la délibération

La commune de BOUVRON a été consultée par Pays de Blain Communauté, en tant que membre de la communauté de communes, pour donner son avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce PLUi a été arrêté en Conseil Communautaire le 26 novembre 2025 et remplacera, dès son entrée en vigueur, les PLU actuels des communes de l'intercommunalité (Blain, Bouvron, La Chevallerai, Le Gâvre).

L'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme dispose que les communes ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement.

Par ailleurs, conformément à l'article R.153-5 du Code de l'Urbanisme, les communes consultées rendent leur avis dans un délai maximal de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le présent avis sera joint au dossier soumis à enquête publique.

II – Contexte

1) Prescription d'élaboration du PLUi

Par délibération n°2024-01-14 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.

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

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 CHEVALLERAIIS
- 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), qu'il convient de rappeler :

Pilier 1 : Identité rurale et transition environnementale

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

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

Pilier 2 : Armature territoriale

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

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

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

3) Arrêt du PLUi

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi 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.

En amont de l'arrêt du PLUi en Conseil Communautaire, le projet d'arrêt du PLUi a été présenté dans les Conseils Municipaux des communes, aux dates suivantes :

- le 2 octobre 2025 – commune du GÂVRE

- le 23 octobre 2025 – commune de LA CHEVALLERAI
- le 12 novembre 2025 – commune de BOUVRON
- le 13 novembre 2025 – commune de BLAIN

Par délibération n°2025-11-02 du 26 novembre 2025, Pays de Blain Communauté a tiré le bilan de la concertation afférente au projet de PLUi, conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, et a arrêté le projet de PLUi, conformément à l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

III – Observations et remarques du Conseil Municipal après analyse du PLUi dans sa version d'arrêt du 26 novembre 2025

Afin de faciliter la mise en œuvre du PLUi sur la commune de Bouvron, le Conseil Municipal, sur recommandation de la commission urbanisme, transmet les observations et demandes figurant en annexe.

IV – Avis du Conseil Municipal sur le projet de PLUi arrêté

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil Municipal est invité à émettre un avis sur le projet de PLUi de Pays de Blain Communauté.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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.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.153-14 imputant à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale la responsabilité d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme ;

VU le Code de l'Urbanisme et 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 son article R.153-5 disposant que l'avis sur le projet de plan arrêté est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai l'avis est réputé favorable ;

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°2024-01-15 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) ;

VU la délibération n°2025-11-02 du Conseil Communautaire en date du 26 novembre 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

CONSIDERANT les débats ayant eu lieu sur les orientations générales du PADD au sein des Conseils Municipaux ;

CONSIDERANT la présentation du projet d'arrêt du PLUi au sein des Conseils Municipaux en amont de l'arrêt en Conseil Communautaire ;

CONSIDERANT le dossier du PLUi arrêté le 26 novembre 2025 en Conseil Communautaire ;

CONSIDERANT les recommandations de la Commission d'urbanisme sur le dossier d'arrêt du PLUi ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 21 voix POUR, 0 voix CONTRE et 1 ABSTENTION, :

Après délibération, le Conseil Municipal décide :

- **D'émettre un avis favorable au projet de PLUi de Pays de Blain** Communauté, arrêté le 26 novembre 2025 ;
- **De demander** la prise en compte des remarques sur le PLUi, indiquées en annexe de la présente délibération ;
- **D'autoriser** le Maire ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération ;
- **De préciser** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes sis 6 allée de l'Ile 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.

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,
Jérémy Jousset



Le Maire,
Emmanuel Van Brackel





Annexe – Observations et remarques du Conseil Municipal après analyse du PLUi de Pays de Blain Communauté dans sa version d'arrêt du 26 novembre 2025

Numéro	Observation/Remarque/Demande
1	<p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p> <p>CHD (Changement de destination) B-051 Bouvron - Gavalais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés le bâti présente une qualité architecturale</p> <p>CHD B-063 Bouvron - 2 la Coudrais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés emprise au sol de de plus de 50m² / le bâti présente une qualité architecturale</p> <p>CHD B-067 Bouvron - la Duty 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés le bâti présente une qualité architecturale.</p> <p>CHD B-072 Bouvron - la Bréhaudais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés emprise au sol : 69m² / le bâti n'est pas une ruine (photo) / exploitant âgé de 65 ans en 2025.</p> <p>CHD B-073 Bouvron - la Bréhaudais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés le bâti n'est pas une ruine (photo) / exploitant âgé de 65 ans en 2025.</p> <p>CHD B-089 Bouvron - la Guichardais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés le bâti présente une qualité architecturale : oui / le bâti n'est pas une ruine (photo) - page 56 du doc.</p> <p>CHD B-098 Bouvron - la Voliais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés le bâti n'est pas une ruine</p> <p>CHD B-102 Bouvron - le Grand Momesson 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés le bâti présente une qualité architecturale : oui / le bâti n'est pas une ruine (photo)</p> <p>CHD B-109 Bouvron - le Pas 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés le bâti présente une qualité architecturale : oui / le bâti n'est pas une ruine (photo)</p> <p>CHD B-039 Bouvron - le Chataignier 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés : la légitimité du périmètre est questionnée</p> <p>CHD B-040 Bouvron - le Chataignier 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés : la légitimité du périmètre est questionnée</p> <p>CHD B-041 Bouvron - le Chataignier 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés : la légitimité du périmètre est questionnée</p> <p>CHD B-056 Bouvron - la Maugendrais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés : la légitimité du périmètre sanitaire est questionnée car l'activité est inconnue le point de départ du tampon des 100m est au cœur d'un écohaméau "le clos d'Emile" - parcelle ZD0160</p> <p>CHD B-111 Bouvron - le Petit Moëre 02/02/2026 par la Commission Urbanisme ajout d'un CHD réunissant les critères validés le bâti présente une qualité architecturale : oui / le bâti n'est pas une ruine (photo)</p> <p>Batiment sur parcelle ZT0114 – Gavalais – réuni tous les critères pour bénéficier du pastillage</p>
2	<p>REGLEMENT - Destinations-sous-destinations 02/02/2026 validée par la Commission Urbanisme favorable au retrait de la mention « nouvelle construction » dans l'ensemble des tableaux des destinations et sous-destinations. La précision « nouvelle construction » peut poser un problème, car un changement de destination d'un bâtiment existant est possible. Par exemple, commerce de gros en zone Ua.</p>
3	<p>REGLEMENT - STECAL 02/02/2026 validée par la Commission Urbanisme indiquer dans la phrase introductive des deux tableaux (A et N) que les règles applicables aux STECAL viennent en complément des règles de la zone dans laquelle ils</p>

	s'inscrivent. Ainsi, l'ensemble des dispositions du règlement de la zone A ou N demeure applicable aux STECAL, sauf dispositions contraires expressément prévues au titre du STECAL.
4	REGLEMENT GRAPHIQUE et REGLEMENT - STECAL 14/11/2025 par PBC mettre en cohérence le STECAL du Ferrovert (mentionné dans le règlement écrit) avec le périmètre du STECAL retenu en bureau communautaire.
5	ANNEXE : intégrer la dernière mise à jour de la charte chromatique Bouvron sur l'ensemble du territoire communal. Document mis à jour le 18/12/2025.
6	ANNEXE : Inventaire bocager bourg - Conformément à la demande formulée le 10/09/2025, les éléments ornementaux ou exotiques situés sur des parcelles privées n'ont pas vocation à être intégrés dans l'inventaire bocager du PLUi. Seuls les éléments localisés sur les espaces de la commune seront conservés. Certains éléments figurant encore dans la livraison du 27/01/2026 (notamment n°116, 280, 308, 439, 491, 485 et 486) sont concernés par ce principe et doivent être retirés.
7	ANNEXE : Inventaire bocager bourg haie 488 est ornementale et non bocagère : <ul style="list-style-type: none"> - Section 1 côté rue Jean-Louis Maillard jusqu'au pignon de la maison : charme, chêne des marais et photinia. - Section 2 du pignon de la maison vers le fond de la parcelle : moins qualitative, composée surtout de bouleaux, saules et quelques noisetiers.
8	5.2 ANNEXES sieges exploit cartographie Bouvron - le Chataignier 02/02/2026 par la Commission Urbanisme Aucun élément confirmant un usage accessoire (accueil animaux, pédagogique). Justification requise avant maintien, car l'activité est inconnue sur la parcelle C0643. cartographie Bouvron - la Maugendrais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme la légitimité du périmètre sanitaire est questionnée le point de départ du tampon des 100m est au cœur d'un écohameau "le clos d'Emile" - parcelle ZD0160. cartographie Bouvron - Gavalais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme création d'un périmètre pour un élevage de volailles EI MARTIN Romain - PC 044 023 25 B 0006 - parcelles ZT 30 et ZT31 cartographie Bouvron - la Guihardais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme Aucun élément confirmant un usage accessoire (accueil animaux, pédagogique). Justification requise avant maintien, car l'activité est inconnue sur la parcelle C0643 cartographie Bouvron - la Biliais 02/02/2026 par la Commission Urbanisme Aucun élément confirmant un usage accessoire (accueil animaux, pédagogique). Justification requise avant maintien .
9	OAP sectorielles P 3, 69-70, il y a indiqué rue Eugène Coetoux, il faut lire Couetoux du Tertre. p.56 plan graphique commune de Bouvron 05/02/2026 il est nécessaire de mentionner que le projet est « d'intérêt général » p.57 rue de la Gare commune de Bouvron 05/02/2026 rue de la Gare : Les prescriptions de l'OAP sur le végétal ne sont pas cohérentes avec les éléments identifiés à l'inventaire bocager. Préserver et conforter uniquement la frange bocagère qualitative à l'ouest. Adapter le règlement écrit et graphique en conséquence. p.60 rue Jean Baptiste Olivier commune de Bouvron 05/02/2026 la légende "périmètre de l'OAP" a été tronquée lors de la mise en forme du document rétablie dans son intégralité afin de garantir la lisibilité du document graphique. p.61 rue de l'Eglise commune de Bouvron 05/02/2026 le descriptif mentionne un espace de stationnement aménagé au sud du secteur. Or il est situé hors de l'OAP sur un emplacement réservé. Cet équipement est situé hors du périmètre de l'OAP, sur un emplacement réservé, et ne relève donc pas du champ d'application de l'OAP p.64 rue Jean Louis Maillard 1 commune de Bouvron 05/02/2026 La légende « élément végétal à préserver » est associée à un élément non identifié dans l'inventaire bocager. L'élément est en phase descendante (malade) et ne doit pas être conservé, il est supprimé de l'OAP. p. 66 le champ Fleury commune de Bouvron 05/02/2026 le chêne d'intérêt bocager n'est pas reporté sur la fiche de l'OAP Cet arbre, identifié comme élément patrimonial dans

	<p>l'inventaire bocager, doit être intégré à la fiche de l'OAP pour assurer la cohérence entre inventaire et document d'urbanisme.</p> <p>p. 67 chemin de la Foret commune de Bouvron 05/02/2026 faute de frappe dans le descriptif "0,57ha donc 0,30 de parking mutualisé" et "tampon végétale" erreurs matérielle "dont" et "tampon végétal"</p> <p>p.69 rue Eugene Couetoux du Tertre commune de Bouvron 05/02/2026 faute de frappe dans le descriptif "tampon végétale" et "secteur rue Eugene Coetoux du Tertre" erreurs matérielles "tampon végétal" et "secteur rue Eugene Couetoux du Tertre"</p> <p>p.72 rue de Bardoux commune de Bouvron 05/02/2026 faute de frappe dans le descriptif "tampon végétale" erreurs matérielles «tampon végétal"</p> <p>p.74 rue Jean Louis Maillard 2 commune de Bouvron 05/02/2026 L'accès est mal positionné sur la rue Jean Louis Maillard. Il doit être déplacé plus au nord afin d'éviter toute interférence avec la haie qualitative identifiée dans l'inventaire bocager.</p> <p>p.75 et 76 secteur n°45 commune de Bouvron 06/02/2026 il est nécessaire de mentionner que le projet est « d'intérêt général »</p>
10	<p>Autres annexe ZI Sans observation</p>
11	<p>Autres annexe - ENR Concernant le photovoltaïque au sol : le site identifié à proximité de la croix blanche doit faire l'objet d'une vigilance, car la commune s'interroge sur la nature humide de la zone. Sur les deux sites identifiés au nord-ouest de la commune, une vigilance doit être portée en raison de la proximité avec un monument historique inscrit. Pour le photovoltaïque sur ombrières. Le site d'Horizinc est sensible au niveau architectural, une implantation de ce type ne pourrait être envisagé qu'en proposant un projet intégré et qualitatif. Le site de l'école ne pourrait se développer qu'en préservant l'implantation actuelle des arbres.</p>
12	<p>Annexe SUP Sans observation.</p>
13	<p>OAP – Patrimoniales Les fiches patrimoine ne mentionnent pas la localisation cadastrale. Préciser la localisation cadastrale des éléments patrimoniaux dans les fiches correspondantes. Un travail d'identification du patrimoine a été engagé prioritairement dans le bourg, en cohérence avec le calendrier du PLUi. Il constitue un socle qu'il convient désormais de finaliser et d'approfondir grâce aux travaux d'une association sur le patrimoine. Il est demandé de poursuivre cette démarche dans le bourg, de l'étendre aux secteurs de campagne et d'intégrer des typologies complémentaires, notamment le patrimoine vernaculaire (éléments issus des usages et savoir-faire locaux). Ces éléments devront bénéficier d'une identification et d'une visibilité adaptées dans les documents afin d'en préserver la mémoire. Il est également souhaité de renforcer l'information des propriétaires, notamment par une mention dans les certificats d'urbanisme d'information lors des mutations.</p>
14 -	<p>Projet de nouveau STECAL Un porteur de projet a été accueilli très récemment pour un projet de construction en secteur rural pour une activité professionnelle non agricole (la Melinais – parcelle ZI0124). La commune soutient le principe du projet et l'activité économique associée. Elle a toutefois conscience que le projet ne peut pas être autorisé ni intégré dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur, ni dans celui du document actuellement en cours de révision et prochainement arrêté. Toute intégration à ce stade remettrait en cause les équilibres du document, notamment au regard des objectifs de sobriété foncière et de la loi Climat et Résilience. La commune affirme son soutien au projet, tout en actant son impossibilité réglementaire immédiate. Le projet sera examiné lors de la prochaine modification ou révision du futur document d'urbanisme, seule procédure permettant d'en sécuriser juridiquement la mise en œuvre.</p>

Le **mercredi 11 février 2026** à 19h00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont à la salle du conseil au siège de la Communauté de communes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 5 février 2026, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

LABARRE Claude, BIDET Stéphanie, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, LAUNAY Hélène, JOUTARD Jean-Pierre, PINEL Patrice, CHARTIER Isabelle, ALLAIS Didier, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, LE RIBOTER Christine, GUEGAN Pierrick, GUILLOUX Marine, BUGEL Romain, BESNIER Jean-Luc, PABOIS Chrystophe, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean-François, LE METAYER Julien, MOREAU Patrick, LEHMANN Caroline, CHEVALIER Christine, ROYER Alain, LERAT Yvon, RINCE Claude, GROLEAU Isabelle, DRION Elisa, BOULZENNEC Gwenn, JAMIS Pierre-Jean, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, LORY Jean-Claude.

Pouvoirs :

EUZENAT Philippe pouvoir à OUVRARD François,
PERRAY Mikael pouvoir à LABARRE Claude,
GUERON Lydie pouvoir à LE RIBOTER Christine,
MAINGUET Karine pouvoir à NOURRY Barbara,
PITARD Vincent pouvoir à CHEVALIER Christine,
PLONÉIS MÉNAGER Sandrine pouvoir à LORY Jean-Claude.

Absents - Excusés : LERMITE Murielle, BOQUIEN Denys, RIVIERE Magali, BOISLEVE Frédéric, GAILLARD Anne-Marie.

Assistants : GRANDJEAN Philippe – DGS – FREUCHET Sylvie-DGA- MENARD Philippe -DAE – MENTEC Olivier-DEE- BERTHELOT Mélissa-direction générale.

Secrétaire de séance : THIBAUD Dominique.

<i>Nombre de membres :</i>
<i>En exercice 45 titulaires</i>
<i>Présents 34 titulaires</i>
<i>Votants 40</i>

**AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES SUR LE PROJET DE PLUI ARRETE DE PAYS DE
BLAIN COMMUNAUTE**

Par délibération du 24 janvier 2024, la Communauté de Communes de Pays de Blain a prescrit l'élaboration de son PLUi, alors que les quatre communes du territoire disposent actuellement d'un PLU.

Pays de Blain Communauté a structuré la démarche d'élaboration de son PLUi en 4 grandes étapes : le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et enfin la phase administrative. En parallèle, une concertation a été menée tout au long de la démarche. Le 19 novembre 2025, Pays de Blain Communauté a tiré le bilan de cette concertation et arrêté le projet de PLUi, avant de le notifier aux Personnes Publiques Associées (PPA). Par courrier du 15 décembre 2025, conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté a été notifié à la CCEG.

Pays de Blain Communauté et la CCEG appartiennent toutes deux au pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (PMNSN) et sont territorialement limitrophes :

- pour la CCEG : Fay-de-Bretagne, Notre-Dame-des-Landes, Héric ;
- pour Pays de Blain Communauté : Bouvron, Blain, La Chevallerais.

Le projet de PLUi de la Communauté de Communes de Pays de Blain Communauté et les principaux choix retenus

Ce PLUi s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) structuré autour de **quatre axes thématiques**, non hiérarchisés et autonomes, ainsi que d'un **axe transversal**. Ces axes sont détaillés ci-dessous :

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

Positionné en tête du PADD, cet axe joue le rôle de **fil conducteur transversal**. Il structure l'ensemble du projet d'aménagement et sert de **clé de lecture** pour toutes les thématiques : habitat, mobilités, environnement, économie, etc.

Orientations :

- **Intégrer la vulnérabilité du territoire face aux risques et anticiper l'amplification 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**

>> *Pour contribuer à la lutte contre le changement climatique, et protéger les occupants de son territoire, l'intercommunalité a pour objectifs d'être vigilante sur la prise en compte des risques et de déployer un aménagement du territoire qui contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.*

>> *D'un point de vue énergétique, Pays de Blain Communauté veut à la fois renforcer la performance environnementale du bâti, tout en développant le recours aux énergies renouvelables afin d'atteindre une neutralité carbone dès 2035.*

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

Le Pays de Blain dispose d'entités naturelles et paysagères reconnues, qui constituent le socle de son identité et contribuent activement à son attractivité. La forêt du Gâvre, le canal de Nantes à Brest, la densité bocagère, le patrimoine dont le château de la Groulais, sont autant d'éléments qui portent les qualités du territoire à une échelle plus large que celle du Pays de Blain. Les espaces agricoles participent grandement à l'identité paysagère et culturelle du territoire. Ce secteur d'activité est essentiel pour l'économie productive, dominée par la transformation du lait, mais aussi dans le développement de la consommation locale (vente directe).

Orientations :

- **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 respectueux de son environnement**

>> *Consciente de ses richesses écologiques, paysagères mais aussi historiques, la communauté de communes souhaite placer la valorisation de son patrimoine naturel comme un enjeu majeur de projet. Il lui semble essentiel que les projets puissent s'insérer au mieux dans leur contexte, qu'il soit urbain, naturel ou paysager, dans un souci de préservation ou de renforcement de ses qualités.*

- **Axe Introductif au pilier 2 / Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes**

Le territoire du Pays de Blain s'est historiquement structuré autour de ses infrastructures de transport : voies romaines, canal, voie ferrée, axes routiers...

Par ailleurs, le bâti s'est implanté de façon diffuse sur l'ensemble du territoire, pour répondre aux fonctions majeures du passé : moulins à vent qui profitent des lieux les plus exposés, fermes implantées au sein de leurs terres, etc. Cette organisation couplée aujourd'hui à une absence d'alternative réelle à l'utilisation de la voiture (seul pôle structurant du territoire métropolitain ne disposant pas de desserte ferroviaire, desserte limitée en bus) a abouti à un territoire intercommunal fortement structuré et marqué par les déplacements routiers.

Dans cette organisation territoriale, la commune de Blain constitue le pôle structurant, accueillant 70 % des emplois, 60 % de la population et une offre en équipements attractive. **La consommation d'espaces sur le Pays de Blain a été peu importante au regard des territoires voisins sur la période de référence 2011-2021.**

Orientations :

- **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**

>> La collectivité souhaite renforcer son attractivité, en s'appuyant sur ses forces et en développant les alternatives aux déplacements motorisés. Pour cela, elle souhaite redéfinir et renforcer le rôle du pôle de Blain, comme moteur de l'attractivité, tout en conservant des communes rurales dynamiques et attractives.

Les réflexions sur les mobilités pouvant nécessiter des aménagements sont à mener de manière concertée à l'instar des actions menées à l'échelle du Pôle Métropolitain de manière à les traduire si nécessaire dans nos documents de planification respectifs de façon à garantir la cohérence d'ensemble.

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

Le Pays de Blain présente un profil de territoire périurbain, avec une offre d'emplois restreinte en proportion du nombre d'actifs vivant sur le territoire. Cette caractéristique engendre des déplacements domicile travail importants, ce qui induit une précarité énergétique pour les habitants et des conséquences sur l'environnement et le climat.

L'offre à destination des entreprises présente plusieurs fragilités : une offre foncière et immobilière disponible à court terme restreinte avec notamment un manque de disponibilité sur le pôle structurant de Blain, une offre peu diversifiée qui ne peut répondre à tous les besoins. En termes de commerces, la pérennité des commerces et services dans les centralités est fragile.

Orientations :

- **Conforter les secteurs d'activités historiques du territoire dans leurs 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**

>> Pour préparer l'avenir, Pays de Blain Communauté souhaite anticiper les mutations de l'économie, l'accueil de nouvelles filières liées aux besoins futurs et à l'évolution des modes de vie et de consommation. En transversalité avec les autres offres et dans une logique de dynamisation des centralités du territoire, il semble nécessaire pour le Pays de Blain Communauté de rapatrier vers ces espaces des fonctions productives et présentielle sans nuisances.

>> L'intercommunalité aspire également à optimiser, densifier et diversifier l'offre à destination des entreprises, dans un souci de qualité des espaces d'activités et contribuer à leur attractivité. Enfin, Pays de Blain Communauté souhaite assurer un équilibre entre le développement d'une offre commerciale évitant l'évasion, et la pérennité des dynamiques commerciales des centralités.

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

Territoire de la deuxième couronne nantaise, le Pays de Blain reste un territoire attractif, malgré un ralentissement de sa croissance démographique depuis le début des années 2010. Sur la période 2014-2020, le Pays de Blain a connu une croissance du parc de logements relativement contenue, qui a augmenté de 7,2%.

L'augmentation du volume de résidences principales sur la commune de Blain est supérieure à celle cumulée enregistrée sur l'ensemble des autres communes. La croissance du nombre de résidences principales est concentrée à 66% sur Blain et vient donc renforcer le poids de la ville-centre.

Orientations :

- **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**

>> Pour traduire ces orientations le Pays de Blain vise une production d'environ 1 650 logements à horizon 2040, en priorité en renouvellement urbain (en ré-usage, densification, rénovation urbaine) afin de répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

>> Le Pays de Blain s'est fixé à minima d'accueillir 50 % des objectifs intercommunaux de production de logements au sein des espaces déjà urbanisés.

Il a également défini une valeur guide différenciés en matière de densité des secteurs de projet résidentiel et mixte, en fonction des niveaux de polarité de l'armature territoriale, à savoir :

- *40 logements par hectare en moyenne pour Blain.*
- *30 logements par hectare en moyenne pour les autres communes.*

De plus, une densité minimale de 30 logements par hectare a été fixé pour toute opération prenant place sur un secteur de projet à vocation habitat composé d'espace naturel agricole et forestiers.

>> Pour accroître le parc locatif social, dans un souci de proximité avec l'offre en équipements et services, Le Pays de Blain centre l'offre sur la centralité de Blain en visant 25 % de la production communale de logements, à laquelle doit s'ajouter une part de 10% de logements abordables. Sur Bouvron, l'offre en logements locatifs sociaux représentera 20 % de la production communale. Enfin, à La Chevallerais et au Gâvre, l'effort de production devra permettre de construire 15 logements locatifs sociaux sur chacune des communes d'ici 2040.

Ainsi, ce PADD reprend les grandes orientations qui ont pu guider la CCEG lors de l'élaboration de son PLUi, approuvé en décembre 2019. On y retrouve les spécificités liées à un territoire périurbain, bénéficiant de vastes zones agricoles, naturelles et forestières à préserver, proche de grandes métropoles et constitués de plusieurs pôles urbains, ayant chacun leur particularité. Des similitudes existent donc entre les PADD du PLUI arrêté de la Communauté de Communes de Pays de Blain Communauté et celui du PLUI de la CCEG (modération de la consommation d'espaces, organisation du développement des communes autour d'une armature territoriale...).

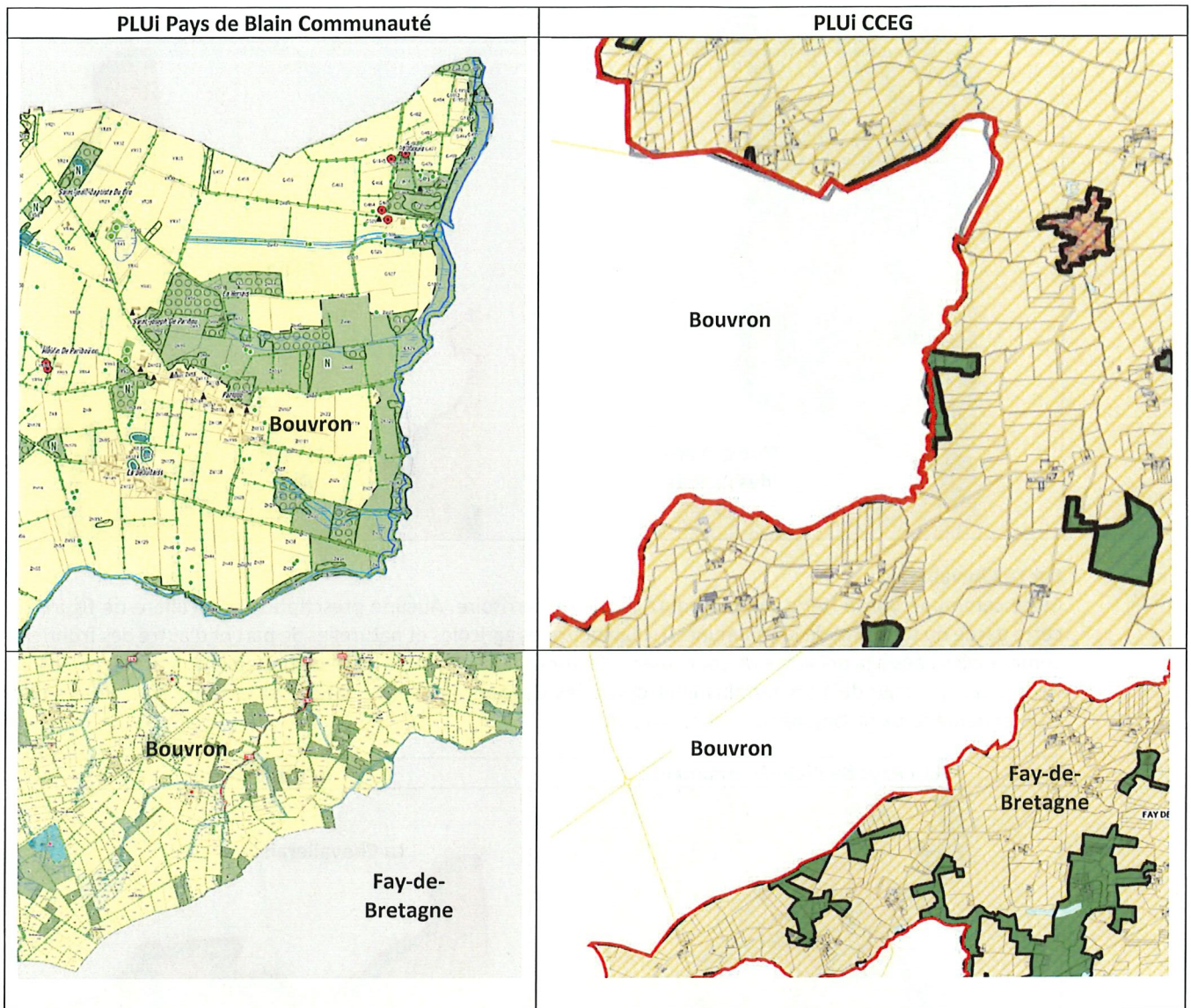
Ce projet de développement est cohérent avec celui du territoire d'Erdre et Gesvres, et permet d'assurer une complémentarité de ces territoires, au sein du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Analyse des traductions règlementaires susceptibles d'impacter le territoire de la CCEG

Il s'agit de s'assurer de la cohérence des projets définis sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Blain communauté, avec le PLUI de la CCEG, notamment au niveau des communes limitrophes que sont Bouvron, Blain et La Chevallerais.

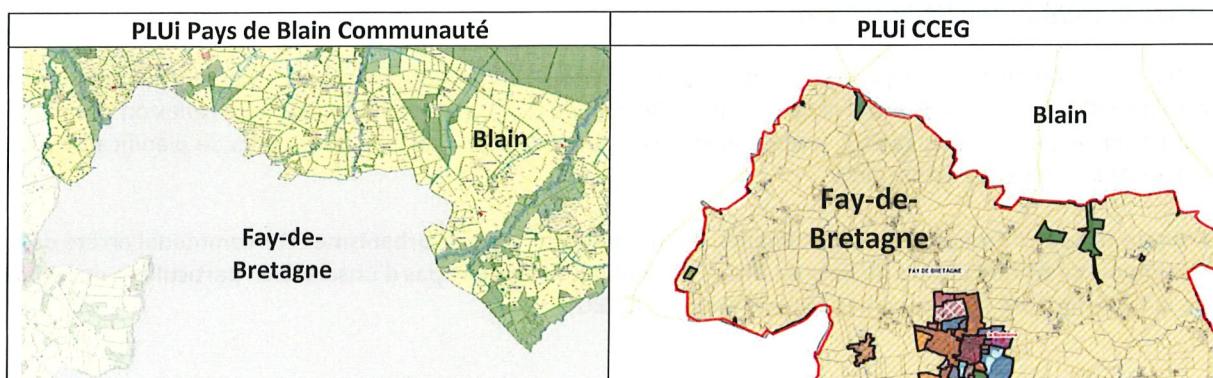
Sur Bouvron :

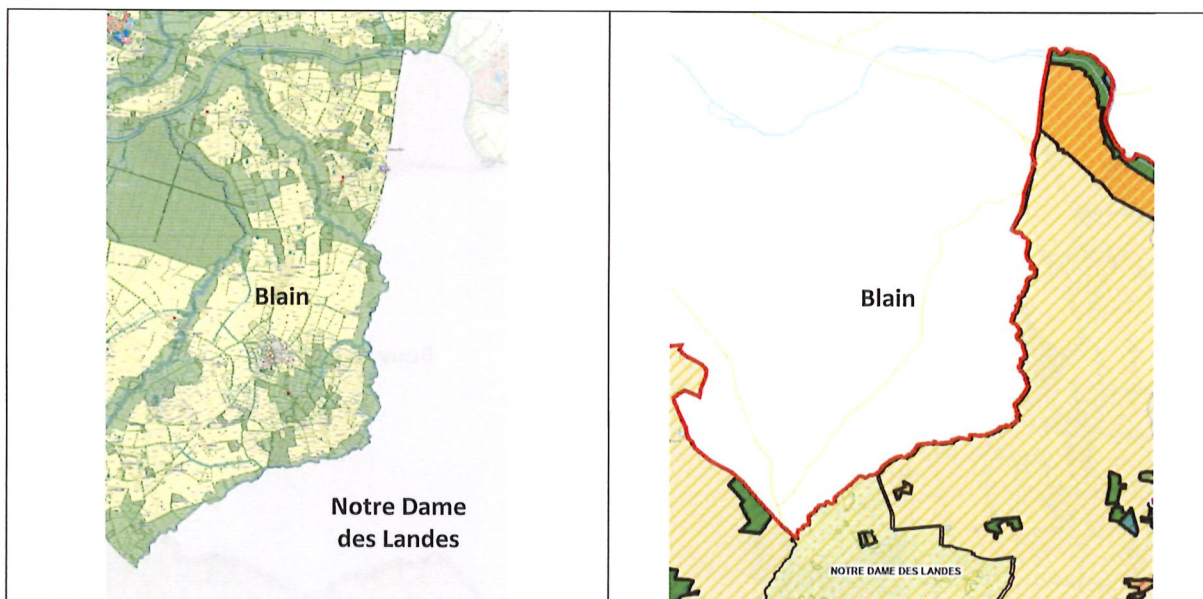
Cette commune borde Fay-de-Bretagne. Le plan de zonage ne mentionne pas de prescriptions particulières sur cette partie du territoire. Il s'agit de vastes zones agricoles, mais également de zones naturelles liées à la présence de nombreux cours d'eau, de zones humides et de boisements à protéger. **Il pourra être intéressant de s'assurer de la complémentarité de ce corridor écologique dans la révision du PLUI de la CCEG.** Un extrait du plan est présenté ci-dessous :



Sur Blain :

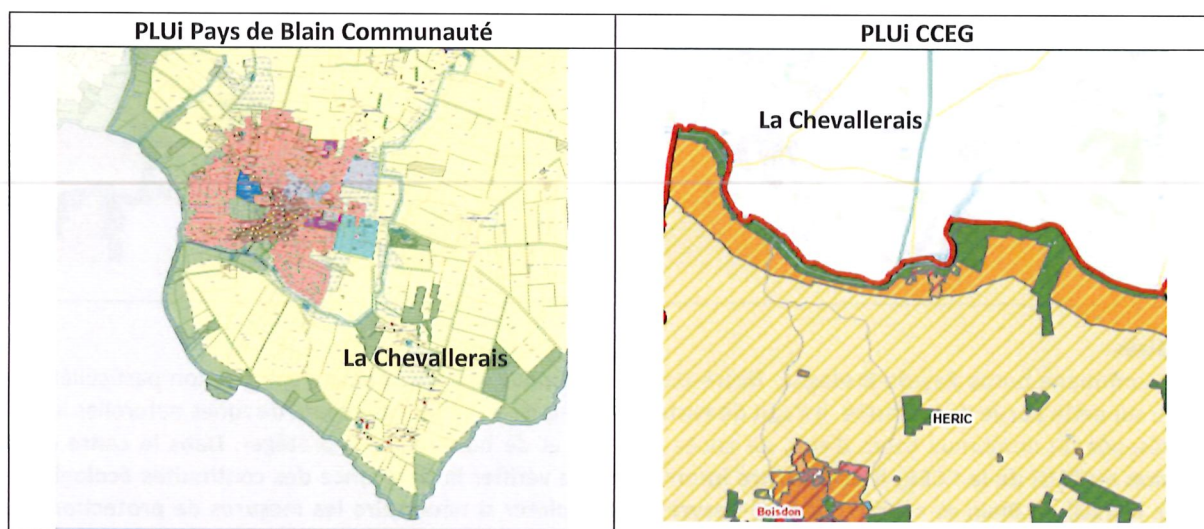
Cette commune borde Fay-de-Bretagne, Notre-Dame des Landes et Héric. Aucune prescription particulière ne figure sur cette partie du territoire. Il s'agit de vastes zones agricoles, mais également de zones naturelles liées à la présence de nombreux cours d'eau, de zones humides et de boisements à protéger. **Dans le cadre de la révision du PLUi de la CCEG, il pourra être intéressant de vérifier la cohérence des continuités écologiques entre le PLUi de Blain et celui d'Erdré et Gesvres et compléter si nécessaire les mesures de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.**





Sur La Chevallerais :

Cette commune borde Héric sur une petite partie du territoire. Aucune prescription particulière ne figure sur cette partie du territoire de la commune. Il s'agit de zones agricoles et naturelles de part et d'autre des frontières communales liées à la présence de cours d'eau, de zones humides et de haies ou boisements à protéger. Le PLUi de la CCEG protège déjà les terrains limitrophes les classant en espace naturel et en zone agricole à enjeux environnementaux ou paysagers, inconstructibles.



Extrait de l'OAP Trame Verte et Bleue :

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » révèle l'existence d'un conflit routier à la frontière entre la commune de Blain et de Notre-Dame-des-Landes. Une réflexion commune sur un aménagement pourra être menée et, si nécessaire, intégrée dans nos documents de planification afin d'assurer la cohérence d'ensemble.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté de la Communauté de Communes de Pays de Blain Communauté n'appelle pas d'observation particulière de la part de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG).

Ceci exposé :

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L. 153-17 ;
- VU** le projet de PLUi arrêté de la Communauté de Communes de Pays de Blain Communauté ;

Considérant que ce projet de PLUi est cohérent avec celui du territoire d'Erdre et Gesvres, et permet d'assurer une complémentarité de ces territoires, au sein du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, INDIQUE que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté de la Communauté de Communes de Pays de Blain Communauté n'appelle pas d'observation de la part de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CEG).

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'État dans le département et après accomplissement des mesures de publicités.

Le Président,
Yvon LERAT

Le secrétaire de séance
Dominique THIBAUD



A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Dominique Thibaud.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.
Acte publié le 25/02/2026

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Commune
de
B L A I N

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le douze février à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de BLAIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en salle Saint-Roch, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel BUF, Maire de BLAIN.

DATE DE CONVOCATION : 29 janvier 2026

NOMBRE DE CONSEILLERS : EN EXERCICE : 27 – PRÉSENTS : 21 – REPRÉSENTÉS : 02 – ABSENTS : 04
VOTANTS : 23

PRÉSENTS : MM. BUF Jean-Michel, CAILLON Phillipe, POINTEAU Jean-Luc et RICARD Jean-François, Mmes VAIRÉ Sandrine et GUIHO Marie-France, MM. CODET Stéphane, COLIN Arnaud et FLIPPOT Jacky, Mmes GILLET Maryline, GUILLAUMEUX Maryse et GUINEL Marie-Jeanne, M. HAMON Jean-Pierre, Mme HARZELEC-SYLVESTRE Sylvie, MM. LODÉ Alexandre et MOUSSU James, Mme NIAUDET Danielle, MM. PELÉ Martin, PICAUD Michael et RANNOU Yannick, Mme SCHLADT Rita

EXCUSÉS : Mme TESSIER Martine (pouvoir à Mme GUILLAUMEUX Maryse) et M. PAITIER Christophe (pouvoir à M. BUF Jean-Michel)

ABSENTS : Mmes FAURY Marion et MOREAU Valérie, MM. PINEAU Olivier et PONTAC Serge

SECRÉTAIRES DE SÉANCE : MM. Jacky FLIPPOT et MOUSSU James

OBJET : **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pays de Blain Communauté –
Avis de la commune sur le projet de plan arrêté**

N° CM / 2026 / 02 / 14

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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.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.153-14 imputant à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale la responsabilité d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme ;

VU le Code de l'Urbanisme et 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 son article R.153-5 disposant que l'avis sur le projet de plan arrêté est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai l'avis est réputé favorable ;*

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°2024-01-15 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) ;*

VU *la délibération n°2025-11-02 du conseil communautaire en date du 26 novembre 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;*

VU *l'avis favorable à l'unanimité des membres présents de la commission communale d'urbanisme du 14 janvier 2026 sur le dossier d'arrêt du PLUi ;*

VU *la note de synthèse adressée aux conseillers municipaux à l'appui de leur convocation ;*

CONSIDÉRANT *les débats ayant eu lieu sur les orientations générales du PADD au sein des conseils municipaux ;*

CONSIDÉRANT *la présentation du projet d'arrêt du PLUi au sein des conseils municipaux en amont de l'arrêt en conseil communautaire ;*

CONSIDÉRANT *le dossier du PLUi arrêté le 26 novembre 2025 en conseil communautaire ;*

*Après délibération, le conseil municipal décide **À L'UNANIMITÉ** :*

- **D'ÉMETTRE** *un avis favorable au projet de PLUi de Pays de Blain Communauté, arrêté le 26 novembre 2025 ;*
- **DE DEMANDER** *la prise en compte des remarques sur le PLUi, indiquées en annexe de la présente délibération ;*
- **D'AUTORISER** *le Maire ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération ;*
- **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.

**Annexe – Observations et remarques du Conseil Municipal après analyse du PLUi de Pays de Blain
Communauté dans sa version d'arrêt du 26 novembre 2025**

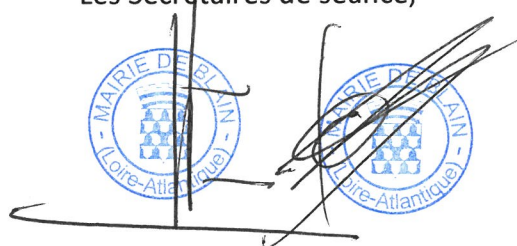
Numéro	Observation/Remarque/Demande
1	Suppression partielle du boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme situé dans l'OAP de la Chaussée afin de garantir la desserte du secteur par la création d'un accès commun (parcelles ZM0133 et ZM0134).
2	Modification de la limite de la zone urbaine suite à la prise en compte d'un bâtiment existant (PC 44015 20 B0024) sur la parcelle AY0108.
3	Retrait de la précision « nouvelle construction » dans chaque tableau de destinations et sous-destinations du règlement écrit.
4	Substitution des Zones inondables de type 2 sur les zones inondables de type 1 (AZI) dans les secteurs où le SCDI a réalisé son étude.
5	Identifier la dépendance existante sur la parcelle cadastrée O0850 comme changement de destination possible en zone agricole. Le bâtiment ancien est composé de murs en pierre et d'une toiture ardoise. Sa surface est supérieure à 50m ² . Les réseaux passent au droit de la parcelle.

Extrait certifié conforme,
Fait à BLAIN, le 12 février 2026,
Le Maire,



Jean-Michel BUF

Les Secrétaires de séance,



Jacky FLIPPOT et James MOUSSU

Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique et de sa transmission au représentant de l'État dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement.

Certifié exécutoire par le Maire, sous sa responsabilité, compte tenu de :

- la publication sur le site Internet de la Ville de Blain le : 16 FEV. 2026
- la transmission au contrôle de légalité le :

16 FEV. 2026

Madame Rita SCHLADT
Présidente
Pays de Blain Communauté
1 avenue de la Gare
BP 29
44130 BLAIN

Saint-Herblain, le 12 février 2026

Nos réf. : PLU/26.001
Affaire suivie par Anne-Cécile BERNARD
Département Stratégie Territoriale et Emploi
anne-cecile.bernard@44.cci.fr

Madame la Présidente,

Je vous remercie de m'avoir soumis, pour avis, le projet arrêté du PLU intercommunal de Pays de Blain Communauté. La Chambre de Commerce et d'Industrie tient tout d'abord à saluer la qualité et la précision du travail mené. Les activités économiques sont aussi concernées à plusieurs titres, pour lesquels la CCI souhaite vous faire part de ses observations.

Nous avons, tout d'abord, bien noté votre objectif d'atteindre 19 500 habitants à horizon 2040, et produire, pour cela, 1 650 logements. Le PLUi entend diversifier l'offre et les formes d'habitat afin de répondre aux dynamiques démographiques. Cela permettra aussi de répondre aux besoins de recrutement d'actifs pour les entreprises du territoire.

Le PLUi tient à recentrer cette offre d'habitat au sein des enveloppes bâties. Cette ambition vise à limiter l'artificialisation des sols et elle est aussi à même d'appuyer la dynamique de confortation des commerces et des services au sein des centralités. Nous soutenons donc pleinement cette proposition.

1. Commerce

Le PLUi soutient prioritairement **la revitalisation des centralités**. Vous avez ainsi mis en place plusieurs dispositions utiles au renforcement de la polarisation du commerce en cœur de bourg :

- Le PLU limite judicieusement l'implantation de nouveaux commerces en dehors des secteurs de centralités (UA). Ainsi, en zone UB, seule l'extension de l'existant est autorisée.

- Le PLU identifie également sur chaque commune des linéaires commerciaux afin de renforcer les parcours marchands existants et conserver la vocation des emplacements existants.

Sur le principe, nous soutenons vos différentes propositions, et rappelons bien, à ce titre, que le linéaire ne vise pas la protection d'une activité en tant que telle mais bien une localisation pertinente pour le commerce. Il faut donc bien s'assurer que cet emplacement dispose d'une bonne commercialité et qu'il existe bien du potentiel à développer des activités commerciales dans la centralité.

Sur l'écriture de la règle, nous vous invitons à élargir les sous-destinations concernées par la protection du linéaire, et y inclure la sous-destination « restauration », de façon à éviter son changement de destination vers l'habitat, au même titre que pour la sous-destination « commerce ».

S'agissant des **zones commerciales dédiées**, et conformément aux orientations du SCOT Nantes St-Nazaire, le PLUi identifie deux secteurs sur Blain classés en UEc : la zone de la Mazonnais et la zone de l'Isac, chacune d'elles disposant d'une extension via un zonage 1AUEc.

Sur ces zones UEc et 1AUEc, le PLUi prévoit la mise en place d'un seuil de 300 m² de surface de vente pour l'installation de commerces de détail. Nous saluons cette orientation de nature à préserver les équilibres et la complémentarité avec les pôles de centralités.

2. Foncier économique – développement des entreprises

En lien avec la recherche de sobriété foncière et d'optimisation des usages du foncier, le PADD prévoit « *d'accueillir les activités compatibles avec la proximité de l'habitat au sein des espaces urbanisés et au plus proche des centralités (services, artisanat, petite industrie...)* ». Nous soutenons pleinement cette orientation du PADD.

Elle se traduit dans le règlement :

- en l'autorisation des *extensions de constructions* de la sous-destination « industrie » en zone UA.
- en l'autorisation des *constructions nouvelles* de la sous-destination « industrie » en zone UB.

Pour renforcer cette intention de mixité fonctionnelle, nous vous invitons à harmoniser la règle en autorisant les **constructions nouvelles et les extensions** de la sous-destination « industrie » tant qu'elles restent compatibles avec la vocation industrielle sur l'ensemble des zones urbaines UA et UB.

En matière de foncier économique dédié, le PLUi délimite l'ensemble des zones d'activités du territoire en zonage UE. Le PLU prévoit une enveloppe réduite pour des extensions futures : une zone 1AUE sur les Bluchets à Blain (environ 2 ha), et une zone 2AU aménageable à long terme d'environ 3 ha à l'entrée de Blain.

Compte tenu de la raréfaction du foncier disponible, le règlement associé permet d'établir une optimisation foncière : hauteur non limitée, marges recul réduites, préservation de la vocation productive (en limitant notamment l'accueil de commerces et services aux particuliers sur les zones d'activités artisano-industrielles). Nous soutenons ces dispositions à même de préserver, sur le long terme, des capacités d'accueil pour les entreprises.


Enfin, le PLUi prend bien en compte les activités économiques isolées en les classant en STECAL, assortis de prescriptions graphiques et de règles d'extension limitée adaptées à chaque site. Ce dispositif permet de maintenir et de sécuriser ces activités sur leur implantation actuelle, reconnaissant ainsi leur contribution au dynamisme économique et à l'emploi sur le

territoire du Pays de Blain. Par ailleurs, certaines activités et hébergements touristiques bénéficient d'un zonage spécifique favorisant leur évolution (ex. camping). Ces choix d'aménagement s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD visant à améliorer et développer l'offre touristique.

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un **avis favorable** sur le PLUi de Pays de Blain Communauté, et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'Y' followed by a series of loops and a long, sweeping stroke that ends in a sharp point.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CO

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 044-214402216-20260212-202601-DE

Département de Loire-Atlantique

Arrondissement de CHATEAUBRIANT

Commune de
LA CHEVALLERAI

L'an deux mille vingt-six le douze février,

le Conseil Municipal de LA CHEVALLERAI, également convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme Tiphaine ARBRUN, Maire ;

Date de convocation : 6 février 2026

Présents : Tiphaine ARBRUN, Stéphane GASNIER, Axelle BOISSEAU, Frédéric PIRAUD, Anthony MARSAIS, Pascal DELAMARRE, Sophie BRIAND, Thierry MONNEREAU, Sandra DIETZI, Alexandre DEVY, Julie PLACE, Julie OUDART, Nadège MERCIER, Pierre BRESTAZ ;

Nombre de membres

en exercice :	19
présents :	14
votants :	18

Absents : Clément BENOIST (donne pouvoir à Axelle BOISSEAU), Laëtitia VINCE (donne pouvoir à Sandra DIETZI), Laurent JEANNEAU (donne pouvoir à Tiphaine ARBRUN), Nadine BATOR (pouvoir à Sophie BRIAND), Guillaume PROUILLET ;

Formant la majorité des membres en exercice

Secrétaire de séance : Mme Sophie BRIAND est désignée secrétaire de séance ;

DELIBERATION N° 2026-01 : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE – AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLAN ARRÊTE ;

I – Objectif de la délibération

La commune de La Chevallerais a été consultée par Pays de Blain Communauté, en tant que membre de la communauté de communes, pour donner son avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce PLUi a été arrêté en Conseil Communautaire le 26 novembre 2025 et remplacera, dès son entrée en vigueur, les PLU actuels des communes de l'intercommunalité (Blain, Bouvron, La Chevallerais, Le Gâvre).

L'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme dispose que les communes ont la possibilité d'émettre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui les concernent directement.

Par ailleurs, conformément à l'article R.153-5 du Code de l'Urbanisme, les communes consultées rendent leur avis dans un délai maximal de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le présent avis sera joint au dossier soumis à enquête publique.

II – Contexte

1) Prescription d'élaboration du PLUi

Par délibération n°2024-01-14 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.

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

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 ayant eu lieu en Conseil Communautaire, sur les orientations générales du Développement Durables (PADD), qu'il convient de rappeler :

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 044-214402216-20260212-202601-DE

Pilier 1 : Identité rurale et transition environnementale

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

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

Pilier 2 : Armature territoriale

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

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

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

3) Arrêt du PLUi

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi 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.

En amont de l'arrêt du PLUi en Conseil Communautaire, le projet d'arrêt du PLUi a été présenté dans les Conseils Municipaux des communes, aux dates suivantes :

- le 2 octobre 2025 – commune du GÂVRE
- le 23 octobre 2025 – commune de LA CHEVALLERAI
- le 12 novembre 2025 – commune de BOUVRON
- le 13 novembre 2025 – commune de BLAIN

Par délibération n°2025-11-02 du 26 novembre 2025, Pays de Blain Communauté a tiré le bilan de la concertation afférente au projet de PLUi, conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, et a arrêté le projet de PLUi, conformément à l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

III – Observations et remarques du Conseil Municipal après analyse du PLUi dans sa version d'arrêt du 26 novembre 2025

Dans un esprit constructif et afin d'optimiser la traduction opérationnelle du PLUi sur la commune de La Chevallerais, le Conseil Municipal formule des observations et demandes, indiquées en annexe à la présente délibération.

IV – Avis du Conseil Municipal sur le projet de PLUi arrêté

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le Conseil Municipal est invité à émettre un avis sur le projet de PLUi de Pays de Blain Communauté.

- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **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.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 aux débats sur le PADD en Conseil Communautaire et dans les Conseils Municipaux ;
- **VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-14 impliquant l'établissement public de coopération intercommunale la responsabilité d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme ;
- **VU** le Code de l'Urbanisme et 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 son article R.153-5 disposant que l'avis sur le projet de plan arrêté est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai l'avis est réputé favorable ;
- **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°2024-01-15 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) ;
- **VU** la délibération n°2025-11-02 du Conseil Communautaire en date du 26 novembre 2025, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;
- **CONSIDERANT** les débats ayant eu lieu sur les orientations générales du PADD au sein des Conseils Municipaux ;
- **CONSIDERANT** la présentation du projet d'arrêt du PLUi au sein des Conseils Municipaux en amont de l'arrêt en Conseil Communautaire ;
- **CONSIDERANT** le dossier du PLUi arrêté le 26 novembre 2025 en Conseil Communautaire ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à 17 voix POUR et 1 ABSTENTION :

- ❖ **EMET** un avis favorable au projet de PLUi de Pays de Blain Communauté, arrêté le 26 novembre 2025 ;
- ❖ **DEMANDE** la prise en compte des remarques sur le PLUi, indiquées en annexe de la présente délibération ;
- ❖ **AUTORISE** le Maire ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération ;
- ❖ **PRECISE** 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.

Extrait certifié conforme,


Le secrétaire de séance,

La Maire,
Tiphaine ARBRUN



Signé par : Tiphaine ARBRUN
Date : 20/02/2026
Qualité : Maire

Numéro d'observation	Document concerné par la remarque	Pages	Catégorie de l'élément	Remarque (identification de l'élément, localisation, ...)	Justification
Procédure					
1	Dossier 0_Procédure			Ajouter dans le dossier : - la délibération de relance du PLUi en Conseil Communautaire (janvier 2024) - la délibération sur les modalités de concertation avec la population en Conseil Communautaire (janvier 2024) - la délibération sur les modalités de collaboration entre PBC et les communes membres Conseil Communautaire (janvier 2024) - le procès-verbal du Conseil Municipal de la Chevallerais, actant la tenue du débat du PADD (05/12/2024) - la délibération sur le débat du PADD en Conseil Communautaire (décembre 2024)	Retracer toutes les étapes réglementaires de l'élaboration du PLUi.
Règlement					
2	3.1_Règlement écrit	P.123 et p.135	STECAL	Concernant le règlement écrit pour les zones A et N (pages 123 et 135), il a été inscrit pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) la phrase suivante : « Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seuls sont autorisés... ». Cette formulation semblerait indiquer que seules les règles spécifiques à chaque STECAL s'appliquent sur ces zonages, à l'exclusion des règles applicables et ouverts sur la zone A ou N concernée.	Demande de modifier le règlement écrit en indiquant que les règles applicables aux STECAL viennent en complément de la zone dans laquelle ils s'inscrivent. Ainsi, l'ensemble des dispositions du règlement de la zone A ou N demeure applicable aux STECAL, sauf dispositions contraires expressément prévues au titre du STECAL.
3	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Arbre isolé	Supprimer l'arbre isolé à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de la parcelle ZH285. Il s'agit de l'arbre numéro 6368 CASE B2 de l'inventaire bocager de l'enveloppe urbaine. L'élément n'avait pu être identifié lors du passage terrain du bureau d'étude qui a mené le recensement.	Après vérification sur la parcelle, c'est un arbre fruitier et ne doit pas être identifié comme arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
4	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Arbre isolé	Ajouter 3 Platanes et 1 Frêne en arbres isolés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme indiqué par les ronds jaune de la photo jointe et photo numéro 20. Ils sont localisés sur la parcelle ZL 121 CASE B2 de l'inventaire de l'enveloppe urbaine. Elle n'avait pas été identifiée lors de l'inventaire de la zone agricole et naturelle.	
5	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Haie	Ajouter la haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Voir photos haie à ajouter. Elle n'avait pas été identifiée lors de l'inventaire de la zone agricole et naturelle. CASE B1 de l'inventaire de l'enveloppe urbaine	

6	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Haie	Ajouter la haie à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Voir photos haie à ajouter. Elle se situe sur la parcelle O307 en CASE B3 de l'inventaire bocager de l'enveloppe urbaine. Photo 42.	
7	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Arbre isolé	Ajouter un arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il se situe CASE B1 dans de l'inventaire bocager de l'enveloppe urbaine. Voir photo 23	Il s'agit d'un Platane. Voir photo arbre à ajouter. Il n'avait pas été identifiée lors de l'inventaire de la zone agricole et naturelle.
8	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Arbre isolé	Ajouter 3 Saules Pleureur et 1 Frêne en arbres isolés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme indiqué par le carré jaune de la photo jointe et photo numéro 57. Ils sont localisés sur la parcelle ZL 264, CASE C2 de l'inventaire de l'enveloppe urbaine	Ils n'avait pas été identifiée lors de l'inventaire de la zone agricole et naturelle.
9	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Petit patrimoine	Numéroter sur le plan graphique et avoir une liste via les prises de vue qui justifient la protection du petit patrimoine à protéger (soue à cochon, puits,...) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme . Produire une fiche en annexe OAP patrimoine, avec photographie nom et numéro	Cela nous permettra de mieux identifier sur le graphique et sur un listing écrit quel est le patrimoine concerné par la protection.
10	3.2_Règlement graphique	7 et 8	CHD (habitat)	Numéroter les bâtiments en changement de destination sur le plan graphique ou en annexe du rapport de présentation. Créer une fiche CHD avec un numéro et une photo prise sur le terrain.	Cela nous permettra de mieux identifier sur le plan graphique et sur le listing écrit quel est le patrimoine concerné par le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
11	3.2_Règlement graphique	7 et 8	Patrimoine linéaire	Numéroter le patrimoine linéaire (cloture de schist, mur en pierre...) sur le plan graphique accompagné d'un listing avec les photos (présent lors de l'identification sur le terrain) sous forme de fiches.	Cela nous permettra de mieux identifier sur le plan graphique et sur le listing écrit quel est le patrimoine concerné par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
12	3.2_Règlement graphique	7 et 8	EBC	Tous les EBC identifiés lors de l'inventaire de l'enveloppe urbaine n'apparaissent pas	Il était prévu des les notifier sur le plan graphique.
13	3.1_Règlement écrit		Zonage	Retrait de la précision « nouvelle construction » dans chaque tableau de destinations et sous-destinations : Dans les tableaux des destinations "refusées, autorisées sous conditions, admises" ; il est indiqué à côté de la croix rouge "destinations interdites (nouvelles construction)". La précision "nouvelle construction" peut poser problème car un changement de destination d'un bâtiment existant serait alors possible puisqu'il ne s'agit pas d'une nouvelle construction.	Exemple : en zone UC1 et UC2, le commerce de gros serait interdit en nouvelle construction mais autorisé par changement de destination.

OAP

14	4.1_OAP sectorielles			L'OAP à créer se situe sur la parcelle AH 085, proche du Square Lodé. Voir fiche plan guide page 09 et fichier Word. L'OAP figurait dans le plan guide et à été oublié dans les OAP sectorielles à produire.	L'OAP figurait dans le plan guide et à été oublié dans les OAP sectorielles à produire.
15	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 13		Modifier la typologie en maison de bourg	Erreur de coche de notre part
16	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 14		Modifier la typologie en maison de bourg	Erreur de coche de notre part
17	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 15		Modifier la typologie en maison de bourg	Erreur de coche de notre part
18	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 21		Ajouter une coche "non" pour devanture de boutique ancienne, une coche "oui" pour Chainage d'angle en brique et tuffeau et une coche "oui" pour cheminées brique	Erreur de coche de notre part
19	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 24		Manque le numéro de la fiche 24. Ajouter le numéro de cette fiche. Elle apparait bien sur le plan graphique.	Oubli de notre part
20	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 44		Modifier la typologie en maison bourgeoise et de maitre	Erreur de coche de notre part
21	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 47		Modifier la typologie en maison de bourg	Erreur de coche de notre part

22	4.2.3_ANNEXE FICHES PATRIMONIALES_La Chevallerais	Fiche 53	Ajouter une coche "non" pour devanture de boutique ancienne et une coche "oui" pour cheminées en pierre.	Oubli de notre part
----	---	----------	--	---------------------

Annexes

23	5.2 AUTRES ANNEXES ; ANNEXES_ZI		Demande de substitution des Zones inondables de type 2 (DDTM44 – Syndicat Chère-Don-Isac) aux zones inondables de type 1 (Atlas des Zones Inondables) dans le secteur où le SCDI a réalisé son étude.	L'étude du SCDI étant plus précise
24	5.2 AUTRES ANNEXES		Ajouter un plan annexe des servitudes de tréfons des réseaux publics d'Eaux Usées et Eaux Pluviales qui passent sur des terrains privées.	Cela permettrait d'avoir des zones de non constructibilité (non aedificandi) au niveaux de ces réseaux publics.

PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE
1, avenue de la Gare
BP 29
44130 BLAIN

Objet : Elaboration du PLUi du Pays de Blain : consultation des personnes publiques associées sur le projet arrêté

Service : Urbanisme - Emilie LAURENT

Réf. : EL/2026.001249



02.40.56.25.56 - e.laurent@estuaire-sillon.fr

Madame la Présidente,

Par délibération du 26 novembre 2025, le Conseil communautaire de Pays de Blain Communauté a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de son territoire.

Conformément à l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, vous avez consulté la Communauté de communes Estuaire et Sillon afin de recueillir son avis sur le projet arrêté en tant que personne publique associée.

Après examen du dossier, j'ai le plaisir de vous informer que le projet de PLUi du Pays de Blain tel qu'arrêté n'appelle pas de remarques de la part de la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

En effet, à la lecture du dossier, je constate une cohérence dans le zonage des limites entre nos deux intercommunalités (Bouvron, Savenay, Campbon et Quilly) exclusivement agricole et naturel. De plus, les prescriptions graphiques localisent bien les éléments structurants et notamment la continuité des cours d'eau, protégés au règlement écrit par des marges de recul, à l'instar de notre PLUi.

Enfin, le Schéma de Cohérence Territorial de Nantes-Saint Nazaire approuvé le 18 décembre

2025, dans le périmètre duquel se trouvent nos deux intercommunalités, permet d'assurer, par ses objectifs partagés en matière d'aménagement et le cadre stratégique commun qu'il fixe, un développement cohérent et une convergence de nos documents de planification.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de mes salutations distinguées.

Signé le 22/02/2026
Rémy Nicoleau
Président





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Agence territoriale
Pays de la Loire

Nantes, le 26/02/2026

Affaire suivie par :

Caroline SIX, Secrétaire générale

caroline.six@onf.fr

Claire CORVAISIER, Responsable Bureau foncier

claire.corvaisier@onf.fr

Monsieur le Vice-Président de

Pays Blain Communauté

A l'attention de Madame ALLERY

1 avenue de la Gare

BP 29

44130 BLAIN

Objet : consultation PPA Projet d'arrêté du PLUi Pays de Blain _ Retour ONF

Monsieur le Vice-Président,

Dans le cadre de la consultation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire du Pays de Blain Communauté, vous avez sollicité l'avis de l'Office National des Forêts en tant que personne publique associée.

Sur le règlement graphique transmis, il apparaît que les parcelles sur lesquelles est situé l'hippodrome à savoir celles cadastrées section E numéros 591, 594, 595, et 362 sont classées en zone NL et partiellement en zone EBC. Nous vous remercions de bien vouloir retirer le pastillage EBC partiel sur ces parcelles.

Ensuite l'Office a pour objectif d'aménager de nouveaux espaces de travail sur le site existant du hangar de la Maillardais en créant :

- une extension dans le prolongement de l'atelier existant ;
- une zone de stationnement ;
- un espace de stockage dans le prolongement du hangar existant.

Ce projet permettra de regrouper sur un site commun l'ensemble des personnels de l'ONF œuvrant à la gestion et la préservation de la forêt domaniale du Gavre et d'améliorer les conditions d'accueil et de travail.

Suite au travail approfondi mené avec un cabinet d'architecte et concertation avec les équipes, le projet a connu quelques modifications et compléments par rapport au projet initial transmis le 10 juillet 2025 par nos soins à Pays de Blain Communauté et intégré au présent arrêté du projet de PLUi que vous avez adressé pour avis le 4 décembre 2025.

Dès lors, après analyse du projet de PLUi, je souhaitais apporter trois points de modification au STECAL GA_05, décrit en p135 du règlement PLUi à savoir :

- Suppression de la zone espace boisé classé située au sud (zone non boisée dans les faits).
- Extension du périmètre vers le sud pour intégrer un bâtiment déjà existant et envisager une extension de ce bâtiment. Cette zone est une zone non ENAF « déjà consommée » d'après la cartographie conso ZAN 44.
- Extension vers l'ouest sur une zone ENAF pour une création de parking, le parking ayant été



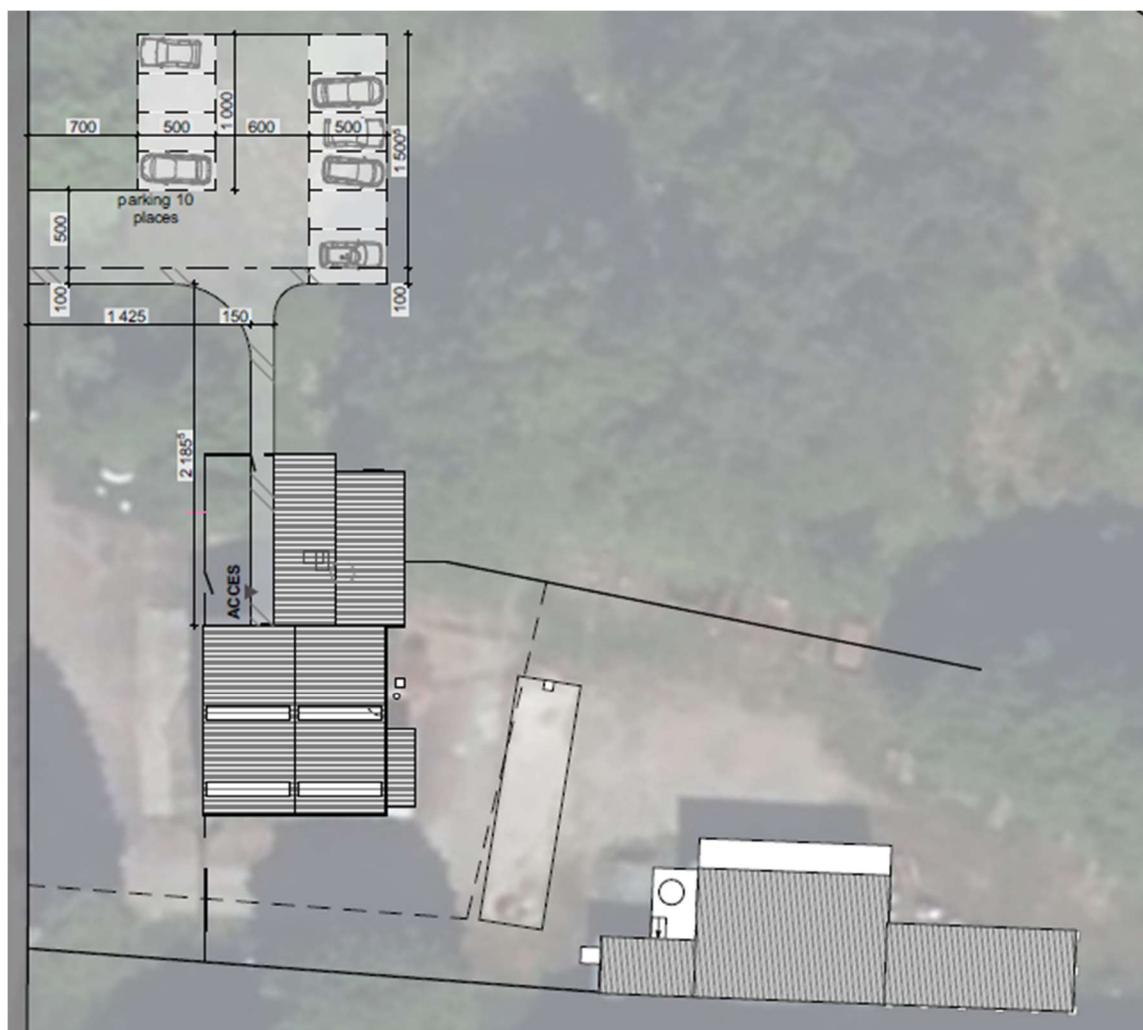
décalé par rapport aux plans initialement transmis pour pouvoir s'ajuster au terrain et conserver les arbres existants.

- Modification de la dénomination du site pour éviter la confusion avec l'ancienne maison forestière de la Maillardais aujourd'hui propriété d'une personne privée et sise de l'autre côté de la route. Nous proposons « Hangar de la Maillardais ».

ID	Commune	Projet	Superficie du STECAL (ha)	Emprise au sol maximale autorisée
GA_05	Le GAVRE	Création d'une extension du bâtiment existant de l'ONF permettant d'accueillir des espaces de bureaux ainsi que la création d'un espace stationnement et d'une annexe au hangar permettant de stocker les matériels et machines d'exploitation. Le bâtiment sera situé dans l'alignement du bâti existant : retrait de 11 m de ligne de voirie	0.39ha	100 m ² de bureaux 360 m ² de stationnement (conservation des arbres existants, voirie compactée) 100 m ² sur les différentes parties de hangar et stockage (surface couverte utile avec voirie compactée)

Les surfaces indiquées sur la zone de stationnement (360m²) et la zone de bureaux (100m²) ont été augmentées par rapport au projet car elles intègrent les surfaces de circulation et accès piétons extérieurs.

Vous trouverez à toutes fins utiles les esquisses.



Je vous joins à toutes fins utiles les plans initiaux (juillet 2025) et les plans ajustés (janvier 2026).

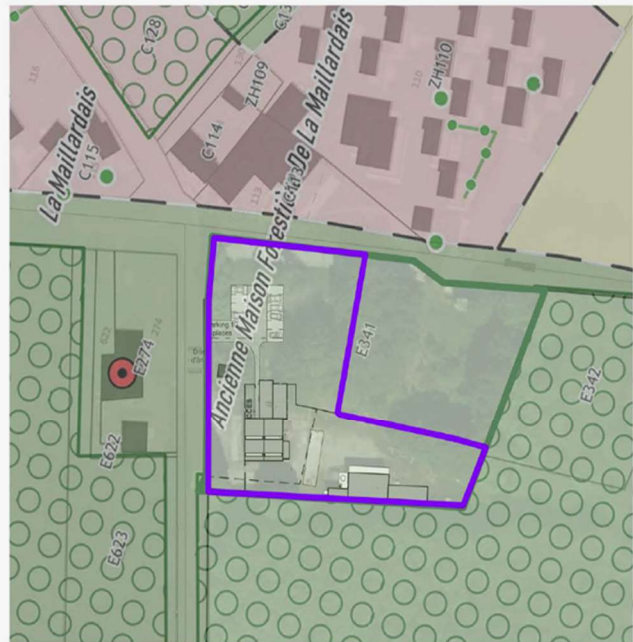
Secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL)

Document de Travail

Version pour arrêt : 26/11/2025

Projection

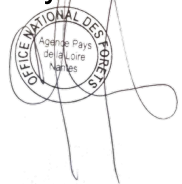
Suite au projet d'aménagement de l'ONF



Je vous remercie pour la prise en compte de ces éléments modificatifs. Je reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'assurance de toute ma considération.

Marine RENAUDIN
Directrice d'agence territoriale ONF
Pays de la Loire





Sainte-Luce-sur Loire, le 3 mars 2026

Monsieur Philippe CAILLON
Vice-Président
Pays de Blain Communauté
1 avenue de la Gare
BP 29
44130 BLAIN


Vos réf :
Nos réf. : CMAR/DT44/DRET/CL
Courriel : clicot@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT

Objet : PLUi – Notification de l'arrêt du projet du PLUi du Pays de Blain Communauté aux Personnes Publiques Associées

Monsieur le Vice-Président,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pays de Blain Communauté, vous sollicitez l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire, au titre des Personnes Publiques Associées, sur le projet de PLUi arrêté le 26 novembre 2025.

Les artisans sont des acteurs incontournables d'une économie durable de proximité au service des populations locales. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, vecteur de lien social, maintien et création d'emplois, richesse des savoir-faire ...

 <p>Diversité des métiers de l'artisanat</p> <p>Richesse des savoir-faire</p> <p>Chambre de Métiers et de l'Artisanat Pays de La Loire</p>	<p>Artisanat commercial et services aux particuliers</p> <p>Boulangerie - pâtisserie - chocolaterie Boucherie - charcuterie - traiteur Restauration Coiffure - Soins de beauté Fleurs - Photographie Réparation automobile - motocycles Assistance et contrôle automobile Réparation électroménager et informatique Fabrication de meubles Décoration et restauration Habillement - Bijoux - optique Taxi - ambulance</p>	<p>Construction</p> <p>Maçonnerie Terrassement, génie civil Charpente et menuiserie Couverture-étanchéité Plomberie, chauffage Installation électrique Aménagement, finitions Métallerie, serrurerie et autres installations</p>	<p>Production et services aux entreprises</p> <p>Machines et équipements Agroalimentaire Métallerie et travail des métaux Industries du bois et du papier Textile et cuir Produits minéraux non métalliques Caoutchouc – plastique Appareil médical Entretien et nettoyage Activités graphiques Autres services aux entreprises</p>
---	--	---	--

Nous tenons en premier lieu à vous apporter quelques précisions relatives au poids de l'artisanat sur le territoire du Pays de Blain Communauté :

- **450 établissements ont une activité artisanale** : 46,5% d'entre eux relèvent du secteur de la construction ; l'artisanat commercial et les services aux particuliers occupent aussi une place importante (38%) ; enfin, pour 15,5%, il s'agit d'artisanat de production et de services aux entreprises.

.../...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté · Égalité · Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE - LOIRE ATLANTIQUE

5 allée des Liards – BP 18129 – 44981 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE Cedex - ☎ 02 51 13 83 03 - direction44@cma-paysdelaloire.fr - artisanatpaysdelaloire.fr

SIRET : 130 020 688 00029

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004

- **la dynamique de création** : avec une soixantaine de nouveaux établissements ouverts en moyenne chaque année,
- **la taille des établissements** : même si la majorité des artisans exercent seuls leur activité, sans aucun salarié (en lien notamment avec le développement du statut de micro-entrepreneur), les établissements employeurs occupent près de 700 salariés, avec une moyenne de 4,9 salariés par établissement.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire a pour mission première de **défendre les intérêts des artisans** et se doit de rester vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des entreprises artisanales sur les territoires.

La consommation raisonnée de l'espace dédié à l'urbanisation, accentuée par la loi "Climat et résilience" 2021 et son **objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050** constitue un défi majeur qui s'impose au territoire.

Dans un contexte où les artisans éprouvent déjà des difficultés pour trouver des solutions d'hébergement adaptées à leurs besoins (manque de locaux disponibles, loyers et coût du foncier élevés), nous constatons d'une manière générale que l'évolution des règles régies par le Code de l'Urbanisme sont de plus en plus contraignantes vis-à-vis de l'artisanat. Pour exemple, les dispositions relatives aux destinations et sous-destinations des constructions permettent, dans le règlement des PLU, d'interdire ou de soumettre à conditions particulières l'implantation des constructions en fonction de leur destination.

Concernant les activités artisanales, rappelons que celles-ci sont affectées principalement dans 3 sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme :

- « Artisanat et commerce de détail » : incluant les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (salon de coiffure, cordonnerie,...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textiles, de meubles, de produits automobiles,...)
- « Restauration » incluant notamment la restauration rapide de plats préparés sur place ou à emporter
- « Industrie » incluant les activités artisanales de production, de construction ou de réparation, susceptibles de générer des nuisances.

C'est avec beaucoup d'attention que nous avons examiné votre projet de PLUi ; aussi nous profitons de cette consultation pour vous faire part de quelques observations et recommandations en vue d'accompagner au mieux les projets des artisans sur votre territoire.

Nous attirons tout d'abord votre attention sur **une spécificité du tissu artisanal qui se distingue par une dispersion géographique des activités** (comme l'illustre la carte ci-dessous) : les artisans sont non seulement implantés dans les périmètres des centres bourg et dans les zones d'activité, mais au-delà, ils peuvent aussi se trouver disséminés dans des zones d'habitat ainsi que dans des hameaux et écarts du territoire intercommunal, en zone agricole voire en zone naturelle.

En effet, **le parcours résidentiel de l'entreprise évolue avec sa maturité**. Le lieu de résidence de l'artisan peut parfois constituer le point de départ pour démarrer son activité. Cette problématique est particulièrement sensible pour les activités du secteur du bâtiment que l'on peut trouver dans des zones d'habitation.

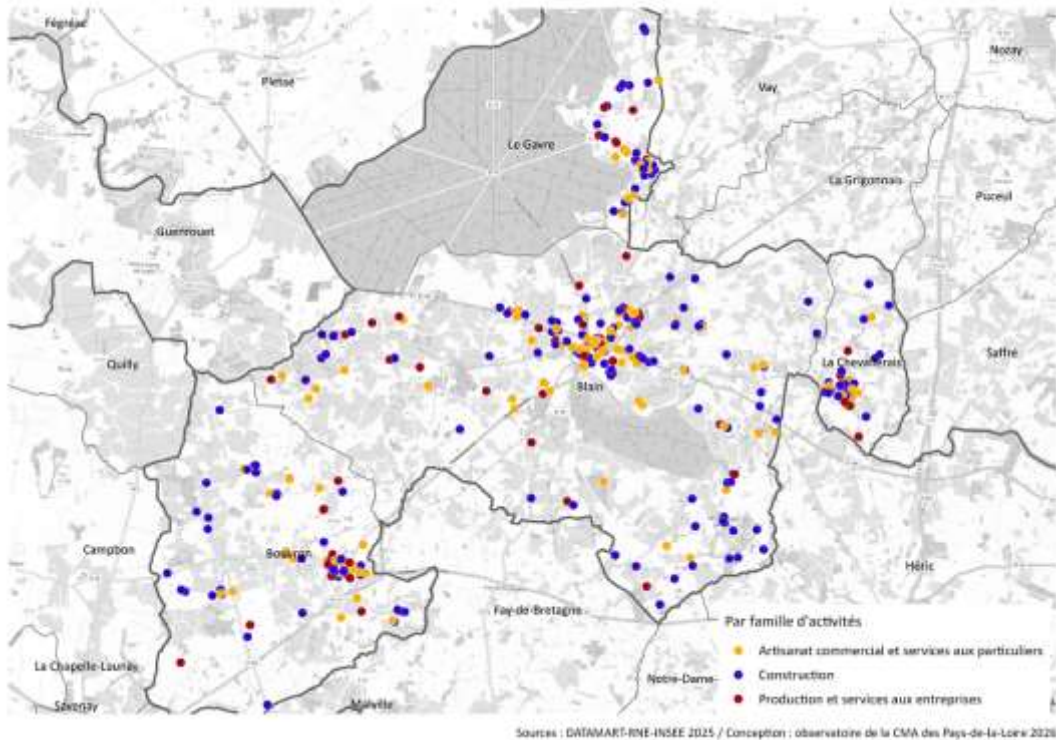
En outre, 3/4 des activités artisanales n'occasionnent pas de nuisances et les surfaces nécessaires n'excèdent pas 100 m² pour la moitié des besoins exprimés (d'après une enquête de la CMA PDL réalisée en 2023).

C'est pourquoi la CMA Pays de La Loire est tout à fait favorable aux dispositions que vous avez instaurées dans le règlement du PLUi, en particulier celles qui autorisent des constructions dédiées aux activités relevant de la sous-destination « industrie » (incluant les activités artisanales du bâtiment et de la production) non seulement dans l'ensemble des zones UA (centralités) mais aussi en zone UB (tissus urbains périphériques des centres-bourgs couvrant des quartiers résidentiels pavillonnaires) ainsi que dans les principaux villages de Blain (UC1) et les secteurs bâtis constructibles du Gâvre (UC2), et sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat majoritairement présent sur ces secteurs.

.../...



Localisation des activités artisanales – Pays de Blain Communauté



En zone agricole (A) et en zone naturelle (N), nous soutenons la définition de **STECAL** qui ont pour objectif de permettre le maintien et le développement mesuré des entreprises isolées au sein de l'espace rural du territoire, parmi lesquelles figurent quelques activités relevant de l'artisanat.

Concernant **les zones d'activités**, si celles-ci ne répondent pas toujours aux besoins d'entreprises en phase de démarrage (moyens financiers réduits), en revanche, elles conviennent à des entreprises plus structurées et en phase de développement. D'une manière plus globale, dans un contexte contraint, il faudra veiller à permettre l'accès aux zones d'activités pour les entreprises artisanales qui peuvent avoir des besoins spécifiques en termes de foncier et d'immobilier d'entreprise, mais aussi en termes de visibilité, dans une logique de proximité au plus près de leur clientèle locale et/ou donneurs d'ordre.

Le Pays de Blain Communauté dispose de 5 ZAE « généralistes » accueillant différents types d'activités. Le parc d'activités *Les Blûchets* à Blain est le plus important (36 ha) et a été reconnu comme « structurant d'intérêt métropolitain » par le SCOT Nantes Saint-Nazaire. Sur les autres communes, les zones d'activité n'excèdent pas les 5 ha et sont plutôt considérées comme des zones de « proximité » (*Noë Grée* au Gâvre, *Druge Chevaux* à Bouvron, *Bourg Besnier* à La Chevalleraie), voire « intermédiaire » (*Bel Air* à Bouvron).

Concernant le règlement du PLUi, les dispositions encadrant les secteurs dédiés aux activités économiques autorisent une certaine mixité à laquelle la CMA Pays de la Loire est favorable. Ainsi, les entreprises artisanales relevant de la sous-destination « industrie » (construction, production, maintenance industrielle, services aux entreprises, ...) devraient avoir la possibilité de s'implanter sur les différentes ZAE du territoire. Toutefois, celles-ci manquent de disponibilité à court terme en matière d'offre foncière et immobilière, notamment sur le pôle structurant de Blain. C'est pourquoi les réserves foncières à priori mobilisables à moyen terme pour l'extension des zones à vocation économique se concentrent exclusivement sur la zone stratégique des Blûchets (1AUe).

.../...

Aussi, concernant les ZAE existantes, la CMA Pays de la Loire estime que l'artisanat pourrait jouer **un rôle important dans leur densification et leur optimisation** qui devront se renforcer en vue de préserver au maximum les ressources en foncier du territoire. A cet effet, nous soutenons les objectifs affirmés dans le PADD afin de :

- *mutualiser les espaces et services aux entreprises, développer la mixité fonctionnelle ;*
- *simplifier les parcours résidentiels des entreprises, par la modularité et la réversibilité des locaux ;*
- *mettre en réseau les acteurs économiques (écologie industrielle et territoriale) et développer une stratégie d'animation des zones*

En matière d'aménagement commercial, le SCOT a préalablement défini des localisations préférentielles d'implantation concernant le commerce de détail et l'artisanat commercial en vue de favoriser une offre équilibrée en cohérence avec l'armature territoriale. Il prévoit ainsi de **privilégier les centralités** pour l'accueil des commerces, notamment les commerces de fréquentation quotidienne de proximité. À défaut d'une implantation en centralité, les projets commerciaux seront localisés au sein des zones dédiées : **« les secteurs d'implantation commerciale (SIC) »**.

Sur le Pays de Blain Communauté, les 2 pôles commerciaux retenus en tant que SIC sont le Mazonnais et l'Isac (commune de Blain, autour des 2 hypermarchés) ; ces secteurs sont destinés à privilégier l'implantation des commerces de fréquentation hebdomadaire, occasionnelle ou exceptionnelle. Dans le règlement du PLUi, ils correspondent aux zones UEc.

Nous notons que sur ces 2 zones, les activités définies dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » ne sont autorisées à s'implanter seulement si leur surface de vente est supérieure à 300 m². On pourrait estimer que cette notion de surface minimale modifie les conditions normales de la concurrence et instaure une distorsion commerciale au profit de la GMS, d'autant plus que celle-ci bénéficie en outre d'une localisation préférentielle générant des flux conséquents, ce qui pourrait paraître discriminant aux yeux de certains porteurs de projet.

Néanmoins, nous partageons avec le Pays de Blain Communauté, les enjeux d'un développement commercial équilibré entre le centre et la périphérie. La priorité doit rester le renforcement des pôles existants, **avec un enjeu majeur que nous portons en premier lieu sur la vitalité des centralités**, où il est primordial de favoriser la pérennité et le développement des commerces et services de proximité.

Aussi, la CMA Pays de la Loire est favorable aux dispositions réglementaires du PLUi qui autorise les constructions des activités de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » dans les zones Ua (centres-villes, centres-bourgs). Dans les 3 principaux villages de Blain (La Chaussée, St Omer de Blain, St Emilien de Blain), le règlement permet aussi la possibilité d'accueillir de nouveaux commerces et services en proximité à partir du bâti existant par changement de destination.

Nous soutenons l'instauration de **« linéaires commerciaux à protéger »** qui ont pour objectif de sauvegarder ou de pérenniser la vocation des rez-de-chaussée des commerces déjà existants relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » et d'éviter leur transformation en logement. Il faut cependant veiller à ce que les linéaires qui ont été reportés sur les documents graphiques s'appliquent bien sur des façades commerciales réellement « vivantes » qui n'ont pas déjà été transformées en logement.

Nous tenons cependant à rappeler **qu'une entreprise est avant tout une entité qui se doit d'être viable économiquement** avant d'être une « vitrine » ou un facteur d'attractivité des centralités. Son implantation est un élément essentiel pour sa réussite. L'entreprise interagit avec son environnement dans un tissu urbain mixant activités, logements et services ; et fonctionne avec des flux physiques (clients, fournisseurs, partenaires, ...) ou dématérialisés.

Le renforcement des activités commerciales dans les centralités est donc très lié à l'**organisation de la mixité fonctionnelle** dans ces espaces. Dans la mesure du possible, le développement urbain doit être privilégié au plus près des centres-villes/centres-bourgs et des zones urbaines déjà existantes.

.../...



Le choix de l'implantation des futures zones d'habitat (correspondant aux zones 1AUh et 2AU dans le projet de PLUi) doit tenir compte de leur relation en termes d'accessibilité et de circulation avec les pôles artisanaux et commerciaux (tous modes confondus). Il en va de même avec le choix d'implantation d'équipements et de services structurants. Réfléchir à cette organisation peut aussi déboucher sur **la réalisation d'opérations de restructuration urbaine** (mixant logements/commerces) qui s'avèrent salutaires pour les commerces de proximité des centralités. Plusieurs communes volontaristes se sont déjà lancées dans la reconquête d'îlots en désuétude dans les centres-villes/bourgs ; et d'autres projets sont en cours.

A cet effet, nous soutenons l'engagement des communes du territoire dans différents dispositifs initiés par l'Etat ou le Département : Opération de Redynamisation de Territoire (ORT), Petites Villes de Demain, l'AMI cœur de Bourg/cœur de ville.

En matière de **stationnement**, en cas de réaménagement ou d'opération de restructuration en centre-bourg, il est important de ne pas réduire le nombre de places de stationnement existantes à proximité immédiate des commerces afin d'en préserver l'accès et donc la pérennité de l'activité. Dans les zones d'activités, nous sommes favorables à la mutualisation des aires de stationnement.

Nous soutenons **l'implantation d'espaces de travail qui s'inscrivent dans de nouveaux modèles d'écosystème** avec des logiques de partage et de mutualisation de moyens. Ces évolutions font émerger des **concepts hybrides**, multifonctionnels, (activités artisanales et/ou bureaux et/ou logements ; atelier partagé + coworking + showroom mutualisé ; tiers-lieu). L'implantation de ces opérations peut nécessiter d'aborder leur faisabilité de façon moins classique en termes d'immobilier, par exemple en intégrant **une approche plus servicielle** « tout inclus ».

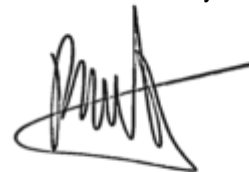
En conclusion, nous espérons que le Pays de Blain Communauté saura bien prendre en compte les besoins et problématiques immobilières des artisans, acteurs d'une économie de proximité, afin qu'ils puissent trouver leur place sur le territoire au plus près de leur clientèle et répondre au mieux aux besoins des habitants.

Par conséquent, au regard des éléments du PLUi et de leur traduction spatiale, qui confortent les principales fonctions que sont l'Habitat et l'Economie et qui devraient donc contribuer au maintien et au développement des activités artisanales, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet un **avis favorable** sur le projet de PLUi du Pays de Blain Communauté.

Nous sommes bien entendu à votre disposition pour échanger sur le PLUi, ou pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, ...).

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de nos sincères salutations.

Le Président de la CMA de niveau départemental – Loire-Atlantique,
Vice-Président de la CMA des Pays de la Loire,



Frédéric BRANGEON



Madame la Présidente
Pays de Blain Communauté
1 avenue de la Gare - BP 29
44130 BLAIN

Derval, le 04 mars 2026

Objet : Analyse technique relative au projet de PLUi – Enjeux eau, milieux aquatiques et naturels
Dossier suivi par : Hélène BOUILLE – helene.bouille@cheredonisac.fr
N/Réf : 2026_23_HB

Madame la Présidente,

Dans le cadre de l'analyse du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pays de Blain Communauté, nous avons examiné l'ensemble des documents fournis, au regard des prescriptions environnementales et des SAGE en vigueur (notamment du SAGE Vilaine), des principes de gestion intégrée de l'eau à l'échelle du bassin versant, de la doctrine Éviter – Réduire – Compenser, ainsi que des enjeux liés au changement climatique et aux risques associés.

De manière générale, le projet de PLUi présente une approche cohérente et vertueuse. L'eau et le bocage y sont traités comme des composantes structurantes du projet territorial. La préservation des zones humides, la protection du maillage bocager, la valorisation des cours d'eau, la limitation de l'imperméabilisation et le recours aux solutions fondées sur la nature constituent des orientations clairement affichées. L'ensemble s'inscrit dans une logique de non-aggravation des risques (notamment d'inondation) et de maintien des fonctionnalités écologiques.

Concernant les **zones humides**, les inventaires communaux et à la parcelle réalisés sont intégrés et traduits au règlement graphique. Le règlement écrit prévoit l'interdiction des remblais et exhaussements et fait explicitement référence aux orientations des SAGE ainsi qu'à la séquence ERC. Pour rappel, la compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours, après démonstration de l'évitement strict ; les SAGE en vigueur peuvent aller plus loin : le SAGE Vilaine encadre strictement les possibilités de destruction et prévoit des exigences renforcées au-delà de certains seuils (1000 m²). L'intégration explicite du principe de non-perte nette de fonctionnalité et de non atteinte des zones d'alimentation des zones humides renforcerait la portée du dispositif. Ces éléments gagneraient à être explicitement intégrés dans l'OAP thématique dédiée.

S'agissant des **cours d'eau** et des continuités écologiques, les marges de recul prévues, y compris en têtes de bassin, constituent un point positif. La cohérence entre protection des haies, des zones

humides et des cours d'eau participe à la préservation des continuités mais cette dernière (protection des cours d'eau) gagnerait à être mise plus largement en valeur. Il pourrait être opportun de mentionner explicitement le Référentiel Unique Cours d'Eau et de rappeler les objectifs de continuité écologique portés par le SDAGE et les SAGE. La possibilité de restauration morphologique des cours d'eau par les opérateurs de bassin pourrait également être rappelée dans l'OAP dédiée.

Une distinction entre **les mares et les plans d'eau** serait pertinente au regard des impacts variables de ces ouvrages, ainsi que le rappel de l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau de loisirs >1000 m² sur le territoire (cf. SAGE Vilaine). Il pourrait aussi être mentionné la possibilité de restauration, d'effacement ou de renaturation de plans d'eau existants lorsque cela est réglementairement et techniquement pertinent. Pour les mares, la compensation mériterait d'être détaillée dans l'OAP dédiée.

La prise en compte du **bocage** apparaît structurante dans le document. Les inventaires complémentaires récents, couvrant les secteurs agricoles et urbains, ont constitué une base solide. La protection au titre des éléments du paysage traduit la reconnaissance des fonctions hydrologiques, anti-érosives et écologiques du maillage bocager. Il serait utile de préciser que les règles s'appliquent également aux éléments végétaux situés en milieu urbain. La rédaction des règles relatives aux suppressions de haies gagnerait à être simplifiée et clarifiée afin d'éviter toute ambiguïté. Il semble aussi important de bien définir ce que recouvrent les notions de « travaux » ou « coupe excessive » afin d'en faciliter la compréhension. Le principe de déclaration préalable en cas d'arrachage, assorti de la possibilité de refus ou de mesures compensatoires, doit être formulé de manière précise. La compensation devrait être prioritairement réalisée sur le même parcellaire ou à proximité immédiate de l'impact, sauf impossibilité technique justifiée. Les secteurs mentionnés dans les diagnostics bocagers peuvent être présentés comme zones de reconquête prioritaire, sans pour autant constituer des localisations obligatoires de compensation. Enfin, l'usage d'une palette végétale locale / adaptée au contexte pédoclimatique du territoire mériterait d'être explicitement exigé (vigilance sur la liste d'essences ornementales proposées, en décalage avec l'objectif de promotion des essences bocagères). Une vigilance particulière devra être portée au classement en EBC des ripisylves, afin de ne pas contraindre des opérations de restauration morphologique ou de diversification des habitats lorsque celles-ci sont justifiées par un objectif écologique.

En matière d'**eaux usées**, le conditionnement de l'urbanisation aux capacités disponibles constitue un point positif mais qui gagnerait à être explicité davantage. Une attention particulière devrait aussi être portée aux déversements par temps de pluie et à leurs impacts sur les milieux récepteurs. Dans un contexte d'augmentation des événements pluvieux intenses, ces éléments paraissent déterminants.

Concernant les **eaux pluviales**, le document promeut la gestion à la parcelle, la non-augmentation des débits, la moindre imperméabilisation et la notion de plaines inondables multifonctionnelles, ce qui s'inscrit dans une démarche vertueuse. L'OAP dédiée pourrait également encourager une ambition accrue pour les futurs porteurs d'aménagements en matière d'infiltration et de gestion des eaux pluviales, lorsque les conditions locales le permettent, de manière à renforcer l'intégration des enjeux de l'eau, sans compromettre l'alimentation de zones humides qui se situeraient à l'aval.

La prise en compte du **risque inondation** repose sur l'intégration des AZI et de l'étude inondation de l'ex-Syndicat de l'Isac, ainsi que la préservation des zones d'expansion des crues. L'interdiction de nouvelles constructions dans les secteurs les plus exposés constitue un point fort. Il serait toutefois

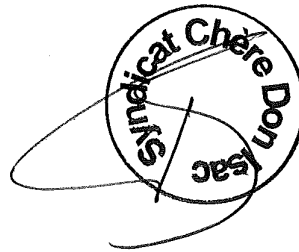
utile, dans le règlement graphique, de renvoyer à l'annexe cartographique des enveloppes de crue et de réaffirmer explicitement l'interdiction des remblais en zone inondable.

Enfin, s'agissant de la **ressource en eau**, la sobriété hydrique est également abordée, notamment pour le secteur agricole. Dans un contexte de changement climatique induisant des étiages plus fréquents et plus sévères, il pourrait être opportun d'explicitier davantage la prise en compte de cette évolution dans le projet de territoire. Une référence plus visible aux principes généraux de gestion économe de l'eau dans les opérations d'aménagement (ex : sobriété des usages, maîtrise des consommations, recours à la récupération des eaux pluviales lorsque pertinent) contribuerait à renforcer ce volet au sein du projet global.

En conclusion, le projet de PLUi présente une base solide et cohérente avec les principes de gestion intégrée de l'eau. Les recommandations formulées dans le présent courrier, et qui seront précisées dans une note en cours de finalisation, visent à renforcer la cohérence d'ensemble du document et à en faciliter l'applicabilité.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président,
Didier PECOT



NOTE TECHNIQUE D'ANALYSE

Projet de PLUi – Pays de Blain Communauté

Volets Eau – Milieux aquatiques – Risques – Sobriété – Biodiversité

Cette note doit être lue en s'appuyant sur le courrier précédemment envoyé.

Le projet concerne l'élaboration du PLUi du Pays de Blain Communauté. Le Syndicat Chère Don Isac émet une note technique dans le cadre de sa compétence « GEstion des Milieux Aquatiques » et au travers de la mission « Accompagnement des Collectivités ».

1. Cadre et méthodologie

L'analyse du projet de PLUi doit être approfondie afin d'intégrer pleinement :

- la notion de non-perte nette de fonctionnalité écologique ;
- la prise en compte des aires d'alimentation des zones humides dans les projets ;
- la possibilité de restauration morphologique des cours d'eau par les opérateurs de bassin ;
- l'articulation entre gestion des eaux pluviales et préservation des zones humides aval ;
- la traduction cartographique des risques (notamment l'enveloppe de crue centennale de l'Isac) ;
- la robustesse des règles bocagères et leur opposabilité ;
- la lisibilité des annexes (STEP, emplacements réservés, etc.).

Cette expertise s'inscrit dans le cadre des prescriptions des SAGE et du SDAGE, de la doctrine ERC et des objectifs d'adaptation climatique.

2. Zones humides et mares – se référer au courrier

Le PLUi intègre les inventaires validés et interdit la destruction des zones humides. Cette protection est conforme aux exigences. Toutefois, pour sécuriser la compatibilité avec le SAGE et renforcer la portée écologique du dispositif, il convient d'explicitier :

- le principe de non-perte nette de fonctionnalité, qui implique de préserver non seulement la surface mais les fonctions hydrologiques et écologiques des zones humides ;
- la prise en compte des aires d'alimentation des zones humides dans les projets d'aménagement, afin de ne pas altérer les flux hydriques qui conditionnent leur pérennité.

La doctrine ERC rappelle que la compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours, après démonstration de l'évitement. Le SAGE Vilaine en vigueur va plus loin en interdisant la destruction des zones humides de plus de 1000 m². Cette règle doit être rappelée dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté sur la possibilité de compensation.

Pour les mares, en cas de suppression, une déclaration préalable est nécessaire, à l'image du bocage. Une mare détruite doit être compensée par une mare de même fonctionnalité hydraulique et écologique. Une distinction entre les mares et les plans d'eau serait pertinente au regard des impacts variables de ces ouvrages, ainsi que le rappel de l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau de loisirs >1000 m² sur le territoire (cf. SAGE Vilaine).

3. Cours d'eau – se référer au courrier

Les marges de recul et la protection des ripisylves participent à la continuité écologique. Il serait toutefois pertinent de mentionner explicitement la possibilité de restauration morphologique des cours d'eau, conformément aux objectifs du SDAGE et du SAGE. Cette précision permettrait d'anticiper les opérations de renaturation et d'amélioration hydromorphologique, indispensables à la restauration des fonctionnalités écologiques.

La référence au Référentiel Unique Cours d'Eau (RUCE) devrait être intégrée.

4. Bocage – se référer au courrier

Le bocage constitue un élément structurant du projet de PLUi, à la fois sur le plan écologique, hydrologique et paysager. Les inventaires récents, couvrant les secteurs agricoles comme urbains, offrent une connaissance fine du maillage et permettent d'en assurer la protection. La reconnaissance du bocage au titre des éléments du paysage traduit la prise en compte de ses fonctions multiples : filtration des eaux et limitation du ruissellement, lutte contre l'érosion, continuité écologique, stockage de carbone et qualité paysagère.

Cette approche est conforme aux objectifs de gestion intégrée. Toutefois, la traduction réglementaire des règles bocagères mérite d'être précisée afin d'éviter toute ambiguïté (et d'incohérence de lecture entre OAP et règlement) et d'en sécuriser l'opposabilité :

- Les règles de protection du Règlement (et reprise dans l'OAP) s'appliquent également aux éléments bocagers présents en milieu urbain ;
- Dans l'OAP, la mention « autres travaux » [soumis à déclaration préalable], préciser « arrachage / destruction » ;
- La rédaction des règles applicables aux haies, talus et alignements gagnerait à être simplifiée et formulée de manière directement compréhensible. Toute suppression de haie, talus ou alignement d'arbres est soumise à déclaration préalable. La collectivité conserve la faculté de refuser la demande ou de l'assortir de mesures compensatoires. Les cas dérogatoires doivent être explicitement listés, afin d'éviter des difficultés d'interprétation.
- Dans l'OAP, il manque la notion d'arbres isolés à protéger ;
- La compensation doit respecter la logique de la doctrine Éviter–Réduire–Compenser, être réalisée par la personne demandeuse et donc sur des parcelles dont elle a la gestion et être prioritairement réalisée sur le même parcellaire ou à proximité immédiate de l'impact, sauf impossibilité technique justifiée. Les secteurs identifiés dans les diagnostics bocagers peuvent être présentés comme zones de reconquête prioritaires, mais ne doivent pas constituer des obligations automatiques de compensation ;
- En cas de compensation du bocage « agricole », les plantations devront obligatoirement s'appuyer sur une palette d'essences bocagères locales / sauvages. En milieu urbain, préférer aussi l'emploi d'essences bocagères. Les haies monospécifiques sont à proscrire afin de garantir la pérennité des linéaires végétalisés dans le temps, de limiter la propagation des maladies et de favoriser la multifonctionnalité écologique et paysagère des haies.
- L'usage d'une palette végétale locale et diversifiée doit être privilégié afin de renforcer la biodiversité et la résilience des plantations. La liste en Annexe 1 d'essences ornementales ou non adaptées devra être revue au profit d'une liste d'espèces locales, cohérente avec

l'inventaire bocager et les conditions pédoclimatiques du territoire. La palette proposée en « 2. Palette végétale pour clôtures et lisières – a. haies champêtres mixtes » est essentiellement bocagère

- La « maturité » des arbres de l'Oriental 12 est à préciser.

En matière de protection, le classement en Espace Boisé Classé (EBC) constitue un outil de protection fort. Toutefois, son utilisation doit rester proportionnée et être réservée aux éléments les plus remarquables, conformément à la doctrine du SAGE Vilaine et à l'esprit des inventaires bocagers. Par ailleurs, les opérations de gestion ou de restauration des cours d'eau et de la végétation rivulaire, menées par les opérateurs de bassin ou par les gestionnaires des linéaires (agriculteurs, collectivités, etc.), ne doivent pas être freinées lorsqu'elles poursuivent un objectif écologique ou de gestion adaptée. Dans ce contexte, le recours aux dispositions de la Loi Paysage apparaît souvent plus adapté, car il permet de concilier la préservation du maillage bocager avec une gestion évolutive et opérationnelle des milieux.

Enfin, il convient de rappeler que certaines obligations environnementales peuvent relever de cadres juridiques complémentaires. Lorsque le bocage (quelque soit le type d'élément) se situe dans ou à proximité de sites Natura 2000, les projets susceptibles d'avoir des incidences doivent faire l'objet d'une évaluation spécifique. De même, les boisements peuvent être soumis aux dispositions du Code forestier. Ces cadres s'appliquent indépendamment des règles du PLUi, mais leur rappel en tête de chapitre permettrait d'améliorer la lisibilité du dispositif et d'informer les porteurs de projets des obligations existantes.

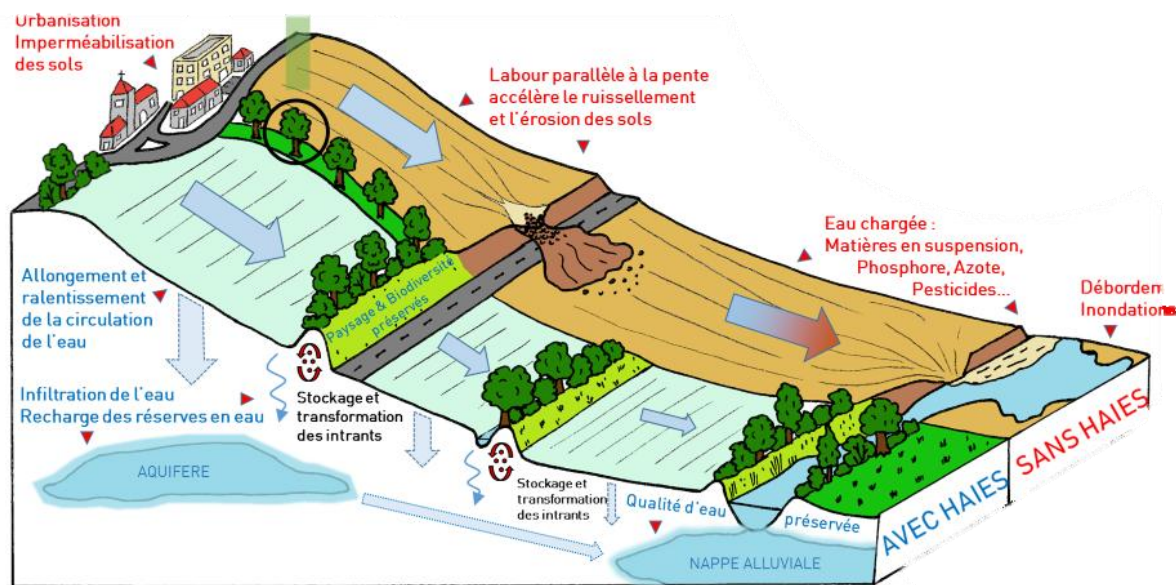


Figure 1 : Schéma bocage - @Eaux & Vilaine

Figure 2 : Les rôles du bocage (réalisé d'après les documents d'Arbres et Paysages d'Autant et Prom'haies)

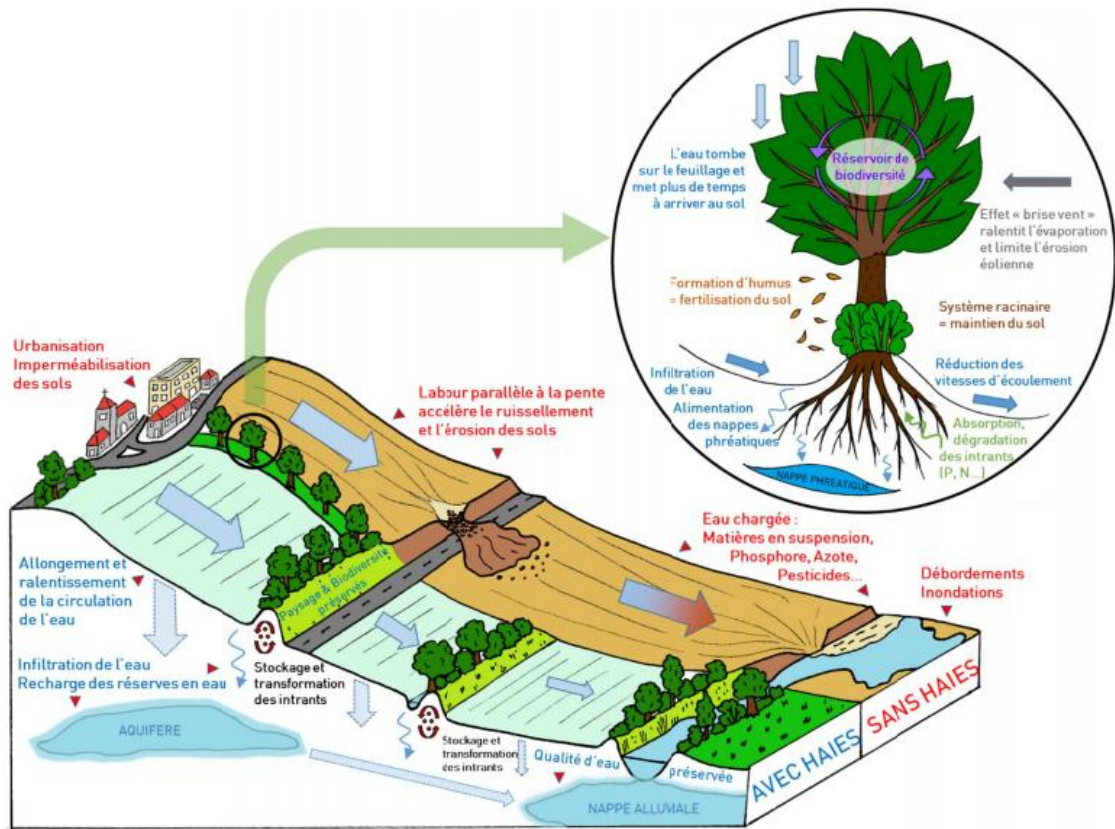


Figure 2 : Bocage et fonctionnalités @Eaux & Vilaine

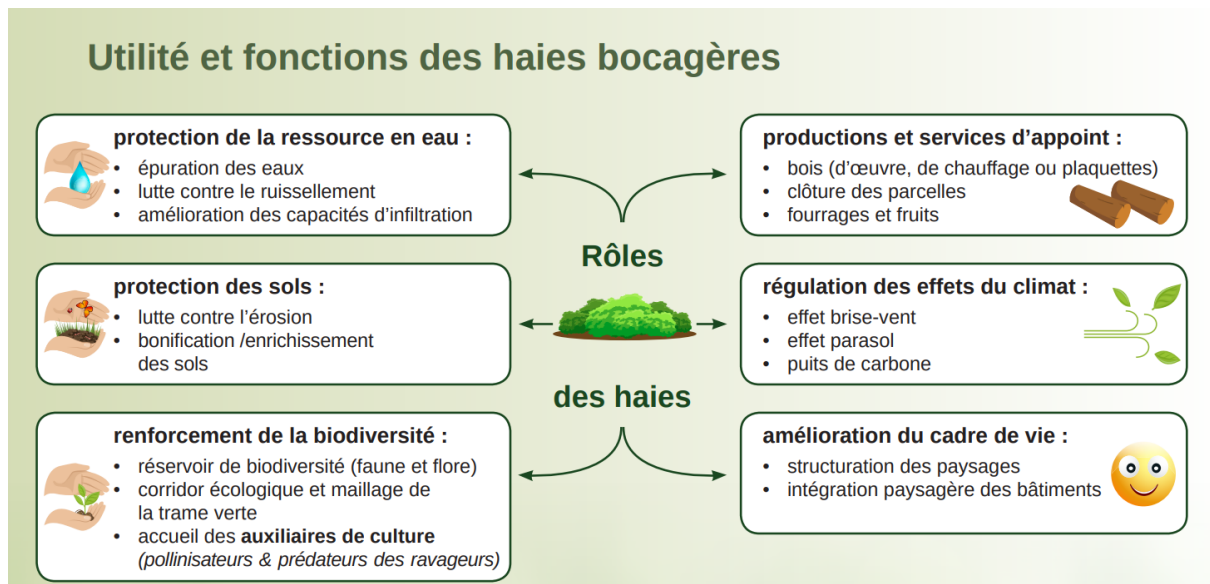


Figure 3 : DDTM44

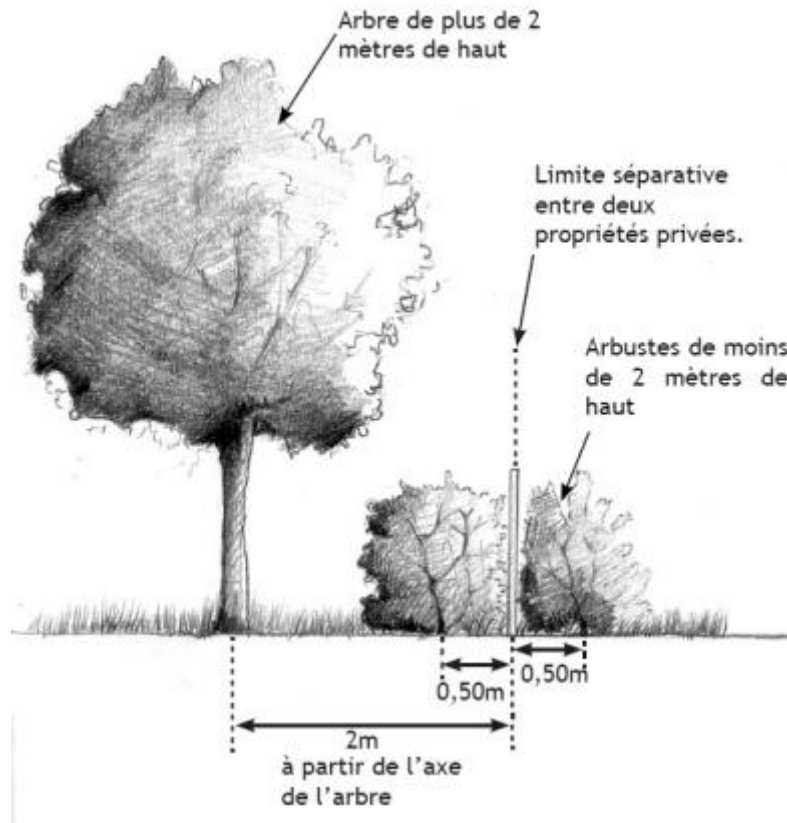


Figure 4 : Loudéac - distances de plantation

5. Gestion des eaux pluviales – se référer au courrier

Le PLUi promeut la gestion à la parcelle et la désimperméabilisation, orientations cohérentes avec la doctrine de gestion durable. Toutefois, la gestion des eaux pluviales ne doit pas amoindrir les zones humides situées à l'aval. Les dispositifs d'infiltration doivent être dimensionnés de manière à ne pas altérer les flux hydriques nécessaires au fonctionnement des zones humides.

Il est recommandé d'intégrer explicitement cette exigence dans l'OAP dédiée, en précisant que les solutions de gestion pluviale doivent préserver les fonctionnalités hydrologiques et écologiques des milieux récepteurs.

6. Eaux usées – se référer au courrier

7. Risque inondation – se référer au courrier

La prise en compte des atlas des zones inondables et de l'étude de l'ex-Syndicat de l'Isac constitue un point positif. Toutefois, le règlement graphique doit comporter une référence explicite à l'enveloppe de crue centennale de l'Isac, afin d'assurer l'opposabilité des dispositions relatives au risque inondation. L'interdiction des remblais en zone inondable doit être rappelée de manière explicite, et les règles de changement de destination encadrées afin de prévenir l'aggravation de la vulnérabilité.

8. Ressource en eau – se référer au courrier

9. Demande de précisions

- La page 94 de l'évaluation environnementale relative aux stations d'épuration (STEP) présente une lisibilité insuffisante en raison de la superposition des tableaux.
- Les emplacements réservés mentionnant « entretien du cours d'eau » nécessitent des précisions : servitudes d'accès pour l'entretien et la gestion des milieux, aménagements de mobilité douce, sites de gestion hydraulique. *Exemples : BO-07 – Vallée de la Farinelais en aménagement de loisirs et BO-23 – gestion des eaux appellent des explications complémentaires afin de clarifier les objectifs poursuivis.*
- La page 48 de l'OAP thématique semble présenter une erreur de nom précédant l'illustration de l'AURAN : LPO plutôt que LPA ?

Contacts

Hélène Bouille - Syndicat Chère Don Isac

Animatrice bassin versant – Chargée de l'Accompagnement des Collectivités

helene.bouille@cheredonisac.fr

Portable : 06 38 99 91 39

Standard : 02 40 07 75 37

Syndicat Chère Don Isac

1, allée du Rocheteur

44 590 DERVAL

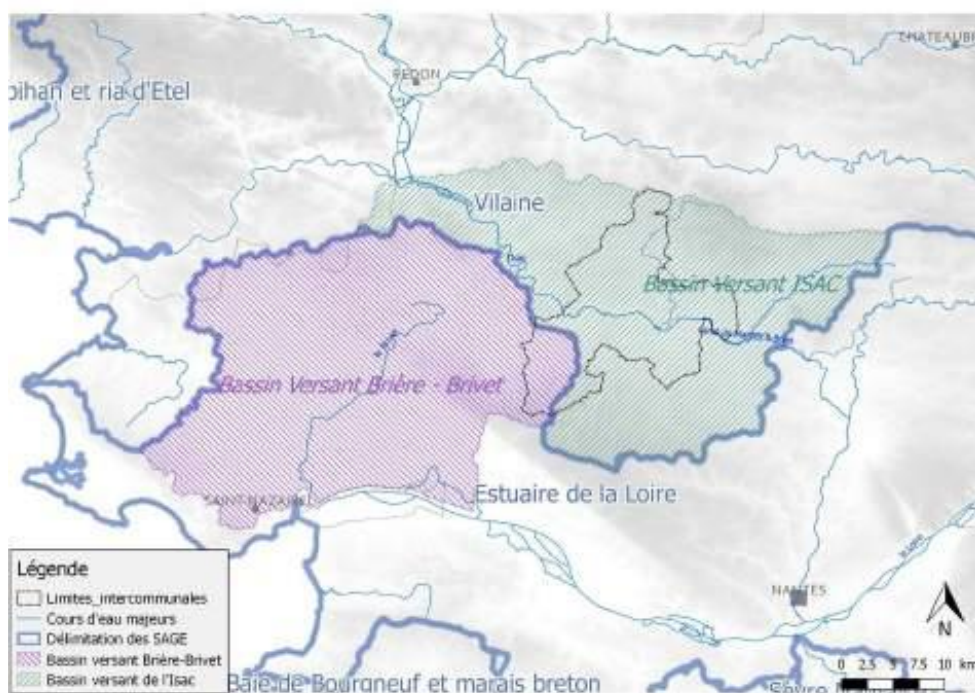
www.cheredonisac.fr

202602 - Avis de la CLE du SAGE Vilaine sur le projet de PLUi arrêté par le Pays de Blain Communauté

Présentation du dossier :

Le projet concerne l'élaboration du PLUi du Pays de Blain Communauté, localisé en Loire Atlantique. Le territoire est à cheval entre le bassin de la Vilaine (partie majoritaire) et celui du Brivet. Pour la partie du territoire appartenant au bassin de la Vilaine, le territoire est essentiellement situé sur le bassin versant de l'Isac (masses d'eau Isac amont, Farinelais, Madeleine, Courgeon, Isac Aval, Perche, Basse Marée) et un petit peu sur celui du Don (masses d'eau Mézillac, Don Moyen). La compétence « Gestion des milieux aquatiques » est assurée par le Syndicat Chère Don Isac.

Le projet de PLUi a été arrêté le 28/11/2025.



Source : Diagnostic – Etat Initial de l'Environnement – PLUi de Blain Communauté

Analyse du dossier :

Diagnostic - Etat initial de l'environnement :

Le territoire est inclus **dans l'aire d'attraction nantaise**, qui fait partie des plus dynamiques de France. La croissance démographique est rapide depuis 1999. 16 858 habitants étaient recensés au 01/01/2022, soit **+694 habitants entre 2016 et 2022**.

Les **cours d'eau** sont bien identifiés comme des éléments du paysage et de la trame verte et bleue. Concernant la **trame verte et bleue**, le document de réfère au SCoT Nantes Saint-Nazaire (SCoT en vigueur et projet de SCoT). A l'échelle du PLUi, les **cours d'eau, les zones humides et le bocage** sont bien pris en compte.

Les enjeux sont bien identifiés (protection de la **ressource en eau**, compatibilité avec les SAGE, l'intégration du **risque** dans les choix d'aménagement et réglementaires, protection des **espaces naturels** patrimoniaux, maintien de la **biodiversité** avec notamment la précision de la **trame verte et bleue** à l'échelle communale, le maintien des fonctionnalités des boisements et du **bocage**, la prise en compte des **zones humides** dans les choix d'aménagement futurs, la préservation et le développement de la biodiversité urbaine et la faisabilité des projets dans un contexte fort de protection des milieux naturels).

De plus, on peut noter que les inventaires de zones humides du territoire sont tous validés par la CLE.

- ⇒ Les cours d'eau et les zones humides sont bien pris en compte. Il faudrait s'assurer que les données prises en compte dans les documents du PLUi sont bien, pour les cours d'eau, la cartographie départementale des cours d'eau de Loire Atlantique et pour les zones humides, les inventaires communaux des zones humides validés par la CLE. De plus, les inventaires complémentaires de zones humides, réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi sont à transmettre à la CLE pour validation.
- ⇒ La cartographie des enjeux de la trame verte et bleue présentée en page 44 de l'EIE n'est pas lisible.

Un site Natura 2000 est présent au niveau de la Forêt du Gâvre, au nord du territoire.

Le **risque naturel d'inondation** par débordement de cours d'eau est bien identifié (prise en compte de l'Atlas des zones inondables de l'Isac dans l'EIE).

Sur la **ressource en eau**, l'état écologique des masses d'eau est présenté à l'échelle du territoire. Concernant la quantité d'eau, le document identifie les gros consommateurs d'eau dont la fromagerie de Bouvron, plus gros consommateur d'eau potable avec près de 430 000 m³ en 2016 (on note toutefois une baisse de 10% entre 2015 et 2016). Un prélèvement pour l'irrigation est identifié sur la commune de Bouvron (mais le bassin versant n'est pas précisé). Pour les usages domestiques, la consommation moyenne par abonné est de 85 m³. L'eau potable consommée sur le territoire provient des territoires voisins, aucun captage ni usine de production n'étant situé sur le territoire. Le périmètre de protection du captage de Campbon s'étend sur la partie de la commune de Bouvron appartenant au bassin du Brivet. Sur les communes de Blain, le Gâvre et La Chevallerais, l'eau potable provient des captages d'eaux souterraines et des usines de Nort-sur-Erdre et Saint-Mars-du-Désert.

L'**assainissement collectif** est géré par les communes. Trois stations d'épuration présentent des non-conformités (une sur la commune du Gâvre sur l'équipement, les deux autres Bouvron et La Chevallerais sur la performance).

L'**assainissement non collectif** est géré par le Pays de Blain et concerne 30% de la population. Il n'y a pas de détails sur le fonctionnement.

- ⇒ Les annexes sanitaires ne font pas partie du projet de PLUi arrêté. Il n'est donc pas possible de vérifier l'adéquation entre le développement du territoire et le dimensionnement et fonctionnement des installations d'assainissement collectif. A ce titre, le document n'est pas compatible avec le SAGE.

Diagnostic agricole :

En 2024, 135 **exploitations agricoles** sont actives sur le Pays de Blain Communauté, dont 80% en productions principales d'élevage (dont 60% en élevage bovin). Le nombre d'exploitations a diminué de 27% entre 2010 et 2024 (35% à l'échelle de la Loire Atlantique). 44 exploitations sont en production biologique (augmentation de 80% en 7 ans), cela représente 32% de la SAU totale.

Règlement :

Dispositions générales :

Certains **boisements** sont protégés au titre des EBC. Dans le **règlement graphique**, on peut voir que certains de ces EBC jouxtent des cours d'eau.

- ⇒ Cela peut poser des difficultés en cas de travaux de restauration des milieux aquatiques sur ces secteurs. Il conviendrait donc d'éviter le classement en EBC en bordure de cours d'eau.

D'autres **boisements, les haies et les alignements d'arbres** identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de la loi Paysage. Le règlement précise que les travaux autres que l'entretien doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et respecter la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Les mesures compensatoires demandées sont la replantation avant l'arrachage, la reconstitution d'un boisement selon un ratio de 1,5 m² recrée pour 1 m² détruit, un ratio de 1,5 m de haie multi-strate compensée pour 1 m² détruit et l'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite. Une liste d'espèces à privilégier est présentée dans les annexes des **OAP thématiques**. La replantation est à réaliser en priorité dans les secteurs de compensation prioritaires identifiés dans cette OAP sauf en cas d'impossibilité technique.

En outre, pour les haies, la replantation doit présenter un intérêt environnemental équivalent (notamment avec talus équivalent et de préférence perpendiculaire à la pente). Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 6 m.

Les haies et alignements d'arbres au sein du site Natura 2000 relèvent du régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 et est soumis à l'évaluation des incidences Nature 2000.

- ⇒ Concernant les haies, le règlement répond au SAGE.
- ⇒ La CLE informe Le Pays que dans le projet de SAGE révisé (non approuvé)¹, il est prévu une règle visant à protéger les éléments structurants du paysage dans les zones sensibles à l'érosion, sauf exceptions expressément nommées pour lesquelles il est demandé une compensation à 400%.

Les **zones humides** identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de la loi Paysage. Les SAGE en vigueur s'appliquent pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sol et aménagements en lien avec les zones humides. Les mesures s'appliquent aux zones humides inventoriées mais aussi aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement.

Il est rappelé qu'avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du code de l'environnement. Les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes Eviter-Réduire-Compenser. Les dispositions complémentaires détaillées dans les SAGE doivent également être respectées.

- ⇒ Le règlement répond au SAGE sur la protection des zones humides en demandant de respecter les dispositions prévues par les SAGE. Ceci étant, pour plus de clarté, il serait utile de préciser que le territoire est soumis à la règle 1 du SAGE qui interdit la destruction des zones humides de plus de 1000 m². La compensation n'est donc pas possible.
- ⇒ La CLE informe le Pays que le projet de SAGE révisé (non approuvé) prévoit une protection des zones humides dès le 1^{er} m² sauf exceptions explicitement mentionnées.

Les **mares** identifiées au plan de zonage sont protégées au titre de la loi Paysages. En cas de suppression, une déclaration préalable est nécessaire. Elles doivent être compensées par des mares ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique.

Les constructions nouvelles devront respecter une marge de recul inconstructible de 10 mètres autour des mares.

- ⇒ Cette disposition va plus loin que le SAGE actuel.
- ⇒ En revanche, le règlement ne prévoit pas l'interdiction de création de **plans d'eau** de loisirs de plus de 1000 m² tel que demandée par le SAGE en vigueur. Cela serait à compléter.
- ⇒ La CLE informe le Pays que le projet de SAGE demande que les documents d'urbanisme inscrivent des dispositions visant à interdire l'implantation de nouveaux plans d'eau et l'extension de plans d'eau existants quelle que soit leur taille.

Les secteurs concernés par des **périmètres de protection de captage** sont matérialisés au plan de zonage (ne concerne pas le SAGE Vilaine). Les constructions sont encadrées par les arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres.

¹ Le projet de SAGE a été validé par la Commission Locale de l'Eau le 21/03/2025, et la phase de consultations a été engagée, préalablement à son adoption finale. Les informations concernant le projet de SAGE sont données à titre indicatif.

Concernant le **risque d'inondation**, le règlement rappelle les sources d'information permettant d'identifier les zones inondables : étude de caractérisation des zones inondables menée par l'ancien Syndicat de l'Isac en 2013 (dans les zones couvertes par la cartographie de l'ex-syndicat de l'Isac) et Atlas des Zones Inondables (AZI) sur le reste du territoire. Néanmoins, ces connaissances ne sont pas prises en compte dans le **règlement graphique**.

En dehors des zones urbanisées, le PLUi préserve les zones inondables répertoriées au sein des AZI. Des exceptions sont prévues (reconstruction après sinistre, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables ou pour des activités sportives, extensions mesurées des constructions existantes, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général, activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau, travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, ...).

Au sein des zones urbanisées, le règlement prévoit l'interdiction de nouvelle construction au sein des zones potentiellement dangereuses pour les personnes (plus d'un mètre d'eau par crue centennale). En dehors des zones potentiellement dangereuses, sont autorisés : les réhabilitation et réfection de construction existantes sous réserve de dispositions pour ne pas augmenter la vulnérabilité, les nouvelles constructions sous réserve que le sol se situe à au moins 30 centimètres au-dessus de la côte d'élévation de la crue centennale, les réseaux qui doivent être conçus de manière à assurer une étanchéité optimale.

Concernant le **risque d'inondation par remontée de nappes**, le règlement indique que les secteurs exposés sont précisés sur Géorisques. Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome. Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

- ⇒ Le règlement répond aux dispositions 154 (encadrer l'urbanisme et l'aménagement du territoire pour se prémunir des inondations) et 155 (prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme).
- ⇒ En revanche, il ne répond pas complètement à la disposition 157 (prendre en compte les zones inondables dans les communes non couvertes par un PPRI) : le règlement cite les sources d'information mais n'en déduit pas de zonage avec des règles associées. Il faudra préciser qu'il faut prendre en compte l'atlas des zones inondables et l'enveloppe de la crue centennale identifiée dans l'étude de caractérisation des zones inondables menée par l'ancien Syndicat de l'Isac.
- ⇒ La CLE informe le Pays que le projet de SAGE prévoit en outre une règle pour protéger les zones d'expansion de crues.

Concernant la gestion des **eaux pluviales**, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ;
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

La création de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration dans le temps des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De plus, en **zone U**, un coefficient d'espace perméable est instauré. Il correspond à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, pleine terre ou matériaux qui permettent l'infiltration des eaux. Les espaces perméables doivent représenter à minima 40% de la surface de l'unité foncière (sauf exceptions).

- ⇒ Cela va plus loin que le SAGE en vigueur.
- ⇒ La CLE informe la commune que le projet de SAGE contient une orientation sur la gestion des eaux pluviales demandant aux documents d'urbanisme d'intégrer l'objectif prioritaire de rétention à la source des eaux pluviales pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovation, et de fixer des coefficients d'imperméabilisation maximale.

Par zones :

Dans toutes les zones, les constructions nouvelles établies en **bordure de cours d'eau** non recouverts et identifiés au règlement graphique devront respecter les prescriptions du SAGE. Des exceptions sont prévues (pour les installations de captage, de prises d'eau, de lutte contre les inondations, les ouvrages, les modifications, reconstruction et extensions limitées des constructions).

Par ailleurs, les **zones humides, le bocage** et une marge de recul en **bord de cours d'eau** (10 mètres ou 20 mètres selon les secteurs) sont bien identifiés dans le **règlement graphique** comme des éléments du paysage à protéger.

En revanche, la protection des **cours d'eau** n'est clairement précisée dans le **règlement littéral** et dans le **règlement graphique**.

De plus, **les mares et les étangs** font l'objet d'un zonage spécifique pour une protection spécifique au titre de la loi Paysage.

- ⇒ La protection des cours d'eau et de leurs abords n'est pas clairement écrite dans le règlement. Il conviendrait de préciser que les cours d'eau et leurs abords sont protégés, de préciser comment est faite la distinction entre les cours d'eau bénéficiant d'une bande de 10 mètres et ceux bénéficiant d'une bande de 20 mètres et inscrire les cours d'eau dans le règlement graphique par un zonage spécifique. A ce sujet, la CLE informe la commune que le projet de SAGE révisé (non approuvé) prévoit dans son règlement, de protéger l'espace de fonctionnement des cours et, en l'absence de délimitation de cet espace, demande la protection d'une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau en tête de bassin versant, et une bande de 20 mètres en dehors.
- ⇒ De plus, il faut noter que les étangs posent de multiples dysfonctionnements sur les milieux aquatiques et humides. Les mares se distinguent des étangs. Elles constituent des milieux humides, déconnectées du réseau hydrographique, présentant un intérêt écologique, avec une nappe d'eau de faible superficie (superficie individuelle inférieure à 100 m²), et peu profonde (profondeur n'excédant pas 1 m sur plus de 1/3 de la superficie)². Par conséquent, il faudrait maintenir la protection des mares dans le règlement mais pas celle des étangs.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès, laurier palme et thuya sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces à privilégier est établie dans l'**OAP trame verte et bleue** (source : CBN de Brest).

L'utilisation d'**essences végétales allergènes / invasives** est interdite.

- ⇒ Cela répond au SAGE.

OAP :

- OAP Paysage :

Elle fixe plusieurs orientations en faveur du **paysage naturel, des milieux arborés et bocager**, notamment :

- Préserver les boisements et le réseau bocager (qui reprend ce qui est déjà édicté dans le règlement en matière de protection au titre de la loi Paysage) ;
- Maintenir et restaurer les haies bocagères. Cela pourra se traduire notamment par la connexion des haies aux autres éléments de la trame verte et bleue. Le document identifie les haies existantes et les secteurs prioritaires pour la restauration du maillage ;
- Préserver les prairies inondables pour maintenir leur rôle dans la régulation des eaux et la préservation de la biodiversité ;
- Préserver le paysage rural, notamment, préserver le bocage mais aussi maintenir et restaurer les fossés associés au réseau bocager, conserver les petits boisements ou bosquets.

Des orientations sont aussi définies pour les **milieux humides et aquatiques**, notamment :

- Mise en valeur des milieux aquatiques : mettre en œuvre une gestion durable des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, en préservant les zones humides et en protégeant la ripisylve ; encourager la plantation d'espèces locales pour stabiliser les berges et renforcer la biodiversité

² Définition retenue dans le projet de SAGE

autour du canal. Il est rappelé le contenu du règlement concernant la préservation des zones humides (qu'elles soient inventoriées ou non). Il est aussi précisé que les interventions autorisées sous conditions sont prévues par les SAGE. Il est rappelé qu'avant tout projet, le maître d'ouvrage doit vérifier la présence de zones humides, y compris hors secteurs cartographiés et qu'en cas d'impact, le projet doit respecter la séquence ERC et que les mesures compensatoires doivent être prévues, suivies et garanties dans la durée par le maître d'ouvrage.

- Le document rappelle les modalités prévues par le règlement pour la protection des mares et de leurs abords ;
- Gestion durable des marais.
- ⇒ Cette OAP répond globalement aux objectifs du SAGE.
- ⇒ Comme pour le règlement, il conviendrait de préciser :
 - Que le territoire est soumis à la règle 1 du SAGE et qu'à ce titre, la destruction des zones humides de plus de 1000 m² n'est pas compensable.
 - Que le SAGE interdit la création de plans d'eau de loisir de plus de 1000 m².

- OAP trame verte et bleue :

Elle prévoit plusieurs orientations pour maintenir les **réservoirs de biodiversité et les espaces relais**, dont :

- La création de zones tampons végétalisées autour des zones humides ;
- Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales pour favoriser une gestion à la parcelle ;
- La limitation de l'imperméabilisation des berges de cours d'eau, la protection de la ripisylve et le maintien lorsque cela est possible de bandes végétalisées le long des cours d'eau. Il est précisé que cela ne doit pas venir en contradiction avec les projets liés aux mobilités douces. De plus, l'orientation prévoit de ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides, la restauration des zones dégradées et la réintroduction de plantes indigènes pour renforcer la ripisylve (en évitant les résineux) ;
- La conservation des réservoirs de biodiversité du territoire notamment grâce à la préservation du maillage bocager ;
- La préserver des mares comme éléments structurants de la biodiversité locale.

Pour maintenir des **corridors écologiques**, elle prévoit notamment l'évaluation des impacts lors de la planification de nouveaux projets et dans le cadre des projets, d'étudier l'opportunité de supprimer ou d'atténuer les éléments fragmentant existant. De plus, la perméabilité écologique des sites urbanisés doit être réfléchi.

Enfin, les dernières orientations concernent la place du **vivant (flore, faune)** dans les espaces bâties avec notamment :

- L'intégration de noues, fossés végétalisés ou zones humides dans la gestion des eaux pluviales. La gestion à la parcelle de l'eau doit contribuer à la diversité des habitats. Cela pourra se traduire par la création de noues enherbées dans les voiries ou parkings, l'aménagement de bassins paysagers à fonction écologique (non minéralisés), la transformation de dépressions naturelles en mares urbaines.
- Des projets d'aménagement favorisant la désimperméabilisation. En annexe, une carte, identifie les secteurs identifiés par le SCOT à désimperméabiliser (à renaturer).

Les OAP sont complétées par les annexes suivantes :

- La liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire, mise à disposition par le CBN de Brest à destination des Pays de la Loire ;
 - Une liste d'espèces à planter.
- ⇒ Globalement cette OAP répond au SAGE.
- ⇒ La rédaction de l'orientation sur la gestion intégrée des eaux pluviales serait à revoir. En effet, cela ne doit pas compromettre l'intégrité et la fonctionnalité des zones humides.

La CLE souligne les efforts réalisés par Le Pays de Blain communauté sur les enjeux environnementaux. Toutefois, au vu des documents transmis, le projet de PLUi n'est **pas compatible** avec le SAGE de la Vilaine. Les compléments attendus portent sur :

- L'**assainissement** : Il convient de compléter le projet de PLUi avec les annexes sanitaires afin de vérifier notamment l'adéquation entre le développement projeté du territoire et le dimensionnement et le fonctionnement des installations d'assainissement.
- Les **zones humides** : Les inventaires complémentaires réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi sont à transmettre à la CLE pour validation.
- Le **risque inondation** : Il convient de compléter le règlement par un zonage et des règles spécifiques dans les zones soumises aux inondations, identifiées grâce à l'Atlas des zones Inondables et à l'enveloppe de la crue centennale de l'étude de caractérisation des zones inondables menée par l'ancien Syndicat de l'Isac.
- Les **cours d'eau** : Il convient de préciser dans le règlement littéral que les cours d'eau et leurs abords sont protégés et d'inscrire les cours d'eau dans le règlement graphique.
- Les **étangs** : la protection des étangs du règlement graphique est à retirer.

De plus, la CLE recommande :

- De vérifier que les données prises en compte dans les documents du PLUi sont bien, pour les cours d'eau, la cartographie départementale des cours d'eau de Loire Atlantique et pour les zones humides, les inventaires communaux des zones humides validés par la CLE.
- De préciser comment est faite la distinction entre les cours d'eau bénéficiant d'une bande de protection d'une largeur de 10 mètres et ceux bénéficiant d'une largeur de 20 mètres.
- De préciser que le territoire est soumis à la règle 1 du SAGE qui interdit la destruction des zones humides de plus de 1000 m² et donc leur compensation. Le règlement est compatible sur ce point en demandant de respecter les dispositions prévues par les SAGE. Ceci étant, cette précision semble importante à apporter pour plus de clarté.
- De prévoir l'interdiction de création de plans d'eau de loisirs dans le règlement.
- D'éviter le classement en EBC en bordure de cours d'eau.
- De revoir la rédaction de l'orientation sur la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'OAP trame verte et bleue. En effet, cela ne doit pas compromettre l'intégrité et la fonctionnalité des zones humides.

À la Roche Bernard, le 6 mars 2026
Le Président de la CLE du SAGE Vilaine
Michel DEMOLDER



EPF DE LOIRE-ATLANTIQUE

Immeuble Insula
11 rue Arthur III
44200 Nantes

Référence : LE26-130-RM/JFB
Affaire suivie par Ronan MARJOLET
Ronan.marjolet@epfloireatlantique.fr
Tél. 02 30 32 18 32 / 06 08 024 29 20

Madame la Présidente
PAYS DE BLAIN COMMUNAUTÉ
1 avenue de la gare
BP 29
44130 BLAIN

Nantes, le 09 mars 2026

OBJET : Élaboration du PLUi – préconisations de l'EPF de Loire-Atlantique

Madame la Présidente,
Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 04 décembre 2025, vous m'informiez de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) lors du Conseil Communautaire du 26 novembre 2025. Cette étape cruciale de l'élaboration du PLUi a ouvert la période de consultation des Personnes Publiques Associées à laquelle vous nous avez mobilisés. Vous trouverez, en pièce jointe, l'avis et les remarques de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur le projet de PLUi arrêté.

En premier lieu, nous vous adressons deux avis relatifs aux interventions et aux rôles de l'EPF auprès des collectivités portant sur 2 éléments du PLUi :

- le règlement graphique sur les périmètres en cours de portage
(cf conventions de portage avec les communes de Blain et La Chevallerais)
- l'atlas des potentiels fonciers
(voir code de l'Urbanisme art L324-1 & Décret n°2022-1309 du 12/10/2022)

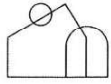
En second lieu, nous vous suggérons des remarques relatives à notre accompagnement et notre expertise au bénéfice des membres de l'EPF pour 2 enjeux du PLUi :

- les caractéristiques et détails des OAP sectorielles
(enjeux du développement des stratégies foncières et potentiels futurs périmètres de sollicitation)
- les détails du volet stationnement du règlement écrit
(enjeu de la mise en œuvre des projets d'aménagement)

Plusieurs des remarques invitent à poursuivre les réflexions sur la mise en œuvre opérationnelle de secteurs prévus pour accueillir une densification de la production de logements. Des études de faisabilité seront probablement nécessaires sur certaines OAP pour vérifier et orienter la programmation en matière d'habitat pouvant répondre aux besoins du territoire.

CONTACT

02 30 32 18 30
contact@epfloireatlantique.fr
epfloireatlantique.fr



EPF
de Loire
Atlantique

EPF DE LOIRE-ATLANTIQUE

Immeuble Insula
11 rue Arthur III
44200 Nantes

Dans cette perspective, l'EPF pourra de nouveau proposer son accompagnement auprès de votre EPCI et de ses communes, au travers du suivi et du co-financement d'études préalables.

Dans l'attente de l'approbation de votre futur PLUi, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes sincères salutations.

Le directeur,

Jean-François BUCCO

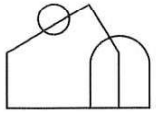
Pièces jointes :

- Préconisations de l'EPF sur le PLUi arrêté

CONTACT

02 30 32 18 30
contact@epfloireatlantique.fr
epfloireatlantique.fr

Établissement Public Foncier Local en application des articles
L.324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
SIREN : 754 078 475 R.C.S. Nantes
N° de TVA intracommunautaire : FR79754078475



EPF
de Loire
Atlantique

Préconisations et remarques de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

PLUi du Pays de Blain Communauté
Date d'arrêt du PLUi : 26/11/2025
Consultation et avis des PPA
Avis de l'EPF de Loire-Atlantique : mars 2026

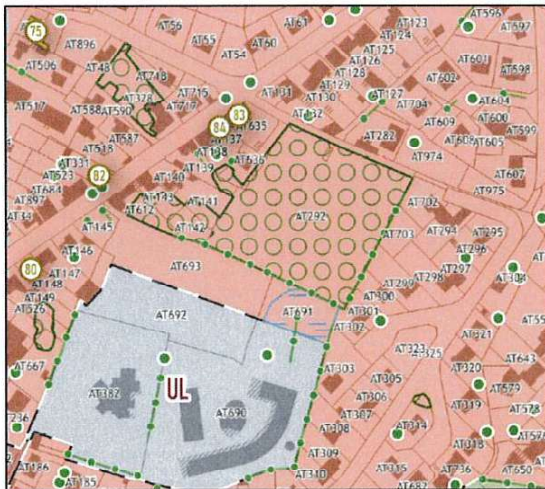
AVIS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

■ Conséquences du règlement graphique sur les portages en cours

Portage foncier de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la commune de Blain sur le périmètre de la Route de Nozay

Portage en cours depuis décembre 2023 d'une valeur de 300 000 € à la demande de la commune de Blain

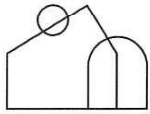
L'inscription en « Boisement à protéger » (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) de la totalité du périmètre rend difficilement exploitable le potentiel foncier du périmètre en cours de portage.



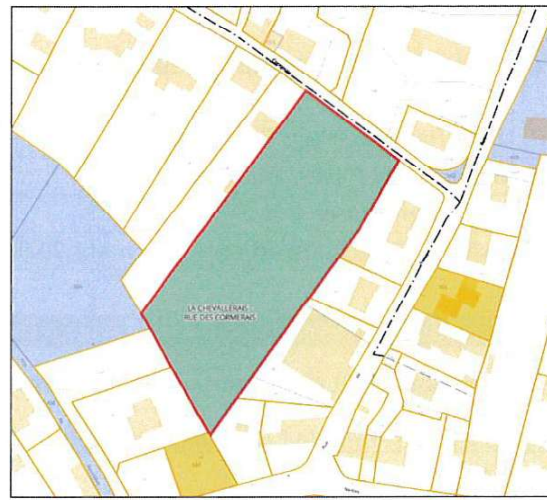
Portage foncier de l'EPF de Loire-Atlantique pour le compte de la commune de La Chevallerais sur le périmètre de la Rue des Cormerais

Portage en cours depuis juin 2020 d'une valeur de 191 370 € à la demande de la commune de La Chevallerais.

L'inscription en « Zone Humide identifiée » (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) de la totalité du périmètre rend très difficile la constructibilité du site (mesure Éviter-Réduire-Compenser obligatoire). Le périmètre initialement prévu à l'Axe d'intervention « redynamisation des villes et bourgs » ne pourra être aménagé comme prévu. Ce terrain deviendra une réserve foncière communale en zone UL.



EPF
de Loire
Atlantique

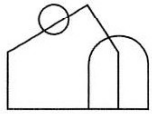


AVIS SUR L'ATLAS DES POTENTIELS FONCIERS

Pas de remarques sur la limite de l'enveloppe urbaine (limites des zones urbaines).

La méthodologie de définition du potentiel de densification est explicitée dans le document « justification des choix » (cf. p48 Méthodologie mise en œuvre afin d'identifier le potentiel de densification).

Cependant, les secteurs de « potentiel foncier-maintien » semblent sous-estimés au regard de la quantité d'espaces pouvant être densifiés au sein des unités foncières. Plusieurs des périmètres globaux des OAP ne sont pas repris, certains terrains potentiellement urbanisables ne sont pas identifiés. La cartographie des potentiels mériterait d'intégrer a minima les périmètres d'OAP pour projeter l'ensemble des potentiels identifiés.



REMARQUES SUR LES OAP SECTORIELLES

D'une manière générale, les OAP sont claires et leur périmètres pertinents. Le règlement associé à l'OAP répond aux principes de limitation de la consommation d'espace et encouragement au développement dans le tissu urbain existant. Les densités souhaitées et l'objectif de production de logements sont indiqués en mentionnant une valeur minimum. Certaines densités « brutes » souhaitées semblent correspondre à un objectif assez ambitieux compte tenu de l'emprise des OAP, de la volonté de préservation des boisements existants et des vocations programmatiques mentionnées.

Cette ambition de densification répond aux enjeux de limitation de la consommation d'espaces, ainsi qu'aux objectifs du SCOT. Toutefois, il conviendra pour plusieurs OAP, de confirmer la faisabilité des objectifs de densité par la réalisation d'études capacitaires ou de faisabilités. Ces études apporteront des informations précieuses quant à la capacité du site à accueillir la quantité de logements visée. Elles pourront également orienter plus précisément, la programmation possible des formes et type de logements pouvant être réalisés sur ces périmètres.

Dans plusieurs cas spécifiques, des emplacements réservés auraient pu être préférés à la définition d'une OAP compte tenu de l'objectif programmatique.

OAP de la Commune de Blain

■ Secteur rue du Bas Coëtmeur n°36

Périmètre en limite d'enveloppe urbaine. L'OAP impose un nombre de logements conséquent par rapport aux formes urbaines environnantes. La voie de desserte locale à l'ouest doit être réaménagée pour accueillir le projet d'aménagement. Le respect de la densité demandée mériterait une étude capacitaire pour confirmer la faisabilité de cette OAP. Un périmètre de veille ou de maîtrise foncière pour constituer des réserves serait opportun sur ce secteur.

■ Secteur rue Saint-Laurent n°13

Le périmètre de l'OAP est questionnant : la maison située au sud, peut faire l'objet d'une cession sans travaux. Aussi la création de 7-1=6 logements sur l'emprise restante semble très délicate. L'OAP devrait imposer la démolition et la réalisation d'un projet d'ensemble.

■ Secteur Patis Vert 1 n°17

Pourquoi ne pas mettre un emplacement réservé ?
L'objet de l'OAP consiste à la réalisation d'un équipement de service public.

■ Secteur rue des Tonneliers n°40

Le périmètre est pertinent. Toutefois le nombre minimal de logements à produire semble difficile à produire compte tenu de la densité de 30 logements/ha à respecter. Une étude capacitaire mériterait de confirmer la faisabilité de cette OAP et d'orienter la programmation.

■ Secteur parking de la Frelaudais n°46

Pourquoi ne pas mettre un emplacement réservé ?
L'objet de l'OAP consiste à la réalisation d'un équipement de service public.

OAP de la Commune de Bouvron

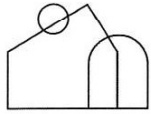
■ Secteur chemin de la Gautherais n° 45

Pourquoi ne pas mettre un emplacement réservé ?
L'objet de l'OAP consiste à la réalisation d'un équipement de service public (crématorium).

OAP de la Commune de La Chevallerais

■ Secteur rue de la Prinze n°2

Secteur difficilement réalisable à ce niveau de densité demandée.
Peu de constructibilité en secteur sud / 1 potentiel en cœur d'îlot et accès nord.



■ **Secteur rue du Landreau n° 3 et secteur rue de la Grigonnais n°4**

La programmation du secteur n°3 est clairement indiquée, avec une orientation pour la moitié des objectifs de logements sur le secteur 1Auh. Le schéma de l'OAP ne reprend pas ce périmètre ni celui de l'emplacement réservé (ER N° CH-04), dont l'objectif n'est pas mentionné. Aussi le schéma de l'OAP manque de clarté quant au choix d'implantation des destinations programmatiques.

Si 18 logements semblent réalisables sur l'emprise 1Auh, les 18 autres semblent plus difficilement intégrable au reste du périmètre de l'OAP.

La temporalité de l'OAP n°4 est clairement indiquée (2 phases), toutefois la précision de leur indépendance opérationnelle mériterait d'être précisée. Aussi, la location des 4 logements aidés sur la phase 1 ou 2 serait à préciser.

■ **Secteur Rue de la Nouette n°5**

OAP globale sur 2 entités cadastrales distinctes entrecoupée d'une voirie préservée.

Les 2 secteurs de constructibilité devrait être détaillés, l'emprise globale de l'OAP serait réduite et donc la quantité de logement diminuée. Seule l'emprise de terrain à l'ouest semble révéler un potentiel.

■ **Secteur rue de Nozay n°41**

Le projet d'OAP vise la réalisation d'une opération de logements en petit collectif. La programmation « logement social » n'est pas mentionnée, sur ce type de commune, seule une programmation de logements sociaux peut répondre à l'OAP. Aussi, la création d'un emplacement réservé pour la création d'une opération de logements sociaux aurait pu être privilégiée.

■ **Secteur rue des Cormerais 2 n°38**

Le périmètre est pertinent. Toutefois le nombre minimal de logements à produire semble difficile à produire compte tenu de l'emprise et des contraintes imposées (cheminement doux, accès, préservation arbre). Si la densité de 30 logements/ha est respectée, une étude capacitaire mériterait de confirmer la faisabilité de cette OAP.

OAP de la Commune de Le Gâvre

■ **Secteur Grande Rue n°6**

Pourquoi ne pas mettre un emplacement réservé ?

L'objet de l'OAP consiste à la réalisation d'un équipement de service public.

■ **Secteur rue de la forêt n°10**

Le projet d'OAP vise la réalisation d'une opération de logements sociaux en réhabilitation de l'existant. La programmation « logement social » est fléchée. La création d'un emplacement réservé pour la création d'une opération de logements sociaux aurait pu être privilégiée.

■ **Secteur rue du pré Bizeul n°12**

Le périmètre est pertinent. Toutefois le nombre minimal de logements à produire semble difficile à produire compte tenu de la densité de 30 logements/ha à respecter. Une étude capacitaire mériterait de confirmer la faisabilité de cette OAP, et d'orienter la programmation : petits logements, maisons mitoyennes, etc. Peut-être une programmation logement social et accession sociale le permettrait.

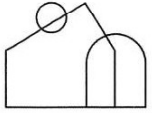
■ **Secteur Les Avairies n°26**

Périmètre pertinent. La densité proposée semble davantage correspondre à une diversité programmatique à l'inverse des OAP n° 12 et 38.

■ **Secteur rue Maurice Briand n°34**

Périmètre concerné par une ancienne sollicitation de portage foncier (abandonnée).

Le projet d'OAP vise la réalisation d'une opération de logements en petit collectif. La programmation « logement social » est mentionnée. La création d'un emplacement réservé pour la création d'une opération de logements sociaux aurait pu être privilégiée.



EPF
de Loire
Atlantique

REMARQUES SUR LE REGLEMENT ECRIT

■ Règle de stationnement

Les règles de stationnement sont pertinentes pour les secteurs UA, avec norme minimale de 1 place par logement, ce qui peut favoriser le développement de projets denses avec une emprise contrainte.

Pour le reste des zones, la règle est fixée à 2 places par logement sauf pour la commune de Blain où 1 place par logement présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m² sera exigée. Dans certains cas avec une emprise contrainte, cette règle pourra devenir une limite opérationnelle. Cependant la possibilité de réaliser le stationnement dans un rayon de 300 mètres du terrain d'assiette de construction permet d'envisager des solutions opérationnelles. La collectivité devra veiller à la mise en œuvre de cette règle voire à proposer des solutions foncières pour permettre l'émergence de projets.



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Ophélie Douilly
Service Conseil, Accompagnement et
Urbanisme Durable
Bureau Planification & Commissions

Châteaubriant, le 17 mars 2026

Le préfet de la Loire-Atlantique
à

**Madame la présidente
du Pays de Blain Communauté**

**Objet : élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Blain Communauté
avis des services de l'État sur le projet de PLUi arrêté**

PJ : un dossier d'annexes

Par délibération du 26 novembre 2025, reçue en Préfecture le 19 décembre 2025, le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi du Pays de Blain Communauté.

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt, aux fins de consultation et avis des services de l'État, conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme. Après examen, vous trouverez ci-après mes observations relatives à la prise en compte des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme, énoncés à l'article L. 101-2 dudit code, dans le respect du développement durable.

Propos liminaires

Territoire en mutation qui bénéficie de la dynamique métropolitaine, le pays de Blain est un territoire au sein duquel les logements sont encore abordables. Cette situation est favorable à l'organisation du développement de l'habitat pour accompagner la croissance démographique en favorisant les parcours résidentiels, la mixité sociale et intergénérationnelle, en rapprochant les actifs des emplois, la population des services tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière.

Sur ce dernier point, la communauté de communes est soumise au phénomène de périurbanisation. Ce modèle de développement génère des inégalités, crée des fragilités, exerce des pressions sur les sols, l'eau, la biodiversité, les paysages et accentue la vulnérabilité du territoire face au défi des transitions. Cette situation implique du PLUi de poser les conditions d'une évolution notable et durable de l'aménagement du territoire pour réduire l'empreinte foncière des futures opérations d'urbanisme, garantir la préservation des espaces naturels, la qualité des sols et de l'eau, développer les communes qui

composent le pays de Blain de manière soutenable en réponse aux besoins des habitants pour aujourd'hui et pour demain, et accélérer les transformations nécessaires afin de les rendre les plus résilientes possibles.

À la croisée de ces défis, les attentes principales de l'État, à l'appui du panel d'outils réglementaires édictés au Code de l'urbanisme, vous orientent en particulier à retenir des partis d'aménagement :

- soucieux d'une programmation du logement suffisante et diversifiée pour répondre à la pluralité des besoins de la population et combler le déséquilibre important entre la composition des ménages et la taille des logements, source de sous-occupation des résidences principales, de consommation excessive du foncier et frein à la réalisation des parcours résidentiels ;
- garantissant la qualité des eaux par une adéquation entre les choix territoriaux de développement démographique et des activités avec les capacités d'assainissement ;
- intégrant, dans la détermination de la capacité d'accueil, la préservation des espaces d'intérêt paysager et/ou écologique ou caractéristiques du patrimoine bâti, l'existence de risques, notamment ceux liés aux inondations ;
- proposant un cadre de vie agréable, durable, reposant sur une intégration réussie aux îlots anciens existants, dans le respect de leur structuration urbaine et de leur qualité architecturale, et sur un traitement des franges urbaines conçues de manière à instaurer des transitions adaptées au contexte agricole.

Maîtrise de l'urbanisation

À l'appui des données établies par ConsoZAN44¹, faisant état de 55 ha d'espaces consommés sur la période 2011-2021 soit 5 ha/an, vous reprenez un objectif de réduction de la consommation d'espace de 48,5 % entre 2021 et 2031, suivie d'une nouvelle diminution de moitié pour la période 2031-2040 par rapport à la période de référence précédente. Cette trajectoire est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT 3) de la métropole Nantes – Saint-Nazaire approuvé le 18 décembre 2025.

Le détail du calcul de la réduction de la consommation d'espaces dans le projet de PLUi figure au rapport de présentation, dans la partie consacrée à la justification des choix, laquelle précise les consommations réalisées entre 2021 et 2025 (11 ha) et celles projetées entre 2026 et 2040 par vocation (habitat, économie, équipements, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, STECAL et emplacements réservés).

À l'appui de ces éléments, **il convient, en veillant à respecter les enveloppes foncières inscrites dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :**

- **de spatialiser les 11 ha de consommation enregistrée sur la période 2021-2025 ;**
- **de comptabiliser, pour les STECAL dédiés à l'habitat léger, la totalité du périmètre soustrait à l'espace agricole, naturel ou forestier (ENAF) en lieu et place du ratio de 100 m² qui contrevient à la définition de la consommation d'espaces posée par la loi Climat & Résilience en son article 194 (conversion d'ENAF en espace urbanisé) ;**
- **d'associer aux notions de court, moyen et long terme figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles des échéances exprimées en année pour distinguer les opérations programmées d'ici 2031 de celles prévues durant la décennie suivante.**

¹ Outil de spatialisation de la consommation d'espaces construit dans le cadre d'une démarche partenariale réunissant la DDTM, le Département de Loire-Atlantique et les agences d'urbanisme de la région nantaise et de Saint-Nazaire, puis partagé avec les collectivités <https://www.auran.org/conso-zan-44/> <https://addrn.fr/conso-zan-44/>

Ce travail de justification supplémentaire apparaît en effet nécessaire ; l'annulation du PLUi de Questembert par la cour administrative d'appel de Nantes le 26 mars 2024 (n°22NT03863), confirmée par le Conseil d'État en décembre 2024 (n°493389), rappelle l'importance de présenter dans le diagnostic et dans les choix de portée réglementaire des données chiffrées précises, cohérentes et argumentées, sous peine d'insécurité juridique de votre document d'urbanisme.

Concernant l'armature territoriale, le règlement du PLUi qualifie les lieux-dits de *la Grée, la Roberdais, les Rôtys et la Maillardais* de « **secteurs bâtis constructibles** ». Cette dénomination est absente des typologies de l'armature territoriale du SCoT et les lieux-dits pré-cités ne figurent pas dans la liste limitative des villages définie par celui-ci.

Pour garantir la compatibilité du PLUi avec ce document de rang supérieur, je vous demande de reprendre la déclinaison de l'armature urbaine ainsi que les définitions des typologies urbaines figurant dans le lexique du SCoT et de clarifier dans ce cadre la qualification des lieux-dits pré-cités.

Production de logements

Le Pays de Blain Communauté se fixe pour objectif d'atteindre 19 500 habitants à l'horizon 2040, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,8 %. Afin d'accompagner cette croissance démographique, le PLUi prévoit la création de 1 650 logements, soit environ 110 logements/an.

Cette trajectoire résidentielle correspond à la fourchette basse du SCoT pour votre communauté de communes sur la période 2025-2030 (110 à 130 logements/an) et s'inscrit en deçà des besoins estimés par mes services au travers de l'outil Otelo dans le cadre du scénario central tendanciel (120 logements/an). Je vous encourage par conséquent à accroître la production de logements pour la période 2025-2030 au moins, notamment au travers des OAP sectorielles.

En matière de **mixité sociale**, le projet de PLUi arrêté fixe les objectifs suivants :

- Blain : 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) et 10 % de logements abordables, rapportés à la production communale ;
- Bouvron : 20 % de LLS ;
- La Chevallerais et Le Gâvre : 15 LLS par commune à l'horizon 2040.

L'analyse des OAP sectorielles fait apparaître un écart entre les objectifs de LLS affichés dans le PADD et ceux figurant dans le volet programmatique des futures opérations. Ainsi, sur la commune de Blain, les logements aidés (LLS et logements abordables) ne représenteraient qu'environ 23 % de la production, contre 35 % annoncés dans le PADD pour l'ensemble des OAP. Cet écart s'explique notamment par les dispositions du règlement écrit, qui imposent un taux de 25 % de LLS uniquement pour les opérations d'aménagement d'au moins 30 logements. Or, plusieurs OAP portent sur un programme de construction inférieur à ce seuil, ce qui conduit mécaniquement à une diminution du taux global à l'échelle communale.

Dans ce contexte, **les OAP « Secteur du Haut Coëtmeur » et « Secteur rue du Bas Coëtmeur », au rôle prépondérant dans le développement de l'habitat avec respectivement 284 et 65 logements, gagneraient à faire l'objet d'un taux de LLS rehaussé afin de garantir une production conforme à l'objectif affiché dans le PADD et répondant à la hausse de la demande locative sociale sur le**

territoire, au sein duquel le délai moyen d'attente pour disposer d'un logement social est de 23 mois.

Une problématique similaire est observée à Bouvron, où la programmation issue des OAP conduirait à un taux de LLS d'environ 15 %, inférieur à l'objectif de 20 % assigné par le PADD.

Cet effort plus soutenu que je vous incite à accomplir en faveur de la mixité sociale gagnerait à être développé également en matière de production de petits logements, dimension peu investie dans le volet programmatique des OAP et pourtant précieuse pour satisfaire toutes les étapes des parcours résidentiels.

Aménagement commercial

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) doivent démontrer leur contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus commerciaux de centre-ville et cœur de bourg. Le SCoT de la métropole Nantes - Saint-Nazaire constitue le document de référence, car destiné à orienter l'aménagement du territoire en ce sens, notamment dans le rapport de compatibilité que chaque projet assujéti à l'obtention d'une AEC entretient avec lui. Ce document de rang supérieur au PLUi n'apporte toutefois pas de justification particulière, si ce n'est la reconduction de secteurs d'implantation commerciale issus du SCoT précédent.

Aussi, il vous appartient de justifier la détermination des deux zones 1AUec sur la commune de Blain, en termes de localisation et de dimensionnement, et de la nécessaire évaluation de leur impact sur l'animation commerciale des centralités. Dans le contexte communal d'une dynamique commerciale relativement importante en périphérie et d'une dégradation de l'offre commerciale dans le cœur historique, le PLUi doit démontrer que le développement spatial, sur des espaces naturels et agricoles, des zones commerciales de l'Isac et de la Mazonnais contribue à la revitalisation du tissu commercial de centre-ville ou n'entrave pas les orientations et actions retenues dans l'opération de revitalisation de territoires (ORT).

Trame verte et bleue (TVB) et déclinaison réglementaire

Le projet de PLUi arrêté témoigne d'une approche globalement satisfaisante des enjeux environnementaux et des outils réglementaires associés, avec en particulier une **OAP thématique TVB** comportant d'une part une carte synthétique permettant aux porteurs de projet et services instructeur d'identifier aisément les espaces à enjeux pour le maintien des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, et d'autre part une carte de zones prioritaires à désimperméabiliser. Toutefois, **cette OAP mériterait d'être complétée par un certain nombre d'explications et d'illustrations à visée pédagogique pour faciliter l'appropriation de son contenu. Pour l'ensemble des illustrations, il est nécessaire de préciser la portée normative de celles-ci. Enfin, la rédaction de l'orientation sur la gestion intégrée des eaux pluviales est à revoir de manière à ne pas compromettre l'intégrité et la fonctionnalité des zones humides.**

Je note par ailleurs que la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) est inscrite dans le règlement en prise avec les règles et dispositions des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) qui s'appliquent sur votre territoire (Vilaine et Estuaire de la Loire).

Prise en compte de l'environnement dans les zones à urbaniser et OAP sectorielles

L'évaluation environnementale souligne la présence, sur plusieurs secteurs de projet ou à leurs abords, d'enjeux écologiques moyens à forts et/ou de zones humides relevés dans le cadre des inventaires SAGE et de pré-diagnostic environnementaux. Or, la méthodologie de ces pré-diagnostic réalisés n'est pas présentée en tant que telle (par exemple pour l'inventaire des zones humides, le contexte pédologique et géologique, la prise en compte de la bibliographie notamment la carte nationale de 2023 de prélocalisation des zones humides, la période de l'inventaire en lien avec la pluviométrie et le contexte d'étiage).

Aussi, j'appelle votre attention sur la nécessaire adéquation, au stade du document d'urbanisme, du niveau et du mode de protection retenus dans le PLUi avec les enjeux de protection repérés, ainsi que l'accessibilité, la lisibilité des informations et l'absence d'ambiguïté voire de contradiction des règles définies dans le document d'urbanisme.

Cette démarche incontournable requiert d'intégrer dans votre document, *a minima* pour les secteurs d'urbanisation immédiatement constructibles (zones U, 1AU, STECAL et emplacements réservés) :

- les investigations de zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, lequel précise les critères de définition, de délimitation des zones humides (examen de la végétation et réalisation de sondages pédologiques visant à clarifier le caractère hydromorphe de certaines zones) ainsi que la caractérisation des fonctionnalités selon la méthode définie par l'Office français de la biodiversité (notamment en référence à la disposition M2-3 du SAGE Estuaire de la Loire) ;
- les inventaires naturalistes (reptiles, oiseaux, mammifères, etc. et leurs habitats) pour doter l'évaluation environnementale d'une analyse des impacts sur le champ de la biodiversité ;
- la mention explicite dans les OAP des enjeux environnementaux relevés afin d'apprécier la mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » et d'évaluer dans quelle mesure l'évitement des impacts a été recherché.

Il en résulte à ce stade une évaluation perfectible des impacts du PLUi sur les milieux aquatiques, les individus et les habitats d'espèces.

Autres remarques spécifiques aux OAP sectorielles

Les OAP sont relativement simples et claires à lire. Toutefois, les schémas sont plutôt sous-exploités, se contentant généralement de s'attacher aux accès, aux éléments naturels à préserver, aux franges à instaurer. **Il aurait été intéressant de faire figurer les localisations préférentielles des typologies de bâti, la prise en compte des risques, des enjeux environnementaux (cf. supra) et des servitudes d'utilité publique. De même, l'organisation du tissu urbain aurait pu être étudiée plus finement (localisation de fronts bâtis, orientation des façades...), en particulier pour les secteurs de projet en densification, dans un objectif de préservation de cœur d'îlot, ou dans les accroches avec le « déjà-là ».**

Dans le même esprit, les OAP pourraient illustrer plus efficacement les dispositions écrites. Par exemple, dans le secteur sis rue Marguerite Yourcenar, la canalisation du réseau d'assainissement à éviter pourrait être représentée. Il en va de même des répartitions de hauteurs de constructions en fonction de l'altimétrie, sur le secteur de *la Petite Arche* par exemple.

Gestion des eaux usées

L'adéquation entre les choix de développement démographique et des activités avec les capacités d'assainissement constitue un élément fondamental pour garantir la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Parmi les 9 stations d'épuration implantées sur le territoire du pays de Blain, deux d'entre elles présentent une non-conformité globale au titre de l'année 2024 : il s'agit des stations du Gâvre 3 (*le Lac*) et, dans une moindre mesure, de Bouvron 2 (*la Lande de la Noë*).

La station d'épuration du Gâvre 3 présente une saturation hydraulique très importante (environ 250 %) et une saturation organique proche de sa capacité maximale (97 %). La construction d'un nouvel ouvrage est en cours avec un achèvement des travaux prévu en 2026.

Aussi, je vous saurai gré de bien vouloir **compléter le dossier de ces éléments et de conditionner les projets d'urbanisation prévus sur le périmètre desservi par cette station à la mise en service effective du nouvel ouvrage. Cette condition devra être formellement intégrée au sein des OAP. Il vous appartient également d'annexer au PLUi les plans de zonage d'assainissement des eaux usées, comme cela est le cas actuellement dans les PLU en vigueur de votre territoire.**

Prévention des risques

Le territoire intercommunal est concerné par divers risques naturels (inondation, remontée de nappes, mouvements de terrain, retrait gonflement des argiles, feux de forêts) et risques technologiques (rupture de barrage, canalisations de transport de matières dangereuses, installations industrielles classées).

Le projet de PLUi arrêté fait ne prend pas appui sur le document départemental des risques majeurs (DDRM) adopté en décembre 2024, source d'informations récentes et complémentaires au portail Géorisques. Il convient donc d'amender l'état initial et la traduction réglementaire avec ce document, disponible au lien suivant :

<https://www.loire-atlantique.gouv.fr>

[/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Information-sur-les-risques-majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeurs/Dossier-Departemental-des-Risques-Majeur](#)

- *Risque d'inondation*

Le SCoT 3 de la métropole Nantes – Saint-Nazaire ayant été récemment approuvé, il conviendra de décliner les orientations et objectifs de celui-ci. **En l'état, le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 semble inégalement intégré dans le PLUi, notamment pour les thématiques liées au ruissellement (absentes du règlement_dispositions 2-14 et 2-15 du PGRI), aux zones potentiellement dangereuses (manque de cohérence_disposition 2-1), aux indicateurs pour la prise en compte du risque d'inondation (absents du document_disposition 2-2) voire la préservation des champs d'expansion des crues de l'Isac (disposition 1-1 du PGRI).**

En page 79 de l'évaluation environnementale, il est mentionné que « *Sont toutefois admis, sous conditions, les ouvrages hydrauliques, dispositifs de lutte contre les inondations, captages d'eau et ouvrages légers (pontons, passerelles, etc.), dès lors qu'ils respectent les enjeux écologiques et paysagers* ». **En lien avec la disposition 1.2 du PGRI, ces conditions ne doivent pas ajouter de contrainte à l'écoulement dans les zones inondables en cas de nouvel équipement de ce type. Il conviendra de préciser ce point en démontrant la compatibilité avec le plan de gestion.**

Par ailleurs, le projet de PLUi se révèle modeste par rapport à la prise en compte du risque, notamment au regard du changement climatique. L'objectif de « *limiter la vulnérabilité* » ou « *de ne pas l'augmenter* » ne répond pas à ceux de la stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SN-GRI) qui vise à augmenter la sécurité des personnes, réduire le coût des dommages et raccourcir fortement la résilience du territoire ; soit une réduction du risque.

Le règlement écrit, dans les dispositions générales, reprend correctement les dispositions 1-1 et 2-1 du PGRI. Toutefois, dans l'objectif affiché de prendre en compte le changement climatique et de « ne pas augmenter la vulnérabilité », il apparaîtrait judicieux **d'interdire les constructions dans le lit majeur de l'atlas des zones inondables (AZI) des affluents de la Vaine pour les zones UB, UE, UEc et UL. À ce titre, la collectivité a été destinataire en 2025 d'un porter-à-connaissance (PàC) de l'État pour l'étude hydraulique de l'Isac, portée initialement par le Syndicat Chère-Don-Isac. Ce PàC avait vocation à être intégré dans le PLUi. Pourtant, il n'est pas mentionné dans le rapport de présentation ni décliné dans la partie réglementaire. Cette lacune majeure devra être rectifiée.**

En lien avec ce qui précède, la disposition « En dehors des zones urbanisées : Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables [...] » figurant en page 32 du règlement écrit doit être complétée en citant l'étude hydraulique, étant donné que celle-ci se substitue à l'AZI sur son périmètre d'étude.

Enfin, je vous demande **d'intégrer la carte des zones inondables (ZI) en tant que pièce du règlement graphique pour en affirmer clairement l'opposabilité.**

- *Retrait-gonflement des argiles (RGA)*

En complément des éléments présents dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale, le territoire étant exposé à des niveaux de risque faible à fort, celui-ci est soumis à l'article 68 de la loi ÉLAN, relatif à la réalisation d'une étude de sol (géotechnique) préalable à fournir à l'acquéreur. Considérant que les phénomènes de RGA auront tendance à s'accroître du fait du dérèglement climatique, le PLUi se doit d'informer de manière plus globale le lecteur et de présenter les actions permettant de limiter ce risque.

Par ailleurs, le guide national « *Construire en terrain argileux – La réglementation et les bonnes pratiques* » sera à annexer, en remplacement du feuillet « Pour construire sans fissures ».

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/retrait-gonflement-argiles-construction>

- *Risque feux de forêt*

Le territoire du pays de Blain abrite la forêt du Gâvre défini comme un massif à risques dans l'atlas des feux de forêts réalisé par la DREAL des Pays de la Loire et le DDRM 2024. Ces documents n'apparaissent pas avoir été une ressource pour l'analyse de ce risque dans le projet de PLUi arrêté, ce qui est regrettable. **L'évaluation environnementale, en page 44, évoque l'objectif de « limiter le risque feux de forêt via une urbanisation réfléchie. Des précisions quant à cet objectif et sa déclinaison dans la partie réglementaire devront être apportées.**

- *Rupture de barrage*

L'ouvrage hydraulique présent sur la commune de Blain (écluse n° 10 du Terrier) n'est pas identifié dans le rapport de présentation, de même que le risque de rupture de celui-ci. Il conviendra, en s'appuyant sur les éléments du DDRM 2024, de développer un paragraphe sur ce thème.

Qualité architecturale et patrimoine bâti vernaculaire

Le pays de Blain abrite un patrimoine monumental et traditionnel significatif. Caractéristique identitaire du territoire, ces édifices doivent faire l'objet de restaurations, de réhabilitations ou d'entretiens compatibles avec leurs caractéristiques architecturales. Il s'agit en outre de respecter une mise en œuvre traditionnelle, d'exécuter les travaux dans les règles de l'art et de veiller à la cohérence volumétrique ainsi qu'à la qualité des transitions avec des constructions plus récentes afin d'éviter toute banalisation du cadre bâti existant.

Le PADD poursuit l'objectif de préserver et de valoriser le patrimoine monumental témoin de l'histoire locale ainsi que le patrimoine bâti identitaire et rural. Ces objectifs, déclinés de manière satisfaisante dans ce document, se traduisent par l'annexion des servitudes relatives aux Monuments Historiques, l'identification de 200 bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme assortie de l'instauration du permis de démolir et l'établissement d'une OAP thématique Patrimoine. **L'annexe technique jointe vise à enrichir le document d'urbanisme dans une perspective de valorisation plus aboutie des tissus urbains, d'insertion plus qualitative des nouvelles formes d'habitat composant le tissu résidentiel et de préservation des éléments représentatifs de l'architecture vernaculaire disséminés dans l'espace rural. Je vous demande d'accorder un soin particulier à sa prise en compte.**

Toujours dans cette perspective, pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, je vous recommande de **compléter les « fiches-bâtiment » des éléments d'intérêt architectural assortis de prescriptions permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination**, telles que :

- s'inscrire dans la volumétrie existante ;
- conserver les percements, les modénatures et les détails architecturaux ;
- respecter, en cas de création d'ouvertures, les axes de percements et les profils des menuiseries existants ;
- reprendre la forme et la pente de toiture d'origine ;
- employer des matériaux traditionnels ;
- mettre en œuvre un enduit à base de mortier de chaux et de sable à granulométrie variable ;
- proscrire l'isolation extérieure, en particulier par plaques rapportées ;
- proscrire les coffrets roulants extérieurs disposés en saillie des façades ;
- intégrer les appareillages de type climatiseurs à l'architecture existante, non visibles depuis l'espace public.

Il serait également nécessaire que ces fiches encadrent les problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent généralement la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.

Les demandes de changement de destination sont soumises, au stade de l'autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments classés en zone agricole et à l'avis conforme de la CDNPS pour les bâtiments classés en zone naturelle, lesquelles peuvent être amenées à émettre des avis défavorables pour des projets de réhabilitation dont les caractéristiques techniques de la restauration seraient de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site.

Patrimoine paysager

La préservation de l'intégrité des grands cadres paysagers suppose d'éviter tout développement susceptible d'en altérer la lecture et d'adapter les règles d'urbanisation aux singularités propres à chaque entité paysagère afin de garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle intercommunale.

Le diagnostic souligne par ailleurs que, malgré une densité variable, le bocage demeure un élément fort de l'identité locale et un support écologique (ralentissement du ruissellement, infiltration...). L'enjeu consiste donc à conforter et à préserver les haies structurantes, les alignements et lisières

qui composent les silhouettes rurales et à éviter la banalisation des franges urbaines qui résultant de la disparition progressive des limites bocagères.

De la même manière, la présence du canal de Nantes à Brest, élément majeur du patrimoine paysager, associée aux nombreux ruisseaux, prairies humides et bassins versants identifiés notamment dans les SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire, impose de préserver les perspectives et ambiances fluviales.

Enfin, bien que peu de panoramas se dégagent du fait de la structure bocagère, les ouvertures visuelles existantes n'en sont que plus précieuses et doivent être protégées. À cet effet, il apparaît nécessaire d'identifier et de protéger les cônes de vue, les perspectives lointaines et vues d'ensemble depuis les espaces habités.

Sur ce point, si la préservation des perspectives et des repères identitaires est évoquée dans le PADD, ces intentions ne se traduisent par aucun outil opérationnel. En effet, aucune cartographie, sectorisation ni délimitation réglementaire n'est proposée pour protéger les cônes de vues remarquables, les perspectives lointaines, les secteurs à forte covisibilité et repères paysagers et architecturaux structurants. D'autant que le PADD encourage le recours aux énergies renouvelables et au déploiement de l'éolien dans les zones favorables qui pourraient altérer de manière significative l'environnement. Je vous demande par conséquent d'intégrer une cartographie des cônes de vues et des secteurs de covisibilité opposable à décliner dans les OAP sectorielles concernées afin d'assurer une traduction réglementaire effective.

Les mesures relatives à la protection et à la compensation des haies apparaissent adaptées, tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Elles sont, en outre, opportunément complétées par des cartographies identifiant les secteurs de restauration à privilégier. Afin d'en renforcer l'opposabilité, je vous recommande **d'introduire une référence explicite à l'OAP Paysage dans le règlement écrit, en particulier dans les dispositions générales ainsi qu'en zone A pour préciser les conditions d'insertion paysagère des constructions et installations agricoles en prise avec les orientations visant à préserver les caractéristiques propres à chaque sous-unité paysagère.**

Mobilité

Le rapport de présentation met en évidence une forte pression automobile sur le territoire, particulièrement à Blain où le trafic atteint environ 13 000 véhicules/jour, avec des incidences sur l'accessibilité, la qualité de vie et les nuisances. Il identifie comme leviers prioritaires le développement des mobilités actives et du covoiturage, qui constituent l'un des enjeux structurants du projet de territoire.

Le PADD, fondé sur un objectif de « *territoire des courtes distances* », s'inscrit en cohérence avec ces constats. Il prévoit l'identification d'emplacements réservés pour les mobilités actives, l'encadrement de l'urbanisation dans les villages afin de favoriser la proximité des services, l'intégration de cheminements doux dans les OAP sectorielles, ainsi qu'une organisation adaptée du stationnement incluant des obligations pour les vélos dans les constructions nouvelles. Ces orientations, globalement bien traduites dans le règlement et les OAP, traduisent une volonté affirmée de réduire la dépendance automobile et de structurer un cadre favorable aux alternatives à la voiture individuelle.

Le principe de mutualisation des stationnements pourrait toutefois être utilement étendu à l'ensemble des destinations, afin de favoriser un aménagement plus optimisé des zones d'activités.

Par ailleurs, le règlement écrit a le mérite de prendre en compte l'aspect qualitatif du stationnement. Il convient néanmoins de rappeler que **l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme ainsi que les articles 40 et 101-V de la loi APER** imposent déjà des prescriptions en matière d'aménagement de certains parcs de stationnement, notamment concernant la désimperméabilisation, les ombrières ou la plantation d'arbres. Le PLUi peut encadrer l'aménagement des stationnements non concernés par ces dispositions ou aller au-delà des prescriptions légales. À défaut, le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation restent applicables. Pour plus de clarté, il serait pertinent de **rappeler dans le PLUi l'existence de ces règles et leur articulation avec les dispositions du règlement.**

Enfin, le pays de Blain est traversé par la route nationale n°171 et la route départementale n°164. En application des dispositions de la **loi Barnier**, édictées aux articles L. 111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la **RN 171** et de la **RD164**. Je vous demande de **reprénder explicitement ces dispositions dans les dispositions générales du règlement ainsi que dans la cartographie des marges de recul, laquelle est à annexer au règlement graphique pour asseoir sa portée réglementaire.**

Les observations formulées ci-dessus relèvent de politiques publiques majeures portées par l'État. Les partis d'aménagement retenus dans votre document témoignent globalement d'une approche future de l'aménagement du pays de Blain davantage tournée vers la densification des espaces urbanisés.

Au regard de ces éléments, j'émet un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté le 26 novembre 2025 par votre conseil communautaire sous réserve de la prise en compte des observations et demandes figurant dans le corps de l'avis.

Enfin, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles et examiner avec vous les modalités de prise en compte de cet avis.

Le Préfet
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis,


Marc MAKHLOUF



PLUi arrêté du Pays de Blain Communauté

Objet : annexe technique à l'avis des services de l'État spécifique au patrimoine bâti et architectural

Le territoire abrite un patrimoine monumental et patrimonial significatif dont la conservation impose une attention particulière des abords des châteaux de la Groulais et de Quehillac, du port de Blain et le long du canal. Les centres anciens se caractérisent globalement par des implantations à l'alignement, un bâti sans ostentation en R+1 ou R+2 surmonté de toiture en ardoise, des volumes homogènes enduits et des encadrements en briques ou pierres.

Ces caractéristiques fondent l'identité architecturale locale et justifient la nécessité de préserver le tissu ancien, en veillant à la cohérence volumétrique, à l'usage de matériaux adaptés et à la qualité des transitions avec des secteurs plus récents afin d'éviter toute banalisation du cadre bâti existant.

Enfin, le canal de Nantes à Brest, accompagné de ses ponts, écluses et alignements d'arbres, constitue un ensemble patrimonial majeur. Ses abords doivent être considérés comme un secteur à enjeu spécifique appelant une gestion fine des projets, tant sur le plan paysager qu'architectural.

Règlement graphique/écrit

Le règlement du projet de PLUi arrêté présente une traduction des enjeux patrimoniaux identitaires. Certains manques limitent la capacité du PLUi à protéger ce patrimoine bâti mis en avant dans le diagnostic et le PADD. Les éléments développés ci-dessous visent à y remédier.

→ **Jardins, parcs** : Si des haies et alignements d'arbres sont repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les parcs et jardins existants n'apparaissent pas au regard des enjeux paysagers à l'échelle des communes. Le recensement des espaces libres, pas ou peu urbanisés correspondant à des jardins et/ou des parcs au vu de leur rôle d'accompagnement indissociable des bâtis et de l'espace public qu'ils structurent, doit être envisagé. Aussi pour préserver les caractéristiques architecturales et paysagères, ces espaces libres, constitutifs de l'identité des communes, ne doivent pas être divisés mais plus globalement être préservés, entretenus et s'inscrire dans une palette végétale cohérente en cas de renouvellement d'essence, après étude phytosanitaire, pour éviter une banalisation du paysage.

→ **Entrée de ville et interfaces** : Le PADD mentionne la nécessité de requalifier les franges urbaines et les entrées de bourg, mais sans préciser les secteurs concernés, ni les principes d'aménagement attendus. Cette absence d'identification limite la capacité du PLUi à prévenir la banalisation, à encadrer la qualité architecturale et paysagère des constructions nouvelles dans ces zones sensibles. Il

convient par conséquent de préciser les secteurs concernés et d'établir, via la mise en œuvre d'une OAP « entrée de ville » ou le règlement, des principes incluant les règles relatives à la qualité des franges urbaines et à l'intégration paysagère.

Dans les tissus bâtis anciens_zones UA

Les **menuiseries** doivent faire l'objet d'une cohérence d'ensemble, sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect. Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre au matériau d'origine, suivre un dessin, des dimensions cohérentes avec l'architecture, et proscrire les menuiseries de rénovation, ou encore les imitations de petit bois à l'intérieur du double vitrage. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas adaptés au bâti ancien et peu vertueux d'un point de vue environnemental. Aussi, il paraît nécessaire de proscrire les teintes noires et/ou gris anthracite tant sur le bâti traditionnel que sur les nouvelles constructions, qui sous un effet de mode, contribuent à banaliser et appauvrir l'environnement. En ce sens, il conviendra de s'inspirer de la couleur des menuiseries d'origine ou d'une gamme correspondant à la typologie architecturale. À défaut, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré proche des teintes des pierres ou des enduits traditionnels par exemple, d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

En complément, les éléments de **ferronneries** anciens servant de garde-corps sont à conserver et restaurer. Dans le cas d'une création, les ouvrages doivent s'inspirer des modèles anciens existants, ou tendre vers une réalisation contemporaine la plus sobre possible, de teinte sombre.

De la même manière, les **contrevents et volets** doivent être cohérents avec l'architecture sur laquelle ils sont installés afin de préserver l'identité des communes. Les volets roulants ne peuvent être autorisés que sur les constructions récentes et doivent être proscrits sur le bâti traditionnel, car ils ont pour effet de générer des coffrets roulants extérieurs et sont ponctuellement disposés en saillie des façades. Ces dispositions sont réellement néfastes à la mise en valeur des centres-bourgs.

Le règlement aborde les façades et indique que le choix des couleurs doit « *contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction* ». Pour une application plus concrète, il pourrait se référer à la charte chromatique de Bouvron, annexée au PLUi, ce qui faciliterait la compréhension tant pour le porteur de projet que pour l'instructeur. Cette charte peut s'appliquer directement en zone Ua pour Bouvron, mais certains aspects de son contenu peuvent utilement être exploités pour l'ensemble des communes (pages 8-9-11-13-15-16-19-23-25-29).

Dans les tissus pavillonnaires

En ce qui concerne les secteurs d'habitat plus récents, et généralement bien moins denses, ils sont souvent déconnectés de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles formes d'habitat doivent ainsi faire l'objet d'un règlement adapté pour favoriser leurs intégrations à l'environnement. Outre leurs participations aux mitages et à l'étalement urbain que ces constructions suscitent, il est nécessaire de cadrer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces zones d'extension, en apportant une attention à leurs implantations dans la parcelle de manière à préserver une organisation du tissu urbain en s'inscrivant dans une continuité pré-établie.

Il s'agit avant tout de conférer une logique d'implantation avec une meilleure accroche à la voie de desserte de manière :

- à éviter une implantation du bâti en milieu de parcelle ;
- à assurer une adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre ;
- à privilégier une implantation parallèle aux limites de terrains en présentant une trame orthogonale et en considérant un alignement et une orientation continue de l'ensemble.

Il s'agit aussi de préserver une enveloppe urbaine cohérente, dont la clôture joue un rôle d'interface entre l'espace public et l'espace privé. Il est nécessaire d'apporter un soin à son traitement tout en maintenant des perméabilités visuelles, existantes en cœur de bourg et en limitant leur hauteur. Ces aménagements extérieurs doivent donc contribuer à la qualité de l'espace public et au renforcement du caractère paysager des lieux en s'inspirant de la végétation locale et de sa diversité.

Les clôtures seront donc constituées soit :

- d'un muret bas, doublé par une haie vive d'essences locales et diversifiées ;
- d'un grillage souple à simple torsion de teinte neutre ou sombre (ce qui exclut l'emploi de grillage rigide en forme de treillis soudé d'aspect industriel), noyé dans une haie ;
- d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

Un soin sera apporté à l'intégration du coffret technique par son encastrement dans le muret par la mise en œuvre d'un volet en bois ou métal peint, ou son intégration dans la clôture végétale.

Les portails et portillons d'accès doivent reprendre des dispositions des modèles existants sur les communes, répertoriés comme élément d'intérêt en privilégiant des grilles, portails et portillons de facture simple et sobre, peints dans une teinte mate, et en assurant une cohérence avec les clôtures voisines (hauteur, transparence...) afin de préserver une qualité sur la séquence urbaine. Il s'agit de proscrire tous dispositifs pleins, occultants et de matériaux non adaptés à la qualité de l'environnement (matière plastique, brandes, produit d'imitation de type faux bois, canisse, film occultant de toute nature...).

De la même façon, les accès privatifs aux différents lots sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés néfastes à la bonne conservation du bâti et à la réduction de la perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur du lot, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement.

Enfin, les modifications et extensions apportées à ces constructions doivent préserver une cohérence d'aspect et une homogénéité de traitement, tant dans les proportions et axes de composition des ouvertures créées que dans l'emploi des matériaux et teintes en s'appuyant sur l'existant. Il s'agit ici d'assurer une réflexion d'ensemble et d'éviter des modifications aux coups par coups sans cohérence avec les dispositions d'origines qui contribueraient à appauvrir la qualité du bâti.

Les zones d'activités

Dans les zones à vocation économique, le règlement doit encourager une architecture de qualité qui vise à améliorer l'image de ces zones qui s'avèrent souvent banales et peu qualitatives, en favorisant une intégration paysagère avec une harmonisation au sein de la zone, en soignant les façades, les enseignes et la signalétique, en intégrant des espaces verts de qualité, des haies et en favorisant une gestion durable des ressources (eau, énergie).

Les zones à urbaniser

L'urbanisation contemporaine s'est développée en totale déconnexion avec l'organisation traditionnelle des entités sur lesquelles elle s'est greffée. Il est donc nécessaire d'éviter une banalisation des paysages par l'insertion de pavillons sans rapport avec l'architecture locale.

C'est pourquoi, dans une perspective de valorisation de l'environnement et pour assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité cohérente avec son environnement, il conviendra de reprendre les règles d'implantation, d'accès, de clôture, de portail/portillon, de coffret technique, de châssis de toit, d'appareillage de climatiseur, d'abris jardin, de panneaux solaires/photovoltaïques, énoncées pour la zone urbanisée.

Et de compléter le règlement en apportant un soin :

Au traitement de l'espace public, du sol, du mobilier urbain, des plantations qui doivent être issues d'une réflexion large sur la qualité des espaces futurs dont l'objectif sera de renforcer le caractère et l'ambiance des lieux. Considérant ici le caractère rural et paysager, l'exigence de qualité doit être assurée dans le traitement des voies et des profils en travers qui ne doivent pas être trop routiers ;

Au traitement des volumes. En effet, pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel local, les nouvelles constructions devront présenter des volumes simples et sobres partant de toitures à 2 pans de même pente en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère local. La démultiplication d'excroissance est proscrite, et les extensions seront principalement situées dans la continuité du volume principal, adossées principalement au droit de pignon ou sur les façades secondaires.

À l'aspect des toitures. Dans le cas de mise en œuvre de couverture traditionnelle, celle-ci sera traitée en ardoise, un faîtage en tuile terre cuite, et des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en zinc. La mise en œuvre de toiture terrasses est interdite sur les habitations principales. Dans la mesure où elles permettent une accroche discrète et une meilleure intégration à son environnement, les toitures terrasses sont admises ponctuellement sur des annexes et extensions. Une attention soignée et une intégration paysagère est attendue par la mise en œuvre de toiture végétalisée et/ou de gravier de teinte grisée ;

À la nature de l'enduit. De la même manière considérant le caractère patrimonial et paysager des lieux, il est nécessaire, pour garantir une cohérence d'ensemble, d'utiliser principalement des matériaux traditionnels au bâti local, du type enduit de finition frotté fin et de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente. Les enduits bicolores et tous aspects décoratifs de type plaquage en pierre sont à proscrire pour leurs effets pastiches et banalisants ;

À la proportion des ouvertures et à l'aspect des menuiseries. En raison de la localisation des zones à urbaniser dans un paysage sensible, à l'interface entre le bourg et des zones agricoles ou naturelles, les ouvertures devront assurer une composition d'ensemble et préférer des proportions d'ouverture plus hautes que larges. Il semble important de rappeler l'intérêt de privilégier des matériaux durables, les matériaux en matières plastiques n'étant généralement pas vertueux d'un point de vue environnemental. En ce sens, les menuiseries seront en bois ou en aluminium d'aspect (matériaux, teinte) identique à l'ensemble du bâti et de teinte neutre ; ce qui exclut l'emploi du noir et du gris anthracite qui par leurs utilisations excessives tendent à banaliser l'environnement et à nuire à la qualité de l'environnement. La mise en œuvre de volets battants et/ou coulissants est à privilégier. Aussi, en raison de leurs surfaces trop réfléchissantes, les gardes-corps en verre sont malvenus dans le paysage. Ces derniers seront réalisés en serrurerie avec remplissage de type barreudage horizontal ou vertical traités unitairement suivant la réglementation en vigueur ;

À l'aménagement extérieur qui sera réalisé de manière à réduire l'imperméabilisation et à assurer une intégration paysagère de qualité. Une attention devra être portée au traitement des limites et à la qualification des espaces verts qui s'inspirera de la végétation locale et de sa diversité ;

Au stationnement qui, à l'occasion des opérations neuves, devra assurer une intégration des véhicules afin de minimiser leurs impacts dans l'environnement. Un maximum de perméabilité devra donc être recherché.

OAP

Les édifices représentatifs de l'identité des communes doivent être soigneusement restaurés afin de préserver le caractère architectural et assurer leur mise en valeur en reprenant les directives suivantes. Les OAP sectorielles et thématiques proposent des leviers opérationnels, avec néanmoins

un point de vigilance concernant l'intégration de **panneaux photovoltaïques**. Leur installation devra se faire principalement sur des annexes de hauteur inférieure à celle de la construction et être non visible depuis l'espace public. Ces derniers devront composer avec l'architecture, s'intégrer dans le pan de toit sans surépaisseur (en remplacement des ardoises), et se positionner dans le tiers inférieur du pan de toit ou recouvrir la totalité du pan sous réserve d'une bonne insertion. De manière à éviter l'effet damier, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate.

L'**OAP Patrimoine** ne traite pas suffisamment du rôle essentiel que jouent les menuiseries, leurs teintes et leurs systèmes d'occultation dans la qualité architecturale du bâti ancien. Le remplacement de menuiserie traditionnelle en bois (aux proportions, profils et couleurs cohérents avec les typologies locales) par des menuiseries en aluminium ou plastique, plein vitrage et teintes standardisées, d'aspect non conforme avec le vocabulaire architectural local, doit être proscrit. De telles modifications entraînent en effet une banalisation des façades, une perte de cohérence patrimoniale et une dégradation de la qualité d'ensemble des espaces bâtis.

Concernant l'**isolation thermique par l'extérieur (ITE)**, il est indispensable d'en interdire l'usage sur les constructions anciennes en moellons de pierre, qu'elles soient enduites ou non. En effet, ces maçonneries traditionnelles fonctionnent par perspiration et régulation hygrométrique naturelle. L'application d'un isolant extérieur entraîne une obstruction des échanges vapeur, ce qui peut générer des pathologies d'humidité dans les murs, des désordres structurels liés au gel/dégel, la disparition des modénatures et une altération irréversible de la lecture patrimoniale du bâti.

À cet effet, l'ITE sur ce type de bâti ancien doit donc être explicitement écartée au profit de solutions adaptées. Globalement avant tout projet d'ITE, il doit être considéré que la couverture et les ouvertures génèrent beaucoup de déperditions thermiques et qu'ils sont des lots à prioriser. L'isolation des murs ne constitue donc pas forcément une solution évidente. Il est par conséquent nécessaire de s'assurer préalablement que la couverture est correctement isolée et que les menuiseries assurent un confort thermique suffisant. Une attention particulière doit être portée à la pose en rénovation qui consiste à conserver le cadre dormant de l'ancienne menuiserie et d'installer une nouvelle menuiserie. Outre le fait d'avoir une épaisseur de montant importante, cette disposition amène à beaucoup de déperdition.

SUP

→ **Erreur matérielle (p.7, §Les éléments fort du patrimoine)** : le pays de Blain ne compte pas 2 Monuments Historiques, mais 3.

Il convient de mettre à jour les informations suivantes :

- **Blain, Château de la Groulais**, MH inscrit et Classé par arrêté du 15.06.1977 et 26.03.2009 (<https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA00108572>)
- **Bouvron, Château de Quehillac**, MH inscrit par arrêté du 22.11.2002 (<https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA44000031>)
- **Le Gâvre, la charpente de la Nef de l'Église**, MH inscrit par arrêté du 07.01.1926. (<https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/PA00108614>)
 - s'agissant d'une protection intérieure, celle-ci ne génère pas de périmètre des abords ; la servitude doit donc être supprimée et l'annexe 5-1 mise à jour.

→ Au même titre que les dispositions relatives aux zones de présomptions de prescriptions archéologiques (page 23 du règlement), il convient de rappeler que tout projet situé dans les abords d'un Monument Historique est soumis au régime de protection prévu par le code du patrimoine (L. 621-30, L. 621-32 et L. 632-2).



CS_2017_53

Extrait du registre des délibérations du COMITÉ SYNDICAL Séance du 10 novembre 2017

L'an deux mille dix-sept, le dix novembre, à neuf heures trente, se sont réunis à la Salle des fêtes à GUEMENE-PENFAO, sur convocation adressée le trois novembre deux mille dix-sept, les membres du Comité Syndical, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel BRARD, Président d'atlantic'eau.

PRESENTS :

REGION D'ANCENIS : MM. Etienne FOUCHER, Daniel GENOIST, Marcel LEHY, Loïc MARCHESSEAU et Jean-Guy GAUDUCHON ; **BASSIN DE CAMPBON :** MM. Philippe BELLIOU et Jean-Marc SAULNIER ; **REGION DE GUEMENE-PENFAO :** MM. Fabrice SANCHEZ et Dominique LAMARQUE ; **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD ESTUAIRE :** MM. Raymond CHARBONNIER, Pascal EVAIN et Claude LORMEAU ; **PAYS DE LA MEE :** MM. Jean-Joseph PINARD et Michel RETIF (*pouvoir reçu de P. GERARD*) ; **REGION DE NORT-SUR-ERDRE :** Mme Noëlle MARTEAU, MM. Jean-Pierre GERGAUD (*pouvoir reçu de JL. GREGOIRE*), Alain BOURGET, Philippe CAILLON et Paul SEZESTRE ; **REGION DE PONTCHATEAU-SAINT-GILDAS-DES-BOIS :** MM. Frédéric MILLET, Jean-Claude MAILLARD, Jean-Claude GAUTIER et Sébastien SOURGET ; **PAYS DE RETZ :** MM. Louis-Marie ORDUREAU, Hubert GUILBAUD, Jean-Pierre LUCAS et Christophe BOCQUET ; **SILLON DE BRETAGNE :** Mme Marie-Odile VANNERAUD, MM. Michel PACINI et Michel RINCE ; **VIGNOBLE-GRANDLIEU :** MM. Claude CESBRON, Pascal DABIN, Daniel BOURRE, Joël CHARPENTIER et Xavier RINEAU ; **VAL SAINT MARTIN :** MM. Daniel BENARD, Patrick BERNIER, Jean-Paul DAVIAUD, Gérard CASSIN, Jean-François DUPIN et Jean-Michel BRARD

Secrétaire de séance : Monsieur Fabrice SANCHEZ

Titulaires : 52

Quorum : 27

Présents : 41

Votants : 43

Pouvoirs : 2

ABSENTS EXCUSES :

REGION D'ANCENIS : M. Charles FONTENEAU ; **BASSIN DE CAMPBON :** MM. René LEYOUDEC et Jean-Pierre MAILLARD ; **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD ESTUAIRE :** M. Jean-Pierre GOURNAY ; **PAYS DE LA MEE :** M. Patrice GERARD (*pouvoir donné à M. RETIF*) ; **REGION DE NORT-SUR-ERDRE :** MM. Yves DAUVE, Jean-Luc GREGOIRE (*pouvoir donné à JP. GERGAUD*) et Jean-François RICARD ; **VIGNOBLE-GRANDLIEU :** MM. Jacques ALBERTEAU, Marcel COUSIN, Jean-Claude BRISSON, Youssef KAMLI, Joseph LANCREROT et Bernard COUDRIAU ; **REGION DE PONTCHATEAU-SAINT-GILDAS-DES-BOIS :** M. Didier BROUSSARD

APPROBATION DU SCHEMA DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

Conformément à l'article L.2224-7-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les communes doivent arrêter un schéma de distribution d'eau potable qui détermine les zones desservies par le réseau de distribution.

Compte tenu du transfert de la compétence distribution, l'obligation de réalisation du schéma repose sur le syndicat.

L'article D.2224-5-1 du CGCT prévoit que le « descriptif détaillé des ouvrages de transport et de distribution d'eau potable » comporte le plan des réseaux mentionnant la localisation des dispositifs généraux de mesures et un inventaire des réseaux comprenant :

- les linéaires de canalisations ;
- l'année ou, à défaut la période de pose ;
- la catégorie de l'ouvrage (« sensible » ou « non sensible ») au regard de l'article R.554-2 du code de l'environnement ;
- la précision des informations cartographiques définie en application du V de l'article R.554-23 du code de l'environnement ;
- les informations disponibles sur les matériaux utilisés et les diamètres des canalisations.

Le descriptif détaillé est mis à jour et complété chaque année en mentionnant les travaux réalisés sur les réseaux ainsi que les données acquises pendant l'année (articles D.213-48-14-1 et D.213-74-1 du code de l'environnement).

L'ensemble de ces préconisations réglementaires est assuré par l'exploitation d'un système d'information géographique (SIG).

Le schéma, qui détermine les zones desservies par le réseau de distribution, pour lesquelles une obligation de desserte s'applique, doit être approuvé par délibération de l'assemblée compétente.

Suite à ces informations, et sur avis favorable du Bureau,

Le Comité syndical,

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le rapport ci-dessus,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité :

- d'approuver le schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones sur lesquelles une obligation de desserte s'impose :

- *sur la base du plan des réseaux existants au 01/01/2018, l'ensemble des parcelles cadastrées attenantes à la canalisation,*
- *en précisant qu'en cas de division ultérieure d'une parcelle, seule celle attenante au réseau sera considérée comme desservie.*

Pour extrait conforme,
Le Président



Jean-Michel BRARD

Le Président,

- > certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, compte tenu de :
 - sa transmission en Préfecture le 15/11/2017
 - ~~de sa notification et/ou publication ou~~ affichage le 15/11/2017
- > informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.



CS_2025_02

Extrait du registre des délibérations du COMITÉ SYNDICAL Séance du 28 février 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit février, à dix heures, se sont réunis, Salle Joséphine Baker du Clion sur Mer à PORNIC, sur convocation adressée le vingt-et-un février deux mille vingt-cinq, les membres du Comité Syndical, sous la présidence de Frédéric MILLET, Président.

PRESENTS :

CHÂTEAUBRIANT-DERVAL : M. Philippe CADOREL (*pouvoir reçu d'Edith MARGUIN*) ; **ESTUAIRE ET SILLON** : MM. Yves TAILLANDIER, Pierre LAUDEN, Yoann DORNER et Alain FONTAINE ; **RÉGION DE BLAIN** : MM. Jean-François RICARD et Martin PELÉ ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES** : Mme Christine CHEVALIER, MM. Yves DAUVE, Paul SEZESTRE et Armel VION ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS** : MM. Jean-Michel CLAUDE (*pouvoir reçu de Laurent MERCIER*), Jacques PRAUD (*pouvoir reçu de Patrick BUCHET*), Luc LEPICIER et André RAITIERE ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE PONTCHATEAU-SAINT-GILDAS-DES-BOIS** : MM. Frédéric MILLET (*pouvoir reçu de Jean-Michel BRARD*) ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD ESTUAIRE** : MM. Raymond CHARBONNIER, Alain COUTRET, Pascal ÉVAIN et Mme Marie-Line BOUSSEAU ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD RETZ ATLANTIQUE** : M. Mickaël DERANGEON (*pouvoir reçu de Jean-Luc GREGOIRE*) ; **PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ** : MM. Patrick BERNIER, Benoît BOULLET, Claude CAUDAL, Yvon JACOB, Thierry RICCI et Patrick PRIN ; **REDON AGGLOMÉRATION** : M. Jacques LEGENDRE ; **SAEP de VIGNOBLE-GRANDLIEU** : MM. Jean-Emmanuel CHARRIAU, Youssef KAMLI, Joseph LANCREROT, Frédéric LAUNAY (*pouvoir reçu de Jean-Marc JOUNIER*), Denis THIBAUD (*pouvoir reçu de Jean-Guy CORNU*) et Thierry COIGNET

Secrétaire de séance : M. Claude CAUDAL

Titulaires : 58

Quorum : 30

Présents : 34

Votants : 41

Pouvoirs : 7

ABSENTS EXCUSES :

CHÂTEAUBRIANT-DERVAL : Mme Édith MARGUIN (*pouvoir donné à Philippe CADOREL*), MM. Philippe PADIOLEAU et Lionel MUSTIERE ; **ESTUAIRE ET SILLON** : M. Patrick CORBEL ; **RÉGION DE BLAIN** : M. Joël ARIZA ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE NOZAY** : M. Jean-Luc GRÉGOIRE (*pouvoir donné à Mickaël DERANGEON*) et Mme Noëlle MARTEAU ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ERDRE ET GESVRES** : MM. Jean-Luc BESNIER et Jean-François CHARRIER ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS** : Mme Christine BLANCHET, M. Patrick BUCHET (*pouvoir donné à Jacques PRAUD*), Laurent MERCIER (*pouvoir donné à Jean-Michel CLAUDE*) et Joël JAMIN ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE PONTCHATEAU-SAINT-GILDAS-DES-BOIS** : MM. David MOISAN, Didier BROUSSARD et Philippe BIDON ; **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUD RETZ ATLANTIQUE** : M. Laurent ROBIN ; **PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ** : MM. Cédric BIDON, Luc NORMAND et Jean-Michel BRARD (*pouvoir donné à Frédéric MILLET*) ; **REDON AGGLOMÉRATION** : M. Fabrice SANCHEZ ; **SAEP de VIGNOBLE-GRANDLIEU** : MM. Jean-Guy CORNU (*pouvoir donné à Denis THIBAUD*), Pascal DABIN, Jean-Marc JOUNIER (*pouvoir donné à Frédéric LAUNAY*), Pascal PAILLARD, Bernard BELLANGER, Hervé CREMET, Thierry GRASSINEAU et Vincent YVON.

MODIFICATION DES REGLES DE FINANCEMENT

Les travaux réalisés sur le réseau d'eau potable d'atlantic'eau font l'objet de règles de financement adoptées par délibération du Comité syndical après proposition du Bureau.

Les règles en vigueur ont été approuvées par le Comité syndical du 16 février 2024.

Pour tenir compte de l'évolution des pratiques et de cas concrets intervenus depuis cette date, des précisions, validées par le Bureau syndical du 29 janvier dernier, ont été apportées aux règles de financement et sont présentées aux membres du Comité Syndical.

Les modifications portent principalement sur :

- La clarification des modalités de desserte et de financement des demandes hors territoire atlantic'eau
- Les modalités d'usage des bornes de puisage et de prise en charge par atlantic'eau
- La procédure à mettre en œuvre pour prendre en compte les demandes de rétrocession de réseau privé et leur intégration dans le réseau public

Les montants des participations restent inchangés.

Suite à ces informations,

Le Comité syndical,

**Vu le Code général des Collectivités territoriales,
Vu le projet modificatif des règles de financement,**

Après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité :

- **D'APPROUVER** la modification du Règlement « Financement des travaux de desserte en eau potable » ci-annexé à compter du 1^{er} mars 2025,
- **DE DÉLÉGUER** au Bureau syndical toute décision sur la suite à réserver aux demandes exceptionnelles (modalités techniques, fixation de la participation financière...),
- **D'AUTORISER** le Président ou le Vice-Président délégué à signer tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente décision.

.....
Pour extrait conforme,
Le Président,



Frédéric MILLET

CS_2025_02

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, compte tenu de :
 - sa transmission en Préfecture le 06/03/2025

- sa publication sur le site www.atlantic-eau.fr le 07/03/2025

informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et /ou publication.



FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DESSERTE EN EAU POTABLE



Commissariat au Pressoir Chinois
513 - 44105 NANTES Cedex 4
51 89 03 80 - contact@atlantic-eau.fr
tel. 254 401 094 00068
atlantic-eau.fr

Dispositions en vigueur à compter du 1^{er} mars 2025

- *Délibération du Comité syndical du 28/02/2025*

1. EXTENSION DU RESEAU D'EAU POTABLE	5
1.1 REGLES GENERALES	5
1.1.1 Conditions de réalisation d'une extension	5
1.1.2 Implantation du regard de comptage	5
1.2 DESSERTE DANS LE CADRE DE LA DELIVRANCE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME	6
1.2.1 Constructions neuves a usage d'habitation	7
1.2.2 Renovation de bâtiments et d'habitations	7
1.2.3 Constructions neuves a caractere agricole (Bâtiment d'exploitation, logement de fonction)	7
1.2.4 Constructions neuves a caractere industriel, commercial ou artisanal (Y compris hôtels, campings ou gîtes ruraux)	7
1.2.5 BATIMENTS ET EQUIPEMENTS PUBLICS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX	7
1.2.6 zones d'aménagement concerté (zac), zones d'activités communales et intercommunales	8
1.2.7 lotissements communaux et lotissements HLM	9
1.2.8 lotissements privés, ZAC en concession, permis groupés, habitations légères de loisirs (HLL)	9
1.3 DESSERTE DE CONSTRUCTIONS NE FAISANT PAS L'OBJET DE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME	9
1.3.1 Zone prescrite par le schéma de distribution	9
1.3.2 Zone non prescrite par le schéma de distribution	9
1.4 DESSERTE HORS TERRITOIRE ATLANTIC'EAU	10
2. RENFORCEMENT ET RENOUVELLEMENT DU RESEAU ET DES OUVRAGES	11
2.1 FINANCEMENT ATLANTIC'EAU	11
2.2 FINANCEMENT TIERS	11
3. MODIFICATION DES RESEAUX	12
4. DEFENSE INCENDIE	12
5. BORNES DE PUISAGE	13

6. MISE A NIVEAU DES EMERGEANTS	14
7. RETROCESSION RESEAU PRIVE	14

1. EXTENSION DU RESEAU D'EAU POTABLE

Atlantic'eau exerce en lieu et place de ses membres les compétences relatives au transport et à la distribution d'eau potable.

En application de l'article L.2224-7-1 du code général des collectivités territoriales, le schéma de distribution d'eau potable qui détermine les zones desservies par le réseau a été approuvé par délibération du comité syndical d'atlantic'eau le 10 novembre 2017.

1.1 REGLES GENERALES

1.1.1 CONDITIONS DE REALISATION D'UNE EXTENSION

Sont appliquées les règles générales suivantes :

- Une extension du réseau d'eau potable n'est réalisée que si elle préserve l'intérêt du service public de transport et de distribution d'eau potable, en veillant notamment à maintenir la qualité bactériologique de l'eau distribuée :
 - ✓ Respect d'un temps de séjour inférieur à 48 heures sur l'extension considérée pour une consommation moyenne de :
 - 80 m³/an pour un abonné domestique (soit le volume d'eau moyen consommé sur le territoire d'atlantic'eau);
 - 300 m³/an pour une exploitation agricole de production laitière ou d'élevage (soit la consommation moyenne constatée sur le territoire pour une exploitation disposant d'une ressource alternative);
 - le cas échéant, par référence aux consommations d'activités de taille et de caractéristiques comparables.
 - ✓ Dispositions techniques le permettant : qualité bactériologique au niveau du raccordement, réseau suffisamment dimensionné au vu des besoins.
- Une extension du réseau d'eau potable doit desservir une construction édifée avec autorisation.
En conséquence, toute demande d'extension est à formuler par la commune auprès d'atlantic'eau. Cette demande précisera si une autorisation d'urbanisme est associée.
 Atlantic'eau sollicitera la commune pour avis préalable sur toute demande qui lui parviendrait directement.
- La réalisation des travaux d'extension reste conditionnée au paiement du branchement à l'exploitant du réseau syndical. Il est intégralement à la charge du demandeur.
- Sauf cas exceptionnel, l'extension est réalisée sous voie publique, à la limite la plus proche de la parcelle à desservir sur laquelle est ou sera implantée la construction.
- En cas de desserte par le domaine privé, la pose de la canalisation nécessite une convention entre atlantic'eau et le(s) propriétaire(s) du domaine avec inscription au service de publicité foncière à charge administrative et financière des demandeurs. Faute d'accord, le branchement est réalisé en limite du domaine public.
- Pour une desserte à réaliser dans le cadre d'autorisations d'urbanisme, en l'absence de plan de masse indiquant les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics, le branchement sera réalisé au droit de la parcelle qui fait l'objet de la demande d'autorisation, en sa limite immédiate.

1.1.2 IMPLANTATION DU REGARD DE COMPTAGE

5

- Afin de rendre en permanence disponible l'accès au compteur, les regards sont installés en limite de la parcelle à desservir.
 - Lorsque la parcelle est desservie par une voie publique, le regard de comptage est obligatoirement implanté en bordure de cette voie (la servitude sur la liaison B « liaison privée après compteur » n'est pas tolérée, excepté pour la desserte d'une parcelle enclavée).
 - Lorsque la parcelle est enclavée, le regard de compteur est implanté en limite de domaine public. Le demandeur est chargé d'obtenir la servitude d'implantation du comptage et de la liaison après compteur. Le branchement ne sera réalisé qu'à réception de la preuve de l'inscription de la servitude aux hypothèques ou dans l'acte notarié.
- Les prescriptions suivantes doivent impérativement être respectées :
 - Dans les lotissements d'habitations et pour tout terrain constructible : implantation en façade d'une borne résistante au gel, intégrable en muret technique et équipée d'un robinet inviolable.
 - Pour une construction existante :
 1. implantation en façade d'une borne résistante au gel, intégrable en muret technique et équipée d'un robinet inviolable.
 2. implantation en limite de propriété, en domaine privé, d'un citerneau en polypropylène ou d'un regard isotherme enterré. S'il n'est pas directement accessible depuis le domaine public, il est obligatoirement équipé d'un téléreport ou d'une radio-relève d'index.
 3. exceptionnellement, à l'appréciation d'atlantic'eau, implantation sous trottoir : regard isotherme enterré, résistance 12,5 T (classe du regard B125).

1.2 DESSERTE DANS LE CADRE DE LA DELIVRANCE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Seules les participations limitativement énoncées à l'article L.332-6 du code de l'urbanisme (Taxe d'Aménagement, Equipement Public Exceptionnel, Projet Urbain Partenarial) peuvent être imposées par la collectivité qui délivre l'autorisation d'urbanisme aux pétitionnaires bénéficiaires de cette dernière (Déclaration Préalable de travaux, Permis de construire, Permis d'aménager, Permis modificatif). Aucune autre modalité de participation ne peut être acceptée.

Par ailleurs, l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme permet de réclamer l'intégralité du coût des travaux à celui dont l'autorisation de construire rend nécessaire une extension du réseau d'eau potable s'il en est d'accord, dans une limite de 100 mètres, et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau.

Atlantic'eau n'étant pas compétent pour déterminer le montant de ces taxes ou participations, la participation financière à la réalisation de l'extension du réseau d'eau potable est réclamée à la collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme.

En application de l'article L.332-6 du code de l'urbanisme, la collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme garde la possibilité de récupérer tout ou partie de la participation auprès du demandeur.

Dans le cadre de l'instruction de certificat ou d'autorisation d'urbanisme, le service instructeur vérifiera auprès de l'exploitant du réseau d'eau potable si la parcelle est ou non desservie, le plan d'ensemble du réseau d'eau potable n'ayant qu'une valeur indicative.

6

Si la parcelle n'est pas desservie, seul atlantic'eau pourra indiquer au service instructeur les conditions de desserte.

1.2.1 CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION

Les travaux d'équipement public sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage d'atlantic'eau.

La collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme verse à atlantic'eau une participation financière fixée, en valeur 2023, à :

$$P = [2100 \text{ €} + (60 \text{ €} \times L)] + \text{TVA}$$

L = longueur de la conduite en mètres
TVA : taux en vigueur au 01/03/2023

Cette participation est plafonnée au coût réel de l'opération (travaux et honoraires).

Lorsque le plan de masse annexé à la demande d'autorisation d'urbanisme indique un raccordement au réseau public au-delà de la limite immédiate de parcelle, la réponse d'atlantic'eau intègre cette position et répond en conséquence. La collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme n'est pas obligée d'accepter ce linéaire supplémentaire mais doit, dans ce cas, refuser l'autorisation.

1.2.2 RENOVATION DE BATIMENTS ET D'HABITATIONS

Dans le cas de rénovation de bâtiment avec changement de destination pour transformation en habitation particulière, de changement d'activités ou d'habitations existantes faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme générant une surface taxable, la collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme verse à atlantic'eau la participation financière prévue au paragraphe 1.2.1 ci-dessus.

1.2.3 CONSTRUCTIONS NEUVES A CARACTERE AGRICOLE (BATIMENT D'EXPLOITATION, LOGEMENT DE FONCTION)

La collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme verse à atlantic'eau la participation financière prévue au paragraphe 1.2.1 ci-dessus.

1.2.4 CONSTRUCTIONS NEUVES A CARACTERE INDUSTRIEL, COMMERCIAL OU ARTISANAL (Y COMPRIS HOTELS, CAMPINGS OU GITES RURAUX)

La collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme verse à atlantic'eau une participation couvrant la totalité du coût de la desserte (travaux, maîtrise d'œuvre, levé topographique).

1.2.5 BATIMENTS ET EQUIPEMENTS PUBLICS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

7

La desserte des bâtiments et équipements publics communaux et intercommunaux neufs (y compris des locaux commerciaux ou d'habitation), réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, est à la charge d'atlantic'eau dans le cadre de son programme annuel, sous réserve que cette desserte soit réalisée sous domaine public établi sur la base du parcellaire existant lors de la demande d'instruction d'urbanisme.

Si la desserte nécessite d'emprunter le domaine privé communal ou intercommunal, la collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme verse à atlantic'eau la participation financière prévue au paragraphe 1.2.1 ci-dessus.

Si la desserte traverse une zone urbanisable, la prise en charge par atlantic'eau commencera après cette zone urbanisable. La collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme verse à atlantic'eau la participation financière prévue au paragraphe 1.2.1 ci-dessus pour la zone urbanisable.

1.2.6 ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC), ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES

Pour la desserte externe des ZAC et Zones d'activités communales et intercommunales, la collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme verse à atlantic'eau la participation financière prévue au paragraphe 1.2.1 ci-dessus.

La desserte interne (équipement propre) est réalisée sous maîtrise d'ouvrage d'atlantic'eau pour les zones d'aménagement concerté (en régie ou mandat), les zones d'activités communales et intercommunales. L'aménageur verse à atlantic'eau une participation couvrant la totalité du coût des travaux (canalisations, branchements et maîtrise d'œuvre).

1.2.7 LOTISSEMENTS COMMUNAUX ET LOTISSEMENTS HLM

La desserte en eau potable des lotissements communaux et lotissements HLM (réalisés par des organismes à but non lucratif disposant de fonds publics) est effectuée sous maîtrise d'ouvrage d'atlantic'eau.

La commune verse une participation s'élevant à 50 % du coût réel des travaux (desserte interne et externe : canalisations, branchements, bornes de comptage implantées en façade, maîtrise d'œuvre).

1.2.8 LOTISSEMENTS PRIVÉS, ZAC EN CONCESSION, PERMIS GROUPES, HABITATIONS LÉGERES DE LOISIRS (HLL)

- La desserte interne (équipement propre) est réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, selon les prescriptions techniques d'atlantic'eau. Le réseau est rétrocédé à atlantic'eau dans le cadre d'une convention signée avec l'aménageur.

Atlantic'eau mandate un prestataire pour effectuer le contrôle des travaux et veiller au respect des prescriptions techniques.

L'aménageur verse à atlantic'eau une participation couvrant le coût du contrôle. Le raccordement au réseau public d'eau potable est réalisé par l'exploitant du service aux frais de l'aménageur.

- La desserte externe (équipement public) éventuellement nécessaire, réalisée sous maîtrise d'ouvrage d'atlantic'eau, est à la charge de la collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme laquelle verse à atlantic'eau la participation prévue au paragraphe 1-2.1 ci-dessus.

1.3 DESSERTE DE CONSTRUCTIONS NE FAISANT PAS L'OBJET DE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

1.3.1 ZONE PRESCRITE PAR LE SCHEMA DE DISTRIBUTION

Dans la zone de prescription du schéma de distribution, les parcelles sont desservies. Seul le branchement est à la charge du demandeur.

Si la demande de positionnement du regard de comptage implique la réalisation d'une extension, la participation financière fixée pour les travaux d'extension est celle prévue article 1.2.1.

1.3.2 ZONE NON PRESCRITE PAR LE SCHEMA DE DISTRIBUTION

S'agissant de travaux d'extension du réseau public d'eau potable hors du cadre d'une procédure d'autorisation de construire, un financement privé de la part des bénéficiaires est possible sous forme d'offre de concours.

La desserte de tous types de constructions autres que celles visées aux articles 1.3.2.1 à 1.3.2.4 (habitations, bâtiments publics, constructions à caractère professionnel dont la destination permet de garantir une consommation régulière) est exclue.

1.3.2.1 HABITATIONS EXISTANTES (ANTÉRIEURES AU 1ER JANVIER 2001)

Atlantic'eau prend en charge financièrement une partie du coût de la desserte d'une habitation existante antérieure à 2001. La participation financière du demandeur est limitée au montant de la part variable de la formule prévue article 1.2.1, appliquée au linéaire d'extension, avec une participation minimale correspondant à la part fixe de cette formule.

L'extension du réseau est réalisée depuis le plus proche réseau existant compatible avec le besoin en eau de la parcelle à desservir, jusqu'à sa limite la plus proche.

Pour la desserte de plusieurs demandeurs, la participation sera établie au prorata du linéaire et du nombre d'utilisateurs sur chaque tronçon.

Dans le cas d'une division de parcelle pour détacher un lot constructible, si la construction existante, située à l'origine dans la zone prescrite par le schéma de distribution, ne peut plus être desservie par son branchement, le coût du nouveau branchement et de l'extension du réseau public sont à la charge du demandeur. La participation financière fixée pour les travaux d'extension est celle prévue article 1.2.1.

La même règle est appliquée en cas de déplacement de compteur.

Les travaux sont réalisés dans le cadre d'un accord-cadre à bons de commande après règlement de la participation et du branchement.

1.3.2.2 HABITATIONS EXISTANTES (POSTÉRIEURES AU 1ER JANVIER 2001)

Le demandeur verse à atlantic'eau la participation financière fixée article 1.2.1.

1.3.2.3 CONSTRUCTIONS EXISTANTES A CARACTERE PROFESSIONNEL : AGRICOLE, INDUSTRIEL, COMMERCIAL OU ARTISANAL

Atlantic'eau prend en charge financièrement une partie du coût de la desserte pour un usage professionnel.

Le demandeur verse à atlantic'eau la participation financière prévue au paragraphe 1.3.2.1 ci-dessus.

Dans le cas où l'extension est réalisée concomitamment avec la desserte d'un ou plusieurs abonnés domestiques, la participation du demandeur est calculée sur le linéaire complémentaire au-delà de la limite fixée par abonné domestique.

1.3.2.4 PARCELLE NON BATIE

Il n'existe aucune obligation générale de desserte pour des terrains situés hors des zones indiquées comme desservies dans le schéma de distribution d'eau potable.

En conséquence, compte tenu du risque pour la santé publique que pourraient entraîner des consommations à caractère épisodique, il n'est pas réalisé d'extension pour la desserte d'une parcelle non bâtie.

1.4 DESSERTE HORS TERRITOIRE ATLANTIC'EAU

Lorsqu'une collectivité non adhérente, dans l'impossibilité de desservir un usager par son réseau, demande une desserte par atlantic'eau appliquées, sous réserve d'une convention technique et financière entre atlantic'eau et la commune de l'usager :

- Application des règles de participation d'atlantic'eau au particulier demandeur ou à la collectivité non adhérente à l'origine de la demande
- Envoi d'un devis de branchement par l'exploitant d'atlantic'eau, futur gestionnaire de l'abonné, et qui sera accepté par le particulier demandeur (futur abonné)
- Amendement ou signature de la convention "bout de conduite" (*) entre les 2 collectivités
- Travaux sous maîtrise d'ouvrage d'atlantic'eau (sur son territoire et celui de la collectivité à l'origine de la demande)
- Prise de l'abonnement du service public d'eau potable auprès du délégataire d'atlantic'eau par l'abonné.

Dans le cas inverse où un demandeur, sur le périmètre d'atlantic'eau, ne peut être desservi par le réseau public mais pourrait l'être par le réseau d'un territoire voisin, il sera proposé au demandeur un raccordement au réseau de la collectivité voisine ; dans les conditions fixées par cette dernière, après établissement d'une convention bout de conduite entre les 2 collectivités compétentes en matière d'eau potable.

(*) : convention définissant les obligations respectives de la collectivité de résidence de l'usager et de la collectivité propriétaire du réseau auquel il est raccordé.

2. RENFORCEMENT ET RENOUVELLEMENT DU RESEAU ET DES OUVRAGES

2.1 FINANCEMENT ATLANTIC'EAU

Sont financés et réalisés par atlantic'eau dans le cadre de son programme annuel les travaux suivants d'amélioration du réseau public de distribution d'eau potable :

- Renforcement de la structure générale du réseau (production, stockage, suppression, interconnexion),
 - Renforcement local nécessité par l'accroissement des besoins (hors projets soumis à des participations d'urbanisme ou à la défense incendie) et la sécurité de l'alimentation en eau potable (augmentation du diamètre des conduites, bouclages entre conduites, ...),
 - Renouvellement des conduites et des branchements publics en mauvais état (fuites, casses) ou dont l'état le justifie lors de travaux d'aménagement de voirie.
 - Réfection de l'étanchéité et peinture d'entretien des réservoirs (hors décorations particulières, fresques, ...).
Dans ce cadre, la valorisation esthétique d'un réservoir (reprise ou création de logo, blason, fresque...), à la demande de la commune, est réalisée sous sa maîtrise d'ouvrage.
Atlantic'eau participe financièrement aux frais inhérents aux travaux de valorisation du réservoir dans la limite d'un plafond financier fixé à 5 000 € HT par opération de valorisation.
Les frais relatifs à l'opération de valorisation de l'ouvrage, servant d'assiette au calcul de la participation financière d'atlantic'eau, comprennent : le coût des moyens de levage immobilisés pour la réalisation de la mise en valeur, le coût de la prestation de la mise en valeur (logo, blason, fresque...).
- Une convention entre la commune et atlantic'eau précisera pour chaque opération les modalités techniques d'intervention (SPS, mesure de sauvegarde) et de financement.

2.2 FINANCEMENT TIERS

11

Les renforcements du réseau public de distribution d'eau potable nécessités par la desserte d'opérations d'aménagement (lotissements et ZAC) ou pour la défense incendie sont financés par la collectivité qui délivre les autorisations d'urbanisme ou la collectivité compétente en matière de défense incendie qui verse à atlantic'eau, maître d'ouvrage du réseau public, une participation financière fixée à :

Participation = $C1 - C0 * A/60$

Dans laquelle :

- C1 = coût total de renforcement (conduite et branchements)
- C0 = renouvellement à l'identique (conduite et branchements)
- A = âge de la conduite
- 60 = durée comptable d'amortissement

3. MODIFICATION DES RESEAUX

Il est appliqué les règles suivantes :

- **Travaux entrepris dans l'intérêt du domaine public occupé, et constituant une opération d'aménagement conforme à la destination de ce domaine** : suivant la jurisprudence, les frais de déplacement du réseau d'eau potable sont à la charge d'atlantic'eau pour les conduites positionnées sur le domaine public de la voie concernée, à la charge du maître d'ouvrage de la voie pour celles situées sur le domaine privé.
- **Modifications ponctuelles de conduites d'eau potable** (y compris branchements), sous une voie publique ou en terrain privé, nécessitées par des travaux entrepris par une collectivité (assainissement, aménagement foncier, busage ...), un concessionnaire ou une association foncière (création et reprofilage de fossés) lorsque ceux-ci ne sont pas réalisés dans l'intérêt du domaine occupé : à la charge de la collectivité, du concessionnaire ou de l'Association Foncière.
- **Modification d'une conduite d'eau potable située en terrain privé**, nécessitée par des aménagements entrepris par le propriétaire du terrain (construction d'un bâtiment, pose d'une clôture, plantation d'arbres, ...) : à la charge d'atlantic'eau (sauf si une servitude contraire a été établie).
- **Dévoisement d'une conduite** :
 - **implantée en domaine public**, nécessité suite à la cession de la voie par une collectivité à un particulier : 100% du coût des travaux de déplacement est à la charge de la collectivité cédante.
 - **implantée en domaine privé communal ou intercommunal**, nécessité suite à la cession de parcelle à un particulier : 50% du coût des travaux de déplacement est à la charge de la collectivité cédante.

4. DEFENSE INCENDIE

12

Les ouvrages, travaux et aménagements dont la réalisation est demandée pour la défense extérieure contre l'incendie ne doit être réalisée en régime normal, ni altérer la qualité sanitaire de l'eau distribuée en vue de la consommation humaine. En conséquence, si le réseau n'est pas adapté à la défense extérieure contre l'incendie, l'implantation d'un hydrant sera exclue.

Par ailleurs, il n'est pas réalisé d'extension du réseau pour la seule desserte de poteau incendie.

Les investissements correspondant à ces ouvrages, travaux et aménagements sont intégralement (travaux et honoraires) pris en charge par le service public de défense extérieure contre l'incendie selon des modalités déterminées par convention.

Ainsi, les renforcements du réseau public de distribution d'eau potable dont le but principal est la défense incendie, sont financés par les collectivités compétentes, amortissement de l'existant déduit. Elles versent à atlantic'eau la participation financière prévue au paragraphe 2.2 ci-dessus.

La pose de nouveaux poteaux d'incendie et le renouvellement des poteaux d'incendie sont également financés par les collectivités compétentes, même lorsque ces ouvrages sont demandés lors de la réalisation des travaux d'extension, de renforcement ou de renouvellement des réseaux d'eau potable entrepris par atlantic'eau.

Dans le cas de travaux de modification de réseau entrepris par atlantic'eau ne permettant plus l'alimentation d'un hydrant, celui-ci sera soit supprimé soit déplacé sur le réseau existant le plus proche permettant d'assurer un débit acceptable pour la défense extérieure contre l'incendie.

5. BORNES DE PUISAGE

Des bornes de puisage sont installées sur le territoire d'atlantic'eau afin de répondre exclusivement aux besoins d'activités ou d'entreprises itinérantes (nettoyage de route, vidangeur...) dans l'hypothèse où il est impossible de mettre en place un branchement.

La borne constitue le seul point de remplissage d'eau autorisé, rapide et sécurisé à partir du réseau d'eau public, sans branchement ni abonnement.

L'utilisation des bornes incendie est, quant à elle, réservée aux services de défense incendie et aux exploitants du réseau d'eau potable. Tout prélèvement sur les bornes incendie est interdit et est puni d'une peine de cinq ans de prison et d'une amende allant jusqu'à 75 000 euros d'amende. Tout prélèvement d'eau sur les bornes et poteaux d'incendie par des personnes non autorisées est considéré comme un vol d'énergie au sens des articles 311-2 et suivants du code pénal, et sanctionné d'une peine d'emprisonnement de trois ans et de 45 000 euros d'amende.

Une borne de puisage est équipée :

- d'un clapet anti-retour qui protège ainsi le réseau de tout risque de pollution
- d'un comptage, nécessaire à l'exploitant du service d'eau potable pour le suivi des volumes consommés.

Les bornes du puisage sont installées et financées par atlantic'eau, dans le cadre du programme annuel de travaux, dans la limite d'une borne par commune. Le financement d'une borne supplémentaire est intégralement à la charge de la collectivité qui en fait la demande (commune ou intercommunalité). Ces bornes de puisage sont propriétés d'atlantic'eau qui en assure l'entretien et le renouvellement.

L'emplacement de la borne est défini en accord avec la commune. Son déplacement ultérieur ou sa suppression à la demande de cette dernière sera à sa charge.

6. MISE A NIVEAU DES EMERGEANTS

La remise à niveau des émergents incombe au maître d'ouvrage de l'aménagement qui devra intégrer cette prestation dans son programme de voirie.

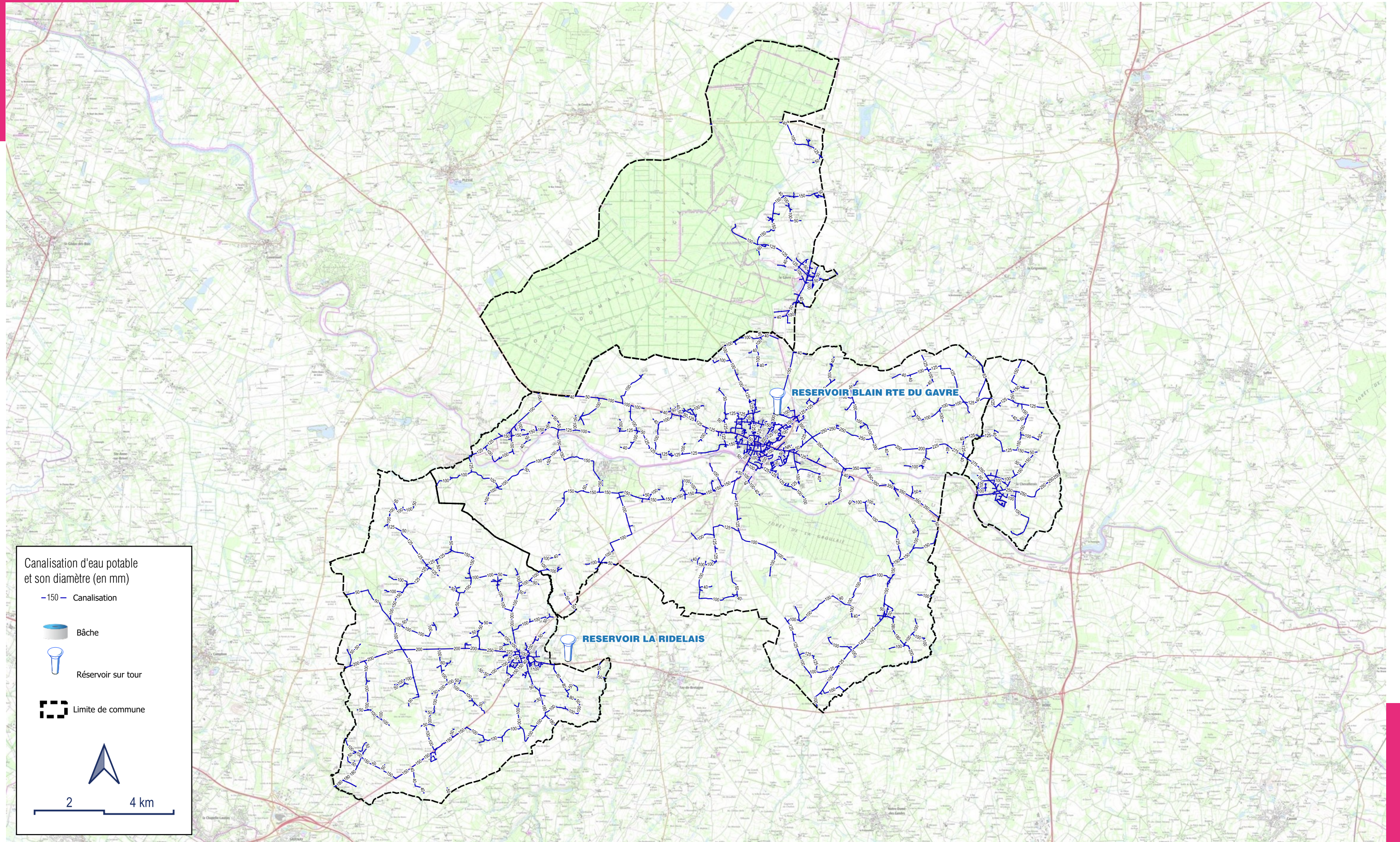
Ces travaux sont vérifiés par l'exploitant du service public d'eau potable, informé par l'aménageur.

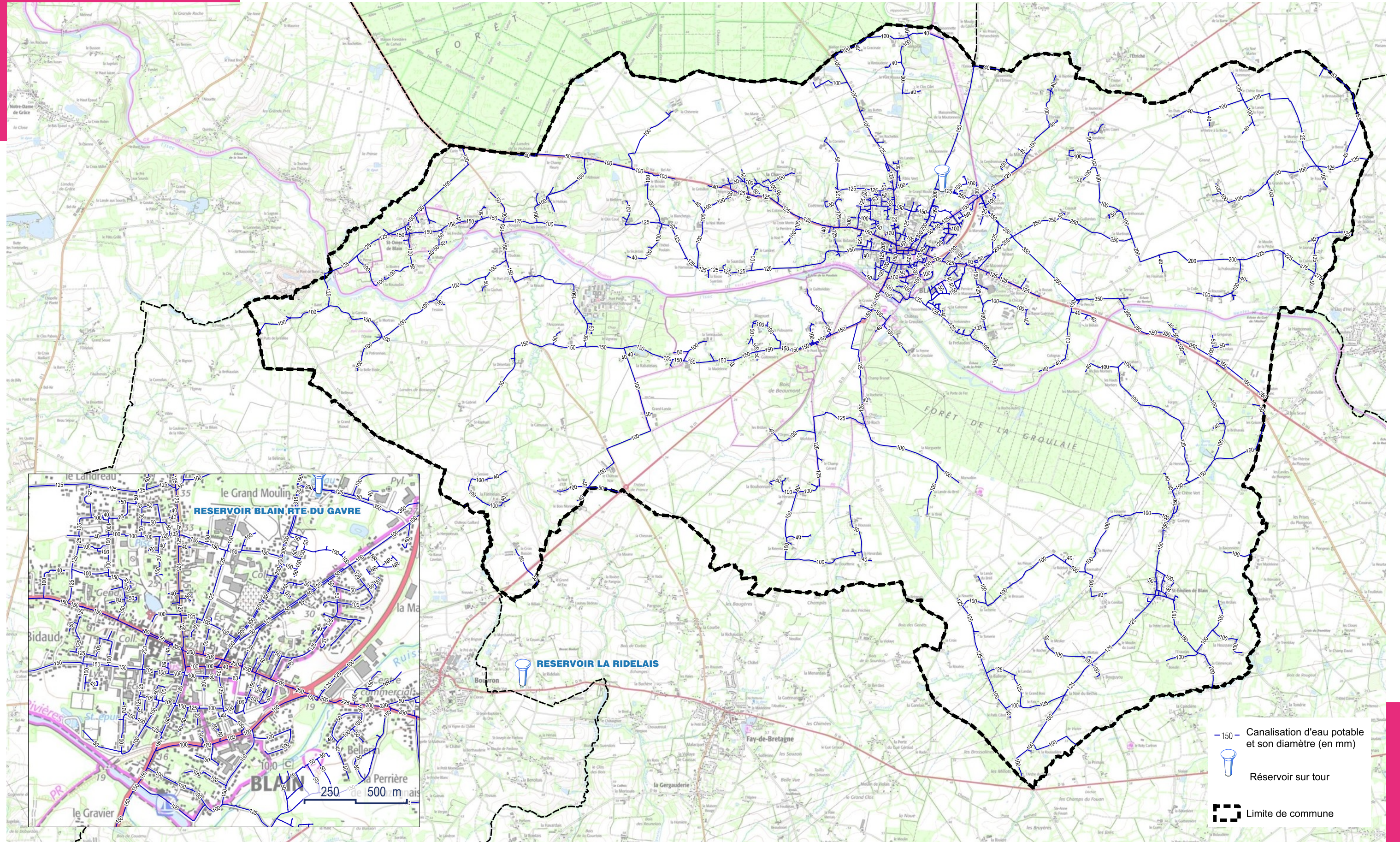
7. RETROCESSION RESEAU PRIVE

Les réseaux d'eau potables privés peuvent faire l'objet d'une rétrocession à atlantic'eau sous réserve des conditions suivantes :

- Obligation de conformité du réseau à rétrocéder aux prescriptions techniques d'atlantic'eau (réseau en bon état et parfaitement connu, posé dans les règles de l'art, à défaut, inspection, géolocalisation ou remise en état avant rétrocession à la charge du demandeur). Le cahier des charges des prescriptions d'atlantic'eau peut être fourni sur simple demande.
La rétrocession du réseau pourra être conditionnée à la réalisation préalable de travaux de mise aux normes.
- Accessibilité du réseau 24h/24, même sur des voies privées (qui dès lors doivent être ouverte à la circulation)
- Constitution d'une servitude avec le/les propriétaire(s) des terrains sur lesquels se trouve le réseau à rétrocéder laquelle autorisera de manière permanente toute intervention d'atlantic'eau et son exploitant sur la voirie et le réseau. La servitude sera déposée au service de la publicité foncière aux frais du/des propriétaire(s).

L'intégration d'une voie privée dans le domaine public n'est pas une condition suffisante pour l'intégration du réseau d'eau potable privé au réseau d'atlantic'eau. Pour ce faire, les conditions ci-dessus s'appliquent.

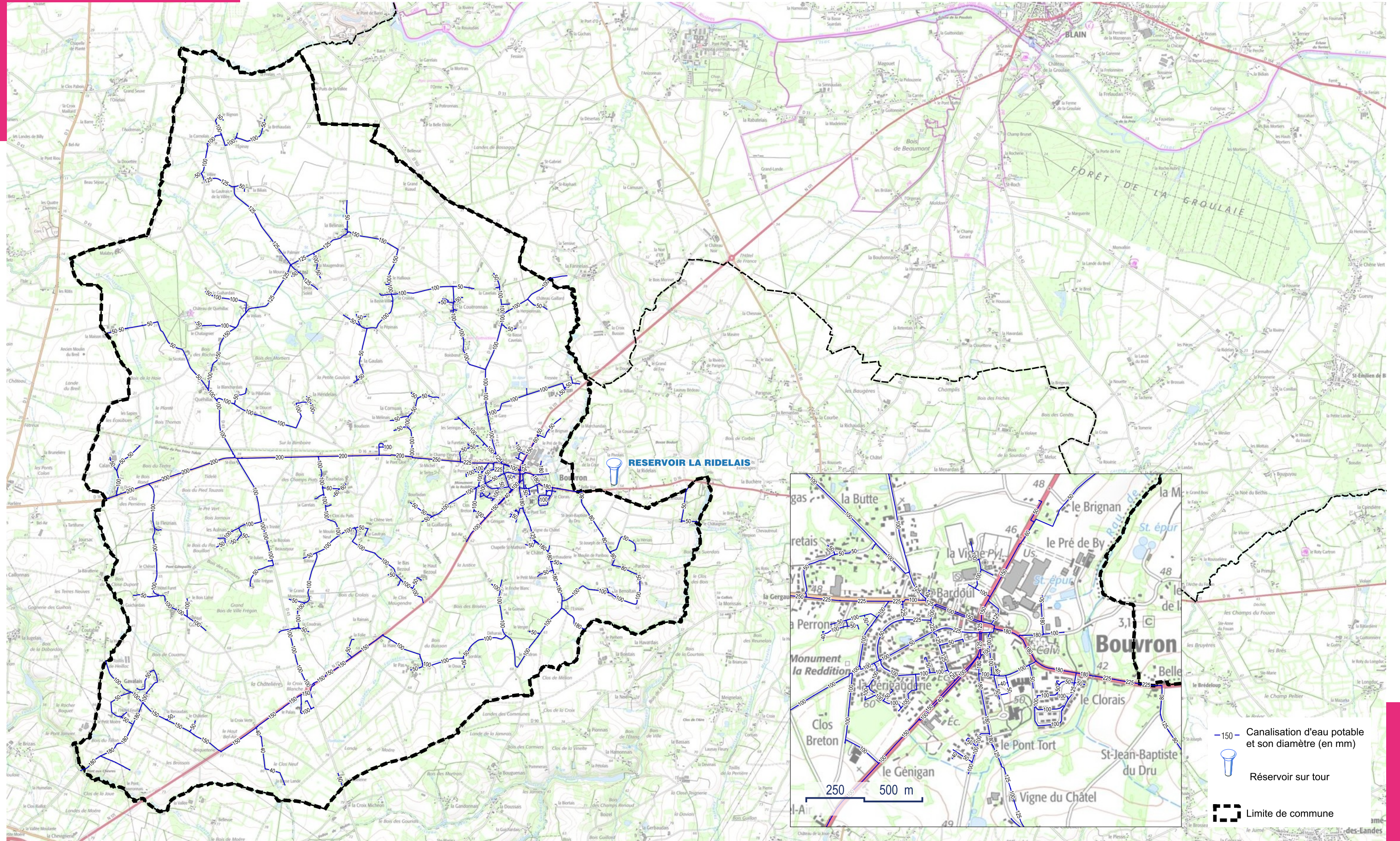




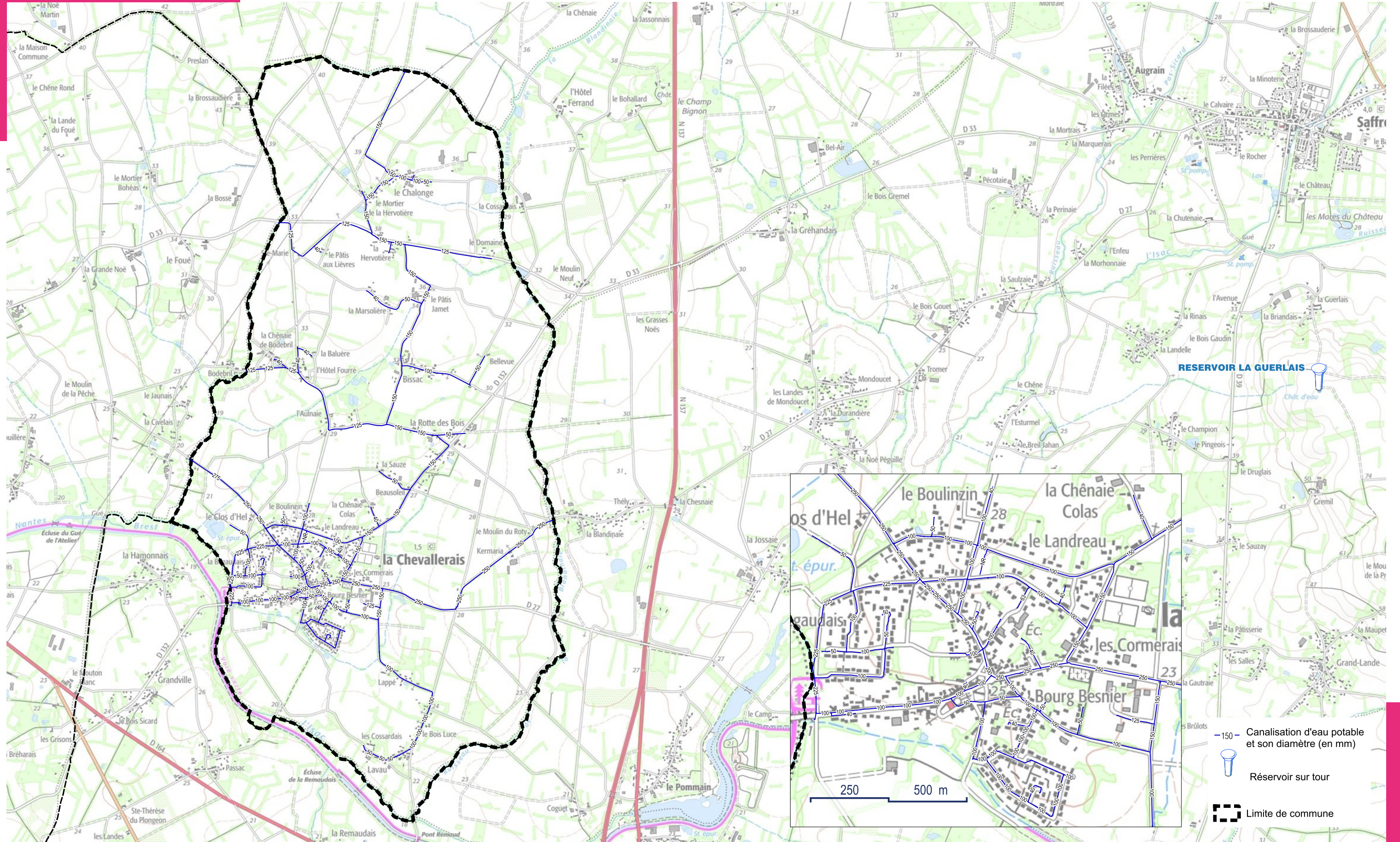
- 150 — Canalisation d'eau potable et son diamètre (en mm)
- Réservoir sur tour
- Limite de commune



Réseau d'eau potable dans la commune de Bouvron - au 01/11/2025

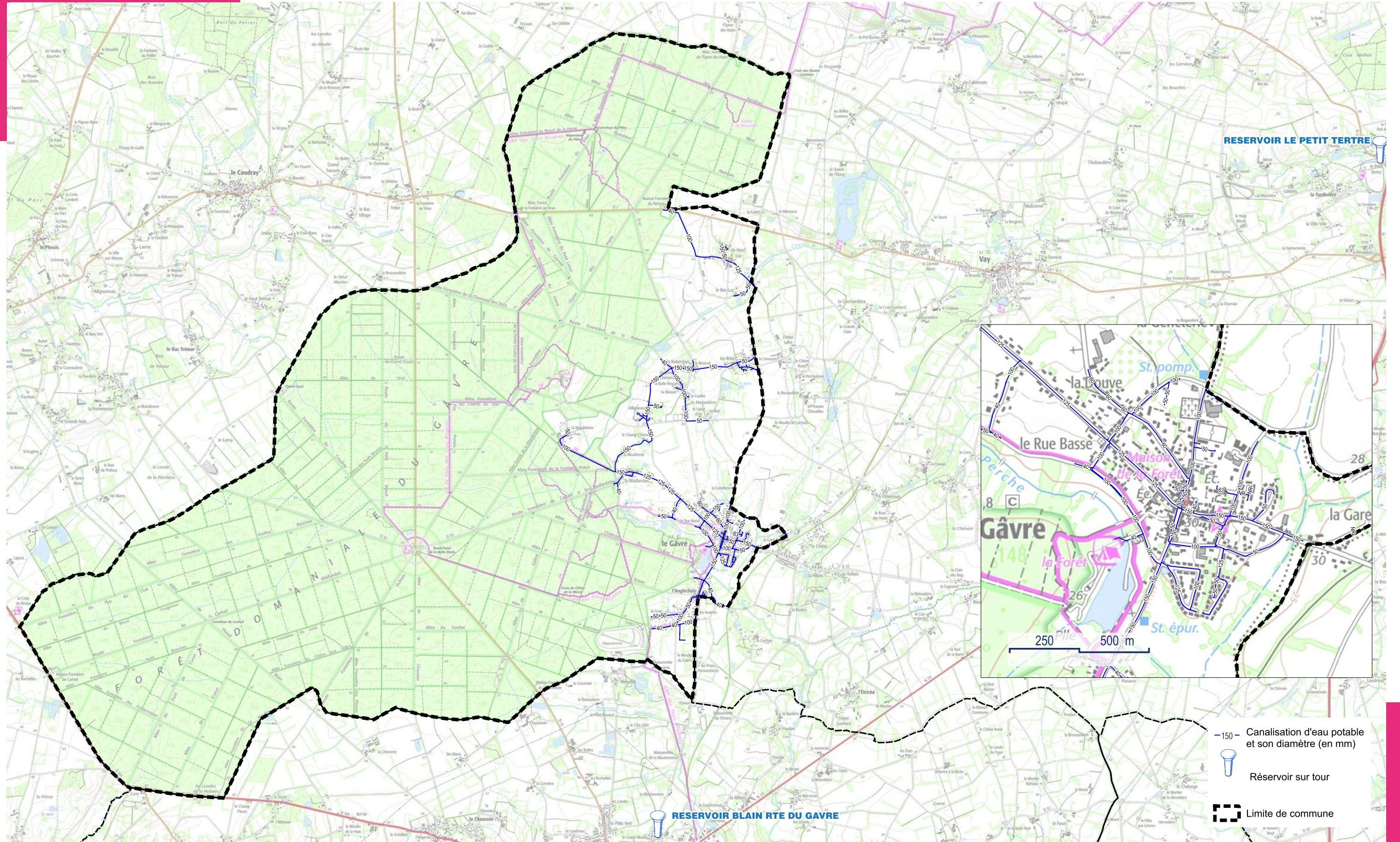


- 150 — Canalisation d'eau potable et son diamètre (en mm)
- Réservoir sur tour
- Limite de commune



- 150 — Canalisation d'eau potable et son diamètre (en mm)
- Réservoir sur tour
- Limite de commune





- 150— Canalisation d'eau potable et son diamètre (en mm)
- Réservoir sur tour
- Limite de commune



**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
EN FORET DOMANIALE DU GAVRE**
pour le passage d'une canalisation d'eau potable
Immeuble inscrit sous le n° CHORUS : 172757/344424

Entre l'Office National des Forêts, d'une part,

Représenté par M. Antoine CALVEZ, agissant au nom de Madame la Directrice de l'Agence PAYS DE LOIRE en vertu de l'instruction n° 14-T-82 du 5 novembre 2014,

En sa qualité de Responsable du Pôle Patrimoine et Juridique

Adresse siège Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 2 avenue de St Mandé - 75012 PARIS, immatriculé sous le numéro unique d'identification SIREN 662043116 RCS PARIS

Adresse complémentaire DT COAL ONF
Pôle Patrimoine et Juridique
15 boulevard Léon Bureau CS 16237 44262 NANTES CEDEX 2
ci-après dénommé « l'ONF »,

Et d'autre part,

Domiciliée à ATLANTIC EAU – (SDAEP de Loire-Atlantique)
7 chemin du Pressoir Chênaie – CS 50513 – 44105 NANTES
CEDEX 4

Représentée par M. Jean-Michel BRARD

En sa qualité de Président
[fonction]

N° SIRET 254 401 094 00068

dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après « le **cocontractant** »

Handwritten signature

Handwritten signature

Article 2 - Références administratives et cadastrales

Département Loire-Atlantique

Commune LE GAVRE

Section(s) E

Parcelle(s) 551

Article 3 - Références administratives et financières de l'ONF

Service concessions
Office National des Forêts
DT COAL
Pôle Patrimoine et Juridique
15 boulevard Léon Bureau CS 16237
44262 NANTES CEDEX 2
tél. **02.40.71.25.07**

Service comptable
(envoi des
paiements)
Office National des Forêts
Agence comptable secondaire
15 boulevard Léon Bureau CS 16237
44262 NANTES CEDEX 2

III - Conditions particulières

Article 4 - Durée de la convention

Date de démarrage 1^{er} juin 2016

Date de fin 31 mai 2025

Durée 9 ans

Az

B

Pour le cocontractant, *signature*



Pour l'ONF,
Le Responsable du Pôle
Patrimoine & Juridique
Antoine CALVEZ

signature

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

AZ

80

PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE
A l'attention de Monsieur le Vice-Président
1 avenue de la Gare
BP 29
44130 BLAIN

**Dossier suivi par
Sylvain LIMEUL**
Chargé de mission Aménagement
et Urbanisme
02 53 41 61 80
sylvain.limeul@pl.chambagri.fr

Nantes, le 18 mars 2026

Objet : Elaboration du PLUi_Avis Chambre d'agriculture
Réf. PC/SL/SJ_421M26004
Dossier suivi par Mathilde ALLERY

Monsieur le Vice-Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté de votre de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Nous souscrivons aux orientations du PADD qui sous-tendent votre projet de développement territorial dont les objectifs visent à conforter un socle agricole porteur d'identité locale, et soutenir la consolidation de l'activité agricole :

- *Préserver les terres agricoles : protéger des ensembles fonciers agricoles cohérents, pour pérenniser un minimum de 11 500 ha d'espaces agricoles, et limiter l'ajout de tiers à l'agriculture dans ces espaces,*
- *Accompagner l'adaptation du modèle agricole face aux aléas climatiques,*
- *Accompagner l'agriculture dans la transition écologique et énergétique et le développement des énergies et matériaux renouvelables,*
- *Permettre le développement et une diversification encadrée des activités agricoles sur site,*
- *Valoriser les capacités de production alimentaire locale à travers le développement des circuits courts et la vente directe,*
- *Accompagner les agriculteurs dans la transmission de leurs exploitations et mener une réflexion globale sur la reprise des exploitations agricoles,*
- *Soutenir la profession agricole en facilitant, entre autres, les reprises de sites et de sièges en encadrant les changements de destination ou encore en respectant les inter-distances avec les outils agricoles,*
- *Favoriser l'implantation d'activités de transformation sur le territoire.*

Nous constatons que ces objectifs sont traduits dans le projet de PLUI par une identification des sièges d'exploitations agricoles qui vise à en assurer la pérennité et le développement, par une localisation en zone agricole des sites de production, par la protection de ces sites via des périmètres sanitaires limitants les risques de conflits avec les occupations tiers et enfin par le développement de vastes zones agricoles permettant le développement de nouvelles activités agricoles.

Nous constatons favorablement que la prise en compte de la préservation des activités agricoles passe également par des choix de développement urbain orientés sur une trajectoire de sobriété foncière avérée.

Ainsi, d'une manière significative, de nombreuses zones d'urbanisations futures (1AU et 2AU) présentes dans les PLU des communes du pays de Blain communauté et non ouvertes à l'urbanisation, ont été retirées du projet de PLUi et réaffectées à des espaces classés en zones Agricole ou Naturelle.

Nous constatons favorablement que la modération de la consommation foncière est mise en œuvre également par des choix de développement qui s'appuient sur des stratégies de renouvellement urbain (50 % des objectifs intercommunaux de production de logements) et de densification fort pour les secteurs urbains en extensions :

Une densité minimale de 30 logements par hectare (40 logements par hectare en moyenne pour Blain) pour toute opération prenant place sur un secteur de projet à vocation habitat constitutif d'espace naturel agricole et forestier.

ZONAGES

Zones Naturelles :

Nous constatons que certaines zones naturelles présentes dans les PLU communaux ont été retirées, mais que le PLUi en inscrit de nouvelles. Dans la majorité des secteurs ajoutés, il s'agit de confortement de zones existantes ou de prise en compte de secteurs boisés qui ne rentrent pas directement en interaction avec des enjeux agricoles.

Cependant, nous constatons que certains secteurs, valorisés par les activités agricoles et qui ne semblent pas présenter de caractéristiques liées à des sensibilités environnementales particulières ou des enjeux de biodiversité significatifs, ont été classés en zone naturelle.

Ainsi sur les secteurs énumérés ci-dessous, **nous demandons une requalification en zone Agricole :**

- Lieu-dit Du Palais à Bouvron (fig.1 annexe graphique)
- Lieu-dit La Renaudais à Bouvron (fig.2 annexe graphique)
- Lieu-dit Paribou à Bouvron (fig.3 annexe graphique)
- Lieu-dit Les Forges à Blain (fig.4 annexe graphique)
- Lieu-dit Saint Roch à Blain (fig.5 annexe graphique)
- Lieu-dit Le Melier à Blain (fig.6 annexe graphique)

.../...

Nous constatons également l'extension de zones Naturelles en confrontation avec plusieurs exploitations agricoles et entravant ainsi directement leurs capacités de développement :

Au lieu-dit la Réauté extension d'une zone naturelle sur un site agricole d'élevage, incluant ainsi des bâtiments agricoles (fig.7 annexe graphique).

Nous demandons une modification des limites de la zone Naturelle, et la requalification du site de l'exploitation agricole en zone Agricole, comme localisé dans le PLU de Blain en vigueur.

Sur le secteur du village de Bougard, une zone Naturelle a été mise en place au contact immédiat d'un siège d'exploitation.

Cette exploitation agricole souhaite construire un hangar afin de mettre à l'abris le fourrage aujourd'hui stocké en extérieur. Pour des raisons de topographique, de fonctionnalité de travail et de propriété, le projet n'est pas réalisable sur la parcelle située au nord (O1611). La parcelle O1522, localisée immédiatement au sud du siège de l'exploitation agricole, revêt les caractéristiques de fonctionnalités optimales pour la mise en place du bâtiment de stockage.

Nous demandons le classement du secteur ouest de cette parcelle en zone Agricole (fig.8 annexe graphique).

Sur le secteur du village de Bougard, une zone Naturelle a été mise en place sur les parcelles valorisée par une exploitation en production végétale spécialisée. Dans le PLU actuel de Blain ces parcelles sont en zone agricole, ce qui a permis le développement de ce projet agricole sur ce secteur. Le zonage Naturel prévu dans le PLUI portera une atteinte majeure aux capacités de développement de ce site de production agricole

Nous demandons le classement des parcelles O 846 et O 844 en zone Agricole (fig.9 annexe graphique).

Changements de destination :

114 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11-2 du code de l'urbanisme.

Nous partageons les critères ayant conduit à la sélection des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat :

- *Bâtiment non utile à l'exploitation agricole sauf si réhabilitation pour diversification des activités agricoles,*
- *Bâti présentant des caractéristiques traditionnelles (pierre, moellon),*
- *Structure pérenne et en grande partie conservée,*

.../...

- *Surface minimale de 50 m² d'emprise au sol,*
- *Eloignement de plus de 100m d'un site d'exploitation agricole concernant l'élevage,*
- *Accessibilité et raccordement.*

Après analyse des plans de zonage, nous constatons que le critère d'éloignement de plus de 100m d'un site d'exploitation agricole concernant l'élevage a été correctement appliqué.

Cependant, dans un cas, sur le lieu-dit la Courbelais à Bouvron, deux bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Or, il apparaît que des bâtiments d'élevage sont présents à moins de 50 mètres de ces bâtis (fig.10 annexe graphique).

Nous demandons le retrait de ses changements de destination identifiés BO-64 et BO-65.

Emplacements réservés :

Nous constatons la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une zone de loisir en lien avec l'ancienne carrière située au lieu-dit le Tertre à Bouvron.

Cet emplacement réservé est localisé sur des terrains en zone N et A dans le projet de PLUI. Les secteurs ouest et sud de cet emplacement réservé sont constitués de prairies de pâtures d'une grande qualité agronomique en bordure du ruisseau de la Basse Ville.

Afin de préserver le potentiel de production agricole de ces terres, **nous demandons une réduction du périmètre de l'emplacement réservé BO-29 à l'ouest et l'exclusion de la parcelle ZK 20** (fig.11 annexe graphique).

Zones humides :

Nous constatons que l'identification d'une zone Humide au lieu-dit La Martinière à Blain a une incidence directe sur les capacités de développement d'une exploitation agricole d'élevage, la SCEA La Martinière.

En effet, cette exploitation en production laitière ne peut envisager son développement que sur la parcelle (XI 60) située au sud des bâtiments d'exploitations car, d'une part des habitations de tiers sont localisées à l'est, et d'autre part l'exploitation est bordée à l'ouest par un cours d'eau (Ruisseau de la Madeleine). (fig.12 annexe graphique).

En 2016, la SCEA La Martinière a réalisé le remblaiement d'une partie de cette parcelle, qui était déjà occupée par les silos taupinières, dans l'objectif de construire une nouvelle stabulation.

.../...

Préalablement aux travaux de remblaiement, la SCEA La Martinière avait pris contact avec le service urbanisme de la commune de Blain qui ne s'était pas opposé à ce projet (la parcelle était en zone agricole sans zone humide), prescrivant uniquement de ne pas remblayer à moins de 30 mètres du ruisseau. À la suite de cet accord environ 0.4 ha de la parcelle avait été remblayé.

Dans le projet de PLUI, la parcelle est classée en zone Humide et en zone Naturelle. Ainsi, compte tenu du remblaiement ancien (10 ans) d'une partie de la parcelle XI60 et de l'impossibilité pour l'exploitation agricole de se développer sur un autre secteur, **nous demandons le retrait du classement en ZH de la partie remblayée et son maintien en zone Agricole** (zonage actuel dans le PLU de Blain), afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole.

Trame bocagère

Le projet de PLUi identifie la trame bocagère au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'arrachage éventuel d'une haie identifiée aux plans est soumis à déclaration et autorisation préalable. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, nous rappelons qu'à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 7), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère.

Dans ce cadre, toute suppression de haies est interdite, en cas d'aménagements parcellaires ou travaux d'utilité publique, tout linéaire de haies qui serait supprimé doit alors faire l'objet d'une déclaration préalable et d'une justification instruite par la DDTM. En pareil cas, une replantation d'un même linéaire est exigée.

Ainsi, la protection des haies, déjà soumises à une identification et protection (au titre de la PAC et du code de l'environnement), a pour seul effet de multiplier les démarches pour les exploitants agricoles.

L'enjeu est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage, qui auraient pour effet de multiplier les démarches et complexifier l'instruction des autorisations.

Nous demandons que seules les haies qui ne font pas déjà l'objet d'une protection au titre de la PAC soient soumises à une autorisation de la collectivité.

Par ailleurs, nous constatons sur les plans de zonages l'identification d'importants linéaires classés au titre de l'article L 151- 23 qui, sur la réalité du terrain confirmé par des échanges avec les agriculteurs du territoire, correspondent à des linéaires constitués de végétations basses de type herbacé situés en appui de clôtures agricoles.

Nous rappelons que ces éléments ne répondent pas à la définition communément admise pour qualifier des haies bocagères.

La figure 13 de l'annexe graphique, situé au bord de la route D16 au nord du lieu-dit la Courbelais à Bouvron, illustre cette réalité : le PLUI identifie une haie à protéger, sur le terrain aucune haie bocagère n'est présente et par conséquent n'est pas identifiée dans la couche nationale de référence des haies linéaires en France métropolitaine de l'IGN (constituée des données agrégées du RPG et de la BD TOPO).

Ainsi, compte tenu de notre analyse qui constate cette situation sur plusieurs secteurs et compte tenu des très nombreuses remarques en désaccords formulées par les exploitants agricoles consultés, **nous demandons expressément une remise à plat de l'ensemble des repérages des haies au titre de l'article L 151- 23, et la mise en place de groupes de travaux sur cette thématique auxquels devront être associés l'ensemble des professionnels agricoles présents sur le territoire.**

STECAL

STECAL BL01_hébergement : Secteur de 0,36 ha situé au lieu-dit Saint-Gabriel (au sud-ouest du bourg). Réhabilitation d'une grange en centre de formation, et transformation de la maison existante en hébergements et construction d'un logement de fonction en compensation.

Nous nous interrogeons sur la transformation d'un logement de fonction agricole en centre d'hébergement, ayant pour conséquence le besoin de construction d'un nouveau logement de fonction agricole.

En effet nous rappelons que la charte Agricole précise ceci : « *le chef d'exploitation agricole ne doit pas s'être mis lui-même en situation de ne pas pouvoir se loger selon ses besoins professionnels, par exemple lorsqu'il a vendu son précédent logement à un tiers ou encore lorsqu'il est propriétaire d'un logement existant transformé en gîte ou loué à un tiers alors même que ce logement est proche de l'exploitation* ».

Nous sommes réservés sur cette situation qui n'est pas conforme aux préconisations de la charte agricole.

STECAL BL06_économie : nous demandons de réorienter l'emprise du STECAL, en intégrant l'ensemble de l'emprise fonctionnelle de l'activité.

STECAL BL07_habitat : secteur de 0,41 ha situé lieu-dit Coëtmeur (au nord du bourg). Projet d'ensemble pour l'installation d'une quinzaine de résidences démontables. **La mise en place de ce STECAL en continuité de zones UB et 2AU ne nous apparaît pas cohérent.** En effet un zonage U associé à un règlement adapté à la typologie de l'habitat autorisé aurait été plus pertinent.

STECAL B001_habitat : secteur ex-nihilo de 1,15 ha situé lieu-dit la Guillardais (au sud-ouest du bourg). Projet d'ensemble pour l'accueil d'une dizaine d'habitats légers avec possibilité de services partagés. **Nous sommes défavorables à la mise en place de ce STECAL implanté sur une prairie permanente déclarée à la PAC et dépourvue de construction.**

STECAL CH02_économie : secteur de 0,08 ha situé au nord du bourg. Développement de l'activité artisanale spécialisée en aménagement des espaces extérieurs pour la création d'une plateforme de stockage. **Nous nous interrogeons sur l'objectif de ce STECAL**, des règles de hauteur sont associées (7,5 mètres) le besoin est-il lié à la mise en place d'une plateforme ou d'un bâtiment ?

STECAL GA03_loisirs : secteur de 0,82 ha situé au nord du bourg. Extension du centre de loisirs avec construction d'un logement de fonction. **Nous sommes favorables sous réserve de réduire le périmètre afin de ne pas impacter la prairie déclarer à la PAC.**

STECAL GA04_habitat : secteur de 0,45 ha situé à l'ouest du bourg. Installation de 5 ou 6 habitats légers réversibles avec possible mise en place de services partagés. **Nous sommes défavorables à ce STECAL**, car le périmètre a pour effet de ponctionner 4 500 m² de prairie permanente déclarés à la PAC et dépourvus de construction.

STECAL BL02_économie : secteur de 0,01 ha situé au lieu-dit la Fauvelais (au sud-est du bourg). Construction d'un bâtiment pour l'entreprise TMS (montage de pneus) pour le stockage de pneus usagés et le stationnement d'un véhicule pro. **Nous demandons de réorienter l'emprise du STECAL en intégrant l'ensemble de l'emprise fonctionnelle de l'activité.**

STECAL Le Gâvre_stade Donatien Merel : nous demandons la réduction du périmètre à la limite du terrain de football.

Règlement écrit

Concernant les mesures réglementaires sur les haies, le PLUI prévoit :

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie, des mesures compensatoires seront imposées.

.../...

Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 6 m pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles ou permettre l'extension d'une construction existante. En cas d'arrachage d'une haie supérieure à 6m, le pétitionnaire devra justifier son projet pour pouvoir déroger à l'obligation de replanter.

Replantation selon un ratio à minima de 1,5m linéaires recréés pour 1m linéaire de haie, alignement d'arbres ou talus détruit

Nous ne partageons pas ces critères qui ne sont pas cohérents avec les réglementations nationales sur les haies et apportent de la confusion dans l'interprétation et la compréhension de la règle pour les professionnels agricoles.

Nous demandons un alignement des règles du PLUI sur celles de la PAC (BCAE 7) : compensation linéaire « 1mètre à créer pour 1mètre supprimé » et arrachage sans compensation pour la création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, dans la limite de 10 mètres de large.

Les logements de fonctions agricoles

Le règlement du projet de PLUI prévoit de limiter à deux par exploitation agricole.

Il prévoit également d'imposer une distance minimale de 30 mètres entre le logement de fonction et les principaux bâtiments de l'exploitation agricole.

Enfin il prévoit d'interdire le changement de destination des logements de fonction.

Nous ne partageons pas les critères proposés dans le projet de PLUI, **et nous demandons la prise en compte stricte des préconisations faites dans la charte agricole pour ce qui concerne la réalisation de logements de fonction.**

La diversification des activités agricoles

Le règlement sur les activités de diversifications agricoles nous semble imprécis dans sa formulation.

Ainsi, conformément aux dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme, **il nous semble nécessaire de distinguer les activités de diversifications liées à la vente directe**(transformation, conditionnement, commercialisation) **qui peuvent être autorisées en constructions neuves**, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation, et que les constructions soient implantées à proximité d'une exploitation existante de celles liées à l'hébergement qui ne peuvent être autorisées que par changement de destination de bâtiments existants ou aménagement d'habitations existantes, afin d'éviter tout risque de mitage.

En conclusion, et **sous réserve de la prise en compte des observations susmentionnées**, en particulier les points qui concernent les haies (linéaires et règlement) et le logement de fonction, nous émettons un avis favorable à votre projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Par délégation de la Présidente de la Chambre d'agriculture
Paul CHARRIAU



fig.1

Mettre secteur en zone Agricole



fig.2

Remettre secteur en zone Agricole

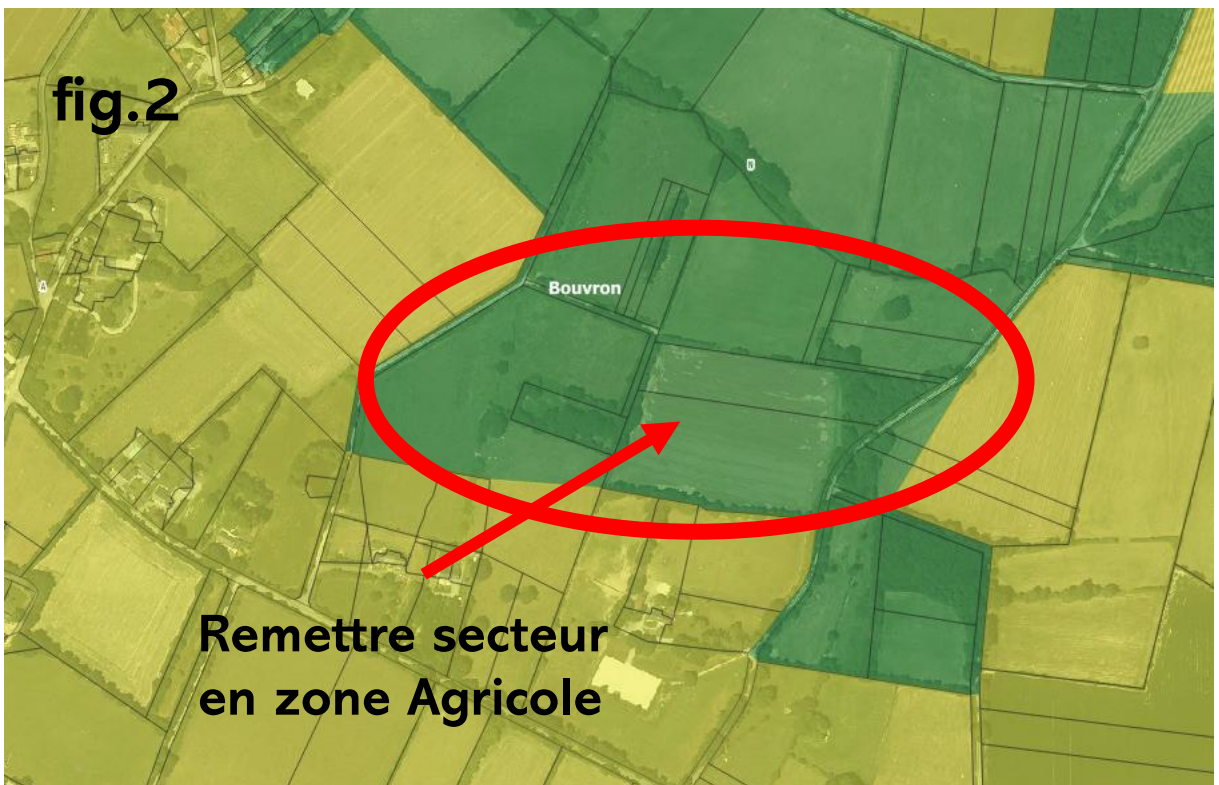


fig.3

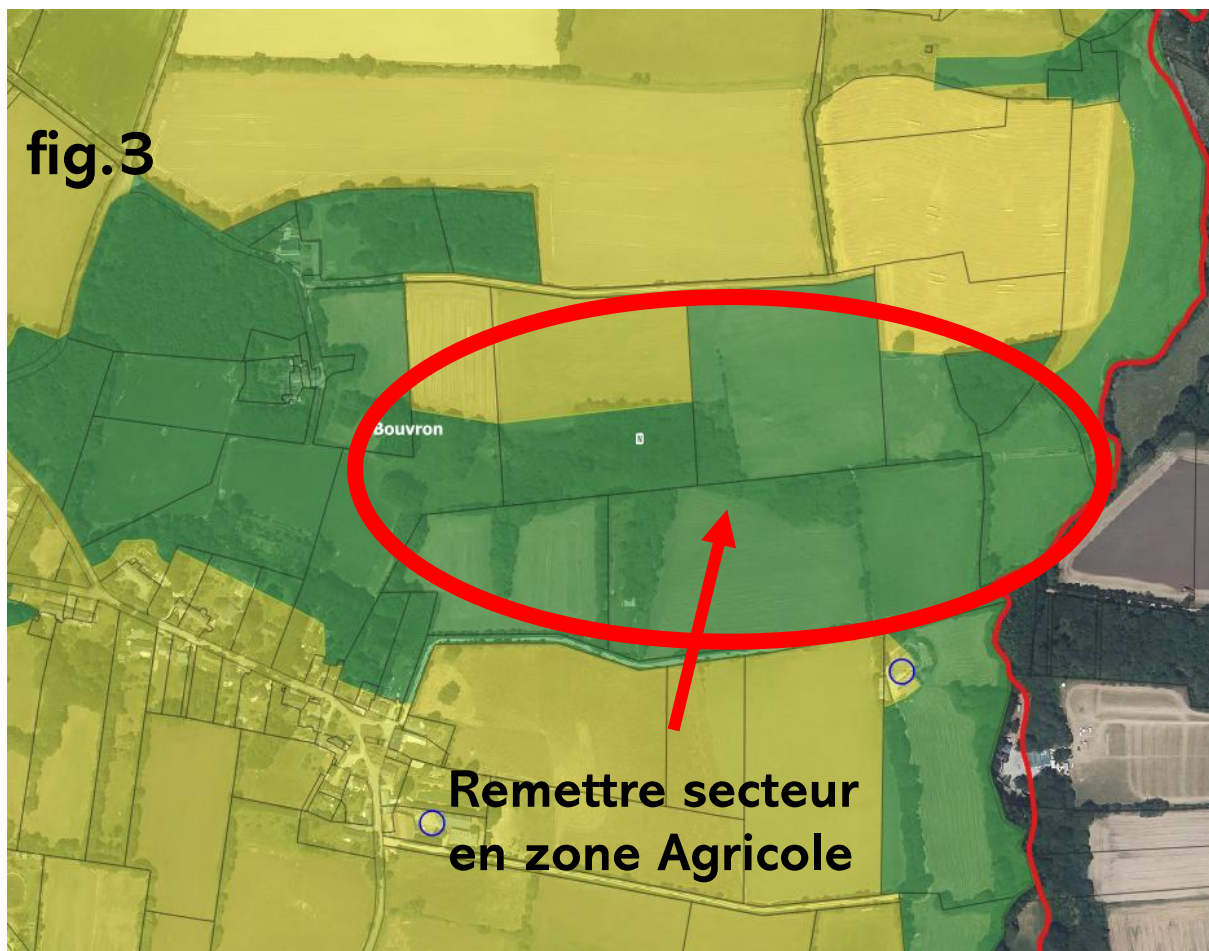
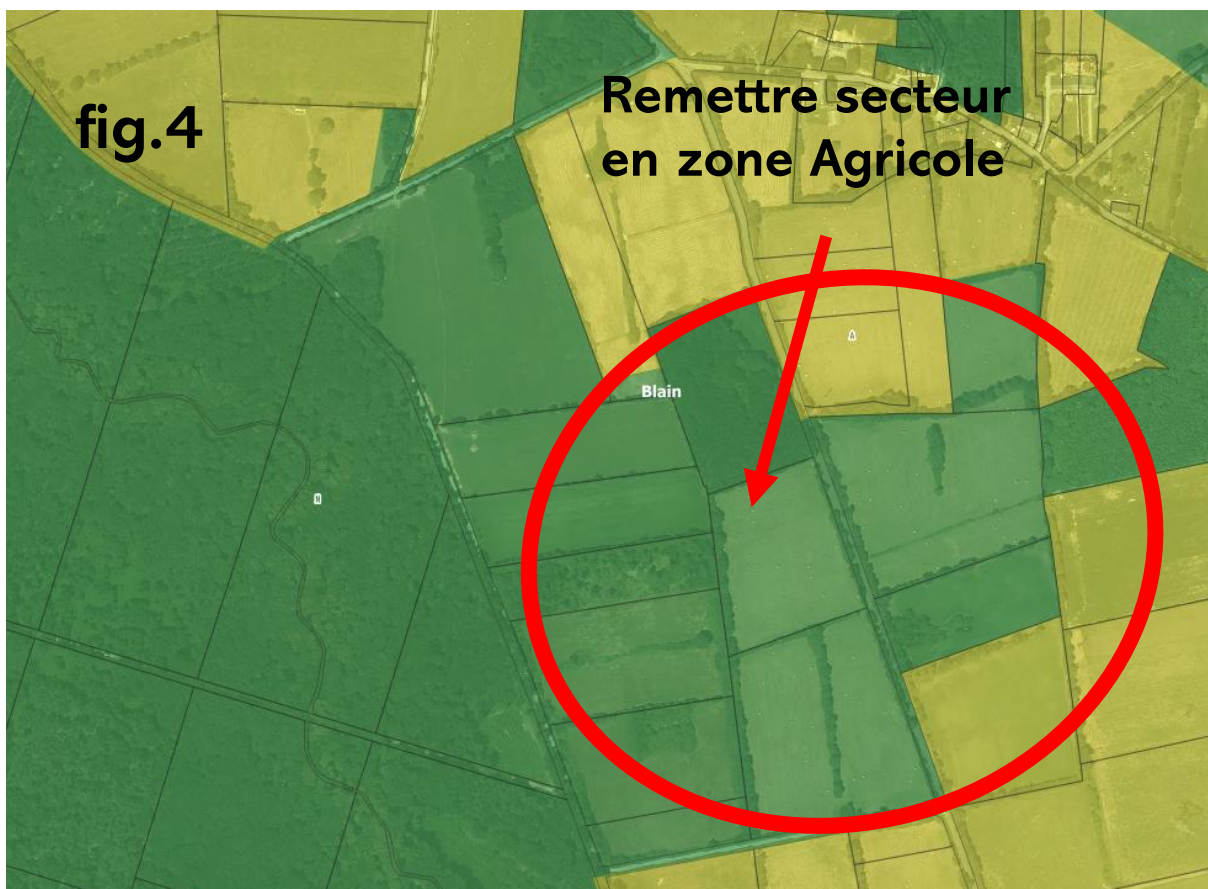
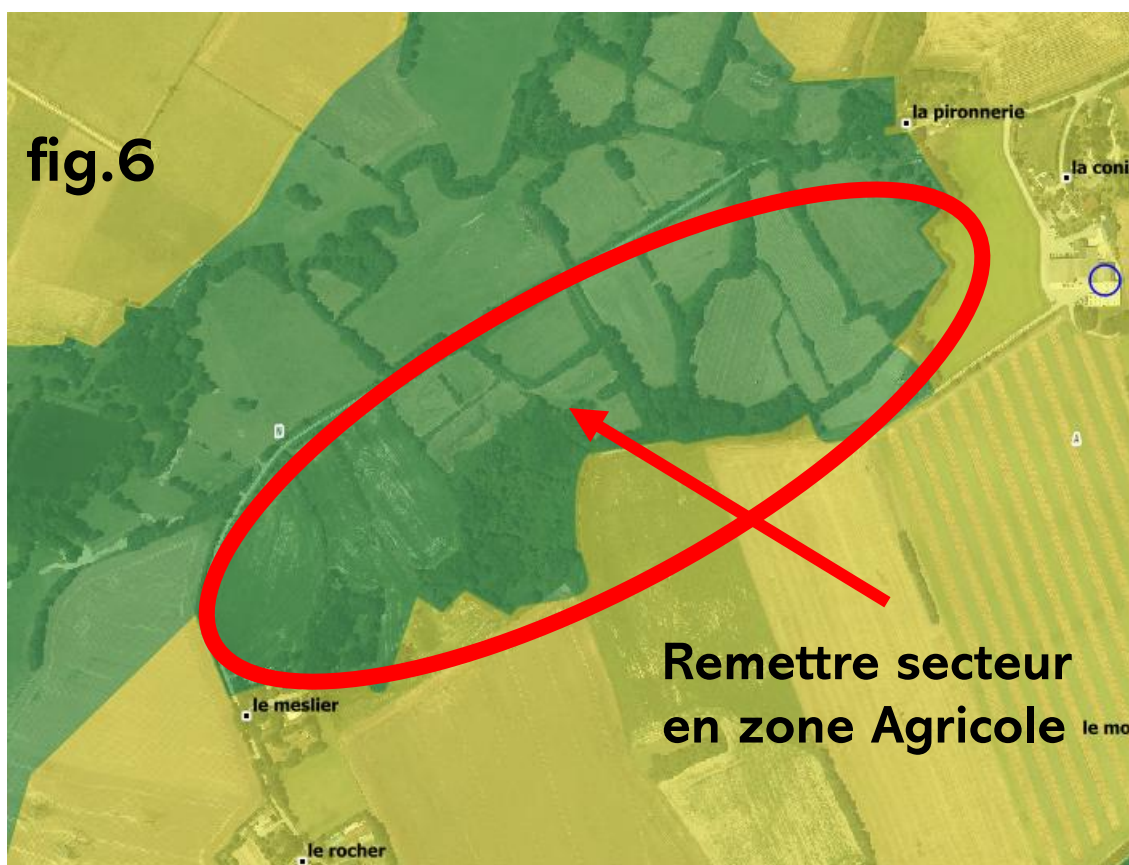
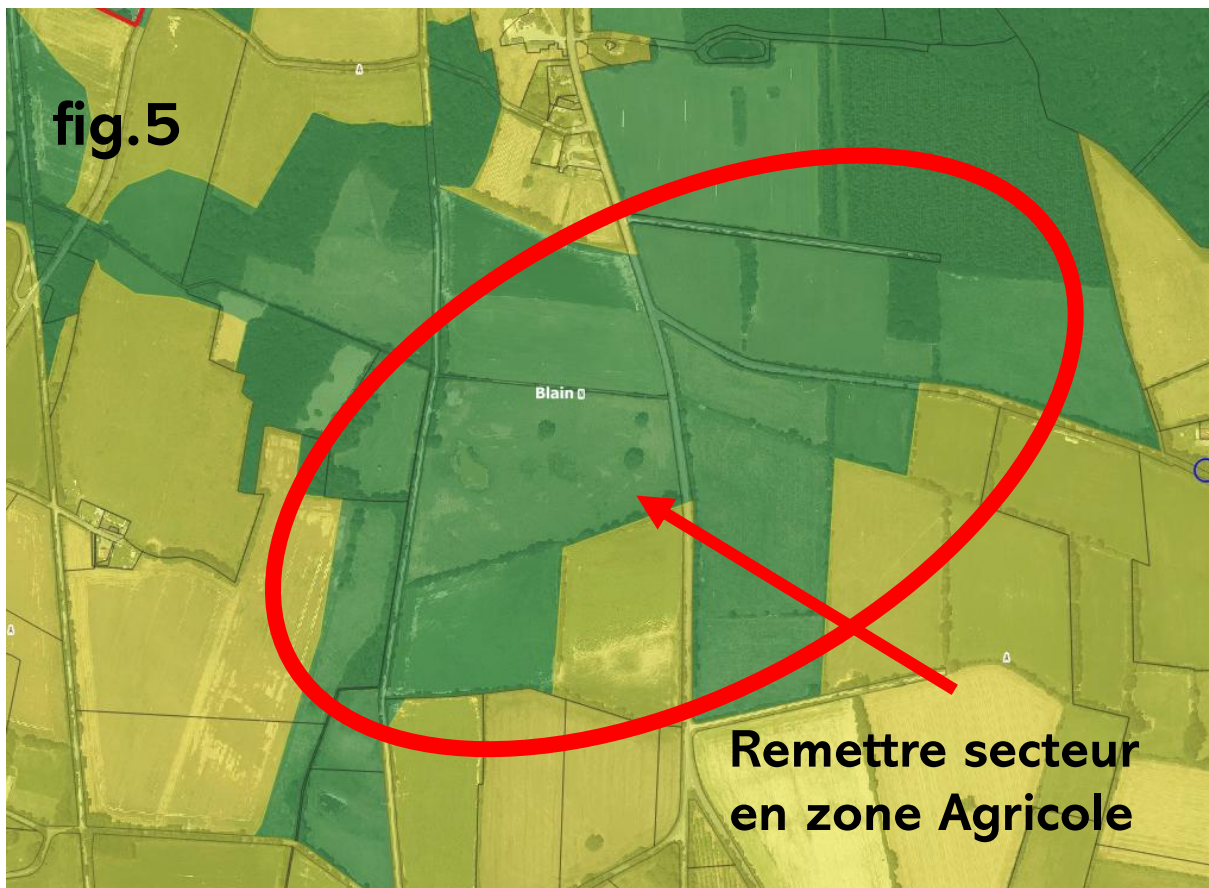
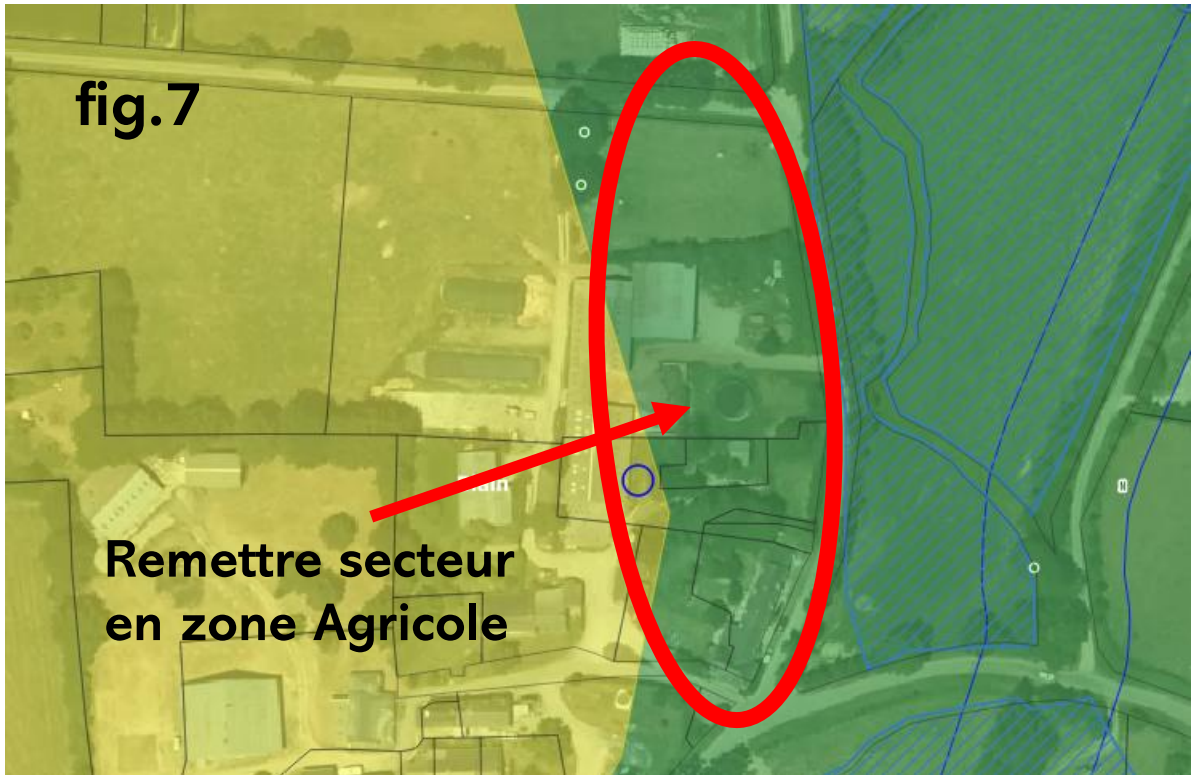
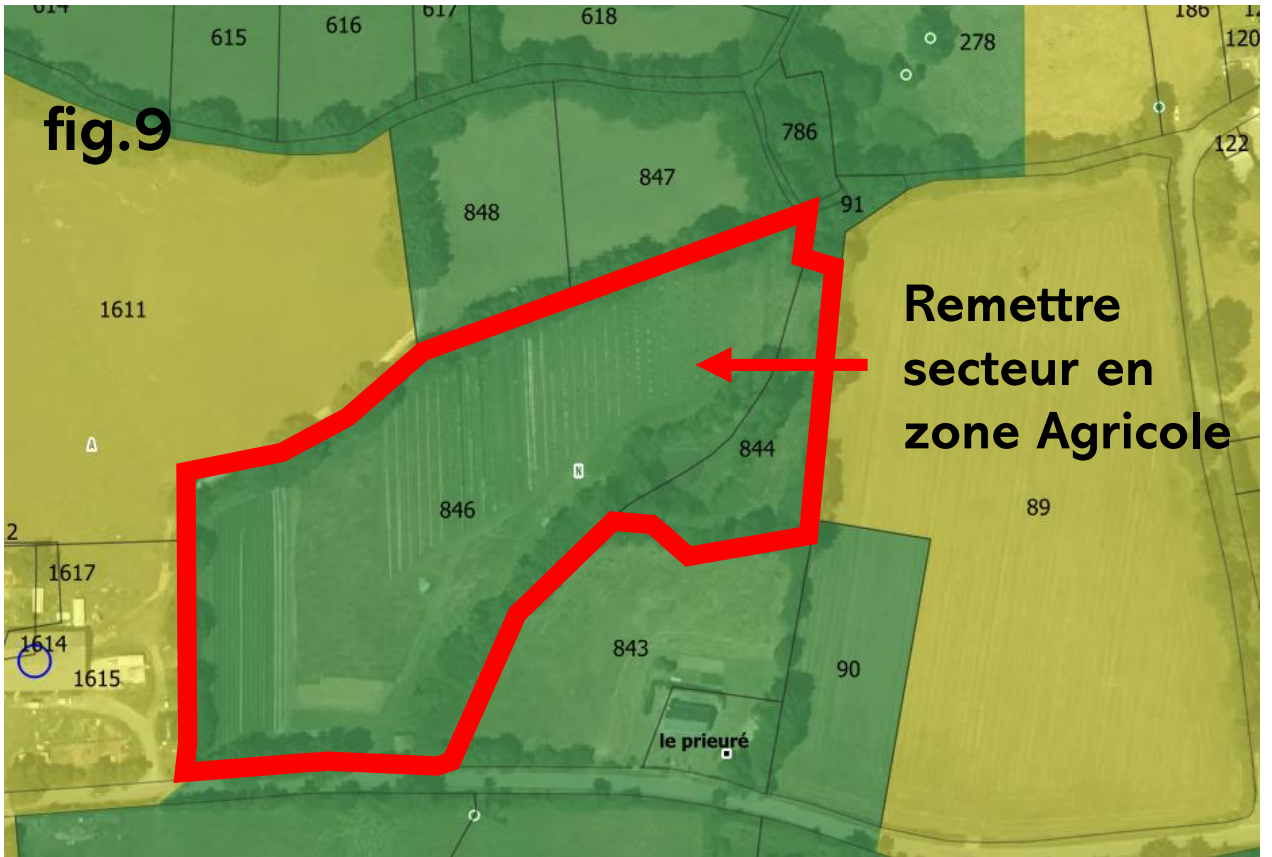


fig.4









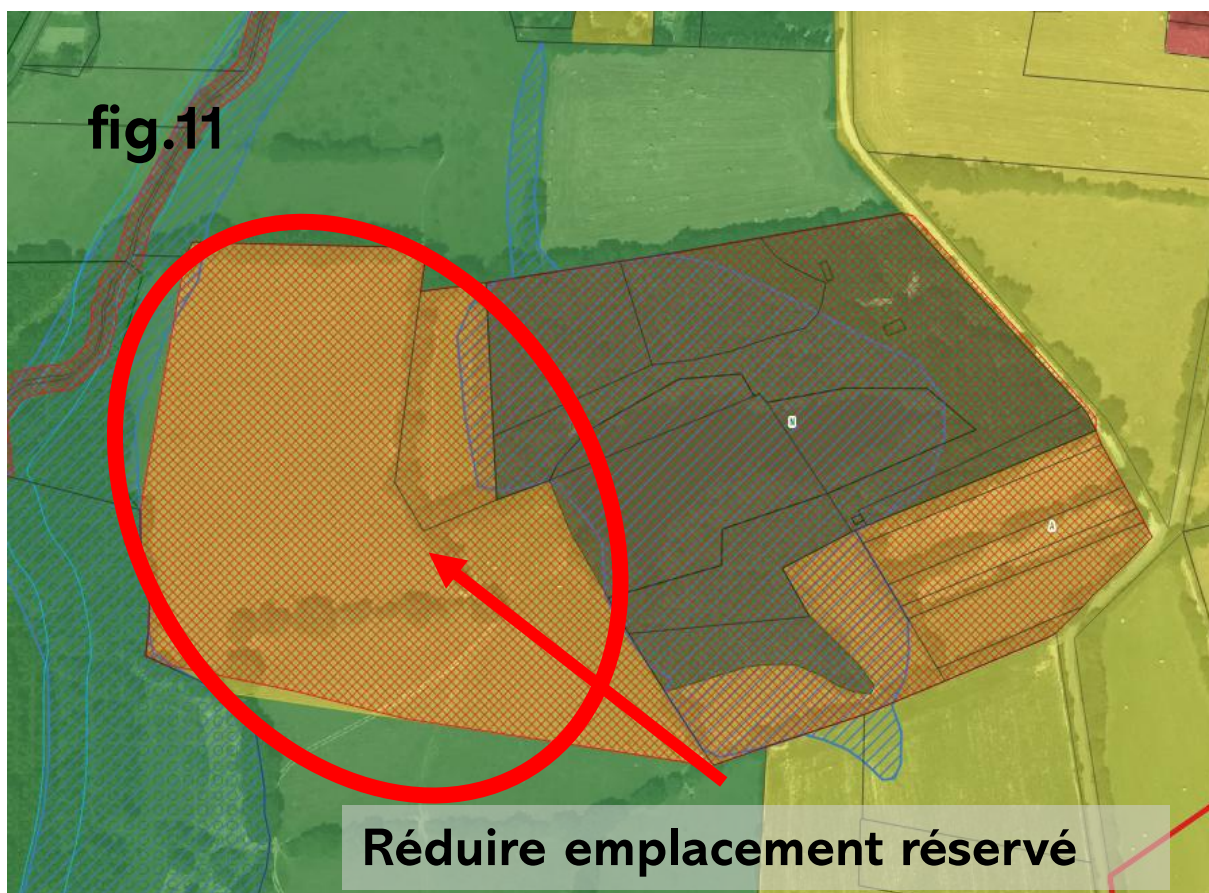


fig.12

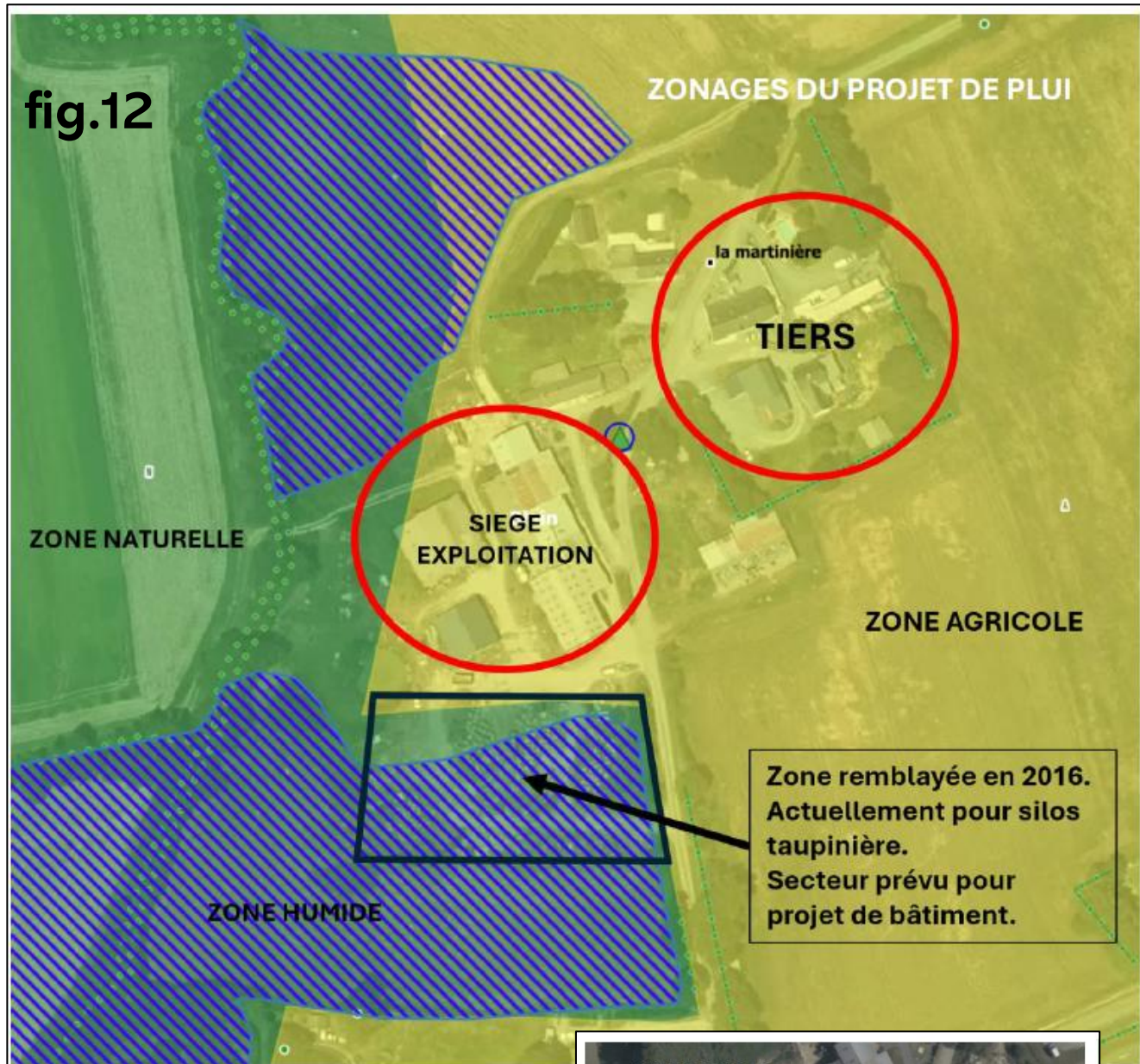
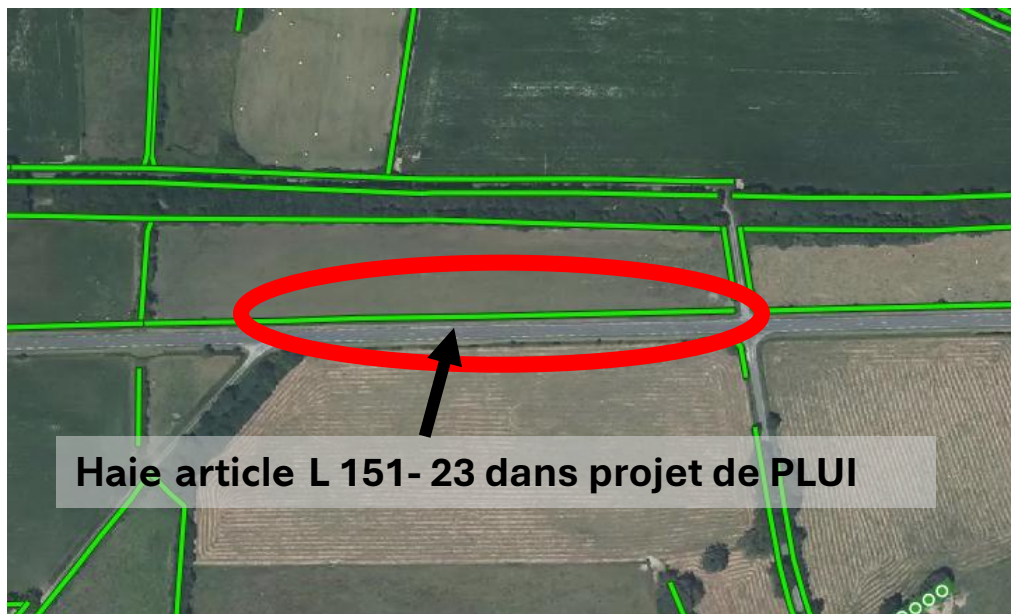


fig.13



Madame Rita Schladt
Présidente
Pays de Blain Communauté
7 rue Victor Schoelcher
44130 Blain

Le 18 mars 2026.

OBJET : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

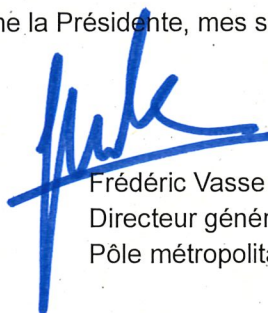
Dossier suivi par : Bertrand Girard, directeur de la planification stratégique Girardb@nantessaintnazaire.fr


Madame la Présidente,

Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a été sollicité le 19 décembre dernier, au titre de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, pour émettre un avis sur votre projet de PLUi arrêté le 26 novembre 2025 par votre conseil communautaire et nous vous en remercions.

Vous trouverez ci-joint, l'analyse de votre PLUi à l'aune du SCoT en vigueur, effectuée par mes services. Cette note technique pourra je l'espère, enrichir utilement votre PLUi, au service de la trajectoire commune définie par les élus du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes sincères salutations.


Frédéric Vasse
Directeur général
Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire



PJ : Note technique d'analyse et d'avis sur le PLUi de Pays de Blain Communauté.

SIÈGE SOCIAL

2 cours du champ de Mars
BP 44923 — Nantes Cedex 9
nantessaintnazaire.fr

Nantes Métropole
Saint-Nazaire Agglomération
Erdre et Gesvres
Estuaire et Sillon
Pays de Blain communauté

**Pôle
métropolitain**
Nantes — Saint-Nazaire

AVIS PLUi Pays de Blain Communauté

PRELABLE

L'analyse du projet de PLUi de Pays de Blain Communauté est réalisée au regard du SCoT Nantes Saint-Nazaire approuvé le 18 décembre 2025, devenu opposable depuis le 1^{er} mars 2026.

Depuis, le transfert de la compétence PLU à la Communauté de communes au 1^{er} janvier 2017, un travail conséquent a été engagé autour de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

La promulgation de la loi *climat et résilience* de 2021 et notamment l'obligation d'inscrire la trajectoire Zéro Artificialisation Nette dans les PLUi puis la mise en révision du SCoT en décembre 2022 à l'échelle du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, ont posé les bases engagées d'une réflexion sur l'aménagement du territoire.

Depuis, le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a financé pour le Pays de Blain Communauté, plusieurs études en 2023 afin d'accompagner les élus du territoire dans cette réflexion, notamment autour de la stratégie foncière de Pays de Blain Communauté et l'intensification foncière et d'usages des zones d'activités économiques.

La concomitance des réflexions aux deux échelles (SCoT et PLUi) a permis de créer une synergie de trajectoires et une réelle dynamique permettant d'aboutir à l'arrêt du projet de PLUi dans les meilleures conditions.

Pour rappel, suite à l'approbation du SCoT, le Pays de Blain Communauté devra procéder à une analyse de la compatibilité du PLUi avec le SCoT au plus tard 1 an après l'entrée en vigueur de ce dernier (Article L131-7 du Code de l'Urbanisme) et délibérer le cas échéant du maintien en vigueur du PLUi ou de sa mise en compatibilité. Pour ce faire, l'intercommunalité dispose pour rendre compatible son PLUi :

- *D'un an si une modification suffit à lever l'incompatibilité*
- *De 3 ans si une révision est nécessaire à sa mise en compatibilité*

ANALYSE THEMATIQUE

Atténuation et adaptation du territoire au changement climatique

Le premier axe « transversal » du PADD « *réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique* » fixe l'ambition d'atteinte de la neutralité carbone d'ici à 2035 pour le Pays de Blain Communauté.

Nous attirons votre attention sur le fait que votre objectif chiffré va au-delà des objectifs du SCoT et interrogeons la capacité du territoire à concrètement atteindre cet objectif à cette date.

Nous vous encourageons à fixer l'objectif de neutralité carbone à 2050, en cohérence avec le SCoT et à le définir plus précisément dans le PADD et sa déclinaison réglementaire, tout en confortant la justification des choix.

Les objectifs fixés dans le SCoT d'augmentation du couvert végétal en compensation des émissions résiduelles de gaz à effet de serre du territoire pourraient également être intégrés dans le PLUi. L'orientation p.19 du PADD « *encourager les opérations de restauration et d'augmentation des fonctionnalités écologiques, notamment par la replantation des haies bocagères, le rétablissement de la qualité des cours d'eau, la restauration des ripisylves, etc.* » est à saluer et mériterait même de mieux faire le lien avec votre ambition de neutralité carbone.

Dans le règlement et les OAP du PLUi, plusieurs dispositions s'inscrivent dans l'objectif d'augmentation du couvert végétal, mais sont limitées aux espaces urbains. Dans l'OAP paysage, des secteurs naturels et agricoles sont identifiés comme « *prioritaires pour la restauration du maillage boisé* ». Cette orientation particulièrement innovante, mériterait d'apparaître dans l'évaluation environnementale. Enfin, les secteurs repérés pour la restauration du maillage boisé, identifiés par une étude conduite par vos soins, devraient être précisés dans la justification des choix.

Enfin, l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial serait un outil complémentaire utile pour conduire la trajectoire de neutralité carbone fixée dans le PLUi.

Trame verte et bleue

Les OAP « paysage » et « trame verte et bleue » traitent de manière complémentaire la gestion des haies dont le repérage cartographié est un véritable atout pour en assurer le suivi. L'identification des secteurs à enjeux de restauration traduit les orientations du SCoT en matière d'augmentation du couvert végétal et de restauration de la trame verte et bleue.

L'identification des paysages emblématiques remarquables tels que la forêt du Gâvre, le Canal de Nantes à Brest, le bocage du sillon de Bretagne et les orientations associées inscrites dans les OAP thématiques sont une traduction qualitative des orientations du SCoT visant à préserver et valoriser ces entités paysagères.

L'OAP Trame verte et bleue reprend bien l'ensemble des orientations du SCoT relatives à la préservation et la restauration des capacités environnementales et paysagères du territoire. Elle permet de répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique, d'atténuation de l'intensité des crues et inondations, de séquestration carbone, d'amélioration du cadre de vie et génère de bénéfices pour l'agriculture.

Ces deux OAP thématiques reprennent de façon complémentaires les enjeux du ralentissement du cycle de l'eau (orientations spécifiques à la gestion des milieux humides et au maintien des réservoirs de biodiversité et des espaces relais).

L'OAP Trame verte et bleue traite également de la trame noire et des zones de conflits et reprend la cartographie des secteurs prioritaires de désimperméabilisation, s'inscrivant bien

dans les orientations du SCoT. Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire serait d'ailleurs preneurs des retours, lorsqu'ils existeront, sur l'évaluation de leur mise en œuvre. Une première évaluation estimative aurait pu être inscrite dans l'évaluation environnementale du PLUi, car ces orientations apportent une réelle plus-value à l'ensemble de la démarche.

Le PLUi s'inscrit pleinement dans la trajectoire du SCoT Nantes Saint-Nazaire et décline de façon innovante ses nouvelles orientations. Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire salue la démarche et souhaite être associé à l'évaluation à mi-parcours du PLUi quand elle aura lieu.

Sobriété foncière et trajectoire ZAN

La trajectoire de sobriété foncière fixée dans le SCoT pour le Pays de Blain Communauté est de diminuer de -48,5% sa consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020. **La consommation du Pays de Blain Communauté était sur cette dernière période de 66 ha. Le projet de territoire se fixe comme objectif de diminuer la consommation d'ENAF d'environ 50% (soit 30 ha maximum) pour la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2021 et retient l'objectif de diminution de 75% (soit 15 ha maximum) de ce même rythme pour la période 2031-2040 ce qui s'inscrit bien dans la trajectoire fixée par le SCoT.** Il est important de rappeler que ce potentiel de consommation n'est pas un droit à consommer, mais une enveloppe maximale à ne pas dépasser.

En parallèle de la limitation de la consommation d'espace, le projet de PLUi inscrit 11 500 ha d'espaces agricoles pérennes ce qui s'inscrit également dans l'orientation du SCoT visant à protéger les espaces agricoles. Il est important de souligner la volonté inscrite dans le PADD de « *limiter les impacts sur l'activité agricole dans le choix des secteurs d'extension et de prendre en compte les richesses environnementales* » ce qui correspond à l'ambition générale du SCoT de mettre au même niveau l'armature environnementale et l'armature territoriale.

Urbanisme favorable à la santé

Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire se félicite de voir que l'urbanisme favorable à la santé est une priorité affichée dans le premier chapitre du PLUi du Pays Blain Communauté dans l'optique d'améliorer le bien-être des habitants actuels et futurs, ce qui rejoint également l'ambition « *savoir accueillir pour vivre bien* » inscrite dans le SCoT.

Plusieurs déterminants de santé sont abordés dans ce chapitre explicite (nature en ville et îlots de chaleur urbain, cohésion sociale, promotion de l'activité physique, qualité de l'eau, nuisances et pollution) et dans les suivants, notamment l'axe 2 qui concerne l'identité du territoire et ses paysages, participant au cadre de vie. La vulnérabilité des personnes est également prise en compte.

Ces ambitions bien détaillées dans le PADD souffrent cependant d'une déclinaison dans les OAP et le règlement du PLUi qui pourraient être mieux précisées et affirmées :

- **Dans l'OAP thématique trame verte et bleue** : en mettant en exergue les cobénéfices du végétal et d'une bonne gestion de l'eau pour la santé

- **Dans les OAP sectorielles :** en insistant (dans la partie concernant les orientations générales) sur les bénéfices sur la santé du « vivre ensemble » (cohésion sociale), de la qualité du cadre de vie et de la préservation du paysage (santé mentale...), mais également sur l'intérêt de développer des espaces publics favorables à la santé (accessibles, apaisés, végétalisés et propices à l'activité physique) et de penser le logement à l'aune des déterminants de santé et notamment des nuisances (isolation acoustique, qualité de l'air intérieur). Le confort d'été est quant à lui bien traité via l'approche bioclimatique

Ces mêmes OAP sectorielles auraient pu être plus détaillées sur le traitement des espaces publics, notamment pour les plus importantes d'entre elles (par exemple Haut Coëtmeur et ses plus de 7 Ha, bien que située en zone 2AU). Ces derniers jouent en effet un rôle clé dans l'approche qualitative de la densité. Les aborder sous le prisme de l'urbanisme favorable à la santé tel qu'inscrit dans le PADD et dans le chapitre 3 de l'axe 1 du SCoT 3 serait une réelle plus-value pour les habitants. Cette approche pourrait également être appliquée au règlement du zonage UL qui regroupe les équipements d'intérêts collectifs.

L'OAP du « secteur parking de la Frelaudais » a pour objectif de faciliter l'accès au canal de Nantes à Brest par l'aménagement d'une aire de stationnement. Le cheminement piéton sécurisé jusqu'au canal nous semblerait nécessaire de figurer en enrichissement de l'OAP ou complété d'un emplacement réservé dédié.

Structuration de l'armature territoriale

Le projet de PLUi reprend l'armature territoriale déclinée dans le SCoT en affirmant notamment la place de Blain comme pôle structurant, en identifiant les villages de Saint-Emilien, Saint-Omer et la Chaussée comme secteurs pouvant se densifier.

Le PLUi identifie d'autres secteurs, notamment sur la commune du Gâvre, pouvant se densifier : les secteurs bâtis de la Grée, la Roberdais, les Rôtys et la Maillardais. Ces derniers n'étant pas inscrits dans le SCoT comme secteurs prioritaires de développement urbain, nous rappelons que leur développement se limite à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, comme vous l'avez bien précisé dans le règlement du PLUi.

Sur l'ensemble des secteurs de villages, identifiés UC au zonage, les services et commerces sont autorisés. Ces villages n'ont pas été identifiés comme des localisations préférentielles de commerce. Il conviendra alors de préciser le règlement de la zone UC en indiquant qu'en cas de nouvelle implantation répondant à un besoin de proximité, les surfaces de vente seront limitées à 300 m² maximum.

En effet, l'enjeu d'intensifier les usages des centralités, inscrit au PADD, doit être priorisé dans l'intérêt du dynamisme des centralités principales.

Dynamique démographique et objectifs de production de logements

Les objectifs annuels différenciés de 120 logements/an entre 2026 et 2030 et de 105 logements/an entre 2031 et 2040, pour un total de 1650 logements d'ici à 2040 sont cohérents avec les orientations du SCoT.

Les objectifs de production de logements sociaux doivent cependant être mieux affirmés et précisés.

Le PLUi du Pays de Blain relève bien, à travers son diagnostic (p.165) la nécessaire répartition de l'effort de construction de logements locatifs sociaux dans les communes, selon leur capacités (proximité avec l'offre en équipements, services, emplois, facilité de mobilités).

Cependant le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire relève l'absence de justification des choix à propos des objectifs de production de logement social, dans le règlement (zones UA, UB et 1AUh).

De même, dans la partie sur la compatibilité du PLUi avec le SCoT, il n'est pas précisé la manière dont le PLUi intègre l'objectif du chapitre 2.1.3 de l'axe 2 du SCoT 3 « *Réaffirmer et renforcer les objectifs de production de logements sociaux et abordables* » à la page 151.

Pour rappel, le nouveau SCoT inscrit dans le chapitre « *Le logement, première des dignités* » une ambition partagée et solidaire d'objectifs de production de logements sociaux. Il fixe ainsi pour les pôles structurants tel que Blain, une part de 25% de logements sociaux dans la production neuve, en s'appuyant sur une définition précise qui correspond aux logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social et ceux financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLUS et PLAI).

Par ailleurs, la production de logements, et notamment sociaux, est un déterminant majeur de l'accès à l'emploi, tel que l'on rappelle les chefs d'entreprises ayant contribué au Schéma d'Accueil des Entreprises en cours d'élaboration par Pays de Blain Communauté.

Sont alors pointés ci-après, plusieurs risques d'incompatibilité concernant cette ambition majeure du SCoT:

- Tout d'abord, si dans toutes les pièces du PLUi, la mention de logement social est bien utilisée et l'objectif repris dans le PADD (page 39 : « *Poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des communes ; Centrer l'offre sur la centralité de Blain et viser 25 % de la production communale de logements, à laquelle doit s'ajouter une part de 10% de logements abordables* »), le règlement des zones UA, UB et 1AUh où sont fixés les objectifs de mixité sociale, utilise l'appellation de « logement aidé ».
- Ensuite, il apparaît que les objectifs chiffrés de production de logement social sont en deçà des objectifs fixés par le SCoT. Celle-ci étant imposée par le PLUi dans le cadre d'opération de plus de 30 logements, il a été analysé notamment sur Blain, les objectifs fixés dans les OAP : 597 logements sont concernés par des OAP de plus de 30 logements. En appliquant les 25% d'objectifs de logements sociaux, 150 logements sociaux seraient ainsi produits. Au regard des 1100 logements prévus sur Blain, le nombre de logements sociaux n'atteindrait alors que 13.6% de la production neuve, loin de l'objectif de 25%.
- Enfin, le fait qu'il soit possible de phaser la réalisation des OAP entre en résonance avec le règlement du PLUi qui précise pour les zones UA, UB et 1AUh que, seules les opérations de plus de 30 logements sont tenues de comporter du logement social. De fait, si les OAP se réalisent par petites tranches de moins de 30 logements, le potentiel de production de logement social évoqué ci-dessus sera grevé alors qu'il est déjà trop faible pour s'inscrire dans les objectifs du SCoT.

Afin de rendre le PLUi compatible avec le SCoT, il serait alors nécessaire de :

- Utiliser les mêmes définitions que le SCoT et utiliser le même vocable de « logement social » dans l'ensemble des pièces du PLUi ;
- Rehausser les objectifs de production de logements sociaux dans les OAP pour parvenir à 25% de logements sociaux dans la production neuve sur Blain.
- Moduler la règle de seuil minimal d'opération pour la production de logement social pour qu'elle permette d'assurer la réalisation de 25% de logements sociaux dans la production neuve pour la commune de Blain.

Développement économique

Le projet politique reprend bien la stratégie de développement économique inscrite dans le SCoT opposable.

Le PLUi distingue bien, parmi les 5 zones d'activités économiques du territoire, la zone des Blûchets comme étant « structurante d'intérêt métropolitain », destinée à l'accueil d'activités stratégiques. L'ensemble des zones bénéficient d'un potentiel d'intensification et la zone des Blûchets a été l'objet de l'expérimentation menée par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire en ce sens. Il est à noter que la collectivité réalise actuellement un Schéma d'Accueil des Entreprises, outil recommandé dans le SCoT et qui aidera Pays de Blain Communauté à intensifier ses zones d'activités.

Dans le règlement, afin de ne pas limiter les capacités d'intensification et éviter les délaissés, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives inscrites dans le règlement des zones UE et 1AUe pourraient être réduites, en imposant par exemple une implantation en limite séparative sur au moins un côté.

Enfin il est à saluer que les hauteurs de bâtiments en zone d'activité ne sont pas réglementées favorisant la densité.

Concernant plus précisément certaines zones d'activité du territoire, il pourrait être pertinent dans le cadre de leur intensification :

- De prévoir une connexion entre les rues Gustave Eiffel et Joseph Cugnot, dans la ZAE des Bluchets, en instaurant un "emplacement réservé", afin d'améliorer la fluidité de la zone et la circulation des véhicules
- D'intégrer dans la zone UE, la parcelle comprenant la maison qui se situe dans la ZAE de La Chevallerais afin, le cas échéant, de pouvoir profiter d'un gisement foncier économique futur

La végétalisation des sites et un coefficient d'espace perméable fixé à 20% sont prévus pour les sites économiques.

Sur le volet commerce spécifiquement, le projet de PLUi s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du DAACL du SCoT. L'installation du commerce est privilégiée en centralité. Elle est encadrée dans les Secteurs d'Implantation Commerciale bien localisés et dont les périmètres sont circonscrits. **Enfin l'implantation commerciale hors de ces localisations préférentielles pourrait être mieux encadrée (Cf. armature territoriale).**

Mobilité

La mobilité au Pays de Blain est un sujet majeur pour les habitants, afin de leur garantir un accès à l'emploi et aux services du quotidien, tout en limitant les déplacements contraints en véhicule individuels motorisés, générateurs de gaz à effets de serre.

Bien que le territoire ne soit pas desservi par une gare ferroviaire, il intègre néanmoins le projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM) porté par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Ce projet, aujourd'hui en réflexion, intégrera la desserte ferroviaire (hors du territoire), mais également les cars express, lignes de covoiturage à haut niveau de service, qui tous deux ont vocation à desservir Blain. Le projet de SERM comprend également les liaisons cyclables interurbaines.

Afin de participer à porter ce projet, le projet de PLUi pourrait l'afficher clairement dans son volet mobilité. De plus les lignes de covoiturages à haut niveau de service pourraient également apparaître dans le projet de PLUi, innovation soutenue par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, qui est déployée depuis début mars 2026 sur la commune de Blain en direction de Nantes.

ANALYSE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic

Le diagnostic pourrait être mis à jour sur certaines données qui dates de plus de 5 ans (ex : p.191-192 évolution des rythmes annuels de croissance démographique qui s'arrête en 2019, également p.258-261).

P.269 et suivantes, l'analyse du volet commercial pourrait être mise à jour, elle date de 2015. Il est possible a minima de se baser sur les données du diagnostic du SCoT sur ce plan, réalisé par la CCI Nantes Saint-Nazaire, qui dispose de données allant jusqu'à 2022.

Il serait pertinent de mettre à jour le réseau ALEOP p.303 et intégrer l'étude sur les lignes de co-voiturage à haut niveau de service et le réseau lancé le 9 février 2026.

Le diagnostic fait référence p.34 à 37 à des prescriptions du SCoT de 2016 qu'il serait pertinent de mettre à jour avec le SCoT approuvé.

De la même manière, p.194, il est fait référence à l'armature territoriale du SCoT de 2016, qui a été revue dans le SCoT de 2026.

P.253, p. 274, P.310, les références au SCoT sont également à mettre à jour.

Enfin, Il pourrait être judicieux d'intégrer des éléments de l'étude « stratégie foncière au Pays de Blain » réalisé en 2023 pour le volet stratégie foncière et quelques résultats de l'étude intensification ZAE portée par le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire en 2024 pour le volet développement économique dont un des sites expérimentaux est la ZAE des Blûchets à Blain.

CONCLUSION

Le PLUi de Pays de Blain Communauté porte une ambition forte, bien détaillée dans son PADD, et partagée par le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire et marque une étape majeure pour le territoire, en se dotant ainsi d'un document d'urbanisme unique.

Toutefois, cette ambition générale mériterait d'être déclinée plus précisément et de manière tout aussi forte dans sa déclinaison opérationnelle et notamment sur les quelques sujets suivants :

- L'urbanisme favorable à la santé, par une précision à apporter sur les OAP sectorielles notamment
- Préciser la trajectoire de neutralité carbone et sa déclinaison opérationnelle. La mise en place d'un Plan Climat Air Energie Territoriale serait un outil complémentaire adapté pour mieux cadrer cette trajectoire.
- Détailler l'évaluation environnementale pour mieux éclairer sur les impacts favorables prévisibles des OAP paysages et trame verte et bleue, spécifiquement au regard des secteurs à enjeux de renaturation
- Afficher clairement le soutien au projet de Service Express Régional Métropolitain dans le PLUi

Au-delà de ces remarques, le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire émet une seule réserve qu'il conviendra de lever, sur un enjeu majeur du territoire traité dans le nouveau SCoT :

- Le volet mixité sociale du logement à ce stade, ne s'inscrit pas en compatibilité avec le SCoT 3 en vigueur.

Aussi, sous réserve de la prise en compte de ces remarques, le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire émet un avis favorable sur le projet de PLUi de Pays de Blain Communauté.



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Thomas GONNORD
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le

19 MARS 2026

Madame la présidente
du Pays de Blain Communauté
1 avenue de la Gare
BP 29
44130 BLAIN

Objet : avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLUi arrêté du Pays de Blain Communauté

PJ : 1 avis

Madame la présidente,

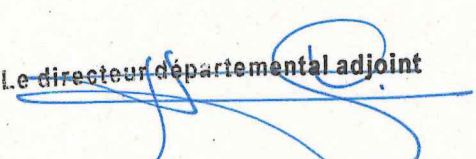
La CDPENAF s'est réunie sous ma présidence le 05 mars 2026.

Après examen des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et du règlement des zones A et N (extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants) du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté du Pays de Blain Communauté, la commission a formulé l'avis joint à ce courrier.

Il vous appartient de joindre cet avis au dossier du projet de PLUi arrêté qui sera mis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental adjoint


Laurent LHERBETTE



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Thomas GONNORD
Catherine AUCLAIR (secrétariat de la CDPENAF)

Nantes, le

19 MARS 2026

Objet : avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le projet du PLUi arrêté de Pays de Blain Communauté

La CDPENAF s'est réunie le 05 mars 2026, sous la présidence de M. Laurent LHERBETTE, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.

Après examen des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et du règlement des zones agricoles et naturelles (extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants) du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté du Pays de Blain Communauté, la commission émet à l'unanimité de ses membres :

► **un avis favorable :**

- pour les STECAL de la zone A :
 - **sous réserve** pour le STECAL BL01 situé au lieu-dit *Saint-Gabriel* de protéger la haie bocagère en frange Ouest au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme,
 - **sous réserve** pour le STECAL BL06 situé au lieu-dit *Bois Sicard* de réorienter le périmètre en intégrant l'ensemble de l'emprise fonctionnelle de l'activité afin de préserver la haie protégée au règlement graphique,
 - **sous réserve** pour le STECAL GA03 de réduire son périmètre afin de ne pas impacter la prairie déclarée à la politique agricole commune (PAC) susceptible d'être une zone humide (qualifiée de probable par la cartographie nationale de pré-localisation du Ministère de la Transition écologique publiée en 2023) ;
- pour les STECAL de la zone N :
 - **sous réserve** pour le STECAL BL02 situé au lieu-dit *la Fauvelais* de réorienter le périmètre en intégrant l'ensemble de l'emprise fonctionnelle de l'activité de manière à l'inscrire parallèle aux lignes de force du paysage et à éviter la zone inondable,
 - **sous réserve** pour le STECAL BO02 situé au lieu-dit *la Couëronnais* de protéger l'ensemble des boisements et haies d'essences bocagères et d'établir une OAP sectorielle déterminant les espaces dédiés à l'implantation des bâtiments et à la gestion du stationnement,
 - **sous réserve** pour le STECAL GA05 de revoir son périmètre pour intégrer la partie artificialisée au sud du bâtiment de l'Office national des forêts (ONF) et de préserver l'espace boisé situé à l'est ;

- sous réserve de reconnaître en tant que STECAL :
 - les sous-secteurs UE situés :
 - au lieu-dit *les Rochettes* au nord du bourg de Blain
 - au lieu-dit *le Pont Glais* à l'ouest du bourg de Bouvron
 - sur le site de la déchetterie à Bouvron **sous réserve** de protéger le boisement en frange Sud de l'emprise fonctionnelle,
 - le sous-secteur UL correspondant au stade Donatien Mérel sur la commune du Gâvre **sous réserve** d'exclure du périmètre l'excroissance au Nord-Ouest non aménagée située en zone humide ;
- pour le règlement des zones A et N sous réserve de limiter l'emprise au sol des extensions à 40 m² au total.

► **un avis défavorable pour :**

- le STECAL BL07 situé au lieu-dit *Coëtmeur*, compte-tenu de sa localisation en continuité de la zone agglomérée du bourg de Blain ; il est demandé un reclassement en zone 1AU :
 - intégrant l'entièreté du périmètre dans la comptabilisation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
 - déterminant, dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle à établir, les espaces dédiés à l'installation des résidences démontables et la préservation de l'ensemble des boisements et haies d'essences bocagères, en sus du boisement protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- le STECAL BO01 situé au lieu-dit *la Guillardais*, compte tenu d'un périmètre ayant pour effet de ponctionner la majorité d'une prairie permanente déclarée à la PAC et dépourvue de construction, de l'absence de justification ayant conduit à cette localisation et d'évaluation des impacts du projet sur l'environnement (connexion haies bocagères / prairie susceptible de présenter des enjeux de biodiversité) et de l'absence de réseau d'assainissement ;
- le STECAL GA04 compte tenu d'un périmètre ayant pour effet de ponctionner 4 500 m² de prairie permanente déclarée à la PAC et dépourvus de construction, de l'absence de justification ayant conduit à cette localisation et d'évaluation des impacts du projet sur l'environnement (partie Sud du périmètre en zone humide inondable) et de son positionnement entre une zone U, 1AU et 2AU.

Par ailleurs, eu égard aux précisions apportées en séance par les représentants du Pays de Blain Communauté en charge du PLUi, la CDPENAF rappelle qu'il convient de comptabiliser, pour les STECAL dédiés à l'habitat léger, la totalité du périmètre soustrait à l'espace agricole, naturel ou forestier (ENAF) en lieu et place du ratio de 100 m² qui contrevient à la définition de la consommation d'espaces posée par la loi Climat & Résilience en son article 194.

~~Le directeur départemental adjoint~~



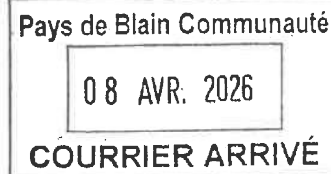
Direction générale territoires
Délégation Châteaubriant

Service développement local

Affaire suivie par :
Magali MONNIER
Tél. 02.44.44.11.16

Référence : S2026-03-0090

PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE
Madame Rita SCHLADT, Présidente
1 avenue de la gare
44130 BLAIN



Objet : Arrêté PLUi Pays de Blain Communauté – Dossier U25-SDLC-012

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 19 décembre 2025, vous avez adressé pour avis, au Conseil Départemental, un exemplaire du « projet arrêté » de votre PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme. Comme vous le savez, le Département dispose d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur ce projet.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous faire connaître les observations qu'appelle ce document de la part du Département de Loire-Atlantique.

1 – Les infrastructures routières départementales et les déplacements :

1.1 Prise en compte du schéma directeur des mobilités du Département

A – Catégorisation du réseau routier Départemental :

Le nouveau schéma directeur des mobilités prévoit une nouvelle catégorisation du réseau, établi suivant l'usage des voies, qui traduit la volonté départementale d'optimiser le réseau routier actuel plutôt que de rechercher son développement, dans un souci de sobriété foncière et de préservation de l'environnement.

Aussi, dans ce contexte, il apparaît indispensable de concentrer les efforts de chacun sur la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Il s'agit notamment, en limitant les constructions le long d'axes routiers, d'éviter de créer aujourd'hui les nuisances sonores de demain et les plaintes de riverains auxquelles le Département ne pourra pas donner suite. Par ailleurs, ces évolutions sont en cohérence avec la politique de revitalisation des centres-bourg, portée par le Département, en évitant l'étalement urbain et le mitage du territoire.

Le schéma directeur des mobilités est accessible ici :

B - Application des marges de recul :

La Communauté de communes est traversée par les routes départementales suivantes :

- **La RD 164 est classée dans le réseau prioritaire 1, axe du référentiel des déplacements poids-lourd, assurant une fonction de transit à l'échelle supra départementale, depuis le sud du territoire de la Communauté de communes jusqu'à l'intersection avec la RN 171. Elle est ensuite classée dans le réseau prioritaire 2 depuis l'intersection avec la RN 171 jusqu'au nord du territoire intercommunal. Elle est également classée route à grande circulation sur tout le territoire de la Région de Blain.**
- **La RD 16 est classée dans le réseau prioritaire 2, axe du référentiel des déplacements poids-lourd, assurant une fonction de transit à l'échelle supra départementale, depuis l'est du territoire intercommunal jusqu'à l'intersection avec la RN 171. Elle est ensuite classée dans le réseau de desserte local 2 depuis l'intersection avec la RN 171 jusqu'à l'ouest du territoire intercommunal.**
- **La RD 81 est classée dans le réseau prioritaire 2 depuis le nord du territoire intercommunal jusqu'à l'intersection avec la RN 171. Elle est ensuite classée dans le réseau de desserte local 2 depuis l'intersection avec la RN 171 jusqu'au sud du territoire intercommunal.**
- **Les RDs 2, 15, 27, 33, 35, 37, 42, 43, 44, 102, 132, sont classées dans le réseau de desserte locale 2 et permettant la desserte de proximité.**

À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, détaillées ci-après pour les routes départementales présentes sur votre territoire :

Hiérarchisation des routes départementales	Créations d'accès	Reculs
Réseau principal de Catégorie 1	Toute création d'accès est interdite.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter les reculs suivants : - 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions sensibles au bruit (habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme). - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit.

Réseau principal de catégorie 2 / Réseau de desserte locale 1	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau de desserte locale 2	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

À aucun À aucun moment votre projet de PLUI ne fait mention du nouveau schéma directeur des mobilités qui peut être un support pour expliciter les mesures d'évitement d'exposition au bruit aux nouveaux habitants et préciser la raison de l'application des marges de reculs le long des voies départementales. Un texte descriptif pourrait être ajouté dans la partie diagnostic par exemple dans la section mobilités (pages 278 à 281).

Par ailleurs, le règlement écrit du PLUi précise que les pétitionnaires doivent se référer au règlement graphique pour ce qui concerne les "marges de recul des principaux axes". Il précise aussi que ces règles priment sur les dispositions réglementaires inscrites au chapitre II article 1 du règlement de chaque zone.

Or, les marges de recul le long des axes routiers n'apparaissent pas au règlement graphique et ne peuvent donc s'imposer aux règles des différents zonages du PLUi. Des cartes présentant les marges de recul le long des voies départementales existent bien mais sont présentes dans le dossier Annexes du PLUi.

Je vous invite donc à :

- soit intégrer au plan de zonage des faisceaux le long des voies départementales pour indiquer, hors agglomération, le recul à appliquer pour les nouvelles constructions ;
- soit faire référence précisément dans le règlement écrit aux cartes présentes dans la sections annexes du PLUi.

Par ailleurs, les cartes présentant les marges de reculs doivent intégrer le fait que certaines routes départementales sont également classées routes à grandes circulation (RGC).

Dans les cas particuliers des RGC :

Pour les routes départementales classées à grande circulation (RGC), l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme précise qu'hors agglomération et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route, et de 100 mètres pour les déviations et voies express.

Application de cette règle aux routes départementales :

- **RP1 : 100 mètres pour les bâtiments sensibles au bruit et 75 mètres pour les autres constructions ;**
- **RP2 : 75 mètres pour toutes les constructions.**

Les cartes en annexes sont donc à modifier en conséquence pour ce qui concerne la RD 164.

Enfin, dans l'hypothèse d'une demande de dérogation aux dispositions de la loi Barnier (article L 111-8 du code de l'urbanisme), la dérogation ne pourra pas être inférieure aux reculs préconisés par le Département en fonction de la catégorie de la voie.

Concernant la carte sur la Chevalerais :

La zone agglomérée est anormalement étendue le long de la RD 27 (à l'est du territoire). Le logiciel SIREO (base de données routières utilisée par le Département) ne semble pas à jour sur cette donnée au regard du panneau d'entrée d'agglomération visible sur google maps. Aussi, je vous remercie de bien vouloir transmettre les arrêtés des limites d'agglomération correspondants, pris par la commune, au *Service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant* afin que nous puissions mettre à jour les données du logiciel. En attendant, je vous invite à réduire la zone agglomérée au panneau d'entrée d'agglomération.

Des règles inexactes en page 40 du règlement écrit, au chapitre « Reculs en bordure des voies départementales en application du Règlement de la voirie Départemental et de l'article L151-18 du code de l'urbanisme » :

En préambule, je vous invite à utiliser le vocable du schéma directeur des mobilités concernant la classification du réseau routier, à savoir : « réseau principal de catégorie 1 ou 2 » et « réseau de desserte locale 1 ou 2 » au lieu de « routes départementales d'intérêt départemental et structurant » et « routes départementales d'intérêt local et cantonal ». Par ailleurs les marges de recul indiquées dans ce paragraphe sont erronées. Merci de vous référer au tableau ci-dessus et de préciser la particularité des marges de recul le long de la RD 164 également classée RGC.

À cette même page sont indiqués les cas pour lesquels ces marges de recul ne s'appliquent pas. Il est bien noté que les extensions de bâtis existants, situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, sont admises sous réserve que la distance de recul existante ne soit pas encore diminuée.

C – Changement de destination et extension de bâtis dans l'emprise des marges de recul des routes Départementales :

Concernant plus particulièrement les **changements de destination identifiés en annexe du rapport de présentation**, il convient de repréciser que pour les bâtis d'intérêt patrimonial, situés dans l'emprise de la marge de recul d'une route départementale, **les changements de destination sont autorisés sous réserve d'un accès satisfaisant depuis la RD si le bâti est desservi par une RD et sous réserve qu'il soit bien précisé au pétitionnaire**, que du fait de sa situation, dans l'emprise d'une marge de recul, **aucune suite ne sera donnée aux éventuelles requêtes des futurs riverains relatives au bruit.**

D – Application du règlement de voirie départementale :

De manière générale, je vous invite à reporter les prescriptions des articles 31, 34, 35 et 36 du règlement de la voirie départementale au sein du règlement du PLUi. Ces articles concernent respectivement des prescriptions aux abords des routes départementales sur les clôtures et haies, les implantations de locaux techniques non soumis à l'application du droit des sols, les implantations d'éoliennes et les implantations de panneaux photovoltaïques.

Ces prescriptions peuvent être reprises dans les dispositions générales à toutes zones.

Le règlement de voirie départemental est accessible ici :

https://inforoutes.loire-atlantique.fr/44/projets-routiers/le-reglement-de-la-voirie-departementale-de-loire-atlantique/info_83440

1.2 Prise en compte du schéma départemental des mobilités dans les OAP

A - Commune de Blain :

a. OAP Bat Coëtmeur

L'OAP se situe à l'ouest du bourg et est bordée au sud par la RD 164 en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 65 logements. L'accès VL est prévu via une rue qui longe le secteur de projet et se raccroche à la RD 164.

Ce nouvel accès n'appelle pas de remarque particulière de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant.

b. OAP Secteur rue des Pins

L'OAP se situe dans le village de la Chaussée et est bordée au sud par la RD 164 (RGC et RP2) en secteur **non aggloméré**. L'OAP prévoit la construction d'environ 37 logements. L'accès VL est prévu via une rue qui longe le secteur de projet et se raccroche à la RD 164. Il est indiqué « qu'un linéaire boisé sera implanté au sud du secteur le long de la route départementale pour faire office de zone tampon végétale et ainsi atténuer les nuisances liées à la circulation. **Un retrait non constructible de 35 mètres par rapport à la route départementale sera respecté** ».

Aucun accès n'est prévu sur la RD 164. Ainsi, si les règles de marge de recul le long des RGC ne sont pas respectées, la marge de recul préconisée dans le schéma départemental des mobilités est en revanche respectée.

En complément l'OAP prévoit la création d'un cheminement doux communal qui traverse le secteur de l'OAP depuis la route départementale pour relier la rue des Pins.

Le service aménagement n'a pas émis de remarque sur la faisabilité de cette traversée en cheminement doux.

c. OAP Secteur rue de la forêt / rue Charles de Gaulle

L'OAP se situe dans le centre historique de Blain et est bordée au sud par la RD 164 (RGC et RP2) en secteur aggloméré et à l'est par la RD 15 (RDL2), toutes en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 30 logements. Un accès ainsi que deux cheminements doux sont prévus sur la RD 15.

Actuellement, un stationnement longitudinal existe à hauteur de l'accès. Une demande d'autorisation de voirie devra être déposée pour modifier le stationnement ainsi que les bordures T2. Il conviendra également de s'assurer au moment de la conception du projet qu'il n'y a pas d'impact en termes de sécurité et de fluidité du trafic sur la RD.

d. OAP Secteur route de l'Isaac.

L'OAP à l'est de Blain est bordée au nord par la RD 164 (RGC et RP1) en secteur **non aggloméré** pour partie. L'OAP prévoit l'installation d'activités économiques à long terme (secteur 2AU). Il est indiqué que « le principal accès se fera sur la route départementale de l'Isaac via un carrefour à créer. Un accès secondaire pourra être créé depuis le chemin communal longeant l'est du secteur. ».

J'attire votre attention sur le fait que la marge de recul de **35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit s'appliquera pour la partie non agglomérée.**

Par ailleurs, aucun accès sur RD ne pourra être autorisé sur cette section. Je vous invite donc à vous rapprocher du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant pour échanger sur cette question.

e. OAP Rue du Patis vert 1 et 2

Ces deux OAP se situent au nord de Blain, elles sont en enfilade et sont bordées à l'ouest par la RD 15 (RDL2) en secteur aggloméré. Les OAP prévoient la construction d'environ 30 logements (OAP Patis vert 1) et des équipements d'intérêt collectifs et de services publics, notamment des équipements culturels et sportifs (OAP Patis vert 2).

Un accès et un carrefour sont envisagés sur la route départementale.

Il convient de se rapprocher du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant pour s'assurer de la faisabilité des accès VL, du carrefour sur la RD 15 et des conditions d'aménagement pour assurer la sécurité des usagers. A priori, un accès est possible rue de Mespras à condition d'être à 15 mètres minimum de la rive de chaussée de la RD15 (le rampant du carrefour surélevé risque de gêner les girations). Il conviendra également de s'assurer au moment de la conception du projet qu'il n'y a pas d'impact en termes de sécurité et de fluidité du trafic sur la RD.

B - Commune de Bouvron :

a. OAP rue de la gare

L'OAP se situe au nord de Bouvron, elle est bordée à l'ouest par la RD 102 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 35 logements. Un accès et un carrefour face à la voie verte sont envisagés sur la route départementale.

Ce nouvel accès n'appelle pas de remarque particulière de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant.

b. OAP rue Jean-Baptiste Olivier et OAP secteur chemin de la forêt

Les OAP se situent dans le centre de Bouvron, elles sont bordées par la RD 16 (RP2) en secteur aggloméré. L'OAP Jean-Baptiste Olivier prévoit la construction d'environ 17 logements et l'OAP secteur du chemin de la forêt prévoit la construction d'environ 5 logements. Un accès pour chaque OAP est envisagé sur la route départementale 16.

Cette OAP n'appelle pas de remarque particulière de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant.

c. OAP Champs Fleury

L'OAP se situe à l'est de Bouvron, elle est bordée au sud par la RD 16 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 25 logements. Un accès est envisagé sur la route départementale.

Il n'existe pas de difficulté particulière sur l'accès prévu. Une marge de recul de 25 mètres devra cependant être appliquée pour l'implantation du bâti.

d. OAP rue de Bardoux

L'OAP se situe à l'est de Bouvron, elle est bordée au sud par la RD 16 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 35 logements ainsi que des activités et services. Un accès est envisagé sur la route départementale.

Cette OAP n'appelle pas de remarque particulière de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant

C - Commune de la Chevallerais :

a. OAP rue de Nozay

L'OAP est bordée à l'est par la RD 132 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 5 logements. Le site bénéficie d'un accès sur la RD et un cheminement doux sera aménagé à l'est du secteur pour relier l'OAP de la rue des Cormerais à la RD 132.

Cette OAP n'appelle pas de remarque particulière de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant

b. OAP de la Noé Guernet

L'OAP se situe au centre de La Chevallerais, elle est bordée au nord par les RD 132 (RDL2) et RD 27 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 39 logements. Deux accès sont envisagés, l'un sur la RD 132 et l'autre sur la RD 27 accompagné de deux cheminements doux. Le site sera aménagé en deux phases.

Si l'accès sur la RD 132 ne révèle pas problème particulier, celui sur la RD27 pose la question de sa sortie sur le passage piéton et l'îlot central existants. **La modification nécessitera le dépôt d'une demande d'autorisation de voirie.**

D - Commune du Gâvre :

a. OAP secteur de la Maillardais1 et rue de la Maillardais2

Les OAP se situent au nord-ouest du Gâvre et sont bordées par la RD 35 (RDL2) en secteur aggloméré. Les OAP prévoient la construction d'environ 72 logements sur le site 1 et 6 logements sur le site 2. Des accès sont envisagés, sur la RD 35.

Situés en secteur aggloméré, les aménagements programmés n'appellent pas de remarque de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant.

b. OAP secteur grande rue

L'OAP se situe dans le centre du Gâvre, elle est bordée à l'ouest par la RD 42 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'un équipement d'intérêt collectif. Un accès est envisagé, depuis la RD 42.

Cette OAP n'appelle pas de remarque particulière de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant.

c. OAP secteur rue de la forêt

L'OAP se situe dans le centre du Gâvre, elle bordée au nord par la RD 35 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 3 logements. L'accès existant depuis la RD 35 sera réutilisé.

Cette OAP n'appelle pas de remarque particulière de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant.

d. OAP secteur Les Avairies

L'OAP se situe au sud du Gâvre, elle est bordée à l'est par la RD 42 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 5 logements. Les deux accès existants depuis la RD 42 seront réutilisés.

Cette OAP n'appelle pas de remarque particulière de la part du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant.

e. OAP secteur Maurice Briand

L'OAP se situe au sud du Gâvre, elle est bordée à l'ouest par la RD 42 (RDL2) en secteur aggloméré. L'OAP prévoit la construction d'environ 4 logements. L'accès se fera soit depuis la RD 42 soit depuis la rue Maurice Briand.

Même si l'accès sur la RD 42 est envisageable, **un accès par la rue Maurice Briand est préférable.**

Les autres OAP programmées sur les communes du territoire ne font pas l'objet de remarques de la part des services du Département consultés.

2 – Prise en compte des nuisances sonores :

Au diagnostic territorial, page 281, le terme PPEB doit être remplacé par PPBE:

Par ailleurs, il est à noter au sein du PADD que le territoire envisage de travailler sur des mesures d'évitement des nuisances sonores mais n'envisage pas de mesures de réduction du bruit ou de protection.

Au règlement écrit page 37, Le PPBE du Département aurait pu être mentionné.

3 – Prise en compte des modes actifs :

3.1 Diagnostic :

- Partie 3-2-3 (pages 288 et suivantes)

L'analyse concernant les modes actifs est très intéressante et met en exergue tout l'intérêt de développer une politique volontaire sur ce sujet. Comme cela est précisé dans le rapport, Blain communauté s'est doté en 2020 d'un schéma intercommunal des déplacements cyclables. Celui-ci a permis de créer les liaisons cyclables entre les 4 communes.

Il convient de **mentionner le projet stratégique du Département concernant l'objectif de relier toutes les communes de Loire-Atlantique entre elles**. Le Département s'est positionné sur la réalisation des liaisons entre les intercommunalités. C'est dans ce cadre qu'il va réaliser prochainement la liaison cyclable entre Blain (Saint-Emilien-de-Blain et Héric); situé sur le territoire de la CCEG. Une voie verte est également réalisée entre Le Gâvre et Nozay. Il serait intéressant, à ce titre, de **faire figurer les axes cyclables entre les communes de l'EPCI**.

Par ailleurs, en cohérence avec ce schéma, le Pays de Blain Communauté a été l'un des 4 premiers EPCI à entrer dans la démarche VELILA lors de la mise à disposition d'une flotte de VAE pour les habitants par le Département. Ce service a aujourd'hui été repris par l'intercommunalité qui propose aujourd'hui une vingtaine de VAE à la location.

- Partie 4.1.3 (p. 330) :

La voie verte sur l'ancienne voie ferrée a déjà été réalisée. Ce n'est donc plus un projet contrairement à ce qui est indiqué. Une **carte plus explicite** avec toutes les liaisons vélos touristiques et la boucle canal Forêt serait préférable. De plus, il conviendrait de présenter davantage la Vélodyssée qui est un itinéraire de niveau européen. Le territoire peut s'appuyer sur la **carte jointe en annexe**.

Pour information, le franchissement entre le canal de Nantes à Brest et la RN 171, à Blain, a déjà fait l'objet d'une sécurisation menée par le Département avec pose d'un dispositif lumineux d'alerte des automobilistes en cas de passage d'une voiture, d'une résine colorée sur la route et d'un dégagement de visibilité (p346). **Cette information, à corriger, est également reprise dans la partie enjeux (p354)**.

3.2 PADD :

A la page 12 du PADD, Il conviendrait d'ajouter que l'encouragement au développement des mobilités actives passe également par le développement d'une offre de stationnement sécurisé au niveau des équipements, commerces et arrêts Aléop structurants.

Il pourrait être utile de compléter le propos par la volonté affichée de pérenniser le service de location de vélos déjà existant

4 – Prise en compte du canal et des ENS :

Dans le Diagnostic territorial et État initial de l'Environnement, il est écrit page 21 que « Deux ENS sont présents sur le territoire de la CCRB. Le principal est la forêt de la Groulaie. Le second se trouve à la limite Ouest de Blain au niveau du canal de Brest à Nantes et correspond à l'ENS de Guenrouët. Ces ENS sont des zones de préemption du département. »

En réalité, sur le territoire de Blain Communauté, un seul ENS est présent, celui de « La forêt de la Groulaie » d'une surface de 8,6 ha et une seule zone de préemption ENS (ZPENS) existe, la ZPENS de la Forêt de la Groulaie qui s'étend sur 6 628 387 ha. Par ailleurs, en limite ouest du territoire existe la ZPENS des Marais de l'Isac mais aucune de ses parcelles n'est en ENS. Par ailleurs, la ZPENS se situe sur la commune de Guenrouët et non celle de Blain.

C'est pourquoi nous vous demandons de bien vérifier, sur l'ensemble des documents, les termes employés afin qu'il n'y ait pas de confusion entre les ENS (parcelles appartenant au département) et les ZPENS (zones de préemption des espaces naturels sensibles) qui permettent au Conseil Départemental de protéger des espaces naturels en exerçant son droit de préemption.

En ce qui concerne la prise en compte du canal et des ENS :

- Les espaces sont classés en zone N au PLUi
- Les enjeux biodiversité des ENS, le patrimoine végétal, les Zones Humides... sont pris en compte.
- Une OAP en relation avec le canal existe, celle du Parking de la Frelaudais, créé pour compenser la baisse du nombre de stationnements sur le port avec l'aménagement prévu par le CD44 en 2027. Cette OAP ne fait pas l'objet de remarque de la part de l'Unité voies navigables et milieux naturels.
- Le règlement écrit, ne fait pas mention du développement de projets autour des maisons éclusières (l'écluse de la Prée et du Gué de l'Atelier sont potentiellement concernées).

5 – Économie d'espaces et densités :

En Loire-Atlantique, sur 95 000 hectares artificialisés aujourd'hui, plus des deux tiers l'ont été dans les 70 dernières années. Le Département de la Loire-Atlantique est devenu le plus artificialisé des Pays de la Loire, et la région se positionne comme la 4ème plus artificialisée de France.

Même si ce rythme s'est fortement réduit au cours de la dernière décennie en passant sous la barre de 500 hectares par an contre le double au début des années 2000, il n'est plus possible de se satisfaire de ce simple ralentissement. La zéro artificialisation vise à éviter au maximum de nouvelles consommations de terres agricoles et naturelles. C'est cet objectif que s'est fixé le Département.

Concrètement, il s'agit de :

- Les réduire dans les nouveaux projets (agricoles, espaces naturels...);
- Compenser celles générées par les logements, zones d'activités, voies de transport, etc. ;
- Favoriser la renaturation de milieux artificiels ou dégradés par d'anciennes activités humaines ;
- Renaturer ou en remettre en culture des surfaces aujourd'hui artificialisées ou en friche.

Pour répondre à l'objectif de zéro artificialisation, plusieurs principes sont au cœur de l'action du Département :

- Reconstruire la ville sur la ville : par exemple construire un collectif en remplacement d'une maison de ville ou privilégier les dents creuses et les friches urbaines plutôt que l'allotissement de champs ;
- Réduire les superficies des terrains à bâtir ;
- Poursuivre et étendre l'effort porté sur l'habitat aux zones d'activités économiques qui consomment plus de foncier que l'habitat.

Le PADD du Pays de Blain Communauté s'articule autour de 4 axes : réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique ; prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire ; développer et renforcer les activités économiques en cohérence avec les valeurs défendues sur le territoire ; développer une offre d'habitat diversifié, misant sur la qualité de vie.

A ces quatre axes se superpose un axe transversal qui vise à « renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes ». Il s'inscrit pleinement dans une démarche de sobriété foncière en limitant la consommation d'espaces Agricoles, naturels et forestiers (ENAF) ; en mettant en place une stratégie foncière visant l'objectif ZAN ; en faisant des espaces urbanisés et artificialisés les ressources foncières et immobilières prioritaires du territoire, en réduisant dans un premier temps la consommation d'ENAF puis l'artificialisation des sols.

Bien que quelques villages (desservis par l'assainissement collectif) aient vocation à être densifiés, la collectivité promeut un développement urbain autour des centralités et partage les responsabilités en matière de production et de diversification du parc de logements entre chaque polarité. Elle fixe la part de production et la densité moyenne à respecter pour chacune allant de 40 logements/ha pour Blain à 30 logements/ha pour les autres communes. Pour rappel, l'ambition du Département est de viser en moyenne 40 logements par hectare artificialisé à l'horizon 2030.

6 – Accueil des gens du voyage :

Le Département est copilote, avec l'État, du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Il a été adopté par l'assemblée départementale le 23 juin 2025 pour la période 2025-2031 et approuvé par arrêté en juillet 2025. Il est disponible sur le site du Département de Loire-Atlantique.

Pour la période 2025-2031, cet outil de planification des politiques publiques fixe pour principale priorité le développement de solutions d'habitat adapté en réponse aux besoins d'ancrage des gens du voyage.

À cette fin, l'intégration des habitats légers mobiles dans les documents d'urbanisme représente un enjeu de taille, et fait l'objet d'une fiche-action dédiée dans le schéma (fiche n°3). Les documents d'urbanisme (PLU, PLUi, Schéma de Cohérence Territoriale) abordent généralement la thématique de la résidence mobile comme une autorisation sous condition limitée à quelques périmètres ou en déclinaison dans le règlement du PLU(i) et dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DDO du SCoT). Cette prise en compte n'est pas suffisante pour permettre de combiner une approche stratégique et réglementaire de la résidence mobile en réponse aux besoins des gens du voyage.

Le Département encourage les collectivités locales à être davantage inclusives vis-à-vis de l'habitat caravane à titre de résidence principale.

Pour ce faire, il conviendra :

- de mentionner le « schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Loire-Atlantique 2025-2031 ». **La page 109 de votre diagnostic fait mention de l'ancien schéma des Gens du Voyage, merci de bien vouloir modifier cette référence.**

- de tenir compte des prescriptions et recommandations formulées dans le schéma à l'attention de l'EPCI concerné ;
- d'intégrer des zones sur lesquelles l'implantation de caravanes à destination de résidence principale est possible.

Pour rappel, la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage stipule dans son 1er article que les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Le schéma précise la localisation des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il localise également les aires de grand passage, ouvertes ponctuellement durant l'année, ainsi que les terrains familiaux locatifs aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme et destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles. L'EPCI est maître d'ouvrage et responsable de la mise en œuvre des actions du schéma.

Le règlement tel qu'il est rédigé actuellement ne semble pas autoriser le développement de projets d'habitat adapté aux gens du voyage. Ainsi, il est proposé d'inscrire dans votre PLUi que l'installation de caravanes constituant la résidence principale de leurs utilisateurs puisse être possible dans certaines zones U de votre commune.

À titre d'exemple, Nantes Métropole fait évoluer la réglementation du PLUM pour plus de réactivité et de souplesse lors d'opportunités foncières. Il est proposé d'autoriser le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois dans les zones Um du Plum s'il est associé à de l'habitat durable ou du terrain familial.

Il est important aussi que votre PLUi puisse permettre et organiser la sédentarisation ou la sédentarisation « contrôlée » des gens du voyage. Le STECAL peut être utilisé pour régulariser des situations existantes.

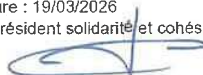
En conclusion, le Département émet un **avis favorable** sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Blain Communauté sous réserves de la prise en compte des remarques concernant notamment les infrastructures routières départementales.

Le Service développement local de la Délégation Châteaubriant (02 44 44 11 05) ainsi que les services du Département concernés par chacun des points évoqués dans ce courrier se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire relatif à cet avis. Je vous remercie de m'adresser un dossier papier et numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLUi lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires
Jean CHARRIER

Signé électroniquement par : Jean CHARRIER
Date de signature : 19/03/2026
Qualité : Vice-président solidarité et cohésion des territoires



Légende

- Bourg
- Bourg secondaire

Infrastructures cyclables ouvertes :

- itinéraire EPCI ouvert
- Boucle canal forain (boucle EPCI)
- Itinéraire départemental
- La Vélobycycle, itinéraire européen

Infrastructures cyclables en projet :

- - - Itinéraire départemental en cours de réalisation

Limites EPCI



Cartographie © Février 2018
Mise à jour : Mars 2018
Avec le soutien de : DDM
Sous le patronage de : C.A.P. de la Région de Blain

© OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet
de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de Pays de Blain Communauté (44)**

N°PDL 009780 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire¹ a délibéré par correspondances électroniques sur l'avis relatif au projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Pays de Blain Communauté (44).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Vincent Degrotte, Paul Fattal, Olivier Robinet et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Pays de Blain Communauté, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 19 décembre 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 19 décembre 2025 l'agence régionale de santé de la Loire-Atlantique.

En outre, la DREAL a consulté par mail du 19 décembre 2025 le directeur départemental des territoires de la Loire-Atlantique.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

¹ Contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation du projet de PLUi, l'autorité environnementale en charge d'émettre des avis sur les documents d'urbanisme locaux est – sauf exception impliquant une consultation de la formation d'Ae de l'IGEDD – la MRAe, et non pas le préfet de département.

Synthèse de l'avis

La communauté de communes Pays de Blain Communauté est située au nord-ouest de la Loire-Atlantique, à mi-chemin entre Nantes et Redon. Elle rassemble les communes de Blain, Bouvron, La Chevallerai et Le Gâvre.

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et son rapport de présentation apparaissent dans l'ensemble cohérents et soucieux de respecter les orientations du Scot du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire révisé parallèlement et approuvé fin 2025.

Le projet de PLUi omet toutefois de matérialiser des éléments importants sur le règlement graphique et d'annexer plusieurs pièces, ainsi que de donner a minima les liens numériques permettant de consulter les études supports (ainsi que leurs cahiers des charges) sur lesquelles l'élaboration du projet de PLUi s'est appuyée (haies et boisements, zones humides, zones de développement des EnR...) alors qu'il s'agit d'éléments nécessaires à l'appréciation de la cohérence des choix effectués.

La MRAe recommande en particulier :

- d'approfondir la séquence E-R-C sur certains secteurs de projets présentant des enjeux environnementaux non négligeables,
- de mieux démontrer les capacités des stations d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés,
- de définir des objectifs chiffrés à l'appui de l'ambition d'atteindre la neutralité carbone à échéance du PLUi.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la collectivité de préciser postérieurement à l'enquête publique, dans le rapport de présentation du PLUi qui sera finalement approuvé, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.

Avis détaillé

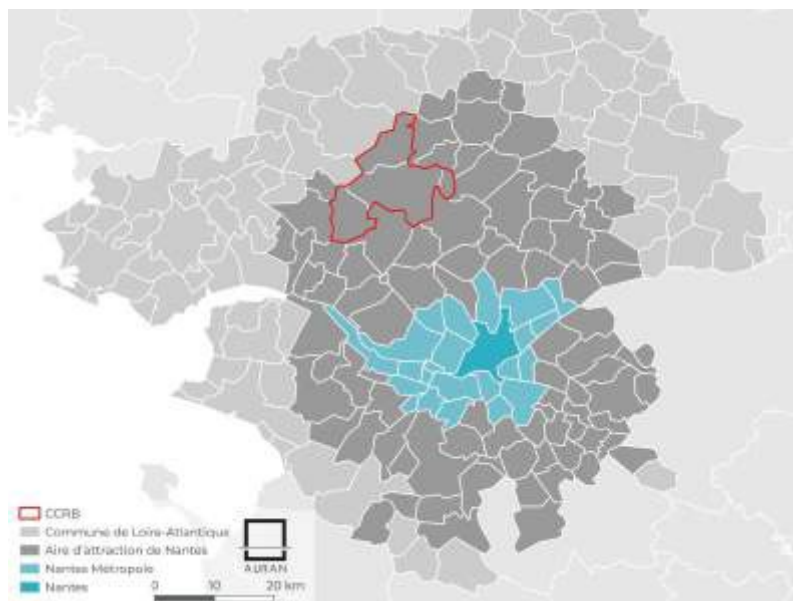
L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration des PLUi (article R.104-7 du code de l'urbanisme).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité, à savoir le projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire le 26 novembre 2025.

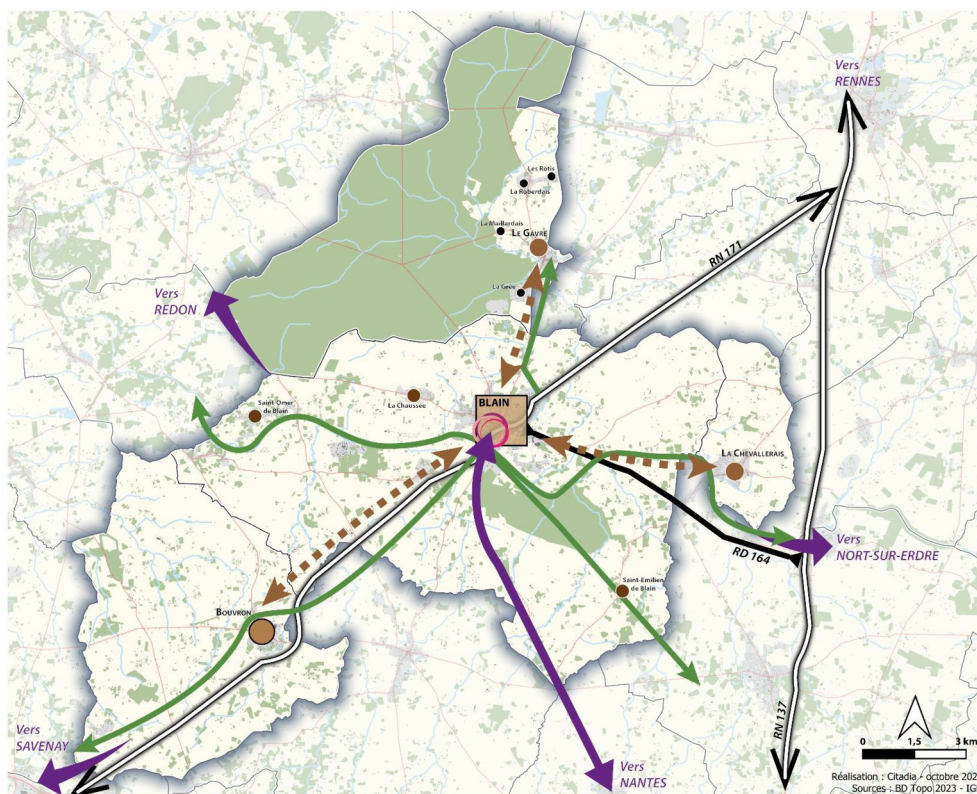
1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 - Contexte et présentation du territoire









Situation de l'intercommunalité en rouge dans le département (carte extraite du dossier)

La communauté de communes Pays de Blain Communauté² est située au nord-ouest de la Loire-Atlantique, à mi-chemin entre Nantes et Redon, entre la Brière et les routes nationales RN 165 et 137, qui relient respectivement l'agglomération nantaise à Vannes et à Rennes. Elle est également traversée par la RN 171³ reliant Nozay à Saint-Nazaire. Sa population est de 16 852 habitants (données Insee 2022). Les 7 630 logements recensés se composent à 90,8 % de résidences principales, 2,5 % de résidences secondaires et 6,7 % de logements vacants.



Hierarchiser et optimiser le développement du territoire autour d'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 des dynamiques communales au Gâvre et La Chevallerais
-  Maintenir l'attractivité des villages de Saint-Emilien, Saint-Omer et La Chaussée
-  Secteur bâti constructible
-  Renforcer les liaisons tous modes entre les communes

Oeuvrer pour améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire intercommunal

-  Affirmer les RN 171 et RN 137 comme axes structurants pour l'attractivité économique
-  Renforcer l'interconnexion avec les pôles d'attractivité du territoire
-  Développer les réseaux de modes doux en se structurant autour des grandes liaisons existantes
-  Faire de Blain interface multimodale pour encourager les transports doux et partagés

Carte extraite du PADD

D'une surface de 213 km², elle rassemble depuis 2006 les communes de Blain, Bouvron, La Chevallerais et Le Gâvre. Il s'agit d'un territoire rural, où l'agriculture est à dominante d'élevage bovin laitier et dans une moindre mesure d'élevage allaitant. Située à environ 25 minutes de Nantes et 45 minutes de Rennes, l'intercommunalité est située dans l'aire d'attraction de Nantes et concernée par

² Également nommé simplement « Pays de Blain Communauté ».

³ Sur le territoire du Pays de Blain communauté, route nationale principalement à 2 voies bidirectionnelles.

la périurbanisation. L'usage des transports en commun y reste marginal. L'hypothèse de création d'une nouvelle ligne ferroviaire sur le territoire a été remise en cause du fait de l'abandon du projet aéroportuaire de Notre-Dame-des-Landes. Le tracé de l'ancienne voie ferrée va être transformé en liaison douce.

La communauté de communes est concernée par deux schémas d'aménagement et de gestion de l'eau : - essentiellement le Sage Vilaine, sur le bassin versant de l'Isac, et le Sage Estuaire de la Loire sur le bassin versant Brière-Brivais (partie ouest de Bouvron). L'eau potable consommée sur le territoire provient des territoires voisins. En revanche, le périmètre de protection du captage de Campbon s'étend sur la commune de Bouvron.

En dehors des espaces urbanisés, le paysage du Pays de Blain, situé entre les deux grandes entités paysagères que constituent les Marches de Bretagne occidentales et le bocage suspendu du sillon de Bretagne, est dominé par des prairies, des ensembles boisés, le maillage bocager, des cours d'eau et leurs prairies inondables. L'intercommunalité fait face à des enjeux de prévention des risques naturels (inondation et feu de forêt notamment) ainsi que de préservation des espaces naturels d'intérêt écologique concourant à la trame verte et bleue, en particulier un site Natura 2000 (la zone de protection spéciale FR5212005 de la forêt du Gâvre, seule forêt domaniale de Loire-Atlantique), un arrêté de protection de biotope en limite de Bouvron (sites abritant le Peucedan officinal, plante hôte de la Noctuelle des Peucedans), deux espaces naturels sensibles (forêts du Gâvre et de la Groulaie), et enfin treize zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2. Le dossier se réfère indûment, à plusieurs reprises, à des sites inscrits ou classés alors qu'il n'y en a pas au titre du code de l'environnement sur le territoire de l'intercommunalité (le château de Blain est classé en tant que monument historique).

1.2 - Présentation du projet de PLUi

Le dossier de PLUi arrêté indique, en omettant d'expliquer à quel historique il se réfère, que l'élaboration du projet de PLUi a été « re-engagée » en janvier 2024 et rappelle qu'elle a été conduite parallèlement à la révision du Scot du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, approuvé le 18 décembre 2025, quelques semaines après la validation du projet de PLUi par le conseil communautaire de Pays de Blain Communauté.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) à échéance 2040 du PLUi arrêté, relativement détaillé, se structure autour de quatre grands axes et un axe transversal, déclinés en 17 orientations :

- Pilier n°1 : Identité rurale et transition environnementale

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

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

- Pilier n°2 : Armature territoriale

Axe introductif : Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes,

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

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

Le PADD prévoit de conforter l'armature territoriale existante, avec Blain comme pôle structurant, Bouvron en tant que pôle secondaire, Le Gâvre et la Chevallerai comme pôles de proximité, Saint-Emilien, Saint-Omer et La Chaussée en tant que villages de Blain, Les Rôtis, l'Anglechais, la Maillardais, la Roberderais sur la commune du Gâvre comme des secteurs bâtis constructibles.

Les élus envisagent une croissance annuelle de la population de 0,8% identique à celle de la période 2016-2022. Le rythme choisi implique l'accueil d'environ 2 650 nouveaux habitants sur le territoire pour atteindre 19 500 habitants à l'horizon 2040. La communauté de communes entend pour cela permettre la production de 120 à 130 logements par an sur la période 2026-2030, puis de 100 à 105 par an sur la période 2031-2040, pour un objectif total de 1 650 logements en 15 ans, parmi lesquels au moins 50 % au sein des enveloppes urbaines.

Niveau d'armature	Commune	Nombre de logements attendus	Part de la production
Pôle structurant	Blain	1100	67%
Pôle secondaire	Bouvron	300	18%
Pôles de proximité	Le Gâvre et La Chevallerai	250 (125 par commune)	15%

*Répartition par commune de l'objectif de construction de logements fixé par le PLUi
(tableau extrait du dossier)*

Trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques (« patrimoine », « paysage » et « trame verte et bleue ») précisant les conditions d'intégration architecturale, paysagère et écologique des projets et 47 OAP sectorielles, portant sur des zones urbanisables U et d'urbanisation future 1AU, complètent le règlement écrit et graphique du projet de PLUi. Il est dommage que la légende générale de ces OAP sectorielles ne figure que dans la pièce justification de choix (page 65) et sous une forme illisible, plutôt qu'en introduction de la pièce de présentation des OAP. Les OAP thématiques « paysage » et « trame verte et bleue » sont utilement assorties chacune d'une grille destinée aux pétitionnaires et services instructeurs, pour faciliter l'analyse des projets au regard de leurs teneurs respectives.

Le règlement graphique comporte 18 types de zones et de secteurs (évitant ainsi le travers d'une surabondance de catégories, parfois observé sur des territoires comparables), ainsi qu'une vingtaine de prescriptions définies sur le territoire. Il y manque les secteurs exposés à des limitations de constructibilité du fait de leur caractère inondable. Plus globalement, la résolution du règlement graphique numérique empêche d'y visualiser certains éléments (par exemple, les références cadastrales), même en zoomant dessus.

L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique en liste 12 catégories parmi lesquelles 8 qualifiées de manquantes. Les documents réglementaires de présentation de ces servitudes y sont également manquants.

Le règlement écrit indique que « les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLUi et qu'au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLUi. ». Cependant, ni la matérialisation, ni les dispositions correspondantes ne figurent dans les documents opposables du PLUi.

Le dossier de PLUi évoque un projet politique de contournement routier (RN 171) porté par la commune de Blain, non acté à ce stade et dont le calendrier dépasserait l'échéance de mise en œuvre du PLUi. Elle indique s'attacher, à son niveau, à ne pas hypothéquer sa réalisation.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe rappelle l'importance :

- **d'identifier par une trame aisément repérable sur les documents graphiques, les zones inondables et les périmètres de protection du captage d'eau potable de Campbon ;**
- de présenter en annexe la totalité des servitudes d'utilité publique applicables dans le périmètre du PLUi.

1.3 - Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLUi de Pays de Blain Communauté identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- les risques d'inondation ;
- les milieux naturels et le paysage ;
- la sobriété énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

Le dossier reçu est organisé de façon claire et globalement soignée.

Le contenu du rapport de présentation d'un PLUi est défini aux articles R.151-1 à 151-5 du code de l'urbanisme. Au cas présent, le rapport de présentation comporte formellement les chapitres attendus dans le cadre de l'évaluation environnementale, mais présente des marges d'amélioration, explicitées au fil du présent avis.

Sur la forme, le choix de la collectivité de communiquer à la MRAe une version compressée de l'évaluation environnementale et de ses annexes, comprenant un nombre significatif de cartes et de tableaux rendus indéchiffrables par la résolution utilisée, est peu compréhensible et nuit à la vocation d'information de ce dernier, seules les cartes et tableaux figurant dans la version non compressée étant aisément lisibles.

La MRAe recommande à la collectivité de n'utiliser que la version non compressée de l'évaluation environnementale et de ses annexes dans la suite de la procédure, notamment lors de la consultation du public de façon à apporter le niveau d'information attendu d'un rapport de présentation de PLUi.

2.1 - Diagnostic socio-économique du territoire

La lecture du diagnostic laisse une impression contrastée : il aborde un large panel de thématiques, sous une forme dynamique traduisant un travail approfondi d'analyse et de pédagogie mettant bien en évidence les enjeux pour le futur PLUi, mais il est gênant de découvrir au fil d'autres pièces du dossier divers éléments qui auraient eu vocation à être évoqués dans le diagnostic. Il schématise ponctuellement un « programme d'orientations et d'actions » comme s'il s'agissait d'une pièce réglementaire du projet de PLUi, ce qui serait à clarifier.

Le dossier évoque une hausse du rythme de la construction neuve depuis 2017, mais s'arrête à 2020 alors que les données de la base Sitadel sont disponibles pour les années 2021 à 2024 sur [http://apps.datalab.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/indicateurs territoriaux/](http://apps.datalab.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/indicateurs_territoriaux/) et

qu'il serait utile d'analyser les évolutions observées sur cette période, pour disposer d'une vision plus représentative de la situation actuelle.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic socio-économique de façon à pouvoir mieux étayer les choix réalisés.

2.2 - Articulation du PLUi de Pays de Blain Communauté avec les autres plans et programmes

Cette partie du rapport de présentation a vocation à présenter comment le projet de PLUi assure sur son territoire la traduction des différents documents sectoriels établis à une échelle géographique plus large⁴, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Compte tenu du calendrier d'élaboration du projet de PLUi arrêté en novembre 2025, le Pays de Blain Communauté a fait le choix de décrire l'articulation de ce dernier à la fois avec le Scot en vigueur (élaboré durant la période de validité de la directive territoriale d'aménagement – DTA de l'Estuaire de la Loire, désormais abrogée) et avec le projet de Scot révisé (à la fois dans la pièce justification des choix et dans la pièce évaluation environnementale, ce qui alourdit inutilement le document), ainsi que de façon plus succincte avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024 alors que celui-ci a été remplacé en juin 2025 par le schéma 2025-2031.

La MRAe recommande d'actualiser l'articulation du projet de PLUi si besoin avec le Scot approuvé et avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.

2.3 - État initial de l'environnement, caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées

Cette pièce du PLUi (rassemblée au cas présent avec le diagnostic socio-économique du territoire) identifie utilement les disparités actuelles en matière de protection dans les PLU en vigueur mais dresse une présentation assez expéditive des données environnementales. Par exemple, en matière de délais d'atteinte du bon état des masses d'eau, le dossier procède comme si tous les éléments étaient supposés connus du grand public, sans expliquer les causes des états observés. L'exposé des risques liés aux milieux naturels tient en deux pages, sans même indiquer à quel atlas des zones inondables il est fait référence et le document liste les ZNIEFF sans décrire leurs enjeux particuliers, ce qui le limite également son apport pédagogique.

A noter que le dossier n'identifie que 12 ZNIEFF, sans évoquer la ZNIEFF n°520620046 « Gravière de Sainte-Marie » et en utilisant un intitulé différent (« les îles de l'écluse de la Prée ») de l'identifiant national de la ZNIEFF n°520620036 « Ruisseau du Perche, ancienne sablières de la Pellaies et bocage environnant », ce qui appelle une vérification.

Au lieu de mentionner le volume d'eau potable total consommé sur le territoire puis sa répartition entre usages et ses tendances d'évolution, le dossier commence par signaler que l'entreprise la plus consommatrice a réduit sa consommation de 10 % entre 2015 et 2016, mais ne renseigne pas sa consommation actuelle, puis comporte un paragraphe peu clair sur « les abonnés domestiques consommant moins de 5 000 m³ par an », sans expliquer le choix d'évoquer ce seuil particulièrement élevé par rapport à la consommation moyenne domestique observée. Au final, le paragraphe ne

⁴ Notamment et à travers un Scot intégrateur le cas échéant, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et plan de gestion des risques d'inondation (SDAGE et PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 ; schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Vilaine et de l'estuaire de la Loire ; schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de la région Pays de la Loire.

renseigne pas sur les tensions éventuelles en matière de ressource en eau potable, pour ce territoire entièrement dépendant des territoires voisins.

La MRAe recommande d'enrichir la description de l'état initial de l'environnement, pour la rendre plus pédagogique et adaptée à l'identification de l'ensemble des enjeux et contraintes du territoire.

2.4 - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La démarche d'explication des choix est dans l'ensemble claire, sans être pleinement démonstrative sur certains points. Par exemple, les critères de délimitation de la zone N ne sont pas renseignés sur le niveau de prise en compte des ZNIEFF de type 2.

Le rapport indique que la délimitation des espaces boisés classés dans le PLUi a été conduite pour ne porter que sur les portions avec une occupation du sol réellement boisée (ce qui signifie en creux que la collectivité ne porte aucun projet de nouveau boisement) et qu'en ont été exclus certains secteurs afin de prendre en compte d'autres formes de gestion (document de gestion domaniale, plans simple de gestion ou adhésion à un code de bonnes pratiques sylvicoles – non présentés dans le diagnostic) ou des contraintes d'usage, sans qu'il soit démontré que les boisements concernés ne présentent pas d'intérêt justifiant un classement, ni précisé en quoi le classement en espace boisé compromettrait les usages concernés et éviterait « une superposition inutile de contraintes » (à expliciter) pour les propriétaires privés et pour l'office national des forêts (ONF).

L'explication des choix n'est pas totalement fidèle à la réalité du règlement en matière de mesures compensatoires à l'arrachage d'une haie : elle laisse entendre qu'une dérogation à l'obligation de replantation ne peut être obtenue qu'en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 6 m, alors que le règlement écrit prévoit également qu'en cas d'arrachage d'une haie supérieure à 6 m, le pétitionnaire puisse déroger à l'obligation de replanter s'il justifie son projet, ce qui ouvre la porte à nombre de dérogations et vide quelque peu la règle de sa substance.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter l'explication des choix en matière de prise en compte des ZNIEFF de type 2, des boisements et des conditions de dérogation aux mesures de compensation à l'arrachage de haies.

2.5 - Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables

L'analyse des incidences a pour objet d'identifier les effets bénéfiques et dommageables du projet de PLUi, afin de pouvoir corriger ces derniers par la recherche, prioritairement, de mesures d'évitement, puis de réduction et, secondairement, de compensation (ERC).

Au cas présent, elle débute par celle des incidences des objectifs du PADD, avant de traiter des incidences des dispositions réglementaires et des OAP thématiques, puis des secteurs de projets couverts par une OAP sectorielle, un emplacement réservé ou un Stecal.

La méthode utilisée pour le volet règlement/OAP thématiques prend la forme de questions axées sur les enjeux préalablement hiérarchisés, mais généralement formulées de façon à porter une appréciation systématiquement positive (+) sur le projet de PLUi, suivie de mesures de réduction (R) sans caractérisation préalable des effets négatifs que ces mesures ont vocation à réduire. Une confusion entre mesures de réduction et mesures compensatoires est également observée : par exemple, l'instauration de marges de recul ne constitue pas contrairement à ce qui est indiqué une mesure de compensation mais de réduction d'effets négatifs potentiels.

La méthode utilisée pour le volet spatialisé de l'évaluation s'appuie sur un « enviroscore », pour décrire les enjeux de chacun des secteurs étudiés, sous forme d'un tableau à 24 critères environnementaux majoritairement établis sur le fondement de données pré-existantes à l'élaboration du PLUi et d'une illustration cartographique. Quoiqu'intéressantes pour objectiver les sensibilités respectives des secteurs étudiés, les fiches correspondantes ne comprennent aucun cliché permettant de visualiser les enjeux paysagers à hauteur d'homme, ni d'inventaire par un écologue de la faune, de la flore, des zones humides et de leurs fonctionnalités, qui permettrait de compléter la détection d'enjeux potentiels. De plus, la collectivité a omis de conduire le même exercice pour les zones d'urbanisation future 2AU.

S'agissant des zones étudiées, les divergences entre les protections de secteurs arborés affichées sur les documents graphiques du PLUi et le contenu de plusieurs OAP (vouant par exemple ces mêmes secteurs à de l'habitat) donnent à penser que la collectivité privilégie un principe de compensation par les futurs aménageurs, sans justifier de la conduite d'une démarche ERC à l'intérieur des périmètres retenus. C'est le cas par exemple des OAP n°20 et 24 à Bouvron. Pour l'OAP n°30 à vocation économique, le plan de l'OAP (qui ne préserve pas la haie nord) en contredit le texte, qui prévoit la préservation de toutes les haies ceinturant la zone.

La logique de découpage en milieux de parcelles du secteur n°23 route de Coyault, dédié à des activités économiques, mériterait d'être expliquée et les bassins de rétention existants (auxquels renvoient certaines OAP) d'être localisés en justifiant de leur capacité résiduelle. La mention de « constructions nouvelles », dans l'analyse de l'OAP relative au projet de parking de la Frelaudais, est surprenante. L'analyse du Stecal dédié au Garage JPF (existant ou à créer?) ne permet pas de comprendre l'occupation actuelle du site. Celle du Stecal pour habitats légers au Gâvre se limite à rappeler le règlement du PLUi sans questionner les modalités d'aménagement d'un accès futur au site praticable par tous temps à travers une zone humide, de localiser les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif existant « à proximité » et leur cheminement probable pour desservir le Stecal, etc.

Seuls trois emplacements réservés font l'objet d'une analyse dite « fine », cependant très peu renseignée et faisant plutôt office d'habillage de projets prédéfinis. La vocation exacte et les raisons du choix de la localisation de l'emplacement réservé de plusieurs centaines de m² dénommé « gestion des eaux » ne sont précisées à aucun moment. Le rappel que le projet figure majoritairement en zone humide, doublé d'un simple renvoi vers l'encadrement par le règlement du PLUi des « constructions » en zones A et N, ainsi que des atteintes aux zones humides, ne constitue pas une séquence ERC. L'aménagement projeté d'un pôle d'échange multimodal en zone inondable mériterait également de bénéficier d'une analyse un peu plus poussée, présentant plus clairement la teneur du projet et questionnant l'existence de secteurs d'implantation alternatifs.

Une analyse d'incidences sur un site Natura 2000 doit être conduite au regard des habitats et espèces d'intérêt communautaire, dans les formes prévues à l'article R.414-23 du code de l'environnement. Sans remettre en cause sa teneur globale, celle produite dans le rapport de présentation du projet de PLUi mérite d'être confortée en rappelant à quelles espèces il est fait allusion.

La MRAe recommande de mieux caractériser les incidences du projet de PLUi et d'approfondir la séquence ERC sur les secteurs de projets présentant des enjeux environnementaux notables.

2.6 - Dispositif de suivi des effets du projet de PLUi sur l'environnement

Une quarantaine d'indicateurs de suivi sont présentés, parmi lesquels des indicateurs socio-économiques. Il est rappelé, en introduction du rapport de présentation du PLUi, que la mise à jour périodique du tableau d'indicateurs permettra d'assurer l'adaptation du PLUi s'il s'avère que les incidences sur l'environnement sont plus importantes qu'initialement prévu. L'ajout de valeurs cibles est donc indispensable pour donner du sens au suivi réalisé.

Il convient également de veiller à ce que les valeurs exprimées correspondent aux indicateurs proposés. Par exemple, en l'état, celui dénommé part modale ne présente pas les parts mais simplement un volume global de déplacements. Le simple rappel des linéaires et surfaces de végétaux protégés par le PLUi ne renseignera pas sur leur suppression partielle (déclarée ou de fait) et sur le niveau de compensation effectif. Des indicateurs de suivi sont à ajouter à cet effet.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande d'ajuster et de compléter les indicateurs de suivi.

2.7 - Résumé non technique

Le résumé non technique est représentatif du projet de PLUi et de son évaluation environnementale. Il pourra nécessiter d'être complété en fonction des réponses et compléments apportés suite aux recommandations formulées dans le présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

3.1 - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire et d'augmenter les distances de déplacements, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique étant donné que les sols naturels et non artificialisés stockent, sous forme de matières organiques, une quantité importante de carbone. Le corpus réglementaire français a donc progressivement assigné des objectifs de sobriété foncière aux documents d'urbanisme. Ainsi :

- l'article L.151-4 du code de l'urbanisme implique que le projet de PLUi présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet et justifie les objectifs chiffrés de limitation indiqués dans le PADD ;
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets⁵ vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et requiert pour la décennie 2021-2030 une consommation totale d'espace à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Le conseil régional des Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la

⁵ Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants), modifiée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les Scot doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le Sraddet sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des Scot n'ayant pas conduit cet exercice. Le DOO du Scot révisé en 2025 prescrit une réduction de la consommation d'Enaf de 54,5 % sur la présente décennie, modulée en fonction des intercommunalités. Pour le Pays de Blain Communauté, il a établi un objectif de réduction de 48,5 %.

Selon les données du portail national de l'artificialisation et le site « mon diagartif »⁶, 78 ha ont été consommés sur le territoire de Pays de Blain Communauté entre 2011 et 2020 et 34 ha supplémentaires l'ont été sur les seules années 2021 à 2023, soit un rythme supérieur à celui de la décennie de référence, impliquant désormais une extrême vigilance de l'intercommunalité pour rester dans l'enveloppe théorique restante qui serait de 6 ha de 2024 à 2030 inclus, correspondant à une réduction de 48,5 %.

Il est cependant possible pour une collectivité de compléter ces éléments par une analyse étayée et cartographiée des surfaces consommées de façon effective sur son territoire. En adoptant une méthode de calcul commune avec celle du Scot, l'intercommunalité établit sa consommation sur la décennie de référence 2011-2020 à 55 ha et se fixe comme objectif de diminuer d'environ 50 % sa consommation foncière d'Enaf qu'elle plafonne à 30 hectares de 2021 à 2030, soit une baisse de 46,5 % (elle estime avoir consommé en moyenne 2,75 ou 3,82 hectares par an de 2021 à 2025, le chiffre n'étant pas uniforme dans les différentes pièces du dossier) et pour 2031-2040 une réduction de 75% du rythme de l'artificialisation par rapport à la période 2011-2021, soit une enveloppe foncière de 15 ha maximum.

Les OAP sectorielles comportent un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones d'urbanisation future (AU) et de réalisation des équipements publics correspondants, rendu obligatoire par l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

La collectivité estime à 44,73 ha la consommation d'espace rendue possible par les dispositions du projet de PLUi (29,12 hectares jusqu'en 2031 puis 15,61 hectares jusqu'en 2040, correspondant aux zones 2AU).

Cependant, cette estimation semble faussée par le fait de réduire artificiellement la consommation d'espace induite par trois Stecal totalisant 2,17 ha, destinés à l'accueil d'habitats alternatifs (tinny houses, yourtes etc), en y comptabilisant uniquement les 3 500 m² d'emprises estimatives des habitats légers projetés et de leurs équipements connexes.

De même, l'hypothèse retenue d'une mobilisation de la moitié seulement des gisements recensés dans le cadre de l'analyse des capacités de densification et de mutation au sein des tissus urbains, pourrait potentiellement être revue à la hausse en évaluant la possibilité d'un recours ponctuel aux outils fiscaux et fonciers existants.

Pays de Blain Communauté prévoit d'assurer le suivi de la consommation à intervenir dans le cadre de l'application du PLUi en s'appuyant sur les données du portail national de l'artificialisation des sols (issues du Cerema), auquel elle ne s'est référée à aucun moment dans son analyse. Il lui faut donc nécessairement

⁶ Cette source de données vise à mesurer la consommation d'espace à l'aide des fichiers fonciers pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France. Elle n'est néanmoins assortie d'aucune représentation cartographique qui faciliterait son exploitation par les collectivités.

fiabiliser dès à présent la comparaison dans le temps entre les données issues de ce portail et ses propres estimations.

La MRAe recommande :

- **de rectifier l'évaluation de la consommation d'espace induite par les trois Stecal destinés à l'accueil d'habitats alternatifs,**
- **d'évaluer dans quelle mesure un recours partiel aux outils fiscaux et fonciers permettrait de davantage mobiliser le foncier disponible au sein des enveloppes urbaines,**
- **de fiabiliser le changement d'outil de suivi de la consommation d'Enaf afin d'assurer une cohérence de celui-ci dans le temps.**

3.2 - Préservation des patrimoines naturel et bâti

Le projet de PLUi prévoit la mise en œuvre de diverses mesures de protection prenant en compte à la fois les éléments les plus remarquables et la nature dite ordinaire.

3.2.1 Zones humides et milieux aquatiques

Le projet de PLUi s'attache dans l'ensemble à préserver les zones humides et milieux aquatiques. Cependant, les sources des données relatives aux zones humides manquent de précision et les différents inventaires supports (ainsi que leurs cahiers des charges) font défaut dans le dossier, ce qui ne permet ni de mesurer leurs niveaux de fiabilité et de cohérence à l'échelle de l'intercommunalité, ni de savoir s'ils ont identifié les fonctionnalités des zones humides recensées et les zones périphériques nécessaires au maintien de ces dernières. L'affirmation que « *la présence de zones humides peut être fluctuante selon les périodes de l'année* » ne peut être considérée comme une explication pertinente des divergences évoquées entre les différents inventaires, c'est plutôt la détection des zones humides qui peut être plus ou moins aisée.

Le règlement écrit du projet de PLUi édicte des principes clairs de protection mais renvoie aussi largement vers les Sage en vigueur sur le territoire, sans transposer directement leurs dispositions ni permettre de distinction claire entre le règlement, supposé être autoportant, et le droit de l'environnement (application de la loi sur l'eau et des Sage à certains types de projets, indépendamment du PLUi).

Il n'est pas apporté d'explication au fait de positionner un équipement de gestion des eaux en zone humide (ER n° 23 sur la commune de Bouvron), sans rechercher prioritairement l'évitement.

La MRAe recommande :

- **de compléter et d'actualiser si besoin les données fournies dans le dossier en matière de zones humides, tout particulièrement sur les secteurs aménageables, afin de pouvoir vérifier la correcte application de la séquence ERC dans les choix effectués au niveau du PLUi ;**
- **de transposer les dispositions utiles des Sage applicables.**

3.2.2 Milieux naturels et biodiversité

Le caractère succinct de la description de l'état initial de l'environnement et les lacunes observées en matière d'inventaire faune flore sur les zones de projets ne permettent pas de conclure à la bonne prise en compte des enjeux naturalistes et sur l'absence d'impacts résiduels.

En cohérence avec le Scot, l'OAP TVB identifie les secteurs prioritaires pour la restauration du maillage bocager, outil d'aide à la décision pour orienter les projets de replantation, en particulier

dans le cadre de mesures compensatoires à la suppression de haies ou de plantations nouvelles à intégrer dans les projets d'aménagement. Il n'est cependant pas indiqué s'il a été tenu compte du statut foncier des secteurs prioritaires (impliquant un accord des propriétaires) et pourquoi au Gâvre il est prévu une restructuration plutôt qu'une restauration.

De même, le dossier n'annexe pas les inventaires (des haies et boisements) auxquels il se réfère, ce qui ne permet pas de justifier le cas échéant la sélection effectuée par rapport à l'existant et la correcte application de la séquence E-R-C. Par exemple, le dossier ne permet pas de comprendre pour quelle raison le Stecal destiné à l'entreprise existante « SOS épaves » est intégralement en boisement à protéger dans le projet de PLUi alors qu'il est largement non boisé car occupé par des épaves de véhicules sur la photographie aérienne fournie dans l'annexe de l'évaluation environnementale (abattages irréguliers, erreur de report ?).

Une vigilance est également requise dans la rédaction et l'application du règlement, de façon à ce que la dérogation à l'obligation de replantation conserve un caractère exceptionnel.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter l'explication des choix effectués dans le PLUi en matière de prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques.

3.2.3 Paysages et patrimoine

Le projet de règlement, la localisation et les modalités d'aménagement des zones d'urbanisation future contribuent à assurer la prise en compte du grand paysage.

Une partie du patrimoine bâti de Pays de Blain Communauté est reconnu et protégé par l'identification de monuments historiques : château de la Groulais, château de Quédillac (y compris les allées du parc boisé, jardins, murs de clôture et constructions qui s'y greffent) et, depuis janvier 2026, la charpente de la nef de l'église paroissiale Notre-Dame. Ces protections s'imposent sous la forme de servitudes d'utilité publique.

Les plans de zonage du PLUi localisent, en complément, des éléments de patrimoine bâti et de petit patrimoine vernaculaire à protéger au titre de l'article L.151-19, assortis de fiches descriptives identifiant chacun des éléments correspondants et leurs enjeux propres. Il en est de même en ce qui concerne les changements de destination d'éléments bâtis situés en zones A ou N rendus possibles dans le PLUi. L'absence totale de petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 sur la commune de Blain, que semble mettre en évidence la carte produite en page 112 de la pièce justification des choix, serait néanmoins à vérifier.

Le PLUi consacre en outre deux OAP thématiques (patrimoine et paysage) à l'édiction de recommandations par catégories. Cette dernière est cependant fournie en version de travail non finalisée assortie de commentaires internes à la collectivité et comportant quelques passages peu clairs (exemple : « soumis à Natura 2000 si situé dans un site classé » : dans le sens étude d'incidence Natura 2000 ? en vertu de quel article et de quelle liste Natura ? dans la mesure où il n'y a pas de site classé sur l'intercommunalité).

La MRAe recommande de vérifier que le patrimoine vernaculaire a été recensé sur la commune de Blain et de finaliser l'OAP thématique paysage.

3.3 - Eaux pluviales et usées

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires du PLUi ont vocation à vérifier la cohérence des projections d'urbanisation avec les zonages et équipements d'assainissement.

Les annexes sanitaires du PLUi semblent manquantes.

Le rapport est imprécis et présente des incohérences concernant l'assainissement des eaux usées :

- au vu du court paragraphe dédié à l'assainissement collectif en page 75 du diagnostic, le territoire est doté de 9 STEP (sans indication de leurs noms, localisations et bassins de collecte respectifs) parmi lesquelles trois connaissent de non-conformités en équipement ou performance et deux sont proches de leur capacité nominale. Il n'est donné aucune indication sur les zonages d'assainissement des eaux usées et les schémas directeurs existants,
- en page 177 figurent cette fois des données de 2021 avec l'indication qu'aucune station ne connaissait alors de non-conformité. Est évoqué sans plus de détail un projet de station d'épuration au Gâvre approuvé en février 2024,
- l'évaluation environnementale superpose deux tableaux partiellement tronqués et illisibles, annoncés de 2022 mais mêlant des données relatives à différentes années, signalant des surcharges hydrauliques, des travaux « à prévoir » ou « prévus prochainement », évoquant au conditionnel la capacité de certaines stations à recevoir 5 à 10 EH supplémentaires, et conclut finalement à une capacité résiduelle suffisante des stations du territoire.

Le rapport indique que les dispositifs d'assainissement non collectif concernent 30 % de la population, sans mention du taux de non-conformité (qui n'apparaît que dans les indicateurs de suivi du PLUi) ni des mesures mises en œuvre dans le cadre du service public d'assainissement non collectif (SPANC) en faveur de leur résorption progressive.

S'agissant des eaux pluviales, le dossier ne signale pas si les communes sont dotées d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales et, dans le cas contraire, pour quelles raisons. Il est juste indiqué en page 180 du diagnostic que l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales « *va être lancée cette année* » sur la commune de Blain et, en page 34 de l'évaluation, que la collectivité a engagé une démarche d'élaboration des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, dans le cadre du groupement de commandes intercommunal validé en mai 2023.

Dans cette attente, le projet de PLUi prévoit cependant des mesures de gestion des eaux pluviales (encouragement de la désimperméabilisation, de la gestion à la parcelle...) qui apparaissent cohérentes avec les enjeux environnementaux détectés.

La MRAe recommande de joindre au dossier les annexes sanitaires du PLUi et de mieux démontrer les capacités des stations d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés.

3.4 - Prise en compte des risques et phénomènes naturels

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLUi, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition de prescriptions cadrant les zones de développement de l'urbanisation et l'édition de mesures de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les risques existants sur le territoire communautaire sont dans l'ensemble correctement identifiés.

Le dossier indique que le territoire est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) des affluents de la Vilaine, avec un aléa inondation par une crue à débordement lent du cours d'eau de l'Isac.

Le projet de PLUi matérialise les zones exposées aux inondations en annexe (mais oublie de le faire sur le règlement graphique), en présentant deux types de données, issues d'une part de l'AZI et d'autre part, d'une étude conduite par le syndicat Chère-Don-Isac, ayant vocation à se substituer à l'AZI sur les communes concernées, mais n'annexe pas les rapports d'étude correspondants. Il devrait

également être expliqué pour le public si les niveaux d'eau sont indiqués en m NGF, ce que signifie Q100, pourquoi il est fait mention de la DDTM 44.

Le projet de PLUi édicte des dispositions applicables en zone inondable, différenciées en fonction de l'occupation du sol et de l'importance de l'aléa.

La MRAe rappelle l'importance de matérialiser les zones inondables sur le règlement graphique à titre d'alerte et d'annexer les rapports d'étude correspondants.

3.5 - Contribution à l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, énergie et mobilité

Bien que non assujetti à cette obligation, Pays de Blain Communauté fait partie des rares territoires de la région⁷ à ne pas avoir élaboré de façon volontaire un plan climat, air, énergie territorial (PCAET), intégrant une stratégie de long terme et un premier programme d'actions sur 6 ans. Il serait intéressant d'expliquer les raisons de ce choix.

Le PADD du PLUi ambitionne cependant d'accompagner les ménages dans la rénovation énergétique de leurs logements, de concourir à faire muter les îlots les plus dégradés, de développer les mobilités douces, le covoiturage... et plus globalement de s'appuyer sur les ressources du territoire pour devenir un territoire «vertueux» à impact positif en 2050, de diminuer fortement l'empreinte carbone et de viser la neutralité carbone dès l'horizon 2035 ou 2040. Il gagnerait à accompagner cette ambition d'objectifs chiffrés en matière de réduction des émissions et d'augmentation du stockage de carbone.

Les consommations d'énergie sur Pays de Blain Communauté représentent 367 GWh en 2023, pour une production d'énergie renouvelable de 40 GWh en 2023. Le PLUi dresse le constat que la production d'énergie renouvelable sur le territoire reste limitée à des installations solaires et des chaufferies bois et prévoit de faciliter leur développement ainsi que celui du potentiel éolien et de la méthanisation en zone agricole.

Le rapport de présentation n'explique pas si des projets éoliens sont en cours sur le territoire (consultables sur https://carto.sigloire.fr/1/n_sre_eolien_r52.map). Une annexe du projet de PLUi comporte des cartes de localisation des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) établies en 2024, sans élément descriptif expliquant comment et selon quelle procédure elles ont été choisies ni analyse de leurs impacts potentiels. Cela ne permet de démontrer le respect des orientations du Scot en matière de développement des énergies renouvelables (privilégier les sites artificialisés ou dégradés, éviter les espaces à forts enjeux environnementaux et les espaces agricoles pérennes...).

Le règlement écrit et les OAP sectorielles du projet de PLUi favorisent les mobilités actives et l'utilisation des énergies renouvelables, y compris en permettant un dépassement de 30% des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

Enfin, la trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) ayant été précisée par décret n° 2026-23 et arrêté du 23 janvier 2026, postérieurement à l'arrêt de projet du PLUi, une actualisation du dossier en matière de justification de la cohérence du projet de PLUi vis-à-vis de cette trajectoire serait utile sur un plan pédagogique.

⁷ <https://carto.sigloire.fr/1/layers/2b4d5df9-13cd-4384-a7c0-2d2d513b800d.map>

La MRAe recommande de définir des objectifs chiffrés en matière de neutralité carbone et de mieux renseigner le dossier sur les zones d'accélération des énergies renouvelables définies sur le territoire de Pays de Blain Communauté.

Nantes, le 20 mars 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE