

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Mémoire en réponse PPA

Préambule

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la communauté de communes du Pays de Blain a souhaité, en amont de l'enquête publique, aller au-delà des obligations réglementaires en formalisant une réponse circonstanciée à l'ensemble des avis et contributions qui lui ont été adressés.

En complément du mémoire en réponse établi suite aux observations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), le Pays de Blain a en effet jugé utile d'apporter des éléments de réponse à l'intégralité des avis exprimés par les Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi qu'aux contributions complémentaires qui ont pu lui être communiquées au cours de la procédure.

Cette démarche volontaire traduit la volonté du Pays de Blain d'inscrire l'élaboration de son PLUi dans un dialogue constructif et transparent avec l'ensemble des acteurs concernés, et de documenter de manière rigoureuse les évolutions apportées au projet en réponse aux remarques formulées.

Afin de faciliter le suivi et l'appropriation de ces évolutions par l'ensemble des parties prenantes, les réponses apportées ont été organisées par contributeur, en traitant chaque avis de Personne Publique Associée de manière individuelle et successive. Ce parti pris de présentation permet d'assurer une traçabilité claire et directe entre chaque avis formulé et les réponses ou ajustements qui en découlent.

Avis reçus

Dans le cadre de la phase de consultation des PPA, la communauté de communes du Pays de Blain a été amené à recevoir les avis suivants :

PPA	Avis
RTE	Favorable avec observation
Natran Gaz	Favorable avec observation
Commune du Gâvre	Favorable avec observation
Commune de La Chevallerais	Favorable avec observation
Commune de Bouvron	Favorable avec observations
Commune de Blain	Favorable avec observations
CCI	Favorable avec observations
ONF	Favorable avec observations
Pôle métropolitain NSN (SCOT)	Favorable avec observations
CCEG	Favorable
CCES	Favorable
CMA	Favorable
SCDI	Favorable avec observation
SAGE Vilaine	Incompatible
Département	Favorable avec observation
Chambre d'agriculture	Favorable avec observation
DDTM	Favorable avec observation
CDPENAF	Favorable avec réserve sauf pour 3 STECAL avis défavorables
MRAE	/

De manière complémentaire, la Communauté de communes a reçu un avis technique de l'EPF Loire-Atlantique sur les différents projets intégrés dans le PLUi.

Avis rendus par les communes :

Commune du Gâvre

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la commune du Gâvre a transmis ses observations portant sur plusieurs aspects du règlement graphique et du règlement écrit du PLUi. Ces observations, au nombre de dix, visent à corriger des erreurs de représentation graphique, à ajuster certaines prescriptions environnementales et à clarifier des dispositions réglementaires. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant le linéaire commercial (observations 1 et 2), la commune a constaté deux erreurs sur la rue de l'Église : l'omission d'un commerce existant au n°16 (parcelle D0871) et l'inscription par erreur d'une maison d'habitation au n°3 (parcelle D0767). Le règlement graphique sera corrigé afin d'intégrer le commerce omis et de retirer la maison d'habitation inscrite par erreur.

S'agissant de la délimitation de la zone UL (observation 3), deux bâtiments d'habitation ont été inclus par erreur dans ce secteur à vocation d'équipements, à savoir les parcelles D1499 et D0771. Ces dernières seront reclassées en zone UA, la zone UL étant redélimitée en conséquence.

Concernant les mentions de « boisement à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » (observations 4 et 5), la commune signale que certains référencements apparaissent inappropriés, en raison de la faible densité du boisement, de l'espèce concernée, ou de la disparition du boisement. Il est demandé de substituer cette prescription par celle d'« arbres isolés à protéger » pour les parcelles D0209 et D2010, et de supprimer la prescription « boisement à protéger » pour l'ensemble des parcelles situées en zones constructibles UA, UB et UC2 listées par la commune. Par ailleurs, une prescription de protection du petit patrimoine sera ajoutée sur la parcelle D0209, en raison de la présence de deux arches. Ces corrections seront apportées dans le règlement graphique.

Sur la question des arbres isolés présentant un état sanitaire dégradé ou des risques allergènes (observation 6), la commune demande la suppression de plusieurs prescriptions graphiques, notamment pour les liquidambars dégradant les réseaux Grande Rue, pour les bouleaux et autres arbres présentant des risques pour la santé humaine, ainsi que pour les haies composées de lauriers-palmes, thuyas et autres espèces ornementales non indigènes sans intérêt pour la biodiversité. Conformément aux engagements pris avant la phase d'arrêt, les communes n'ayant pas eu le temps de vérifier l'inventaire en milieu urbain ont la possibilité, lors de la phase de consultation, d'amender cet inventaire. Les protections seront donc retirées sur les parcelles précisément ciblées. Pour les espèces allergènes non localisées par parcelle, la suppression des prescriptions graphiques reste difficile à opérer ; ces espèces font néanmoins l'objet

d'une exclusion dans l'OAP Trame Verte et Bleue, qui ne les recommande pas à la plantation.

En ce qui concerne l'identification d'une zone humide (observation 7), la commune signale que les parcelles B1658 et B1659 à la Roberdais, mentionnées comme zone humide, correspondent en réalité à une ancienne zone humide sur un terrain aujourd'hui entièrement artificialisé. Ce point sera vérifié au regard de la couche de données zones humides disponible.



S'agissant du règlement écrit applicable aux STECAL en zones A et N (observation 8), il sera précisé plus clairement, en tête des tableaux réglementaires, que « 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 ».

Concernant le tableau des destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions pour chaque zone (observation 9), la mention « nouvelle construction » accolée à « destination interdite » sera supprimée afin d'éviter toute ambiguïté quant à la possibilité d'autoriser un changement de destination vers une destination par ailleurs interdite.

Enfin, sur la question des zones humides au règlement graphique (observation 10), il est demandé de substituer les zones humides de type 1 par les zones humides de type 2, plus précises, sur les secteurs couverts par l'étude du Syndicat du Cher Don Isac pour le Perche. L'Établissement Public Territorial de Bassin Eaux et Vilaine et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique ayant préconisé que les zones inondables de type 2 soient

substituées aux zones inondables de type 1, le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Commune de la Chevallerais

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la commune de la Chevallerais a transmis ses observations portant sur plusieurs pièces du PLUi. Ces observations, au nombre de vingt-quatre, concernent la procédure, le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP et les annexes. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Sur le plan procédural (observation 1), la commune signale l'absence de plusieurs délibérations en page de garde des pièces du PLUi, à savoir la délibération de relance du PLUi de janvier 2024, la délibération relative aux modalités de concertation de janvier 2024, ainsi que la délibération du conseil communautaire approuvant le PADD en décembre 2024. Ces délibérations seront ajoutées et annexées au dossier du PLUi, leur omission relevant d'un oubli.

Concernant le règlement écrit, la commune formule deux demandes. D'une part, s'agissant des STECAL en zones A et N (observation 2), elle souligne que la formulation actuelle de la phrase introductive des tableaux pourrait laisser penser que seules les règles propres à chaque STECAL sont applicables, à l'exclusion des droits ouverts par la zone A ou N. Il sera donc précisé en tête des tableaux que « 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 ». D'autre part, concernant le tableau des destinations (observation 13), la mention « nouvelle construction » accolée à « destination interdite » sera supprimée afin d'éviter tout malentendu quant à la possibilité d'autoriser un changement de destination vers une destination par ailleurs interdite.

S'agissant du règlement graphique, la commune formule plusieurs observations relatives à l'inventaire bocager (observations 3 à 8). Il est demandé de supprimer la protection d'arbre isolé sur la parcelle ZH285, l'élément concerné s'avérant être un arbre fruitier ne justifiant pas de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, plusieurs éléments non identifiés lors de l'inventaire initial seront ajoutés : trois platanes et un frêne sur la parcelle ZL121, une haie en case B1 de l'inventaire de l'enveloppe urbaine, une haie sur la parcelle O307 en case B3, un platane en case B1, ainsi que trois saules pleureurs et un frêne sur la parcelle ZL264. L'ensemble des modifications de l'inventaire bocager en milieu urbain sera opéré conformément aux vérifications effectuées par la commune sur le terrain.

Concernant le petit patrimoine et le patrimoine linéaire (observations 9 et 11), la commune demande une numérotation des éléments sur le plan graphique, accompagnée d'un listing photographique sous forme de fiches. Afin de ne pas alourdir le règlement graphique, il est proposé d'ajouter en annexe de l'OAP Patrimoine une carte numérotée identifiant les petits patrimoines et patrimoines linéaires, associée à un atlas photographique fourni par les communes.

Sur les changements de destination (observation 10), la commune demande une numérotation des bâtiments concernés sur le plan graphique ou en annexe du rapport de présentation. Ces bâtiments font d'ores et déjà l'objet d'un atlas numéroté en annexe du rapport de présentation, reprenant pour chacun d'eux la position cadastrale, le lieu-dit et la position géographique. Cet atlas pourra être enrichi des photographies fournies par les communes, et une carte annexe du rapport de présentation pourra être réalisée pour localiser l'ensemble des changements de destination.

Concernant les espaces boisés classés (observation 12), la commune signale que tous les EBC identifiés lors de l'inventaire de l'enveloppe urbaine ne figurent pas au règlement graphique. L'ensemble des EBC issus de l'inventaire sera ajouté au règlement graphique.

S'agissant des OAP, la commune signale d'abord l'oubli d'une OAP sectorielle sur la parcelle AH085, à proximité du Square Lodé (observation 14), secteur pourtant figurant au plan guide. Cette OAP sera créée conformément aux principes d'aménagement définis dans ledit plan guide. Par ailleurs, la commune signale plusieurs corrections à apporter à l'OAP thématique Patrimoine (observations 15 à 22) : modification de la typologie en « maison de bourg » pour les fiches 13, 14, 15 et 47 ; corrections de coches pour les fiches 21 et 53 ; ajout du numéro manquant pour la fiche 24 ; et modification de la typologie en « maison bourgeoise et de maître » pour la fiche 44. L'OAP Patrimoine sera modifiée en conséquence pour intégrer l'ensemble de ces corrections.

Enfin, concernant les annexes (observations 23 et 24), la commune demande d'une part que les zones inondables de type 2, plus précises, se substituent aux zones inondables de type 1 (AZI) sur les secteurs couverts par l'étude du Syndicat du Chère Don Isaac, le règlement graphique sera modifié en ce sens.

Commune de Blain

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la commune de Blain a transmis ses observations portant sur le règlement graphique et le règlement écrit du PLUi. Ces observations, au nombre de cinq, visent à corriger et ajuster certaines dispositions graphiques et réglementaires. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant le règlement graphique, la commune demande en premier lieu la suppression partielle du boisement protégé situé dans l'OAP n°29, dans le village de la Chaussée, afin de permettre la création d'un accès commun desservant le secteur. Cette suppression partielle sera effectuée conformément au schéma de principe de l'OAP n°29, une frange naturelle à l'est étant néanmoins conservée afin de maintenir un effet tampon avec les habitations existantes.

S'agissant de la limite de la zone urbaine, la commune signale la nécessité de prendre en compte un bâtiment existant, objet du permis de construire PC 44015 20 B0024, sur la parcelle AY0108. L'ensemble de cette parcelle pourra être reclassé en zone urbaine en raison de la présence d'une construction à usage d'habitation. Il est toutefois précisé que le basculement en zone urbaine de la partie sud de la parcelle, actuellement classée en zone naturelle, n'entraînerait pas de

droit à construire supplémentaire, celle-ci étant soumise à un périmètre d'inconstructibilité de 10 mètres généré par la présence de l'étang situé au sud.

Sur la question des zones inondables, la commune demande la substitution des zones inondables de type 1 (AZI) par les zones inondables de type 2, plus précises, sur les secteurs couverts par l'étude du Syndicat du Chère Don Isac. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Concernant l'ajout d'un changement de destination sur la parcelle O0850, la commune estime que le bâtiment concerné remplit l'ensemble des critères requis par le PLUi. Après vérification du respect des critères inscrits au règlement écrit, la communauté de communes procédera à l'identification du bâtiment en vue d'un changement de destination.

Enfin, sur le règlement écrit, la commune demande la suppression de la mention « nouvelle construction » accolée à « destination interdite » dans le tableau des destinations figurant en tête de chaque sous-zonage. Cette modification sera effectuée afin d'éviter tout malentendu quant à la possibilité d'autoriser un changement de destination vers une destination par ailleurs interdite.

Commune de Bouvron

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la commune de Bouvron a transmis ses observations portant sur plusieurs pièces du PLUi, notamment le règlement graphique, les OAP sectorielles, l'OAP patrimoine, les annexes et le règlement écrit. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant le règlement graphique, la commune formule plusieurs observations. S'agissant des changements de destination, elle demande la réintégration de 14 bâtiments qui avaient été supprimés lors de la phase d'arrêt. Après analyse du respect des critères inscrits au règlement écrit du PLUi, la communauté de communes procédera à l'examen de chacun de ces bâtiments afin de déterminer leur éventuelle réintégration dans l'atlas des changements de destination.

Sur le STECAL du Ferrovert, la commune signale une incohérence entre le périmètre mentionné dans le règlement écrit et celui retenu en bureau communautaire. La communauté de communes se rapprochera de la commune afin de confirmer le bon périmètre à retenir. Il est précisé que la surface actuellement inscrite au règlement écrit et graphique correspond au projet tel que présenté avant l'arrêt, le périmètre ayant déjà été réduit par rapport au projet initial afin d'écartier la parcelle ZE115, qui concentre un cumul de contraintes réglementaires et environnementales : présence d'un cours d'eau, zone tampon de protection des berges, haies référencées à l'inventaire bocager, emplacement réservé et zones humides.

Concernant l'inventaire bocager du bourg, la commune demande le retrait de plusieurs éléments ornementaux ou exotiques situés sur des parcelles privées et ne présentant pas de caractère bocager, à savoir les éléments n°116, 280, 308, 439, 491, 485, 486 et la haie n°488. Conformément aux engagements pris avant la phase d'arrêt, les communes ayant souhaité amender leur inventaire lors de la

phase de consultation pourront procéder à ces ajustements. Les protections identifiées par la commune comme étant d'intérêt seulement ornemental seront retirées.

Enfin, la commune signale l'accueil d'un porteur de projet souhaitant créer un nouveau STECAL sur la parcelle ZI0124 à la Melinais, pour une activité professionnelle non agricole. Si la commune soutient ce projet, elle reconnaît qu'il ne peut être intégré dans le cadre du document en cours. L'ajout d'un nouveau STECAL à ce stade de la procédure remettrait en cause les équilibres du document, notamment au regard des objectifs de sobriété foncière et des exigences de la loi Climat et Résilience. Ce projet pourra être examiné lors d'une prochaine modification ou révision du futur document d'urbanisme.

Concernant les OAP sectorielles, la commune formule plusieurs observations de mise en cohérence et de correction. Il est demandé de mentionner la notion d'« intérêt général » sur les plans graphiques des pages 56, 75 et 76. Page 57, les prescriptions végétales de l'OAP rue de la Gare seront mises en cohérence avec l'inventaire bocager, en ne conservant que la frange bocagère qualitative à l'ouest ; le règlement écrit et graphique sera adapté en conséquence. Page 60, la légende « périmètre de l'OAP » tronquée rue Jean Baptiste Olivier sera rétablie dans son intégralité. Page 61, la description de l'OAP rue de l'Église sera corrigée afin de préciser que l'espace de stationnement mentionné se situe hors du périmètre de l'OAP, sur un emplacement réservé. Page 64, l'élément végétal identifié rue Jean Louis Maillard 1 sera supprimé de l'OAP, celui-ci étant en phase descendante et ne figurant pas à l'inventaire bocager. Page 66, le chêne d'intérêt bocager identifié au Champ Fleury, non reporté sur la fiche de l'OAP, sera intégré. Des fautes de frappe relevées pages 67, 69 et 72 seront corrigées. Enfin, page 74, l'accès figurant sur l'OAP rue Jean Louis Maillard 2 sera repositionné plus au nord afin d'éviter toute interférence avec la haie qualitative identifiée à l'inventaire bocager. L'ensemble de ces ajustements ne constitue pas de modifications substantielles du document.

S'agissant de l'OAP Patrimoine, la commune demande que la localisation cadastrale des éléments patrimoniaux soit précisée dans les fiches correspondantes, et que la démarche d'identification soit étendue aux secteurs de campagne en intégrant notamment le patrimoine vernaculaire. Les fiches patrimoine seront complétées afin de mentionner la localisation cadastrale. L'approfondissement de l'OAP, notamment grâce aux travaux d'une association locale sur le patrimoine, pourra être envisagé lors d'une future évolution du PLUi.

Concernant les annexes, la commune formule trois séries d'observations. Sur les sièges d'exploitation, certains périmètres sont questionnés au regard de l'activité exercée, et l'ajout d'un périmètre supplémentaire pour un élevage de volaille est demandé. Une analyse approfondie sera conduite pour chacun d'eux, et le siège supplémentaire identifié sera ajouté. La charte chromatique de Bouvron sera par ailleurs intégrée comme annexe informative au PLUi. Concernant l'annexe relative aux zones favorables aux énergies renouvelables, la commune exprime des réserves sur plusieurs sites : le site de la Croix Blanche en raison de la nature potentiellement humide de la zone, les deux sites au nord-ouest pour leur proximité avec un monument historique inscrit, le site d'Horizinc en raison de sa sensibilité architecturale, et le site de l'école sous réserve de la préservation des arbres existants. L'impact de ces projets sur les zones humides ou les monuments historiques fera l'objet d'une analyse lors de la phase d'instruction réglementaire.

Enfin, sur le règlement écrit, la commune formule deux demandes identiques à celles d'autres communes. La mention « nouvelle construction » accolée à « destination interdite » dans le tableau des destinations sera supprimée afin d'éviter tout malentendu quant à la possibilité d'autoriser un changement de destination vers une destination par ailleurs interdite. Par ailleurs, il sera précisé en tête des tableaux des STECAL en zones A et N que « 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 ».

Avis rendu par la DDTM

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le Préfet de la Loire-Atlantique, représenté par le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis, a transmis le 17 mars 2026 l'avis des services de l'État sur le projet de PLUi arrêté du Pays de Blain Communauté. Cet avis, favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées, couvre de nombreuses thématiques : la maîtrise de l'urbanisation, l'armature territoriale, la production de logements, l'aménagement commercial, la trame verte et bleue, la prise en compte de l'environnement, la gestion des eaux usées, la prévention des risques, la qualité architecturale et le patrimoine paysager, ainsi que la mobilité. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant la maîtrise de l'urbanisation, les services de l'État relèvent la nécessité de spatialiser les 11 ha de consommation d'ENAF enregistrée sur la période 2021-2025, de corriger la comptabilisation des STECAL d'habitat léger et d'associer des échéances précises aux notions de court, moyen et long terme figurant dans les OAP sectorielles. La communauté de communes viendra compléter l'analyse de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2025 en y intégrant une cartographie détaillée, disponible en annexe du présent mémoire en réponse. Par ailleurs, la trajectoire de sobriété foncière sera corrigée afin d'intégrer l'ensemble du parcellaire des STECAL d'habitat léger dans le calcul de la consommation foncière, et non plus un ratio de 100 m². La communauté de communes confirme en effet qu'en cohérence avec les choix retenus dans le cadre de sa trajectoire de sobriété foncière, elle s'alignera sur la définition de la consommation d'espaces posée par la loi Climat et Résilience en son article 194. Elle précise que si elle avait initialement fait le choix de ne comptabiliser qu'une partie de ces secteurs, dans une logique tenant compte de la réversibilité des projets et de leur vocation à conserver un caractère naturel, cette approche ne peut être retenue au regard du cadre légal en vigueur. Enfin, les temporalités inscrites dans les OAP sectorielles seront traduites en années prévisionnelles de mise en œuvre afin de faciliter le suivi des projets. Les projets inscrits à court terme ont vocation à être engagés dès l'approbation du PLUi, les autres projets étant prévus après 2031.

S'agissant de l'armature territoriale, les services de l'État relèvent que la qualification des lieux-dits de la Grée, la Roberdais, les Rôtys et la Maillardais en « secteurs bâtis constructibles » ne figure pas dans les typologies de l'armature territoriale du SCoT et que ces lieux-dits ne figurent pas dans la liste limitative des villages définie par ce dernier. La communauté de communes tient à rappeler que le SCoT, dans son armature, laisse la possibilité aux documents d'urbanisme d'identifier des secteurs complémentaires au sein desquels seules des opérations

de densification sont acceptées, sans extension de l'urbanisation, reprenant ainsi le principe des secteurs déjà urbanisés de la loi Littoral. Les secteurs concernés répondent pleinement à ces caractéristiques, tant dans leur tracé que dans leurs dispositions réglementaires. Afin de lever toute ambiguïté, la communauté de communes viendra modifier la dénomination de « secteurs bâtis constructibles » au profit de la dénomination « hameaux et écarts » mentionnée dans le DOO du SCoT.

Sur la production de logements et la mixité sociale, les services de l'État soulignent que la trajectoire résidentielle retenue correspond à la fourchette basse du SCoT et s'inscrit en deçà des besoins estimés par l'outil Otelo pour la période 2025-2030. Ils relèvent par ailleurs plusieurs risques d'incompatibilité avec les objectifs de mixité sociale fixés par le SCoT, notamment sur la commune de Blain, où la programmation issue des OAP ne permettrait d'atteindre qu'environ 23 % de logements aidés, contre 35 % annoncés dans le PADD.

La communauté de communes est particulièrement attentive à la diversification du parc de logements et à la production de logements locatifs sociaux. Après analyse des différents secteurs d'OAP, la commune de Blain a revu à la hausse ses objectifs de production de logements locatifs sociaux, comme en témoigne le tableau ci-après :

<i>Nom de l'OAP</i>	<i>Pourcentage de logement accessible et logement locatif social</i>	<i>Nombre de logements attendus</i>
<i>Haut Coëtmeur</i>	35%	100
<i>Bas Coëtmeur</i>	25%	16
<i>Petite Arche</i>	35%	15
<i>Forêt Chanterelle</i>	35%	12
<i>Forêt Charles de Gaulle</i>	35%	11
<i>Patis Vert 2</i>	35%	11
<i>Sortais</i>	100%	4
<i>Marguerite Yourcenar</i>	25%	10
<i>Rue des Pins</i>	25%	10
<i>Moulin Saint Omer</i>	25%	9
		202

La reprise de la programmation se traduit par la production d'au minimum 198 logements locatifs sociaux dans les OAP. À ce chiffre, il convient d'ajouter l'opération portée par l'EPF sur l'IME, soit 20 logements locatifs sociaux supplémentaires, portant ainsi le total à 218 logements locatifs sociaux programmés dans ce cadre. Le reste de la production de logements locatifs sociaux

et abordables sera quant à lui réalisé au sein du tissu urbain existant, en renouvellement de l'existant.

Sur l'aménagement commercial, les services de l'État demandent que la détermination des deux zones 1AUec sur la commune de Blain soit justifiée en termes de localisation et de dimensionnement, et que leur impact sur l'animation commerciale des centralités soit évalué.

La communauté de communes porte une attention forte à l'enjeu d'équilibre entre l'offre commerciale de centre-ville et celle de périphérie. Elle conserve une vigilance particulière quant à la délimitation de ces zones commerciales, afin d'éviter toute concurrence entre les centralités et les secteurs périphériques.

Concernant le secteur de l'Isac, classé en zone 1AUec dans le cadre de la SIP, ce secteur n'a pas vocation à accueillir une nouvelle cellule commerciale au regard de sa situation géographique. Il est principalement destiné à recevoir des activités logistiques et de stockage, en soutien à l'activité commerciale existante. Le centre commercial, dont la surface de vente atteint 10 000 m², constitue en lui-même une limite : l'ensemble des extensions possibles a d'ores et déjà été réalisé. Conformément au DAACL, seule une extension de 300 m² demeure autorisée.

Concernant le second secteur de projet, la Mazonnais, le territoire étudiera le projet afin d'encadrer la destination de cette zone et d'éviter tout risque de concurrence avec l'offre commerciale existante. Cet encadrement sera intégré dans l'OAP.

Par ailleurs, le cadre réglementaire vient également encadrer les projets commerciaux en extension de l'urbanisation : la loi impose d'ores et déjà l'objectif de zéro artificialisation nette, ainsi que des obligations de compensation et de renaturation. Ainsi, les projets en extension sont soumis à l'obligation réglementaire de renaturer une surface équivalente sur le territoire, et leur mise en œuvre nécessitera le passage en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

Le territoire viendra néanmoins renforcer les justifications relatives à ces deux secteurs 1AUec dans le cadre du rapport de présentation, notamment au sein de la justification des choix.

Concernant la trame verte et bleue, les services de l'État relèvent que l'OAP thématique TVB mériterait d'être complétée par des explications et illustrations à visée pédagogique, que la portée normative des illustrations devrait être précisée, et que la rédaction de l'orientation relative à la gestion intégrée des eaux pluviales est à revoir. La communauté de communes viendra reprendre la rédaction de cette OAP pour intégrer les recommandations formulées par les services de l'État.

S'agissant de la prise en compte de l'environnement dans les zones à urbaniser et les OAP sectorielles, les services de l'État demandent notamment que soient intégrés des diagnostics de zones humides, des inventaires naturalistes et une mention explicite des enjeux environnementaux dans les OAP. La communauté de communes viendra annexer les études et inventaires réalisés relatifs aux zones humides. En s'appuyant notamment sur les retours de l'Établissement Public Foncier, les dispositions écrites seront traduites de manière plus précise dans chacun des schémas d'OAP.

Concernant la gestion des eaux usées, les services de l'État soulignent la situation critique de la station d'épuration du Gâvre 3, dont la saturation hydraulique atteint environ 250 % et la saturation organique est proche de sa capacité maximale, et demandent que les projets d'urbanisation prévus sur son périmètre soient

conditionnés à la mise en service effective du nouvel ouvrage. Des conditions seront ajoutées dans les OAP sectorielles concernées afin d'encadrer l'ouverture des projets à la mise en œuvre effective des travaux sur les deux stations présentant des fragilités.

Sur la prévention des risques, les services de l'État relèvent que le projet de PLUi n'intègre pas suffisamment le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) adopté en décembre 2024, et formulent des demandes précises relatives au risque d'inondation, au retrait-gonflement des argiles, au risque de feux de forêt et au risque de rupture de barrage. La communauté de communes viendra apporter des compléments dans le rapport de présentation en s'appuyant sur le DDRM 2024. Les dispositions relatives aux risques de ruissellement et aux zones potentiellement dangereuses seront renforcées et des dispositions complémentaires seront intégrées dans le PLUi. Les propositions formulées en lien avec l'Atlas des Zones Inondables seront intégrées en s'appuyant sur l'étude hydraulique de l'Isac, dont la communication avait été trop tardive pour permettre son intégration dans le document au moment de l'arrêt. Le rapport de présentation sera également complété sur les risques de feux de forêt et le risque de rupture de barrage lié à l'écluse n°10 du Terrier sur la commune de Blain.

Concernant la qualité architecturale et le patrimoine bâti vernaculaire, les services de l'État recommandent de compléter les fiches-bâtiment des éléments d'intérêt architectural identifiés pour les changements de destination, en y intégrant des prescriptions relatives à la préservation des caractéristiques d'origine du bâti. La communauté de communes étudiera avec les communes membres l'opportunité de renforcer le règlement sur le volet architectural pour les changements de destination. Elle ne donnera pas suite, en revanche, à la demande d'intégration de prescriptions relatives aux accès et au stationnement dans ces fiches.

Sur le patrimoine paysager, les services de l'État demandent l'intégration d'une cartographie des cônes de vue et des secteurs de covisibilité, ainsi qu'une référence à l'OAP Paysage dans le règlement écrit pour préciser les conditions d'insertion paysagère des constructions agricoles. La communauté de communes étudiera l'opportunité d'intégrer des cônes de vue et des perspectives à protéger dans le document.

Enfin, sur la mobilité, les services de l'État recommandent d'étendre le principe de mutualisation des stationnements à l'ensemble des destinations et de rappeler dans le PLUi les dispositions légales relatives aux parcs de stationnement. Ils demandent également que les dispositions de la loi Barnier relatives aux marges de recul le long de la RN171 et de la RD164 soient reprises explicitement dans les dispositions générales du règlement, accompagnées d'une cartographie annexée au règlement graphique. Un principe de mutualisation des stationnements sera intégré au PLUi. La communauté de communes tient néanmoins à souligner que la mise en œuvre effective de ce type de démarche se heurte à une réalité de terrain complexe. Par ailleurs, le PLUi n'a pas souhaité dans sa rédaction procéder à des rappels du cadre réglementaire dans le règlement écrit, ces dispositions s'imposant en tout état de cause. Une cartographie des marges de recul est présente en annexe du règlement graphique conformément à la demande.

Note complémentaire : volet patrimoine

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Loire-Atlantique a transmis une annexe technique à son avis portant spécifiquement sur le patrimoine bâti et architectural du territoire. Cet avis couvre le règlement graphique et écrit, les OAP et les servitudes d'utilité publique. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant les jardins et parcs, la DDTM recommande leur recensement et leur protection au regard de leur rôle d'accompagnement indissociable du bâti et de l'espace public. La communauté de communes indique qu'elle a fait le choix, dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, de concentrer les protections sur l'identification des arbres remarquables et des haies, sans procéder au classement des jardins et parcs dans leur ensemble. Elle maintient cette position.

Sur la question des entrées de ville et des interfaces urbaines, la DDTM relève que le PADD mentionne la nécessité de requalifier les franges urbaines et les entrées de bourg sans en préciser les secteurs ni les principes d'aménagement. La communauté de communes partage ce constat et étudiera l'opportunité d'identifier les entrées de ville à requalifier et à protéger, afin de faciliter la mise en œuvre de l'OAP thématique Paysage.

S'agissant des tissus bâtis anciens, la DDTM formule plusieurs recommandations relatives aux menuiseries, aux ferronneries, aux contrevents et volets, ainsi qu'à l'usage de la charte chromatique de Bouvron. Si la communauté de communes reconnaît l'intérêt de favoriser le renouvellement des menuiseries dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent avec l'architecture existante, elle ne souhaite pas rendre obligatoire de tels projets d'ensemble, au regard des contraintes de coûts que cela représenterait pour certains ménages. Il en est de même pour les ferronneries, les contrevents et les volets. Néanmoins, la communauté de communes s'engage à compléter son OAP thématique Patrimoine afin de renforcer les orientations existantes sur ces points. Par ailleurs, l'opportunité d'étendre la charte chromatique de Bouvron à l'ensemble des communes du territoire sera étudiée.

Concernant les tissus pavillonnaires, la DDTM recommande un encadrement renforcé des règles d'implantation, de clôture, d'accès et de traitement des espaces extérieurs. La communauté de communes ne souhaite pas renforcer les dispositions réglementaires sur ce point et entend conserver une souplesse suffisante pour les projets, afin de ne pas contraindre excessivement les initiatives des particuliers dans ces secteurs.

Sur les zones d'activités, la DDTM recommande que le règlement encourage une architecture de qualité et une meilleure intégration paysagère. La communauté de communes rappelle que l'enjeu prioritaire sur ces secteurs est la densification et l'intensification des usages des zones d'activités existantes. Dans ce contexte, le renforcement des règles architecturales et paysagères ne doit pas constituer un frein à l'accueil des entreprises. La communauté de communes ne souhaite donc pas faire évoluer le règlement sur ce point.

Concernant les zones à urbaniser, la DDTM recommande de reprendre et compléter les règles relatives à l'implantation, aux clôtures, aux toitures, aux enduits et aux menuiseries pour les secteurs d'extension. La communauté de communes ne souhaite pas renforcer le règlement sur les secteurs en extension et entend

conserver une souplesse permettant l'adaptation des projets aux contraintes spécifiques de chaque site.

Sur l'OAP Patrimoine, la DDTM soulève deux points importants : l'insuffisance des dispositions relatives au rôle des menuiseries, de leurs teintes et de leurs systèmes d'occultation dans la qualité architecturale du bâti ancien, ainsi que la nécessité d'encadrer explicitement l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les constructions anciennes en moellons de pierre. La communauté de communes s'engage à compléter l'OAP thématique Patrimoine afin d'y intégrer des orientations précises sur le rôle des menuiseries et leurs teintes, et d'y introduire des dispositions spécifiques relatives à l'ITE sur les bâtiments patrimoniaux, en privilégiant les solutions adaptées aux maçonneries traditionnelles fonctionnant par perspiration et régulation hygrométrique naturelle.

Enfin, concernant les servitudes d'utilité publique, la DDTM signale une erreur matérielle relative au nombre de monuments historiques recensés sur le territoire, trois et non deux, et demande la mise à jour des informations correspondantes, ainsi que la suppression de la servitude de périmètre des abords pour la charpente de la nef de l'église du Gâvre, dont la protection est intérieure et ne génère pas de périmètre des abords. Elle rappelle également la nécessité de mentionner, au même titre que les dispositions relatives aux zones de présomptions de prescriptions archéologiques, le régime de protection applicable aux projets situés dans les abords d'un monument historique. La communauté de communes procédera à la correction de l'ensemble de ces erreurs et manquements dans les annexes du PLUi.

Avis rendu par la CDPENAF

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le 5 mars 2026 sous la présidence du directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de Loire-Atlantique. Après examen des STECAL et du règlement des zones agricoles et naturelles du projet de PLUi arrêté du Pays de Blain Communauté, la commission a émis un avis à l'unanimité de ses membres. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant les STECAL de la zone A ayant fait l'objet d'un avis favorable sous réserve, la communauté de communes apporte les réponses suivantes. Sur le STECAL BL01 au lieu-dit Saint-Gabriel, une protection sera apportée au linéaire de haie bocagère existant en frange ouest, conformément à la demande. Sur le STECAL BL06 au lieu-dit Bois Sicard, le périmètre sera réorienté afin d'intégrer l'ensemble de l'emprise fonctionnelle de l'activité, et les protections existantes relatives aux haies seront complétées le cas échéant. Sur le STECAL GA03, l'emprise du projet sera réduite afin d'exclure le périmètre de la zone humide, étant précisé que cette dernière fait d'ores et déjà l'objet d'une protection dans le PLUi.

Concernant les STECAL de la zone N ayant fait l'objet d'un avis favorable sous réserve, la communauté de communes apporte les réponses suivantes. Sur le STECAL BL02 au lieu-dit la Fauvelais, le périmètre sera réorienté afin d'intégrer l'ensemble de l'emprise fonctionnelle de l'activité, en veillant à l'inscrire

parallèlement aux lignes de force du paysage et à éviter la zone inondable. Sur le STECAL BO02 au lieu-dit la Couëronnais, le territoire formalisera un projet plus précis en établissant un plan d'aménagement détaillé, définissant les espaces dédiés à l'implantation des bâtiments et à la gestion du stationnement, tout en assurant la protection des boisements et haies d'essences bocagères. Sur le STECAL GA05, le périmètre sera revu afin d'intégrer la partie artificialisée au sud du bâtiment de l'ONF et de préserver l'espace boisé situé à l'est.

S'agissant de la demande de reconnaissance en tant que STECAL des sous-secteurs UE et UL existants, la communauté de communes émet un avis défavorable au classement en STECAL de l'ensemble des zonages d'équipements publics situés à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine. Un tel classement aurait en effet pour conséquence de soumettre l'ensemble des projets à un passage en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ce qui constituerait une contrainte disproportionnée au regard de leur situation géographique.

Concernant le règlement des zones A et N, la communauté de communes donne une suite favorable à la demande de limitation de l'emprise au sol des extensions à 40 m² au total.

S'agissant des STECAL ayant fait l'objet d'un avis défavorable, la communauté de communes apporte les réponses suivantes. Sur le STECAL BL07 au lieu-dit Coëtmeur et le STECAL GA04, le territoire procédera à leur reclassement en secteur 1AU avec règlement spécifique et formalisera des OAP sectorielles déterminant les espaces dédiés à l'installation des résidences démontables et assurant la préservation des boisements et haies d'essences bocagères. Le STECAL BO01 au lieu-dit la Guillardais sera quant à lui supprimé, compte tenu notamment de l'absence de justification suffisante, de l'impact sur une prairie permanente déclarée à la PAC et de l'absence de réseau d'assainissement.

Enfin, sur la question de la comptabilisation de la consommation foncière pour les STECAL dédiés à l'habitat léger, la communauté de communes confirme qu'en cohérence avec les choix retenus dans le cadre de sa trajectoire de sobriété foncière, elle intégrera l'ensemble de l'emprise du secteur de projet dans le calcul de la consommation foncière. Elle précise que si elle avait initialement fait le choix de ne comptabiliser qu'une partie de ces secteurs, dans une logique tenant compte de la réversibilité des projets et de leur vocation à conserver un caractère naturel, elle s'alignera désormais sur la définition de la consommation d'espaces posée par la loi Climat et Résilience en son article 194.

Avis rendu par le pôle métropolitain Nantes Saint Nazaire au titre du SCOT

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire a transmis un avis portant sur plusieurs aspects du PLUi du Pays de Blain Communauté, relatifs au diagnostic, au PADD, aux OAP, au logement social, aux zones d'activité et à la mobilité. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant le diagnostic, le Pôle Métropolitain relève que certaines données datent de plus de cinq ans et mériteraient d'être actualisées. Le territoire procédera à une actualisation du diagnostic afin d'intégrer des données plus récentes et de supprimer les références à l'ancien SCoT. Par ailleurs, le diagnostic sera complété et enrichi avec la mention du projet de Service Express Régional Métropolitain porté par le Pôle Métropolitain lui-même.

S'agissant de l'objectif de neutralité carbone affiché au PADD à l'horizon 2035, le Pôle Métropolitain souligne l'ambition de cet objectif tout en s'interrogeant sur la capacité du territoire à le concrétiser au regard de la déclinaison opérée dans le reste du document. La communauté de communes rappelle qu'elle a inscrit, en amont de l'arrêt du SCoT, une trajectoire plus ambitieuse dans son projet de territoire. Le PADD ne sera pas modifié sur ce point. Un lien sera néanmoins établi entre l'objectif d'augmentation du couvert végétal et la volonté du territoire d'encourager les opérations de restauration et d'amélioration des fonctionnalités écologiques. Les demandes de précision et de compléments dans l'évaluation environnementale seront prises en compte, afin d'explicitier la contribution du projet aux objectifs de transition climatique au regard des orientations retenues, notamment en matière de végétalisation, de densification raisonnée du tissu urbain et de mobilités alternatives.

Sur l'urbanisme favorable à la santé, le Pôle Métropolitain relève que les ambitions bien détaillées dans le PADD souffrent d'une déclinaison insuffisante dans les OAP et le règlement. Il suggère notamment d'enrichir 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, et de compléter les OAP sectorielles en insistant davantage sur le traitement des espaces publics. La communauté de communes étudiera l'opportunité de compléter l'OAP thématique et les OAP sectorielles afin d'aborder plus amplement cette thématique.

Concernant la structuration de l'armature territoriale, le Pôle Métropolitain relève deux incohérences entre le PADD et le règlement : le hameau de la Grée est mentionné dans le PADD mais absent du règlement, tandis que le village de l'Anglechais figure au règlement sans apparaître dans le PADD. Le PADD et le règlement écrit seront mis en cohérence sur ces deux points. Par ailleurs, le Pôle Métropolitain s'interroge sur l'opportunité d'encadrer le développement d'autres destinations que l'habitat dans les secteurs de villages classés en zone UC. La communauté de communes précise que les commerces et services y sont déjà encadrés, étant autorisés uniquement par changement de destination ou extension de l'existant, afin de maintenir les activités en place et un dynamisme local sans concurrencer les centralités. L'intention est bien de limiter l'implantation commerciale en UC à des commerces et services très ponctuels, sans création de commerces de taille restreinte ex nihilo.

Sur la production de logements sociaux, le Pôle Métropolitain relève plusieurs éléments d'incompatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT, notamment l'utilisation de l'appellation « logement aidé » dans le règlement au lieu de « logement social », des objectifs chiffrés en deçà de ceux du SCoT, et un risque de contournement des obligations de mixité sociale par le phasage des OAP en tranches inférieures au seuil de 30 logements.

Ces observations rejoignent celles formulées par la DDTM, auxquelles la communauté de communes a déjà apporté des éléments de réponse, notamment à travers la reprise des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la

ville de Blain. Cette reprise se traduit concrètement par l'intégration de **logements locatifs sociaux complémentaires** dans les OAP de Blain. Par ailleurs, il est rappelé que **40 logements locatifs sociaux** sont actuellement en cours de construction en renouvellement urbain à Bouvron, témoignant de l'engagement effectif de la communauté de communes en faveur de la mixité sociale au-delà des seuls secteurs d'OAP.

Concernant certaines zones d'activité du territoire, le Pôle Métropolitain suggère d'une part la création d'une connexion entre les rues Gustave Eiffel et Joseph Cugnot dans la ZAE des Bluchets via un emplacement réservé, et d'autre part l'intégration en zone UE de la parcelle comprenant une maison dans la ZAE de La Chevallerai. La communauté de communes valide ces deux propositions et procédera aux modifications correspondantes.

Enfin, concernant la mobilité, le Pôle Métropolitain suggère que le projet de Service Express Régional Métropolitain soit clairement affiché dans le volet mobilité du PLUi, et que les lignes de covoiturage à haut niveau de service y apparaissent également. Si la communauté de communes partage ces objectifs, elle ne souhaite pas à ce stade faire évoluer le PADD. Le diagnostic sera néanmoins complété en ce sens.

Avis rendu par le Conseil Départemental

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le Conseil Départemental a transmis ses observations portant sur le règlement écrit et plusieurs OAP sectorielles du PLUi du Pays de Blain Communauté. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant le schéma directeur des mobilités, le Conseil Départemental relève que le PLUi ne fait pas mention de ce nouveau document, qui constitue pourtant un support utile pour expliciter les mesures d'évitement de l'exposition au bruit pour les nouveaux habitants et justifier l'application des marges de recul le long des voies départementales. Un texte descriptif relatif au nouveau schéma directeur des mobilités sera ajouté dans la partie diagnostic, dans la section consacrée aux mobilités. Par ailleurs, les dispositions générales du règlement écrit seront modifiées afin de tenir compte de la nouvelle catégorisation du réseau et des marges de recul associées, conformément aux prescriptions de ce schéma.

S'agissant des OAP sectorielles, le Conseil Départemental formule plusieurs observations spécifiques. Concernant l'OAP route de l'Isac à Blain, il précise qu'une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie s'appliquera pour les constructions à usage d'activités non sensibles au bruit dans la partie non agglomérée, et qu'aucun accès sur route départementale ne pourra être autorisé sur cette section. Concernant les OAP Patis Vert 1 et 2, un accès et un carrefour étant envisagés sur la route départementale, il conviendra de se rapprocher du service Aménagement de la Délégation de Châteaubriant afin de s'assurer de la faisabilité des accès véhicules légers. Sur l'OAP Champ Fleury à Bouvron, une marge de recul de 25 mètres devra être appliquée pour l'implantation du bâti en bordure sud de la RD16. Concernant l'OAP Noé Guernet à La Chevallerai, l'accès envisagé sur la RD27 soulève la question de sa sortie sur le passage piéton et l'îlot central existants ; une

demande d'autorisation de voirie devra être déposée pour toute modification. Enfin, sur l'OAP Maurice Briand au Gâvre, si un accès sur la RD42 reste envisageable, un accès par la rue Maurice Briand est préférable. L'ensemble des OAP concernées sera étudié afin de tenir compte des contraintes générées par les reculs imposés le long des voies départementales.

Avis rendus par les SAGE :

Syndicat Chère Don Isac

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, le Syndicat Chère Don Isac a transmis ses observations portant sur plusieurs aspects du PLUi du Pays de Blain Communauté, relatives aux zones humides, aux cours d'eau, aux mares et plans d'eau, aux eaux usées et pluviales, au risque d'inondation et à la ressource en eau. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

S'agissant des cours d'eau, le Syndicat Chère Don Isac relève que leur protection gagnerait à être mieux mise en valeur dans le document. Il suggère notamment de mentionner le référentiel unique des cours d'eau, de rappeler les objectifs de continuité écologique portés par le SDAGE et les SAGE, et d'évoquer la possibilité de restauration morphologique des cours d'eau. Le règlement écrit et la justification des choix seront complétés afin de préciser les dispositions relatives aux bandes d'inconstructibilité de 10 et 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Il n'est pas envisagé de créer un zonage spécifique aux cours d'eau, ceux-ci étant d'ores et déjà inscrits en zone naturelle. Une prescription linéaire sera néanmoins ajoutée afin de renforcer leur protection dans le règlement graphique.

Concernant les secteurs de compensation du bocage, l'OAP Trame Verte et Bleue sera complétée afin de préciser que la compensation s'effectue en priorité à proximité immédiate du secteur concerné, et, en cas d'impossibilité, dans les secteurs de reconquête prioritaire identifiés au document. La règle sur la suppression d'une haie et de sa compensation sera simplifiée : en dessous de 6m le pétitionnaire pourra déroger à l'obligation de replantation en cas de création d'accès, au-delà de 6m une compensation s'appliquera.

Concernant les mares et plans d'eau, le Syndicat Chère Don Isac souligne la nécessité de mieux encadrer leur traitement dans le PLUi. L'OAP thématique sera complétée afin d'intégrer des orientations relatives à la compensation des mares. Par ailleurs, une définition des mares sera ajoutée au règlement écrit, et les dispositions générales de ce dernier interdiront la création de tout plan d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 m².

Sur la gestion des eaux usées, le Syndicat Chère Don Isac relève que le conditionnement de l'urbanisation aux capacités d'assainissement disponibles mériterait d'être explicité davantage dans le document. La communauté de communes étudiera l'opportunité de renforcer les dispositions du PLUi sur ce point.

Concernant les eaux pluviales, le Syndicat Chère Don Isac suggère que l'OAP Trame Verte et Bleue encourage une ambition accrue pour les futurs porteurs

d'aménagement en matière d'infiltration et de gestion des eaux pluviales, lorsque les conditions le permettent. La communauté de communes étudiera l'opportunité de modifier le document afin de renforcer ses dispositions relatives à l'assainissement, tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées.

S'agissant du risque d'inondation, le Syndicat Chère Don Isac recommande que le règlement écrit renvoie à l'annexe cartographique des zones de crues et réaffirme plus explicitement l'interdiction des remblais en zone inondable. Un renvoi sera effectué dans le règlement écrit vers l'annexe sur les zones inondables afin de clarifier la règle applicable.

Enfin, concernant la ressource en eau, le Syndicat Chère Don Isac suggère d'explicitier davantage la prise en compte de son évolution dans le projet de territoire, en y intégrant une référence aux principes de gestion économe de l'eau dans les projets d'aménagement. La communauté de communes étudiera l'opportunité de compléter le document en ce sens.

SAGE Vilaine

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine a transmis le 6 mars 2026 son avis sur le projet de PLUi arrêté du Pays de Blain Communauté. Si la CLE souligne les efforts réalisés par le territoire sur les enjeux environnementaux, elle conclut à une incompatibilité du projet de PLUi avec le SAGE Vilaine sur plusieurs points, portant sur l'assainissement, les zones humides, le risque d'inondation, les cours d'eau et les étangs. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant les Espaces Boisés Classés en bordure de cours d'eau, la CLE relève que leur classement pourrait générer des difficultés en cas de travaux de restauration des milieux aquatiques. Afin de ne pas complexifier l'entretien des cours d'eau, la communauté de communes viendra modifier les EBC situés le long des cours d'eau en appliquant un tampon de distance approprié. Les boisements concernés seront protégés au titre de la loi Paysage, garantissant ainsi leur préservation sans entraver les interventions nécessaires à la gestion des milieux aquatiques.

Concernant l'assainissement, la CLE relève l'absence des annexes sanitaires dans le dossier arrêté, ce qui ne permet pas de vérifier l'adéquation entre le développement projeté du territoire et le dimensionnement des installations d'assainissement collectif. La communauté de communes viendra compléter le projet de PLUi avec les annexes sanitaires correspondantes.

S'agissant des zones humides, la CLE demande que les inventaires complémentaires réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi soient transmis pour validation. La communauté de communes s'engage à communiquer ces inventaires à la CLE dans les meilleurs délais afin qu'ils puissent être validés.

Concernant le risque d'inondation, la CLE relève que les connaissances relatives aux zones inondables ne sont pas traduites dans le règlement graphique et que le règlement ne répond pas complètement à la disposition 157 du SAGE. Conformément à la demande formulée également par les services de l'État, le territoire complétera les dispositions relatives à l'Atlas des Zones Inondables en s'appuyant notamment sur l'étude hydraulique de l'Isac. Un renvoi sera effectué

dans le règlement écrit vers l'annexe cartographique des zones inondables afin de clarifier les règles applicables.

Concernant les cours d'eau, la CLE relève que leur protection n'est pas clairement précisée dans le règlement écrit et qu'ils ne figurent pas au règlement graphique. Le règlement graphique viendra intégrer les cours d'eau ainsi que les marges de recul associées, en précisant la distinction entre les secteurs bénéficiant d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres et ceux bénéficiant d'une bande de 20 mètres. Les données prises en compte seront vérifiées afin de s'assurer de leur conformité avec la cartographie départementale des cours d'eau de Loire-Atlantique.

S'agissant des étangs, la CLE demande le retrait de leur protection au règlement graphique, les étangs se distinguant des mares et pouvant générer des dysfonctionnements sur les milieux aquatiques et humides. La communauté de communes viendra vérifier l'absence d'étangs protégés dans le règlement graphique et procédera à leur retrait en conséquence, tout en maintenant la protection des mares qui constituent des milieux humides présentant un intérêt écologique distinct.

Enfin, sur les recommandations complémentaires formulées par la CLE, le règlement écrit intégrera l'interdiction de création de plans d'eau de loisirs conformément aux dispositions du SAGE en vigueur. Par ailleurs, les dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'OAP Trame Verte et Bleue seront modifiées afin de s'assurer qu'elles ne compromettent pas l'intégrité et la fonctionnalité des zones humides.

Avis rendus par les chambres consulaires :

Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) a rendu un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUi du Pays de Blain Communauté. Cet avis n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.

Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a formulé deux observations portant sur le règlement écrit, relatives aux linéaires commerciaux et à la mixité fonctionnelle. La communauté de communes a examiné ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant le linéaire commercial, la CCI demande l'ajout de la destination « restauration » parmi les sous-destinations protégées par le linéaire commercial. Les communes du Pays de Blain Communauté se sont déclarées favorables à cette évolution, qui fera l'objet d'une intégration au règlement écrit en conséquence.

S'agissant de la mixité fonctionnelle et de la sous-destination « industrie » en zones UA et UB, la CCI soulève la question de l'opportunité d'étendre son autorisation dans les centralités, afin de mieux prendre en compte les besoins économiques des

cœurs de bourg. Les communes du Pays de Blain Communauté étudieront cette possibilité en vue d'une éventuelle évolution du règlement écrit.

Chambre d'agriculture

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la Chambre d'Agriculture a transmis un avis détaillé portant sur plusieurs aspects du PLUi du Pays de Blain Communauté, relatifs au zonage, aux changements de destination, aux emplacements réservés, aux zones humides, à la trame bocagère, aux STECAL et au règlement écrit. La communauté de communes a examiné l'ensemble de ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant le classement en zone naturelle, la Chambre d'Agriculture constate que certains secteurs valorisés par des activités agricoles et ne présentant pas de sensibilités environnementales particulières ont été classés en zone N. Elle demande leur requalification en zone agricole pour les secteurs suivants : le lieu-dit Du Palais à Bouvron, le lieu-dit La Renaudais à Bouvron, le lieu-dit Paribou à Bouvron, le lieu-dit Les Forges à Blain, le lieu-dit Saint Roch à Blain et le lieu-dit Le Melier à Blain. Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture signale plusieurs situations où l'extension de zones naturelles entre en confrontation directe avec des exploitations agricoles. Au lieu-dit la Réauté, une zone naturelle englobe un site agricole d'élevage incluant des bâtiments agricoles ; une modification des limites de cette zone et la requalification du site en zone agricole sont demandées. Sur le secteur du village de Bougard, une zone naturelle a été mise en place au contact immédiat d'un siège d'exploitation, entravant la mise en place d'un bâtiment de stockage sur la parcelle O1522 ; le classement du secteur ouest de cette parcelle en zone agricole est demandé. Toujours sur ce secteur, les parcelles O846 et O844, valorisées par une exploitation en production végétale spécialisée, font l'objet d'une demande de reclassement en zone agricole. Sur l'ensemble de ces points, la communauté de communes tient à souligner que la méthodologie retenue pour définir les zones A et N a reposé sur une volonté de protéger fortement les espaces naturels sensibles du territoire, tout en veillant à ne pas contraindre le développement et la reprise des exploitations agricoles. Chaque cas de figure sera examiné individuellement afin de procéder, le cas échéant, à un reclassement en zone agricole.

S'agissant des changements de destination, la Chambre d'Agriculture demande le retrait des changements de destination identifiés BO-64 et BO-65 au lieu-dit la Courbelais à Bouvron, des bâtiments d'élevage étant présents à moins de 50 mètres des bâtis concernés. La communauté de communes indique qu'elle s'est attachée, au-delà de l'identification des sièges et établissements secondaires des exploitations agricoles, à recenser de manière spécifique les bâtiments d'élevage en activité sur l'ensemble des communes. Or, aucun bâtiment d'élevage en activité n'a été identifié lors de l'élaboration du PLUi pour les changements de destination BO-64 et BO-65.

Concernant les emplacements réservés, la Chambre d'Agriculture demande une réduction du périmètre de l'emplacement réservé BO-29 à l'ouest, avec l'exclusion de la parcelle ZK20, afin de préserver le potentiel de production agricole des terres concernées. La commune de Bouvron s'engage à étudier plus finement son projet afin de redimensionner le périmètre de cet emplacement réservé et d'exclure la parcelle ZK20.

Sur la question des zones humides, la Chambre d'Agriculture demande le retrait du classement en zone humide de la partie remblayée d'un secteur sur l'exploitation de la Martinière à Blain, afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole. La communauté de communes confirme avoir constaté le remblaiement du secteur concerné et apportera une réponse favorable à cette demande, en accord avec l'autorisation accordée.

Concernant la trame bocagère, la Chambre d'Agriculture demande que seules les haies ne faisant pas déjà l'objet d'une protection au titre de la PAC soient soumises à autorisation de la collectivité, et sollicite une remise à plat de l'ensemble des repérages de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que la mise en place de groupes de travail associant les professionnels agricoles du territoire. La communauté de communes indique avoir interrogé les personnes publiques associées sur la disponibilité des données relatives aux protections au titre de la PAC. En l'absence de données exploitables, il n'a pas été possible d'assurer une distinction entre les différents types de haies. Les remarques relatives aux erreurs dans le linéaire de haies sont néanmoins entendues, et une correction sera réalisée avant l'approbation du document.

S'agissant des STECAL, la communauté de communes apporte les réponses suivantes. Sur le STECAL BL01 à vocation d'hébergement, si la réserve émise par la Chambre d'Agriculture est entendue, la communauté de communes ne souhaite pas faire évoluer ce projet, qui s'inscrit pleinement dans le projet de territoire qu'elle porte. Concernant les STECAL BL06 et BL02 à vocation économique, le périmètre fonctionnel sera étendu afin d'intégrer l'ensemble de l'emprise fonctionnelle de l'activité. Sur le STECAL BL07 à vocation d'habitat, le règlement graphique sera modifié et une OAP sera créée afin de mieux cadrer le projet. Concernant le STECAL BO01 à vocation d'habitat léger à Bouvron, la communauté de communes tient à préciser que la déclaration de la parcelle à la PAC relève d'une erreur, cette dernière étant propriété communale et ne faisant l'objet d'aucune convention avec un exploitant agricole. Néanmoins, ce STECAL sera supprimé. Sur le STECAL CH02 à vocation économique, il est précisé que le projet consiste à construire un bâtiment destiné à protéger du matériel de manière sécurisée et satisfaisante. Concernant le STECAL GA03 à vocation de loisirs, la communauté de communes s'étonne du classement de la parcelle à la PAC, celle-ci constituant en réalité une aire de jeux et un espace de stationnement ; le périmètre sera néanmoins ajusté afin d'exclure la prairie existante au sud. Sur le STECAL GA04 à vocation d'habitat, la communauté de communes exprime également son étonnement quant au classement à la PAC d'une parcelle appartenant intégralement à la commune, sans convention avec aucune exploitation agricole ; ce STECAL sera maintenu. Enfin, les périmètres du STECAL BL02 et du STECAL du stade Donatien Merel au Gâvre seront ajustés conformément aux demandes formulées.

Concernant le règlement écrit, la communauté de communes apporte les réponses suivantes. Sur les règles applicables aux haies, une évolution du règlement écrit sera étudiée, en recherchant une cohérence avec les dispositions nationales de la PAC et les attendus des SAGE. Sur les logements de fonction agricoles, l'opportunité de faire évoluer le règlement écrit sera également examinée. Enfin, sur la diversification des activités agricoles, la communauté de communes donne une suite favorable à la demande de distinction entre les activités liées à la vente directe, pouvant être autorisées en constructions neuves sous conditions, et les activités d'hébergement, limitées aux changements de destination ou à l'aménagement de bâtiments existants.

Avis rendu par les intercommunalités et communes limitrophes

Communauté de communes Erdre et Gesvre

L'avis de la CCEG qui s'est essentiellement focalisé sur la complémentarité entre les règlements graphiques des deux PLUi, n'appelle pas de réponse précise de la part de la Communauté de communes du Pays de Blain.

Communauté de communes Estuaire et Sillon

La Communauté de communes Estuaire et Sillon a rendu un avis favorable sans réserve sur le projet de PLUi du Pays de Blain Communauté. Cet avis n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.

Autres avis techniques

RTE

Dans son avis, le gestionnaire du réseau de transport d'électricité rappelle que le territoire du Pays de Blain est traversé par 9 lignes électriques aériennes, lesquelles doivent obligatoirement être reportées sur le plan des servitudes.

La communauté de communes prend acte de cette observation et s'engage à faire figurer les servitudes d'utilité publique de type I4 en annexe du règlement graphique du PLUi.

De manière complémentaire, RTE recommande de compléter les dispositions générales du règlement écrit afin de ne pas entraver la réalisation de travaux sur le réseau électrique.

Concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, le règlement écrit prévoit d'ores et déjà, dans toutes les zones, l'autorisation des constructions et installations d'intérêt collectif et/ou nécessaires à des équipements publics. Cette disposition répond ainsi partiellement à la préoccupation exprimée par RTE.

S'agissant des règles de hauteur et d'implantation, le règlement écrit comporte également des dispositions prévoyant expressément que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs. Afin de compléter ce cadre, la mention suivante sera ajoutée au règlement : « *les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques* ».

RTE signale par ailleurs que certains de ses ouvrages se trouvent couverts par des Espaces Boisés Classés (EBC) au règlement graphique.

Afin de lever cette contrainte et de garantir la compatibilité du PLUi avec l'exploitation du réseau électrique, il sera procédé au déclassement des EBC situés dans les bandes de protection suivantes :

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

En application de ces principes, les EBC concernés sous les lignes suivantes seront déclassés :

- ligne 63 kV n°1 Blain – Pontchâteau ;
- ligne 400 kV n°1 Cordemais-P – Louisfert (poste F) ;
- ligne 400 kV n°2 Cordemais-P – Louisfert (poste F).

NatranGaz

Dans son avis GRTgaz relève l'absence de mention des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) attachées à ses ouvrages, à savoir la SUP d'implantation I3 et la SUP relative à la maîtrise de l'urbanisation I1.

Le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement seront complétés en conséquence.

Concernant le PADD, GRTgaz suggère d'y rappeler la nécessité de ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

Le PADD ne fera toutefois pas l'objet de modification à ce stade de la procédure.

En ce qui concerne le règlement écrit, GRTgaz demande que soient précisées les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude I3 (zones non aedificandi et non sylvandi), ainsi que celles relatives à la servitude I1, et que la réglementation en matière d'anti-dédommagement soit rappelée. Il est également demandé de vérifier que les équipements d'intérêt collectif et de service public soient bien autorisés dans toutes les zones concernées par les canalisations.

Le règlement écrit sera corrigé et complété en conséquence.

S'agissant du règlement graphique, GRTgaz demande la suppression des prescriptions graphiques protégeant la végétation dans les zones non aedificandi et non sylvandi, ainsi que la validation technique des quatre emplacements réservés de Bouvron traversés par les deux canalisations.

Les protections environnementales situées dans ces zones seront retirées du règlement graphique. Concernant les emplacements réservés traversés par des canalisations, ceux-ci feront l'objet d'une validation technique, étant précisé que la majorité d'entre eux ne porte pas sur la réalisation de constructions futures mais sur des aménagements paysagers ou des cheminements.

Enfin, concernant les annexes, GRTgaz demande que les servitudes I1 et I3 soient reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les données relatives à ces SUP étant classées sensibles, leur intégration en format SIG au plan de zonage n'est pas possible. En conséquence, une carte au format PDF à l'échelle 1/25 000e échelle la plus précise autorisée pour leur représentation sera intégrée dans les annexes du PLUi du Pays de Blain Communauté. Une liste des SUP sera par ailleurs complétée et annexée au document.

ONF

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, l'Office National des Forêts (ONF) a transmis ses observations portant sur deux aspects du règlement graphique du PLUi du Pays de Blain Communauté. La communauté de communes a examiné ces remarques et apporte les réponses suivantes.

Concernant les espaces boisés classés, l'ONF signale que l'espace boisé classé situé sur l'hippodrome constitue une erreur matérielle. Celui-ci sera retiré du règlement graphique en conséquence.

S'agissant du STECAL à La Maillardais au Gâvre, l'ONF demande une extension de son périmètre vers le sud afin d'intégrer un bâtiment existant. Cette évolution sera prise en compte, le périmètre du STECAL étant modifié en ce sens. La commune souhaite néanmoins conserver un tampon végétal à l'est, le long de la route, entre les installations de l'ONF et l'hôtel voisin, afin de préserver la qualité paysagère du secteur.

EPF Loire Atlantique

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), la communauté de communes a sollicité l'avis de l'EPF Loire-Atlantique, bien que celui-ci ne détienne pas ce statut. En retour, plusieurs recommandations ont été formulées en vue d'améliorer et d'affiner le dossier. Il est apparu nécessaire d'y apporter une réponse formalisée dans le mémoire en réponse.

Deux portages fonciers sont en cours sur le territoire. Le premier, situé à Blain à proximité de l'IME, concerne une parcelle sur laquelle un boisement à protéger a été identifié sur la majeure partie de sa superficie. Afin de ne pas compromettre le projet, la ville de Blain étudiera, en concertation avec l'EPF, un compromis entre la suppression du boisement — telle que demandée par l'EPF — et le maintien de plusieurs arbres au titre d'arbres isolés. S'agissant du portage foncier de La Chevallerais, la présence d'une zone humide ne saurait être contestée.

Concernant les OAP, la communauté de communes souhaite rappeler que les densités retenues sont celles issues du SCoT, ce qui rend impossible toute modulation des densités sur les différents secteurs mentionnés. Par ailleurs, le recours à un emplacement réservé n'a pas la même portée juridique que les OAP à vocation d'équipement : la plupart des terrains concernés étant déjà sous maîtrise communale, la mobilisation de cet outil ne s'avère pas nécessaire.