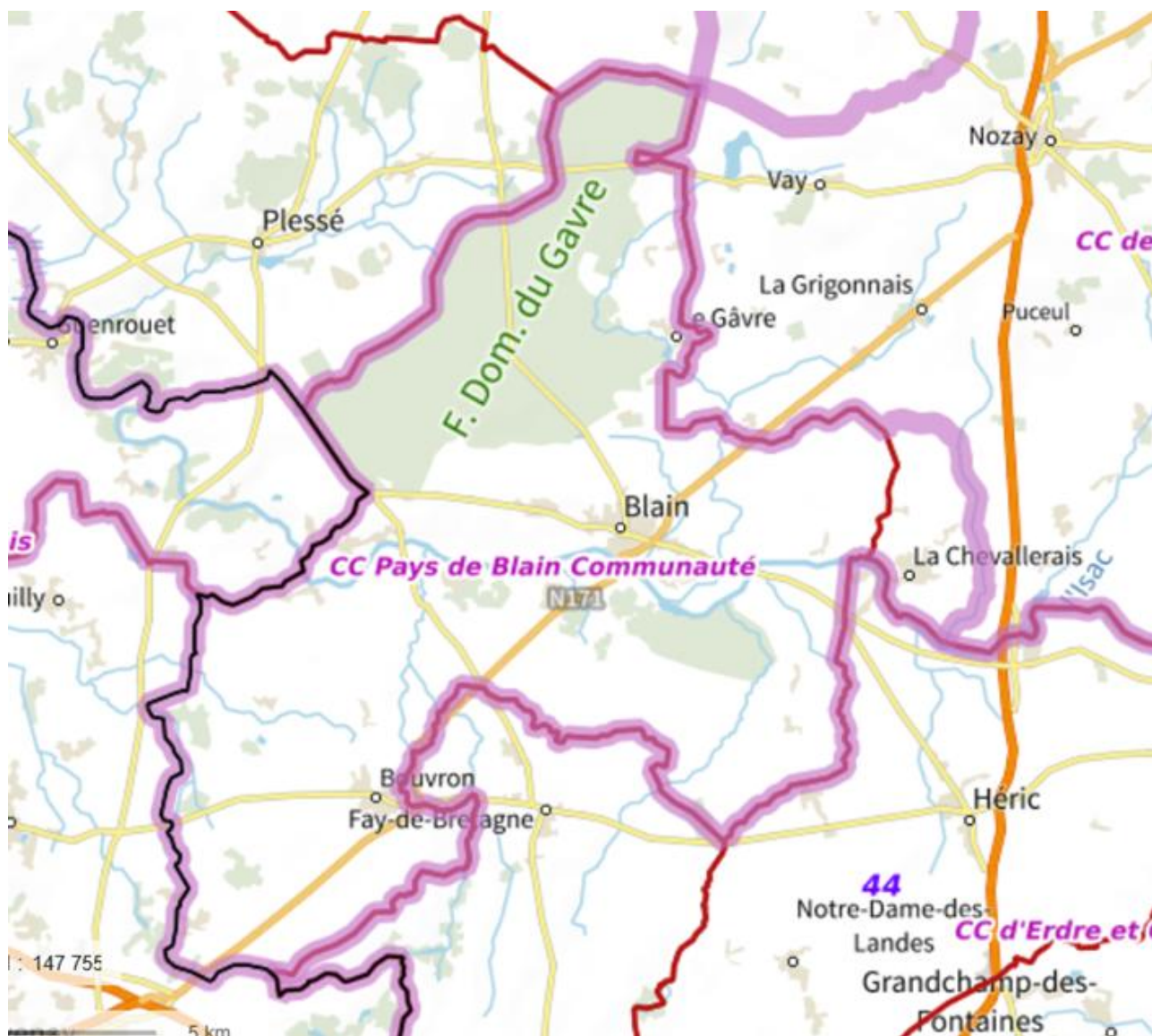


Département de Loire-Atlantique

Enquête publique

relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
du Pays de BLAIN Communauté.

du lundi 11 mai à 9h au samedi 13 juin 2026 à 12h.



PREMIÈRE PARTIE : Rapport du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur
René PRAT

Table des matières

1	GÉNÉRALITÉS.....	5
1.1	PRÉAMBULE : CONTEXTE TERRITORIAL.....	5
1.2	CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE	5
2	PRÉSENTATION DU PROJET DU PLUi.....	5
2.1	DATES CLEFS DE L'ÉLABORATION DU PLUi ET ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE	5
2.2	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
2.3	JUSTIFICATION DES CHOIX	7
2.4	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	9
2.6	LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉES (OAP).....	10
2.7	LE RÈGLEMENT	12
3	BILAN DE LA CONCERTATION	13
4	LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	14
4.1	AVIS DE LA MRaE	14
4.2	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	18
4.3	AVIS AUTRES PERSONNES PUBLIQUES	25
4.4	LISTE DES PPA/PPC QUI N'ONT PAS RÉPONDU DANS LES DELAIS	28
5	COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.....	28
4		29
6	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	29
6.1	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	29
6.2	RÉUNION PRÉPARATOIRE	30
7	MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	30
7.1	INFORMATION DU PUBLIC AVANT OUVERTURE DE L'ENQUÊTE.....	30
7.2	VERIFICATION DE L'AFFICHAGE	30
7.3	PERMANENCES – OUVERTURE ET CLÔTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE	31
8	PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	31
9	BILAN DES CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PAR COMMUNE ET RÉPONSES INDIVIDUALISÉES.....	31
10	CLIMAT GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	115

Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
Ae : Autorité environnementale
ARS : Agence régionale de santé
AZI : Atlas des zones inondables
CEREMA : Centre d'études et de recherche sur l'environnement, les mobilités et l'aménagement
CCI : Chambre du commerce et de l'industrie
CDNPS : Commission départementale de la nature des paysages et des sites
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CGCT : Code général des collectivités territoriales
CLE : Commission locale de l'eau
CMA : Chambre des métiers et de l'artisanat
DDRM : Document départemental des risques majeurs
EBC : Espace Boisé Classé
EnR : Energies renouvelables
ENS : Espaces Naturels Sensibles
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
EPF : Établissement public foncier
ERC : Éviter, Réduire, Compenser
DDAE : Dossier de demande d'autorisation environnementale
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EES : Évaluation environnementale stratégique
GES : Gaz à effet de serre
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études
LLS : Logements locatifs sociaux
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
MO : Maître d'ouvrage
OAP : Opération d'Aménagement Programmée
OFB : Office Français de la Biodiversité
ONF : Office national des Forêts
PAC : Politique agricole commune
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PGRI : Plan de gestion du risque inondation
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA : Personnes publiques associées
PPC : Personnes publiques consultées

PPRI : Plan de Prévention des Risques naturels d’Inondation
RGA : Risque de retrait gonflement des argiles
SAGE : Schéma d’aménagement et gestion de l’eau
SDAGE : Schéma départemental d’aménagement et de gestion des eaux
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SCDI : Syndicat Chère Don Isaac
SRADDET : Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Égalité des Territoires
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limité
ZAC : Zone d’Aménagement Concertée
ZAN : Zéro artificialisation nette
ZICO : Zone d’importance pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF : Zone naturelle d’intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS : Zone de protection spéciale
ZSC : Zone spéciale de conservation

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 PRÉAMBULE : CONTEXTE TERRITORIAL

Le Pays de Blain Communauté, situé au nord-ouest de la Loire-Atlantique, regroupe quatre communes rurales (Blain, Bouvron, La Chevallerai et le Gâvre) pour une population d'environ 17 000 habitants. Ce territoire à dominante agricole bénéficie d'un cadre naturel préservé, marqué par la forêt du Gâvre et le canal de Nantes à Brest.

L'économie locale repose sur un tissu de petites entreprises, l'artisanat et le commerce, avec un taux de chômage modéré.

L'enjeu principal réside dans l'équilibre entre développement démographique, préservation de l'environnement et dynamisation économique, tout en assurant des services adaptés à une population diversifiée.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite « loi SRU ») du 13 décembre 2000, fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent se conformer. La loi SRU a été complétée par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 1)

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Blain Communauté est régie par :

- Les articles L153-19 et R153-8, du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles L123-1 à 19 et R123-1 à 27 du Code de l'Environnement, modifiés par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement (Loi dite « Grenelle II »), par le Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 et l'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, portant réforme de l'enquête publique.
- La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN) du 23 novembre 2018 introduit des dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine, notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole.
- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets (dite loi Climat et résilience) du 22 août 2021, fixe notamment un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

2 PRÉSENTATION DU PROJET DU PLUi

2.1 DATES CLEFS DE L'ÉLABORATION DU PLUi ET ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 janvier 2024 à l'échelle de son territoire.

Les grandes étapes de l'élaboration du plan :

- Analyser le territoire : Le diagnostic et l'état initial de l'environnement,
- Choisir un cap : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Fixer des règles communes pour la mise en œuvre des projets,
- L'enquête publique

- L'Approbation.

Les dates clés :
• Prescription : 24 janvier 2024 • Débat sur les orientations générales du PADD en Conseil Communautaire : 18 décembre 2024 • Arrêt du PLUi : 19 novembre 2025.

2.2 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un état initial de l'environnement a été réalisé. Il était joint au dossier d'enquête présenté au public. Ce document exhaustif, en tant que fondement du projet de PLUi est une approche transversale de thématiques cadrée par le code de l'urbanisme :

- Une analyse prospective : prévisions économiques et démographiques
- Une analyse des besoins
- Une analyse en matière de surfaces, notamment agriculture, forêt
- Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan
- Une analyse des capacités de densification et de mutations des espaces bâtis
- Une analyse des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ces échelles d'analyse multiples se situent à plusieurs niveaux :

- Un cadre législatif et réglementaire à l'échelle nationale
- Des documents supra à **l'échelle interrégionale** (SDAGE Loire-Bretagne), à **l'échelle régionale** (SRADDET, SRCE, SRCAE, PCAET), et à l'échelle départementale.
- Un projet de territoire à **l'échelle du pôle métropolitain** qui donne les objectifs communs à traduire dans le PLUi. Un SCoT (en cours de révision) qui synthétise les documents supra-communaux.

Trois enjeux principaux pour un premier PLUi à élaborer :

- Enjeu en matière de construction collective et partagée d'un projet entre la Communauté de communes et les communes du Pays de Blain
- Enjeu d'appropriation de la démarche à l'échelle communautaire comme à l'échelle communale
- Enjeu d'articulation entre les intérêts supra-communautaires, les intérêts communautaires et les intérêts communaux.

Le défi du PLUi est d'aboutir à un projet intercommunal partagé, qui fasse sens à l'échelle communale, sachant que l'implication des communes dans la construction du PLUi est le principal facteur de réussite de ce défi.

Il convient de noter qu'un « **diagnostic agricole** » a été réalisé par la Chambre d'agriculture dont la première étape a consisté en un état des lieux par le biais de réunions de groupes d'agriculteurs et d'élus locaux dans chaque commune du Pays de Blain.

Ce diagnostic a pour objectif de présenter un état des lieux le plus exhaustif possible de l'activité agricole en 2024 :

- Recensement des données socio-économiques,
- Identifications des surfaces agricoles par grandes productions,
- Approches sur les questions de la transmission des exploitations agricoles,
- Données spatialisées, qui concernent l'ensemble des parcellaires des exploitations ainsi que des sièges d'exploitations, ont été collectées et valorisées dans un format SIG.

Une seconde étape vise à déterminer, par une approche spatialisée, les enjeux agricoles présents au contact des espaces urbanisés comme les bourgs et les principales zones d'activités

2.3 JUSTIFICATION DES CHOIX

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Les justifications soulignent également la compatibilité du projet avec le cadre réglementaire global, soit la manière dont il poursuit les objectifs et dispositions des documents cadre et lois en vigueur. L'enjeu principal réside dans l'équilibre entre développement démographique, préservation de l'environnement et dynamisation économique, tout en assurant des services adaptés à une population diversifiée.

Trois grandes ambitions animent ce projet de territoire :

- **Attractivité et créativité** : devenir un territoire dynamique respectueux d'un développement en cohérence avec les valeurs et les besoins de ses habitants et en interconnexion avec les autres EPCI ;
- **Durabilité et dynamisme** : s'appuyer sur les ressources du territoire pour devenir un territoire « vertueux » à impact positif en 2050 et ainsi réussir la transition environnementale afin d'atteindre une neutralité énergétique à l'horizon 2035 et en passant d'une économie linéaire à une économie circulaire ;
- **Solidarité** : Être reconnu comme un territoire solidaire et créatif, un carrefour d'innovations éducatives, sociales et culturelles, accessibles à tous.

Justification du PADD

Le PADD occupe une place centrale dans le PLUi, entre le rapport de présentation et la traduction réglementaire du projet. Il expose la vision politique et partagée du devenir du territoire. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux. Il s'agit d'un document accessible, lisible et qui doit être « déclinable ».

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

Axe 3 : Développer 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

Dans ce cadre, l'enjeu central du PLUi est de limiter la consommation d'ENAF, dans une logique affirmée de sobriété foncière.

Le PADD fixe un objectif de consommation **plafonné à 30 ha entre 2021 et 2030 et 15 ha entre 2031 et 2040** conformément aux orientations du SCoT.

Le Bilan de la consommation d'espace dans le projet de PLUi

	Pays Blain	Blain	Bouvron	La Chevallerais	Le Gâvre
Consommation entre 2021 et 2025	11,02 ha	1,80	4,16	0	5,07
Consommation en 1 AU	23,68 ha	8,47	2,41	0,34	2,46
Consommation en 2 AU	15,61 ha	10,29	2,84	1,71	0,77
STECAL	2,26 ha	0,12	1,44	0	0,70
Emplacements réservés	2,16 ha	1,07	1,09	0	0
Total hectares consommés	44,73 ha	21,75	11,94	2,05	9

Avec un bilan de **44,73 ha programmés**, le PLUi respecte l'objectif **de 45 ha inscrits dans le PADD**.

Justification du Règlement et des OAP

Les trois OAP thématiques « Paysage », « Patrimoine », et « Trame verte et bleue » constituent une réponse stratégique pour accompagner le territoire dans cette trajectoire vers un urbanisme plus durable, lisible, partagé et qualitatif, en s'appuyant sur ses ressources identitaires et paysagères.

Les OAP sectorielles concernent aussi bien des zones à urbaniser (1AU ou 2AU) que certains secteurs en zone urbaine(U), dès lors qu'un besoin de cadrage particulier s'exprime. Toutes les zones 1AU sont systématiquement couvertes par une OAP, qu'elles soient à vocation résidentielle, économique ou d'équipement.

La définition des zones et les dispositions édictées par le règlement

Le règlement graphique et le règlement écrit, comme outils d'urbanisme, ont pour objectif de mettre en œuvre et de garantir les orientations du PADD, tout en assurant leur cohérence et complémentarité avec les OAP élaborées.

Compte tenu de la diversité des documents d'urbanisme en vigueur (4 PLU), la collectivité a fait le choix d'une approche homogène et cohérente pour l'ensemble des pièces règlementaires du PLUi.

Le règlement est ainsi commun à toutes les communes, tout en intégrant leurs spécificités via la multiplication de certains zonages ou par l'instauration de règles adaptées aux enjeux locaux. Dans un souci de clarté et de lisibilité, le Pays de Blain Communauté a fait le choix d'inscrire, au sein des dispositions générales du règlement, un ensemble de règles communes à l'ensemble des zones du PLUi. Cette structuration vise à faciliter la compréhension du document réglementaire.

Elle permet également d'assurer une cohérence d'ensemble sur des thématiques transversales essentielles à l'aménagement du territoire, telles que les conditions d'accès et de desserte ou encore les règles de stationnement.

La compatibilité du PLUi avec le SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT constitue un cadre de référence pour l'aménagement du territoire auquel le PLUi doit se conformer dans un rapport de compatibilité qui ne suppose pas une stricte conformité, mais qui implique que les documents subordonnés ne doivent pas contredire ni remettre en cause les orientations du DOO.

Cette souplesse vise à garantir la cohérence d'ensemble de l'action publique en matière d'aménagement, tout en laissant place à une traduction adaptée aux réalités de terrain et aux dynamiques locales.

2.4 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Depuis la Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), le PADD est la « clé de voûte » du PLUi. C'est dans ce cadre, au cours de l'élaboration du PLUi, que le Conseil Communautaire a débattu sur les orientations générales de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de communes lors de la séance plénière du 18 décembre 2024. C'est à cette occasion, que la stratégie territoriale a été établie pour les 15 prochaines années, notamment pour la prise en compte des enjeux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

C'est dans le cadre des débats sur le PADD, que les orientations suivantes ont été retenues à travers quatre axes stratégiques. Chaque axe constitue une « ambition » politique en soi.

AXE 1 : Réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique :

- 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.

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 respectueux de son environnement.

AXE 3 : Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie

- 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.

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.

Il convient de noter que la limitation de la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) a bien été prise en compte par le Conseil Communautaire. Il s'agit d'identifier les secteurs à enjeux sur le territoire, en matière de développement urbain et de désartificialisation/renaturation dans une stratégie foncière visant l'objectif du « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 (Loi Climat et résilience de 2021).

2.6 LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMÉES (OAP)

Les OAP sont destinées à garantir, dans le temps, la cohérence de l'aménagement du secteur, notamment en cas de tranches successives et à veiller à l'optimisation foncière.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution.

Les OAP sont composées de principes généraux d'aménagement qui s'appliquent aux domaines du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture :

- Principe 1 : limiter la consommation d'espace et encourager le développement au sein du tissu urbain existant
- Principe 2 : maintenir des espaces d'agrément au sein du tissu urbain et garantir la bonne gestion des eaux pluviales
- Principe 3 : préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux
- Principe 4 : s'inspirer des principes du « bio climatisme » et de la construction durable dans les nouveaux aménagements.

Le projet décrit deux catégories d'OAP : Les OAP « sectorielles » et les OAP « thématiques ».

2.6.1 Les OAP sectorielles

Les OAP « sectorielles » (47) concernent des périmètres localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci.

Les OAP sectorielles qui ne sont pas phasées peuvent être réalisées progressivement (et non d'un seul tenant), sous réserve que les projets successifs soient compatibles avec la programmation globale et qu'ils respectent la densité à l'hectare imposée.

Le tableau ci-dessous récapitule les 47 OAP sectorielles

Communes	OAP sectorielles	
Blain	20	
Bouvron	10	
La Chevallerais	9	
Le Gâvre	8	
Total	47	

Chaque fiche OAP est divisée en 4 parties

- Description du site
- Programmation
- Principe d'accès de desserte
- Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers.

2.6.2 Les OAP Thématiques

Les OAP thématiques sont une des pièces obligatoires constitutives du Plan Local d'Urbanisme. Elles participent à la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire intercommunal, dans une relation de respect de ses obligations.

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- Compatibilité dans le cadre des OAP
- Conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

Types d'OAP thématiques

OAP Patrimoine

Le Pays de Blain dispose d'un patrimoine architectural et urbain de grande valeur comme des constructions de l'architecture vernaculaire, des chapelles, des églises des calvaires et un patrimoine médiéval remarquable avec le château de la Groulais.

OAP paysage

Le Pays de Blain, niché entre deux grandes entités paysagères, les Marches de Bretagne occidentales et le bocage suspendu du sillon de Bretagne, est un territoire en diversité et en caractère. Les éléments forts du paysage intercommunal se caractérise par plusieurs éléments distinctifs, dont le

paysage agricole, les ensembles boisés, le maillage bocager, les cours d'eau et leurs prairies inondables.

OAP Trame verte et bleue

L'identification de la trame verte et bleue, est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors les reliant entre eux. Cette OAP est établie à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal

2.7 LE RÈGLEMENT

Il comprend le règlement littéral et le règlement graphique.

2.7.1 Le règlement littéral (ou règlement écrit).

Le règlement écrit :

Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal

- La description des différentes zones (zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU), zone agricole (A) et zone naturelle (N) délimitées sur le territoire couvert par le PLUi,
- Le lexique des termes utilisés dans le règlement et descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme,
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toutes les zones.

Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLUi. Ces règles sont organisées en trois chapitres comprenant chacun plusieurs articles

- Usage des sols et destination des constructions,
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Equipements et réseaux.

2.7.2. Règlement graphique

Le règlement graphique comprend un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportées les différentes zones et les servitudes applicables.

Présenté sous forme numérisée, le règlement graphique du territoire du Pays de Blain comprend : Des documents sont aisément accessibles au public, soit sous forme papier dans les communes, soit sous forme numérique sur le registre dématérialisé et le site internet de la Communauté de communes ou directement sur le site dédié à l'enquête.

La présentation appelle les remarques suivantes :

Pour chaque commune on trouve :

- Un règlement graphique pour le zonage (dit « document de travail »)
- Un et/ou plusieurs plans : « Zoom Bourg » qui permet selon la légende d'identifier le zonage à la parcelle
- Un plan des servitudes d'utilité publique
- Un plan des sièges d'exploitation
- Un plan des zones d'accélération des énergies renouvelables

- Un plan des zones inondables.

Lisibilité du règlement graphique :

Le plan général du zonage de chaque commune (document de travail) est confus

Les plans « Zoom Bourg » sont utiles à la compréhension du public :

- Les légendes sont claires et complètes,
- Les couleurs sont suffisamment contrastées pour faciliter l'identification des zonages,
- Le nom des bourgs et des hameaux est indiqué. En revanche le nom des rues principales n'est pas mentionné.
- Chaque parcelle est numérotée de manière lisible à condition de zoomer.

3 BILAN DE LA CONCERTATION

La loi SRU du 13 décembre 2 000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du PLUi jusqu'à son arrêt en Conseil communautaire. Plusieurs articles du code de l'urbanisme font référence à la démarche de concertation.

La concertation a été organisée par la délibération du 24 janvier 2024 selon les modalités suivantes :

- Mise en place d'une page internet dédiée au PLUi, sur le site de la Communauté de communes
- Mise en place d'un registre au siège de la Communauté de communes et dans les quatre mairies permettant d'avoir accès aux documents élaborés et de recueillir les observations et suggestions du public
- Organisation de réunions publiques d'information et d'échanges auprès de la population
- Publication d'articles dans la presse locale et sur les supports de communication communautaires.

La collaboration entre les communes membres et la Communauté de communes a produit un travail nourri des réalités locales. La traduction règlementaire se fait à l'échelle de la parcelle et les communes conservent la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ainsi, les communes contribuent à l'élaboration des documents et s'approprient le projet intercommunal. Par ailleurs, les communes ont été des vecteurs de communication, privilégiés pour sensibiliser, informer et mobiliser les habitants sur les enjeux du PLUi.

Des réunions publiques d'information et d'échanges ont été organisées :

- Commune de Bouvron le 13 novembre 2024, dédiée au diagnostic et au PADD. A cette occasion le Quiz de sensibilisation sur l'objectif ZAN a été mis à disposition des habitants.
- Commune de Blain le 1^{er} juillet 2025, dédiée à la partie règlementaire, notamment à la présentation des grands principes du règlement graphique et écrit. Cette réunion animée par le bureau d'études CITADIA a permis de présenter aux habitants le cadre d'élaboration du PLUi et le mode d'emploi du futur document d'urbanisme.

La presse locale (Ouest France et L'Eclaireur) a été le vecteur déterminant pour tenir la population informée des avancées et des différentes phases du projet. En complément le magazine intercommunal « Mon Pays de Blain » a permis de sensibiliser les citoyens et d'ouvrir le débat sur

des sujets tels que l'artificialisation des sols, la sobriété foncière, la préservation du bocage ou l'urbanisation future.

Au bilan, **237 observations ont été recueillies** par mail, courrier ou via le registre. Elles ont été examinées avec attention. La très grande majorité des observations relèvent de demandes de changement de zonage afin de basculer des parcelles en zone agricole ou naturelle vers la zone urbaine.

Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. La consommation d'espace a été le sujet majeur de débat au fil des différentes rencontres de concertation.

4 LES AVIS ÉMIS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 AVIS DE LA MRAe

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Pays de Blain Communauté. L'ensemble des pièces constitutives du dossier d'élaboration du PLUi a été reçu le 19 décembre 2025 par la DREAL des Pays de Loire. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. Cet avis est, ni favorable, ni défavorable.

Afin de faciliter la compréhension du lecteur, les réponses du porteur de projet aux recommandations de la MRAe sont intégrées en couleur bleue.

Synthèse de l'avis

La MRAe recommande :

- D'approfondir la séquence ERC 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 les objectifs chiffrés à l'appui de l'ambition d'atteindre la neutralité carbone à échéance du PLUi.

-

Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi et de ses principaux enjeux environnementaux

La CC du Pays de Blain est située au nord-ouest de la Loire-Atlantique. Sa population est de 16 852 habitants. Les 7 630 logements recensés se composent à 98 % de résidences principales, 2,5 % de résidences secondaires et 6,7 % de logements vacants.

Il s'agit d'un territoire rural, où l'agriculture est à dominante d'élevage bovin et dans une moindre mesure d'élevage allaitant. L'usage des transports en commun y reste marginal.

Au regard de l'analyse ci-dessus (volontairement réduite car traitée plus amont), la MRAe recommande :

- 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 services d'utilité publique applicables dans le périmètre du PLUi.

Les zones inondables seront reportées dans le règlement graphique, la liste des servitudes sera complétée et les documents manquants seront annexés au dossier.

Les principaux enjeux environnementaux du projet de PLUi identifiés 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.

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, de façon à apporter le niveau d'information attendu d'un rapport de présentation du PLUi.

La lecture du diagnostic socio-économique du territoire laisse une impression contrastée : il aborde des thématiques mettant bien en évidence les enjeux pour le futur PLUi, mais au fil d'autres pièces on constate divers éléments qui auraient eu vocation à être évoqués dans le diagnostic.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic socio-économique de façon à pouvoir mieux étayer les choix réalisés.

La CC du Pays de Blain procèdera à une actualisation des données du diagnostic en amont de l'approbation, en y intégrant les données les plus récentes disponibles. Il en va de même pour l'état initial de l'environnement, qui sera enrichi afin d'offrir une présentation plus pédagogique et adaptée à l'identification de l'ensemble des enjeux et contraintes du territoire.

S'agissant de l'articulation du PLUi de Pays de Blain Communauté avec les autres plans et programmes, **la MRAe recommande de l'actualiser avec le SCoT approuvé et avec le schéma départemental des gens du voyage en vigueur.**

Le PLUi a été pleinement construit en articulation avec le SCoT approuvé en décembre 2025, une double analyse de compatibilité ayant pu être réalisée dans l'évaluation environnementale en tenant compte de la concomitance des deux procédures. L'articulation avec le schéma départemental des gens du voyage en vigueur, adopté en 2025, sera également mis à jour dans le document.

A propos de l'état initial de l'environnement le PLUi dresse une présentation assez expéditive des données environnementales.

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.

L'état initial de l'environnement sera enrichi dans le cadre de l'actualisation générale du rapport de présentation en amont de l'approbation.

La démarche d'explication des choix est dans l'ensemble claire, sans être pleinement démonstrative sur certains points. C'est notamment le cas concernant les critères de délimitation de la zone N qui ne sont pas renseignés sur le niveau de prise en compte des ZNIEFF de type 2.

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.

Des précisions seront notamment apportées sur les ZNIEFF recensées, leurs enjeux particuliers, et la ressource en eau potable du territoire.

Le territoire apportera des compléments de justification dans la pièce relative aux choix retenus. Par ailleurs la Communauté de Communes apportera une cohérence d'ensemble sur les conditions de dérogation aux mesures de compensation pour les haies, afin de s'assurer que le caractère exceptionnel de ces dérogations soit clairement affirmé dans le règlement et la justification des choix.

L'analyse des incidences notables 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)

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.

Les mesures ERC seront mieux décrites dans le rapport de présentation et complétées dans les OAP sectorielles concernées, notamment pour les secteurs présentant des enjeux en matière de zones humides, de biodiversité ou de continuités écologiques. En particulier, les divergences signalées entre les protections affichées dans les documents graphiques et le contenu de certaines OAP seront corrigées, et la distinction entre mesures de réduction et mesures compensatoires sera clarifiée.

L'organisation spatiale et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être conforme aux dispositions de la loi en vigueur. Dans les faits, tous les SCoT doivent désormais se conformer à la loi, au lieu d'être simplement compatibles avec le SRADDET.

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 dans le temps.**

La communauté de communes corrigera sa trajectoire de sobriété foncière en intégrant l'ensemble des périmètres de projets retenus pour ces STECAL dans le calcul de la consommation foncière, et non plus un ratio estimatif. En outre le STECAL de Bouvron sera supprimé.

Sur la mobilisation des outils fiscaux et fonciers, une réflexion sera menée dans le cadre du mandat 2026 sur l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.

L'outil de suivi de la consommation et de l'artificialisation retenu sera corrigé, afin de garantir une cohérence dans le temps des données mobilisées.

S'agissant de la préservation des patrimoines naturel et bâti, le PLUi prévoit des mesures de protection prenant en compte les éléments les plus remarquables et la nature dite ordinaire. Le PLUi s'attache à préserver les zones humides, mais les données relatives à ce milieu manquent de précision et les différents inventaires font défaut dans le dossier.

La MRAe recommande :

- **De compléter et d'actualiser les données des zones humides, notamment sur les secteurs aménageables,**
- **De transposer les dispositions utiles des SAGE applicables.**

Le territoire intégrera en annexe les inventaires complémentaires de zones humides réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les dispositions utiles des SAGE seront néanmoins mieux transposées afin de renforcer la lisibilité du règlement sur ce point.

Des lacunes sont observées en matière d'inventaire faune/flore sur les zones de projet. De même le dossier n'annexe pas les inventaires des haies et des boisements.

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.

La justification relative à la prise en compte de biodiversité sera renforcée dans la pièce justification des choix, en apportant notamment des précisions sur les inventaires faune-flore conduits sur les zones de projet.

Une partie du patrimoine bâti du Pays de Blain est reconnu et protégé par l'identification de monuments historiques. Ces protections s'imposent sous la forme de servitudes d'utilité publique.

La MRAe recommande de vérifier que le patrimoine vernaculaire a été recensé sur la commune de Blain et de finaliser l'OAP thématique Paysage.

L'OAP Patrimoine est bien finalisée. Les mentions faisant référence à une version de travail et les commentaires internes qui subsistaient dans le document transmis seront supprimés.

Un recensement complémentaire du petit patrimoine vernaculaire sur la commune de Blain sera conduit afin de vérifier l'exhaustivité de l'inventaire existant.

Les annexes sanitaires du PLUi semblent manquantes. Le rapport est imprécis et présente des incohérences relatives à l'assainissement collectif.

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.

Le territoire ajoutera les annexes sanitaires au PLUi et renforcera la démonstration relative aux capacités de traitement des stations d'épuration. Il convient de noter, que plusieurs stations font l'objet de travaux importants visant à remédier aux non-conformités constatées.

Le code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels au PLUi. 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 de l'Isac.

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.

Les zones inondables identifiées dans les atlas ainsi que celles émanant du Syndicat Chère Don Isac seront reportées dans le règlement graphique. Ces derniers résultats n'étaient pas disponibles au moment de l'arrêt du PLUi, ils seront intégrés avant l'approbation.

Le Pays de Blain Communauté fait partie des rares territoires 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.

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.

La communauté de communes rappelle qu'elle a inscrit dans son projet de territoire une ambition supérieure à celle du SCoT, fixant l'objectif à 2035.

Concernant les zones d'accélération des énergies renouvelables, elles seront mieux documentées dans le dossier. Ces zones feront l'objet d'une annexe dédiée, complétée des éléments justificatifs nécessaires.

4.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

4.2.1 Avis de l'État (DDTM)

Le territoire du Pays de Blain bénéficie de la dynamique métropolitaine et propose des logements encore abordables. Cette situation est favorable pour accompagner la croissance démographique, la mixité sociale, en rapprochant les actifs des emplois, la population des services tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière. Sur ce dernier point, le Pays de Blain Communauté est soumise au phénomène de périurbanisation :

Les attentes principales de l'Etat invitent à retenir les partis d'aménagement :

- Réaliser une programmation du logement suffisante et diversifiée pour répondre à la pluralité des besoins de la population,
- Garantir la qualité des eaux par une adéquation entre les choix territoriaux de développement démographique et des activités avec les capacités d'assainissement,
- Intégrer la préservation des espaces d'intérêt paysager et/ou écologique et l'existence de risques, notamment ceux liés aux inondations,
- Proposer un cadre de vie agréable, durable, reposant sur une intégration réussie aux îlots anciens existants.

Maîtrise de l'urbanisation

La trajectoire des espaces consommés est compatible avec le SCoT de Nantes Saint-Nazaire approuvé le 18 décembre 2025.

Il convient en veillant au respect des enveloppes foncières inscrites au 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'ENAF,
- D'associer aux notions de court, moyen et long terme dans les OAP d'exprimer les échéances en année pour distinguer les opérations programmées d'ici à 2031 de celles prévues durant la décennie suivante.

Production de logements

Le PLUi prévoit à l'horizon 2040, 19 500 habitants et la création de 1 650 logements, soit environ 110 logements /an. Cette trajectoire correspond à la fourchette basse du SCoT sur la période 2025-2030 et s'inscrit en deçà des besoins estimés à 120 logements/an par les services de l'Etat vers lesquels il conviendrait de tendre.

L'analyse des OAP sectorielles fait apparaître un écart entre les objectifs de logements locatifs sociaux (LLS) affichés dans le PADD et ceux programmés dans les futures opérations. Dans ce contexte les OAP du « Haut et Bas Coëtmeur » devraient faire l'objet d'un taux de LLS rehaussé afin de réduire le délai d'attente de 23 mois, pour disposer d'un logement social.

Sur la commune de Bouvron le taux de LLS est d'environ 15%, donc inférieur à l'objectif de 20% assigné par le PADD.

Aménagement commercial

Il appartient au Pays de Blain 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.

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

Il convient d'intégrer dans le PLUi notamment pour les secteurs d'urbanisation immédiatement constructibles (Zones U, 1AU, STECAL, ER) :

- Les investigations de zones humides afin de préciser leur définition et leur délimitation,
- Les inventaires naturalistes (reptiles, oiseaux, mammifères) afin d'analyser les impacts sur le champ de la biodiversité.
- La mention explicite dans les OAP de la séquence ERC et d'évaluer dans quelle mesure l'évitement des impacts a été recherché.

Gestion des eaux usées

Parmi les 9 stations d'épuration implantées sur le territoire, deux présentent une non-conformité :

- Gâvre 3 présente une saturation hydraulique très importante et une saturation organique proche de sa capacité maximale. Un nouvel ouvrage est en cours avec achèvement des travaux prévu en 2026
- Bouvron 2 à la Lande de Noë est à un degré de conformité moindre.

Prévention des risques

Le territoire intercommunal est concerné par divers risques naturels et le projet de PLUi ne prend pas appui sur le document départemental des risques majeurs (DDRM) adopté en décembre 2024.

S'agissant du risque inondation, il conviendra de décliner les orientations du SCoT 3 de Nantes Saint-Nazaire dans le plan de gestion du risque inondation (PGRI). Il est demandé 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)

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.

Le guide national « Construire en terrain argileux » doit être annexé au PLUi.

Risque feux de forêt

Le territoire abrite la forêt du Gâvre définie comme un massif à risques dans l'atlas des feux de forêts réalisé par la DREAL. Des précisions quant à l'objectif de limiter le risque feux de forêt via une urbanisation réfléchie, doivent être apportées dans la partie réglementaire.

Qualité architecturale et patrimoine bâti vernaculaire

Le Pays de Blain abrite un patrimoine monumental et traditionnel significatif. Le document d'urbanisme doit être enrichi dans une perspective de valorisation plus aboutie des tissus urbains

et de préservation des éléments représentatifs de l'architecture vernaculaire disséminés dans l'espace rural.

Pour les bâtiments situés dans l'espace rural et pouvant faire l'objet d'un changement de destination, il est recommandé de compléter les « fiches-bâtiment » des éléments d'intérêt architectural, mais aussi des problématiques d'accès et de stationnement qui accompagnent la demande de permis de construire en raison de leur impact sur le paysage rural.

Patrimoine paysager

Le bocage demeure un élément fort de l'identité locale et un support écologique. L'enjeu consiste à conforter et à préserver les haies structurantes, les alignements et lisières.

De la même manière, la présence du canal de Nantes à Brest associée aux nombreux ruisseaux, prairies humides et bassins versants impose de préserver les perspectives et ambiances fluviales.

Il apparaît également nécessaire d'identifier et de protéger les cônes de vue, les perspectives lointaines et vues d'ensemble depuis les espaces habités.

Mobilité

Le rapport de présentation met en évidence une forte pression automobile sur le territoire, particulièrement à Blain (13 000 véhicules/jour), avec des incidences sur l'accessibilité, la qualité de vue et les nuisances.

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.

En conclusion, sous réserve de la prise en compte des observations et demandes figurant dans le présent avis, l'Etat émet un avis favorable sur le projet de PLUi du Pays de Blain Communauté.

4.2.2 Avis de la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Après examen des STECAL et du règlement des zones agricoles et naturelles, la CDPENAF **a émis un avis favorable :**

Pour les STECAL de la zone A :

-STECAL BLO1 situé au lieu-dit Saint-Gabriel, sous réserve de protéger la haie bocagère en frange ouest,

-STECAL BL06 situé au lieu-dit Bois Sicard, sous réserve de réorienter le périmètre afin de préserver la haie protégée au règlement graphique,

-STECAL GA03, sous réserve de réduire son périmètre afin de ne pas impacter la prairie déclarée à la politique agricole commune (PAC) susceptible d'être une zone humide ;

Pour les STECAL de la zone N :

-STECAL BL02 situé au lieu-dit la Fauvelais de réorienter le périmètre en intégrant l'ensemble de l'emprise fonctionnelle et pour éviter la zone inondable,

-STECAL BO02 situé au lieu-dit la Couëronnais, sous réserve de protéger les boisements et haies d'essences bocagères et d'établir une OAP sectorielle

- STECAL GA 05, sous réserve d'intégrer le bâtiment de l'ONF et de préserver l'espace boisé à l'est.

A noter, que pour le règlement des zones A et N, l'emprise au sol des extensions est limitée à 40m² au total.

Un avis défavorable pour :

-STECAL BL07 situé au lieu-dit Coëtmeur compte tenu de sa localisation en continuité de la zone agglomérée de Blain,
- 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.
- STECAL GA04 compte tenu d'un périmètre ayant pour effet de ponctionner 4500 m² de prairie permanente déclarée à la PAC et dépourvus de construction.
Enfin, pour les STECAL dédiés à l'habitat léger, il convient de comptabiliser la totalité du périmètre soustrait à l'espace agricole, naturel ou forestier (ENAF).

4.2.3 Avis du Conseil Départemental

Les infrastructures routières départementales et les déplacements

Le nouveau schéma directeur des mobilités a pour objectifs de limiter les constructions le long d'axes routiers afin d'éviter les nuisances sonores et les plaintes des riverains tout en évitant l'étalement urbain et le mitage du territoire.

La communauté de communes est traversée par les routes départementales suivantes :

- La RD 164 dans le réseau prioritaire 1,
- La RD 16 et la RD 81 classées dans le réseau prioritaire 2,
- Les 11 RDs classées dans le réseau de desserte locale 2, permettant la desserte de proximité.

A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, notamment en termes de créations d'accès et de marges de recul.

Il convient de noter que les marges de recul le long des axes routiers n'apparaissent pas au règlement graphique. Des cartes existent dans le dossier « Annexes du PLUi ».

Le Conseil départemental fait par ailleurs des remarques quant à la prise en compte du schéma départemental des mobilités dans les OAP, lesquelles mériteraient d'être prises en compte. Les autres OAP, non mentionnées dans l'avis du Conseil Départemental, n'ont pas fait l'objet de remarques.

Prise en compte des modes actifs

En 2020 Pays de Blain Communauté s'est doté d'un schéma intercommunal des déplacements cyclables, lequel a permis de créer des liaisons cyclables entre les 4 communes.

Prise en compte du schéma départemental des mobilités dans les OAP

Pour chacune des OAP du territoire, le département apporte des précisions en ce qui concerne les accès, les cheminements doux, les marges de recul, le stationnement.

D'une manière générale, il est recommandé de prendre en compte les remarques du département.

Prise en compte du canal et des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Sur le territoire de Blain Communauté, un seul espace de ce type est présent.

Il s'agit de la Goulais d'une surface de 8,6 ha, unique zone de préemption du département.

Pour 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.

Economie d'espaces et densité

Pour répondre à l'objectif de zéro artificialisation, plusieurs principes sont au cœur de l'action du Département :

- Reconstruire la ville sur la ville, comme par exemple construire un collectif en remplacement d'une maison individuelle ou privilégier les dents creuses et les friches urbaines,
- 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.

Accueil 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.

Il conviendra :

- 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.

En conclusion, le Département émet un avis favorable sur le projet de PLUi du Pays de Blain Communauté, sous réserves de prendre en compte notamment les remarques concernant les infrastructures routières départementales.

4.2.4 Avis de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

La Chambre d'Agriculture souscrit aux orientations du PADD qui sous-tendent le projet de développement territorial dont les objectifs visent à conforter un socle agricole porteur d'identité locale.

La préservation des activités agricoles passe également par des choix de développement urbain orientés sur une trajectoire de sobriété foncière avérée.

Zonages

Certaines zones naturelles présentes dans les PLU communaux ont été retirées, mais le PLUi en inscrit de nouvelles. La requalification en zone agricole de certains secteurs est demandée, notamment sur les communes de Blain et Bouvron.

Changements de destination

A ce stade, 114 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, selon des critères de référence. Le retrait de 2 changements identifiés BO-64 et BO-65 est demandé car des bâtiments d'élevage sont présents à moins de 50 mètres de ces bâtis.

La Chambre demande :

- Une réduction du périmètre de l'emplacement réservé BO-29 à l'ouest et l'exclusion de la parcelle ZK 20 sur des terrains en zone N et A, au lieu-dit le Tertre à Bouvron.
- Le retrait du classement en zone humide de la parcelle X 160 au lieu-dit la Martinière à Blain et son maintien en zone agricole.
- 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. Il est préconisé une remise à plat de l'ensemble des repérages de haies en y associant les professionnels agricoles.
- La prise en compte des remarques relatives à des STECAL sur le territoire du Pays de Blain.

Règlement écrit :

- Concernant les mesures règlementaires sur les haies elles doivent être alignées sur celles de la PAC.

- S'agissant des logements de fonctions agricoles la Chambre demande la prise en compte stricte des préconisations faites dans la charte agricole.

En conclusion, et sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de PLUi.

4.2.5 Avis Réseau Transport d'Electricité (RTE)

Il convient d'insérer en annexe du PLUi des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques, afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

RTE n'a pas reçu la liste des servitudes et ne peut donc pas donner son avis.

S'agissant du règlement, il doit être complété et adapté dans toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité.

A propos des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il conviendra de préciser qu'ils sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les servitudes d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

Au bilan, RTE réclame la liste des servitudes d'utilité publique et précise les spécificités du réseau électrique qui doivent impérativement être respectées.

4.2.6 Avis de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Loire- Atlantique

Conséquences du règlement graphique sur les portages en cours

Le portage foncier pour le compte de la commune de Blain sur le périmètre de la route de Nozay d'une valeur de 300 000 euros : l'inscription en « Boisement à protéger » de la totalité du périmètre rend difficilement exploitable le potentiel foncier du périmètre en cours de portage.

Le portage pour le compte de la commune de La Chevallerais sur le périmètre de la rue des Cormerais d'une valeur de 191 370 euros : l'inscription en « Zone humide identifiée » de la totalité du périmètre rend très difficile la constructibilité du site (mesure ERC obligatoire).

Avis sur l'Atlas des potentiels fonciers

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.

Remarques sur les OAP sectorielles

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.

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

Dans son avis, l'EPF fait des remarques sur les OAP identifiées dans chacune des communes du Pays de Blain. Elles méritent d'être traitées avec une attention particulière.

Remarques sur le règlement écrit

Les règles de stationnement sont pertinentes pour les secteurs UA, avec 1 place par logement.

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 40 m² sera exigée.

4.2.7 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes/ Saint-Nazaire.

La CCI approuve la limitation de nouveaux commerces en dehors des secteurs de centralités (UA). Ainsi, en zone UB, seule l'extension de l'existant est autorisée.

Le PLUi identifie sur chaque commune des linéaires commerciaux afin de renforcer les parcours marchands existants et conserver la vocation des emplacements existants, en y incluant la sous-destination « restauration ».

Pour renforcer l'intention de mixité fonctionnelle, la CCI préconise d'autoriser les constructions nouvelles et les extensions de la sous-destination « industrie » sur l'ensemble des zones urbaines UA et UB.

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

Sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus, la CCI émet un avis favorable sur le PLUi du Pays de Blain.

4.2.8 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

En zone agricole (A) et en zone naturelle (N), la CMA soutient 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.

Les zones d'activités conviennent à des entreprises plus structurées et en phase de développement. 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.

En matière d'aménagement commercial, le SCoT a préalablement défini des localisations préférentielles d'implantation concernant le commerce de détail et l'artisanat commercial et prévoit ainsi de privilégier les centralités.

En matière de stationnement, 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.

Au bilan, la CMA émet un avis favorable sur le projet de de PLUi du Pays de Blain.

4.2.9 Avis des communes du Pays de Blain

Communes	Avis	Réserves/Remarques
Blain	Favorable	-Suppression partielle du boisement protégé situé dans l'OAP de la Chaussée. -Modification de la limite de la zone urbaine suite à la prise en compte d'un bâtiment existant sur la parcelle AY 0108. - Retrait de la précision « nouvelle construction » dans chaque tableau de destinations du règlement écrit. -Substitution des zones inondables de type 2 sur les zones inondables de type 1 dans les secteurs où le SCDI a réalisé une étude. -Identifier la dépendance existante sur la parcelle cadastrée 0 0850 comme changement possible en zone agricole. La commune de Blain émet un avis favorable, à l'unanimité au projet de PLUI de la CC du Pays de Blain.

BOUVRON	Favorable	-La commune a établi une liste de 14 observations détaillées concernant les changements de destination, les règles applicables aux STECAL, les OAP sectorielles, la protection des sites ENR etc... Le conseil municipal émet un avis favorable au projet de PLUi de la CC du Pays de Blain.
Le Gâvre	Favorable	-Demande l'ajout au règlement graphique d'un linéaire commercial du n°1-rue de l'église, parcelle D0871. -Demande retrait du règlement graphique du linéaire commercial inscrit pour le n° 3 rue de l'église (parcelle D n°0767 et conservation sur le n° 58 rue de l'église (coiffeur D n°1457). -Changement du zonage UL en UA pour la parcelle D1499 Et la parcelle D 0771 aux n°21 et 23 de la rue de l'église. -Demande à changer le classement de « boisement à protéger » en « arbre isolé à protéger » site de la Croix Blanche. -Demande suppression zone humide sur les parcelles B 1658 et B 1659. -Modifier le règlement en précisant que les règles applicables aux STECAL viennent en complément de la zone dans laquelle ils s'inscrivent. -Demande à retirer la mention « nouvelles constructions » accolée à « destinations interdites » - Demande la substitution des zones inondables de type 2 aux zones inondables de type 1. Le conseil municipal émet un avis favorable au projet de PLUi de la CC du Pays de Blain.
La Chevallerais	Favorable	Les observations de la commune portent essentiellement sur de propositions de modification du règlement graphique, les OAP sectorielles, les fiches patrimoniales, les zones inondables. Le conseil municipal émet un avis favorable au projet de PLUi de la CC du Pays de Blain.

4.3 AVIS AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

4.3.1 Avis de la CCEG

Le 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.

Le Conseil communautaire de la CCEG précise à l'unanimité que le PLUi du Pays de Blain, n'appelle pas d'observation.

4.3.2 Avis du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire

L'analyse du projet de PLUi du Pays de Blain est réalisée au regard du SCoT Nantes Saint Nazaire approuvé le 18 décembre 2025, devenu opposable depuis le 1^{er} mars 2026.

Atténuation et adaptation du territoire au changement climatique

L'ambition d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2035 semble très difficile. Il est donc conseillé de fixer cet objectif à 2050 en cohérence avec le SCoT.

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.

Le PLUi s'inscrit pleinement dans la trajectoire du SCoT Nantes Saint-Nazaire et décline de façon innovante ses nouvelles orientations.

Sobriété foncière et trajectoire ZAN

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) pour la période 2031-2040, dans la trajectoire fixée par le SCoT.

Urbanisme favorable à la santé

Le pôle se félicite de voir que l'urbanisme favorable à la santé est une priorité affichée dans le PLUi, dans l'optique d'améliorer le bien-être des habitants actuels et futurs.

Structuration de l'armature territoriale

Le projet de PLUi identifie des secteurs pouvant se densifier en rappelant que leur développement se limite à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

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 1 650 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, afin de rendre le PLUi compatible avec le SCoT.

Développement économique

Le projet politique reprend bien la stratégie de développement économique inscrite dans le SCoT opposable. L'installation du commerce est privilégiée en centralité, mais l'implantation commerciale hors de ces localisations préférentielles pourrait être mieux encadrée.

En conclusion, le Pôle métropolitain 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.

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.

4.3.3 Avis de l'office national des forêts (ONF)

L'ONF demande la suppression du pastillage EBC des parcelles sur lesquelles est situé l'hippodrome. Par ailleurs, l'Office a pour objectif d'aménager de nouveaux espaces de travail sur le site existant du hangar de la Maillardais, qui permettra de regrouper sur un site commun l'ensemble des personnels de l'ONF oeuvrant à la gestion et la préservation de la forêt domaniale du Gâvre.

En conséquence, après analyse du projet de PLUi, l'Office demande d'apporter des modifications au STECAL GA-05 : suppression EBC au sud de la zone, extension du périmètre vers le sud et extension vers l'ouest sur une zone ENAF pour la création d'un parking.

Outre, le point particulier ci-dessus, l'ONF n'émet aucune réserve sur le projet de PLUi du Pays de Blain.

4.3.4 Avis de la Communauté de communes Estuaire et Sillon (CCES)

La CCES constate une cohérence dans le zonage des limites entre les deux intercommunalités exclusivement agricole et naturel. En outre le SCoT de Nantes-Saint Nazaire permet d'assurer un développement cohérent et une convergence de nos documents de planification.

En conséquence, La CCES n'a pas de remarque particulière concernant le projet du PLUi du Pays de Blain.

4.3.5 Avis Natran (Direction des opérations/ Maîtrise des risques industriels)

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

Dans le rapport de présentation, le risque de transport de matières dangereuses est indiqué, toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le règlement écrit et graphique devrait être corrigé en se référant aux fiches jointes.

Nos canalisations et leur servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un « Espace Boisé Classé ». C'est le cas sur la commune de Blain. Pour rappel, les plantations d'arbres de plus de 2,7 mètres sont interdits. Les fiches d'informations doivent être intégrées dans le PLUi, afin de mettre à jour les servitudes d'utilité publique.

Natran souhaite la prise en compte des remarques ci-dessus dans le projet de PLUi du Pays de Blain.

4.3.6 Avis du Syndicat Chère Don Isac (SCDI)

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.

Concernant les zones humides, les inventaires communaux et à la parcelle réalisés sont intégrés et traduits au règlement graphique. Le règlement écrit fait référence aux orientations des SAGE ainsi qu'à la séquence ERC.

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.

Une vigilance s'impose en matière d'eaux usées et eaux pluviales pour tenir compte des événements pluvieux intenses qui paraissent déterminants.

La prise en compte du risque inondation repose sur l'intégration des AZI et de l'étude inondation, ainsi que la préservation des zones d'expansion des crues. Il conviendrait toutefois de réaffirmer explicitement l'interdiction des remblais en zone inondable.

En conclusion, le projet de PLUi présente une base solide et cohérente avec les principes de gestion intégrée de l'eau.

4.3.7 Avis du SAGE Vilaine (EPTB)

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** : le projet de PLUi doit être complété avec les annexes sanitaires.
- **Les zones humides** : les inventaires complémentaires 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.
- **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.

En outre, la CLE recommande :

- En vertu de la règle 1 du SAGE, qu'il est interdit de détruire les zones humides de plus de 1000 m² et donc leur compensation
- De prévoir l'interdiction de créations 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.

Au bilan, compte tenu des remarques ci-dessus, l'avis de la CLE du SAGE Vaine est plutôt défavorable au projet de PLUI du Pays de Blain.

4.4 LISTE DES PPA/PPC QUI N'ONT PAS RÉPONDU DANS LES DELAIS

Les avis des PPA/PPC qui n'ont pas répondu dans le délai imparti de 3 mois, sont réputés favorables (art. L.4251-5 du CGCT)

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES OU CONCERTEES	
Conseil Régional Pays de la Loire	Délégation de Chateaubriant Conseil départemental
Sous-Préfecture de Châteaubriant	Etablissement Public Territorial de la Vaine
Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (DRAC)	Syndicat du Bassin Versant du Brivet
Agence de l'eau Loire-Bretagne	Syndicat mixte territoire d'énergie 44
Agence Régionale de Santé des Pays de Loire	CAUE de Loire-Atlantique
Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne-Pays de Loire	Communauté de Communes Estuaire et Sillon

5 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête est composé des pièces suivantes :

Nature des pièces	Libellé des différents documents et fascicules	Nombre de pages/plans A0
Dossier 0 : PROCEDURE	Délibérations	38
	Bilan de la concertation	8
	Avis PPA	186
	Mémoire en réponse PPA	27
	Mémoire en réponse MRAe	5
	Arrêté d'ouverture de l'enquête	5
	Avis d'enquête publique	1
	Annonces légales	4
	Sous-total 0 :	274 p
<u>VOLUME 1</u> 1 : RAPPORT DE PRESENTATION	1.0 Résumé non technique	12
	1.1.1 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement	355
	1.1.2 Diagnostic agricole	25
	1.2 Justification des choix	26
		160

	1.3.1 Évaluation environnementale	196
	1.3.2 Annexes à l'évaluation envi. :	117
	1.4 ANNEXES	
	1.4.1 Atlas des STECAL	16
	1.4.2 Atlas des changements de destination	114
	1.4.3 Atlas des emplacements réservés	52
	- Atlas du potentiel foncier	19
	Sous-total 1 :	1092 p
2 : PADD	Projet d'aménagement et de développement durables	42
	Sous-total 2 :	42 p
3 : REGLEMENT	3.1 Règlement écrit	143
	3.2 Règlement graphique	10 plans A0
	Sous-total 3 :	143 p+10 plans A0
<u>VOLUME 2</u>		
4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	4.1 OAP Sectorielles	113
	4.2 OAP Thématiques	79
	Grille d'identification Blain	295
	Grille d'identification Bouvron	96
	Grille d'identification La Chevallerai	165
	Grille d'identification Le Gâvre	24
	Sous- total 4 :	772 p
Dossier 5 : ANNEXES	5.1 Servitudes d'utilité publique	4
	5.2 Annexes marges de recul	4
	5.3 Sièges exploitation	4
	5.4 Zones accélérations énergies renouvelables	4
	5.5 Zones inondables	4
	Sous-total 5 :	20 plans A0

COMPOSITION DU DOSSIER : 2323 pages + 30 plans A0

6 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le tribunal administratif de Nantes par décision n° E 26000022 / 44 du 3 février 2026, a désigné Monsieur René PRAT, retraité de l'Armée, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Blain.

Monsieur Jacques CADRO est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

6.2 RÉUNION PRÉPARATOIRE

La réunion préparatoire a eu lieu le vendredi 6 mars 2026 dans les locaux de la Communauté de communes du Pays de Blain, en présence de Madame Mathilde ALLERY.

La période de l'enquête publique a été définie du lundi 11 mai 2026 à 9h00 au samedi 13 juin 2026 à 12h.

Le calendrier des permanences a été fixé selon les propositions de la Communauté de communes du Pays de Blain à raison de trois permanences à la mairie de Blain et deux permanences au siège de la Commune de Communes et dans les autres communes. Soit un total de 11 permanences.

Le choix du registre dématérialisé s'est porté sur le prestataire « Préambles ».

Le SIG a été conçu de manière à permettre au commissaire enquêteur de consulter le zonage des parcelles.

Le commissaire enquêteur a été associé à la rédaction de l'arrêté, de l'avis d'enquête dans la presse et du contenu des affiches terrain (format A2 sur fond jaune).

Il a par ailleurs été convenu qu'une note d'information serait adressée aux communes concernant :

- La sécurisation du dossier papier ;
- Les modalités de transfert des observations sur registre et des courriers vers le registre dématérialisé ;
- Les conditions d'accueil du public (accès PMR, accès Wifi, présence d'un ordinateur)
- Les consignes de récupération des registres en fin d'enquête.

La Communauté de Communes a communiqué au commissaire enquêteur les coordonnées des personnes à contacter pendant l'enquête dans chacune des communes.

Les avis des PPA et certaines pièces du dossier ont été adressés au commissaire enquêteur par voie numérique.

Le dossier dans sa version papier a été livré au domicile du commissaire enquêteur le vendredi 10 avril 2026, soit un mois avant le début de l'enquête.

Le paraphe des registres « papier », ainsi que le visa des pièces composant les dossiers « papier » mis à la disposition du public dans les différents lieux de permanences du Pays de Blain ont été réalisés par le commissaire enquêteur le lundi 04/05/2026.

7 MODALITÉS ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1 INFORMATION DU PUBLIC AVANT OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Les avis d'enquête publique concernant l'élaboration du PLUi ont été insérés dans la rubrique administrative des annonces légales de la presse quotidienne régionale «Ouest France» et «Presse Océan» secteur Loire-Atlantique le 22/04/2026, pour la première publication et le 12/05/2026, pour la deuxième publication.

L'avis d'enquête au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public à la fois sur les panneaux d'affichage du siège de l'enquête, des quatre mairies et sur le territoire de chaque commune.

Au total, **111 affiches** (format A2 sur fond jaune) ont été mises en place sur le territoire de la CC du Pays de Blain.

7.2 VERIFICATION DE L'AFFICHAGE

Le commissaire enquêteur a effectué le contrôle de l'affichage sur le terrain le lundi 27 avril 2026, soit 15 jours avant le début de l'enquête.

En cours d'enquête, à l'occasion des permanences et de ses déplacements, le commissaire enquêteur s'est assuré de manière aléatoire du maintien de l'affichage.
En outre, les communes ont été invitées à exercer une vigilance sur ce point.

7.3 PERMANENCES – OUVERTURE ET CLÔTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Tous les dossiers complets ont été mis en place dans les mairies avant le début de l'enquête. Une fiche de consignes a été remise à la personne en charge du dossier dans chaque commune.

Pendant la durée de l'enquête, 11 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur afin de recevoir le public, ceci indépendamment de sa commune d'origine.

Elle s'est déroulée, conformément à l'arrêté de Madame la présidente de la Communauté de Communes du Pays de Blain du **lundi 11 mai à 9h au samedi 13 juin 2026 à 12h**, soit pendant 34 jours consécutifs.

Les permanences du commissaire enquêteur

Le public a également pu s'informer auprès du commissaire enquêteur au cours des 11 permanences qui ont été assurées, selon le calendrier ci-dessous :

- Lundi 11 mai 2026 de 9h à 12h à la MEEF Pays de Blain
- Mardi 19 mai 2026 de 13h30 à 17h30 à la Mairie de Blain
- Vendredi 22 mai 2026 de 08h30 à 12h30 à la Mairie de La Chevallerais
- Mercredi 27 mai 2026 de 08h30 à 12h30 à la Mairie du Gâvre
- Samedi 30 mai 2026 de 09h à 12h à la Mairie de La Chevallerais
- Lundi 1^{er} juin 2026 de 13h30 à 17h à la Mairie de Bouvron
- Samedi 6 juin 2026 de 9h à 12h à la Mairie de Blain
- Mardi 9 juin 2026 de 9h à 12h30 à la mairie de Bouvron
- Jeudi 11 juin 2026 de 08h30 à 12h15 à la Mairie de Blain
- Jeudi 11 juin 2026 de 13h30 à 17h à la MEEF Pays de Blain
- Samedi 13 juin 2026 de 9h à 12h à la Mairie du Gâvre.

L'enquête publique a été clôturée le samedi 13/06/2026 à 12h.

8 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

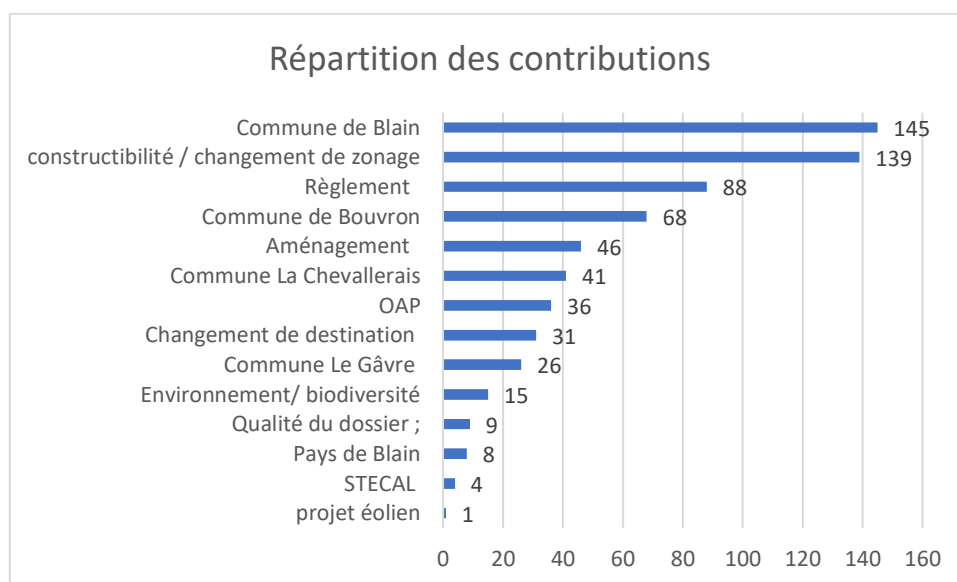
Conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des contributions du public (en annexe du présent rapport) a été remis à Madame la Présidente du Pays de Blain Communauté, lors de la réunion de restitution le vendredi 19 juin 2026 à 10h.

9 BILAN DES CONTRIBUTIONS DEPOSÉES PAR COMMUNE ET RÉPONSES INDIVIDUALISÉES

Il a été convenu avant le début de l'enquête que la Communauté de Communes du Pays de Blain proposera une réponse individuelle à chacune des contributions du public.

Il convient de préciser que l'enregistrement des contributions sur le registre dématérialisé « Préambules » a fait l'objet d'une double numérotation :

- D'une part, les contributions déposées sur registre et par courrier. Pour des raisons de protection des données personnelles (RGPD), ces contributions n'étaient pas visibles par le public.
- D'autre part, les contributions déposées directement sur le registre dématérialisé via le formulaire et par email.



Méthodologie :

Le graphique ci-dessus fait apparaître le classement des contributions déposées pendant toute la durée de l'enquête, réparties en 13 thèmes.

Concernant ces 13 thèmes, seuls les 5 thèmes concernant la Communauté de Communes et les quatre communes ci-dessous sont analysés, afin de permettre au maître d'ouvrage d'individualiser les réponses. En effet, toutes les contributions déposées pendant la durée de l'enquête sont répertoriées selon la répartition suivante :

- Communauté de Communes du Pays de Blain : 8 contributions
- Commune de Blain : 145 contributions
- Commune de Bouvron : 68 contributions
- Commune de La Chevallerais : 41 contributions
- Commune Le Gâvre : 26 contributions

Soit au total, 288 contributions sur les 305 déposées. La différence provient des « contributions doublons » traitées une seule fois.

Dans le tableau qui suit, chaque contributeur au regard de son nom et de sa commune d'appartenance peut retrouver la synthèse de la/ou des contributions qu'il a déposées au cours de l'enquête et la réponse individualisée de la Communauté de communes.

Les personnes qui ont choisi de rester anonymes (47) devront se référer à la synthèse de leur contribution et à la commune concernée pour retrouver la trace de leur déposition.

TABLEAU RECAPITULATIF DES CONTRIBUTIONS

Numéro	Auteur	Résumé de la contribution	Réponse de la Communauté de communes
		PAYS DE BLAIN COMMUNAUTÉ	
111	Anonyme	La personne demande quelles sont les principales modifications formulées par la MRAe et si les réponses apportées par Pays de Blain Communauté ont été jugées satisfaisantes par les services de l'Etat. Des réserves émises par quelques PPA sont-elles non levées à l'ouverture de l'enquête.	S'agissant de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), celui-ci a été rendu dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi et a donné lieu à une prise en compte attentive de la part de la collectivité. Les observations formulées par la MRAe seront intégrées au document en conséquence. S'agissant des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), il est expressément rappelé que l'ensemble des PPA ayant rendu un avis ont émis uniquement des réserves, sans qu'aucun avis défavorable n'ait été formulé. Ces réserves ne sauraient donc être assimilées à des oppositions de fond au projet de PLUi. La communauté de communes s'attachera à lever l'ensemble de ces réserves dans le cadre des suites données à la procédure, et notamment lors de l'arrêt définitif du document. Enfin, dans un souci de transparence et d'information du public, la communauté de communes a fait le choix, dans le cadre de l'enquête publique, de porter à la connaissance de tous son mémoire en réponse, lequel expose l'ensemble des propositions de modifications envisagées. Cette démarche témoigne de la volonté de la collectivité de conduire cette procédure de manière ouverte et concertée, garantissant ainsi tant la qualité du document final que sa solidité juridique
47	Anonyme	Le commissaire enquêteur considère qu'il n'y a pas de mauvaise intention de la part du maître d'ouvrage, à propos du mémoire en réponse aux avis MRAe et PPA intégré au dossier avant le début de l'enquête. Cette façon de procéder doit plutôt être regardée dans un souci positif de transparence vis à vis de la population.	S'agissant de la réponse à l'avis de la MRAe, celle-ci est expressément obligatoire dans le dossier soumis à enquête publique comme le dispose l'article R. 123-8 alinéa c) du Code de l'environnement, qui impose que le maître d'ouvrage produise une réponse écrite à cet avis. Ce document ne relève donc pas d'une démarche volontaire mais d'une exigence réglementaire. S'agissant des réponses aux avis des autres personnes publiques associées (PPA), celles-ci ont effectivement été annexées au dossier d'enquête publique dans un objectif de transparence, afin que le public dispose d'une vision complète de la manière dont la communauté de communes entend prendre en compte ou non les remarques formulées. Cette démarche volontaire ne vise en aucun cas à dissuader le public de déposer des observations, ni à préjuger de l'avis du commissaire enquêteur, mais à éclairer utilement sur les orientations retenues. Toute observation déposée durant l'enquête publique sera examinée avec la même attention, indépendamment des éléments déjà versés au dossier.
161	Anonyme	Le déposant demande des précisions concernant la création d'annexes en zone A et N. La règle n'est pas claire.	La création de nouvelles annexes aux habitations existantes dans la zone, sous réserve que ces annexes soient entièrement implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 25 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. La somme des emprises au sol des annexes existantes et futures ne peut pas excéder 40m ² (y compris les piscines).

109	Anonyme	Le déposant demande comment les zones humides sont inventoriées et traduites dans le règlement en termes opposables aux tiers et comment la protection des zones humides est démontrée dans l'évaluation environnementale.	S'agissant de l'inventaire et de la traduction réglementaire des zones humides, le PLUi s'appuie sur un diagnostic environnemental approfondi ayant permis d'identifier et de cartographier les zones humides présentes sur le territoire, et notamment celles associées aux vallées de l'Isac et du Don, qui constituent des entités écologiques majeures à l'échelle intercommunale. Cet inventaire a été conduit conformément aux critères définis par la réglementation en vigueur et a été intégré à l'évaluation environnementale du document. S'agissant de la compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, la communauté de communes rappelle que la démonstration de cette compatibilité constitue une exigence légale à laquelle le PLUi satisfait pleinement. À cet égard, le PLUi va au-delà des seules exigences du SDAGE en intégrant par anticipation les orientations du futur SAGE, lequel prévoit que tout projet devra être conçu de manière à ne porter aucune atteinte aux zones humides, et ce dès le premier mètre carré impacté. Cette approche, particulièrement protectrice, témoigne de la volonté de la collectivité d'inscrire le PLUi dans une logique de préservation rigoureuse et durable de ces milieux. L'ensemble des points soulevés dans ce cadre a fait l'objet d'une analyse fine de la part de la collectivité, laquelle s'est attachée à démontrer, dans l'évaluation environnementale, que les choix de développement retenus sont pleinement compatibles avec la préservation des zones humides inventoriées et avec les objectifs de bon état écologique des masses d'eau fixés par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027
24	Anonyme	Le déposant a relevé dans le document " Diagnostic territorial" l'assainissement non conforme dans trois communes. Il pose la question de savoir comment ce problème sera géré ? Il suggère de mettre un frein aux demandes de raccordement tant que les problèmes ne sont pas résolus.	Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et en parallèle du développement de l'urbanisation programmée sur le territoire, la communauté de communes du Pays de Blain et l'ensemble des communes qui la composent se sont engagées dans une démarche active de mise aux normes de leurs stations d'épuration. Ces investissements témoignent de la volonté collective de garantir un traitement des eaux usées conforme aux exigences réglementaires en vigueur et adapté aux besoins actuels et futurs du territoire. À titre d'exemple, des travaux significatifs de remise aux normes ont été engagés sur la commune du Gâvre, afin de mettre les installations existantes en conformité avec les standards environnementaux applicables. De manière plus générale, des travaux de mise en conformité ont récemment été réalisés sur plusieurs installations du territoire, traduisant une prise en compte effective des enjeux liés à l'assainissement dans la planification du développement intercommunal. Ces efforts d'investissement démontrent que la communauté de communes appréhende le développement de l'urbanisation de manière responsable, en veillant à ce que les infrastructures d'assainissement soient en capacité d'accompagner les besoins générés par les nouvelles opérations prévues dans le cadre du PLUi.
167	Anonyme	Le déposant pose la question de savoir si les communes auront les moyens, notamment financiers, pour	Le PLUi a vocation à définir les orientations stratégiques du territoire à moyen et longs termes. Il n'a pas pour objet de préciser les modalités de financement ni de programmer les investissements des collectivités. Ces éléments relèvent des décisions

		réaliser les actions décrites dans le PADD.	budgétaires et des programmations qui seront arrêtées ultérieurement par les collectivités compétentes, en fonction de leurs priorités, de leurs capacités financières et des dispositifs de financement mobilisables.
174	Anonyme	Dans le règlement écrit il est précisé que l'accès doit permettre à tous les véhicules, piétonsd'accéder à toute unité foncière en toute sécurité. Toutefois, pour les entrées avec portail il n'y a pas le recul nécessaire de l'unité foncière et les voitures entravent la circulation de manière dangereuse en attendant que le portail s'ouvre.	Il n'est pas envisagé de faire évoluer le règlement du PLUi dans ce sens. Imposer un retrait obligatoire entre la voirie et le portail irait à l'encontre des objectifs de densification et d'économie du foncier poursuivis par le PLUi. Une telle disposition conduirait en effet à mobiliser de la surface au sol pour un usage de stationnement temporaire, au détriment de la constructibilité des parcelles et de la lutte contre l'étalement urbain.
110	Anonyme	Le déposant demande quels sont les objectifs chiffrés de croissance démographique et de production de logements (PADD) pour la période 2026 - 2040. Les équipements publics sont-ils supportables par les communes pour absorber cette croissance.	S'agissant des objectifs chiffrés de croissance démographique et de production de logements, le PADD du PLUi fixe un objectif de croissance annuelle moyenne de 0,8% par an, visant à porter la population du territoire à 19 500 habitants à l'horizon 2040. Cette trajectoire démographique repose sur deux composantes complémentaires et équilibrées : un solde migratoire positif de +0,6% par an, traduisant l'attractivité du territoire, et un solde naturel positif de +0,2% par an. S'agissant de la capacité des équipements publics à absorber cette croissance, la collectivité tient à rappeler que l'ensemble de ces points a fait l'objet d'une analyse fine dans le cadre de l'élaboration du PLUi et a été intégré à l'évaluation environnementale. Les besoins générés par la croissance démographique attendue ont été mis en regard des capacités existantes, notamment en matière d'équipements scolaires et d'assainissement. Cette analyse a permis d'identifier les secteurs pour lesquels des ajustements ou des investissements pourraient s'avérer nécessaires, et d'en tenir compte dans le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation. La collectivité souligne à cet égard que l'objectif de croissance retenu, volontairement modéré à 0,8% par an, a précisément été calibré de manière à permettre un développement maîtrisé du territoire, compatible avec les capacités d'accueil des équipements publics existants et à venir, sans générer de charges disproportionnées pour les communes membres de la communauté de communes.
		COMMUNE DE BLAIN	
5	Rémi SE-ROUX	Le déposant est propriétaire des parcelles AX 436 et AX 181 sur la commune de Blain. Il demande (sans plus de précision) que ses deux parcelles soient ajoutées au PLUi ?	La parcelle AX 181 figure bien au plan de zonage du PLUi en zone naturelle en cohérence avec le zonage existant au PLU actuel. La parcelle AX 436 ne figure pas au plan cadastral.
2	Philippe ANIORT	Le déposant est propriétaire des parcelles AX377, AX 474, AX 48, AX440 situées 115 route de la Frelandais commune	Les boisements recensés au sein du tissu urbain ont fait l'objet d'un inventaire dont la précision ne permet pas toujours de distinguer finement les différentes natures de boisement, pouvant

		de Blain, sur lesquelles il voit des zones boisées sur le projet de PLUi qui n'existent pas. Il signale quelques espèces sans grand intérêt et il ne formule aucune demande précise ?	ainsi générer certaines incohérences. Ces dernières feront l'objet de corrections dans le cadre du PLUi, préalablement à son approbation. La préservation des boisements et le maintien des arbres isolés représentent un enjeu majeur pour le territoire
1	Gérard CABAS		Le boisement sera supprimé sur la parcelle AX 387
14	JOULAIN Claudine	Cette contribution a été modérée par le commissaire enquêteur, à la demande de la déposante. Les documents associés ayant été émis par erreur, ne permettaient pas de la traiter.	Les parcelles visées par la présente contribution sont classées en zone agricole protégée (AH) au titre du Plan Local d'Urbanisme actuel. Le secteur Ah correspond à l'habitat isolé en milieu agricole. Dans le but de préserver les secteurs agricoles environnants, les nouvelles constructions sont interdites en secteur Ah. Dans un souci de continuité et de cohérence avec le zonage existant, le PLUi, tel qu'il est soumis à enquête publique maintient ces parcelles en zone Agricole. Ce zonage, conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), autorise à titre dérogatoire les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes, dans le respect des conditions fixées par le règlement. Cette stabilité traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme, qui impose de délimiter les zones agricoles en tenant compte de la valeur agronomique des sols et de la nécessité de protéger l'économie agricole.
243	Briand Dominique	L'exploitant agricole est totalement opposé au changement de zonage en zone agricole de Sainte Marie vers un zonage en zone naturelle au projet de PLUi. L'agrandissement du bâtiment entouré de rouge sur le document joint ne serait pas possible en zone naturelle.	Il convient tout d'abord de préciser que l'exploitation agricole et le bâtiment existant sont implantés à proximité immédiate d'un corridor écologique constitué par la trame bleue, ainsi que d'un réseau hydrologique important, éléments qui ont naturellement guidé les choix de zonage opérés sur ce secteur. Pour autant, afin de prendre acte de l'existence de ce bâtiment agricole et de ne pas contraindre son évolution future, la communauté de communes procédera à l'intégration du bâtiment existant sur la parcelle ZN 43 au sein d'un secteur agricole adapté. Cette correction permettra ainsi de garantir la pérennité de l'exploitation dans des conditions réglementaires appropriées.
239	Mairie du Gâvre	Le propriétaire de la parcelle B 73 commune de Blain demande son classement en zone constructible.	Conformément aux dispositions législatives en vigueur et aux orientations définies par le SCOT de Nantes Saint-Nazaire, la communauté de communes du Pays de Blain a souhaité encadrer strictement le développement des hameaux et des écarts, ainsi que limiter le mitage des espaces agricoles et naturels. Cette orientation traduit une volonté claire de préserver la vocation agricole du territoire et de garantir la pérennité des exploitations existantes, en évitant l'introduction de nouvelles contraintes liées au développement résidentiel à proximité de ces dernières. À cet égard, la situation de la parcelle B073 illustre précisément les enjeux que cette orientation vise à prévenir. En effet, une exploitation agricole est implantée à moins de 70 mètres de cette parcelle. La construction d'un nouveau logement à cette proximité serait susceptible de générer des contraintes supplémentaires pesant sur l'exploitation, notamment en termes de nuisances perçues et de restrictions d'usage, au détriment de la liberté d'exploitation de l'agriculteur concerné.

			Pour l'ensemble de ces raisons, et dans le respect des orientations du PLUi visant à concilier développement du territoire et préservation de l'activité agricole, la communauté de communes n'est pas en mesure de donner une suite favorable à cette demande de classement en zone constructible de la parcelle B073.
235	BODIN/ BRICAUD Catherine	Les propriétaires de la parcelle ZR 128 lieu-dit "La Roziais" commune de Blain, classée en agricole au PLUi, demandent son classement en zone constructible. Ils avancent de nombreux arguments pour justifier leur demande.	Conformément au cadre réglementaire en vigueur, la communauté de communes s'est attachée, dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, à limiter le mitage des espaces agricoles et à définir des limites claires de l'urbanisation, tant pour la ville de Blain que pour les autres communes du territoire. La parcelle mentionnée dans la contribution présente, au regard de son aménagement actuel et de sa vocation agricole, un caractère de limite paysagère marquée entre l'espace urbanisé et l'espace rural. Son ouverture à l'urbanisation constituerait une extension de l'enveloppe urbaine existante, contraire aux principes de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience. Par ailleurs, il convient de souligner que le règlement départemental de voirie encadre strictement la création de nouveaux accès sur la route départementale concernée. Cette contrainte réglementaire supplémentaire vient conforter le choix de maintenir la parcelle en dehors du périmètre constructible, dans la mesure où son aménagement se heurterait à des difficultés techniques d'accès difficilement surmontables.
231	FLEURY Jean Marc	Le déposant est propriétaire en indivision des parcelles P 40, 41, 42, 47, et 49, commune de Blain. Le passage en zone N au projet de PLUi constituerait un lourd préjudice à M. Audrain l'exploitant. Il demande implicitement le maintien en zone agricole.	Le classement des parcelles concernées en zone N répond à un objectif clairement identifié de préservation des secteurs présentant des enjeux environnementaux significatifs, notamment en raison de leur proximité avec des cours d'eau et des zones humides. Ce choix de zonage ne résulte donc pas d'une erreur d'appréciation, mais traduit au contraire une volonté délibérée de protéger ces milieux sensibles, dont le rôle est reconnu en matière de régulation hydraulique, de préservation de la biodiversité et de qualité de l'eau. Il convient néanmoins d'apporter une précision importante quant à la portée de ce classement. Le zonage N n'a pas pour effet d'interdire ou d'encadrer l'exploitation agricole des terres concernées. Les activités culturelles et d'élevage peuvent ainsi se poursuivre dans les mêmes conditions qu'actuellement. Seule la constructibilité des parcelles se trouve limitée, afin de préserver le caractère naturel de ces secteurs et d'éviter toute imperméabilisation ou artificialisation des sols susceptible de porter atteinte aux équilibres environnementaux identifiés. En conséquence, la communauté de communes n'est pas en mesure de faire droit à une demande de modification du zonage de ces parcelles, dont le classement en zone N demeure pleinement justifié au regard des enjeux environnementaux qui le fondent.
229	Camille Delaunoy	Le propriétaire (exploitant agricole) des parcelles ZB 34, 35, 36, 37 et 38 / O 835, 847, 848, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 622, 623, 624, 860 et 1522 / XW 278 commune de Blain, à destination de pâturage et de fauche	Après analyse de l'occupation des parcelles mentionnées dans l'avis (ZB 34 à 37), il apparaît que celles-ci forment un boisement dense au sein du hameau de la Turne. La préservation de boisements d'envergure significative, comme c'est le cas ici, constitue un enjeu majeur pour le territoire. C'est cette volonté qui justifie le choix de procéder à la fois à un classement en zone N et à l'application d'une prescription de protection des

		doivent rester en zone agricole et non en zone naturelle comme prévu au PLUi. Par ailleurs, entre les parcelles (O 1522 et 860) figurent des arbres remarquables dont le plus au Sud dangereux pour les animaux, sera abattu.	boisements. La parcelle ZB 38, quant à elle, présente des signes d'enfrichement et n'a en conséquence pas été intégrée au périmètre de boisement, demeurant ainsi classée en zone agricole. Concernant les parcelles O 835, O 1522 et O 860, celles-ci ne font l'objet d'aucune évolution de classement et demeurent en zone N, en raison de leur proximité immédiate avec des cours d'eau, nécessitant le maintien d'une protection adaptée. S'agissant des parcelles O 847, O 848, O 614, O 615, O 616, O 617, O 620, O 621, O 622, O 623 et O 624, une analyse de leur occupation et de leur vocation agricole a permis d'envisager un reclassement en zone agricole, qui sera intégré dans le cadre de la procédure en cours. Enfin, concernant les arbres remarquables isolés identifiés sur le secteur, une correction du règlement graphique sera apportée afin d'en assurer un recensement et une protection conformes aux objectifs du PLUi.
28	HEAS Française	La propriétaire des parcelles AY 50, 52, 53, 54, commune de Blain ? Ces parcelles sont actuellement en AB (AY 50 et 52) et en 2AUE (ZR 42). Identifiées en zone agricole A au projet de PLUi elle demande leur classement en zone constructible.	Une partie des parcelles ont été identifiées en zone humide (AY 50 et AY53) ce qui justifie leur maintien en zone agricole. Concernant la parcelle ZR42, le passage de la zone 2AU vers la zone agricole (A) s'inscrit dans une démarche cohérente avec les orientations du PADD, qui fixe comme objectif de limiter le mitage des terres agricoles et de préserver les espaces naturels et agricoles de toute urbanisation diffuse. Les parcelles ont en outre été identifiées comme une zone humide. Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée à plus long terme dans l'ancien document d'urbanisme. Dans le cadre de la révision en PLUi, ces zones font l'objet d'un réexamen systématique : en l'absence de projet identifié et programmé, elles n'ont pas vocation à être maintenues en zone à urbaniser. Par ailleurs, ce reclassement est pleinement conforme aux exigences de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui impose une réduction stricte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
218	Philippot	Le propriétaire des parcelles XW323, 213 et 22 actuellement en A passent en zone N au PLUi. Il demande leur maintien en zone A pour une future installation agricole.	Au regard des caractéristiques des parcelles concernées et des enjeux environnementaux liés à la présence du réseau hydraulique et de ses abords, la communauté de communes a souhaité adopter une approche équilibrée, conciliant les besoins de développement territorial avec l'impératif de préservation des espaces agricoles et naturels. Cette démarche traduit la volonté de la collectivité de ne pas sacrifier les continuités écologiques et les fonctions agronomiques des sols au profit d'une urbanisation qui ne répondrait pas aux critères de nécessité et de cohérence imposés par la loi Climat et Résilience. C'est dans cet esprit que la communauté de communes procédera aux évolutions de zonage suivantes : le maintien de la parcelle 222 en secteur agricole, afin de pérenniser sa vocation productive et de préserver l'intégrité du foncier agricole environnant ; le reclassement de la parcelle 323 en zone agricole, dont les caractéristiques intrinsèques et la localisation justifient pleinement une telle affectation ; ainsi que le maintien de la parcelle 213 en zone naturelle, eu égard à la densité du bocage

			environnant et à la proximité immédiate d'un cours d'eau, éléments constitutifs d'une trame verte et bleue qu'il convient de protéger. Ces choix de zonage s'inscrivent ainsi dans une logique de cohérence globale, visant à préserver les équilibres écologiques du territoire tout en répondant aux exigences de sobriété foncière qui guident l'élaboration du PLUi.
210	Chantal GUILBAU-DEAU	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZL 214 porteuse de sa maison et des terrains juxtaposés ZL 216 et 104 situés à La Croix Morin commune de Blain, pour lesquels il demande leur classement en zone constructible.	Le classement de ces parcelles en zone agricole dans le cadre du PLUi répond à la volonté de la communauté de communes de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels et de contenir le développement de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines définies, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux orientations du SCOT de Nantes Saint-Nazaire. Toutefois, nous souhaitons vous apporter une précision essentielle quant aux droits dont vous disposez sur votre habitation dans le cadre de ce classement. En effet, le règlement du PLUi applicable en zones A et N au même titre que la zone Nh actuelle au PLU, prévoit, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sans conduire à la création d'un nouveau logement, les possibilités suivantes : L'extension de votre habitation existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLUi ; La création d'annexes à votre habitation, sous réserve que celles-ci soient implantées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée avec les annexes existantes, piscines incluses. Ces dispositions permettent ainsi de garantir les possibilités d'évolution normale de votre habitation existante, sans qu'il soit nécessaire de procéder à un reclassement de la parcelle.
209	Anonyme	Le déposant anonyme précise que la parcelle AN 90 commune de Blain a été divisée en 3 lots constructibles dont la parcelle AN 638 sur laquelle il n'y a plus d'arbres en vue de la prochaine construction.	Dans le cadre de l'identification du patrimoine arboré en tissu urbain, la communauté de communes a mobilisé une analyse géomatique complétée par une analyse de terrain, afin de recenser les arbres et haies présentant un intérêt paysager et environnemental. Au regard des remarques formulées lors de l'enquête publique, il apparaît que le règlement graphique du PLUi comporte certaines imperfections et erreurs. En concertation avec les communes, des corrections matérielles seront apportées afin d'y remédier.
201	Bertho Yvette	La propriétaire de la parcelle n° 431 située 19 rue des pins La Chaussée commune de Blain demande son maintien en zone constructible. La préservation des haies et des éléments paysagers est conciliable avec un projet de construction.	La parcelle est classée en UC2 est donc constructible. Elle est cependant concernée par une prescription surfacique concernant un boisement à préserver. Celui-ci pourra être diminué pour correspondre davantage aux arbres existants
198	NICOLAS Béatrice	La propriétaire de la parcelle BZ 129 commune de Blain demande son classement en zone constructible. Les réseaux sont à proximité.	La parcelle BZ 129 précédemment classée en zone 2AU dans le PLU, a été reclassée en zone agricole au PLUi arrêté. Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée à plus long terme dans l'ancien document

			d'urbanisme. Dans le cadre de la révision en PLUi, ces zones font l'objet d'un réexamen systématique : en l'absence de projet identifié et programmé, elles n'ont pas vocation à être maintenues en zone à urbaniser. Par ailleurs, ce reclassement est pleinement conforme aux exigences de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui impose une réduction stricte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
187	Pineau Marcel	Le propriétaire de la parcelle ZT 187 située à la Mercerais commune de Blain actuellement classée en A et AH demande à ce qu'elle soit identifiée comme constructible ou a minima en zone à vocation d'habitat.	La parcelle ZT187 a été conservée en zone agricole dans le PLUi arrêté. La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle étant aujourd'hui considérée comme un espace agricole non consommé). La délimitation d'une zone urbaine s'appuie sur une méthodologie exposée dans le document "justification des choix". Afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie d'entre eux ont été classés en zone urbaine. En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage.
172	Anonyme	Le déposant propriétaire d'une parcelle de 975 m2 (non identifiée : cadastre, commune ?) conteste son classement au projet de PLUi en zone naturelle N. Très surpris il demande le réexamen de ce zonage. Par ailleurs, Il propose de classer une autre parcelle de 2510 m2 (non identifiée) en échange de sa parcelle de 975 m2. NB : après recherche il s'agit de la commune de Blain	La parcelle N244 précédemment classée en zone 2AU dans le PLU, a été reclassée en zone naturelle au PLUi arrêté. Ce reclassement à plusieurs explications : - Une partie de la parcelle est classée comme zone humide - Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée à plus long terme dans l'ancien document d'urbanisme. Dans le cadre de la révision en PLUi, ces zones font l'objet d'un réexamen systématique : en l'absence de projet identifié et programmé, elles n'ont pas vocation à être maintenues en zone à urbaniser. - Le reclassement en zone naturelle traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres naturelles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage. En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage dans la contribution, et confirme le maintien du classement en zone N.
170	Mathieu	Le déposant est propriétaire des parcelles BW 4 et BW 5 commune de Blain. La parcelle BW 4 trop étroite pourrait-elle être classée en zone constructible en s'étendant sur la parcelle voisine BW5 récemment acquise par le propriétaire ?	La parcelle BW4 n'est pas constructible tout comme la parcelle BW5 dans la mesure où celles-ci sont classées en zone agricole au PLUi, comme c'est déjà le cas au PLU actuel. La zone agricole permet une évolution limitée des bâtiments d'habitation déjà existants à savoir une extension limitée de 40m² d'emprise au sol ou la construction d'annexe. La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dis-

		En outre, la parcelle BW 4 dispose d'un accès sur la rue de l'écluse.	positions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. Les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre davantage que leurs limites actuelles.
169	Brangeon Josiane	Les déposants sont propriétaires des parcelles B 434 et B 435 route de Mespras à Blain qui sont identifiées au PLUi en espace boisé, alors que la parcelle B434 était précédemment en zone constructible. Il s'agit essentiellement de terrains en friche. Compte tenu du handicap (fauteuil roulant) du chef de famille ; ils demandent un classement en zone constructible qui permettrait de valoriser ce patrimoine difficile à entretenir.	Les parcelles B434 et B435 précédemment classées en zone U et A dans le PLU, ont été reclassées en zone agricole au PLUi arrêté. Le reclassement en zone agricole pour la première parcelle et la conservation en zone agricole pour la dernière parcelle traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées seraient de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (les deux parcelles étant aujourd'hui considérées comme un espace agricole non consommé). La délimitation d'une zone urbaine s'appuie sur une méthodologie exposée dans le document "justification des choix". Les franges des zones urbaines ont été dans une règle générale, positionnées sur les limites parcellaires. Cependant, pour les grands fonds de parcelles, il a été décidé soit qu'une OAP soit réalisée pour maîtriser l'urbanisation ou bien que la limite soit fixée à 25m du bâti existant, ce qui est le cas en l'espèce pour la parcelle B434. Concernant la protection d'espace boisé, celle-ci pourra être retirée s'il s'avère qu'il s'agit majoritairement d'un espace en friche ne présentant pas d'intérêt particulier.
127	HAVARD Jacqueline	La déposante propriétaire de la parcelle XI 254 située à La Martinière commune de Blain. Elle demande que la partie de sa parcelle qui n'est pas constructible le devienne.	Conformément aux dispositions législatives en vigueur, le PLUi du Pays de Blain s'inscrit dans une démarche volontaire de limitation du mitage des espaces agricoles et de préservation de l'activité agricole sur son territoire. Dans ce cadre, le hameau n'a pas été identifié comme secteur densifiable, en cohérence avec les orientations du document d'urbanisme visant à contenir le développement de l'habitat diffus en milieu rural. Par ailleurs, il est porté à la connaissance du demandeur que la parcelle XI 254 se trouve incluse dans la marge de recul imposée par rapport à la Route Nationale 171. À ce titre, le règlement départemental de voirie prévoit une marge de recul de 100 mètres applicable aux constructions à usage d'habitation. Cette contrainte constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose indépendamment des règles du PLUi et fait obstacle, à elle seule, à toute possibilité de création d'un nouveau logement sur cette parcelle.
126	Hugron Quentin	Le déposant est propriétaire de la parcelle XA 30 (commune non précisée). Il demande la possibilité de détacher une partie d'environ 800 m2	La parcelle XA 30 à Blain est située en zone agricole. A ce titre le règlement n'autorise pas la construction de bâtiment à destination d'habitation. Seules les extensions limitées ou les annexes aux constructions à vocation d'habitations déjà existantes sont autorisées.

		pour y construire une maison individuelle et souhaite connaître les éventuelles contraintes ? NB : (après recherche, il s'agit de la commune de Blain).	Le maintien en zone agricole de cette parcelle traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD.
125	Anonyme	Le déposant propriétaire de la parcelle AN 562 commune de Blain découvre son classement de tout le périmètre en zone humide. Il le conteste tout en admettant qu'une petite partie au bout du jardin est effectivement humide, à cause d'un fossé non curé. Il demande que sa parcelle reste constructible, sans la mention de zone humide.	Contrairement à ce qu'indique l'avis, la parcelle AN 562 n'est pas concernée par un risque d'inondation, mais par la présence d'une zone humide. La description figurant dans l'avis confirme d'ailleurs que cette parcelle abrite une zone humide fonctionnelle. Pour des raisons de préservation de la biodiversité, il n'apparaît donc pas souhaitable que ce secteur fasse l'objet d'un aménagement.
121	Guérin Olivier	Le déposant propriétaire de la parcelle YI 116 commune de Blain demande son classement en zone constructible.	La demande de classement en zone constructible de la parcelle YI 116 sur la commune de Saint-Émilien-de-Blain a bien été prise en compte et examinée avec attention. Toutefois, la Communauté de Communes ne souhaite pas favoriser le mitage des espaces agricoles, qui consiste à multiplier les constructions isolées au sein de ces espaces, et entend limiter les pressions croissantes exercées sur les terres agricoles et les espaces naturels du territoire. Ce type de classement, même dans des situations d'enclavement partiel, contribue à fragiliser la cohérence et la pérennité de ces espaces, pourtant essentiels au maintien de l'activité agricole et à la préservation de la biodiversité. En conséquence, il n'est pas envisagé de faire évoluer le classement de cette parcelle vers une zone constructible.
16	M. Poustoly Mathias et Mme Hubert Mélanie	Les déposants sont propriétaires des parcelles n° 31,109, 122, 123, 125 en zone agricole à la Rabatelais commune de Blain. Ils demandent leur classement en zone constructible, qui à leurs yeux présente que des avantages ?	Les parcelles citées ont été conservées en zone agricole dans le PLUi dans la continuité du zonage existant au PLU actuel. La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. En effet, afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie d'entre eux ont été classés en zone urbaine. En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage

116	Leduc Victor	Le propriétaire de la parcelle BW 171 commune de Blain, demande la possibilité de construire une maison sur une emprise de 600 à 800 m2 en façade de la rue du Fresne. Cette parcelle est incluse dans l'OAP rue du Moulin.	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'emporte aucun transfert de propriété, ni aucune obligation de vendre. Elle définit un cadre de cohérence pour l'aménagement d'un secteur, sans contraindre les propriétaires à céder leurs biens. L'opposition de principe à figurer dans le périmètre d'une OAP ne constitue donc pas un motif de modification ou de suppression de celle-ci. L'OAP « Secteur Rue du Moulin » s'inscrit dans une démarche volontaire de renouvellement urbain, conformément aux objectifs fixés par la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et aux orientations du SCoT. En mobilisant du foncier déjà inclus dans l'enveloppe urbaine, dont la dent creuse BW171, la commune répond à ses besoins en logements sans consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles. Remettre en cause ce périmètre reviendrait à reporter la pression foncière sur des espaces non urbanisés, en contradiction directe avec les obligations légales de sobriété foncière.
104	Cécile	Les déposants propriétaires des parcelles n° 387 et 273 (section et commune non précisées) ont constaté que leurs parcelles étaient arborées (probablement en zone naturelle ?) Ils souhaiteraient diviser leurs parcelles et demandent dans quelle mesure et sur quelle surface ils seraient autorisés à construire une maison individuelle. NB : (après recherche, il s'agit des parcelles AS 387 et 273, commune de Blain)	Doublon contribution 92
101	Bernard Guitton Thomas Hamon et Tania Des-salles	Les déposants demandent le classement en zone constructible des parcelles ZT 25 et ZT 26 commune de Blain, actuellement en zones N et NH.	: La communauté de communes rappelle que le PLUi a été élaboré en cohérence avec les objectifs poursuivis par le législateur en matière de lutte contre le mitage des espaces agricoles et naturels, et de limitation de l'étalement urbain. Conformément à ces principes, et en application des dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols, la collectivité a fait le choix de concentrer son développement au sein des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant la densification et le renouvellement urbain plutôt que l'extension de l'urbanisation. Dans ce contexte, l'aménagement de la parcelle mentionnée dans l'avis ne saurait être envisagé. En effet, son urbanisation participerait à un phénomène de mitage des espaces agricoles et naturels environnants et s'analyserait comme une extension de l'urbanisation en discontinuité avec les zones urbanisées existantes.
98	RETIERE David	Le propriétaire des parcelles YH 18, YE 39, F 1794, F 1795, F 194, F 195, F 185, F 186, F 201, F 200 F 197, commune de Blain, déclare qu'elles constituent une partie de sa pépinière (exploitation agricole de production d'arbres) alors qu'elles sont classées en zone boisée.	La zone boisée sera retirée de l'inventaire bocager sur les parcelles citées pour permettre la bonne exploitation de l'entreprise de pépinière.

		Il demande que ses parcelles restent en zone agricole pour permettre la continuité de son activité.	
95	Landais René	Le propriétaire des parcelles C 44,51, 52, 54, 55 situées à La Fraudais commune de Blain, demande leur classement en zone constructible.	Les parcelles c44, c51, c52,c54,c55 ont été conservées en zone agricole dans le PLUi arrêté. La conservation en zone agricole pour les parcelles traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (les parcelles étant aujourd'hui considérées comme un espace agricole non consommé). La délimitation d'une zone urbaine s'appuie sur une méthodologie exposée dans le document "justification des choix"
92	Anonyme	Les déposants propriétaires des parcelles n° 387 et 273 (section et commune non précisées) ont constaté que leurs parcelles étaient arborées, (probablement en zone naturelle ?) Ils souhaiteraient diviser leurs parcelles et demandent dans quelle mesure et sur quelle surface ils seraient autorisés à construire une maison individuelle. Nb:(après recherche il s'agit des parcelles AS 387 et 273, commune de Blain)	La demande formulée relative à une autorisation de construire ne relève pas du cadre de l'enquête publique, qui porte sur l'élaboration du PLUi et non sur l'instruction de projets individuels. Cette demande devra faire l'objet d'une procédure distincte, déposée auprès du service urbanisme compétent. Toutefois, si le terrain concerné comporte un boisement identifié au plan de zonage, tout projet ayant pour effet de le supprimer, même partiellement, est soumis au principe « éviter, réduire, compenser ». La préservation du boisement existant doit être recherchée en priorité. Seuls les travaux d'entretien courant, sans effet destructeur sur le boisement, sont dispensés de formalité. En revanche, tout travail ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, laquelle peut être refusée ou assortie de mesures compensatoires. En cas de destruction avérée, les mesures compensatoires suivantes s'appliqueront : - Replantation avant arrachage, avec un ratio minimal de 1,5 m² recréé pour 1 m² de boisement détruit ; - Ou compensation en haie multi-strate, avec un ratio de 1,5 m linéaire de haie pour 1 m² de boisement détruit.
82	Camille Delaunoy	La déposante agricultrice demande que ses parcelles O 1522 et O 860 (section non précisée) commune de Blain en zone naturelle soient classées en zone agricole. Selon la Chambre d'agriculture la pérennisation de l'activité d'élevage nécessite un zonage en agricole.	La commune étudiera l'évolution de zonage des parcelles mentionnées afin qu'elles correspondent davantage à l'activité agricole en vigueur.
81	Morand Sylvie	Les déposants sont propriétaires en indivision de la parcelle AP 23 en 2AU au lieu-dit La Paudais commune de Blain. Sur la parcelle AP 137 contigüe leur appartenant, ils possèdent une	La parcelle AP 23 catégorisée précédemment en 2AU dans le PLU a été reclassée en zone agricole dans le projet de PLUi. Le passage de la zone 2AU vers la zone agricole (A) s'inscrit dans une démarche cohérente avec les orientations du PADD, qui fixe comme objectif de limiter le mitage des terres agricoles et

		maison actuellement en vente. Ils demandent que la parcelle AP 23 en 2 AU soit classée immédiatement en zone constructible pour y réaliser une habitation.	de préserver les espaces naturels et agricoles de toute urbanisation diffuse. Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée à plus long terme dans l'ancien document d'urbanisme. Dans le cadre de la révision en PLUi, ces zones font l'objet d'un réexamen systématique : en l'absence de projet identifié et programmé, elles n'ont pas vocation à être maintenues en zone à urbaniser. Par ailleurs, ce reclassement est pleinement conforme aux exigences de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui impose une réduction stricte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). À ce titre, les parcelles sont comptabilisées comme non consommées et doivent être préservées de toute ouverture à l'urbanisation. La demande de reclassement en zone constructible est donc rejetée.
69	HEAS Nathalie	Les déposants sont propriétaires des parcelles XR 73 et 74 situées à La Fari-nelais commune de Blain classées en zone agricole. Ils demandent le classement de ces parcelles en zone AH comme l'ensemble des propriétés voisines.	Le PLUi ne comporte pas de sous zonage Ah comme c'était le cas dans le PLU de la commune de Blain. Néanmoins, à l'instar de la zone Ah, la zone A reprend des dispositions proches en autorisant l'évolution des bâtiments d'habitation existants à travers des extensions limitées ou construction d'annexes.
65	Xavier TURPIN	Le propriétaire des parcelles AP 5 et 346, commune de Blain demande leur classement en zone UB.	Les parcelles AP 5 et 346 ont vocation à rester au sein de l'OAP Marguerite Yourcenar afin de préserver sa cohérence d'ensemble (programmation du nombre de logements) et ses accès. La demande de reclassement en zone UB des deux parcelles est donc rejetée.
61	Hecaud, Philippe	Le déposant propriétaire de la parcelle XK 144 commune de Blain souhaite savoir si elle est classée en zone constructible au projet de PLUi. A défaut, il demande des explications ?	La parcelle a été classée en zone agricole dans le PLUi, dans la continuité du zonage agricole déjà existant au PLU. Cette parcelle ne peut donc pas accueillir de construction nouvelle à destination d'habitation. Le règlement applicable en zone agricole autorise néanmoins l'extension limitée s'il y a des constructions déjà existantes
58	TORZEC LAURENCE	Les déposants sont propriétaires en indivision des parcelles O 1100 et O 1558 situées à Chemé commune de Blain. Ils demandent le classement de ces deux parcelles en zone constructible, les réseaux étant disponibles à proximité.	Le PLUi arrêté a conservé le même zonage des parcelles O1111 et O1158 que le PLU actuel, soit en zone et naturelle pour la première et agricole pour la deuxième. La conservation en zone naturelle et agricole pour les deux parcelles traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles et naturelles conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de ces parcelles concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles et naturels contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (les parcelles étant aujourd'hui considérées comme espace agricole et naturelle non consommé par l'urbanisation). En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage dans la contribution.
57	Barrois de Sarigny Séverine	La déposante est propriétaire des parcelles O844 et O846 situées 9ter Bougard à St Omer de Blain, en tant qu'exploitante agricole. Elle demande	Après examen, il apparaît que le classement de ces parcelles en zone naturelle (N) dans le projet de PLUi constitue une erreur

		le maintien en zone agricole de ses parcelles plutôt qu'en zone naturelle comme prévu au PLUi plus restrictive en termes de développement (construction d'un hangar ou d'une serre).	matérielle, dans la mesure où elles font l'objet d'une exploitation agricole active — en l'occurrence une production de petits fruits biologiques depuis 2020. En conséquence, ces parcelles seront reclassées en zone agricole (A), afin de préserver la continuité et la viabilité de l'activité, et de permettre la réalisation d'aménagements nécessaires à son développement.
54	Piriou Jacky	Les déposants sont propriétaires en indivision sur la commune de Blain de la parcelle ZK 169 (nouveau n° ZK 337). Ils demandent le classement de cette parcelle en zone constructible, les réseaux étant à proximité.	La parcelles ZK169 a été conservée en zone agricole dans le PLUi arrêté en cohérence avec le zonage actuel (A). La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle ZK 169 étant aujourd'hui considérée comme un espace agricole non consommé). En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage dans la contribution, et confirme le maintien du classement en zone A.
46	GUITTON RAYMOND	Le déposant est propriétaire de la parcelle n° 523 située à La Miltais commune de Blain. Ce terrain est implanté au milieu du village. En conséquence, il demande son classement en zone constructible.	La parcelle ZH n°119 est actuellement classée en secteur Ah au PLU en vigueur, secteur qui, dans le but de préserver les terres agricoles environnantes, interdit déjà les nouvelles constructions. Le passage en zone A dans le PLUi arrêté s'inscrit donc dans la continuité de ce principe : ce zonage interdit les constructions à destination d'habitation et n'autorise que les extensions limitées des bâtiments existants. La parcelle est située au sein d'un hameau. Or, les orientations du PADD et du SCoT, en cohérence avec les politiques nationales d'urbanisme, visent à concentrer le développement sur les centres-bourgs afin de limiter le mitage agricole qu'engendre la multitude de hameaux et villages dispersés sur le territoire. Les hameaux posent en effet des questions croissantes au regard des enjeux contemporains : dépendance à la voiture, conflits d'usage avec l'activité agricole, consommation d'espace. Leur développement est dès lors strictement encadré par les dispositions législatives récentes, et seule une partie d'entre eux a été classée en zone urbaine, sur la base de critères objectifs liés à leur taille.
42	Guézingar Guillaume	Le déposant est propriétaire de 3 parcelles dont la n° 1629 rue du Moulin à Blain en zone agricole au Projet de PLUi. IL demande son classement en zone constructible.	La parcelle 1629 est considérée comme déjà consommée et constitue le jardin de la parcelle 1633 elle sera reclassée en zone constructible. La parcelle est située entre deux parcelles déjà bâties (dont à l'ouest la parcelle 1628 inscrite en zone A par erreur, une construction est présente sur la parcelle, qui était en zone UB sur le PLU actuel, le bâtiment n'apparaît cependant pas au cadastre
41	Anonyme	Le propriétaire de la parcelle BW 158, commune de Blain demande son classement en zone constructible dans sa globalité, comme c'était le cas au moment de la construction.	La parcelle BW 158 a été classée en partie en zone UC1 donc constructible. Le fond de la parcelle a été classée en zone agricole au même titre que les parcelles voisines pour répondre à la méthodologie de définition des zones constructibles qui s'est en partie basée sur le critère suivant exposé dans le document "justification des choix", page 79 :

			- Les franges des zones urbaines ont été dans une règle générale, positionnées sur les limites parcellaires. Cependant, pour les grands fonds de parcelles que la limite soit fixée à 25m du bâti existant.
40	Chauve Sandra	La propriétaire des parcelles BZ 349 et BZ 351 sur la commune de Blain demande, en avançant des arguments, leur classement en zone constructible.	Les parcelles cadastrées section BZ n°349 et n°351 situées sur la commune de Blain sont classées en zone UC1 dans le projet de PLUi arrêté. Ce zonage correspondant aux villages de La Chaussée, St Omer de Blain, et St Emilien de Blain, permet la construction de bâtiment à destination d'habitation.
39	GABORIAU Julie	La propriétaire de la parcelle ZK 68 en AH1 au PLU actuel située à La Suardais commune de Blain constate son classement en zone agricole au PLUi. Elle demande son retour en zone constructible.	Afin de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, le choix a été fait de classer seulement une partie d'entre eux en zone urbaine. Le terrain à la Suardais a été classé en zone agricole qui permet les extensions limitées des constructions existantes mais n'autorise pas de nouvelles constructions à destination d'habitation
10	Claudine JOULAIN	La propriétaire des parcelles BM255 et XK 83 situées au lieu-dit La Rabetais commune de Blain, demande leur classement en zone constructible en évoquant une série d'arguments.	Afin de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, le choix a été fait de classer seulement une partie d'entre eux en zone urbaine. Les terrains à la Rabetais ont été conservés en zone agricole en cohérence avec le zonage actuel du PLU. Ce zonage permet les extensions limitées des constructions existantes mais n'autorise pas de nouvelles constructions à destination d'habitation.
9	Daniel PASQUIER	Le propriétaire de la parcelle ZL 14 située au lieu-dit "Les Colonies" commune de Blain, demande son classement en zone constructible.	La parcelle ZL14 a été classée en zone A (agricole) dans le PLUi arrêté en cohérence avec le zonage déjà existant au PLU actuel (zone agricole également). La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD.
38	Olivier Gruau	Le propriétaire de la parcelle AV100 commune de Blain demande son classement en zone constructible, comme c'était le cas en 1977 au moment de l'achat.	La parcelle est classée en zone naturelle (N) dans le projet de PLUi, en cohérence avec le zonage actuel du PLU en vigueur (Nh). Ce zonage N permet une extension limitée des bâtiments d'habitation déjà existants. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces naturels, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage dans la contribution, et confirme le maintien du classement en zone N.

37	Toschini David	Le déposant est propriétaire en indivision de la parcelle 138 commune de Blain. Il demande que le chemin d'accès, mentionné sur le SIG dédié à l'enquête, est privé et ne doit pas être intégré à la rue de la Paudais.	Les informations affichées sur la carte interactive sont fournies à titre indicatif uniquement et ne sauraient définir ni présumer de l'usage public de la parcelle concernée. La section représentée constitue une voie privée ; à ce titre, elle ne relève pas du domaine public
36	SURGET Jacques	Le propriétaire de la parcelle BY 100 actuellement en 2AU commune de Blain est prévue en zone agricole au projet de PLUi. Pour diverses raisons, il demande son classement en UC1. Par ailleurs, la parcelle BY 96 comporte un double zonage en 2AU et UC1. Il demande son classement en UC1 pour l'intégralité de cette parcelle.	Le classement en secteur agricole répond à un objectif clairement établi par les documents d'urbanisme : limiter le mitage des espaces agricoles et prévenir le développement de logements à proximité immédiate des exploitations et des bâtiments agricoles existants. Ce choix de zonage s'inscrit pleinement dans les principes de préservation des terres agricoles portés par le législateur et déclinés à l'échelle locale dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La parcelle classée en secteur 2AU est considérée comme non artificialisée au sens de la réglementation en vigueur. À ce titre, elle est maintenue en espace de projet à long terme, dans l'attente d'un arbitrage à réaliser. Ce classement ne préjuge pas de son devenir et permet de conserver une capacité de développement futur, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière fixés par les lois Climat et Résilience. S'agissant de la parcelle n° 100, celle-ci assure un rôle de lisière urbaine et végétale, constituant une transition entre les espaces bâtis et les espaces ouverts environnants. En dépit de la présence d'une plateforme en béton sur cette unité foncière, la parcelle n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Son maintien dans sa configuration actuelle participe à la qualité paysagère et à la cohérence morphologique de la limite d'urbanisation, conformément aux orientations retenues dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme.
34	TREMBLAY Bertrand	Le propriétaire de la parcelle BZ 97 commune de Blain pense que son classement en espace boisé classé au projet de PLUi est une erreur. Il précise que cette parcelle a toujours été un jardin potager.	À la suite des vérifications effectuées, il s'avère que la parcelle mentionnée ne présente pas les caractéristiques d'un boisement au sens de la réglementation applicable. Son classement en espace boisé protégé procède donc d'une erreur d'appréciation, que la Communauté de communes entend corriger dans le cadre de la procédure en cours. Il convient néanmoins de préciser que plusieurs arbres isolés présents sur le secteur bénéficieront d'une protection spécifique au titre du PLUi, garantissant ainsi leur préservation indépendamment du classement en espace boisé protégé.
8	Thérèse SAULNIER	Les déposantes sont propriétaires en indivision des parcelles BY 68, BY 114, BY 126 et BY 306 sur la commune de Blain. Les parcelles BY 68 et BY 306 sont classées en 2AU. Par ailleurs, elles demandent la suite donnée à l'étude menée en 2021 par la Communauté de communes qui demandait l'autorisation d'accéder à la parcelle BY 68 ? Au bilan elles demandent le classement en zone constructible des parcelles BY 68, Y306, BY 114 et BY 126.	Les parcelles BY 68 et BY 306 précédemment classées en zone 2AU dans le PLU, ont été reclassées en zone agricole au PLUi arrêté. La parcelle BY 68 est par ailleurs concernée par une zone humide. Les parcelles BY114 et BY 126 ont été conservées en zone agricole dans le PLUi arrêté. Le reclassement en zone agricole pour les deux premières parcelles et la conservation en zone agricole pour les deux dernières parcelles traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phé-

			nomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle ZK 49 étant aujourd'hui considérée comme un espace agricole non consommé). La délimitation d'une zone urbaine s'appuie sur une méthodologie exposée dans le document "justification des choix"
6	Mme SE-ROUX-MASSOT	La déposante demande le classement en zone constructible des parcelles suivantes situées sur la commune de Blain : AX 15, 106, 143, 144, 145, 146, 147, 340 et P 345.	L'ensemble des parcelles visées par la présente contribution sont classées en zone agricole ou naturelle dans le projet du PLUi, qui a repris les zonages existants au PLU en vigueur pour une plus grande cohérence. Ce zonage traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles et naturelles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles et naturelles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle ZK 49 étant aujourd'hui considérée comme un espace agricole non consommé). Par ailleurs, la délimitation d'une zone urbaine s'appuie sur une méthodologie exposée dans le document "justification des choix"
4	Sandra MAUZAIZE-PASQUIER	La déposante est propriétaire de la parcelle ZM 126 en zone agricole (760 m2) située à La Chaussée commune de Blain. Afin de satisfaire un projet familial de résidence, elle demande son classement en zone constructible.	La partie nord de la parcelle (environ 500m²) a été classée en zone UC1 au PLUi, autorisant ainsi la constructibilité d'un logement. La partie sud de la parcelle reste en zone agricole. La construction du logement devra par ailleurs ne pas impacter l'arbre isolé et la haie bocagère protégés au règlement graphique sur la parcelle.
24	Anonyme	La personne est propriétaire de la parcelle AO12 située en bordure de l'OAP du Haut Coëtmeur, commune de Blain, prévue en zone N au futur PLUi. Elle demande le classement des parcelles AO11 et AO12 comme les parcelles voisines en zone 2AU.	Le secteur identifié en zone N sur les parcelles AO 12, 11 et 613 présente des enjeux environnementaux importants, avec la présence d'un boisement sur sa partie ouest et d'une zone humide sur sa partie est. En l'absence d'usage agricole avéré, ces parcelles ont vocation à être préservées et valorisées en tant qu'espaces de biodiversité et de respiration au sein du tissu urbain.
23	Marc	Le propriétaire de la parcelle F 1880 commune de Blain sur laquelle figure sa maison souhaite qu'elle reste en zone constructible au futur PLUi. Dans le cas contraire il serait tenu de demander une remise sur impôts.	Au regard de sa situation géographique, la parcelle concernée s'implante en discontinuité de l'urbanisation existante et demeure éloignée de l'enveloppe urbaine de Saint-Émilien. Conformément à la méthodologie retenue pour la délimitation de l'enveloppe urbaine, elle a en conséquence été classée en zone agricole. Ce classement n'exclut pas toute évolution du bien : la parcelle peut en effet faire l'objet d'une extension du logement existant ou de la création d'une annexe. En revanche, la construction d'un nouveau logement n'est pas autorisée dans ce secteur.

13	MILLET Pierre-Yves	Le déposant propriétaire de la parcelle BV06, commune de Blain découvre que sa parcelle en zone NH au PLU actuel est classée en zone naturelle N au projet de PLUi. Il demande que sa parcelle soit classée en zone constructible, après plusieurs demandes rejetées.	Le PADD accorde une importance à la préservation des risques (zones inondables) -Conformément aux orientations du SAGE, volonté de protéger l'ensemble des zones humides. -Le règlement permet de procéder à des extensions limitées des constructions existantes
10	Rouaud Lise	La déposante est propriétaire de la parcelle 302 située 24 route d'Armorique commune de Blain actuellement en zone agricole. A l'appui de bon nombre d'arguments dont la proximité des réseaux, elle demande la constructibilité de sa parcelle pour y réaliser une résidence principale.	La parcelle a été classée en zone UC2 donc constructible. Le boisement identifié pourra être ré-étudié pour le remplacer par un arbre isolé à protéger.
9	Mr Poustoly Mathias et Mme Hubert Mélanie	Les déposants sont propriétaires de terrains situés 65 La Rabatelais commune de Blain (parcelles 31,109,122,123,125) actuellement en zone agricole. Ils avancent de nombreux arguments afin d'obtenir la constructibilité de leurs parcelles.	Les parcelles visées par la présente contribution sont classées en zone agricole protégée (AH) au titre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce zonage, conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), autorise à titre dérogatoire les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes, dans le respect des conditions fixées par le règlement. Le PLUi, tel qu'il est soumis à enquête publique, ne modifie pas le classement de ces parcelles. Cette stabilité traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme, qui impose de délimiter les zones agricoles en tenant compte de la valeur agronomique des sols et de la nécessité de protéger l'économie agricole. Une ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande de déclassement ou d'évolution du zonage des parcelles mentionnées dans la contribution, et confirme le maintien du classement en zone A.
7	RICHEUX Fabien	Les déposants s'inquiètent du projet d'urbanisation sur les parcelles 497 et 107 dans la zone de Coetmeur, à proximité d'une zone naturelle/agricole. Ils souhaitent développer une activité de permaculture et craignent les nuisances d'une zone urbanisée à proximité. Ils précisent que les parcelles dont ils sont propriétaires ne seront pas à vendre.	Le secteur de projet du Bas Coëtmeur, constitue un des derniers espaces au sein de l'enveloppe urbaine entouré au nord, à l'est et au sud par des maisons d'habitations et desservi par une voirie. Ces éléments en font un espace stratégique pour l'accueil de nouveaux logements projetés dans le cadre du PLUi, en évitant ainsi de contribuer au mitage d'espaces naturels ou agricoles éloignés du tissu urbain existant. Les orientations du projet encouragent la préservation de l'ensemble des haies et des franges naturelles entre les habitations existantes et la future zone de projet afin de servir de tampon naturel et éviter ainsi les nuisances. Une attention particulière sera portée dans la mise en œuvre du projet afin d'accueillir des

			formes de logements garantissant une insertion harmonieuse avec le tissu urbain déjà existant.
3	LAMYMI- CHEL	Les propriétaires de la parcelle AX 339, commune de Blain en zone Ah et Ab demandent son classement en zone constructible.	La parcelle visée par la présente contribution est classée en zone agricole au titre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce zonage, conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), autorise à titre dérogatoire les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes, dans le respect des conditions fixées par le règlement. Ce zonage traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme, qui impose de délimiter les zones agricoles en tenant compte de la valeur agronomique des sols et de la nécessité de protéger l'économie agricole. Une ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande de déclassement ou d'évolution du zonage des parcelles mentionnées dans la contribution, et confirme le maintien du classement en zone A.
2	Rousset Geraldine	Les consorts CLERO propriétaires des parcelles ZM 145, ZM 363 et ZE O3 situées à Le Patureau commune de Blain, demandent leur classement en zone constructible.	Les parcelles sont situées en zone naturelle autrement dit inconstructible hors extension limitée de bâtiments déjà existants. La zone est considérée comme "non consommée", la constructibilité de ces parcelles viendrait donc impacter la trajectoire foncière de l'intercommunalité, et ne répond pas à l'objectif de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles et naturelles. En effet, la définition de la zone N répond à la nécessité de protéger les espaces non urbanisés présentant des enjeux environnementaux forts, qu'ils soient d'ordre écologique, paysager ou liés à la prévention des risques naturels. En l'occurrence une zone humide a été identifiée sur les parcelles concernées.
1	OLIVIER Stéphane	Les déposants propriétaires de la parcelle AS452 en 1Aub dans l'OAP Chanterelle, commune de Blain, demandent son classement en zone UB afin de pouvoir utiliser pleinement leur terrain.	La parcelle est située en zone UB dans le règlement graphique du PLUi arrêté, elle est donc constructible. Elle est également située au sein de l'OAP sectorielle Chanterelle et devra à ce titre respecter les orientations graphiques et écrites de ce secteur avec un principe de compatibilité, notamment sur le principe de densité minimum attendue sur le secteur (40 logements/ha) Cette OAP a été élaborée sur ce secteur car celui-ci dispose d'un potentiel important de densification du bâti. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers imposent en effet de produire en priorité du logement en renouvellement urbain. La densification des terrains situés dans l'OAP prendra en compte les identités urbaine et architecturale des logements déjà existants afin de garantir une insertion harmonieuse.
217	Marc RE- GARDIN	Le propriétaire des parcelles BZ 108 et 109 en zone N, situées rue de la Loge commune de Blain, demande	Le classement de ces parcelles en zone naturelle dans le cadre du PLUi répond à la volonté de la communauté de communes de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels et de con-

		leur classement en zone constructible. Un garage existe déjà sur cette parcelle pour lequel il se contenterait à défaut, de changer sa destination à usage d'habitat. Les réseaux sont à proximité.	tenir le développement de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines définies, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux orientations du SCOT de Nantes Saint-Nazaire. Toutefois, nous souhaitons vous apporter une précision essentielle quant aux droits dont vous disposez sur votre habitation dans le cadre de ce classement. En effet, le règlement du PLUi applicable en zones A et N au même titre que la zone Nh actuelle au PLU, prévoit, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sans conduire à la création d'un nouveau logement, les possibilités suivantes : L'extension de votre habitation existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLUi ; La création d'annexes à votre habitation, sous réserve que celles-ci soient implantées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée à partir de la date d'approbation du PLUi, piscines incluses. Ces dispositions permettent ainsi de garantir les possibilités d'évolution normale de votre habitation existante, sans qu'il soit nécessaire de procéder à un reclassement de la parcelle.
164	Famille ROCHERY	La famille propriétaire des parcelles AV 127 et AV 541 au 52 route de l'Isac à Blain demande leur classement en zone constructible. Ces parcelles en "zone naturelle à protéger" sont des friches impossibles à entretenir. Par ailleurs il existe un vieux hangar sur la parcelle AV 127 non répertorié au PLU pour lequel la vente ou le changement de destination est souhaitable.	Le passage des parcelles AV 127 et AV 541 de la zone 2AU vers la zone naturelle (N) s'inscrit dans une démarche cohérente avec les orientations du PADD, qui fixe comme objectif de limiter le mitage des terres agricoles et de préserver les espaces naturels et agricoles de toute urbanisation diffuse. Les parcelles ont en outre été identifiées comme une zone humide. Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée à plus long terme dans l'ancien document d'urbanisme. Dans le cadre de la révision en PLUi, ces zones font l'objet d'un réexamen systématique : en l'absence de projet identifié et programmé, elles n'ont pas vocation à être maintenues en zone à urbaniser. Par ailleurs, ce reclassement est pleinement conforme aux exigences de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui impose une réduction stricte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). À ce titre, les parcelles sont comptabilisées comme non consommées et doivent être préservées de toute ouverture à l'urbanisation. Concernant le hangar, le classement en N n'empêche pas sa revente. Pour changer de destination vers l'habitat, celui-ci doit être identifié dans le PLUi et répondre à des critères stricts ce qui ne semble pas être le cas en l'espèce à savoir entre autres : • Valeur patrimoniale et qualité architecturale : le bâtiment doit présenter les caractéristiques d'une construction traditionnelle en maçonnerie (pierre, moellon), représentative du bâti ancien local. • Structure pérenne : la construction ne doit pas être composée exclusivement de matériaux de fortune (type tôles, parpaings bruts, fibro-ciment) ou assimilables à un hangar ou bâtiment d'élevage industriel. La structure originelle (murs porteurs, charpente, toiture) doit être en grande partie conservée.

			La demande de reclassement en zone constructible est rejetée
50	JUBEAU Alain	Le déposant est propriétaire des parcelles BT 89 et 90 situées village de Barel commune de Blain. Sur l'une des parcelles figure un hangar et sur l'autre une grange pour laquelle il demande un changement de destination. Pour la parcelle porteuse d'un vieux hangar il semble demander son zonage en zone constructible pour y réaliser une habitation.	Les parcelles concernées sont situées en zone N dans le PLUi arrêté en cohérence avec le zonage actuel du PLU (Nh). Une zone à urbaniser ne peut être envisagée à l'emplacement des deux parcelles dans la mesure où elle ne se situe pas dans une continuité urbaine, le village de Barel n'ayant pas été identifié comme un village au sens du zonage UC. En effet, afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie des villages du territoire ont été classés en zone urbaine. La zone naturelle permet l'extension limitée des bâtiments d'habitation existant, et n'empêche pas les travaux de rénovation de la grange. Cependant afin que celle-ci soit identifiée au PLUi comme pouvant changer de destination pour se transformer en maison d'habitation, elle doit posséder une valeur patrimoniale et qualité architecturale en présentant les caractéristiques d'une construction traditionnelle en maçonnerie (pierre, moellon), représentative du bâti ancien local. La grange doit également posséder une structure pérenne : la construction ne doit pas être composée exclusivement de matériaux de fortune (type tôles, parpaings bruts, fibro-ciment) ou assimilables à un hangar ou bâtiment d'élevage industriel. En l'état les bâtiments des parcelles 000 BT 89 et 90 ne remplissent pas ces critères et ne peuvent donc pas évoluer vers des bâtiments d'habitation. Ils pourront cependant être rénovés en conservant leur fonction existante.
25	Dauvier Christophe	Le déposant est en cours d'acquisition du terrain YK 91 commune de Blain prévu en zone agricole A, au projet de PLUi. Titulaire d'un Certificat d'urbanisme validé le 27/05/2025 et le permis de construire a été déposé récemment en mairie de Blain. En conséquence, il s'inquiète de savoir si le changement de destination de la grange et la division du terrain sont toujours valides ?	La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (CU) est de 18 mois à compter de sa délivrance. Le CU vous garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit. L'autorisation d'urbanisme que vous avez déposée pendant cette période de 18 mois sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat. Cependant comme indiqué à l'article 9 de l'arrêté que vous avez fourni, la commune pourra opposer un sursis à statuer à votre permis de construire en raison de la révision du PLUi qui classe désormais votre terrain en zone agricole.
173	L'HENAFF Maryline	La déposante est propriétaire en indivision de la parcelle BW 171 incluse dans l'OAP secteur rue du Moulin Saint Omer. Elle demande que sa parcelle soit exclue de l'OAP et classée en zone constructible afin de la proposer à la vente.	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'emporte aucun transfert de propriété, ni aucune obligation de vendre. Elle définit un cadre de cohérence pour l'aménagement d'un secteur, sans contraindre les propriétaires à céder leurs biens. L'opposition de principe à figurer dans le périmètre d'une OAP ne constitue donc pas un motif de modification ou de suppression de celle-ci. L'OAP « Secteur Rue du Moulin » s'inscrit dans une démarche volontaire de renouvellement urbain, conformément aux objectifs fixés par la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et aux orientations du SCoT. En mobilisant du foncier déjà inclus dans l'enveloppe urbaine, dont la dent creuse BW171, la commune

			répond à ses besoins en logements sans consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles. Remettre en cause ce périmètre reviendrait à reporter la pression foncière sur des espaces non urbanisés, en contradiction directe avec les obligations légales de sobriété foncière
68	BLOT Michel	Le déposant est propriétaire des parcelles BW 80 et 218, commune de Blain lesquelles sont incluses pour moitié dans l'OAP du secteur du Moulin. Il refuse l'inclusion d'une partie de ses parcelles dans le périmètre de l'OAP. En outre, il est opposé à ce que la parcelle BW171 en dent creuse, appartenant à son épouse, ne peut pas être constructible seule.	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'emporte aucun transfert de propriété, ni aucune obligation de vendre. Elle définit un cadre de cohérence pour l'aménagement d'un secteur, sans contraindre les propriétaires à céder leurs biens. L'opposition de principe à figurer dans le périmètre d'une OAP ne constitue donc pas un motif de modification ou de suppression de celle-ci. L'OAP « Secteur Rue du Moulin » s'inscrit dans une démarche volontaire de renouvellement urbain, conformément aux objectifs fixés par la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et aux orientations du SCoT. En mobilisant du foncier déjà inclus dans l'enveloppe urbaine, dont la dent creuse BW171, la commune répond à ses besoins en logements sans consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles. Remettre en cause ce périmètre reviendrait à reporter la pression foncière sur des espaces non urbanisés, en contradiction directe avec les obligations légales de sobriété foncière
216	TOSCHINI, Maud et David	Les propriétaires des parcelles AP 290 et AP 138 commune de Blain ont noté que les parcelles AP199, 200, 201, 14, et 23 sont passées en N au PLUi alors qu'elles sont actuellement en 1AUB ou 2AU. ils se disent très favorables à ce classement en N, car ces terrains comportent des grands arbres, des plantes très riches et de nombreux oiseaux et insectes. En outre lors des fortes pluies ces terrains retiennent l'eau et évitent que la rue de La Paudais se transforme en rivière. En outre, ils génèrent de la fraîcheur lors des fortes chaleurs.	La contribution n'appelle pas de réponse dans le cadre du PLUi.
15	Laurent Bernier	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZM 110 située 4 route de Coëtmeur commune de Blain. Il souhaite diviser sa parcelle en 2 lots distincts et il demande la possibilité de pouvoir construire sur la partie arrière de sa parcelle qui est classée en 1AUH au PLUi.	Le projet décrit dans la contribution peut être au regard du PLUi être mise en oeuvre. Une contrainte demeure néanmoins pour le fond de parcelle qui devra être intégré dans son aménagement dans le projet d'OAP et ne pas venir contraindre l'aménagement des fonds de parcelles situés au nord.
189	MORIN Laurence	Cette contribution est totalement liée à la contribution C 137 email émise à propos du château et de la résidence de La Groulais, commune de Blain.	Pays de Blain Communauté souhaite accompagner le projet important concernant le développement du tourisme sur le territoire. Cependant les modalités de sa mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi pose dans la mesure où le projet n'avait pas été exposé avant enquête publique. PBC étudiera les différents outils disponibles pour accompagner le projet et reviendra vers le contributeur.

137	MORIN Laurence pour la SCI du Château et la SAS Résidence de la Groulais	Les propriétaires du château et de la résidence de la Groulais attenante constituent deux ensembles immobiliers dans un secteur touristique particulièrement attractif. Face à une demande croissante en hébergement touristique les difficultés pour se loger à proximité sont réelles. En conséquence, ils souhaitent savoir s'il serait envisageable d'étendre les possibilités de destination autorisées dans les secteurs NH et NL afin de permettre le développement d'activités touristiques et paratouristiques compatibles avec les usages actuels des lieux. Ils envisagent : - la réhabilitation de 2 étages du château pour y créer un hôtel de standing, - la création d'une activité hôtelière et l'implantation d'un restaurant dans la résidence - la création d'une zone de loisir sur la parcelle 620 (inondable l'hiver).	Pays de Blain Communauté souhaite accompagner le projet important concernant le développement du tourisme sur le territoire. Cependant les modalités de sa mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi pose dans la mesure où le projet n'avait pas été exposé avant enquête publique. PBC étudiera les différents outils disponibles pour accompagner le projet et reviendra vers le contributeur.
266	Nogue Eric	L'exploitant à La Martinière commune de Blain a constaté que les parties empierrées pour stocker l'ensilage sont en zone naturelle et humide. Ainsi le développement de son siège d'exploitation est empêché. En outre, la parcelle XI 60 juste derrière les plateformes ensileuses avait été rehaussée et autorisée par l'urbanisme en 2015 avec de la terre provenant d'un projet d'immeuble. Il demande la suppression du zonage envisagé au projet de PLUi.	Les zones humides figurant sur le règlement graphique sont issues, pour partie, d'un inventaire réalisé sur les secteurs de projet en tissu urbain, et pour partie des zones humides identifiées par le SAGE. Ces dernières correspondent à une pré-localisation des parcelles susceptibles d'être concernées par la présence de zones humides. Il convient de souligner que ces zones humides sont déjà identifiées dans le règlement graphique du PLU de Blain, sans modification des périmètres existants. Conformément aux orientations du SAGE en matière de protection des cours d'eau et des zones humides, la communauté de communes a souhaité protéger ces zones en les classant en espaces naturels. Toutefois, une analyse de l'état parcellaire met en évidence, comme le précise la contribution, qu'une partie de la zone humide et du zonage naturel fera l'objet d'une correction afin d'exclure la plateforme d'ensilage empierrée
241	Briand Dominique	L'exploitant agricole au lieu-dit La Moutonnerie commune de Blain (parcelle non précisée) s'oppose fortement au changement de zonage d'une terre agricole de 3, 8 ha en zone humide, laquelle est localisée en contrebas à proximité du ruisseau. Par ailleurs le maintien de la zone humide supprimerait définitivement des	Il convient d'apporter une précision essentielle sur la portée de cette identification. L'inscription de ces parcelles en zone humide au titre du SAGE ne remet nullement en cause la vocation agricole de ces terres et n'a pas pour effet de contraindre leur exploitation. En particulier, les activités culturelles et d'élevage, le pâturage, la fauche ou encore le labour demeurent pleinement possibles sur ces secteurs. Seule la construction de nouveaux bâtiments agricoles est susceptible d'être encadrée au regard de la sensibilité environnementale de ces milieux.

		terres arables à haut potentiel agromonomique.	L'identification des zones humides au titre du SAGE répond à une obligation réglementaire de recensement et de protection de ces milieux, dont le rôle est reconnu en matière de régulation hydraulique, de préservation de la biodiversité et de qualité de l'eau. Elle ne constitue en aucun cas une mesure de reconversion ou de mise en défense des terres agricoles concernées. Ainsi, les 3,8 hectares identifiés au lieu-dit la Moutonnerie conservent pleinement leur caractère de terres agricoles exploitables, et votre activité d'exploitation peut se poursuivre dans les mêmes conditions qu'actuellement. Nous espérons que ces précisions permettront de lever les inquiétudes exprimées dans votre contribution.
93	MERRIEN Jacques	Le propriétaire de la parcelle AN 42 commune de Blain signale qu'elle est scindée en 2 zones l'une en AH et l'autre en A. Actuellement l'ancienne zone AH est en UB. Sur le cadastre la limite entre la zone AH et la Zone A se situe au nord de sa dépendance alors qu'au projet de PLUi elle se situe au sud. Logiquement sa dépendance devrait être en zone UB afin d'éviter tout problème en cas de rénovation du bâtiment.	Les franges des zones urbaines ont été dans une règle générale, positionnées sur les limites parcellaires. Cependant, pour les grands fonds de parcelles, il a été décidé soit qu'une OAP soit réalisée pour maîtriser l'urbanisation ou bien que la limite soit fixée à 25m du bâti principal existant. Dans le cas de la parcelle AN42, la délimitation de la zone UB a été fixée à 25m du bâtiment d'habitation. Toutefois, le zonage A qui s'applique pour le reste de la parcelle où se situe la dépendance n'empêche pas les travaux de rénovation de cette dernière. Il pose un principe d'inconstructibilité de nouveau bâtiment à vocation d'habitation.
49	JUBEAU	Le propriétaire des parcelles ZL133, 211, 268 situées à La Paudais commune de Blain, évoque dans les documents joints des propositions qui ne sont pas claires ? Ces parcelles sont en zone humide et il est probable qu'il demande leur classement en zone constructible ?	Pas de possibilité d'étendre la zone UB sur les parcelles ZL268 et ZL211 qui sont identifiées en zone naturelle et considérées comme non consommées, cela remettrait en question la trajectoire foncière de la commune et compromettrait les objectifs de limitation de la consommation d'ENAF inscrite au PADD et de la loi Climat et Résilience qui impose une diminution stricte de cette consommation. Pas de zone humide identifiée sur la parcelle ZL 133. Concernant la zone humide identifiée sur la ZL 211, elle résulte des multiples inventaires menés sur le territoire par des bureaux d'études spécialisés. Bien que certaines études démontrent des relevés contradictoires sur la présence avérée ou non de zones humides, le choix a été fait de conserver tous les inventaires par souci de transparence et de principe de précaution, la présence de zone humide pouvant être fluctuante selon les périodes de l'année. Ces zones humides sont accompagnées, dans le règlement écrit, de prescriptions ou de préconisations spécifiques, visant à encadrer les projets d'aménagement tout en respectant la sensibilité écologique de ces milieux. Il est rappelé que, lors de l'instruction d'un projet, la première étape consiste systématiquement à vérifier la présence effective de la zone humide sur le terrain concerné, avant d'appliquer les éventuelles restrictions ou mesures de gestion environnementale

43	Laura MARTINEZ	La déposante est propriétaire de la parcelle O1628 commune de Blain constate que sa maison récemment construite ne figure pas sur le PLUI. En outre, elle est classée en zone agricole ? Elle demande la régularisation de sa situation.	Erreur matérielle, le cadastre n'a pas été actualisé avec la construction achevée. La parcelle 1628 (considérée comme consommée) sera basculée en zone UC1, ainsi que la parcelle 1629 (cf contribution n°42)
254	CHESNAUD Catherine	La propriétaire, de la parcelle BV 79 commune de Blain, demande que la dépendance de sa maison puisse changer de destination à usage d'habitation.	Après analyse des caractéristiques architecturales de ce bâtiment et de son intérêt patrimonial, la communauté de communes estime que cette dépendance présente les qualités requises pour être identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En conséquence, la communauté de communes accède favorablement à votre demande et procédera à l'identification de ce bâtiment au règlement graphique du PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cette évolution sera intégrée dans le document avant son approbation définitive. Nous prenons également note que des opérations similaires ont d'ores et déjà été réalisées sur deux dépendances de même nature au sein du village, ce qui conforte la cohérence et la pertinence de cette démarche à l'échelle du hameau
247	Alexandre	Le propriétaire de la parcelle XI 272 commune de Blain demande le changement de destination à usage d'habitat d'un bâtiment d'environ 100 m ² qui n'a plus de vocation agricole. Les réseaux sont à proximité.	Il y a lieu de préciser que ce bâtiment bénéficie déjà, dans le cadre du PLUi, d'une identification lui permettant de faire l'objet d'un changement de destination
220	Anonyme	Le déposant suggère que la parcelle BZ 35, commune de Blain, devrait être intégrée à la zone UL de proximité, compte tenu de son étroitesse.	La commune ne souhaite pas faire passer le nord de la parcelle en zone UL.
204	Alexandre	Le déposant propriétaire de la parcelle B 334 commune de Blain demande le changement de destination à usage d'habitat pour deux des trois dépendances existantes, la maison d'habitation n'est pas concernée. Ces bâtiments en pierre présentent une qualité architecturale et une valeur patrimoniale certaines. Les réseaux sont à proximité et ces bâtiments n'ont plus d'usage agricole.	Les deux dépendances sur la parcelle B334 remplissent les critères nécessaires à l'identification des bâtiments pouvant changer de destination vers l'habitation, ils seront donc ajouté au règlement graphique.
194	AMP	Le déposant propriétaire des parcelles YX 140, 149, et 150, commune de Blain demande le changement à usage d'habitation pour ce bâtiment qui présente une réelle qualité archi-	Le bâtiment ne peut pas être identifié comme pouvant changer de destination dans la mesure où il est situé dans le périmètre des 100m d'une exploitation agricole.

		tecturale. Il est composé de deux entités distinctes permettant de créer deux lots indépendants. Les réseaux sont à proximité et le bâtiment n'a plus de vocation habitable.	
188	François-Joseph	Le propriétaire de la parcelle XE 36 commune de Blain, demande le changement de destination à usage d'habitat de plusieurs bâtiments qui pourraient mériter cette classification.	Trois bâtiments sur cette parcelle ont déjà été identifiés dans le cadre du PLUi comme pouvant changer de destination vers l'habitation. Les deux bâtiments supplémentaires indiqués sur le plan cadastral seront également identifiés.
185	Pineau	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZV 166 située à Les Claies commune de Blain. Il demande le changement de destination à usage d'habitat pour le bâtiment qui mérite d'être revalorisé.	Afin qu'un bâtiment puisse être identifié comme pouvant changer de destination vers l'habitat, celui-ci doit remplir plusieurs critères dont des critères patrimoniaux suivants : - Valeur patrimoniale et qualité architecturale : le bâtiment doit présenter les caractéristiques d'une construction traditionnelle en maçonnerie (pierre, moellon), représentative du bâti ancien local. - Structure pérenne : la construction ne doit pas être composée exclusivement de matériaux de fortune (type tôles, parpaings bruts, fibro-ciment) ou assimilables à un hangar ou bâtiment d'élevage industriel. La structure originelle (murs porteurs, charpente, toiture) doit être en grande partie conservée. En l'état le bâtiment est en ruine et ne remplit donc pas les critères nécessaires pour être utilisé à usage d'habitation.
129	ERAUD Christian	Le déposant est propriétaire de la parcelle XA 66 commune de Blain sur laquelle figurent une longère, une maison d'habitation et une ancienne étable dont il demande le changement de destination à usage d'habitation.	Au regard des caractéristiques du bâti et de sa situation en continuité d'un logement existant, la Communauté de communes accède à la demande et procédera à l'inscription d'un changement de destination dans le PLUi
33	GUERCHET Thérèse Lionel	La propriétaire de la parcelle YL 222 sur la commune de Blain, demande que la salle de traite incluse dans la maison d'habitation puisse changer de destination à usage d'habitat.	Conformément aux principes dégagés par la jurisprudence en matière d'urbanisme et aux orientations portées par la charte agriculture et urbanisme, la Communauté de communes s'est attachée, dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, à assurer la préservation des espaces agricoles ainsi que la pérennité des exploitations existantes sur son territoire. Dans ce contexte, l'intégration d'un changement de destination à proximité immédiate d'un bâtiment d'élevage en activité se révélerait contraire à ces objectifs. Une telle disposition serait de nature à fragiliser les conditions d'exploitation de l'élevage concerné, en exposant l'exploitant à des conflits d'usage avec de futurs occupants résidentiels, et viendrait ainsi en contradiction directe avec les engagements pris en faveur de la protection durable de l'activité agricole
22	Buonomano François	Le déposant demande que le hangar situé sur la parcelle YL 103, commune de Blain puisse bénéficier d'un changement de destination à usage d'habitat.	Afin qu'un bâtiment puisse être identifié comme pouvant changer de destination vers l'habitat, celui-ci doit remplir plusieurs critères dont des critères patrimoniaux suivants : - Valeur patrimoniale et qualité architecturale : le bâtiment doit présenter les caractéristiques d'une construction traditionnelle en maçonnerie (pierre, moellon), représentative du bâti ancien local.

			-Structure pérenne : la construction ne doit pas être composée exclusivement de matériaux de fortune (type tôles, parpaings bruts, fibro-ciment) ou assimilables à un hangar ou bâtiment d'élevage industriel. La structure originelle (murs porteurs, charpente, toiture) doit être en grande partie conservée. Au regard des caractéristiques du bâtiment, celui-ci ne satisfait pas aux critères retenus par la CDPENAF pour admettre un changement de destination
22	HUOU Marc	Le propriétaire de la parcelle AX 550 commune de Blain, est classée en 2AU depuis 2010. Ce terrain aurait été scindé en deux parties dont l'une serait un "espace de transition" et l'autre serait en zone humide. En outre, il précise que sa parcelle n'est pas à cheval sur un cours d'eau. Il demande le réexamen de sa situation probablement pour un classement en zone constructible.	En réponse aux deux courriers reçus concernant la parcelle AX 550, il convient tout d'abord de préciser qu'un terrain d'une superficie de 0,48 hectare ne saurait être qualifié de dent creuse au sens urbanistique du terme, son classement en zone 2AU dans le PLU en vigueur venant d'ailleurs confirmer ce constat. Son aménagement contribuerait à renforcer l'artificialisation des sols et à accroître la pression sur les environnements naturels environnants. Dans le cadre de la démarche de sobriété foncière portée par le PLUi, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, la communauté de communes n'a pas retenu cette parcelle comme secteur d'extension de l'urbanisation. Plusieurs éléments objectifs viennent conforter ce choix. D'une part, la présence d'un cours d'eau, certes busé, en limite sud de la parcelle impose l'application d'une marge d'inconstructibilité réglementaire. D'autre part, les données du SAGE identifient une prédisposition de ce terrain à accueillir une zone humide, ce qui constitue une contrainte environnementale supplémentaire incompatible avec une ouverture à l'urbanisation. L'ensemble de ces éléments justifie pleinement le maintien du classement retenu pour cette parcelle dans le projet de PLUi
11	Anonyme	Le propriétaire de la parcelle ZT 79 située à La Brehonnais commune de Blain n'a pas trouvé le chemin pour accéder au document "Justification des choix (pages 123 et 124) où sont définis les critères de changement de destination. Le commissaire enquêteur n'a pas répondu car le registre dématérialisé n'est pas un forum.	Le document "Justification des choix" figure dans le rapport de présentation du PLUi. La page 123 du document justification des choix présentent les critères de repérage des bâtiments éligibles au changement de destination vers l'habitat qui peuvent être résumés comme suit : • Que le bâtiment ne soit pas utile à l'exploitation agricole sauf si le projet est une réhabilitation pour permettre la diversification des activités agricoles • Valeur patrimoniale et qualité architecturale : le bâtiment doit présenter les caractéristiques d'une construction traditionnelle en maçonnerie (pierre, moellon), représentative du bâti ancien local. • Structure pérenne : la construction ne doit pas être composée exclusivement de matériaux de fortune (type tôles, parpaings bruts, fibro-ciment) ou assimilables à un hangar ou bâtiment d'élevage industriel. La structure originelle (murs porteurs, charpente, toiture) doit être en grande partie conservée. • Surface minimale : l'emprise au sol du bâtiment, avant toute modification, doit être supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLUi. • Éloignement de l'activité agricole en fonctionnement : le bâtiment doit se situer à plus de 100 mètres de tout siège ou site d'exploitation agricole actif concernant des activités d'élevage.

			• Accessibilité et raccordement : le bâtiment doit pouvoir être desservi : par une voie d'accès praticable pour les secours, par un branchement à l'eau potable, par le réseau électrique, et par un système d'assainissement (collectif ou autonome conforme)
222	Boutin Marie-Annick	La déposante est propriétaire des parcelles AW 17,18 et 19 qui forment un tout dans le cadre de l'OAP de la Petite Arche commune de Blain. Elle est opposée à la route de desserte qui traverserait sa parcelle AW 18 et couperait son bien en deux parties. Cette route passerait devant les ouvertures (fenêtres et porte fenêtres) d'une longère. Le boulevard de la Résistance est déjà saturé et les nuisances subies par les riverains seraient insupportables.	Concernant les accès relatifs à l'OAP, la commune étudiera et arbitrera les différentes contributions apportées pendant l'enquête publique afin de la faire évoluer ou non
203	YANNICK DECLERCQ	Le déposant émet des remarques concernant l'OAP de la Petite Arche commune de Blain : - la rue Jean Moulin est calme, étroite et en impasse ; l'accès par le boulevard de la résistance serait plus pertinent - le problème du stationnement est crucial compte tenu des deux places de parking par logement supérieur à 40 m2. Il convient d'éviter un stationnement anarchique sur le domaine public.	Cette remarque rejoint les nombreuses autres contributions effectuées pendant l'enquête publique sur l'OAP de la Petite Arche. La commune étudiera les options soulevées pour les accès et stationnement et effectuera un arbitrage.
181	Watier Marie-José	La déposante s'exprime en complément des remarques déjà établies à propos de l'OAP rue de la Petite Arche commune de Blain. Sans être opposée à la nécessité de construire de nouveaux logements, elle demande la prise en compte: - la sécurité des habitants - la sécurité des groupes scolaires - la fréquentation des piétons et des cyclistes - la présence du chemin de St Jacques de Compostelle - la proximité du camping municipal et du canal - la préservation des arbres protégés et de la biodiversité - les difficultés de stationnement - l'équité de traitement entre les différents quartiers de la commune.	Doublon avec la contribution 182

154	Virginie et Philippe PIONNEAU	Les déposants font probablement allusion au projet d'OAP rue Jean Moulin, commune de Blain. Ils constatent l'aggravation de la circulation et la difficulté pour sortir des petites rues du secteur pour s'insérer sur le boulevard de la Résistance. Partant du principe d'un minimum de 2 voitures par foyer, il serait plus pertinent d'envisager l'entrée et la sortie sur le boulevard de la Résistance.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.
153	Yves-Marie AIRIAU	Le déposant fait des remarques concernant L'OAP de la Petite Arche commune de Blain : - la rue Jean Moulin est calme, étroite et sans place de stationnement, - le passage vers le Boulevard de la Résistance serait plus opportun.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.
117	GRELIER Chantal	La déposante propriétaire en indivision de la parcelle BW171 rue du Moulin commune de Blain demande son exclusion de l'OAP afin qu'elle soit accessible à la vente.	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'emporte aucun transfert de propriété, ni aucune obligation de vendre. Elle définit un cadre de cohérence pour l'aménagement d'un secteur, sans contraindre les propriétaires à céder leurs biens. L'opposition de principe à figurer dans le périmètre d'une OAP ne constitue donc pas un motif de modification ou de suppression de celle-ci. L'OAP « Secteur Rue du Moulin » s'inscrit dans une démarche volontaire de renouvellement urbain, conformément aux objectifs fixés par la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et aux orientations du SCoT. En mobilisant du foncier déjà inclus dans l'enveloppe urbaine, dont la dent creuse BW171, la commune répond à ses besoins en logements sans consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles. Remettre en cause ce périmètre reviendrait à reporter la pression foncière sur des espaces non urbanisés, en contradiction directe avec les obligations légales de sobriété foncière.
114	Anthony	Le déposant considère, pour l'OAP secteur Jean Moulin à Blain, que la sortie proposée par la rue Jean Moulin n'est pas réaliste. La rue est étroite et comporte une chicane en son milieu. Une sortie vers le boulevard de la Résistance serait plus pertinente. Par ailleurs, une place de stationnement par logement est insuffisante.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.
80	Anonyme	La personne s'exprime à propos d'une OAP qui concerne l'OAP de la "Petite arche" commune de Blain. Elle préconise un accès par le boulevard de la Résistance plutôt que par la rue Jean-Moulin plus étroite et sans places de stationnement.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.

70	BLOT AN-NIE	La déposante est propriétaire de la parcelle BW 171 incluse dans l'OAP du secteur rue du Moulin commune de Blain. Elle demande la suppression de l'OAP pour rendre cette parcelle accessible à la vente.	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'emporte aucun transfert de propriété, ni aucune obligation de vendre. Elle définit un cadre de cohérence pour l'aménagement d'un secteur, sans contraindre les propriétaires à céder leurs biens. L'opposition de principe à figurer dans le périmètre d'une OAP ne constitue donc pas un motif de modification ou de suppression de celle-ci. L'OAP « Secteur Rue du Moulin » s'inscrit dans une démarche volontaire de renouvellement urbain, conformément aux objectifs fixés par la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et aux orientations du SCoT. En mobilisant du foncier déjà inclus dans l'enveloppe urbaine, dont la dent creuse BW171, la commune répond à ses besoins en logements sans consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles. Remettre en cause ce périmètre reviendrait à reporter la pression foncière sur des espaces non urbanisés, en contradiction directe avec les obligations légales de sobriété foncière.
199	PELE Florian	Le propriétaire des parcelles AO 410 et AO 496 rue de la Forêt commune de Blain demande la rectification du tracé de l'OAP secteur 31 (rue de la forêt 2). Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de l'OAP en contradiction avec le règlement graphique dont elles sont exclues. Au-delà de cette erreur matérielle des problèmes de sécurité subsistent, notamment le risque d'aggravation des inondations ainsi que la difficulté d'accéder à leur garage. Il demande la modification du tracé de l'OAP et l'exclusion de ses parcelles de son périmètre.	Il y a effectivement une erreur matérielle quant à la définition du périmètre de l'OAP sectorielle rue de la Forêt entre le document des OAP et le règlement graphique. La commune arbitrera sur le bon périmètre à prendre en compte.
225	Larose Delphine	La déposante apporte un complément d'information à sa contribution 138 Web à propos de la parcelle BW 144 commune de Blain. La zone boisée devant leur habitation est composée d'arbres gigantesques de 30 m de hauteur qui présentent un réel danger lors des grosses tempêtes. Elle réitère son souhait d'appliquer l'OAP rue du Moulin uniquement sur l'arrière de son habitation.	Doublon contribution 138
138	Larose Delphine	Les déposants sont propriétaires de la parcelle BW144 commune de Blain incluse dans une OAP. Dans le PLU actuel la parcelle est divisée en 2 parties, en UC et en Aub.	L'OAP sera redessinée et diminuer pour inclure seulement le terrain au sud de la maison, au même titre que les parcelles comprises dans l'OAP à l'est.

		La première partie est classée en zone d'espace boisé et le fond de leur jardin en espace naturel sensible. Dans les deux cas, il s'agit de contraintes d'aménagement considérables. En conséquence, ils demandent que l'OAP soit appliquée dans la deuxième partie de leur bien ou totalement levée et que la zone d'espace naturel sensible soit supprimée en fond de jardin.	
245	LOUET Isabelle	La déposante fait part de ses inquiétudes relatives au projet (OAP) rue Jean-Moulin, commune de Blain. La circulation, le manque de places de stationnement et la préservation du cadre de vie sont préoccupants.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.
244	Pierre	Le déposant réside rue du Moulin commune de Blain et fait des remarques relatives à l'OAP de la Petite Arche, sans la citer : - l'accès par la rue Jean Moulin est étroit et inadapté - le stationnement des véhicules pourrait devenir anarchique à raison de deux places par logement - la préservation de la végétation est essentielle afin de conserver un cadre naturel sur cette zone - le projet doit s'intégrer à son environnement et ne pas répondre uniquement aux objectifs financiers.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.
200	PELE Martin	Cette contribution est étroitement liée à la contribution 199, web. Elle complète les remarques déjà émises en soulignant l'importance de la préservation de la zone bocagère relative aux haies et arbres centenaires. Le projet semble ignorer les enjeux hydrauliques et environnementaux du secteur préconisés par le SAGE Vilaine tant en milieu rural qu'urbain.	Il y a effectivement une erreur matérielle quant à la définition du périmètre de l'OAP sectorielle rue de la Forêt entre le document des OAP et le règlement graphique. La commune arbitrera sur le bon périmètre à prendre en compte. Quant aux risques d'inondation et aggravation des dommages, les orientations générales de l'OAP encouragent une gestion de l'eau à la parcelle. Lors de la mise en place de nouveaux aménagements, une réflexion sur les matériaux utilisés devra être menée afin de favoriser la perméabilité de ceux-ci. Cette réflexion se fera particulièrement sur les espaces de stationnement qui constituent d'importantes surface minéralisée, ou encore sur les pistes cyclables et cheminements doux. Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération. Elles pourront prévoir l'implantation de noues, de fossés, de bassins de rétention et de puits d'infiltration, tout en préservant le bâti. Par ailleurs, le règlement écrit impose un coefficient d'espace de pleine terre pour toutes nouvelles opérations pour éviter les

			risques de ruissellement des eaux pluviales. Enfin la conservation d'un espace naturel au sein de l'OAP vise à maintenir une perméabilité forte des sols de façon à favoriser leur végétalisation et la plantation d'arbres.
166	JUDIC Collette	La déposante est propriétaire des parcelles AW 510 et AW 11 sur le secteur de l'OAP de la Petite arche commune de Blain. Elle fait les remarques suivantes : - demande le retrait de la zone boisée (2 haies ornementales) - la haie sur la parcelle AW 510 bordant la parcelle AW 18 a été arrachée il y a un an - le pin isolé parcelle AW 510 ne présente aucun intérêt - souligne les difficultés d'accès et de circulation dans le secteur et demande que soit maintenu une seule place de parking par logement - regrette que ce projet soit l'objet d'entraves de la part des riverains, empêchant toute vente.	Concernant l'inventaire bocager, celui-ci sera révisé en fonction des éléments transmis et justifiés. Concernant les accès relatifs à l'OAP, la commune étudiera et arbitrera les différentes contributions apportées pendant l'enquête publique afin de la faire évoluer ou non.
133	Anonyme	Le déposant s'exprime à propose de l'OAP de la Petite Arche rue Jean Moulin commune de Blain. Il préconise : - l'accès par le boulevard de la Résistance serait plus opportun que la rue Jean Moulin trop étroite - le manque prévisible de places de stationnement, eu égard à deux places de parking pour les logements supérieurs à 40 m2.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.
124	SOUDE Laurence	La déposante s'exprime largement à propos de l'OAP de la Petite Arche commune de Bain. Ses remarques portent principalement sur les points suivants : - la création d'accès par la rue Jean Moulin et le Boulevard de la Résistance quant à son impact sur la circulation. Un accès unique par ce boulevard serait plus pertinent. - la préservation de l'espace vert au fond de l'espace - la préservation de la qualité de vie des riverains - le développement des liaisons douces	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.

		-le problème de stationnement consécutif à la construction de futurs logements.	
120	MILLET ALAIN	Le déposant se pose la question de l'aménagement très changeant de l'OAP rue Jean Moulin. Il demande à tenir compte des contraintes notamment de circulation pour un développement plus harmonieux dans le respect des habitants de ce secteur.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.
45	MARCILLET Christophe	Le déposant fait 3 remarques relatives à l'OAP secteur de la petite arche à Blain qui portent sur les accès et les places de parking : 1. L'accès par la rue Jean-Moulin est étroit et peu sûr. L'entrée et la sortie seraient plus favorables par le boulevard de la Résistance. 2. Il paraît souhaitable de prévoir deux places de parking pour les logements supérieurs à 40m2. 3. Pour le passage boulevard de la Résistance il serait utile de réserver une largeur suffisante pour une circulation à double sens.	Ces remarques concernant l'OAP de la Petite Arche ont été également partagées par d'autres habitants. Les modifications d'accès à ce périmètre seront étudiées par la commune.
257	MATHELIER Claudie	La propriétaire de la parcelle BZ 342 commune de Blain demande que sa partie centrale soit retirée de l'OAP. Par ailleurs, elle signale qu'il n'y a pas de zone boisée sur sa parcelle qui est effectivement en zone naturelle.	Nous avons pris connaissance de votre contribution relative à la parcelle BZ342 située sur la commune de Saint-Omer-de-Blain et souhaitons vous apporter les éléments de réponse suivants. Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), après examen de votre demande, la communauté de communes accède favorablement à votre sollicitation. La partie centrale de la parcelle BZ342, classée en zone UC1, sera retirée du périmètre de l'OAP concernée. Cette correction sera intégrée dans le cadre de la mise au point du document avant son approbation définitive. En revanche, s'agissant de la présence d'un boisement identifiée sur votre parcelle dans le règlement graphique du PLUi, nous ne sommes pas en mesure de faire droit à votre demande de suppression. En effet, les vérifications effectuées à partir d'un repérage de terrain ainsi que l'analyse des photographies aériennes et satellitaires viennent confirmer la présence d'un boisement sur la parcelle concernée. Ces éléments objectifs justifient le maintien de cette identification dans le document d'urbanisme, dont l'objet est précisément de refléter au plus près la réalité des caractéristiques naturelles et paysagères du territoire. Nous restons néanmoins disponibles pour échanger avec vous sur ce point si vous souhaitez apporter des éléments complémentaires
63	Anonyme	Le déposant signale que sur les parcelles AR 225 et 669 incluses dans	Il s'agit d'une erreur matérielle, la hauteur des futures constructions sera bien limitée à R+3+C.

		une OAP, la hauteur des constructions est limitée à R+2. Ces parcelles classées en UA au centre-ville de Blain pourraient accueillir des bâtiments en R+3+C, ce qui permettrait de répondre aux objectifs de densification des zones urbaines.	
6	Olivier	Le déposant évoque un projet éolien dans la zone dite "Hôtel de France" à priori sur la commune de Blain. Il souhaite savoir quelle est la qualification exacte de ce secteur et de quelle façon ont été intégrées les préoccupations des habitants, la préservation du patrimoine paysager et la protection des terres agricoles.	Le secteur « Hôtel de France » est classé en zone agricole (zone A) dans le PLUi du Pays de Blain (à confirmer sur les parcelles concernées). Le PLUi n'est pas le document qui autorise ou interdit un projet éolien spécifique. Les éoliennes industrielles relèvent d'une procédure d'autorisation distincte l'autorisation environnementale, instruite par les services de l'État, indépendamment du PLUi. Par ailleurs, le règlement des zones agricoles autorise, de manière générale et conformément à l'article R. 151-23 du Code de l'urbanisme, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, catégorie dans laquelle les installations de production d'énergie peuvent être classées. Le PLUi s'inscrit ici dans le cadre législatif national. La mention du PADD que vous citez « Accompagner le déploiement de l'éolien dans les zones favorables en lien avec les acteurs locaux, les associations environnementales, les habitants et en accord avec les municipalités » appelle plusieurs précisions : - Cette orientation ne désigne pas le secteur « Hôtel de France » comme zone favorable à l'éolien ; elle pose un cadre de méthode applicable à l'ensemble du territoire ; - Elle subordonne explicitement tout développement éolien à une concertation avec les habitants, les associations et les municipalités, ce qui constitue précisément une garantie de prise en compte des préoccupations que vous exprimez. S'agissant d'un projet éolien spécifique, les garanties apportées aux habitants — étude d'impact paysager, étude sur les nuisances, enquête publique propre au projet — relèvent de la procédure d'autorisation environnementale, qui constitue le cadre approprié pour examiner les impacts concrets sur le paysage, le cadre de vie et les terres agricoles.
77	Guezingar Guillaume	Le déposant signale une potentielle erreur sur le règlement graphique du PLUi qui aurait été établi à partir de l'ancienne configuration foncière comprenant les parcelles 1105,1102 et 1101. Une division parcellaire est intervenue et les parcelles concernées rue du Moulin à Saint-Omer-de-Blain portent désormais les numéros : 1635,1632,1631,1633,1629,1634,1630,1638 et 1628.	Le cadastre évoluant souvent, il sera mis à jour entre l'arrêt du document et son approbation pour intégrer les dernières évolutions
18	Benard Anne-Françoise	La déposante qui habite en lisière de commune route de Coëtmeur se réjouit du fait que la biodiversité dans ce secteur de nature soit préservée.	Le secteur de projet du Bas Coëtmeur, constitue un des derniers espaces au sein de l'enveloppe urbaine. L'OAP élaborée s'attache à préserver l'ensemble des haies et l'ensemble des franges urbaines. Une attention particulière sera portée dans la

		Le retour de nombreuses espèces d'oiseaux et de différentes essences d'arbres en attestent. Cette richesse doit être conservée.	mise en oeuvre du projet afin d'éviter les conflits d'usages une attention particulière sera portée dans l'aménagement du secteur.
48	Nalti Behnam	Le déposant propriétaire des parcelles AX 1197, AX 1200 et AX 1202 situées 37 route de La Fredaulais à Blain, ne comprend pas le projet de PLUI sur lequel il découvre une zone humide qui impacte la quasi-totalité du terrain ? Il demande des précisions à propos des critères et du périmètre de cette zone humide pour laquelle il n'a pas été informé ?	La zone humide identifiée résulte de multiples inventaires menés sur le territoire par des bureaux d'études spécialisés. Bien que certaines études démontrent des relevés contradictoires sur la présence avérée ou non de zones humides, le choix a été fait de conserver tous les inventaires par souci de transparence et de principe de précaution, la présence de zone humide pouvant être fluctuante selon les périodes de l'année. Ces zones humides sont accompagnées, dans le règlement écrit, de prescriptions ou de préconisations spécifiques, visant à encadrer les projets d'aménagement tout en respectant la sensibilité écologique de ces milieux. Il est rappelé que, lors de l'instruction d'un projet, la première étape consiste systématiquement à vérifier la présence effective de la zone humide sur le terrain concerné, avant d'appliquer les éventuelles restrictions ou mesures de gestion environnementale
260	Anonyme	Le déposant s'interroge sur la scierie mobile installée dans le village de la Gendronnais sur une parcelle agricole non précisée. Les grumiers qui circulent sur les petites routes du village ne sont pas appropriés. Le dossier en mairie depuis plus d'un an est resté sans réponse.	La contribution ne relève pas directement du PLUi, qui encadre le développement de nouvelles activités susceptibles de générer des nuisances sur le territoire. Nous prenons bonne note de votre demande et reviendrons vers vous dans les prochaines semaines
250	Gerfaud Marc	Les propriétaires des parcelles AO 202 et AO 209 rue de la Forêt commune de Blain déclarent avoir suivi l'évolution des projets dont une majorité a été refusé par les habitants. Beaucoup d'argent dépensé pour un vrai gâchis, comme par exemple l'étang de la mairie qui déborde en cas de fortes pluies. Pour ces raisons ils sont opposés au projet qui aurait pour effet d'amputer la moitié de leur terrain.	Il convient tout d'abord de rappeler que le PLUi a pour vocation de définir et d'anticiper les aménagements futurs du territoire à long terme. Il ne constitue en aucun cas un acte contraignant vous obligeant à céder, vendre ou abandonner tout ou partie de votre bien immobilier. Votre situation de propriétaire n'est donc nullement remise en cause par les dispositions du document d'urbanisme. Par ailleurs, nous tenons à vous assurer qu'en amont de toute mise en œuvre opérationnelle du projet, une concertation approfondie sera engagée avec l'ensemble des riverains concernés. Cette démarche participative visera à recueillir vos observations, à répondre à vos interrogations et à prendre en compte vos préoccupations dans la définition des modalités de réalisation du projet. Cette concertation sera également l'occasion d'apporter des réponses concrètes aux désagréments liés à la gestion des débordements de l'étang, problématique que nous prenons pleinement en considération et qui fera partie intégrante des réflexions engagées dans le cadre de l'aménagement de ce secteur.
163	GERFAUD Marc	Le propriétaire des parcelles AO 99 et AO 202 commune de Blain est surpris d'apprendre par une tierce personne la modification du projet de PLUI sur	Cette nouvelle étude n'est pas un choix arbitraire : la loi Climat et Résilience (2021) impose l'objectif ZAN, obligeant toutes les collectivités à réduire de 50 % leur consommation foncière d'ici 2031. Pour y répondre, le SCoT — document supra-communal auquel le PLUi doit être compatible — prescrit la densification

		le secteur rue Waldeck - Rousseau/ rue de la Forêt : rue De Gaulle, déjà évoqué en 2022-2024. A cette occasion Les propriétaires avaient fait connaître leur peu d'intérêt pour ce projet. Ils souhaitent conserver leur quartier tranquille et paisible.	des bourgs et la mobilisation prioritaire des dents creuses en tissu urbain existant. Le PADD du PLUi traduit localement ces obligations : le renouvellement urbain prime sur toute extension périphérique. Le secteur concerné, situé en enveloppe urbaine constituée, répond précisément à ces critères réglementaires.
17	Nicolas MOREAU	Le déposant évoque la nouvelle zone à urbaniser dans le village de Coëtmeur et la possibilité d'urbaniser les fonds de jardins. Il est préoccupé par le devenir de la rue du bas Coëtmeur qui est un chemin boisé de faible largeur. Il souhaite qu'il soit conservé en l'état comme un bel espace semi naturel.	Les accès seront mutualisés sur cette OAP afin de préserver au maximum la haie existante. L'entrée se ferait au sud du chemin, et la sortie au nord.
105	M. Laigneau Florian - Président de l'ASL les allées d'Armoriques	Le président de l'ASL fait part de son opposition à l'accès véhicules entre les deux phases du lotissement rue des Bruyères commune de Blain. L'augmentation du trafic entraînerait des nuisances en termes de circulation et de sécurité pour les habitants. Un accès routier par la rue des Pins serait plus pertinent pour desservir les futures habitations. En revanche, la création d'une liaison douce entre les deux phases est souhaitable.	La commune souhaite conserver les accès potentiels prévus par l'OAP et en ajouter un supplémentaire sur la rue des Pins.
97	Laigneau Florian	Le déposant est opposé au transit des véhicules des futures constructions par les voiries actuelles du lotissement de la rue des Bruyères, essentiellement pour des raisons de sécurité et des nuisances potentielles. Un accès routier par la rue des Pins lui semblerait plus pertinent. En revanche, il approuve la création d'une liaison douce entre les deux phases du lotissement.	La commune souhaite conserver les accès potentiels prévus par l'OAP et en ajouter un supplémentaire sur la rue des Pins.
51	Anonyme	Le déposant demande le rétablissement du passage permettant aux habitants de La Paudais d'accéder au lavoir situé sur le bord du canal en face du village en évitant si possible la traversée de la parcelle 130.	Rien ne repère le chemin au cadastre, une étude sera menée hors PLUi.
17	DELANOE Norbert	Le déposant est opposé au projet de création d'un passage reliant les fonds de parcelles entre le n°2 et le n°	Le projet d'aménagement de l'ensemble de l'îlot s'attachera à apporter une réponse à cette problématique de gestion de l'eau de pluie sur la parcelle. Nous rappelons que le PLUi et les

		4 de la rue de la forêt, commune de Blain. Cette zone est notamment inondée depuis la création d'un passage en surplomb. La création d'une canalisation pour réduire le risque d'inondation semblerait plus opportune.	OAP incitent à une gestion de l'eau de pluie à la parcelle et à défaut à la mise en œuvre de solution de stockage avec un débit différé.
146	Brachet Arthur	Le déposant propriétaire de la parcelle ZM 577 commune de Blain demande : - la suppression de la zone de boisement à protéger en particulier sur la fosse de stockage des effluents d'élevage (zone hachurée sur document joint) - quel est l'intérêt de définir une zone de boisement à protéger à cet endroit (petit îlot d'arbres de faible intérêt écologique) qui pourrait engendrer des contraintes compte tenu de la proximité des bâtiments d'exploitation.	La zone boisée sera diminuée pour ne plus recouvrir la zone construite correspondant à la fosse de stockage des effluents d'élevage.
52	Florian PRIOU	Le propriétaire de la parcelle AR 46 commune de Blain demande : 1. De revoir les limites du boisement à protéger, lesquelles devraient se prolonger sur la parcelle AR531 au sud et sur les parcelles AR 49 et AR 700 au nord. 2. D'identifier les arbres isolés (PJ n°4 et 3) plutôt qu'un boisement au sens strict.	Concernant l'inventaire bocager, celui-ci sera révisé en fonction des éléments transmis et justifiés.
267	M / Mme BOURDEL	Les propriétaires des parcelles 509 et 13 (section non précisée) 4 rue de la Petite Arche commune de Blain précisent que la parcelle 509 dispose d'une sortie par la parcelle 13 rue de la Croix Rouge et qu'ils souhaitent conserver cette jouissance. Par ailleurs, ils souhaitent connaître quel sera le montant du dédommagement pour la parcelle 13.	Il convient tout d'abord d'apporter une précision fondamentale quant à la nature et à la portée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP n'a pas vocation à régler la propriété des parcelles concernées ni à remettre en cause les droits de jouissance dont vous disposez actuellement. Elle se borne à définir le cadre général de l'aménagement futur du secteur, en fixant des principes d'organisation spatiale, de desserte et de traitement paysager auxquels les futures opérations devront se conformer. En conséquence, l'inscription de vos parcelles dans le périmètre de l'OAP de la Petite Arche ne préjuge en rien d'un quelconque transfert de propriété, d'une expropriation ou d'un dédommagement. À ce stade, aucune procédure de cette nature n'est engagée, et votre qualité de propriétaire ainsi que la jouissance de vos parcelles demeurent pleinement préservées. La question du dédommagement que vous évoquez ne saurait donc se poser dans le cadre du PLUi. Le cas échéant, si un projet opérationnel venait à nécessiter l'acquisition de tout ou partie de vos parcelles, une procédure spécifique serait engagée à

			cette occasion, dans le respect du cadre légal en vigueur, et une concertation serait préalablement menée avec vous.
265	BOUCARD Loïc	Le propriétaire de la parcelle AP 245 commune de Blain demande la suppression de la "mention à protéger" pour environ 50m de haies et la présence de 5 arbres. Il souhaite savoir : - quels sont les critères d'une telle sélection d'autant plus que des parcelles voisines sont exemptes de cette classification, - quelles sont les contraintes qui lui sont imposées ?	Dans le cadre de l'identification du patrimoine arboré en tissu urbain, la communauté de communes a mobilisé une analyse géomatique complétée par une analyse de terrain, afin de recenser les arbres et haies présentant un intérêt paysager et environnemental. Au regard des remarques formulées lors de l'enquête publique, il apparaît que le règlement graphique du PLUi comporte certaines imperfections et erreurs. En concertation avec les communes, des corrections matérielles seront apportées afin d'y remédier. Ainsi, concernant la parcelle AP-245, les arbres identifiés seront supprimés du règlement graphique. S'agissant de la parcelle AP-209, la haie recensée constitue un bosquet issu d'une végétation spontanée ; elle sera également supprimée
261	Indivision Surget	Le déposant intervient au titre des parcelles BY 96 et 99, commune de Blain pour apporter des précisions (photos jointes) concernant la haie et les deux arbres isolés à protéger.	Dans le cadre de l'identification du patrimoine arboré en tissu urbain, la communauté de communes a mobilisé une analyse géomatique complétée par une analyse de terrain, afin de recenser les arbres et haies présentant un intérêt paysager et environnemental. Au regard des remarques formulées lors de l'enquête publique, il apparaît que le règlement graphique du PLUi comporte certaines imperfections et erreurs. En concertation avec les communes, des corrections matérielles seront apportées afin d'y remédier. Ainsi, concernant la parcelle BY 96 et 99, les arbres identifiés seront supprimés du règlement graphique. S'agissant de la haie, le règlement écrit permet d'arracher des haies en raison de leur état sanitaire. Il apparaît néanmoins nécessaire de compenser cet arrachage par la plantation d'une nouvelle haie
29	HUOU Marc	Le propriétaire apporte un complément d'information à sa contribution précédente, relative à la parcelle AX 550 commune de Blain. Il signale une erreur sur le plan pour confirmer que sa parcelle n'est pas située sur une rivière ? Ce serait la raison pour laquelle elle a été classée en zone agricole.	Doublon contribution 22
224	YANNICK	Le propriétaire de la parcelle AW 156 commune de Blain demande la suppression de la mention " arbre à protéger" car il s'agit d'un cerisier.	Au regard des caractéristiques de l'arbre, la Communauté de communes viendra procéder à la correction de l'erreur matérielle et supprimera l'arbre du règlement graphique.
220	Anonyme	Le déposant suggère que la parcelle BZ 35, commune de Blain, devrait être intégrée à la zone UL de proximité, compte tenu de son étroitesse.	La commune ne souhaite pas passer le nord de la partie BZ35 en UL.
219	QUE-MENEUR Yvon	Le propriétaire de la parcelle AN 566 commune de Blain conteste sur le PLUi une zone boisée sur le fond de sa parcelle, (photo à l'appui).	La Communauté de communes prend acte des remarques formulées concernant l'inventaire des boisements et de la trame bocagère. Elle reconnaît que certaines erreurs ont pu être commises lors de l'élaboration de cet inventaire, notamment dans l'identification et la délimitation des éléments boisés sur le ter-

			ritoire. Ces imprécisions, que nous regrettons, peuvent s'expliquer par les conditions d'analyse des données disponibles au moment de la réalisation du diagnostic. Dans un souci de rigueur et d'exactitude, une vérification systématique des éléments identifiés sera effectuée, en s'appuyant notamment sur l'analyse des photographies aériennes et des relevés de terrain. À ce titre, le boisement identifié sur la parcelle concernée sera supprimé du règlement graphique, au regard des photographies disponibles qui ne confirment pas la présence d'un boisement avéré sur ce secteur.
213	Anonyme	Cette contribution est liée à la C 212 web. En complément des remarques précédentes les déposants souhaitent que les parcelles communales AP 84 et 85 soient végétalisées afin de créer des îlots de fraîcheur en plantant des arbres adaptés au climat local ou par d'autres aménagements favorables à la biodiversité.	Les parcelles AP 84 et 85 sont classées en zone naturelle, elles sont donc inconstructibles. Le règlement ne fait donc pas obstacle à un projet éventuel de végétalisation.
212	Anonyme	Les déposants domiciliés 2 rue de la Paudais à Blain subissent les nuisances (visuelles et ondes électromagnétiques) suite à l'implantation de l'antenne relais sur le site des Petits gués, identifié en zone naturelle à protéger. Les parcelles AP 85 et AP 84 appartenant à la commune peuvent-elles bénéficier de la qualification "arbres à protéger" ? De la même façon les parcelles AP 212, 220 et 203 pourraient-elles bénéficier de la protection des espaces naturels et forestiers afin de minimiser les nuisances subies au quotidien par les déposants.	Les parcelles AP 212, AP 220 et AP 203 ont été classées en zone naturelle dans le PLUi et pourront à ce titre faire l'objet d'un aménagement paysager selon les souhaits de la commune. En l'état, ces terrains ne sont pas arborés, le règlement graphique ne peut donc pas identifier des éléments à protéger. Le PLUi protège déjà au règlement graphique deux haies bocagères autour de l'antenne relais, sur la parcelle AP83, permettant de la masquer en partie.
197	Jean-Sébastien	Les déposants ont constaté que le noyer situé dans leur jardin (parcelle non précisée) commune de Blain doit être classé en "arbre remarquable" alors qu'il a été abattu pour raisons de sécurité (photos à l'appui). Situation à régulariser.	L'arbre remarquable de la parcelle AW157 sera retiré des prescriptions du règlement graphique.
192	GUERIN Fabien	Le propriétaire de la parcelle AX 65 commune de Blain, en attente de fouilles archéologiques sur son terrain (CU) à l'intention de démolir un ancien poulailler et volière en piteux état, envahi par les ronces. En conséquence, il demande la suppression de	Dans le cadre de l'identification du patrimoine arboré en tissu urbain, la communauté de communes a mobilisé une analyse géomatique complétée par une analyse de terrain, afin de recenser les arbres et haies présentant un intérêt paysager et environnemental. Au regard des remarques formulées lors de l'enquête publique, il apparaît que le règlement graphique du PLUi comporte cer-

		la mention "zone à protéger" sur cette emprise.	taines imperfections et erreurs. En concertation avec les communes, des corrections matérielles seront apportées afin d'y remédier.
186	SEGAUD Raphaël	Le propriétaire des parcelles AX 565, 568, 1076, 1077, et 1080, commune de Blain constate qu'une zone à protéger à l'extrémité Nord de son terrain ne correspond pas à l'emprise actuelle. Il demande sa réduction à la situation réelle des lieux.	Dans le cadre de l'identification du patrimoine arboré en tissu urbain, la communauté de communes a mobilisé une analyse géomatique complétée par une analyse de terrain, afin de recenser les arbres et haies présentant un intérêt paysager et environnemental. Au regard des remarques formulées lors de l'enquête publique, il apparaît que le règlement graphique du PLUi comporte certaines imperfections et erreurs. En concertation avec les communes, des corrections matérielles seront apportées afin d'y remédier. La zone sera restreinte suivant le croquis apporté en pièce-jointe
162	Anonyme	Le déposant signale des arbres à protéger sur la parcelle AX 544 (commune non précisée) qui ne sont pas des arbres de haut jet. Leur identification est-elle justifiée ? NB : (après recherche il s'agit de la commune de Blain)	L'inventaire bocager en milieu urbain sera réétudié en fonction des contributions justifiées apportées à l'enquête publique
160	Anonyme	La parcelle O 618 (commune non précisée) a été exclue de la zone urbaine alors qu'un bâtiment existe sur cette parcelle. NB : (après recherche il s'agit de la commune de Blain)	Il s'agit d'une erreur matérielle, la parcelle O1618 sera effectivement rajoutée dans l'enveloppe urbaine en zone UC1
159	Anonyme	Une haie a été identifiée sur la parcelle BV 262 (commune inconnue) alors qu'il n'y a qu'un seul arbre qui ne mérite pas la mention "arbre isolé à protéger". Par ailleurs un arbre isolé qui n'est pas de haut jet a été identifié sur la parcelle BV 263. NB:(après recherche il s'agit de la commune de Blain)	L'inventaire bocager sera modifié pour supprimer ces prescriptions
158	Anonyme	Le déposant signale une mare identifiée sur la parcelle AV 441 (commune non précisée) qu'il considère comme un bassin de rétention ? La marge de recul autour du bassin ne serait pas pertinente. NB : (après recherche il s'agit de la commune de Blain)	La mare sera retirée s'il s'agit d'un bassin de rétention.
157	Anonyme	Le déposant signale une mare identifiée sur la parcelle AY 193 (commune non précisée) qu'il considère comme un bassin de rétention ? La marge de recul autour du bassin ne serait pas pertinente.	La mare sera retirée s'il s'agit d'un bassin de rétention.

		NB : (après recherche il s'agit de la commune de Blain)	
150	Cadorel Stéphane et Christine	Les déposants sont propriétaires des parcelles AV 655 et ZR 138 route de l'Isac commune de Blain. Le règlement graphique identifie des "haies à protéger" alors que les parcelles sont traversées par une servitude d'utilité publique de transport et de distribution d'électricité. En conséquence, la végétation sous cette ligne faisant l'objet d'interventions régulières d'égavage, ils estiment que le classement des haies est contradictoire par rapport à la servitude précitée.	RTE a été consulté en tant que personne publique associée lors de l'élaboration du PLUi et n'a pas émis d'avis défavorable concernant le maintien de la protection de ces haies contrairement aux espaces boisés classés qui eux sont incompatibles avec les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE. (
144	Poulain Thierry et Magali	Les propriétaires de la parcelle AN 639 commune de Blain précisent (photo à l'appui) qu'il n'y a pas d'arbre sur cette parcelle qui est le résultat de la division de la parcelle AN 90.	L'inventaire bocager sera réétudié pour prendre en compte les remarques justifiées lors de l'enquête publique.
135	Anonyme	Le déposant signale une incohérence entre le périmètre de l'OAP, rue de la Forêt/ rue Charles de Gaulle commune de Blain, et le périmètre identifié sur le règlement graphique.	Une vérification finale globale sera faite avant approbation du document pour s'assurer de sa cohérence d'ensemble. Il existe effectivement une erreur matérielle sur le périmètre de l'OAP entre le schéma et le règlement.
18	Jean-Luc et Annie PLUMELET	Les déposants propriétaires de la parcelle AS 163 précisent que leur parcelle est un jardin avec pelouse sur laquelle des petits arbres ont été plantés. Il ne s'agit en aucun cas d'un bois, malgré la présence d'un grand cèdre.	Le secteur de projet du Bas Coëtmeur, constitue une des derniers espaces au sein de l'enveloppe urbaine. L'OAP élaboré s'attache à préserver l'ensemble des haies et l'ensemble des franges urbaines. Une attention particulière sera portée dans la mise en oeuvre du projet afin d'éviter les conflits d'usages une attention particulière sera portée dans l'aménagement du secteur.
112	DOCEUX TANGI	Le déposant est propriétaire de la parcelle DN 167, Le Tertre de Grenet commune de Blain, sur laquelle figure un bâtiment agricole déjà réhabilité et habité depuis 2010. Un changement de destination demandé en 2010 a été refusé pour une marge de recul insuffisante par rapport à la route départementale. Il sollicite une dérogation à cette règle afin de régulariser la situation.	S'agissant des changements de destination et des STECAL, la communauté de communes rappelle que le PLUi a été élaboré en cohérence avec les recommandations de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), lesquelles préconisent de ne pas inscrire dans les documents d'urbanisme des dispositions visant à régulariser des situations existantes, qu'il s'agisse de changements de destination ou de la création de STECAL. À cet égard, il est relevé que l'avis mentionne lui-même que le changement de destination concerné est effectif depuis 2010, et ce en dépit d'un refus de permis de construire. Dès lors, ce changement de destination s'étant réalisé en dehors de tout cadre légal et sans autorisation d'urbanisme, le PLUi n'a pas vocation à en assurer la régularisation. En l'état, la collectivité ne peut que constater que l'inscription d'un changement de destination au titre du PLUi apparaît sans objet, la situation étant de fait établie depuis plus de quinze ans.

			Par ailleurs, il convient de préciser que la communauté de communes ne dispose d'aucune compétence lui permettant de déroger aux dispositions du règlement départemental de voirie, lequel impose des marges de recul par rapport aux voies départementales. Ces prescriptions relèvent de la seule autorité du gestionnaire de voirie départemental et s'imposent au PLUi comme à tout pétitionnaire. Il n'appartient donc pas au document d'urbanisme intercommunal d'y déroger.
106	VANHEECK HOET Thierry	Nouvellement installé à Blain, le propriétaire de la parcelle AR 498 a fait procéder à un état sanitaire des arbres par un paysagiste. Ils ont été abattus compte tenu de leur état dégradé. En conséquence, il demande le déclassement "Arbres isolés à protéger".	La communauté de communes prend note de la situation exposée concernant les arbres identifiés comme « Arbres isolés à protéger » sur la parcelle AR498, ainsi que du diagnostic sanitaire établi par un paysagiste attestant de leur état dégradé. À cet égard, il est précisé que l'état sanitaire des arbres constitue un motif recevable permettant de déroger à la protection attachée aux arbres isolés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. En conséquence, les travaux d'abattage réalisés à la suite de ce constat sanitaire apparaissent justifiés au regard de cette situation. Plus largement, la communauté de communes procédera à la correction des erreurs matérielles constatées dans le document graphique du PLUi, afin d'assurer la mise en cohérence du document avec la réalité du terrain. Le déclassement des arbres concernés sur la parcelle AR498 sera examiné dans ce cadre.
96	BERTRET André	Le propriétaire de la parcelle AO 232 (commune de Blain ?) demande le retrait de la mention "arbre isolé à protéger" car il s'agit d'un liquidambar déjà cassé par la tempête.	L'inventaire bocager en milieu urbain sera mis à jour en fonction des remontées terrain pour corriger les éventuelles erreurs matérielles.
64	Anonyme	Le déposant signale la présence d'un beau chêne sur la parcelle O 1492 à La Haumée commune de Blain, qui mériterait d'être protégé.	Le chêne sur la parcelle O1492 (La Haumée) sera identifié comme arbre isolé à protégé.
53	Anonyme	Le déposant s'exprime à propos de la parcelle n° 1105 située rue du Moulin commune de Blain. Cette parcelle accueille plusieurs arbres remarquables classés en "boisement à protéger". Il considère qu'une identification en tant "qu'arbres isolés" serait plus pertinente. Il demande que le règlement graphique soit modifié en conséquence.	L'inventaire bocager en milieu urbain a vocation à être affiné par les retours terrain. Les remarques pourront donc être prises en compte dans le cadre de la reprise du règlement graphique avant approbation.
142	Joanna MACE	La propriétaire de la parcelle (non identifiée) mais située 76 route de l'I-sac à Blain, demande le réexamen du classement des "arbres à protéger" qui compromet toute possibilité d'aménagement futur. Ces arbres ne présentent pas de caractère remarquable. Ils sont situés en fond de propriété et sont peu visibles. Elle sollicite leur retrait de	L'inventaire bocager en milieu urbain sera révisé afin de prendre en considération les contributions justifiées, apportées pendant l'enquête publique.

		l'inventaire des arbres ou à défaut de pouvoir les remplacer par de nouvelles plantations adaptées au futur projet de division parcellaire.	
		COMMUNE DE BOUVRON	
180	Philippe CZIMMERMAN	Le déposant demande la confirmation de la prise en compte de sa contribution C 171 email. Le registre dématérialisé n'est pas un forum.	La parcelle BW4 n'est pas constructible tout comme la parcelle BW5 dans la mesure où celles-ci sont classées en zone agricole au PLUi, comme c'est déjà le cas au PLU actuel. La zone agricole permet une évolution limitée des bâtiments d'habitation déjà existants à savoir une extension limitée de 40m² d'emprise au sol ou la construction d'annexe. La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. Les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre davantage que leurs limites actuelles. La zone boisée sur les parcelles G2067 et G2068 sera restreinte.
264	Roselyne BERSIHAND	La propriétaire de la parcelle ZE 117 commune de Bouvron est offensée suite au changement de zonage de la zone U vers la zone naturelle N au projet de PLUi. Ce zonage interdit tout changement y compris le changement de la fosse septique. Elle dénonce le manque de communication sur ce genre de décision totalement incompréhensible. Elle demande un retour de sa parcelle en zone U.	Nous entendons les inquiétudes exprimées dans cette contribution et comprenons que ce changement de zonage puisse susciter des interrogations légitimes. Nous souhaitons apporter les précisions suivantes. Le classement de la parcelle ZE117 en zone N résulte de la volonté du législateur de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, ainsi que le développement de nouveaux logements en dehors des espaces urbanisés. Au regard des critères définis par le SCOT de Nantes Saint-Nazaire, les caractéristiques de cet écart ne permettent pas de le qualifier d'espace urbanisé au sein duquel de nouvelles constructions à usage d'habitation seraient souhaitables. Pour autant, il importe de souligner que ce classement en zone N ne remet nullement en cause votre cadre de vie actuel, ni ne vous prive de toute possibilité d'évolution de votre bien. En effet, le règlement du PLUi autorise, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sans créer de nouveau logement : l'extension de votre habitation existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire et la création d'annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée (annexes existantes et futures, piscines incluses), à condition que celles-ci soient implantées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal. Par ailleurs, le règlement n'interdit pas les travaux de rénovation du bâti existant, ni le remplacement d'une fosse septique, contrairement à ce qui est indiqué dans votre contribution. Votre habitation conserve donc pleinement sa vocation résidentielle, et des possibilités concrètes d'évolution demeurent ouvertes. Le classement en zone N ne saurait être assimilé à une dévalorisation de votre bien, mais traduit une volonté de

			préservation équilibrée des espaces naturels et agricoles, dans l'intérêt collectif du territoire. Il convient enfin de préciser qu'en étroite concertation avec Monsieur Pijolat, la communauté de communes a autorisé, à titre dérogatoire, la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL BO_02) sur ce secteur. Ce dispositif permet d'ouvrir des droits à construire supplémentaires, spécifiquement destinés à la mise en œuvre du projet de parc de loisirs Ferrovert, pour lequel des plans nous ont été transmis. Cette démarche témoigne de la volonté de la communauté de communes d'accompagner les projets de développement compatibles avec les enjeux de préservation du territoire.
233	Bihan Yoann	Le propriétaire de la parcelle T 28 commune de Bouvron en NH au PLU actuel va passer en zone agricole A au projet de PLUi. Il demande le réexamen de ce zonage qui pourrait à minima permettre la réalisation d'annexes telles qu'un garage.	Le classement de cette parcelle en zone agricole dans le cadre du PLUi répond à la volonté de la communauté de communes de limiter le mitage des espaces agricoles et de contenir le développement de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines définies, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux orientations du SCOT de Nantes Saint-Nazaire. Toutefois, nous souhaitons vous apporter une précision essentielle quant aux droits dont vous disposez sur votre habitation dans le cadre de ce classement. En effet, le règlement du PLUi applicable en zones A et N prévoit, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sans conduire à la création d'un nouveau logement, les possibilités suivantes : L'extension de votre habitation existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire La création d'annexes à votre habitation, sous réserve que celles-ci soient implantées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée à partir de la date d'approbation du PLUi, toutes annexes existantes et futures confondues, piscines incluses. Ainsi, la réalisation d'un garage destiné à votre habitation existante, telle que mentionnée dans votre contribution, demeure envisageable dans le cadre de ces dispositions réglementaires, dès lors que sa superficie s'inscrit dans les limites précitées et qu'il est implanté dans le périmètre défini autour du bâtiment principal. En conséquence, le classement en zone A de la parcelle YT 28 ne remet pas en cause les possibilités d'évolution normale de votre habitation et ne justifie pas, à ce stade, un réexamen du zonage retenu.
227	MAILLARD Marie-Odile	La propriétaire des parcelles F 488, 743, 446 et ZI 118 lieu-dit, La Furetais commune de Bouvron demande : - la totale intégration des parcelles F 488 et 743 dans la zone UB (les parties Nord en sont exclues) - la parcelle F 446 soit entièrement urbanisée - la partie saine non identifiée de la parcelle ZI 118 soit urbanisée.	Compte tenu des caractéristiques des parcelles F 743, F 488 et F 684, de leur usage en tant qu'espaces d'agrément et de leur classification en tant que parcelles consommées au titre des ENAF, la Communauté de communes propose de les reclasser en zone Ub. S'agissant des parcelles F 446 et ZI 118, leurs caractéristiques leur confèrent une vocation agricole et naturelle qu'il importe de préserver. Leur aménagement constituerait une extension de l'urbanisation et contreviendrait aux principes de la loi Climat et Résilience. La Communauté de communes ne donnera donc pas suite à cette dernière demande.

25	NICOLAS MH	Le propriétaire de la parcelle ZR 76 commune de Bouvron demande son classement en zone constructible. Cette parcelle est située dans un secteur très urbanisé et n'est plus exploitable en agricole.	La parcelle ZR76 n'est pas constructible dans la mesure où celle-ci est classée en zone agricole au PLUi, comme c'est déjà le cas au PLU actuel. La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD.
211	PIRIOU Nelly	Les propriétaires en indivision de la parcelle ZB 130 située à La Belinais commune de Bouvron en zone N, demandent son classement en zone constructible.	Après examen de votre requête, nous sommes dans l'impossibilité de donner une suite favorable à votre demande de classement en zone constructible. En effet, plusieurs éléments s'y opposent. En premier lieu, cette démarche serait contraire aux objectifs de sobriété foncière poursuivis par la communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience. La préservation des espaces agricoles et naturels constitue en effet un impératif auquel la collectivité est tenue de répondre, et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles agricoles ne peut être envisagée qu'à titre exceptionnel et sous des conditions strictement encadrées. En second lieu, la parcelle ZB 130 présente des contraintes environnementales significatives qui rendent son aménagement particulièrement délicat. Sa proximité avec un cours d'eau et la présence de zones humides aux abords constituent des éléments incompatibles avec une ouverture à la construction, indépendamment de l'existence des réseaux sur la voie communale adjacente. Le SAGE en vigueur préconise en effet de rendre inconstructibles les secteurs concernés par de telles sensibilités environnementales. Si la présence de constructions voisines et des réseaux existants peut sembler de nature à faciliter votre projet, ces éléments ne sauraient à eux seuls justifier un reclassement en zone constructible au regard des enjeux précités
168	Buffard	Le déposant est propriétaire d'une parcelle (non identifiée) sur la commune de Bouvron classée en zone humide. Ce classement ne semble pas pertinent car il s'agit d'une mare de nature artificielle. Il demande que la parcelle soit reclassée en zone naturelle à vocation de jardin.	La contribution ne précise pas de quelle parcelle il est question, il n'est donc pas possible de l'analyser et d'y répondre en l'état
151	Mickael	Le déposant déclare être propriétaire de plusieurs parcelles dont E 776 et ZH 178 sur la commune de Bouvron. Ces parcelles sont en zone agricole au PLUi. il demande le classement en zone constructible de la parcelle ZH 178 ou	Les deux parcelles citées sont passées d'un zonage Nh (E776) et N (ZH178) vers un zonage agricole. Ce zonage agricole, au même titre que le zonage Nh précédemment donne la possibilité de faire évoluer les bâtiments d'habitation existant avec une possibilité de construire une extension limitée d'une emprise au sol à 40 m ² au total.

		à défaut l'autorisation de réaliser un garage et une extension de son habitation.	Le règlement autorise également la création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 25 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m ² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes existantes et futures, dont les piscines).
31	COURTOIS Yannick	Le propriétaire de la parcelle G1896 située à l'Esnais commune de Bouvron demande son classement en zone constructible.	La parcelle G1896 a été classée en zone agricole au PLUi dans la continuité du zonage agricole déjà existant au PLU actuel. Ce zonage traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD: En effet afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie d'entre eux ont été classés en zone urbaine
143	BALU Michel	En complément de sa contribution 139 le déposant tient à préciser qu'il n'y a jamais eu de MSA sur sa parcelle YC 68 commune de Bouvron.	La parcelle YC 68 a été conservée en zone agricole dans le PLUi arrêté en cohérence avec le zonage actuel. La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle tant aujourd'hui considérée comme un espace agricole non consommé). Afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie d'entre eux ont été classés en zone urbaine. En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage dans la contribution
139	BALU MICHEL	Le propriétaire de la parcelle YC 68 commune de Bouvron, en zone agricole au PLUi, demande son classement en zone constructible.	Doublon avec la contribution 143.
128	DUFOURD Yves	Monsieur DUFOURD Yves habitant à Bouvron demande que sa parcelle (non identifiée ?) soit classée en zone constructible.	Conformément aux dispositions législatives en vigueur, le PLUi du Pays de Blain s'inscrit dans une démarche volontaire de limitation du mitage des espaces agricoles et de préservation de l'activité agricole sur son territoire. Dans ce cadre, le hameau des Aulnais n'a pas été identifié comme secteur densifiable, en cohérence avec les orientations du document d'urbanisme visant à contenir le développement de l'habitat diffus en milieu rural.

			Pour autant, si la parcelle visée par la présente demande est bien celle située au 40 les Aulnais, il convient de préciser que le bâti existant n'est pas dépourvu de droits à construire. En effet, celui-ci peut faire l'objet de travaux d'extension ainsi que de la réalisation d'annexes, dans le respect des dispositions réglementaires applicables à la zone. En revanche, la création d'un nouveau logement sur cette parcelle ne saurait être autorisée, dans la mesure où elle contreviendrait aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation poursuivis par le PLUi
103	Patrice	Le propriétaire de la parcelle F 850, lieu-dit Bellevue commune de Bouvron, demande son classement en zone constructible.	La communauté de communes rappelle que le PLUi a été élaboré en cohérence avec les objectifs poursuivis par le législateur en matière de lutte contre le mitage des espaces agricoles et naturels, et de limitation de l'étalement urbain. Conformément à ces principes, et en application des dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixant l'objectif de zéro artificialisation nette des sols, la collectivité a fait le choix de concentrer son développement au sein des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant la densification et le renouvellement urbain plutôt que l'extension de l'urbanisation. Dans ce contexte, l'aménagement de la parcelle mentionnée dans l'avis ne saurait être envisagé. En effet, son urbanisation participerait à un phénomène de mitage des espaces agricoles et naturels environnants et s'analyserait comme une extension de l'urbanisation en discontinuité avec les zones urbanisées existantes. Il est par ailleurs rappelé que le secteur concerné était classé en zone 2AU, c'est-à-dire en zone d'urbanisation future à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue à court terme et demeure subordonnée à une évolution ultérieure du document d'urbanisme. Ce classement traduit précisément la volonté de la collectivité de maîtriser le rythme et la localisation de son développement.
100	Clement Christian	Le déposant demande la possibilité d'agrandir en zone constructible la parcelle YB 122 commune de Bouvron située dans le prolongement de son habitation sur la parcelle M 530 à La Fleuriais. Par ailleurs, il demande le changement de destination d'une grange de 33 m2 en pierre, sur la parcelle YB 49.	Les deux parcelles sont conservées en zone agricole comme l'ensemble des parcelles aux alentours, et conformément au zonage du PLU actuellement en vigueur. La conservation en zone agricole pour les deux dernières parcelles traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (les parcelles étant considérées comme "non consommées"). Le bâtiment ne peut faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où un des critères retenus dans le PLUi pour que les bâtiments puissent changer de destination est qu'ils fassent minimum 50m² d'emprise au sol, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.
76	Tancray Jérôme	Le propriétaire de la parcelle ZH 131 commune de Bouvron, demande l'extension de la zone constructible d'environ 30 mètres car il possède aussi	La parcelle ZH 131 a été conservée en zone agricole dans le PLUi arrêté en continuité du zonage déjà existant au PLU. La conservation en zone agricole de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du

		les parcelles ZH 33, 35 et 36 qui pourraient permettre un projet d'aménagement cohérent sur ce secteur.	Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la parcelle se situant en discontinuité des zones urbaines. Cependant la zone A offre des possibilités d'évolution du bâti existant à destination d'habitation en permettant une extension limitée et une construction d'annexe.
74	TREMBLAY Hervé	Le propriétaire de la parcelle H 210 commune de Bouvron demande le renouvellement du certificat d'urbanisme (cf. pièce jointe) délivré le 28 janvier 2025. Ce nouveau CU devra préciser le périmètre du boisement protégé. Il souhaite construire une maison d'habitation en second rideau sur une petite partie de sa parcelle.	La demande de renouvellement d'un certificat d'urbanisme est une procédure administrative distincte, relevant de l'instruction par les services compétents. Elle ne s'inscrit pas dans le cadre de la présente enquête publique portant sur le PLUi et ne peut donc pas être traitée à ce stade. Sans préjuger de l'instruction future, il est possible d'apporter les informations suivantes sur le règlement graphique du PLUi - La partie sud de la parcelle a été identifiée comme zone humide et est classée en zone A, non constructible. Toute construction y est exclue. - La partie classée en zone U (constructible) est concernée par une prescription surfacique relative à un boisement à protéger. Toutefois cet inventaire bocager peut évoluer entre l'arrêt du PLUi et son approbation pour tenir compte des erreurs matérielles issues de l'identification des boisements à protéger
66	Seurre Édith	La propriétaire des parcelles ZL 111 (petit Momesson) et YR 71 (Chatel) sur la commune de Bouvron, demande si ces parcelles peuvent être classées en zone constructible.	Les parcelles ZL111 YR71 ont été classées en zone agricole au PLUi en continuité du zonage agricole déjà existant au PLU actuel. Ces parcelles sont considérées comme "non consommées" et leur passage en zone constructible viendrait compromettre la trajectoire foncière du territoire qui vise à diminuer fortement, conformément à la loi Climat et Résilience de 2021, la consommation d'espace naturel ou agricole ces prochaines années.
13	Manuela MARTINS BARBOSA	La déposante propriétaire de la parcelle ZB 39 à La Bélinais commune de Bouvron souhaite son classement en zone constructible ?	La parcelle a été conservée en zone agricole dans le PLUi arrêté. La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Par ailleurs, afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (centre-bourgs), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie d'entre eux ont été classés en zone urbaine. La zone agricole autorise toutefois une extension limitée des bâtiments déjà existants à vocation d'habitation et la création d'annexe
32	Cédric LA- MORLETTE	Le Propriétaire de la parcelle n°1910 (section non précisée ?) commune de Bouvron a constaté son classement en zone naturelle sur le projet de PLUi.	La parcelle G1910 a été classée en zone naturelle dans le projet de PLUi, elle était auparavant classée en zone 2AU dans le PLU actuel. La zone 2AU n'a pas vocation à perdurer s'il n'y a pas de projet identifié dessus.

		Il a un projet de construction et pour ce faire, il demande le classement de sa parcelle en zone constructible.	Le classement en zone naturelle traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres naturelles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles et naturelles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle G1910 étant aujourd'hui considérée comme un espace naturel non consommé).
27	MORGAND Marie-Josèphe	Le déposant propriétaire de la parcelle ZL 38 commune de Bouvron confirme sa demande de classement en zone constructible.	La parcelle ZL38 à Bouvron a été classée en zone N (naturelle) dans le PLUi arrêté, en cohérence avec le zonage déjà existant au PLU actuel (zone naturelle également). Ce zonage N se justifie pour plusieurs motifs: - une partie de la parcelle est identifiée en zone humide - une partie de la parcelle contient des boisements qui ont été également identifiés comme étant à préserver - la parcelle longe un cours d'eau et est donc impactée par une marge d'inconstructibilité de 10m autour du cours d'eau. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces naturels, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage dans la contribution, et confirme le maintien du classement en zone N.
21	Legentil-homme Eliane Joël	Les propriétaires de la parcelle ZV 83 commune de Bouvron demandent pour la troisième fois son classement en zone constructible, les réseaux sont à proximité.	La lutte contre le mitage constitue l'un des objectifs fondamentaux de la loi, notamment au travers des dispositions de la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose aux documents d'urbanisme de tendre vers l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols. En l'espèce, l'aménagement de la parcelle concernée s'inscrirait en discontinuité de l'enveloppe urbaine constituée et participerait à ce phénomène de mitage. Son classement en zone constructible serait dès lors contraire aux orientations du PLUi et aux principes légaux qui encadrent son élaboration. Au regard de l'ensemble de ces éléments, et compte tenu de l'environnement agricole dans lequel s'inscrit la parcelle, son classement en zone constructible ne peut être retenu.
20	Anonyme	Le propriétaire de la parcelle ZL 38 à Bouvron demande son classement en zone constructible.	La parcelle est située en zone naturelle autrement dit inconstructible hors extension limitée de bâtiments déjà existants. Ce zonage est cohérent avec le zonage actuel du PLU qui classe déjà cette parcelle en zone naturelle. La zone est considérée comme "non consommée", la constructibilité de cette parcelle viendrait donc impacter la trajectoire foncière de l'intercommunalité, et ne répond pas à l'objectif de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles et naturelles. En effet, la définition de la zone N répond à la nécessité de protéger les espaces non urbanisés présentant des enjeux environnementaux forts, qu'ils soient d'ordre écologique, paysager ou liés à la prévention des risques naturels. En l'occurrence une

			zone humide ainsi qu'un boisement à protégé ont été identifiées sur une partie de la parcelle concernée
28	Mary Claude AR-CELIN	La déposante attire l'attention sur le domaine familial au lieu-dit Vilhouin sur la commune de Bouvron. Plusieurs bâtiments sont concernés et dans l'immédiat elle souhaite que le bâti existant du domaine soit correctement vérifié, identifié et pris en compte dans le futur PLUi. Pour autant, elle souhaite préserver les possibilités d'entretien, de restauration de rénovation et de changement de destination des bâtiments existants. A titre indicatif, elle cite les parcelles concernées dans le périmètre du domaine : G 469, 470, 472, 475, 479, 501, 502, 506, 509, 693, 1221, 1845, 1846.	L'ensemble des parcelles sont identifiées en zone naturelle ou agricole. A ce titre, le PLUi autorise des travaux d'extensions limitées, ou des travaux d'entretien, de restauration, de rénovation sous réserve d'autorisation d'urbanisme. Plusieurs parcelles mentionnées ont déjà des bâtiments ayant été identifiées comme pouvant changer de destination vers de l'habitation, c'est le cas des parcelles : G1221, G1846, G1845, G479.
223	Commune de BOUVRON	Cette contribution déposée par la mairie de Bouvron traite d'informations diverses et variées ayant pour objet d'apporter un éclairage sur des points particuliers de son territoire. Impossible à résumer dans cet espace réservé du registre dématérialisé, cette contribution mérite d'être analysée point par point.	La Communauté de communes prend bonne note de l'ensemble des demandes formulées et s'engage à les intégrer dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Elle tient toutefois à préciser qu'il n'est pas possible, en l'état actuel de la procédure, de créer un nouveau STECAL. En effet, la CDPENAF n'ayant pas encore eu l'opportunité d'examiner et de rendre un avis sur ce projet, son intégration ne peut être envisagée à ce stade sans avoir préalablement recueilli l'avis de cette instance consultative
113	GFA de Ste Marguerite + Indivision Hervy	Les propriétaires en indivision des parcelles F882, F 402 F 745 et F 340 commune de Bouvron. Ils demandent de manière confuse : - l'intégration de la parcelle F 882 à l'OAP secteur rue de la gare à Bouvron et l'intégration de la parcelle F 885 à la parcelle 882, - l'extension de la parcelle F 402 jusqu'à la limite nord de la F 885, - l'intégration dans l'OAP de la partie de la parcelle F 745 qui n'y figure pas, - le réexamen de la parcelle F340 considérée en zone humide.	La cessation de l'activité agricole sur l'ensemble des parcelles mentionnées dans l'avis est dûment actée. S'agissant de l'OAP n°14 – Rue de la Gare, et de la demande d'intégration des parcelles F882 et F885 à son périmètre, la communauté de communes examinera cette opportunité. À titre indicatif, et au regard des densités attendues sur ce secteur, cette extension représenterait un potentiel d'environ 8 logements supplémentaires. Par ailleurs, les inexactitudes relatives aux arbres figurant sur les documents graphiques, telles que mises en évidence par les photographies produites, feront l'objet d'une correction. S'agissant de la parcelle F-340, indépendamment de la question de la fonctionnalité de la zone humide identifiée sur cette parcelle, son urbanisation s'analyserait comme une extension de l'urbanisation en discontinuité et conduirait à une artificialisation de sols. Il convient en outre de souligner que ce secteur s'inscrit dans une séquence paysagère structurante pour la commune, ce qui justifie le maintien de sa non-constructibilité.
196	PIJOTAT Max	Les déposants propriétaires des parcelles ZE 115, 116, 117, commune de Bouvron s'élèvent contre le classement des parcelles qui étaient constructibles dans les villages et qui ne le sont plus au projet de PLUi. Ils font	Le reclassement en zone agricole pour les deux premières parcelles traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes

		état du manque à gagner pour les personnes concernées et dénoncent le manque de communication entre la collectivité et les habitants. Leur parcelle ZE 117 qui était constructible est prévue en zone N au PLUi alors que dans le village le zonage passe en A. Ils contestent la zone humide sur la parcelle ZE 115. Il signale aussi que les documents graphiques ne sont pas adaptés au handicap de daltonisme.	de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle étant aujourd'hui considérée comme un espace agricole non consommé).
228	Max PIJO-TAT	Le propriétaire de la parcelle ZE 17 Boisboeuf commune de Bouvron constate qu'elle va passer d'une zone constructible en zone naturelle y compris sa maison. En conséquence, l'assainissement individuel ne sera plus possible. Ce fut le cas pour la mise aux normes de la station d'épuration dont le zonage a été changé afin de pouvoir réaliser les travaux. Il craint qu'il en soit de même pour la mise aux normes de sa fosse sceptique. Ainsi sa maison ne serait plus habitable. Il demande que sa parcelle reste constructible.	Doublon 264.
221	Indivision LEMAITRE	Les déposants sont propriétaires en indivision LEMAITRE des parcelles H 264, 275, 276, 277, 278, 902, 997, 1127, 1130, 1131, 1133, ZL 172 et YP 4 situés lieu-dit Le Génigan, commune de Bouvron. Ils font part de manière détaillée des dispositions du PLUi qui pénalisent fortement leur indivision. Ils demandent principalement : - la réduction de la zone humide - le retrait de l'emplacement réservé BO-03 sur les parcelles concernées - la modification du zonage agricole A vers un zonage urbain U. Cette version annule et remplace la contribution 175 email déposée le 10/06/26.	Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, la communauté de communes a engagé une révision de sa trajectoire de sobriété foncière, visant à renforcer la préservation des terres agricoles et des espaces naturels. C'est dans cette perspective que les parcelles situées en entrée de ville, au lieu-dit « Le Génigan », ont fait l'objet d'un reclassement en zone agricole, se substituant à leur précédente vocation de secteur de projet à long terme. Ce reclassement s'inscrit également dans la continuité des inventaires de zones humides réalisés sur ce secteur, lesquels ont mis en évidence la présence avérée de telles zones, conduisant ainsi à l'exclusion de ce périmètre de tout projet d'aménagement. Cette orientation est par ailleurs confortée par les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en vigueur, ainsi que par celles du futur SAGE, qui préconisent de rendre inconstructibles les zones humides identifiées. S'agissant du changement de destination, après analyse des caractéristiques du bâtiment et vérification de sa compatibilité avec les critères retenus dans le PLUi, il sera procédé à son intégration. Un échange reste néanmoins nécessaire concernant le tracé de l'emplacement réservé.

			En ce qui concerne les parcelles H1130 et H997, leur configuration, leur localisation ainsi que leur usage actuel ne permettent pas de les qualifier raisonnablement de dents creuses. Leur urbanisation s'apparenterait en effet à une extension de l'urbanisation au sens de la loi Climat et Résilience, ce qui serait contraire aux objectifs poursuivis par celle-ci. Ces parcelles sont par ailleurs identifiées comme relevant des catégories agricole et naturelle. De surcroît, votre avis souligne qu'elles sont soumises à un risque d'inondation, ce qui constitue un motif supplémentaire rendant leur aménagement incompatible avec les orientations du PADD. Il n'apparaît donc pas opportun d'envisager leur ouverture à l'urbanisation
175	L'indivision LEMAITRE	Les déposants sont propriétaires en indivision LEMAITRE des parcelles H 264, 275,276, 277, 278, 902, 997, 1127, 1130, 1131, 1133, ZL 172 et YP 4 situés lieu-dit Le Génigan, commune de Bouvron. Ils font part de manière détaillée des dispositions du PLUi qui pénalisent fortement leur indivision. Ils demandent notamment : - le retrait de l'emplacement réservé BO-O3 sur les parcelles concernées - la modification du zonage agricole A vers un zonage urbain U. Nb : Cette version est annulée.	Contribution annulée.
240	COUËDEL Hervé	Le déposant suggère d'intégrer les parcelles ZH 170 et F 893 commune de Bouvron dans la zone AU 1. Les bâtiments existants pourraient être utilisés pour l'artisanat. A propos des arbres isolés et les haies à protéger il apparaît que certains sont inexistants, notamment sur les parcelles F 671 et ZM 127.	La commune étudiera la possibilité d'intégrer les parcelles à la zone artisanale.
147	PAGEOT ELIANE	La propriétaire de la parcelle F 707 commune de Bouvron, conteste la grandeur du "boisement à protéger" sur son espace pavillonnaire. Des arbres ont été abattus compte tenu de leur état dégradé. Il ne reste qu'un sapin et trois fruitiers. Elle souhaite que sa parcelle reste constructible dans sa globalité.	L'inventaire bocager sera réétudié selon les contributions justifiées apportées pendant l'enquête publique
134	COUEDEL Marie-Claude et Gérard	Les propriétaires de la parcelle F405 commune de Bouvron demandent la confirmation de son classement en UB au PLUi. En revanche, ils contestent la mention "boisement à protéger" compte	La parcelle située en zone urbaine UB, est par définition constructible. Concernant l'inventaire bocager, celui-ci pourra être ajustée selon les retours terrain et la qualité réelle des espèces identifiées. Concernant les haies, la prescription graphique vise la

		tenu de la vétusté des arbres fruitiers existants, ainsi que la haie de buis envahie et dégradée par les pyrales.	préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques
107	OLIVIER Nadia	Les propriétaires en indivision de la parcelle ZK 57 commune de Bouvron sont satisfaits du classement en 1AUh de la majeure partie de leur parcelle. Toutefois ils ne comprennent pas le maintien en 2AU d'une bande de terrain au nord de la parcelle et demandent son classement en 1AUh dans sa globalité. Par ailleurs ils contestent l'emprise étendue de la zone humide sur leur parcelle et souhaitent que son périmètre soit réduit ou réexaminé.	S'agissant du périmètre des zones 1AU et 2AU, la communauté de communes indique qu'elle étudiera l'opportunité d'ajuster ces périmètres afin d'en assurer une meilleure cohérence avec les unités foncières concernées. Il est rappelé que le dimensionnement retenu résulte d'une volonté d'équilibrer la programmation entre les besoins d'aménagement à court terme, relevant de la zone 1AU, et les perspectives de développement à plus long terme, relevant de la zone 2AU. Cet équilibre a été recherché dans un souci de maîtrise de l'urbanisation et de cohérence avec les objectifs de modération de la consommation foncière portés par le PLUi. S'agissant des zones humides, la communauté de communes confirme qu'elle a fait réaliser des sondages pédologiques aux fins de caractérisation des zones humides présentes sur le secteur concerné. Les résultats de ces investigations ont mis en évidence un risque de présence de zones humides, ce qui sera pris en compte dans le cadre des réflexions relatives à l'aménagement de ce secteur. Conformément aux orientations du futur SAGE et aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, tout projet devra être conçu de manière à ne porter aucune atteinte à ces milieux, dès le premier mètre carré impacté
232	Jouslin de Noray Renaud	Le gérant de la SCI de Quéhillac commune de bouvron est propriétaire de trois bâtiments agricoles pour lesquels il demande un changement de destination à usage d'habitat : - bât. 1 : parcelle ON 296 à Quéhillac - bât. 2 : parcelle OC 597 à la Guihardais - bât. 3 : parcelle OC 643 à Le Châtaignier. Ces bâtiments répondent aux critères définis au projet de PLUi.	Au regard des caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments concernés, la communauté de communes procédera à l'identification des constructions situées sur les parcelles N 296, C 597 et C 643 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Ces corrections seront intégrées dans le document avant son approbation définitive
195	GUITTON GERARD et MARIE-AMELIE	Les propriétaires de la parcelle L 1048 à Gavalais commune de Bouvron demandent le changement de destination à usage d'habitat d'un ancien bâtiment. Par ailleurs, ils demandent dans quelles conditions ils peuvent vendre leur ancienne habitation sur la parcelle L 536 en zone agricole. Le fermier qui les a remplacés disposant déjà de sa propre maison n'était pas intéressé pour l'acheter.	Le bâtiment sur la parcelle L1048 ne peut pas être identifié comme pouvant changer de destination vers l'habitation dans la mesure où il est situé dans un périmètre de 100 mètres autour d'une exploitation agricole (la ferme de Gavalais).
179	BURIN Cédric	Les propriétaires de la parcelle (non identifiée) souhaiteraient l'intégrer dans le pastillage du "changement de destination".	Le bâtiment semble respecter l'ensemble des critères permettant de l'identifier comme pouvant changer de destination.

		NB : (après recherche il s'agit de la commune de Bouvron)	
84	Anonyme	La personne est propriétaire en indivision des parcelles H 1072 et ZK 17 en zone agricole commune de Bouvron. Chacune de ces parcelles est porteuse d'un ancien bâtiment. Elle demande un changement de destination à usage d'habitat.	Les deux bâtiments respectant l'ensemble des critères du règlement écrit pourront être identifiés comme pouvant changer de destination.
79	Fourage Franck	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZT 114 commune de Bouvron, sur laquelle figure une grange (photos jointes). Il demande un changement de destination à usage d'habitat.	La grange en question semble remplir tous les critères réunis pour l'identifier comme pouvant changer de destination vers de l'habitat.
184	HALOUZE	Le déposant s'exprime sur le dossier du PLUi concernant la commune de Bouvron. Les principales remarques portent sur : - la parcelle OA 673 porteuse d'un bâtiment non identifié pour changer de destination - les parcelles OA 671 et 672 constituent une zone protégée contestable - la parcelle YM 06 comporte une mare entourée d'une zone protégée surdimensionnée - la qualité du dossier jugé "technocratique" et difficilement compréhensible.	Le bâtiment OA/0673 n'est pas recensé comme bâtiment pouvant changer de destination dans la mesure où il est dans le périmètre des 100m d'une exploitation agricole qui empêche tout changement de destination. Concernant les boisements identifiés comme à protéger sur les parcelles 0671 et 0672, dans le cadre de l'identification du patrimoine arboré en tissu urbain, la communauté de communes a mobilisé une analyse géomatique complétée par une analyse de terrain, afin de recenser les arbres et haies présentant un intérêt paysager et environnemental. Au regard des remarques formulées lors de l'enquête publique, il apparaît que le règlement graphique du PLUi comporte certaines imperfections et erreurs. En concertation avec les communes, des corrections matérielles seront apportées afin d'y remédier. Sur la parcelle 0/YM/0006, il n'y a pas de mare identifiée mais une zone humide qui a été identifiée par un bureau d'étude spécialisé.
252	LAILLÉ	Le propriétaire des parcelles H1064, 1067, 1122, 1125 et 705, commune de Bouvron demande : - le changement de destination d'une dépendance de sa maison qui ne figure pas sur le cadastre - la possibilité de construire un garage sur la parcelle H 1064 porteuse de sa maison - la correction des limites de sa propriété car il manque 60 à 80 m2.	En réponse à votre première requête, il convient de rappeler que la représentation cadastrale, qu'il s'agisse du bâti ou du découpage parcellaire, ne relève pas de la compétence du PLUi. Ces données sont en effet issues des services de l'État et sont gérées par l'administration cadastrale. Pour toute demande de rectification à ce titre, nous vous invitons à vous rapprocher directement des services du cadastre compétents. S'agissant de la dépendance en parpaings, il convient de préciser que ce bâtiment peut d'ores et déjà être considéré comme une annexe à l'habitation principale et peut, à ce titre, faire l'objet d'un aménagement dans le cadre des dispositions réglementaires applicables à la zone. Enfin, concernant votre projet de construction d'un garage, celui-ci est envisageable au regard des dispositions du règlement écrit du PLUi applicables en zone A, sous réserve du respect des conditions qui y sont définies

206	Viaud Patrick et Chantal	Les déposants sont propriétaires de plusieurs longères situées à proximité de leur exploitation agricole (A 204, 205, 794, 193 à la Bréhaudais commune de Bouvron. Plusieurs demandes de réhabilitation ont toujours été refusées. A la retraite depuis le 31/12/25 ils n'ont pas réussi à transmettre l'activité principale de production laitière. Néanmoins leur fils exploite aujourd'hui un atelier bovin réduit à 24 animaux contre 60 au O 01/06/25. En conséquence, ils demandent la réévaluation du périmètre de protection "Sièges d'exploitations agricoles" comme précisé dans la présente contribution.	Le tampon de l'activité agricole sera modifié pour correspondre réellement aux activités existantes. L'ajout de bâtiment pouvant changer de destination sera étudié au vue du nouveau périmètre de 100m autour de l'activité agricole.
72	AGAISSE Patrick	Le propriétaire de la parcelle YI située à La Hérédais commune de BOUVRON signale une erreur concernant le hangar identifié pour changer de destination. C'est le bâtiment en pierres en bon état qui remplit les critères pour changer de destination.	Cette erreur matérielle de localisation du bâtiment pouvant changer de destination sera corrigée, et la mention de ruine sera supprimée.
141	Ind. JAHIER Jean-Yves et Dominique et Anne	Les propriétaires en indivision de la parcelle ZK 56 commune de Bouvron, en 2AU au PLUi, incluse dans l'OAP, se disent favorables à l'aménagement futur de cette zone.	Cette contribution n'appelle pas de remarque particulière.
115	BOUVIER Jean-François	Le propriétaire des parcelles G 79 et G1646 incluses dans l'OAP Eugène Couetoux du Tertre commune de bouvron, souhaite les vendre ou les diviser ? Il demande dans quelles conditions il peut réaliser ce projet.	Les deux terrains sont situés en zone 1AUh (à urbaniser) et au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cela veut dire que toute opération devra être compatible au principe écrit et graphique inscrit dans l'OAP n°43 "secteur Eugène Coetoux du Tertre".
94	MAILLARD JEAN-MICHEL	Le propriétaire des parcelles G 78 (OAP) et G1657 en 1AUh, commune de Bouvron, déclare sa décision de vendre ses deux parcelles.	Cette contribution n'appelle pas de remarque particulière.
123	Anonyme	Le déposant signale la présence d'arbres remarquables dans l'OAP chemin de la Forêt à Bouvron. Il demande que ces arbres soient classés "à protéger".	L'inventaire bocager en milieu urbain sera réétudié pour prendre en considération les remarques apportées pendant l'enquête publique.
16	Boivin Constance,	Les déposants demandent la création d'un STECAL sur les parcelles ZI 124 et	Comme le précise la réponse de la Commune dans son avis, il n'apparaît à ce stade de la procédure pas opportun de procéder à la création d'un nouveau STECAL.

	Guitton Al- lan	ZI 93 situées à "La Melinais" Com-mune de Bouvron. Dans le cadre du développement de leur entreprise d'élagage, ils souhaitent y construire un hangar pour le stockage de leur matériel professionnel.	
193	GAMBA Stephane	Les déposants propriétaires des parcelles L 657, 656, 659, 658, 161, commune de Bouvron demandent la suppression de la servitude d'utilité publique 14 relative aux canalisations électriques sur les parcelles L 657 et 658. Les câbles haute tension ont été déposés en 2024 par ENEDIS/ RTE. Ils demandent la modification cartographique.	La collectivité n'est pas gestionnaire des données relatives aux servitudes d'utilité publique, elle annexe au PLUi les données transmises par ENEDIS et ne peut pas les modifier.
191	GAMBA Stephane	Les déposants propriétaires des parcelles L 657, 656, 659, 658, 161, commune de Bouvron estiment être pénalisés par la rédaction trop générale du règlement écrit notamment pour les annexes autorisées en zone agricole. Ils proposent des solutions détaillées en citant des dispositions prises dans d'autres collectivités ?	La demande de distinguer, dans le calcul des seuils d'emprise au sol, les annexes closes des structures ouvertes (préaux, pergolas, piscines non couvertes) ne peut être retenue. L'article R.420-1 du code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sans distinction selon que la construction est close ou couverte de façon permanente. Une piscine, couverte ou non, développe ainsi systématiquement de l'emprise au sol, de même qu'un préau ou une pergola dès lors qu'ils comportent une structure portée. Si certains PLUi (Saint-Nazaire Agglo) ont fait le choix d'exclure les piscines non couvertes de cette notion dans leur propre lexique, il s'agit d'une faculté d'adaptation locale qui ne lie pas les autres collectivités ; le choix retenu par Pays de Blain communauté d'inclure l'ensemble des annexes dans le seuil global constitue une option d'aménagement plus protectrice des sols agricoles. Les zones agricoles sont, par principe, inconstructibles afin de préserver le potentiel agronomique des terres. La possibilité de construire des annexes aux habitations existantes en zone A ne constitue pas un droit général, mais une dérogation strictement encadrée à ce principe, fondée sur l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, qui n'autorise les extensions ou annexes que dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et impose au règlement de préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone. C'est précisément parce que les annexes constituent une exception au principe d'inconstructibilité que leur encadrement par un seuil global, non différencié selon la nature ouverte ou close des constructions, est justifié : l'assouplir reviendrait à élargir une dérogation qui doit demeurer limitée par nature. Cette logique diffère de celle applicable aux constructions liées à l'activité agricole elle-même, pour lesquelles l'absence de

			seuil d'emprise au sol répond à un objectif de soutien à une activité économique reconnue, et non à un objectif de limitation du mitage résidentiel. La comparaison avec ce régime n'est donc pas transposable aux annexes d'habitation.
253	Guiné Denis	Le propriétaire de la parcelle ZI 195 commune de Bouvron demande la suppression de l'emplacement réservé (ER) qui lui semble incompatible avec les qualités du site. Il justifie longuement sa demande compte tenu de la grande qualité écologique de ce terrain et il souhaite que sa parcelle reste en zone naturelle.	L'emplacement réservé inscrit sur cette parcelle a pour objectif la création d'une voie verte s'appuyant sur l'ancien tracé de la voie ferrée. Ce projet de cheminement doux s'inscrit dans une volonté de valorisation du patrimoine ferroviaire local tout en offrant une alternative de déplacement douce et apaisée à l'échelle du territoire. Il importe de préciser que ce projet n'a nullement vocation à artificialiser les sections concernées. Son ambition est avant tout de permettre un droit de passage et d'aménager un cheminement doux conçu de la manière la plus respectueuse possible de l'environnement, sans porter atteinte à l'activité agricole exercée sur les parcelles traversées ou avoisinantes. En amont de toute mise en œuvre opérationnelle, une concertation sera engagée avec l'ensemble des parties prenantes, et notamment les propriétaires et exploitants agricoles concernés, afin d'identifier collectivement les modalités d'aménagement les plus adaptées et les plus respectueuses des enjeux environnementaux et agricoles propres à ce secteur.
262	MAILLARD Ghislain	Le déposant pose le problème des parcelles YN 1, 2,7,32, ZR 51 et 57, commune de Bouvron d'environ 17 ha qui étaient autrefois en zone agricole et qui pourraient y retourner dans un proche avenir. En déduisant les 2 parcelles YN 1 et ZR 57 dédiées à la production agricole, il reste 13ha 70 en zone boisée comportant des arbres isolés. Il semble tout à fait opportun de conserver les surfaces précédemment dédiées à la production agricole dans le respect du paysage et de l'environnement local.	Il convient de préciser que le classement en zone N dans le règlement du PLUi du Pays de Blain n'a pas pour effet, contrairement à ce que l'on peut observer sur d'autres territoires, d'interdire l'exploitation agricole des parcelles concernées ni l'installation de maraîchers. Seule la construction de nouveaux bâtiments agricoles y est encadrée, au regard des enjeux environnementaux propres à ces secteurs, qu'il s'agisse de la préservation des boisements ou de la protection des cours d'eau. Par ailleurs, la protection du bocage et du patrimoine arboré constitue une orientation forte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi du Pays de Blain. Pour autant, qu'il s'agisse d'arbres isolés ou de haies, le règlement écrit ne fait pas obstacle à la mise en œuvre des dispositions évoquées dans la contribution. Ainsi, un arrachage assorti d'une compensation à proximité demeure possible, dès lors que cette démarche s'inscrit dans une logique de maintien global de la qualité paysagère et environnementale du site.
234	Alain CZIMMERMAN	Le propriétaire de la parcelle G 1937 de 730 m2 commune de Bouvron est boisée à 90% sur le règlement graphique du PLUi. Ce n'est pas la réalité car il n'y a que 10 arbres (3 fruitiers, 4 pins, 3 feuillus). Il demande la réduction de cette zone boisée à 15 %.	Nous sommes conscients que l'inventaire des boisements en milieu urbain reporté dans le règlement graphique du PLUi comporte certaines erreurs matérielles. Les éléments photographiques transmis dans le cadre de cette contribution viennent effectivement confirmer que le boisement identifié sur la parcelle concernée ne correspond pas à la réalité de terrain actuelle. En conséquence, la communauté de communes procédera à la correction de cette erreur matérielle avant l'approbation définitive du document, afin que le règlement graphique reflète au plus près la réalité des caractéristiques naturelles et paysagères des parcelles concernées.
29	Anonyme	Le propriétaire des parcelles B 1201 et ZD111, commune de Bouvron souhaite rajouter un linéaire de haie à protéger qui jouxte les parcelles	Une protection graphique sera ajoutée afin de protéger ces chênes.

		B1446 et B1447. Cette haie est composée de chênes en bon état et pourrait être identifiée comme corridor écologique favorable à des espèces protégées.	La protection graphique "haies et alignements d'arbres" à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourra être ajoutée au plan de zonage au vue de la qualité des espèces à protéger
249	Guiné Alain	Le propriétaire de la parcelle ZI 193 commune de Bouvron demande la suppression de l'espace réservé. il demande le classement de cette parcelle en zone naturelle eu égard à ses caractéristiques environnementales et l'omniprésence d'une zone humide. La parcelle soigneusement entretenue par le propriétaire constitue un corridor écologique indispensable à la biodiversité et aux enjeux climatiques actuels et futurs.	L'emplacement réservé inscrit sur cette parcelle a pour objectif la création d'une voie verte s'appuyant sur l'ancien tracé de la voie ferrée. Ce projet de cheminement doux s'inscrit dans une volonté de valorisation du patrimoine ferroviaire local tout en offrant une alternative de déplacement douce et apaisée à l'échelle du territoire. Il importe de préciser que ce projet n'a nullement vocation à artificialiser les sections concernées. Son ambition est avant tout de permettre un droit de passage et d'aménager un cheminement doux conçu de la manière la plus respectueuse possible de l'environnement, sans porter atteinte à l'activité agricole exercée sur les parcelles traversées ou avoisinantes. En amont de toute mise en œuvre opérationnelle, une concertation sera engagée avec l'ensemble des parties prenantes, et notamment les propriétaires et exploitants agricoles concernés, afin d'identifier collectivement les modalités d'aménagement les plus adaptées et les plus respectueuses des enjeux environnementaux et agricoles propres à ce secteur.
215	Aufort Simon	Le propriétaire de la maison située 18 rue Jean Louis Maillard commune de Bouvron trouverait normal de préserver un jardin à l'arrière (sud-est) en laissant 20 mètres entre la maison et la limite de propriété. Le document joint laisse à penser que son projet est inclus dans l'OAP.	La commune étudiera la possibilité de modifier le périmètre de l'OAP.
214	Pierre MABILAIS	Le propriétaire des parcelles 0 269 et 270 sur la commune de Bouvron a obtenu un CU le 10/11/ 2025 " opération réalisable" relatif à la rénovation de bâtiments d'habitation anciens. il demande la confirmation de la validité de ce CU dans le cadre de l'élaboration du PLUi, afin de savoir s'il peut continuer les démarches en cours.	Il convient de préciser que le règlement du PLUi n'a pas vocation à interdire la réalisation de votre projet de rénovation. En effet, les dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles et naturelles autorisent, sous certaines conditions, les travaux portant sur les constructions existantes, notamment les opérations de rénovation, d'extension mesurée ou de changement de destination dès lors que celles-ci sont compatibles avec le caractère de la zone et n'altèrent pas les équilibres agricoles et environnementaux que le PLUi entend préserver. Ainsi, votre projet de rénovation de logement existant demeure tout à fait envisageable dans le cadre réglementaire en vigueur, sous réserve du respect des conditions fixées par le règlement de zone applicable à votre parcelle. Nous vous invitons à prendre connaissance de ces dispositions et à vous rapprocher des services compétents afin d'examiner les modalités précises de réalisation de votre projet
202	REDOIS Alban	Le déposant souhaite connaître les possibilités de construction d'une piscine creusée, en priorité sur la parcelle B93 ou éventuellement sur la B 1418, situées aux Grands Ruots commune de Bouvron.	Le règlement écrit autorise en zone agricole la construction d'annexe aux bâtiments d'habitation dans la limite de 40m² à pour l'ensemble des annexes (existantes et futures) dont les piscines.

149	Lebastard Lucie	La déposante déclare qu'elle sera propriétaire dès le 01/11/26 d'un ensemble immobilier situé 1, La Billais commune de Bouvron (parcelle non précisée ?). L'un de ces bâtiments est partiellement aménagé et deviendra sa maison d'habitation. Elle demande l'autorisation de réaliser les travaux nécessaires pour aménager son habitation.	L'activité agricole n'étant plus active, le tampon autour de celle-ci sera supprimé permettant l'évolution des habitations existantes.
130	Anonyme	Le déposant signale les parcelles ZK200, ZK 56, ZK57 commune de Bouvron qui étaient en zone boisée il y a quelques années. Elles ont été rasées par le propriétaire au détriment de la biodiversité. Il souhaite que ces parcelles ne soient pas classées en zone constructible afin de protéger des espèces protégées (lézards noirs ou gecko).	La zone est inscrite en 2AU donc non urbanisable immédiatement. La commune conserve l'espace boisé protégé identifié sur la parcelle.
259	Vincent Guiné	L'association "Bouvron Patrimoine" attire l'attention sur la disparition de certains éléments du petit patrimoine sur le projet de PLUi. C'est d'autant plus regrettable qu'un travail de recensement participatif a été mené par les habitants et a été transmis au bureau d'études chargé de l'élaboration du PLUi. L'association demande la révision complète et détaillée de l'inventaire patrimonial avant l'approbation du PLUi.	Il apparaît que la disparition de plusieurs éléments du petit patrimoine rural dans le projet de PLUi résulte d'une erreur matérielle survenue lors de la phase d'élaboration du document. En effet, les données collectées dans le cadre des inventaires participatifs avaient bien été transmises au cabinet en charge de l'élaboration du PLUi, et ces éléments auraient dû être intégralement reportés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Aussi, la communauté de communes s'engage à procéder à la réintégration des éléments omis, notamment la croix, le four à pain et le puits de Boudazin, le four à pain de la Pépinais, le four à pain de la Cornuais, ainsi que la croix de la Voliais, et plus largement de l'ensemble des éléments recensés dans l'ancien PLU communal de Bouvron qui n'auraient pas été reportés dans le projet de PLUi. La protection du patrimoine vernaculaire constitue en effet une composante essentielle de l'identité rurale du territoire et de la qualité de ses paysages. La communauté de communes partage pleinement cette conviction et veillera à ce que ces éléments bénéficient de la reconnaissance et de la protection qu'ils méritent dans le document d'urbanisme définitif.
177	Rodolph BUFFARD	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZH 168 sur la commune de Bouvron identifiée en zone humide. Il conteste ce classement car il s'agit d'une mare de nature artificielle créée et aménagée par l'homme. Il demande le réexamen de cette situation.	Le sondage effectué par un bureau d'étude spécialisé a révélé une zone humide pas seulement sur la parcelle ZH168 mais d'une plus grande ampleur également sur les parcelles au nord de celle-ci. La zone humide ne saurait donc s'expliquer seulement par la présence de la mare de nature artificielle. Il ne paraît donc pas opportun de la supprimer.
171	CZIMMER- MAN Alain	Le propriétaire de la parcelle G154 commune de Bouvron conteste le	Le linéaire commercial sera supprimé sur la partie G154, il s'agit d'une erreur matérielle.

		trait violet indiquant un linéaire commercial alors que ce bâtiment a toujours été une maison d'habitation. Sur la parcelle G 155 figure une zone boisée , alors qu'il n'y a aucun arbre. Sur les parcelles G 147 et G 146 et G 143 la zone boisée devrait être réduite car elle ne reflète pas la réalité. Sur les parcelles G 2067 et G 2068 figure une zone boisée également surestimée. Le propriétaire demande la régularisation des remarques précitées.	Dans le cadre de l'identification du patrimoine arboré en tissu urbain, la communauté de communes a mobilisé une analyse géomatique complétée par une analyse de terrain, afin de recenser les arbres et haies présentant un intérêt paysager et environnemental. Au regard des remarques formulées lors de l'enquête publique, il apparaît que le règlement graphique du PLUi comporte certaines imperfections et erreurs. En concertation avec les communes, des corrections matérielles seront apportées afin d'y remédier : l'espace boisé sera retiré sur la parcelle G155, et il sera restreint sur les parcelles G146, 147 et 143.
19	Louis MAILLARD	Le déposant est propriétaire des parcelles H 708, H 710 et ZY 73, commune de Bouvron. Il demande la suppression du périmètre de protection sur ses parcelles sur lesquelles il n'y a plus aucune activité agricole depuis 2018. A ce jour, les bâtiments sont utilisés comme espace d'hivernage (bateaux, caravanes). De fait, le maintien d'un périmètre de protection agricole de 100 m autour de ce bâtiment ne se justifie plus.	Le tampon (périmètre de 100m) est généré par l'exploitation agricole appartenant à Jean BOHEAS concernant l'activité d'élevage de vaches laitières sur la parcelle ZX35.
11	Monsieur et Madame GUILLET	Les propriétaires de la parcelle YA 139 en zone agricole au PLUi située au Bois Lainé commune de Bouvron, demandent son classement en zone constructible. Ils avancent de nombreux arguments en faveur de leur demande.	Les parcelles YA 139 ont été conservées en zone agricole dans le PLUi arrêté en cohérence avec le zonage actuel. La conservation en zone agricole traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle étant aujourd'hui considérée comme un espace agricole non consommé). La délimitation d'une zone urbaine s'appuie sur une méthodologie exposée dans le document "justification des choix"
140	CHAVIN. Loïc	Le déposant est propriétaire de 3 parcelles commune de Bouvron. Il conteste ; - le classement en "Espace boisé à protéger" de la parcelle F 783 en Ub, car c'est un jardin avec fleurs, potager et 2 arbres - le classement d'un "arbre isolé à protéger" sur la parcelle F 785 en Ub car ce sujet est en fin de vie et les racines créent des désordres sur les murs de la maison	Concernant la parcelle F 454, le document photographique produit en annexe met en évidence une strate arborée et arbustive présentant une diversité notable, laquelle participe à la qualité paysagère du quartier. Dans ces conditions, il n'apparaît pas justifié de procéder à la suppression de l'identification des haies au sein du PLUi. S'agissant de la parcelle F 783, l'examen approfondi du dossier a permis de confirmer qu'il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Une correction sera apportée en conséquence. Quant à l'arbre isolé situé sur la parcelle F 785, les contraintes soulevées par le requérant sont prises en considération. Il convient toutefois de rappeler que le PLUi autorise l'abattage d'un

		- le classement de la haie à protéger le long de la parcelle F789 qui est un chemin envahi de ronces et d'épines.	arbre isolé, sous réserve qu'il soit compensé par la plantation d'un nouveau spécimen.
136	JAMMET Catherine	La propriétaire de la parcelle G 1353 commune de Bouvron demande, à l'appui de nombreux arguments, la suppression de la mesure de protection pour le boisement ainsi que pour le sujet isolé en façade, afin de préserver l'habitation et les réseaux EP et EU la desservant.	L'inventaire bocager en milieu urbain sera ajusté en fonction des photographies et justificatifs fournis.
59	Anonyme	Le déposant demande que l'église de la commune de Bouvron soit classée au " patrimoine à protéger".	L'église sera identifiée comme patrimoine à protéger au règlement graphique.
3	BICHON Albert	Le déposant fait des commentaires divers, sans évoquer à quel document du PLUi il se réfère ? Il se contente de préciser le n° des pages ? Après recherche, il s'agit du "Règlement écrit"	Sur le règlement écrit relatif aux panneaux photovoltaïques Le règlement écrit ne formule effectivement pas de recommandation spécifique quant à l'implantation des panneaux photovoltaïques. Le dernier paragraphe de la page 48 du règlement écrit reprend une formulation couramment utilisée dans les PLUi. Afin de faciliter la lecture et l'analyse du règlement, la Communauté de communes s'attachera à en simplifier la rédaction. Sur les activités autorisées en zone UB1 Il est confirmé qu'une clinique vétérinaire peut, selon la nature de son activité, être à l'origine de nuisances. Chaque projet fera l'objet d'une analyse au cas par cas. Les activités existantes pourront quant à elles poursuivre leur exploitation dans les conditions actuelles. Sur la mixité sociale Les objectifs en matière de mixité sociale concernent à la fois les projets publics et privés. Les secteurs UL ont vocation à accueillir des équipements publics ; le développement d'activités artisanales et de restauration n'a pas vocation à y trouver sa place. Sur les secteurs à vocation économique (zone 1AUE) Il est précisé que la hauteur des constructions n'est pas réglementée dans ces secteurs. Les projets devront néanmoins s'inscrire dans le paysage environnant et s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments existants. Sur les bâtiments agricoles La distance de recul reprend les recommandations issues des chartes agriculture et urbanisme.
		COMMUNE LA CHEVALLERAI	
32	QUERARD Robert	Le propriétaire de la parcelle ZH 62, commune de La Chevallerais demande son classement en zone constructible.	La parcelle ZH062 à La Chevallerais est située en zone UB, elle est donc constructible.
269	Mr et Madame LANGLAIS Jean-Paul	Les propriétaires de la parcelle ZD 10 lieu-dit Bissac commune de La Chevallerais confirment son classement en NH2 au PLU actuel. Dans le projet	Le classement de cette parcelle en zone agricole dans le cadre du PLUi répond à la volonté de la communauté de communes de limiter le mitage des espaces agricoles et de contenir le dé-

	et Jacqueline	de PLUi elle est prévue en zone agricole. Ils sollicitent un classement en zone N.	veloppement de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines définies, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience et aux orientations du SCOT de Nantes Saint-Nazaire. Toutefois, nous souhaitons vous apporter une précision essentielle quant aux droits dont vous disposez sur votre habitation dans le cadre de ce classement. En effet, le règlement du PLUi applicable en zones A et N prévoit, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sans conduire à la création d'un nouveau logement, les possibilités suivantes : L'extension de votre habitation existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire. La création d'annexes à votre habitation, sous réserve que celles-ci soient implantées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée toutes annexes existantes et futures confondues, piscines incluses.
23	QUÉRARD Robert	Le propriétaire de la parcelle ZH 62 commune de La Chevallerais demande qu'elle reste en zone constructible car elle sera située entre la future voie d'accès et la future voie douce.	Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la commune de La Chevallerais a procédé à différents sondages pédologiques destinés à identifier la présence éventuelle de zones humides sur les secteurs pressentis pour accueillir de nouvelles constructions. Ces investigations ont mis en évidence la présence d'une zone humide sur la parcelle 0 429. Or, les dispositions du SAGE applicables sur ce territoire interdisent toute construction au sein des zones humides identifiées, en raison du rôle écologique essentiel que ces milieux jouent en matière de régulation hydraulique, de préservation de la biodiversité et de qualité de l'eau. Cette interdiction s'impose au document d'urbanisme, qui doit être compatible avec les orientations du SAGE. Dans ce contexte, il n'est par conséquent pas possible de procéder au reclassement de la parcelle 0 429 en secteur constructible. Cette contrainte environnementale, objectivement établie par les sondages réalisés, ne relève pas d'un choix discrétionnaire de la communauté de communes, mais d'une obligation réglementaire à laquelle le PLUi doit se conformer. La communauté de communes n'est donc pas en mesure de donner une suite favorable à la demande de modification du zonage de cette parcelle
132	Hamon Amélie	La déposante demande que les parcelles ZD 98 et ZD 99, commune de La Chevallerais, soient classées en zone constructible.	Les parcelles ZD98 et ZD99 ont été conservées en zone agricole dans le PLUi arrêté au même titre que les parcelles aux alentours. La conservation en zone agricole pour les parcelles traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. Afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'impor-

			tance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie d'entre eux ont été classés en zone urbaine. Le zonage agricole n'empêche pas l'évolution du bâti, en effet, le règlement écrit permet l'extension limitée d'une maison d'habitation ou la construction d'annexe.
86	Quérard Robert	Le déposant propriétaire de la parcelle 0 429 commune de La Chevallerais, demande à ce qu'elle reste en zone constructible.	La parcelle a été reclassée de la zone 2AU dans le PLU actuel vers une zone A, dans la mesure où elle est non bâtie et concernée sur sa totalité par une zone humide qui la rend inconstructible.
85	Quérard Robert	Le déposant propriétaire de la parcelle AH 309, commune de La Chevallerais demande à ce qu'elle reste en zone constructible. Le projet de faire une route sur cette parcelle, n'est pas possible.	L'emplacement réservé souhaité par la commune sur la parcelle a été inscrit pour pouvoir créer une liaison douce à l'OAP rue de Blain (OAP en zone 2AU) et non une route comme mentionné.
83	Anonyme	La personne est propriétaire des parcelles 0602, 0624, 0625 (section non précisée) commune de La Chevallerais. Elle a pour objectif de construire sur la parcelle 0624 en rénovant l'ancienne étable existante. Cependant, les propriétaires voisins souhaiteraient acquérir cette parcelle pour agrandir leur maison. Dans ce cas, elle demande qu'une partie de sa parcelle 0 625 (20x20 m) soit classée en zone constructible.	L'entièreté de la parcelle 625 est en zone humide, aucune construction ne pourra donc être réalisée sur ce terrain.
78	Marina VOINEAU	La déposante est propriétaire d'une parcelle (non précisée ?) en zone UA sur la commune de La Chevallerais. Elle vient de recevoir le refus d'un Certificat d'Urbanisme (CU) concernant le détachement d'un lot à bâtir en second rideau. Le CU précise un recul maximum de 5m par rapport à la rue du pont. Elle se pose la question à propos de cette nouvelle disposition du PLUi ?	La communauté de communes étudiera la possibilité d'adapter le règlement écrit afin de pouvoir permettre une implantation en second rideau.
67	Menoret André	Les déposants propriétaires des parcelles ZH 264, 89, 267, commune de La Chevallerais ont découvert qu'elles ne sont plus constructibles au projet de PLUi. Ils avaient signé une promesse de vente avec une société, avec une date butoir fin 2024, laquelle n'a pas donné suite ? Ils demandent une analyse de leur situation ?	En l'état ces parcelles sont identifiées comme des zones humides et comme espaces non consommés. Ces parcelles sont donc passées d'un zonage 2AU au PLU existant à un zonage N correspondant à la préservation d'espace naturels avec un enjeu environnemental fort. Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée à plus long terme dans l'ancien document d'urbanisme. Dans le cadre de la révision en PLUi, ces zones font l'objet d'un réexamen systématique : en l'absence de projet identifié et programmé, elles n'ont pas vocation à être maintenues en zone à urbaniser. Ce reclassement est par ailleurs pleinement conforme aux exigences de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui impose

			une réduction stricte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). À ce titre, les parcelles sont comptabilisées comme non consommées et doivent être préservées de toute ouverture à l'urbanisation.
12	M. et Mme QUITTÉ	Les déposants sont propriétaires de la parcelle ZI 58, commune de La Chevallerais sur laquelle figure un hangar. Cette parcelle classée en zone humide au PLUi ne permet pas de construire. En conséquence, ils demandent un réexamen du zonage en zone constructible.	La parcelle est passée d'une zone UB vers une zone A justifiée par le fait qu'elle est considérée comme non consommée, et qu'une zone humide a été identifiée dessus.
31	TESSIER PATRICIA	La propriétaire de la parcelle M473 située à La Hervotière commune de La Chevallerais est classée en zone agricole. Cette parcelle est apparemment inexploitable, en conséquence, elle demande son classement en zone constructible.	La parcelle visée par la présente contribution est classée en zone agricole PLU en vigueur. Le projet de PLUi a conservé ce zonage, et l'a par ailleurs également appliqué aux parcelles voisines précédemment classées en zone Nh2 pour une plus grande cohérence. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD. Par ailleurs, la délimitation d'une zone urbaine s'appuie sur une méthodologie exposée dans le document "justification des choix"
28	Anonyme	Le propriétaire de la parcelle ZI 58 commune de La Chevallerais signale l'existence d'un hangar sur cette parcelle qui est classée en zone humide au projet de PLUi. Il demande un zonage en zone constructible afin de pouvoir l'aménager.	La parcelle est bâtie sur une partie seulement avec un hangar, la majorité de la parcelle est non bâtie et considérée comme "non consommée" au MOS. Une zone humide a été identifiée lors d'un inventaire sur la totalité de la parcelle, ainsi selon l'article 6 des dispositions générales du règlement écrit "Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées et protégées", la parcelle est donc inconstructible en l'état.
19	Martial DURAND	Le propriétaire de la parcelle N 521 commune de la Chevallerais, sur laquelle il n'y a que deux petits pommiers, estime que la zone boisée ne se justifie pas ?	Le boisement identifié comme étant à protéger au titre de l'article L151-25 du CU est à cheval avec la parcelle N582. Comme spécifié dans le mémoire en réponse, l'inventaire bocager pourra être révisé par les communes s'il est vérifié sur le terrain que les boisements ont peu d'intérêt ou sont minimes.
5	AL ECH-CHEIKH EL ALAOUI Adnane	Les déposants propriétaires de la parcelle ZK 49 au lieu-dit "Le Bois Luce" commune de la Chevallerais, en zone agricole. Ils évoquent de nombreux arguments et demandent un zonage mixte de leur parcelle avec le maintien de 80% en zone naturelle et 20% constructibles en bordure de voie.	La parcelle visée par la présente contribution est classée en zone agricole PLU en vigueur. Le projet de PLUi a conservé ce zonage, et l'a par ailleurs également appliqué aux parcelles voisines précédemment classées en zone Nh2 pour une plus grande cohérence. Ce zonage, conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), autorise les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes, dans le respect des conditions fixées par le règlement écrit. Ce zonage traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phé-

			nomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (la parcelle ZK 49 étant aujourd'hui considérée comme un espace agricole non consommé). La délimitation d'une zone urbaine s'appuie sur une méthodologie exposée dans le document "justification des choix
4	Renvoizé Philippe/Denise	Les propriétaires de la parcelle ZL138 sur la commune de La Chevallerai signalent que l'arrière de leur terrain est classé en 2 AUa alors que les parcelles attenantes sont en UB. Ils demandent le classement en UB de la totalité de leur parcelle.	Le zonage a évolué depuis le PLU en vigueur, en effet l'ensemble de la parcelle ZL138 a été classée en zone UB dans le règlement graphique du PLUi arrêté.
270	Mr et Madame LANGLAIS Jean-Paul et Jacqueline	Les propriétaires de la parcelle M 508 lieu-dit Bissac commune de La Chevallerai confirment son classement en NH2 au PLU actuel. Dans le projet de PLUi elle est prévue en zone agricole. Ils sollicitent un classement en zone N et demandent le changement de destination à usage d'habitat pour un ancien bâtiment positionné au milieu de la parcelle.	Doublon avec la contribution n°269.
119	GUILLOTEAU Solenn	La déposante est propriétaire des parcelles AH 264, AH 267, AH 538 en UA commune de La Chevallerai. Afin de rendre ces parcelles effectivement constructibles elle demande le reclassement du "chemin de la Close" en voie de type rue permettant le raccordement des réseaux.	Doublon avec la contribution n°118.
118	GUILLOTEAU Alain et Solenn	Les propriétaires de la parcelle AH 266 en zone UA commune La Chevallerai demandent si la commune compte faire usage de son droit de préemption à propos de l'emplacement réservé et pour quel usage. Ils demandent aussi que le "chemin de la Close" soit reclassé en voie de type rue afin de permettre le raccordement des réseaux.	L'emplacement réservé a pour objectif de faciliter l'aménagement des fonds de parcelle, en préservant les emprises nécessaires à la réalisation des réseaux et à la création d'un cheminement doux. Il vise également à maintenir la faisabilité du projet à long terme et à garantir, le cas échéant, l'exercice du droit de préemption par la collectivité. S'agissant du chemin rural, la commune examinera l'opportunité de le valoriser en vue d'un aménagement permettant un accès véhicule
71	ROBIN	Le propriétaire des parcelles 578, 579, 581, 582, 583, 584, 587, 588, commune de La Chevallerai signale qu'une partie est en zone UA et l'autre en 1Aua. Il souhaite une harmonisation en zone UA. Les parcelles 581(constructible) et	S'agissant de la première question, l'ensemble des parcelles citées ont été classées en zone UA dans le PLUi. S'agissant de la deuxième question, l'inventaire bocager en milieu urbain n'est pas définitif, il peut évoluer pour prendre en compte des incohérences relevées sur le terrain.

		583 (chemin d'accès) sont classées en "bois protégé". Il ne comprend pas ce classement ?	
190	Leroux Alexandre	Le propriétaire de la parcelle ZA 1 commune de La Chevallerais demande le changement de destination à usage d'habitation de son ancienne maison.	Au regard des caractéristiques du bâtiments, ce dernier sera identifié dans le PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
87	Cossard Nicolas & Gaëlla	Les déposants sont propriétaires des parcelles AH318, AH379, AH 317, commune de La Chevallerais demandent un changement de destination pour un usage d'habitat touristique. Leur projet est validé par le CAUE du 2 juin 2026.	L'ensemble des parcelles mentionnées dans l'avis est localisé au sein du tissu urbain de La Chevallerais et ne nécessite donc pas d'être identifié au titre du changement de destination. Le règlement écrit permet en effet d'ores et déjà la mise en œuvre du projet mentionné. Sur le plan patrimonial, l'OAP thématique invite à préserver la qualité paysagère et l'identité du site, sans pour autant faire obstacle à la réalisation du projet.
30	Quitté Chantal	La déposante signale la présence d'un hangar sur une parcelle en zone humide (non précisée ?) sur la commune de La Chevallerais. Elle demande la possibilité de changer la destination de ce hangar, à usage d'habitation.	Afin que le hangar puisse être identifié en bâtiment pouvant changer de destination vers de l'habitation, celui-ci doit remplir les critères suivants : - Que le bâtiment ne soit pas utile à l'exploitation agricole sauf si le projet est une réhabilitation pour permettre la diversification des activités agricoles - Valeur patrimoniale et qualité architecturale : le bâtiment doit présenter les caractéristiques d'une construction traditionnelle en maçonnerie (pierre, moellon), représentative du bâti ancien local. - Structure pérenne : la construction ne doit pas être composée exclusivement de matériaux de fortune (type tôles, parpaings bruts, fibro-ciment) ou assimilables à un hangar ou bâtiment d'élevage industriel. La structure originelle (murs porteurs, charpente, toiture) doit être en grande partie conservée. - Surface minimale : l'emprise au sol du bâtiment, avant toute modification, doit être supérieure à 50 m² à la date d'approbation du PLUi. - Le bâtiment doit se situer à plus de 100 mètres de tout siège ou site d'exploitation agricole actif concernant des activités d'élevage. - Accessibilité et raccordement : le bâtiment doit pouvoir être desservi : par une voie d'accès praticable pour les secours, par un branchement à l'eau potable, par le réseau électrique, et par un système d'assainissement (collectif ou autonome conforme). Par ailleurs, si le hangar est situé sur une zone humide, celle-ci doit être préservée. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits. Les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels selon les règles du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en vigueur.

208	SARL ANTI-GONE	Cette contribution rédigée par un Conseil au profit de Mme Yolène AU-DRAIN propriétaire de la parcelle AH 193 rue du Bourg Besnier à La Chevallerais classée en Ua au PLU actuel est intégrée dans une OAP au projet de PLUI. La propriétaire conteste fortement ce classement et pour diverses raisons, elle demande que sa parcelle AH 193 soit retirée du périmètre de l'OAP rue de La Nouette.	Au regard des enjeux d'aménagement d'ensemble du secteur de la Nouette, la Communauté de communes avait souhaité engager une réflexion globale sur l'îlot, incluant vos parcelles, dans une perspective de long terme. Consciente néanmoins de l'impact sur vos locations ainsi que des travaux de rénovation récemment réalisés, la Communauté de communes procédera au retrait de la parcelle AH193 du périmètre de l'OAP.
148	PICAUD Christine	La propriétaire de la parcelle AH 156, commune de La Chevallerais incluse dans l'OAP "La Noé Grenet", demande l'exclusion de sa parcelle du périmètre de l'OAP sans trop impacter la réalisation du projet. Elle précise avoir un projet de construction sur sa parcelle (CU du 14/04/26). En outre, ce terrain est classé en 1AUH au PLUi et serait regroupé avec un terrain en 2AU.	Au regard des enjeux d'aménagement d'ensemble du secteur de la Noë Grenet, la Communauté de communes a souhaité engager une réflexion globale sur l'îlot, incluant vos parcelles, dans une perspective de long terme. Consciente néanmoins de l'impact sur vos locations ainsi : En l'état, l'OAP ne rend pas ce terrain inconstructible à court terme ; toutefois, les projets présentés devront respecter les orientations, tant graphiques qu'écrites, de l'orientation d'aménagement et de programmation. Afin de garantir le respect des objectifs de densité fixés, la Communauté de communes ne souhaite pas modifier le périmètre de l'OAP.
91	TANGUY, Romain	Troisième contribution déposée par les époux TANGY qui demandent la suppression de l'OAP située sur les parcelles voisines des parcelles 607 et 608 dont ils sont propriétaires. Ils contestent également la densité retenue dans cette OAP. Ils insistent afin d'inciter la commune à revoir les dispositions de cette OAP.	L'OAP s'inscrit dans la stratégie intercommunale du Pays de Blain, qui attribue à La Chevallerais 7,5 % de la production de logements, soit 125 logements à produire. La densité retenue de 30 logements à l'hectare résulte des prescriptions imposées par le SCoT, auxquelles le PLUi doit être compatible. L'OAP est cohérente avec le PADD, qui fixe comme objectif d'accueillir à minima 50 % de la production de logements au sein des espaces déjà urbanisés : les parcelles concernées s'inscrivent précisément dans cette logique de sobriété foncière. Néanmoins, afin de tenir compte des préoccupations quant à l'insertion paysagère et à la préservation de l'intimité, il est proposé de modifier l'OAP en y intégrant un principe de tampon végétal sous forme de haies le long des parcelles mitoyennes N606 et N607.
7	Marcel RENOU	Les co-indivisaires propriétaires de la parcelle NO (ou ON ?) 227, située à priori sur la commune de La Chevallerais? Cette parcelle est incluse dans une OAP, ce qui a pour effet de rendre impossible toute division. En conséquence, ils demandent le retrait du périmètre de l'OAP de leur parcelle.	La parcelle du pétitionnaire, non bâtie et située en plein centre-bourg, constitue un potentiel foncier que le PADD entend mobiliser en priorité pour produire du logement en renouvellement urbain, sans consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Cet objectif découle directement de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de la trajectoire vers le zéro artificialisation nette (ZAN). L'OAP sectorielle de densification en centre-bourg qui prévoit 28 logements dont 4 aidés sur ce secteur participe à l'atteinte cet objectif en produisant du logement dans le tissu urbain constitué. Retirer la parcelle de son périmètre irait à l'encontre

			des orientations du PADD et priverait l'OAP de sa cohérence foncière
155	Katia LIVET	La déposante entrepreneuse sur la commune de La Chevallerais a réorienté son activité en sellerie garnissage. En conséquence, elle a besoin de plus de place et demande la création d'un STECAL sur ses parcelles ZC 65, 89, 91 et 93 reclassées en zone agricole.	La Communauté de communes a bien pris connaissance de l'évolution de votre activité professionnelle et des contraintes qu'elle implique en matière de besoins d'espace. Néanmoins, à ce stade de la procédure d'élaboration du PLU, la création d'un nouveau STECAL sur les parcelles ZC65, 89, 91 et 93 n'apparaît pas opportune.
28	Cedric Chairou	Le propriétaire de la parcelle ZL 249, commune de La Chevallerais, signale la présence d'un arbre à protéger, qui à terme pourrait détériorer son système de géothermie horizontale. Il demande que cet arbre ne soit plus classé comme étant à protéger dans le cas où il serait contraint de le supprimer pour protéger son système de chauffage.	L'essence concernée, un chêne, est identifiée comme sujet remarquable et sera donc maintenue en tant qu'élément protégé sur les pièces graphiques définitives du PLUi. Il est toutefois rappelé que cette identification n'interdit pas tout abattage : elle implique la mise en œuvre de mesures compensatoires, telles que précisées dans le règlement littéral, en cas de nécessité avérée (notamment en lien avec le fonctionnement de votre système de chauffage). Chaque situation fera l'objet d'un examen au cas par cas lors de l'instruction de la demande correspondante.
131	Vincent Cotonnec	Le déposant habite la commune de La Chevallerais (ZH 309). Il s'exprime à propos de l'espace vert situé entre les rues de la Begaudais et la rue Vannier en zone naturelle au PLUi. Il demande : - son classement en zone humide comme c'était le cas auparavant, - la protection de cet espace qui abrite plusieurs arbres remarquables, - le classement du secteur en "boisement à protéger" afin de préserver ce réservoir de biodiversité.	Concernant la zone humide : les données cartographiques relatives aux zones humides figurant dans les documents d'urbanisme se fondent sur des inventaires réalisés par des bureaux d'études spécialisés, selon des méthodologies et des périodes d'investigation propres à chaque procédure. Or, les zones humides sont des milieux vivants, dont les contours et les caractéristiques fonctionnelles peuvent évoluer dans le temps, notamment sous l'effet de modifications hydrologiques, de la végétation ou de l'occupation du sol environnante. Il est donc possible que la délimitation retenue dans le présent PLUi diffère de celle figurant au PLU de 2017, sans que cela ne remette en cause l'existence de la zone humide ni la volonté de la préserver. La parcelle est par ailleurs classée en zone inondable. Le classement en Zone Naturelle (N) contribue précisément à protéger ce secteur de toute urbanisation. Concernant l'absence de recensement des arbres présents sur cette parcelle au titre des éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) : les propositions ont bien été prises en compte. La commune examinera la possibilité d'intégrer ces arbres, chênes et autres essences, à l'inventaire des arbres isolés ou ensembles boisés à protéger, au même titre que d'autres spécimens déjà identifiés dans le lotissement
88	Cossard Nicolas	Le déposant demande des aménagements cyclables et piétons entre la rue du pont de La Chevallerais et l'accès au Canal de Nantes à Brest.	Le PLUi n'est pas l'outil adapté pour répondre à l'ensemble des demandes formulées. En effet, le PLUi ne régit pas l'aménagement opérationnel de la voirie existante : la mise en place de marquages au sol, de limitations de vitesse, de passages alternés ou d'une voie partagée sur la rue du Pont relève de décisions relevant du gestionnaire de voirie, indépendamment du document d'urbanisme. En revanche, le PLUi dispose d'un outil mobilisable pour la création de nouveaux itinéraires cyclables sur des emprises non encore aménagées : l'emplacement réservé. Si un tracé de piste cyclable nécessite la réservation

			d'une emprise foncière nouvelle, notamment pour la création d'une liaison vers le canal, cet outil pourrait être étudié dans le cadre du PLU
73	Bidé Thibaut	Le propriétaire de la parcelle ZI 126 commune La Chevallerai souhaite construire un garage de 100m ² maximum. Il demande s'il peut réaliser cette opération en son nom propre plutôt que via son entreprise qui sera locataire de ce bâtiment.	Suite à votre demande, un STECAL a été identifié sur votre parcelle pour pouvoir permettre la construction d'un garage de 100m ² . La qualité du pétitionnaire (personne physique ou morale) n'est en principe pas un critère de recevabilité de la demande de permis de construire. Le PLUi conditionne le STECAL à une activité spécifique, c'est donc la réalité de l'activité et l'objet du permis de construire qui prime, pas le statut juridique.
183	Madame Gaborieau Magalie	La déposante est propriétaire en indivision des parcelles AH 264, 267, et 538 en zone UA commune de La Chevallerai. Afin de renforcer leur caractère constructible elle sollicite le reclassement du "Chemin de la Close" en voie de type rue notamment pour : - l'extension des différents réseaux - l'accès des véhicules.	Le reclassement d'un chemin en voirie de desserte ne relève pas du règlement du PLUi mais d'une décision de la collectivité compétente en matière de voirie, qui seule peut engager les travaux d'aménagement et de mise aux normes nécessaires. Par ailleurs, au regard du règlement écrit du PLUi, toute voie nouvelle ou requalifiée destinée à desservir des constructions doit répondre à des exigences précises : une largeur minimale de 5 mètres en double sens (ou 3,5 m en sens unique), la sécurité des usagers motorisés et des modes actifs, la possibilité d'intervention des engins de secours et de lutte contre l'incendie, ainsi que, le cas échéant, la réalisation d'une aire de retournement en impasse. L'usage actuel du chemin par les riverains ne suffit pas à établir que ces conditions sont réunies. Un emplacement réservé a été institué afin de permettre un accès depuis la rue du Pont.
258	Anonyme	Le déposant propose des photos supplémentaires relatives à ses contributions 255 et 256 sur la commune de La Chevallerai.	Doublon avec la contribution 256.
256	Anonyme	Le déposant signale que l'arbre isolé à protéger sur la parcelle AH 269, commune de La Chevallerai n'existe plus.	Nous vous remercions pour ce signalement. Après prise en compte de ces informations, nous actons la suppression de l'arbre isolé précédemment identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur la parcelle AH 269, commune de la Chevallerai, du règlement graphique du PLUi. La disparition de cet élément étant dûment constatée, son maintien dans l'inventaire patrimonial n'aurait en effet plus lieu d'être. Cette correction sera intégrée dans le document avant son approbation définitive
255	Anonyme	Le déposant, signale que l'arbre isolé à protéger sur la parcelle ZH 121 commune de La Chevallerai n'existe plus.	Nous vous remercions pour ce signalement. Après prise en compte de ces informations, nous actons la suppression de l'arbre isolé précédemment identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur la parcelle ZH 121, commune de la Chevallerai, du règlement graphique du PLUi. La disparition de cet élément étant dûment constatée, son maintien dans l'inventaire patrimonial n'aurait en effet plus lieu d'être. Cette correction sera intégrée dans le document avant son approbation définitive
230	LANGLAIS Nathalie	Un étang a été omis sur la parcelle ZE 31 commune de La Chevallerai. La parcelle ZE 24 est boisée.	Dans un souci de cohérence dans le traitement des étangs, l'étang situé sur la parcelle ZE 24 sera intégré et délimité au règlement graphique. S'agissant de la parcelle localisée plus au

			nord, l'absence de protection au titre des boisements s'explique par la présence d'une zone humide sur ce secteur. Les dispositions réglementaires applicables restent néanmoins identiques.
226	JUMOIS Laurent	La SCI est propriétaire des parcelles ZL 313 et 314 dans la zone artisanale du bourg Besnier commune de La Chevallerais en UE au PLU actuel. Ils disposent d'un permis de construire non réalisé du 19/06/25 et d'un CU du 25/02/26 toujours valide. Au projet de PLUi ces parcelles sont classées en zone humide, ce qui ne correspond pas à la réalité. La SCI conteste et refuse ce classement envisagé au PLUi.	S'agissant des parcelles ZL 314 et 313 leur classement en zone agricole s'inscrit pleinement dans le cadre des exigences de la loi Climat et Résilience, et répond à plusieurs enjeux complémentaires qu'il convient de détailler. En premier lieu, au titre de la sobriété foncière et de la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ces parcelles présentent des caractéristiques qui justifient leur maintien en zone agricole. Leur urbanisation constituerait une extension de l'urbanisation contraire aux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols portés par la loi. En second lieu, ces parcelles sont soumises à des contraintes environnementales significatives. Elles sont longées par un cours d'eau, ce qui impose des marges de recul réglementaires destinées à préserver la qualité des eaux et le bon fonctionnement des milieux aquatiques. Par ailleurs, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) identifie la présence de zones humides potentielles sur ces parcelles, lesquelles constituent des milieux naturels à fort intérêt écologique devant être préservés de toute urbanisation. Au regard de l'ensemble de ces éléments — exigences législatives en matière de sobriété foncière, présence d'un cours d'eau et existence de zones humides potentielles, la Communauté de communes ne souhaite pas procéder au reclassement de ces parcelles en zone à vocation économique et maintient par conséquent leur classement actuel.
90	TANGUY, Romain	En complément de la contribution n° 89 (web) les mêmes déposants souhaitent clarifier la situation des arbres implantés sur la parcelle voisine n° 527 qui pourrait être à l'origine du classement en "boisement à protéger" sur leur parcelle 608. Ils avancent de nombreux arguments pour inciter la commune à clarifier ce problème de voisinage.	Doublon avec la contribution 89.
89	TANGUY, Romain	Les déposants sont propriétaires des parcelles 607 et 608 situées rue de la Prinze à La Chevallerais classées en "boisement à protéger". Ils contestent ce classement car 2 arbres non remarquables figurent sur la parcelle 608 et un chêne sur la parcelle 607. Ils demandent : - la suppression du classement "boisement à protéger" - la modification du règlement graphique qui prend en compte les arbres implantés sur les parcelles voisines.	L'inventaire bocager en milieu urbain a vocation à être amendé au regard des retours des habitants, afin de s'adapter à la réalité du terrain. Les erreurs matérielles constatées seront corrigées dans le cadre de l'enquête publique, et les corrections demandées seront réalisées en conséquence.

75	Anonyme	Une personne signale l'absence d'une clôture de schiste entre les parcelles AH 517 et AH 94 (cf document n° 2) sur la commune de La Chevallerais.	Cet élément de petit patrimoine sera ajouté en prescription graphique au règlement du PLUi.
35	Elisabeth Jegou	La déposante a découvert qu'une partie de sa parcelle sa parcelle N 512 (La Chevallerais) est en potentiel foncier. En revanche elle n'a rien trouvé dans le règlement concernant l'entretien des parcelles foncières ?	Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et de l'optimisation de la consommation foncière, la Communauté de communes s'est attachée à identifier l'ensemble des parcelles susceptibles d'être qualifiées de dents creuses ou de faire l'objet d'une division parcellaire, et pouvant ainsi accueillir à terme de nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines existantes. Ce travail d'identification, conduit à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal, ne trouve toutefois pas de traduction réglementaire précise dans les documents opposables du PLUi, à l'exception des parcelles expressément concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Pour ces dernières, les conditions d'aménagement et de programmation sont définies et encadrées par les dispositions de l'OAP correspondante. Pour les parcelles identifiées comme potentiels fonciers mais non couvertes par une OAP sectorielle, l'aménagement demeure libre, dans le respect des règles applicables à la zone dans laquelle elles sont classées. Les propriétaires et porteurs de projet restent ainsi libres de définir les modalités d'aménagement et de division, sous réserve du respect du règlement du PLUi et des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
		COMMUNE LE GÂVRE	
268	Mr et Mme BOURDEL	Les propriétaires des parcelles E 274 et 622, commune du Gâvre porteuses à l'origine d'une maison forestière devenue aujourd'hui une simple maison d'habitation, en zone N. Ils demandent l'intégration en zone UC2 située à moins de 40 m de leur maison raccordée à tous les réseaux.	Le maintien du classement en zone N de la maison forestière résulte de la conjonction de plusieurs facteurs déterminants. En premier lieu, la présence de la route départementale constitue une contrainte significative pour ce secteur. Par ailleurs, l'intégration des parcelles concernées au sein d'un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 témoigne de la richesse et de la sensibilité environnementale de ce secteur. Enfin, la proximité immédiate de la forêt du Gâvre, massif forestier d'importance, renforce la nécessité de préserver ce secteur de toute urbanisation supplémentaire. L'ensemble de ces éléments a conduit la communauté de communes à maintenir un classement en zone N sur ce secteur, choix qui ne relève pas d'une erreur d'appréciation mais d'une volonté affirmée de protection de ces espaces remarquables. Il convient néanmoins de préciser qu'une autorisation de changement de destination a été accordée sur une partie des bâtiments de la maison forestière, permettant ainsi d'envisager une évolution de leur usage. Par ailleurs, comme rappelé pour l'ensemble des habitations situées en zone N, des possibilités d'extension et de création d'annexes demeurent ouvertes dans les conditions définies par le règlement du PLUi applicable en

			zone N, permettant ainsi à votre bien d'évoluer dans un cadre réglementaire adapté.
251	BERTAT Cyril	Le propriétaire de la parcelle ZK 66 commune du Gâvre demande son classement en zone constructible. La partie Nord de la parcelle est en zone naturelle et la partie Sud est constructible.	Le classement en zone naturelle de la partie nord de votre parcelle ne résulte pas du PLUi du Pays de Blain, mais trouve son origine dans la révision du dernier PLU de la commune du Gâvre. En effet, lors de cette révision, les fonds de parcelles situés en lisière forestière ont été reclassés en zone naturelle, et ce de manière cohérente sur l'ensemble des secteurs concernés. L'objectif poursuivi par ce choix de zonage était précisément de protéger les lisières forestières, qui constituent des espaces de transition écologique essentiels entre les milieux urbanisés et les massifs boisés, et qui méritent à ce titre une protection adaptée. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Blain, qui s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, il n'a pas été envisagé de revenir sur ce classement. Le maintien de la zone naturelle en partie nord de votre parcelle répond ainsi à une logique de continuité et de cohérence avec les orientations environnementales retenues à l'échelle du territoire. En conséquence, la communauté de communes n'est pas en mesure de faire droit à votre demande de reclassement en zone constructible de l'intégralité de la parcelle ZK66.
246	GAUTIER Thierry	Le propriétaire des parcelles ZB 98 et ZB 76 commune du Gâvre demande leur classement en zone constructible.	En réponse à votre demande, il convient de préciser que les parcelles mentionnées dans la contribution correspondent à des espaces naturels boisés dépourvus de tout aménagement existant. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, et conformément à la volonté de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, la communauté de communes a souhaité faire évoluer le classement des parcelles 76, 98 et 602 vers un zonage plus protecteur. En effet, le hameau de la Maillardais n'a pas vocation à s'étendre
236	KEREZEON Bertrand	Le déposant fait des remarques très détaillées sur différents aspects du dossier d'enquête - OAP thématique Patrimoine : L'atlas de Blain est inutilement gonflé. Quant au Gâvre, un certain nombre de maisons non dépourvues de valeur patrimoniale auraient mérité d'être rajoutées, notamment dans le hameau de la Magdelaine. - OAP sectorielles : selon le rédacteur, il conviendrait de renoncer à l'OAP du Bas Coëtmeur non indispensable et fort mal venue. Son maintien amènerait les riverains et habitants à s'opposer à cette OAP en s'organisant en collectif ou en association, voire en saisissant les tribunaux.	Sur le patrimoine bâti Le PLUi du Pays de Blain s'est attaché à renforcer significativement les dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti, quelle que soit sa nature. Cette ambition s'est concrétisée par la réalisation d'un inventaire patrimonial qui, bien qu'il puisse présenter certaines lacunes, témoigne d'une volonté affirmée de recenser et de protéger les éléments remarquables du territoire. Il convient par ailleurs de rappeler que le règlement écrit du PLUi, conjointement avec les dispositions du Code de l'urbanisme, offre un cadre de protection plus large, permettant d'encadrer l'évolution du bâti au-delà des seuls éléments explicitement identifiés à l'inventaire. Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation Les OAP sectorielles ont été conçues pour définir les limites de l'urbanisation et structurer le développement paysager de la ville de Blain de manière cohérente et maîtrisée. Elles s'attachent en particulier à préserver la trame paysagère et boisée existante, qui constitue un élément fondamental de l'identité du territoire. À ce titre, la préservation des zones humides a été intégrée comme une composante à part entière de la conception des OAP, en cohérence avec les orientations du SAGE et les enjeux environnementaux propres à chaque secteur. Ces mi-

		lieux, dont le rôle est reconnu en matière de régulation hydraulique et de préservation de la biodiversité, font ainsi l'objet d'une attention particulière dans la définition des périmètres et des principes d'aménagement retenus. La densité retenue de 40 logements à l'hectare répond à un objectif de sobriété foncière imposé par la loi Climat et Résilience. Le PLUi s'efforce de trouver un équilibre entre la préservation de la qualité de vie des habitants et la nécessité de répondre aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur le territoire. Cet équilibre se traduit par une recherche constante de qualité architecturale et paysagère dans la conception des opérations, afin que la densification ne se fasse pas au détriment du cadre de vie, mais contribue au contraire à renforcer l'attractivité et la cohésion des bourgs. Sur la circulation Les observations formulées concernant la circulation sont pleinement prises en compte. Il apparaît en effet nécessaire d'actualiser le plan de circulation afin d'intégrer les futurs secteurs aménagés et d'anticiper les flux générés par les nouvelles opérations, dans un souci de cohérence et de sécurité pour l'ensemble des usagers. Sur l'OAP thématique Patrimoine Nouvelle formulation : Le PLUi du Pays de Blain s'est attaché à renforcer significativement les dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti dans toute sa diversité. La réalisation de l'inventaire patrimonial, qui a mobilisé un travail conséquent à l'échelle intercommunale, témoigne de cette volonté. Nous entendons néanmoins les observations formulées quant aux lacunes pouvant exister dans le recensement effectué, notamment concernant certaines demeures de la commune du Gâvre, les maisons forestières ou encore le bâti en bauge, technique constructive traditionnelle qui mérite effectivement une attention particulière au regard de sa rareté et de sa valeur patrimoniale. Il convient de préciser que la grille d'identification retenue dans le cadre de l'OAP Patrimoine a été construite sur la base de critères définis en concertation avec les communes. Si elle a pu conduire à écarter certains éléments patrimoniaux dignes d'intérêt, il convient de rappeler que le règlement écrit du PLUi, conjointement avec les dispositions du Code de l'urbanisme, offre un cadre de protection complémentaire permettant d'encadrer l'évolution du bâti au-delà des seuls éléments explicitement identifiés à l'inventaire. Des compléments pourront être apportés à cet inventaire dans le cadre de la mise au point du document avant son approbation définitive, en tenant compte des signalements formulés dans le cadre de l'enquête publique. Sur les OAP sectorielles du secteur Coëtmeur et Marguerite Yourcenar Nous entendons les préoccupations exprimées concernant les trois OAP situées dans la partie ouest de l'agglomération de Blain, et souhaitons apporter les précisions suivantes. Sur les objectifs et la densité Le PLUi s'inscrit dans le cadre des obligations imposées par la loi Climat et Résilience et les orientations du SCOT de Nantes
--	--	--

			Saint-Nazaire, qui imposent une gestion économe du foncier et une densification prioritaire des espaces déjà urbanisés. La densité de 40 logements à l'hectare retenue répond à cet objectif de sobriété foncière et vise à concentrer le développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante plutôt que d'étendre l'urbanisation sur des espaces naturels et agricoles préservés. Le PLUi s'efforce de trouver un équilibre entre la préservation de la qualité de vie des habitants et la nécessité de répondre aux besoins en logements des ménages souhaitant s'installer sur le territoire. Sur la préservation des espaces naturels et des zones humides Les OAP sectorielles ont été conçues pour intégrer pleinement les enjeux environnementaux propres à chaque secteur. À ce titre, la préservation des zones humides, des haies bocagères et de la trame paysagère et boisée constitue une composante essentielle des principes d'aménagement retenus. Les zones classées en N, notamment les anciennes carrières renaturées situées aux abords de la rue Marguerite Yourcenar, sont maintenues dans leur vocation naturelle et ne sont pas remises en cause par les OAP projetées. La communauté de communes veillera à ce que la mise en œuvre de ces opérations ne génère pas d'incidences négatives sur ces espaces préservés. Sur les questions de circulation Les observations formulées concernant les conditions de circulation dans ce secteur sont prises en compte avec attention. Il est indéniable que le développement de nouveaux logements dans ce secteur aura des incidences sur les flux de circulation existants. À ce titre, il apparaît nécessaire d'engager une réflexion approfondie sur l'actualisation du plan de circulation afin d'intégrer les flux générés par les futures opérations et d'identifier les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité et la fluidité des déplacements pour l'ensemble des usagers. Cette réflexion sera menée en concertation avec les habitants du secteur en amont de toute mise en œuvre opérationnelle. Sur le calendrier de réalisation Il convient de rappeler que les OAP du Bas Coëtmeur et de Marguerite Yourcenar sont inscrites à moyen terme, et celle du Haut Coëtmeur à long terme. Ces horizons temporels témoignent d'une approche progressive et mesurée du développement de ce secteur, qui permettra d'adapter les projets aux évolutions des besoins du territoire et d'engager les concertations nécessaires avec les habitants concernés avant toute mise en œuvre. La communauté de communes reste attentive aux préoccupations exprimées par les riverains et s'engage à ce que la concertation avec les habitants du secteur soit pleinement intégrée dans le processus d'élaboration et de mise en œuvre de ces projets d'aménagement.
20	M. André DURAND	Le propriétaire des parcelles D 657 et D 658 commune du Gâvre demande leur classement en zone constructible dans la mesure où sa maison figure sur la parcelle D 657 depuis 40 ans et	Le classement de ces parcelles en zone agricole dans le cadre du PLUi répond à la volonté de la communauté de communes de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels et de contenir le développement de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines définies, conformément aux exigences de la loi

		la D 658 est une dent creuse entre sa maison et celle du voisin.	Climat et Résilience et aux orientations du SCOT de Nantes Saint-Nazaire. Toutefois, nous souhaitons vous apporter une précision essentielle quant aux droits dont vous disposez sur votre habitation dans le cadre de ce classement. En effet, le règlement du PLUi applicable en zones A et N au même titre que la zone Nh actuelle au PLU, prévoit, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sans conduire à la création d'un nouveau logement, les possibilités suivantes : une extension limitée de la construction existante de 40m² d'emprise au sol, et la création d'annexe dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi.
152	Leray Gaetan	Le déposant propriétaire des parcelles ZD 153 et ZD 155 commune du Gâvre demande leur classement en zone constructible.	Les parcelles ZD153 et ZD155 ont été classées en zone agricole en continuité du zonage existant au PLU, et au même titre que les parcelles alentours qui ont également été reclassées en zone agricole. En effet, afin notamment de maîtriser le mitage agricole que la multitude de hameaux et village engendre, et pour accroître l'importance des pôles (bourgs-centre), et en concordance avec les objectifs du SCoT et du PADD, seule une partie d'entre eux ont été classés en zone urbaine. La conservation en zone agricole pour les deux parcelles traduit la volonté de la collectivité de préserver les terres agricoles, conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée serait de nature à engendrer un phénomène de mitage des espaces agricoles, contraire aux principes de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers posés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière affichés dans le PADD (les parcelles étant aujourd'hui considérées comme un espace agricole non consommé). En conséquence, la collectivité émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage dans la contribution
14	Pascal BOUTEILLE	Le déposant a constaté que sa parcelle ZL 268 située à La Paudais commune du Gâvre est en zone naturelle au PLUi. Il demande son classement en zone constructible.	La parcelle ZL268 a été en partie classée en zone naturelle (elle était auparavant classée en zone agricole) dans le PLUi. Le passage en zone naturelle se justifie par le fait qu'une partie de la parcelle a été identifiée comme étant une zone humide. Le zonage du PLUi s'est basé sur l'enveloppe urbaine délimitée dans le PLU actuel. La partie sud de la parcelle ZL268 a été conservée en zone urbaine.
102	HAMON Claude	Le propriétaire de la Maison Forestière de l'Epine des Hayes sur la parcelle E 608 commune du Gâvre souhaiterait construire un garage derrière sa maison. Ce n'est pas réalisable car la parcelle est classée en zone naturelle. De manière implicite,	Le règlement du PLUi permet d'ores et déjà, en secteur N (naturel) comme en secteur A (agricole), la construction d'annexes aux constructions existantes, sous réserve du respect des conditions fixées par le règlement (notamment en matière d'emprise au sol, de hauteur et de distance par rapport à la construction principale). Votre projet de garage ou d'abri pour véhicules, dès lors qu'il constitue une annexe à votre habitation, apparaît donc d'ores

		il demande un zonage lui permettant de réaliser son projet.	et déjà réalisable au titre des dispositions actuelles du règlement, sans qu'il soit nécessaire de modifier le classement de la parcelle.
60	Magalie	La déposante propriétaire de la parcelle B 1657 située lieu-dit "Pré de la Noë Richard" commune du Gâvre, demande son classement en zone constructible.	Le passage des parcelles ZC14 et B1657 de la zone 2AU vers la zone agricole (A) s'inscrit dans une démarche cohérente avec les orientations du PADD, qui fixe comme objectif de limiter le mitage des terres agricoles et de préserver les espaces naturels et agricoles de toute urbanisation diffuse. Les parcelles ont en outre été identifiées comme une zone humide. Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée à plus long terme dans l'ancien document d'urbanisme. Dans le cadre de la révision en PLUi, ces zones font l'objet d'un réexamen systématique : en l'absence de projet identifié et programmé, elles n'ont pas vocation à être maintenues en zone à urbaniser. Par ailleurs, ce reclassement est pleinement conforme aux exigences de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui impose une réduction stricte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). À ce titre, les parcelles sont comptabilisées comme non consommées et doivent être préservées de toute ouverture à l'urbanisation. La demande de reclassement en zone constructible est donc rejetée
56	Didier TABARY	Le déposant est propriétaire de la parcelle ZK 69 en UC2 au PLUi commune du Gâvre qui était constructible sur une partie de la parcelle tout en laissant sur le côté un chemin d'accès pour un nouveau projet à l'arrière du terrain. Il demande que la deuxième partie de sa parcelle soit classée en zone constructible.	La totalité de la parcelle ZK69 est classée en zone UC2, et est donc constructible sous réserve de respecter les dispositions du règlement écrit en zone UC2 (retraits, hauteur, qualité architecturale...).
55	Pierric	Le propriétaire de la parcelle ZK 68, commune de Le Gâvre acquise en 1981 soit classée en UB dans sa globalité.	La définition des zones urbaines dans le cadre du présent PLUi s'est appuyée sur la méthodologie suivante afin de réduire l'extension urbaine : les franges des zones urbaines ont été dans une règle générale, positionnées sur les limites parcellaires. Cependant, pour les grands fonds de parcelles, il a été décidé soit qu'une OAP soit réalisée pour maîtriser l'urbanisation ou bien que la limite soit fixée à 25m du bâti existant". En l'espèce, la limite de la zone UC2 a été fixée à 25 mètres de votre maison d'habitation au même titre que les parcelles voisines.
44	HOUGRON-LAFOUX Monique	La déposante propriétaire de la parcelle ZH 119 située "Les Noes" commune Le Gâvre en 2AU au PLU actuel est prévue en zone agricole au PLUi. Elle demande son classement en zone constructible.	Le passage de la parcelle ZH n°119 de la zone 2AU vers la zone agricole (A) s'inscrit dans une démarche cohérente avec les orientations du PADD, qui fixe comme objectif de limiter le mitage des terres agricoles et de préserver les espaces naturels et agricoles de toute urbanisation diffuse. Les zones 2AU correspondent à des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation était envisagée à plus long terme dans l'ancien

			document d'urbanisme. Dans le cadre de la révision en PLUi, ces zones font l'objet d'un réexamen systématique : en l'absence de projet identifié et programmé, elles n'ont pas vocation à être maintenues en zone à urbaniser. Par ailleurs, ce reclassement est pleinement conforme aux exigences de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui impose une réduction stricte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). À ce titre, la parcelle est comptabilisée comme non consommée et doit, à ce stade, être préservée de toute ouverture à l'urbanisation. Sur le plan de la continuité urbaine, il est rappelé que cette parcelle ne jouxte pas de secteur urbanisé à l'est ni à l'ouest, ce qui ne permet pas de justifier son intégration dans une enveloppe urbaine constituée. Son classement en zone constructible serait de nature à créer un front d'urbanisation isolé, contraire aux principes d'aménagement économe de l'espace.
26	Anonyme	Le propriétaire de la parcelle OB1467 commune du Gâvre se pose la question de savoir si elle sera classée constructible et avec quel accès ?	Le règlement du PLUi applicable en zone N (naturelle) n'autorise pas les constructions nouvelles, mais permet uniquement des évolutions limitées des constructions existantes, dans le respect des conditions fixées par le règlement. Votre projet, dès lors qu'il consisterait en une construction nouvelle de logement, ne pourrait donc pas être autorisé en l'état actuel du règlement.
12	HARDY MELANIE	Les déposants sont propriétaires de la parcelle B 820 commune Le Gâvre classée en zone non constructible au projet de PLUi. Ils détiennent un CU opérationnel et demandent le maintien en zone UC de leur parcelle.	Le classement de la parcelle a évolué d'une zone UB vers une zone A (agricole). Ce changement de zonage est justifié par deux éléments : d'une part, la parcelle est considérée comme non consommée à ce jour, c'est-à-dire qu'elle n'a pas fait l'objet d'une urbanisation effective malgré son ancien classement en zone urbaine ; d'autre part, une zone humide a été identifiée sur cette parcelle, ce qui justifie, au titre de sa préservation, un classement en zone agricole plutôt qu'en zone urbaine.
30	Madame Agnès PERRAIS	La déposante propriétaire de la parcelle M 495 commune de Bouvron demande que sa parcelle reste en NH pour y construire un garage. Elle souhaite aussi construire une piscine (- 10m2) sur la parcelle M 498 et réaliser une extension de sa maison sur la parcelle M 878.	Les trois parcelles citées sont passées d'un zonage Nh vers un zonage agricole. Ce zonage agricole, au même titre que le zonage Nh précédemment donne la possibilité de faire évoluer les bâtiments d'habitation existant avec une possibilité de construire une extension limitée d'une emprise au sol à 40 m² au total. Le règlement autorise également la création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 25 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (dont les piscines).
263	Bricaud Sebastien	Les propriétaires en indivision de la parcelle ZK 83 commune du Gâvre, demandent que la partie pairie devienne constructible et ils s'engagent à conserver la partie boisée qui longe la prairie. Le document joint permet de comprendre leur demande.	La mise en œuvre du PLUi du Pays de Blain s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et, en application de la loi Climat et Résilience, privilégie la densification des centres-villes et des centres-bourgs plutôt que l'extension urbaine. La parcelle ZK 83 était déjà classée en zone agricole dans le PLU du Gâvre, la rendant inconstructible en dehors des bâtiments à usage agricole, à la différence des parcelles voisines qui ont fait

			l'objet de divisions parcellaires. Son passage d'un zonage agricole vers un zonage naturel s'explique par la présence d'un boisement significatif sur cette parcelle, ainsi que par la nécessité de préserver les zones humides identifiées sur ce secteur.
237	Mairie du Gâvre	Les propriétaires de la parcelle B 820 commune du Gâvre ont constaté son classement en zone agricole au projet de PLUi, alors qu'ils possèdent un acte d'acquisition devant notaire et un acte de vente avec délivrance d'un CU opérationnel. Les réseaux sont à proximité. Ils demandent le maintien de leur terrain en zone UC et de prendre en considération les arbres existants sans classement en zone boisée.	Doublon de la contribution n°12.
21	GUIHE-NEUF Marie-Line et Michel	Les propriétaires de la parcelle A 224 lieu-dit Haut-Luc commune du Gâvre d'une superficie de 1810 m2 regrettent que leur bâtiment n'ait pas été retenu pour changer de destination à usage d'habitation. Selon eux tous les critères exigés sont remplis. En conséquence, ils réitèrent leur demande.	Au regard des caractéristiques du bâti, un changement de destination sera intégré dans le PLUi.
238	Mairie du Gâvre	Le propriétaire de la parcelle D 83, située 24 grand rue, commune du Gâvre, demande qu'elle soit exclue de l'OAP afin d'y construire un bâtiment adapté à son handicap 80 %).	Compte tenu du périmètre actuel de l'OAP, des enjeux liés à la consolidation des équipements en centre-ville, ainsi que des dispositions du Code de l'urbanisme qui permettent d'ores et déjà d'adapter le bâti existant aux personnes en situation de handicap, la Communauté de communes ne souhaite pas modifier le périmètre de l'OAP.
165	ROUHAUD Jean-François, avocat	Cette contribution déposée par un avocat au profit de M& Mme KE-REZEON propriétaires des parcelles C 128, 129, 131, 133 , 789, et 799 situées à La Maillardais commune du Gâvre, classées actuellement en zone UB au règlement graphique de cette commune. Au projet de PLUi soumis à enquête publique la parcelle 128 est en UC2 et les parcelles 129, 131,133,798, et 799 en zone N. En conséquence, cette contribution fait l'objet d'un développement très détaillé, impossible à résumer sur l'espace du registre dématérialisé. Elle doit être analysée avec attention	En réponse aux observations formulées concernant le classement de la parcelle en zone N, la Communauté de communes souhaite apporter les précisions suivantes et conteste fermement l'existence d'une erreur d'appréciation. Sur les caractéristiques naturelles et écologiques de la parcelle Les analyses menées à partir des images aériennes et des relevés de terrain font apparaître un boisement particulièrement significatif sur la parcelle concernée, lequel s'est progressivement densifié au fil du temps, comme en attestent les comparatifs de photographies aériennes. Ce boisement ne constitue pas un simple élément végétal accessoire, mais joue un rôle écologique déterminant en assurant une continuité entre la forêt domaniale du Gâvre et les prairies avoisinantes. Cette continuité écologique est essentielle au maintien des corridors biologiques permettant les déplacements de la faune et le fonctionnement des écosystèmes forestiers propres à ce secteur. La haie existante longeant la RD 35 renforce par ailleurs cette fonction en assurant une transition paysagère et écologique structurante entre le massif forestier du Gâvre et le hameau de la Maillardais. Loin de constituer un simple élément décoratif, elle participe pleinement à la séquence paysagère du hameau

	par la collectivité. Au bilan, les propriétaires demandent que leurs parcelles soient classées en UC2.	et contribue au maintien d'une interface naturelle entre l'espace urbanisé et le milieu forestier environnant. Par ailleurs, l'analyse de terrain conduite sur les parcelles OC-131, OC-129 et OC-126 fait apparaître la présence de chênes et d'autres essences figurant sur la liste des arbres remarquables identifiés au titre du PLUi, confortant ainsi le caractère naturel et boisé de ce secteur. Sur le caractère non urbanisé de la parcelle et l'absence de dent creuse Le caractère naturel de cette parcelle est objectivement confirmé par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de Loire-Atlantique, qui la classe explicitement comme espace non artificialisé. Ce document de référence, établi à partir d'une méthodologie rigoureuse d'analyse de l'occupation du territoire, vient ainsi conforter le bien-fondé du classement en zone N retenu dans le projet de PLUi et démontre que la parcelle ne saurait être assimilée à un espace urbanisé ou en cours d'urbanisation. Il convient de préciser que la partie de la parcelle longeant la route départementale a quant à elle conservé son caractère urbanisé dans le règlement graphique, témoignant d'une approche nuancée et proportionnée du zonage opéré. Par ailleurs, la présence d'un puits ou d'une dépendance sur la parcelle ne saurait suffire à lui conférer un caractère urbanisé ni à la qualifier de dent creuse au sens urbanistique du terme. En effet, avec une superficie de 0,75 hectare, cette parcelle dépasse très largement les dimensions habituellement retenues pour caractériser une dent creuse, notion qui renvoie à un espace résiduel de faible emprise, enclavé au sein d'un tissu bâti dense et continu. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. La parcelle concernée s'inscrit en limite de l'enveloppe urbaine du hameau de la Maillardais, dans un contexte de faible densité bâtie, et son aménagement ne pourrait être analysé autrement que comme une extension de l'urbanisation à part entière, entraînant une artificialisation significative des sols. Une telle évolution serait non seulement contraire aux principes de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, mais conduirait également à la destruction d'un espace naturel participant activement à la continuité écologique entre la forêt du Gâvre et les milieux environnants. L'analyse du territoire laisse par ailleurs apparaître la présence d'une ruine sur la parcelle OC-133, comme en attestent les photographies jointes à la présente réponse. Nous tenons également à souligner que le cadastre fait apparaître, au sud, deux bâtiments dont la superficie est inférieure à 30 m² chacun. Ces éléments bâtis, de par leur nature et leur faible emprise, ne sauraient à eux seuls caractériser une urbanisation du secteur ni justifier une extension de l'enveloppe urbaine au-delà de ce qui est strictement constaté. Sur l'absence d'erreur d'appréciation Les références jurisprudentielles invoquées dans la contribution, notamment les arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 12 décembre 2014 et de Paris du 13 décembre 2018, concernent des situations dans lesquelles les parcelles litigieuses se trouvaient insérées au sein d'espaces densément bâtis, caractérisés par une urbanisation continue et consolidée.
--	---	---

			Or, cette configuration ne correspond nullement à la situation du hameau de la Maillardais, qui présente une densité bâtie faible et un développement essentiellement linéaire le long de la route départementale. La parcelle concernée se situe en limite de l'enveloppe urbaine du hameau, dans un contexte paysager et écologique singulier, marqué par la proximité immédiate de la forêt du Gâvre et la présence d'un boisement dense en cours de consolidation. Ces caractéristiques distinguent fondamentalement la situation présente des cas visés par la jurisprudence invoquée, et justifient pleinement le classement en zone N retenu. Sur la conformité aux orientations du SCOT et à la législation en vigueur Conformément aux orientations du SCOT de Nantes Saint-Nazaire approuvé, et plus particulièrement aux dispositions de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), les écarts et les hameaux ne sont pas reconnus comme des polarités de développement. Le DOO précise explicitement que leur développement est limité à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, excluant ainsi toute extension de l'urbanisation au-delà des enveloppes bâties existantes. Dans ce cadre, le hameau de la Maillardais n'a pas vocation à faire l'objet d'un développement résidentiel supplémentaire au-delà de son tissu bâti actuel. Il convient de rappeler avec force que ni le SCOT de Nantes Saint-Nazaire, ni le PLUi du Pays de Blain ne prévoient d'extension de l'urbanisation du hameau de la Maillardais. L'aménagement de la parcelle concernée, en dépit de la présence de bâtiments annexes, constituerait une extension de l'urbanisation incompatible avec ces orientations et contraire aux principes de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience. Autoriser une telle évolution créerait par ailleurs un précédent susceptible de fragiliser la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme, de remettre en cause les équilibres environnementaux et paysagers du secteur, et conduirait à l'artificialisation d'un espace naturel jouant un rôle écologique reconnu dans la continuité entre la forêt du Gâvre et les milieux environnants. Sur les ajustements apportés pour tenir compte de la réalité du terrain Afin de tenir compte des éléments de terrain ainsi mis en évidence, les évolutions suivantes seront néanmoins apportées : L'intégration de la parcelle OC-129 au sein de l'enveloppe urbaine ; La suppression de l'identification des boisements sur les parcelles 798 et 799, ces dernières étant toutes deux couvertes par une végétation spontanée ne justifiant pas d'une telle protection. Pour l'ensemble des autres raisons exposées ci-dessus, la Communauté de communes confirme le bien-fondé du classement en zone N de la parcelle concernée et n'est pas en mesure de faire droit à la demande de modification du zonage retenu au-delà des ajustements précités.
15	La Poste Immobilier	Le déposant intervient pour le compte de La poste immobilier et en	La construction de logements sociaux et aidés constitue, à l'échelle du Pays de Blain, un enjeu particulièrement important

	- Direction Régionale Ouest	particulier pour la parcelle D995 incluse dans l'OAP rue de la forêt commune du Gâvre. Les dispositions de l'OAP sont une restriction des droits à construire et à disposer du bien. En conséquence, il demande : - d'assouplir son caractère prescriptif - laisser une pluralité de destinations et d'évolutions compatibles avec le zonage UB - reformuler, à minima, les orientations comme de simples objectifs, non assimilables à des obligations.	afin de répondre aux besoins de logements sur le territoire communautaire, notamment sur la commune du Gâvre. Cet enjeu s'est traduit par la mise en œuvre d'une OAP rue de la Forêt, prévoyant la production d'un minimum de 3 logements aidés sur ce secteur, une programmation supérieure pouvant également être envisagée. La commune reste à la disposition du contributeur pour échanger sur ce projet.
207	Commune du Gâvre	La commune du Gâvre demande : - le retrait de "changement de destination" de la Maison forestière déjà habitée - la parcelle C 428 déclarée à la PAC empêche son intégration au STECAL, lequel doit évoluer car la destruction d'un bâtiment existant et la construction d'un nouveau sont prévus. - Le bassin de rétention a été identifié comme une mare dans le Parc de la Noë Grée. En conséquence la mention ouvrage hydraulique est à supprimer.	1) Maison forestière située à proximité de la Maillardais : La Communauté de communes prend acte du fait que ce bâtiment, identifié comme bâtiment susceptible de changer de destination, est en réalité déjà habité. Il sera donc procédé au retrait de cette identification sur les pièces graphiques du PLUi. 2) STECAL La Genestrie (GA_03) – parcelle C428 : La Communauté de communes prend note que la parcelle C428, bien que déclarée à la PAC, n'est pas utilisée pour un usage agricole. Au regard de cet élément et du projet consistant en la destruction d'un bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment, la Communauté de communes fera évoluer le périmètre du STECAL afin d'intégrer cette parcelle. 3) Bassin de rétention – Parc d'Activités économiques de la Noë Grée : La Communauté de communes confirme qu'il s'agit d'un ouvrage hydraulique (bassin de rétention) et non d'une mare. Il sera donc procédé à la suppression de cette identification erronée sur les pièces graphiques du PLUi.
248	RUAUD Olivier	Le déposant a constaté sur la carte interactive un linéaire commercial sur la parcelle D 221 commune du Gâvre. La parcelle n'abrite qu'un immeuble d'habitation qui doit rester en l'état dans le projet de PLUi.	Après vérification, il apparaît effectivement que le périmètre de protection du linéaire commercial intègre, sur ce secteur, des logements qui n'ont pas vocation à y figurer. Afin de corriger cette imprécision, il convient de recentrer cette protection sur les seuls commerces concernés. À ce titre, il apparaît nécessaire de maintenir la protection de la boulangerie située au numéro 11 de la Grande Rue afin de prévenir tout changement de destination de ce commerce de proximité, dont le maintien participe à la vitalité et à l'animation du cœur de bourg
122	MOINET Soizic	Le déposant souhaite que le nombre de places de stationnement par logement commune du Gâvre soit limité à deux au lieu de trois. Il demande aussi que l'interdiction de stationner sur la piste cyclable à la sortie du bourg vers Blain soit mieux respectée.	La réglementation actuelle en matière de stationnement, fixant le nombre de places obligatoires par logement, a été définie en tenant compte des besoins identifiés sur le territoire. En l'état, il n'est pas envisagé de faire évoluer ce ratio dans le cadre de la prochaine révision du PLUi. Concernant le stationnement sur la piste cyclable à la sortie du bourg du Gâvre en direction de Blain, ce point sera transmis aux services compétents afin que les règles en vigueur soient mieux respectées et que la sécurité des usagers de la piste soit assurée.

			Le nombre de place par logement imposée dans le cadre du PLUi est de 2 places par logement, et de 1 place par logement en centre-bourg (zone UA).
108	Anonyme	La personne demande si le règlement en lisière de la forêt du Gâvre impose une distance minimale de constructibilité. Cette distance est-elle fonction de la sensibilité écologique des secteurs en lisière et quelles sont les dispositions spécifiques pour les OAP à proximité du massif forestier.	Le PLUi ne retient pas de dispositif de lisière forestière sous forme de marges de recul inconstructibles. Ce choix est assumé et s'explique par la stratégie de protection retenue, qui repose sur des outils réglementaires jugés plus adaptés au contexte du territoire. La collectivité a en effet privilégié le classement des boisements en Espaces Boisés Classés (EBC) et en Éléments Paysagers Protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces outils offrent un niveau de protection élevé et opposable aux tiers, en limitant strictement les possibilités de constructions nouvelles à proximité immédiate des massifs forestiers, ainsi que les capacités d'extension des habitations existantes situées dans ces secteurs. Cette approche garantit une protection efficace et cohérente des lisières de la forêt domaniale du Gâvre, en pleine adéquation avec les objectifs de préservation de la biodiversité portés par le PLUi.

Réponses du Pays de Blain Communauté aux questions du commissaire enquêteur:

Q1- Les changements de destination

Comptez-vous reconsidérer les nouvelles demandes de « changement de destination » pour les bâtiments qui n'ont pas été « pastillés » au projet de PLUi ? Ces nouvelles demandes, sous réserve de répondre aux critères exigés, seront-elles validées avant l'approbation du PLUi ?

Les nouvelles demandes de changement de destination soumise à l'enquête publique qui remplissent l'ensemble des critères inscrits au règlement écrit seront ajoutés au règlement graphique pour l'approbation.

Q2- Les opérations d'aménagement et de programmation

Les OAP sont toujours un « sujet mystérieux » pour une partie du public, c'est la raison pour laquelle les contributions déposées sont relativement nombreuses à ce propos. Le commissaire enquêteur appelle votre attention sur un risque avéré de contentieux engagé contre le PLUi et vous invite à répondre aux questions suivantes :

- **Que comptez-vous répondre aux requérants qui souhaitent retirer leur parcelle du périmètre d'une OAP ?**
- **A l'évidence, c'est OAP de la « Petite Arche » sur la Commune de Blain qui concentre le plus de critiques : Comptez-vous tenir compte des observations du public (accès, circulation, places de stationnement tranquillité du secteur, nuisances...) pour modifier le projet ?**
- **Concernant le descriptif de chacune des OAP (paragraphe programmation) seule la vocation principale du secteur comme « accueil de logements » est précisée. Le phasage dans le temps de la réalisation du projet, n'est pas indiqué. Pourquoi ? Des recours sont possibles dans ce domaine ?**

Chaque demande a été étudiée individuellement et les réponses seront apportées au cas par cas, si cela est cohérent, certains périmètre d'OAP pourront être redessinés pour faire suite à des contributions.

L'OAP de la Petite Arche sera réétudiée par la commune notamment sur la question des accès.

Concernant le phasage des OAP en zone à urbaniser, il sera ajouté à côté de court/moyen et long terme des périodes.

Q3 - Emplacements réservés (ER)

Quelques contributeurs contestent les projets d'emplacements réservés sur leur parcelle au prétexte que la propriété privée est inviolable et sans avoir été informés préalablement ?

Quelle réponse pouvez-vous apporter dans ce domaine. Quelles sont les possibilités de réclamation offertes aux requérants ?

Le droit de délaissement peut être exercé par les propriétaires d'un terrain grevé par un ER. Les propriétaires peuvent faire une mise en demeure d'acquiescer adressée à la mairie. La mairie dispose d'un délai d'un an pour se prononcer sur la demande.

10 CLIMAT GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée sans incident majeur. Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont restés courtois dans la grande majorité des cas. Cependant, il convient de noter une attitude parfois agressive de quelques propriétaires de parcelles qui étaient constructibles au niveau des PLU actuels et qui ont découvert dans le cadre du projet de PLUi leur classement en zone agricole ou naturelle. Même si le public ne semble pas totalement ignorer les dernières lois en vigueur, applicables dans le domaine de l'urbanisme, force est de constater l'incompréhension de telles décisions pour les personnes qui les subissent, sans en avoir été informés.

Fait à Carquefou le 10 juillet 2026

Le commissaire enquêteur



René PRAT