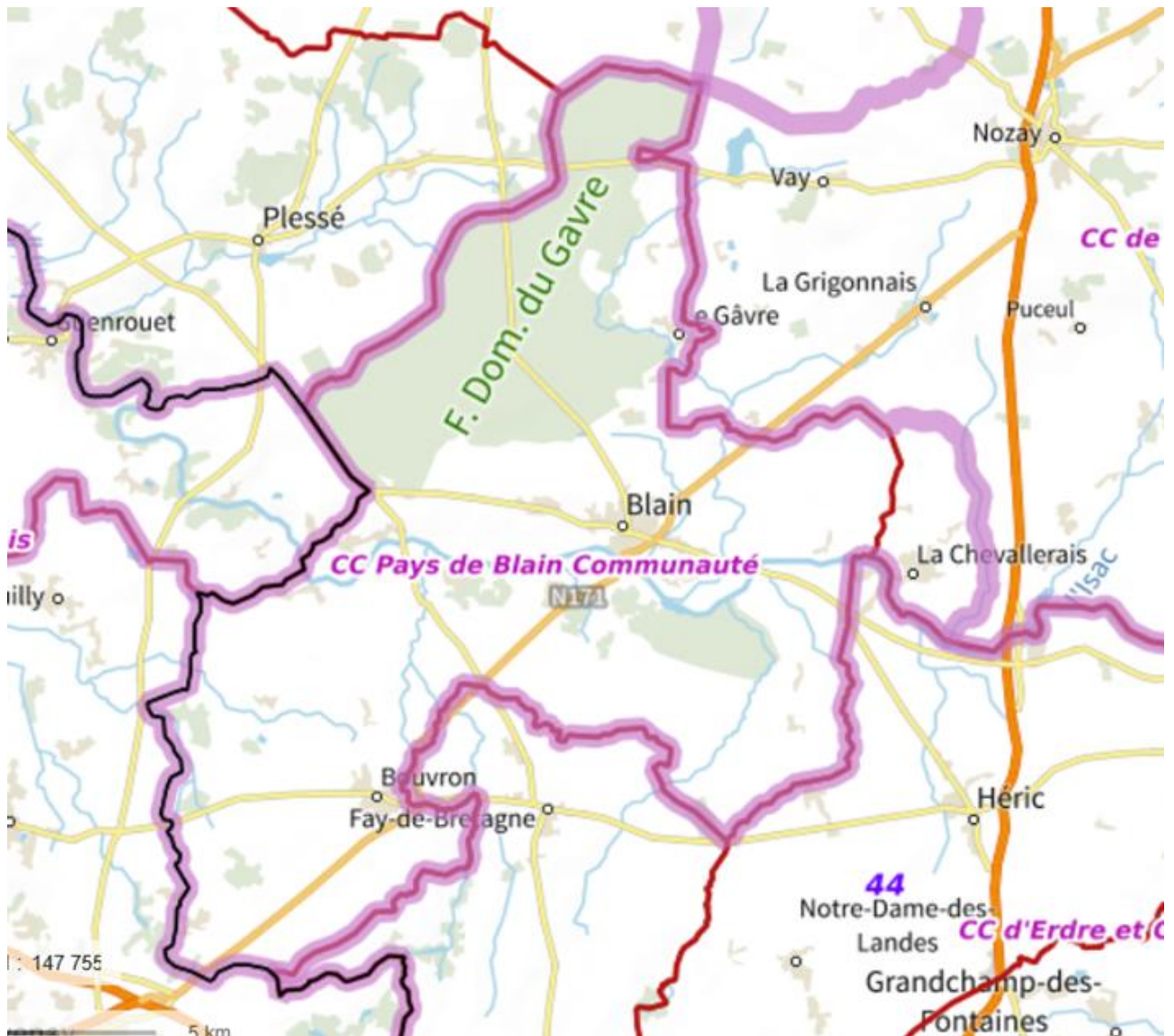


Département de Loire-Atlantique

Enquête publique
relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
(PLUi) de Pays de BLAIN Communauté
du lundi 11 mai à 9h au samedi 13 juin 2026 à 12h.



DEUXIÈME PARTIE : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur
René PRAT

Table des matières

1-PRÉAMBULE	3
2. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....	3
3.PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET	4
3.1 CONTEXTE LOCAL : ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE.....	4
3.2 LES CARACTERISTIQUES DE PAYS DE BLAIN COMMUNAUTÉ.....	4
3.3 LE PROJET D'ÉLABORATION DU PLUi	4
4. SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA	5
4.1 REMARQUE LIMINAIRE	5
4.2 LES AVIS DE LA MRAe	5
4.3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	6
5 SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	6
6 CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	8
6.1 SUR L'OPPORTUNITÉ DE L'ÉLABORATION DU PLUi.....	8
6.2 SUR LA QUALITE DU DOSSIER	9
6.3 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX.....	10
6.4 SUR LA PUBLICITÉ ET L'INFORMATION DU PUBLIC.....	11
6.5 APPRÉCIATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DE L'ACCEPTABILITÉ DU PLUI	11
8. ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES/INCONVÉNIENTS DU PLUI.....	13
9.AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14

1-PRÉAMBULE

Le commissaire enquêteur

Désigné par décision n°E26000022/44 en date du 13 février 2026 du Président du Tribunal Administratif de Nantes, prise à la demande de la Présidente de Pays de Blain communauté ;

A conduit l'enquête publique ayant pour objet, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui s'est déroulée durant 34 jours consécutifs **du lundi 11 mai 2026 à 9h au samedi 13 juin à 12h** sur l'ensemble du territoire de Pays de Blain Communauté ;

A mené l'enquête publique en exécution de l'arrêté de la Présidente de Pays de Blain Communauté, en date du 14 avril 2026, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ;

A tenu 11 permanences fixées en collaboration avec la Communauté de Communes, dans les 4 mairies (Blain, Bouvron, La Chevallerais, Le Gâvre) et au siège de la Communauté de Communes, 7 rue Victor Schoelcher à Blain ;

A recueilli **305 contributions** qui ont été regroupées, résumées et analysées par le commissaire enquêteur ;

A dressé un « Procès-verbal de synthèse » qu'il a remis le vendredi 19 juin 2026 à 10 h à la Présidente de Pays de Blain Communauté, qui lui a apporté des réponses individualisées aux contributions du public dans un document adressé le 03 juillet 2026,

Après avoir établi le rapport d'enquête, le commissaire enquêteur présente, en toute indépendance et impartialité, ses conclusions motivées et émet son avis sur le projet de PLUi de Pays de Blain Communauté.

2. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La Communauté de communes de Pays de Blain Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 24 janvier 2024 à l'échelle de son territoire, composé de 4 communes pour une population globale d'environ 17 000 habitants.

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 du PLUi

3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

3.1 CONTEXTE LOCAL : ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUÊTE

Les premières études relatives à l'élaboration du PLUi de Pays de Blain Communauté ont débuté selon les délibérations n°2024-01-14 et n° 2024- 01-15 en date du 24 janvier 2024 du Conseil Communautaire, traitant respectivement du renouvellement de la prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des modalités de concertation avec la population.

La délibération n°2024-12-17 du 18 décembre 2024 du Conseil Communautaires, a permis de lancer le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein des Conseils Municipaux.

La délibération n°2025-11-02 du Conseil Communautaire du 26 novembre 2025 a tiré le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLUi.

Les notifications aux personnes publiques associées (PPA) et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont été lancées le 18 décembre 2025 pour avis sur le projet d'élaboration du PLUi.

La saisine de l'autorité environnementale (MRAe) a été émise le 19 décembre 2025 pour avis sur le projet de PLUi.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et consultées (PPC) ont été saisies, dans le même temps.

3.2 LES CARACTERISTIQUES DE PAYS DE BLAIN COMMUNAUTÉ

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.

3.3 LE PROJET D'ÉLABORATION DU PLUi

Dans un contexte d'évolutions réglementaires et législatives, notamment avec la loi Climat et Résilience d'août 2021 et ses différents décrets d'application, le projet de PLUi s'est adapté au fil du temps pour répondre au nouveau contexte réglementaire et aux nouveaux défis contemporains. Cela a notamment été permis par des échanges réguliers avec les partenaires, afin de croiser les méthodologies et territorialiser les principes des nouvelles lois.

Pour faire face aux différents enjeux économiques, environnementaux, sociétaux et institutionnels, la stratégie de territoire s'est construite afin de valoriser les ressources et les potentiels du territoire et de répondre aux objectifs du développement durable qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation :

Equilibre

Le projet promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et une protection des sites, des milieux et paysages naturels et urbains en favorisant la qualité architecturale et paysagère du territoire.

Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes. Il tient compte :

- D'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
- De l'amélioration des performances énergétiques,
- Du développement des communications électroniques,
- Du développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Préservation

Le projet participe à :

- La sécurité et à la salubrité publiques,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau des sols et de la biodiversité,
- La prévention des risques prévisibles des pollutions et des nuisances de toute nature.

4. SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

4.1 REMARQUE LIMINAIRE

La MRAe a été saisie pour avis par la Présidente de Pays de Blain Communauté, le 19 décembre 2025.

La Communauté de Communes a réalisé un « mémoire en réponse » aux avis de la MRAe dans les conditions règlementaires exigées, avant le début de l'enquête.

Par ailleurs, elle a adopté la même démarche pour répondre aux avis de l'ensemble des PPA avant le début de l'enquête. C'est d'autant plus méritoire que ce n'est pas imposé pour les plans et programmes. En outre, dans un souci de transparence, cette façon de faire a permis au public de disposer d'une information en retour, dont l'intérêt mérite d'être souligné.

4.2 LES AVIS DE LA MRAe

Ses avis portent sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. Ils sont réputés ni favorables, ni défavorables, pour autant toujours pertinents, ils méritent une attention particulière.

Plus précisément, les avis de la MRAe portent sur :

- La Qualité du dossier
- La Présentation du territoire et les principaux enjeux environnementaux
- La complétude et la qualité des informations contenues dans le rapport environnemental
- La prise en compte de l'environnement dans le projet de PLUi.

Dans son mémoire en réponse, la Communauté de communes s'est attachée à répondre le plus favorablement possible aux remarques de la MRAe.

Concrètement, j'ai choisi dans mon rapport de faciliter la compréhension du lecteur, en insérant après chaque recommandation de la MRAe, la réponse (couleur bleue) de la Communauté de Communes.

4.3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Les avis des PPA ont été résumés par mes soins dans le rapport d'enquête.

Il ressort de ces avis que :

- 13 ont émis un avis favorable avec observations,
- 3 ont émis un avis favorable,
- 1 a émis un avis incompatible (SAGE Vilaine) (1)
- 1 a émis en partie, un avis défavorable (CDPENAF) (2)
- 12 n'ont pas répondu dans les délais impartis, mais sont réputés favorables.

S'agissant des « avis avec observations » il convient de signaler qu'il s'agit de remarques non rédhitoires qui ne sont pas de nature à remettre en cause de manière significative le projet de PLUi.

Il convient de signaler que les organismes extérieurs (PPA) sollicités ont tendance à faire des observations parfois exagérées. La tentation est forte, pour chacun d'entr'eux, de vouloir conforter et protéger son domaine de compétence.

Néanmoins ces remarques sont prises en considération dans le « Mémoire en réponse » aux avis des PPA de la Communauté de communes.

(1) SAGE Vilaine

-**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.

(2) CDPENAF

Un avis défavorable a été émis pour 3 STECAL pour les raisons suivantes :

-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.

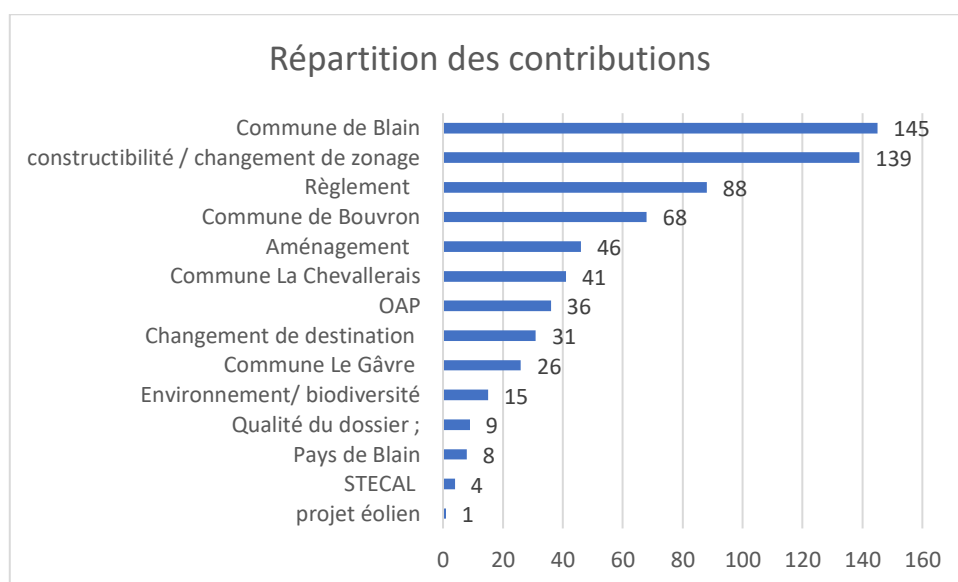
5 SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Avant le début de l'enquête, la Communauté de Communes a donné son accord pour répondre individuellement à chacune des contributions du public. Cette façon de faire, génère un surcroît

de travail pour la collectivité mais elle est très appréciée par les contributeurs qui attendent des réponses précises eu égard à leur situation personnelle.

Par ailleurs, 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 papier 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 4 communes 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 recensées selon la répartition suivante :

- Communauté de Communes de 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. Les contributions ont été déposées selon les canaux suivants :

- Sur registre papier : **11**
- Par courrier : **26**
- Sur registre dématérialisé (Web + email) : **268**.

A l'évidence, les enquêtes publiques sont désormais largement dématérialisées.

Enfin, 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. (Cf tableau paragraphe 9 du rapport) Les 47 personnes qui ont choisi de rester anonymes devront se référer à la synthèse de leur contribution et à la commune concernée pour retrouver la trace de leur déposition et des réponses qu'ils attendent.

Mémoire en réponse de la communauté de communes au procès-verbal de synthèse :

Comme prévu, **le 03 juillet 2026**, le maître d'ouvrage a produit un « mémoire en réponse » au procès-verbal de synthèse dans lequel j'avais regroupé par commune, la totalité des contributions du public et les questions issues de mes propres analyses.

Compte tenu du nombre relativement important des contributions déposées pendant l'enquête (305), je tiens à souligner que le document qui m'a été adressé est d'une qualité à la fois rare et remarquable :

- **Il a été établi dans les délais prescrits,**
- **Les réponses sont effectivement individualisées et accompagnées des commentaires et des règles qui ont conduit à la justification de la décision retenue,**
- **Les contributeurs ne peuvent être que pleinement satisfaits d'obtenir des réponses précises à la situation personnelle qu'ils ont exprimée.**
- **Les erreurs matérielles avérées seront corrigées avant l'approbation du PLUi.**
- **Certains avis du public sont susceptibles d'être pris en considération, comme par exemple l'OAP de la « Petite arche » commune de Blain qui a suscité plusieurs remarques, notamment à propos des accès. Ce projet pourrait être réexaminé afin de trouver une solution plus satisfaisante pour les riverains.**

Cette façon de procéder mérite d'être généralisée chaque fois que possible. Certes, elle demande un investissement plus important de la part des collectivités, mais elle est bien plus efficace qu'une analyse générale par thème. Elle démontre en l'occurrence, l'utilité de l'enquête publique dont bon nombre de détracteurs pensent qu'elle ne sert à rien.

En outre, même les avis défavorables sont plus facilement admis lorsqu'ils sont expliqués et justifiés.

6 CONCLUSIONS MOTIVÉES

6.1 SUR L'OPPORTUNITÉ DE L'ÉLABORATION DU PLUi

Compte tenu du nouveau contexte réglementaire et législatif rappelé ci-dessus, la Communauté de communes n'a pas d'autre choix que d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, seul document en mesure d'intégrer les nouveaux enjeux.

La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) constitue un indicateur clé pour évaluer la capacité du territoire à engager une gestion économe de son foncier dans les années à venir.

La consommation d'espace dans le projet de **PLUi de 44,73 ha** programmés, respecte l'objectif inscrit au **PADD de 45 ha** dont 29,11ha jusqu'en 2031 et 15,62 ha jusqu'en 2040.

6.2 SUR LA QUALITE DU DOSSIER

Un dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique qui encadre l'aménagement et le développement d'une commune ou d'un territoire. Sa qualité est essentielle pour garantir la cohérence, la légalité et l'efficacité des règles d'urbanisme.

Des observations sur la qualité du dossier :

Comme souvent, lors des enquêtes publiques de PLU, le public aurait préféré une version claire et surtout simplifiée des documents. Plusieurs critiques conduisent certains déposants à considérer que le dossier est incomplet, contestable et mal justifié.

En l'espèce, j'ai évalué la qualité du dossier du PLUi soumis à l'enquête, à travers les thèmes clés suivants.

6.2.1 Conformité juridique et réglementaire

Je constate la conformité juridique et réglementaire du projet de PLUi, à savoir :

- Respect des procédures : Enquête publique, concertation, avis des personnes publiques associées (PPA).
- Compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs (ex. : SCoT, SRADDET).
- Légalité des règles : Pas de dispositions contraires à la Loi.

6.2.2 Cohérence et vision stratégique

Le PLUi doit refléter une vision claire et partagée du développement du territoire, en équilibrant enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Je relève les points suivants :

- Projet de territoire : Objectifs clairs (ex. : densification maîtrisée, préservation des espaces naturels).
- Articulation entre documents : Cohérence entre le rapport de présentation, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), et le règlement.
- Adaptation aux enjeux locaux : Prise en compte des spécificités (projets communaux à vocation urbaine, économique, agricole... risques naturels, patrimoine, mobilités, etc.).

6.2.3. Précision et lisibilité des règles

Des règles floues ou complexes génèrent des contentieux et des difficultés d'application pour les usagers (particuliers, promoteurs, services instructeurs).

Je constate les points suivants :

- Règlement : Zonage et règles (hauteur, emprise au sol, densité...) formulées sans ambiguïté.
- Cartographie correcte : Délimitation nette des zones (U, AU, A, N) et des secteurs protégés.

- Construction des annexes : ce point particulier a suscité des incompréhensions eu égard à un rédactionnel confus. Le règlement écrit doit être modifié en conséquence.

6.2.4. Intégration des enjeux environnementaux et climatiques

La Loi climat et résilience (2021) et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) imposent une approche durable.

Je constate les points suivants :

- Diagnostic environnemental : Analyse fine des risques (inondations, biodiversité) et des ressources (eau, sols).
- Objectifs de sobriété foncière : Limitation de l'étalement urbain, reconquête des friches.
- Règles favorisant la biodiversité : Trame verte et bleue, coefficients de biotopes, etc.

6.2.5. Participation et transparence

Je constate les points suivants :

- Concertation large : Implication des habitants, associations, professionnels (agriculteurs, artisans).
- Transparence des choix : Justification des arbitrages dans le rapport de présentation.
- Accessibilité du dossier : Version numérique, synthèses grand public, réunions publiques.

6.2.6. Faisabilité et opérationnalité

Je constate les points suivants :

- Équilibre entre droits à construire et besoins : Logements, activités économiques, équipements publics.
- Outils de mise en œuvre : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), emplacements réservés.

6.3 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

L'analyse des incidences sur l'environnement a permis de constater que les enjeux étaient pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place comme le zonage, le règlement écrit, les OAP sectorielles et thématiques.

La démarche de la communauté de commune « Eviter-Réduire-Compenser » permet d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers, en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques résidentiels).

Cela permet par conséquent de présenter des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.

Ainsi, **les incidences négatives** peuvent être considérées comme minimales au stade de la planification, tandis **que les incidences positives** sont manifestes, en particulier au plan de la réduction de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages :

Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, le territoire se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En particulier, le PLUi intègre les objectifs du ZAN :

- Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole à travers un recentrage de l'urbanisation sur les espaces urbanisés, et la constructibilité limitée pour les tiers, notamment dans certains villages.
- Les principales composantes de la trame verte et bleue sont protégées de manière proportionnée au regard des enjeux.
- Les enjeux relatifs à l'assainissement collectif, lequel relève de la responsabilité des communes sont à poursuivre, notamment pour les stations d'épuration qui ne sont pas aux normes, afin de faire face aux perspectives démographiques et économiques souhaitées pour les prochaines années.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLUi de Pays de Blain Communauté ne présente pas d'incidences négatives inacceptables sur l'environnement, considérant que les principaux enjeux sont pris en compte au stade de la planification.

6.4 SUR LA PUBLICITÉ ET L'INFORMATION DU PUBLIC

L'information du public a été réalisée selon un plan d'affichage couvrant l'ensemble des 4 communes du Pays de Blain par la mise en place de 111 affiches au format réglementaire (A2 sur fond jaune), judicieusement implantées sur le terrain de manière à attirer l'attention du public, quel que soit le moyen de déplacement.

J'ai effectué la visite du territoire et le contrôle de l'affichage le lundi 27 avril 2026, soit quinze jours avant le début de l'enquête.

En outre, un avis d'enquête a été publié dans deux journaux locaux **Ouest-France et Presse-Océan, les 22 avril et 13 mai 2026.**

Par ailleurs, des supports d'information papiers et numériques ont été largement diffusés sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

Ainsi, je considère que l'information du public a été réalisée de manière optimale, comme en atteste la participation importante de la population aux 11 permanences que j'ai tenues, dont la première a dû être prolongée d'une heure en raison de l'affluence du public qui souhaitait me rencontrer.

D'une manière générale le flux des visites a été permanent au cours des permanences, pendant lesquelles j'ai reçu 291 personnes.

6.5 APPRÉCIATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DE L'ACCEPTABILITÉ DU PLUI

Il convient de rappeler que cette enquête porte sur l'élaboration du premier Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Pays de Blain Communauté.

A cet égard, je me suis assuré :

- En premier lieu, que ce PLUi n'est pas la simple juxtaposition de projets communaux jusques là indépendants ;

- Qu'il s'appuie sur la connaissance du territoire par les maires et les élus des communes ;
- Que son élaboration a été conduite en concertation la plus large, avec les habitants du territoire et avec les PPA ;
- Enfin, que la publicité du projet de PLUi, une fois arrêté, a été réalisée de la manière la plus complète.

S'agissant de **l'intérêt général**, j'ai vérifié d'une part, la cohérence interne générale du projet et d'autre part, son orientation par rapport aux objectifs assignés par l'État, en matière de sobriété foncière.

Notamment, le projet de PLUi :

- Satisfait aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) afin de lutter contre le changement climatique et la diminution de la biodiversité. De plus, il est conforme à l'enveloppe foncière fixée par le SCoT du Pôle métropolitain Nantes/Saint-Nazaire en cours de révision en 2025.
- Dresse des projections de production d'habitat réalistes et de nature à satisfaire les besoins de logements du territoire, en tenant compte de la proximité immédiate de la Métropole nantaise. Ces projections reposent sur un bilan de l'existant foncier suffisamment précis, nécessaire pour conduire avec succès un renouvellement urbain diversifié et sobre en consommation d'espaces.
- Vise à la protection des terres agricoles et d'élevage qui caractérisent l'identité du territoire du Pays de Blain, fondent une partie de son économie et participent à la garantie de l'autonomie alimentaire des populations ligériennes.
- Instaure des conditions favorables au développement d'entreprises artisanales et des petites et moyennes industries, nécessaires pour générer de l'emploi et, au-delà, accompagner le dynamisme local.
- Vise à préserver un cadre de vie à l'identité patrimoniale affirmée et à développer l'attractivité touristique du territoire, notamment avec le tourisme rural, dans le respect des espaces naturels.

En conclusion, j'estime que le projet de PLUi vise bien à satisfaire l'intérêt général des populations et du territoire de Pays de Blain Communauté.

Quant à son **acceptabilité** par le public, elle repose sur une large concertation préalable.

Toutefois, comme en pareille circonstance, les contestations sont fréquentes dès lors que sont abordés des domaines sensibles où se confrontent, notamment, « intérêts individuels et planification intercommunale » et « préservation de l'environnement et développement urbain », y compris de faible importance.

Cependant, en dépit de leur nombre, ces oppositions ne paraissent pas de nature à remettre en cause de manière significative l'acceptabilité du projet.

Cependant, j'estime qu'il convient d'être attentif sur des dispositions qui pourraient présenter, éventuellement une fragilité juridique. Il est notamment très important que les droits du sol soient fixés de manière équitable sur l'ensemble du territoire.

Au bilan, j'estime que le projet de PLUi de Pays de Blain Communauté ne suscite pas de rejet majeur de la part de la population et présente une acceptabilité satisfaisante.

8. ANALYSE BILANCIELLE : AVANTAGES/INCONVÉNIENTS DU PLUI

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Le PLUi de Pays de Blain permet de répondre aux enjeux globaux et à la cohérence de son territoire : -Il permet d'harmoniser, de coordonner et de tendre vers plus de cohérence dans l'application de mesures communes qui font l'unité d'un territoire. -Projet de territoire : Objectifs clairs (ex. : densification maîtrisée, préservation des espaces naturels). -Articulation entre documents : Cohérence entre le rapport de présentation, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), et le règlement. -Adaptation aux enjeux locaux : Prise en compte des spécificités (projets communaux à vocation urbaine, économiques agricole... risques naturels, patrimoine, mobilités, etc.).	Le PLUi de Pays de Blain entraîne une perte partielle d'autonomie communale -De nombreux administrés font référence aux engagements de leurs élus communaux sur leurs projets. -De vives oppositions sur le changement de zonage quand il aboutit à densifier. -Des opérations de développement urbain pourraient privilégier des communes déjà urbanisées. - Crainte des communes d'être éloignées du pouvoir décisionnaire.
Le PLUi de Pays de Blain permet de répondre aux enjeux environnementaux : -Diagnostic environnemental : Analyse fine des risques (inondations, biodiversité) et des ressources (eau, sols). -Objectifs de sobriété foncière : Limitation de l'étalement urbain, reconquête des friches.	Le PLUi de Pays de Blain développe la zone agricole de façon uniforme dans des territoires différents. -Incompréhension des administrés sur la zone agricole (A) alors que les parcelles ne sont plus exploitées. -Incompréhension des habitants des bourgs dont les propriétés sont classées en zone A ou N. Nombreux sont ceux qui pensent que les extensions ne sont possibles que dans la zone

-Règles favorisant la biodiversité : Trame verte et bleue, coefficients de biotopes, etc -Démarche de la communauté de communes « Eviter-réduire-compenser » permet d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques résidentiels.	A, alors qu'elles sont autorisées sur les deux zones A et N.
La population a été informée des différentes étapes de l'élaboration du PLUi : - phase de concertation - réunions publiques - publications diverses - mise à disposition du dossier d'enquête pour consultation - possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur pendant l'enquête publique.	La méconnaissance de certaines règles d'urbanisme par le public Une partie des administrés connaît mal les enjeux du PLUi et ne comprend pas la problématique du droit des sols. En particulier, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel peu connus des habitants. Ils considèrent le plus souvent comme une contrainte, le fait que leur parcelle soit incluse dans une OAP, notamment à cause de la dégradation inévitable du cadre de vie et la crainte de ne pas avoir d'acquéreurs potentiels en cas de vente de leur bien.

9.AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au terme de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Blain Communauté, réalisée du lundi 11 mai à 9 h au samedi 13 juin 2026 à 12 h :

- Considérant que la procédure choisie est adaptée à l'espèce et que l'information du public n'appelle pas de remarque.
- Après avoir analysé le dossier d'enquête, les avis des personnes publiques associées, les contributions du public et le mémoire en réponse de la Communauté de communes.
- Après avoir analysé l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et les réponses du maître d'ouvrage à ses recommandations.
- Après avoir parcouru plusieurs sites du territoire de la Communauté de communes du Pays de Blain.

Je considère que le projet de PLUi présenté à l'enquête :

- Est en accord avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire,
- Est cohérent avec les objectifs annoncés visant, notamment :

- à réaliser une urbanisation raisonnée dans un souci de sobriété foncière ;
respectueuse du caractère rural et du cadre de vie du territoire communautaire ;
- à développer une économie locale en accord avec les atouts du territoire, dont
l'agriculture et l'élevage ;
- à préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- Prend en compte les documents supra communaux, dont le Schéma de cohérence
territorial (SCoT).

Enfin, je constate que, dans sa globalité, ce projet de PLUi :

- Satisfait aux objectifs environnementaux définis par la législation en matière de
sobriété foncière (Zéro artificialisation nette) et de protection de la biodiversité ;
- Vise à la satisfaction de l'intérêt général.

En conséquence, j'émet un **avis favorable**, sous réserves que :

- Les nouvelles demandes de changement de destination déposées pendant l'enquête
publique, dont les bâtiments correspondent aux critères exigés, soient validées avant
l'approbation du PLUi.
- La remise à niveau des stations d'épuration non conformes soit finalisée dans les
meilleurs délais. Les annexes sanitaires sont à intégrer au PLUi avant son approbation.

Carquefou le 10 juillet 2026

Le commissaire enquêteur



René PRAT