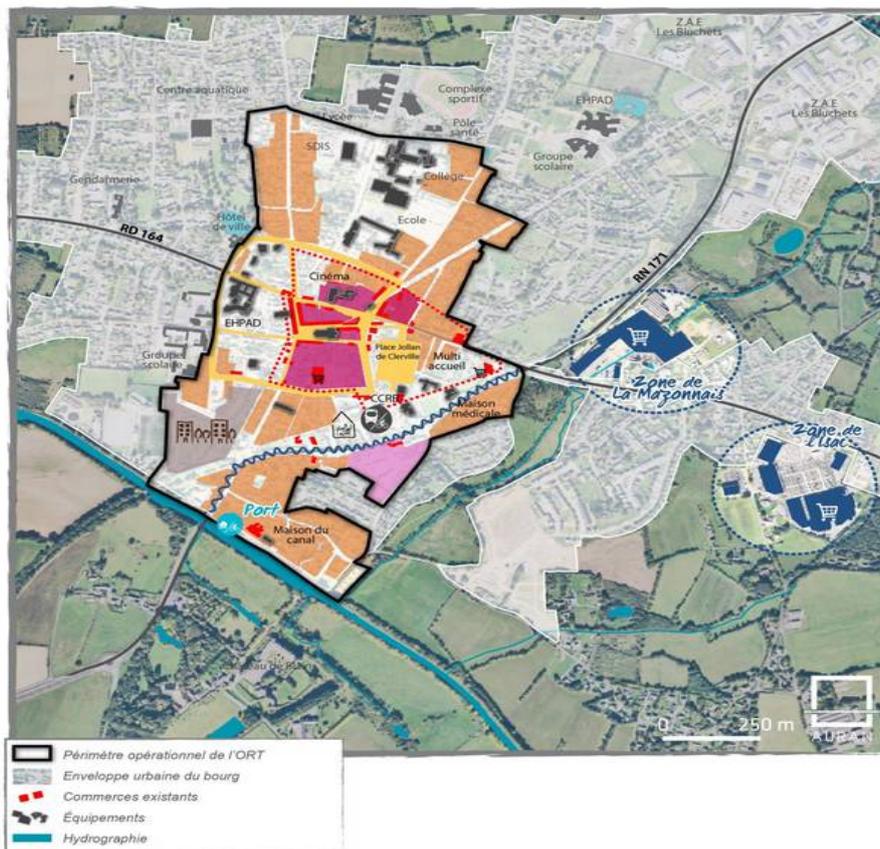


Département de la Loire-Atlantique

ENQUÊTE PUBLIQUE
relative à la modification n°2
du plan local d'urbanisme de la commune de Blain

Enquête publique du 20 avril au 20 mai 2022 inclus

Cœur de bourg de BLAIN
Enjeux territorialisés



Extrait de la convention de l'opération de revitalisation du territoire de Blain

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE

Date : le 14 juin 2022

EP/TA/E22000028/44 en date du 28 février 2022

Enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Blain

A – RAPPORT du commissaire enquêteur

1 - Objet de la présente enquête : la modification n°2 du PLU de Blain.....	5
2 - L'organisation de l'enquête publique.....	6
3 - La composition du dossier.....	7
4 - Les observations sur la modification n°2 du PLU de Blain.....	8
4.1 - Avis des personnes publiques consultées.....	8
4.2 - Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	9
4.3 - Observations du public.....	9
4.4 - Les observations déposées.....	10
4.5 - Observations par secteur et opérations d'aménagement et de programmation.....	11

B – CONCLUSIONS et AVIS du commissaire enquêteur

Objet de l'enquête publique.....	18
Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public.....	19
Conclusions sur les observations recueillies.....	20

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Pays de Blain est situé dans le nord du département de la Loire-Atlantique à une cinquantaine de kilomètres de la métropole de Nantes. En 2017, il comptait 16 253 habitants.

Il est composé de 4 communes : Blain, Bouvron, La Chevallerai et Le Gâvre.

Par délibération en date du 18 mai 2016, la compétence pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été transférée à la communauté de communes de la Région de Blain, transformée en Pays de Blain, transfert approuvé par l'autorité préfectorale le 12 décembre 2016.

Une révision générale du PLU a été approuvée une 1^{ère} fois le 13 décembre 2012, définitivement le 23 mai 2013. Une modification simplifiée n°1 prescrite le 27 février 2014 fut annulée le 26 juin 2014. Une modification n°1 est approuvée le 25 juin 2015.

1 - **Objet de la présente enquête : la modification n° 2 du PLU de Blain**

La modification n°2, objet de la présente enquête publique, fut prescrite le 13 décembre 2021.

Elle vise à permettre une évolution réglementaire sur cinq points :

- rectifier une erreur matérielle constatée dans le document graphique du PLU de Blain le long de la RN 171 : suppression d'une mauvaise " marge de nuisances sonores ",
- mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un îlot urbain situé entre la rue Waldeck Rousseau, la rue de la Forêt et la rue du Général de Gaulle, et modifier le zonage de UA en 1AUb sur le coeur de l'îlot,
- mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur compris entre le boulevard de la Résistance, la rue Lucie Aubrac et la rue des Rigondais (secteur de la friche industrielle Richomme), et créer une nouvelle zone réglementaire UP sur ce secteur,

- modifier les linéaires commerciaux du centre-ville : regroupement des linéaires commerciaux " stricts " et linéaires commerciaux " étendus " en une seule catégorie de " linéaires commerciaux " interdisant tout changement de destination en " habitation ",
- ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUec aux abords de la zone commerciale de la Mazonnais en UEc.

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Blain, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Aussi, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision, mais des articles L 153-36 et suivants et de l'article R 153-8 du Code de l'Urbanisme.

2 - L'organisation de l'enquête publique

Saisi par le Pays de Blain, le président du tribunal administratif m'a désigné commissaire enquêteur par décision n° E22000028/44 du 28 février 2022.

Par arrêté n° 2022-URB-01 en date du 24 mars 2022, Madame la Présidente du Pays de Blain a prescrit l'enquête publique du 20 avril 2022 à 9h au 20 mai 2022 à 17h et a précisé son déroulement et son organisation .

Toutes les mesures de publicité ont été réalisées : affichage en mairie et sur sites, publications dans la presse locale (Ouest-France et Press-Océan les 31 mars 2022 et 21 avril 2022).

Deux réunions publiques ont été organisées par le Pays de Blain et la commune de Blain : le 5 avril 2022 portant sur la présentation du projet concernant le secteur Richomme et le 17 mai 2022 portant sur le projet touchant l'îlot Waldeck Rousseau. Cette deuxième réunion publique a été organisée pendant l'enquête publique suite aux nombreuses réactions des habitants du secteur devant le projet de densification.

Le dossier complet soumis à enquête était accessible sur les sites internet du Pays de Blain, de la commune de Blain et sur un registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/2998>).

Les permanences se sont tenues en mairie de Blain :

- le mercredi 20 avril 2022 de 9h à 12h,
- le jeudi 28 avril 2022 de 14h à 17h,

- le mardi 3 mai 2022 de 9h à 12h,
- le samedi 14 mai 2022 de 9h à 12h,
- le vendredi 20 mai 2022 de 14h à 17h.

Au cours de ces permanences, j'ai accueilli et renseigné 38 personnes. Une majorité d'entre elles souhaitait connaître les implications pour leur bien immobilier ou foncier de cette modification du PLU de Blain. Ainsi, elles ont pu transmettre leurs observations sur le site internet. Au total, l'enquête publique a recueilli 18 observations écrites, dont une hors sujet.

Il convient de souligner que le site dématérialisé a totalisé 1 056 visiteurs. Les données statistiques n'ont pas permis de définir les éléments du dossier les plus consultés.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

3 - La composition du dossier

Le dossier mis à enquête est composé des pièces suivantes :

- l'arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU de Blain,
- la délibération de justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Mazonnais,
- la notice de présentation non technique du projet de modification,
- un exposé des effets notables du projet de modification sur l'environnement,
- le plan de zonage modifié,
- le règlement du PLU modifié,
- le dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation modifié,
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
- les avis des Personnes Publiques Associées reçus par la Communauté de communes,
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête a été complété, à la demande du commissaire enquêteur, par un document de présentation des premières esquisses (plan masse, schéma de voirie, projet et orientations) pour le secteur Richomme. Ce document a été présenté en réunion publique le 5 avril 2022 par la collectivité et par l'opérateur privé. Les riverains de l'opération ont été invités par courrier personnalisé. Une cinquantaine de personnes y ont participé.

4 - Les observations sur la modification n° 2 du PLU de Blain

Le procès-verbal de synthèse fut remis aux représentants du Pays et de la commune de Blain le mercredi 25 mai 2022 lors d'une rencontre sur place.

4.1 - Avis des personnes publiques consultées

Personnes publiques consultées	Date de l'avis	Avis
Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	14/03/2022	Favorable
Syndicat Chère don Isac	17/03/2022	Recommandations sur la gestion des eaux pluviales notamment dans les deux OAP d'urbanisation et de densification
Conseil départemental de la Loire-Atlantique	29/03/2022	Favorable avec attention portée aux accès sur la RD 164 du projet d'OAP Rousseau/La Forêt
Mairie de Guenrouet	2/04/2022	Favorable
CCI Nantes-Saint-Nazaire	5/04/2022	Favorable au maintien du linéaire commercial du centre-ville et à l'extension de la zone commerciale de la Mazonnais
Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique	5/04/2022	Favorable
Commune de Fay de Bretagne	18/04/2022	Favorable

A ces avis, le mémoire en réponse du Pays de Blain apporte les éléments suivants :

- Syndicat Chère don Isac

Réponse du maître d'ouvrage

La gestion des eaux pluviales est traitée dans le règlement littéral et dans les OAP sectorielles. A ce stade, dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de

Blain, il n'est pas envisagé d'imposer dans le PLU de réalisation d'études de perméabilité du sol et d'études d'efficacité des dispositifs de traitement des eaux pluviales. Toutefois, un zonage des eaux pluviales sera réalisé pour être intégré dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il intégrera les préconisations et des réglementations sur les secteurs de projets (...).

Concernant les effets sur l'environnement, la notice de présentation de la modification n°2 sera complétée dans la partie synthétisant les effets notables sur l'environnement de façon à indiquer les incidences à prendre en compte sur l'eau potable et les gains attendus en matière de désartificialisation des sols.

➤ Département de la Loire-Atlantique

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP projetée sur le secteur Waldeck Rousseau n'envisage de pérenniser qu'un accès piéton sur la RD 164, en plus de l'accès automobile privé qui dessert d'ores et déjà les constructions existantes. Il n'est pas prévu de nouvel accès viaire sur cette route.

4.2 - Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

En application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme, la MRAe a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Blain.

4.3 - Observations du public

Mode de contributions	Nombre	Hors sujet	Total
Personnes reçues durant les permanences en mairie de Blain	37	1	38
Observations sur le registre d'enquête (OR)	5	1	6
Lettres reçues en mairie (OC)	3	0	3
Observations déposées sur le registre numérique (OD)	9	0	9

Ainsi, l'enquête publique a recueilli un nombre total de 17 observations en lien avec l'objet de l'enquête.

4.4 - Les observations déposées

Mode contribution	Secteur géographique concerné	Objet
OD1 – M. Roland Pineau	OAP Richomme	Impact de l'augmentation du trafic de véhicules sur la rue des Rigondais et sur l'ensemble du secteur
OD2 – M. Christophe Marcillet	OAP Richomme	Augmentation du flux de véhicules sur la rue des Rigondais et sur l'ensemble du secteur vers le port
OC3 – Mme et M. Toublanc	OAP Richomme	Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac
OR4 – Mme et M. Porcheret	Marges de nuisances sonores RN 171	Nature de la voie douce envisagée
OR5 – Famille Levent	OAP Rousseau/La Forêt	Souhait de vendre leur parcelle
OR6 – M. René Boutin	Secteur Grand Moulin	Non concerné par le projet de modification du PLU
OD7 – M. Yves Carrouer	OAP Rousseau/La Forêt	Zone inondable et protection du chêne
OD8 – Mme Elise Teffo	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OD9 – Mme et M. Pendeliau	OAP Richomme	Refus du projet Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac Conditions d'exécution des travaux lors de la construction
OD10 – Mme Shirlène Scheitt	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OR11 – Mme et M. Gerfaud	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OC12 – M. Pelé et Mme Sheitt	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet

OD13 – Mme Aurélie Gineau	OAP Rousseau/La Forêt	Caractère inondable de la zone Refus de voir s'édifier des immeubles collectifs R+2
OR14 – M. Martin Pelé	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OD15 – Mme Gwenaëlle Gourmelon	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OD16 – Mme et M. Verger	OAP Richomme	Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac
OR17 – Mme Rien et M. Goiset	Secteur de la Mazonnais	Traitement du talus Nature des commerces Type d'installations classées autorisées
OC18 – M. Thierry Miché	OAP Rousseau/La Forêt	Devenir du droit de passage actuel Règles de constructibilité sans OAP ?

Observations sur le registre d'enquête (OR)

Lettres reçues en mairie (OC)

Observations déposées sur le registre numérique (OD)

4.5 - Observations par secteur et opérations d'aménagement et de programmation

Le secteur de Mazonnais (extension du secteur commercial)

Une seule observation porte sur ce projet de modification du PLU : OR17.

Les riverains demandent les modalités de traitement paysager du talus, les types de commerces envisagés, la hauteur maximum de ces futurs bâtiments, les éventuelles nuisances apportées (circulation de camions, groupes frigorifiques, installations classées,...), inconstructibilité dans la bande de nuisance sonore.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de modification du PLU sur le secteur de la Mazonnais a vocation à permettre l'urbanisation future du secteur selon les règles déjà existantes dans les zones commerciales de la commune. Or, la zone UEc autorise d'une manière générale les installations classées. Cependant, le porteur de projet a précisé la nature des constructions prévues. Il s'agira d'un pôle multiservices doté d'un entrepôt qui abritera :

- un service de location de matériel et/ou véhicules,
- un espace point retrait des colis,
- un bureau de service après-vente pour le magasin,
- un espace service d'achat et de vente de matériels d'occasion,
- l'ensemble sera doté en extérieur de plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques.

Aucune installation frigorifique n'est prévue à ce stade par le porteur de projet. Le futur bâtiment d'une hauteur de 6 mètres pour la partie la plus haute sera inactif en période nocturne.

Dans le cadre du PLU, il ne sera pas possible juridiquement et réglementairement d'imposer les caractéristiques évoquées ci-avant. Néanmoins, le futur projet devra faire l'objet d'autorisations préalables à la construction. Dans ce cadre, la ville de Blain et Pays de Blain seront vigilants sur le respect des orientations inscrites dans l'OAP et la nature des commerces qui s'installeront sur la zone.

L'OAP inscrite dans le projet de modification garantit que le talus existant sera bien conservé et qu'une bande de végétalisation sera mise en œuvre par le porteur de projet, dans le même esprit que celle déjà réalisée lors des travaux de modification de parking en 2018.

Remarques du commissaire enquêteur

L'observation portait sur la nature des commerces qui devaient s'implanter sur cette extension commerciale, et leur degré de nuisances. En lien avec la collectivité, le porteur de projet semble avoir déjà bien défini la nature des commerces envisagés dans ce secteur, leurs modalités de fonctionnement, leurs dimensionnements, leurs impacts sur le voisinage. Tout en restant vigilante, la collectivité garde la maîtrise cette extension commerciale.

Ajustement de la marge des nuisances sonores le long de la RN 171

Une seule observation sur ce secteur : OR4

Quel sera le traitement de la voie douce envisagée au niveau de la parcelle AT 373 ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le principe de voie douce inscrit sur le plan de zonage est déjà présent dans le PLU de Blain depuis son approbation et n'est pas concerné par la modification n°2. A ce stade, le principe de voie douce devra être respecté en cas de réalisation d'un projet sur ce secteur.

Remarques du commissaire enquêteur

Il est vrai que ce projet était déjà inscrit dans le PLU et que la modification n°2 n'apporte pas de nouveaux éléments.

Le secteur Richomme

Cinq observations ont été déposées sur ce secteur : OD1, OD2, OC3, OD9 et OD16.

Les deux premières portent sur l'impact de l'augmentation du trafic sur la rue des Rigondais, générée par la construction de plus de 85 logements (moyenne 1,5 véhicule par logement) et, plus largement, sur tout la zone entre Richomme et le port. Comment sera traitée la rue des Rigondais pour absorber cette augmentation de trafic ? Et dans quel délai par rapport au projet de réalisation de l'ensemble du programme de l'opérateur ?

Réponse du maître d'ouvrage

La ville de Blain a conscience de la nécessité d'aménager la voirie et d'organiser les circulations dans le secteur de la rue des Rigondais, du port et de la Petite Arche. C'est pourquoi la ville de Blain compte procéder à un aménagement en deux temps :

- à court/moyen terme, dès la réalisation du projet immobilier Richomme dont les premières livraisons sont prévues à l'horizon 2024, la mise en place d'aménagements provisoires permettant de sécuriser les déplacements modes doux sur cet axe et ralentir la circulation,
- l'engagement courant 2023 d'une étude globale de déplacements à l'échelle d'un secteur plus large que la rue des Rigondais permettant de tenir compte des aménagements portuaires prévus par le Conseil départemental et la ville de Blain, et la prise en compte de tous les modes de déplacements (notamment vélos), du passage des bus, du besoin de réfection de la voirie, des estimations de trafic et sens de circulation notamment au regard du nombre d'habitants attendus sur le secteur Richomme. Les habitants de ce secteur seront tenus informés et consultés dans le cadre de cette étude. Elle permettra ainsi à la ville de planifier ses investissements pour la réalisation d'aménagements pérennes sur la rue des Rigondais à partir de 2024.

Remarques du commissaire enquêteur

L'urbanisation de la friche industrielle Richomme va engendrer un trafic nouveau exclusivement orienté sur la rue des Rigondais, seule accès et seule sortie pour les véhicules des futurs habitants de ce secteur. Aujourd'hui, cette rue dessert une vaste zone pavillonnaire située entre le centre-ville et le port. Le projet Richomme nécessite un nouveau traitement de cette voirie urbaine : nouveaux modes de mobilité, sécurité, stationnement, accès aux habitations,... Il est important de noter que la ville s'engage, dans le cadre d'un dialogue avec les riverains, dans une réflexion

plus large que le secteur Richomme sur cette voie urbaine, intégrant le développement du port. Cette réflexion doit anticiper le projet d'aménagement des friches Richomme afin de permettre à la fois le débat avec les riverains et d'inscrire le projet dans la programmation pluriannuelle des investissements de la ville. Cette démarche doit être engagée préalablement à l'accueil des nouveaux habitants de la friche Richomme.

Une demande forte s'exprime pour les riverains immédiats pour la création d'une haie végétale large sur la limite séparative entre les habitations de la rue Lucie Aubrac et la friche Richomme. Des précisions sur la nature de cette haie végétale seraient utiles.

Réponse du maître d'ouvrage

A l'heure actuelle, la limite séparative entre les habitations de la rue Lucie Aubrac et la friche Richomme est constituée d'un mur existant de 2 mètres de hauteur qui joue déjà en partie une fonction anti-bruit. En cas de maintien du mur existant, la réalisation d'une haie serait sans utilité pour préserver l'intimité des riverains.

Le bornage du mur et son maintien sont par conséquent à discuter entre le promoteur du projet immobilier et les riverains concernés. Il n'est pas du ressort du plan local d'urbanisme d'imposer la démolition d'un mur et le remplacement par une haie. Les aménagements paysagers envisagés dans le projet de réaménagement de la friche Richomme seront précisés par le promoteur suite au travail réalisé par le paysagiste associé.

Pays de Blain Communauté va étudier la possibilité de faire évoluer l'OAP au niveau de la limite séparative de façon à permettre la mise en œuvre d'aménagements paysagers qualitatifs.

Remarques du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette volonté du Pays de Blain de favoriser le dialogue entre les habitants et le porteur de projet quant au traitement de la limite séparative de l'opération..

Par ailleurs, quelles seront les contraintes subies pendant la durée du chantier : nuisances sonores, horaires de travail, durée du chantier, chantier le samedi et le dimanche, ... ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il est rappelé qu'une réglementation générale sur les nuisances sonores et les chantiers s'applique sur la commune de Blain. Les chantiers proches des habitations doivent être interrompus entre 20h et 7h et toute la journée des dimanches et jours fériés.

Le secteur Rousseau/La Forêt

Dix observations, voire oppositions, au projet d'OAP sur le secteur Rousseau/La Forêt : OR5, OD7, OD8, OD10, OR11, OC12, OD13, OR14, OD15 et OC18.

Derrière l'opposition exprimée par la plupart d'entre eux, les questions posées :

Ce coeur d'îlot est traversé par un cours d'eau, le Bottier. Il s'agit d'une zone inondable. Qu'en est-il des études de sols pour la réalisation d'immeubles collectifs R+2 ou R+3 ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le Pays de Blain va étudier la possibilité de réaliser un inventaire complémentaires de zones humides sur le secteur ainsi qu'un relevé précis du cours d'eau. Un schéma de gestion des eaux pluviales va par ailleurs être engagé en 2023. Ces études viendront apporter des connaissances complémentaires à la collectivité qui pourra ainsi étudier dans le cadre du PLUi le maintien ou non d'une OAP sur ce secteur.

Quelles sont les règles de constructibilité applicables sur ce secteur en l'absence d'OAP (secteur Ua du centre bourg) ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le secteur W. Rousseau/La Forêt est aujourd'hui intégralement constructible selon les règles du PLU en vigueur de la zone UA. A ce titre les propriétaires des parcelles concernées dans le secteur peuvent construire selon les principales règles suivantes :

- avoir un accès d'une largeur de voie de 3 mètres minimum et présentant des normes de sécurité et d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie,
- que la construction soit implantée sur la lité d'emprise publique (ou au minimum "30 % sur la limite d'emprise), ou que la continuité bâtie soit assurée par des murs ou autres éléments assurant la continuité,
- que la construction soit implantée sur la limite séparative ou à 3 mètres minimum de la limite séparative,
- que la construction ait une hauteur maximale de 4 niveaux soit R+2+combles ou R+3, qu'il y ait au moins 1 place de stationnement par logement.

Ainsi, à l'heure actuelle, les parcelles sont déjà entièrement constructibles (pas de coefficient d'emprise au sol maximum en zone Ua) par l'intermédiaire d'immeubles collectifs pouvant aller jusqu'au R+3. Les évolutions proposées dans le cadre de cette modification et notamment la mise en place d'un OAP ont pour objectifs de mieux organiser le secteur en cas de nouvelles constructions. La mise en œuvre d'une zone 1UAb à la place du UA permettrait d'inscrire un zonage plus cohérent et moins dense que la zone UA en limitant les hauteurs à 3 niveaux maximum.

Ce changement de zonage permet également d'imposer une opération d'ensemble afin d'éviter que des constructions réalisées au coup par coup et sans cohérence d'ensemble conduisent à une multiplication des accès au coeur d'îlot et/ou à l'enclavement de plusieurs fonds de jardins.

Pays de Blain et la ville de Blain tiennent à rappeler qu'il n'y a aucune intention de projet public sur ce secteur. La ville de Blain n'a pas l'intention d'acquérir les parcelles concernées par le projet d'OAP mais seulement de donner des orientations pour les éventuels porteurs de projets privés qui auraient l'intention de construire sur ce secteur.

Dès lors, compte tenu du nombre d'observations exprimées en désaccord avec l'instauration d'un secteur OAP sur le coeur de l'îlot, Pays de Blain va étudier la possibilité de modifier l'OAP en maintenant les principes d'aménagement les plus essentiels (préservation de l'arbre remarquable, maintien d'une densité minimum le long de la rue Charles De Gaulle, principe d'accès à maintenir,...), ou de supprimer totalement ce point de la modification de ce PLU.

Comment sont préservés les quelques arbres remarquables du secteur ?

Réponse du maître d'ouvrage

A ce jour, le PLU de Blain ne comporte aucune règle de protection d'arbres remarquables. C'est pourquoi, au regard de la qualité d'une partie du coeur d'îlot, il a été proposé d'inscrire le chêne remarquable afin de le protéger en cas de permis de construire sur cette parcelle. Les autres arbres de haute tige présents sur le secteur sont couverts par la zone " espace vert " qui était dessinée dans l'OAP. En l'absence d'OAP telle qu'envisagée dans le projet de modification du PLU, ces arbres ne seront pas protégés.

La voie piétonne envisagée dans l'OAP s'appuie en partie sur un droit de passage, donc privé. Qu'en sera-t-il en cas de réalisation de l'OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le principe de voie douce inscrite dans l'OAP s'appuie sur un accès existant utilisé par les habitations privées riveraines. L'objectif de l'OAP était de maintenir cet accès ouvert en cas de constructions sur les parcelles riveraines, pour a minima pouvoir y permettre des déplacements piétons, sa largeur étant trop étroite pour une desserte viaire de futures constructions. Le droit de passage et le caractère privé de ce passage ne sont pas remis en question par l'OAP.

Remarques du commissaire enquêteur

Ce projet d'OAP a soulevé le plus grand nombre d'observations écrites et demandes d'informations orales lors des permanences de l'enquête. Ces interpellations des riverains ont conduit les responsables de l'enquête publique a organisé, dans le temps de l'enquête, une réunion d'information le mardi 17 mai 2022 avec l'ensemble des riverains invités par courrier. En effet, plusieurs d'entre eux ont découvert au lancement de l'enquête publique le projet d'OAP, c'est à dire la construction au coeur de l'îlot Rousseau/La Forêt d'une dizaine de logements à la fois d'habitat collectif et individuel. Cette réunion publique avait pour objet de préciser les objectifs de l'OAP, les conditions de sa mise en œuvre et de répondre aux inquiétudes des riverains.

Inquiétudes qui demeurent.

Le 14 juin 2022



Antoine LATASTE
Commissaire enquêteur

B - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Blain est porté par le Pays de Blain, structure intercommunale compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme. Le Pays de Blain est composé de 4 communes : Blain, Bouvron, La Chevallerai et Le Gâvre. Il rassemblait 16 253 habitants en 2017. Il s'agit de la dernière modification du PLU, le Pays de Blain s'étant engagé en 2021 dans la préparation d'un plan local d'urbanisme et d'habitat intercommunal (PLUHi).

Objet de l'enquête publique

La modification n°2, objet de la présente enquête publique, fut prescrite le 13 décembre 2021.

Elle vise à permettre une évolution réglementaire sur cinq points :

- rectifier une erreur matérielle constatée dans le document graphique du PLU de Blain le long de la RN 171 : suppression d'une mauvaise " marge de nuisances sonores ",
- mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un îlot urbain situé entre la rue Waldeck Rousseau, la rue de la Forêt et la rue du Général de Gaulle, et modifier le zonage de UA en 1AUb sur le coeur de l'îlot
- mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur compris entre le boulevard de la Résistance, la rue Lucie Aubrac et la rue des Rigondais (secteur de la friche industrielle Richomme), et créer une nouvelle zone réglementaire UP sur ce secteur,
- modifier les linéaires commerciaux du centre-ville : regroupement des linéaires commerciaux " stricts " et linéaires commerciaux " étendus " en une seule catégorie de " linéaires commerciaux " interdisant tout changement de destination en " habitation ",
- ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUec aux abords de la zone commerciale de la Mazonnais en UEc

L'objectif principal de la commune de Blain est de pouvoir, à travers les outils que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), densifier le centre de la commune dans deux secteurs : une friche industrielle, Richomme, et le coeur d'un îlot situé en centre-ville, l'îlot Rousseau/La Forêt.

" Construire la ville sur la ville " et tenter d'éviter ainsi l'artificialisation des terrains périphériques et la consommation d'espaces naturels.

Conclusions sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public

L'enquête publique s'est déroulée du 20 avril 2022 à 9h au 20 mai 2022 à 17h, soit 31 jours.

Cinq permanences tenues en mairie de Blain ont permis d'accueillir 38 personnes.

Toutes les mesures de publicité ont été réalisées conformément à la réglementation. Deux réunions publiques ont été organisées par le Pays de Blain et la commune de Blain, la première autour du projet de la friche industrielle Richomme, l'autre sur le projet d'urbanisation de l'îlot Rousseau/La Forêt.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Elle a recueilli 18 observations, dont une hors sujet.

Le procès-verbal de synthèse a été remis en main propres le 25 mai 2022 aux représentants du Pays de Blain et de la commune de Blain. Le mémoire en réponse m'a été adressé par messagerie électronique le 8 juin 2022.

Conclusions sur le projet objet de l'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique était complet, lisible et précis. Il a été complété à ma demande par le support d'information présenté en réunion publique sur le projet d'urbanisation de la friche industrielle Richomme. Les permanences en mairie ont permis à plusieurs habitants, le plus souvent riverains des projets d'OAP, de s'informer sur les conséquences des modifications de la réglementation. C'est bien là aussi le rôle et la mission du commissaire enquêteur de renseigner la population sur des dossiers complexes avec de nombreux documents rédactionnels et graphiques.

Le dossier présente l'ensemble des éléments réglementaires permettant son instruction et sa mise à disposition du public.

Cette OAP Rousseau/La Forêt se développe sur une superficie totale de 4 000 m² avec l'objectif de créer 10 logements d'habitat collectif et individuel avec une hauteur maximale de R+3.

Compte-tenu de la trame urbaine du secteur, de la densification d'un coeur d'îlot constitué de fonds de jardins situés en retrait de l'habitat existant, de la présence d'un espace naturel en centre-ville, il ne me paraît pas que ce projet soit adapté, en l'état, à l'urbanisation et la densification du centre-ville.

Compte-tenu des éléments ci-dessus, conclusions et avis du commissaire enquêteur

**J'émet un avis favorable sous réserve
au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Blain,
la réserve portant sur l'abandon de l'OAP du secteur Rousseau/La Forêt en l'état**

Le 14 juin 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Antoine LATASTE', with a horizontal line above it.

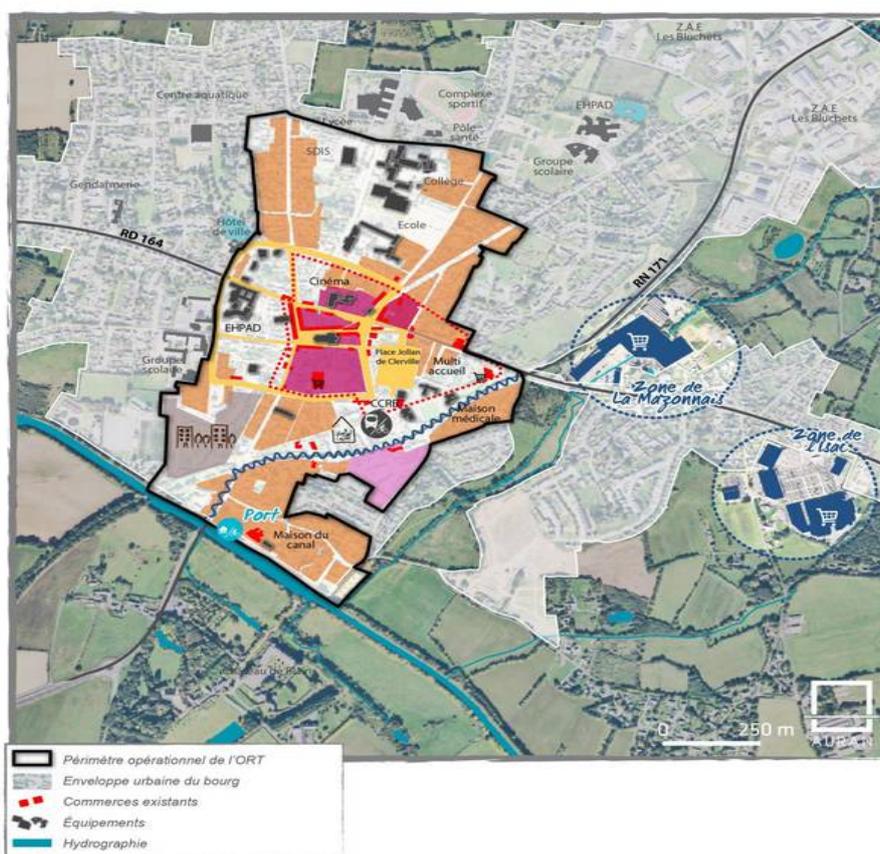
Antoine LATASTE
commissaire enquêteur

Département de la Loire-Atlantique

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Blain

Enquête publique du 20 avril au 20 mai 2022 inclus

*Cœur de bourg de BLAIN
Enjeux territorialisés*



Extrait de la convention de l'opération de revitalisation du territoire de Blain

Procès-verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur : Antoine LATASTE

Date : le 24 mai 2022

EP/TA/E22000028/44 en date du 28 février 2022

Enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Blain

1 - Objet de la présente enquête : la modification n° 2 du PLU de Blain

La modification n°2, objet de la présente enquête publique, fut prescrite le 13 décembre 2021.

Elle vise à permettre une évolution réglementaire sur cinq points :

- rectifier une erreur matérielle constatée dans le document graphique du PLU de Blain le long de la RN 171 : suppression d'une mauvaise " marge de nuisances sonores ",
- mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un îlot urbain situé entre la rue Waldeck Rousseau, la rue de la Forêt et la rue du Général de Gaulle, et modifier le zonage de UA en 1AUb sur le coeur de l'îlot,
- mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur compris entre le boulevard de la Résistance, la rue Lucie Aubrac et la rue des Rigondais (secteur de la friche industrielle Richomme), et créer une nouvelle zone réglementaire UP sur ce secteur,
- modifier les linéaires commerciaux du centre-ville : regroupement des linéaires commerciaux " stricts " et linéaires commerciaux " étendus " en une seule catégorie de " linéaires commerciaux " interdisant tout changement de destination en " habitation ",
- ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUec aux abords de la zone commerciale de la Mazonnais en UEc.

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Blain, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Aussi, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision, mais des articles L 153-36 et suivants et de l'article R 153-8 du Code de l'Urbanisme.

2 - L'organisation de l'enquête publique

Saisi par le Pays de Blain, intercommunalité responsable dans le domaine de l'urbanisme, le président du tribunal administratif m'a désigné commissaire enquêteur par décision n° E22000028/44 du 28 février 2022.

Par arrêté n° 2022-URB-01 en date du 24 mars 2022, Madame la Présidente du Pays de Blain a prescrit l'enquête publique du 20 avril 2022 à 9h au 20 mai 2022 à 17h, soit 31 jours, et a précisé son déroulement et son organisation .

Toutes les mesures de publicité ont été réalisées : affichage en mairie et sur sites, publications dans la presse locale (Ouest-France et Presse-Océan les 31 mars 2022 et 21 avril 2022).

Deux réunions publiques ont été organisées par le Pays de Blain et la commune de Blain : le 5 avril 2022 portant sur la présentation du projet concernant le secteur Richomme et le 17 mai 2022 portant sur le projet touchant l'îlot Waldeck Rousseau. Cette deuxième réunion publique a été organisée pendant l'enquête publique suite aux nombreuses réactions des habitants du secteur devant le projet de densification du coeur de l'îlot.

Le dossier complet soumis à enquête était accessible sur les sites internet du Pays de Blain, de la commune de Blain et sur un registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/2998>). Le registre d'enquête a été mis à disposition du public en mairie de Blain durant les 31 jours de l'enquête à la fois en format papier et en accès numérique sur un poste informatique dédié.

Les permanences se sont tenues en mairie de Blain :

- le mercredi 20 avril 2022 de 9h à 12h,
- le jeudi 28 avril 2022 de 14h à 17h,
- le mardi 3 mai 2022 de 9h à 12h,
- le samedi 14 mai 2022 de 9h à 12h,
- le vendredi 20 mai 2022 de 14h à 17h.

Au cours de ces permanences, j'ai accueilli et renseigné 38 personnes.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

3 - Les observations sur la modification n° 2 du PLU de Blain

Ce procès-verbal de synthèse comprend :

- les avis des personnes publiques consultées
- la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)
- les observations du public reçues soit sur le registre en mairie, soit par courrier à l'attention du commissaire enquêteur ou soit par internet sur le site dématérialisé.

3.1 - Avis des personnes publiques consultées

Personnes publiques consultées	Date de l'avis	Avis
Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire	14/03/2022	Favorable
Syndicat Chère don Isac	17/03/2022	Recommandations sur la gestion des eaux pluviales notamment dans les deux OAP d'urbanisation et de densification
Conseil départemental de la Loire-Atlantique	29/03/2022	Favorable avec attention portée aux accès sur la RD 164 du projet d'OAP Rousseau/La Forêt
Mairie de Guenrouet	2/04/2022	Favorable
CCI Nantes-Saint-Nazaire	5/04/2022	Favorable au maintien du linéaire commercial du centre-ville et à l'extension de la zone commerciale de la Mazonnais
Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique	5/04/2022	Favorable
Commune de Fay de Bretagne	18/04/2022	Favorable

3.2 - Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

En application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme, la MRAe a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Blain.

3.3 - Observations du public

Mode de contributions	Nombre	Hors sujet	Total
Personnes reçues durant les permanences en mairie de Blain	37	1	38
Observations sur le registre d'enquête (OR)	5	1	6
Lettres reçues en mairie (OC)	3	0	3
Observations déposées sur le registre numérique (OD)	9	0	9

Ainsi, l'enquête publique a recueilli un nombre total de 17 observations en lien avec l'objet de l'enquête. Il convient de souligner que le registre numérique a totalisé 1 056 visiteurs.

3.4 - Les observations déposées

Mode contribution	Secteur géographique concerné	Objet
OD1 – Roland Pineau	OAP Richomme	Impact de l'augmentation du trafic de véhicules sur la rue des Rigondais et sur l'ensemble du secteur
OD2 – Christophe Marcillet	OAP Richomme	Augmentation du flux de véhicules sur la rue des Rigondais et sur l'ensemble du secteur vers le port
OC3 – M. et Mme Toublanc	OAP Richomme	Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac
OR4 – M. et Mme Porcheret	Marges de nuisances sonores RN 171	Nature de la voie douce envisagée
OR5 – Famille Levent	OAP Rousseau/La Forêt	Souhait de vendre leur parcelle
OR6 – René Boutin	Secteur Grand Moulin	Non concerné par le projet de modification du PLU
OD7 – Yves Carrouer	OAP Rousseau/La Forêt	Zone inondable et protection du

		chêne
OD8 – Elise Teffo	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OD9 – M. et Mme Pendelieu	OAP Richomme	Refus du projet Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac Conditions d'exécution des travaux lors de la construction
OD10 – Shirlène Scheitt	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OR11 – M. et Mme Gerfaud	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OC12 – MM Pelé et Mme SHEITT	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OD13 – Aurélie Gineau	OAP Rousseau/La Forêt	Caractère inondable de la zone Refus de voir s'édifier des immeubles collectifs R+2
OR14 – Martin Pelé	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OD15 – Gwenaëlle Gourmelon	OAP Rousseau/La Forêt	Refus du projet
OD16 – M et Mme Verger	OAP Richomme	Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac
OR17 – Mme Rien et M Goiset	Secteur de la Mazonnais	Traitement du talus Nature des commerces Type d'installations classées autorisées
OC18 – Thierry Miché	OAP Rousseau/La Forêt	Devenir du droit de passage actuel Règles de constructibilité sans OAP ?

Observations sur le registre d'enquête (OR)

Lettres reçues en mairie (OC)

Observations déposées sur le registre numérique (OD)

Dans le cadre de ce procès-verbal de synthèse, je vais organiser les observations du public par secteur concerné par le projet de modification n°2 du PLU.

3.5 - Observations par secteur et opération d'aménagement et de programmation

Le secteur de Mazonnais (extension du secteur commercial)

Une seule observation porte sur ce projet de modification du PLU : OR17.

Les riverains demandent les modalités de traitement paysager du talus, les types de commerces envisagés, la hauteur maximum de ces futurs bâtiments, les éventuelles nuisances apportées (circulation de camions, groupes frigorifiques, installations classées,...), inconstructibilité dans la bande de nuisance sonore.

Ajustement de la marge des nuisances sonores le long de la RN 171

Une seule observation sur ce secteur : OR4

Quel sera le traitement de la voie douce envisagée au niveau de la parcelle AT 373 ?

Le secteur Richomme

Cinq observations ont été déposées sur ce secteur : OD1, OD2, OC3, OD9 et OD16.

Les deux premières portent sur l'impact de l'augmentation du trafic sur la rue des Rigondais, générée par la construction de plus de 85 logements (moyenne 1,5 véhicule par logement) et, plus largement, sur tout la zone entre Richomme et le port. Comment sera traitée la rue des Rigondais pour absorber cette augmentation de trafic ? Et dans quel délai par rapport au projet de réalisation de l'ensemble du programme de l'opérateur ?

Une demande forte s'exprime pour les riverains immédiats pour la création d'une haie végétale large sur la limite séparative entre les habitations de la rue Lucie Aubrac et la friche Richomme. Des précisions sur la nature de cette haie végétale seraient utiles.

Par ailleurs, quelles seront les contraintes subies pendant la durée du chantier : nuisances sonores, horaires de travail, durée du chantier, chantier le samedi et le dimanche, ... ?

Le secteur Rousseau/La Forêt

Dix observations, voire oppositions, au projet d'OAP sur le secteur Rousseau/La Forêt : OR5, OD7, OD8, OD10, OR11, OC12, OD13, OR14, OD15 et OC18.

Ce projet d'OAP a soulevé le plus grand nombre d'observations écrites et demandes d'informations orales lors des permanences de l'enquête. Ces interpellations des riverains ont conduit les responsables de l'enquête publique a organisé, dans le temps de l'enquête, une réunion d'information le mardi 17 mai 2022 avec l'ensemble des riverains invités par courrier. En effet, plusieurs d'entre eux ont découvert au lancement de l'enquête publique le projet d'OAP, c'est à dire la construction au coeur de l'îlot Rousseau/La Forêt d'une dizaine de logements à la fois collectifs et non collectifs.

Derrière l'opposition exprimée par la plupart d'entre eux, les questions posées :

Ce coeur d'îlot est traversé par un cours d'eau, le Bottier. Il s'agit d'une zone inondable. Qu'en est-il des études de sols pour la réalisation d'immeubles collectifs R+2 ou R+3 ?

Quelles sont les règles de constructibilité applicables sur ce secteur en l'absence d'OAP (secteur Ua du centre bourg) ?

Comment sont préservés les quelques arbres remarquables du secteur ?

La voie piétonne envisagée dans l'OAP s'appuie en partie sur un droit de passage, donc privé. Qu'en sera-t-il en cas de réalisation de l'OAP ?

Document remis en mains propres le mercredi 25 mai 2022 à Blain

Pour le Pays de Blain

Le commissaire enquêteur

Monsieur CAILLON
Vice-Président Aménagement du territoire

Antoine LATASTE



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

7 JUIN 2022

Par arrêté n° 2022-URB-01 de la Présidente de Pays de Blain Communauté en date du 24 mars 2022, une enquête publique a été ouverte pendant une période de 31 jours consécutifs du mercredi 20 avril 2022 à 9h00 au vendredi 20 mai 2022 à 17h00.

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du PLU de Blain comprenant 5 points :

- Rectifier une erreur matérielle constatée dans le document graphique du PLU de Blain le long de la RN 171 : suppression d'une mauvaise "marge de nuisances sonores",
- Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un îlot urbain situé entre la rue Waldeck Rousseau, la rue de la Forêt et la rue du Général de Gaulle, et modifier le zonage de UA en 1AUb sur le cœur de l'îlot,
- Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur compris entre le boulevard de la Résistance, la rue Lucie Aubrac et la rue des Rigondais (secteur de la friche industrielle Richomme), et créer une nouvelle zone réglementaire UP sur ce secteur,
- Modifier les linéaires commerciaux du centre-ville : regroupement des linéaires commerciaux "stricts" et linéaires commerciaux "étendus" en une seule catégorie de "linéaires commerciaux" interdisant tout changement de destination en "habitation",
- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUec aux abords de la zone commerciale de la Mazonnais en UEc.

Les modalités de publicité ont respecté tous les points d'exigences règlementaires.

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur Antoine LATASTE, commissaire enquêteur, a remis le mercredi 25 mai 2022 le procès-verbal de synthèse à Monsieur Philippe CAILLON, Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire. Ce document relate les avis des personnes publiques consultées, la décision de la MRAe, les observations du public consignées dans les registres d'enquête publique ainsi que les courriers reçus pendant l'enquête.

Les observations du public sont organisées par le commissaire enquêteur de façon individuelle puis par secteur géographique concerné par le projet de modification.





MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

Par la présente, Pays de Blain Communauté apporte des éléments de réponse ou des précisions selon la même organisation. Tous les avis et observations reçues dans le cadre de cette enquête ont été analysés par Pays de Blain Communauté en lien avec la commune de Blain.





MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

I. ANALYSE DES OBSERVATIONS MISES EN EVIDENCE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR DANS LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La commune de Fay-de-Bretagne, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire et la CCI Nantes Saint-Nazaire ont donné un avis favorable au projet de modification ne nécessitant pas d'apporter d'éléments de réponses.

Le Département de Loire-Atlantique a émis un avis favorable avec une demande d'attention à porter aux accès donnant sur la RD 164 dans le cadre du projet d'OAP Waldeck Rousseau/La Forêt et au stationnement le long de cette route.

Réponse apportée

La remarque du Département de Loire-Atlantique sous-entend la création d'un nouvel accès sur la RD 164. Or, l'OAP projetée sur le secteur dit Waldeck Rousseau n'envisage de pérenniser qu'un accès piéton sur la RD 164, en plus de l'accès automobile privé qui dessert d'ores et déjà les constructions existantes. Il n'est pas prévu de nouvel accès viaire sur cette route. Indépendamment du projet de modification du PLU, la commune de Blain est actuellement en train de conduire un projet de requalification des espaces publics du centre-ville. La RD 164, et en particulier le tronçon longeant l'îlot Waldeck Rousseau, fait partie intégrante de ce projet. Aussi, l'organisation du stationnement et la sécurisation des accès existants le long de cette voie seront revus dans ce cadre.

Le Syndicat Chère Don Isac a émis un avis favorable sous réserve de suivre les recommandations de gestion intégrée des eaux pluviales notamment dans les deux secteurs d'urbanisation et de densification Waldeck Rousseau/La Forêt et Boulevard de la Résistance/Richomme.

Extrait de l'avis :

« En ce qui concerne le point 2 (OAP sur un îlot urbain) et le point 3 (OAP secteur du boulevard de la Résistance), vous souhaitez opérer dans une logique de densification des espaces urbanisés. Dans ce contexte, la gestion intégrée des eaux pluviales serait à étudier.

[...] Nous souhaitons attirer votre attention sur l'intérêt de la gestion intégrée des eaux pluviales pour ces projets avec une gestion au plus près des eaux de pluie en favorisant leur infiltration dans le sol sur site.

[...] Il s'agit donc d'installer des espaces verts multifonctionnels jouant les rôles d'agrément paysager mais aussi de traitement des eaux pluviales. L'efficacité du dispositif doit être étudiée pour traiter les pluies les plus courantes, c'est-à-dire au minimum 10 mm par évènement. Une analyse de la perméabilité du sol





MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

permettra de définir cet aménagement. Une OAP thématique pourrait définir les conditions de mise en œuvre de ce genre d'opération.

« Il peut être opportun dans ce rapport de ne pas seulement relever les atteintes mais mettre en évidence les gains que le projet peut apporter.

[...] De plus, dans les incidences concernant la ressource en eau, il n'est pas relevé de pression significative sur la ressource en eau. La densification de l'urbanisation sur ces sites concerne environ une centaine de logements. Potentiellement, cela représenterait un volume de 9900 m³/an de consommation d'eau potable supplémentaire. Les captages d'eau potable du territoire étant sous tension, cette consommation même modeste est à prendre en compte. »

Réponse apportée

La gestion des eaux pluviales est traitée dans le règlement littéral et dans les OAP sectorielles. À ce stade, dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de Blain, il n'est pas envisagé d'imposer dans le PLU de réalisation d'études de perméabilité du sol et d'études d'efficacité des dispositifs de traitement des eaux pluviales. Toutefois, un zonage des eaux pluviales sera réalisé pour être intégré dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il intégrera des préconisations et des réglementations sur les secteurs de projets.

La possibilité de compléter les principes d'OAP sera étudiée concernant la mise en place de principes favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales par la multifonctionnalité des espaces verts (agrément paysagers et de traitement des eaux pluviales).

Concernant les effets sur l'environnement, la notice de présentation de la modification n°2 sera complétée dans la partie synthétisant les effets notables sur l'environnement de façon à indiquer les incidences à prendre en compte sur l'eau potable et les gains attendus en matière de désartificialisation des sols.



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

II. ANALYSE DES OBSERVATIONS INDIVIDUELLES RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU MISES EN EVIDENCE PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mode Contribution	Secteur géographique concerné	Objet / Questions de synthèse du commissaire enquêteur	Réponse du Pays de Blain Communauté
OD1 - Roland Pineau	OAP Richomme	Impact de l'augmentation du trafic de véhicules sur la rue des Rigondais et sur l'ensemble du secteur	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Richomme
OD2 - Christophe Marcillet représentant l'association de l'Hermine	OAP Richomme	Augmentation du flux de véhicules sur la rue des Rigondais et sur l'ensemble du secteur du port	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Richomme
OC3 - M. et Mme Toublanc	OAP Richomme	Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac	<p>Cette observation vise à demander la réalisation d'un mur anti-bruit et d'une haie derrière une propriété riveraine de la zone concernée par le projet Richomme. Concernant le mur anti-bruit, le Plan Local d'Urbanisme n'est pas compétent pour imposer ce type d'installation. Les personnes concernées devront se rapprocher du promoteur concerné le cas échéant.</p> <p>Voir également réponse globalisée apportée ci-dessous pour les autres éléments de réponses</p>



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

OR4 - M. et Mme Porcheret	Marges de nuisances sonores RN 171	Nature de la voie douce envisagée Quel sera le traitement de la voie douce envisagée au niveau de la parcelle AT 373 ?	Le principe de voie douce inscrit sur le plan de zonage au niveau du secteur compris entre la route de Nozay et la RN 171 est déjà présent dans le PLU de Blain depuis son approbation et n'est pas concerné par la modification n°2. A ce stade, le principe de voie douce devra être respecté en cas de réalisation d'un projet sur ce secteur. Par ailleurs, Mme Porcheret a été reçue en mairie le 10/05/2022 pour répondre à ses interrogations sur le permis d'aménager déposé par Viabilis.
OR5 - Famille Levent	OAP W. Rousseau/La Forêt	Souhait de vendre leur parcelle	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OR6 - René Boutin	Secteur Grand Moulin	Non concerné par le projet de modification n°2 du PLU de Blain	Monsieur Boutin a bénéficié d'éléments de réponse sur sa problématique lors de plusieurs entretiens en mairie.
OD7 - Yves Carrouer	OAP W. Rousseau/La Forêt	Zone inondable et protection du chêne	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OD8 - Elise Teffo	OAP W. Rousseau/La Forêt	Refus du projet	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

			secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OD9 - M. et Mme Pendelieu	OAP Richomme	Refus du projet Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac Conditions d'exécution des travaux lors de la construction	<p>L'observation émise vise pour une partie à demander des aménagements spécifiques entre la parcelle des observants et le futur projet Richomme (recul par rapport à la limite séparative, remplacement de la clôture, réalisation d'un accès voiture et piéton).</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas compétent pour imposer des remplacements de clôtures ou des aménagements d'accès privatifs dans le cadre d'un projet privé. Les propriétaires concernés devront se rapprocher du promoteur concerné par le projet Richomme pour envisager ces aménagements le cas échéant. Toutefois, Pays de Blain Communauté tient à indiquer que la demande d'accès voiture privatif est contradictoire avec la demande de ne pas avoir de circulations à l'arrière de ces terrains.</p> <p>Voir également réponse apportée ci-dessous pour les autres éléments de réponses</p>



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

OD9 - M. et Mme Pendeliau	OAP Richomme	Refus du projet Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac Conditions d'exécution des travaux lors de la construction	Voir réponse apportée ci-dessous pour le secteur Richomme
OD10 - Shirlène Scheitt	OAP W. Rousseau/La Forêt	Refus du projet	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OR11 - M. et Mme Gerfaud	OAP W. Rousseau/La Forêt	Refus du projet	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OC12 - MM Pelé et Mme Scheitt	OAP W. Rousseau/La Forêt	Refus du projet	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OD13 - Aurélie Gineau	OAP W. Rousseau/La Forêt	Caractère inondable de la zone Refus de voir s'édifier des immeubles collectifs R+2	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OR14 - Martin Pelé	OAP W. Rousseau/La Forêt	Refus du projet	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OD15 - Gwenäelle Gourmelon	OAP W. Rousseau/La Forêt	Refus du projet	Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt
OD16 - M. et mme Verger	OAP Richomme	Traitement de la limite séparative avec la rue Lucie Aubrac	Voir réponse apportée ci-dessous pour le secteur Richomme
OR17 - Mme Rien et M. Goiset	Secteur de la Mazonnais	Traitement du talus Nature des commerces Type d'installations classées autorisées	Le projet de modification du PLU sur le secteur de la Mazonnais a vocation à





MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

		<p>Les riverains demandent les modalités de traitement paysager du talus, les types de commerces envisagés, la hauteur maximum de ces futurs bâtiments, les éventuelles nuisances apportées (circulation de camions, groupes frigorifiques, installations classées,), inconstructibilité dans la bande de nuisance sonore.</p>	<p>permettre l'urbanisation future du secteur selon les règles déjà existantes dans les zones commerciales de la commune. Or, la zone UEc autorise d'une manière générale les installations classées.</p> <p>Cependant, le porteur de projet a précisé la nature des constructions prévues. Il s'agira d'un pôle multi-services doté d'un entrepôt qui abritera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un service de location de matériels et/ou de véhicules - un espace point retrait des colis (type point relais) mais aussi de marchandises volumineuses vendues dans l'hypermarché. - un bureau de service après-vente pour le magasin. - un espace service d'achat et de vente de matériels d'occasion. - l'ensemble sera doté en extérieur de plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques. <p>Aucune installation frigorifique n'est prévue à ce stade par le porteur de projet. Le futur bâtiment, d'une hauteur d'environ 6 mètres</p>
--	--	--	---





MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

			<p>pour la partie la plus haute, sera inactif en période nocturne.</p> <p>Dans le cadre du PLU, il ne sera également pas possible juridiquement et réglementairement d'imposer les caractéristiques évoquées ci-avant. Néanmoins, le futur projet devra faire l'objet d'autorisations préalables à la construction. Dans ce cadre, la Ville de Blain et Pays de Blain Communauté seront vigilants sur le respect des orientations inscrites dans l'OAP et la nature des commerces qui s'installeront sur la zone.</p> <p>L'OAP inscrite dans le projet de modification garantie que le talus existant sera bien conservé et qu'une bande de végétalisation sera mise en œuvre par le porteur de projet, dans le même esprit que celle déjà réalisée lors des travaux de modification de parking en 2018.</p>
OC18 - Thierry Miché	OAP Rousseau/Forêt	W. La	<p>Devenir du droit de passage actuel</p> <p>Règles de constructibilité sans OAP ?</p> <p>Voir réponse globalisée apportée ci-dessous pour le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt</p>



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MISES EN EVIDENCE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le secteur Richomme/Bd de la Résistance

Concernant les observations relatives à l'impact de l'augmentation du trafic sur la rue des Rigondais, le commissaire enquêteur demande des éléments de réponse aux questions suivantes : Comment sera traitée la rue des Rigondais pour absorber cette augmentation de trafic ? Et dans quel délai par rapport au projet de réalisation de l'ensemble du programme de l'opérateur ?

Réponse apportée

Comme indiquée par les élus de Blain lors de la réunion publique du 18 avril 2022, la Ville de Blain a conscience de la nécessité d'aménager la voirie et d'organiser les circulations dans le secteur de la rue des Rigondais, du port et de la Petite Arche. C'est pourquoi, la Ville de Blain compte procéder à un aménagement en deux temps :

- à court/moyen terme, dès la réalisation du projet immobilier Richomme dont les premières livraisons sont prévues à l'horizon 2024, la mise en place d'aménagements provisoires permettant de sécuriser les déplacements modes doux sur cet axe et ralentir la circulation ;
- l'engagement courant 2023 d'une étude globale de déplacements à l'échelle d'un secteur plus large que la rue des Rigondais permettant de tenir compte des aménagements portuaires prévus par le Conseil Départemental et la Ville de Blain, de la prise en compte de tous les modes de déplacements (notamment vélos), du passage des bus, du besoin de réfection de la voirie, des estimations de trafic et sens de circulations notamment au regard du nombre d'habitants attendus sur le secteur Richomme. Les habitants de ce secteur seront tenus informés et consultés dans le cadre de cette étude. Elle permettra ainsi à la Ville de planifier ses investissements pour la réalisation d'aménagements pérennes sur la rue des Rigondais à partir de 2024.

Concernant les observations relatives à la création d'une haie végétale large sur la limite séparative entre les habitations de la rue Lucie Aubrac et la friche Richomme, le commissaire enquêteur demande des précisions sur la nature de cette haie végétale.

Réponse apportée

A l'heure actuelle, la limite séparative entre les habitations de la rue Lucie Aubrac et la friche Richomme est constituée d'un mur existant de 2 mètres de hauteur qui joue déjà en partie une fonction "anti-bruit". En cas de maintien du mur existant, la réalisation d'une haie serait sans utilité pour préserver l'intimité des riverains.



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

Le bornage du mur et son maintien sont par conséquent à discuter entre le promoteur du projet immobilier et les riverains concernés. Il n'est pas du ressort du Plan Local d'Urbanisme d'imposer la démolition d'un mur et le remplacement par une haie. Les aménagements paysagers envisagés dans le projet de réaménagement de la friche Richomme seront précisés par le promoteur suite au travail réalisé par le paysagiste associé.

Pays de Blain Communauté va étudier la possibilité de faire évoluer l'OAP au niveau de la limite séparative de façon à permettre la mise en œuvre d'aménagements paysagers qualitatifs.

Concernant les observations relatives aux contraintes du chantier, le commissaire enquêteur demande que soit apportés des informations sur les nuisances sonores, les horaires de travail, la durée du chantier, la présence du chantier le samedi et le dimanche etc.

Pays de Blain Communauté ne peut s'engager à la place du promoteur / porteur de projet sur des informations concernant le chantier. Néanmoins, il est rappelé qu'une réglementation générale sur les nuisances sonores et les chantiers s'appliquent déjà sur la commune de Blain. Les chantiers proches des habitations doivent être interrompus entre 20h et 07h et toute la journée des dimanches et jours fériés (arrêté du Maire n°42/07 du 12/04/2007).

Le promoteur immobilier s'est engagé à réaliser une réunion publique d'informations le 23 Juin 2022 au cours de laquelle seront apportées des précisions sur le projet et seront communiqués les coordonnées du référent pour le suivi de chantier. La Ville de Blain veillera à ce que le promoteur communique toutes informations requises par les riverains sur le chantier et ses éventuelles nuisances.



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

Le secteur W. Rousseau/La Forêt

Concernant les observations relatives à la traversée du cœur d'îlot par un cours d'eau et la présence d'une zone inondable présumée, le commissaire enquêteur demande des précisions à la question suivante : qu'en est-il des études de sols pour la réalisation d'immeubles collectifs en R+2 ou R+3 ?

Réponse apportée

Le cœur d'îlot est traversé par un cours d'eau busé qui a été mentionné dans la notice de présentation de la modification du PLU et dans l'OAP. Compte-tenu des inquiétudes exprimées sur ce sujet, le Pays de Blain Communauté va étudier la possibilité de réaliser un inventaire complémentaire de zones humides sur le secteur ainsi qu'un relevé précis du tracé du cours d'eau. Un schéma de gestion des eaux pluviales va par ailleurs être engagé en 2023. Ces études viendront apporter des connaissances complémentaires à la collectivité qui pourra ainsi étudier dans le cadre du PLUi le maintien ou non d'une OAP sur ce secteur.

Concernant les observations relatives aux règles d'urbanisme et aux capacités de construction du secteur, le commissaire enquêteur demande de préciser quelles sont les règles de constructibilité applicables aujourd'hui sur ce secteur classé en zone UA en l'absence du projet d'OAP proposé dans la modification n°2.

Réponse apportée

Le secteur W.Rousseau/La Forêt est aujourd'hui intégralement constructible selon les règles du PLU en vigueur de la zone UA. A ce titre, les propriétaires des parcelles concernées dans le secteur peuvent déjà à ce jour construire selon les principales règles suivantes :

- avoir un accès d'une largeur de voie de 3 mètres minimum et présentant des normes de sécurité et d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie ;
- que la construction soit implantée sur la limite d'emprise publique (ou au minimum 30% sur la limite d'emprise), ou que la continuité bâtie soit assurée par des murs ou autres éléments assurant la continuité ;
- que la construction soit implantée sur la limite séparative ou à 3 mètres minimum de la limite séparative ;
- que la construction ait une hauteur maximale de 4 niveaux soit R+2+combles ou R+3 ;
- qu'il y ait au moins 1 place de stationnement par logement.

Ainsi, à l'heure actuelle, les parcelles sont déjà entièrement constructibles (pas de coefficient d'emprise au sol maximum en zone Ua) par l'intermédiaire d'immeubles collectifs pouvant aller jusqu'au R+3. Les évolutions proposées dans le cadre de cette modification et notamment la mise



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

en place d'une OAP ont pour objectifs de mieux organiser le secteur en cas de nouvelles constructions. La mise en œuvre d'une zone 1AUB à la place du UA permettrait d'inscrire un zonage plus cohérent et moins dense que la zone UA en limitant les hauteurs à 3 niveaux maximum (R+1+combles ou R+2).

Ce changement de zonage permet également d'imposer une opération d'ensemble afin d'éviter que des constructions réalisées au coup par coup et sans cohérence d'ensemble conduisent à une multiplication des accès au cœur d'îlot et/ou à l'enclavement de plusieurs fonds de jardin.

Pays de Blain Communauté et la Ville de Blain tiennent à rappeler qu'il n'y a aucune intention de projet public sur ce secteur. La Ville de Blain n'a pas l'intention d'acquérir les parcelles concernées par le projet d'OAP mais seulement de donner des orientations pour les éventuels porteurs de projets privés qui auraient l'intention de construire sur ce secteur, pour répondre aux enjeux d'aménagement explicités ci-avant.

Dès lors, compte-tenu du nombre d'observations exprimées en désaccord avec l'instauration d'un secteur OAP sur le cœur d'îlot, Pays de Blain Communauté va étudier la possibilité de modifier l'OAP, en maintenant les principes d'aménagement les plus essentiels (préservation de l'arbre remarquable, maintien d'une densité minimum le long de la rue Charles de Gaulle, principes d'accès à maintenir.), ou de supprimer totalement ce point de la modification de ce PLU.

Concernant les observations émises sur l'environnement naturel du cœur d'îlot, le commissaire enquêteur demande un éclaircissement sur la façon dont sont préservés les quelques arbres remarquables présents sur le secteur.

A ce jour, le PLU de Blain en vigueur ne comporte aucune règle de protection d'arbres remarquables.

C'est pourquoi, au regard de la qualité d'une partie du cœur d'îlot, il a été proposé d'inscrire le chêne remarquable présent sur le secteur dans l'OAP afin de le protéger en cas de permis de construire sur cette parcelle. Les autres arbres de haute tige présents sur le secteur sont couverts par la zone "espace vert" qui était dessinée dans l'OAP. En l'absence d'OAP telle qu'envisagée dans le projet de modification du PLU, ces arbres ne seront pas protégés.

Concernant les liaisons prévues dans l'OAP, le commissaire enquêteur souligne que la voie piétonne envisagée dans l'OAP s'appuie en partie sur un droit de passage privé. Il demande comment sera pris en compte ce droit de passage en cas de réalisation de l'OAP.



MODIFICATION N°2 DU PLU DE BLAIN

Le principe de voie douce inscrite dans l'OAP s'appuie effectivement sur un accès existant utilisé par les habitations privées riveraines. L'objectif de l'OAP était de maintenir cet accès ouvert en cas de constructions sur les parcelles riveraines, pour a minima pouvoir y permettre des déplacements piétons, sa largeur étant trop étroite pour une desserte viaire de futures constructions. Le droit de passage et le caractère privé de ce passage ne sont pas remis en question par l'OAP.

Fait à Blain,
le mardi 7 juin 2022

Pour la Présidente et par délégation
le Vice-Président à l'Aménagement du Territoire

Philippe Caillon

