PAYS DE BLAIN COMMUNAUTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 6 juillet 2022

Délibération n°2022-07-08

L'an deux mille vingt-deux, le mercredi six du mois de juillet à dix-huit heures trente, se sont réunis à La Chevallerais, les membres du conseil communautaire de Pays de Blain Communauté, sous la présidence de Mme Rita SCHLADT, Présidente, dûment convoqués le jeudi trente du mois de juin deux mille vingt-deux.

En présence de :

M. Jean-Michel BUF délégué de Blain, M. Philippe CAILLON délégué de Blain, M. Stéphane CODET délégué de Blain, Mme Marie-France GUIHO déléguée de Blain, Mme Maryse GUILLAUDEUX déléguée de Blain, M. Jean-Pierre HAMON délégué de Blain, M. James MOUSSU délégué de Blain, M. Jean-Luc POINTEAU délégué de Blain, M. Jean-François RICARD délégué de Blain, Mme Rita SCHLADT déléguée de Blain, Mme Martine TESSIER déléguée de Blain, M. Emmanuel VAN BRACKEL délégué de Bouvron, M. Francis BLANCHARD délégué de Bouvron, Mme Laurence LE PENHUIZIC déléguée de Bouvron, M. Max PIJOTAT délégué de Bouvron, Mme Clotilde SHAMMAS déléguée de Bouvron, Mme Catherine VANSON déléguée de Bouvron, Mme Tiphaine ARBRUN déléguée de La Chevallerais, M. Aurélien DOUCHIN délégué de La Chevallerais, M. Stéphane GASNIER délégué de La Chevallerais, Mme Anne CARRE déléguée de Le Gâvre, M. Nicolas OUDAERT délégué de Le Gâvre, Mme Claudie MERCIER déléguée de Le Gâvre.

Nombre de membres du conseil	
En exercice	26
Présents	23
Votants	26
VOTE	
Pour	20
Contre	
Abstention	6

Excusés ayant donné procuration :

Mme Yolande DUBOURG déléguée de Blain (donne pouvoir à Mme TESSIER), M. Jacques POUGET délégué de Bouvron (donne pouvoir à Mme LE PENHUIZIC), Mme Sandrine VAIRE déléguée de Blain (donne pouvoir à M. BUF).

Secrétaires de séance : Mme Maryse GUILLAUDEUX et Mme Laurence LE PENHUIZIC

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME - MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BLAIN : APPROBATION

Annexes : Dossier d'approbation de la modification n°2 du PLU de Blain composé de la notice de présentation de la modification (annexe 1), du règlement écrit modifié du PLU de Blain (annexe 2), du dossier d'OAP modifié du PLU de Blain (annexe 3) et du plan de zonage modifié du bourg de Blain (annexe 4) et rapport final de l'enquête publique (annexe 5)

La présente délibération a pour objet de présenter les évolutions apportées au dossier de modification n°2 du PLU de Blain suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique et d'approuver la modification telle que présentée.

Rapport de Monsieur le Vice-Président délégué à l'Aménagement du Territoire,

Par arrêté n° 2021-URB-03 en date du 13 décembre 2021, la Présidente de Pays de Blain Communauté a prescrit la procédure de modification n°2 du PLU de Blain afin de permettre une évolution réglementaire sur cinq points :

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2022

1. 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 »

2. Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 cet îlot ;

3. Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un secteur compris entre le Boulevard de la Résistance, la rue Lucie Aubrac et la Rue des Rigondais, et créer une nouvelle zone réglementaire UP sur ce secteur ;

4. 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 »

5. Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUec aux abords de la zone commerciale de la Mazonnais en UEc

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la modification n°2 du PLU de Blain a fait l'objet d'une décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 16 février 2022. La MRAE a indiqué qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par Pays de Blain Communauté, la présente procédure n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2011/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée.

Le dossier de modification a fait l'objet des consultations prévues par le code de l'urbanisme auprès des Personnes Publiques Associées (PPA).

Les avis et observations recueillis ont permis après analyse partagée avec la commune de Blain d'apporter au projet de modification n°2 des ajustements, tels qu'ils sont précisés ci-après.
- Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (7 avis reçus) et propositions d'évolutions :

- Le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire a indiqué de pas avoir de remarque par courrier en date du 14 mars 2022,

- Le syndicat Cher Don Isac a émis par courrier en date du 17 mars 2022 un avis favorable assorti de recommandations sur la gestion des eaux pluviales dans les deux secteurs d'urbanisation « Waldeck Rousseau/la Forêt » et « Boulevard de la Résistance/Richomme ». Il a également recommandé de compléter le rapport avec les gains apportés par les projets et les incidences sur la ressource en eau potable,

  → Cette observation a conduit Pays de Blain Communauté à compléter la notice de présentation de la modification n°2 pour indiquer les incidences à prendre en compte sur l'eau potable et les gains attendus en matière de désartificialisation des sols grâce notamment au projet du « quartier de la friche Richomme » entre le Boulevard de la Résistance et la rue Lucie Aubrac.
  → Suite à cette observation, Pays de Blain Communauté propose également de faire évoluer le dossier d'approbation en complétant les Orientations d'Aménagement et de Programmation de « Waldeck Rousseau » et du « Boulevard de la Résistance/Richomme » pour veiller à ce que les futurs projets favorisent une gestion intégrée des eaux pluviales au travers des espaces verts.

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2022

- Le Département de Loire-Atlantique a émis un avis favorable au projet sous réserve que la commune de Blain veille à améliorer les visibilités et la sécurité sur la rue Waldeck Rousseau (RD 164), par courrier en date du 29 mars 2022,

  → *Cette observation n'appelle pas d'évolution du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation proposé dans la mesure où elle concerne l'aménagement de la RD 164 existante dont la sécurisation et l'organisation du stationnement seront revus par la Ville de Blain dans le cadre du projet de requalification des espaces publics de son centre-ville.*

- La commune de Guenroüet a indiqué ne pas avoir de remarque par courrier en date du 2 avril 2022,

- La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique n'a pas formulé d'observation particulière sur ce dossier, par courrier en date du 5 avril 2022,

- La Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire a exprimé, par courrier en date du 5 avril 2022, son avis favorable au projet de modification n°2 en soulignant la volonté de la commune de Blain d'œuvrer en faveur de l'optimisation et de la densification du foncier existant et de la mixité fonctionnelle sur le secteur du « quartier de la friche Richomme », en se félicitant du maintien des linéaires commerciaux sur les principaux axes marchands du centre-ville, et en rappelant que la zone commerciale de la Mazonnais ne devra pas accueillir de commerces de détail qui ont vocation à s'installer en centre-ville,

- La commune de Fay-de-Bretagne a émis un avis favorable à ce dossier par courrier en date du 18 avril 2022.

Le projet de modification n°2, complété de l'ensemble des avis recueillis, a été soumis à enquête publique.
Cette enquête a été conduite par Monsieur Antoine LATASTE, commissaire enquêteur désigné par décision du Président du Tribunal Administratif en date du 28 février 2022. Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies par Pays de Blain Communauté, en concertation avec le commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est déroulée pendant une période de 31 jours consécutifs du 20 avril 2022 à 9h au 20 mai 2022 à 17h.
Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public pour recevoir ses observations au cours de 5 permanences qui se sont toutes tenues à la mairie de Blain. 38 personnes ont été reçues lors de ces permanences.
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 « quartier de la friche Richomme », l'autre sur le projet d'OAP sur l'îlot Waldeck Rousseau/La Forêt en cours d'enquête.
Le dossier soumis à l'enquête publique était tenu à disposition du public au siège de Pays de Blain Communauté ainsi qu'à la mairie de Blain sous format papier et par ordinateur. Le dossier était également accessible depuis le site internet de Pays de Blain Communauté, de la Ville de Blain et sur le site du registre dématérialisé dédié.
L'enquête publique a recueilli 18 observations écrites au total, dont une considérée comme hors sujet car ne concernant pas l'un des points de la modification n°2.
Le commissaire enquêteur a remis le 25 mai 2022 son procès-verbal de synthèse du déroulé de l'enquête publique par lequel il a indiqué les points sur lesquels une réponse de Pays de Blain Communauté était attendue. Pays de Blain Communauté a transmis en retour le 8 juin 2022 son mémoire en réponse pour apporter des éléments d'analyse sur les questions soulevées.
Le commissaire enquêteur a ensuite remis à Pays de Blain Communauté le 14 juin 2022 son rapport et ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2022

projet de modification n°2 du PLU de Blain sous réserve de l'abandon de l'OAP du secteur « Waldeck Rousseau/La Forêt » en l'état.
Conformément aux dispositions du code de l'environnement, copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête a été transmise à la Mairie de Blain et à la Préfecture de Loire-Atlantique pour y être tenue sans délai à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Ces mêmes documents ont été publiés sur le site internet du registre dématérialisé de l'enquête publique. Un lien vers ces documents est disponible sur le site internet de Pays de Blain Communauté et sur le site de la Ville de Blain.
A l'issue de l'enquête publique, les observations émises dans le registre d'enquête et le rapport du commissaire enquêteur ont été analysées conjointement par Pays de Blain Communauté et la Ville de Blain afin de déterminer les évolutions à apporter au dossier soumis à l'enquête publique.

- Analyse synthétique des observations du public et propositions d'évolutions

- Le point 1 « rectification d'une erreur matérielle pour suppression d'une marge de nuisance sonore le long de la RN 171 » et le point 4 « modification des linéaires commerciaux », n'ont appelé aucune observation.
  → Le dossier soumis à approbation reste inchangé sur ces deux points.

- Le point 2 « mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'îlot Waldeck Rousseau/Forêt et modification du zonage de UA en 1AUb sur le cœur de cet îlot » a suscité le plus grand nombre d'observations. Ces observations sont en partie liées à l'incompréhension des habitants sur l'objectif de l'OAP et sur l'opposition de certains riverains à la constructibilité du cœur d'îlot. Des interrogations ont également été formulées quant au caractère présumé inondable et humide du secteur en raison notamment du passage sous terre du ruisseau busé du Bottier.
  Dans son mémoire en réponse, Pays de Blain Communauté a tenu a rappelé que le secteur Waldeck Rousseau/La Forêt était déjà aujourd'hui constructible selon la réglementation de la zone UA en vigueur. Le projet d'OAP soumis à enquête publique ne correspondait pas à la traduction d'un projet d'urbanisation communal mais à la volonté d'encadrer mieux le développement potentiel de ce secteur en maintenant à la fois les qualités environnementales intrinsèques du cœur d'îlot et en organisant mieux les accès et les constructions qui pourraient s'y développer.
  → Tenant compte des observations, le dossier de modification n°2 du PLU de Blain soumis à approbation a donc été modifié pour ne pas conserver l'OAP du dossier d'enquête publique en l'état. Une OAP est toutefois maintenue afin d'une part de garantir une densité minimum sur le foncier présent le long de la rue Charles De Gaulle dans un soucis d'optimiser les zones déjà urbanisées, mais également afin de maintenir une préservation des arbres de grand développement et de prendre en compte, en cas de projet de constructions en cœur d'îlot, la zone humide présumée et le tracé du Bottier. Des principes d'accès viaires et modes doux ont également été maintenus afin de garantir qu'en cas de nouvelles constructions, des continuités de parcours cohérents puissent être possibles.
  → La Ville de Blain devrait réaliser un relevé technique par un géomètre du busage du cours d'eau. Les porteurs de projets susceptibles de faire édifier des constructions sur ce secteur devront ainsi prendre l'attache de la Mairie pour vérifier le tracé exact du ruisseau. D'autre part, par l'intermédiaire de l'OAP, les porteurs de projets sont invités à réaliser des investigations de zones humides pour définir les éventuels aménagements à éviter.
  → La zone 1AUb est par ailleurs supprimée de façon à ne pas imposer de densité minimum ni d'opération d'ensemble sur le cœur d'îlot.
  → La notice de présentation est modifiée pour tenir compte de ces évolutions.

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2022

- Le point 3 « mise en place d'une OAP sur le secteur Boulevard de la Résistance/rue des Rigondais et modification du zonage de Ub en Up » a essentiellement suscité des observations sur l'augmentation du trafic et la gestion de la circulation rue des Rigondais et sur la gestion des limites séparatives vis-à-vis des lotissements riverains.
  →L'OAP soumis à approbation a été complétée d'une orientation demandant de garantir un traitement paysager qualitatif sur l'ensemble des limites séparatives riveraines au projet « Richomme ».
  → La notice de présentation est complétée pour préciser les informations relatives à la prise en compte de l'augmentation du trafic sur la rue des Rigondais.
  → Les autres observations émises dans le cadre de l'enquête publique sur ce secteur n'ont pas donné lieu à évolution du dossier de modification mais des éléments d'informations complémentaires ont néanmoins été apportées dans le mémoire en réponse notamment concernant la gestion des nuisances générées par le futur chantier.
- Le point 4 « ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUec aux abords de la zone commerciale de la Mazonnais en UEc » a fait l'objet d'une seule observation dans le cadre de l'enquête publique.
  → Les informations complémentaires apportées dans le mémoire en réponse sur la nature des futures activités qui devraient s'implanter sur cette extension commerciale ont été ajoutées à la notice de présentation du projet de modification soumis à approbation.

Le dossier de modification n°2 du PLU (annexes 1, 2, 3 et 4) ainsi que le rapport complet et les conclusions de l'enquête publique (annexe 5) étaient consultables dans leur intégralité par les membres du conseil communautaire avant la présente séance, par voie dématérialisée, afin qu'ils puissent en avoir une bonne connaissance.
Après transmission au contrôle de légalité de la Préfecture de Loire-Atlantique et accomplissement des formalités de publicité, la modification n°2 du PLU de Blain devenue exécutoire, pourra être consultée par le public sur le site internet de Pays de Blain Communauté, sur le site internet de la Ville de Blain, au siège de Pays de Blain Communauté, à la mairie de Blain et dans les locaux de la Préfecture de la Loire-Atlantique.

VU le Code de l'Environnement ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-41 ;
VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Blain approuvé le 13 décembre 2012 ;
VU la délibération n°2016 05 07 en date du 18 mai 2016 proposant le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme ;
VU l'arrêté préfectoral reçu en date du 12 décembre 2016, rendant la Communauté de Communes de la Région de Blain compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale » ;
VU l'arrêté intercommunal n° 2021-URB-03 en date du 13 décembre 2021 abrogeant l'arrêté n° 2021-URB-01 du 18 mai 2021 portant la prescription de la modification n°2 du PLU de Blain ;
VU la délibération n°2021-05-05 définissant les objectifs poursuivis par la modification n°2 du PLU de Blain et justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser ;
VU les avis émis par les Personnes Publiques Associées, les personnes devant être consultées ainsi que celles qui en ont fait la demande,
VU la décision du Tribunal Administratif de Nantes en date du 28 février 2022 désignant Monsieur Antoine LATASTE comme commissaire enquêteur,
VU l'arrêté n°2022-URB-01 de la Présidente de Pays de Blain Communauté en date du 24 mars 2022 fixant les modalités de réalisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Blain,

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2022

VU le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur remis le 14 juin 2022 annexé à la présente délibération,
VU le dossier de modification n°2 du PLU de Blain annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que la commission aménagement de la Ville de Blain en date du 15 juin 2022, a été consultée pour avis concernant les évolutions à apporter au dossier de modification n°2, suite au rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur ;
CONSIDÉRANT que le projet de modification n°2 du PLU de Blain a été modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations émises lors de l'enquête publique et du rapport du Commissaire enquêteur ;
CONSIDÉRANT que les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU de Blain approuvé le 13 décembre 2012 ;
CONSIDÉRANT que le projet de modification n°2 du PLU de Blain tel que présenté est prêt à être approuvé ;

Sur ce rapport, il est proposé au Conseil Communautaire :

- **D'approuver** la modification n°2 du PLU de Blain telle que présentée dans le dossier d'approbation annexé.

LES CONCLUSIONS MISES AUX VOIX SONT ADOPTEES A 20 VOIX POUR/6 ABSTENTIONS.

Fait et délibéré en séance
Le 07/06/2022

La Présidente
Rita SCHLADT

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2022