



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Pays de la Loire après examen au cas par cas
Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Blain (44)**

n° : PDL-2021-5820

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°2 du PLU de Blain présentée par la communauté de communes de la Région de Blain, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 16 décembre 2021 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 22 décembre 2021 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 3 février 2022 ;

Considérant les caractéristiques du projet de la modification n°2 du PLU de Blain

- qui prévoit :
 - de rectifier une erreur matérielle constatée dans le document graphique du PLU le long de la RN 172, en supprimant une mauvaise "marge de nuisances sonores" (point 1) ;
 - de 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 de modifier le zonage UA en le passant en 1AUb sur le cœur de cet îlot (point 2) ;
 - de mettre en place une OAP sur un secteur compris entre le Boulevard de la Résistance, la rue Lucie Aubrac et la rue des Rigondais, et de créer une nouvelle zone réglementaire UP sur ce secteur (point 3) ;
 - de modifier les linéaires commerciaux du centre-ville via un regroupement des linéaires commerciaux "stricts " et linéaires commerciaux "étendus" en une seule catégorie de "linéaires commerciaux" interdisant tout changement de destination en "habitation" (point 4)
 - d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUeC aux abords de la zone commerciale de la Mazonnais, en la passant en zone Uec (point 5) ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le PLU de la commune, approuvé le 13 décembre 2012, a fait l'objet d'une évaluation

environnementale ;

- les sites concernés par le projet de modification se trouvent en dehors de tout zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ; l'ensemble du centre-ville de Blain se trouve au sein d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) pouvant impliquer des études préalables archéologiques ; le secteur compris entre le boulevard de la Rue de la Résistance, la rue Lucie Aubrac et la rue de la Rigondais se trouve sur une partie en co-visibilité avec le château de la Groulaie, classé monument historique, mais n'est pas situé dans son périmètre de protection ;
- la mise en place d'une OAP sur l'îlot urbain partiellement artificialisé situé entre la rue Waldeck Rousseau, la rue de la Forêt et la rue du Général de Gaulle (point 1) vise à mieux encadrer la densification de cette "dent creuse" au sein des espaces urbanisés de la ville ; le zonage doit par ailleurs être modifié d'UA en secteur 1AUb, (l'obligation d'implantation des constructions à l'alignement du zonage UA ne correspondant pas aux formes qui pourraient se développer en cœur d'îlot) ; ce point s'inscrit donc dans une logique de densification de la ville, avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare et permet d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles ; le règlement de la zone 1AUb limite la constructibilité en destination et volume, les espaces libres de construction doivent représenter 20 % de la surface totale de l'opération afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'aménagement d'espaces verts ; les hauteurs seront dégressives du cœur d'îlot vers le front urbain afin d'accorder la hauteur des futures constructions avec celle des constructions existantes sur les franges de l'îlot urbain ; le cœur d'îlot sera desservi par un réseau de cheminement doux ; par ailleurs l'OAP prévoit la préservation du chêne existant, ainsi que les autres espèces arborées majeures, intégrés dans les espaces verts, la réalisation d'espaces verts et la prise en compte du cours d'eau busé, en interdisant l'édification de construction ;
- de même le point 2 au travers la mise en place d'une OAP sur le secteur d'une surface d'1,78 ha totalement artificialisé et en grande partie constitué d'une friche urbaine d'1,2 ha (dont l'ancien site d'activités Richomme), compris entre le boulevard de la Résistance, la rue Lucie Aubrac et la Rue des Rigondais vise à poser des principes d'occupation de l'espace, de desserte et d'insertion urbaine permettant de répondre aux enjeux spécifiques de revitalisation du cœur de ville et de désartificialisation ; le nouveau zonage réglementaire UP créé sur ce secteur est une zone urbaine mixte permettant l'insertion de logements, activités économiques (bureaux, artisanat avec possibilité de showroom), services, restauration et hôtellerie, avec une hauteur des constructions jusqu'au R+3, (l'actuelle zone Ub permettant un R+2 au maximum) ; un assouplissement des normes de stationnement en passant de 2 places par logement à 1,5 places par logement pour les immeubles collectifs et intermédiaires, afin de correspondre mieux à la situation en centre-ville de ce secteur bien pourvu en stationnement et liaisons douces, et de s'adapter aux typologies de logements recherchés dans la future opération (une majorité de petits et moyens logements) ; l'OAP prévoit la réalisation d'espaces verts et impose une désartificialisation du site avec au moins 30 % d'espaces de pleine terre à l'échelle de l'OAP ; le dossier met par ailleurs en avant que le renouvellement urbain d'une friche à l'état visuel très dégradé actuellement améliorera la co-visibilité depuis le Château de la Groulaie ; l'OAP intègre la valorisation et la prise en compte des cônes de vues vers le château et l'église dans l'aménagement de la zone et une gradation de la hauteur en lien avec la RN 171 et les franges pavillonnaires environnantes, avec les hauteurs les plus importantes en cœur d'îlot ;
- le point 5 visant à l'ouverture partielle de la zone 2AUec de la Mazonnais (6 000 m² sur les 6,2 ha) en continuité est de l'actuelle zone commerciale de la Mazonnais située à l'ouest du centre-ville vise à permettre le développement d'activités annexes aux commerces (location de véhicules notamment) et plus largement à accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que du stockage et des activités commerciales connexes ne pouvant s'implanter dans l'emprise existante de la zone commerciale ou le centre-ville ; le dossier n'intègre toutefois pas d'éléments d'appréciation du besoin, et notamment les surfaces restantes disponibles par ailleurs ; une OAP est créée pour assurer l'insertion paysagère des futures constructions prévues sur cet espace et particulièrement l'interface avec la zone d'habitation située au sud ; cet espace est en partie artificialisé (terrain en stabilisé gravier), mais sans avoir été bâti, le reste de la surface est constitué uniquement de pelouses sans autre végétation ; il se trouve toutefois en limite d'éléments de trame verte et bleue (TVB), le ruisseau du Courgeon se trouve à 120 m du site concerné par la procédure de modification, séparé du site par des espaces déjà artificialisés et bâtis, le site n'est donc pas concerné par le risque inondation lié à ce dernier, par ailleurs des haies bocagères se trouvent en limite ; le règlement protège les zones humides identifiées à proximité du site et l'OAP prévoit la création d'une frange naturelle paysagère formée par des haies bocagères

en limite du site avec des essences locales, une emprise bâtie limitée à 40 % de la surface totale à l'échelle de l'OAP ; enfin le règlement prévoit qu'en limite de zone, notamment au contact des zones U et AU non destinées aux activités économiques, une zone tampon végétale d'au moins 10 m devra être créée permettant l'insertion paysagère du site ;

- étant entendu que le reste des ajustements réglementaires (point 1 relatif à la rectification de l'erreur matérielle concernant la marge de nuisances sonores le long de la RN 171 et point 4 relatif à la modification des linéaires commerciaux en centre-ville) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

le projet de modification n°2 du PLU de Blain n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée ;

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°2 du PLU de Blain, présenté par la communauté de communes de la Région de Blain n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

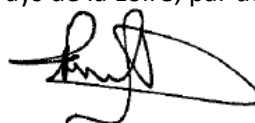
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 16 février 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette
B.P. 24111
44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr