

Département du Calvados

BLAINVILLE-SUR-ORNE

**Enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de  
BLAINVILLE-SUR-ORNE**

**Arrêté du 27 avril 2023**

**du 16 mai 2023 (à partir de 8h30) au 16 juin 2023 (jusqu'à 17h30)**

**2<sup>ème</sup> partie : Avis et Conclusions**

**Commissaire-Enquêteur, Aude BOUET-MANUELLE**  
en application de l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 21/03/2023

*Modification n°3 du PLU de BLAINVILLE-SUR-ORNE  
Enquête publique du 16 mai 2023 (8h30) au 16 juin 2023 (17h30) -- E2300019/14 - Commissaire-enquêteur Aude BOUET-MANUELLE*

*Deuxième partie : avis et conclusions d'enquête publique*

page 1/7

# I - EXAMEN DU PROJET, DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La 3<sup>ème</sup> procédure de modification du PLU de Blainville-sur-Orne a été initiée pour :

- 1/ protéger les commerces au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme,
- 2/ permettre un projet de chambre funéraire,
- 3/ pérenniser le hameau médical,
- 4/ mettre à jour les servitudes,
- 5/ ajuster le règlement écrit sur l'implantation des constructions et leur aspect extérieur.

## 1.1 Avis des personnes publiques associées

Le SCoT a émis un avis tacite réputé favorable, la Chambre d'Agriculture du Calvados a émis un avis favorable, l'Architecte des Bâtiments de France et l'INAO (institut national de l'origine et de la qualité) n'ont pas formulé d'objection.

1.1.1 Le projet a fait l'objet d'un avis conforme de la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie**, laquelle a conclu que « la modification n°3 du PLU de la commune de Blainville-sur-Orne n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001 42CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement » et décidé qu'« il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale ».

1.1.2 La **Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados** a formulé trois observations : la première relative à l'identification des zones de stationnement de la zone de commerce, la deuxième relative à la prise en compte de potentiels « troubles à l'ordre public/voisinage » de la zone permettant l'implantation d'une chambre funéraire, la troisième relative à l'intégration du plan de prévention multirisque du bassin versant de l'Orne dans le document graphique des Servitudes d'utilité publique.

1.1.3 Le **département du Calvados** a émis un avis favorable assorti de deux recommandations : l'une relative au périmètre du secteur visant à empêcher le changement de destination de commerces, l'autre relative à la rédaction de l'article 11 du règlement écrit de la zone UR.

Le commissaire-enquêteur a invité le pétitionnaire à répondre à ces observations ce qu'il a fait dans son mémoire en réponse. Certaines de ces réponses seront reprises in extenso ci-après. Pour plus de clarté, les réponses du pétitionnaire apparaîtront en vert et l'avis du commissaire-enquêteur en bleu ci-après.

## 1.2 Protéger les commerces au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

L'objectif poursuivi par la commune de Blainville/Orne est de protéger l'offre commerciale du centre-ville. 4 secteurs commerciaux fragiles ont été identifiés dans le centre-ville : Secteur du carrefour Général Leclerc/Jacques Duclos, Rue Général Leclerc, Place de l'église, Rue du Général De Gaulle. L'objectif est de limiter les possibilités de transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logement pour tenter de préserver l'activité commerciale dans ces rues sans pour autant figer indéfiniment le bâti.

Si la notice de présentation mise à l'enquête prévoyait bien l'évolution du règlement graphique page 12, cette évolution n'avait pas été reprise dans le document tel qu'il a été mis à l'enquête. Le commissaire enquêteur ayant relevé cette erreur matérielle la faite corriger dès le premier jour de l'enquête de façon à ce que le public soit parfaitement informé.

Les modifications du règlement sont détaillées en page 13 de la notice de présentation, il s'agit d'ajouter des règles destinées à s'appliquer dans les secteurs de diversité commerciale repérés au document graphique en application de l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, tout en précisant que ces dispositions ne s'appliqueraient pas aux locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées ni aux locaux concernés par une absence d'activité depuis plus de 3 ans.

Le département du Calvados recommande cependant la réduction du périmètre du secteur qu'il considère trop grand au risque de figer des devantures commerciales à l'abandon ce à quoi le pétitionnaire répond.

La mise en place de cet outil règlementaire conformément à l'article L151-16 du Code de l'urbanisme répond à une volonté communale. Il a été établi sur une fine étude et analyse de terrain comme explicitée dans la notice de présentation pages 8 à 11 sur la base de cartes argumentées. Il comprend les secteurs à enjeu commercial situés dans l'hypercentre rue du Général Leclerc, rue de l'Avenir et rue du Général de Gaulle, comme stipulés dans la notice. Ce sont ces trois rues qui génèrent la présence et l'installation de commerce, la rue du Général de Gaulle en étant la rue commerçante historique.

Cette volonté politique reflète la mise en œuvre du statut de la commune au rang de pôle de proximité d'agglomération (Cf. SCoT Caen Métropole – Typologie des communes) au sein duquel l'organisation du territoire doit permettre d'améliorer l'accès aux aménités (commerces, équipements, emplois) pour l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité et de mixité fonctionnelle et urbaine.

Le périmètre de diversité commercial retenu s'étend sur 4,4 ha. Le règlement écrit prévoit les conditions de cette interdiction de changement de destination. Elle ne s'applique pas en cas de contrainte technique justifiée ou dans le cas de locaux vacants depuis plus de 3 ans. Cette limitation vise à décourager la rétention foncière tout en évitant le développement de la vacance structurelle.

Le commissaire-enquêteur, qui a visité la commune, partage l'inquiétude du département et notamment sur la rue du Général De Gaulle qui si il s'agit bien de la rue commerçante historique de Blainville/Orne semble d'ores et déjà « mal vivre » d'un point de vue commercial. Il s'interroge sur la nécessité d'inclure cette rue étroite, désormais un peu excentrée dans ce secteur. Le commissaire-enquêteur considère cependant que les deux exceptions prévues sont de nature à limiter la prolifération des vitrines fermées les unes à côté des autres.

### **1.3 Permettre un projet de chambre funéraire**

Afin de permettre l'implantation d'un projet de chambre funéraire dans la zone d'activités sur les parcelles BH 4 et BH 126 la commune de Blainville/Orne souhaite ajuster les limites de zones entre les secteurs URd (parc d'entreprise artisanale ou de service) et URa (quartier de constructions anciennes). Le choix est fait d'inclure la parcelle BH 4 dans son entièreté dans la zone URd.

A priori cette modification à la marge de la limite entre 2 secteurs déjà urbanisés ne soulève pas de difficulté. La DDTM formule cependant une objection quant à l'existence

de potentiels troubles de voisinage. La réponse de Caen-la-Mer lève toute ambiguïté et sera reprise in extenso.

Le maître d'ouvrage a consulté par téléphone la DDTM afin de préciser et d'évaluer la notion de « risque potentiel de "troubles à l'ordre public/voisinage" » comme indiqué dans son mail reçu le 03 Mars 2023 dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Il a été convenu une confusion d'interprétation, que le projet ne concernait pas un lieu de crémation / inhumation mais qu'il s'agissait d'un projet de chambre funéraire inséré au sein d'une zone d'activités artisanale dédiée à cet effet. L'observation est donc à écarter.

Pour plus de lisibilité, nous pouvons ajouter que la création ou l'extension d'une chambre funéraire est autorisée par le préfet. Celui-ci fait procéder à une enquête de commodo et incommodo et consulte le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. L'autorisation ne peut être refusée qu'en cas d'atteinte à l'ordre public ou de danger pour la salubrité publique.

L'arrêt de la cour administrative d'appel de Douai (CAA Douai 23 déc. 2011, n° 11DA00629) est venu préciser ce qu'il convenait d'entendre par atteinte à l'ordre public dans l'art. R. 2223-74 du CGCT. En outre, l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 29 mars 2012 permet aux professionnels et à leurs architectes d'appréhender plus précisément les contraintes qui s'imposent pour la réalisation de cet équipement funéraire.

Le porteur de projet sera tenu de respecter la réglementation en vigueur, propre à la nature de son projet.

La modification n°3 du PLU de Blainville-sur-Orne vise à ajuster la limite de zone et permettre l'aménagement de la parcelle BH0004 conformément au règlement de la zone URd.

#### **1.4. Pérenniser le hameau médical**

La commune de Blainville-sur-Orne, après avoir localisé les bâtiments concernés (p9 du rapport de présentation), a prévu la création au sein du secteur existant URe d'un sous-secteur URe2 dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics et plus précisément aux établissements d'enseignement de santé et d'action sociale afin de développer les activités actuelles du hameau médical (p5 de la notice de présentation).

Cette décision est correctement argumentée.

En revanche, le commissaire-enquêteur a constaté que le règlement graphique et le règlement écrit n'avaient pas été modifiés en ce sens dans le dossier mis à l'enquête rendant l'objectif annoncé inopérant. C'est pourquoi il a demandé au pétitionnaire de lui adresser dans son mémoire en réponse le projet des deux modifications nécessaires - modification du règlement écrit et mise en conformité du règlement graphique - de façon à ce qu'il puisse se prononcer sur l'adéquation entre l'objectif annoncé et le document qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

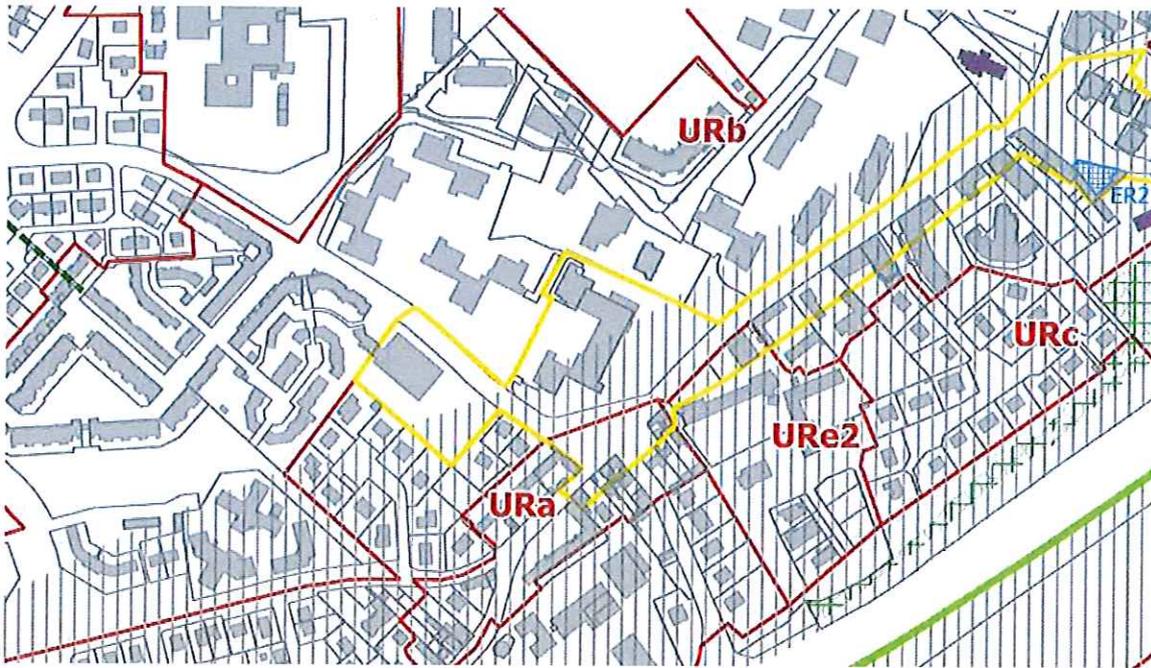
Les modifications demandées sont prises en compte :

- Extrait de la notice de présentation modifiée en vue de l'approbation du document, pages 15 et 16 :

Caractère de la zone – <i>Rappel du rapport de présentation</i>	Caractère de la zone – <i>Rappel du rapport de présentation</i>
<p>Cette zone correspond à des quartiers urbains où domine l'habitat, d'où l'indice "R" comme "Résidentielle".</p> <p>Elle a vocation à recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.</p> <p>Elle est divisée en secteurs en fonction de leur forme urbaine et de leur destination principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur <b>URa</b> regroupe les quartiers de constructions anciennes, dont on souhaite préserver la forme urbaine : elles sont, pour la plupart, implantées à l'alignement de la voie principale, sur des parcelles étroites ;</li> <li>- Le secteur <b>URb</b> regroupe les quartiers de logements collectifs, où la hauteur des constructions et la densité peuvent être plus importantes que sur les autres secteurs urbains ;</li> <li>- Le secteur <b>URc</b> regroupe des quartiers de maisons individuelles, dont on souhaite préserver la forme urbaine ;</li> <li>- Le secteur <b>URd</b> correspond au parc d'entreprises artisanales ou de services aménagé en bordure de l'échangeur sur la RD515, dont on souhaite préserver le cadre paysager ;</li> <li>- Le secteur <b>URe</b> est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Le secteur <b>URf</b> regroupe des quartiers de maisons individuelles accolées, dont on souhaite préserver la forme urbaine tout en autorisant l'adjonction d'extensions (horizontales ou verticales).</li> </ul>	<p>Cette zone correspond à des quartiers urbains où domine l'habitat, d'où l'indice "R" comme "Résidentielle".</p> <p>Elle a vocation à recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.</p> <p>Elle est divisée en secteurs en fonction de leur forme urbaine et de leur destination principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur <b>URa</b> regroupe les quartiers de constructions anciennes, dont on souhaite préserver la forme urbaine : elles sont, pour la plupart, implantées à l'alignement de la voie principale, sur des parcelles étroites ;</li> <li>- Le secteur <b>URb</b> regroupe les quartiers de logements collectifs, où la hauteur des constructions et la densité peuvent être plus importantes que sur les autres secteurs urbains ;</li> <li>- Le secteur <b>URc</b> regroupe des quartiers de maisons individuelles, dont on souhaite préserver la forme urbaine ;</li> <li>- Le secteur <b>URd</b> correspond au parc d'entreprises artisanales ou de services aménagé en bordure de l'échangeur sur la RD515, dont on souhaite préserver le cadre paysager ;</li> <li>- Le secteur <b>URe</b> est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Le secteur <b>URe2</b> est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif et plus précisément aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;</li> <li>- Le secteur <b>URf</b> regroupe des quartiers de maisons individuelles accolées, dont on souhaite préserver la forme urbaine tout en autorisant l'adjonction d'extensions (horizontales ou verticales).</li> </ul>

Article UR.1 – <i>Occupations ou utilisations du sol interdites</i>	Article UR.1 – <i>Occupations ou utilisations du sol interdites</i>
<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions agricoles ;</li> <li>- Les constructions destinées à des activités d'entrepôt ou d'industrie ;</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;</li> <li>- Les carrières ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;</li> </ul> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En URc</b> : dans les zones de "plantations à conserver ou à créer" portées sur le règlement graphique, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes, d'une construction de petite taille (type abri de jardin) de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou d'une piscine (si elle est couverte, alors sa couverture aura une hauteur inférieure à 2m).</li> <li>- <b>En URd</b> : le changement de destination au profit de l'habitat est interdit ;</li> </ul>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions agricoles ;</li> <li>- Les constructions destinées à des activités d'entrepôt ou d'industrie ;</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;</li> <li>- Les carrières ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;</li> </ul> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En URc</b> : dans les zones de "plantations à conserver ou à créer" portées sur le règlement graphique, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes, d'une construction de petite taille (type abri de jardin) de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou d'une piscine (si elle est couverte, alors sa couverture aura une hauteur inférieure à 2m).</li> <li>- <b>En URd</b> : le changement de destination au profit de l'habitat est interdit ;</li> <li>- <b>En URe2</b> : toute construction ou installation ne relevant pas de la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »</li> </ul>

- Extrait du règlement graphique :



Les modifications proposées sont de nature à assurer la pérennisation du hameau médical et devront être reprises dans le document soumis au conseil communautaire.

### 1.5 Mettre à jour les servitudes

Les servitudes ont correctement été mises à jour.

### 1.6 Ajuster le règlement écrit sur l'implantation des constructions en zone 1AU et UR et leur aspect extérieur en zone UR ainsi que des annexes en zone 1AU

- Il s'est d'abord agi de lever certaines ambiguïtés quant aux distances d'implantation (par rapport au nu des façades), de réduire les règles de recul en cas d'ouvertures opaques, même chose dans la ZAC Terres d'Avenir si la construction est prévue en limite avec un espace vert.
- Il s'est ensuite agi d'assouplir certaines règles et
  - notamment en zone 1AU de permettre des annexes en bois,
  - d'élargir les tons des couleurs de façade au blanc et au gris
  - en zone URd d'autoriser les toits plats et de ne plus imposer l'usage de certains matériaux de couverture
  - de modifier les règles relatives au clôture (article 11).

Au sujet de ce dernier point, le département du Calvados demande que soit rappelé le fait que le gestionnaire du domaine public peut exiger des aménagements différents afin de garantir la sécurité publique. Le pétitionnaire en prend acte et s'y engage.

Ces différentes modifications règlementaires n'appellent aucune remarque de la part du commissaire-enquêteur.

## **II - CONCLUSIONS**

Vu l'arrêté du Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen-la-mer en date du 27 avril 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Blainville-sur-Orne,

Vu le dossier tel qu'il a été mis à l'enquête publique,

Vu les avis des personnes publiques associées et la réponse apportée par Caen-la-Mer dans son mémoire en réponse,

En l'absence d'observation déposée par le public autre que celle déposée par la Mairie de Blainville-sur-Orne elle-même,

Vu les précisions apportées par Caen-la-mer dans son mémoire en réponse reçu le 5 juillet 2023 et notamment en ce qui concerne les modifications du règlement écrit et du règlement graphique pour le secteur destiné à protéger le hameau médical,

le commissaire-enquêteur considère que :

1/ le projet de modification n°3 mis à l'enquête est de nature à permettre à la mairie de Blainville-sur-Orne d'atteindre les 5 objectifs qu'elle s'est fixée à savoir :

- protéger les commerces au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme,
- permettre un projet de chambre funéraire,
- pérenniser le hameau médical,
- mettre à jour les servitudes,
- ajuster le règlement écrit sur l'implantation des constructions et leur aspect extérieur.

2/ ces objectifs visent à faciliter la mise en valeur et l'évolution des opérations de développement de l'habitat (en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU) et n'entraînent pas d'augmentation du potentiel constructible du territoire communal,

3/ aucune réclamation bloquante n'a été formulée,

4/ les précisions apportées dans le mémoire en réponse de Caen-la-Mer sont de nature à permettre que l'objectif relatif à la pérennisation du hameau médical soit assuré.

C'est pourquoi il est amené à donner un **AVIS FAVORABLE**, à condition il va de soi que les engagements pris par Caen-la-mer dans son mémoire en réponse soient effectivement introduits dans le document approuvé.

Ainsi fait et clos à Esquay/Seulles, le 7 juillet 2023

Sur 7 pages

Le Commissaire-enquêteur,



Aude BOUET-MANUELLE

Annexe : Mémoire en réponse au PVS du commissaire-enquêteur



Département du Calvados

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

BLAINVILLE/ORNE

**Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**

**Arrêté du 27 avril 2023**

**Enquête publique**

**du 16 mai 2023 (à partir de 8h30) au 16 juin 2023 (jusqu'à 17h30)**

**Les réponses de Caen la mer sont rédigées en vert sur fond vert**

**Procès-Verbal de Synthèse**

**Commissaire-Enquêteur, Aude BOUET-MANUELLE**

en application de l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 21/03/2023

Madame Aude BOUET-MANUELLE  
Commissaire-Enquêteur  
24 Chemin de la France  
14400 ESQUAY/SEULLES

Monsieur le Président  
Communauté Urbaine de Caen la Mer  
16 rue Rosa Parks  
14 027 CAEN Cedex 9

**OBJET** : Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de BLAINVILLE/ORNE

Monsieur le Président,

L'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de BLAINVILLE/ORNE s'est terminée le 16 juin 2023.

Cette enquête n'a connu aucune fréquentation du public.

Je n'ai rencontré personne (à l'exception de Monsieur le Maire de Blainville/Orne et de Madame MAUGER, du service de l'urbanisme de Blainville/Orne) au cours des 3 permanences d'enquête. Je n'ai recueilli qu'une seule observation sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de BLAINVILLE/ORNE. Aucune observation n'a été déposée sur le registre ouvert au siège de la Communauté Urbaine de Caen la Mer, ni sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4627>, ni sur l'adresse mail dédiée ([enquete-publique-4627@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4627@registre-dematerialise.fr)). Aucune observation ne m'a été adressée par courrier.

En revanche, le dossier dématérialisé a été ouvert par 523 visiteurs et a fait l'objet de 170 téléchargements.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous joins la seule observation déposée au cours de la dernière permanence d'enquête par Madame MAUGER pour la mairie de Blainville/Orne.

En outre, vous trouverez ci-après des questions précises, issues de ma réflexion personnelle et/ou de la lecture de l'avis de la MRAE auxquelles vous voudrez bien répondre.

Il vous appartient de m'adresser votre mémoire en réponse à ces différentes observations par courrier dans le délai légal de 15 jours soit le 6 juillet 2023.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commissaire-enquêteur

Aude BOUET-MANUELLE

Monsieur le Président,

La 3<sup>ème</sup> procédure de modification du PLU de Blainville-sur-Orne a été initiée pour :

- 1/ protéger les commerces au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme,
- 2/ permettre un projet de chambre funéraire,
- 3/ pérenniser le hameau médical,
- 4/ mettre à jour les servitudes,
- 5/ ajuster le règlement écrit sur l'implantation des constructions et leur aspect extérieur.

Votre projet a fait l'objet d'un avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie, laquelle a conclu que « la modification n°3 du PLU de la commune de Blainville-sur-Orne n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001 42CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement » et décidé qu'« il n'est en conséquence pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale ».

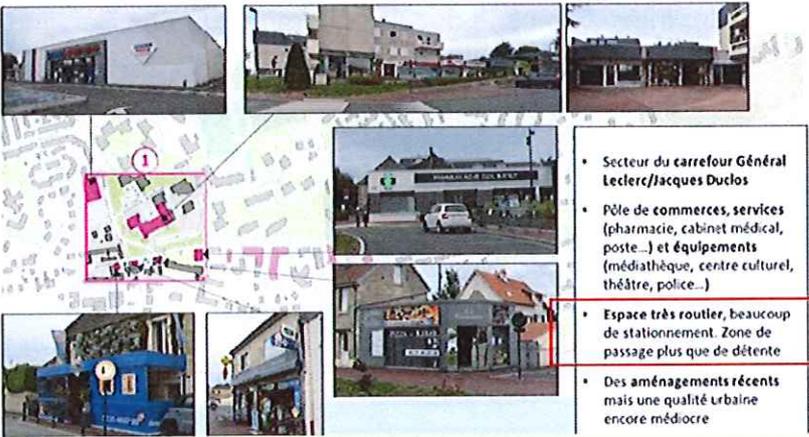
La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados a formulé 3 observations :

- 1/ elle suggère que les zones de stationnement de la zone des commerces de centre-ville y compris mutualisées soient identifiées sur la cartographie p 8 et suivantes ;

### Réponse du maître d'ouvrage :

Les cartes de diagnostic visent uniquement à identifier les locaux commerciaux. Le périmètre identifié sur la cartographie de la page 12 de la notice de présentation est celui du secteur de diversité commerciale à préserver proposé.

Les illustrations en page 8 mentionnent la présence de stationnement.



- Secteur du carrefour Général Leclerc/Jacques Duclos
- Pôle de commerces, services (pharmacie, cabinet médical, poste...) et équipements (médiathèque, centre culturel, théâtre, police...)
- Espace très routier, beaucoup de stationnement. Zone de passage plus que de détente
- Des aménagements récents mais une qualité urbaine encore médiocre

- 2/ elle recommande de prendre en compte le risque potentiel de « troubles à l'ordre public/voisinage » quant à l'adaptation du périmètre de la zone concernant le projet de chambre funéraire avec la proximité immédiate de logements en zone URa ;

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage a consulté par téléphone la DDTM afin de préciser et d'évaluer la notion de « risque potentiel de "troubles à l'ordre public/voisinage" » comme indiqué dans son mail reçu le 03 Mars 2023 dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Il a été convenu une confusion d'interprétation, que le projet ne concernait pas un lieu de crémation / inhumation mais qu'il s'agissait d'un projet de chambre funéraire inséré au sein d'une zone d'activités artisanale dédiée à cet effet. L'observation est donc à écarter.

Pour plus de lisibilité, nous pouvons ajouter que la création ou l'extension d'une chambre funéraire est autorisée par le préfet. Celui-ci fait procéder à une enquête de commodo et incommodo et consulte le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. L'autorisation ne peut être refusée qu'en cas d'atteinte à l'ordre public ou de danger pour la salubrité publique.

L'arrêt de la cour administrative d'appel de Douai (CAA Douai 23 déc. 2011, n° 11DA00629) est venu préciser ce qu'il convenait d'entendre par atteinte à l'ordre public dans l'art. R. 2223-74 du CGCT. En outre, l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 29 mars 2012 permet aux professionnels et à leurs architectes d'appréhender plus précisément les contraintes qui s'imposent pour la réalisation de cet équipement funéraire.

Le porteur de projet sera tenu de respecter la réglementation en vigueur, propre à la nature de son projet.

La modification n°3 du PLU de Blainville-sur-Orne vise à ajuster la limite de zone et permettre l'aménagement de la parcelle BH0004 conformément au règlement de la zone URd.

3/ elle précise que le plan de prévention multirisques du bassin versant de l'Orne approuvé le 10.08.2021 doit être intégré dans le document graphique des Servitudes d'Utilité Publique (pièce 4b1 : annexes documentaires).

### Réponse du maître d'ouvrage :

Le zonage réglementaire du PPRM-BVO a été intégré au plan des servitudes. C'est la pièce 4.2.1 – Plan des servitudes.



Je souhaite que vous me précisiez si et comment ces observations ont été prises en compte et dans le cas contraire pourquoi elles ont été rejetées. Je pense que le point 3 a d'ores et déjà été pris en compte, merci de me le confirmer.

Le département du Calvados a émis un avis favorable assorti de deux recommandations :

1/ la réduction du périmètre du secteur visant à empêcher le changement de destination de commerces qu'il considère trop grand au risque de figer des devantures commerciales à l'abandon

#### Réponse du maître d'ouvrage :

La mise en place de cet outil réglementaire conformément à l'article L151-16 du Code de l'urbanisme répond à une volonté communale. Il a été établi sur une fine étude et analyse de terrain comme explicitée dans la notice de présentation pages 8 à 11 sur la base de cartes argumentées. Il comprend les secteurs à enjeu commercial situés dans l'hypercentre rue du Général Leclerc, rue de l'Avenir et rue du Général de Gaulle, comme stipulés dans la notice. Ce sont ces trois rues qui génèrent la présence et l'installation de commerce, la rue du Général de Gaulle en étant la rue commerçante historique.

Cette volonté politique reflète la mise en œuvre du statut de la commune au rang de pôle de proximité d'agglomération (Cf. SCoT Caen Métropole – Typologie des communes) au sein duquel l'organisation du territoire doit permettre d'améliorer l'accès aux aménités (commerces, équipements, emplois) pour l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité et de mixité fonctionnelle et urbaine.

Le périmètre de diversité commerciale retenu s'étend sur 4,4 ha. Le règlement écrit prévoit les conditions de cette interdiction de changement de destination. Elle ne s'applique pas en cas de contrainte technique justifiée ou dans le cas de locaux vacants depuis plus de 3 ans. Cette limitation vise à décourager la rétention foncière tout en évitant le développement de la vacance structurelle.

2/ le rappel dans l'article 11 du règlement écrit de la zone UR du fait que le gestionnaire du domaine public peut exiger des aménagements différents afin de garantir la sécurité publique.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Cette précision sera ajoutée au règlement écrit pour éviter toute difficulté lors de l'instruction.

La première recommandation du département est assez largement argumentée, je ne suis pas convaincue que vous l'ayez prise en compte, je souhaite savoir si je me trompe et si c'est effectivement le cas quels sont les arguments développés pour ne pas le faire.

Enfin, le premier jour de l'enquête, j'ai constaté qu'après :

- avoir annoncé que votre objectif était de « définir un secteur de diversité commerciale pour protéger les commerces du centre-ville en modifiant les règlements écrits et graphiques du PLU conformément aux dispositions de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme »,
- avoir localisé les bâtiments concernés pages 8 et 10 de la notice de présentation,
- avoir délimité ce secteur d'un point de vue géographique en page 12 de la même notice,
- avoir prévu la modification du règlement écrit en page 13,

le règlement graphique n'avait pas été modifié. Cette erreur matérielle relevée dès le début de l'enquête a immédiatement été prise en compte et corrigée par vos services de façon à ce que le document graphique soumis au public fasse apparaître cette zone.

J'ai également constaté qu'après :

- avoir annoncé la création au sein du secteur existant URe d'un sous-secteur URe2 dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics et plus précisément aux établissements d'enseignement de santé et d'action sociale afin de développer les activités actuelles du hameau médical (p5 de la notice de présentation),
- avoir localisé les bâtiments concernés (p9 du rapport de présentation),

le règlement graphique et le règlement écrit n'ont pas été modifiés en ce sens.

Il s'agit d'une omission importante. Le service de l'urbanisme de la commune de Blainville-sur-Orne conscient du problème a déposé une observation sur le registre d'enquête en ce sens. C'est pourquoi je souhaite que vous m'adressiez dans votre mémoire en réponse le projet des 2 modifications nécessaires - modification du règlement écrit et mise en conformité du règlement graphique - de façon à ce que je puisse me prononcer sur l'adéquation entre l'objectif annoncé et le document qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

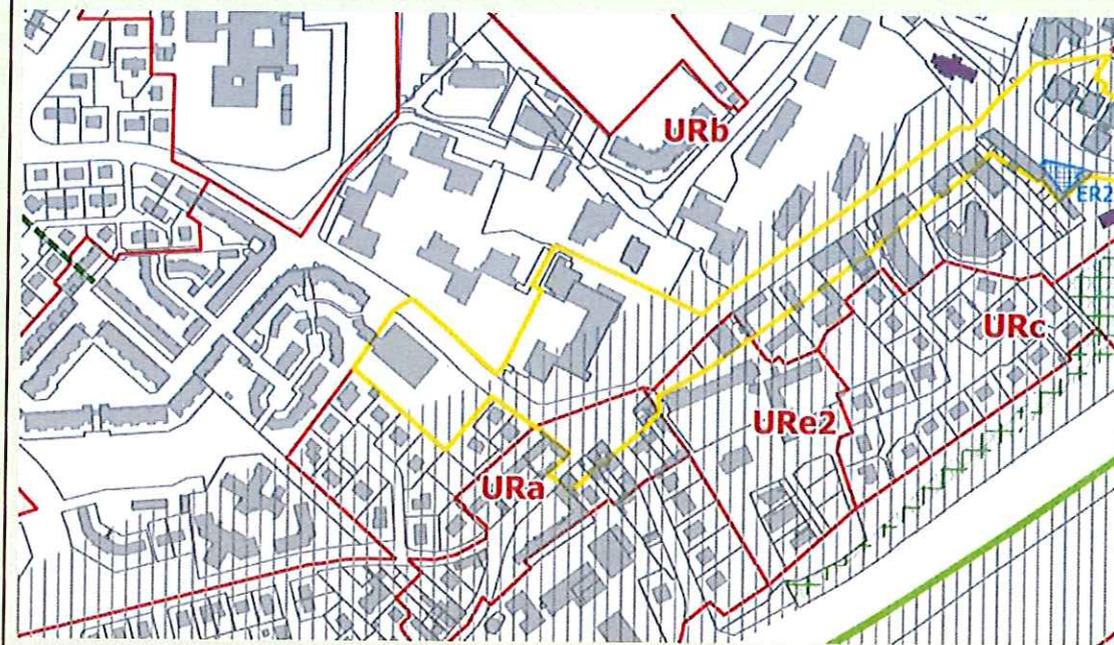
### Réponse du maître d'ouvrage :

Les modifications demandées sont prises en compte :

- Extrait de la notice de présentation modifiée en vue de l'approbation du document, pages 15 et 16 :

Caractère de la zone – Rappel du rapport de présentation	Caractère de la zone – Rappel du rapport de présentation
<p>Cette zone correspond à des quartiers urbains où domine l'habitat, d'où l'indice "R" comme "Résidentielle".</p> <p>Elle a vocation à recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.</p> <p>Elle est divisée en secteurs en fonction de leur forme urbaine et de leur destination principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur URa regroupe les quartiers de constructions anciennes, dont on souhaite préserver la forme urbaine : elles sont, pour la plupart, implantées à l'alignement de la voie principale, sur des parcelles étroites ;</li> <li>- Le secteur URb regroupe les quartiers de logements collectifs, où la hauteur des constructions et la densité peuvent être plus importantes que sur les autres secteurs urbains ;</li> <li>- Le secteur URc regroupe des quartiers de maisons individuelles, dont on souhaite préserver la forme urbaine ;</li> <li>- Le secteur URd correspond au parc d'entreprises artisanales ou de services aménagé en bordure de l'échangeur sur la RD515, dont on souhaite préserver le cadre paysager ;</li> <li>- Le secteur URe est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Le secteur URf regroupe des quartiers de maisons individuelles accolées, dont on souhaite préserver la forme urbaine tout en autorisant l'adjonction d'extensions (horizontales ou verticales).</li> </ul>	<p>Cette zone correspond à des quartiers urbains où domine l'habitat, d'où l'indice "R" comme "Résidentielle".</p> <p>Elle a vocation à recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.</p> <p>Elle est divisée en secteurs en fonction de leur forme urbaine et de leur destination principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur URa regroupe les quartiers de constructions anciennes, dont on souhaite préserver la forme urbaine : elles sont, pour la plupart, implantées à l'alignement de la voie principale, sur des parcelles étroites ;</li> <li>- Le secteur URb regroupe les quartiers de logements collectifs, où la hauteur des constructions et la densité peuvent être plus importantes que sur les autres secteurs urbains ;</li> <li>- Le secteur URc regroupe des quartiers de maisons individuelles, dont on souhaite préserver la forme urbaine ;</li> <li>- Le secteur URd correspond au parc d'entreprises artisanales ou de services aménagé en bordure de l'échangeur sur la RD515, dont on souhaite préserver le cadre paysager ;</li> <li>- Le secteur URe est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- <b>Le secteur URe2 est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif et plus précisément aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;</b></li> <li>- Le secteur URf regroupe des quartiers de maisons individuelles accolées, dont on souhaite préserver la forme urbaine tout en autorisant l'adjonction d'extensions (horizontales ou verticales).</li> </ul>
<b>Article UR.1 – Occupations ou utilisations du sol interdites</b>	<b>Article UR.1 – Occupations ou utilisations du sol interdites</b>
<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions agricoles ;</li> <li>- Les constructions destinées à des activités d'entrepôt ou d'industrie ;</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;</li> <li>- Les carrières ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;</li> </ul> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En URc</b> : dans les zones de "plantations à conserver ou à créer" portées sur le règlement graphique, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes, d'une construction de petite taille (type abri de jardin) de moins de 10m2 d'emprise au sol ou d'une piscine (si elle est couverte, alors sa couverture aura une hauteur inférieure à 2m).</li> <li>- <b>En URd</b> : le changement de destination au profit de l'habitat est interdit ;</li> </ul>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions agricoles ;</li> <li>- Les constructions destinées à des activités d'entrepôt ou d'industrie ;</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;</li> <li>- Les carrières ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;</li> </ul> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En URc</b> : dans les zones de "plantations à conserver ou à créer" portées sur le règlement graphique, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes, d'une construction de petite taille (type abri de jardin) de moins de 10m2 d'emprise au sol ou d'une piscine (si elle est couverte, alors sa couverture aura une hauteur inférieure à 2m).</li> <li>- <b>En URd</b> : le changement de destination au profit de l'habitat est interdit ;</li> <li>- <b>En URe2</b> : toute construction ou installation ne relevant pas de la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »</li> </ul>

- Extrait du règlement graphique :



Je vous remercie par avance des éléments de réponse que vous m'apporterez sur ces différents sujets.

Je ne peux que vous rappeler que votre réponse, portant sur les points évoqués devra me parvenir pour le 6 juillet 2023.

Esquay/Seulles, le 22/06/2023,

Le commissaire-enquêteur

Aude BOUET-MANUELLE

**Signature du maître d'ouvrage :**

Fait à Caen, le 30 Juin 2023

Pour le Président  
Le Vice-Président

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président

  
Caen Normandie  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
Michel LAFONT

Michel LAFONT