

Département de la Loire Atlantique

Communauté de Communes Sud-Estuaire

# Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FROSSAY

## RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique N° E19000014/44

**Période d'enquête:  
du 21 mars 2019 au 04 avril 2019 inclus**



**Commissaire enquêteur : Dominique WALKSTEIN**

*Le présent document concerne la partie relative au rapport établi  
par la commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique*

**ENQUÊTE PUBLIQUE sur la Modification n°5  
du PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de FROSSAY**

**SOMMAIRE**

**PARTIE I RAPPORT**

**1 – CADRE DE L'ENQUÊTE**

- 1 – 1. Objet de l'enquête - Désignation du commissaire-enquêteur..... page : 4  
1 – 2. Contexte légal et réglementaire..... page : 4

**2 – LE PROJET DE MODIFICATION**

- 2 – 1. Présentation du contexte local..... page : 5  
2 – 2. Le projet  
l'élaboration de la modification -Avis des personnes publique associées -..... page : 5 / 6  
justification-objectif - Notice explicative..... page : 7 / 10

**3 – L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 3 – 1. Préparation de l'enquête ..... page : 11  
3 – 2. Composition du dossier d'enquête..... page : 12  
3 – 3. L'information du public..... page : 12  
3 – 4. Déroulement de l'enquête ..... page : 13  
Dates et durée d'enquête -Permanences  
3 – 5. Investigations du commissaire enquêteur..... page : 14  
3 – 6. Clôture de l'enquête..... page : 14  
3 – 7. Remise du Procès verbal de synthèse..... page : 14  
3 – 8. Mémoire en réponse de la CC Sud-Estuaire..... page : 14

**4 –ANALYSE DES INTERVENTIONS DU PUBLIC et des REPONSES de la CCSud-**

- Estuaire aux questions et aux Avis des personnes publique associées..... pages : 16 /32**

**ANNEXES**

**PARTIE II CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

DOCUMENT SEPARÉ

# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**portant sur la**

## **Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FROSSAY**

### **- Partie I -**

# **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Période d'enquête:  
du 21 mars 2019 au 04 avril 2019 inclus**

**Commissaire enquêteur : Dominique WALKSTEIN**

*Le présent document concerne la partie relative au rapport établi  
par la commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique*

# 1- CADRE DE L'ENQUETE

## 1.1- Objet de l'enquête – désignation du commissaire enquêteur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay date de 2014, le projet d'une cinquième modification de ce plan est présenté. Le projet a pour objet principal l'ouverture à l'urbanisation d'une zone et requiert une enquête publique afin de permettre l'expression du public.

Pour mener cette enquête publique, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes m'a désigné par décision n° E1900014/44 du 24 janvier 2019, suite à la demande de Monsieur le Président de la Communauté de communes Sud- Estuaire en date du 15 janvier 2019.

Le présent document concerne la partie relative au rapport établi par la commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, rapport prescrit par l'article R.123-19 du code de l'environnement.

## 1.2- Contexte légal et réglementaire\_

### Rappels de contenu

#### **PLU - document d'urbanisme réglementaire**

le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement (PADD) qui se traduit par les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il détermine ainsi les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace et le respect de l'environnement) et répondant aux besoins de développement local.

Le projet de modification du plan local d'urbanisme s'inscrit dans l'application des articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Sans être exhaustif les articles cités dans le rapport concernent :

#### **Au Code de l'environnement :**

- **la procédure d'enquête publique,**

Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-23 relatifs aux enquêtes publiques conduites dans le cadre des opérations susceptibles d'affecter l'environnement

#### **Au Code de l'urbanisme :**

- **la procédure de modification**

- **Article L153-38** relatif à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone

- **Article L153-43** relatif aux modalités de l'approbation

- **les Orientations d'aménagement et de programmation OAP**

- **Article L. 151-6** relatif à la cohérence de l'OAP avec le PADD

- **Article L. 151-7- 1° ; 3° ; 5°** relatif aux thématiques de l'OAP qui peuvent être définies

- **Article R 151-6** relatif au contenu et modalités des OAP

Par ailleurs, le territoire est concerné par le SCoT du Pays de Retz et à ce titre la compatibilité du projet de modification du PLU avec ce document est à prendre en compte ainsi qu'avec la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) de l'Estuaire de la Loire, le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire), le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.

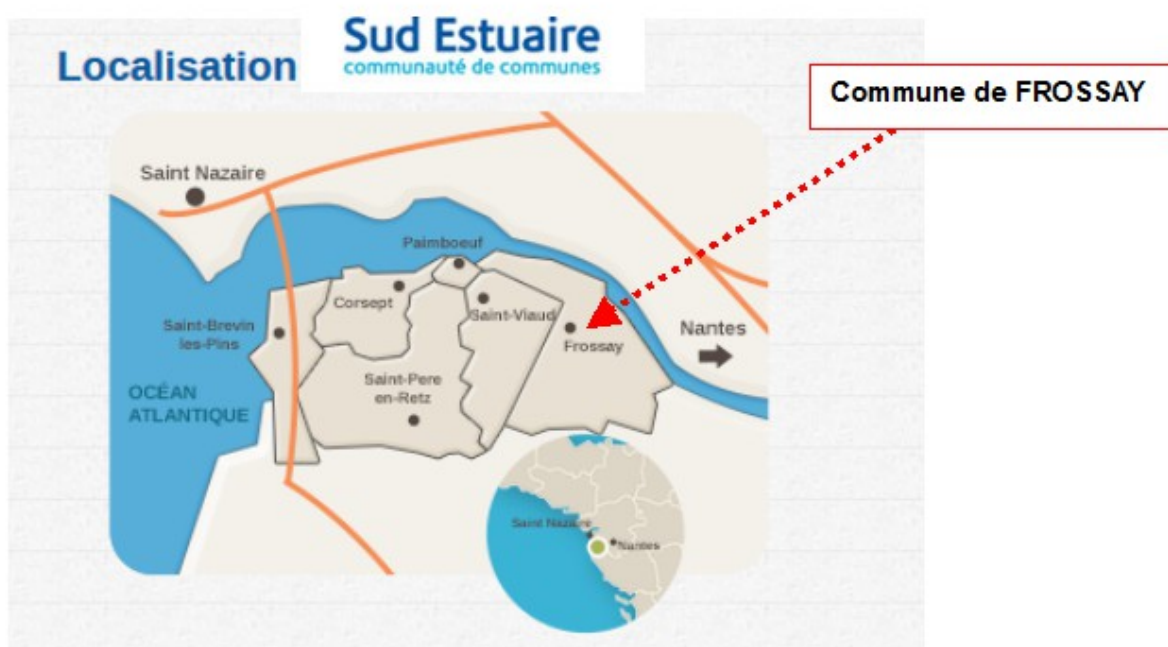
## 2 – LE PROJET DE MODIFICATION

### 2.1 – Présentation du contexte local

#### La commune de Frossay

A l'ouest du département de la Loire-Atlantique, Frossay est une commune rurale d'environ 5800 hectares située sur la rive sud de l'Estuaire de la Loire, à 25 km de Saint-Nazaire et à 40 km de Nantes. Elle profite de la forte croissance de la population du Pays de Retz, et compte plus de 3000 habitants. Le développement récent de sa population a eu une incidence sur les équipements d'accueil de la population et en particulier scolaire et sur les fonctions de déplacement dans le cadre existant du bourg.

Administrativement, la commune fait partie de la communauté de communes Sud-Estuaire, soit 6 communes.



### 2.2 – LE PROJET

#### l'élaboration de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de FROSSAY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2014 et depuis le 1<sup>er</sup> février 2016, la Communauté de Communes Sud-Estuaire est compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme pour le territoire de la commune de Frossay.

Le Conseil Communautaire dans sa séance du 20 septembre 2018 N°2018-265 a prescrit la modification n°5 du PLU de FROSSAY qui a justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU<sup>1</sup> du secteur de l'école publique et a notifié le projet aux personnes publiques associées.

<sup>1</sup> Délibération obligatoire dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone justifiant l'utilité de cette ouverture « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » Article L153-38 du code de l'urbanisme

## AVIS des Personnes Publiques Associées consultées

- avis favorables
  - de la commune de Paimboeuf, du 23 janvier 2019
  - de la commune de Saint Viaud, du 13 décembre 2018
  - du Département, direction générale territoire, délégation Pays de Retz, du 19 décembre 2018
  - de la CCI Nantes St-Nazaire, du 11 décembre 2018
  - de la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique, du 04 décembre 2018
  - décision MRAe, du 24 janvier 2019
- avis favorable avec remarques
  - du Préfet de la région Pays de la Loire et de Loire Atlantique, DDTM, du 15 février 2019

Avis réputés favorables des personnes publiques suivantes :

- Conseil Régional des Pays de la Loire,
- Pôle d'Equilibre Territorial du Pays de Retz
- Grand Port Maritime de Nantes St-Nazaire
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique
- Section régionale de la Conchyliculture des Pays de la Loire
- Schéma de Cohérence Territoriale Nantes – Saint-Nazaire
- Préfecture de Loire Atlantique
- Communes de La Chapelle-Laynay, de Lavau-sur-Loire, de Boué, de Le Pellerin, de Vue, de Chaumes-en-Retz

### → **Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire n° 2018-3632 du 24 janvier 2019 après examen au cas par cas**

cette décision a conclu que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. Cette décision s'est fondée notamment dans ses considérants sur les éléments suivants :

- *que la modification n'interfère pas directement avec ces zonages (protections réglementaires) et n'est pas susceptible de leur porter atteinte ; qu'elle ne concerne pas non plus directement de zones humides, mais un espace enherbé peu paysagé comprenant quelques arbres (marronniers) ;*
- *que l'OAP retient des principes de maintien des éléments naturels et paysagers du site ; que la partie nord du périmètre, d'intérêt, y est ainsi définie comme étant à dominante naturelle et paysagère ; qu'elle prévoit également le maintien des haies, des arbres (à l'exception de ceux présents sur les tracés des voies à créer)*

### → **Avis du Préfet** - courrier DDTM du 15 février 2019

Tout en indiquant que le projet est cohérent avec le PADD pour améliorer les conditions d'accès à l'école publique, il demande de compléter la notice explicative d'un volet consacré à l'extension de l'école publique et s'interroge sur les besoins en stationnements avec le maintien de l'emplacement réservé n°20.

Par ailleurs, il souligne la contradiction entre l'orientation de l'OAP qui retient des principes de maintien des éléments naturels et paysagers du site et la suppression au règlement écrit de la condition de bonne intégration environnementale et paysagère des aménagements. Et pour conclure, que cette suppression par l'assouplissement qu'elle induit ne garantit pas la primauté accordée à des choix techniques limitant l'artificialisation du site et favorisant une gestion qualitative des eaux de ruissellement.

Après réception des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), le projet de PLU est présenté à l'enquête publique dont l'organisation et le déroulement sont relatés au chapitre 3 suivant du présent rapport.

### **la justification / l'objectif du projet**

La délibération du Conseil Communautaire formule le constat du manque de sécurité aux abords de l'école primaire Alexis Maneyrol et du manque de stationnement.

L'objectif de la modification du plan local d'urbanisme présentée vise à permettre la réalisation d'un projet élaboré dans le cadre d'une étude globale d'aménagement du bourg réalisée en 2016, étude qui a diagnostiqué la nécessité de mise en sécurité des abords de l'école pour tous les utilisateurs, tant pour les véhicules deux-roues, les piétons que pour les automobilistes et d'éviter pour les cars scolaires des manoeuvres dangereuses sur la rue de Bel Air.

Le projet d'aménagement du bourg qui a suivi concerne la requalification de la Place du Calvaire devant l'école publique ainsi que le secteur arrière de l'école, situé en secteur 2AUI au PLU, afin de créer un pôle d'échange intermodal pour les transports en commun en facilitant les manoeuvres des cars scolaires.

### **Les différents Objets de la modification du PLU**

**L'objet 1** de la modification est donc de présenter **l'ouverture à l'urbanisation le secteur 2AUI de l'école publique par un classement en zone UI**, zone destinée également à recevoir des aménagements, des équipements et installations d'intérêt collectif, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

l'objet 1, principal élément de la modification, il s'accompagne de l'objet 2 pour répondre à la condition énoncée au règlement du PLU pour les secteurs 2AU ouverts à l'urbanisation ( R151-20-2°alinéa du code de l'urbanisme).

**L'objet 2** est de **créer une Opération d'aménagement d'ensemble (OAP)** superposée au périmètre du secteur UI instauré,

**L'objet 3** porte sur la **modification du règlement écrit de la zone UI**

**L'objet 4** consiste en la **suppression de l'emplacement réservé N°21**, destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement du centre bourg - rue de Bel Air/ Place du Calvaire

Le contenu explicatif de ces différents objets de la modification se trouve dans la Notice explicative, pièce 10 du dossier d'enquête .

### **RESUME de la Notice explicative**

Notice explicative réalisée par le Bureau d'études FUTUR PROCHE, de novembre 2018, 28 pages recto-verso.

Ce document comprend 2 parties.

En premier lieu il expose les quatre objets de la modification du PLU, en second lieu, il analyse les incidences sur l'environnement le fait de **classer en zone UI le secteur 2AUI et celui de créer Opération d'aménagement d'ensemble (OAP)**, respectivement objets 1 et 2 de la modification.

### Exposé des objets de la modification :

- **Objet 1 : ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUI de l'école publique par un classement en zone UI,**

La notice définit la contenance cadastrale du terrain à 5571m<sup>2</sup> et indique sa situation dans le contexte du bourg dans lequel il s'inscrit en continuité.

La notice rappelle la justification du projet porté par la délibération et énumère quelques éléments de l'étude d'aménagement de conception réalisée en janvier 2018 pour « la mise en sécurité des abords de l'école » :

- la suppression des marronniers existants (avant de l'école) motivée notamment par leur mauvais état phytosanitaire et leur implantation contraignante dans le cadre d'un réaménagement de la zone
- la création d'une voie mixte à sens unique depuis l'impasse de la Vallée en raccordement sur la rue Alexis Maneton permettant d'accueillir les arrêts de cars scolaires
- la matérialisation d'un arrêt de car sécurisé sur la voie nouvelle à sens unique
- la création d'une continuité piétonne et cycle sécurisée entre l'école et les cars scolaires
- le réaménagement de la place du Calvaire en créant une voie verte afin de sécuriser les continuités piétonnes et cycles

### Au niveau du contexte naturel et environnemental,

Elle signale les enjeux liés à la présence des éléments protégés du vallon du ruisseau le Mugron et constitutifs de la Trame Verte et Bleue communautaire. Et, compte tenu de la présence d'éléments bocagers aux abords du site (2AUI), elle préconise « de porter une attention toute particulière à l'intégration naturelle et paysagère du projet dans son environnement. »

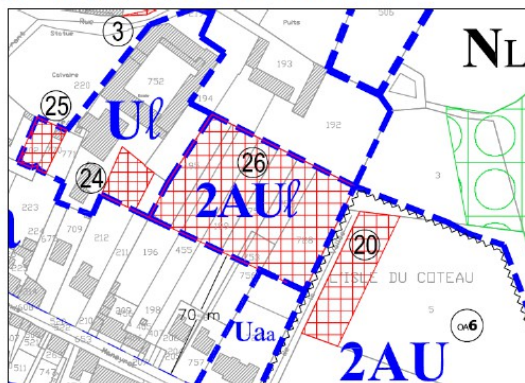
Elle indique également que l'OAP créée :

« définit des principes de maintien des éléments naturels paysagères du projet : Un traitement paysager des abords Nord et Est de l'emprise sera demandé ; les haies, les arbres, et les alignements d'arbres seront maintenus à l'exception de ceux présents sur les tracés des voies à créer. Par ailleurs, la partie Nord du périmètre de l'OAP est défini comme étant à dominante naturelle et paysagère, ce qui permet de souligner l'importance de ces enjeux dans le cadre du projet. »

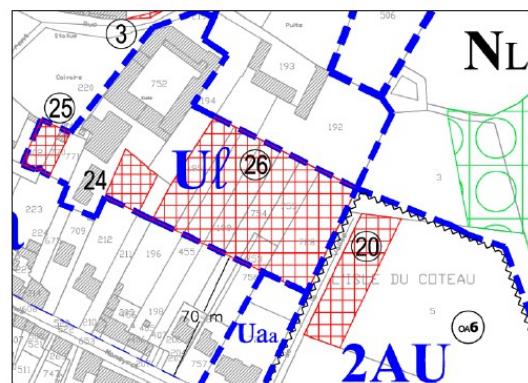
Dans l'état initial du site, ce dernier est décrit comme « un espace enherbé peu paysagé qui comprenant la présence de quelques arbres (marronniers, ...)

Au niveau de la modification du règlement graphique, les changements apportés au zonage sont définis par 2 extraits suivants :

A. Règlement graphique avant modification



B. Règlement graphique après modification



Nota : Extraits graphiques réduits



- **Objet 2 : création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

L'OAP est définie par une liste d'orientations et par un plan (ci –après, légende agrandie) :

- L'opération devra limiter les impacts sur les zones naturelles situées au Nord et à l'Est du périmètre OAP.
- Un travail d'intégration paysagère du projet dans son environnement sera demandé, en particulier sur les franges Nord et Est du périmètre OAP.
- Pour des raisons environnementales, la partie Nord du périmètre OAP aura une vocation naturelle et paysagère, elle servira à assurer la transition entre l'opération et l'espace naturel à au Nord et à l'Est.
- Les arbres, haies, alignements d'arbres, talus ou bosquets seront à maintenir dans la mesure du possible en cohérence avec le projet, à l'exception de ceux situés sur les tracés de la voie routière et du cheminement doux (ou de ceux dont l'état phytosanitaire nécessite un remplacement par un individu d'une essence locale).
- Un accès principal à la zone à partir de la rue Alexis Maneyrol, la voie sera en sens unique et permettra la circulation de cars.
- Un cheminement doux qualitatif et sécurisé.



#### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle / logements individuels
- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante économique
- Dominante d'espace public ou mutualisé structurant
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

#### COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Centralité à créer ou à développer

#### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement et arbre remarquable à maintenir dans la mesure du possible
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir dans la mesure du possible
- Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager
- Cours d'eau, mare à préserver
- Zone humide à préserver
- Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

#### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie structurante à conforter ou à créer
- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Carrefour à créer ou à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager



0 100m

Futur Proche

- **Objet 3 : modification du règlement écrit de la zone UI**

Les modifications présentées pour le texte de la zone UI ont été justifiées dans le but de garantir la « faisabilité pleine et entière du projet d'équipement public, y compris à terme ( évolution si nécessaire ou phasage du projet) afin de satisfaire l'intérêt général ».

Ainsi, le terme « notamment » est introduit dans le paragraphe définissant la destination de la zone intitulé « Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol »

Elle prévoit également à l'article UI 2 –occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières - la suppression de la condition de « bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain» pour les projets.

Enfin, à l'article UI 2, est remplacé le terme « loge de gardien» par « logements de fonction ».

- **Objet 4 : suppression de l'emplacement réservé N°21 soit environ 420m<sup>2</sup>**

La justification porte sur le fait que la commune a réalisé en partie l'aménagement pour lequel l'emplacement réservé était destiné et qui consiste en une aire de stationnement Place du Calvaire.

### **Les incidences sur l'environnement du classement en zone UI et de la création d'une OAP, objets 1 et 2 :**

Ces projets 1 et 2 portant sur la même emprise, ils ont été considérés conjointement dans cette analyse d'incidences.

La principale source de nuisances identifiée émise par le projet concerne les nuisances sonores et l'augmentation du trafic sur la nouvelle voie de desserte. Les nuisances sonores sont estimées limitées en dehors des périodes d'affluence en lien avec la fréquentation de l'école.

L'évaluation des incidences a porté sur les sites notables : le site Natura 2000, les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 et 2 (ZNIEFF), les zones humides et cours d'eau, les corridors écologiques identifiés par la trame verte et bleue.

Les éléments de distance essentiellement des projets par rapport aux sites protégés ont conclu à l'absence d'incidences.

Toutefois, l'emprise du projet s'inscrit en continuité des espaces boisés définis par la trame verte et bleue. Aussi, compte tenu de la proximité du site et des possibles incidences sur la faune principalement dues à l'augmentation des nuisances sonores à l'arrière de l'école, le document d'incidence indique que le projet devra prendre en compte la proximité de cette continuité écologique d'intérêt intercommunal.

De plus, le « **Résumé non technique** » précise que cette modification respecte les orientations définies au PADD et ses principes généraux, notamment au travers de la mention :

*« Ménager des possibilités d'extension d'équipements d'intérêt collectif ; Programmer des secteurs d'accueil pour de nouveaux équipements et/ou l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif : - à l'Est du centre-bourg, pour permettre l'extension de l'école publique ».*

Conclut que :

- l'amélioration de la desserte et la sécurisation des abords de l'école Alexis Maneyrol participent à l'évolution de cette dernière et que le zonage UL appliqué au secteur concerné, correspond à cette mention du PADD.
- que cette modification ne remet pas en cause l'évaluation environnementale rédigée dans le cadre du PLU approuvé en 2014.
- et que les changements proposés respectent l'économie générale du PLU en vigueur, n'entraînent pas la réduction d'une zone agricole ou naturelle

- ne provoquent pas le développement de graves risques ou nuisances
- ne présentent pas d'incidences sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte
- n'entraînent pas de modifications des surfaces en dehors de la réduction de la zone 2AU pour 5350 m<sup>2</sup> au profit de la zone UL.

## 3 - L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 3.1 – PREPARATION DE L'ENQUETE

#### Modalités et prescription de l'ouverture de l'enquête publique

Le premier document de présentation non technique a été rectifié à ma demande pour être compréhensible. A partir de ces éléments, et de la réception de la notice explicative du dossier début février 2019, les modalités de l'information du public, son contenu ainsi que celui de l'Arrêté de prescription de l'enquête ont été réalisés et modifiés en relation avec M. KIMMES chargé d'études à la Communauté communes de Sud-Estuaire :

- Tenue de l'enquête du jeudi 21 mars 2019 au jeudi 04 avril 2019 inclus avec 4 permanences
- prescription de l'ouverture de l'enquête publique par Arrêté du Président de la Communauté de communes Sud-Estuaire en date du 14 février 2019

#### Réunion préalable en mairie

Pour échanger sur le déroulement de l'enquête entre tous les intervenants, j'ai sollicité une réunion qui a permis d'aborder le contenu des documents expliquant le dossier et en particulier la notice explicative demandant des corrections.

Cette réunion s'est tenue le mercredi 27/02/19 à 14h à la mairie de Frossay, en présence M. Sylvain SCHERER, Maire, Mmes Marie-Line BOUSSEAU, Adjointe à l'urbanisme et Isabelle CHAUDOUET, responsable Urbanisme et Patrimoine, et pour la Communauté de communes Sud Estuaire :

Mme Emmanuelle LARDEUX, directrice des Services Techniques et M. Clément KIMMES.

Comme demandé, le dossier complet du PLU ( non disponible en ligne) m'a été remis pour le temps de l'enquête, avec le dossier de toutes les pièces du dossier d'enquête. Cette réunion a fait l'objet d'un compte rendu transmis aux participants.

Lors de ce déplacement en mairie, j'ai pu constater que les 6 panneaux d'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête étaient déjà en place et correctement réalisés. Cela a été aussi l'occasion de prendre globalement connaissance du contexte du projet.

### 3.2 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est présenté suivant les éléments de l'article R.123-8 du code de l'environnement. Outre les pièces suivantes numérotées et paraphées par la commissaire enquêteur, il comprend pour un registre déposé à la mairie destiné à consigner les observations du public.

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

1. Note de présentation non technique (7 pages)
2. Délibération du conseil communautaire Sud-Estuaire n° 2018-265, du 20 septembre 2018
3. liste des personnes publiques associées
4. Avis des personnes publiques associées ( 6 avis numérotés de 4-1 à 4-6)
5. Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire n° 2018-3632 du 24 janvier 2019 après examen au cas par cas
- 6 . Courrier du Tribunal administratif, décision de désignation du commissaire enquêteur,
- 7 . Arrêté du Pr. de la Communauté de communes Sud-Estuaire du 14 février 2019 prescrivant l'enquête publique
- 8 . copie des annonces légales de Ouest France et de Presse Océan
9. Texte de l'Avis d'enquête publique
10. Notice explicative de la Modification n°5 du PLU de Frossay (28 pages)
11. Compléments au dossier d'enquête

### **Commentaire du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier présenté à l'enquête :**

Le dossier d'enquête a été complété au niveau de la Note de présentation non technique et d'un plan agrandi de l'OAP.

Pour les éléments d'erreurs de forme de la Notice explicative, la collectivité n'a pas produit pour l'enquête un erratum demandé afin de faciliter la consultation et la compréhension des documents pour le public, documents suffisamment complexes pour les non initiés.

La collectivité a fourni par contre une pièce intitulée « Compléments au dossier d'enquête » justifiant son refus de prendre en compte les erreurs signalées en considérant ma demande comme une demande de rectification du document transmis à la consultation des personnes publiques associées.

De même la connaissance des pièces antérieures d'études citées dans la justification du projet ont été considérées comme ne rentrant pas dans le cadre fixé par cette procédure et n'ont pas été fournies pour le public.

## **3. 3 – INFORMATION DU PUBLIC**

### **Concertation préalable**

La commune de Frossay et la CC Sud-Estuaire n'ont pas procédé à une concertation ou consultation du public, laquelle est facultative sur ce type de procédure de modification du PLU.

### **Par voie de presse**

La publicité fixée par l'Arrêté du Président de la Communauté de communes Sud-Estuaire, Article 3, a été faite dans deux journaux locaux, à la rubrique « Annonces Légales»

Première insertion, le lundi 25 février 2019, soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans le journal « Ouest-France » et le journal « Presse Océan»,

Deuxième insertion, le lundi 25 mars 2019 dans les huit premiers jours à partir du début de l'enquête, sur ces mêmes journaux.

La copie des avis publiés a été annexée au dossier d'enquête.

### Par Affiches

L'Avis d'enquête publique correspondant aux dimensions et caractéristiques requises, a été affiché devant l'entrée de la Mairie ainsi qu'aux différents lieux à proximité du site fréquentés par le public, ainsi qu'au siège de la CC Sud Estuaire.

Ces différents lieux ont été affichés jusqu'à la clôture de l'enquête et un certificat d'affichage a été fourni après l'enquête au commissaire enquêteur.(copie annexée)

### Information sur les sites internet

L'information du lancement de l'enquête publique et les principales pièces du dossier ont été mises en ligne pour le jour d'ouverture de l'enquête sur le site internet de la commune de Frossay et sur celui de la CC Sud-Estuaire.

## **3.4 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### • **Dates et durée de l'enquête**

L'enquête a été ouverte au public du jeudi 21 mars 2019 au jeudi 04 avril 2019 inclus, à 17 heures, soit 15 jours consécutifs.

#### → **Mise à disposition du dossier**

La mise à disposition du dossier papier a été assurée par la mairie de Frossay. Sa consultation a été également possible à l'accueil sur un poste informatique.

Par ailleurs, le dossier était accessible en ligne sur le site de la Mairie de Frossay : [www.frossay.fr](http://www.frossay.fr) et celui de la communauté de communes : [www.cc-sudestuaire.fr](http://www.cc-sudestuaire.fr).

#### → **Dépôts des observations**

Différentes possibilités étaient offertes au public pour déposer ses observations :

- Sur le registre ouvert en mairie,
- Par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Frossay, siège de l'enquête
- Par courriel adressé à l'adresse : « [enquetepublique@cc-sudestuaire.fr](mailto:enquetepublique@cc-sudestuaire.fr) »

#### → **Permanences et fréquentation**

J'ai tenu les 4 permanences prévues, elles se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public à la mairie de FROSSAY, salle du Conseil Municipal .

#### 1. jeudi 21 mars 2019

- de 9 h 00 à 09 h 30 - contrôle et signature des pièces du dossier
  - Permanence 1 et ouverture de l'enquête publique, de 09 h 30 à 12 h 30
- Une visite et une observation au registre d'enquête,

#### 2. mardi 26 mars 2019

- Permanence 2, de 14 h 00 à 17 h 00  
Deux visites, deux inscriptions de passage au registre d'enquête

#### 3. samedi 30 mars 2019

- Permanence 3, de 9 h 30 à 12 h 00  
Trois visites, deux inscriptions de passage sur le registre d'enquête

#### 4. jeudi 04 avril 2019

- Permanence 4, de 14 h 00 à 17 h 00 et clôture de l'enquête  
Une visite et une observation au registre d'enquête

### **Autres contributions**

Deux contributions ont été adressées par messagerie électronique respectivement le 29 mars et le 02 avril 2019, elles ont été annexées au registre d'enquête. Une est sans objet avec l'enquête.

La Communauté de communes a attesté que toutes les contributions à l'enquête reçues sur la boîte mail de cette collectivité avaient transmises au commissaire enquêteur. ( attestation fournie par la CC Sud-Estuaire copie en annexe).

**Les observations du public rentrant dans le cadre de l'enquête, soit les observations 1 et 6 inscrites sur le registre d'enquête, et une contribution reçue par messagerie notée Annexe 2 sont traitées ci-après au chapitre 4 « ANALYSE ET COMMENTAIRE des INTERVENTIONS du public et des personnes publiques ».**

## **3.5 – INVESTIGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DURANT L'ENQUÊTE**

### **→ Personnes publiques consultées**

Entretiens téléphoniques et échanges mail :

- Mme RELLE et Mme LORANGE de la DDTM44, concernant l'avis Préfet fourni à l'enquête.
- M.le MOING du service Transports routiers de voyageurs de Loire Atlantique

### **→ Visite du site avec M. le Maire le 26 mars 2019 (voir page suivante)**

Et pendant l'enquête je me suis rendue sur les lieux en particulier aux abords des écoles pour comprendre le fonctionnement des accès et des cars scolaires

### **→ Documents recherchés et consultés en complément du dossier :**

- les éléments législatifs et réglementaires cités au dossier
- le SCoT du Pays de Retz ( DOO )
- le dossier du PLU, le rapport de présentation ( 323pages ), le PADD et les OAP.

## **3.6 – CLOTURE DE L'ENQUÊTE**

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre ont été tenus à disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.( attestation fournie par la CC Sud-Estuaire en annexe)  
A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 04 avril 2015 à 17 heures trente, j'ai clos le registre d'enquête.

## **3.7 – REMISE DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET QUESTI**

La remise du procès-verbal de synthèse a eu lieu le 10 avril 2019, en mairie de Frossay, soit dans les huit jours après clôture de l'enquête. Elle a donné lieu à un échange avec Mmes Marie-Line BOUSSEAU, Adjointe à l'urbanisme et Isabelle CHAUDOUET, responsable Urbanisme et Patrimoine, et Mme Emmanuelle LARDEUX pour la Communauté de communes Sud Estuaire.

Madame LARDEUX, représentant le maître d'ouvrage, a réceptionné ce document relatif au déroulement de l'enquête auquel sont jointes exhaustivement les observations formulées par le public ainsi que de mes questions. Elle a été invitée à y répondre dans un délai de 15 jours.

## **3.8 – MÉMOIRE EN RÉPONSE**

Le texte de la réponse de la collectivité m'a été adressé tout d'abord par courrier électronique le jeudi 24 avril 2019. Le mémoire se compose de 11 pages recto-verso, indiquant la réponse de la collectivité sous la question posée.

Ce texte est inséré dans l'analyse des observations présentée au chapitre 4 suivant.

## Visite du site

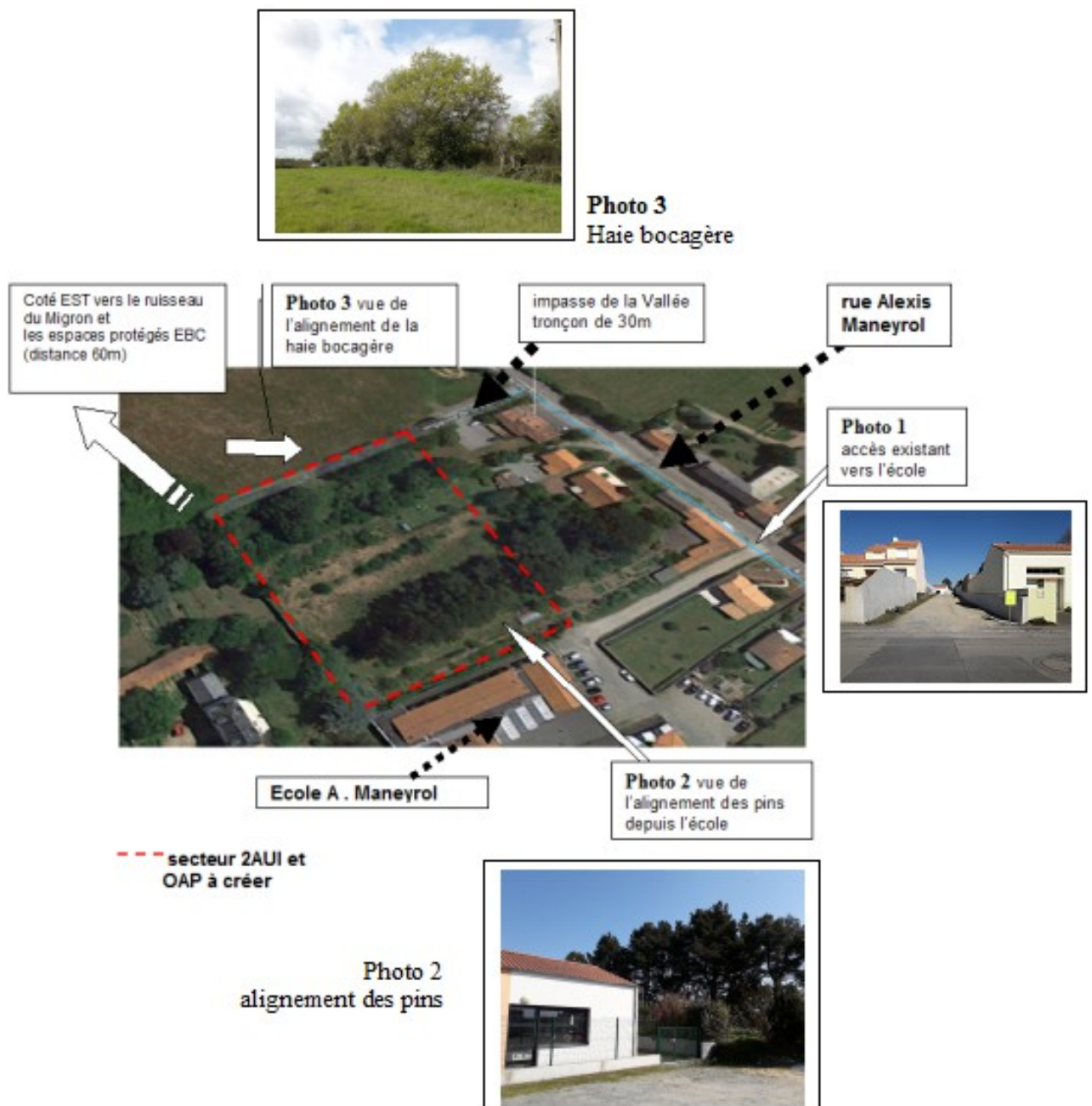
Réalisée le mardi 26 mars 2019 avec M.Scherer, Maire de Frossay, qui a bien voulu m'accompagner sur les lieux *après le dernier accord intervenu la semaine précédente sur les terrains à acquérir*. Les éléments les plus caractéristiques du site sont :

Côté EST du site :

- En empruntant la rue Alexis Maneyrol vers l'impasse de la Vallée, je constate que cette dernière consiste en un accès d'une trentaine de mètres jusqu'au parking du cabinet médical.
- dans le prolongement de cet accès, une haie bocagère constituée de chênes de haute tige orientée Nord-Sud ( photo 3 ) délimite le site à aménager

Côté OUEST du site à partir de l'école publique A .Maneyrol :

- les jardins attenants en limite avec l'école sont traversés par un alignement conséquent Nord-Sud de pins de haute tige ( photo 2 ).
- l'accès existant à l'école ( sans nom ) est une voirie d'environ 6m de large sans trottoir qui comporte un réseau d'assainissement collectif.



## 4 - ANALYSE ET COMMENTAIRE des INTERVENTIONS du public et des REPONSES de la collectivité aux questions et Avis des Personnes Publiques Associées

### Présentation de l'analyse

L'analyse des interventions du public et du dossier prend en compte les réponses transmises dans le mémoire en réponse suite au procès verbal de fin d'enquête du commissaire enquêteur.

Cette partie du rapport comprend les paragraphes suivants :

A- participation du public

B- les interventions du public

C- Exposé des questions du commissaire enquêteur et des personnes publiques associées

### **A- participation du public à l'enquête publique**

Dans cette commune, la réceptivité à l'information sur le dossier s'est faite avec courtoisie et dans l'écoute. Les permanences au nombre de 4 ont été peu fréquentées par le public.

- Permanence du jeudi 21 mars 2019 : une personne
- Permanence du mardi 26 mars : deux personnes
- Permanence du samedi 30 mars : trois personnes
- Permanence du jeudi 04 avril : une personne

### LES OBSERVATIONS

#### Données quantifiées des observations :

Six interventions ont été notées au registre mairie lors des permanences et aucune contribution n'a été portée au registre hors permanences. Deux courriels ont été reçus sur l'adresse mail dédiée. Une contribution a directement été adressée sur l'adresse mail du commissaire enquêteur le jeudi 04 avril 2019 de la part du service Transports routiers de voyageurs de Loire Atlantique.

#### Recevabilité des observations

#### **Demandes sans objet avec l'enquête :**

- ✓ Observations n°2- n°3- n°4- n°5 portées sur le registre  
Cinq personnes se sont déplacées pour des renseignements relatifs au classement de leurs parcelles au PLU et pour deux d'entre elles en liaison avec l'entretien d'un chemin rural,
- ✓ Annexe n°1, observation adressée par courriel le 29 mars 2019 par M et Mme GRIAS Célestin, annexée au registre d'enquête, pour un terrain situé au lieu dit « la Raffinière » à Frossay.

Les six demandes exposées ne concernent pas les objets de la modification n°5, elles ne sont donc pas recevables dans le cadre de la présente enquête, elles devront être présentées soit à l'occasion de la révision de ce document, soit dans le cadre de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal.

#### **Observations sur les objets de l'enquête :** elles sont au nombre de trois

- ✓ Observations n°1 et n°6 sur le registre mairie
- ✓ Annexe n°2 observation adressée par courriel le 02 avril 2019 par M et Mme CORNEC 31 rue Alexis Maneyrol à Frossay, annexée au registre d'enquête.



## B- Les interventions du public

**Observation N°1** déposée au registre mairie le jeudi 21 mars 2019 par  
**Madame HAMMON BECHU** – 23 rue Alexis Maneyrol – Frossay

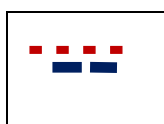
<p>Cette personne habite une maison située à l'angle de la rue A.Maneyrol et de la voie d'accès à l'école (parcelle 211). Ses questions portent sur le phasage des travaux et le type d'aménagement prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle souhaite savoir quand sont envisagés les travaux des nouveaux accès à l'école et en particulier les coupes d'arbres sur le terrain cédé à la commune car ce dernier comporte des arbres fruitiers,</li> <li>- elle demande également si un trottoir est prévu le long de l'accès à l'école (parcelle 211), car cette liaison n'apparaît pas sur le plan de l'OAP créée. Ce trottoir, ou la formalisation d'une liaison douce permettrait de relier la Place du Calvaire au secteur Pharmacie/médecin de la rue A.Maneyrol, cette liaison serait un cheminement plus court et plus sécurisé pour les piétons. (voir schéma ci-après)</li> </ul>	<p><b>Analyse et réponse traitées à</b></p> <p><b>la question N°10</b></p> <p><b>voir la question N°19</b></p>
--	--

**Observation N°6** déposée au registre mairie le jeudi 04 avril 2019 par  
**Madame BAUDRY Catherine**, Représentant les parents d'élèves de l'école publique A.Maneyrol,

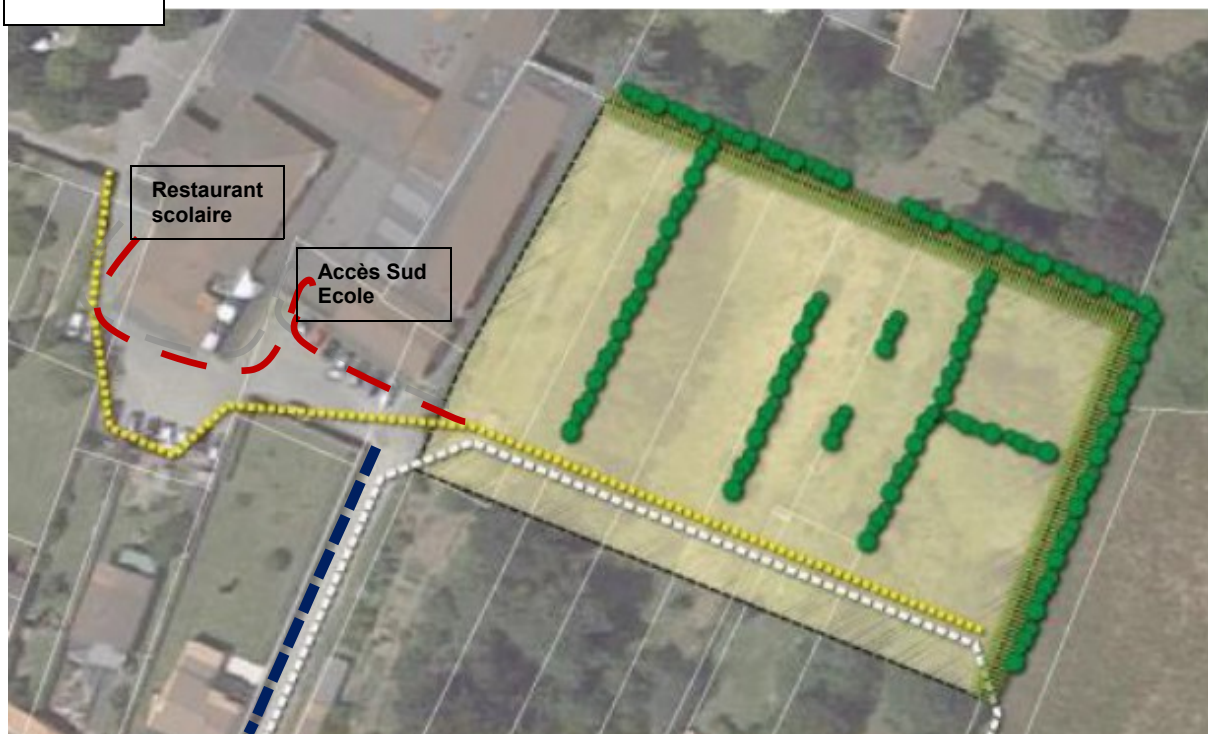
<p>1 ) <u>sur le projet d'aménagement de l'OAP</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• exprime la demande d'une information des représentants des parents d'une part, sur le contenu des modifications envisagées pour les différents modes d'accès à l'école publique, cheminements piétons, cars scolaires et autres véhicules,</li> <li>et d'autre part, sur le calendrier des travaux programmés</li> <li>• formule la proposition pour les enfants venant des cars que l'accès se réalise sur l'entrée sud de l'école sans faire le tour vers l'entrée place du Calvaire, les enfants étant accompagnés par le personnel ATSEM<sup>2</sup> et demande pour cela que ce cheminement piéton se fasse au plus près de l'école (voir schéma ci-après)</li> <li>• demande le maintien au maximum de la végétation aux abords de l'école et sur l'OAP</li> </ul>	<p><b>Analyse et réponse traitées à</b></p> <p><b>question N°9</b></p> <p><b>question N°10</b></p> <p><b>question N°19</b></p> <p><b>question N°13</b></p>
<p>2) Elle aborde aussi la question de l'abattage des marronniers sur la Place du Calvaire mentionné au dossier et propose que le projet en tienne compte dans le futur tracé des parkings pour les maintenir.</p>	<p><b>question N°14</b></p>
<p>3) Pose la question de la rénovation de la façade de l'école publique et si des travaux sont envisagés.</p>	<p><i>question sans objet avec le projet</i></p>

<sup>2</sup> Les **agents territoriaux spécialisés des écoles maternelles (ATSEM)** sont chargés de l'assistance au personnel enseignant pour la réception, l'animation et l'hygiène des très jeunes enfants

## Résumé des propositions sur les cheminements observations n°1 et n°6



Proposition du cheminement piéton pour les enfants (trajet cars ↔ école et restaurant)  
 Proposition de cheminement piéton-vélo (reliant la PI du Calvaire à Pharmacie/ Médecin)



**Observation Annexe 2** - par courriel le 02/04/19, annexée au registre d'enquête, de **M et Mme CORNEC** 31 rue Alexis Maneyrol à Frossay,

<p>Ces personnes cèdent à la commune la partie du terrain en jardin nécessaire aux travaux de l'OAP et font part de plusieurs sujets relatifs au changement de zonage et au projet de la création de l'OAP ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles posent la question de la constructibilité de la zone UI et de son devenir, elles craignent que les constructions futures puissent être démesurées en surface et en hauteur par rapport à leur fond de parcelle,</li> <li>- elles abordent la question des nuisances d'ordre visuel et sonore qui seraient créées avec ce projet ainsi que la pollution de l'air induite par le trafic des cars,</li> <li>- par rapport à la situation actuelle, elles s'opposent à ce que le secteur puisse devenir un lieu de loisirs bruyant et que leur propriété puisse être sujet à vandalisme du fait de la proximité avec la nouvelle voie de l'OAP</li> </ul>	<p><b>Analyse et réponse traitées à</b></p> <p><b>question N°16</b></p> <p><b>question N° 17</b></p> <p><b>question N°16</b></p>
---	--

## **C - ANALYSE DES REPONSES de la CCSud-Estuaire aux questions du commissaire enquêteur et avis des personnes publiques associées**

### **Sur les aspects réglementaires**

#### **Question 1**

*Concernant l'OAP à créer, pourquoi il n'est cité dans aucun des documents du dossier les articles du code de l'urbanisme portant sur les orientations d'aménagement et de programmation, et en particulier les articles R.151-6 et R.151-20 ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

La commune de Frossay est dotée d'un PLU. Ce PLU contient des OAP, outil dont le mécanisme est détaillé au sein du rapport de présentation et au sein de la pièce OAP. La présente procédure n'est pas une refonte du PLU initial mais bien une procédure de gestion du document d'urbanisme qui s'inscrit dans le cadre général du PLU originel.

Ces deux articles seront ajoutés au dossier de modification du PLU en vue de son approbation.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

<sup>4</sup> Je considère cette réponse comme non appropriée, la création d'une OAP obéit aux mêmes règles du code de l'urbanisme que ce soit dans le cadre d'une élaboration du Plan local d'urbanisme, d'une révision ou d'une modification.

Cette réponse illustre bien une des lacunes de ce dossier qui ne tient pas compte de la cohérence que doit avoir cette modification avec les autres pièces du PLU.

#### **Question 2**

*Pourquoi suivant l'article R.151-6 le périmètre de l'OAP n'est pas délimité ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Le périmètre de l'OAP sera ajouté au dossier en vue de son approbation.

#### **Question 3**

*L'énumération page 13/28 de la notice explicative correspond - elle aux orientations de l'OAP ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Conformément à l'article R.151-7, une OAP peut comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

Sur cette base les OAP peuvent comprendre une partie écrite. Ce qui est indiqué en page 13 constitue ce volet écrit de l'OAP.

#### **Question 4**

*La légende jointe à l'illustration graphique de l'OAP (page 12/28) comporte de nombreuses rubriques non utilisées dans le plan de l'OAP ou sans objet avec celle-ci. Le fait de conserver de cette légende uniquement les rubriques concernées n'apporterait-il pas plus de lisibilité à la compréhension des dispositions et cela en cohérence avec les autres secteurs OAP ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette légende sera reprise et simplifiée en vue de son approbation.

### **POUR LES QUESTIONS 1 ; 2 ; 3 ; 4**

#### Commentaire du commissaire enquêteur

*Pour ces questions de forme, Je prends note des corrections qui seront apportées au document et sur l'OAP*

### **Question 5**

*Sous quelle forme pensez-vous intégrer l'OAP créée au niveau du dossier de PLU car la présentation de celle-ci ne reprend pas le formalisme écrit et graphique des OAP existantes ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Les fichiers « sources » ne sont pas disponibles. Seuls les fichiers images le sont aussi, cette OAP sera intégrée avec les corrections mentionnées ci-dessus sous le format actuel.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Je prends note de cette difficulté, toutefois et en liaison aussi avec les corrections qui vont concerner la légende relative à l'illustration graphique de l'OAP pour la rendre plus compréhensible, et dans le même souci de clarté, la présentation des orientations écrites devrait être reprise par thématiques avec leur symbole graphique, permettant de faire la relation entre le texte et l'illustration.

### **Question 6**

Pour la détermination des principes d'aménagement dans l'OAP, il est indiqué page 12/28 que : « Les éléments proposés pour intégration dans l'OAP ci-après sont issus de l'analyse croisée de l'analyse des incidences sur l'environnement et des enjeux d'un futur projet (enjeux urbains, paysagers et politiques ».

Les orientations d'aménagement doivent être établies en cohérence avec le PADD (Article L151-6 du code urbanisme).

*Pourquoi ce préliminaire de l'OAP omet de préciser les orientations du PADD sur les thématiques paysage, déplacements-stationnement ainsi que l'existence de l'OAP 6, en limite de l'OAP créée ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

L'OAP créée n'a pas pour vocation de reprendre le PADD. L'OAP n° 6 qui est limitrophe sera citée dans le dossier de modification en vue de son approbation.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

En effet, l'OAP a pour objectif de compléter les orientations du PADD, si les autres OAP ou les orientations du PADD ne sont pas à rappeler lors de l'intégration de celle-ci après son approbation au rapport de présentation, au niveau de la notice explicative, ce rappel est essentiel à la compréhension du site réglementairement, au même titre qu'un état l'état initial du site. Il permet aussi au public non initié de comprendre la relation entre tous les éléments du contexte.

#### **Pour la faisabilité opérationnelle**

Le rapport de présentation du PLU cite : que l'urbanisation de ce secteur, (2AU, objet de l'OAP n°6), offre l'opportunité de réaliser un accès supplémentaire à l'école publique depuis la rue Alexis Maneyrol et de manière générale à l'ensemble du pôle scolaire actuel et futur (.....)

La voirie « impasse de la Vallée » est située en zone 2AU, zone OAP n°6.

### **Question 7**

*Comment réglementairement l'aménagement de cet accès est-il possible sans modification de cette zone 2AU<sup>3</sup> et sans appliquer les orientations de l'OAP 6 ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Le classement des secteurs n'est pas une condition préalable à la réalisation des voies. Ainsi la voirie peut être réalisée quel que soit le zonage retenu au PLU.

Néanmoins, afin de viser une meilleure cohérence du secteur d'aménagement, il sera proposé, dans le dossier d'approbation, d'élargir le périmètre de l'OAP objet de la présente modification et de réduire le périmètre de l'OAP n°6 en conséquence.

---

<sup>3</sup> / Voir également le règlement de la zone 2AU son article 2AU2 et l'Article R151-20

## **Commentaire du commissaire enquêteur**

Je doute de l'affirmation qui voudrait que la réalisation des voiries et infrastructures soit faisable quelque soit la zone du PLU, pour la zone 2AU en question son règlement admet « les ouvrages techniques liés au fonctionnement des réseaux d'utilité publique » (dont la définition donnée au Titre I article 10 de ce règlement) mais ne cite pas les équipements d'infrastructures. Ce qui explique également que l'article 2AU3 relatif aux accès et voirie soit renseigné de la mention « sans objet » et non de celle « non réglementé »

Concernant l'élargissement du périmètre de l'OAP sur celle attenante n°6 , je considère cohérente cette possibilité avec les orientations que l'OAP n°6 a défini pour les déplacements, toutefois, l'application du contenu réglementaire de la zone 2AU demeure puisque l'OAP n°6 est dans ce zonage.

### **Sur la concertation**

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable, qui réglementairement n'est pas obligatoire dans le cadre de la modification du PLU.

Les Elus ont indiqué, de vive voix, avoir communiqué sur les principes du réaménagement du bourg en 2016.

Plusieurs demandes écrites et orales portent sur la communication du contenu du projet, le type de constructions et d'implantations, les caractéristiques et la fonctionnalité des accès et des cheminements doux, la prise en compte des éléments du paysage existant et des nuisances créées ainsi que la programmation du projet d'ouverture à l'urbanisation et le calendrier des travaux envisagés.

#### **Question 8**

*Pourquoi la connaissance du projet se limite t'elle à la communication réglementaire de modification du PLU dont le dossier reste administrativement peu compréhensible pour le public et de plus limitée à 15 jours?*

#### **Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire**

Le dossier répond aux règles fixées en la matière.

La durée de 15 jours en ce qui concerne l'enquête est possible réglementairement lorsque la procédure de gestion du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (article L. 123-9 alinéa 2 du code de l'environnement.), ce qui est le cas en l'espèce.

#### **Question 9**

*Comment répondez-vous à la demande d'information-concertation des parents d'élèves et plus largement au voisinage concerné ?*

#### **Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire**

La concertation n'est pas requise lors d'une modification du PLU. Il a été décidé de ne pas traiter cet aspect au cours de cette procédure. Des informations ont été données à la population en dehors de cette procédure de gestion du document d'urbanisme par la commune, maître d'ouvrage du projet d'aménagement (phase opérationnelle).

La commune nous a précisé que Monsieur le Maire et la première Adjointe en charge des affaires scolaires sont présents à l'ensemble des Conseils d'Ecole et répondent à toutes les questions posées à cette occasion par le corps enseignants et les parents élus. Une réunion Mairie-professeurs-parents élus est prévue en outre le 30 avril 2019 dont l'un des sujets abordés pourra utilement être l'aménagement des abords de l'école.

Concernant la concertation avec le voisinage, une réunion publique avait été organisée en 2016 dans le cadre de la préparation des études de l'aménagement du bourg permettant à l'ensemble des riverains de poser leurs questions. De plus, les habitants autour de l'école Alexis Maneyrol ont été rencontrés à plusieurs reprises par les élus dans le cadre des échanges nécessités par les achats de fonds de parcelles et les futurs travaux d'aménagement.



### **Question 10**

*Quelles sont les grandes lignes de la programmation de l'OAP et le calendrier des travaux VRD ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

La phase opérationnelle de l'aménagement de l'OAP ne relève pas de la présente procédure de modification du PLU, et n'est pas sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Sud Estuaire..

Toutefois, la commune nous a indiqué que le projet d'aménagement avait été finalisé et que la consultation des entreprises dans le cadre d'un marché public de travaux (réalisation de la voirie et des réseaux) a été lancée par la commune de Frossay, les travaux devraient débuter dans le courant de l'été pour une durée de six mois.

#### Commentaire du commissaire enquêteur pour les questions 8 ; 9 et 10

Cette réponse confirme que la mairie ne souhaite pas communiquer sur ce projet dans sa phase opérationnelle au même titre que pour le projet de réaménagement de la place du Calvaire, mais je note les réponses qui précisent les interrogations du public sur ces sujets.

Je comprends les préoccupations du public qui prend connaissance d'un projet alors que la procédure réglementaire le permettant, objet de la présente enquête, n'est pas encore approuvée.

Ce décalage certain n'aide pas à la compréhension des différentes phases d'intervention et des différentes responsabilités des collectivités.

Le SCoT sur le sujet de la concertation, recommande par ailleurs d'associer le public aux projets, démarche qui favorise la compréhension et l'adhésion du public voire son opposition avant la phase opérationnelle.

#### **Concernant la faisabilité opérationnelle du projet**

La faisabilité opérationnelle du projet du point de vue des VRD n'est pas justifiée dans la délibération du conseil communautaire et traitée de façon généraliste dans le dossier d'incidences.

M. le Maire a bien voulu m'accompagner sur le site pour m'expliquer les travaux déjà réalisés en VRD et les raccordements possibles. Pour le circuit des cars scolaires, j'ai consulté le service de l'Autorité organisatrice du transport scolaire de la région afin de compléter mon information sur les modalités fonctionnelles auxquelles doit répondre le projet pour l'accessibilité des cars scolaires à l'arrière de l'école publique. Ce service a formulé des recommandations pour sécuriser les accès et faciliter le fonctionnement des cars.

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

En préalable, nous souhaitons indiquer ici que les questions suivantes (11 et 12) relèvent de la phase opérationnelle du projet d'aménagement et non de la procédure de gestion du PLU (phase réglementaire concernant le document d'urbanisme), à savoir la modification qui fait ici l'objet de l'enquête publique. Le maître d'ouvrage de la procédure de modification du PLU, c'est-à-dire la Communauté de Communes Sud Estuaire, n'étant pas le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement, les réponses à ces questions nous ont été communiquées par la commune de Frossay, maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

En complément de mon commentaire aux questions 8 ; 9 et 10, constatant que la phase de la procédure de modification est concomitante à la phase opérationnelle, il convient aussi de mentionner que la délibération de la collectivité n'a pas justifié de l'incapacité de réaliser ce projet en zone urbaine et autrement que dans la zone 2AU pour justifier son ouverture à l'urbanisation.

Ainsi, sans connaissance des différents besoins d'accessibilité générés par l'école et comment ils peuvent ou non être pris en compte, la présentation du projet de transfert des cars scolaires sur la zone arrière de l'école et induisant finalement la modification du PLU apparaît certainement pour la collectivité comme une évidence mais elle n'a pas été justifiée.

Le dossier présenté à l'enquête aurait pu fournir l'argumentation nécessaire pour justifier ce projet.

Ce manque de cadrage se constate dans le dossier sur les enjeux et besoins que doit assumer l'OAP pour la justification de l'ouverture à l'urbanisation et pour préconiser des orientations.

La connaissance des éléments détaillés de la phase opérationnelle auraient pu également être fournis au dossier, il est utile à ce propos de rappeler le contenu de l'**Article L151-7** du code de l'urbanisme qui indique :

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

**1° Définir les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages (...)

**3° Comporter un échéancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la **réalisation des équipements correspondants** ;

**5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;

Pour pallier autant que possible à ces manques du dossier, et pour renseigner le public, je me suis inquiétée de la faisabilité opérationnelle du projet puisque l'OAP ne précise les principales caractéristiques des voies et espaces publics. C'est pourquoi, après avoir pris connaissance de l'état des lieux, de la configuration et des caractéristiques des voies existantes et de leur fonctionnement j'ai consulté le service responsable à la Région PDL des circuits des cars, service qui n'avait pas été associé au projet. Cette prise en compte des besoins à assumer pour un fonctionnement qui doit apporter amélioration et non ajout de nouvelles contraintes fait l'objet des questions 11 et 12 suivantes.

### **Question 11**

*Quelle compétence exerce la commune dans l'organisation et le fonctionnement du transport scolaire et pour le transport au restaurant scolaire à l'heure du déjeuner ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette question relève de la phase opérationnelle de l'aménagement et non de la présente procédure de modification du PLU, et n'est pas sous la maîtrise d'ouvrage de la CCSE.

Toutefois, la commune nous a indiqué que le code général des collectivités territoriales (articles L.2212-1 et L.2212-2) charge le maire de la police municipale, qui exerce ainsi des missions de sécurité publique. Il doit donc prendre des mesures autant que nécessaire pour assurer la sécurité à l'entrée et à la sortie des élèves des établissements scolaires. Le projet de sécurisation des abords de l'école Alexis Maneyrol a été entrepris dans cet objectif en lien avec le transporteur du territoire.

### **Question 12**

*Actuellement les cars scolaires accèdent Pl. du Calvaire et pendant le week-end certains cars scolaires stationnent sur la Pl. du Calvaire, ce stationnement sera-t-il maintenu dans le cadre du réaménagement de cette place ou bien prévu sur la nouvelle voie de l'OAP ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette question relève de la phase opérationnelle de l'aménagement et non de la présente procédure de modification du PLU, et n'est pas sous la maîtrise d'ouvrage de la CCSE.

Toutefois, la commune nous a indiqué que le stationnement des cars scolaires le weekend end reste à discuter avec les personnes concernées. Il serait logique que le stationnement se fasse sur la nouvelle voie au niveau des emplacements prévus pour le stationnement des cars.

## **Concernant la NOTE EXPLICATIVE du dossier ( Pièce 11) et en rapport avec la création de l'OAP**

Un certain nombre d'erreurs sont présentes dans ce document, et sans être exhaustif, on peut citer :

- la rédaction de l'objet 1, page 6/28, déjà signalée,
- l'écriture des zones concernées avec l'emploi d'un L au lieu d'un « l », cette écriture dédiée étant celle du règlement écrit et des documents graphiques (cf. page 11/28)<sup>4</sup>,
- dans le 3<sup>o</sup>alinéa de la page 17/28 est indiqué un objet n°5 et l'ER n°26,
- dans l'analyse des incidences (page 23/28) « espace enherbé peu paysagé » ; « impasse du stade ».

### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Ces éléments qui constituent des coquilles ont été signalés courant février 2019.

Ils ne pouvaient être corrigés au dossier mis à l'enquête après sa transmission aux PPA et à la MRAe. En effet, ces modifications nécessitaient une nouvelle notification aux PPA du dossier amendé et une nouvelle saisine de la MRAe (délai de réponse dans le cadre de la procédure dite de cas par cas : 2 mois) alors qu'elle venait de rendre son avis le 24 janvier 2019.

Ces modifications seront faites au sein du dossier en vue de son approbation.

### Commentaire du commissaire enquêteur

J'acte de ces rectifications qui pour certaines auraient été utiles à la connaissance du public et non après la phase de sa consultation.

Je maintiens que ces éléments auraient pu être versés au dossier, sans être une modification de la notice explicative mais en tant qu'« erratum » de lecture puisque la plupart portaient sur des éléments de forme et de style, hormis évidemment la description du site défaillante.

### La collectivité n'a pas répondu sur les remarques concernant la Description du site détaillée ci-après

L'erreur la plus conséquente du dossier concerne **la description du site** ( pages 10/28 et 17/28 )

La description du site ou état initial du site s'avère superficielle et erronée :

Page 10 : « espace enherbé peu paysagé qui comprenant la présence de quelques arbres (marronniers..) »

Après visite à pied du site, je constate que la partie centrale est constituée non de « *champs* » (page 17) mais en grande partie de jardins avec des arbres fruitiers et d'un alignement d'une dizaine de pins de haute tige et que les abords du site sur la partie Est, non « de quelques arbres (marronniers) » mais d'une haie de chênes et d'arbustes (charmes et lauriers essentiellement).

Je constate que le manque de relevé exhaustif pour les éléments du paysage dans l'état initial du site n'a pas permis de qualifier les types de plantations et leur intérêt, les éléments paysagers dans l'OAP sont ainsi considérés comme équivalents, ce qui ne correspond pas à l'état du site.

Au niveau des prescriptions concernant les plantations, je relève également page 8/28 une contradiction entre la justification énoncée du maintien des alignements d'arbres et la rédaction in fine de l'OAP, pages 12 et 13/28, où le maintien est « dans la mesure du possible».

De plus, je relève une incompatibilité des orientations de l'OAP avec les orientations du PADD pour lesquelles l'OAP a pour finalité de les préciser. Le PADD identifie en effet sur le site des « espaces d'intérêt naturel et/ou paysager » figurés sur l'extrait suivant issu du document graphique du PADD et en référence avec l'alinéa 8 de l'orientation 1.

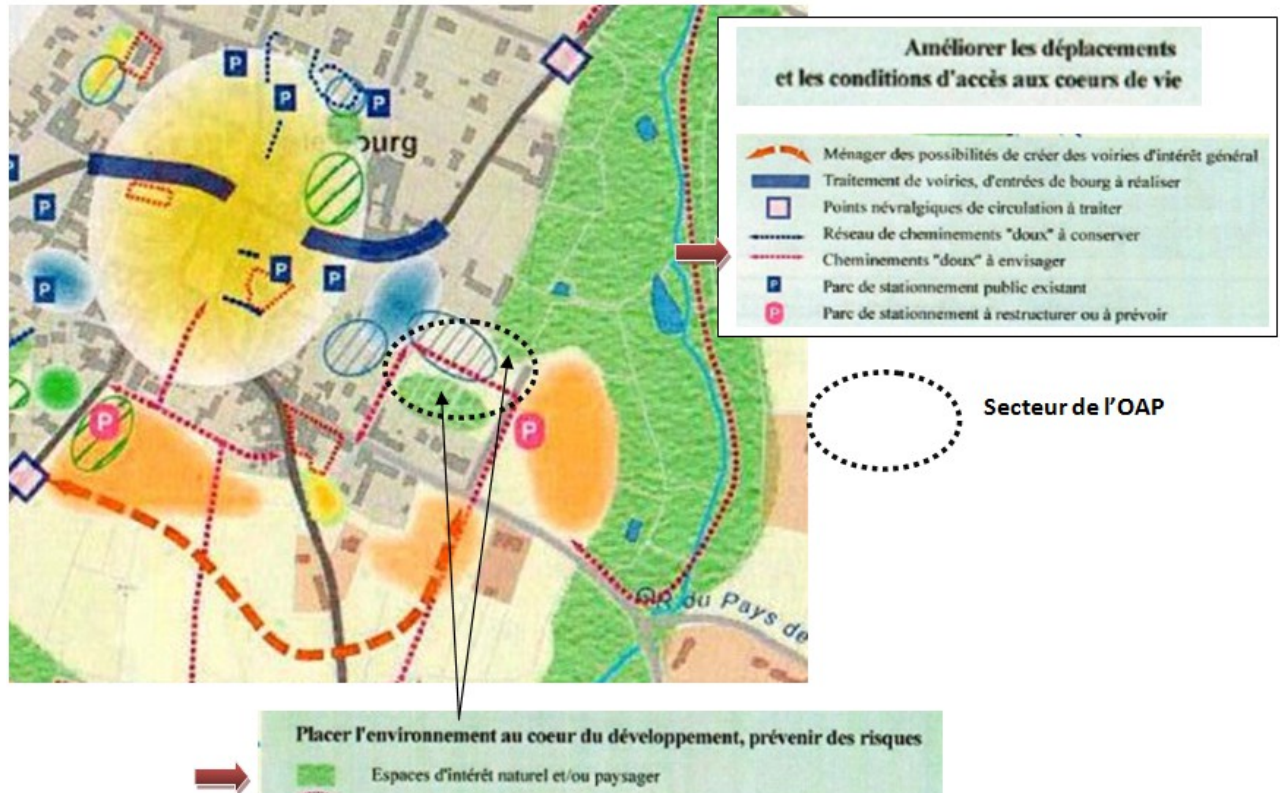


**PADD Fiche n°1** – Préserver la qualité des paysages liée au patrimoine naturel et agricole et les conditions d'un développement durable de Frossay -

**8<sup>ème</sup> alinéa** : Préserver le cachet de certains îlots d'espaces verts du bourg (cf. document graphique du PADD) Espaces d'intérêt naturel et/ou paysager

Voir également fiche N°9 du PADD et page 15 des OAP pour les liaisons douces

**EXTRAIT du PADD sur le secteur de l'OAP à créer**



**Question 13**

Concernant les éléments paysagers du site OAP :

*La formulation « dans la mesure du possible en cohérence avec le projet », page 13/28, vous semble t'elle adaptée au contexte du site compte tenu des orientations du PADD, fiche n°1 /alinéa 8 reportées au document graphique «Espaces d'intérêt naturel et/ou paysager», citées précédemment ?*

*Ne pensez-vous pas que c'est au projet d'être cohérent avec le maintien des espaces d'intérêt, sachant de plus qu'il est prévu l'exception page 13/28 alinéa 4 : «à l'exception de ceux situés sur les tracés de la voie routière et du cheminement doux (ou de ceux dont l'état phytosanitaire nécessite un remplacement par un individu d'une essence locale) » ?*

*Quelle sera la prise en compte dans l'OAP du maintien des arbres de hautes tiges et des haies, sachant que la modification de l'article UI2 prévoit la suppression pour toute nouvelle construction la condition d'une « bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain » ?*

### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

La formulation « dans la mesure du possible en cohérence avec le projet » tient compte de la réalité matérielle des contraintes du projet et de l'état sanitaire des arbres.

Les espaces d'intérêt naturel et/ou paysager cités correspondent également pour partie aux fonds des parcelles bordant la rue Alexis Maneyrol, situées en zone Ua au PLU et ne font pas l'objet de la présente modification.

A ce stade, il n'est pas prévu de bâtir dans ce secteur. Les compléments qui sont demandés à l'OAP semblent inutiles car l'opération est, d'une part publique à 100% : il n'y aurait pas de raison de s'imposer à soi-même des principes d'aménagement détaillés et complexes sachant que le projet dans phase opérationnelle peut toujours évoluer. D'autre part, la commune va respecter les engagements contenus au PLU au travers des aménagements envisagés qui ont été figés dans leur principes (avant même l'approbation de la modification du PLU).

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

- Je note que la collectivité ne veut pas s'engager à cadrer le maintien et la restauration des éléments du site qui le méritent, ce qui suppose aussi un relevé exact, et comme détaillé précédemment n'existe pas. Qu'elle qualifie « d'inutile » des prescriptions dans l'OAP qu'elle ne veut pas s'imposer étant le maître d'ouvrage de l'opération.

- cette position correspond au manque existant du dossier pour présenter un état initial du site fiable et dans lequel la présence des arbres de haute tige à été ignorée et remplacée par « espace enherbé »

- cette position ne répond pas en outre :

► à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme qui demande que l'OAP garantisse *la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone*. Cette condition au niveau du site doit être respectée en référence aux espaces identifiés au PADD sur les fonds des parcelles des propriétés de la rue A.Maneyrol (voir schéma page précédente), et dont la continuité se trouve déjà sur la zone avec un alignement d'une dizaine de pins de haute tige.

ainsi qu'à

► à l'orientation du SCoT qui demande à l'occasion de modification du PLU à ce que les continuités écologiques soient prolongées dans les OAP pour encourager la perméabilité de la nature au sein des zones urbaines. Ainsi, ce n'est pas en supprimant les éléments paysagers existants qui participent déjà à cette perméabilité que l'OAP est compatible avec le SCoT.

- il convient aussi de mentionner que si la MARE s'est prononcée pour ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, c'est en considérant notamment un état des lieux qui lui a été donné et qui n'est pas exact.

### **Question 14**

#### **Concernant la demande exprimée du maintien des marronniers Place du Calvaire**

Les Elus ont évoqué lors d'études précédentes qu'un état sanitaire avait été établi justifiant l'abattage des marronniers.

*Que proposez-vous en réponse à la demande de conserver ces arbres dans le cadre du réaménagement de cet espace public essentiellement affecté à du stationnement ?*

### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette question relève de la phase opérationnelle et non de la procédure de gestion du PLU (phase réglementaire concernant le document d'urbanisme), à savoir la modification qui fait ici l'objet de l'enquête publique. De plus, les marronniers sont situés sur un secteur qui ne fait pas l'objet de la présente modification.

Toutefois, la commune précise que l'état sanitaire de ces arbres décidera s'il est possible et souhaitable de les maintenir dans le cadre du projet d'aménagement.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Pour le public ce sujet fait partie du contexte du projet, de plus, la suppression envisagée de ces arbres est citée au dossier. Il est donc normal que des précisions soient apportées sur des éléments cités au dossier.

### **Concernant la forme urbaine les besoins en stationnement et les nuisances**

Le dossier d'incidences ne commente pas les incidences du projet en terme de paysage sur l'urbanisation existante et sur les propriétés riveraines.

Concernant la pollution atmosphérique, le dossier d'incidences évalue équivalents à la situation actuelle les rejets de polluants émis par les véhicules motorisés en tant que report vers l'arrière de l'école mais n'aborde pas les rejets générés par les futures occupations que permet la zone UI.

Concernant le bruit, il réduit la nuisance à la création de la nouvelle voie, et considère que « seule la faune est susceptible d'être dérangée ». Il n'aborde pas non plus le bruit qui sera généré par les futures occupations que permet la zone UI.

Il considère en outre que les nouvelles nuisances liées à l'utilisation de la nouvelle voie de desserte seront limitées à certains moments de la journée, mais omet la question du stationnement des cars en dehors des horaires de desserte, et de celui des véhicules pour fréquenter les équipements de la zone de loisirs. De même, la justification du projet ne quantifie pas les stationnements nécessaires à l'accès de l'école et aux activités de la zone, ni le nombre d'arrêt de car.

C'est pourquoi le service DDTM pose la question de l'opportunité de maintenir l'ER n°20<sup>5</sup> si le projet y répond.

### **Question 15**

*Quelle orientation l'OAP donne t'elle sur les besoins de stationnement de la zone et en rapport avec le besoin exprimé au Titre 2 chapitre 2 page 239 ? (voir Annexe)<sup>5</sup>*

### **Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire**

La modification du PLU est justifiée par la nécessité de sécuriser les abords de l'école primaire Alexis Maneyrol pour tous les utilisateurs (véhicules, cars scolaires, piétons, cycles..) et du manque de place de stationnements.

Sur ce dernier point, la commune a acquis en partie les terrains situés dans l'emprise de l'emplacement réservé n°21 et a réalisé des stationnements à proximité de l'école.

A l'arrière de l'école, et donc sur les terrains faisant l'objet de l'OAP, il est prévu de créer un pôle d'échange intermodal notamment pour les cars scolaires. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir un parc de stationnement.

Le maintien de l'emplacement réservé n°20 relève d'une analyse qui conclut à la nécessité de conserver cette capacité d'accueil pour les véhicules. En effet, compte tenu de la proximité de la zone 2AU à vocation d'habitat à l'est, et donc potentiellement de l'arrivée de nouveaux élèves, des besoins nouveaux en stationnement à proximité de l'école pourraient se faire sentir lorsque cette zone 2AU sera urbanisée.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Réponse satisfaisante et qui correspond au rapport de présentation du PLU précité (extrait annexé)

### **Question 16**

*Aucune mesure n'est prévue pour réduire les nouvelles nuisances au niveau du paysage et du bruit, l'OAP peut – elle assurer de préserver l'intimité des habitations existantes et de quelle façon que soit au niveau visuel et au niveau organisation de l'espace ?*

### **Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire**

Cf. réponse commune aux questions 16 et 17 ci-dessous

---

<sup>5</sup> voir en ANNEXE la justification du rapport de présentation pour la zone 2AU1 et de l'emplacement réservé 20

### **Question 17**

*Concernant la pollution atmosphérique, quelles mesures seront prises pour limiter son incidence?*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire aux questions 16 et 17 :

Pour mémoire, ce dossier a fait l'objet d'une saisine de la MRAe (autorité environnementale) dans le cadre de la procédure dite de cas par cas. Ce dossier comporte un état initial de l'environnement et une analyse des incidences environnementales du projet de modification du PLU (et non du projet d'aménagement) et des ouvertures à l'urbanisation (pages 17 à 28 ce qui constitue un tiers du dossier).

Cette autorité a rendu son avis le 24 janvier 2019. Il a été joint au dossier. La modification n°5 du PLU de Frossay a été dispensée d'évaluation environnementale. L'analyse des conséquences de la modification du PLU (et non pas du projet d'aménagement) requise par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme a donc été faite. L'autorité environnementale estime qu'aucun sujet n'a été omis ou traité avec légèreté eu égard à son avis qui conclue à l'absence de nécessité de conduire une évaluation environnementale de la modification du PLU.

Une évaluation du projet d'aménagement relève d'une autre procédure que celle conduite via l'enquête publique qui ne traite que de la gestion du document d'urbanisme.

Dans le cadre du projet d'aménagement porté par la commune, celle-ci nous a précisé qu'il est prévu d'installer le terrain multisport proche de l'école et à plusieurs mètres de la nouvelle voie ; il sera donc placé le plus éloigné possible des habitations. La nouvelle voie créée au niveau de l'Impasse de la Vallée sera en double sens jusqu'à la pharmacie, permettant aux clients de repartir par ce côté et évitant ainsi une circulation sur cette voie en dehors des heures de pose et de reprise des enfants. Les seules personnes qui auront un intérêt à emprunter cette voie en dehors de ces heures spécifiques seront donc les personnes adeptes des circulations douces ce que la commune encourage pour le bien-être de tous.

De plus, la commune prendra en charge la clôture des fonds de parcelles le long de cette nouvelle voie de façon à limiter les nuisances visuelles pour les riverains.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Tout d'abord, il convient de préciser que le rapport de présentation et l'OAP 6 prescrivent pour le secteur 2AU attendant la mesure d'éviter que les habitations de la zone soient placées à proximité de la zone 2AUI , (site de la modification) pour écarter tout risque de conflit de voisinage.<sup>6</sup>

Cette disposition vaut aussi pour le contexte urbain attendant.

C'est pourquoi on attendrait que l'OAP créée sur ce site, susceptible de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat édicte des prescriptions pour également préserver le contexte urbain attendant de ces potentielles nuisances ou bien de proposer des mesures compensatoires.

Le fait de citer l'avis de la MARE,(établi faut-il le rappeler sur un état initial du site erroné) ne dispense pas le dossier de respecter le PADD.

En effet, au PADD et sur l'OAP 6<sup>7</sup>, la desserte de la zone 2AUI s'arrête à un parking formalisé par l'emplacement réservé N°20 pour ensuite laisser place à une accessibilité par des cheminements doux au site sur lequel porte la modification.

L' OAP proposée pour le site prévoit par contre que l'accessibilité du site se fasse autrement que par des cheminements doux, la réponse de la collectivité ne peut donc écarter cette nouvelle disposition de l'évaluation et considérer que l'évaluation et la prise en compte des nuisances qu'elle engendrera relèvent d'une autre procédure.

En résumé, le dossier ne prend pas en compte au niveau des incidences les nuisances potentielles créées par les futures occupations du site et par la nouvelle desserte vis à vis du contexte urbain existant.

<sup>6</sup> voir en ANNEXE la justification du rapport de présentation pour la zone 2AUI et l'emplacement réservé 20

<sup>7</sup> voir en Annexe l'orientation d'aménagement et programmation n°6 (OAP 6)



### **Question 18**

Le PADD, orientation n°1 /alinéa 8, énonce :

« Inciter au maintien d'une structure urbaine dont la densité doit restée mesurée en harmonie avec les quartiers existants »,  
par ailleurs, au règlement de la zone UI, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

*Aussi, pour conserver l'identité du site et son caractère naturel, n'y a t'il pas lieu d'imposer une imperméabilisation maximale des sols dans le cadre de l'OAP ?*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire :

L'OAP a vocation à fixer des principes et des grandes orientations.

Le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales, pièce annexée au PLU en vigueur, prévoit par ailleurs, à l'article 3.3.1, en zone UI, un coefficient d'imperméabilisation maximum de 40%

### **Concernant les liaisons douces**

La notice explicative mentionne l'inscription d'un « cheminement doux qualitatif et sécurisé » dont le descriptif est complété page 25/28 « liaison piétonne avec le centre bourg débouchant devant l'école A. Maneyrol » et figurée sur le document graphique de l'OAP.

Deux propositions alternatives ont été faites par le public (voir page17 précédente) et sont argumentées.

Celle correspondant au cheminement de l'OAP est différente sur son tracé, l'autre dans l'impasse de l'école n'est pas prévue à l'OAP mais figure au document graphique du PADD, ainsi que fiche N°9 du PADD et des OAP générales pour les liaisons douces (page 15).

### **Question 19**

*Dans l'objectif de redonner une place primordiale aux modes doux de déplacement et de les sécuriser n'y a t'il pas lieu de les prendre en compte au niveau de l'OAP ?*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

L'OAP traite ce point.

Le positionnement du cheminement doux prévu dans l'OAP est indicatif comme tous les éléments de l'OAP, qui ont pour vocation à fixer des principes et des grandes orientations.

Ce cheminement pourra bien entendu être déplacé en fonction du projet d'aménagement, au stade de sa réalisation par la commune.

La proposition de cheminement doux dans l'impasse de l'école sera étudiée au stade opérationnel du projet par la commune, comme le prévoit le PADD qui indique « Cheminement doux à envisager».

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

J'acte de ces réponses, la configuration du tracé du cheminement doux n'avait pas été comprise comme indicative vu son tracé compliqué. Ce point mériterait d'être amélioré au niveau graphique sur l'OAP.

Concernant les cheminements doux prévus au PADD à la fois sur l'impasse de la Vallée et sur l'impasse de l'école, la cohérence voudrait qu'ils soient intégrés au périmètre de l'OAP.

### **Autre question pour mémoire**

*La question de la rénovation de la façade de l'école publique a été posée pour savoir si des travaux sont envisagés.*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette question ne relève pas de la procédure de modification du PLU.

## Concernant le REGLEMENT

### Question 20

#### Clarification d'un point du projet de modification du règlement au chapitre V du titre 2

*La proposition de modification introduit le terme « notamment » au paragraphe « nature de l'occupation et l'utilisation du sol ».*

*Ce terme n'apporte pas de précisions sur le contenu de la règle, est-ce que l'énumération des occupations et utilisations admises n'est pas limitative en zone UI ?*

*L'utilisation de cet adverbe ne contribue t'il pas à l'inintelligibilité de la règle ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Non, il permet un peu de souplesse à une règle auparavant trop rigide au sein d'un espace sous maîtrise publique.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont précisées et fixées par l'application combinée des articles UI1 « Occupations et utilisations interdites » et UI2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Cette réponse est contradictoire, en indiquant un cadrage par les articles UI 1et 2 et en y dérogeant avec l'emploi du terme notamment.

Le rapport de présentation a justifié les zones en fonction leur destination. La définition du rapport de présentation pour la zone UI correspond au texte de la partie réglementaire. Modifier ce texte change le contenu même du PLU.

J'estime que le procédé de modifier la destination de la zone est contestable et de nature à porter atteinte à la crédibilité réglementaire de l'ensemble du document PLU.

### Question 21

#### modification du règlement au chapitre V du titre 2 (suite) zone UI, Article UI 2 -1°)

*La justification n'explique pas en quoi est contraignante pour les projets la recherche d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain et ainsi compromettrait leur faisabilité.*

*Sachant que l'OAP ne comporte pas d'orientation d'intégration paysagère des constructions ni en terme d'aménagement ni en terme de traitement architectural et d'aspect extérieur, pensez-vous que cette suppression soit en compatibilité avec l'orientation du PADD fiche n°1, formalisée sur le document graphique ainsi qu'avec l'Article R.151-6<sup>8</sup> du code de l'urbanisme ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Oui. L'OAP, dans ses règles écrites, prévoit notamment que le projet devra faire l'objet d'un travail d'intégration paysagère dans son environnement. De plus, aucune modification n'est apportée à l'écriture de l'article UI11 du règlement « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage ».

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Tout d'abord, je note que la réponse n'aborde pas le contenu de la justification apportée à cette suppression et ne répond pas à la question posée de savoir en quoi la recherche d'une bonne intégration peut être pénalisante.

La réponse en citant les mesures de l'OAP traitant d'intégration paysagère ne mentionne pas que celles-ci concernent « en particulier » la frange Nord et Est du site en relation avec la continuité écologique intercommunale.

---

<sup>8</sup> Voir Article en annexe

Par ailleurs, si cette mesure s'applique à l'ensemble de l'OAP, ce qui en l'état de la rédaction de cette mesure est une interprétation, la supprimer au niveau du règlement UI devient incompatible. Même en s'appuyant sur l'article UI 11, la garantie de cette intégration n'est pas assurée puisque cet article ne définit pas de règles spécifiques pour contribuer à une bonne intégration. De plus, il n'a pas le caractère de condition à admettre une occupation ou la refuser, contrairement à l'article UI 2.

Ce sujet fait également l'objet d'une remarque de la DDTM, estimant que cette suppression par l'assouplissement qu'elle induit ne garantit pas la primauté accordée à des choix techniques limitant l'artificialisation du site et favorisant une gestion qualitative des eaux de ruissellement.

*En outre, pouvez-vous expliquer en quoi les règles de la zone UI au niveau de l'article 2 puissent être différentes de celle de la zone 1AUI ou des autres zones U ?*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Ce n'est pas l'objet de la présente modification du PLU. D'autre part, ces zones n'ont pas la même vocation.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

J'estime non satisfaisante cette réponse car la zone 1AUI est destinée à même vocation que les zones UI et 2AUI et ce qui est logique puisqu'elles diffèrent uniquement sur le sujet de la temporalité et non sur le contenu.

Supprimer donc la condition de « bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain » en UI sans concerner les autres zones « I » ne correspond pas à une cohérence de l'ensemble et fragilise le PLU .

En résumé,

*A l'analyse des observations formulées, je note qu'il n'y a pas eu d'opposition explicite au projet de modification présenté, les principaux sujets exposés concernent pour l'essentiel des précisions sur la création de l'OAP et les travaux de voirie envisagés prochainement sur le site.*

*Les réponses de la Communauté de communes Sud-Estuaire et les commentaires que j'ai apportés me permettront de formuler mes conclusions et d'émettre mon avis présenté dans un document séparé joint au présent rapport.*

Fait à Nantes , le vendredi 03 mai 2019



**ANNEXE** en rapport avec la question 15 du rapport d'enquête

**Extrait du rapport de présentation du PLU concernant les zones AU**  
**Titre 2 chapitre 2 page 239**

L'urbanisation de ce secteur offre l'opportunité de réaliser un accès supplémentaire à l'école publique (depuis la rue A. Maneyrol), et de manière générale à l'ensemble du pôle scolaire actuel et futur (école et son projet d'extension en cours, restaurant scolaire, éventuels nouveaux équipements liés à l'école). Le PLU conforte en effet ce cœur de vie par la mise en place d'une zone U $\ell$ , de plusieurs emplacements réservés (cf. ER n°20, 24, 25, 26) et la création d'une zone 2AU $\ell$  dans la continuité de la zone U $\ell$ .

La conception de ce futur quartier d'habitat devra donc prendre en compte la proximité du secteur 2AU $\ell$  adjacent, destiné à conforter le pôle d'intérêt collectif lié à l'école. Outre l'aménagement d'une liaison douce à prévoir dans le cadre de l'opération pour faciliter les liaisons vers l'école, le projet devra éviter d'établir des habitations trop à proximité de cette zone 2AU $\ell$  afin d'écartier tout risque de conflit de voisinage. Une partie du secteur devra également être réservée pour l'aménagement d'une aire de stationnement public, devant faciliter les conditions d'accès à l'école (cf. emplacement réservé n°20). Cette aire supplémentaire permettra en effet, de soulager le parking situé place du Calvaire, régulièrement saturé lors des entrées/sorties de classe.

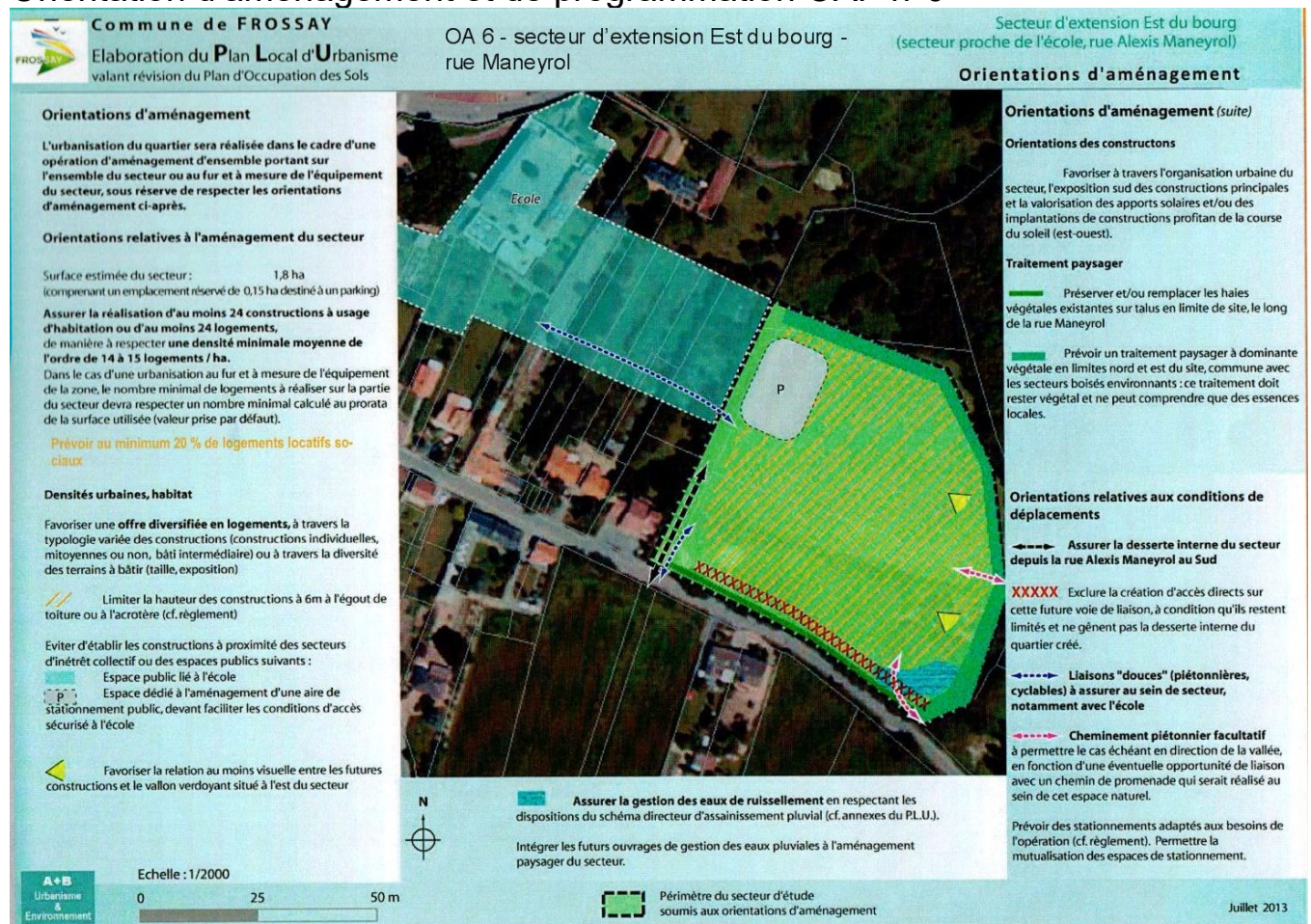
### **Article R151-6 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.



## Orientation d'aménagement et de programmation OAP n°6



Eviter d'établir les constructions à proximité des secteurs d'intrêt collectif ou des espaces publics suivants :

Espace public lié à l'école

Espace dédié à l'aménagement d'une aire de stationnement public, devant faciliter les conditions d'accès sécurisé à l'école

### Orientations relatives aux conditions de déplacements

Assurer la desserte interne du secteur depuis la rue Alexis Maneyrol au Sud

Exclure la création d'accès directs sur cette future voie de liaison, à condition qu'ils restent limités et ne gênent pas la desserte interne du quartier créé.

Liaisons "douces" (piétonnières, cyclables) à assurer au sein de secteur, notamment avec l'école

## ANNEXE

### **Réponse du 04 avril 2019 du Service Transports routiers de voyageurs de Loire Atlantique -Direction des Transports et des Mobilités -Région des Pays de la Loire -après consultation du commissaire enquêteur**

#### TEXTE :

Concernant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay, ce changement n'appelle pas de remarque particulière de la part du Service Transport Routiers de Voyageurs de la Loire Atlantique de la Région des pays de La Loire.

L'aménagement de l'arrêt de cars envisagé permettra de sécuriser les déplacements, prises en charge des élèves. Cependant, celui-ci devra être dimensionné pour au minimum trois cars. Le quai de prise en charge et de dépose des élèves devra être aménagé selon les normes en vigueur permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

De plus l'accès par l'impasse de la vallée ne semble pas poser de problème mais il sera important d'apporter des améliorations pour la sortie des cars sur la rue Alexis Maneyrol, principalement en direction du centre bourg et d'éviter les stationnements de véhicule au droit de la future voie de sortie.

Le déplacement de l'arrêt des écoles occasionnera également la circulation des trois cars primaires matin et soir par la rue Alexis Maneyrol entre les numéros 2 et 10.

J'attire votre attention sur ce tronçon de la voie Alexis Maneyrol. La présence de véhicules en stationnement occasionnera un fonctionnement en alterné avec le risque d'une circulation difficile avec le passage des trois cars sur un même créneau horaire et donc de potentiels retards pour les prises en charge à l'école privée.

#### TEXTE MAIL :

Concernant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay, ce changement n'appelle pas de remarque particulière de la part du Service Transport Routiers de Voyageurs de la Loire Atlantique de la Région des pays de La Loire.

L'aménagement de l'arrêt de cars envisagé permettra de sécuriser les déplacements, prises en charge des élèves.

Cependant, celui-ci devra être dimensionné pour au minimum trois cars. Le quai de prise en charge et de dépose des élèves devra être aménagé selon les normes en vigueur permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

De plus l'accès par l'impasse de la vallée ne semble pas poser de problème mais il sera important d'apporter des améliorations pour la sortie des cars sur la rue Alexis Maneyrol, principalement en direction du centre bourg et d'éviter les stationnements de véhicule au droit de la future voie de sortie.

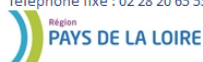
Le déplacement de l'arrêt des écoles occasionnera également la circulation des trois cars primaires matin et soir par la rue Alexis Maneyrol entre les numéros 2 et 10.

J'attire votre attention sur ce tronçon de la voie Alexis Maneyrol. La présence de véhicules en stationnement occasionnera un fonctionnement en alterné avec le risque d'une circulation difficile avec le passage des trois cars sur un même créneau horaire et donc de potentiels retards pour les prises en charge à l'école privée.

Je transmets ces éléments par courrier durant la semaine.

Cordialement

**Philippe LE MOING**  
Technicien secteur Sud Ouest  
Service Transports routiers de voyageurs de Loire Atlantique  
Direction des Transports et des Mobilités  
Région des Pays de la Loire  
Téléphone fixe : 02 28 20 65 55







Paimbœuf, le 4 avril 2019

Le Président  
Dossier suivi par  
Clément KIMMES  
Tél.02.40.27.63.92

Objet : **Certificat de réception par voie électronique des observations**

Je soussigné, Yannick MOREZ, Président de la Communauté de Communes Sud Estuaire, atteste que l'ensemble des contributions du public, reçues via la boîte mail enqueteublique@cc-sudestuaire.fr pour l'enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay, ont été portées à la connaissance du commissaire enquêteur.

Cette enquête s'est déroulée du 21 mars 2019 à 9 heures 30 au 4 avril 2019 à 17 heures inclus.

Yannick MOREZ



Paimbœuf, le 4 avril 2019

Président  
Dossier suivi par  
Clément KIMMES  
Tél.02.40.27.63.92

Objet : **Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique**

Je soussigné, Yannick MOREZ, Président de la Communauté de Communes Sud Estuaire, atteste avoir procédé à l'affichage de l'avis d'enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay, enquête qui s'est déroulée du 21 mars 2019 à 9 heures 30 au 4 avril 2019 à 17 heures inclus.

L'affichage a été mis en place à la Communauté de Communes Sud Estuaire, 6 Boulevard Dumesnildot 44560 PAIMBOEUF, ainsi qu'en Mairie de Frossay, 4 rue du Capitaine Robert Martin, 44320 FROSSAY et sur l'ensemble des lieux de la commune qui ont été répertoriés sur le plan ci-joint, du 4 mars 2019 au 4 avril 2019 inclus.

Yannick MOREZ



Dossier suivi par  
Clément KIMMES  
Tél.02.40.27.63.92

Objet : **Certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique**

Je soussigné, Yannick MOREZ, Président de la Communauté de Communes Sud Estuaire, atteste avoir procédé à la mise à disposition du dossier d'enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frossay, enquête qui s'est déroulée du 21 mars 2019 à 9 heures 30 au 4 avril 2019 à 17 heures inclus.

Le dossier a été mis à disposition en Mairie de Frossay, 4 rue du Capitaine Robert Martin, 44 320 FROSSAY, du 21 mars 2019 à 9 heures 30 au 4 avril 2019 à 17 heures inclus.

Yannick MOREZ



# **ENQUÊTE PUBLIQUE**

portant sur la

## **Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FROSSAY**

### **- Partie II -**

# **CONCLUSIONS ET AVIS**

#### **CONCLUSIONS**

##### **PREAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE ET DU PROJET**

##### **I – SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

##### **II – SUR L'OBJECTIF DU PROJET ET LES MODIFICATIONS DU PLU**

##### **III – SUR LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC**

##### **IV – SUR LES AVIS DES PPA**

##### **V – SUR LES REPONSES DE LA COLLECTIVITE**

##### **VI – SUR L'INTERET DU PROJET**

##### **ET AVIS**

**Période d'enquête:  
du 21 mars 2019 au 04 avril 2019 inclus**

**Commissaire enquêteur : Dominique WALKSTEIN**

## PREAMBULE : RAPPEL DU CONTEXTE ET DU PROJET

En pays de Retz et en bordure de l'Estuaire de la Loire, la commune de FROSSAY a une identité rurale, mais en position périurbaine, elle profite de l'attraction des agglomérations de Nantes et de Saint-Nazaire. Concernée par la Loi Littoral, elle se situe dans un cadre où la présence de l'eau a influencé la qualité des espaces naturels humides à fort intérêt écologique dont certains classés espaces remarquables qui bénéficient de nombreux inventaires et protections.

Elle est caractérisée aussi par quelques boisements significatifs d'intérêt communautaire et par une trame bocagère de l'espace agricole participant à assurer le maintien de la biodiversité, espaces formalisés dans la Trame Verte et Bleue par des continuités écologiques.

Sur le vallon du ruisseau du Migron, adjacent au site objet de la modification du PLU, la continuité écologique est d'intérêt intercommunal, rejoignant le site classé de l'Estuaire de la Loire.

De part sa situation, elle a développé une urbanisation récente, et compte ainsi plus de 3000 habitants.

L'accroissement du nombre de ménages a généré une nette hausse des effectifs scolaires, et cette évolution a eu un fort impact au niveau des services et des équipements communaux.

Pour y répondre les écoles ont dû s'adapter ainsi que les transports scolaires.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de FROSSAY a pris en compte ces besoins d'accueil ainsi que les améliorations nécessaires aux sites existants. Aussi, pour anticiper les éventuels besoins d'extension de l'école publique et de ses équipements, il a affecté un secteur 2AUI<sup>1</sup>, d'une superficie de 5 571 m<sup>2</sup>, sur des terrains à caractère naturel qui jouxtent la limite EST de l'école, complété de plusieurs emplacements réservés.

Les secteurs 2AU nécessitent une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles. « Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'un zonage d'aménagement d'ensemble établi en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* spécifiques de ces secteurs. »<sup>2</sup>

**Le secteur 2AUI de l'école publique est donc présenté à la modification pour être ouvert à l'urbanisation avec création d'une Opération d'aménagement d'ensemble (OAP) et un classement en zone UI,<sup>3</sup> zone destinée également à recevoir des aménagements, des équipements et installations d'intérêt collectif, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.**

Par délibération du 20 septembre 2018, la CC Sud-Estuaire a justifié le projet d'aménagement nécessitant la modification du PLU. Le projet a pour objectif de répondre à la sécurisation des différents modes de déplacements aux abords du groupe scolaire ainsi qu'au manque de places de stationnement et de permettre la création d'un pôle d'échange intermodal pour les transports scolaires.

**Les autres objets de la modification du PLU portent sur :**

- ✓ *des modifications du règlement UI, ou objet 3 « clarifier la rédaction du règlement écrit »*
- ✓ *la suppression de l'emplacement réservé n°21 d'une surface de 420 m<sup>2</sup> ou objet 4*

---

<sup>1</sup> 2AUI : secteur destiné à recevoir des aménagements, des équipements et installations d'intérêt collectif, qu'ils soient scolaires, périscolaires, sportifs, récréatifs et de loisirs, administratifs ou de services, sociaux, culturels.

<sup>2</sup> *texte du règlement PLU –version 2018*

<sup>3</sup> *Ces deux sujets sont les Objets 1 et 2 de la modification présentée à l'enquête*

L'élaboration de la modification a fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées. La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe) après examen au cas par cas dispense le dossier d'évaluation environnementale.

Dans ce cadre, le président du Tribunal Administratif de Nantes m'a désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique afférente à cette demande de modification du PLU conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Enquête publique à l'issue de laquelle, et après en avoir établi le rapport (partie 1 document séparé), j'expose mes conclusions ci-après.

## **I – SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est tenue conformément aux dispositions de l'arrêté du Président de la CC Sud-Estuaire en date du 14 février 2019, portant organisation de l'enquête, du jeudi **21 mars 2019 - 9h30** au **jeudi 04 avril 2019 - 17h**, soit durant 15 jours consécutifs.

Elle s'est déroulée de manière satisfaisante.

### **L'information du public**

L'information du public a été réalisée suivant l'Arrêté intercommunal. Elle a fait l'objet d'une publicité avec avis dans la presse dans les délais voulus, et d'une parution sur les sites de la CC Sud-Estuaire et de la commune de Frossay.

Les six panneaux d'avis d'enquête ont également fourni l'information de la tenue de l'enquête sur les lieux plus fréquentés par le public et proches de l'école publique. De plus, j'ai relayé cette information auprès des représentants d'élèves des deux écoles ainsi qu'auprès du Service Transports routiers de voyageurs de Loire Atlantique (Région PDL) par courriel .

*La publicité a été faite dans les formes et délai réglementaires et elle est certifiée par la collectivité. Elle était donc de nature à faire connaître le projet, permettre au public d'en prendre connaissance, et de participer à l'enquête publique.*

### **Le dossier**

Le dossier soumis à enquête était composé de l'ensemble des documents demandés par la réglementation. Au niveau de la note de présentation non technique, celle-ci a été modifiée pour rappeler le cadre de la procédure. La notice explicative a énoncé l'objectif poursuivi de la transformation du secteur à urbaniser, les principales caractéristiques de l'orientation d'aménagement créée et ses incidences sur l'environnement.

Toutefois, les informations utiles à la compréhension du projet du secteur de l'école faisant partie d'un projet plus global au niveau du réaménagement du centre bourg n'ont pas été versées au dossier malgré ma demande. Le strict contenu réglementaire du dossier était de ce fait peu accessible à la compréhension du projet par le public en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier (documents papier) ont été tenues à la disposition du public en mairie de Frossay , et consultables également sur un poste informatique à l'accueil de la mairie et à partir des sites de la commune ou de la CC Sud-Estuaire.

### **Dépôt des observations**

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre ouvert en mairie, par courrier adressé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, ou par courriel sur l'adresse mail dédiée aux enquêtes de la CC Sud-Estuaire.

Le dépôt des observations par courriel a été acté par certificat de la collectivité, à ma demande, l'adresse mail n'étant pas accessible par code au commissaire enquêteur.

### Permanences

Je me suis tenue à la disposition du public en assurant les quatre permanences prévues.  
*Les conditions d'accueil du public étaient tout à fait satisfaisantes.*

### Expression du public et le mémoire en réponse de la Communauté de communes

Plusieurs observations ont été enregistrées pendant l'enquête, celles en rapport avec l'enquête sont au nombre de trois. Elles sont détaillées au chapitre III suivant.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse au porteur de projet le mercredi 10 avril 2019.

Le mémoire en réponse m'a été adressé par voie électronique le mercredi 24 avril 2019.

Compte tenu du nombre d'éléments non explicités au dossier, j'ai invité la collectivité à y répondre et à prendre position sur chaque question.

Réponses sur lesquelles j'ai pu exprimer mes avis ou remarques qui figurent en pages 18 à 31 de mon rapport, (document séparé partie 1).

### apports de l'enquête publique

L'annonce d'une modification de PLU si elle n'est pas relayée auprès des personnes les plus concernées sur l'objet même du projet et son contexte s'avère peu explicite pour une grande part du public, et peut passer inaperçue surtout dans une durée d'enquête limitée à 15 jours.

Le secteur concerné par la modification se localise à proximité d'un secteur d'habitations peu nombreuses, ce qui explique la proportion peu importante de contributions.

La faible participation du public n'a pas été pour autant dénuée d'intérêt pour préciser les éléments du site et la faisabilité du projet.

*En conclusion,*

*Je considère le déroulement de l'enquête satisfaisant et conforme à la réglementation tant pour l'information du public que pour son accueil dans de bonnes conditions. Je constate par contre que la présentation du dossier et son contenu n'étaient pas de nature à faciliter sa compréhension par le public.*

*l'enquête a toutefois permis de préciser certaines modalités de la faisabilité du projet ainsi que le contexte environnemental et paysager*

## **II – SUR L' OBJECTIF DU PROJET ET LES MODIFICATIONS DU PLU**

### **LA JUSTIFICATION DU PASSAGE DU SECTEUR 2AUI en zone UI**

Lors de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, la justification demandée<sup>4</sup> vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé dans des conditions de faisabilité proches dans la zone urbaine.

A cet effet, la délibération de la CC Sud-Estuaire cite une étude de diagnostic global sur le bourg qui a identifié différents secteurs de projets et indique que le projet d'aménagement du centre bourg est sur le point de débiter.

La Place du Calvaire devant l'école publique, qui garde sa vocation actuelle d'espace de stationnement, est concernée par l'aménagement qui a pour objectif d'améliorer la sécurité des abords de l'école pour tous les usagers, piétons, cyclistes, automobilistes, et enfants utilisant les cars scolaires. Ce projet concerne également le secteur arrière de l'école pour créer un pôle

<sup>4</sup> Article L 151-38 code de l'urbanisme : *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

d'échange intermodal notamment pour les transports en commun, secteur objet de la présente modification du PLU.

Le PADD prévoit « d'améliorer les conditions d'accès à l'école publique et aux équipements d'intérêt collectif, en adaptant notamment l'organisation des parcs de stationnement », de « compléter le réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui accompagnent la desserte des équipements publics et soit intégré aux futures opérations d'aménagement » .

Le document graphique du PADD indique les cheminements « doux » à envisager et plus particulièrement sur le secteur arrière de l'école à partir de la rue Alexis Maneyrol, et précisée dans l'OAP n°6 (secteur 2AU, à vocation habitat, attenant au secteur arrière à l'école 2 AUI).

En prévoyant l'amélioration des conditions d'accès à l'école, le PADD mentionne pour ce faire l'adaptation *notamment* « de l'organisation des parcs de stationnement ».

Pour autant, la délibération ne donne pas la démonstration, (ou faisabilité opérationnelle, article L.153-38) que le réaménagement de la Place du Calvaire ne puisse pas intégrer le fonctionnement des cars scolaires en assurant des conditions de sécurité améliorées.

Il apparaît que pour le réaménagement de cette Place l'option de garder ou accroître le stationnement semble avoir été choisie au détriment de l'option de la desserte par le transport en commun.

Ainsi, sans connaissance des différents besoins d'accessibilité générés par l'école et comment ils sont pris en compte, la présentation du projet de transfert des cars scolaires sur la zone arrière de l'école et induisant la modification du PLU apparaît certainement pour la collectivité comme une évidence mais elle n'a pas été justifiée.

Le dossier présenté à l'enquête aurait pu fournir l'argumentation nécessaire pour justifier ce projet. Sachant que l'extension de l'école a déjà été réalisée au sein de la zone UI, le projet n'est pas non plus explicitement justifié par une extension de cet équipement public ou de nouveaux équipements qui lui sont liés.

**Sujet 1-** Je considère donc que le dossier doit être complété pour apporter cette justification

J'estime par contre, que si le projet est incomplètement justifié, l'objectif énoncé d'améliorer la sécurité des abords de l'école pour tous les usagers est à privilégier surtout s'il est accompagné par la mise en place de cheminements adaptés favorisant le déplacement à pied.

Il faut pour cela que la modification du PLU qui transforme le site en zone urbaine puisse donner avec l'orientation d'aménagement et de programmation une définition des *conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone*, comme prévu par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.

## **LA CREATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Le site de l'OAP est en position de charnière entre la zone protégée, EBC et du vallon du ruisseau du Migron, et le contexte urbain de type pavillonnaire non concerné par une protection d'ordre architectural ou paysager. Seul le caractère paysager des fonds des propriétés situées rue A.Maneyrol sur lesquelles une partie du site a été acquis, a été relevé d'intérêt au PADD mais n'a pas fait l'objet de protection au règlement graphique du PLU.

Hormis le texte généraliste de la zone UI des affectations autorisées dans cette zone, le dossier n'a pas précisé pour quels types d'affectations ce secteur est créé puisqu'il n'est justifié que pour l'amélioration de l'accessibilité à l'école avec la création d'une nouvelle voie, permettant la desserte des cars scolaires et d'une liaison douce. Par contre, le PADD a affecté exclusivement le



secteur d'équipement à l'usage scolaire, repris sur le libellé de l'emplacement réservé n°26 qui couvre le site.

**Sujet 2-** *Ce contexte d'affectation devrait être précisé dans l'OAP pour être en cohérence avec le PADD et le rapport de présentation ( pôle d'intérêt collectif lié à l'école).*

### **La définition des conditions d'aménagement de l'OAP**

- Au niveau des orientations paysage et environnement

Les orientations portent essentiellement sur la prise en compte des franges Est et Nord pour limiter les impacts et assurer sur celles-ci une intégration paysagère des projets.

Pour la prise en compte des éléments paysagers du site, par contre, ces derniers sont englobés sous la même rubrique sans qualifier le niveau d'intérêt des différentes plantations et de facto produire une orientation claire.

La formulation du maintien « dans la mesure du possible » révèle cette lacune de définition mais aussi l'interprétation qui peut être faite du maintien.

La visite des lieux que j'ai réalisée, et relatée dans la partie-I- de mon rapport met en évidence deux alignements Nord-Sud de plantations de hautes tiges que j'estime d'intérêt, elles sont, par ailleurs, en continuité des espaces d'intérêt paysager répertoriés au PADD.

Il convient aussi de rappeler que si la décision **MRAe** conclut que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale, cette décision s'est fondée notamment en considérant que :

que l'OAP retient des principes de maintien des éléments naturels et paysagers du site et qu'elle prévoit également le maintien des haies, des arbres (à l'exception de ceux présents sur les tracés des voies à créer)

*et en se basant sur relevé inexact de l'état du site en citant l'élément porté au dossier : un espace enherbé peu paysagé comprenant quelques arbres (marronniers) ;*

*Je considère au vu des caractéristiques conséquentes des deux alignements d'arbres présents sur le site que la réponse de l'OPA n'est pas adaptée et que ceux-ci doivent faire l'objet d'un maintien sans restriction*

### **Sujet 3**

*je demande que la mention « dans la mesure du possible » soit enlevée et que le plan soit complété du maintien des alignements conséquents que sont l'alignement des conifères et la haie bocagère à l'Est du site*

*Cette disposition par ailleurs, correspond à l'obligation que le SCoT fait aux PLU (Orientation 2.2 Protéger la biodiversité) d'assurer ou favoriser la restauration de continuités écologiques, les OAP devant encourager la perméabilité biologique au sein des espaces urbains ou à urbaniser (...)*

- Au niveau de l'orientation relative aux conditions de déplacements

- l'accès principal à la zone est défini par une voie en sens unique et permettant la circulation de cars.

J'ai fait le constat à l'enquête que cette desserte prévue à partir de la rue A.Maneyrol anticipe la réalisation de la voie prévue sur la zone attenante 2AU et objet de l'OAP 6. Les terrains étant propriété de la commune, la CC Sud Estuaire a proposé en conséquence d'élargir le périmètre de l'OPA sur celui de l'OPA 6.

Cette rectification dans le cas où elle s'avère réglementaire, doit être aussi l'occasion de compléter le périmètre de l'OAP en intégrant l'impasse de l'école pour correspondre à l'orientation graphique portée au PADD pour les liaisons douces.

Je demande aussi de prendre en compte l'orientation du PADD « espace d'intérêt naturel » sur les fonds des parcelles des propriétés de la rue A.Maneyrol en interdisant la création d'accès sur la nouvelle voie afin de préserver l'entité de ces espaces d'une nouvelle artificialisation des sols.

***Sujet 4** - Je demande que l'OAP soit complétée au niveau de son périmètre pour intégrer les liaisons douces figurant au PADD et complétée également par l'interdiction de création d'accès sur la voie de desserte vers les propriétés riveraines afin de préserver les espaces d'intérêt naturel localisés au PADD sur celles-ci*

### **CONCERNANT LE REGLEMENT**

l'introduction du terme « notamment » au paragraphe « nature de l'occupation et l'utilisation du sol » de la zone UI

J'estime que la justification donnée « d'assouplir une règle » n'est pas adaptée en la circonstance car il s'agit de la destination de la zone qui est modifiée en permettant d'autres occupations alors même que le contenu de celle-ci est cadrée au rapport de présentation et par les articles de cette zone UI1 et 2 pour les constructions admises ou interdites.

Je demande que l'introduction de ce terme soit supprimée.

la suppression à l'article UI2 pour les constructions de la condition « de bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain »

Ce sujet fait l'objet d'une remarque de la DDTM qui estime contradictoire l'orientation de l'OAP qui retient des principes de maintien des éléments naturels et paysagers du site et la suppression au règlement écrit de la condition de bonne intégration environnementale et paysagère des aménagements.

Et pour conclure, que cette suppression par l'assouplissement qu'elle induit ne garantit pas la primauté accordée à des choix techniques limitant l'artificialisation du site et favorisant une gestion qualitative des eaux de ruissellement.

Je tiens compte de ces remarques et je ne suis pas favorable non plus à cette suppression pour deux raisons :

En premier lieu, car cette suppression n'est pas argumentée.

En effet, la finalité qui est recherchée de « garantir la faisabilité pleine et entière du projet d'équipement public » n'explique pas en quoi la condition d'une recherche « de bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain » compromettrait la faisabilité des projets.

En second lieu, parce que cette suppression va concerner d'autres secteurs UI sur la commune qui eux ne sont pas couverts par une réglementation OAP et pour lesquels le contenu de la zone UI ne réglemente pas l'emprise au sol des constructions, leur densité, leur hauteur, et les clôtures par exemple, et de ce fait ne garantit pas une bonne intégration et cela même avec l'application de l'article UI11 dont la rédaction n'a qu'un caractère général et interprétable.

*J'estime donc que cette suppression va au-delà de la stricte modification liée au site UI objet de l'OAP*

**Sujet 5 - Je demande : la suppression du terme « notamment »**

*et que soit conservée au règlement la condition « de bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain » Article UI2*

**CONCERNANT LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°21**

surface originelle de 424 m<sup>2</sup> : destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement

*J'ai constaté la réalisation partielle de ce parking donnant sur la Place du Calvaire, je suis favorable à la suppression de la partie restante donnant rue de Bel Air, son emplacement étant peu adapté à sécuriser la circulation*

### **III – SUR LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC**

**Sur l'observation N°1 de Madame HAMMON BECHU**

**Sur l'observation N°6 de Madame BAUDRY Catherine**

**Sur l'observation Annexe 2 de Monsieur et Madame CORNEC**

Je considère que la collectivité dans son mémoire a apporté réponse :

- à la demande d'information portant sur la phase de chantier de la nouvelle voie en précisant que les travaux commenceront au cours de l'été 2019 pour durer 6mois.
- à la prise en compte dans le cadre des travaux, de la liaison pour les piétons impasse de l'école
- au positionnement de la liaison douce à l'arrière de l'école en indiquant que son tracé était indicatif et serait déplacé en fonction du projet d'aménagement

et partiellement :

- à la demande d'une présentation globale du projet estimant que cette démarche avait été réalisée en 2016 et que l'information auprès des écoles se faisait dans le cadre des conseils d'école
- aux questions de nuisances sonores, atmosphériques, visuelles en estimant que ce sujet ne relevait pas de la présente procédure mais en indiquant néanmoins :
  - o que l'installation prévue pour un terrain multisport se ferait au plus près de l'école et éloigné des habitations,
  - o que la circulation sur la nouvelle voie serait limitée aux heures de pose et de reprise des enfants,
  - o que la commune prendra en charge la clôture des fonds de parcelles pour limiter les nuisances visuelles aux riverains
- au maintien des marronniers Place du Calvaire en estimant que ce sujet ne relevait pas de la présente procédure mais que l'état sanitaire de ces arbres en déciderait

Elle n'a pas répondu :

- sur les occupations autres à envisager sur le site
- sur la densité des futures installations et constructions mais a précisé le coefficient d'imperméabilisation de 40% imposé au règlement d'assainissement des eaux pluviales

sur le maintien des plantations du site (voir ce point traité dans le sujet 2 du chapitre II ci-dessus concernant la création de l'OAP)

## **IV – SUR LES AVIS DES PPA**

L’Avis de la DDTM, expose principalement les 2 sujets suivants :

➤ le maintien de l’emplacement réservé n°20

la réponse de la collectivité confirme le maintien de cet emplacement réservé sur l’OAP 6 et précise que le pôle intermodal prévu à l’arrière de l’école n’avait pas vocation à accueillir du stationnement.

La collectivité, par ailleurs, ne fait pas référence à une analyse des besoins en stationnements générés par l’école et par son évolution

➤ la suppression de la condition « de bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain » à l’article UI2

Je souscris à l’argumentation de la DDTM pour ce sujet que j’ai commenté au chapitre II ci-dessus sujet 4.

## **V – SUR LES REPONSES DE LA COLLECTIVITE**

Je note les réponses apportées à mes questions et les engagements pris au mémoire en réponse de modifier au niveau de l’OAP, son périmètre et les aspects de forme.

Toutefois, d’autres éléments de forme et de fond méritent d’être revus à la fois sur l’OAP et sur le règlement écrit, demandes argumentées aux sujets 1 à 6 de mes conclusions, dans l’objectif d’une meilleure prise en compte de l’environnement naturel et urbain ainsi qu’en terme de compatibilité avec les pièces du PLU.

J’ai fourni également à cet effet les explications aux réponses du Maître d’ouvrage dans mon rapport partie I.

## **VI – SUR L’INTERET DU PROJET**

Etablir une liste des avantages et des inconvénients de l’ouverture à l’urbanisation de ce secteur 2AUI devient inadapté en fonction des éléments de connaissance que fournit le dossier.

En effet, les affectations admises sur ce secteur sont traduites au PADD et au rapport de présentation du PLU comme un espace lié à l’école alors que le classement en zone UI élargit à d’autres d’équipements les affectations du site.

Par ailleurs, la partie du dossier traitant des incidences ne donne pas la base des capacités d’accueil des affectations possibles sur le site mais a conclu à l’absence d’incidences du *projet* sur les sites relevant de protections au titre de l’environnement.

L’ouverture à l’urbanisation a été justifiée pour permettre le projet de desserte à l’école par les cars scolaires, projet pour lequel la recherche de solutions alternatives ne semblent pas avoir été étudiées autrement que sur le site objet de la modification.

Les impacts de la réalisation de cette infrastructure bien que cités dans l’analyse des incidences ne sont pas quantifiés et n’ont pas porté sur les conséquences pour le voisinage et le site lui-même. Site qui par ailleurs, fait l’objet dans le dossier d’un relevé succinct et erroné de l’occupation des sols et des éléments naturels.

C’est pourquoi, vu le manque de données à court et moyen terme sur l’occupation et la fréquentation de ce site et leurs impacts, je considère nécessaire de compléter les orientations de L’OAP.

Aussi, dans les conditions d'une OAP complétée qui prend en compte les prescriptions de l'OAPn°6 attenante et les prescriptions du PADD notamment pour les cheminements doux, et qui limite de plus la destination de la voie de desserte aux usages fonctionnels de l'école et du transport scolaire, j'estime opportun l'ouverture à l'urbanisation du site et du changement de zonage du site afin de répondre en partie au besoin de la mise en sécurité des abords de l'école Alexis Maneyrol, il apportera plus particulièrement une amélioration de sécurité aux enfants qui empruntent les cars scolaires et au personnel d'accompagnement (ATSEM).

## **CONCLUSIONS ET AVIS**

Cette modification répond bien à la préoccupation de la commune de Frossay d'améliorer les conditions d'accès et de mise en sécurité des abords de l'école Alexis Maneyrol.

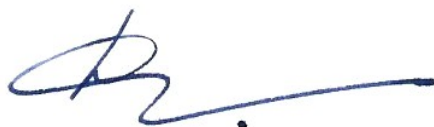
Pour cela néanmoins, le projet de modification présenté nécessite quelques ajustements et rectifications de forme et de fond, et conditionné à celles-ci qui ne modifient pas l'économie générale du projet, je considère que le projet contribue à répondre aux contraintes de court terme du développement de la commune.

C'est pourquoi, en considération des ces éléments et en cohérence avec les analyses de mon rapport, des réponses de la collectivité et du Maire de Frossay, des observations du public, des avis émis, et des conclusions ci-dessus exposées,

Considérant que les modifications demandées rentrent dans le cadre fixé par le PADD et les orientations énoncées au rapport de présentation du PLU et ont pour objet de mettre en cohérence l'OAP et le règlement écrit avec les documents du PLU et qu'en cela elles ne modifient pas l'économie générale du projet et peuvent être justifiées pour son approbation,

**J'émet un Avis favorable au projet de Modification n°5 du Plan Local d'urbanisme de Frossay sous réserve du respect des demandes que j'ai formulées aux sujets 1 à 5 inclus de mes conclusions**

Fait à Nantes le 04 mai 2019  
Commissaire Enquêteur, Dominique WALKSTEIN



## PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Enquête publique Modification n°5 PLU de Frossay – 10 avril 2019- 9 Pages

---

### Rappel du contexte général

L'enquête a eu un déroulement normal sur les aspects de forme.

La mise à disposition du dossier en mairie au format papier, et sa consultation sur les sites de la mairie de Frossay et de la Communauté de communes Sud Estuaire ainsi que sur le poste informatique mis à disposition à l'accueil de la mairie ont été satisfaisantes.

L'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux et en mairie a été a été correctement réalisé.

### Participation du public à l'enquête publique

Dans cette commune, la réceptivité à l'information sur le dossier s'est faite avec courtoisie et dans l'écoute. Les permanences au nombre de 4 ont été peu fréquentées par le public.

- Permanence du jeudi 21 mars 2019 : une personne
- Permanence du mardi 26 mars : deux personnes
- Permanence du samedi 30 mars : trois personnes
- Permanence du jeudi 04 avril : une personne

## LES OBSERVATIONS

### Données quantifiées des observations :

Six interventions ont été notées au registre mairie lors des permanences et aucune contribution n'a été portée au registre hors permanences. Deux courriels ont été reçus sur l'adresse mail dédiée.

Une contribution a directement été adressée sur l'adresse mail du commissaire enquêteur le jeudi 04 avril 2019 de la part du service Transports routiers de voyageurs de Loire Atlantique et confirmée par courrier.

### Recevabilité des observations

- **Demandes sans objet avec l'enquête** : les six demandes ci-après ne concernent pas les objets de la modification n°5, elles ne sont donc pas recevables dans le cadre de la présente enquête :
  - ✓ Observations n°2- n°3- n°4- n°5 sur le registre mairie  
Cinq personnes se sont déplacées pour des renseignements relatifs au classement de leurs parcelles au PLU et pour deux d'entre elles en liaison avec l'entretien d'un chemin rural,
  - ✓ Annexe n°1, observation courriel du 29 mars 2019 de M et Mme GRIAS Célestin, annexée au registre d'enquête, pour un terrain situé au lieu dit « la Raffinière » -Frossay.
- ✓ **Observations sur les objets de l'enquête** : elles sont au nombre de trois
  - ✓ Observations n°1 et n°6 sur le registre mairie
  - ✓ Annexe n°2 observation adressée par courriel le 02 avril 2019 par M et Mme CORNEC 31 rue Alexis Maneyrol à Frossay, annexée au registre d'enquête.

### L'analyse des observations du public et la réponse du Maître d'ouvrage

---

*A l'analyse des observations formulées, je note qu'il n'y a pas eu d'opposition explicite au projet de modification présenté, les principaux sujets exposés concernent pour l'essentiel des précisions sur la création de l'OAP.*

*Les autres objets de la modification n°5 du PLU n'ont été abordés que partiellement par le public :*

- ✓ *l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI, ou objet 1 « reclasser la zone 2AUI en zone UI »*
- ✓ *les modifications du règlement UI, ou objet 2 « clarifier la rédaction du règlement écrit »*
- ✓ *la suppression de l'emplacement réservé n°21 ou objet 4*



Le détail des sujets concernant la création de l'OAP et des questions qu'elle soulève est exposé ci-après, ainsi que les thématiques abordées par la commissaire enquêteur.

Il est convenu que la réponse du Maître d'ouvrage soit formulée après chaque question et que pour ce faire, à la suite de la réunion de remise du procès verbal, la commissaire enquêteur transmette par courriel la version numérique de ce dernier en « .doc ».

La réponse du maître d'ouvrage est attendue sous forme papier et également en version numérique permettant son intégration dans le rapport du commissaire enquêteur.

## Exposé des observations du public

---

**Observation N°1** déposée au registre mairie le jeudi 21 mars 2019 par

**Madame HAMMON BECHU** – 23 rue Alexis Maneyrol - copie du registre annexée au présent PV.

Cette personne habite une maison située à l'angle de la rue A.Maneyrol et de la voie d'accès à l'école (parcelle 211). Ses questions portent sur le phasage des travaux et le type d'aménagement prévu :

- elle souhaite savoir quand sont envisagés les travaux des nouveaux accès à l'école et en particulier les coupes d'arbres sur le terrain cédé à la commune car ce dernier comporte des arbres fruitiers,

- elle demande également si un trottoir est prévu le long de l'accès à l'école (parcelle 211), car cette liaison n'apparaît pas sur le plan de l'OAP créée. Ce trottoir, ou la formalisation d'une liaison douce permettrait de relier la Place du Calvaire au secteur Pharmacie/médecin de la rue A.Maneyrol, cette liaison serait un cheminement plus court et plus sécurisé pour les piétons. (voir schéma ci-après)

**Observation N°6** déposée au registre mairie le jeudi 04 avril 2019 par

**Madame BAUDRY Catherine**, Représentant les parents d'élèves de l'école publique A.Maneyrol,  
- copie du registre annexée au présent PV.

1 ) sur le projet d'aménagement de l'OAP :

- exprime la demande d'une information des représentants des parents d'une part, sur le contenu des modifications envisagées pour les différents modes d'accès à l'école publique, cheminements piétons, cars scolaires et autres véhicules, et d'autre part, sur le calendrier des travaux programmés
- formule la proposition pour les enfants venant des cars que l'accès se réalise sur l'entrée sud de l'école sans faire le tour vers l'entrée place du Calvaire, les enfants étant accompagnés par le personnel ATSEM<sup>1</sup> et demande pour cela que ce cheminement piéton se fasse au plus près de l'école (voir schéma ci-après)
- demande le maintien au maximum de la végétation aux abords de l'école et sur l'OAP



2) Elle aborde aussi la question de l'abattage des marronniers sur la Place du Calvaire mentionné au dossier et propose que le projet en tienne compte dans le futur tracé des parkings pour les maintenir.

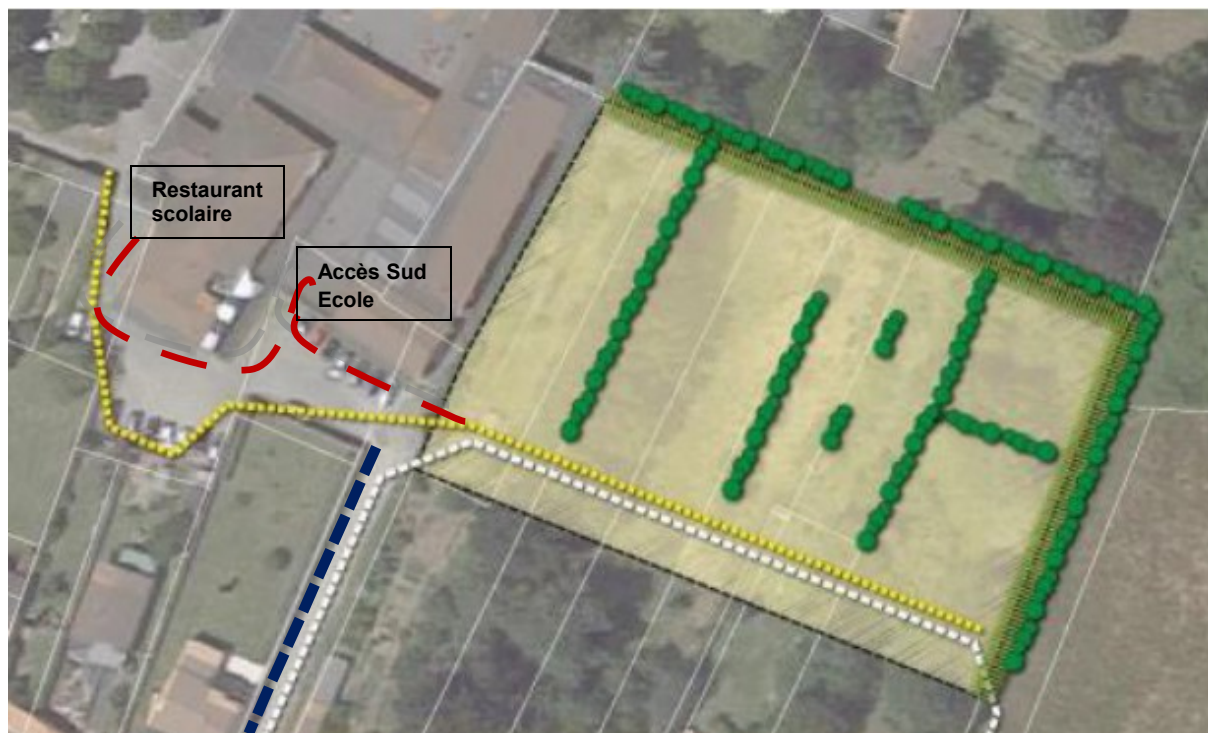
3) Pose la question de la rénovation de la façade de l'école publique et si des travaux sont envisagés.

---

<sup>1</sup> Les **agents territoriaux spécialisés des écoles maternelles** (ATSEM) sont chargés de l'assistance au personnel enseignant pour la réception, l'animation et l'hygiène des très jeunes enfants  
Enquête publique N° E19000014/44 - Modification du PLU n°5 de Frossay – PV de synthèse

## Résumé des propositions sur les cheminements observations n°1 et n°6

	Proposition du cheminement piéton pour les enfants (trajet cars ↔ école et restaurant)
	Proposition de cheminement piéton-vélo (reliant la PI du Calvaire à Pharmacie/ Médecin)



**Observation Annexe 2** - par courriel le 02/04/19, annexée au registre d'enquête, de **M et Mme CORNEC** 31 rue Alexis Maneyrol à Frossay,

Ces personnes cèdent à la commune la partie du terrain en jardin nécessaire aux travaux de l'OAP et font part de plusieurs sujets relatifs au changement de zonage et au projet de la création de l'OAP ;

- Elles posent la question de la constructibilité de la zone UI et de son devenir, elles craignent que les constructions futures puissent être démesurées en surface et en hauteur par rapport à leur fond de parcelle,
- elles abordent la question des nuisances d'ordre visuel et sonore qui seraient créées avec ce projet ainsi que la pollution de l'air induite par le trafic des cars,
- par rapport à la situation actuelle, elles s'opposent à ce que le secteur puisse devenir un lieu de loisirs bruyant et que leur propriété puisse être sujet à vandalisme du fait de la proximité avec la nouvelle voie de l'OAP.

## Exposé des questions

---

Suite aux observations du public et de l'analyse du commissaire enquêteur, les questions qui suivent intègrent pour certaines les observations émises par les personnes consultées

### Sur les aspects réglementaires

#### Question 1

Concernant l'OAP à créer, pourquoi il n'est cité dans aucun des documents du dossier les articles du code de l'urbanisme portant sur les orientations d'aménagement et de programmation, et en particulier les articles R.151-6 et R.151-20 ?

#### Question 2

Pourquoi suivant l'article R.151-6 le périmètre de l'OAP n'est pas délimité ?

#### Question 3

L'énumération page 13/28 de la notice explicative correspond - elle aux orientations de l'OAP ?

#### Question 4

La légende jointe à l'illustration graphique de l'OAP (page 12/28) comporte de nombreuses rubriques non utilisées dans le plan de l'OAP ou sans objet avec celle-ci. Le fait de conserver de cette légende uniquement les rubriques concernées n'apporterait-il pas plus de lisibilité à la compréhension des dispositions et cela en cohérence avec les autres secteurs OAP ?

#### Question 5

Sous quelle forme pensez-vous intégrer l'OAP créée au niveau du dossier de PLU car la présentation de celle-ci ne reprend pas le formalisme écrit et graphique des OAP existantes ?

#### Question 6

Pour la détermination des principes d'aménagement dans l'OAP, il est indiqué page 12/28 que :  
« Les éléments proposés pour intégration dans l'OAP ci-après sont issus de l'analyse croisée de l'analyse des incidences sur l'environnement et des enjeux d'un futur projet (enjeux urbains, paysagers et politiques) ».

Les orientations d'aménagement doivent être établies en cohérence avec le PADD (Article L151-6 du code urbanisme).

Pourquoi ce préliminaire de l'OAP omet de préciser les orientations du PADD sur les thématiques paysage, déplacements-stationnement ainsi que l'existence de l'OAP 6, en limite de l'OAP créée ?

### Pour la faisabilité opérationnelle

Le rapport de présentation du PLU cite : que l'urbanisation de ce secteur, (2AU, objet de l'OAP n°6), offre l'opportunité de réaliser un accès supplémentaire à l'école publique depuis la rue Alexis Maneyrol et de manière générale à l'ensemble du pôle scolaire actuel et futur (.....)

La voirie « impasse de la Vallée » est située en zone 2AU, zone OAP n°6.

#### Question 7

Comment réglementairement l'aménagement de cet accès est-il possible sans modification de cette zone 2AU<sup>2</sup> et sans appliquer les orientations de l'OAP 6 ?

---

<sup>2</sup> / Voir également le règlement de la zone 2AU son article 2AU2 et l'Article R151-20

## Sur la concertation

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable, qui réglementairement n'est pas obligatoire dans le cadre de la modification du PLU.

Les Elus ont indiqué, de vive voix, avoir communiqué sur les principes du réaménagement du bourg en 2016.

Plusieurs demandes écrites et orales portent sur la communication du contenu du projet, le type de constructions et d'implantations, les caractéristiques et la fonctionnalité des accès et des cheminements doux, la prise en compte des éléments du paysage existant et des nuisances créées ainsi que la programmation du projet d'ouverture à l'urbanisation et le calendrier des travaux envisagés.

### Question 8

*Pourquoi la connaissance du projet se limite t'elle à la communication réglementaire de modification du PLU dont le dossier reste administrativement peu compréhensible pour le public et de plus limitée à 15 jours?*

### Question 9

*Comment répondez-vous à la demande d'information-concertation des parents d'élèves et plus largement au voisinage concerné ?*

### Question 10

*Quelles sont les grandes lignes de la programmation de l'OAP et le calendrier des travaux VRD ?*

## Concernant la faisabilité opérationnelle du projet

La faisabilité opérationnelle du projet du point de vue des VRD n'est pas justifiée dans la délibération du conseil communautaire et traitée de façon généraliste dans le dossier d'incidences.

M. le Maire a bien voulu m'accompagner sur le site pour m'expliquer les travaux déjà réalisés en VRD et les raccordements possibles. Pour le circuit des cars scolaires, j'ai consulté le service de l'Autorité organisatrice du transport scolaire de la région afin de compléter mon information sur les modalités fonctionnelles auxquelles doit répondre le projet pour l'accessibilité des cars scolaires à l'arrière de l'école publique. Ce service a formulé des recommandations pour sécuriser les accès et faciliter le fonctionnement des cars.

### Question 11

*Quelle compétence exerce la commune dans l'organisation et le fonctionnement du transport scolaire et pour le transport au restaurant scolaire à l'heure du déjeuner ?*

### Question 12

*Actuellement les cars scolaires accèdent Pl. du Calvaire et pendant le week-end certains cars scolaires stationnent sur la Pl. du Calvaire, ce stationnement sera-t-il maintenu dans le cadre du réaménagement de cette place ou bien prévu sur la nouvelle voie de l'OAP ?*

## Concernant la NOTE EXPLICATIVE du dossier ( Pièce 11) et en rapport avec la création de l'OAP

Un certain nombre d'erreurs sont présentes dans ce document, et sans être exhaustif on peut citer :

- la rédaction de l'objet 1, page 6/28, déjà signalée,
- l'écriture des zones concernées avec l'emploi d'un L au lieu d'un « l », cette écriture dédiée étant celle du règlement écrit et des documents graphiques (cf. page 11/28)<sup>3</sup>,
- dans le 3<sup>e</sup>alinéa de la page 17/28 est indiqué un objet n°5 et l'ER n°26,
- dans l'analyse des incidences (page 23/28) « espace enherbé peu paysagé » ; « impasse du stade ».



L'erreur la plus conséquente concerne **la description du site** ( pages 10/28 et 17/28 )

La description du site ou état initial du site s'avère superficielle et erronée :

Page 10 : « espace enherbé peu paysagé qui comprenant la présence de quelques arbres (marronniers..) »

Après visite à pied du site, je constate que la partie centrale est constituée non de « *champs* » (page 17) mais en grande partie de jardins avec des arbres fruitiers et d'un alignement d'une dizaine de pins de haute tige et que les abords du site sur la partie Est, non « de quelques arbres (marronniers) » mais d'une haie de chênes et d'arbustes (charmes et lauriers essentiellement).

Je constate que le manque de relevé exhaustif pour les éléments du paysage dans l'état initial du site n'a pas permis de qualifier les types de plantations et leur intérêt, les éléments paysagers dans l'OAP sont ainsi considérés comme équivalents, ce qui ne correspond pas à l'état du site.

Au niveau des prescriptions concernant les plantations, je relève également page 8/28 une contradiction entre la justification énoncée du maintien des alignements d'arbres et la rédaction in fine de l'OAP, pages 12 et 13/28, où le maintien est « dans la mesure du possible ».

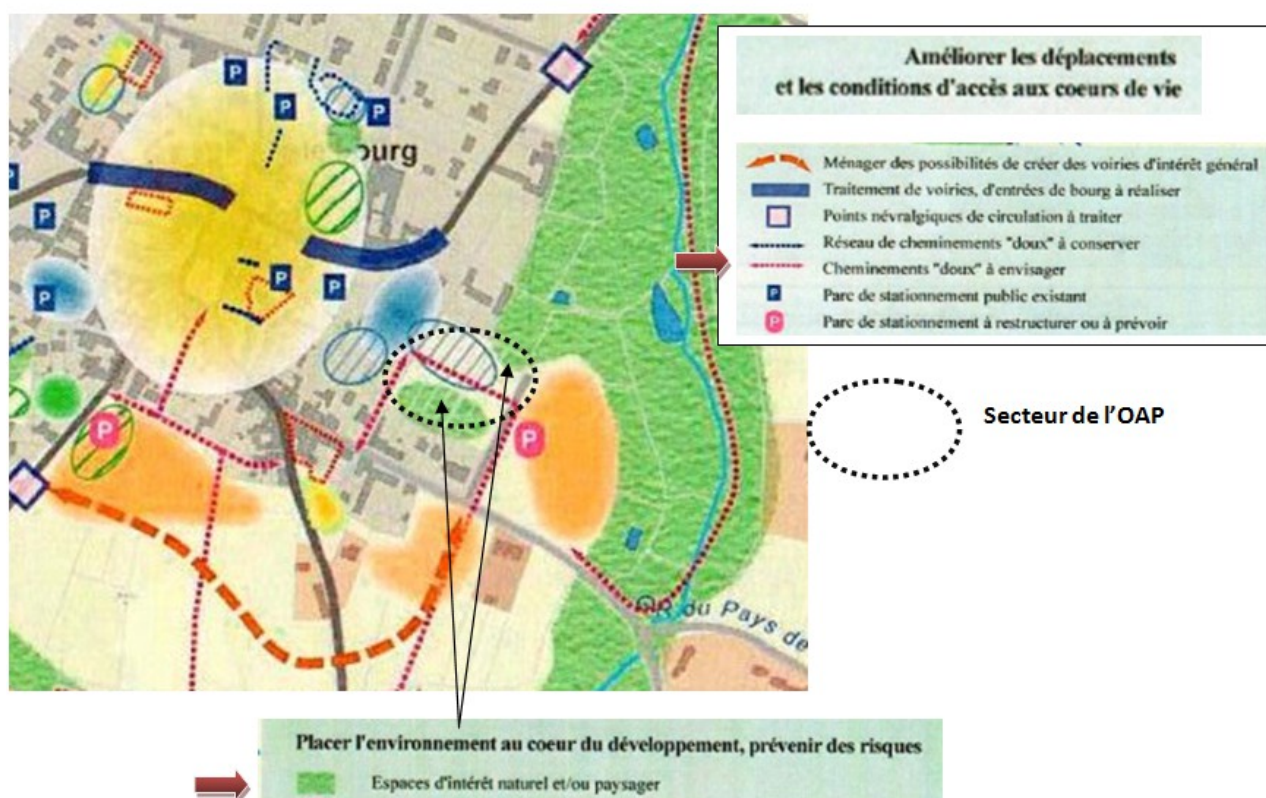
De plus, je relève une incompatibilité des orientations de l'OAP avec les orientations du PADD pour lesquelles l'OAP a pour finalité de les préciser. Le PADD identifie en effet sur le site des « espaces d'intérêt naturel et/ou paysager » figurés sur l'extrait suivant issu du document graphique du PADD et en référence avec l'alinéa 8 de l'orientation 1.

**PADD Fiche n°1** – Préserver la qualité des paysages liée au patrimoine naturel et agricole et les conditions d'un développement durable de Frossay -

**8<sup>ème</sup> alinéa** : Préserver le cachet de certains îlots d'espaces verts du bourg (cf. document graphique du PADD) Espaces d'intérêt naturel et/ou paysager

Voir également fiche N°9 du PADD et page 15 des OAP pour les liaisons douces

#### EXTRAIT du PADD sur le secteur de l'OAP à créer





### **Questions 13**

Concernant les éléments paysagers du site OAP :

*La formulation « dans la mesure du possible en cohérence avec le projet », page 13/28, vous semble t'elle adaptée au contexte du site compte tenu des orientations du PADD, fiche n°1 /alinéa 8 reportées au document graphique «Espaces d'intérêt naturel et/ou paysager », citées précédemment ?*

*Ne pensez-vous pas que c'est au projet d'être cohérent avec le maintien des espaces d'intérêt, sachant de plus qu'il est prévu l'exception page 13/28 alinéa 4 : «à l'exception de ceux situés sur les tracés de la voie routière et du cheminement doux (ou de ceux dont l'état phytosanitaire nécessite un remplacement par un individu d'une essence locale) » ?*

*Quelle sera la prise en compte dans l'OAP du maintien des arbres de hautes tiges et des haies, sachant que la modification de l'article UI2 prévoit la suppression pour toute nouvelle construction la condition d'une « bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain » ?*

### **Question 14**

Concernant la demande exprimée du maintien des marronniers Place du Calvaire

Les Elus ont évoqué lors d'études précédentes qu'un état sanitaire avait été établi justifiant l'abattage des marronniers.

*Que proposez-vous en réponse à la demande de conserver ces arbres dans le cadre du réaménagement de cet espace public essentiellement affecté à du stationnement ?*

## **Concernant la forme urbaine les besoins en stationnement et les nuisances**

Le dossier d'incidences ne commente pas les incidences du projet en terme de paysage sur l'urbanisation existante et sur les propriétés riveraines.

Concernant la pollution atmosphérique, le dossier d'incidences évalue équivalents à la situation actuelle les rejets de polluants émis par les véhicules motorisés en tant que report vers l'arrière de l'école mais n'aborde pas les rejets générés par les futures occupations que permet la zone UI.

Concernant le bruit, il réduit la nuisance à la création de la nouvelle voie, et considère que « seule la faune est susceptible d'être dérangée ». Il n'aborde pas non plus le bruit qui sera généré par les futures occupations que permet la zone UI.

Il considère en outre que les nouvelles nuisances liées à l'utilisation de la nouvelle voie de desserte seront limitées à certains moments de la journée, mais omet la question du stationnement des cars en dehors des horaires de desserte, et de celui des véhicules pour fréquenter les équipements de la zone de loisirs. De même, la justification du projet ne quantifie pas les stationnements nécessaires à l'accès de l'école et aux activités de la zone, ni le nombre d'arrêt de car.

C'est pourquoi le service DDTM pose la question de l'opportunité de maintenir l'ER n°20<sup>4</sup> si le projet y répond.

### **Question 15**

*Quelle orientation l'OAP donne t'elle sur les besoins de stationnement de la zone et en rapport avec le besoin exprimé au Titre 2 chapitre 2 page 239 ? (voir Annexe)*

### **Question 16**

*Aucune mesure n'est prévue pour réduire les nouvelles nuisances au niveau du paysage et du bruit, l'OAP peut – elle assurer de préserver l'intimité des habitations existantes et de quelle façon que soit au niveau visuel et au niveau organisation de l'espace ?*

---

<sup>4</sup> / voir en annexe la justification du rapport de présentation

### **Question 17**

*Concernant la pollution atmosphérique, quelles mesures seront prises pour limiter son incidence?*

### **Question 18**

Le PADD, orientation n°1 /alinéa 8, énonce :

« Inciter au maintien d'une structure urbaine dont la densité doit restée mesurée en harmonie avec les quartiers existants »,

par ailleurs, au règlement de la zone UI, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

*Aussi, pour conserver l'identité du site et son caractère naturel, n'y a t'il pas lieu d'imposer une imperméabilisation maximale des sols dans le cadre de l'OAP ?*

#### Concernant les liaisons douces

La notice explicative indique l'inscription d'un « cheminement doux qualitatif et sécurisé » dont le descriptif est complété page 25/28 « liaison piétonne avec le centre bourg débouchant devant l'école A. Maneyrol » et figurée sur le document graphique de l'OAP.

Deux propositions alternatives ont été faites (voir page 3 précédente) et sont argumentées.

Celle correspondant au cheminement de l'OAP est différente sur son tracé, l'autre dans l'impasse de l'école n'est pas prévue à l'OAP mais figure au document graphique du PADD, ainsi que fiche N°9 du PADD et des OAP générales pour les liaisons douces (page 15).

### **Question 19**

*Dans l'objectif de redonner une place primordiale aux modes doux de déplacement et de les sécuriser n'y a t'il pas lieu de les prendre en compte au niveau de l'OAP ?*

#### **Autre question pour mémoire**

*La question de la rénovation de la façade de l'école publique a été posée pour savoir si des travaux sont envisagés.*

## **Concernant le REGLEMENT**

### **Question 20**

#### Clarification d'un point du projet de modification du règlement au chapitre V du titre 2

*La proposition de modification introduit le terme « notamment » au paragraphe « nature de l'occupation et l'utilisation du sol ».*

*Ce terme n'apporte pas de précisions sur le contenu de la règle, est-ce que l'énumération des occupations et utilisations admises n'est pas limitative en zone UI ?*

*L'utilisation de cet adverbe ne contribue t'il pas à l'inintelligibilité de la règle ?*

### **Question 21**

#### modification du règlement au chapitre V du titre 2 (suite) zone UI, Article UI 2 -1°)

La justification n'explique pas en quoi est contraignante pour les projets la recherche d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain et ainsi compromettrait leur faisabilité.

*Sachant que l'OAP ne comporte pas d'orientation d'intégration paysagère des constructions ni en terme d'aménagement ni en terme de traitement architectural et d'aspect extérieur, pensez-vous que cette suppression soit en compatibilité avec l'orientation du PADD fiche n°1, formalisée sur le document graphique ainsi qu'avec l'Article R.151-6<sup>5</sup> du code de l'urbanisme ?*

*En outre, pouvez-vous expliquer en quoi les règles de la zone UI au niveau de l'article 2 puissent être différentes de celle de la zone 1AUI ou des autres zones U ?*

---

<sup>5</sup> Voir Article en annexe

## ANNEXE

### Extrait du rapport de présentation du PLU concernant les zones AU Titre 2 chapitre 2 page 239

L'urbanisation de ce secteur offre l'opportunité de réaliser un accès supplémentaire à l'école publique (depuis la rue A. Maneyrol), et de manière générale à l'ensemble du pôle scolaire actuel et futur (école et son projet d'extension en cours, restaurant scolaire, éventuels nouveaux équipements liés à l'école). Le PLU conforte en effet ce cœur de vie par la mise en place d'une zone U $\ell$ , de plusieurs emplacements réservés (cf. ER n°20, 24, 25, 26) et la création d'une zone 2AU $\ell$  dans la continuité de la zone U $\ell$ .

La conception de ce futur quartier d'habitat devra donc prendre en compte la proximité du secteur 2AU $\ell$  adjacent, destiné à conforter le pôle d'intérêt collectif lié à l'école. Outre l'aménagement d'une liaison douce à prévoir dans le cadre de l'opération pour faciliter les liaisons vers l'école, le projet devra éviter d'établir des habitations trop à proximité de cette zone 2AU $\ell$  afin d'écartier tout risque de conflit de voisinage. Une partie du secteur devra également être réservée pour l'aménagement d'une aire de stationnement public, devant faciliter les conditions d'accès à l'école (cf. emplacement réservé n°20). Cette aire supplémentaire permettra en effet, de soulager le parking situé place du Calvaire, régulièrement saturé lors des entrées/sorties de classe.

#### Article R151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

## PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Enquête publique Modification n°5 PLU de Frossay – 10 avril 2019- 9 Pages

---

### Rappel du contexte général

L'enquête a eu un déroulement normal sur les aspects de forme.

La mise à disposition du dossier en mairie au format papier, et sa consultation sur les sites de la mairie de Frossay et de la Communauté de communes Sud Estuaire ainsi que sur le poste informatique mis à disposition à l'accueil de la mairie ont été satisfaisantes.

L'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux et en mairie a été a été correctement réalisé.

### Participation du public à l'enquête publique

Dans cette commune, la réceptivité à l'information sur le dossier s'est faite avec courtoisie et dans l'écoute. Les permanences au nombre de 4 ont été peu fréquentées par le public.

- Permanence du jeudi 21 mars 2019 : une personne
- Permanence du mardi 26 mars : deux personnes
- Permanence du samedi 30 mars : trois personnes
- Permanence du jeudi 04 avril : une personne

## LES OBSERVATIONS

### Données quantifiées des observations :

Six interventions ont été notées au registre mairie lors des permanences et aucune contribution n'a été portée au registre hors permanences. Deux courriels ont été reçus sur l'adresse mail dédiée.

Une contribution a directement été adressée sur l'adresse mail du commissaire enquêteur le jeudi 04 avril 2019 de la part du service Transports routiers de voyageurs de Loire Atlantique et confirmée par courrier.

### Recevabilité des observations

- **Demandes sans objet avec l'enquête** : les six demandes ci-après ne concernent pas les objets de la modification n°5, elles ne sont donc pas recevables dans le cadre de la présente enquête :
  - ✓ Observations n°2- n°3- n°4- n°5 sur le registre mairie  
Cinq personnes se sont déplacées pour des renseignements relatifs au classement de leurs parcelles au PLU et pour deux d'entre elles en liaison avec l'entretien d'un chemin rural,
  - ✓ Annexe n°1, observation courriel du 29 mars 2019 de M et Mme GRIAS Célestin, annexée au registre d'enquête, pour un terrain situé au lieu dit « la Raffinière » -Frossay.
- ✓ **Observations sur les objets de l'enquête** : elles sont au nombre de trois
  - ✓ Observations n°1 et n°6 sur le registre mairie
  - ✓ Annexe n°2 observation adressée par courriel le 02 avril 2019 par M et Mme CORNEC 31 rue Alexis Maneyrol à Frossay, annexée au registre d'enquête.

## L'analyse des observations du public et la réponse du Maître d'ouvrage

---

*A l'analyse des observations formulées, je note qu'il n'y a pas eu d'opposition explicite au projet de modification présenté, les principaux sujets exposés concernent pour l'essentiel des précisions sur la création de l'OAP.*

*Les autres objets de la modification n°5 du PLU n'ont été abordés que partiellement par le public :*

- ✓ *l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI, ou objet 1 « reclasser la zone 2AUI en zone UI »*
- ✓ *les modifications du règlement UI, ou objet 2 « clarifier la rédaction du règlement écrit »*
- ✓ *la suppression de l'emplacement réservé n°21 ou objet 4*

Le détail des sujets concernant la création de l'OAP et des questions qu'elle soulève est exposé ci-après, ainsi que les thématiques abordées par la commissaire enquêteur.

Il est convenu que la réponse du Maître d'ouvrage soit formulée après chaque question et que pour ce faire, à la suite de la réunion de remise du procès verbal, la commissaire enquêteur transmette par courriel la version numérique de ce dernier en « .doc ».

La réponse du maître d'ouvrage est attendue sous forme papier et également en version numérique permettant son intégration dans le rapport du commissaire enquêteur.

## Exposé des observations du public

---

**Observation N°1** déposée au registre mairie le jeudi 21 mars 2019 par

**Madame HAMMON BECHU** – 23 rue Alexis Maneyrol - copie du registre annexée au présent PV.

Cette personne habite une maison située à l'angle de la rue A.Maneyrol et de la voie d'accès à l'école (parcelle 211). Ses questions portent sur le phasage des travaux et le type d'aménagement prévu :

- elle souhaite savoir quand sont envisagés les travaux des nouveaux accès à l'école et en particulier les coupes d'arbres sur le terrain cédé à la commune car ce dernier comporte des arbres fruitiers,

- elle demande également si un trottoir est prévu le long de l'accès à l'école (parcelle 211), car cette liaison n'apparaît pas sur le plan de l'OAP créée. Ce trottoir, ou la formalisation d'une liaison douce permettrait de relier la Place du Calvaire au secteur Pharmacie/médecin de la rue A.Maneyrol, cette liaison serait un cheminement plus court et plus sécurisé pour les piétons. (voir schéma ci-après)

**Observation N°6** déposée au registre mairie le jeudi 04 avril 2019 par

**Madame BAUDRY Catherine**, Représentant les parents d'élèves de l'école publique A.Maneyrol,  
- copie du registre annexée au présent PV.

1 ) sur le projet d'aménagement de l'OAP :

- exprime la demande d'une information des représentants des parents d'une part, sur le contenu des modifications envisagées pour les différents modes d'accès à l'école publique, cheminements piétons, cars scolaires et autres véhicules, et d'autre part, sur le calendrier des travaux programmés
- formule la proposition pour les enfants venant des cars que l'accès se réalise sur l'entrée sud de l'école sans faire le tour vers l'entrée place du Calvaire, les enfants étant accompagnés par le personnel ATSEM<sup>1</sup> et demande pour cela que ce cheminement piéton se fasse au plus près de l'école (voir schéma ci-après)
- demande le maintien au maximum de la végétation aux abords de l'école et sur l'OAP

2) Elle aborde aussi la question de l'abattage des marronniers sur la Place du Calvaire mentionné au dossier et propose que le projet en tienne compte dans le futur tracé des parkings pour les maintenir.



3) Pose la question de la rénovation de la façade de l'école publique et si des travaux sont envisagés.

---

<sup>1</sup> Les **agents territoriaux spécialisés des écoles maternelles** (ATSEM) sont chargés de l'assistance au personnel enseignant pour la réception, l'animation et l'hygiène des très jeunes enfants



## Résumé des propositions sur les cheminements observations n°1 et n°6

	Proposition du cheminement piéton pour les enfants (trajet cars ↔ école et restaurant)
	Proposition de cheminement piéton-vélo (reliant la PI du Calvaire à Pharmacie/ Médecin)



**Observation Annexe 2** - par courriel le 02/04/19, annexée au registre d'enquête, de **M et Mme CORNEC** 31 rue Alexis Maneyrol à Frossay,

Ces personnes cèdent à la commune la partie du terrain en jardin nécessaire aux travaux de l'OAP et font part de plusieurs sujets relatifs au changement de zonage et au projet de la création de l'OAP ;

- Elles posent la question de la constructibilité de la zone UI et de son devenir, elles craignent que les constructions futures puissent être démesurées en surface et en hauteur par rapport à leur fond de parcelle,
- elles abordent la question des nuisances d'ordre visuel et sonore qui seraient créées avec ce projet ainsi que la pollution de l'air induite par le trafic des cars,
- par rapport à la situation actuelle, elles s'opposent à ce que le secteur puisse devenir un lieu de loisirs bruyant et que leur propriété puisse être sujet à vandalisme du fait de la proximité avec la nouvelle voie de l'OAP.



## Exposé des questions

---

Suite aux observations du public et de l'analyse du commissaire enquêteur, les questions qui suivent intègrent pour certaines les observations émises par les personnes consultées

### Sur les aspects réglementaires

#### Question 1

*Concernant l'OAP à créer, pourquoi il n'est cité dans aucun des documents du dossier les articles du code de l'urbanisme portant sur les orientations d'aménagement et de programmation, et en particulier les articles R.151-6 et R.151-20 ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

La commune de Frossay est dotée d'un PLU. Ce PLU contient des OAP, outil dont le mécanisme est détaillé au sein du rapport de présentation et au sein de la pièce OAP. La présente procédure n'est pas une refonte du PLU initial mais bien une procédure de gestion du document d'urbanisme qui s'inscrit dans le cadre général du PLU originel.

Ces deux articles seront ajoutés au dossier de modification du PLU en vue de son approbation.

#### Question 2

*Pourquoi suivant l'article R.151-6 le périmètre de l'OAP n'est pas délimité ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Le périmètre de l'OAP sera ajouté au dossier en vue de son approbation.

#### Question 3

*L'énumération page 13/28 de la notice explicative correspond - elle aux orientations de l'OAP ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Conformément à l'article R.151-7, une OAP peut comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Sur cette base les OAP peuvent comprendre une partie écrite. Ce qui est indiqué en page 13 constitue ce volet écrit de l'OAP.

#### Question 4

*La légende jointe à l'illustration graphique de l'OAP (page 12/28) comporte de nombreuses rubriques non utilisées dans le plan de l'OAP ou sans objet avec celle-ci. Le fait de conserver de cette légende uniquement les rubriques concernées n'apporterait-il pas plus de lisibilité à la compréhension des dispositions et cela en cohérence avec les autres secteurs OAP ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette légende sera reprise et simplifiée en vue de son approbation.

### **Question 5**

*Sous quelle forme pensez-vous intégrer l'OAP créée au niveau du dossier de PLU car la présentation de celle-ci ne reprend pas le formalisme écrit et graphique des OAP existantes ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Les fichiers « sources » ne sont pas disponibles. Seuls les fichiers images le sont aussi, cette OAP sera intégrée avec les corrections mentionnées ci-dessus sous le format actuel.

### **Question 6**

Pour la détermination des principes d'aménagement dans l'OAP, il est indiqué page 12/28 que :  
« Les éléments proposés pour intégration dans l'OAP ci-après sont issus de l'analyse croisée de l'analyse des incidences sur l'environnement et des enjeux d'un futur projet (enjeux urbains, paysagers et politiques ».

Les orientations d'aménagement doivent être établies en cohérence avec le PADD (Article L151-6 du code urbanisme).

*Pourquoi ce préliminaire de l'OAP omet de préciser les orientations du PADD sur les thématiques paysage, déplacements-stationnement ainsi que l'existence de l'OAP 6, en limite de l'OAP créée ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

L'OAP créée n'a pas pour vocation de reprendre le PADD. L'OAP n° 6 qui est limitrophe sera citée dans le dossier de modification en vue de son approbation.

### **Pour la faisabilité opérationnelle**

Le rapport de présentation du PLU cite : que l'urbanisation de ce secteur, (2AU, objet de l'OAP n°6), offre l'opportunité de réaliser un accès supplémentaire à l'école publique depuis la rue Alexis Maneyrol et de manière générale à l'ensemble du pôle scolaire actuel et futur (.....)

La voirie « impasse de la Vallée » est située en zone 2AU, zone OAP n°6.

### **Question 7**

*Comment règlementairement l'aménagement de cet accès est-il possible sans modification de cette zone 2AU<sup>2</sup> et sans appliquer les orientations de l'OAP 6 ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Le classement des secteurs n'est pas une condition préalable à la réalisation des voies. Ainsi la voirie peut être réalisée quel que soit le zonage retenu au PLU.

Néanmoins, afin de viser une meilleure cohérence du secteur d'aménagement, il sera proposé, dans le dossier d'approbation, d'élargir le périmètre de l'OAP objet de la présente modification et de réduire le périmètre de l'OAP n°6 en conséquence.

---

<sup>2</sup> / Voir également le règlement de la zone 2AU son article 2AU2 et l'Article R151-20

## Sur la concertation

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable, qui réglementairement n'est pas obligatoire dans le cadre de la modification du PLU.

Les Elus ont indiqué, de vive voix, avoir communiqué sur les principes du réaménagement du bourg en 2016.

Plusieurs demandes écrites et orales portent sur la communication du contenu du projet, le type de constructions et d'implantations, les caractéristiques et la fonctionnalité des accès et des cheminements doux, la prise en compte des éléments du paysage existant et des nuisances créées ainsi que la programmation du projet d'ouverture à l'urbanisation et le calendrier des travaux envisagés.

### **Question 8**

*Pourquoi la connaissance du projet se limite t'elle à la communication réglementaire de modification du PLU dont le dossier reste administrativement peu compréhensible pour le public et de plus limitée à 15 jours?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Le dossier répond aux règles fixées en la matière.

La durée de 15 jours en ce qui concerne l'enquête est possible règlementairement lorsque la procédure de gestion du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (article L. 123-9 alinéa 2 du code de l'environnement.), ce qui est le cas en l'espèce.

### **Question 9**

*Comment répondez-vous à la demande d'information-concertation des parents d'élèves et plus largement au voisinage concerné ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

La concertation n'est pas requise lors d'une modification du PLU. Il a été décidé de ne pas traiter cet aspect au cours de cette procédure. Des informations ont été données à la population en dehors de cette procédure de gestion du document d'urbanisme par la commune, maître d'ouvrage du projet d'aménagement (phase opérationnelle).

La commune nous a précisé que Monsieur le Maire et la première Adjointe en charge des affaires scolaires sont présents à l'ensemble des Conseils d'Ecole et répondent à toutes les questions posées à cette occasion par le corps enseignants et les parents élus. Une réunion Mairie-professeurs-parents élus est prévue en outre le 30 avril 2019 dont l'un des sujets abordés pourra utilement être l'aménagement des abords de l'école.

Concernant la concertation avec le voisinage, une réunion publique avait été organisée en 2016 dans le cadre de la préparation des études de l'aménagement du bourg permettant à l'ensemble des riverains de poser leurs questions. De plus, les habitants autour de l'école Alexis Maneyrol ont été rencontrés à plusieurs reprises par les élus dans le cadre des échanges nécessités par les achats de fonds de parcelles et les futurs travaux d'aménagement.

### **Question 10**

*Quelles sont les grandes lignes de la programmation de l'OAP et le calendrier des travaux VRD ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

La phase opérationnelle de l'aménagement de l'OAP ne relève pas de la présente procédure de modification du PLU, et n'est pas sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Sud Estuaire..

Toutefois, la commune nous a indiqué que le projet d'aménagement avait été finalisé et que la consultation des entreprises dans le cadre d'un marché public de travaux (réalisation de la voirie et des réseaux) a été lancée par la commune de Frossay, les travaux devraient débuter dans le courant de l'été pour une durée de six mois.

## **Concernant la faisabilité opérationnelle du projet**

La faisabilité opérationnelle du projet du point de vue des VRD n'est pas justifiée dans la délibération du conseil communautaire et traitée de façon généraliste dans le dossier d'incidences.

M. le Maire a bien voulu m'accompagner sur le site pour m'expliquer les travaux déjà réalisés en VRD et les raccordements possibles. Pour le circuit des cars scolaires, j'ai consulté le service de l'Autorité organisatrice du transport scolaire de la région afin de compléter mon information sur les modalités fonctionnelles auxquelles doit répondre le projet pour l'accessibilité des cars scolaires à l'arrière de l'école publique. Ce service a formulé des recommandations pour sécuriser les accès et faciliter le fonctionnement des cars.

### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

En préalable, nous souhaitons indiquer ici que les questions suivantes (11 et 12) relèvent de la phase opérationnelle du projet d'aménagement et non de la procédure de gestion du PLU (phase réglementaire concernant le document d'urbanisme), à savoir la modification qui fait ici l'objet de l'enquête publique. Le maître d'ouvrage de la procédure de modification du PLU, c'est-à-dire la Communauté de Communes Sud Estuaire, n'étant pas le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement, les réponses à ces questions nous ont été communiquées par la commune de Frossay, maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

### **Question 11**

*Quelle compétence exerce la commune dans l'organisation et le fonctionnement du transport scolaire et pour le transport au restaurant scolaire à l'heure du déjeuner ?*

### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette question relève de la phase opérationnelle de l'aménagement et non de la présente procédure de modification du PLU, et n'est pas sous la maîtrise d'ouvrage de la CCSE.

Toutefois, la commune nous a indiqué que le code général des collectivités territoriales (articles L.2212-1 et L.2212-2) charge le maire de la police municipale, qui exerce ainsi des missions de sécurité publique. Il doit donc prendre des mesures autant que nécessaire pour assurer la sécurité à l'entrée et à la sortie des élèves des établissements scolaires. Le projet de sécurisation des abords de l'école Alexis Maneyrol a été entrepris dans cet objectif en lien avec le transporteur du territoire.

### **Question 12**

*Actuellement les cars scolaires accèdent Pl. du Calvaire et pendant le week-end certains cars scolaires stationnent sur la Pl. du Calvaire, ce stationnement sera-t-il maintenu dans le cadre du réaménagement de cette place ou bien prévu sur la nouvelle voie de l'OAP ?*

### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette question relève de la phase opérationnelle de l'aménagement et non de la présente procédure de modification du PLU, et n'est pas sous la maîtrise d'ouvrage de la CCSE.

Toutefois, la commune nous a indiqué que le stationnement des cars scolaires le week-end end reste à discuter avec les personnes concernées. Il serait logique que le stationnement se fasse sur la nouvelle voie au niveau des emplacements prévus pour le stationnement des cars.

## **Concernant la NOTE EXPLICATIVE du dossier ( Pièce 11) et en rapport avec la création de l'OAP**

Un certain nombre d'erreurs sont présentes dans ce document, et sans être exhaustif on peut citer :

- la rédaction de l'objet 1, page 6/28, déjà signalée,

- l'écriture des zones concernées avec l'emploi d'un L au lieu d'un « I », cette écriture dédiée étant celle du règlement écrit et des documents graphiques (cf. page 11/28)<sup>3</sup>,
- dans le 3<sup>e</sup>alinéa de la page 17/28 est indiqué un objet n°5 et l'ER n°26,
- dans l'analyse des incidences (page 23/28) « espace enherbé peu paysagé » ; « impasse du stade ».

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Ces éléments qui constituent des coquilles ont été signalés courant février 2019.

Ils ne pouvaient être corrigés au dossier mis à l'enquête après sa transmission aux PPA et à la MRAe. En effet, ces modifications nécessitaient une nouvelle notification aux PPA du dossier amendé et une nouvelle saisine de la MRAe (délai de réponse dans le cadre de la procédure dite de cas par cas : 2 mois) alors qu'elle venait de rendre son avis le 24 janvier 2019.

Ces modifications seront faites au sein du dossier en vue de son approbation.

L'erreur la plus conséquente concerne **la description du site** ( pages 10/28 et 17/28 )

La description du site ou état initial du site s'avère superficielle et erronée :

Page 10 : « espace enherbé peu paysagé qui comprenant la présence de quelques arbres (marronniers..) »

Après visite à pied du site, je constate que la partie centrale est constituée non de « *champs* » (page 17) mais en grande partie de jardins avec des arbres fruitiers et d'un alignement d'une dizaine de pins de haute tige et que les abords du site sur la partie Est, non « de quelques arbres (marronniers) » mais d'une haie de chênes et d'arbustes (charmes et lauriers essentiellement).

Je constate que le manque de relevé exhaustif pour les éléments du paysage dans l'état initial du site n'a pas permis de qualifier les types de plantations et leur intérêt, les éléments paysagers dans l'OAP sont ainsi considérés comme équivalents, ce qui ne correspond pas à l'état du site.

Au niveau des prescriptions concernant les plantations, je relève également page 8/28 une contradiction entre la justification énoncée du maintien des alignements d'arbres et la rédaction in fine de l'OAP, pages 12 et 13/28, où le maintien est « dans la mesure du possible ».

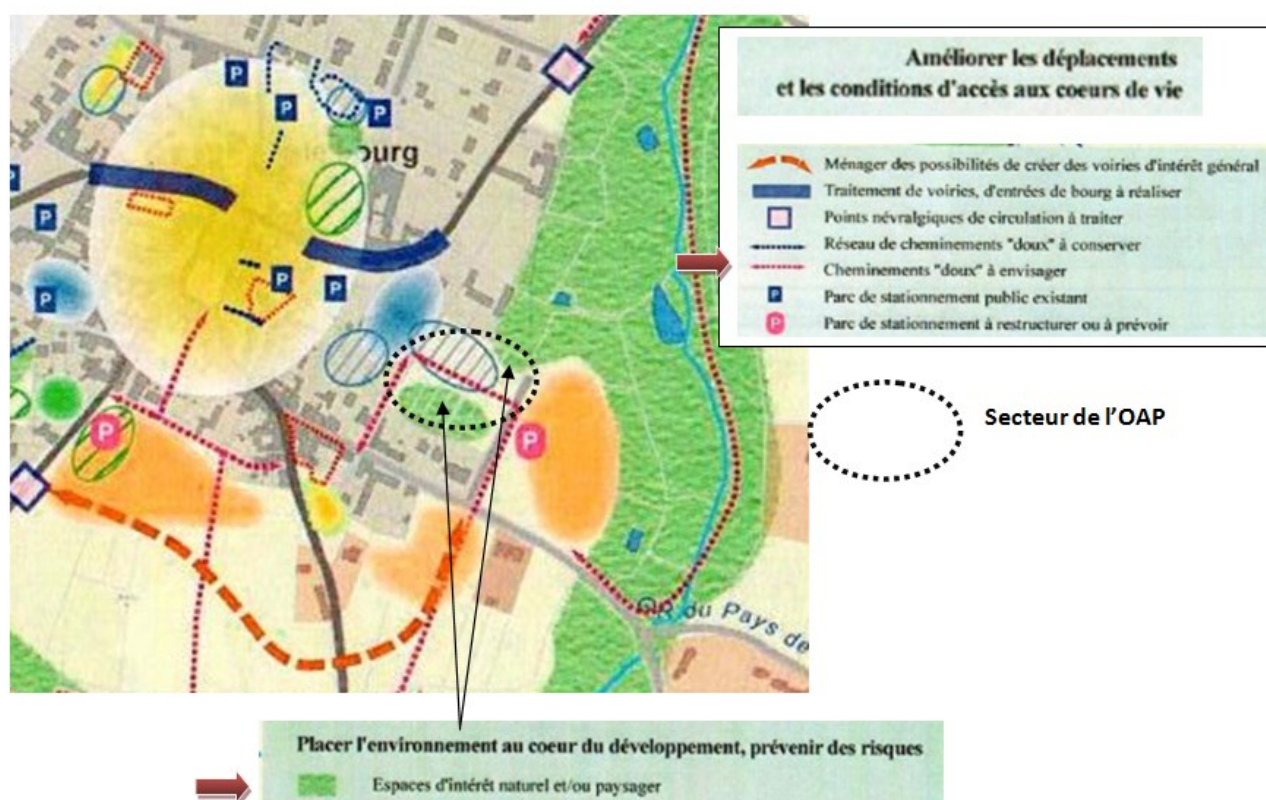
De plus, je relève une incompatibilité des orientations de l'OAP avec les orientations du PADD pour lesquelles l'OAP a pour finalité de les préciser. Le PADD identifie en effet sur le site des « espaces d'intérêt naturel et/ou paysager » figurés sur l'extrait suivant issu du document graphique du PADD et en référence avec l'alinéa 8 de l'orientation 1.

**PADD Fiche n°1** – Préserver la qualité des paysages liée au patrimoine naturel et agricole et les conditions d'un développement durable de Frossay -

**8<sup>ème</sup> alinéa** : Préserver le cachet de certains îlots d'espaces verts du bourg (cf. document graphique du PADD) Espaces d'intérêt naturel et/ou paysager

Voir également fiche N°9 du PADD et page 15 des OAP pour les liaisons douces

#### EXTRAIT du PADD sur le secteur de l'OAP à créer





### **Questions 13**

Concernant les éléments paysagers du site OAP :

*La formulation « dans la mesure du possible en cohérence avec le projet », page 13/28, vous semble t'elle adaptée au contexte du site compte tenu des orientations du PADD, fiche n°1 /alinéa 8 reportées au document graphique «Espaces d'intérêt naturel et/ou paysager », citées précédemment ?*

*Ne pensez-vous pas que c'est au projet d'être cohérent avec le maintien des espaces d'intérêt, sachant de plus qu'il est prévu l'exception page 13/28 alinéa 4 : «à l'exception de ceux situés sur les tracés de la voie routière et du cheminement doux (ou de ceux dont l'état phytosanitaire nécessite un remplacement par un individu d'une essence locale) » ?*

*Quelle sera la prise en compte dans l'OAP du maintien des arbres de hautes tiges et des haies, sachant que la modification de l'article UI2 prévoit la suppression pour toute nouvelle construction la condition d'une « bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain » ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

La formulation « dans la mesure du possible en cohérence avec le projet » tient compte de la réalité matérielle des contraintes du projet et de l'état sanitaire des arbres.

Les espaces d'intérêt naturel et/ou paysager cités correspondent également pour partie aux fonds des parcelles bordant la rue Alexis Maneyrol, situées en zone Ua au PLU et ne font pas l'objet de la présente modification.

A ce stade, il n'est pas prévu de bâtir dans ce secteur. Les compléments qui sont demandés à l'OAP semblent inutiles car l'opération est, d'une part publique à 100% : il n'y aurait pas de raison de s'imposer à soi-même des principes d'aménagement détaillés et complexes sachant que le projet dans phase opérationnelle peut toujours évoluer. D'autre part, la commune va respecter les engagements contenus au PLU au travers des aménagements envisagés qui ont été figés dans leur principes (avant même l'approbation de la modification du PLU).

### **Question 14**

Concernant la demande exprimée du maintien des marronniers Place du Calvaire

Les Elus ont évoqué lors d'études précédentes qu'un état sanitaire avait été établi justifiant l'abattage des marronniers.

*Que proposez-vous en réponse à la demande de conserver ces arbres dans le cadre du réaménagement de cet espace public essentiellement affecté à du stationnement ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette question relève de la phase opérationnelle et non de la procédure de gestion du PLU (phase réglementaire concernant le document d'urbanisme), à savoir la modification qui fait ici l'objet de l'enquête publique. De plus, les marronniers sont situés sur un secteur qui ne fait pas l'objet de la présente modification.

Toutefois, la commune précise que l'état sanitaire de ces arbres décidera s'il est possible et souhaitable de les maintenir dans le cadre du projet d'aménagement.

### **Concernant la forme urbaine les besoins en stationnement et les nuisances**

Le dossier d'incidences ne commente pas les incidences du projet en terme de paysage sur l'urbanisation existante et sur les propriétés riveraines.

Concernant la pollution atmosphérique, le dossier d'incidences évalue équivalents à la situation actuelle les rejets de polluants émis par les véhicules motorisés en tant que report vers l'arrière de

l'école mais n'aborde pas les rejets générés par les futures occupations que permet la zone UI.

Concernant le bruit, il réduit la nuisance à la création de la nouvelle voie, et considère que « seule la faune est susceptible d'être dérangée ». Il n'aborde pas non plus le bruit qui sera généré par les futures occupations que permet la zone UI.

Il considère en outre que les nouvelles nuisances liées à l'utilisation de la nouvelle voie de desserte seront limitées à certains moments de la journée, mais omet la question du stationnement des cars en dehors des horaires de desserte, et de celui des véhicules pour fréquenter les équipements de la zone de loisirs. De même, la justification du projet ne quantifie pas les stationnements nécessaires à l'accès de l'école et aux activités de la zone, ni le nombre d'arrêt de car.

C'est pourquoi le service DDTM pose la question de l'opportunité de maintenir l'ER n°20<sup>4</sup> si le projet y répond.

### **Question 15**

*Quelle orientation l'OAP donne t'elle sur les besoins de stationnement de la zone et en rapport avec le besoin exprimé au Titre 2 chapitre 2 page 239 ? (voir Annexe)*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

La modification du PLU est justifiée par la nécessité de sécuriser les abords de l'école primaire Alexis Maneyrol pour tous les utilisateurs (véhicules, cars scolaires, piétons, cycles..) et du manque de place de stationnements.

Sur ce dernier point, la commune a acquis en partie les terrains situés dans l'emprise de l'emplacement réservé n°21 et a réalisé des stationnements à proximité de l'école.

A l'arrière de l'école, et donc sur les terrains faisant l'objet de l'OAP, il est prévu de créer un pôle d'échange intermodal notamment pour les cars scolaires. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir un parc de stationnement.

Le maintien de l'emplacement réservé n°20 relève d'une analyse qui conclut à la nécessité de conserver cette capacité d'accueil pour les véhicules. En effet, compte tenu de la proximité de la zone 2AU à vocation d'habitat à l'est, et donc potentiellement de l'arrivée de nouveaux élèves, des besoins nouveaux en stationnement à proximité de l'école pourraient se faire sentir lorsque cette zone 2AU sera urbanisée.

### **Question 16**

*Aucune mesure n'est prévue pour réduire les nouvelles nuisances au niveau du paysage et du bruit, l'OAP peut – elle assurer de préserver l'intimité des habitations existantes et de quelle façon que soit au niveau visuel et au niveau organisation de l'espace ?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cf. réponse commune aux questions 16 et 17 ci-dessous

### **Question 17**

*Concernant la pollution atmosphérique, quelles mesures seront prises pour limiter son incidence?*

#### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire aux questions 16 et 17 :

Pour mémoire, ce dossier a fait l'objet d'une saisine de la MRAe (autorité environnementale) dans le cadre de la procédure dite de cas par cas. Ce dossier comporte un état initial de l'environnement et une analyse des incidences environnementales du projet de modification du PLU (et non du projet d'aménagement) et des ouvertures à l'urbanisation (pages 17 à 28 ce qui constitue un tiers du dossier).

---

<sup>4</sup> / voir en annexe la justification du rapport de présentation

Cette autorité a rendu son avis le 24 janvier 2019. Il a été joint au dossier. La modification n°5 du PLU de Frossay a été dispensée d'évaluation environnementale. L'analyse des conséquences de la modification du PLU (et non pas du projet d'aménagement) requise par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme a donc été faite. L'autorité environnementale estime qu'aucun sujet n'a été omis ou traité avec légèreté eu égard à son avis qui conclue à l'absence de nécessité de conduire une évaluation environnementale de la modification du PLU.

Une évaluation du projet d'aménagement relève d'une autre procédure que celle conduite via l'enquête publique qui ne traite que de la gestion du document d'urbanisme.

Dans le cadre du projet d'aménagement porté par la commune, celle-ci nous a précisé qu'il est prévu d'installer le terrain multisport proche de l'école et à plusieurs mètres de la nouvelle voie ; il sera donc placé le plus éloigné possible des habitations. La nouvelle voie créée au niveau de l'Impasse de la Vallée sera en double sens jusqu'à la pharmacie, permettant aux clients de repartir par ce côté et évitant ainsi une circulation sur cette voie en dehors des heures de pose et de reprise des enfants. Les seules personnes qui auront un intérêt à emprunter cette voie en dehors de ces heures spécifiques seront donc les personnes adeptes des circulations douces ce que la commune encourage pour le bien-être de tous.

De plus, la commune prendra en charge la clôture des fonds de parcelles le long de cette nouvelle voie de façon à limiter les nuisances visuelles pour les riverains.

### **Question 18**

Le PADD, orientation n°1 /alinéa 8, énonce :

« Inciter au maintien d'une structure urbaine dont la densité doit restée mesurée en harmonie avec les quartiers existants »,

par ailleurs, au règlement de la zone UI, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

*Aussi, pour conserver l'identité du site et son caractère naturel, n'y a t'il pas lieu d'imposer une imperméabilisation maximale des sols dans le cadre de l'OAP ?*

### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire :

L'OAP a vocation à fixer des principes et des grandes orientations.

Le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales, pièce annexée au PLU en vigueur, prévoit par ailleurs, à l'article 3.3.1, en zone UI, un coefficient d'imperméabilisation maximum de 40%

### Concernant les liaisons douces

La notice explicative indique l'inscription d'un « cheminement doux qualitatif et sécurisé » dont le descriptif est complété page 25/28 « liaison piétonne avec le centre bourg débouchant devant l'école A. Maneyrol » et figurée sur le document graphique de l'OAP.

Deux propositions alternatives ont été faites (voir page 3 précédente) et sont argumentées.

Celle correspondant au cheminement de l'OAP est différente sur son tracé, l'autre dans l'impasse de l'école n'est pas prévue à l'OAP mais figure au document graphique du PADD, ainsi que fiche N°9 du PADD et des OAP générales pour les liaisons douces (page 15).

### **Question 19**

*Dans l'objectif de redonner une place primordiale aux modes doux de déplacement et de les sécuriser n'y a t'il pas lieu de les prendre en compte au niveau de l'OAP ?*

### Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

L'OAP traite ce point.

Le positionnement du cheminement doux prévu dans l'OAP est indicatif comme tous les éléments de l'OAP, qui ont pour vocation à fixer des principes et des grandes orientations.

Ce cheminement pourra bien entendu être déplacé en fonction du projet d'aménagement, au stade de sa réalisation par la commune.

La proposition de cheminement doux dans l'impasse de l'école sera étudiée au stade opérationnel du projet par la commune, comme le prévoit le PADD qui indique « Cheminement doux à envisager ».

### **Autre question pour mémoire**

*La question de la rénovation de la façade de l'école publique a été posée pour savoir si des travaux sont envisagés.*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Cette question ne relève pas de la procédure de modification du PLU.

## **Concernant le REGLEMENT**

### **Question 20**

Clarification d'un point du projet de modification du règlement au chapitre V du titre 2

*La proposition de modification introduit le terme « notamment » au paragraphe « nature de l'occupation et l'utilisation du sol ».*

*Ce terme n'apporte pas de précisions sur le contenu de la règle, est-ce que l'énumération des occupations et utilisations admises n'est pas limitative en zone UI ?*

*L'utilisation de cet adverbe ne contribue t'il pas à l'inintelligibilité de la règle ?*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Non, il permet un peu de souplesse à une règle auparavant trop rigide au sein d'un espace sous maîtrise publique.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont précisées et fixées par l'application combinée des articles UI1 « Occupations et utilisations interdites » et UI2 « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

### **Question 21**

modification du règlement au chapitre V du titre 2 (suite) zone UI, Article UI 2 -1°)

La justification n'explique pas en quoi est contraignante pour les projets la recherche d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain et ainsi compromettrait leur faisabilité.

*Sachant que l'OAP ne comporte pas d'orientation d'intégration paysagère des constructions ni en terme d'aménagement ni en terme de traitement architectural et d'aspect extérieur, pensez-vous que cette suppression soit en compatibilité avec l'orientation du PADD fiche n°1, formalisée sur le document graphique ainsi qu'avec l'Article R.151-6<sup>5</sup> du code de l'urbanisme ?*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Oui. L'OAP, dans ses règles écrites, prévoit notamment que le projet devra faire l'objet d'un travail d'intégration paysagère dans son environnement. De plus, aucune modification n'est apportée à l'écriture de l'article UI11 du règlement « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage ».

---

<sup>5</sup> Voir Article en annexe

*En outre, pouvez-vous expliquer en quoi les règles de la zone UI au niveau de l'article 2 puissent être différentes de celle de la zone 1AUI ou des autres zones U ?*

Réponse de la Communauté de Communes Sud Estuaire

Ce n'est pas l'objet de la présente modification du PLU. D'autre part, ces zones n'ont pas la même vocation.



## ANNEXE

### Extrait du rapport de présentation du PLU concernant les zones AU Titre 2 chapitre 2 page 239

L'urbanisation de ce secteur offre l'opportunité de réaliser un accès supplémentaire à l'école publique (depuis la rue A. Maneyrol), et de manière générale à l'ensemble du pôle scolaire actuel et futur (école et son projet d'extension en cours, restaurant scolaire, éventuels nouveaux équipements liés à l'école). Le PLU conforte en effet ce cœur de vie par la mise en place d'une zone U $\ell$ , de plusieurs emplacements réservés (cf. ER n°20, 24, 25, 26) et la création d'une zone 2AU $\ell$  dans la continuité de la zone U $\ell$ .

La conception de ce futur quartier d'habitat devra donc prendre en compte la proximité du secteur 2AU $\ell$  adjacent, destiné à conforter le pôle d'intérêt collectif lié à l'école. Outre l'aménagement d'une liaison douce à prévoir dans le cadre de l'opération pour faciliter les liaisons vers l'école, le projet devra éviter d'établir des habitations trop à proximité de cette zone 2AU $\ell$  afin d'écartier tout risque de conflit de voisinage. Une partie du secteur devra également être réservé pour l'aménagement d'une aire de stationnement public, devant faciliter les conditions d'accès à l'école (cf. emplacement réservé n°20). Cette aire supplémentaire permettra en effet, de soulager le parking situé place du Calvaire, régulièrement saturé lors des entrées/sorties de classe.



#### Article R151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.