

- *Notice de présentation*



MODIFICATION n°2 DU PLU

Pays de Blain Communauté

Elaboration du PLU : approuvée une première fois le 13/12/2012 et approuvée définitivement le 23 mai 2013

Modification n°1 : approuvée le 25/06/2015

Modification n°2 : prescrite le 13/12/2021
: approuvée le 06/07/2022

Juillet 2022

SOMMAIRE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	5
EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	38

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

ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

A. PREAMBULE

La commune de Blain est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Décembre 2012. La présente procédure, prescrite par arrêté de la Présidente de la Communauté de Communes en date du 13 décembre 2021, abrogeant l'arrêté de prescription du 18 mai 2021, et par délibération du conseil communautaire daté du 26 mai 2021, vise à mettre en œuvre la modification n°2 du document.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre, et de manière à ajuster au mieux le règlement écrit et graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au projet de développement communal, que la Communauté de Communes mène cette procédure de modification de droit commun. Pour rappel, le PLU de Blain a déjà fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 25 juin 2015.

La présente modification doit permettre la mise en cohérence des éléments suivants au regard des projets communaux :

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

Il est à noter que l'arrêté de prescription initial et la délibération comportaient un sixième point concernant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUec de la zone commerciale de l'Isac. Ce point a été retiré dans le cadre de l'arrêté du 13 décembre 2021 et ne fait pas partie de la procédure de modification.

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification « de droit commun » du document d'urbanisme.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

[...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

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

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

Les modifications envisagées portent sur :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La création d'OAP ;
- La création d'une nouvelle zone réglementaire U
- L'ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AU ;
- La modification du règlement pour les linéaires commerciaux.

Ces dernières :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification de droit commun est donc retenue

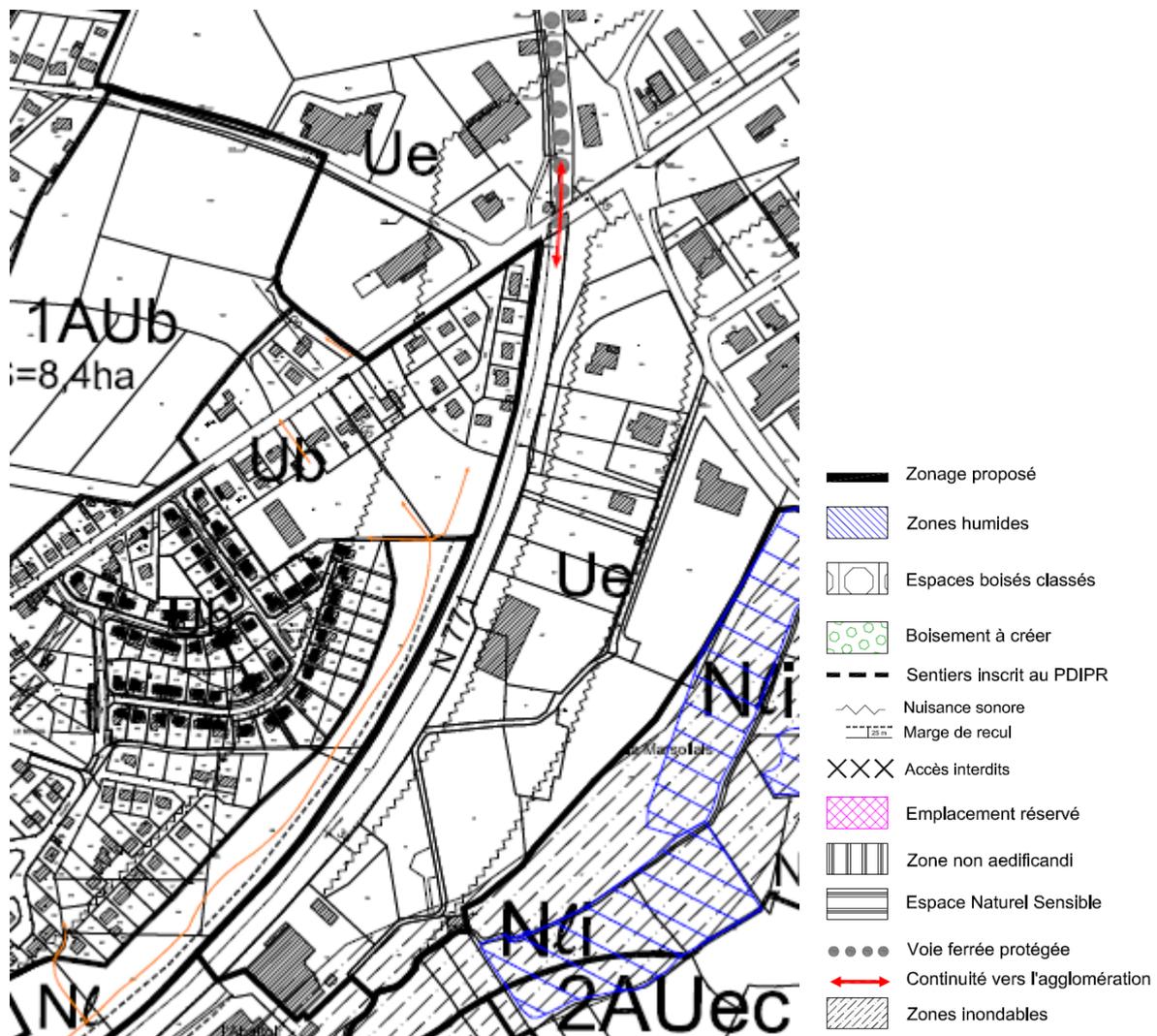
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

A. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE : SUPPRESSION D'UNE MAUVAISE MARGE DE « NUISANCES SONORES » LE LONG DE LA RN 171.

A la suite de l'étude de plusieurs dossiers d'autorisation d'urbanisme, une erreur matérielle a été constatée dans le règlement graphique concernant le report d'une marge de « nuisances sonores » instituée le long de la RN 171. La matérialisation de cet élément au plan de zonage est problématique car :

> La nuisance sonore liée à cette voie de circulation est déjà représentée à la distance de 100 mètres sur le règlement graphique du PLU, conformément au schéma de classement sonore des voies bruyantes de Loire-Atlantique (classe de la RN 171 en catégorie 3 au niveau du secteur concerné)

Extrait du plan de zonage **avant modification**

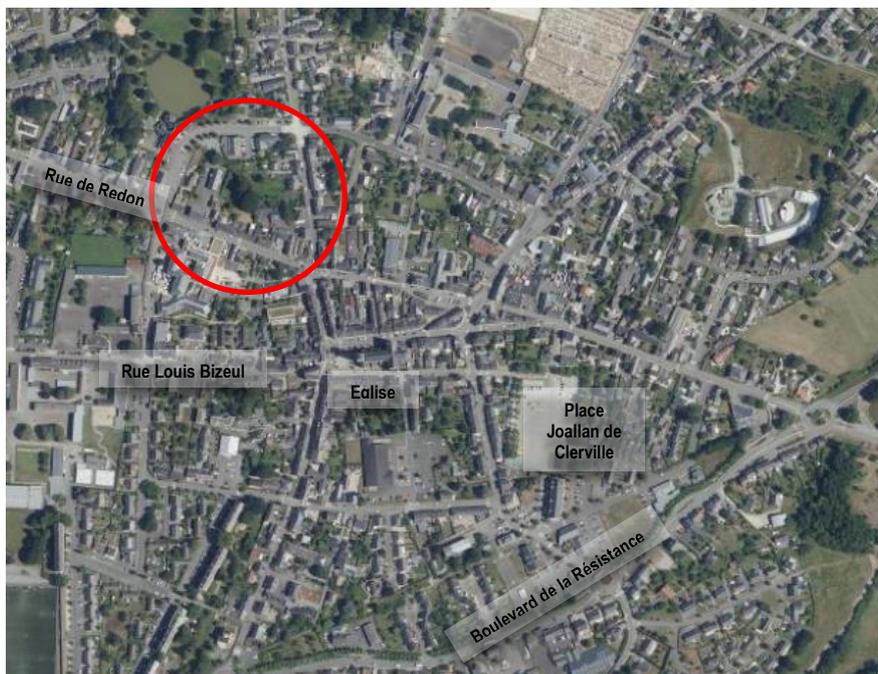


Extrait du plan de zonage avec la limite nuisance sonore matérialisée deux fois à droite de la RN171.

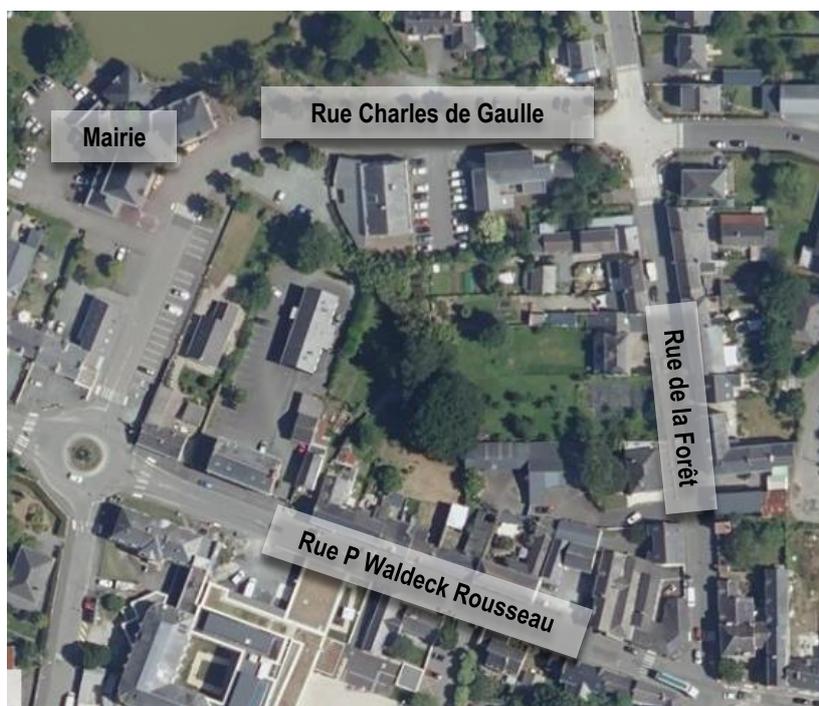
Le plan de zonage du PLU doit être modifié pour supprimer cette mauvaise marge de nuisance sonore le long de la RN171.

B. MISE EN PLACE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR UN ILOT URBAIN SITUE ENTRE LA RUE WALDECK ROUSSEAU, LA RUE DE LA FORET ET LA RUE DU GENERAL DE GAULLE

Afin de mieux encadrer la densification des « dents creuses » au sein des espaces urbanisés de la ville de Blain, les élus souhaitent instaurer sur un îlot urbain partiellement artificialisé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de définir principalement les voies d'accès, la préservation des éléments paysagers et pour une partie, les formes urbaines attendues.



Localisation du site à l'échelle de l'hypercentre de Blain, Source : Géoportail



Vue aérienne du site concerné par l'instauration d'une OAP ; source : Géoportail

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

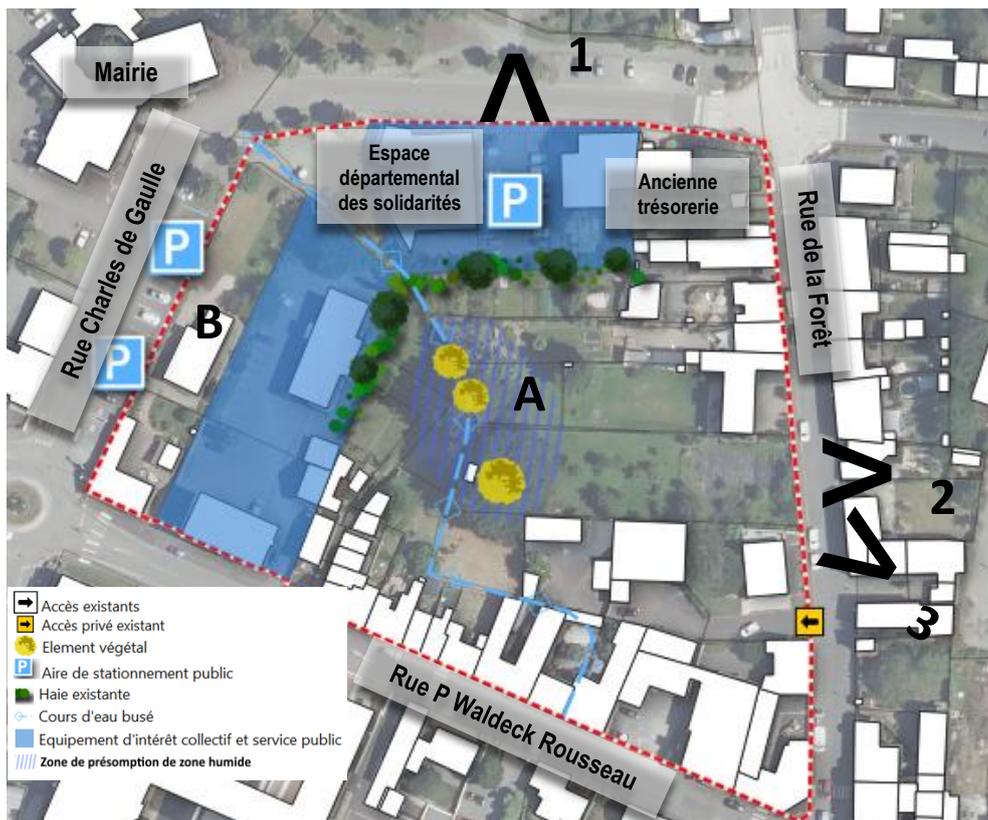
L'îlot est localisé entre les rues Charles de Gaulle, Waldeck Rousseau et rue de la Forêt. L'ensemble est composé de plusieurs équipements collectifs (espace départemental des solidarités, locaux municipaux, ancienne trésorerie, CPAM...), d'habitations implantées principalement à l'alignement sur rue et de commerces localisés principalement sur la frange sud de l'îlot. Le cœur d'îlot est constitué de grands fonds de jardin non bâtis représentant environ 4 000 m².

Ce secteur est actuellement classé au zonage en UA permettant une urbanisation selon des typologies et formes urbaines de centre-ville.

Un cours d'eau busé traverse le cœur d'îlot en suivant un axe nord/sud (trait en pointillé noir sur la carte). Son busage remonte aux années 2000, à l'époque celui-ci n'avait pas été prévue pour accueillir de potentielles constructions. Cet élément est mentionné dans l'OAP et sera à prendre en compte lors d'un éventuel aménagement du cœur d'îlot.

Du fait de la topographie et du tracé historique du cours d'eau par ce secteur, le cœur d'îlot est potentiellement concerné par une zone humide dont il s'agira de confirmer la présence ou l'absence avant toute construction sur le secteur.

Les principaux enjeux en matière d'aménagement sur cet espace concernent par conséquent l'organisation de l'espace central sur le cœur d'îlot en prenant en compte les éléments paysagers et environnementaux existants (secteur A sur la carte ci-dessous) et l'optimisation de la frange ouest face à l'hôtel de ville (secteur B). L'aménagement de ce secteur devra se faire en prenant en compte le tissu urbain existant correspondant à l'hypercentre de Blain, la zone la plus dense du bourg, mais également la préservation des principaux éléments arborés existants.



Carte d'état initial du site

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



Photos des vues représentées sur la carte (1, 2 et 3) illustrant des accès possibles et la hauteur des bâtiments sur la rue de la forêt (R+1)



Eléments paysagers existants sur le site, représentés sur la carte d'état initial du site ci-dessus

La desserte du secteur représente un enjeu essentiel sur ce type d'espace, l'îlot étant partiellement clos en raison de l'alignement d'une majorité de constructions en limite de voie et en ordre continu. Néanmoins, plusieurs accès possibles au nord, à l'ouest et à l'est à partir de voies ou emprises publiques sont possibles.

Des principes de liaisons douces seront également à déterminer pour faciliter l'accès aux équipements et à l'hyper-centre, notamment pour les franges sud et ouest du site qui ne seront pas concernées par des accès automobiles.

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



Accès privé existant depuis la rue de la forêt



Accès privé existant sur la frange sud depuis la rue Waldeck Rousseau

Au vu de l'état initial du site, les principes d'aménagement suivants constituent des invariants pour encadrer de façon cohérente une éventuelle urbanisation de cet îlot :

- Protection du chêne remarquable et de ses abords au centre de l'îlot, ainsi que des deux autres arbres de grand développement existants ;
- Prise en compte du cours d'eau busé dans les années 2000 ;
- Prise en compte de l'existante présumée d'une zone humide au cœur de l'îlot ;
- Recherche d'une forme urbaine collective et d'une densité en frange de l'îlot, correspondant aux tissus urbains du centre-ville ;

Le dossier des OAP est complété par l'ajout d'une OAP sur le secteur Waldeck Rousseau avec une partie écrite décrivant les principes d'aménagement et un schéma d'aménagement du secteur.

Extrait dossier OAP **après modification****Secteur de projet Waldeck Rousseau****Localisation**

Le secteur Waldeck Rousseau est localisé dans le centre-ville historique de Blain au sein d'un îlot urbain relativement dense et structuré comprenant une majorité d'habitations, mais également des équipements et des services publics ainsi que plusieurs cellules commerciales sur les franges sud et est.

Principes d'occupation de l'espace

Le secteur Waldeck Rousseau est à vocation dominante d'habitat. Les objectifs recherchés sont

- *d'organiser le développement d'habitat dans le cœur d'îlot en prenant en compte et préservant les éléments paysagers et environnementaux existants*
- *d'optimiser le foncier en densifiant la frange ouest le long de la rue du Générale de Gaulle*

Sur la frange ouest, il est attendu en cas de mutation de cet espace, une programmation d'habitat collectif, avec éventuellement des activités de services en rez-de-chaussée.

Principes paysagers et environnementaux

Le tracé exact du ruisseau Le Bottier et des aménagements souterrains existants devront être pris en compte avant la réalisation de tout projet sur ce secteur.

Des investigations de zones humides devront être réalisées au stade du projet pour définir plus précisément l'étendue d'une éventuelle zone humide et la nature des aménagements à réaliser.

Des espaces verts et/ou des aménagements paysagers multifonctionnels favorisant les rôles d'agrément paysager mais aussi de traitement des eaux pluviales seront à prévoir sur le secteur.

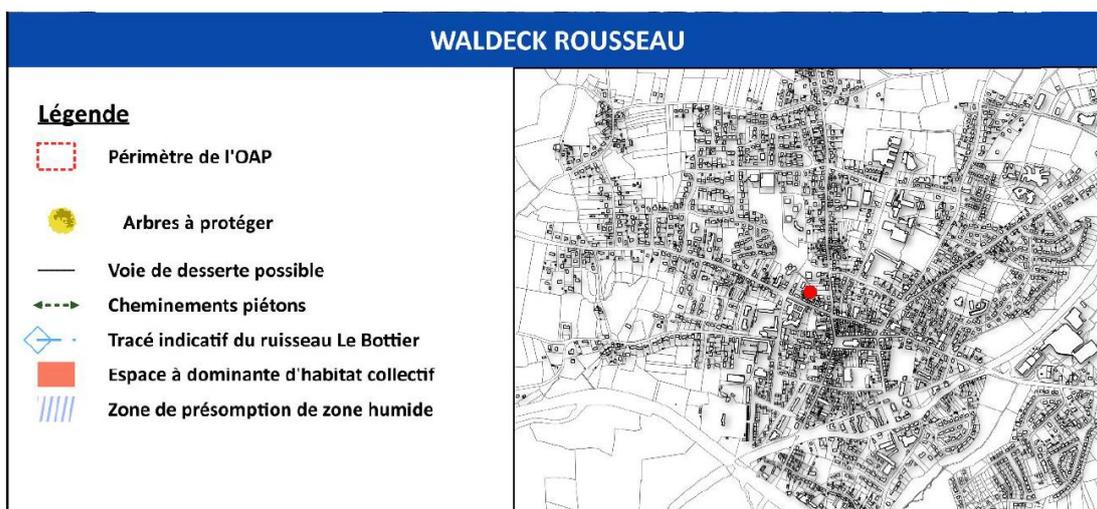
Les arbres majeurs existants seront à préserver et intégrer dans des aménagements paysagers.

Principes d'accès et de desserte

Plusieurs accès et dessertes d'opérations sont possibles. Tout nouveau projet devra veiller à permettre des continuités viaires et de modes doux avec le reste du secteur.

Tout nouveau projet devra veiller à permettre des continuités pour piétons permettant de faciliter les déplacements en mode doux vers le centre-ville.

Schéma d'orientation et d'aménagement



Extrait de la partie graphique de l'OAP du secteur de la friche Richomme

Afin de faciliter la lecture et la cohérence entre les pièces réglementaires du PLU de Blain, ainsi que le travail d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, les secteurs concernés par des OAP sont matérialisés sur les plans de zonage.

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

C. MISE EN PLACE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR UN SECTEUR COMPRIS ENTRE LE BOULEVARD DE LA RESISTANCE, LA RUE LUCIE AUBRAC ET LA RUE DES RIGONDAIS, ET CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE REGLEMENTAIRE UP SUR CE SECTEUR ;

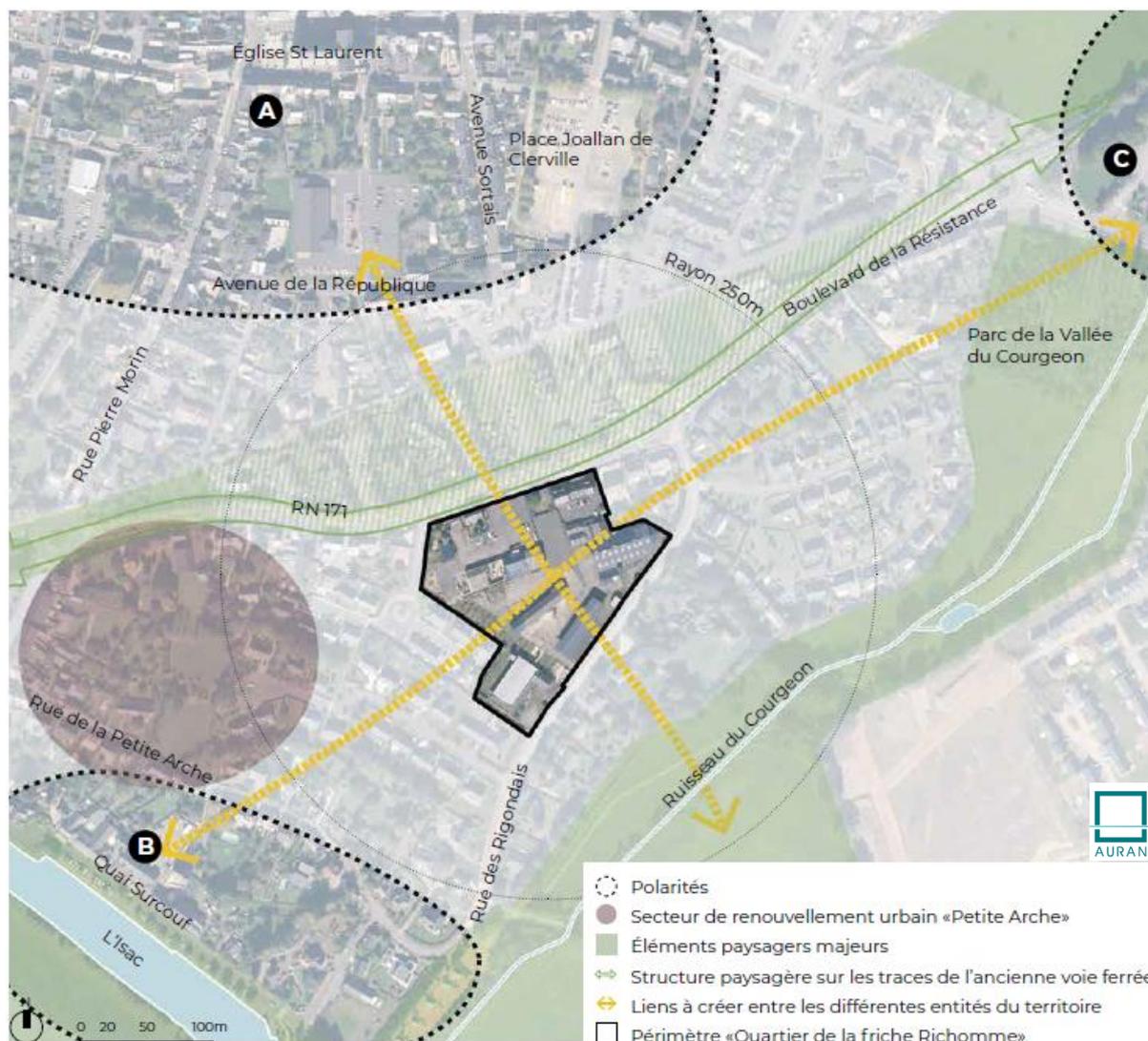
Le secteur localisé entre le Boulevard de la Résistance (RN 171), la rue Lucie Aubrac et la rue des Rigondais, aussi appelé « quartier de la friche Richomme », est un espace stratégique identifié au sein de l'Opération de Revitalisation du Territoire. Dans une logique de densification des espaces urbanisés de la ville de Blain, les élus souhaitent instaurer sur ce secteur totalement artificialisé, en grande partie en friche, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de poser des principes d'occupation de l'espace, de desserte et d'insertion urbaine permettant de répondre aux enjeux spécifiques de revitalisation du cœur de ville et de désartificialisation des sols.



Vue aérienne du site concerné par l'instauration d'une OAP ; source : Géoportail

Le site concerné par la modification couvre une superficie d'environ 1,8 ha, entièrement privée et partagée en plusieurs propriétaires.

Sa localisation, entre l'hypercentre de Blain, le port et la vallée du Courgeon, en fait un secteur stratégique pour le développement de la commune, mais son environnement, majoritairement pavillonnaire, nécessite de travailler avec finesse les volumes et formes urbaines qui y seront développées à terme.



Carte de localisation réalisée dans le cadre de l'étude de programmation urbaine

Le secteur est actuellement occupé par :

- des terrains en friche sur une surface de 1.2 ha correspondant à l'ancien site d'activités Richomme. Les locaux et le site ont connu un incendie en 2011 ayant touché l'entreprise Richomme et les locaux commerciaux situés sur la parcelle à côté (ex-BigMat). L'entreprise Richomme a gardé une partie de ces activités sur le site jusqu'en 2016.
- des locaux anciennement occupés (jusqu'en 2014) par le commerce BIGMAT, également touchés par l'incendie en 2011. Ces bâtiments sont actuellement en travaux par les propriétaires qui y ont domicilié leur société depuis 2014 pour y développer de nouvelles cellules d'activités commerciales et artisanales.
- deux maisons d'habitations donnant sur la RN 171

Compte-tenu de l'enjeu de voir émerger un quartier mixant activités, services et logements, l'intercommunalité et la commune de Blain ont conduit une étude de faisabilité et de programmation urbaine qui a permis de dégager les grandes orientations et invariants à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration d'une OAP :

Des franges à soigner et à qualifier

- Observer une gradation de la hauteur en lien avec la RN 171 et les franges pavillonnaires environnantes : du R+3 au R+1, avec les hauteurs les plus importantes en cœur d'îlot, puis progressivement R+1 et rez-de-chaussée en frange ouest et sud.

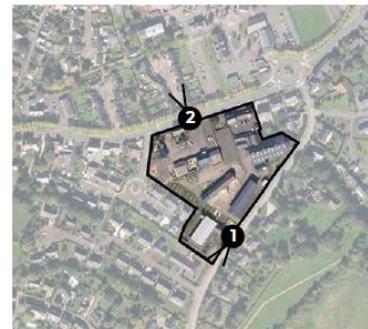
- Structurer un front urbain sur la RN 171 pour retrouver un lien à la ville et enclencher son processus de transformation à long terme

Renforcer le maillage Nord Sud (Centre-Ville / Courgeon / Port)

- Diffuser la fraîcheur de la vallée du Courgeon au travers d'un maillage pour les modes doux accompagné de végétation
- Valoriser des espaces verts en lien avec les futurs logements
- Révéler un parcours de l'eau et l'inscrire dans le processus de désimperméabilisation du site

Des traces de l'histoire à valoriser

- Une armature urbaine à tisser en lien avec les cônes de vues vers le clocher de l'Eglise et le Château de Blain



- Valoriser l'héritage industriel en gardant des traces au sol voire des éléments bâtis du passé (silo industriel).
- Valoriser la maison existante le long du boulevard et présentant un caractère patrimonial



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

Énergie, et transition écologique

- Organiser les volumétries et les orientations pour s'inscrire dans une dynamique de transition énergétique et faciliter la mise en œuvre des normes RE 2020.

Programmation Habitat : diversifier l'offre de logements.

- Privilégier une offre de petits logements (T2 - T3 voire T4)
- Favoriser une offre locative privée et sociale pour répondre aux besoins constatés sur le territoire (privé et social)
- Proposer une offre de logements destinée aux personnes âgées adaptée à leurs besoins tout en leur permettant de poursuivre leur parcours résidentiel dans du logement individuel.

Programmation Économique : un écosystème à développer le long du boulevard autour de 4 principales fonctions économiques

- Petit artisanat non nuisant pour l'habitat
- Bureau
- Brasserie / Restauration / Hôtellerie
- Services à la personne
- Limiter le développement du commerce de détails aux activités déjà autorisées aujourd'hui

Concernant les mobilités et l'augmentation du trafic automobile que pourrait induire la réalisation de cet aménagement, des aménagements seront réalisés en deux temps :

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

Le dossier des OAP est complété par l'ajout d'une OAP sur le secteur de la friche Richomme avec une partie écrite décrivant les principes d'aménagement et un schéma d'aménagement du secteur.

Compte-tenu de la nécessité de réaliser un aménagement spécifique sur ce secteur, le plan de zonage et le règlement écrit sont également modifiés afin de délimiter un nouveau secteur UP. Ce secteur UP est une zone urbaine mixte permettant l'insertion de logements et d'activités économiques avec une hauteur des constructions pouvant aller jusqu'au R+3 (la zone UB permettant R+2 maximum). En matière de stationnement pour le logement, il a également été souhaité adapter les normes au regard du contexte central du secteur et des typologies de logements recherchés.

Le paragraphe de l'article U3 – Voiries et accès est également modifié dans la zone UP de façon à inscrire une règle non quantitative pour les voies en impasse et apprécier ainsi au cas par cas les futurs projets et leurs dessertes.

Extrait du dossier OAP **après modification****Secteur de projet de la friche Richomme****Localisation**

Le secteur du « quartier de la Friche Richomme » se situe au sud du centre-ville de Blain, il s'agit d'un secteur en partie occupé par une friche industrielle, totalement artificialisé et localisé le long d'un boulevard. Le site s'inscrit dans un tissu urbain de transition entre centre-ville historique dense et tissu pavillonnaire moins dense.

Principes d'occupation de l'espace

L'aménagement du secteur de la Friche Richomme permettra de densifier le cœur d'îlot avec des opérations mixant logements, activités économiques, restauration voire hébergement hôtelier.

La partie dédiée aux logements comprendra une mixité de formes urbaines avec une programmation de logements collectifs, intermédiaires et individuels représentant environ 85 logements. La programmation de logements comprendra une part minimum de 20% de logements sociaux.

L'îlot à vocation économique pourra accueillir des activités de services, de bureau, de restauration, d'hébergement hôtelier et des activités artisanales avec showrooms. L'agencement des constructions et/ou des clôtures permettra la valorisation d'un front urbain qualitatif le long du boulevard.

Les futures constructions seront implantées de façon à permettre aux logements d'être traversants pour maximiser les apports solaires et réduire les consommations énergétiques.

Principes paysagers et environnementaux

La maison existante sur le boulevard au nord du secteur (étoile sur le schéma d'aménagement) sera valorisée dans le cadre de l'aménagement au vu de son aspect patrimonial. Elle pourra être rénovée ou intégrée à un nouveau bâtiment.

Des aménagements paysagers qualitatifs (haie végétale, plantation d'arbres de haute tige ...) devront être réalisés de façon à garantir des limites séparatives qualitatives et à limiter les nuisances visuelles pour les riverains.

Sur la partie habitat, une dégressivité des hauteurs des constructions sera recherchée en partant du centre avec les hauteurs les plus importantes, puis vers les franges avec des hauteurs moins importantes.

Un espace vert commun à l'opération et une liaison douce centrale seront prévus avec des connexions douces vers les différents îlots du site.

Des espaces verts et/ou des aménagements paysagers multifonctionnels favorisant les rôles d'agrément paysager mais aussi de traitement des eaux pluviales seront à prévoir sur le secteur.

L'aménagement de ce secteur participera à poursuivre la trajectoire Zéro Artificialisation Nette du territoire, en désartificialisant une partie des terrains : Ainsi, à l'échelle du périmètre de l'OAP, les surfaces végétalisées de pleine terre représenteront au minimum 30 % de la superficie totale de la zone d'OAP.

Un cône de vue sur l'église et un autre sur le château seront à préserver lors de l'aménagement du secteur.

Principes d'accès et de desserte

L'accès au secteur se fera depuis la rue des Rigondais pour la partie habitat.

L'îlot à vocation économique pourra être desservi par l'accès existant depuis le boulevard, un autre accès pourra être créé depuis la rue Lucie Aubrac.

Aucune voie traversante ne reliera les franges nord et sud du secteur et aucun nouvel accès viaire ne pourra être créé sur le boulevard.

Le stationnement pourra être réalisé sous forme groupée par poches, en sous-sol ou en ouvrage.

Schéma d'orientation et d'aménagement



FRICHE RICHOMME	
Légende	
Périimètre de l'OAP	
Elément patrimonial à valoriser	
Perspective paysagère à valoriser	
Voie de desserte locale	
Cheminements piétons	
Front bâti structurant	
Aménagements paysagers à réalliser	
Habitat	
Activités économiques	
Espace vert commun	

Extrait de la partie graphique de l'OAP du secteur de la friche Richomme

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

Dispositions réglementaires de la zone « U » après modification

Articles	Compléments (en rouge) apportés au titre 2 : dispositions applicables à la zone urbaine
Description des zones	<p>La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.</p> <p>Cette zone comprend cinq secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. - Le secteur Ub est un secteur d'extension urbaine de l'agglomération de Blain - des villages de Saint Omer de Blain et de Saint Emilien de Blain. - Le secteur Uc : secteur du village de La Chaussée. - Le secteur Up est un secteur urbain sur lequel est prévu un projet urbain d'ensemble - Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable, il comprend un sous-secteur Uec spécifiquement affecté aux activités commerciales de grande et moyenne surface, de services et constructions tertiaires. - Le secteur Uℓ est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs et de tourisme ainsi que des services publics, éducatifs, associatifs.
Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	<ol style="list-style-type: none"> 1) L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, sauf en secteur Ue et sous-secteur Uec. 2) L'édification de constructions destinées aux activités d'élevages d'animaux incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances. 3) Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : <ol style="list-style-type: none"> a - les parcs d'attraction, b - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane sauf en secteur Ue, c - affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2. 4) L'ouverture de carrières, 5) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable sauf en secteur Uℓ 6) L'édification de constructions d'activités, le changement de destination ou la création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné, 7) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation, sauf en secteur Uℓ
Article U 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<ol style="list-style-type: none"> 1) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. 2) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

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

	<ol style="list-style-type: none"> 3) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou à la création de piscine dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone. 4) En secteur Ub, les unités foncières non bâties, les opérations de rénovation urbaine, de restructuration urbaine, de renouvellement urbain d'une superficie supérieure à 2000 m² devront respectées une densification de 25 logements à l'hectare minimum. 5) En secteurs Ua et Ub, les constructions à vocation commerciale alimentaire de proximité, les grandes et moyennes surfaces spécialisées, les constructions de service, les constructions tertiaires sont autorisées 6) En secteur Ue, les constructions destinées à recevoir des activités industrielles, artisanales, de service et commerciales de gros. (Les shows room sont autorisés, s'ils sont liés à une activité de production sur place), 7) En secteur Ue, l'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU, 8) En secteur Uec, les constructions destinées à recevoir des activités commerciales de détail, commerces alimentaires, grandes et moyennes surfaces spécialisées, de service, sont autorisées sous réserve de créer une surface de plancher de 150 m² en rez-de-chaussée minimum avec interdiction de division de cellules en deçà, ainsi que les constructions tertiaires, 9) En secteur Ue, la création de logements de fonction indispensables à l'entreprise est limitée à un seul logement de 60 m² de surface utile dans un volume intégré au bâtiment d'activité. 10) Les piscines sont autorisées en toute zone. 11) En secteur Up, les occupations et destinations du sol autorisées sont conditionnées au respect des orientations prévues par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
<p>Article U3 – Voirie et Accès</p>	<p style="text-align: center;">1/ Accès</p> <p>Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Tout nouvel accès ou nouveau chemin d'accès sur sa longueur, à la date d'entrée en vigueur de ce règlement, aura une largeur de voie de 3,00 mètres minimum élargi dans la mesure du possible en son embouchure par un ou deux pans coupés par souci de sécurité des usagers. Cette largeur de voie minimum pourra être réévaluée pour des impératifs techniques.</p> <p>La création d'accès individuel à la RN171 et aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.</p>

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

	<p>Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du service gestionnaire.</p> <p style="text-align: center;">2/ Voirie</p> <p>Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.</p> <p>Pour les opérations de moins ou égales à 10 logements, les nouvelles voies devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres à double sens et 3,50 m en sens unique.</p> <p>Pour les opérations de plus de 10 logements, les nouvelles voies devront avoir une largeur de 5 mètres minimum de chaussée pour les voies structurantes, 4 mètres pour les autres voies à double sens et 3,50 mètres pour les voies en sens unique.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées d'une palette de retournement d'un rayon de braquage minimum de 3 mètres dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.</p> <p>Pour tous les secteurs sauf le secteur UP, pour les voies en impasse desservant plus de 10 logements, la palette de retournement sera dimensionnée au minimum à un diamètre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11 mètres minimum pour les véhicules privés - 18 mètres minimum libres si les engins de répurcation sont prévus <p>Pour le secteur UP, une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour (véhicules de secours et de répurcation).</p>
<p>Article U 4 – Desserte par les réseaux</p>	<p>1) Alimentation en eau</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.</p> <p>2) Assainissement eaux usées</p> <p>Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.</p> <p>3) Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</p> <p>Lorsque la situation le permet, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété par des récupérateurs d'eau, des puits d'infiltration) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN171 est interdit dans les réseaux de la route nationale.</p>

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

	<p>4) Réseaux électriques et de télécommunication.</p> <p>Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.</p> <p>5) Divers</p> <p>Les éléments extérieurs de type pompe à chaleur, dispositif de climatisation, réserve pluviale et tout autre matériel seront implantés de manière à limiter leur impact visuel et leur impact sonore vis-à-vis des riverains, ils seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en toiture terrasse, - soit derrière le mur acrotère, - soit dans un décroché de façade, - soit couvert par un auvent - soit intégré au bâtiment <p>Ils seront de préférence éloignés des limites séparatives.</p>
<p>Article U 5 – Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>En secteur Ub et en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra prévoir la faisabilité de la mise en place d'un système d'assainissement individuel.</p>
<p>Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</p>	<p>2) En secteur Ua, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation avec une implantation totale ou au minimum 30% sur la limite d'emprise, - Soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité et si la continuité du bâti est assurée par des murs, des porches ou tout autre élément qui assure la continuité de la rue, <p>Les dépendances pourront s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.</p> <p>3) En secteurs Ub, Uc et Up, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale ou à 3 mètres minimum.</p> <p>4) En secteur Ue et Ue les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à 6 mètres minimum de l'alignement.</p> <p>5) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.</p> <p>6) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.</p> <p>7) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, le recul minimum sera de 0,5 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p>8) L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la route est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Ils devront s'implanter à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe des RD n°15, 33, 42, 81, 102, 132 et 171 et à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de la RN171 et des RD n°37 et 164.</p>

	<p>9) A titre dérogatoire, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réduction des implantations le long des voies ou emprises publiques pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes, - le dépassement des limites d'implantation le long des voies et emprises publiques pour les balcons – terrasses – bow-window ou tout autre élément d'architecture en relief du nu d'implantation du rez-de-chaussée sous réserve que ces éléments soient réalisés à 3,00 mètres de hauteur minimum du domaine public avec une saillie au plus de 0,50 mètre.
<p>Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>1) En secteurs Ua, Ub, Uc et Up les constructions, lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.</p> <p>2) En secteurs Ue et Uf les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 6 mètres minimum. Cependant, l'implantation en limite séparative peut être autorisée sous réserve d'un mur coupe-feu adapté à l'activité.</p> <p>3) En cas de construction de dépendance, d'annexe ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions peut être implantée avec un recul identique à celui du bâtiment existant par rapport aux limites séparatives.</p> <p>4) Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, ils seront implantés en limite séparatives ou à 1 mètre minimum.</p> <p>5) Les piscines, margelles et terrasses associées devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>6) A titre dérogatoire, la réduction des implantations en limite séparative est autorisée pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes,</p>
<p>Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Article U 9 – Emprise au sol des constructions</p>	<p>Les coefficients d'emprise au sol maximum seront de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,7 en Ub - 0,5 en Uc <p>Non définie dans les autres secteurs.</p>
<p>Article U 10 – Hauteur maximale des constructions</p>	<p>1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</p> <p>2) Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 niveaux (R+2+combles ou R+3) en secteurs Ua et Up

	<ul style="list-style-type: none"> - 3 niveaux (R+1+combles ou R+2) en secteur Ub de l'agglomération de Blain - 2 niveaux (R+combles ou R+1) en secteur Uc de La Chaussée et en secteur Ub de Saint Omer de Blain et de Saint Emilien de Blain. - non limitée dans les autres secteurs. <p>3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.</p> <p>4) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 mètres maximum au faitage.</p> <p>5) En cas de construction d'annexe ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, la construction pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.</p> <p>6) En secteur Ubi, le premier niveau de sol aménagé devra être réalisé à une hauteur minimale de 15,40 m NGF (IGN 69).</p>
<p>Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Aspect général</p> <p>Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la simplicité et les proportions de leurs volumes, - la qualité des matériaux, - l'harmonie des couleurs, - leur tenue générale ; les annexes, les extensions et les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. <p>Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.</p> <p>Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.</p> <p>En secteur Ue, les bâtiments seront de teinte discrète à l'exception des menuiseries, logos, symboles qui pourront être de couleur vive. Les bâtiments pourront être conçus avec des éléments architecturaux particuliers en matériaux qualitatifs (bois, verre, briques, aluminium, béton teinté...)</p> <p>Toitures</p> <p>1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.</p> <p>2) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tout autres matériaux de teinte foncée (les matériaux brillants, éblouissants ne sont pas souhaitables) ou pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Les toitures terrasse ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.</p> <p>3) En secteurs Ua, Ub et Up les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage devront être à double pente d'aspect identique au bâtiment principal ou avec une pente inférieure à 12° masquée par un acrotère.</p>

	<p>4) En secteurs Uc les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage devront être à double pente ou avec une pente inférieure à 12° masquée par un acrotère,</p> <p>5) En secteurs Ua, Ub et Up, l'utilisation de tôle ondulée ou nervurée est interdite sauf s'ils sont masqués avec un acrotère.</p> <p>6) En secteur Uℓ, le type de toitures des extensions de bâtiments existants doit s'harmoniser avec les toitures existantes.</p> <p>7) Dans le cas de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles ou tout autre matériaux, la couverture pourra être réalisée à l'identique de l'origine.</p> <p>8) La pose de panneaux solaires est autorisée.</p> <p>9) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins et aux vérandas.</p> <p>Clôtures</p> <p>1) En limite des routes départementales, conformément l'article 43 du Règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur ;</p> <p>2) En secteurs Ua, Ub, Uc et Up en limite d'emprise publique sur rue d'accès à la construction les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par un mur de 1,50 m de hauteur maximale, - soit par une grille, par un grillage, par des lisses en bois, en béton ou en plastique d'une hauteur maximale de 1,50 m, - soit par un mur surmonté d'un dispositif à claires-voies, doublé ou non d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m. <p>Les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure</p> <p>3) En secteur Ua, Ub, Uc et Up, les clôtures autres que la clôture en limite d'emprise publique sur rue auront une hauteur maximale de 2 mètres de hauteur.</p> <p>4) En secteur Ua, la hauteur des murs assurant la continuité du bâti implanté en limite d'alignement ne devra pas excéder la hauteur à l'égout des façades environnantes.</p> <p>5) En secteurs Ue, Uec et Uℓ sous réserve d'une bonne intégration, les clôtures ne sont pas limitées en hauteur.</p> <p>6) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.</p> <p>7) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.</p>
<p>Article U 12 – Réalisation d'aire de stationnement</p>	<p>1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.</p> <p>Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m</p>

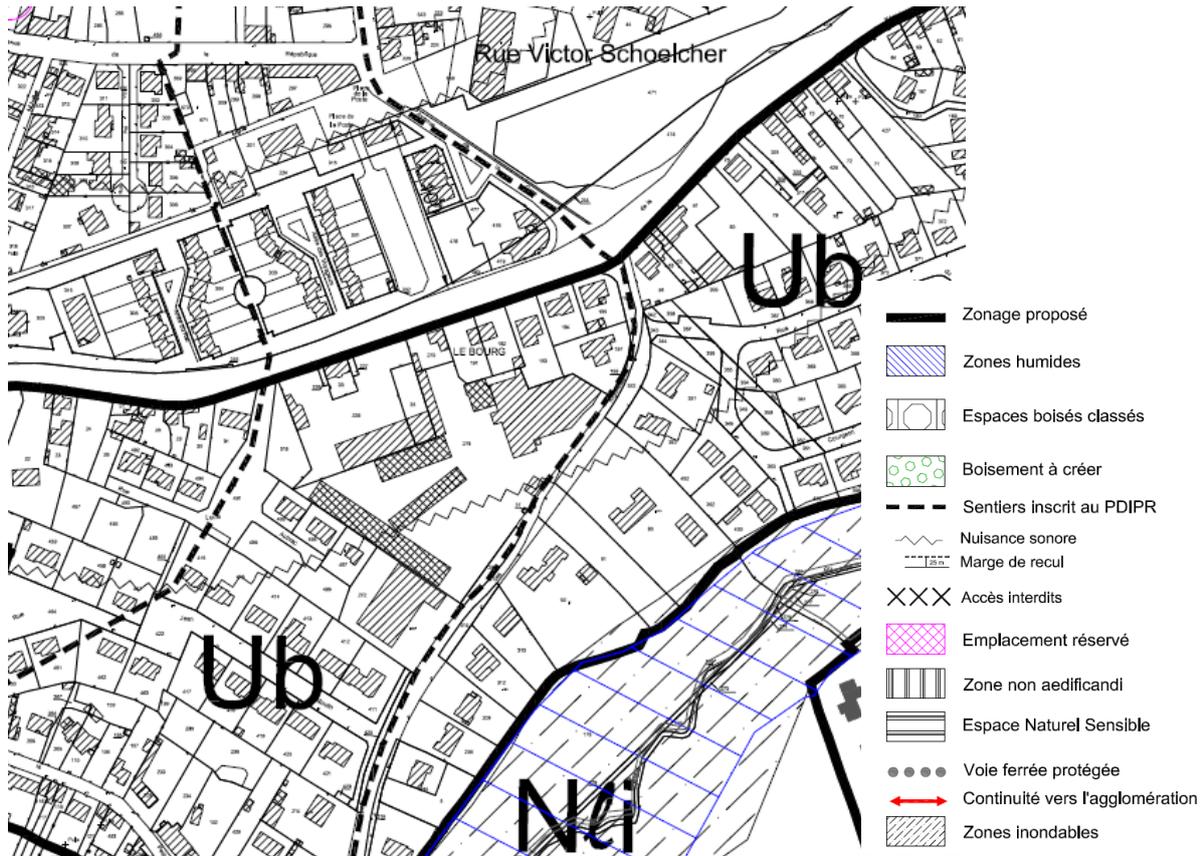
Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2022

	<p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² hors accès.</p> <p>2) Sont imposées un minimum de :</p> <p>En secteur Ua 1 place par logement individuel sur la parcelle 1 place par logement en collectif</p> <p>En secteur Ub et Uc 2 places par logement individuel sur la parcelle ou l'unité foncière 1,50 place par logement pour un Groupe d'Habitations supérieur à 5 sur la parcelle ou l'unité foncière 1,50 par tranche complète de 60 m² de Surface de Plancher en collectif sur la parcelle ou l'unité foncière</p> <p>En secteur Up 2 places par logement individuel sur la parcelle ou l'unité foncière 1,50 places par logement en collectif et en intermédiaire</p> <p>Pour les logements sociaux 1 place par logement</p> <p>En tout secteur lorsque le secteur concerné le permet, <u>Construction à usage de bureaux et services</u> 1 place par fraction de 40 m² de surface de plancher</p> <p><u>Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire</u> Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise : - entre 0 & 150 m² 0 place - entre 151 & 500 m² 3 places pour 100 m² - entre 501 & 1000 m² 5 places pour 100 m² - entre 1001 & 2500 m² 10 places pour 100 m² - entre 2501 & 5000 m² 8 places pour 100 m² - entre 5001 & 10000 m² 7 places pour 100 m² - au-dessus de 10000 m² 6 places pour 100 m²</p> <p><u>Autres commerces</u> 1 place par fraction de 40 m² supérieure à 150 m² de surface de vente.</p> <p><u>Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers</u> 1 place par fraction de 150 m² de surface de plancher.</p> <p>Autres constructions Sans objet</p>
<p>Article U 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations</p>	<p>1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.</p>

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

	<p>2) En secteurs Ub et Uc, dans les opérations de plus de 10 logements ou ensembles d'habitations groupées, 20% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace commun (voirie comprise) à tous les lots.</p> <p>3) En secteur Ue, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.</p> <p>En limite de zone, notamment au contact des zones U et AU non destinées aux activités économiques, une zone tampon végétale d'au moins 10 m de large devra être créée.</p>
Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol	Sans objet.

Extrait du plan de zonage **avant modification**



Extrait du plan de zonage **après modification**



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

D. MODIFICATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX DU CENTRE-VILLE

Le PLU de la ville de Blain promeut la préservation des commerces de centre-ville au travers de l'outil « linéaires commerciaux ». Deux types de linéaires commerciaux sont ainsi prévus par le règlement écrit à l'article U 1 - occupations et utilisations du sol interdites et présentés dans l'extrait du règlement écrit ci-dessous.

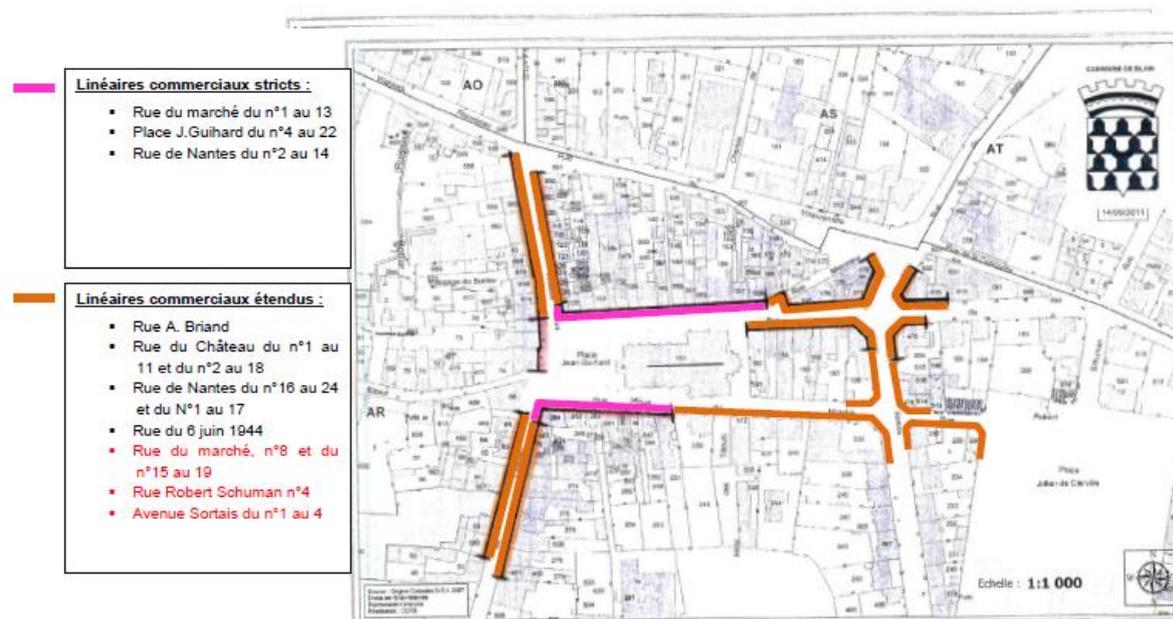
- 8) **Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux : elles s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies, repérées au document graphique annexé « linéaires commerciaux ».**

Les changements de destination des commerces sont réglementés afin de protéger des linéaires commerciaux selon deux principes :

- **sur les linéaires commerciaux stricts, tout changement de commerce en logement, bureau, service financier, banque, assurance, cabinet immobilier et travail temporaire est interdit. De plus, tout changement de destination devra se transformer en commerce. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que le hall d'entrée, l'accès au stationnement souterrain, les locaux techniques, les locaux de gardiennage...**
- **sur les linéaires commerciaux étendus, seul le changement d'un commerce en habitation est interdit.**

Extrait du règlement écrit du PLU de la ville de Blain

Comme cela est précisé dans l'extrait de règlement écrit ci-dessus, le linéaire commercial strict délimité sur le centre-ville de Blain interdit le changement de destination d'un commerce en activité de services. A l'inverse, le linéaire commercial étendu interdit uniquement le changement de destination d'un commerce en habitation.



Carte de localisation des linéaires commerciaux au PLU en vigueur

La commune de Blain est engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-ville au travers notamment d'une Opération de Revitalisation du Territoire et du programme Petites Villes de Demain. A ce titre, plusieurs actions sont mises en œuvre par la commune et l'intercommunalité pour améliorer les aménités urbaines du centre-ville (aménagement des espaces publics, réorganisation des flux...), améliorer l'habitat et les façades (étude pré-opérationnelle OPAH-RU en cours) et redonner une attractivité au centre.

A l'heure actuelle, le centre-ville de Blain possède une offre commerciale relativement diversifiée et importante. Cependant, le nombre de locaux commerciaux vacants tend légèrement à augmenter ces dernières années avec un taux de vacance de 12% constaté en octobre 2021.



Carte de localisation des locaux commerciaux vacants en octobre 2021

Compte-tenu des évolutions des modes de consommation des habitants, et au-delà du soutien et des synergies à renforcer entre les commerçants pour développer l'attractivité des centre-bourgs, il apparaît aujourd'hui essentiel de pouvoir maintenir des rez-de-chaussée actifs drainant du flux et renforçant l'attractivité du centre. Or, sur les linéaires commerciaux « stricts » du centre-ville, seuls des commerces de détails peuvent s'installer en rez-de-chaussée. Malgré le positionnement stratégique de ces linéaires, certains de ces locaux ne permettent pas d'installer de nouveaux commerces. Il est constaté des difficultés de mise aux normes de certains locaux, avec un enjeu d'entretien et de modernisation des locaux.

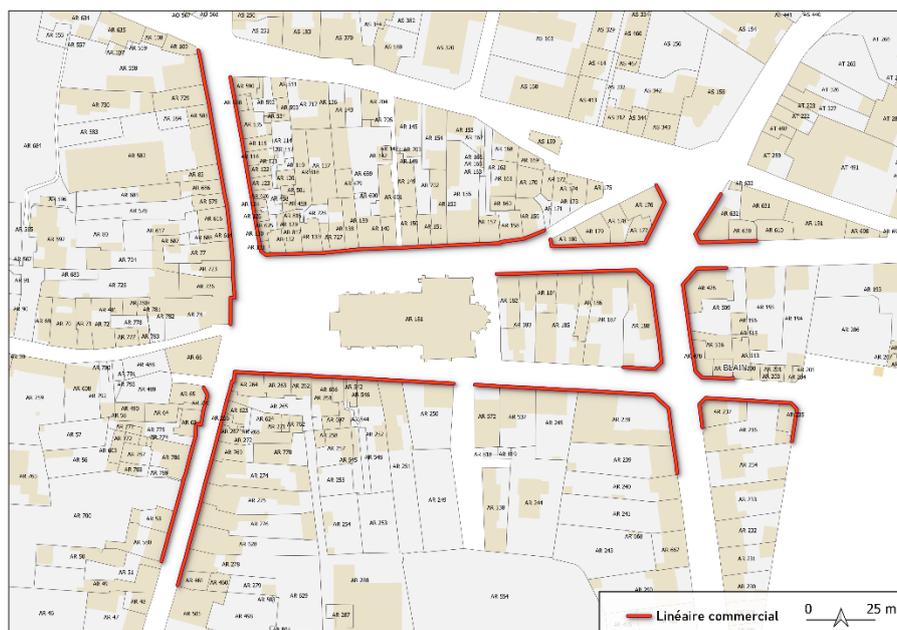
En adaptant les dispositions sur les linéaires commerciaux dans le règlement écrit et en permettant l'implantation d'activités de services sur tous les linéaires du centre-ville, les élus souhaitent enclencher une nouvelle dynamique d'installation d'entreprises et de réaménagement des locaux qui puisse bénéficier à l'attractivité du centre-ville. L'objectif est de voir se développer des rez-de-chaussée « vivants », à défaut d'être uniquement commerciaux.

Par ailleurs, afin d'être cohérent avec cet objectif sur l'ensemble des linéaires commerciaux, il est souhaité réaffirmer et clarifier la règle interdisant tout changement de destination en habitation (quel que soit la destination d'origine).

Ainsi le règlement écrit du PLU est modifié pour supprimer la mention de linéaires commerciaux stricts et de linéaires commerciaux étendus pour conserver une mention unique « linéaires commerciaux » interdisant tout changement de destination en habitation. Le plan annexe du règlement écrit, est modifiée pour conserver également l'unique entrée « linéaire commercial ».

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>L'article U 1 - occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux : elles s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies, repérées au document graphique annexé « linéaires commerciaux ».</p> <p>Les changements de destination des commerces sont réglementés afin de protéger des linéaires commerciaux selon deux principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur les linéaires commerciaux stricts, tout changement de commerce en logement, bureau, service financier, banque, assurance, cabinet immobilier et travail temporaire est interdit. De plus, tout changement de destination devra se transformer en commerce. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que le hall d'entrée, l'accès au stationnement souterrain, les locaux techniques, les locaux de gardiennage... • sur les linéaires commerciaux étendus, seul le changement d'un commerce en habitation est interdit. 	<p>Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux : elles s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies, repérées au document graphique annexé « linéaires commerciaux ».</p> <p>Sur les linéaires commerciaux, le changement de destination en habitation est interdit.</p>

Carte des linéaires commerciaux **après modification**

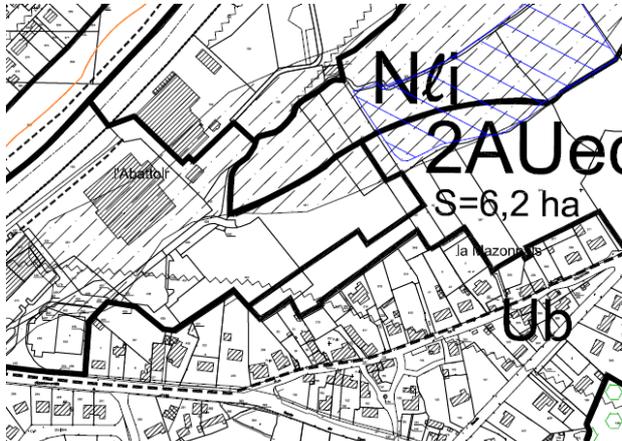


Accusé de réception en préfecture
 044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
 Date de réception préfecture : 08/07/2022

E. OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE 2AUec DE LA MAZONNAIS

Le plan de zonage du PLU de Blain comporte des secteurs Uec spécifiquement dédiés aux zones commerciales et des secteurs 2AUec prévus à long terme dans le PLU pour le développement de ces zones.

La zone de la Mazonnais située à l'Est du centre-ville de Blain est une zone commerciale délimitée en Uec au plan de zonage du PLU. En continuité de cette zone, au nord-est, une zone 2AUec de 6,2 hectares a été matérialisée pour prévoir à plus long terme son développement.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur et de la photo aérienne sur la zone commerciale de la Mazonnais ;
source photo aérienne : Géoportail

Le découpage de la zone 2AUec comprend une « excroissance » localisée au sein de l'emprise actuellement occupée par la grande surface commerciale et la station-service attenante. Ces terrains sont situés au sein de l'enveloppe urbaine de Blain, sa limite étant matérialisée par la haie bocagère longeant la frange Nord-Est du site. Cet espace est en partie artificialisé par du stabilisé-gravillonné, mais sans avoir été bâti. Le reste de la surface est constitué uniquement de pelouse sans autre végétation.



Terrain actuellement en 2AUec dans le PLU en vigueur, basculé en Uec par la présente modification n°2 du PLU

Les objectifs poursuivis au travers de cette modification de zonage sont de :

- Conforter la vitalité commerciale du pôle structurant que constitue la commune de Blain en diversifiant l'offre proposée aux habitants (identifiée au SCOT).
- Accueillir des activités connexes au pôle commercial ne pouvant pas trouver, de par leur nature, la surface nécessaire dans d'autres zones urbanisées de la commune ou nécessitant des connexions avec les autres activités existantes sur la zone commerciale de la Mazonnais.

Au moment de la rédaction de la notice de la modification n°2, le porteur de projet envisage la réalisation d'un pôle multi-services qui sera doté d'un entrepôt et qui abritera :

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

- un service de location de matériel et/ou de véhicules
- un espace point retrait des colis (type point relais) mais aussi de marchandises volumineuses vendue dans l'hypermarché.
- un bureau de service après-vente pour le magasin.
- un espace service d'achat et de vente de matériel d'occasion.
- l'ensemble sera doté en extérieur de plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques.

Aucune installation frigorifique n'est prévue dans le futur bâtiment. Celui-ci devrait avoir une hauteur d'environ 6 mètres pour la partie entrepôt et sera inactif en période nocturne.

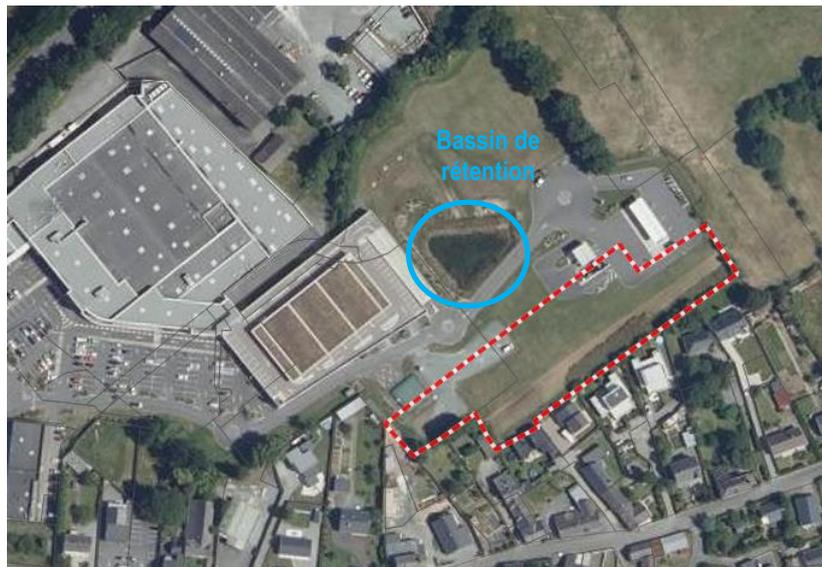
Le changement de zonage permettra l'édification de nouvelles constructions ainsi que la réalisation de voiries et stationnements.

Au-delà des besoins liés à la constructibilité, l'interface que constitue ces terrains entre la zone commerciale et les zones d'habitations alentours doit être pris en compte. Un talus est déjà existant sur la frange sud des terrains, mais celui-ci demande à être planté pour garantir une meilleure transition paysagère et une meilleure protection des nuisances sonores pour les zones d'habitation. Une bande de végétalisation devra être mise en œuvre, dans le même esprit que celle déjà réalisée lors des travaux de modification de parking en 2018.



Photo du site de projet concerné avec le talus existant en arrière-plan

La gestion des eaux pluviales de la future urbanisation permise par ce changement de zonage sera organisée avec le bassin de rétention existant réalisé pour l'ensemble commercial du Leclerc. Le dimensionnement du bassin de rétention a été réalisé pour tenir compte de l'urbanisation projetée sur cette zone.



Ainsi le plan de zonage du PLU de Blain doit être modifié pour intégrer au sein de la zone Uec une superficie de 6 000 m² actuellement localisée en zone 2AUec (soit moins de 10% de la surface initiale de la zone 2AUec). En plus du changement de zonage, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est matérialisée au plan de zonage pour assurer l'insertion paysagère des futures constructions prévues sur cet espace et particulièrement l'interface paysagère avec la zone d'habitation.

Extrait dossier OAP **après modification****Secteur de projet de la zone commerciale de la Mazonnais****Localisation**

Le secteur de projet de la Mazonnais se localise à l'Est du centre-ville de Blain. Il s'agit d'un espace situé en continuité de la zone commerciale de la Mazonnais à l'interface entre cette zone et des habitations.

Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a vocation à accueillir des activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ainsi que du stockage et des activités commerciales connexes ne pouvant pas s'implanter dans l'emprise existante de la zone commerciale ou dans le centre-ville.

Les emprises bâties ne pourront pas représenter plus de 40 % de la surface à l'échelle du secteur OAP.

Principes paysagers et environnementaux

Une interface paysagère sera à constituer entre la zone commerciale et la zone d'habitation située au sud-est sur le merlon existant, qui sera à conserver. Celle-ci sera composée d'essences végétales locales issues du bocage.

La gestion des eaux pluviales sera à assurer à l'échelle de l'unité foncière par l'intermédiaire du bassin de rétention existant.

Toute nouvelle surface de toiture devra avoir la capacité de recevoir des panneaux solaires photovoltaïques.

Principes d'accès et de desserte

L'accès au secteur se fera dans le prolongement des accès existants et depuis les voiries desservant l'unité foncière.

Schéma d'orientation et d'aménagement



LA MAZONNAIS

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Frange naturelle paysagère
-  Activités économiques



Extrait de la partie graphique de l'OAP du secteur de la Mazonnais

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

EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

A. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA CONSOMMATION D'ESPACE, LES ZONES AGRICOLES, LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les sites de projet concernés par la procédure se trouvent à l'écart des ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles et de manière générale des réservoirs et corridors de la Trame Verte et Bleue du PLU. La procédure n'aura pas d'impact sur la Trame Verte et Bleue et les milieux remarquables pour leur biodiversité.

Les sites de projet se trouvent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sont d'ores et déjà en partie artificialisés et bâtis.

Trois objets de la modification permettent de densifier la ville et éviter la consommation d'espace agricole ou naturel en extension.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de limiter les incidences sur la biodiversité en conservant des éléments végétaux ou de nouvelles plantations sur les sites (arbres et arbustes) et sur le cours d'eau busé présent sur le secteur Waldeck Rousseau. Bien qu'étant situé en plein cœur de ville, en zone UA, un secteur de présomption de zone humide est inscrit dans l'OAP Waldeck Rousseau de façon à ce que tout éventuel projet développé sur ce secteur puisse préalablement étudier la présence de zone humide pour s'inscrire dans une séquence d'évitement-réduction ou compensation de zone humide.

La procédure ne devrait pas avoir d'incidence directe ou indirecte significative sur la consommation d'espaces, les zones agricoles, la biodiversité et les continuités écologiques.

La procédure entraînera des gains en matière d'artificialisation des sols sur le secteur de la friche Richomme

B. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA PRESERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Les sites de projet ne comportent pas d'enjeu paysager et patrimonial fort. La procédure n'entraînera pas d'incidence sur les paysages et le patrimoine remarquable (Monuments Historiques, sites classés ou inscrits, etc.).

Le site se trouve au sein d'une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA), à l'image de l'ensemble du centre-ville, pouvant impliquer des études préalables archéologiques.

Le règlement écrit et les OAP prévoient des dispositions permettant de limiter et encadrer la constructibilité et assurer la préservation des éléments végétaux puis de nouvelles plantations. L'OAP sur le secteur de la friche Richomme prévoit par ailleurs de valoriser et prendre en compte les vues sur le château et l'église du centre-ville dans l'aménagement de la zone, ce qui doit permettre de limiter l'impact sur le patrimoine bâti.

Ainsi, les incidences sur les paysages et le patrimoine devraient être limités.

C. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA RESSOURCE EN EAU

Les objets de la procédure ne concernent pas de périmètre de protection de captage d'eau.

La procédure, par la création de 2 OAP et l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUec, permet de nouvelles constructions et l'accueil de nouvelles activités et habitants, entraînant nécessairement un supplément de consommation en eau potable. La procédure n'est toutefois pas de nature à entraîner un risque d'alimentation en eau du territoire.

La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque pour le système d'assainissement au regard des besoins actuels et futurs.

La procédure devrait avoir une incidence limitée sur la ressource en eau potable avec l'accueil de nouvelles populations au travers des deux OAP créés.

D. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LES RISQUES ET LES NUISANCES, LA SANTE HUMAINE

Les sites de projet, par leur situation géographique, ne sont pas concernés par un risque majeur naturel ou technologique. La procédure n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition des personnes et biens à un risque.

Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUec aux abords de la zone commerciale de la Mazonnais en Uec : le site se trouve à proximité de zones inondables liées au Ruisseau du Courgeon (Atlas des Zones Inondables) mais n'est pas concerné par ce risque.

La procédure ne devrait pas avoir d'incidence directe ou indirecte significative sur l'exposition des biens et personnes aux risques, nuisances et pollutions.

E. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

La procédure n'est pas de nature à entraîner des déplacements supplémentaires significatifs à l'échelle de la commune. La nouvelle construction et l'accueil de population entraînera nécessairement une consommation énergétique accrue, toutefois limitée par la mesure RE2020 s'appliquant aux nouvelles constructions.

Les deux principales OAP à dominante d'habitat prévues comprennent un principe d'aménagement de liaisons douces traversantes, permettant de favoriser l'emploi de ce mode de déplacement.

Des orientations en matière de gain énergétique et réduction des consommations sont également inscrits dans les OAP.

La procédure ne devrait pas avoir d'incidence directe ou indirecte significative sur les consommations énergétiques, le changement climatique et la sobriété territoriale.

F. CONCLUSION

La procédure induit des incidences potentielles limitées sur les différentes thématiques environnementales. Un certain nombre de dispositions dans le règlement littéral, graphique ainsi que dans les OAP prévues permettent de limiter les incidences pressenties.

Au vu des conclusions par thématique environnementale, considérant que la procédure ne devrait pas induire d'incidences directes ou indirectes significatives sur :

- La consommation d'espaces, les zones agricoles, la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Les paysages et le patrimoine ;
- L'exposition des biens et personnes aux risques, nuisances et pollutions ;
- Les consommations énergétiques, le changement climatique et la sobriété territoriale,

La procédure entraînera des incidences limitées sur la consommation d'eau potable qui sera plus importante au vu des deux secteurs à vocation habitat prévue par la présente procédure. En dehors de cette incidence limitée, il apparait que la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et apportera même un gain en matière d'artificialisation des sols sur le secteur de la friche Richomme.