

Département de Loire-Atlantique
Commune de BLAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°2

Dossier d'approbation

**Pièce n°4 Orientations d'Aménagement et de
programmation**

Vu pour être annexé

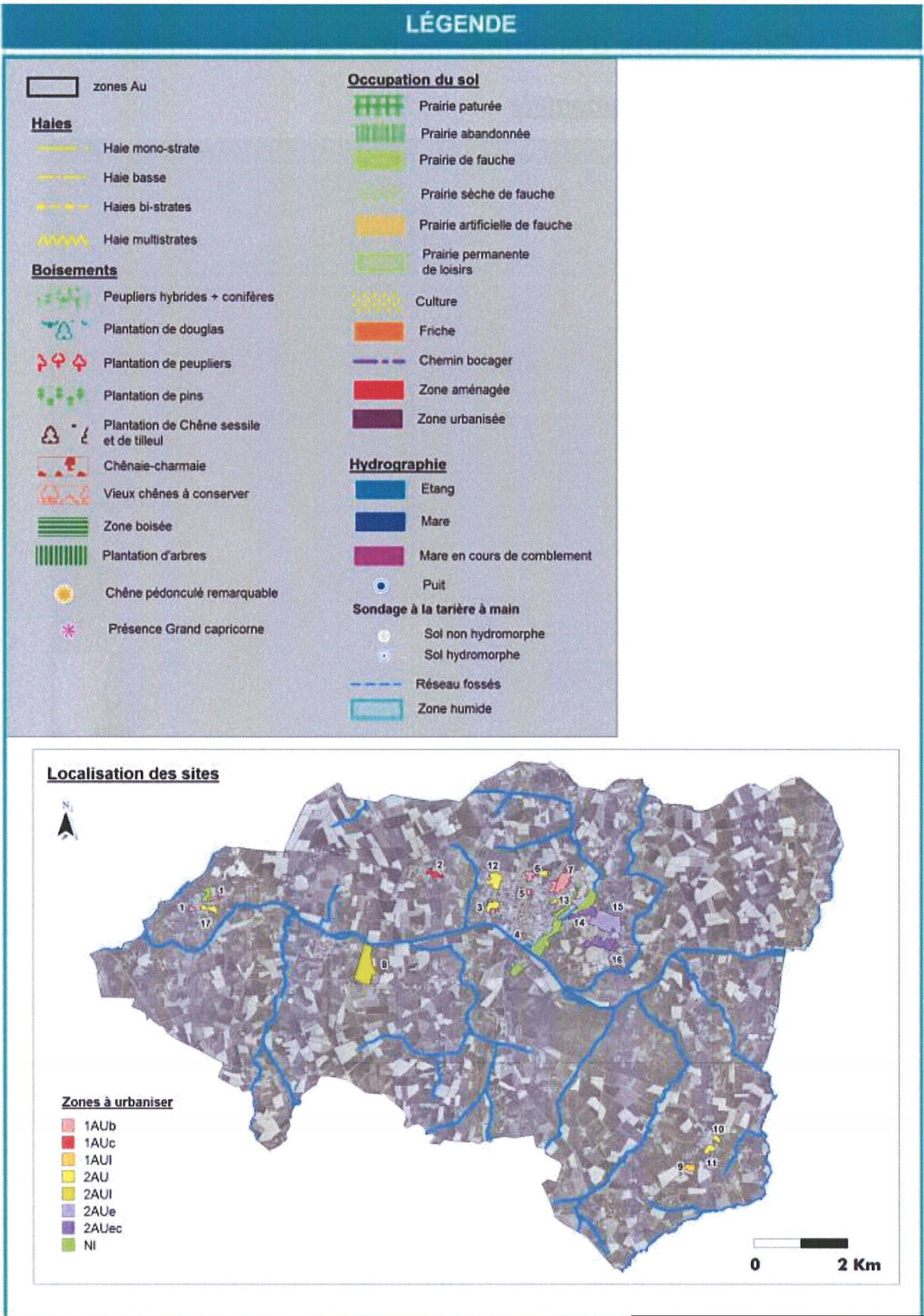
à la délibération du : 06/07/2022

La Présidente,

POS/PLU	Prescrit	Approuvé
Elaboration PLU		26 juin 2005
Modification n°1		14 décembre 2006
Modification n°2		13 décembre 2007
Modification n°3		3 novembre 2011
Révision Générale du PLU	23 octobre 2008	Approuvée une 1 ^{ère} fois le 13 décembre 2012 Approuvé définitivement le 23 mai 2013
Modification simplifiée n°1	27 février 2014	Annulée le 26 juin 2014
Modification n°1		25 juin 2015
Modification n°2	13 décembre 2021	6 juillet 2022



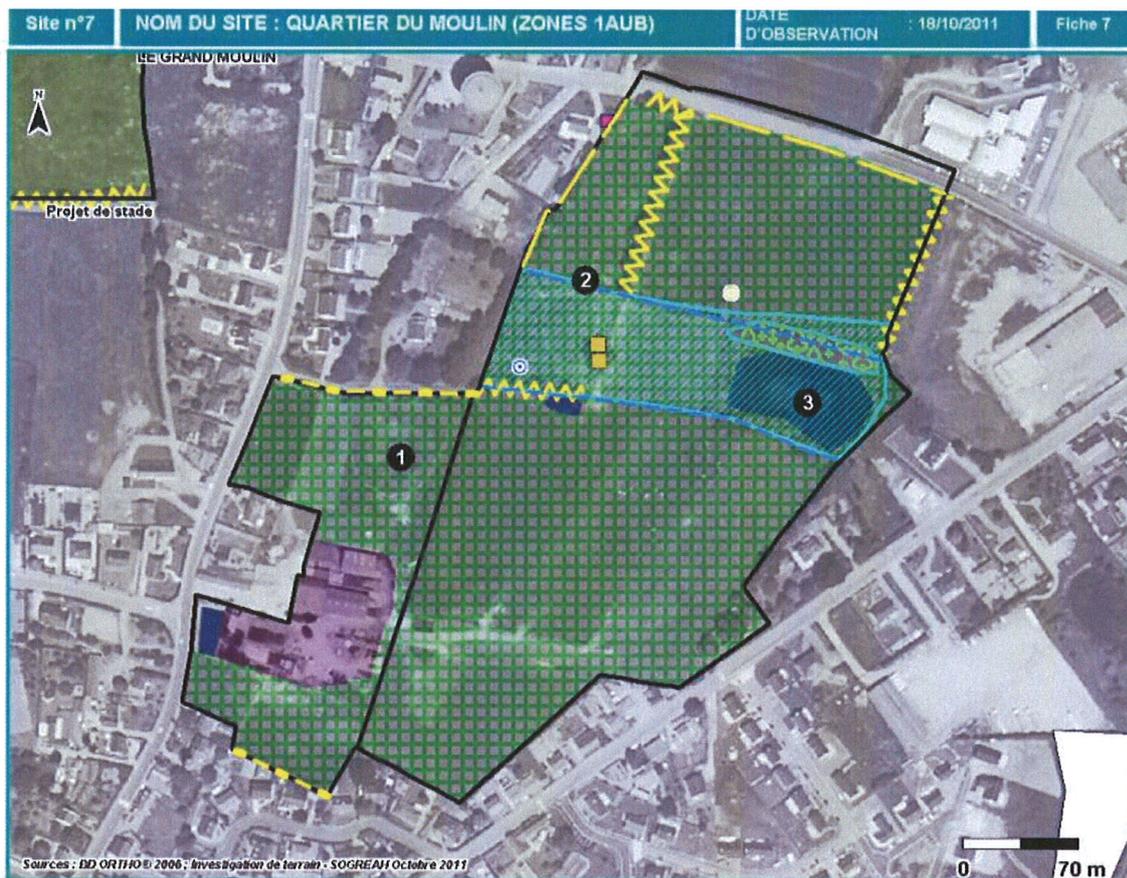
Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220706-2022_07_08-DE
Date de réception préfecture : 08/07/2022



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

Orientations d'aménagement – Le quartier du Moulin

Evaluation environnementale



Observations et analyses

Milieux en place :

- Prairies dominantes
- Haies
- Mares et étang

Observation d'espèces protégées/remarquables :

oui
(Grand capricorné dans Vieux Chêne pédonculé)

Caractéristiques du site :

Présence de cours d'eau : non
(mais fossés)

Présence de haies : oui

Présence de boisements : non

Présence de ZH : oui
(plans d'eau et prairies humides)

Enjeux biologiques de la zone :

(prairies dégradées pour certaines par le surpâturage, zones humides, Grand capricorne, haies)

MOYENS

Propositions :

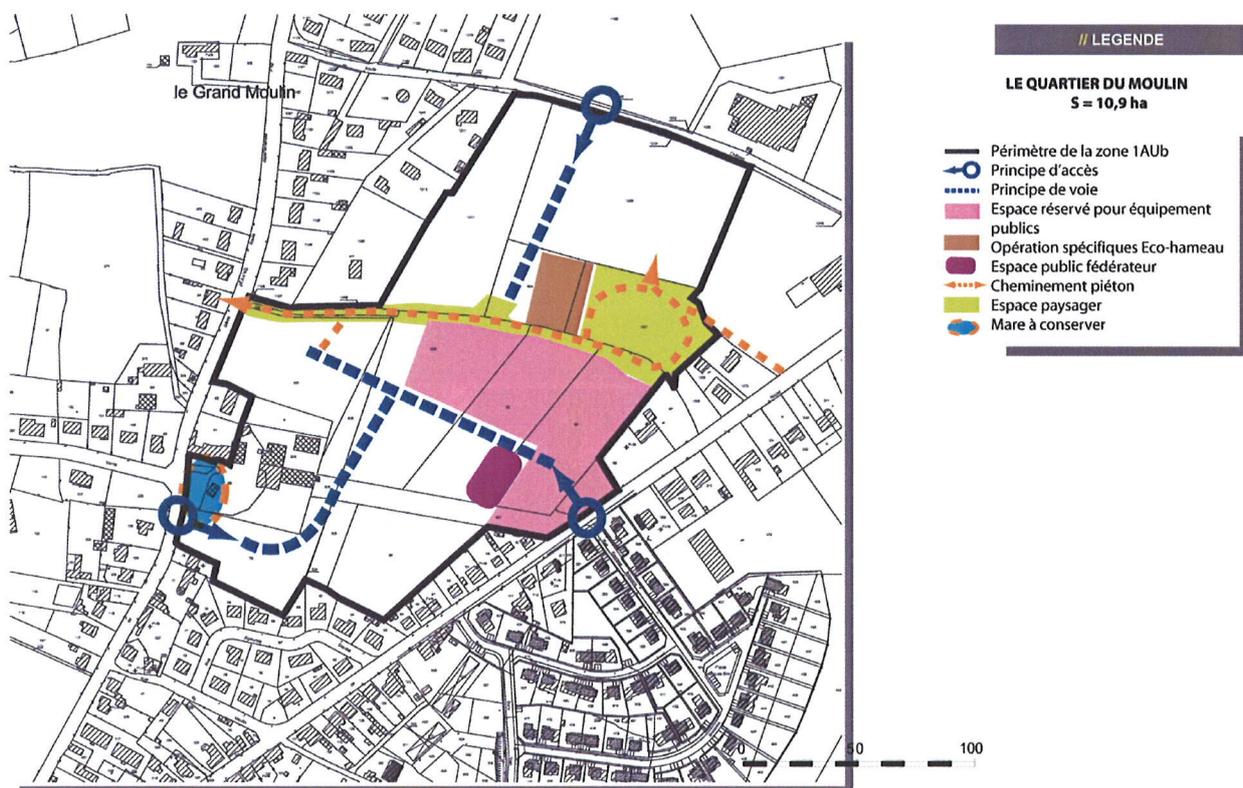
- Conserver les zones humides et les haies de bordure (restaurer les haies de bordure dégradées)
- Mare à conserver, à préserver, abords à aménager

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

Objectifs :

- ➔ Tendre vers une densité de 15 logements/ha
- ➔ Tendre vers un objectif de 20% de logements locatifs sociaux
- ➔ Privilégier une orientation Nord Sud des parcelles
- ➔ Proposer une diversité de typologies de logements
- ➔ Proposer une opération spécifique d'habitat de type Eco-Hameau
- ➔ Proposer une mixité des fonctions : habitat et équipements publics et d'intérêt collectif
- ➔ Développer des espaces publics qualitatifs et appropriables autour d'espaces paysagers
- ➔ Proposer un espace public fédérateur
- ➔ Proposer des cheminements doux, à travers le site
- ➔ Conserver, préserver, aménager la mare existante à l'ouest

Orientation d'Aménagement :



Orientations d'aménagement – Le Patis Vert

Evaluation environnementale

Site n°6	NOM DU SITE : LE PATIS VERT (ZONES 1AUB ET 2 AU)	DATE D'OBSERVATION : 18/10/2011	Fiche 6
----------	--	---------------------------------	---------

1

2

3

Observations et analyses

<p>Milieu en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cultures et prairies - Réseau de haies 	<p>Observation d'espèces protégées/remarquables : oui (Grand capricorne)</p>
<p>Caractéristiques du site :</p> <p>Présence de cours d'eau : non Présence de haies : oui Présence de boisements : non Présence de ZH : non</p>	
<p>Enjeux biologiques de la zone : MOYENS à FORT (beau réseau bocager, belle prairie naturelle de fauche à l'est, présence du Grand capricorne)</p>	<p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les haies de bordure, les chênes remarquables et si possible les prairie naturelles de fauche à l'est

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

Objectifs :

- ➔ Tendre vers une densité de 20 logements/ha
- ➔ Tendre vers un objectif de 20% de logements locatifs sociaux
- ➔ Privilégier une orientation Nord Sud des parcelles
- ➔ Proposer une diversité de typologies de logements
- ➔ Intégrer le projet de voie inter quartier
- ➔ Gérer les eaux pluviales à l'échelle du site et proposant un espace public qualitatif
- ➔ Proposer des liaisons douces à travers le tissu urbain existant
- ➔ Conserver les haies en limite avec le tissu existant

Orientation d'Aménagement :

Orientations d'aménagement – Chanterelle

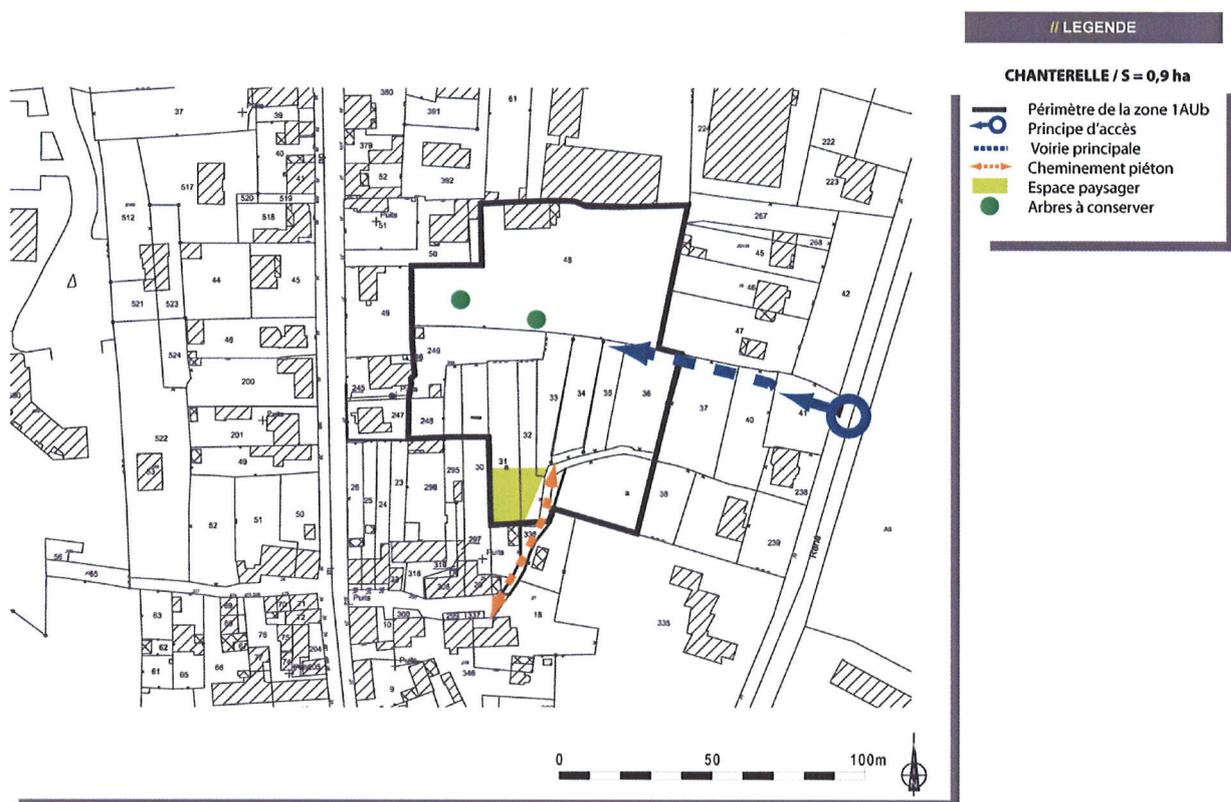
Evaluation environnementale

Site n°5	NOM DU SITE : LE BOURG (ZONE 1AUB)	DATE D'OBSERVATION : 18/10/2011	Fiche 5
Sources : BD ORTHO © 2006 ; Investigation de terrain - SOGREAH Octobre 2011			
Observations et analyses			
<p>Milieux en place : - Zone aménagée</p>		<p>Observation d'espèces protégées/remarquables : non</p>	
<p>Caractéristiques du site :</p> <p>Présence de cours d'eau : non Présence de haies : non Présence de boisements : non Présence de ZH : non</p>			
<p>Enjeux biologiques de la zone : TRES FAIBLE (Pelouse, ligneux exotiques ...)</p>		<p>Propositions :</p>	
Accusé de réception en préfecture 044-244400453-20220706-2022_07_08-DE Date de réception préfecture : 08/07/2022			

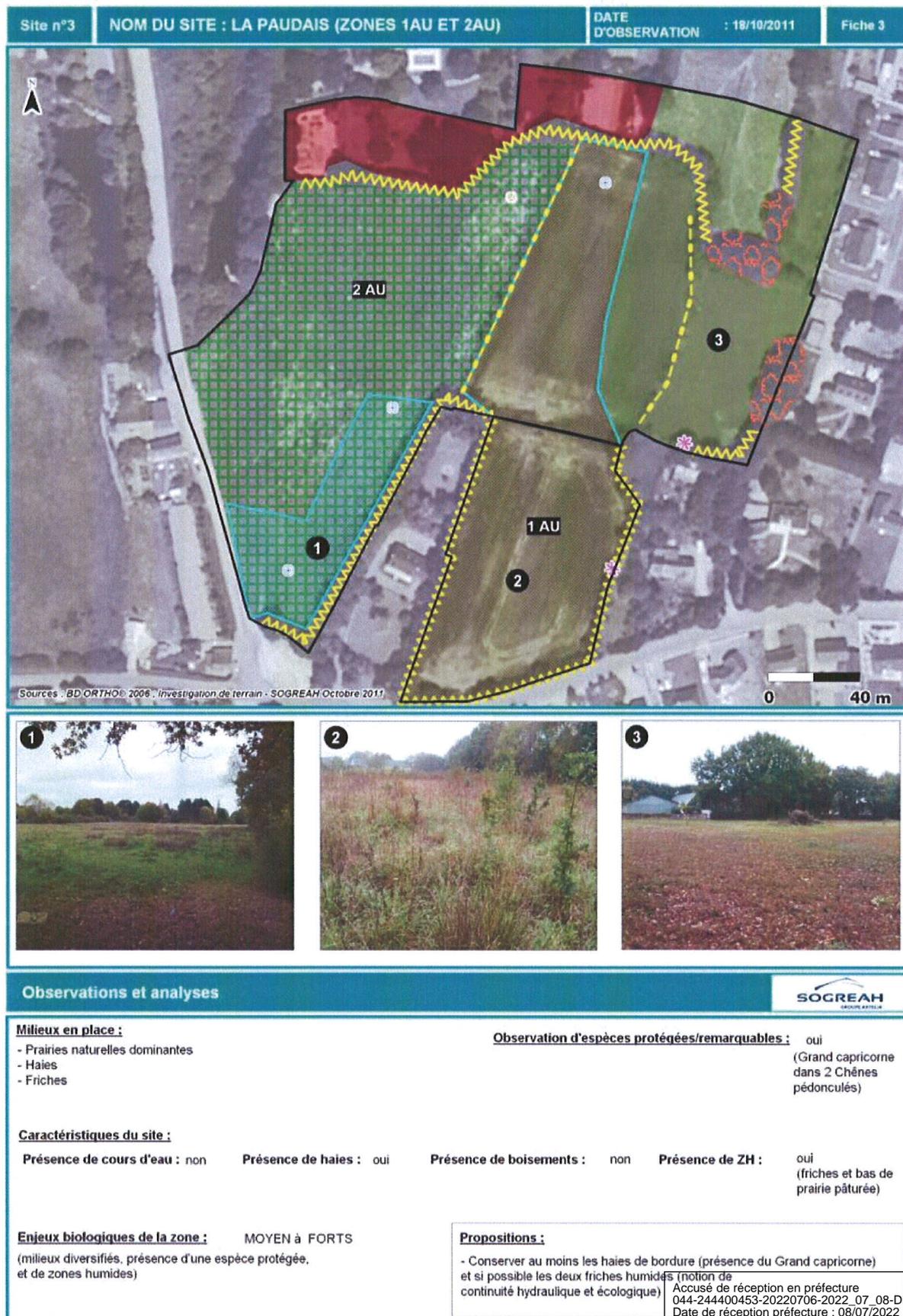
Objectifs :

- ➔ Tendre vers une densité de 40 logements/ha
- ➔ Tendre vers un objectif de 20% de logements locatifs sociaux
- ➔ Privilégier une orientation Nord Sud des parcelles
- ➔ Proposer une diversité de typologies de logements
- ➔ Définir des espaces publics appropriables de qualité
- ➔ Créer un accès à l'est du site
- ➔ Proposer une liaison douce au sud du site
- ➔ Gérer les eaux pluviales de manière paysagère

Orientation d'Aménagement :



Orientations d'aménagement – La Paudais

Evaluation environnementale

Objectifs :

- ➔ Tendre vers une densité de 20 logements/ha
- ➔ Tendre vers un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux
- ➔ Privilégier une orientation Nord Sud des parcelles
- ➔ Proposer une diversité de typologies de logements
- ➔ Anticiper l'urbanisation au Nord du site
- ➔ Créer un seul accès sur la voie au sud
- ➔ Gérer les eaux pluviales de manière paysagère, en frange ouest et sud

Orientation d'Aménagement :

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

Orientations d'aménagement – Le Port

Evaluation environnementale

Site n°4	NOM DU SITE : LE PORT (1 AU)	DATE D'OBSERVATION : 18/10/2011	Fiche 4
----------	------------------------------	---------------------------------	---------

Sources : BD ORTHO © 2006 ; Investigation de terrain : SOGREAH Octobre 2011

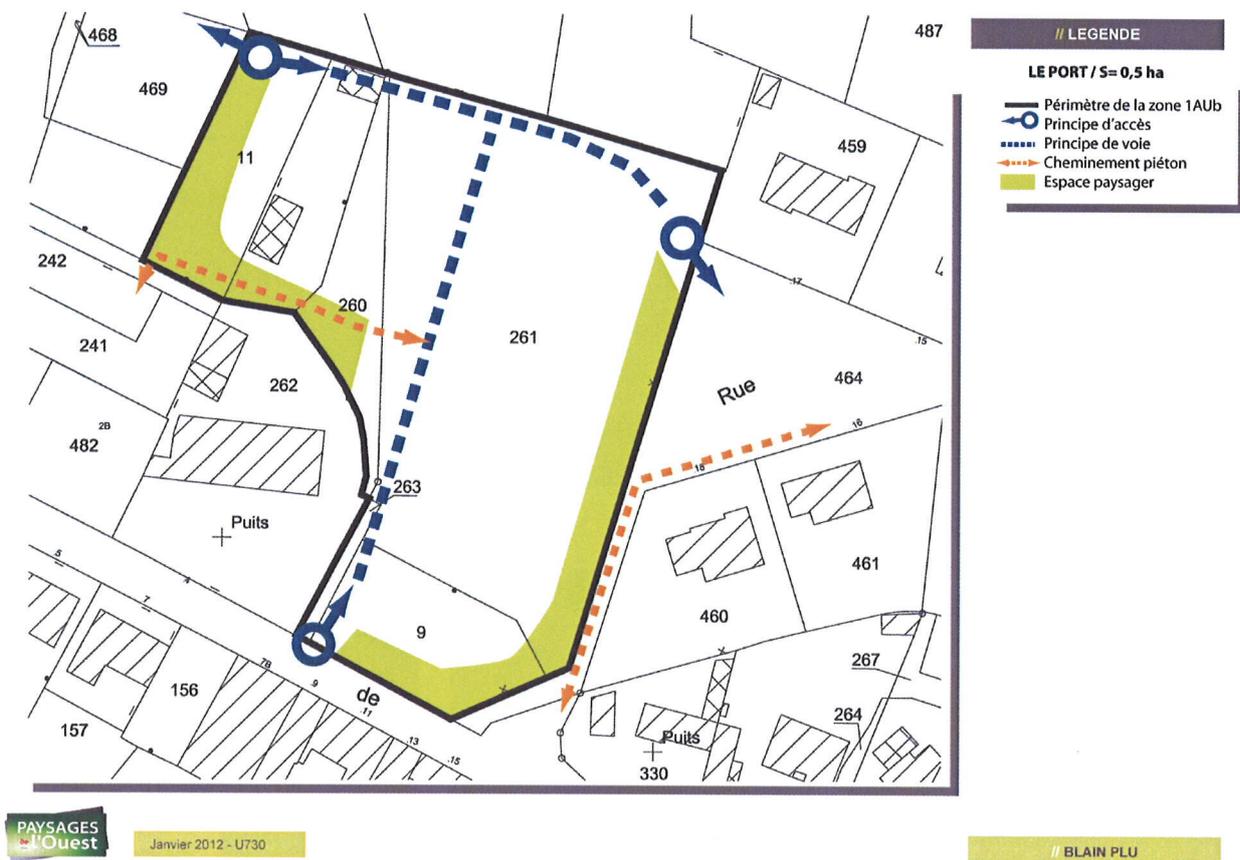
	
---	--

Observations et analyses		
Milieu en place : Zone très artificialisée	Observation d'espèces protégées/remarquables : non	
Caractéristiques du site :		
Présence de cours d'eau : non	Présence de haies : non	Présence de boisements : non Présence de ZH : non
Enjeux biologiques de la zone : FAIBLES (absence de zone humide, zone enclavée dans le bourg, faible diversité végétale de la prairie)		Propositions :

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

Objectifs :

- ➔ Tendre vers une densité de 20 logements/ha
- ➔ Tendre vers un objectif de 20% de logement locatifs sociaux
- ➔ Privilégier une orientation Nord Sud des parcelles
- ➔ Proposer une diversité de typologies de logements
- ➔ Anticiper l'urbanisation potentiel à l'ouest*
- ➔ Créer un seul accès rue de la Petite Arche
- ➔ Proposer un cheminement doux, à l'est du site, pour relier avec le lotissement limitrophe et à l'ouest, pour relier le chemin piéton existant

Orientation d'Aménagement :

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

Orientations d'aménagement – La Chaussée

Evaluation environnementale

Site n°2	NOM DU SITE : LA CHAUSSÉE (ZONE 1AU)	DATE D'OBSERVATION : 18/10/2011	Fiche 2
----------	--------------------------------------	---------------------------------	---------

Sources : BD.ORTHO© 2006 ; Investigation de terrain - SOGREAH Octobre 2011

1

2

3

Observations et analyses

Milieux en place :

- Prairies naturelles dominantes
- Haies et boisement de feuillus
- zones aménagées : constructions, potagers, pelouses

Observation d'espèces protégées/remarquables : oui (Grand capricorne dans un vieux Chêne pédonculé)

Caractéristiques du site :

Présence de cours d'eau : non Présence de haies : oui Présence de boisements : oui Présence de ZH : oui (petite coulée)

Enjeux biologiques de la zone : MOYENS à FORTS
(milieux diversifiés, arbres remarquables, présence d'une espèce protégée, petite coulée humide)

Propositions :

- Conserver le boisement, le chemin bocager, le Chêne pédonculé remarquable à l'est et les haies de bordure (notamment à l'est et au nord : présence du Grand capricorne)

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

Paysages de l'Ouest – SOGREAH ARTELIA

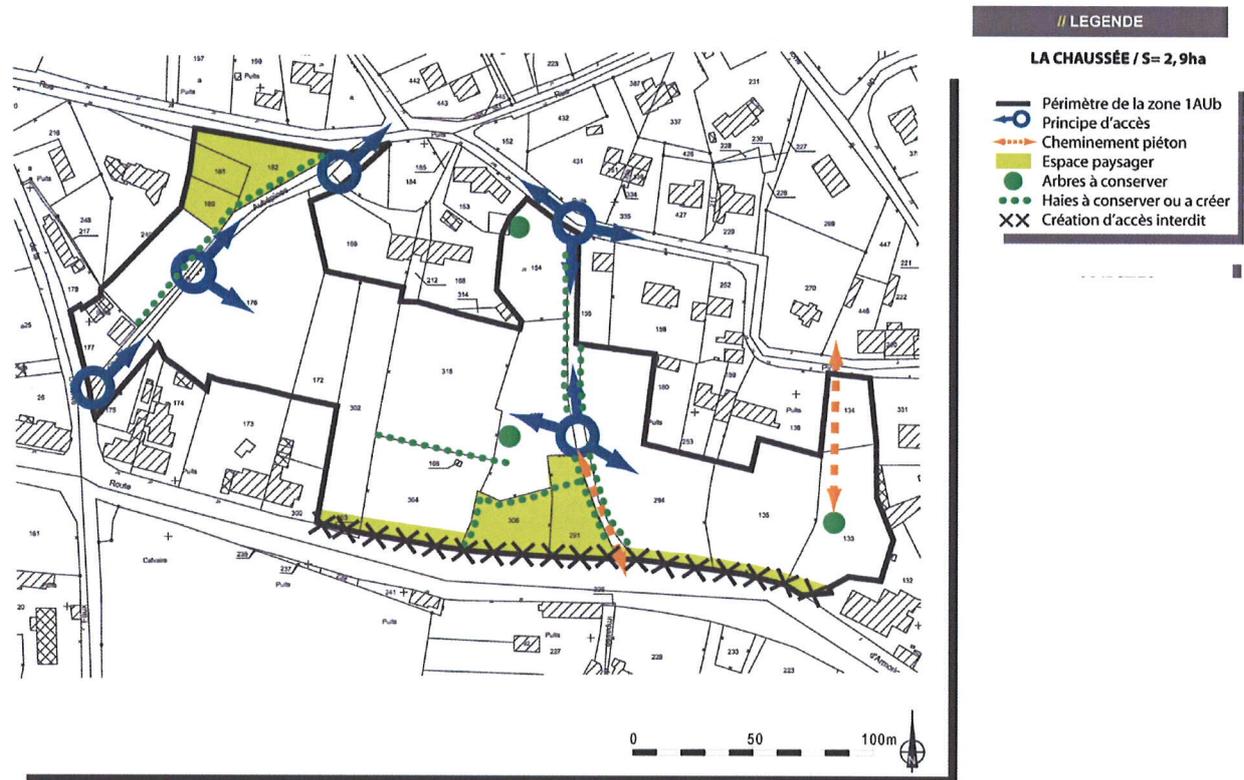
U730

14

Objectifs :

- ➔ Tendre vers une densité de 15 logements/ha
- ➔ Tendre vers un objectif de 20% de logements locatifs sociaux
- ➔ Privilégier une orientation Nord Sud des parcelles
- ➔ Proposer une diversité de typologies de logements
- ➔ Conserver le boisement, le chemin bocager, le chêne pédonculé remarquable à l'est et les haies de bordure
- ➔ Développer des espaces publics qualitatifs et appropriables autour des espaces paysagers
- ➔ Créer une zone tampon végétale, le long de la route d'Armorique
- ➔ Proposer des cheminements doux, traversant le site

Orientation d'Aménagement :



Orientations d'aménagement – Le bois Niel et Rue du Fresnes // Saint Omer

Evaluation environnementale



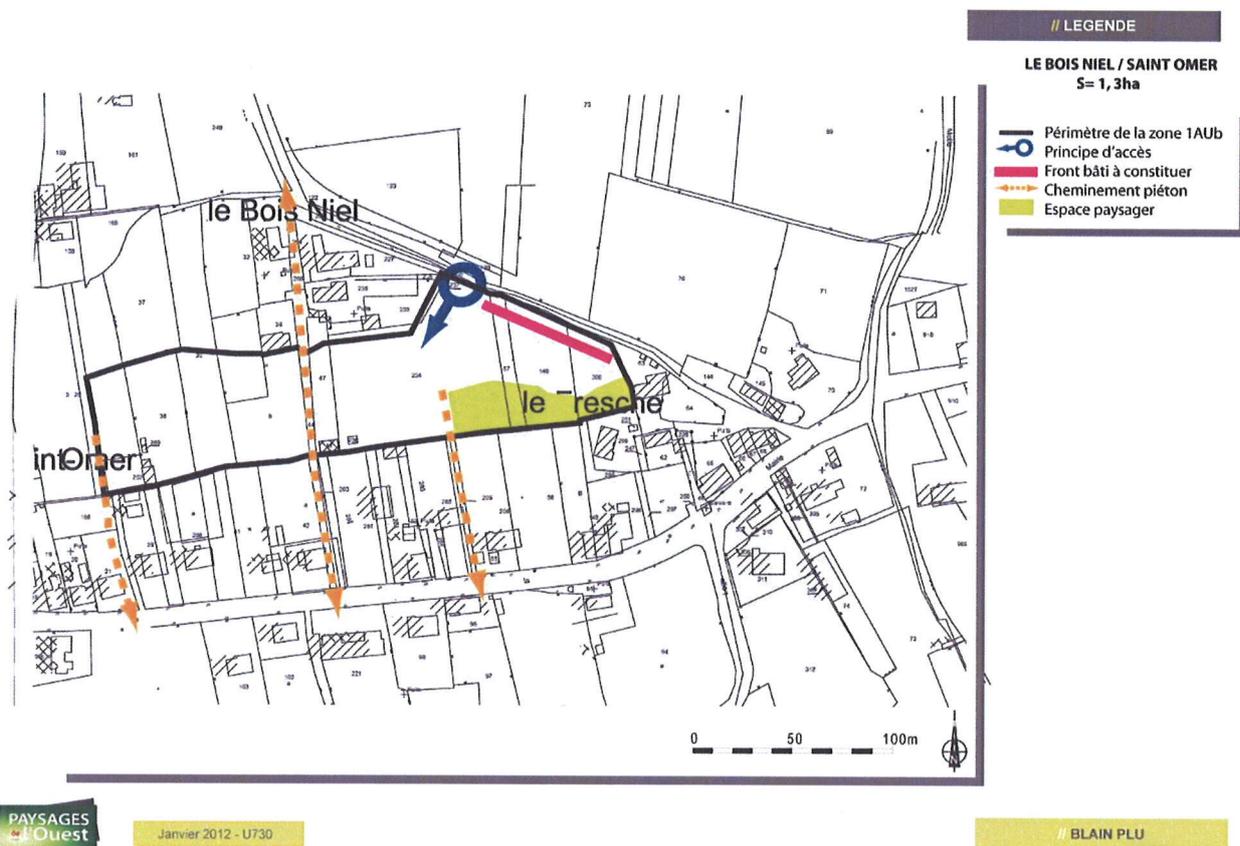
Observations et analyses		
<p>Milieux en place : Le Bois Niel : - Prairies naturelles dominantes - Potager - Haies</p>	<p>Rue du Fresnes : - Urbanisation proche au sein de la zone, - espace plantée, - jardin</p>	<p>Observation d'espèces protégées/remarquables : non</p>
<p>Caractéristiques du site :</p> <p>Présence de cours d'eau : non Présence de haies : oui Présence de boisements : non Présence de ZH : non</p>		
<p>Enjeux biologiques de la zone : (milieux peu diversifiés, absence de zone humide)</p>	<p>FAIBLES à MOYENS</p>	<p>Propositions : Le Bois Niel : Conserver la haie située au nord et bordant le chemin Rue du Fresnes : Conserver les haies</p>

Accusé de réception en préfecture
 0124400453-20220706-2022_07_08-DE
 Date de réception préfecture : 08/07/2022

Objectifs :

- ➔ Tendre vers une densité de 15 logements /ha
- ➔ Tendre vers un objectif de 20% de logements locatifs sociaux
- ➔ Privilégier une orientation Nord Sud des parcelles
- ➔ Proposer une diversité de typologies de logements
- ➔ Conserver les haies existantes
- ➔ Proposer des liaisons douces, à travers le tissu urbain existant, vers le sud.
- ➔ Créer un accès sur la rue des Tonneliers à l'est du site
- ➔ Gérer les eaux pluviales à l'échelle du site de manière paysagère
- ➔ Constituer un front urbain, le long de la rue de Tonneliers

Orientation d'Aménagement :



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

Objectifs :

- Tendre vers une densité de 15 logements /ha
- Tendre vers un objectif de 20% de logements locatif sociaux
- Privilégier une orientation Nord Sud des parcelles
- Proposer une diversité de typologies de logements
- Conserver les haies existantes
- Proposer des liaisons douces pour relier le site au cœur de Saint Omer
- Créer un accès sur la rue du Fresnes au Nord du site
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle du site de manière paysagère
- Proposer une opération spécifique d'urbanisation, en conservant la dominance boisée au sud du site.

Orientation d'Aménagement :



ETAT INITIAL DU SITE

Dans le cadre d'un diagnostic environnemental mené en octobre 2011 par la Société d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage Publique Bretagne-Pays de la Loire (SAMOP), un état initial du site a été réalisé. **En voici les principaux éléments.**

Ce diagnostic a été réalisé sur un secteur plus vaste (ancien périmètre de la zone 2Aul) que le périmètre concerné par la présente révision simplifiée.

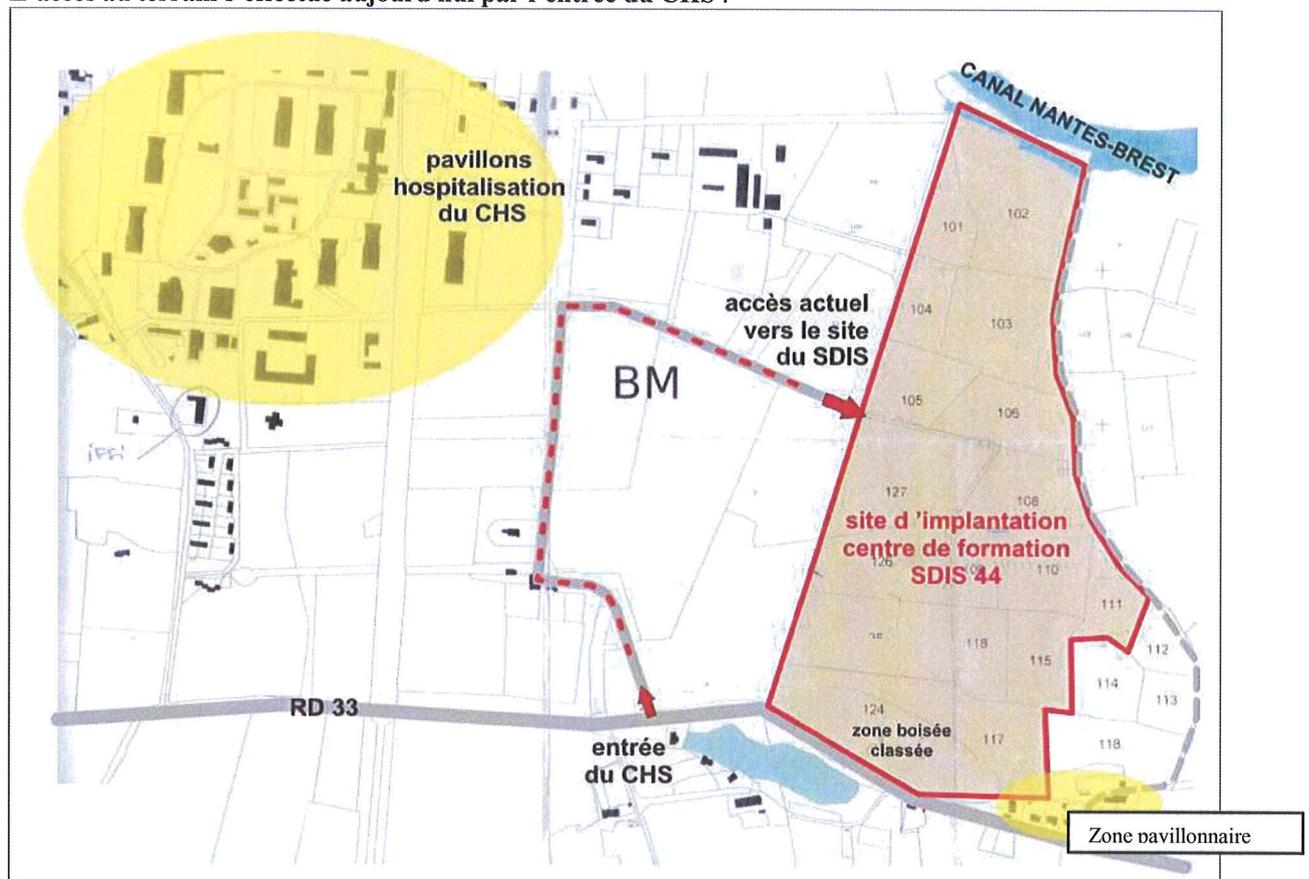
A. Diagnostic environnemental

Le terrain d'implantation du projet du SDIS est situé au lieudit Le Pont Piétin, sur les parcelles numérotées de 101 à 118 et de 124 à 127 de Blain. Ces parcelles sont en cours d'achat au centre hospitalier spécialisé (CHS) de Blain (promesse de vente signée).

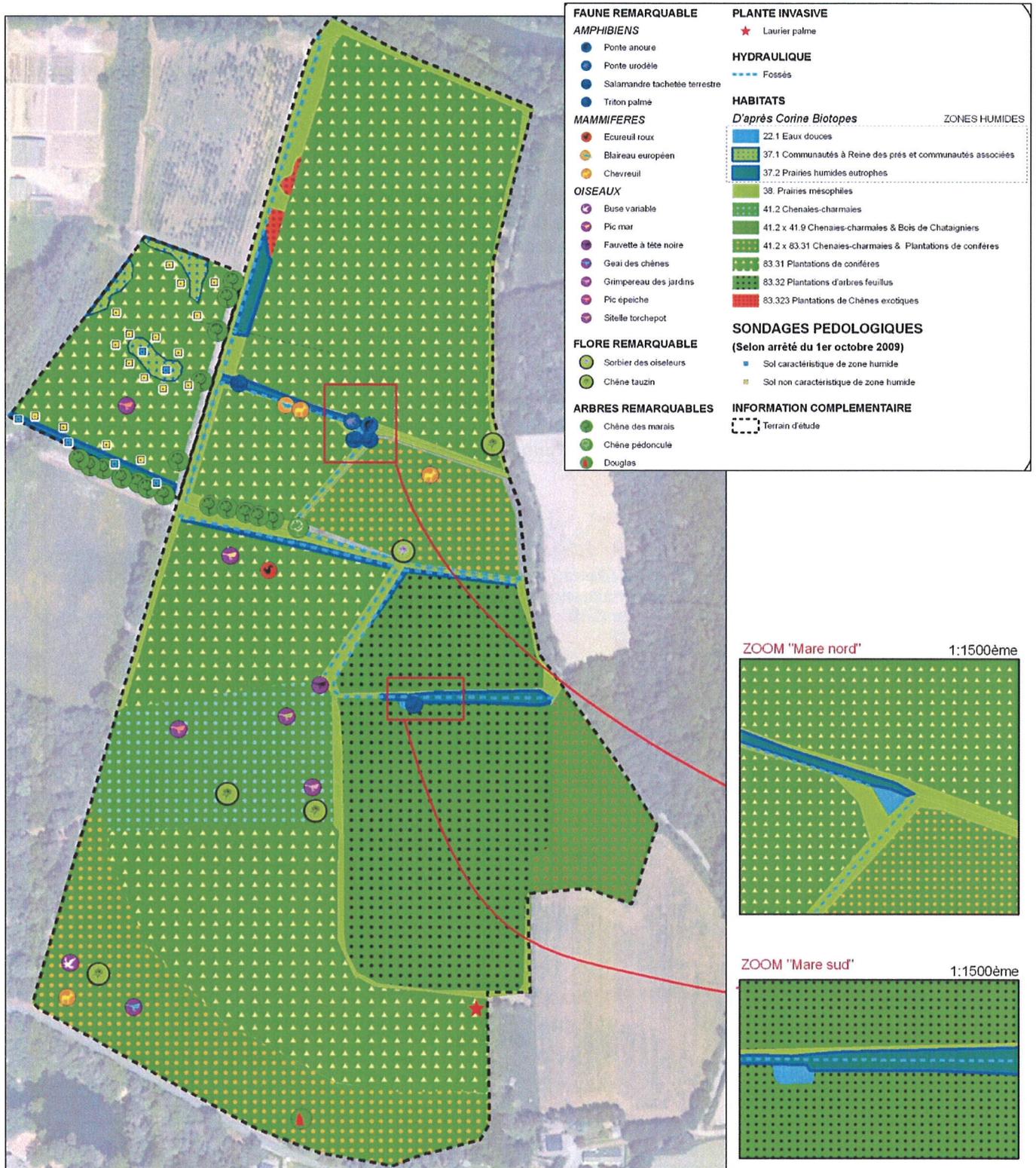
Principales dimensions de la zone :

- Surface : 232 447 m²
- Longueur (N-S) : 850 m
- Largeur (E-O) : 65 à 500 m
- Déclivité N-S (à préciser avec le relevé topographique)

L'accès au terrain s'effectue aujourd'hui par l'entrée du CHS :



Un milieu Flore - Habitat - Zones humides qui ne relève pas de contre-indications à l'implantation du projet :
 Trois inventaires Flore - Habitat - Zones humides ont été réalisés successivement par le cabinet d'études « Xavière Hardy Aménagement Environnement » en septembre 2011, avril 2012 et juin 2012. La carte ci-dessous restitue la synthèse de ces inventaires.



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

La zone concernée est découpée en plusieurs secteurs délimités par des chemins. Ces secteurs correspondent à différents milieux boisés repérés par l'étude:

- Boisement mixte de conifères et de feuillus
- Chênaie acidiphile
- Chênaie acidiphile et taillis de châtaigniers
- Plantation d'arbres feuillus
- Plantation de chênes exotiques
- Plantation de pins européens

L'étude repère également :

- des « prairies mésophiles », nom attribué à des végétations de lisière forestière et de bordures de quelques mètres de largeur à proximité des plantations observées
- des « communautés végétales de bords des eaux » qui se réfère à une végétation au centre de la mare et sur les bordures, caractéristique d'une zone humide.
- Elle signale plusieurs espèces remarquables (Chêne tauzin, Sorbier des oiseleurs, Fragon) mais ne faisant pas l'objet d'une protection particulière.

En revanche, l'étude repère :

- 7 arbres remarquables (1 chêne pédonculé, 5 chênes des marais et 1 douglas) plus que centenaires
- Plusieurs fossés qui permettent l'écoulement des eaux de pluie et le drainage de la zone et alimentent une petite mare relevée dans la partie nord de l'aire d'étude

L'étude Faune-Flore ne relève donc pas de contre-indication à l'implantation du projet. Cependant, elle insiste sur l'importance de la végétation qui permet de penser que le site favorise la biodiversité.

Un site non impacté par la présence de ZNIEFF :

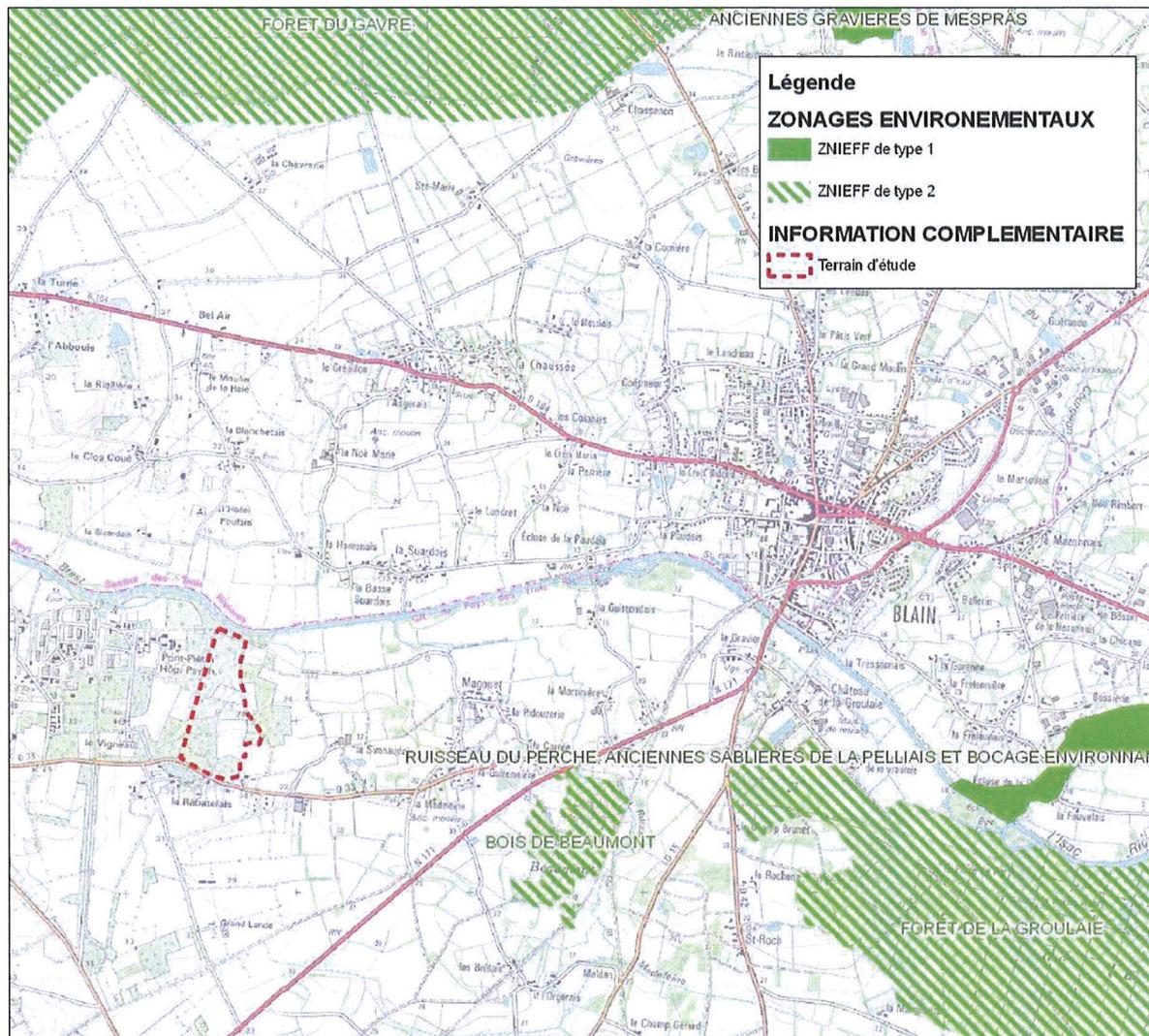
Aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) n'est présente sur la concernée par la présente modification du PLU. Néanmoins, on trouve des ZNIEFF de type I et de type II à proximité du site. Lancé en 1982 par le ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF est un des principaux outils de connaissance du patrimoine naturel. Il s'agit d'un secteur du territoire pour lequel les experts scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés de notre patrimoine naturel.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I qui comportent des espèces ou des habitats remarquables caractéristiques de la région. Ce sont des secteurs de grande valeur écologique,
- Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques.

Le Bureau d'Etudes Xavière Hardy a repéré 3 ZNIEFF autour de Blain qui sont reportées sur la carte page suivante :

- ZNIEFF de type II de 2ème génération « Forêt de la Groulaie »
- ZNIEFF de type II de 2ème génération « Forêt du Gâvre »
- ZNIEFF de type I de 2ème génération « Ruisseau du Perche, anciennes sablières de la Pelliais et bocage environnant ».



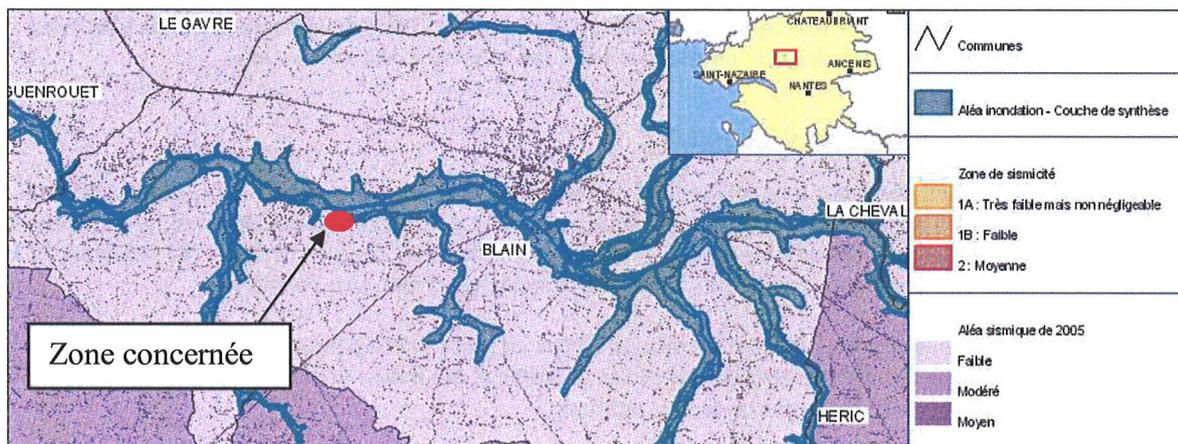
Un site non impacté par un classement Natura 2000 :

La zone concernée ne présente aucune zone Natura 2000. Néanmoins, il existe 2 sites protégés classés Natura 2000 à proximité du site d'implantation et dans le département de la Loire-Atlantique :

- **Le parc naturel régional de Brière à environ 18 km à l'ouest du site d'implantation** (la commune de Blain n'apparaît pas sur la carte ci-dessous) L'ensemble du parc présente des milieux variés : milieux aquatiques et palustres, prairies inondables, bois et fourrés marécageux, tourbières, landes.
- **La Forêt du Gâvre à environ 4 km au nord du site d'implantation.** Il s'agit d'une forêt domaniale de 4 490 hectares située sur la commune du Gâvre (Loire-Atlantique) à 40 km au nord-ouest de Nantes. La forêt comporte des conifères (pins maritimes et sylvestres principalement) exploités à l'âge de 100 ans. Parmi les feuillus, les chênes sessiles dominent. Ils sont exploités autour de 200 ans. Leur bois est utilisé pour la charpente, la menuiserie, mais aussi la fabrication de tonneaux et la construction de bateau (La Recouvrance, par exemple). Le milieu est également favorable aux picidés, aux rapaces, à la fauvette pitchou et à la cigogne noire.

Des risques faibles :

Risques d'inondation : Le site d'implantation jouxtant le canal de Nantes à Brest, le risque d'inondation est faible mais existe (voir carte ci-dessous).



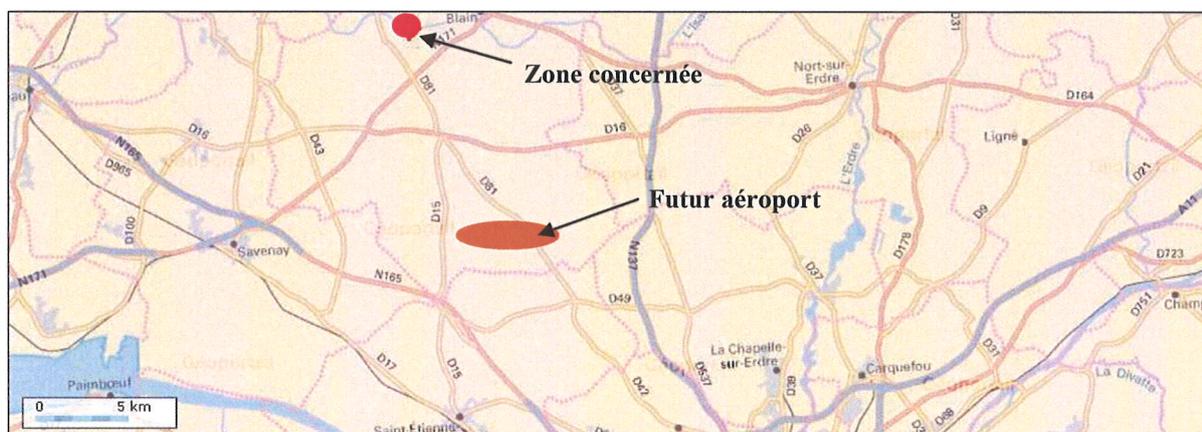
Risques sismiques : D'après le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Blain est classée en zone sismique faible. Les règles de construction des bâtiments du futur projet devront respecter l'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010.

Risques de mouvements de terrain : La commune de Blain a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle au titre d'inondations, de coulées de boue et de mouvements de terrain (en 1989, 1990, 1993, 1996, 1999 et 2001). Le risque de mouvement de terrain est moyen au niveau du site d'implantation : le site présente des risques faibles de retrait et de gonflement des argiles.

Des nuisances faibles :

Au vu de l'analyse du site, il paraît peu probable que l'environnement génère des gênes (masques solaires, obstruction des cônes visuels), le site d'implantation se trouvant sur une parcelle arborée et éloignée de l'hôpital. Au regard de l'Arrêté du 30 Mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, les routes jouxtant le site d'implantation ne sont pas classées comme bruyantes.

Proximité avec le futur aéroport du site de Notre-Dame des landes : Le site d'implantation est situé à environ 10 km du lieu d'implantation du futur aéroport international du Grand Ouest, dont la mise en service est prévue en 2017. La zone concernée par la présente modification étant située plus au nord et les couloirs aériens étant orientés Ouest-Est, l'aéroport ne générera pas de pollutions sonores sur le site de Blain.

**Des préconisations en matière de traitement de récupération des eaux :**

Le Canal de Nantes à Brest offre une réserve hydraulique naturelle et pérenne. De plus, plusieurs fossés ont été relevés sur le site d'implantation. Ils alimentent une petite mare dans la partie nord du terrain et rejoignent le canal de Nantes à Brest. Les prélèvements éventuels dans le Canal ou dans les fossés existants seront soumis à autorisation. Ils entrent dans le cadre de la loi sur l'eau.

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

La récupération des eaux sur le site semble s'imposer : eaux pluviales mais également eaux des exercices dans les zones de forte consommation. Les eaux devront être récupérées dans des bassins, pour pouvoir être réutilisées et constituer ainsi un circuit fermé. Des séparateurs d'hydrocarbures devront être prévus, notamment avant récupération des eaux de ruissellement. Le trop-plein, après passage dans les séparateurs d'hydrocarbures, pourrait être rejeté directement dans le canal de Nantes à Brest.

Les concepteurs devront quantifier les capacités en débit des réseaux publics de collecte des eaux pluviales afin de concevoir un système de stockage et de récupération des eaux pluviales sur le site.

Un raccordement au réseau collectif possible :

La zone est concernée actuellement par l'assainissement individuel. Avec l'accueil du futur centre de formation di SDIS, elle sera raccordée au réseau d'assainissement collectif, relié à la station d'épuration de Blain, propriété de la commune de BLAIN. La station d'épuration a une capacité correspondant à un équivalent de 35 000 habitants, et le type de traitement s'effectue par « boues activées » selon le Conseil général de Loire-Atlantique.

La SAMOP précise qu'en plus du réseau d'eau interne que mettra en place le SDIS pour les exercices de l'école, il sera certainement contraint à étendre par des poteaux privés le réseau d'eau public pour garantir la mise en sécurité du site si les installations sont trop éloignées de la voie publique.

Un fonctionnement écologique du site possible :

Les précipitations sont suffisantes pour envisager une récupération des eaux pluviales pour les activités du projet (simulations au feu, bassin...). Il en va de même pour l'ensoleillement qui permettra l'utilisation de l'énergie solaire.

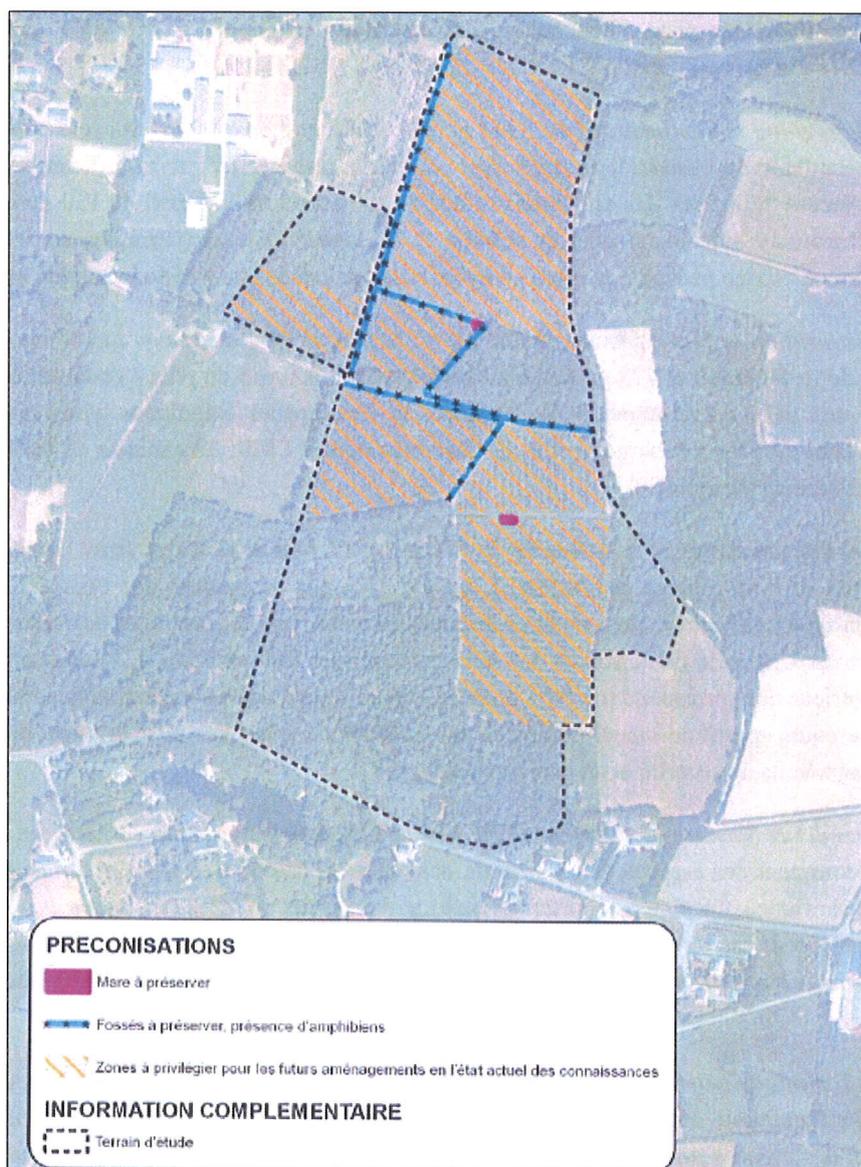
B. Synthèse environnementale et préconisations

Synthèse environnementale :

Blain est localisé dans un environnement naturel particulièrement riche. S'il n'y a aucune contre-indication à l'implantation du projet du SDIS, il faudra néanmoins tenir compte de quelques arbres remarquables et de recommandations d'ordre réglementaire relatives à la protection d'espèces protégées.

Le site offre des possibilités de fonctionnement « durable » pour le projet (récupération des eaux pluviales, énergie solaire, ...)

L'étude invite à préserver au maximum la faune et la flore des perturbations liées au projet et propose une première cartographie des zones à privilégier pour l'implantation du futur projet d'aménagement (*voir carte ci-dessous*) :



Le SDIS 44 a confié à la SAMOP, l'élaboration du Programme Technique Détaillé du projet décrit ci-dessous.

Soucieux de réduire les impacts de ce projet sur l'environnement, tout en favorisant un confort d'usage optimal pour

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

les utilisateurs, le SDIS 44 souhaite intégrer une démarche de Haute Qualité Environnementale à ce programme. A ce titre, il a missionné la SAMOP pour la définition des exigences environnementales à appliquer à cette opération.

Le projet d'aménagement qui en découlera devra être compatible avec les orientations d'aménagement (graphiques et écrites) décrites ci-après et qui seront intégrées dans le règlement suite à la modification du PLU.

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées pour la zone 1AUle

1. Le programme d'aménagement proposé se compose de plusieurs ensembles :

- **Un pôle Accueil et Stationnement de 4 237 m² (bâti)** qui comptera 142 places de stationnements et 15 places pour les deux-roues. Une piste d'hélicoptère sera aménagée et intégrée au site en s'adaptant sur un espace dégagé.
- **Un pôle pédagogique et administratif de 1 148 m² (96% bâti et 4%extérieur)** qui sera composé d'un bâtiment principal accueillant des espaces partagés type cafétéria, espace TV, terrasse, centre de documentation, sanitaires et locaux utilitaires. Un amphithéâtre de 139 m² permettra l'accueil de 130 personnes. Des espaces de travail offriront 19 bureaux, 2 salles de réunion et des locaux annexes (reprographie, local serveur, etc) sur 377 m². Enfin, un espace pédagogique sera composé de 10 salles de cours et de locaux de rangement.
- **Un pôle Restauration et Hébergement de 864 m² (71% bâti et 29% extérieur)** qui comportera 341 m² dédiés aux espaces de restauration et 273 m² dédié à l'hébergement. Au sein du pôle « restauration », une cuisine, un espace self, une salle de restauration de 70 places et des espaces communes types sanitaires, cafétéria et terrasse. Au sein du pôle « hébergement », 20 chambres dont 2 PMR, 10 cabinets de toilettes dont 1 PMR et des sanitaires hommes/femmes.
- **Un pôle Activités physiques et sportives de 13 772 m² (14% bâti et 86%extérieur)** Ce pôle sera composé de locaux sportifs et d'un plateau polyvalent. L'espace construit accueillera des espaces de regroupement et d'observation type hall, préau, des sanitaires hommes/femmes, une infirmerie et des vestiaires d'une capacité de 70 personnes. Une salle omnisport et des salles spécialisées (muscultation, ...) seront également proposées. L'espace extérieur qui correspondra à 86% du pôle, offrira un plateau polyvalent engazonné (dont 1 terrain de football, 1 parcours sportif du sapeur-pompier), une zone de camping, une piste bitumée entourant une zone de jeu, des dégagements de sécurité et un parcours footing.
- **Un pôle Incendie et Secours de 2 844 m² (89% bâti et 11%extérieur)** qui accueillera une zone opérationnelle de 1076 m² comptant des espaces de circulation, des bureaux, des travées pour les véhicules d'intervention et des locaux spécifiques. Ce pôle comportera également des locaux annexes (vestiaires et douches), des espaces de soins et de repos, des préaux, des unités de stockage et d'entretien du matériel, des ateliers mais aussi des espaces extérieurs sur 310 m² destinés à l'évacuation des blessés, l'entretien et le stationnement des véhicules de l'école.
- **Un Plateau Technique extérieur de 8 854 m² (35% bâti et 65 %extérieur)** composé de zones logistiques et de zones d'expérimentation dédiées à la simulation de feux urbains (« *Ilots feux urbains* »). Les premières comporteront des espaces stockage et des installations techniques veillant à garantir la sécurité des intervenants (hotte, aspirante, réseau hydraulique, ..). Les secondes accueilleront :
 - Un immeuble de 4 étages (la tour d'entraînement)
 - Une maison à feu (gaz)
 - Des bâtiments DIV
 - Des murs d'entraînement jet de lance
 - Des aménagements urbains
 - Divers simulateurs

- *Des aires extérieures d'exercice sur 27 900 m²* qui comporteront des aires de manœuvres de force (sols bitumé, naturel ou stabilisé), des aires de simulation cynotechniques, de feux de forêts, de risques technologiques (citernes, vannes), d'autoroutes 5 et 3 voies, de ronds-points, de voies bidirectionnelles, de voie ferrée et de voies tout-terrain.

2. Les dispositions constructives du projet urbain :

- **Concernant la prise en compte du milieu physique et naturel, du traitement des eaux pluviales et des eaux usées :**

Le site est dépourvu de zone humide. Il s'agira de mettre en œuvre un réseau d'eau pluviale en conséquence sur le site en vue d'intégrer l'extension de l'urbanisation et ses conséquences sur le réseau d'eau pluviale existant.

Les réseaux d'eaux usées et eaux vannes du futur centre de formation pourront être **raccordés au réseau d'assainissement collectif, relié à la station d'épuration de Blain**, propriété de la commune de BLAIN. La station d'épuration a une capacité correspondant à un équivalent de 50 à 100 000 habitants et le type de traitement s'effectue par « boues activées » selon le Conseil général de Loire-Atlantique.

- **Concernant l'insertion paysagère du projet et le fonctionnement urbain:**

La qualité paysagère du site est un enjeu fort et doit être recherchée.

La préservation des éléments paysagers :

Les éléments repérés dans le diagnostic environnemental élaboré par la SAMOP comme remarquables sont protégées suivant les dispositions de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme. Ils seront intégrés soit dans les futurs espaces collectifs de l'opération, soit ils constitueront les limites parcellaires privées. Les mares repérées devront être préservées ou compensées au titre de la loi sur l'eau.

Le plateau technique, générateur d'éventuelles nuisances, devra être situé à l'extrémité Est de la zone afin de se tenir suffisamment éloigné du CHS de Blain.

Les bâtiments :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits. La qualité architecturale d'ensemble doit être plus particulièrement recherchée.

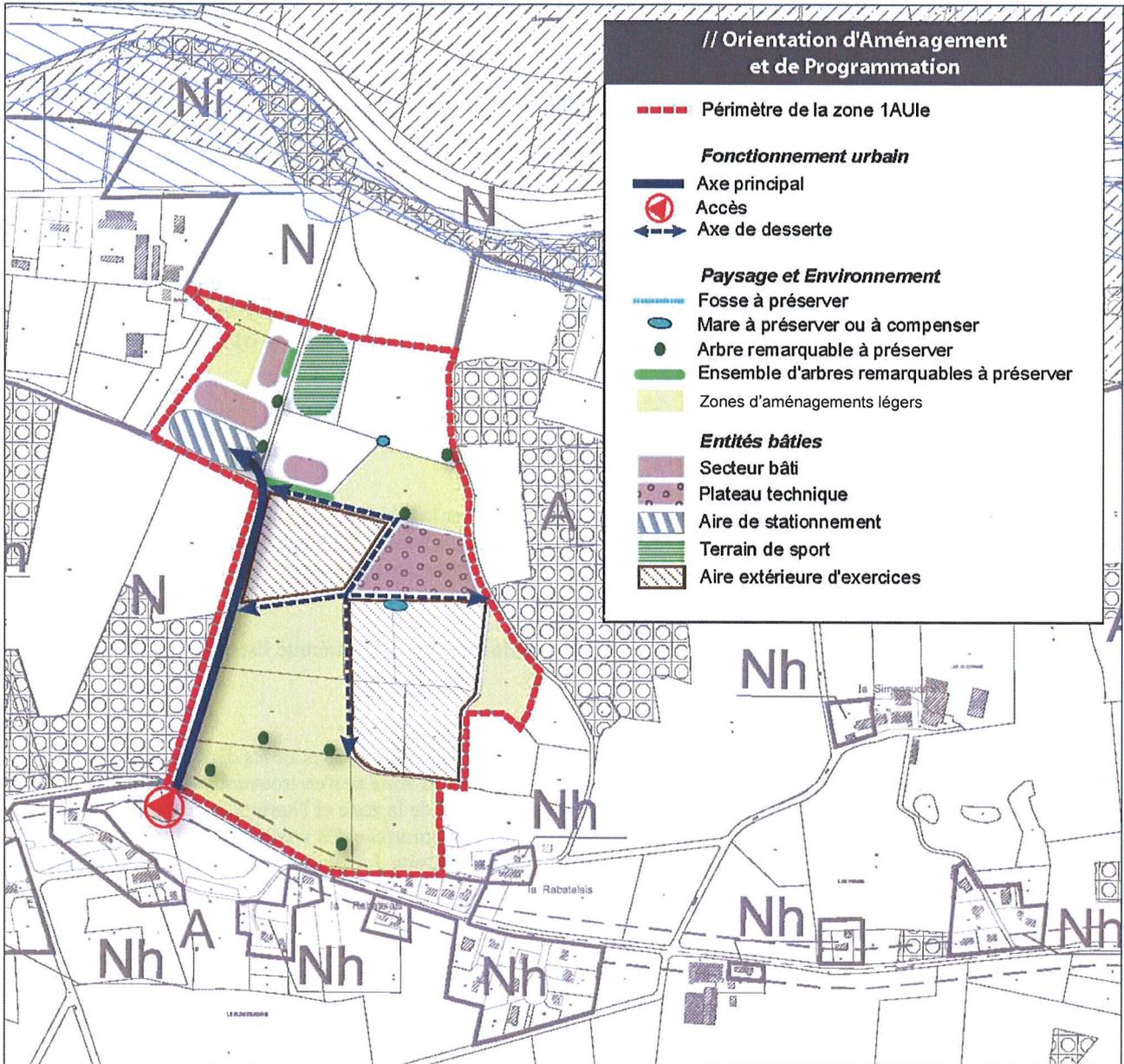
L'accès à l'opération :

L'accès principal doit être créé au Sud de la zone depuis la route départementale 33.

- **Concernant la prise en compte des enjeux de développement durable dans les futures constructions :**

Toutes les techniques visant les économies d'énergie, d'eau potable, etc. sont possibles. Le règlement de la zone ne prévoit aucune restriction en la matière et les encourage même.

3. Schéma illustrant les orientations d'aménagement et de programmation :



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

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 ilots 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.

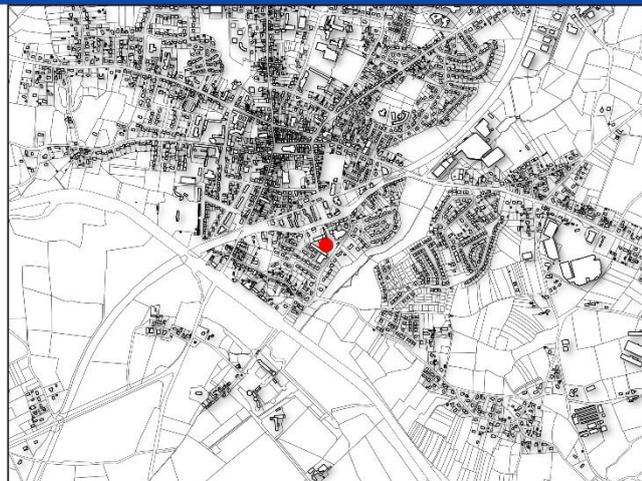
Schéma d'orientation et d'aménagement



FRICHE RICHOMME

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Élément patrimonial à valoriser
-  Perspective paysagère à valoriser
-  Voie de desserte locale
-  Cheminements piétons
-  Front bâti structurant
-  Aménagements paysagers à réaliser
-  Habitat
-  Activités économiques
-  Espace vert commun



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

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.

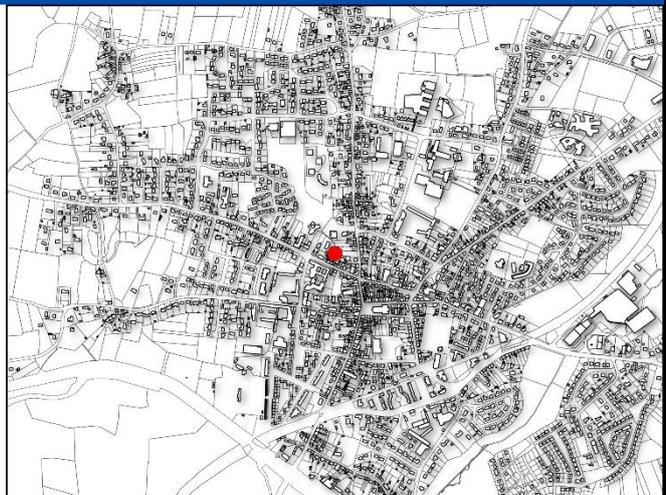
Schéma d'orientation et d'aménagement



WALDECK ROUSSEAU

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Arbres à protéger
-  Voie de desserte possible
-  Cheminements piétons
-  Tracé indicatif du ruisseau Le Bottier
-  Espace à dominante d'habitat collectif
-  Zone de présomption de zone humide



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

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.

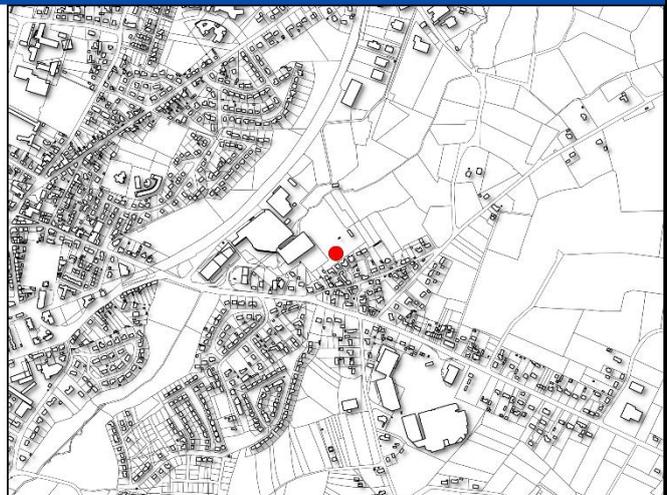
Schéma d'orientation et d'aménagement



LA MAZONNAIS

Légende

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



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