

Commune de Blain

**Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1**

Document d'Approbation

***Pièce n 5 : k) Etude d'opportunité pour l'extension et la création
de parcs d'activités***

Vu pour être annexé à la délibération du
23/05/13

Le Maire.

U730 – Mai 2013

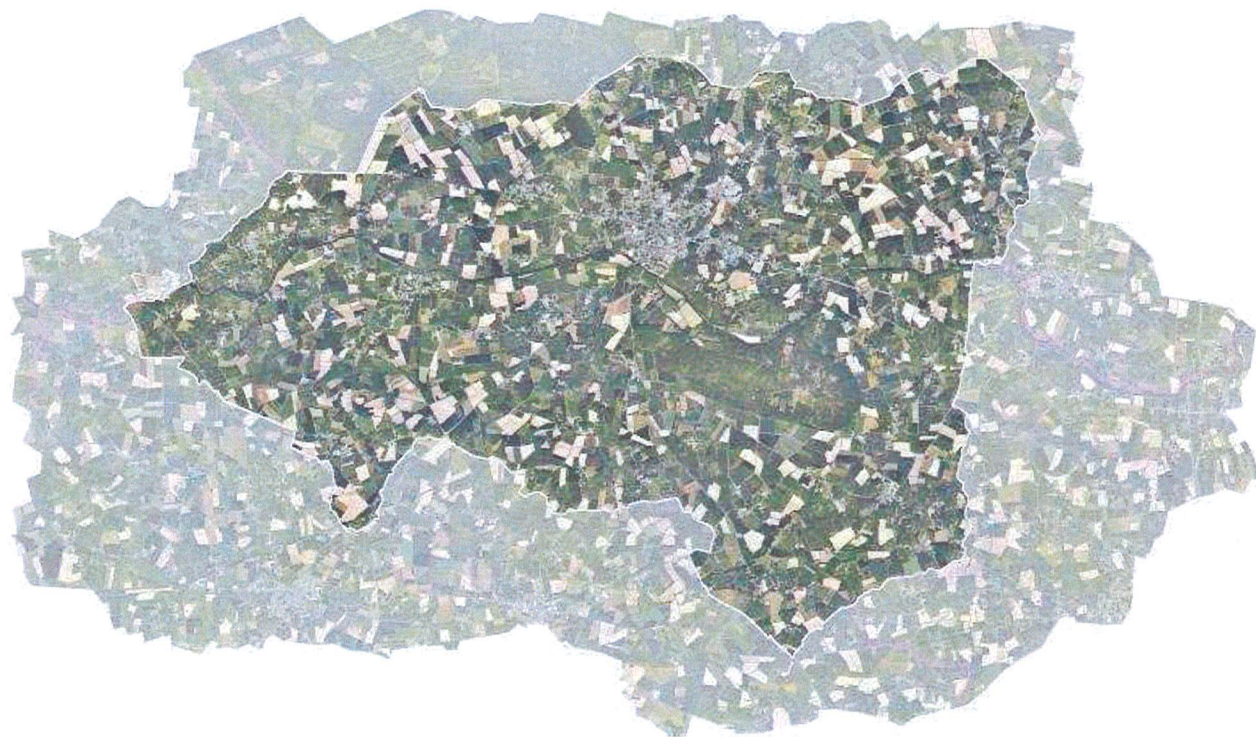
PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	28/06/01	30/09/04	23/06/05
Modification n°1			14/12/06
Modification n°2			13/12/07
Modification n°3			03/11/11
Révision n°1	23/10/08	29/03/12	13/12/12
Modification n°1			28/03/13
Révision n°1	Approuvée après avis préfet		23/05/13



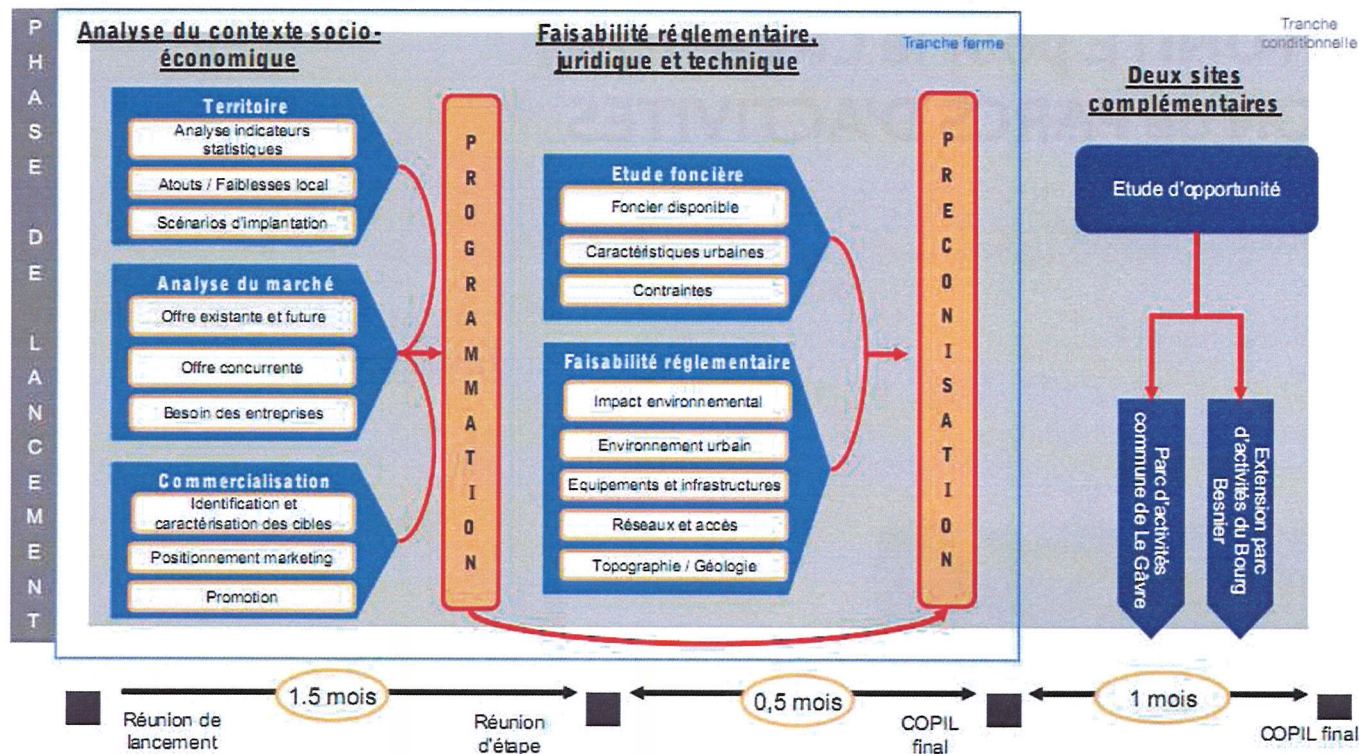
2 rue du Château de l'Eraudière – BP 30661 - 44306 NANTES Cedex 3
Tél : 02.40.76.56.56 – Fax : 02.40.76.01.23 – Courriel : paysages.de.louest@wanadoo.fr
Site : www.paysages-de-louest.fr

ETUDE D'OPPORTUNITE pour la CREATION et l'EXTENSION de PARCS D'ACTIVITES

Commune de Blain



Communauté de Communes
de la Région de Blain



Rappel du schéma d'intervention et des scénarios

	Besoin annuel	Besoin à 15 ans
Fil de l'eau minimum	5 000 m² + exceptionnel	10 ha
Rationalisation du foncier	3 000 m² + exceptionnel	7 ha
Offensive commerciale	8 000 m²	14 ha

	Industrie	Occurrence	Foncier
Scénario de base			
0 sal	150 m²	3	1 500 m² par an
1 à 4	250 m²	1	1 000 m² par an
5 à 19	500 m²	0,5	3 000 m² 1 an sur 2
20 à 50	5 000 m²	0,1	10 000 m² 1 tous les 10 ans
	5 000 m² par an + exceptionnel => 8 ha + 2 ha		
Rationalisation			
0 sal	150 m²	3	1 000 m² par an
1 à 4	250 m²	1	500 m² par an
5 à 19	500 m²	0,5	1 500 m² 1 an sur 2
20 à 50	5 000 m²	0,1	10 000 m² 1 tous les 10 ans
	3 000 m² par an + exceptionnel => 5 ha + 2 ha		
Offensif			
0 sal	150 m²	3	1 500 m² par an
1 à 4	250 m²	1	1 000 m² par an
5 à 19	500 m²	0,5	3 000 m² 1 an sur 2
20 à 50	5 000 m²	0,3	10 000 m² 1 tous les 3 ans
	5 000 m² par an + exceptionnel => 8 ha + 6 ha		

Faisabilité réglementaire, juridique et technique

Cohérence territoriale

> DTA : Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

Blain pôle d'équilibre

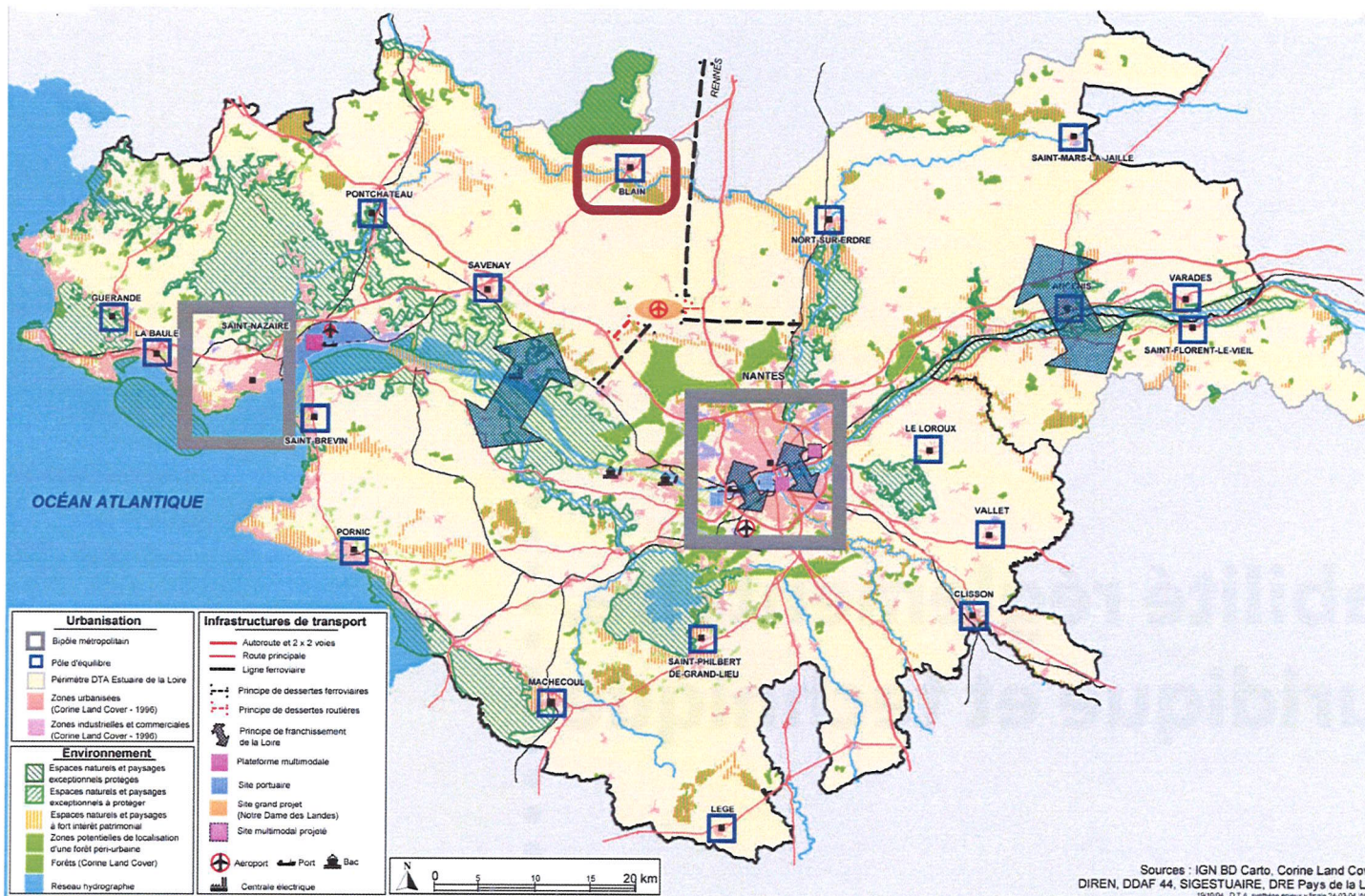
«Les pôles d'équilibre ont vocation à accueillir les fonctions économiques, sociales et culturelles les plus structurantes à leur échelle, et à en organiser l'accès aux populations des territoires de leur zone d'influence.»
DTA Estuaire de la Loire

> SCoT Métropole Nantes St Nazaire

Entrée dans le Scot juillet 2010

Les orientations générales du SCoT approuvé s'appliquent sur l'ensemble de la CCRB.

En revanche, les orientations territorialisées spécifiques à la CCRB doivent être précisées (schéma de secteur).

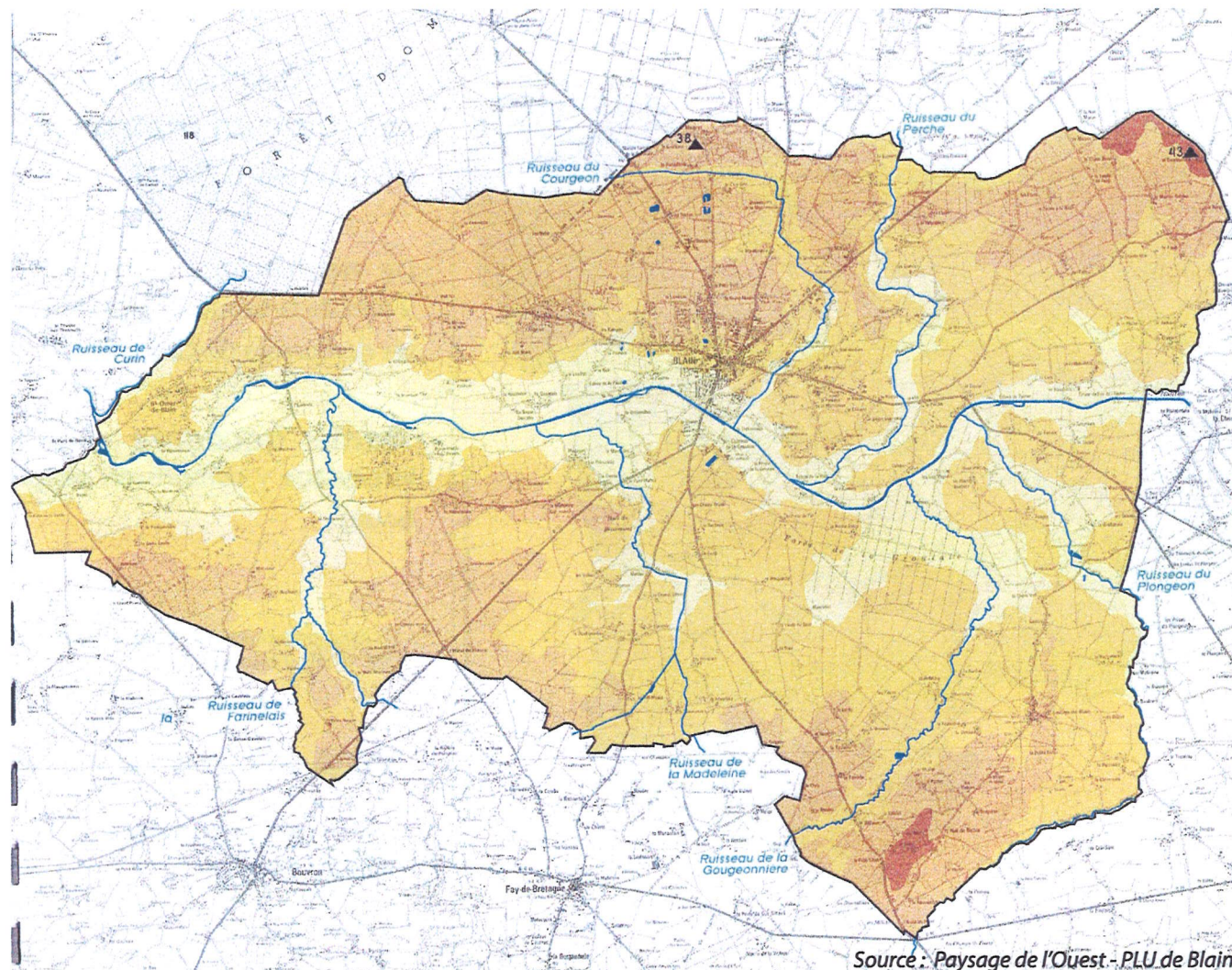


Source : Synthèse des enjeux - DTA Estuaire de la Loire

Topographie

A l'échelle communale, une **topographie favorable** (le relief est relativement plat).

Un centre encadré par des vallons (ruisseau du Courgeon, rivière de l'Isac).



Un paysage de plaine...

- ▲ Point au de la commune
- Altitude supérieur à 40m
- Altitude comprise entre 30 et 40m
- Altitude comprise entre 20 et 30m
- Altitude comprise entre 10 et 20m
- Inférieure à 10m

...traversé d'Est en Ouest par le canal de Nantes à Brest

Canal et ruisseaux
l'ensemble des ruisseaux de faible débit est relié au canal (ou l'Isac, nom de la rivière utilisée pour le canal de Nantes à Brest)

Point d'eau: mares, étangs, réserves

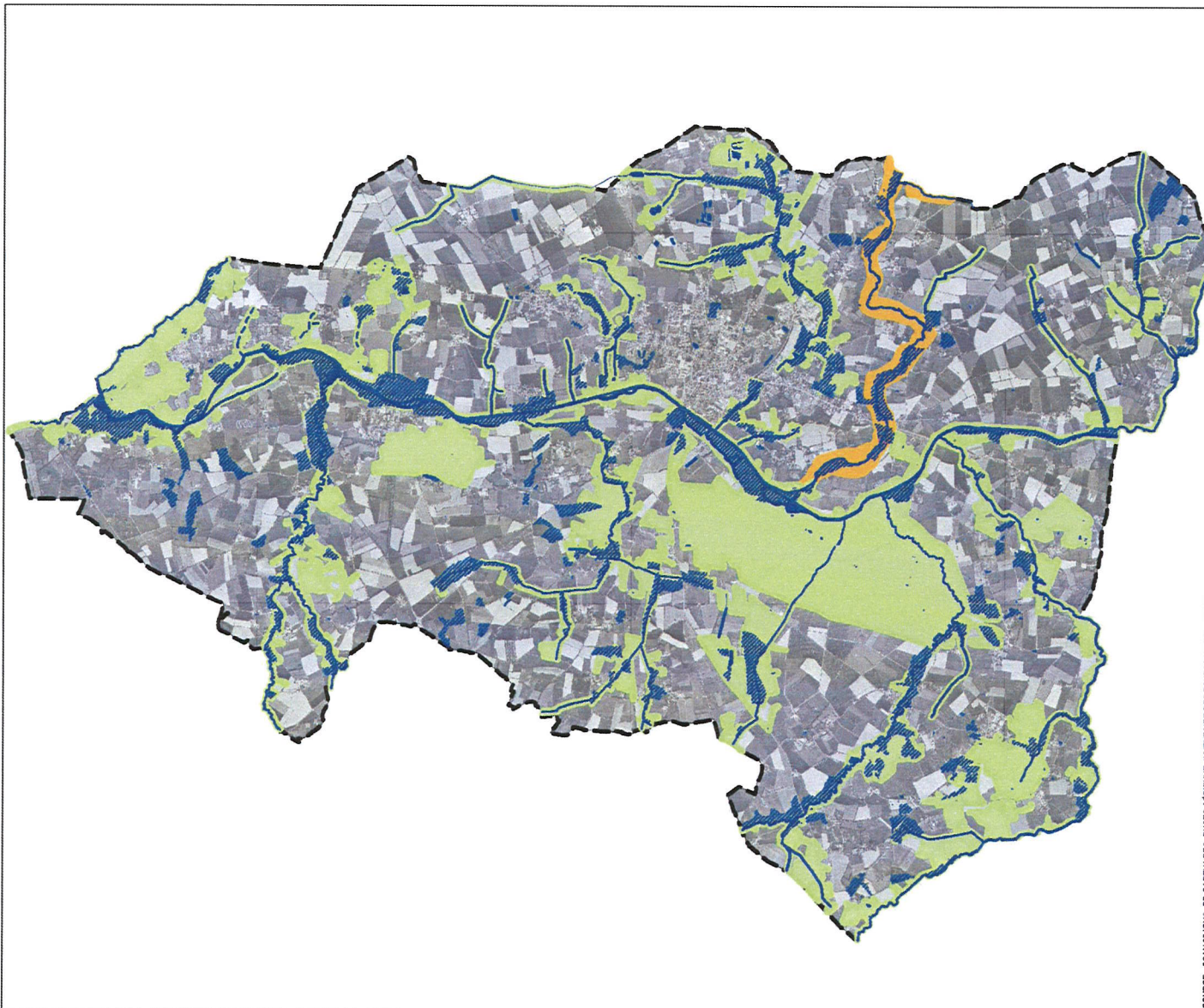
Environnement

Réseau hydrographique dense.

Rivière Isac traverse d'Est en Ouest et **constitue un tronçon du canal de Nantes à Brest.**

De **nombreux massifs boisés** (Forêt de la Groulaie, proximité de la Forêt domaniale du Gâvre, etc.).

Trame bocagère présente dans le paysage y compris en périphérie du bourg.



VILLE DE BLAIN - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOGREAH

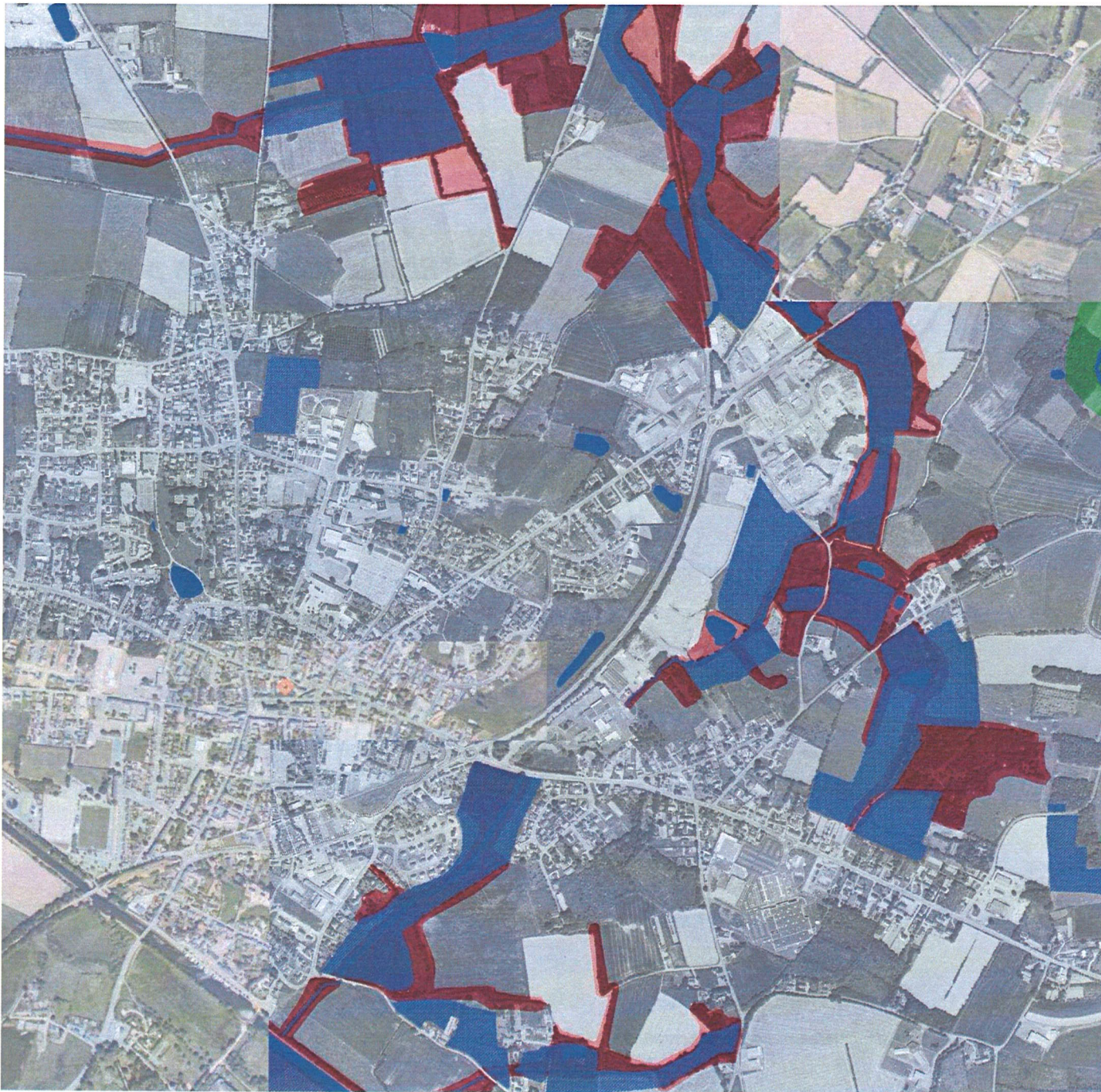
PAYSAGES
d'Occident

- Corridors écologiques (trames vertes et bleues)
- ZNIEFF de type I
- Inventaire communal des zones humides
- Réseau hydrographique
- Plans d'eau
- Fossés
- Frittillaire peint
- Limite communale

Environnement

Les zones humides, la trame verte et bleue (ruisseau du Courgeon) en contact avec l'urbanisation (habitat et activités).

Extrait du diagnostic environnemental du PLU - Étude sur les zones humides en cours



- Corridors écologiques (trames vertes et bleues)
- Zones humides effectives
- Réseau hydrographique
- Plans d'eau et bassins de rétention
- Zones d'activités existantes



Infrastructures de déplacements

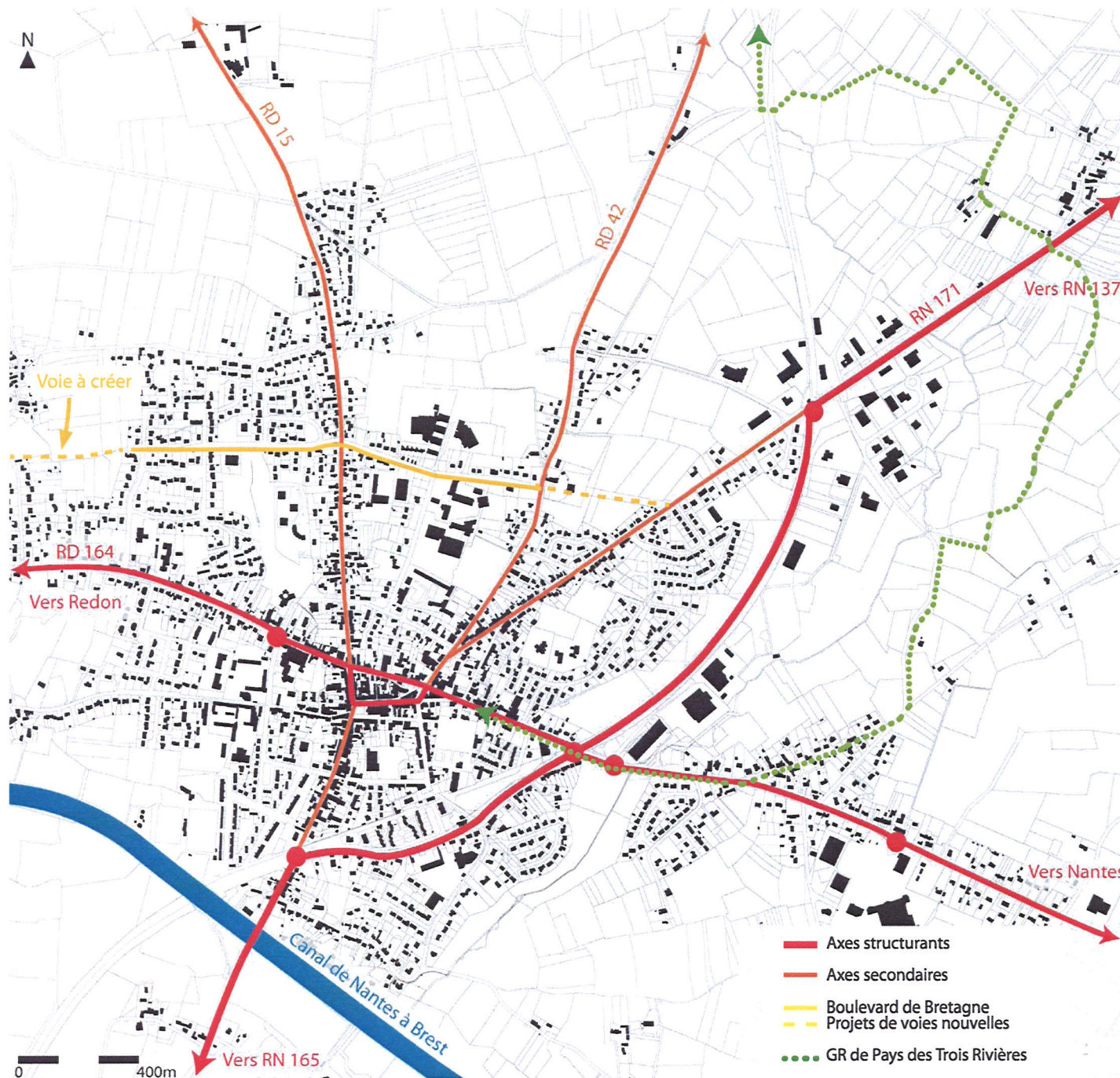
Un territoire bien desservi, mais non traversé par des axes structurants pour le développement économique.

Le territoire de la CCRB présente une accessibilité temps relativement bonne pour les habitants vis-à-vis de Nantes.

En revanche, le fait qu'elle ne soit raccordée directement à la RN 137 ou la RN 165 pose une limite dans l'accueil d'activités économiques d'importance.

Extrait présentation sémaphore nov 2010.

↔ Axe structurant
↔ Axe secondaire



Infrastructures de déplacements

Deux axes structurent Blain: la RN 171 et la RD 164 (classées à grande circulation).

Seule la RN 171 permet de gérer les flux sans que ceux-ci ne créent des nuisances supplémentaires dans le centre.

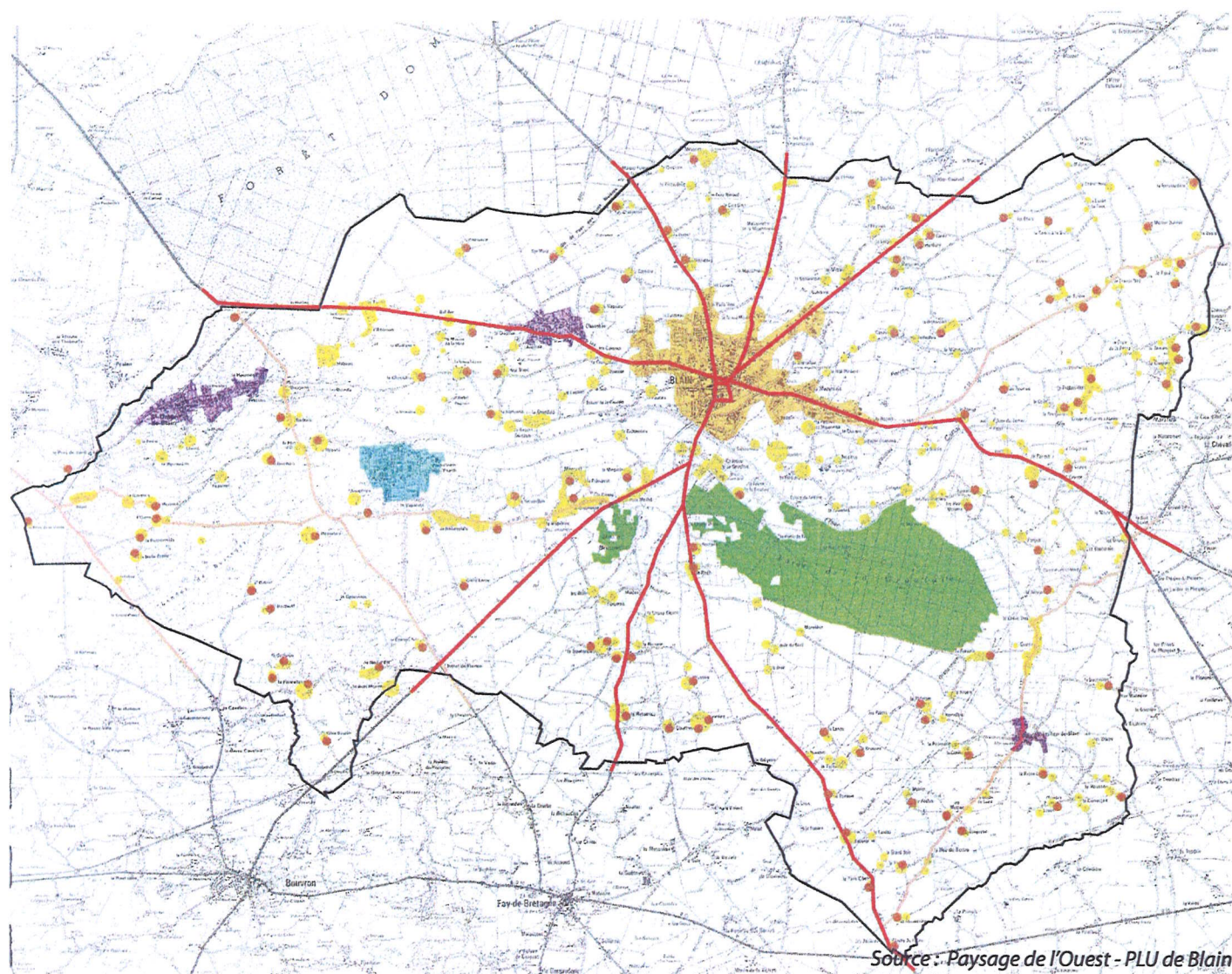
Un projet de création d'une nouvelle voie (à moyen/long terme) pour limiter les flux des véhicules et des poids lourds dans le centre.

Une faible desserte en transports en commun.

Desserte TC RN 171 : ligne 44 Lila Saint-Nazaire Chateaubriand

Desserte TC RD 42 : ligne 71 Lila Nantes-Bouvron-Blain et ligne 11 Lilas Nantes-Bouvron-Blain

Environnement urbain



L'urbanisation

- Zone agglomérée,
- Hameaux, habitats diffus
- Village relativement développés
(St Emilien de Blain, St omer de Blain,
La Chaussée)
- Exploitations agricoles
- Hopital psychiatrique

Des espaces naturels marqués par le canal et la forêt

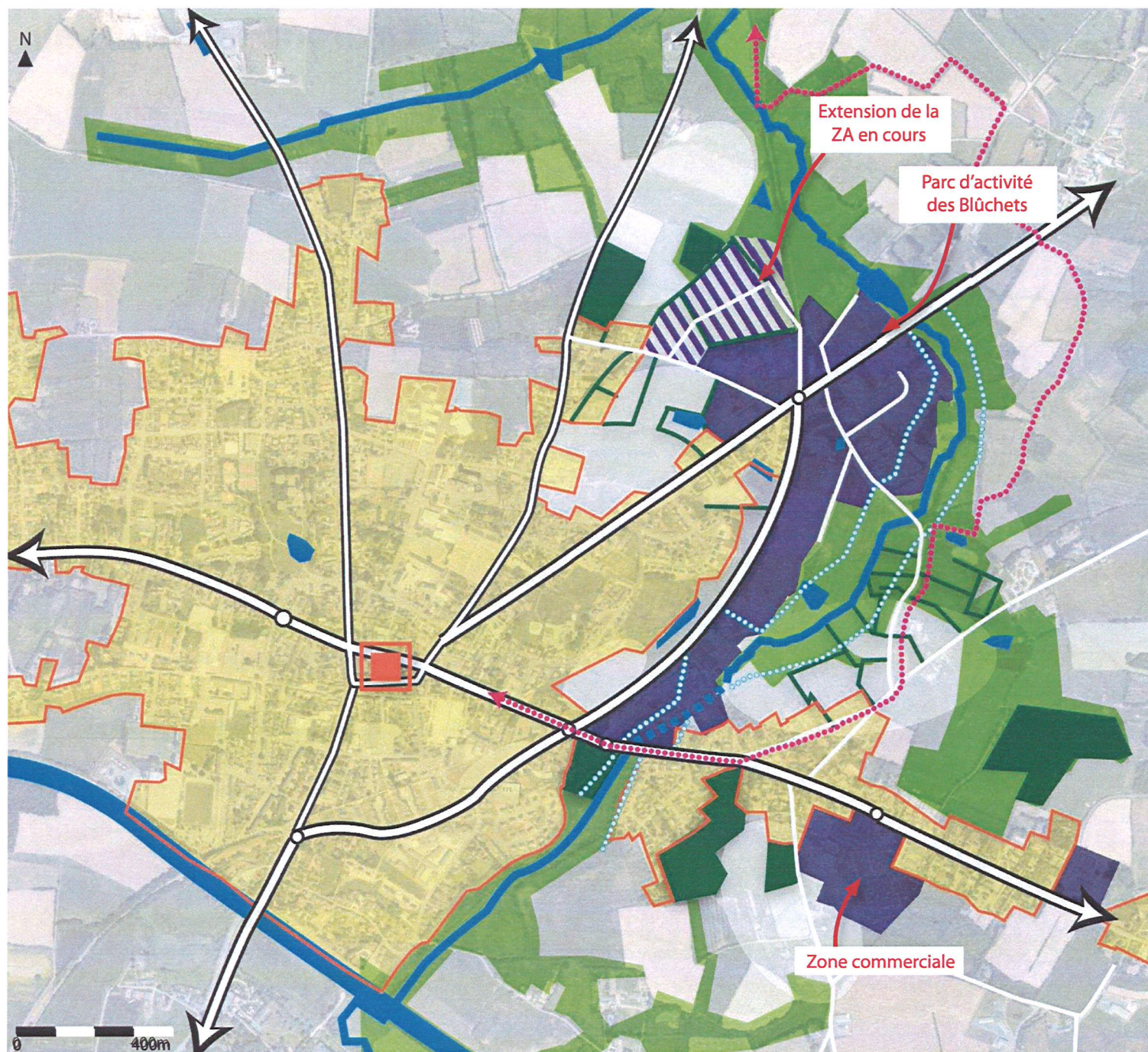
- Bois et forêt
- Cours d'eau

La trame viaire

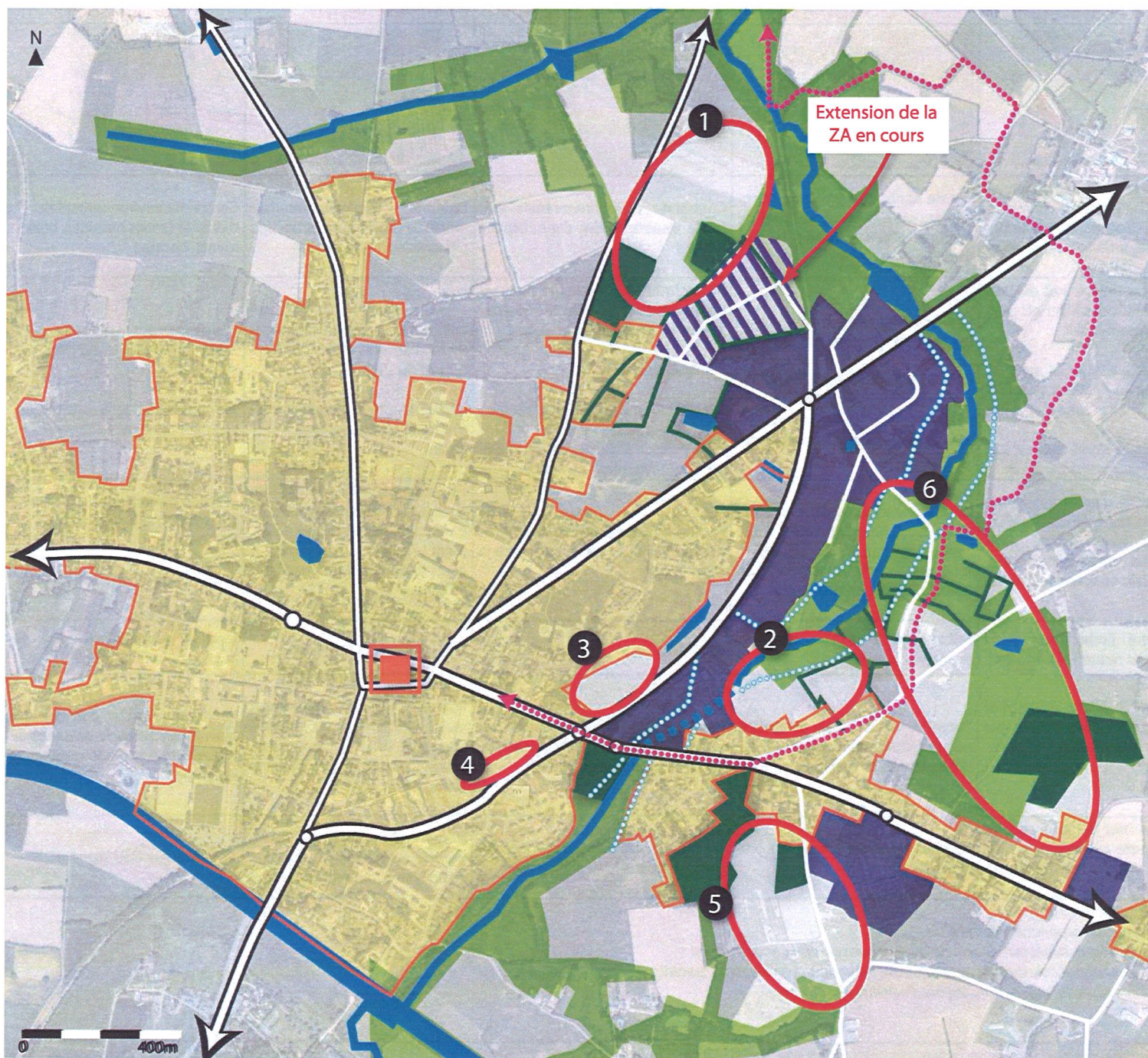
- Principales voies de dessertes
- Voie de desserte secondaire

Environnement urbain

Une urbanisation limitée au Sud, au Sud-Ouest et à l'Est par le réseau hydrographique, les zones humides et les espaces naturels et qui s'étend au Nord le long des axes de communication principaux (RD 15-164-42).

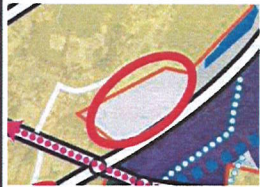
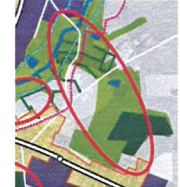


- Zones d'activités
- Extension de la zone d'activités en cours
- Tissu urbain existant
- GR des Trois Rivières
- Réseau hydrographique
- Limite indicative d'extension de la crue de 1995
- Trame verte et bleu (dont zones humides)
- Trame bocagère principale
- Principaux boisements



Scénarii de spatialisation

- ① La Moutonnerie - 11 ha
- ② La Marsollais - 5 ha
- ③ La Goupillais - 2ha
- ④ Bd de la Résistance - 1 ha
- ⑤ Bellerin - 9 ha
- ⑥ Noé Rimbert - 20 ha

		La Moutonnerie	La Marsollais	La Goupillais	Bd de la résistance	Bellerin	Noe Rimbert
							
Faisabilité	Environnementale	Contrainte environnementale modérée (boisement et bocage présents en limite de site)	Forte contrainte environnementale (zones humides, zones inondables, trame bocagère, itinéraire de randonnée)	Pas de contrainte environnementale majeure (espace résiduel de l'espace urbain - bande inconstructible 75m RN 171)	Contrainte environnementale très faible (espace inséré dans l'espace urbain)	Contrainte environnementale modérée (boisement et bocage présents en limite de site)	Contrainte environnementale très forte (zones humides, boisements, bocage)
	Urbaine	- Dans la continuité de l'extension actuelle de la zone d'activités - Vitrine sur la RD 42 - Très faible contact avec l'urbanisation existante	- En continuité Sud du Parc d'activités des Blûchets (secteur commercial) - Ruisseau du Courgeon limitant les relations avec l'ensemble de la zone d'activités - Contact significatif au Sud avec les zones urbanisées	- Fort contact avec le tissu urbain (zone de lotissement, limite Est) - Vitrine significative sur la RN 171 - Peu adapté à l'implantation d'activités potentiellement nuisantes	- Forte imbrication dans le tissu urbain existant (proximité équipements, commerces, habitations) - Vitrine sur la RN 171 - Projet communal à l'Ouest du site - Pas propice à l'implantation d'activités potentiellement nuisantes	- Fort contact avec le tissu urbain futur (projet d'aménagement d'un quartier d'habitat à l'Ouest du site). - Peu adapté à l'implantation d'activités potentiellement nuisantes	- Faible contact avec le tissu urbain (uniquement au Nord du site) - En continuité de la zone d'activités des Blûchets
	Technique	- Grande facilité d'accès (prolongement nouvelle zone d'activités, proximité de la RD 42) - Présence d'une marge de recul de 25m le long de la RD 42 (schéma départemental routier 44)	Difficulté d'accès (accès depuis le Nord de la zone d'activités rue Edison, accès difficile depuis la zone commerciale ou la zone d'habitation)	Difficulté d'accès (accès par la rue de la Goupillais, traversée d'une zone d'habitat, accès depuis le rond-point sur la RN 171 nécessitant un aménagement lourd)	Facilité d'accès (hors poids lourds) depuis la RN 171 vers l'avenue de la Gare	Accès depuis la RD 164 qui nécessite un aménagement (problème succession de rond point le long de cet axe) ou accès depuis le futur quartier d'habitat	- Facilité d'accès depuis la zone d'activités existante et depuis la RD 164 - Linéaire de voies à créer important
	Impact sur l'agriculture	Fort (entité agricole vaste et dynamique)	Modéré (imbrication entre espaces naturel et agricole)	Faible (difficile d'accès, site hors économie agricole)	Inexistant	Fort (entité agricole vaste)	Modéré (imbrication entre espaces naturel et agricole)
Pertinence	Pertinence foncière	- Potentiel foncier très intéressant (11ha et possibilité d'extension) - Très consommateur d'espaces agricoles significatifs	Potentiel faible (possibilité d'extension très limitée par les zones humides et naturelles).	Potentiel foncier faible (extension non possible) mais permet une optimisation du foncier existant	Potentiel foncier faible (extension non possible) mais permet une optimisation du foncier existant.	Potentiel foncier intéressant mais contraint notamment à l'Ouest et au Nord par l'urbanisation (habitat) et au Sud par la trame verte	Potentiel foncier intéressant mais contraint par la présence de zones humides, de boisements et de bocage.
	Réponse aux scénarii de programmation	Convient aux trois scénarii	Ne permet pas à lui seul de répondre au besoin du scénario «offensive commerciale» (14ha)	Ne répond pas aux scénarii de programmation	Ne répond pas aux scénarii de programmation	Ne permet pas à lui seul de répondre au besoin du scénario «offensive commerciale» (14ha)	Convient aux trois scénarii
	Quel projet ?	<i>L'extension en cours répond à la demande à court terme.</i> <i>La Moutonnerie peut accueillir une entreprise très consommatrice d'espace.</i> <i>La Goupillais, une partie du Bellerin accueillent les activités tertiaires et de services non nuisantes pour l'habitat.</i> <i>L'aménagement du secteur Noé Rimbert n'est envisageable qu'après une expertise approfondie sur les zones humides.</i> <i>Du potentiel est valorisé en optimisant l'occupation de l'espace dans le Parc d'activités des Blûchets.</i>					