

Département de Loire-Atlantique
Commune de BLAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1

Dossier d'approbation

**Pièce n°1 : Note complémentaire au rapport
de présentation**

Vu pour être annexé
à la délibération du : 25 juin 2015

Le Maire,

14U36

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 Modifiée le 28 mars 2013 Approuvé définitivement le 23 mai 2013
Modification simplifiée n°1	27 février 2014	Annulée le 26 juin 2014
Modification n°1		25 juin 2015

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	2
II. RAPPEL DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE	5
A. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DES PAYS DE LA LOIRE	5
B. LA DTA ESTUAIRE DE LA LOIRE	6
C. LES ZONES NATURA 2000	7
D. LES ZNIEFF	8
E. LES ZONES HUMIDES	9
F. LES ZONES INONDABLES	10
III. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	11
A. EVOLUTION DES DISPOSITIONS GENERALES.....	12
B. EVOLUTION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	23
C. EVOLUTION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	31
C1) EVOLUTION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU	31
C2) EVOLUTION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AU	40
D. EVOLUTION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	42
E. EVOLUTION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	49
F. EVOLUTION DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT ECRIT	56
IV. MODIFICATIONS DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	58
V. MODIFICATIONS DU ZONAGE.....	59
A. EVOLUTION DU ZONAGE SUR 3 SECTEURS LIMITOPHES.....	59
B. ETAT DES LIEUX GLOBAL	61
C. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	62
D. L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUec EN UEC (CENTRE COMMERCIAL).....	67
1. Localisation du secteur concerné.....	67
2. Description du projet d'extension du centre E. Leclerc impliquant l'évolution du zonage	69
3. Cohérence du projet d'ouverture à l'urbanisation avec le SCOT Nantes Saint-Nazaire	72
4. Cohérence du projet d'ouverture à l'urbanisation avec la DTA Estuaire de la Loire	74
5. Cohérence du projet d'ouverture à l'urbanisation par rapport au PADD du PLU	74
6. Cohérence du projet d'ouverture à l'urbanisation par rapport au contexte communal	75
7. Justification de la surface projetée pour le stationnement sur la zone 2AUE par rapport aux dispositions de la loi ALUR sur l'urbanisme commercial	82
8. Incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUec	84
E. LE TRANSFERT D'UNE PARTIE DE LA ZONE UE EN UEC (CENTRE COMMERCIAL)	92
1. Localisation du secteur concerné.....	92
2. Description du projet	93
3. Incidences du projet	96
F. L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUE EN UE (ATELIERS MUNICIPAUX).....	98
1. Localisation du secteur concerné.....	98
2. Description du projet	99
3. Incidences du projet	100
G. SYNTHESE DES EVOLUTIONS DE ZONAGE LIEES A LA MODIFICATION	103

I. Préambule

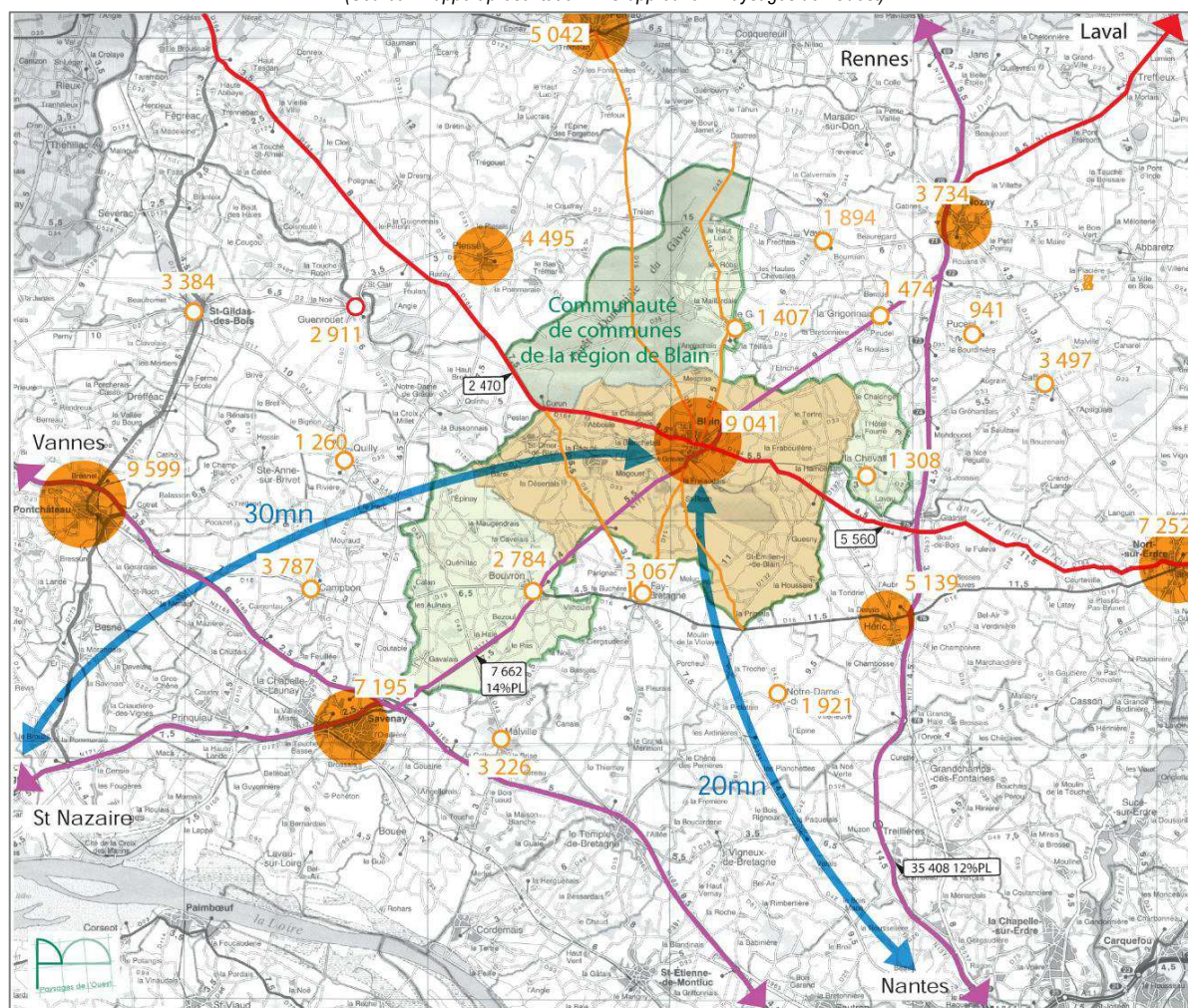
Blain est située en Loire-Atlantique au nord de Nantes, en limite de la forêt domaniale du Gâvre, sur le territoire de la Communauté de communes de la région de Blain. Le territoire communal couvre une superficie de 10 172 ha pour une population de 9 648 habitants (INSEE 2013). Il est localisé au cœur d'un maillage routier national :

- à 36 km au nord de Nantes
- à 45 km à l'est de Saint-Nazaire.
- à 33 km de Redon en Ile-et-Vilaine.

Blain s'inscrit au cœur d'un réseau de villes rurales et constitue un pôle d'équilibre dans ce maillage territorial rural.

Situation de la commune de Blain à l'échelle départementale

(Source : Rapport présentation PLU approuvé – Paysages de l'Ouest)



La commune de Blain dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 26 juin 2005. Il a fait l'objet de :

- 3 modifications approuvées respectivement le 14 décembre 2006, le 13 décembre 2007 et le 3 novembre 2011.
- 1 révision générale approuvée le 13 décembre 2012, modifiée le 28 mars 2013, approuvée à nouveau le 23 mai 2013 après avis du Préfet
- 1 modification simplifiée n°1 prescrite le 27 février 2014 et annulée par délibération du 26 juin 2014

Aujourd'hui la commune souhaite :

- **Ajuster les limites du zonage** entre les zones urbaines et/ou à urbaniser à destination économique en ouvrant à l'urbanisation une zone 2AUe et une zone 2AUec afin :
 - o D'accompagner une demande d'évolution d'une activité commerciale de grande distribution
 - o De permettre à la commune d'envisager une évolution de son centre technique municipal sur des terrains en pleine propriété communale qui répondent au mieux aux besoins et aux exigences des services à la population et aux associations
 - o Le potentiel global d'ouverture à l'urbanisation est d'environ 5 ha.
- **Corriger et de préciser le plan et la liste des emplacements réservés**
- **Modifier quelques points du règlement écrit**

Ainsi, une procédure de modification N°1 du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 26 juin 2014.

En référence à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2013, la procédure de modification des **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** est utilisée à condition que la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme.

Les changements proposés respectent l'économie générale du PLU en vigueur : ils n'entraînent pas la réduction d'une zone agricole ou naturelle et ne provoquent pas le développement de graves risques ou nuisances. La procédure de modification proposée est donc conforme aux textes en vigueur.

Rappel du texte de l'article 1 du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme:

« Art. R. * 121-14.-I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

« 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

« 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

« 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer

« 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse

« 5° Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-7 ;

« 6° Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

« 7° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7 ;

« 8° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 ;

« 9° Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

« II. — Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

« 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

« 2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;

« 3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

« III. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

« 1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

« 2° Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés. »

Selon ces dispositions, une évaluation environnementale n'est pas requise dans le cadre de la présente modification du PLU dans la mesure où :

- La commune ne comporte pas de zones Natura 2000
- La commune n'est ni une commune littorale, ni une commune de montagne

II. Rappel des contraintes environnementales du territoire

La commune de Blain n'est concernée par aucune protection réglementaire relevant de la DREAL, de type Natura 2000, Zones Humides d'Importance Nationale, convention RAMSAR, Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope, Réserves naturelles nationales ou régionales.

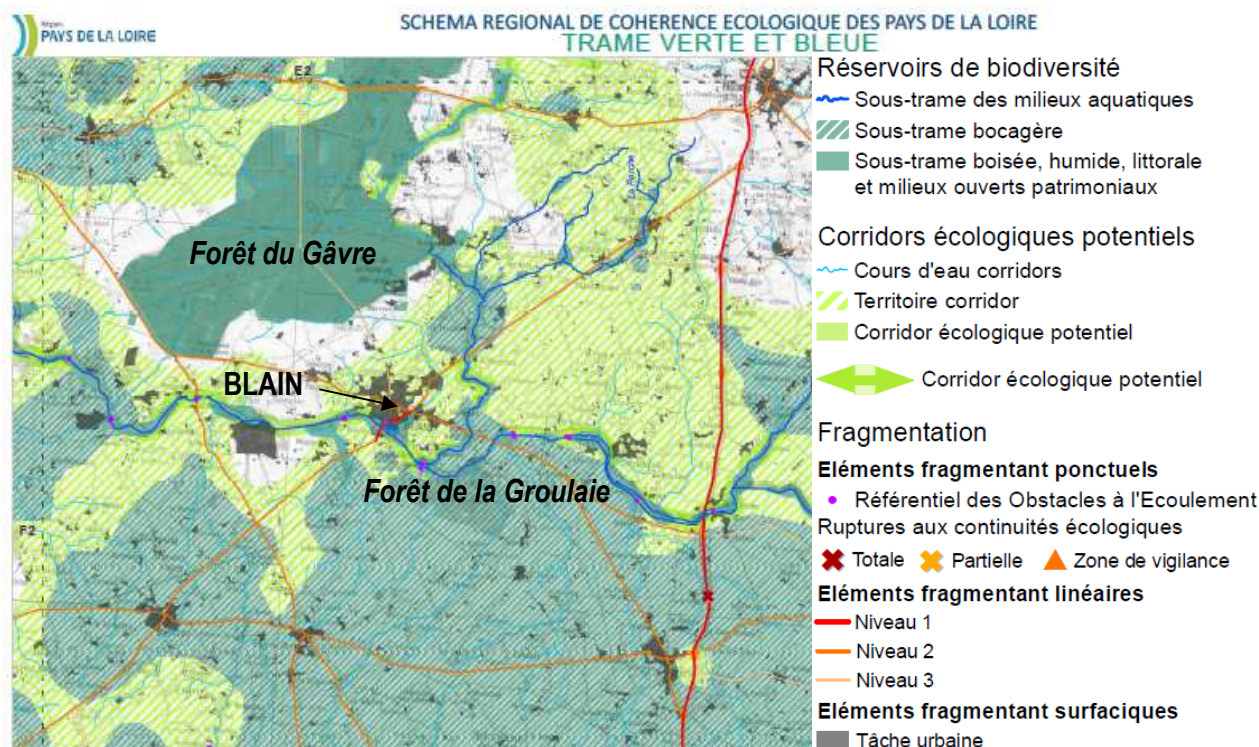
A. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Le SRCE est un **schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles** (biodiversité, habitats naturels, ...) visant le bon état écologique de l'eau imposé par la directive-cadre sur l'eau. Le SRCE des Pays de la Loire est en cours de finalisation. Les documents de travail, premiers résultats des ateliers, sont néanmoins disponibles :

Sont notamment disponibles :

- le diagnostic des enjeux sur les continuités écologiques régionales
- le rapport décrivant les continuités
- les atlas cartographiques au 1/100 000ème
- les cartes de synthèse régionales
- le plan d'actions stratégiques support des discussions actuelles

Selon l'extrait de l'atlas cartographique ci-dessous, **Blain se situe au cœur d'un corridor écologique** identifié en hachures vertes. L'atlas identifie plusieurs éléments fragmentant ponctuels linéaires correspondant aux routes départementales qui traversent le territoire. **La forêt du Gâvre et la forêt de la Groulaie sont identifiées en tant que réservoirs de biodiversité à préserver.**



B. La DTA Estuaire de la Loire

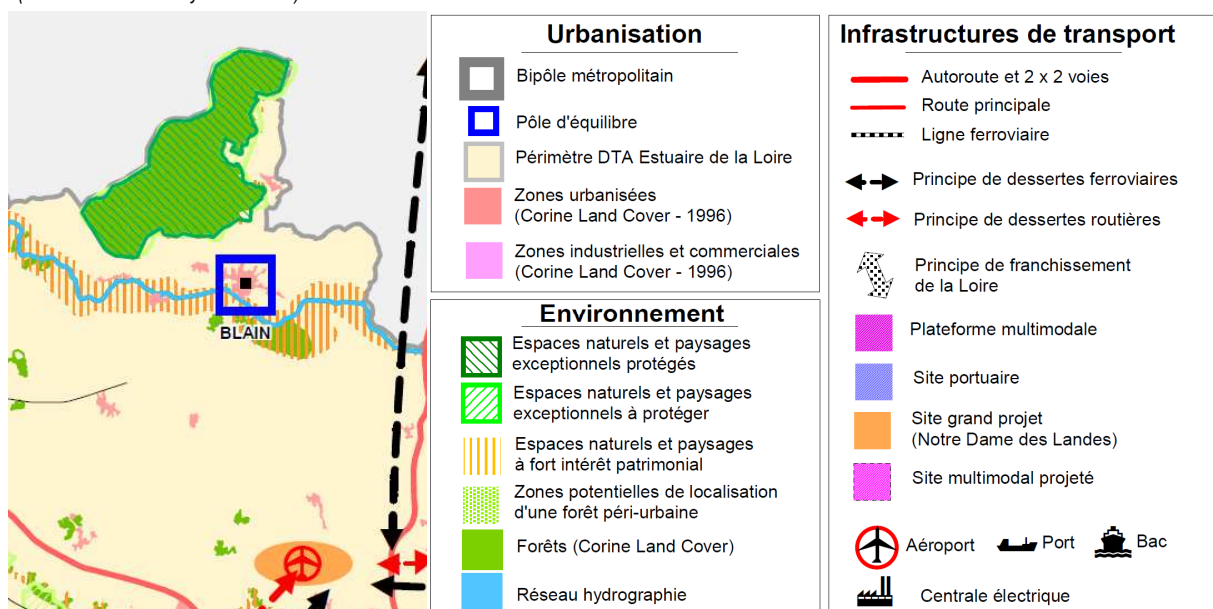
La directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Loire présente les objectifs suivants :

- affirmer le rôle de Nantes-Saint-Nazaire comme métropole de taille européenne au bénéfice du grand Ouest ;
- assurer le développement durable de tous les territoires de l'estuaire ;
- protéger et valoriser un environnement et un cadre de vie remarquables.

Les objectifs de la D.T.A. de l'estuaire de la Loire constituent, pour l'essentiel, la traduction sur le territoire de l'estuaire des dispositions des schémas de services collectifs des transports et des espaces naturels et ruraux. Le périmètre de la DTA de l'estuaire de la Loire couvre les trois arrondissements de Nantes, Saint-Nazaire et Ancenis, ainsi que les cantons de Blain, Nort-sur-Erdre, dans le département de Loire-Atlantique, Champtoceaux et Saint Florent-le-Vieil dans le département du Maine et Loire. La surface concernée est de 5 642 km².

Extrait de la carte « Synthèse des enjeux et des orientations » de la DTA Estuaire de Loire

(Source : DRE des Pays de la Loire)



Selon la DTA Estuaire de la Loire, Blain est un **pôle d'équilibre** qui a vocation à accueillir les fonctions économiques, sociales et culturelles les plus structurantes à son échelle : l'administration publique, l'enseignement, la santé, la culture, les loisirs, les services financiers, les commerces de distribution. Blain comporte :

- Au Sud: des « espaces naturels et des paysages à fort intérêt patrimonial » à préserver: il s'agit du lit majeur et mineur du cours d'eau de l'Isac et de la forêt de la Groulaie (continuité écologique)
- Au Nord: un « espace naturel et paysager exceptionnel protégé », la forêt du Gâvre.

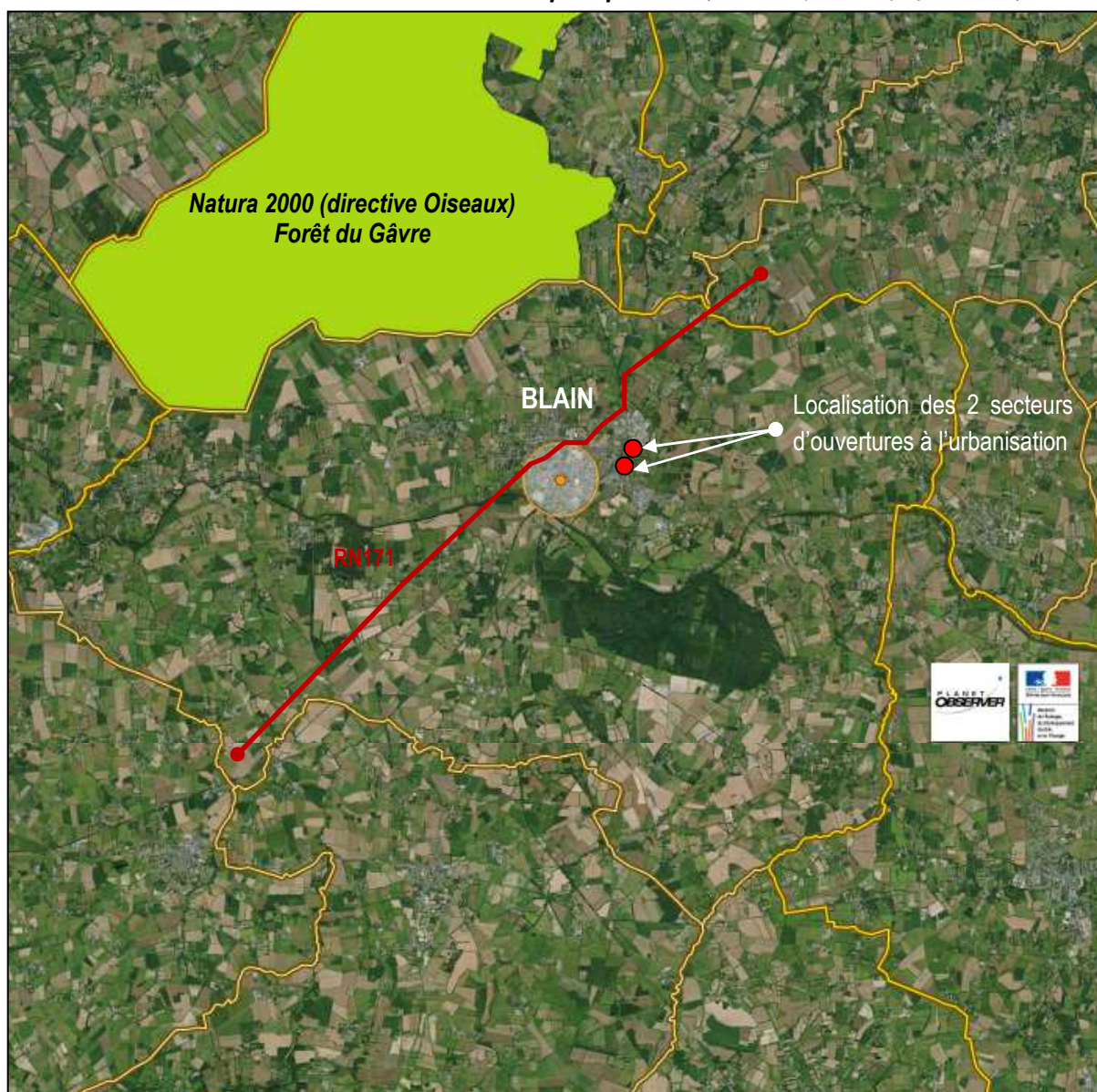
La DTA indique que « Dans l'ensemble des espaces naturels et des paysages à fort intérêt patrimonial, l'extension de l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, sera limitée et s'effectuera en continuité du bâti existant, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole dans la partie de ces espaces où s'exerce une telle activité ».

C. Les zones Natura 2000

Les deux ouvertures à l'urbanisation proposées via cette procédure de modification n°1 du PLU sont éloignées du **site Natura 2000 de la forêt du Gâvre** qui n'est pas sur la commune mais qui en est limitrophe. Les 2 secteurs d'ouvertures à l'urbanisation sont situés à environ 3,2 km du site Natura 2000.

Des barrières artificielles existent entre la zone Natura 2000 et ces secteurs parmi lesquels l'agglomération de Blain et la RN171.

Localisation des sites Natura 2000 les plus proches (Source : Géoportail et Paysages de l'Ouest)



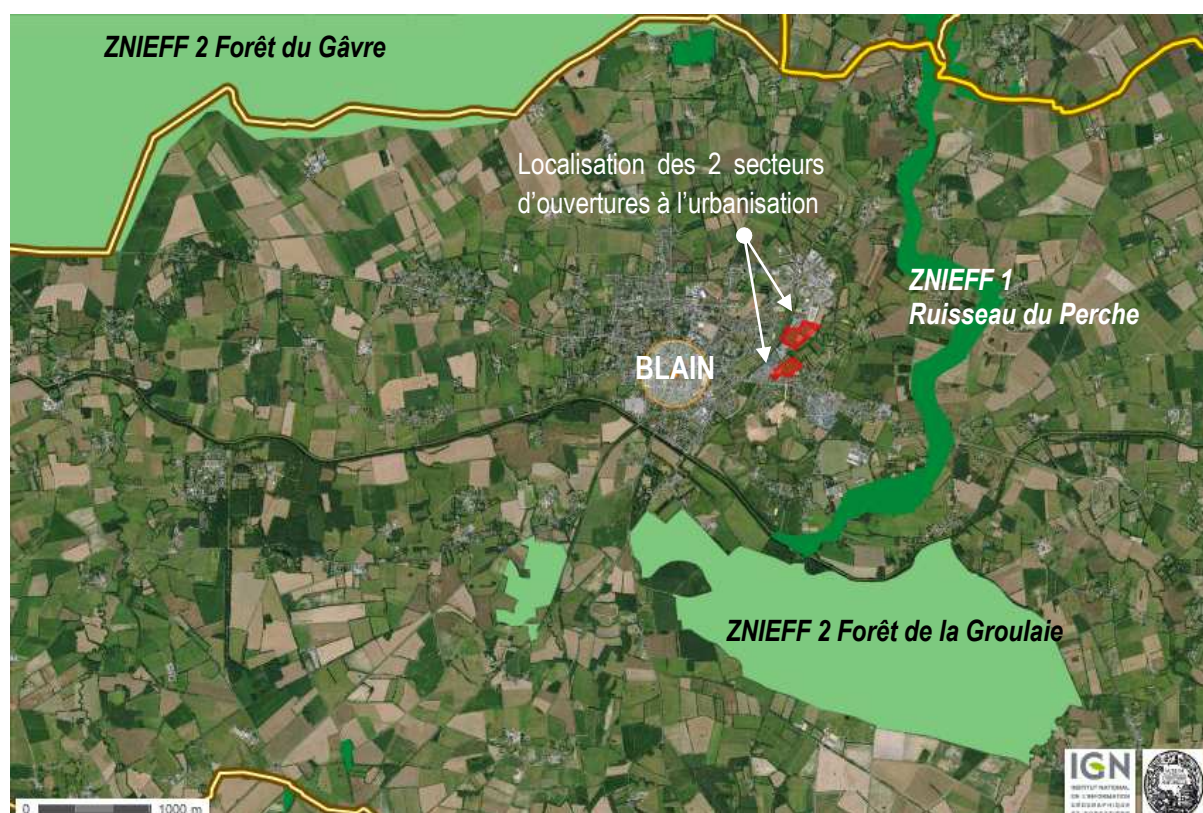
D. Les ZNIEFF

Sur la commune, on recense six ZNIEFF de type 1 et six ZNIEFF de type 2 :

- ZNIEFF de type 1 n°1093000 Zone bocagère de Puceul-La Grigonnais,
- ZNIEFF de type 1 n°00001115 Anciennes gravières de Mespras,
- ZNIEFF de type 1 n°00001126 Ruisseau du Perche, anciennes sablières de la Pelliais et le bocage environnant,
- ZNIEFF de type 1 n°00001130 Landes résiduelles aux environs de l'hôtel de France,
- ZNIEFF de type 1 n°0000132 Zones bocagères aux environs de Barel,
- ZNIEFF de type 1 n°00001157 Bordures de chemins à l'ouest du Dru et aux environs de Barel et de Pont de Barel,
- ZNIEFF de type 2 n°10490000 Forêt du Gavre,
- ZNIEFF de type 2 n°10520000 Forêt de la Groulaie,
- ZNIEFF de type 2 n°11220000 Bois de Beaumont,
- ZNIEFF de type 2 n°11290000 Zone bocagère relictuelle d'Héric et de Notre-Dame des Landes.

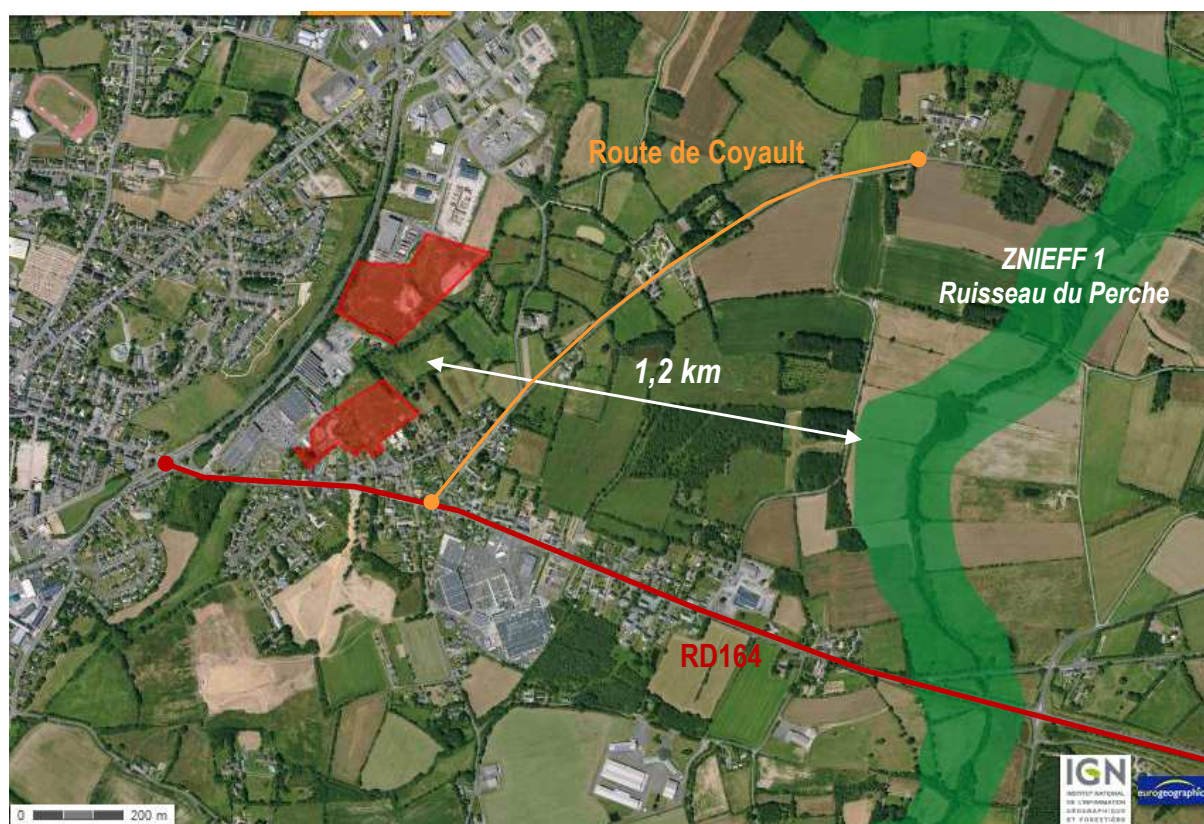
Les deux sites qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation via la présente procédure de modification n°1 du PLU sont éloignés de la **Z.N.I.E.F.F. de type 1 du ruisseau du Perche** qui est en continuité avec Natura 2000 reliant ainsi la **forêt du Gâvre à la forêt de la Groulaie**, au titre de la Trame Verte et Bleue.

Localisation des ZNIEFF les plus proches (Source : Géoportail et Paysages de l'Ouest)



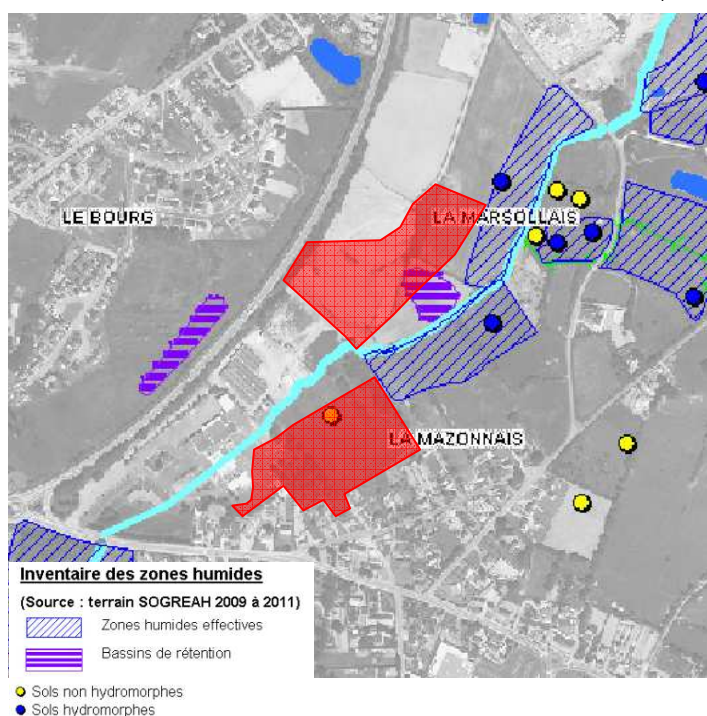
Deux barrières artificielles principales existent entre la ZNIEFF Ruisseau du Perche et ces secteurs: la route de Coyault et la RD164.

Localisation des ZNIEFF les plus proches des 2 secteurs d'études (Source : Géoportail et Paysages de l'Ouest)



E. Les zones humides

Extrait de l'inventaire des zones humides de Blain (Source : Artélia)



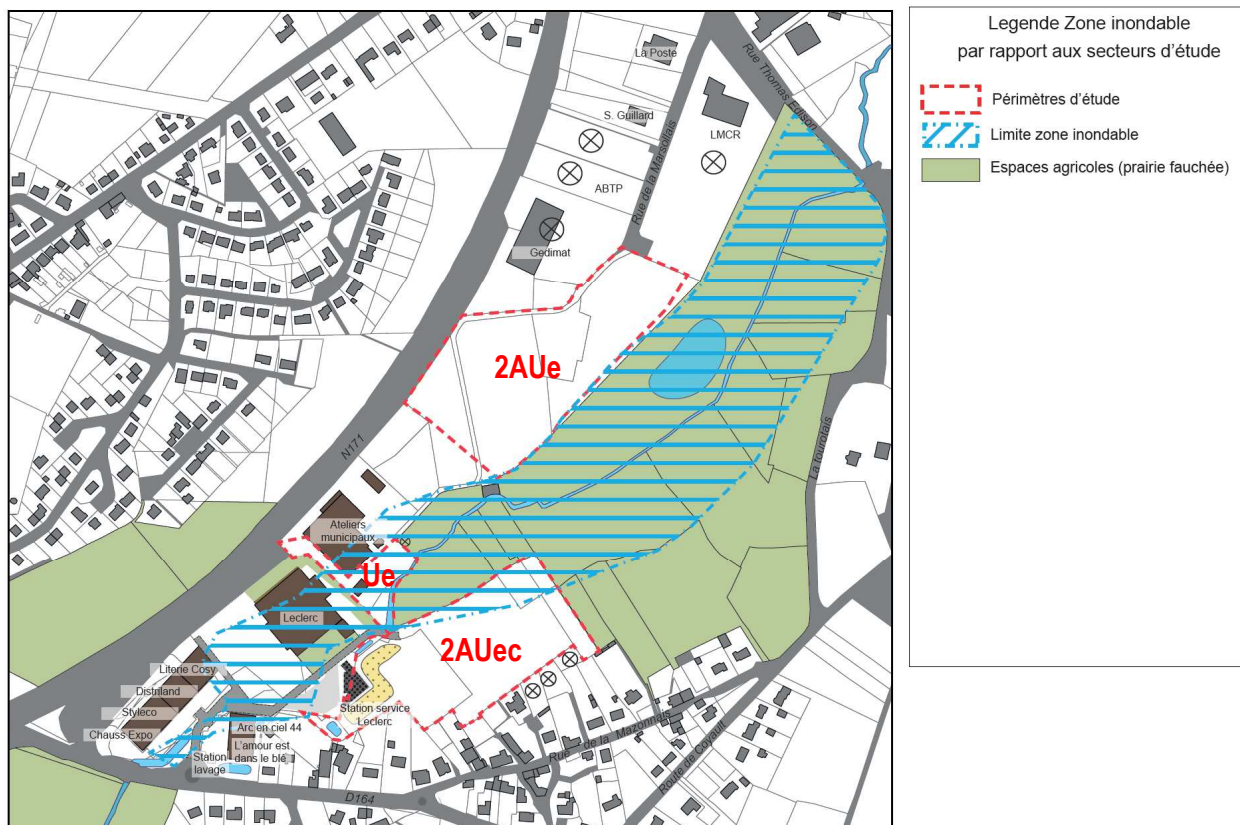
La commune est concernée par le **SAGE Vilaine**. Le SAGE révisé a été approuvé le 14 novembre 2014. Parallèlement à la révision du SAGE un inventaire des zones humides (carte ci-contre) a été réalisé par ARTELIA en 2010.

Aucune des 2 zones 2AU e ou 2AUec ne comportent de zones humides effectives. Un bassin de rétention est en partie localisé sur la zone 2AUe mais il n'existe plus aujourd'hui.

F. Les zones inondables

Un Atlas de Zones Inondables (AZI) a été réalisé en 2008 et concerne les affluents de la Vilaine (Chère, Don, Isac). Il identifie en particulier plusieurs zones inondables sur le territoire de BLAIN (carte ci-dessous). Sur le plan de zonage, les secteurs impactés par le risque inondation sont indicés « i ».

Localisation des zones inondables par rapport aux secteurs d'études (Source : Paysages de l'Ouest)



En zone inondable, quelques principes généraux :

- toute construction nouvelle autorisée ou toute extension autorisée d'un bâtiment existant devra être conçue et réalisée de façon à résister à la crue (hauteur et vitesse de l'eau).
- l'implantation des constructions autorisées (orientation, ...) ainsi que les aménagements réalisés sur la parcelle (clôtures, modelés de terrain, ...) ne doivent pas pénaliser les écoulements ;
- toute construction nouvelle autorisée, ou toute extension autorisée d'un bâtiment existant, ne pourra se faire qu'en surélévation des planchers habitables par rapport au terrain naturel et, sauf impossibilité clairement démontrée, dans la partie la moins exposée de la parcelle ;

III. Modifications du règlement écrit

Il est proposé, via la présente procédure, de procéder à un « toilettage » du règlement écrit visant à :

- Intégrer les nouvelles dispositions réglementaires,
- Compléter certaines dispositions jugées trop floues ou prêtant à des interprétations qui diffèrent de l'esprit de la règle,
- Corriger des erreurs matérielles

Cela afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

☐ **De manière générale :**

- Suppression du C.O.S et du minimum parcellaire : Pour Blain ça concerne le minimum parcellaire en Ah et Nh. Par ailleurs, il reste quelques écritures relatives à la S.H.O.N ou au C.O.S en dispositions générales, elles seront supprimées.
- Suppression alinéa sur les lotissements, devenu illégal page 5.
- Correction de saisie page 6.
- Suppression C.O.S page 8, idem page 10.

☐ **Pour la zone U :**

- Alinéa 8 à supprimer, demande DDTM.
- Article U2 : modifier l'ordre des articles.
- Article U2 : abaisser le seuil de 300 à 150 m² en Uec.
- Article U3 : L'article n'est pas complet dans le règlement + réduire à 2,50 mètres pour 1 logement et une profondeur maximale de 80 mètres, au-delà, on impose 3,50 mètres.
- Article U3 : modifier rédaction sur la voirie, le règlement n'est pas modifié.
- Article 10 : Ubi, on ne modifie pas le règlement. On est en attente d'une cote.
- Article 11 : éviter les matériaux brillants. Pour les dépendances autoriser les toiles nervurées si c'est masqué par un acrotère ; article clôture inverser la rédaction.
- Article 12 : modifier la rédaction pour le stationnement, supprimer les places en UI.

☐ **Pour la zone AU :**

- Modification 1AU2 alinéa 7 – 8 – 9 proposée, validée.
- Article ajouté pour le résiduel constructible.
- Préciser les alinéas 11 et 12 en article 12 pour les zones AUI2.
- Pour l'article voirie 1AU3 même principe qu'en U.
- Pour l'article 11, modifier de façon identique au U.
- 1AU12 idem U.

☐ **Pour les zones A et N**

- Reprendre certaines rédactions identiques à la zone U.

☐ **Pour l'annexe n°1 du règlement écrit (interdiction de changement de destination):**

- La rue du marché sera indiquée en totalité sauf des parcelles en extrémité côté place du Marché.
- Modification Rue Sortais

A. Evolution des dispositions générales

Pour plus de clarté, le texte du règlement lui-même est en gris.

Les modifications proposées apparaissent en rouge.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de BLAIN.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent à certains articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111.4. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

- b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
 - les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; pour BLAIN, le permis de démolir est instauré surtout le territoire pour tout type de bâtiment.
 - des zones de droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles, instituées en application des article L 142-3 du code de l'urbanisme,
 - Zone d'Aménagement Concerté des « Bluchets » autorisée le 20 août 1997 ;

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés visés

aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1.

1°) Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les règles du titre II

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce sont les zones :

- **Ua** : zones urbaines centrales
- **Ub** : zones urbaines d'extension de l'agglomération de Blain, des villages de Saint Omer de Blain et de Saint Emilien de Blain. Elle comprend des secteurs **Ubi** intégrés en zone inondable,
- **Uc** : zones urbaines du village de La Chaussée,
- **Ue** : zones d'activités économiques comprenant un sous-secteur **Uec** pour l'activité commerciale,
- **Uel** zone d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif

2°) Les zones AU – zones à urbaniser

Les zones AU correspondent à des zones ou secteurs insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation future. Elles comprennent :

- **les secteurs 2AU** destinés à l'urbanisation future à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat, ces secteurs sont fermés à l'urbanisation ;
- **les secteurs 2AUe** destinés à l'urbanisation future à vocation d'activités économiques, ces secteurs sont fermés à l'urbanisation. Ils comprennent un sous-secteur **2AUec** destiné aux activités commerciales ;
- **1AU** : secteur destiné à l'urbanisation à court et moyen terme, destiné à l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.
- **1AUel** : secteur destiné aux équipements publics et d'intérêt collectif avec un **sous-secteur 1AUel** pour le projet du SDISS.

3°) La zone agricole

La zone A est affectée à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- **Le secteur Ab** correspond à une espace agricole de transition aux abords des agglomérations ou villages, sans nouvelle construction ou installation agricole,
- **Le secteur Ah** correspondant aux hameaux dispersés en zone agricole. Le secteur comprend un **sous-secteur Ah1** où sont autorisées les constructions.

4°) La zone Naturelle

Elle comprend :

- **La zone N** correspondant aux zones ,équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- **Le secteur Nf** correspond aux boisements soumis à plan simple de gestion.
- **Le secteur Nh** correspondant aux hameaux dispersés en zone naturelle. Le secteur comprend un sous-secteur **Nh1** où sont autorisés les constructions et un sous-secteur **Nhe** où sont autorisés les aménagements d'installation de construction à vocation d'accueil touristique. Les sous-secteurs **Nhi** et **Nh1i** sont soumis aux zones inondables ;
- **Le secteur Nm** correspondant au secteur du château. Le sous-secteur **Nmi** est soumis aux zones inondables ;

- **Le secteur Nc** correspondant au secteur de la carrière de Barel,
- **Le secteur Nl** correspondant à un secteur de loisirs légers en zone agricole ou naturelle ;
- **Le secteur Np** correspondant à un secteur d'activités nautiques et de loisirs;
- **Les sous-secteurs Ni, Nfi, Nhi, Nmi, Nh1i et Nli** sont intégrés en zone inondable.

5°) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils seront repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

6°) Les terrains classés par le plan de zonage comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130.1. du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

7°) **Eléments paysagers** : les plans locaux d'urbanisme, au titre du 5° de l'article L. 123.1-7 du code de l'urbanisme, peuvent identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L. 442.2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre du L. 123.1-7 5° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments en application du L 111-6-2,
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées. en application du L123-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

Hauteur maximale

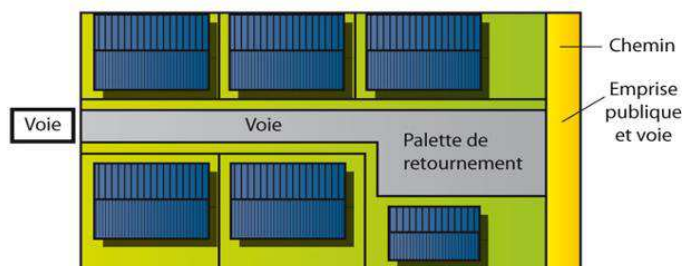
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

Voies et emprises publiques ou privées

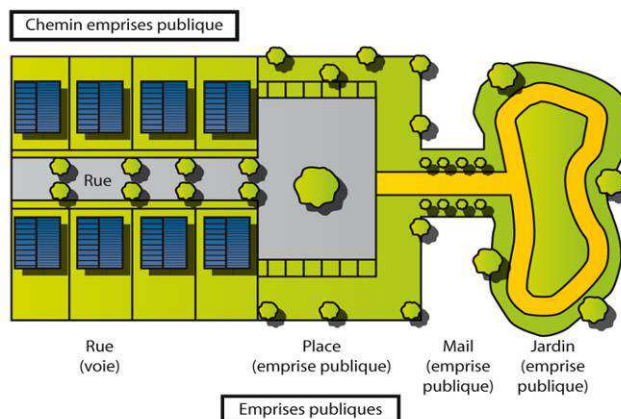
- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique desservant au moins deux parcelles

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.



- **Accès** : Il s'agit de desserte permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie d'au plus une parcelle.
- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



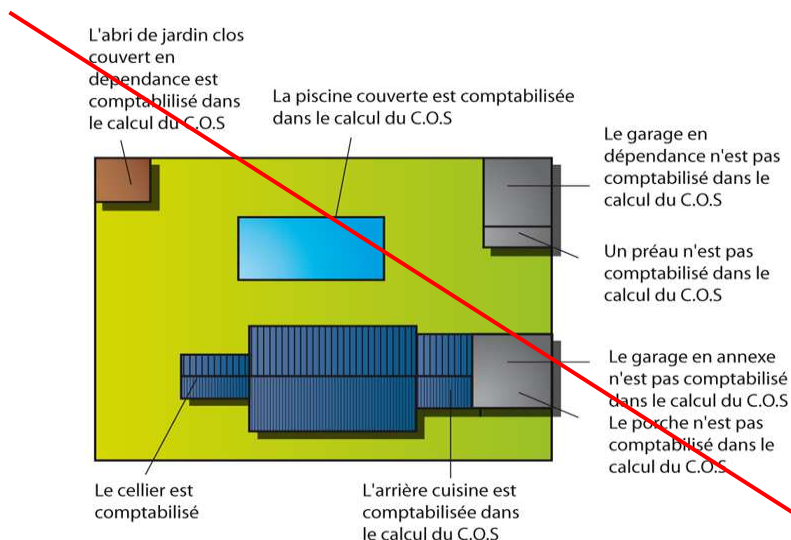
Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches, simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Coefficient d'occupation des sols

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols, éventuellement fixé aux articles 14 des règlements de zone est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».~~

~~Articles L 123-1-13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.~~

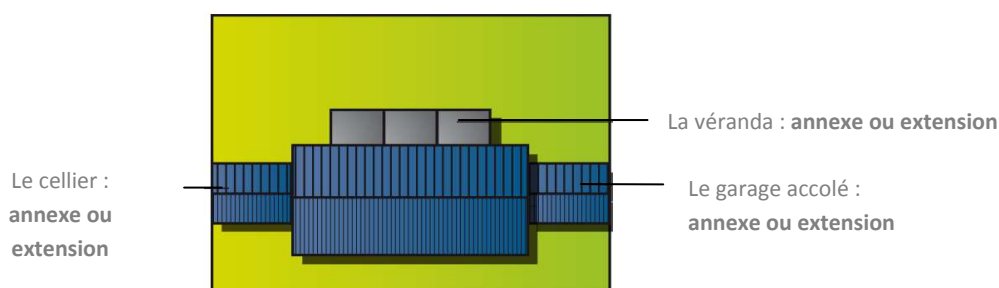


~~Pour le logement, on compte toutes surfaces de plancher et on déduit :~~

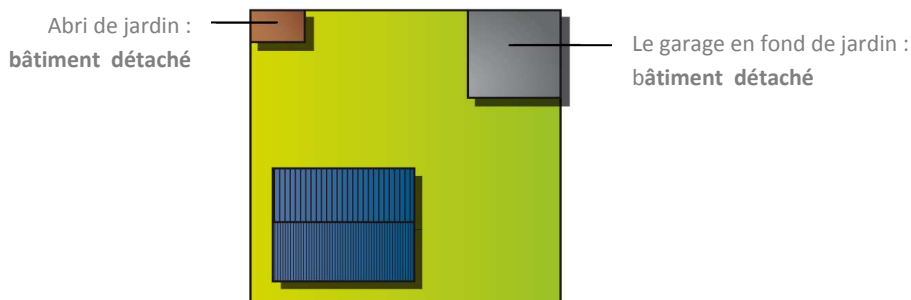
- ~~— les surfaces de comble non aménageable (inférieur à 1,80m)~~
- ~~— les loggias~~
- ~~— les toitures terrasses~~
- ~~— les surfaces non closes au rez-de-chaussée~~
- ~~— autres cas particuliers~~

Annexes

- Annexe : Construction accolée à la construction principale sans communication directe



- Extension : construction accolée à la construction principale avec une communication directe avec celle-ci
- Dépendance : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).



ARTICLE 6 – BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées. (Article L. 111-3 du Code de l'urbanisme)

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-5-7°.

Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

« Doivent en outre être précédées d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 313-1 à L 313-5 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une Commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du Conseil Municipal prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

Visés à l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme sur tout le territoire :

« doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

ARTICLE 7 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement ~~et de coefficient d'occupation des sols~~ pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique :
 - transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste

de refoulement, cabines téléphoniques...,

- constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, équipements, infrastructures et réseaux d'intérêts publics ou collectifs.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisés en zone N et A sauf Ab.

ARTICLE 8 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».*
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

ARTICLE 9 – PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES/ ELEMENTS DE PAYSAGE

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection des éléments de paysage (L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf article R 421-23 paragraphe h) dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, etc., à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Des dispositions particulières supplémentaires sont précisées dans le corps du règlement par zone s'il y a lieu.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules terrestres habitables (**résidences mobiles de loisirs et caravanes**) est réglementé par les articles ~~R. 111-37 à 43~~ **R.111-33 à R.111-40** du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.

L'article L111-6-1 du code de l'urbanisme s'impose aux règles de stationnement de toutes les zones du présent règlement.

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter~~

ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. Les places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Les dispositions s'appliquent ci-dessus aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

ARTICLE 12 – CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES:

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune.

Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur le plan.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

ARTICLE 13 – ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2003 et ses versions révisées, tous remblaiements, affouillements, exhaussement du sol et construction y sont interdits, à l'exception de travaux relatifs à la sécurité des personnes, d'entretien, de réhabilitation et de restauration des zones humides, et à l'exception de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées. »

ARTICLE 14 - LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

En application de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, il est institué des zones de préemption dans les espaces naturels sensibles qui confère au Conseil Général un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Les ENS sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique

ARTICLE 15 -REJET DES EAUX PLUVIALES DES PARCELLES RIVERAINES DE LA RN 171

Pour toutes les zones et secteurs concernées par la présence de la RN 171, le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la route est interdit dans le réseau pluvial de la Route Nationale

B. Evolution des dispositions applicables à la zone urbaine

Pour plus de clarté, le texte du règlement lui-même est en gris.

Les modifications proposées apparaissent en rouge.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 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 :
 - 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**
- ~~8) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique~~
- 9) 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.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 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 par 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.

- 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 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), en secteur Ue.**
- 5) **En secteur Ue**, l'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU, ~~en secteur Ue.~~
- 6) **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 ~~en secteur Ua et Ub.~~
- 7) **En secteur Uec**, les constructions destinées à recevoir des activités commerciales alimentaires de détail, commerces alimentaires, grandes et moyennes surfaces spécialisées, de service, sont autorisées ~~en sous-secteur Uec~~ sous réserve de créer une surface de plancher ~~de 300 m² de 150 m² en rez-de-chaussée~~ minimum avec interdiction de division de cellules en deçà, ainsi que les constructions tertiaires,
- 8) **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.
- 9) **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.
- 10) Les piscines sont autorisées en toute zone.

Article U 3 - Voiries et accès

- Accès

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.

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.

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.

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 mètres~~ **2,50 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.**

La création d'accès individuel à la RN171 et aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du service gestionnaire.

- Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

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.

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.

~~Les nouvelles voies devront avoir une largeur minimale de chaussée de :~~

~~4 mètres à double sens~~

~~— 3,5 mètres en sens unique pour les opérations de moins de 10 logements~~

~~— 5 mètres minimum pour les opérations de plus de 10 logements.~~

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.

~~Pour les opérations de plus de 10 logements~~ Pour les voies en impasse desservant plus de 10 logements, la palette de retournement sera dimensionnée au minimum à un diamètre de :

- 11 mètres minimum pour les véhicules privés
- 18 mètres minimum libres si les engins de réputation sont prévus

Article U 4 - Desserte par les réseaux

- *Alimentation en eau*

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.

- *Assainissement eaux usées*

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.

- *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

Le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN171 est interdit dans les réseaux de la route nationale.

- *Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

- *Divers*

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 :

- soit en toiture terrasse,
- soit derrière le mur acrotère,
- soit dans un décroché de façade,
- soit couvert par un auvent

- soit intégré au bâtiment

Ils seront de préférence éloignés des limites séparatives.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- 1) Hors agglomération, toute construction ou changement de destination devra respecter un recul de 35 mètres par rapport à la RD164 et de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales. Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

A titre dérogatoire, les extensions limitées des constructions existantes implantées plus proche de la voie sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- 2) En **secteur Ua**, les constructions doivent être implantées :
 - 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,

Les dépendances pourront s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.

- 3) En **secteurs Ub et Uc**, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale ou à 3 mètres minimum.
- 4) En **secteur Ue et Uf** les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à 6 mètres minimum de l'alignement.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 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.
- 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.
- 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^{os} 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^{os} 37 et 164.
- 9) A titre dérogatoire, sont autorisés :
 - 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.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) En **secteurs Ua, Ub et Uc** 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 5) Les piscines, margelles et terrasses associées devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 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,

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Les coefficients d'emprise au sol maximum seront de :

- 0,7 en **Ub**
- 0,5 en **Uc**

Non définie dans les autres secteurs.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 2) Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder :
 - 4 niveaux (R+2+combles ou R+3) en **secteur Ua**,
 - 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.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 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.

- 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.
- 6) En **secteur Ubi**, le premier niveau de sol aménagé devra être réalisé à une hauteur minimale de 15,40 m NGF (IGN 69).

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- *Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- 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.

Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.

Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

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..)

- *Toitures*

- 1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.
- 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.
- 3) En **secteurs Ua et Ub** les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage devront être à double pente d'aspect identique au bâtiment principal ou avec une pente inférieure à 12° masquée par un acrotère.
- 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,
- 5) En **secteurs Ua et Ub**, l'utilisation de tôle ondulée ou nervurée ~~pour les dépendances~~ est interdite sauf s'ils sont masqués avec un acrotère.
- 6) En **secteur Ue**, le type de toitures des extensions de bâtiments existants doit s'harmoniser avec les toitures existantes.
- 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.
- 8) La pose de panneaux solaires est autorisée.
- 9) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins et aux vérandas.

- Clôtures

- 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 ;
- 2) **En secteurs Ua – Ub et Uc, en** limite d'emprise publique sur rue d'accès à la construction les clôtures doivent être constituées : ~~en secteur Ua – Ub et Uc:~~
 - 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.

Les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure

- 3) En secteur **Ua – Ub et Uc**, les clôtures autres que la clôture en limite d'emprise publique sur rue auront une hauteur maximale de 2 mètres de hauteur.
- 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.
- 5) En **secteurs Ue, Uec et Uℓ** sous réserve d'une bonne intégration, les clôtures ne sont pas limitées en hauteur.
- 6) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.
- 7) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 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.

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² hors accès.

- 2) Sont imposées un minimum de :

En secteur Ua

1 place par logement individuel sur la parcelle
1 place par logement en collectif

En secteur Ub et Uc

~~3 places par logement individuel sur la parcelle~~
~~1,75 place par logement en collectif~~

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

Pour les logements sociaux 1 place par logement

~~En secteur Uℓ 1 place par fraction de 100 m² de surface de plancher.~~

~~Toute construction ou extension des équipements due à une hausse des effectifs entraînera la création d'une place de stationnement par fraction de 100m² de surface de plancher.~~

En tout secteur

lorsque le secteur concerné le permet,

Construction à usage de bureaux et services

1 place par fraction de 40 m² de surface de plancher

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m ²	0 place
- entre 151 & 500 m ²	3 places pour 100 m ²
- entre 501 & 1000 m ²	5 places pour 100 m ²
- entre 1001 & 2500 m ²	10 places pour 100 m ²
- entre 2501 & 5000 m ²	8 places pour 100 m ²
- entre 5001 & 10000 m ²	7 places pour 100 m ²
- au-dessus de 10000 m ²	6 places pour 100 m ²

Autres commerces

1 place par fraction de 40 m² supérieure à 150 m² de surface de vente.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

1 place par fraction de 150 m² de surface de plancher.

Autres constructions Sans objet

Lorsque le secteur ne permet pas le stationnement, les règles des articles R332-17 à R332-23 du code l'urbanisme s'appliqueront.

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 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.
- 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 ~~dont 10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément.~~
- 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.

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.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

C. Evolution des dispositions applicables à la zone à urbaniser

C1) Evolution des dispositions applicables à la zone à urbaniser 1AU

Pour plus de clarté, le texte du règlement lui-même est en gris.

Les modifications proposées apparaissent en rouge.

CHAPITRE 1 : Règles applicables aux secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUℓe

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement, annexées au projet de PLU.
En **secteurs 1AUb et 1AUc**, les opérations d'ensemble autorisées devront soit concerner l'ensemble du secteur, soit conduire à la réalisation d'au moins 10 logements.
En **secteur 1AUℓe**, les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article 1AU 2.
- 2) 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,
- 3) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 4) Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - a - les parcs d'attraction,
 - b - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane **sauf en secteur 1AUe**,
 - c - affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- 5) L'ouverture de carrières,
- 6) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable **sauf en secteur 1AUℓ****
- 7) L'édification de constructions d'activités, le changement de destination, la création de dépôts incompatibles avec la vocation du secteur concerné.
- 8) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation, **sauf en secteur 1AUℓ.**

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les lotissements et permis groupés sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement.
En **secteurs 1AUb et 1AUc**, chaque opération d'ensemble devra, soit intéresser la totalité des terrains non bâtis d'un secteur 1AUb, 1AUc, soit conduire à la réalisation d'au moins 10 logements.
La construction sur le résiduel constructible pourra être autorisée aux conditions:
 - **que l'opération d'ensemble prévue en secteur 1AU soit au minimum réalisée à 70% de l'emprise,****et**
 - **d'être desservie par les voies publiques ou autorisé en desserte par les voies réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble**
- 2) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- 3) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, 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
- 4) 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 dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ~~5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~
- 6) **En secteur 1AUe :**
 - la création de logements de fonction indispensables à l'entreprise est limitée à un seul logement de 60 m² de surface de plancher dans un volume intégré au bâtiment d'activité.
 - 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),
 - l'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU,
- 7) **En secteur 1AUec,** les constructions tertiaires et sous réserve de créer une surface de plancher minimum de 150 m² en rez-de-chaussée avec interdiction de division de cellules en deçà sont autorisées les constructions destinées à recevoir :
 - des activités commerciales alimentaires de détail,
 - des commerces alimentaires,
 - des grandes et moyennes surfaces spécialisées ou de service,
- 8) **En secteur 1AUle :**
 - les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, si les deux conditions suivantes sont réunies :
 - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la sécurité des établissements, services généraux et équipements de la zone
 - Qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.
 - les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
 - les superstructures type mât d'éolienne d'entraînement avec pâles (50mx30m) sans équipements de production électrique.

Article 1AU 3 - Voiries et accès

- Accès

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.

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.

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.

La création d'accès individuel à la RN171 et aux RD en dehors des espaces urbanisés est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute modification ou création d'accès sur les routes départementales est soumise à l'approbation du service gestionnaire.

- Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

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.

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.

~~Les nouvelles voies devront avoir une largeur minimale de chaussée de :~~

~~4 mètres à double sens~~

~~— 3,5 mètres en sens unique pour les opérations de moins de 10 logements~~

~~— 5 mètres minimum pour les opérations de plus de 10 logements.~~

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.

Pour les opérations de plus de 10 logements Pour les voies en impasse desservant plus de 10 logements, la palette de retournement sera dimensionnée au minimum à un diamètre de :

- 11 mètres minimum pour les véhicules privés
- 18 mètres minimum libres si les engins de réputation sont prévus

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau

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.

- Assainissement eaux usées

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.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

- Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

- Divers

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 :

- soit en toiture terrasse,
- soit derrière le mur acrotère,
- soit dans un décroché de façade,
- soit couvert par un auvent
- soit intégré au bâtiment

Ils seront de préférence éloignés des limites séparatives.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Hors agglomération, toute construction ou changement de destination devra respecter un recul de 75 mètres par rapport à la RN171, de 35 mètres par rapport à la RD164 et de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

A titre dérogatoire, les extensions limitées des constructions existantes implantées plus proche de la voie sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- 1) **En secteurs 1AUb et 1AUc**, les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale ou à 3 mètres minimum.
- 2) **En secteurs 1AUe et 1AUf** les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à 6 mètres minimum de l'alignement.

Les dépendances pourront s'implanter en retrait par rapport à l'alignement.

- 3) **En secteur 1AUe**, les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 5) 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.
- 6) 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.
 - Si elles visent à préserver un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° ou au titre du classement en Espaces Boisés Classés (EBC).

- 7) 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^{os} 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^{os} 37 et 164.
- 8) Les constructions, parties de constructions, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire* qui devront être respectées. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) En **secteurs 1AUb et 1AUc** 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.
- 2) En **secteurs 1AUe et 1AUf** 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.
- 3) En **secteur 1AUg** les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul. Dans ce cas, l'implantation se fait en limite ou en retrait de la marge de recul.
- 4) 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.
- 5) 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,
 - Si elles visent à préserver un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° ou au titre du classement en Espaces Boisés Classés (EBC).
- 6) Les piscines, margelles et terrasses associées devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 7) 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,

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Les coefficients d'emprise au sol maximum seront de :

- 0,7 en **1AUb**,
- 0,5 en **1AUc**

Non définie dans les autres secteurs.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- 2) Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder :
 - 3 niveaux (R+1+combles ou R+2) en **secteur 1AUb de l'agglomération Blain,**
 - 2 niveaux (R+ combles ou R+1) en **secteur 1AUc de la Chaussée et en secteurs 1AUb de St Omer de Blain et de Saint Emilien de Blain,**
 - non limitée dans les autres secteurs.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 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 faîtage.

Cas particuliers :

En secteur 1AUe, toute construction ou installation destinée directement à l'activité d'entraînement et de formation du centre SDIS et sous réserve d'être motivée et de présenter une insertion harmonieuse dans l'environnement, pourra présenter une hauteur importante.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

b. Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- 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.

Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.

Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

En **secteur 1AUe**, 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..)

- Toitures

- 1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.
- 2) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tous autres matériaux 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 terrasses ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.
- 3) Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.
- 4) Les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage devront être à double pente ou une pente inférieure à 12° masquée par une acrotère.
- 5) L'utilisation de tôle ondulée ou nervurée ~~pour les dépendances~~ est interdite sauf s'ils sont masqués avec un acrotère.

- 6) La pose de panneaux solaires est autorisée.
- 7) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins et aux vérandas.
- ~~8) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.~~
- ~~9) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tout autre matériaux 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 terrasses ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.~~
- ~~10) Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.~~
- ~~11) Les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage devront être à double pente ou une pente inférieure à 12° masquée par une acrotère.~~
- ~~12) L'utilisation de tôle ondulée ou nervurée pour les dépendances est interdite sauf s'ils sont masqués avec un acrotère.~~
- ~~13) La pose de panneaux solaires est autorisée.~~
- ~~14) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins et aux vérandas.~~

15) Cas particuliers : En secteur 1AUle :

Les règles décrites ci-dessus relatives à l'aspect extérieur des toitures peuvent ne pas être respectées si elles sont motivées et justifiées par des impératifs techniques. Pour autant, toute construction et installation devra veiller à s'insérer le plus harmonieusement possible dans son environnement.

- Clôtures

- 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 ;
- 2) En en limite d'emprise publique sur rue d'accès à la construction, les clôtures doivent être constituées :
 - 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.
 - les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure
- 3) En secteurs 1AUe et 1AUl, sous réserve d'une bonne intégration, les clôtures ne sont pas limitées en hauteur.

Cas particuliers : En secteur 1AUle :

Les clôtures seront de couleur identique à celles des matériaux de façade et présenteront un aspect mat.

La hauteur maximale des clôtures autorisées pour des raisons inhérentes à l'activité est fixée à 2,50 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise si elle est motivée pour des raisons de sécurité et sous réserve du respect des dispositions générales du présent article et des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur 1AUle.

Les prescriptions ci-dessus en matière de hauteur ou de composition ne s'appliquent pas pour les clôtures rendues nécessaires par des impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

- 4) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.
- 5) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction (de préférence) ou les clôtures en s'implantant selon une **logique de dissimulation** qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

- Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

- Aires de stockage

Les aires de stockage sont positionnées, organisées et équipées de manière à éviter que les produits ou matériels stockés soient visibles de la voie publique.

Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 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.
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
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² hors accès.
- 2) Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Sont imposées un minimum de :

En secteurs 1AUb et 1AUc : ~~3 places par logement individuel sur la parcelle~~
~~1,75 place par logement en collectif~~
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 place par tranche complète de 60 m² de Surface de Plancher en collectif sur la parcelle ou l'unité foncière

En tout secteur : lorsque le secteur concerné le permet,
Construction à usage de bureaux et services
- 1 place par fraction de 40 m² de surface de plancher.

Construction à usage de commerce comportant des surfaces de vente alimentaire

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 150 m ²	0 place
- entre 151 & 500 m ²	3 places pour 100 m ²
- entre 501 & 1000 m ²	5 places pour 100 m ²
- entre 1001 & 2500 m ²	10 places pour 100 m ²
- entre 2501 & 5000 m ²	8 places pour 100 m ²
- entre 5001 & 10000 m ²	7 places pour 100 m ²
- au-dessus de 10000 m ²	6 places pour 100 m ²

Autres commerces

- 1 place par fraction de 40 m² supérieure à 150 m² de surface de vente.

Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 150 m² de surface de plancher.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 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.
- 2) **En secteurs 1AUb et 1AUc**, 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 ~~dont 10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément.~~
- 3) **En secteur 1AUe et 1AUle**, 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. 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.
- 4) En secteur **1AUle**, le projet développera une composition paysagère et conservera, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Il respectera les principes suivants :
 - en fond de terrains, sont créés des écrans végétaux d'une largeur minimale de **4** mètres comprenant au minimum un arbre par section de **10** mètres de longueur ;
 - des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
 - les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et un arbre pour **8** emplacements de stationnement en aérien. Les parcs de stationnement doivent être scindés en unités de **40** emplacements ceinturées sur leur majeure partie par des écrans plantés. La largeur minimale de ces écrans s'établit à **4** mètres.
 - Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables...).

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

C2) Evolution des dispositions applicables à la zone à urbaniser 2AU

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, 2AUe sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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.

La création ou l'extension des voies et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement futur du secteur concerné,

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc.),
- 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.
- les annexes et l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50% de la surface au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel et à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
 - que l'assainissement soit réalisable ;

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les annexes et les extensions autorisées devront au minimum respecter les reculs des bâtiments existants par rapport aux voies et emprises publiques.

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.

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 nos15, 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 nos37 et 164.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture et jamais inférieure à 3 m.

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.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais,
- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (R+combles ou R+1),
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative,
- 4) En cas de constructions d'annexes ou d'extension d'une habitation ne respectant ces règles, la construction se fera au plus dans le prolongement de l'existant sans surélévation.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

Article 2AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

D. Evolution des dispositions applicables à la zone agricole

Il est notamment proposé :

- D'intégrer les dispositions relatives à la Loi du 11 Septembre 2014 dite « Loi d'Avenir pour l'agriculture » relatives à l'autorisation de l'édifier des extensions ou des annexes pour les habitations existantes de tiers non agricoles, en zone agricole.
- De supprimer les dispositions relatives à la taille minimale des terrains constructibles conformément aux prescriptions de la loi ALUR du 26 mars 2014.

Pour plus de clarté, le texte du règlement lui-même est en gris.

Les modifications proposées apparaissent en rouge.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 5) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- 6) Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- 7) Les dépendances aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole.
- 8) En secteur Ab, toute construction est interdite.
- 9) En **secteur Ah** :
 - Les nouvelles constructions notamment à usage d'habitation sauf cas prévus en article 2.
 - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de gravats, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
 - Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention, réserve incendie...) ou ceux liés aux installations et piscines autorisées dans le secteur.
 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones agricoles dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- 1) En **secteur A** :
 - Les maisons d'habitation (y compris annexe, extension et aménagement) sont autorisées à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 - soit à une distance maximale de 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une légère adaptation de distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires)

- soit à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité (groupement d'au moins trois constructions habitées) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.
- Les dépendances **aux habitations existantes de tiers** sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU actuel.
- **La rehausse et l'extension des habitations existantes de tiers à la date d'approbation du PLU actuel. Les extensions sont limitées à 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel.**
- Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants et que l'assainissement soit réalisable.
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future (secteurs U et AU).
- L'implantation d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.
- L'installation de production d'unité d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole sur le terrain d'implantation.
- Les abris pour animaux (box à chevaux...) sous réserve qu'il s'agisse de structures légères démontables.
- 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.
- Les activités équestres (centres hippiques, poneys-clubs...) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les nouveaux logements de fonction sont autorisés dans la limite de 1 logement de fonction par exploitation ou 2 logements pour les exploitations sociétaires.
- Les piscines des logements de fonction sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 m du logement de fonction.

~~— Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

2) En **secteur Ah, au-delà d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité**, sont autorisés :

- L'extension des constructions et la rehausse à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel.
- Les dépendances sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments en vue de création de logements sous réserve :
 - o qu'il ne conduise pas à la réalisation de plus d'un logement dans un bâtiment ancien rural existant (sont donc exclus les hangars purement agricoles récents à structure de charpente bois ou métallique, les bâtiments ne présentant pas des murs entièrement en dur) d'une emprise au sol inférieure à 81 m², y compris les annexes et/ou extensions,
 - o qu'il conduise à la réalisation de logement par fraction de 80 m² minimum d'emprise au sol dans un bâtiment ancien rural existant (sont donc exclus les hangars purement agricoles récents à structure de charpente bois ou métallique, les bâtiments ne présentant pas des murs entièrement en dur) au-delà des 80 premiers mètres carrés, y compris les annexes et/ou extensions,
 - o que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,

- o qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
 - o que l'assainissement soit réalisable ;
- 3) **En secteur Ah, à l'intérieur d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité,** sont autorisés :
- L'extension des constructions et la rehausse à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel et à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de réduire la distance avec les bâtiments d'élevage en activité refermant des animaux.
 - Les dépendances sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU actuel et à une distance au moins égale à la distance entre l'habitation existante et les bâtiments d'élevage en activité renfermant des animaux.
 - Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
 - o qu'il ne conduise pas à la réalisation de logement,
 - o que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - o qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
- 4) En sous-secteur **Ah1** sont autorisées
- La construction d'habitation neuve, sous réserve d'être implanté à 40 mètres maximum de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique,
 - Les dépendances, les annexes et les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche

Article A 3 - Voiries et accès

- Accès

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.

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.

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.

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-mètres~~ **2,50 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.**

La création d'accès individuel à la RN171 et aux RD 164 et 37 est interdite.

La création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

- Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur et avoir une largeur minimale de chaussée de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une palette de retournement d'un rayon de braquage de 3 mètres minimum dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

- *Alimentation en eau*

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.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

- *Assainissement eaux usées*

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 individuel sur la parcelle liée à la construction.

- *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN171 est interdit dans les réseaux de la route nationale.

- *Réseaux électriques et de télécommunication.*

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

~~Pour les constructions à usage d'habitation, le terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel et au maximum de 800 m².~~

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Hors agglomération, toute construction ou changement de destination devra respecter un recul de 75 mètres par rapport à la RN171, de 35 mètres par rapport à la RD164 et de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

A titre dérogatoire, les extensions limitées des constructions existantes implantées plus proche de la voie sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- 2) Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 4) 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.
- 5) 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 pourront être implantés à l'alignement ou à 0,5 mètre minimum.
- 6) 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^{os} 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^{os} 37 et 164.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement de 100 m par rapport aux limites des zones U et AU.
- 2) Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de ces limites.
- 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 ne devra pas aggraver la situation existante.
- 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, ces ouvrages seront implantés en limite séparative ou 1 mètre minimum de la limite séparative.
- 5) Les piscines, margelles et terrasses associées seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 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.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

En secteurs Ah1 et/ou Ah1i : Emprise : 0,50 maximum.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisables ne peut excéder 2 niveaux (R+combles ou R+1), ou la hauteur maximale du bâti existant.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative.
- 4) La hauteur maximale des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- 5) Les dépendances des logements autorisables auront une hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de 3,50 mètres et une hauteur totale maximale de 6 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- 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.

Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.

Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

- Toitures

- 1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.
- 2) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tout autre matériau 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 terrasses ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.
- 3) 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,
- 4) 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.
- 5) La pose de panneaux solaires est autorisée.
- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins, aux vérandas et aux bâtiments agricoles.

- Clôtures

- 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 ;
- 2) En limite du domaine public sur rue les clôtures doivent être constituées :
 - 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.

Les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure

- 3) Les clôtures autres que la clôture en limite du domaine public sur rue auront une hauteur maximale de 2 mètres de hauteur.
- 4) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 5) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.
- 6) Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

En secteur Ah1 : ~~3 places par logement individuel sur la parcelle.~~
 2 places par logement individuel sur la parcelle.
 1 place par logement social sur la parcelle.

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

E. Evolution des dispositions applicables à la zone naturelle

Il est notamment proposé :

- De supprimer les dispositions relatives à la taille minimale des terrains constructibles conformément aux prescriptions de la loi ALUR du 26 mars 2014.

Pour plus de clarté, le texte du règlement lui-même est en gris.

Les modifications proposées apparaissent en rouge.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) En secteurs N, Nf, Nm et Nh :

- Les nouvelles constructions notamment à usage d'habitation sauf cas prévus en article 2.
- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de gravats, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation.

2) En secteurs N, Nf et Nm :

- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention, réserve incendie...) ou ceux liés aux installations autorisées dans le secteur.

3) En secteur Nc, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation du sous-sol.

4) En secteur Nℓ les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport, de loisirs et d'équipements publics ou d'intérêts associatifs ou d'intérêts collectifs existants.

5) En secteur Np, les constructions et installations non nécessaires aux activités nautiques et de loisirs.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) En secteurs N, Nf, Nm, Nc et Np :

- L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants sont autorisés à la date d'entrée en vigueur du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements, dans la limite de 50 % de l'emprise existante.
- 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.
- Les abris de jardins d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

~~— Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

2) En secteurs N, Nh, Nh1, Nhℓ, Nm, Nℓ, Np :

- Les piscines liées à une habitation sont autorisées.

3) En secteur Nh, au-delà d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité, sont autorisés :

- L'extension des constructions et la rehausse à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel.
- Les dépendances sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments en vue de création de logements ou de points d'accueil du public sous réserve :
 - o qu'il ne conduise pas à la réalisation de plus d'un logement dans un bâtiment ancien rural existant (sont donc exclus les hangars purement agricoles récents à structure de charpente bois ou métallique, les bâtiments ne présentant pas des murs entièrement en dur) d'une emprise au sol inférieure à 80 m², y compris les annexes et/ou extensions,
 - o qu'il conduise à la réalisation de logement par fraction de 80 m² minimum d'emprise au sol dans un bâtiment ancien rural existant, à la date d'approbation du PLU, (sont donc exclus les hangars purement agricoles récents à structure de charpente bois ou métallique, les bâtiments ne présentant pas des murs entièrement en dur) au-delà des 80m², y compris les annexes et/ou extensions,
 - o que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - o qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
 - o que l'assainissement soit réalisable ;

4) En secteur Nh, à l'intérieur d'un périmètre de 100 m des bâtiments d'élevage en activité, sont autorisés :

- L'extension des constructions et la rehausse à usage d'habitation dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existant à la date d'entrée en vigueur du PLU actuel et à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni de réduire la distance avec les bâtiments d'élevage en activité renfermant des animaux.
- Les dépendances sont autorisées à une distance maximale de 40 mètres de l'habitation et pour une emprise maximale de 50 m² y compris l'existant à la date d'approbation du PLU actuel et à une distance au moins égale à la distance entre l'habitation existante et les bâtiments d'élevage en activité renfermant des animaux.
- Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
 - o qu'il ne conduise pas à la réalisation de logement,
 - o que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - o qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,

5) En sous-secteur Nh1 et Nh1i sont autorisées :

- La construction d'habitation neuve, sous réserve d'être implanté à 40 mètres maximum de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique.
- Les dépendances, les annexes et les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche

6) En sous-secteur Nh2, l'aménagement d'installation de construction à vocation d'accueil touristique pour une durée maximale de 3 mois sous condition de prévoir un assainissement individuel adapté à la capacité d'accueil.

7) En secteur Nm, sont autorisés :

- l'extension des constructions existantes sous réserve de préserver l'intégrité architecturale du site ;
- le changement de destination des bâtiments en vue de création de logements et/ou d'hébergement touristique sous réserve :
 - o qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
 - o que l'assainissement soit réalisable ;
- le changement de destination de certaines constructions remarquables (moulins, châteaux) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- les dépendances, les annexes ou les extensions sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

- l'aménagement d'installation à vocation touristique ou de loisir ou de construction provisoire sous réserve de restituer le site dans son état initial.

8) **En secteur N2** sont autorisés les jardins familiaux,

Article N 3 - Voiries et accès

- **Accès**

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.

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.

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.

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 mètres~~ **2,50 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.**

La création d'accès individuel à la RN171 et aux RD 164 et 37 est interdite.

La création d'accès individuel aux autres routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

- **Voirie**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur et avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées d'une palette de retournement d'un rayon de braquage de 3 mètres minimum dans leur partie terminale.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau**

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.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

- **Assainissement eaux usées**

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 individuel sur la parcelle liée à la construction.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

Le rejet des eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN171 est interdit dans les réseaux de la route nationale.

- **Réseaux électriques et de télécommunication.**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

~~800 m² pour les constructions neuves intégrant un dispositif d'assainissement individuel en secteur Nh1 et/ou Nh1i.~~

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Hors agglomération, toute construction ou changement de destination devra respecter un recul de 75 mètres par rapport à la RN171, de 35 mètres par rapport à la RD164 et de 25 mètres par rapport aux autres routes départementales.

Les marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt publics ;

A titre dérogatoire, les extensions limitées des constructions existantes implantées plus proche de la voie sont autorisées sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- 2) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 3) **En sous secteur Nh1 et/ou Nh1i**, les constructions neuves seront implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou à 3,00 mètres minimum.
- 4) Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
- 5) 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.
- 6) 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, pour ces ouvrages et constructions, ils seront implantés soit à l'alignement soit à 0.5 mètre minimum.
- 7) 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^{os} 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^{os} 37 et 164.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.
- 2) 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.
- 3) 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, pour ces ouvrages et constructions, ils seront implantés en limite ou à 1 mètre minimum.
- 4) Les piscines, margelles et terrasses associées seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- 5) 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.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

En secteurs Nh1 et/ou Nh1i. : Emprise 0,50 maximum.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais,
- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux (R+combles ou R+1),
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative,
- 4) En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une habitation ne respectant ces règles, la construction se fera dans le prolongement de l'existant sans surélévation.
- 5) La hauteur maximale des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- 6) **En secteurs Nh1 et/ou Nh1i**, la hauteur des dépendances ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 mètres maximum au faîtage.
- 7) **En secteur Nh1i**, le premier niveau de sol aménagé devra être réalisé à une hauteur minimale de 0,40 m par rapport au niveau de l'axe de la route.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- *Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- 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.

Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement.

Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

- **Toitures**

- 1) Les toitures des constructions conçues avec une toiture à deux versants principaux d'aspect ardoise auront une pente comprise entre 30° et 60°.
- 2) Des toitures différentes sont autorisées pour l'utilisation de tout autre matériau 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 terrasses ou à très faibles pentes végétalisées ou non sont autorisées.
- 3) Les dépendances de largeur supérieure à 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage devront être à double pente ou une pente inférieure à 12° masquée par un acrotère.
- 4) 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.
- 5) La pose de panneaux solaires est autorisée.
- 6) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une surface au sol de 20 m² ou moins et aux vérandas.

- **Clôtures**

- 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 ;
- 2) En en limite d'emprise publique sur rue les clôtures doivent être constituées :
 - 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.

Les piliers et portails d'entrée pourront avoir une hauteur supérieure

- 3) Les clôtures autres que la clôture en limite d'emprise publique sur rue auront une hauteur maximale de 2 mètres de hauteur.
- 4) En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- 5) Les clôtures en plaque de béton préfabriqué sont interdites en limite d'emprise publique.
- 6) Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

En secteur Nh1 et/ou Nh1i : ~~3 places par logement individuel sur la parcelle.~~

2 places par logement individuel sur la parcelle.

1 place par logement social sur la parcelle.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

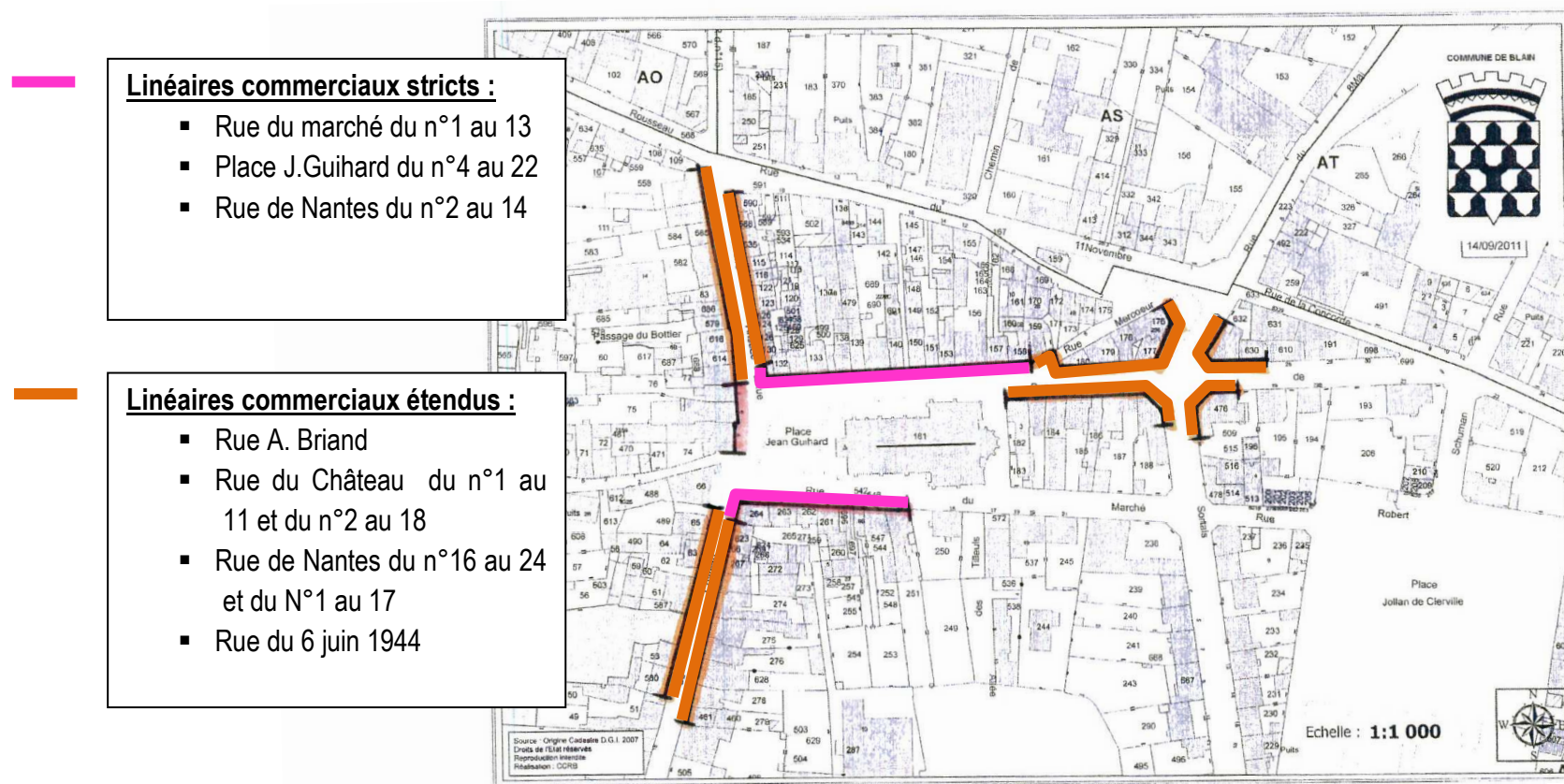
Sans objet.

F. Evolution de l'annexe 1 du règlement écrit

L'annexe 1 du règlement écrit localise les secteurs au sein desquels le changement de destination des bâtiments est interdit. Il s'agit de préserver l'existence des linéaires commerciaux en centre-ville. Via cette procédure de modification n°1 du PLU, il est proposé :

- D'indiquer en totalité la rue de marché (sauf pour les parcelles situées côté Place du Marché)
- D'intégrer l'avenue Sortais au sein des secteurs où le changement de destination des bâtiments est interdit.

Annexe 1: secteurs d'interdiction de changement de destination - AVANT



Modification proposée du plan :

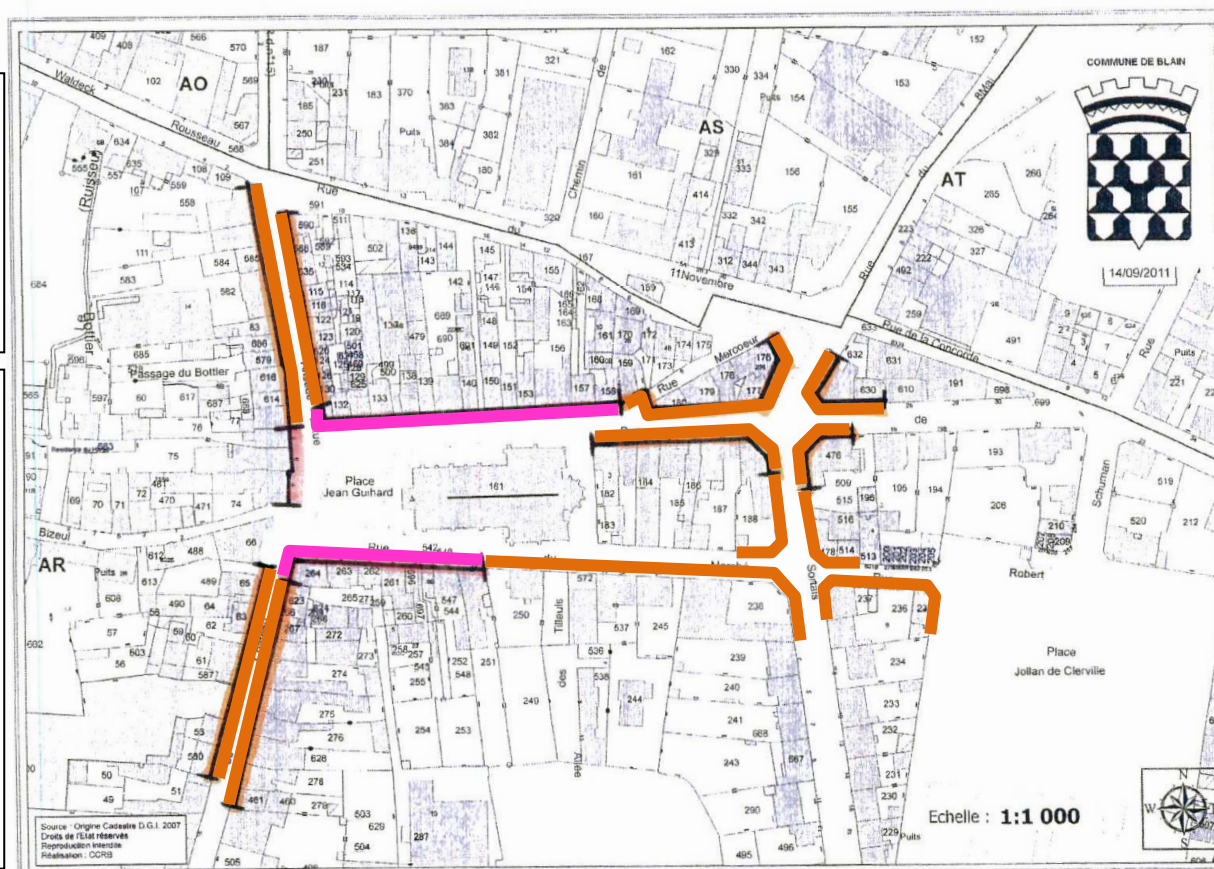
Annexe 1: secteurs d'interdiction de changement de destination - APRES

Linéaires commerciaux stricts :

- Rue du marché du n°1 au 13
- Place J. Guihard du n°4 au 22
- Rue de Nantes du n°2 au 14

Linéaires commerciaux étendus :

- Rue A. Briand
- Rue du Château du n°1 au 11 et du n°2 au 18
- Rue de Nantes du n°16 au 24 et du N°1 au 17
- Rue du 6 juin 1944
- Rue du marché, n°8 et du n°15 au 19
- Rue Robert Schuman n°4
- Avenue Sortais du n°1 au 4

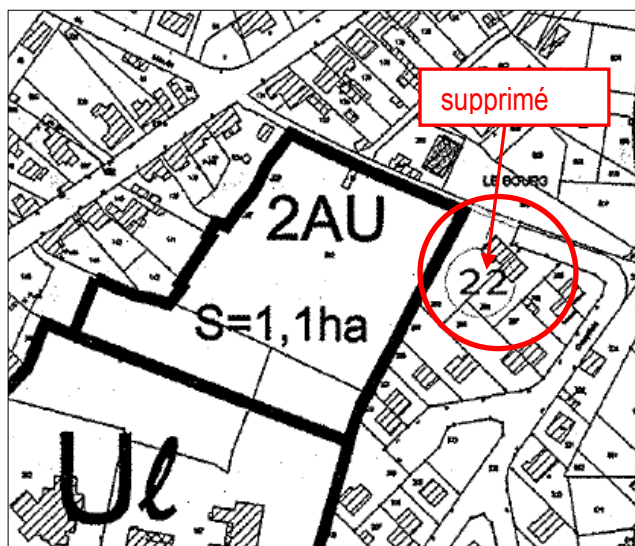


IV. Modifications de la liste des emplacements réservés

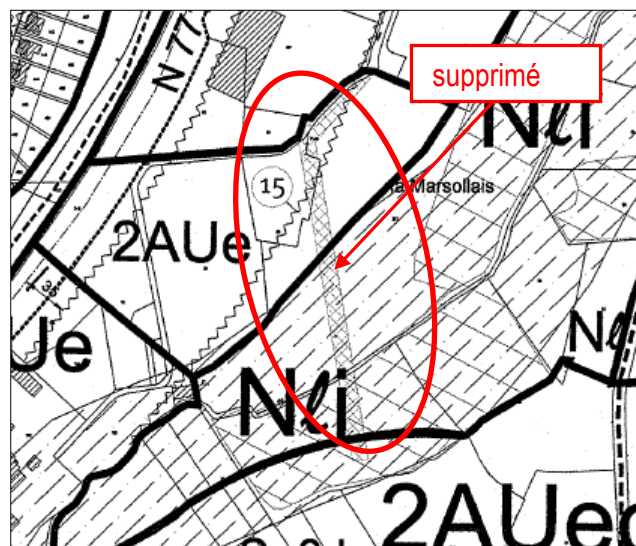
Il est proposé via la présente procédure de mettre à jour la liste des emplacements réservés dans la mesure où 4 emplacements réservés ne sont plus d'actualité :

- **Les emplacements réservés n° 17 – 20 – 22 sont réalisés et sont à supprimer :**
 - o Emplacement réservé n°17 : Liaison douce/aire de stationnement (7344 m²) : foncier acquis par la commune et aménagé
 - o Emplacement réservé n°20 : Aménagement d'un carrefour (297 m²) : Carrefour aménagé (Rond-point + voirie)
 - o Emplacement réservé n°22 : Liaison douce (62 m²) : foncier acquis par la commune et aménagé
- **L'emplacement réservé n° 15 est à supprimer** du fait de l'avis défavorable de l'Etat opposé à la traversée de la zone inondable et de cette liaison aujourd'hui estimée inutile.
- o Emplacement réservé n°15 : Liaison routière ZI des Bluchets (3647 m²) : n'est plus d'actualité

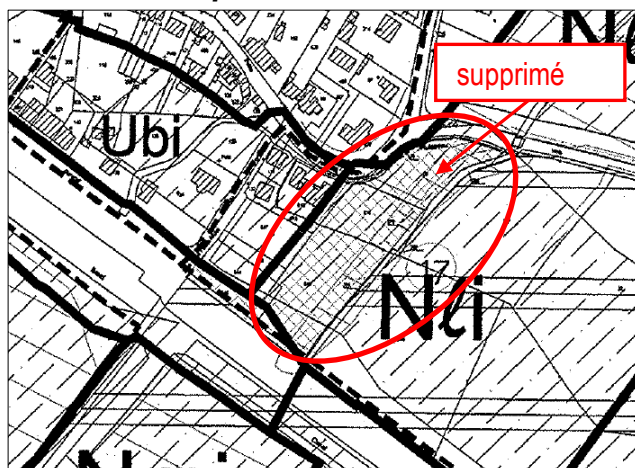
Emplacement réservé n°22



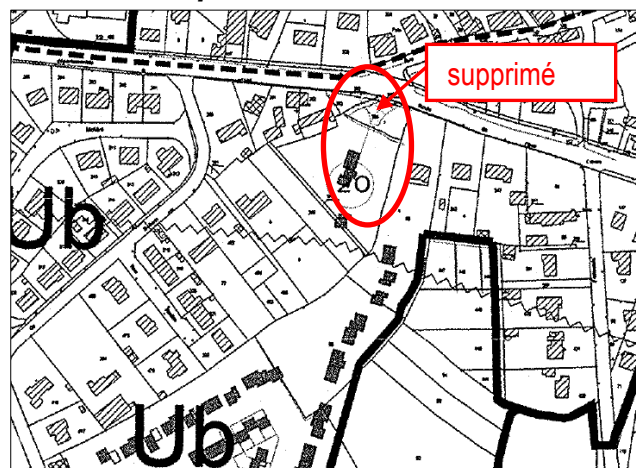
Emplacement réservé n°15



Emplacement réservé n°17



Emplacement réservé n°20



V. Modifications du zonage

A. Evolution du zonage sur 3 secteurs limitrophes

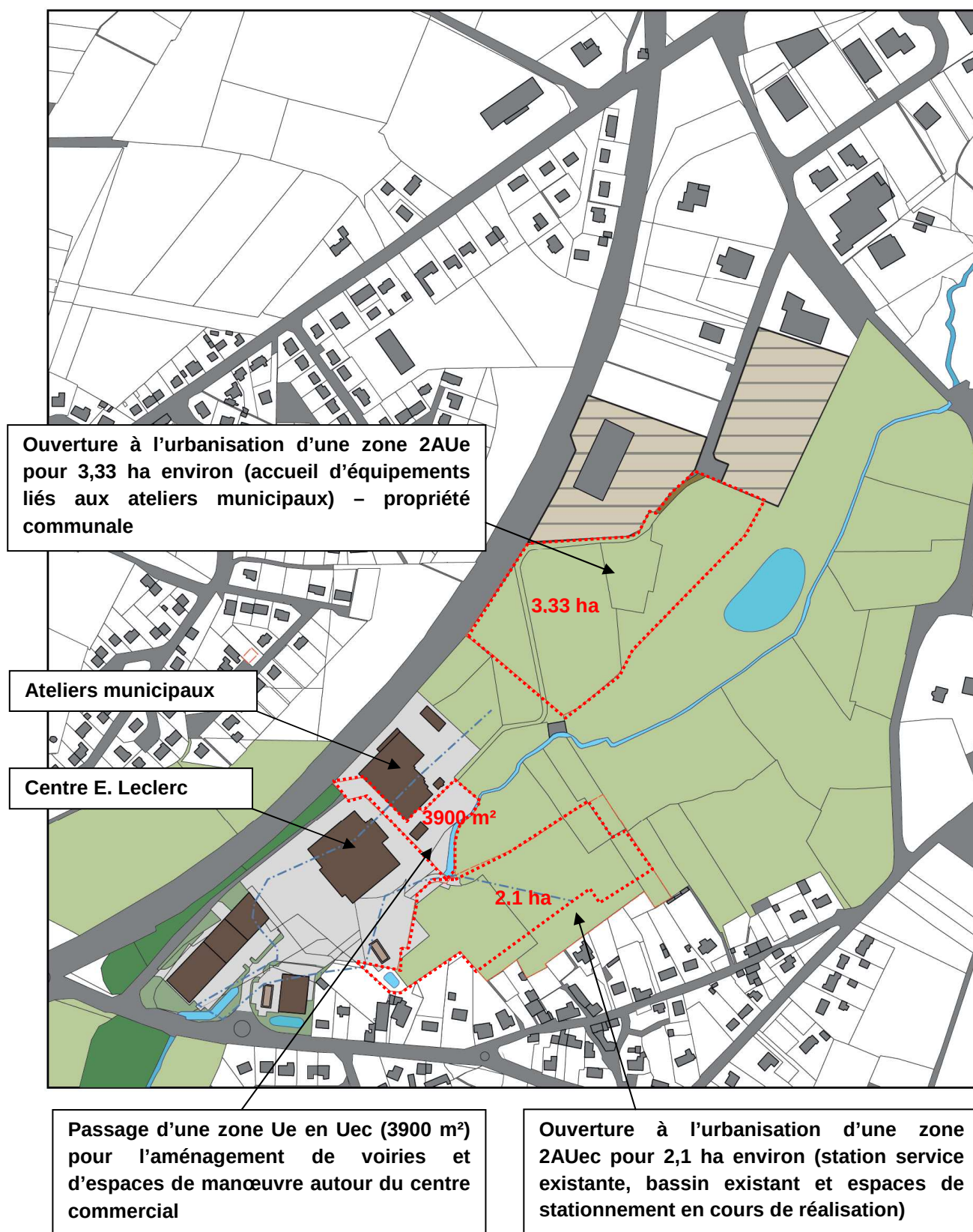
Il est proposé via la présente procédure **d'ajuster les limites du zonage** entre les zones urbaines et/ou à urbaniser à destination économique en ouvrant à l'urbanisation 2 zones 2AU afin :

- D'accompagner une demande d'évolution d'une activité commerciale de grande distribution
- De permettre à la commune d'envisager une évolution de son centre technique municipal sur des terrains en pleine propriété communale qui répondent au mieux aux besoins et aux exigences des services à la population et aux associations
- Le potentiel global d'ouverture à l'urbanisation est d'environ 5 ha.

Ci-dessous le détail des ajustements proposés :

- **2 ouvertures à l'urbanisation :**
 - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUec en Uec (2,1 ha environ) pour prendre en compte l'existant lié au centre commercial E. Leclerc : station-service du centre E. Leclerc existante, bassin de rétention existant et surfaces de stationnements en cours de réalisation.
 - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe en Ue (3,33 ha environ) pour l'accueil d'équipements publics liés aux ateliers municipaux
- **Le transfert d'une zone Ue en Uec (3 900 m²) :**
 - Pour permettre la réalisation d'une voie de desserte autour du centre commercial E. Leclerc et d'espaces de manœuvre des poids-lourds.

Zones concernées par les 2 ouvertures à l'urbanisation et le transfert d'une zone Ue en Uec
(Source : Paysages de l'Ouest)



B. Etat des lieux global



Legende état des lieux

Périmètres d'étude

Limite zone inondable

Accès aux sites

Chemin

Clôtures

Haies

Arbustes et ronces

Friche urbaine enherbée

Espaces agricoles (prairie fauchée)

Espaces boisés

Ruisseau et bassins de rétention

Gravats

Surface bétonnée en friche

Zones de stockage

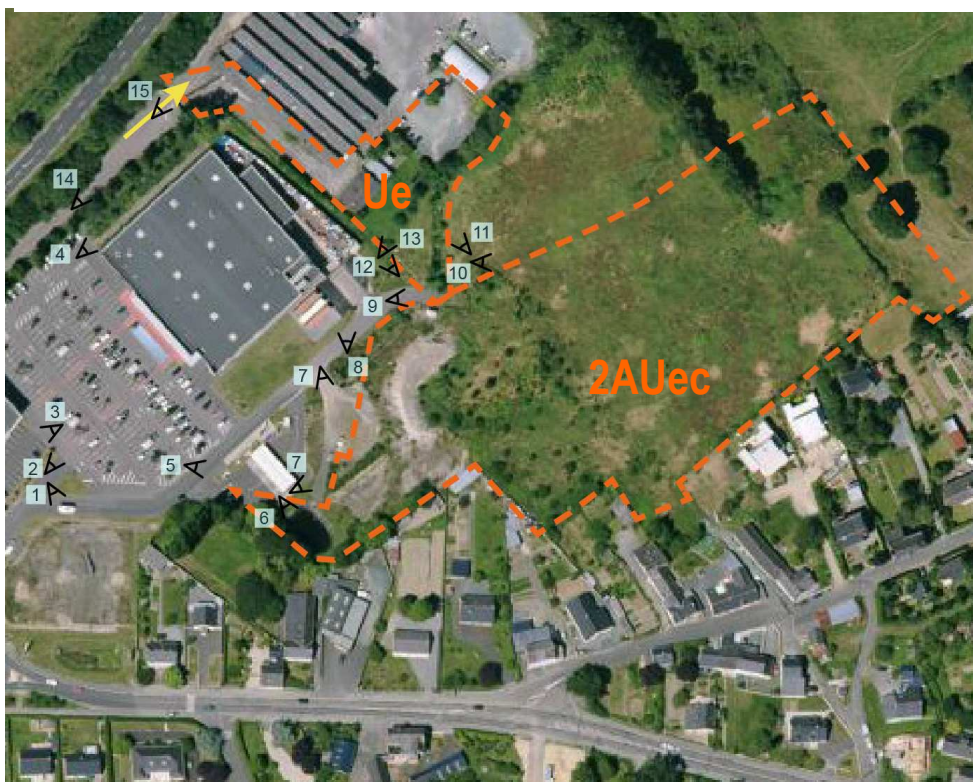
Parkings

Pente

Transformateur / Local technique

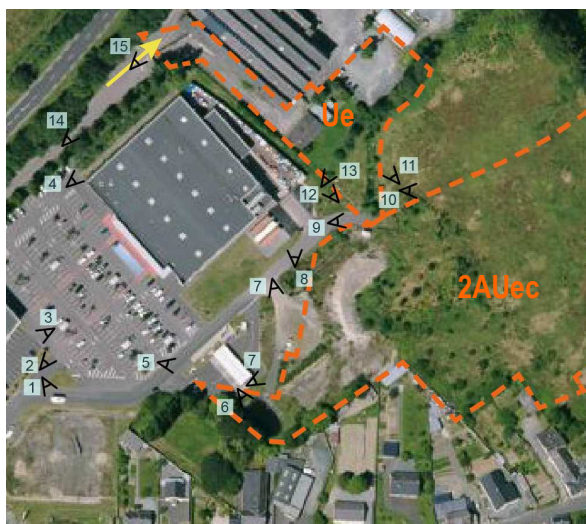
C. Reportage photographique

Emprises des zones actuelles Ue et 2AUec



Emprise de la zone actuelle 2AUe





**2- Espace commercial (est de l'entrée) :
Magasin de déstockage et boulangerie**



1- Supermarché E.Leclerc et son parking



**3- Espace commercial (ouest de l'entrée) :
Magasins de chaussure, de loisirs créatifs et de literie**



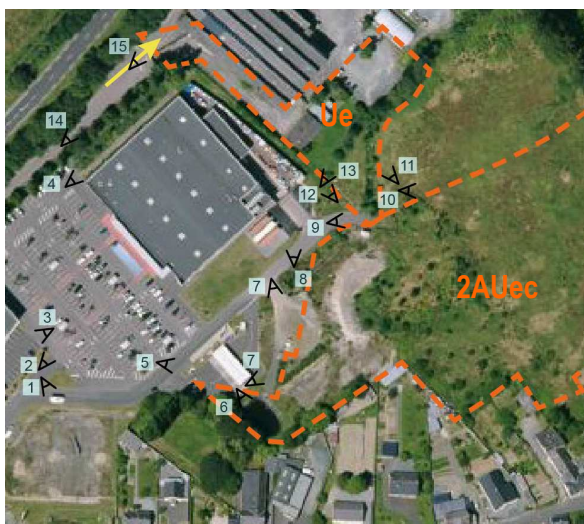
**4- Interstice entre le supermarché Leclerc et l'impasse
des abattoirs**



5- Station-service E.Leclerc



6- Bassin de rétention (sud de la station-service)



7- Friches et gravats (nord-est de la station-service)



8- Entrée livraison du supermarché Leclerc et transformateur



9- Fin de la voirie (nord) et transformateur



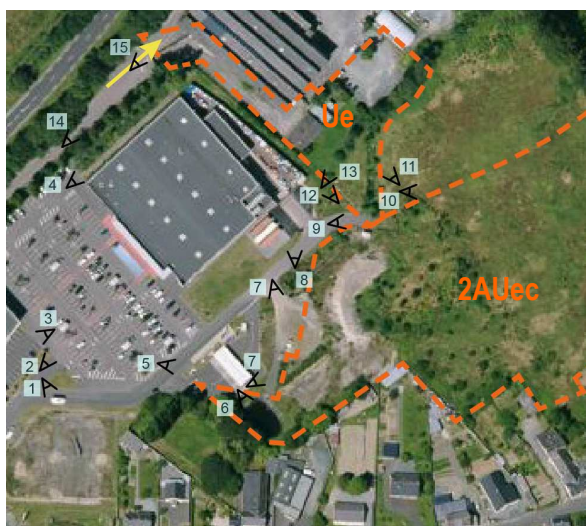
3- Friche enherbée avec vue sur un espace résidentiel (avec des constructions récentes)



11- Ruisseau bordé d'arbustes longeant la parcelle des ateliers municipaux



12- Fonds de parcelle derrière le supermarché E.Leclerc



13- Ancienne construction et jardin en friche sur l'emprise des ateliers municipaux



14- Voirie menant aux ateliers municipaux (desserte unique)



15- Entrée des ateliers communaux



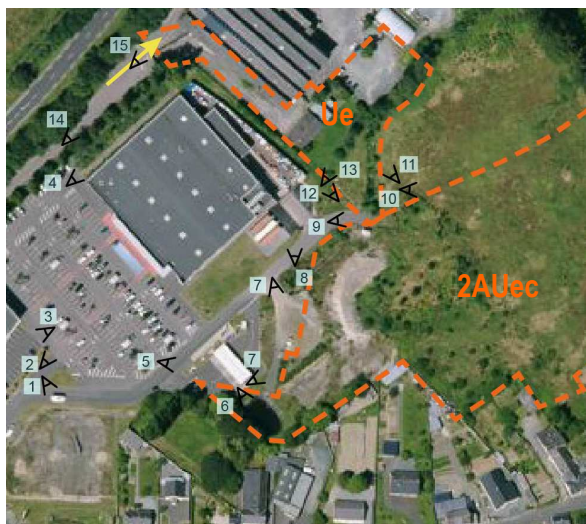
16- Espace enherbé et bassin de rétention (vue à l'est)



17- Aire de retournement devant Gedimat



18- Entrée de Gedimat



19- Fin de la rue de la Marsollais



20- Léger dénivelé à l'entrée de la friche (vue sud-est)



21- Friche enherbée (vue sud)

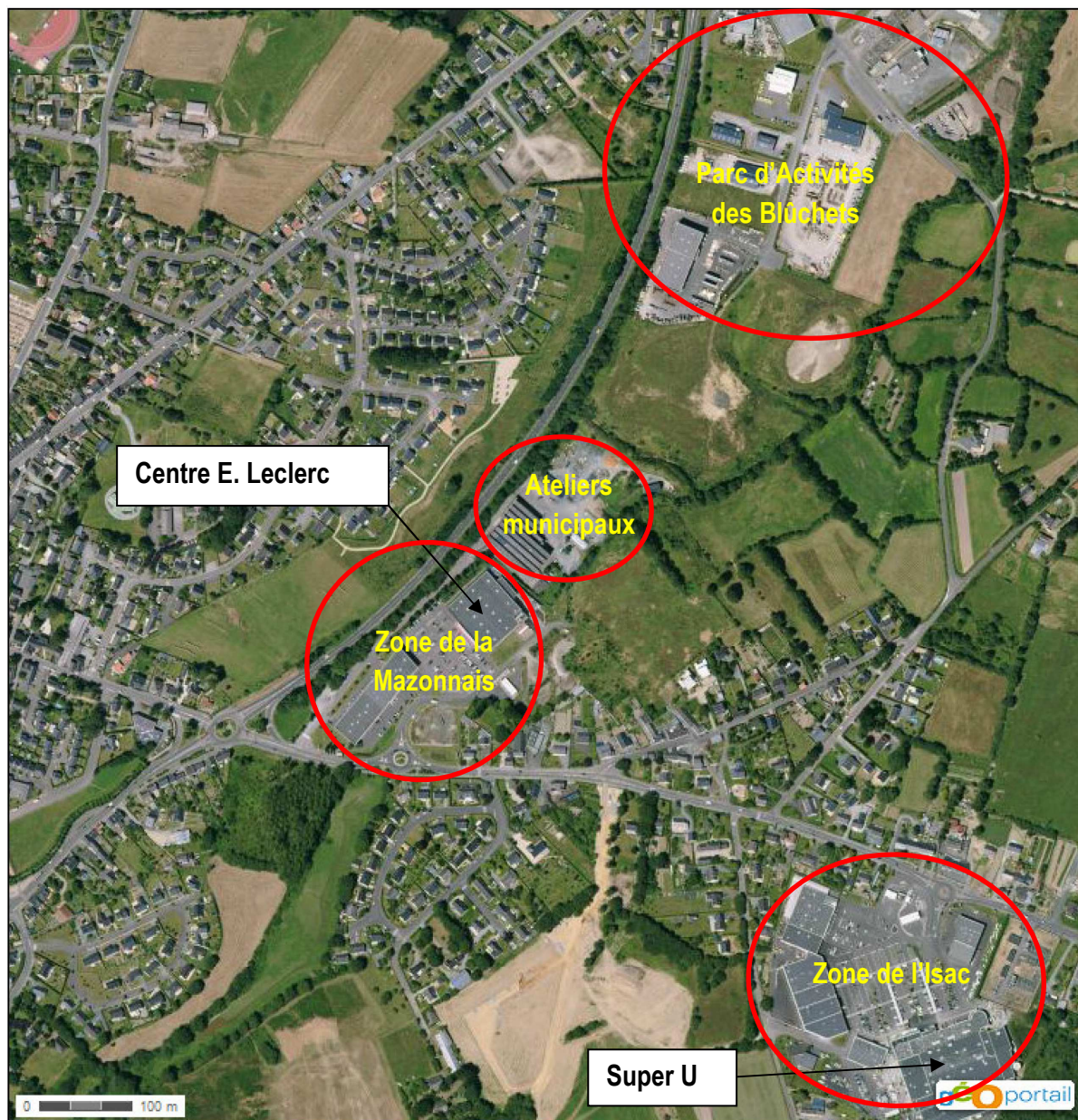


22- Limite entre la friche et l'espace de stockage Gedimat)



23 – Friche enherbée (vue sur est)

Vues aériennes du site (Source : Geoportail)



2. Description du projet d'extension du centre E. Leclerc impliquant l'évolution du zonage

Le projet consiste en une demande d'extension du centre E.LECLERC, par extension du supermarché E.LECLERC, et la création d'une Parapharmacie et d'un Espace Culturel E.LECLERC, une zone d'exposition E.LECLERC dans le mail et une moyenne surface d'équipement de la personne, dont vêtements de sport.

(Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)

ACTIVITE	SURFACE DE VENTE ACTUELLE	SURFACE DE VENTE DEMANDEE	SURFACE DE VENTE PROJETEE
CENTRE E.LECLERC	2 500	1 000	3 500
ZONE EXPOSITION MAIL	-	369	369
PARAPHARMACIE E.LECLERC	-	200	200
ESPACE CULTUREL E.LECLERC	-	900	900
MOYENNE SURFACE EQPMT DE LA PERSONNE dont vêtements de sport	-	400	400
TOTAL	2 500 m ²	2 869 m ²	5 369 m ²

L'extension projetée sera composée d'un Espace Culturel E.LECLERC, d'une parapharmacie E.LECLERC et d'une moyenne surface spécialisée en équipement de la personne permettra de proposer une offre alternative aux commerces du centre-ville, avec des enseignes nouvelles et nationales.

Par ailleurs, les produits vendus par une pharmacie sont réglementés et ne sont donc pas les mêmes qu'une parapharmacie. De la même manière l'offre de l'Espace culturel sera différente de la librairie LA PLUME, avec des rayons livres, CD, DVD, multimédia, jeux vidéo...

Lors de plusieurs consultations de sites internet spécialisés et de visites du centre-ville (dernière visite le 28 août 2014), aucun local commercial n'est disponible à la location, ce qui démontre la bonne dynamique du centre-ville et la synergie déjà existante avec le centre E.LECLERC.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUec est nécessaire pour permettre l'aménagement de surfaces de stationnement cohérentes avec le projet d'extension dans la mesure où celui-ci sera réalisé en partie sur le parking existant. Il convient donc de reporter les places de stationnement supprimées mais aussi d'en créer de nouvelles du fait de l'extension de la surface commerciale projetée.

Par ailleurs, la zone 2AUec comprend actuellement la station-service E. Leclerc existante et un bassin de rétention.

Coupes de la façade du bâtiment projeté



ETAT ACTUEL



ETAT PROJETE



ETAT ACTUEL



ETAT PROJETE



3. Cohérence du projet d'ouverture à l'urbanisation avec le SCOT Nantes Saint-Nazaire

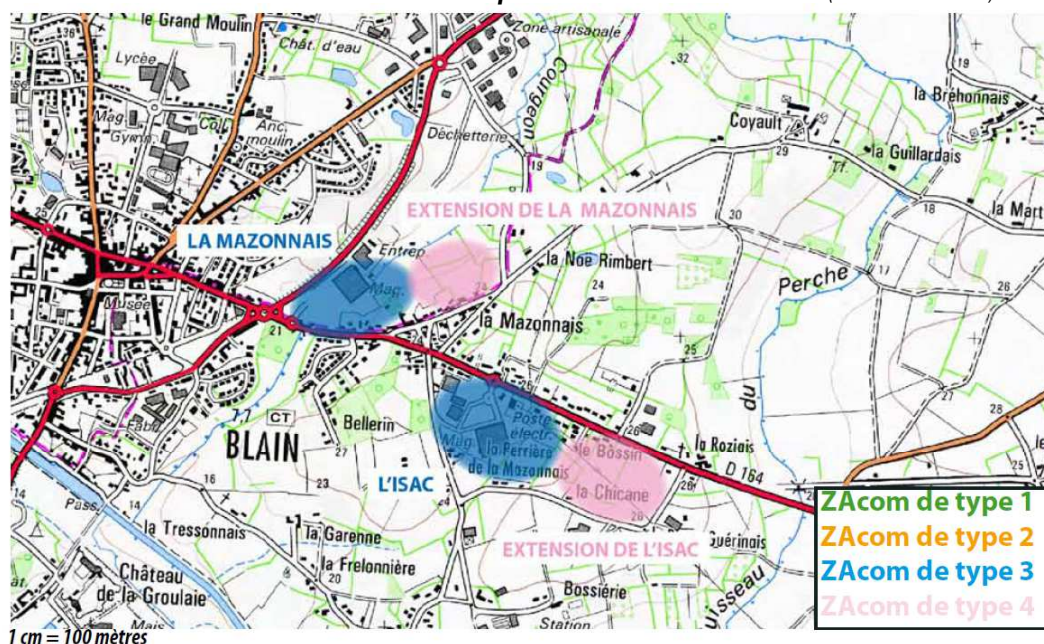
Le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire a été adopté le 26 mars 2007 et propose des orientations en matière d'organisation de l'appareil commercial. Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) adopté le 16 octobre 2013, en s'appuyant sur les grands principes énoncés dans le Document d'Orientations Générales, vient préciser les orientations relatives à l'aménagement commercial et les localisations préférentielles des équipements commerciaux.

Le DAC du SCOT affirme en page 9 que « *Dans les communautés de communes de Loire et Sillon, Coeur d'Estuaire, **Région de Blain** et Erdre et Gesvres, le Scot affirme sa **volonté de renforcer la vocation commerciale des pôles structurants** et de conforter le tissu commercial des centres de communes et de quartiers* ».

Le SCOT distingue 3 secteurs : les centralités, les zones d'aménagement commercial (ZAcom) et les espaces hors ZAcom et centralités. Les ZAcom indiquent les localisations préférentielles des grands commerces et/ou ensembles commerciaux d'importance en dehors des centralités. Les localisations des ZAcom sont fondées sur des critères d'aménagement du territoire et d'insertion urbaine.

Il identifie la zone commerciale de la Mazonnais (centre E. Leclerc) à Blain en ZAcom de type 3.
Il identifie également la zone d'extension du centre E. Leclerc en ZAcom de type 4.

Extrait du DAC du SCOT de la métropole Nantes-Saint Nazaire (Source :DAC SCOT)



La Mazonnais	Desserte transports en commun	Accès modes doux	Relation à la ville	Effet sur l'animation du centre	Effet sur la vie du quartier
	*	***	***	***	**
L'Isac	Desserte transports en commun	Accès modes doux	Relation à la ville	Effet sur l'animation du centre	Effet sur la vie du quartier
	*	**	**	***	**

Les ZAcom de type 3 sont des ensembles commerciaux existants qui ont vocation à se développer en accueillant principalement des commerces difficilement intégrables dans les centralités en raison de leur nature et des flux générés (livraison, accès, ...). Ils polarisent les implantations de commerces de grande superficie car ils disposent encore, dans leur enveloppe foncière actuelle, de capacités d'accueil. Leur développement s'accompagne d'une dynamique de densification de ces espaces et doit se conformer à l'application des critères de qualité définis dans le DOG (Cf. § 6.2.5. p.17).

Les ZAcom de type 4 se composent des futures extensions périmétrales des ZAcom de type 3 inscrites dans les documents d'urbanisme sous la forme de réserves à l'urbanisation.

Les extensions périmétrales sont destinées à accueillir de nouveaux commerces, à condition que les ensembles commerciaux auxquelles elles sont rattachées arrivent à saturation de leur capacité de densification.

Dans ces ZAcom, la création de galerie marchande n'est pas autorisée dans la mesure où ces dernières pourraient nuire à l'animation de la vie urbaine. Dans cette catégorie, on retrouve les ensembles commerciaux des pôles structurants du SCOT (**Blain**, Nort sur Erdre, Saint-Etienne-de-Montluc, Savenay, Treillières/Grandchamp). Ces ensembles commerciaux existants ont **vocation à se développer en accueillant principalement des commerces difficilement intégrables dans les centralités** en raison de leur nature et des flux générés (livraisons, accès...). Leur développement s'accompagne d'une dynamique de densification de ces espaces.

4. Cohérence du projet d'ouverture à l'urbanisation avec la DTA Estuaire de la Loire

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUec est compatible avec les objectifs et orientations de la DTA Estuaire de la Loire car :

- Conformément à la vocation d'un pôle d'équilibre, tel que la commune de Blain a été identifiée dans la DTA, elle permettra le développement d'un pôle commercial structurant à l'échelle intercommunale.
- elle n'impacte pas les espaces naturels et les paysages exceptionnels (forêt du Gâvre) et les espaces naturels et les paysages à fort intérêt patrimonial (lit de l'Isac et Forêt de la Groulaie) identifiés à proximité du secteur d'études, au Sud du territoire communal.

5. Cohérence du projet d'ouverture à l'urbanisation par rapport au PADD du PLU

Le projet d'extension du centre E. Leclerc qui implique l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUec est cohérent avec les objectifs du PADD qui annoncent l'objectif suivant : « **Organiser l'offre de services, de commerces et d'équipements** »

Extrait du PADD page 3 :

ENJEU : AFFIRMER LE RÔLE D'EQUILIBRE DE LA COMMUNE

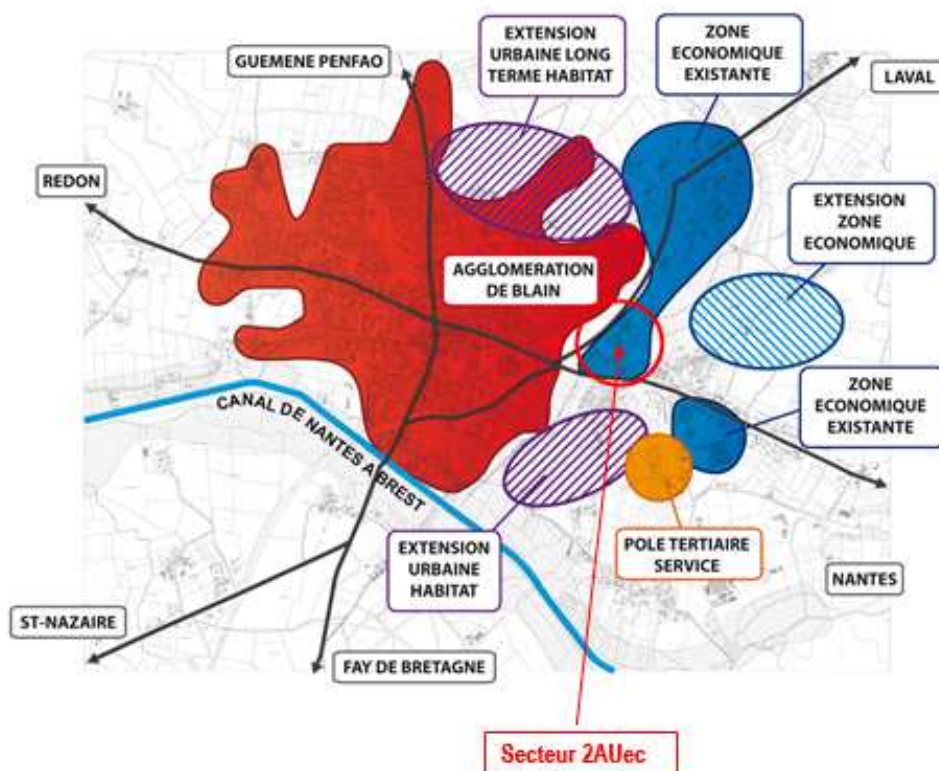
- Objectif : Développer l'emploi sur le territoire blinois en organisant un potentiel d'accueil d'activités économiques à l'échelle d'un pôle d'équilibre.

ENJEU : ORGANISER-STRUCTURER L'EVOLUTION DE L'OFFRE COMMERCIALE

- Objectif : Mettre en oeuvre une politique locale d'organisation de l'urbanisme commercial. en l'absence d'outil réglementaire adapté

ENJEU : AMELIORER L'OFFRE EN SERVICES ET COMMERCES

- Objectif : Assurer un développement équilibré de l'offre équipements, de services et de commerces en adéquation avec les besoins de la population.

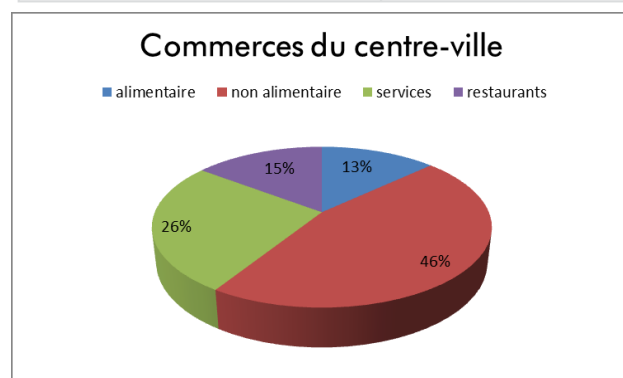


6. Cohérence du projet d'ouverture à l'urbanisation par rapport au contexte communal

a. Synergie avec le commerce local :

Le centre-ville de BLAIN est composé des commerces suivants (Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS) :

Alimentaire	Non alimentaire	Services	Restaurants
Boulangerie	Bijouterie	BNP	Clap café
Cave	Optic 2000	Laverie	Le chat bon thé
Boulangerie Bout de Blain	Actuel Coiffure	Agence de voyage	La petite Venise
Charcutier	Vapot'in	La Poste	Make youss
Pâtisserie Sécher	Tabac presse Le Mazagran	Caisse d'épargne	Baguettes d'or
Boulangerie Lemaire	Afflelou	A3r immobilier	Le spittoon
Cavavin	Rapid couture	Crédit agricole	La gerbe de blé
Boulangerie Choquet	Toutounet	Vivre Ici	Le lion d'or
	Simplyoptic	MMA	Le Bosphore
	Audio 2000	AXA	
	La mercerie	Adecco	
	Côté coupe	Cabinet Cruaud	
	Une histoire de chaussures	Banque populaire	
	Librairie la Plume	Océane Habitat	
	Pastel	Harmonie mutuelle	
	Pharmacie centrale	AJP Immobilier	
	Dany chaussures		
	Tréhet opticien		
	Orane		
	L'arbrisseau		
	Jeans'city		
	Cordonnerie		
	Maison de la presse		
	Gadget		
	Coiffeur Carpy		
	La malle aux parfums		
	Fleuriste		
	Mobile hut		



Aucun local commercial n'est disponible dans le centre-ville de BLAIN, ce qui démontre le dynamisme commercial local.

Le secteur non alimentaire, composé de 3 coiffeurs, 4 opticiens et audioprothésistes, 2 fleuristes, 1 parfumerie, 10 commerces d'équipement de la personne démontre la diversité commerciale du centre-ville de BLAIN.

De par la composition de la galerie marchande (Espace Culturel, Parapharmacie, cellule d'équipement de la personne), le projet permettra d'offrir une alternative aux consommateurs. Le centre-ville de BLAIN dispose d'une pharmacie « PHARMACIE CENTRALE » et d'une librairie « LIBRAIRIE LA PLUME ». En développant deux concepts E.LECLERC, le projet ne sera pas de nature à remettre en cause l'équilibre commercial de la commune. En ce qui concerne la cellule d'équipement de la personne, l'offre non alimentaire du centre-ville représente près de 50% des commerces, ce qui démontre la dynamique du centre-ville dans ce secteur d'activité. L'enseigne qui viendra s'implanter sur notre site permettra de proposer une offre nouvelle sur BLAIN. Par ailleurs, compte tenu de sa surface de vente, celle-ci ne pourrait s'implanter en centre-ville, qui ne dispose de toute manière pas de locaux disponibles.

Identification des enseignes commerciales présentes sur le site de la Mazonnais

(Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)



Identification des enseignes commerciales présentes sur le site de l'Isac

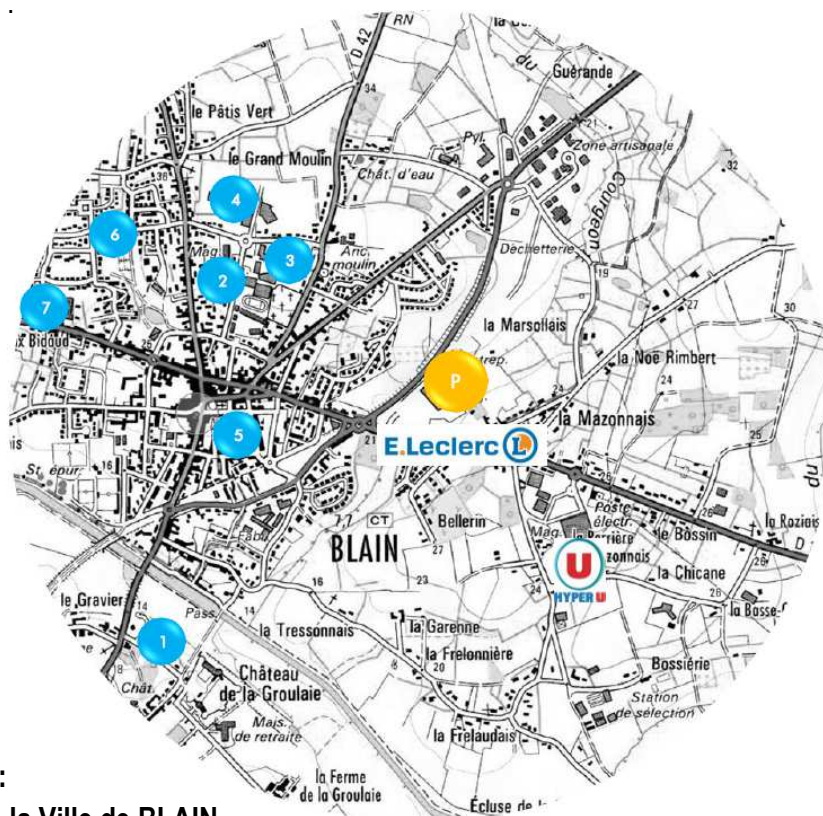
(Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)



b. Les équipements publics et privés dans le rayon d'1 kilomètre :

Les principaux équipements publics et privés du rayon un kilomètre sont situés à l'Ouest de notre projet, dans le centre-ville de BLAIN :

1. Camping municipal
2. Gymnase
3. Collège Le Galinet
4. Lycée Camille Claudel
5. Musée de la fève et de la crèche
6. Piscine
7. Gendarmerie



Au Nord du projet, sont présents :

- les ateliers municipaux de la Ville de BLAIN,
- le parc d'activités des Blûchets (36 hectares)

Les entreprises présentes sur le Parc d'Activités des Blûchets sont :

Aire	Ambulance Christian Rouaud
Ambulances de l'ouest	Atlantique bâtiment et travaux publics
Automobiles services sarl	BLAIN location motoculture
BLAIN pneus	Déchetterie du pays de BLAIN
Distri-center	Ets Christian Havard
Ets mac agricole	Fonderie le Floch
Gamm vert	Garage A.D
Garage Peugeot	Gedimat
La poste centre de distribution	Les ateliers binois
Les matériaux de l'Isac	Lmcr
Madec maçonnerie	Menuiserie ébénisterie Chaignon Ludovic
Menuiserie escaliers Gilles Raguet	Menuiseries Guillard
Mscp peintures	Point p
Pompes funèbres de l'ouest	Portail sarl Freiche
Salons funéraires Courousse	Sarl loire service
Sarl nouvelle car BLAIN	Station de lavage Oki
Transports scolaires du pays de BLAIN	

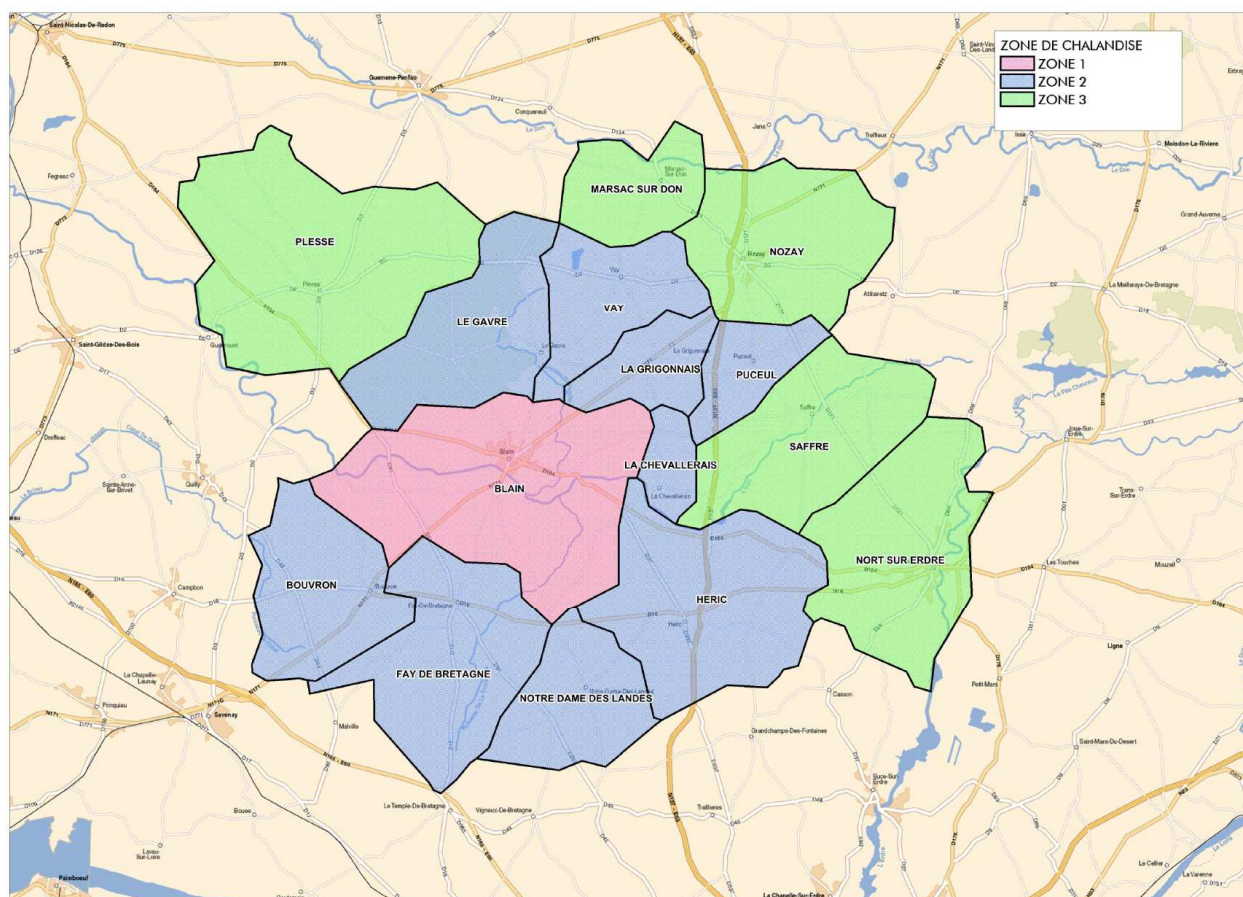
c. La zone de chalandise du centre commercial E. Leclerc :

La nécessité d'adapter les équipements commerciaux face à une population croissante :

La zone de chalandise du centre commercial E. Leclerc s'étend sur un seul département : la Loire-Atlantique. La population de la zone de chalandise se compose de 52 336 résidents et 2 662 semi résidents. Entre 1999 et 2011, la zone de chalandise a connu une progression démographique de plus de 33.6%, en passant de 39 160 à 52 336 résidents, soit 13 176 habitants supplémentaires. Les projections 2020 (méthode de régression linéaire) prévoient 59 121 résidents. La zone de chalandise a été calculée sur la base de l'attractivité de la locomotive alimentaire de la zone commerciale : le centre E.LECLERC. La zone de chalandise de notre projet s'étend jusqu'à 25 minutes de temps de déplacement en voiture :

- ZONE 1 : jusqu'à 10 minutes de déplacement
- ZONE 2 : jusqu'à 20 minutes de déplacement
- ZONE 3 : jusqu'à 25 minutes de déplacement

Zone de chalandise du centre commercial E. Leclerc de Blain (Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)

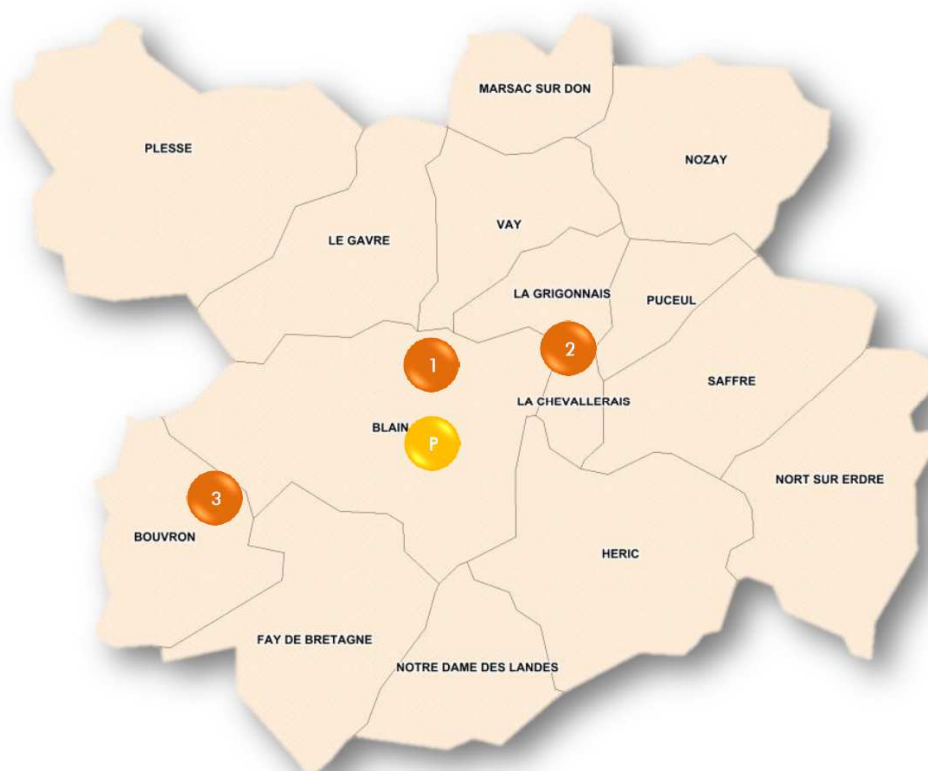


La surface de l'actuel centre E.LECLERC se révèle donc insuffisante et nuit au confort d'achat des consommateurs et aux conditions de travail des salariés : allées étroites,... Le centre E. Leclerc de Blain envisage d'adapter son équipement commercial.

Les principales zones d'activités de la zone de chalandise sont:

1. Parc d'activités des Blûchets à BLAIN
2. Parc d'activités du Bourg Besnier à La Chevallerais
3. Zone Artisanale de la Noe Grée au Gâvre
4. Zone Artisanale de la Druge Chevaux à Bouvron

Principales zones d'activités de la zone de chalandise (Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)



1. Parc d'activités des Blûchets à BLAIN

Le parc d'activités a été décrit dans l'environnement proche du projet.

2. Parc d'activités du Bourg Besnier à La Chevallerais

Les entreprises présentes sur le Parc d'Activités du Bourg Besnier sont :

A DOMICILE REPAS SERVICE	ARTIKA
ATPL (Travaux Publics)	CLOUET MACONNERIE
CUMA DASC FORMATION	

3. Zone Artisanale de la Druge Chevaux à Bouvron

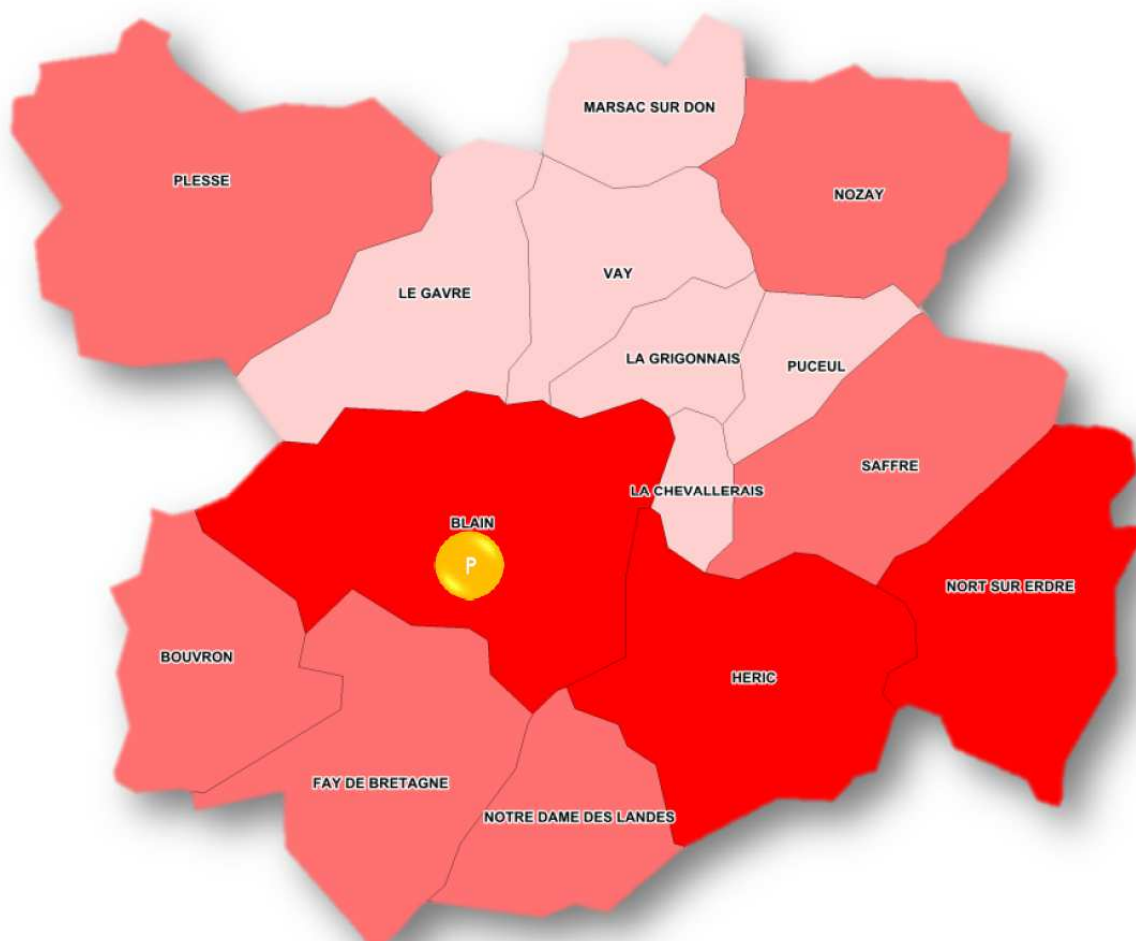
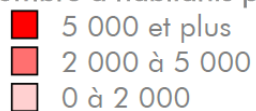
Les entreprises présentes sur la Zone de la Druge Chevaux sont :

DISTRI-FIOUL 44	GEMIN BOISSONS SERVICES
INOV ET BOIS	MERYMAR
NORD LOIRE ISOLATION	RENOVETANCH
ODYSSEE AUTOMOBILES	SIG
SICADIMA	

BLAIN, commune d'implantation du projet, est la commune la plus peuplée de la zone de chalandise (9 463 habitants).

Répartition de la population sur la zone de chalandise (Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)

Nombre d'habitants par commune



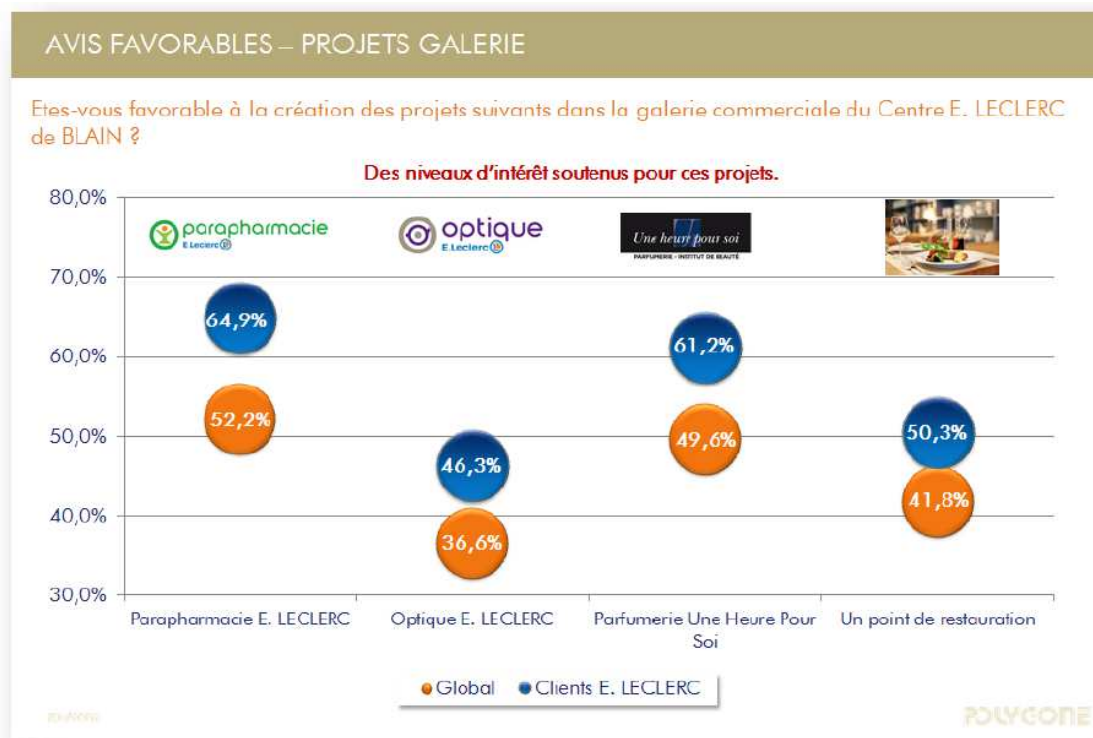
d. L'extension du centre E. Leclerc, un projet attendu par la population :

Selon l'étude de marché réalisée par le cabinet Polygone en janvier 2014, le projet, objet de la présente demande, est fortement plébiscité par la population de la zone de chalandise.

Le seuil d'acceptation retenu par la société Polygone est 30%.

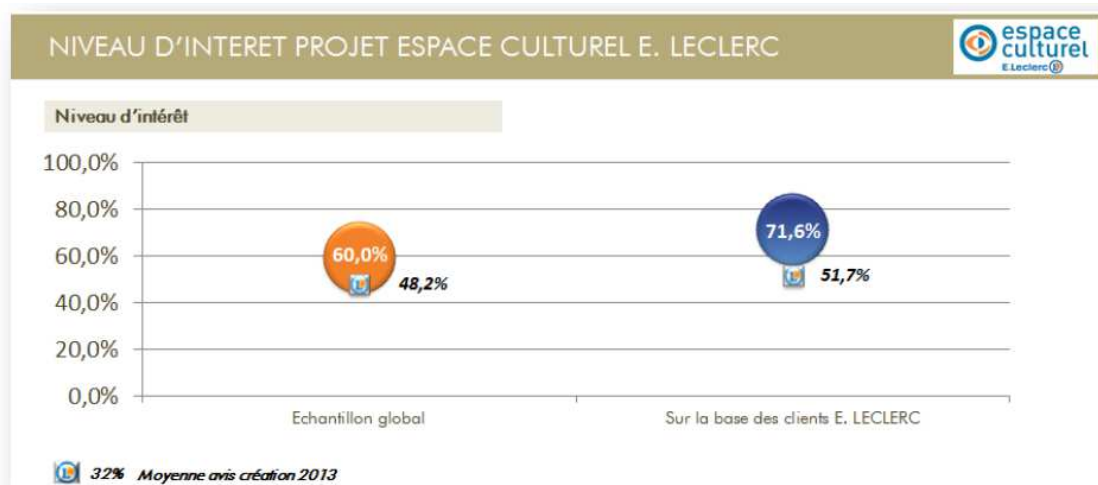
Ici, nous relevons des niveaux d'intérêt soutenus, notamment pour la parapharmacie E.LECLERC qui récolte 52 % d'avis favorable (65% pour les clients E.LECLERC).

Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS



Nous retrouvons des niveaux d'intérêts similaires et même supérieurs pour la création d'un Espace Culturel E.LECLERC avec 60% d'avis favorables (72% pour les clients E.LECLERC).

Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS



e. Un projet générateur d'emplois :

Le centre E.LECLERC compte aujourd'hui 53 emplois en Equivalent Temps Plein.

Avec le projet, il est prévu la création d'une quarantaine d'emplois :

- 6 à 7 personnes pour l'Espace Culturel E.LECLERC
- 3 à 4 personnes pour la Parapharmacie E.LECLERC
- 25 à 30 personnes pour le centre E.LECLERC
- 4 à 6 personnes pour la moyenne surface.

7. Justification de la surface projetée pour le stationnement sur la zone 2AUE par rapport aux dispositions de la loi ALUR sur l'urbanisme commercial

La loi ALUR inaugure une limitation drastique des surfaces de stationnement « au sol ».

Jusqu'à présent, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale, ne pouvait excéder **une fois et demie (ratio de 1,5)** la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Avec la loi ALUR, ce ratio est franchement abaissé, puisque désormais, les parkings standards ne pourront excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces soit un **ratio de 0,75**.

Sur dérogation, en fonction des plans locaux d'urbanisme, ce seuil pourra toutefois être relevé à un niveau pouvant aller jusqu'à la totalité de la surface de plancher affectée aux commerces soit un ratio de 1.

	Existant		Projet
	Surface de plancher commerciale	Surface affectée au stationnement	Surface de plancher commerciale
Centre E.LECLERC	4 829,5 m ² (RDC) 151,5 m ² (étage)	3 150 m ² (RDC) <i>Ratio de 0,63</i>	8 445 m ² (RDC) 1 254 m ² (étage)
Ilot A : Vice versa et Distriland	3 360 m ²	1 520 m ² <i>Ratio de 0,45</i>	3 360 m ²
Ilot B : Commerces et aire de lavage	718 m ²	682 m ² <i>Ratio de 0,95</i>	718 m ²
Total	9 059 m²	5 352 m² <i>Ratio de 0,59</i>	13 777 m²

En projetant une surface de plancher commerciale pour la zone de la Mazonnais de 13 777 m², la loi ALUR nous indique que les surfaces dédiées aux aires de stationnement seraient de :

- Pour un **ratio de 0,75 : 10 332,75 m²**
 - Existant : 5 352 m²
 - **Surface de stationnement qu'il reste à réaliser : 2 397,6 m²**

La loi ALUR dispose qu'en fonction des plans locaux d'urbanisme, ce seuil pourra toutefois être relevé à un niveau pouvant aller jusqu'à la totalité de la surface de plancher affectée aux commerces soit un ratio de 1.

Dans le cas présent, une dérogation s'avère justifiée dans la mesure où les commerces existants de l'îlot A et de l'îlot B ne remplissent pas actuellement le ratio de 0,75 concernant les surfaces dédiées au stationnement par rapport à la surface de plancher commerciale :

- Ilot A : Vice versa = ratio de
- Ilot A : Distriland = ratio de
- Ilot B : aire de lavage = ratio de
- Ilot B : commerces = ratio de

Ainsi, en projetant une surface de plancher commerciale pour la zone de la Mazonnais de 13 777 m², et en le rapportant, par dérogation à un ratio de 1, es surfaces dédiées aux aires de stationnement seraient de :

- Pour un **ratio de 1 :13 777 m²**
 - Existant : 5 352 m²
 - **Surface de stationnement à réaliser : 8 425 m²**

A ces 8 425 m² de surfaces de stationnement à réaliser, il faut ajouter l'aménagement d'autres éléments qui seront présents sur la zone 2AUe à savoir :

- | | |
|-----------------------|--|
| ▪ la station-service | 220 m ² |
| ▪ la voie de desserte | 1000 m ² |
| ▪ les espaces plantés | 1 500 m ² (15% de la surface totale de l'aire de stationnement) |
| ▪ une zone tampon | 1 500 m ² (150m de linéaire x 10m de largeur) |
| | 4 220 m² |

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe en Ue devra donc présenter une surface maximale de 12 645 m² soit 1,3 ha (8425 m² + 4 220 m²)

8. Incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUec

a. Sur la zone inondable :

D'après l'Atlas des zones inondables du bassin versant des affluents de la Vilaine (Chère, Don et Isac) de novembre 2006, l'emprise du projet est située sur la zone inondable du ruisseau du Courgeon (lit majeur, fréquence de crues moyenne à rare).

Une digue route a été construite sur le lit du Courgeon en amont de la ZI des Bluchets, permettant de limiter le débit du cours d'eau à un débit maximal de 2m³/s.

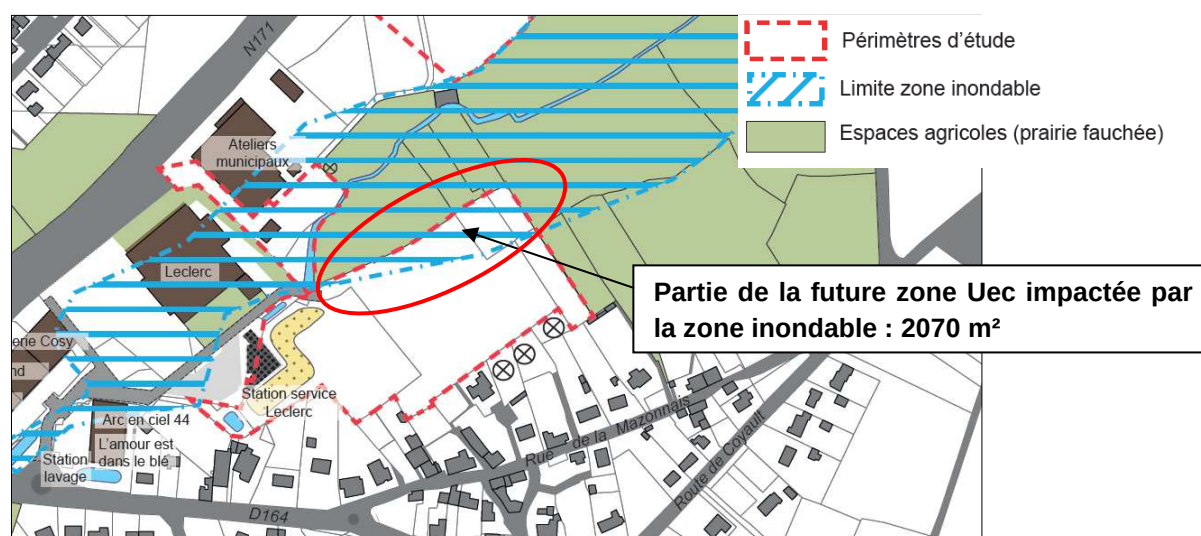
Des modélisations hydrauliques du ruisseau du Courgeon ont été conduites par la société EGIS Eau (Etude hydraulique pour l'extension du centre E. Leclerc de BLAIN, juillet 2014), afin d'analyser le risque inondation.

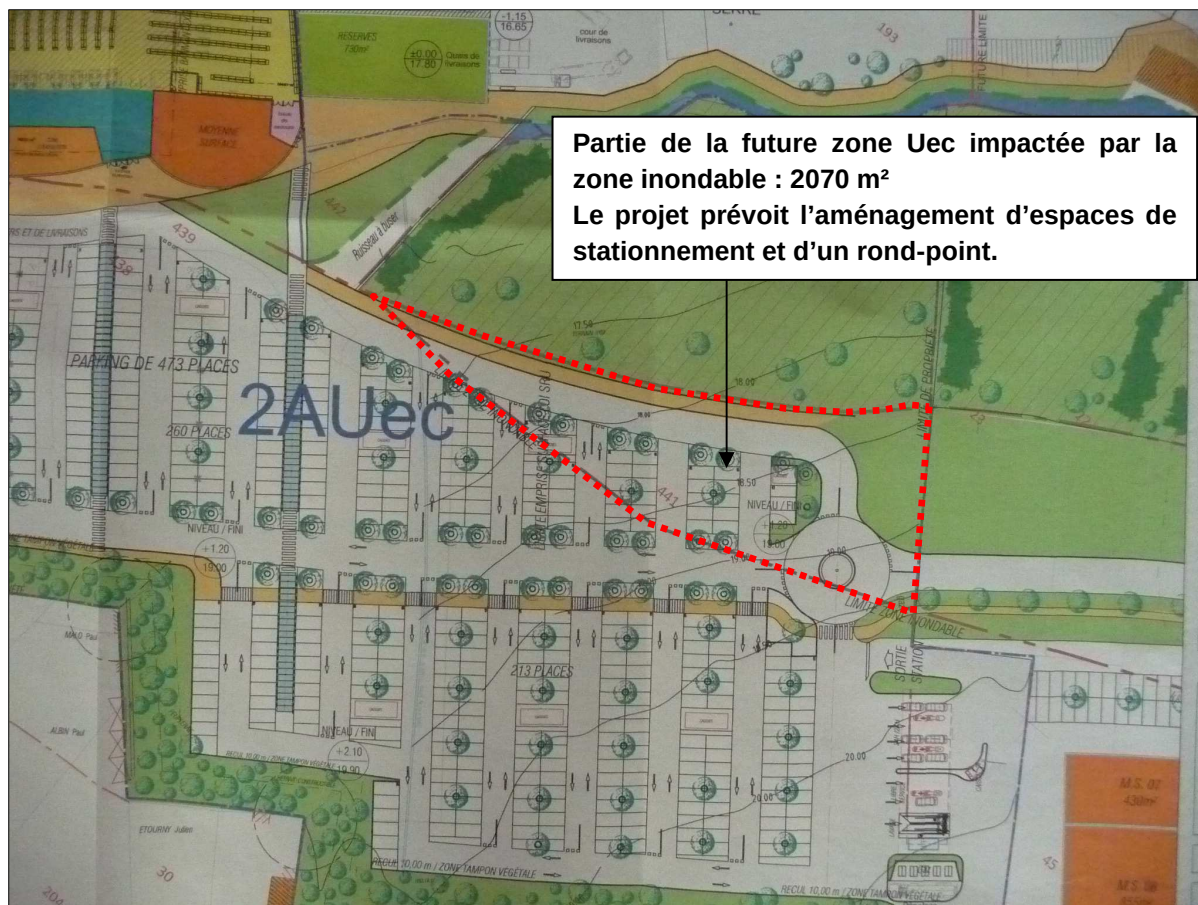
De part la présence de la digue-route, le périmètre du Centre commercial E.LECLERC n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation en cas de crue centennale. En effet le débit capable de la partie canalisée du Courgeon est supérieur à 2 m³/sec.

D'autre part, dans le cadre du projet d'extension, les locaux techniques (local transformateur, local groupe électrogène et local électrique) seront rehaussés en zone hors-eau.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUec est en partie en zone inondable comme l'indique la carte ci-dessous. La surface concernée couvre 2070 m².

Localisation des zones inondables par rapport au secteur d'études (Source : Paysages de l'Ouest)



Extrait du projet d'aménagement de la zone 2AUec (Source : BLAINDIS)**b. Sur le paysage :**

Tenant compte de la topographie du site existant, le présent projet ne modifie en rien cette dernière.

La zone 2AUec est actuellement majoritairement une friche urbaine enherbée enclavée entre la zone commerciale du centre Leclerc à l'Ouest, un secteur d'habitat au Sud et les ateliers municipaux et le parc d'activités des Blûchets. La partie Ouest de la zone 2AUec comporte la station-service du centre commercial E. Leclerc et un bassin de rétention.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur en zone Uec pour l'aménagement d'espaces de stationnement essentiellement (station-service et bassin de rétention existant à l'Ouest de la zone 2AUec en continuité du E. Leclerc) ne modifiera pas l'épannelage du secteur.

En respect de l'article U13 (Réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et plantations), les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. Le projet prévoit la plantation d'arbres de haute tige toutes les 4 places de parking ainsi que plusieurs zones tampons paysagères. Une liaison douce sera créée pour rejoindre le centre commercial.

Concernant l'insertion du bâtiment et l'extension du centre E. Leclerc en lui-même prévue sur la zone Uec :

Le niveau du magasin agrandi sera le même que celui du magasin existant (+17.80 NGF).

L'agrandissement se développe sur toute la périphérie du bâtiment existant, venant l'enserrer sur ses 4 côtés, jusqu'aux limites de propriété actuelles (sur les côtés nord-ouest et nord-est).

Sur le côté nord-ouest, la future façade viendra s'inscrire le long de l'impasse des Abattoirs, tout en respectant un recul de 35,00 m par rapport à l'axe de la route nationale n°171.

Le futur bâtiment décline une volumétrie générale simple avec une hauteur d'acrotère à 9,00m (article U10 du PLU – pas de limitation de hauteur dans le secteur Uec).

En premier plan, le futur projet présente un parking aérien sur deux niveaux, traité en éléments de béton préfabriqués blanc, offrant ainsi davantage de confort à la clientèle (parking de RDC couvert et répondant également aux exigences réglementaires du PLU, article U12).

La façade sud-ouest, en arrière-plan de ce parking constitue la façade principale du projet ; elle est largement vitrée sur toute sa hauteur (vitrages clair teinté vert opale) et ponctuellement, présente des parties pleines traitées en cassettes d'aluminium laquées en blanc. Le tout est surmonté d'un large auvent également en tôle d'aluminium laquées blanc. Ce traitement de façades se retourne sur la façade sud-est, également largement vitrée et surmontée de ce même auvent.

Les façades nord-ouest et nord-est, qui sont des façades techniques, sont simplement revêtues d'un bardage métallique à pose horizontale de teinte gris RAL 9006.

c. Sur l'agriculture :

Notons la présence d'espaces agricoles principalement à l'Est du rayon d'un kilomètre autour du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUec, en limite de zone urbanisée. Le projet localisé sur du foncier déjà urbanisé ou en friche, il n'aura **aucun impact sur les parcelles agricoles de la commune de BLAIN.**

Localisation des espaces agricoles (Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)



d. Sur les axes routiers et les transports :

Le projet est accessible depuis la RD164, route de l'Isac (axe Est-Ouest) et la N171 (axe Nord/Sud).

Aucune modification de la desserte routière n'est prévue dans le cadre du projet.

Aujourd'hui, nous estimons que le centre E.LECLERC génère un flux de l'ordre de 1 170 véhicules par jour. Avec le projet, nous estimons une augmentation de 480 véhicules environ, soit 1 650 véhicules par jour. Parmi ces futurs véhicules supplémentaires, nous pouvons supposer que la plupart d'entre eux circulent déjà sur les axes structurants de BLAIN : N171 et D164 qui connaissent de forts flux de transit.

La D164 qui borde le projet au Sud enregistre un trafic de 7 596 véhicules par jour et la N171 de 12 500 véhicules par jour.

Carte du trafic routier à proximité du projet (Source : BLAINDIS)



Flux de poids-lourds :

Aujourd'hui, le centre E.LECLERC de BLAIN est livré par 40 camions par semaine (35 directs dont 30 en messagerie et 5 SCAOUEST). Avec le projet, le nombre de livraisons E.LECLERC passera de 40 à 60 camions par semaine (51 directs dont 40 en messagerie et 9 SCAOUEST). La moyenne surface générera quant à elle 2 à 3 livraisons par semaine. Grâce au réaménagement de la zone commerciale du centre E.LECLERC, les flux de circulation livraisons seront dissociés des flux de véhicules clientèle afin de garantir la sécurité des consommateurs.

Transports en commun :

La zone de chalandise de notre projet est desservie par le réseau LILA. Les lignes 11 (PLESSE-NANTES), 44 (CHATEAUBRIANT-ST NAZAIRE) ET 71 (BLAIN-NANTES) circulent sur la commune de BLAIN.

Localisation de l'arrêt de bus par rapport au projet : L'arrêt de bus LILA le plus proche du projet est l'arrêt PLACE DE CLERVILLE (photo ci-contre). Il se situe à 700 mètres de notre projet, soit à 10 minutes de marche à pied. Les cheminements piétons entre l'arrêt de bus et la zone commerciales sont sécurisés, grâce à des trottoirs et passages piétons.



Source SAS BLAINDIS – Dossier CDAC)

Localisation de l'arrêt de bus par rapport au projet d'extension du centre E. Leclerc

(Source : SAS BLAINDIS – Dossier CDAC)



La ligne 11 du réseau LILA dessert BLAIN à raison de 13 à 14 bus par jour dans chaque sens de circulation, entre 6h20 et 20h35.

Les liaisons douces:

La zone commerciale est et sera accessible via un réseau de trottoirs et passages piétons existants, permettant de relier les principales zones d'habitat, le centre-ville et l'arrêt de bus PLACE CLERVILLE, au projet.

Les cyclistes pourront emprunter la voirie communale, limitée entre 30 et 50 km/h, garantissant ainsi leur sécurité.

Vingt stationnements vélos seront disponibles sur le parking afin d'inciter la clientèle à utiliser les modes de déplacements doux.

D'autre part, afin de faciliter les circulations pour les piétons qui viennent nombreux vers le centre commercial E.LECLERC, il est prévu la réfection et l'aménagement de chemins piétons venant du centre-ville de BLAIN.

Ainsi, un cheminement sera aménagé le long des espaces verts situés devant les bâtiments de commerce de détail, afin de renforcer les liaisons piétonnes depuis l'espace public.

Il est également envisagé la réalisation d'un cheminement piéton, le long du ruisseau le Courgeon, depuis le grand parvis piéton bordant sur deux façades le futur bâtiment, vers l'ancien séchoir existant au Nord-Ouest des terrains.

e. Sur les eaux pluviales :

L'ensemble commercial de "la Mazonnais" est soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau selon l'arrêté préfectoral du 5 septembre 2005. L'emprise du projet, comprend deux bassins versants, un bassin versant nord situé en rive droite du Courgeon canalisé (1,63 ha) et un bassin versant sud situé en rive gauche du Courgeon canalisé (0,38 ha).

Les eaux pluviales du bassin versant sud de l'ensemble commercial de "la Mazonnais" sont canalisées et recueillies dans un bassin de 140 m³ situé au sud-ouest de l'ensemble commercial, puis rejetées dans le ruisseau du Courgeon. Les eaux pluviales de la partie sud du Centre commercial E.LECLERC sont recueillies dans ce bassin (station-service et zone de parking du personnel).

Les eaux pluviales du bassin versant nord de l'ensemble commercial de "la Mazonnais" sont actuellement canalisées puis rejetées dans le ruisseau du Courgeon.

Dans le cadre du projet d'extension, l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées (toitures, parkings et voiries) du Centre commercial E.LECLERC sera recueilli dans un bassin enterré d'un volume de 515 m³.

Les eaux stockées seront ensuite rejetées progressivement dans le réseau d'eau pluviale général relié au ruisseau du Courgeon. Le débit de fuite respectera les prescriptions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine pour un événement de fréquence décennale (soit 3l/ s/ ha).

Un décanteur et un séparateur à hydrocarbures pour les premiers flots seront installés en amont du bassin enterré. Enfin un obturateur amovible sera placé en aval du bassin enterré pour la maintenance

du bassin et en vue du confinement du site en cas de pollution accidentelle. Le dimensionnement du bassin enterré a fait l'objet d'une étude hydraulique conduite par la société EGIS Eau (Etude hydraulique pour l'extension du centre E. Leclerc de BLAIN, juillet 2014).

Enfin un système de récupération des eaux de pluie des surfaces de toitures du bâtiment du Centre commercial E.LECLERC sera installé. Cette eau de récupération servira à l'arrosage des espaces verts, à l'alimentation des sanitaires et aux activités de nettoyage. Le système de récupération des eaux pluviales sera réalisé conformément aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008.

La localisation du réseau des eaux pluviales et des bassins de récupération des eaux pluviales est représentée sur le plan page suivante.

f. Sur l'eau potable :

La consommation globale en eau potable avant et après le projet d'extension est présentée dans le tableau ci-dessous :

Consommation en eau potable estimée			
	Magasin	Station service	Incendie
Avant Extension	1350 m³/ an	16 m³/ an	52 m³/ an
Après Extension (estimation)	2 300 m³/ an*	30 m³/ an	90 m³/ an

(Source : SAS BLAINDIS – dossier CDAC)

La mise en place d'appareillages et de robinetteries hydro-économes permettra de réduire de plus de 20 % les consommations en eau des sanitaires dans le Centre commercial E.LECLERC :

- Chasses d'eau automatiques à 6 L ;
- Urinoirs à rinçage économique (1L) ;
- Robinet de lavabos à 5 L/min.

La récupération de l'eau de pluie en toiture couvrira 80 % des besoins en eau pour les sanitaires, l'arrosage des espaces verts et les activités de nettoyage. Enfin, un dispositif de suivi des consommations en eau potable sera mis en place afin de limiter les gaspillages et les fuites éventuelles.

g. Sur l'énergie :

Les consommations énergétiques des installations du Centre commercial E.LECLERC seront suivies par un système de Gestion Technique Centralisée (GTC). Le suivi des consommations énergétiques comprendra :

- La remise d'un rapport annuel des performances obtenues par le Centre commercial E.LECLERC;

- La comparaison des performances du Centre commercial E.LECLERC par usage (froid alimentaire, éclairage, chauffage, climatisation, laboratoires et équipements divers) sur trois années ;
- La remise de ratios de consommation par usage et une comparaison avec des sites de même importance ;
- Le réglage des centrales frigorifiques, de la pompe à chaleur et des rendements des chaudières ;
- Une alerte en cas de consommation anormale des postes sujets à dérives (froid alimentaire, laboratoires etc.) ;
- Le paramétrage des horaires de fonctionnement, des consignes de température, de pression, de seuil de luminosité etc. ;
- La formation du personnel désigné en interne pour le suivi des consommations énergétiques.

La consommation actuelle du Centre commercial E.LECLERC est de 1 895 MWh / an (factures 2013). Soit une consommation de 758 kWh/ an/ m² de surface de vente comparée à une moyenne de 887 kWh/ an/ m² de surface de vente pour un Centre commercial E.LECLERC de type E. Leclerc.

Avec l'ensemble des dispositions prévues vis-à-vis de l'enveloppe du bâtiment et des équipements techniques, une consommation énergétique annuelle totale de 1 750 MWh/ an est estimée, soit une consommation moyenne de 500 kWh/ an/ m² de surface de vente du projet suite aux travaux d'extension.

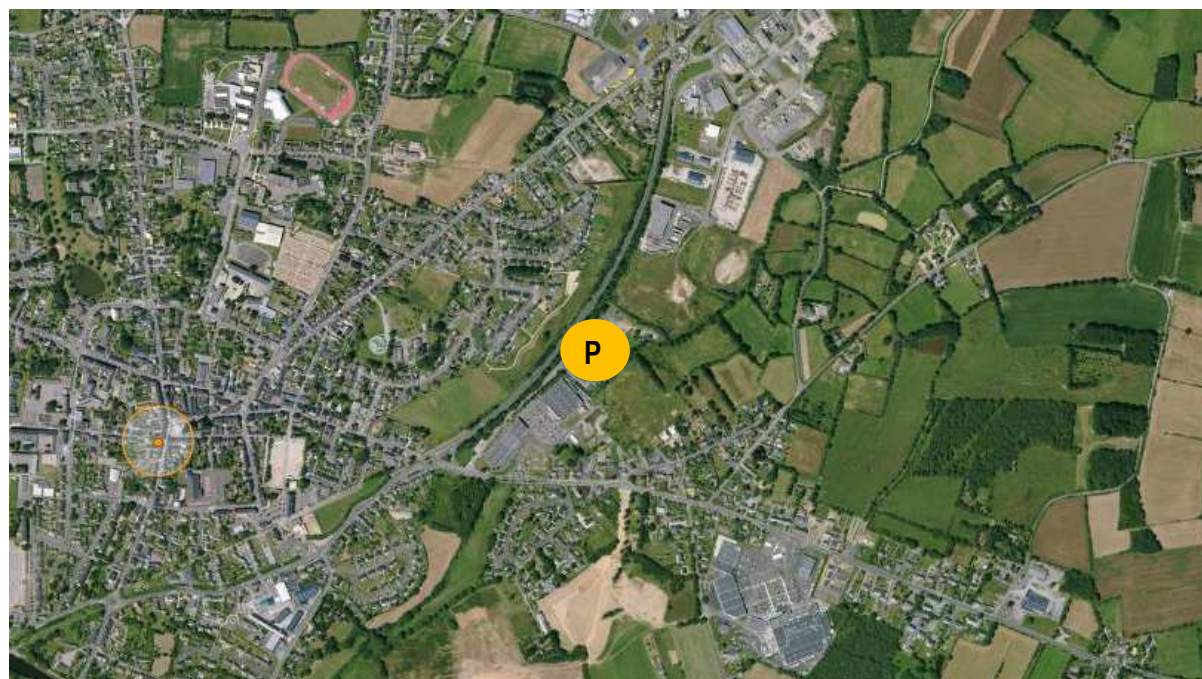
Dans le cadre du projet d'extension, un gain global des consommations énergétiques de 35 % est estimé par mètre carré de surface de vente.

E. Le transfert d'une partie de la zone Ue en Uec (centre commercial)

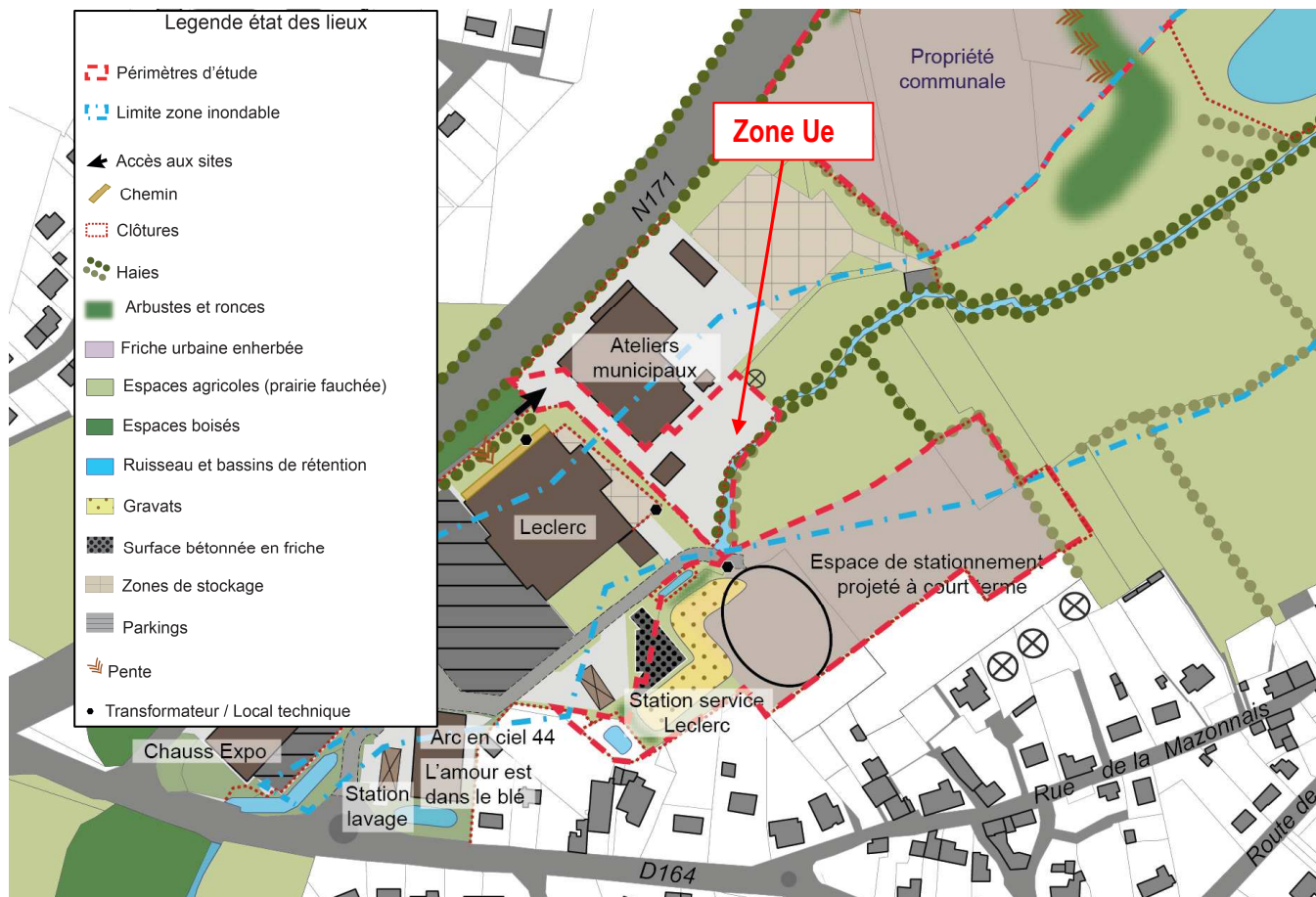
Il est proposé via la présente procédure de transférer **3900 m² de zone Ue** (zone urbaine dédiée aux activités économiques) **en zone Uec** (zone urbaine dédiée aux activités commerciales) afin de permettre l'extension du centre commercial E. Leclerc présentée dans cette notice.

1. Localisation du secteur concerné

Le secteur concerné jouxte la zone commerciale de la Mazonnais (centre E. Leclerc) qui se situe à 700 mètres du centre-ville, route de l'Isac.



Le secteur concerné de 3900 m² se situe sur le site des ateliers municipaux dans un secteur identifié sur le plan de zonage en Ue. Comme l'identifie l'état des lieux global (partie V – Sous-partie B) et le reportage photographique associé, **il s'agit d'une zone déjà urbanisée** qui est utilisée comme **voie de desserte** à l'Ouest des ateliers municipaux.



2. Description du projet

Sur l'emprise qu'il est proposé de transférer en Uec, le projet d'extension prévoit :

- l'aménagement d'un accès livraison
- l'aménagement de quais de livraison.
- L'aménagement d'une cour de livraison (stationnement de poids-lourds et espaces de manœuvre)
- L'aménagement d'une liaison douce
- L'aménagement d'une bande paysagère
- Le busage du ruisseau

Plan d'aménagement de l'extension du centre E. Leclerc, secteur Ue (Source : SAS BLAINDIS)



Perspectives du projet de création d'accès livraisons et de quais de livraisons

(source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)

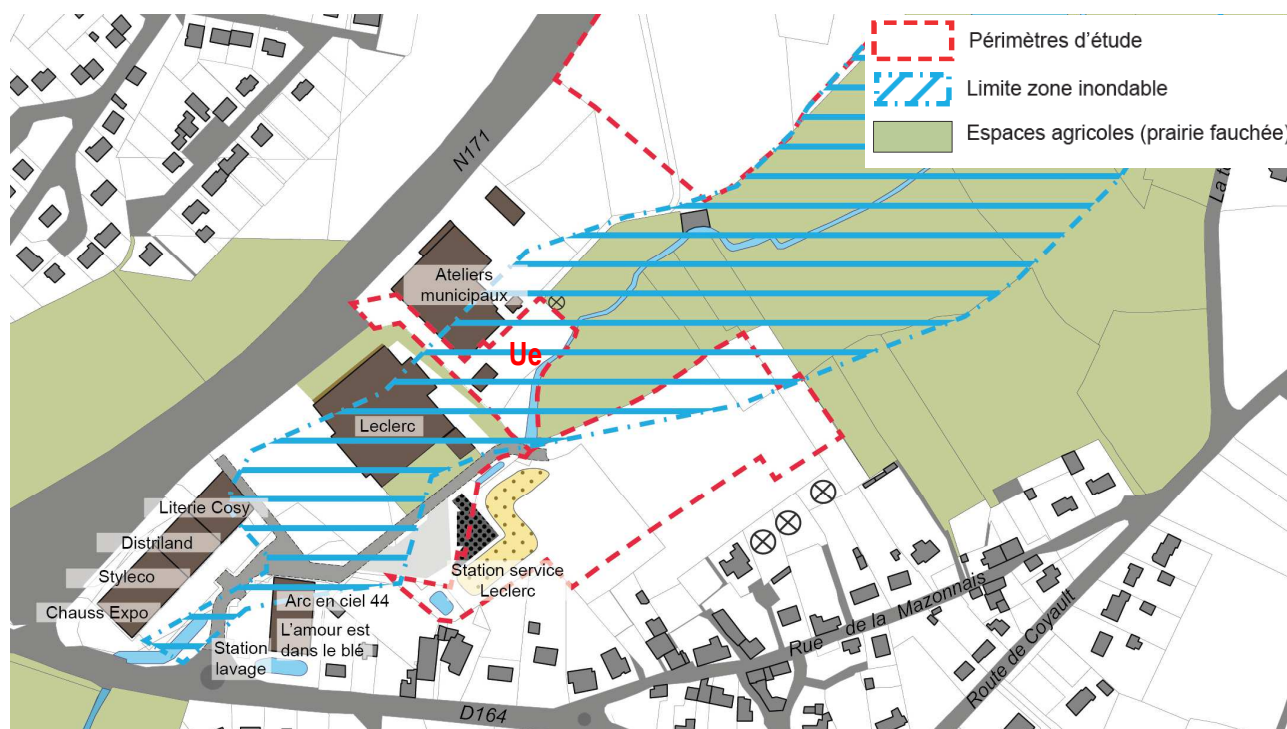


3. Incidences du projet

a. Sur la zone inondable

D'après l'Atlas des zones inondables du bassin versant des affluents de la Vilaine (Chère, Don et Isac) de novembre 2006, **l'emprise du se situe majoritairement sur la zone inondable du ruisseau du Courgeon** (lit majeur, fréquence de crues moyenne à rare).

La surface concernée couvre 3500 m² sur les 3900 m² de zone Ue à transférer en Uec.



Une digue route a été construite sur le lit du Courgeon en amont de la ZI des Bluchets, permettant de limiter le débit du cours d'eau à un débit maximal de 2m³/s.

Des modélisations hydrauliques du ruisseau du Courgeon ont été conduites par la société EGIS Eau (Etude hydraulique pour l'extension du centre E. Leclerc de BLAIN, juillet 2014), afin d'analyser le risque inondation.

De part la présence de la digue-route, le périmètre du Centre commercial E.LECLERC n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation en cas de crue centennale. En effet le débit capable de la partie canalisée du Courgeon est supérieur à 2 m³/sec.

D'autre part, dans le cadre du projet d'extension, les locaux techniques (local transformateur, local groupe électrogène et local électrique) seront rehaussés en zone hors-eau.



La zone Ue est actuellement urbanisée (voie de desserte des ateliers municipaux).

Le transfert de ce secteur Ue de 3900 m² en zone Uec pour l'aménagement d'espaces dédiés aux accès et quais de livraisons du centre E. Leclerc ne modifiera pas l'épannelage du secteur.

Afin d'accompagner le projet envisagé sur la zone Ue à transférer en Uec, une vingtaine de sujets nouveaux seront plantés dans l'espace vert préservé à proximité du ruisseau le Courgeon, à l'est du bâtiment. Ce seront des essences locales, érables, charmes, frênes, plantés en bosquets

F. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe en Ue (ateliers municipaux)

Il est proposé via la présente procédure d'ouvrir à l'urbanisation 3,33 ha de zone 2AUe (zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques) en zone Ue (zone destinée 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)

1. Localisation du secteur concerné

Le secteur concerné jouxte la zone commerciale de la Mazonnais (centre E. Leclerc) qui se situe à 700 mètres du centre-ville, route de l'Isac.



Source : Géoportail

Le secteur concerné de 3,33 ha est « coincé » entre le parc d'activités des Bluchets au Nord et les ateliers municipaux au Sud. Comme l'identifie l'état des lieux global (partie V – Sous-partie B) et le reportage photographique associé, il s'agit d'une friche urbaine enherbée.



2. Description du projet

La Commune de BLAIN est propriétaire d'une unité foncière de **8,55 ha** située au Nord de la zone commerciale de la Mazonnais :

Au Plan Local d'Urbanisme,

- **2 ha** environ se trouvent en zone Ue représentant le site actuel du Centre Technique Municipal de BLAIN,
- **3,33 ha** sont classés en zone 2AUe,
- Le reliquat de **3,22 ha** approximatif est situé en zone Nli inondable.

La surface d'évolution du Centre Technique Municipal va être réduite d'une surface d'environ 4000 m² destinée à être vendue pour permettre à la grande surface commerciale proche de s'agrandir.

Le Centre Technique Municipal est composé de plusieurs structures :

- un bâtiment principal regroupant 12 ateliers très distincts (mécanique, fêtes, voirie rurale, voirie urbaine, peinture routière, maçonnerie, espaces verts, stockage, menuiserie, peinture,

serrurerie, électricité plomberie), un garage voirie rurale, des bureaux, des sanitaires, un local du personnel et des locaux de rangement mis à disposition d'associations blinoises.

- un local de rangement des panneaux,
- une station de carburant,
- une serre irriguée et chauffée,
- une aire de stockage de terre,
- une aire de stockage de travaux des pépinières et des espaces verts,

et la surface extérieure libre de constructions est aménagée pour la circulation, pour le stationnement de véhicules, pour le stockage et est totalement réalisée en voirie lourde.

La surface cédée pour l'agrandissement de la grande surface va obliger la commune à trouver des surfaces supplémentaires pour le transfert de la serre, pour le déplacement de plusieurs aires de stockage à augmenter, pour le stationnement des véhicules et la création d'un hangar de stockage réservé aux associations en remplacement de l'actuel qui ne sera plus utilisable.

L'ouverture de la zone 2AUe en zone Ue va permettre au Centre Technique Municipal de se projeter dans un proche avenir par un agrandissement de sa zone d'évolution avec un nouvel accès au Nord par la Rue de la Marsollais située de la Zone Industrielle des Bluchets et terminée par une palette de retournement.

Cette modification permettra aussi à la municipalité de répondre aux besoins d'associations caritatives en créant un hangar de stockage afin de remplacer les locaux actuels compris dans le bâtiment principal du CTM et de supprimer les locations de bâtiments à des particuliers.

3. Incidences du projet

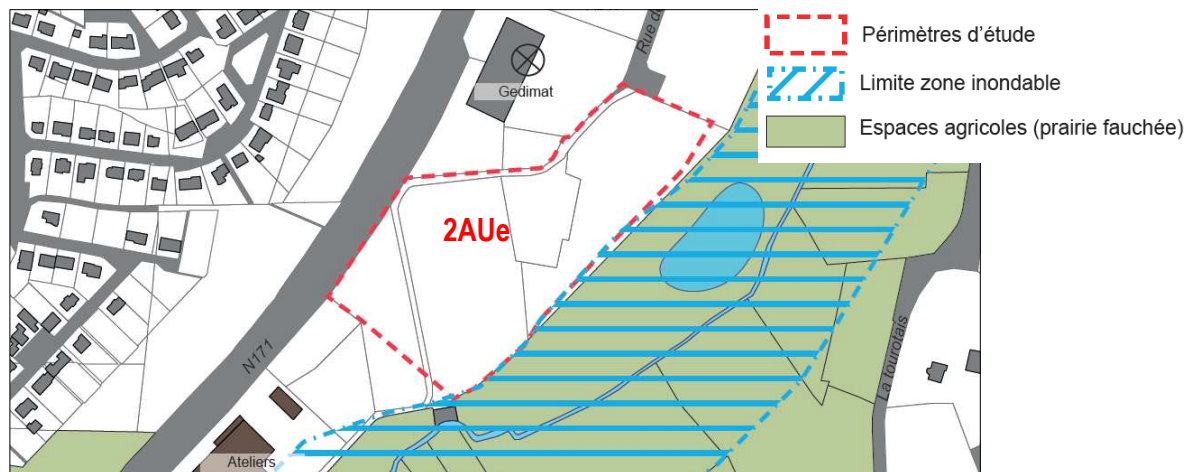
a. Sur la zone inondable

D'après l'Atlas des zones inondables du bassin versant des affluents de la Vilaine (Chère, Don et Isac) de novembre 2006, **l'emprise du projet jouxte la zone inondable du ruisseau du Courgeon** (lit majeur, fréquence de crues moyenne à rare).

Une digue route a été construite sur le lit du Courgeon en amont de la ZI des Bluchets, permettant de limiter le débit du cours d'eau à un débit maximal de 2m³/s. Des modélisations hydrauliques du ruisseau du Courgeon ont été conduites par la société EGIS Eau (Etude hydraulique pour l'extension du centre E. Leclerc de BLAIN, juillet 2014), afin d'analyser le risque inondation.

De part la présence de la digue-route, le périmètre du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation. En effet le débit capable de la partie canalisée du Courgeon est supérieur à 2 m³/sec.

Localisation des zones inondables par rapport au secteur d'études (Source : Paysages de l'Ouest)



b. Sur l'agriculture

Notons la présence d'espaces agricoles principalement à l'Est du rayon d'un kilomètre autour du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe, en limite de zone urbanisée. Le projet localisé sur du foncier déjà urbanisé ou en friche, il n'aura **aucun impact sur les parcelles agricoles de la commune de BLAIN.**

Localisation des espaces agricoles (Source : Dossier CDAC – SAS BLAINDIS)

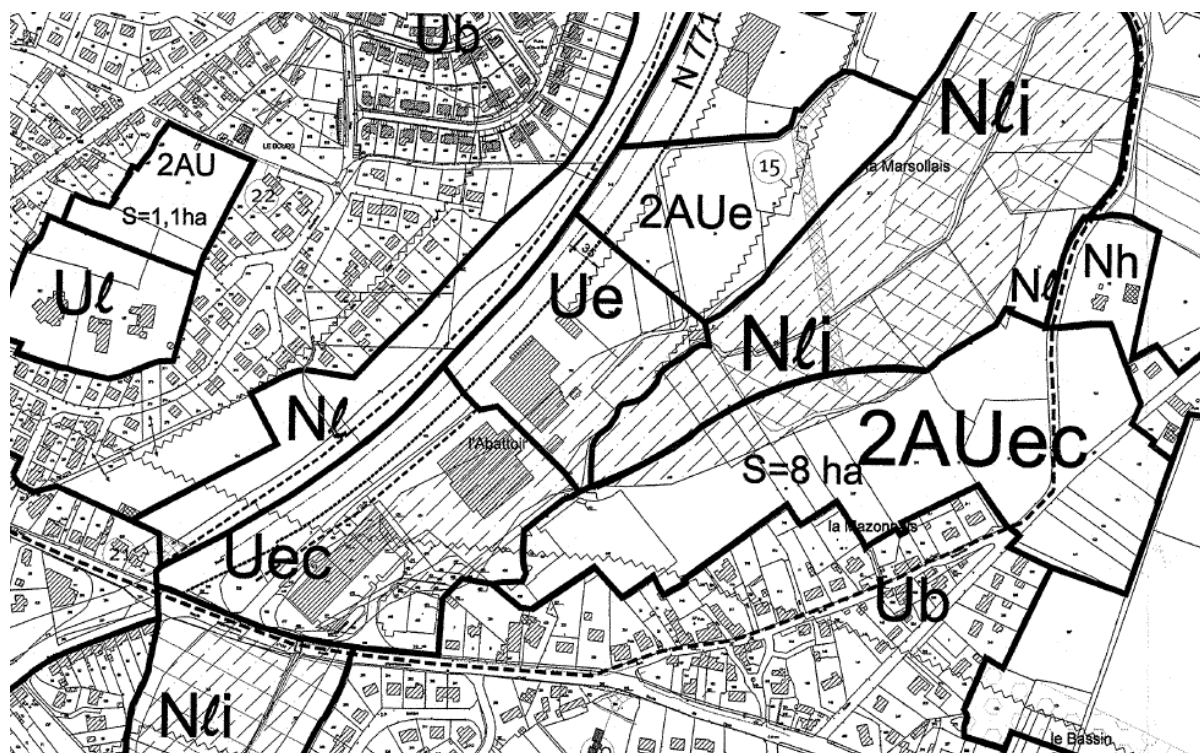


c. Sur l'aspect du paysage

Le projet impactera le paysage du secteur dans la mesure où il envisage la construction de nouveaux bâtiments et donc de nouvelles surfaces imperméabilisées. Le projet global devra respecter le règlement écrit de la zone Ue qui précise que « *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.)* »

G. Synthèse des évolutions de zonage liées à la modification

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION

