

COMMUNE DE MONTBERT

Département de la Loire - Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION 0-1

1

NOTICE EXPLICATIVE

ELABORATION 0.0 prescrite le : 30-06-2008
ELABORATION 0.0 arrêt du projet le : 21-02-2013
ELABORATION 0.0 approuvée le : 19-12-2013
MODIFICATION 0.1 approuvée le : 07-07-2016

Vu pour être annexé à notre délibération en date du : 07-07-2016

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZE)

COMMUNE DE MONTBERT

Département de la Loire-Atlantique

MODIFICATION 0.1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

L'Élaboration du Plan Local d'Urbanisme, prescrite le 30 juin 2008 a été approuvée par le Conseil Municipal, le 19 décembre 2013.

Aujourd'hui l'équipe municipale souhaite apporter à son P.L.U. quelques modifications répondant à une situation communale en évolution. Ainsi, il s'agit de modifier, adapter et préciser quelques points du Règlement, de rectifier une erreur matérielle, d'ajuster une trame « terrains cultivés à protéger » et d'ouvrir un secteur à l'urbanisation en prévision de la réalisation d'un lotissement communal.

Dans ce contexte, la présente Modification 0.1 du P.L.U. a pour objet :

POINT 1 : Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU Le Moulin Bleu

POINT 2 : Rectification d'une erreur matérielle - Hameau de la Pertière

POINT 3 : Réduction de l'emprise de la trame « terrains cultivés à protéger », rue des Chardonnets

POINT 4 : Ajustements réglementaires

La présente Modification 0.1 du P.L.U. ne modifie pas les orientations du P.A.D.D., ne porte atteinte à aucune zone agricole ou naturelle, ni à aucun espace boisé classé et ne réduit aucune protection. A ce titre, elle est régie dans le cadre des Articles L123-13-1 et L12-13-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de Modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU a fait l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal en date du 4 février 2016. Cette ouverture se justifie au regard d'une capacité insuffisante de l'offre au sein des zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet de lotissement communal dans une partie de la zone 2AU du Moulin Bleu dont le foncier est maîtrisé par la collectivité.

Le projet de Modification 0.1 du P.L.U. a été notifié à Mr le Préfet et aux personnes publiques avant d'être soumis à Enquête Publique.

POINT 1 : OUVERTURE À L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 2AU « LE MOULIN BLEU »

♦ LE PROJET D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU MOULIN BLEU AU REGARD DU P.L.U.

CE QUE DIT LE P.A.D.D.

« Sur le plan de l'habitat, la commune de Montbert a établi ses prévisions de développement en privilégiant une gestion économe de l'espace, sur la base d'une vingtaine de nouveaux logements par an, dont la majeure partie sera réalisée dans les secteurs dévolus à l'urbanisation future, avec une consommation moyenne par an d'1,25 hectare.

Sur le plan de l'urbanisation future, deux aspects primordiaux sont à prendre en considération :

- ⇒ l'évolution modérée du nombre de logements nouveaux, qui a permis d'étoffer raisonnablement les équipements publics, sans effet de surchauffe,*
- ⇒ la maîtrise exercée dans ce domaine par la commune elle-même.*

Les lotissements importants sont en effet depuis longtemps réalisés par la commune de Montbert, ce qui répond à deux objectifs majeurs, la création d'un cadre de vie de qualité et la mise sur le marché d'un foncier accessible moins coûteux que dans des opérations privatives comparables.

Cette politique reste plus que jamais d'actualité, compte tenu de la pression foncière exercée sur les territoires péri-urbains, de manière générale. C'est en cela que le Plan Local d'Urbanisme constitue un remarquable outil d'aménagement. Il prévoit non seulement les espaces urbanisables en fonction de leur localisation à l'égard du centre bourg et des équipements. Il offre aussi la possibilité de maîtriser le rythme d'évolution et la forme urbaine souhaitable.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont établies à cet effet sur les secteurs dévolus à l'urbanisation future. La municipalité, soucieuse d'offrir des lieux de vie agréables et accessibles au plus grand nombre, entend pleinement s'investir dans le montage d'opérations communales.

La question foncière reste prépondérante dès lors qu'il s'agit de maîtriser les processus d'urbanisation. C'est pourquoi le document comporte plusieurs zones d'urbanisation « fermées » (zones 2AU). Les objectifs communaux peuvent ainsi être atteints par le biais de modifications lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs-clefs. Ce classement offre aussi la possibilité d'acquérir des terrains, même pour des opérations à moyen terme, dans le cadre d'une politique foncière déterminée. »

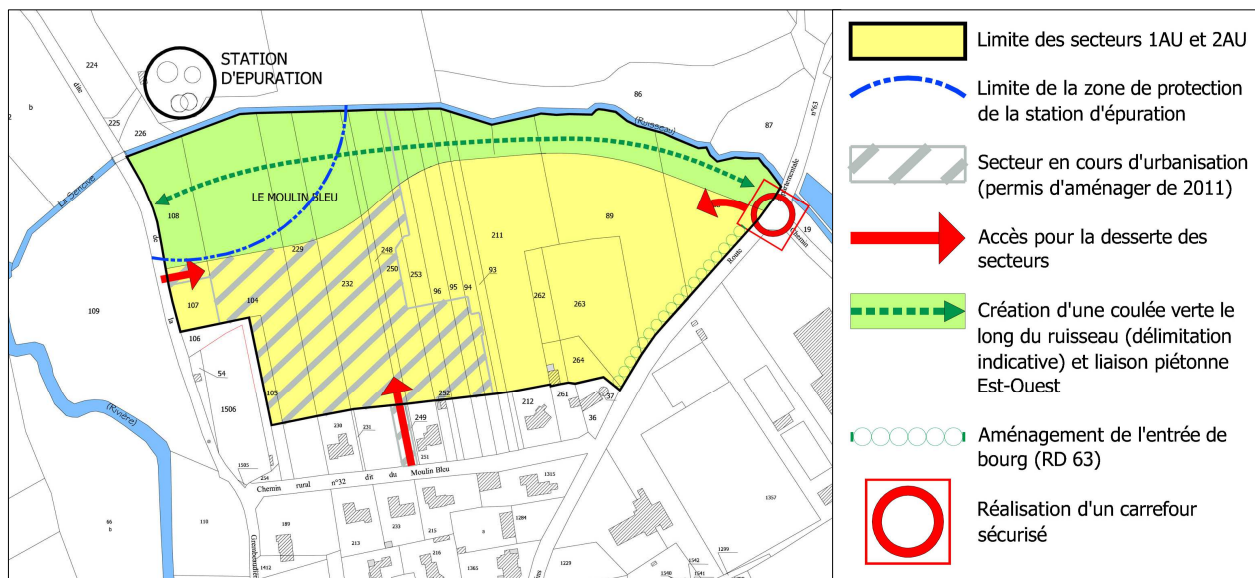
CE QUE DIT LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Concernant les zones 2 AU...

« le classement 2AU répond à deux motivations essentielles :

- ⇒ La commune de Montbert est désireuse, avant tout processus d'urbanisation, de veiller à la définition du quartier futur, tant sur le plan de la composition urbaine que sur celui de la mise en œuvre des espaces publics. Des orientations d'aménagement et de programmation sont intégrées dans le PLU, de façon à définir, pour d'éventuels opérateurs, les principales modalités souhaitées par la collectivité. La modification du PLU que nécessitera l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU permettra de mieux définir les objectifs et les éléments favorisant la mise en place d'une urbanisation de qualité.*
- ⇒ Par ailleurs, le classement en zone 2AU donne une primauté à la commune en matière de stratégie de développement, que ce soit sur le plan du rythme de construction ou en matière d'acquisitions foncières préalables. La commune a toujours eu, en effet, le souci d'être en mesure, lorsque cela était possible, de réaliser elle-même ses quartiers d'habitat. Cette politique volontariste a notamment permis de mettre sur le marché un foncier à des prix très abordables et par là-même facilement accessibles aux jeunes de la commune. »*

OAP n°1 - Secteurs 1AU et 2AU - Le Moulin Bleu



♦ ETAT INITIAL, CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DU SECTEUR DU MOULIN BLEU

Le secteur 2 AU du Moulin Bleu, qui fait l'objet du projet d'ouverture à l'urbanisation, s'inscrit dans le prolongement spatial de l'agglomération du Bourg de Montbert et conforte sur la rive droite de la vallée de l'Ognon, une enveloppe urbaine cohérente en continuité des quartiers voisins.

La limite Nord de la zone d'urbanisation est formée par le ruisseau de la Sencive qui marque une rupture dans le paysage ; la topographie forme un léger vallon qu'accompagne une strate arborée qui souligne une limite physique à l'urbanisation et constitue un fond qualitatif au quartier existant Moulin Bleu 1 et à celui à venir. A l'intérieur du site, la zone 2AU est dénuée de toute végétation arborée.

Le site qui jusqu'alors est exploité par l'agriculture présente une configuration géographique de plateau ; topographie peu marquée, hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers le vallon Nord.

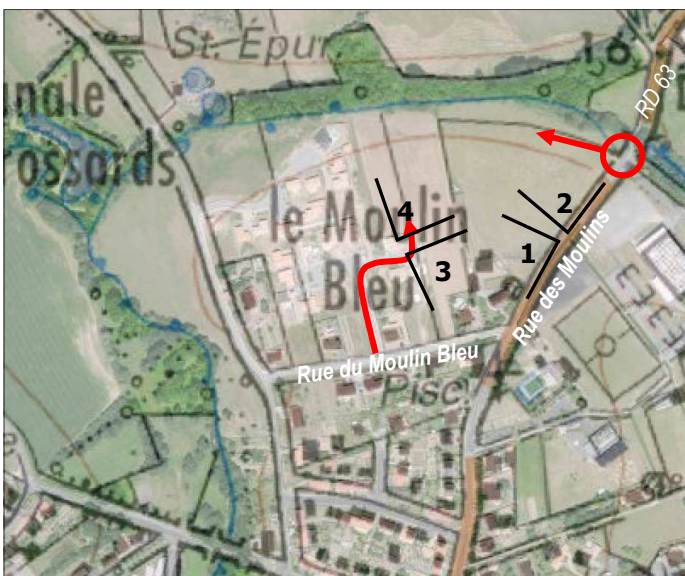
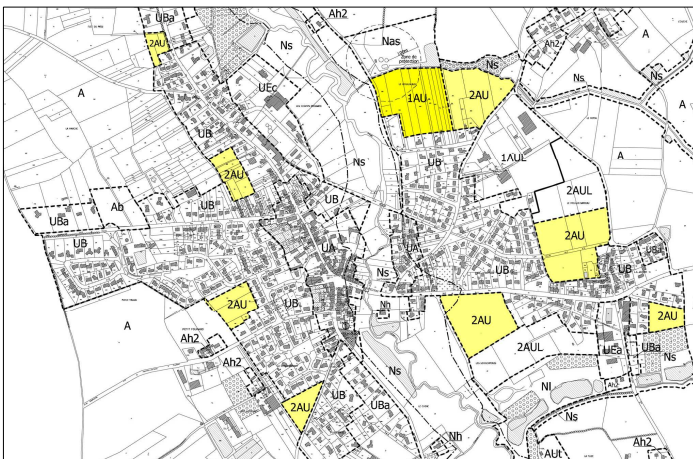
La desserte projetée de la zone 2AU du Moulin Bleu dans son ensemble s'effectue en deux points :

- ⇒ Une desserte Sud, par la voie interne du lotissement du Moulin Bleu 1, en accroche sur la rue du Moulin Bleu
- ⇒ Une desserte Ouest (rue du Moulin), qui à terme marquera l'entrée d'agglomération du bourg de Montbert sur la voie départementale RD63, par l'aménagement d'un carrefour sécurisé.

La zone 2AU du Moulin Bleu appartient au bassin versant de la rivière de l'Ognon, lui-même inclus dans le périmètre du SAGE Logne, Boulogne, ognon et Grand-Lieu

La zone 2AU du Moulin Bleu n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible (inventaire et réglementaire).

Vis-à-vis du réseau Natura 2000, le site le plus proche est situé à 8.2 km au nord-ouest, il s'agit de la Zone de Protection Spéciale "Lac de Grand Lieu".



◆ ANALYSE DU POTENTIEL RÉSIDUEL D'URBANISATION

⇒ Bilan de l'urbanisation et du potentiel disponible depuis l'approbation du P.L.U. (décembre 2013)

Constructions d'habitation réalisées : 52 logements dont :

- * Lotissement le Moulin Bleu : 27 logements
- * Constructions sur terrains individuels : 8 logements
- * Opérations de restructuration densification : 17 logements
Villages La Raye, Le Cerny, Le Grand Pébrol

Offre en cours de commercialisation ; potentiel à court terme : 25 logements dont :

- * Rue des Grands Fiefs : 15 logements
- * Villages, Le Cerny, Le Grand Pébrol : 10 logements

⇒ Bilan au regard des objectifs affichés dans le P.L.U.

Objectif 1 - Prévisions basées sur une moyenne de 20 nouveaux logements par an

Le rythme constaté est légèrement supérieur au nombre moyen projeté en raison notamment de nombreuses opérations privées de restructuration/densification pour lesquelles la commune n'a pas de maîtrise dans le temps. Néanmoins, ce potentiel de production de logements en zone UB et Ah1 est limité et sera à court terme épuisé. L'urbanisation s'effectuera alors au sein des zones AU qui aujourd'hui sont toutes en zone 2AU, soumises à la décision communale qui maîtrise le rythme de leur ouverture à l'urbanisation.

Objectif 2 - Densité moyenne de 15 logements / ha

La densification s'opère largement dans les opérations de division / restructuration ; la densité moyenne pour ces opérations est de 19 logements/ha. A l'inverse, le lotissement du Moulin Bleu 1 présente une densité de 12 logements / ha, inférieure à la densité moyenne projetée de 15 logements/ha. Un équilibrage entre les deux formes d'urbanisation qui se sont développées en 2014 et 2015 s'opère pour atteindre globalement la densité souhaitée et inscrite dans le PADD.

◆ JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA TRANCHE 2 DU MOULIN BLEU

ANTICIPER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION À VOCATION D'HABITAT

- ⇒ Le potentiel en cours de commercialisation (25 logements) représente environ une année d'urbanisation non maîtrisable dans le temps
- ⇒ Le lotissement Moulin Bleu 2 sera commercialisé à partir de la fin d'année 2016 ; il constituera une offre complémentaire à celle proposée sur des terrains privés dans le bourg et dans les villages.
- ⇒ La densité urbaine projetée dans la tranche 2 du lotissement (15 logements/ha) s'inscrit dans un processus progressif de densification. La troisième tranche confortera la densification (19,5 logements /ha)

S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE SERVANT L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Pour la collectivité, la procédure de Modification du P.L.U. est l'outil qui permet une ouverture à l'urbanisation maîtrisée des zones 2AU inscrites dans le P.L.U. , ce en adéquation avec sa capacité d'accueil de nouvelles populations, notamment en matière d'équipement collectifs.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Moulin Bleu 2 s'inscrit dans l'objectif d'une urbanisation rythmée et contenue autour d'une moyenne haute de 23 nouveaux logements par an, en cohérence avec le Programme Local d'Habitat et le SCoT du Pays de Retz auquel appartient la commune de Montbert.

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation établie lors de l'élaboration du P.L.U. en 2013 fixe et rend opposable, à l'égard de l'objectif de gestion économe de l'espace, un cadre pour la densité des opérations ; elle prévoit également une proportion de logements sociaux.

LOCALISATION - BILAN ET POTENTIEL D'URBANISATION

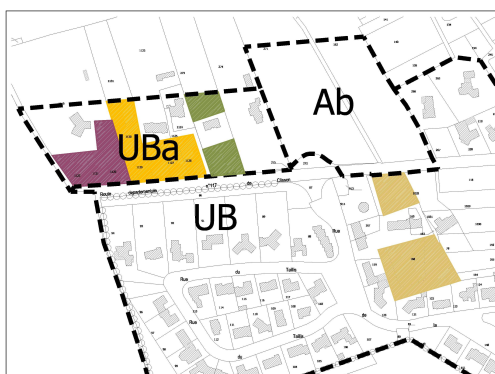
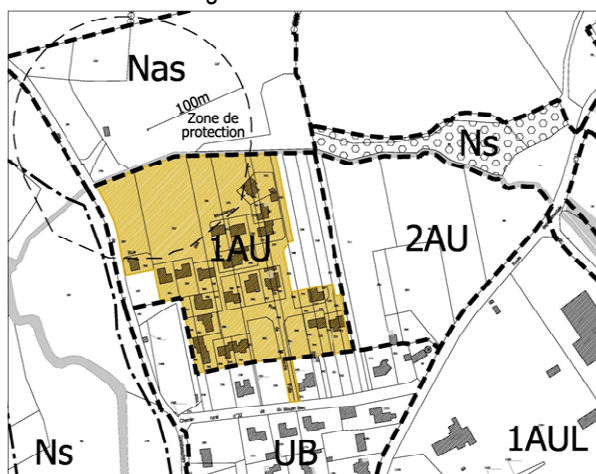
Au total, 77 logements dont 52 sont réalisés et 25 sont en cours de commercialisation.

Le Bourg - 2014-2015

Constructions de 8 logements sur terrains individuels

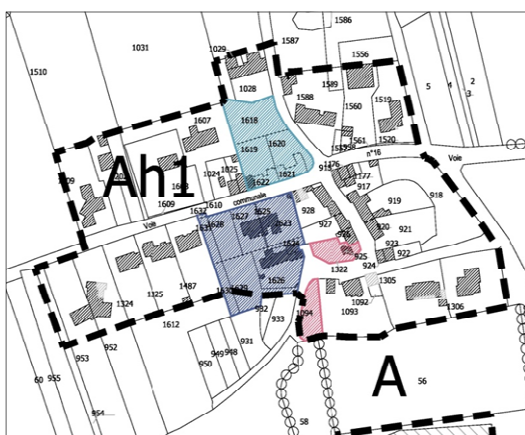


Lotissement le Moulin Bleu : 27 logements
Permis d'Aménager 2011



Le Bourg - rue des Grands-Fiefs

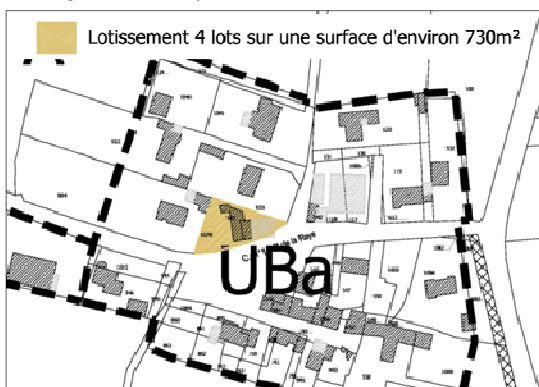
- Création de 4 lots sur une surface totale d'environ 2 550m²
- Création de 7 lots sur une surface totale d'environ 3 846m² et aménagement d'un logement par changement de destination
- Création de 2 lots sur une surface totale d'environ 1 723m²
- Création de 7 lots sur une surface totale d'environ 4 292m²



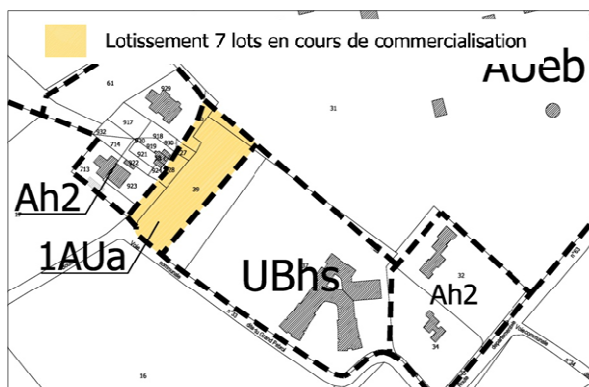
Village de Cerny

- 3 logements en réhabilitation, changement de destination et 2 terrains constructibles sur une surface totale d'environ 3 248m²
- 2 logements en réhabilitation, changement de destination et 1 terrain constructible sur une surface totale d'environ 1 912m²
- 2 CU en cours (332 m² + 396 m²)

Village de La Raye



Village du Grand-Pebrol - Surface 1AUa 4875 m²



◆ SCHEMA GÉNÉRAL D'ORGANISATION DU QUARTIER DU MOULIN BLEU



Le schéma ci-dessus décrit les grands principes d'organisation du secteur du Moulin Bleu au sein duquel s'inscrit le projet de lotissement communal qui motive l'ouverture à l'urbanisation. Ces principes sont conformes à l'OAP.

Desserte routière :

Moulin Bleu 2 (partie Ouest de la zone 2AU) : desserte en impasse via l'intérieur du Moulin Bleu 1

Moulin Bleu 3 (partie Est de la Zone 2AU) : desserte par l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD63

Liaisons douces :

Un cheminement principal longe le ruisseau de la Sencive au sein d'un espace vert collectif ; cette « promenade » s'inscrit plus largement dans les parcours de liaisons douces à l'échelle du bourg de Montbert. Des liaisons secondaires relient les sous-quartiers entre eux et convergent vers la coulée verte.

Régulation des eaux pluviales et assainissement des eaux usées

L'ouvrage de rétention des eaux pluviales (1) réalisé dans le cadre de la première tranche du quartier du Moulin Bleu est dimensionné pour la régulation à l'échelle de l'ensemble du quartier. De surcroît, la coulée verte en lien avec le ruisseau au Nord permet lors d'épisodes exceptionnels de très fortes pluies de garantir une capacité supplémentaire de rétention.

En matière de collecte des eaux usées, le quartier est desservi par le réseau d'assainissement collectif qui converge vers la station d'épuration de la Grambaudière, située sur la rive opposée du ruisseau de la Sencive.

Cet équipement a été mis en service en 2002, ses capacités sont les suivantes :

- Capacité nominale organique : 170 Kg/jour DBO5, soit 2830 Equivalent-habitants
- Capacité nominale hydraulique : 460 m3 /jour

Le dernier bilan 2015 communiqué par l'exploitant de la STEP (SAUR) indique que concernant la pollution organique, il reste actuellement 36 kg/j DBO5 disponibles soit environ 240 branchements (avec 2.5 habitants/branchement), ce qui permet d'envisager le raccordement des 16 futurs logements du Moulin Bleu 2.

Pour la partie hydraulique, ont été observés ces dernières années, plusieurs jours de dépassement de la capacité nominale, dus essentiellement à des apports d'eaux pluviales parasites dans le réseau destiné aux eaux usées.

La commune a réalisé en 2014 et 2015 des travaux importants de rénovation du réseau afin de limiter le phénomène d'eaux parasites qui génèrent les épisodes ponctuels de surcharge hydraulique.

◆ BILAN DENSITÉ ET LOGEMENT SOCIAL - ÉCHELLE GLOBALE MOULIN BLEU

MOULIN BLEU 1 :

27 logements (dont 6 locatifs sociaux) pour une surface opérationnelle de 22 444 m² - densité 12 logts / ha

MOULIN BLEU 2 :

16 logements (pas de locatif social) pour une surface opérationnelle de 10 917 m² - densité 14,6 logts / ha

MOULIN BLEU 3 :

34 logements (dont 8 à 10 locatifs sociaux) pour une surface opérationnelle de 17 943 m² - densité 19 logts / ha

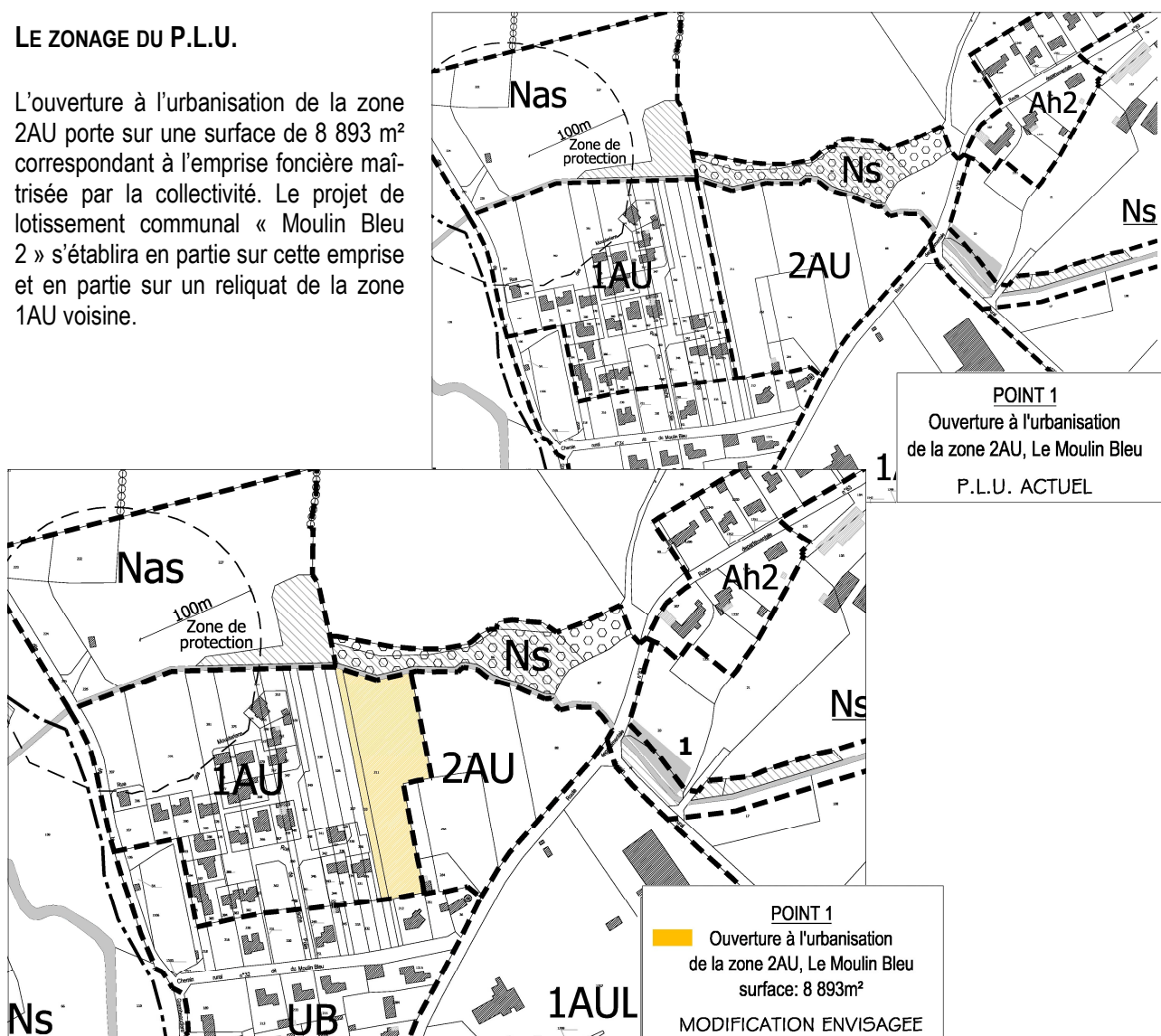
Soit un total théorique de 77 logements sur une surface opérationnelle de 5,13 ha

Densité moyenne : 15 logements / ha

◆ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DANS LE ZONAGE DU P.L.U.

LE ZONAGE DU P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU porte sur une surface de 8 893 m² correspondant à l'emprise foncière maîtrisée par la collectivité. Le projet de lotissement communal « Moulin Bleu 2 » s'établira en partie sur cette emprise et en partie sur un reliquat de la zone 1AU voisine.



LE RÈGLEMENT DU P.L.U.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Moulin Bleu n'entraîne aucune modification du Règlement .

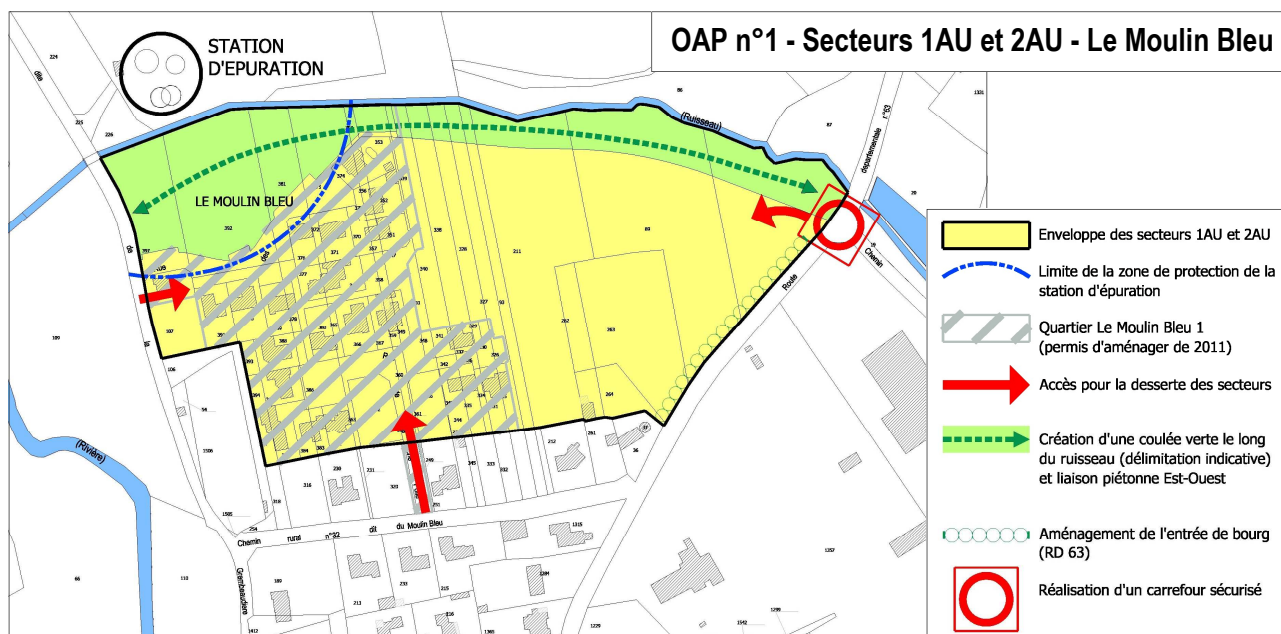
L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP n°1 portant sur les secteurs 1AU et 2AU - le Moulin Bleu (CF : page 4) reste inchangée sur le fond.

Sur la forme, elle fait l'objet d'une actualisation du plan et de la légende afin de faire figurer sur la base cadastrale récente, le quartier Moulin Bleu 1.

Le volet traitant de la densité et de la proportion de logements sociaux est maintenu dans son contenu actuel.

ZONES 1AU ET 2AU	SURFACE TOTALE	Surface nette (coulée verte déduite)	Nombre minimal de logements (15/ha)	Nombre minimal de logements sociaux
Le Moulin Bleu (1 et 2 AU – OAP 1)	6,71	5,20	78	8



◆ INCIDENCES DU PROJET D'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DU MOULIN BLEU SUR L'ENVIRONNEMENT

AU REGARD DE L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG

L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU du Moulin Bleu s'inscrit dans le prolongement spatial de l'agglomération du bourg de Montbert, sans créer d'effet d'étirement ou de mitage vis-à-vis des espaces agricoles ; la limite Nord d'urbanisation qui longe le ruisseau de la Sencive joue en faveur d'une distinction claire entre l'enveloppe urbaine du bourg et la vocation agricole au-delà du vallon boisé.

AU REGARD DE LA SITUATION FONCIÈRE ET AGRICOLE

Vis-à-vis de l'activité agricole, le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation d'une surface de 8 893 m² est inscrit à vocation d'urbanisation dans le document d'urbanisme communal depuis la révision du P.O.S. en 1998 et a été reconduit en 2013 dans le P.L.U. ; ce classement déterminait vis-à-vis de l'activité agricole, une orientation claire quant à la vocation de la zone à moyen terme.

La commune de Montbert est propriétaire des terrains depuis 2010 ; l'acquisition a donné lieu à une indemnité d'éviction au titre de la perte d'une surface d'exploitation pour les parcelles faisant l'objet d'un bail d'exploitation agricole. Depuis 2010, le terrain a été exploité à titre gratuit dans le cadre d'une mise à disposition par la collectivité.

AU REGARD DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION ET DE L'INTÉGRATION DU QUARTIER DANS LE TISSU URBAIN

Le projet de lotissement communal s'attache à développer une forme urbaine découlant d'une gestion économe de l'espace ; la typologie urbaine projetée dans la tranche 2 du Moulin Bleu est celle de l'habitat individuel sur des lots libres de construction et ne prévoit pas de logement social. Le futur lotissement proposera 16 lots de surfaces variées de 400 m² à 700 m² pour une densité moyenne de 14,6 logement /ha.

Une organisation viaire en impasse est affirmée afin d'assurer la tranquillité et la sécurité des futurs habitants ; des cheminements doux assurent pour les piétons et les cyclistes une articulation vis-à-vis des quartiers voisins existants et à venir. Enfin, un espace vert généreux jalonne le Nord du quartier, support d'un cheminement relié aux parcours de promenade à l'échelle du bourg.

AU REGARD D'ÉVENTUELLES SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES ET DE LA LOI SUR L'EAU

La zone 2AU du Moulin Bleu ne fait l'objet d'aucune identification réglementaire au titre de la protection du patrimoine naturel ou de la prévention des risques majeurs et aucune zone humide n'a été identifiée sur le site lors de l'inventaire communal réalisé par les techniciens du SAGE et intégré au P.L.U. lors de son élaboration.

En matière de régulation des eaux pluviales, le dossier d'incidence loi sur l'eau lié à la réalisation de la première tranche du quartier du Moulin Bleu projetait la localisation d'un vaste dispositif de rétention en point bas, dimensionné pour l'ensemble de la zone d'urbanisation future. Cet ouvrage aujourd'hui réalisé est situé dans le périmètre de protection autour de la station d'épuration et est intégré à un espace vert collectif dans le prolongement de la coulée verte au Nord du quartier.

Au regard des problématiques d'assainissement des eaux usées, le secteur du Moulin Bleu sera raccordé au réseau collectif .

AU REGARD D'ÉVENTUELLES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Vis-à-vis du réseau Natura 2000, le site naturel sensible le plus proche est situé à 8,2 km au nord-ouest, il s'agit de la Zone de Protection Spéciale "Lac de Grand Lieu". Les évolutions envisagées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU du Moulin Bleu ne sont pas susceptibles d'affecter ce site Natura 2000 ; la présente Modification 0.1 du P.L.U. n'est donc pas soumise à Evaluation Environnementale.

POINT 2 : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE - HAMEAU DE LA PERTIÈRE

◆ CONTEXTE, JUSTIFICATION ET INCIDENCES

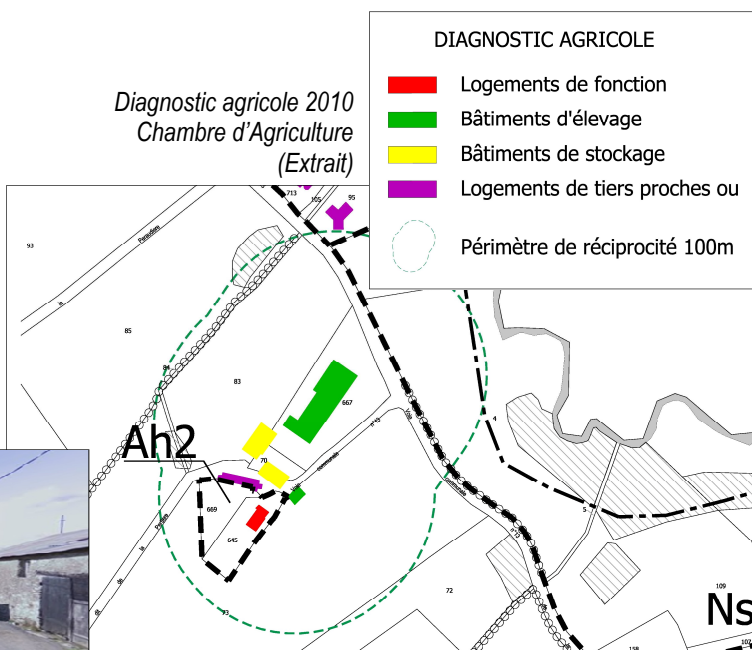
Situé au Nord du territoire communal, le hameau de la Pertière fait partie de l'espace rural et agricole de Montbert ; une exploitation agricole y est en activité.

Toutefois, la présence d'un habitat de tiers avait motivé, lors de l'élaboration du P.L.U., le classement de la partie Sud du hameau en secteur Ah2.

Or, la transcription graphique sur le plan de zonage a exclu par erreur, du périmètre Ah2, la maison d'habitation et ses annexes identifiées en tant que "logement de tiers proche" par le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture.

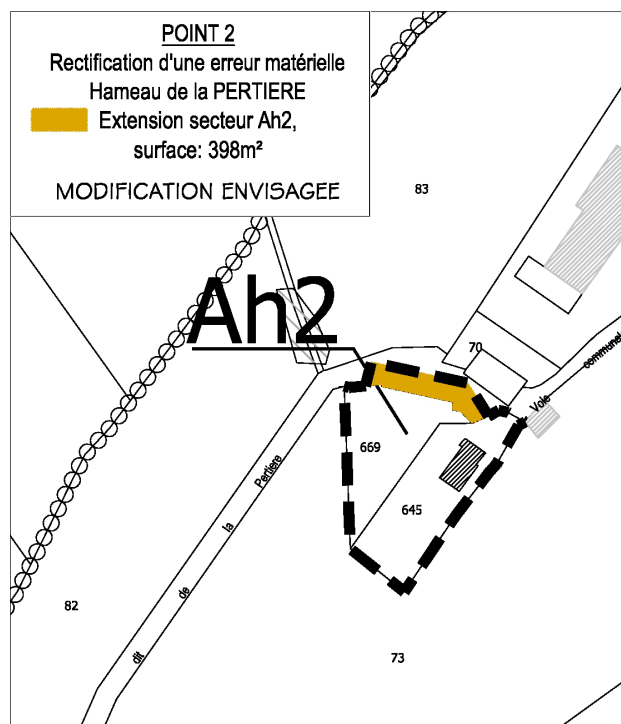
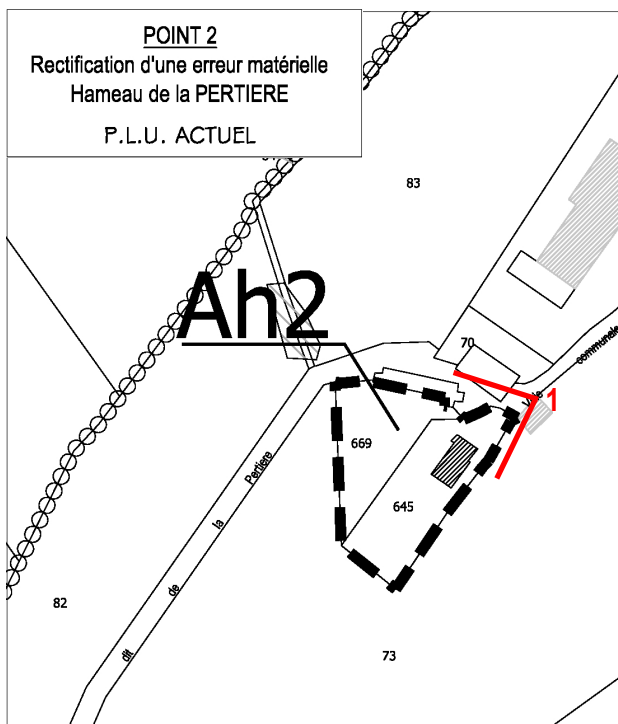
L'objet du Point 2 de la Modification du P.L.U. est de rectifier cette erreur matérielle.

Cet ajustement, qui ne modifie en rien l'usage du bâti concerné, est sans incidence sur l'environnement.



◆ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE ZONAGE P.L.U.

La rectification de l'erreur matérielle se traduit dans le zonage du P.L.U. par une extension du secteur Ah2 pour une surface de 398 m² incluant la maison d'habitation de tiers et ses annexes attenantes.



POINT 3 : RÉDUCTION DE L'EMPRISE DE LA TRAME « TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER », RUE DES CHARDONNETS

◆ CONTEXTE, JUSTIFICATION ET INCIDENCES

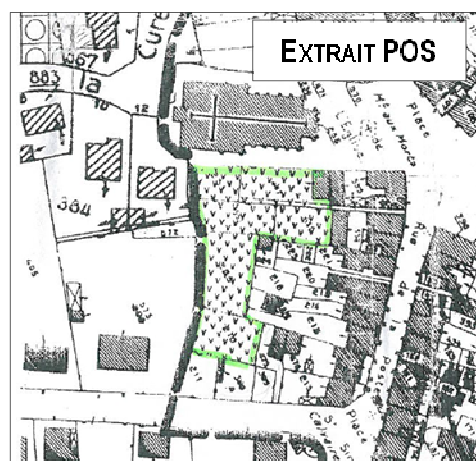
Extrait Rapport de Présentation PLU : « Il est aussi à noter la présence de deux espaces non aménagés dans le centre bourg, en fait des jardins de petite taille, enclavés en cœur d'îlot, et déjà classés dans le POS en espaces à protéger. La Municipalité a décidé de maintenir cette orientation, chère aux montbertains, et qui correspond par ailleurs à une demande sociétale de plus en plus présente. L'enclavement de ces jardins constitue d'ailleurs, quoi qu'il en soit, un frein évident à toute tentative d'urbanisation. »

Lors de l'élaboration du P.L.U., la volonté de la Municipalité a été de conserver une protection déjà édictée dans le P.O.S. sur un cœur d'îlot constitué de jardins situés à l'arrière d'un front bâti dense qui structure l'alignement de la rue de la Poste. Ce cœur d'îlot, non desservi, est impropre à la construction et participe à la qualité de vie des riverains.

Toutefois, dans le zonage P.L.U., la trame "terrains cultivés à protéger" a été positionnée dans une emprise plus étendue que celle qui figurait dans le P.O.S., incluant le long de la rue des Chardonnets, des parcelles, desservies par les réseaux, sur lesquelles pourrait être envisagé une construction.

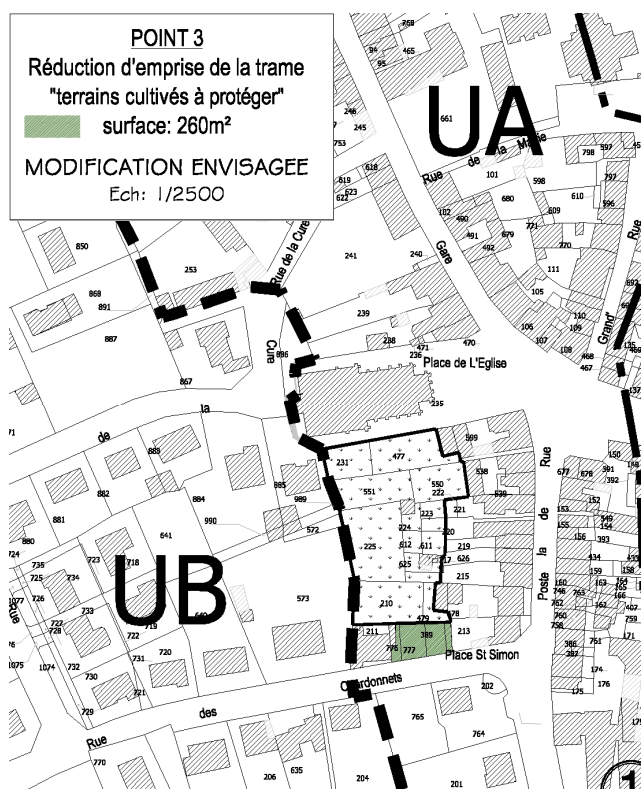
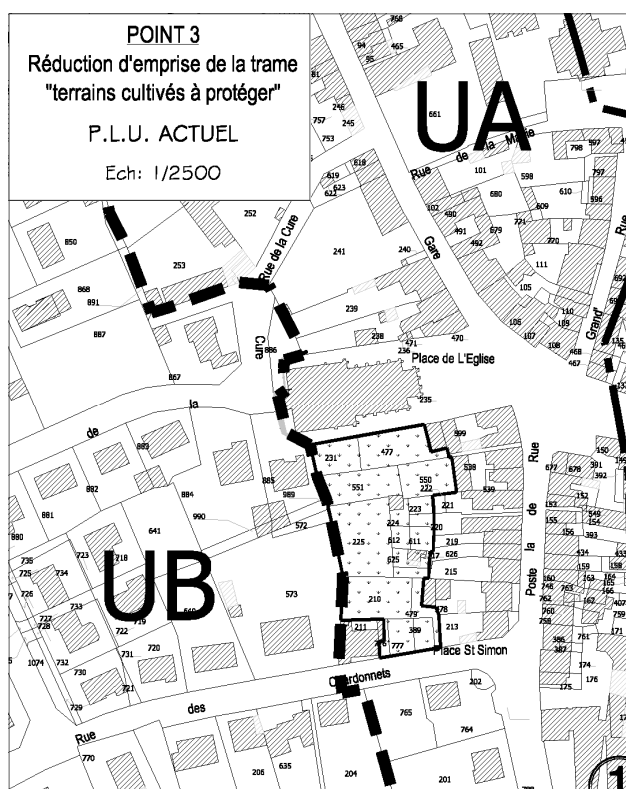
L'objet du Point 3 de la Modification du P.L.U. est donc de réduire l'emprise de la trame "terrains cultivés à protéger" sur les terrains situés en front de voie publique.

Cet ajustement, situé en zone UB, est sans incidence sur l'environnement.



◆ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE ZONAGE P.L.U.

Sur le plan de zonage, la traduction graphique se traduit par une réduction de l'emprise de la trame « terrains cultivés à protéger » sur une surface de 260 m².



POINT 3 :

AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES EN LIEN AVEC LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET DE PRATIQUE

Le Règlement du P.L.U. de Montbert fait apparaître au travers de son application, certaines imprécisions que la collectivité souhaite corriger.

La Modification 0.1 du P.L.U. est l'occasion d'intégrer des ajustements dans le document réglementaire qui portent sur :

⇒ **Dans les Articles 10 « Hauteur maximale des constructions » des zones UA, UB, AU, A et N**

Limiter les hauteurs de construction dans une bande de trois mètres vis-à-vis de la limite séparative, ce afin d'éviter pour les riverains, les impacts trop importants liés aux ombres portées.

Cette modification est également l'occasion d'harmoniser les hauteurs autorisées pour les annexes par des ajustements dans les zones A et N.

⇒ **Dans l'Article A2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »**

Dans le secteur Ah1, autoriser explicitement la création de logements par changement de destination du bâti existant.

⇒ **Dans l'Article UB7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

Rajouter une précision sur la forme pour une meilleure compréhension de ce qui s'applique sur une profondeur de 20 mètres vis-à-vis de l'alignement et au-delà de cette bande.

⇒ **Dans les zones UB, AU et A, suppression du C.O.S. et création du C.E.S.**

Supprimer le Coefficient d'Occupation du Sol, en conformité avec les dispositions de la Loi ALUR du 24 mars 2014 ; mesure visant à promouvoir la densification dans le tissu urbain.

En parallèle de la suppression du C.O.S. dans les zones UB, AU et A, un Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) maximal est instauré afin que la densité du bâti soit en cohérence avec le tissu environnant, ce en conservant une proportion d'espace non construit. Ainsi, dans les Articles 9 des zones UB, AU et A (pour le secteur Ah1), un C.E.S. maximal de 0,6 est créé.

(Définition C.E.S. : Projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplombs inclus.)

Les Modifications sont intégrées dans le document « 3B - REGLEMENT ».

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

L'Élaboration du Plan Local d'Urbanisme, prescrite le 30 juin 2008 a été approuvée par le Conseil Municipal, le 19 décembre 2013.

En parallèle de la présente Modification Simplifiée du PLU, ont été menées parallèlement deux procédures d'évolution du document d'urbanisme :

- ⇒ Une Modification 0.1 permettant, notamment, d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU dite « du Moulin Bleu » et de procéder à des ajustements réglementaires, procédure approuvée par le Conseil Municipal en date du 7 juillet 2016.
- ⇒ Une révision avec examen conjoint dite « révision accélérée » (procédure en cours) pour procéder à une réduction du recul de 75 m à 35 m le long de la RD137 dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités de la Bayonne.

CONTEXTE ET CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

L'équipe municipale est partie prenante dans une réflexion menée avec des porteurs de projet privés dans la perspective de la création d'un « Espace santé », structure qui permettra de conserver en plein cœur du bourg, une offre de services tournée vers les professions médicales et paramédicales ainsi qu'une pharmacie.

Accompagnant l'implantation de ce pôle santé, sont envisagés les espaces nécessaires au stationnement situés majoritairement sur l'espace public.

Ce partenariat entre la collectivité et le porteur de projet privé va dans le sens d'une mutualisation des espaces de stationnement au sein d'un espace stratégique du centre bourg qui regroupe de nombreux équipements collectifs.

Pour que ce projet urbain puisse être autorisé, un ajustement doit être apporté au Règlement du P.L.U. dans la zone UA, afin d'assouplir les normes imposées pour la création de places de stationnement, applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cet ajustement réglementaire constitue l'unique objet de la présente Modification Simplifiée n°1 du P.L.U.

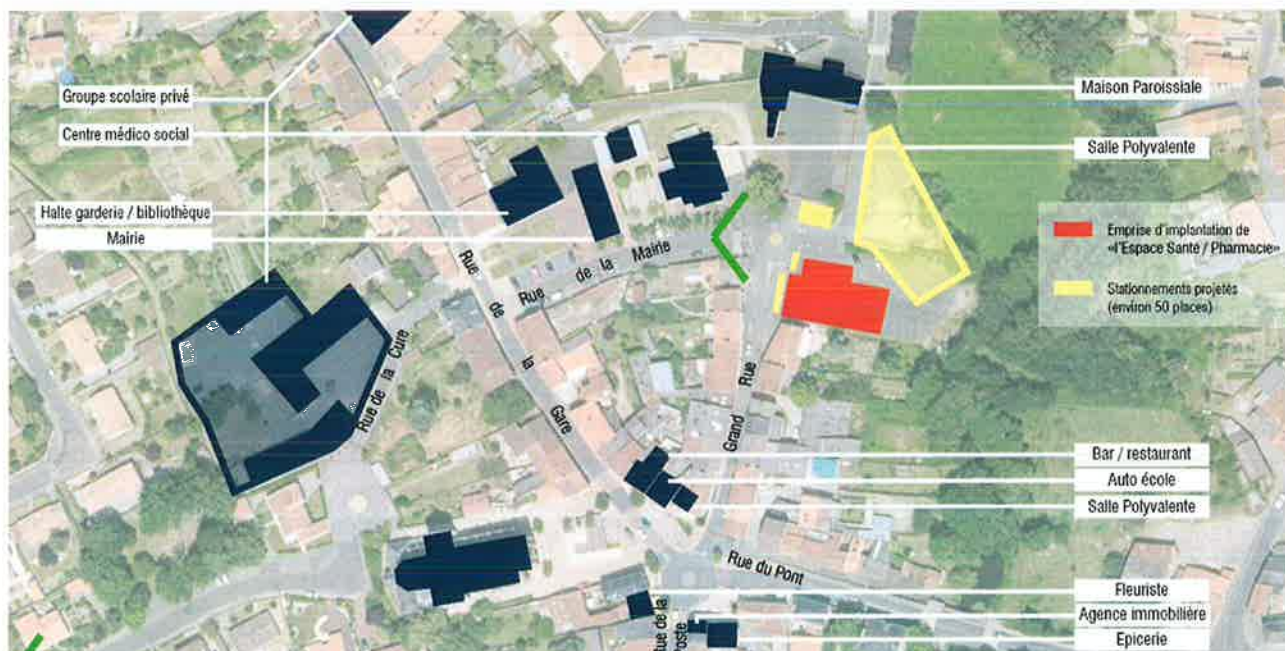
Conformément au Code de l'Urbanisme (Articles L153-45 à L153-48), la procédure engagée à l'initiative du Maire a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2016, définissant les modalités de la mise à disposition du public du projet de Modification Simplifiée qui a eu lieu sur la période du 4 juillet au 4 août 2016.

Le projet de Modification Simplifiée n°1 du P.L.U. a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnés aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

LE PROJET D'IMPLANTATION DE L'ESPACE SANTÉ DANS LE CONTEXTE URBAIN DU BOURG DE MONTBERT

Le futur « Espace santé » est localisé au cœur du bourg de Montbert, en lien étroit avec les diverses fonctions dynamiques qui animent la vie locale ; équipements collectifs, services, commerces...

Il va s'implanter dans la continuité du bâti existant au Nord de la Grand Rue, sur un espace proche du vallon de l'Ognon qui jusqu'alors était utilisé en aire de stationnement.



Localisation de l'angle de vue du panorama ci-dessous



Image d'insertion du futur bâtiment
(source : Projet de Permis de Construire - LEXAM)



Le projet de bâtiment « Espace santé » porté par la société LEXAM est conçu pour accueillir :

- Une pharmacie (déplacement de l'actuelle pharmacie située rue de la Poste)
- Un service PMI et un service ADMR
- Un espace médical et paramédical comprenant 2 médecins généralistes et 1 médecin du travail, 2 dentistes, 2 podologues, 1 infirmier et 1 ostéopathe.

Ce regroupement des spécialités au sein d'un bâtiment conçu pour être accessible aux personnes à mobilité réduite permettra de générer une synergie positive et stimulante pour l'exercice de chaque professionnel, dont bénéficiera la population de Montbert.

En parallèle de cette structure de services, l'espace public va faire l'objet d'aménagements sous maîtrise d'ouvrage communale, en vue de la création d'espaces de stationnement mutualisés qui répondront à la fois au bon fonctionnement du « pôle santé » et à la fréquentation des divers équipements collectifs situés à proximité.

OBJET ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU P.L.U.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU P.L.U.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser du P.L.U., les dispositions générales prévoient que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ce cadre général vise à ce que chaque porteur de projet d'une nouvelle construction intègre dès la conception, la problématique du stationnement au regard de la vocation et de l'usage du futur bâtiment.

Ainsi, les espaces nécessaires aux véhicules sont dimensionnés à l'intérieur de l'espace privatif sans générer d'effet de saturation de l'espace public.

Toutefois, cette règle s'avère être très rigide au regard d'un contexte de centre bourg dans lequel l'espace public est d'un usage multiforme, en lien avec les diverses fonctions dynamiques ; commerce, équipements collectifs.

Le projet d'implantation de « l'Espace santé » et de la pharmacie est confronté à cette rigidité qui imposerait un nombre important de places de stationnement à réaliser sur un espace privatif. Or, un partenariat entre la collectivité et le porteur de projet prévoit, que le stationnement soit organisé sur l'espace public pour générer une offre mutualisée qui puisse répondre aux usages multiples à proximité des divers équipements, services et commerces.

A proximité de « l' Espace santé », l'aménagement projeté comptabilisera à terme une cinquantaine de places grâce notamment à la transformation en parking, d'un terrain communal situé au sud-est de la Maison paroissiale.

C'est dans ce contexte qu'il est envisagé d'apporter un assouplissement à la règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de pouvoir tenir compte pour chaque projet, de la vocation du bâtiment, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard des parking publics existants ou à créer à proximité et de la localisation au regard de la desserte en transports en commun.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU P.L.U. AU REGARD DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'assouplissement de la règle est orientée pour servir l'intérêt général de la population ; il s'agit de :

- Créer les conditions d'implantation d'un pôle santé, structure qui pérennise la présence de professions médicales et paramédicales dans la commune de Montbert.
- Favoriser la dynamique du centre bourg constituée d'un maillage d'équipements collectifs, de commerces et de services en anticipant, sur l'espace public une offre de stationnement adaptée aux besoins.
- Rationaliser l'espace disponible par la création de parking publics mutualisées qui, en lien avec les différents usages du centre bourg, seront occupés à des horaires divers.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU P.L.U.

La Modification Simplifiée n°1 du P.L.U. se traduit réglementairement dans le P.L.U. par l'ajout d'un texte définissant les conditions de création de stationnements pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le texte ajouté figure en vert au sein de l'Article UA12.

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement –

A) Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, **dans les conditions décrites ci-dessous.**

B) Normes de stationnement :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- les extensions de logements ne doivent pas supprimer d'emplacement de stationnement.
- **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction et tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parking publics existants ou à créer à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.**

C) Dispositions particulières :

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.123.1.2 du Code de l'Urbanisme.



Commune de Montbert
Département de Loire Atlantique

Révision « accélérée » du **P**lan **L**ocal d' **U**rbanisme

Pièce 1. Note de présentation

Approbation du P.L.U	Le 19/12/2013
Modification n°1 du P.L.U	Le 07/07/2016
Modification simplifiée n°1 du P.L.U	Le 12/09/2016
Arrêt de la révision accélérée n°1 du P.L.U	Le 12/09/2016
Approbation de la révision accélérée n°1 du P.L.U	Le 09/02/2017

Sommaire

Préambule.....	3
1) Présentation du contexte général et localisation du projet.....	4
2) Présentation synthétique de l'état initial du site.....	7
3) Présentation du projet urbain.....	16
4) Justification de la dérogation au titre de la loi Barnier.....	19
5) La traduction au document d'urbanisme du projet urbain.....	22
6) Principales incidences sur l'environnement	29
Annexes.....	32

Préambule

La commune de Montbert est amenée à engager la révision accélérée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2013.

La Communauté de Communes de Grandlieu est propriétaire de l'ancien site du Centre Hospitalier Spécialisé (CHS) localisé sur la commune de Montbert et a engagé les études opérationnelles pour la création d'un parc d'activités dit de « La Bayonne » d'environ 50,7 ha. La position stratégique de la future zone d'activités, à proximité de la RD 137 et de l'échangeur du Bignon et à proximité de l'agglomération nantaise, est un atout important pour attirer les investisseurs sur son territoire.

Dans un contexte de déficit important en emplois sur l'ensemble du Sud Loire, la réalisation de ce parc d'activités représente un intérêt général pour accroître l'offre d'emplois sur les communes de la Communauté de Communes afin de permettre au plus grand nombre possible d'actifs du territoire de trouver un emploi au plus près de leur domicile.

Le Plan Local d'Urbanisme classe en zone AUeb et UEb la zone de la Bayonne (UEb correspondant à l'ancien site d'implantation des bâtiments du CHS, bâtiments aujourd'hui démolis) à usage d'activités économiques et une orientation d'aménagement concerne ce secteur.

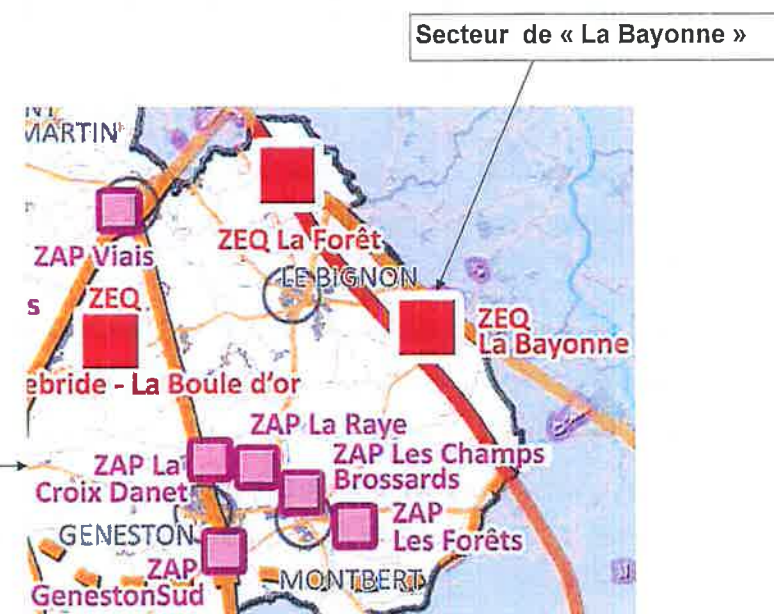
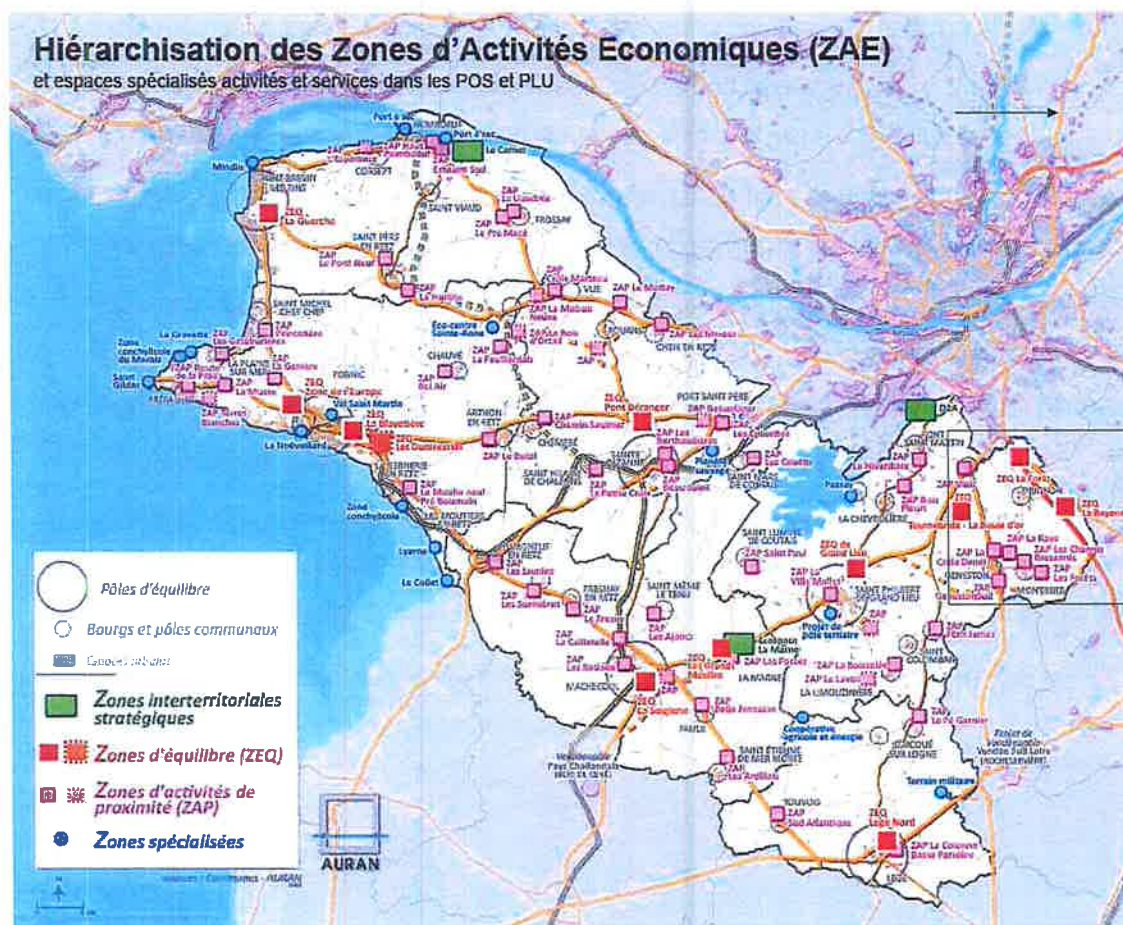
La présente procédure de révision accélérée vise à réduire à 35 mètres le recul inconstructible réglementaire de 75 mètres par rapport à la RD 137, cette voie étant classée comme route à grande circulation au titre de la Loi Barnier.

Une étude urbaine répondant aux critères de la loi Barnier a en effet été réalisée par le Cabinet Kessler en 2014 et a abouti sur cette proposition. Une étude d'impact environnementale intégrant la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques a été conjointement menée par la société SICAA, l'étude reprend les conclusions de l'étude urbaine et s'appuie également sur une étude paysagère réalisée par l'Agence 7 Lieux.

Le présent rapport de présentation s'appuie donc essentiellement sur ces études ainsi que sur une visite de terrain réalisée le 12 février 2016, permettant de prendre connaissance du site suite à la démolition des bâtiments de l'ancien Centre Hospitalier Spécialisé (CHS).

1 - Présentation du contexte général et localisation du site

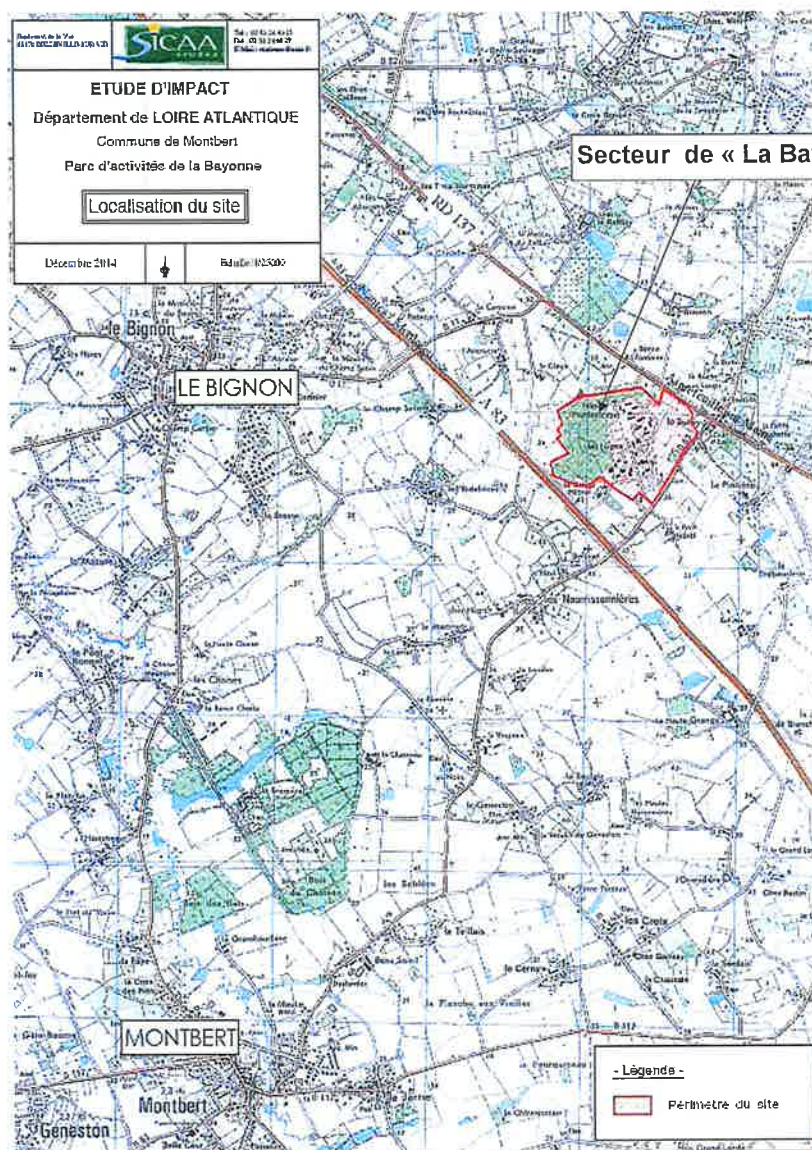
L'enjeu de l'aménagement du parc d'activités de « La Bayonne », localisée au sud de l'agglomération et à proximité de l'échangeur du Bignon de l'A83, dépasse la simple échelle de la communauté de Communes de Grandlieu. Cette zone est par ailleurs identifiée comme « zone d'équilibre pour l'emploi » par le SCoT du Pays de Retz.



Le SCOT du Pays de Retz regroupe 5 communautés de communes : Coeur Pays de Retz, Grand-Lieu, Pornic, Région de Machecoul et Sud Estuaire.

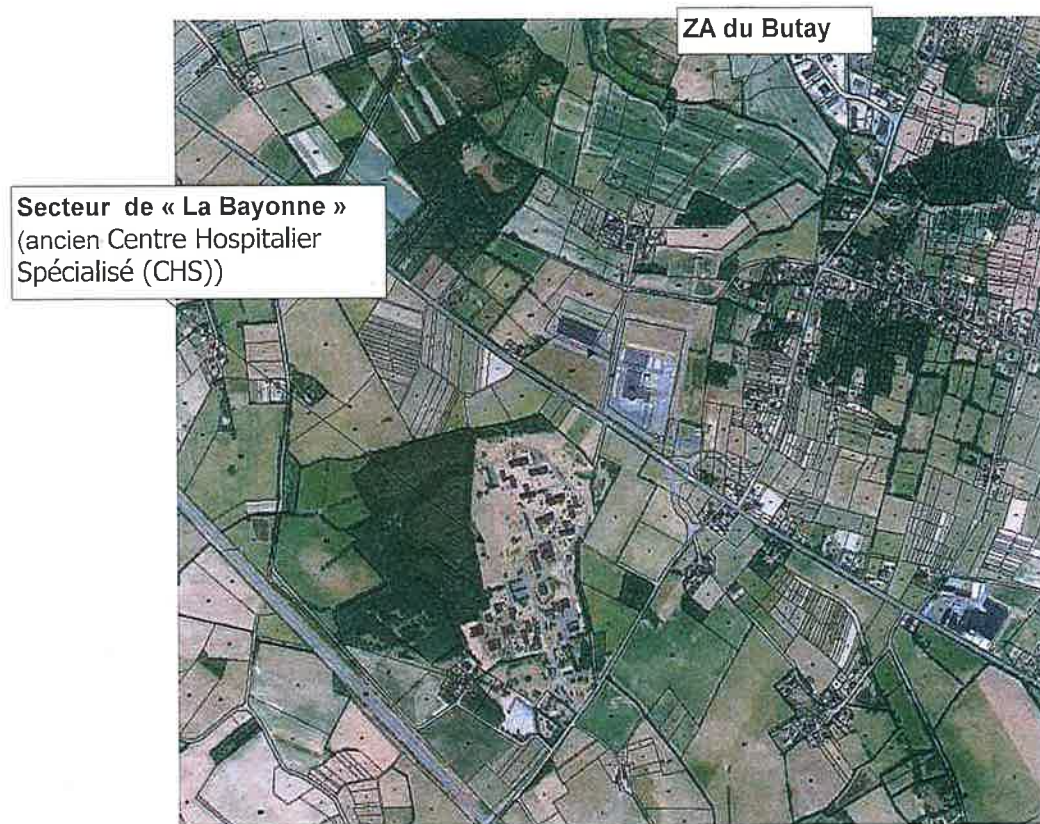
Source : SCOT du Pays de Retz — Documents cartographiques du DOO

1 - Présentation du contexte général et localisation du site



Le futur parc d'activités fera face à la zone d'activités du Butay localisée sur la commune voisine de Château-Thébaud, de l'autre côté de la RD 137.

Toute la façade de la zone d'activités du Butay donnant sur la RD 137 est désormais occupée.



Source : Etude d'impact—SICAA—2014

2 - Présentation synthétique de l'état initial du site

Il est à préciser au regard du paragraphe f) du chapitre 2.2. du résumé non technique de l'étude d'impact qui fait référence aux bâtiments de l'ancien CHS, que ces derniers ont désormais été démolis (sauf quelques bâtiments au milieu du site). La visite de terrain réalisée courant février permet d'actualiser ce paragraphe (cf. pages suivantes)

2.2 - Milieu naturel / paysage

a - Mesures de protection existantes

La commune de Montbert n'est concernée par aucun zonage de protection ou d'inventaires des milieux naturels.

b - Végétation / occupation des sols

Le bureau ECOCOOP a réalisé les inventaires floristiques. Les prospections de terrain ont débuté en février 2013, (compte tenu d'une météo propice). Les prospections ont eu lieu de mai en août.

ECOCOOP n'a pas relevé d'éléments remarquables du point de vue réglementaire.

c - Faune

Les espèces sont relatives à la région sans montrer, que ce soit quantitativement ou qualitativement, des proportions remarquables.

Plusieurs espèces recensées sur le site sont protégées. Néanmoins les sensibilités environnementales - sans être absentes - sont faibles.

d - Zones humides

Sur le site en projet, 6 670 m² de zones humides ont été décrits.

e - Milieu aquatique

Un étang est présent sur le site d'étude, dans le boisé. Très eutrophisé, il présente une surface de 485 m² environ.

f - Paysage

Le site est occupé à l'Ouest par un grand boisement aux essences d'arbres variées, par un espace ouvert engazonné entre le boisement principal et les bâtiments du CHS ; par un espace semi-ouvert engazonné, ponctué d'arbres situés au Sud du site, avant le portail de l'entrée principale du CHS, par un espace occupé par la dispersion des bâtiments de l'ancien CHS et par des cultures de fauche en bordure Est.

2.3 - Milieu humain

a - Urbanisme

La commune de Montbert est dotée d'un Plan local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2013 qui classe la zone d'étude en UEb et AUeb.

La zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à usages d'activités économiques.

Le secteur AUeb correspondant à la zone de la Bayonne.

La zone UE est une zone déjà urbanisée, destinée à l'implantation d'activités économiques.

Le secteur UEb correspondant à la partie déjà équipée du parc d'activités de la Bayonne.

La communauté de communes de Grand Lieu déposera une demande de dérogation Loi Barnier pour le PA de la Bayonne. La commune de Montbert fera une modification de son PLU en conséquence.

b - Patrimoine archéologique et architectural

L'emprise du projet n'affecte aucun site archéologique connu et se situe en dehors de sites inscrits ou classés.

c - Bâti environnant

Quelques habitations ainsi que « la maison d'accueil spécialisée des Loges », bordent le périmètre d'étude au Sud. Une zone d'activités existante est située de l'autre côté de la Départementale 137, route qui borde le site d'étude au Nord Est.

Un groupement d'habitations est également présent à l'Est du périmètre.

d - Voies de communication

L'accès au site se fait par la RD 63.

Le site est bordé au Nord Est par la RD137, route principale de catégorie 2. L'A83 est située à une centaine de mètres au Sud Ouest du site d'étude.

Source : Etude d'impact—SICAA—2014

2 - Présentation synthétique de l'état initial du site

2.3 - Milieu humain

e - Réseaux

Les réseaux eau - téléphone - électricité et éclairage sont présents dans la zone. Un réseau enterré EU alimente une boue activée qui n'est plus en service.

f - Foncier

La communauté de communes est propriétaire de l'ensemble des parcelles constituant le parc d'activités.

2.4 - Nuisances

Le site d'étude n'est affecté par aucun secteur de nuisance au PLU de Montbert.

Les mesures faites par le bureau d'études Alhyange ont permis de mettre en avant que l'ambiance sonore sur site est fortement influencée par la circulation sur la RD137 au Nord-Est du site notamment et que l'autoroute est en revanche peu audible, en raison de sa position en contrebas de la zone étudiée, avec merlons végétaux de chaque côté des voies.

Complément d'informations issues de l'étude d'impact:

Une partie des terrains en projet a fait l'objet d'une exploitation viticole (6,61 ha). Deux exploitants étaient concernés par la réalisation du projet, la Communauté de Communes et les exploitants ont trouvé un accord pour fixer un montant d'indemnités et la CC est désormais propriétaire de l'ensemble des terrains.

Le site d'activités n'est pas concerné par les Espaces Agricoles Pérennes définis au SCoT du Pays de Retz (cf. annexe 3).

Source : Etude d'impact—SICAA—2014

Complément d'information : Toute la façade de la zone d'activités du Butay donnant sur la RD 137 est désormais occupée.

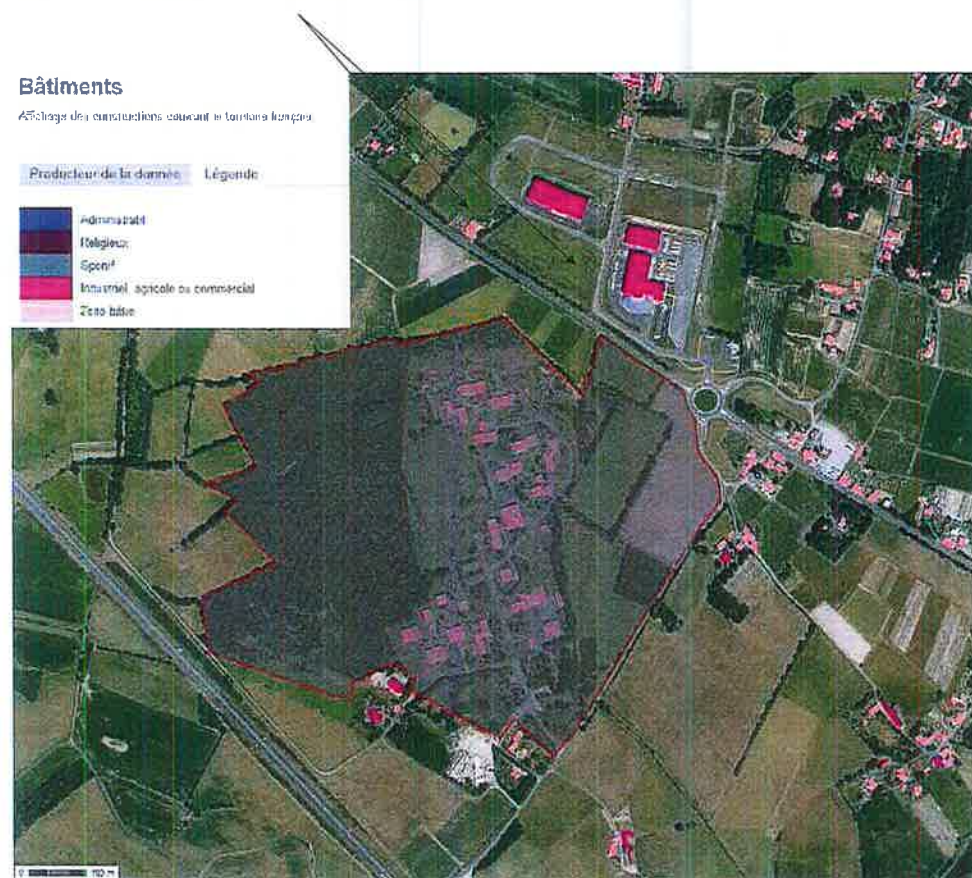


Illustration 41 : Urbanisation sur le secteur

Quelques habitations ainsi que « la maison spécialisée des Loges », bordent le périmètre d'étude au Sud. Une zone d'activités existantes est située de l'autre côté de la Départementale 137, route qui borde le site d'étude au Nord Est.

Un groupement d'habitations est également présent à l'Est du périmètre.

Source : Etude d'impact—SICAA—2014

A+B Urbanisme & Environnement

2 - Présentation synthétique de l'état initial du site



Illustration 46 : Cartographie des points de mesure bruit

Les indices de bruit routier correspondent aux LAeq mesurés sur les périodes jour et nuit complètes.

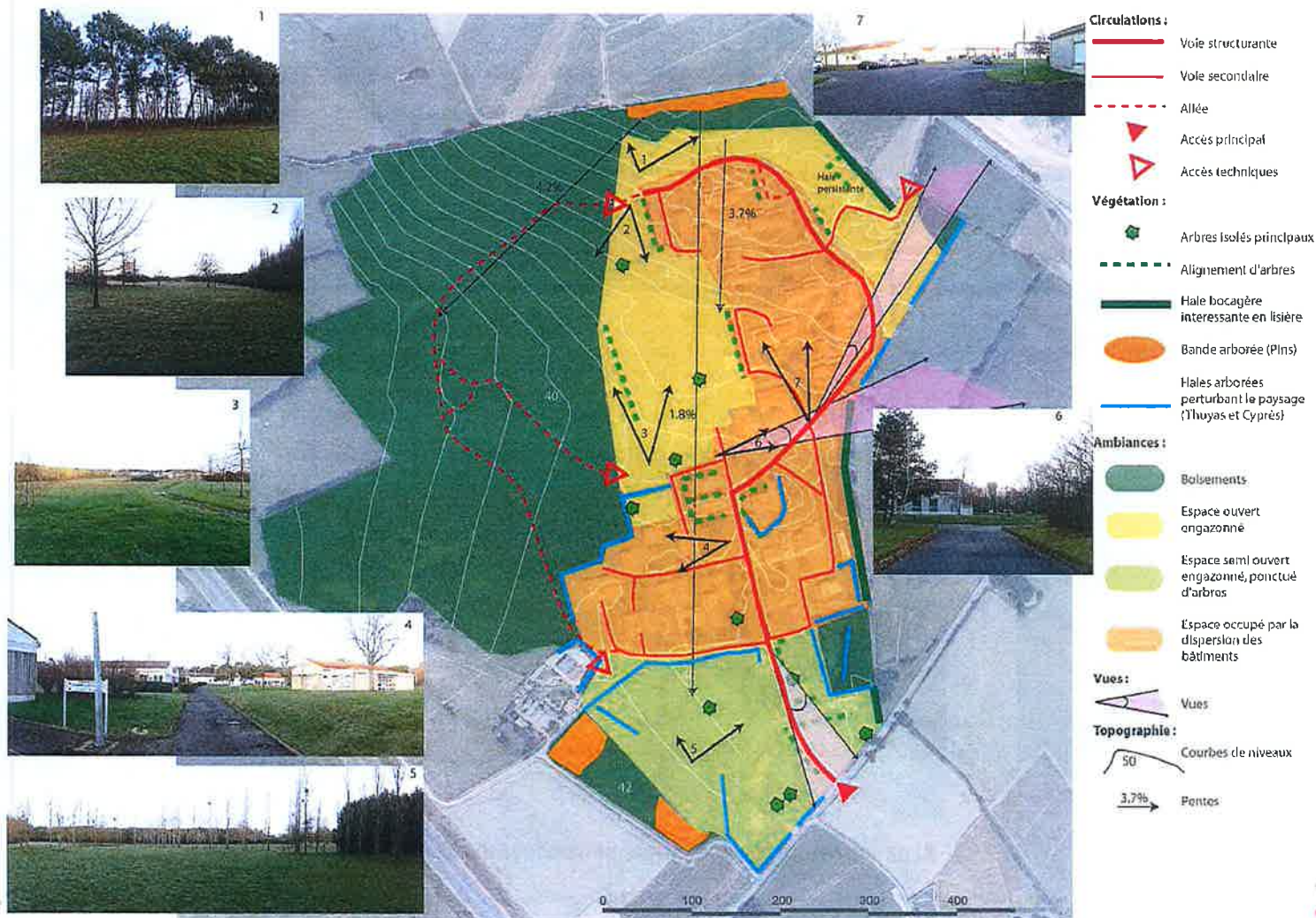
Les critères de bruit résiduels sont retenus sur des périodes calmes et représentatives du jour et de la nuit. L'indice L50 est retenu afin de s'affranchir des bruits de courte durée.

Niveau sonore en dB(A)		Point 1 (21/02/13 - 22/02/13)	Point 2 (21/02/13 - 22/02/13)	Point 3 (21/02/13 - 22/02/13)	Point 4 (21/02/13 - 22/02/13)
Indices de bruit routier	LAeq jour 6h-22h	47,5	47,0	57,5	48,5
	LAeq nuit 22h-6h	39,0	41,0	48,5	39,5
	LAeq heure de pointe 7h-8h	46,5	53,0	58,5	51,5
Critère de bruit résiduel	Résiduel jour L50 (13h-15h)	45,5	40,5	55,5	43,5
	Résiduel nuit L50 (2h-4h)	35,0	37,5	37,5	32,5

Février 2017

2 - Présentation synthétique de l'état initial du site

Cartographie des ambiances paysagères (2014)



Source : Etude d'impact—SICAA—2014

Perceptions paysagères sur la base des relevés de terrain réalisés au sein du site le 12 février 2016



L'accès existant de l'ancien CHS au sud du site est conservé.



Voirie au sud du site d'orientation Nord-Sud maintenue en bon état.



Bois existant à l'ouest du site présentant une implantation très dense et une absence de beaux sujets.



Tas de gravats issus des démolitions des anciens bâtiments du CHS stockés sur le site. La Communauté de Communes souhaite en définir précisément la quantité et la qualité afin de les réutiliser dans le cadre du projet (réalisation des voies routières).



Les deux bâtiments conservés pourront permettre la création d'une pépinière d'entreprises.

Perceptions paysagères sur la base des relevés de terrain réalisés au sein du site le 12 février 2016



L'arrivée depuis le sud de la RD 137 sur le rond point du Butay permet d'identifier rapidement la présence d'un site d'activités par la présence d'un haut silo à droite de la voie et un espace plus végétal à gauche qui empêche toute vue sur le site.



La partie haute du silo de l'activité localisée sur la zone d'activités du Butay est perceptible depuis le nord du site de La Bayonne créant ainsi une relation de co-visibilité.

Mais les limites boisées et la topographie du site empêchent de manière générale les vues vers l'extérieur.



Perception du secteur de la Bayonne le long de la RD137 en sortie du rond-point. La zone est en particulier visible sur une section de la RD 137 la plus proche du rond-point.



En face, perception de la ZA du Butay le long de la RD137 en sortie du rond-point du Butay.

3 - Présentation du projet d'aménagement du parc d'activités de La Bayonne

L'ensemble des informations présentées dans ce chapitre sont issues de l'étude d'impact environnementale.

Enjeux / objectifs :

La Communauté de Communes de Grand Lieu (CCGL) possède la compétence en matière de développement économique sur son territoire. Le territoire est attractif et en raison de l'occupation complète de ses grands parcs d'activités, elle ne peut à l'heure actuelle pas répondre favorablement aux demandes des entrepreneurs qui souhaitent s'y implanter, et particulièrement sur les demandes de grandes parcelles.

Les disponibilités actuelles sur les zones d'activités de la Communauté de Communes de Grand Lieu sont :

- La Chevrolière, ZA le Bois Fleuri : 3 000 m²
- Saint Philbert de Grand Lieu, ZA de Grand Lieu : 10 000 m²
- Saint Colomban, ZA Pont James : 13 750 m²
- Saint Lumine de Coutais, ZA de Saint Paul : 20 000 m²
- Montbert, ZA de Raye : 10 000 m²

Les parcelles disponibles sont de petites tailles et s'adressent principalement aux activités artisanales. La communauté de Communes de Grand Lieu souhaite donc l'aménagement d'un parc d'activités dit de la Bayonne, d'environ 50.7 ha sur la commune de Montbert au droit de l'ancien Centre Hospitalier Spécialisé.

Dans un contexte de déficit important en emplois sur l'ensemble du Sud Loire, la continuité d'un important effort de développement s'avère nécessaire pour accroître l'offre d'emplois sur les communes de la communauté de communes afin de permettre au plus grand nombre possible d'habitants du territoire de trouver un emploi au plus près de leur domicile.

L'aménagement de cette zone s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du territoire à une échelle plus large que celle de la communauté de commune : cette zone est identifiée comme zone d'équilibre pour l'emploi, par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Retz.

Principes d'aménagement du projet :

Paysager

Le projet prévoit l'intégration du parc dans son cadre paysager par le biais de la conservation et de la plantation de bandes boisées, de haies bocagères, par le traitement des façades sur les voies de circulation, le long des limites séparatives, en entrées de parcelles....

Les grands axes du projet paysager sont les suivants :

- Réduire la marge de recul à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD137
- Traiter la frange sud située entre le parc d'activités et la zone d'habitation le long de la voie communale du Grand Pébrole en préservant l'ambiance de parc boisé du site originel.
- Préconiser un traitement paysager de qualité des façades sur les voies de circulation ou les zones habitées, des entrées de parcelles, des espaces verts, des aires de stationnement, des espaces d'accueil. Conserver les arbres existants, en isolés ou en bosquets, si leur situation le permet
- Intégrer le parc d'activités dans son cadre paysager : conforter l'identité boisée à l'Ouest et reconstituer l'identité bocagère et agricole à l'Est.
- Planter des clôtures uniformes sur l'ensemble du Parc d'activités : panneaux de treillis soudés, de 1,80m de hauteur et de couleur foncée (gris ou vert foncé)
- Planter les espaces techniques, zones de stockages à l'arrière des constructions ou intégrer à l'arrière d'éléments occultants traités dans le prolongement des bâtiments.

3 - Présentation du projet d'aménagement du parc d'activités de La Bayonne

Voies, réseaux et équipements

Le futur Parc d'activités s'organise autour d'une voirie en bouclage dont l'accès se fait via le giratoire existant au Nord/Est sur la RD137, qui permet déjà l'accès à la zone d'activités existante du Butay au Nord de la RD137. La voie de desserte interne est également raccordée à l'Est sur la RD 63.

Le projet prévoit un linéaire de voirie de 2600 m en desserte interne du site et la réalisation de trois bassins tampons à ciel ouvert.

Les réseaux eau - téléphone – électricité et éclairage sont présents sur la zone.

Deux bâtiments de l'ancien CHS seront conservés et permettront l'accueil rapide d'une activité tertiaire sur le parc (Pépinière d'entreprise par exemple).

Le maître d'ouvrage a aménagé un filtre planté de roseaux de 100 EH. Le site permettra par la suite d'étendre la station jusqu'à 600 EH en ménageant par ailleurs une surface de 3500 m² pour permettre une éventuelle compensation aux futurs rejets (saulaie, zone de rejet végétalisée...).

La station de traitement des eaux usées sera donc évolutive dans le temps et modulable en fonction des entreprises qui seront amenées à s'implanter.

Milieus naturels

Le projet entraîne la suppression de 670 m² de zones humides. Cette zone humide est compensée.

Un étang a été recensé à l'état initial. Il est conservé ainsi que ses milieux de bordure.

Le projet entraîne le défrichement 10.15 ha de bois occupé principalement par le pin noir d'Autriche et le chêne rouge d'Amérique.

Le projet prévoit le maintien des arbres remarquables et de haies.

A+B Urbanisme & Environnement



4 - Justification de la dérogation à la loi Barnier

Le projet d'aménagement s'inscrit dans le contexte suivant :

- A l'est de l'A83 classée route à grande circulation par l'arrêté du 3 juin 2009 (recul de 100 mètres)
- A l'ouest de la RD 137 classée route à grande circulation par l'arrêté du 3 juin 2009 (recul de 75 mètres)
- Au Nord de la RD 63.
- Au Sud d'une zone agricole.

Le projet tel que décrit précédemment, constitue un projet urbain établi conformément à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme. Il répond aux principaux critères exigés par la loi à savoir:

- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité urbaine et paysagère

Et permet de déroger au recul de 75 mètres le long de la RD 137. Le nouveau recul défini par le projet urbain est de 35 mètres. Le projet prévoit le maintien de la marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A83.

Les nuisances

Les mesures acoustiques faites par le bureau d'études Alyange ont permis de mettre en avant que l'ambiance sonore du site est fortement influencée par la circulation sur la RD137 au Nord-Est du site notamment et que l'autoroute est en revanche peu audible en raison de sa position en contrebas du secteur de projet, avec des merlons végétaux de chaque côté des voies. En application de la réglementation du 5 mai 1995, la zone d'étude est caractérisée en zone d'ambiance sonore préexistante modérée en tout point du projet.

Le projet s'inscrit dans un contexte agricole, seules quelques habitations sont présentes autour du site. Une zone d'habitat est en cours d'étude au sud du site concernée par zone 1AUa au PLU. Le projet de zone d'activités prévoit le maintien d'un recul paysager boisé d'environ 35 m par rapport à la limite de la zone 1AUa.

De manière générale, les activités au sud-ouest du site devront prendre en considération la proximité de la zone d'habitat pour s'implanter.

La sécurité

Au regard de la qualité de la desserte du projet prévue depuis un giratoire positionné sur la RD 137, la sécurité des déplacements sur la RD 137 n'est pas remise en cause par le projet. L'aménagement du giratoire est récent et a été conçu en connaissance du projet de parc d'activités de la Bayonne, une voie de desserte du parc a ainsi été prévue. Aucun accès direct des futures entreprises (ni entrée ni sortie) entre le secteur de projet et la RD 137 n'est prévu.

Le retrait des constructions à 35 mètres de la voie permettra par ailleurs un dégagement visuel depuis la RD 137, favorable à une bonne visibilité de la signalisation et du flux routier.

Un second accès au projet est maintenu à l'emplacement de l'ancien accès du CHS, cet accès sera fermé et utilisé uniquement pour les secours et l'entretien.

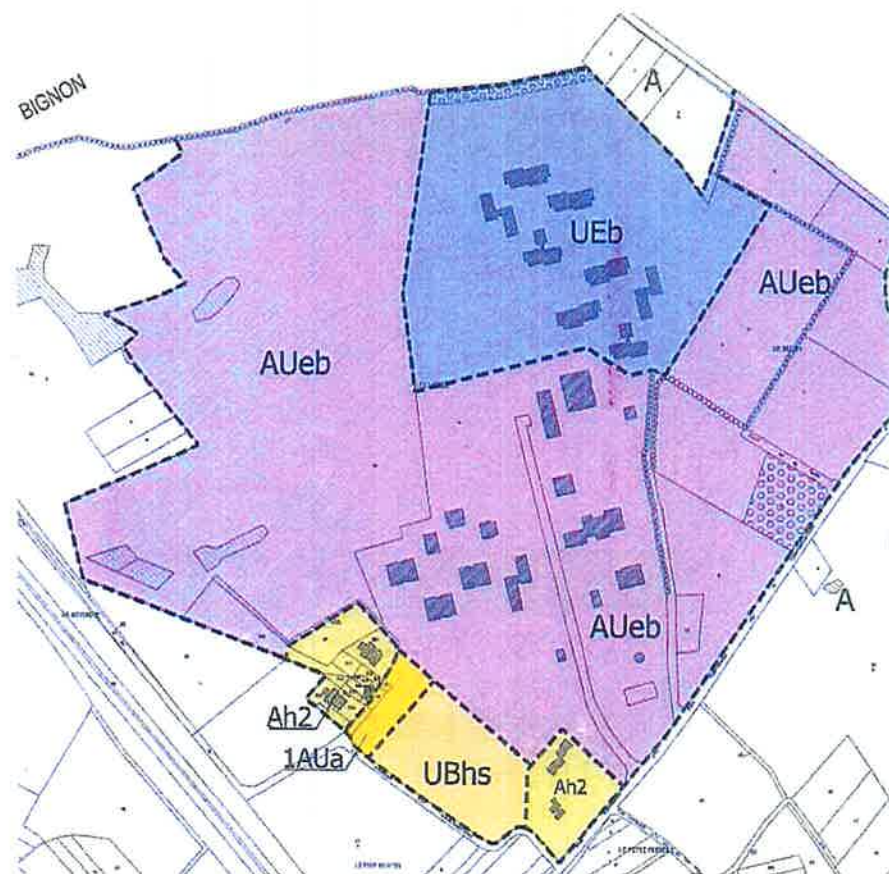
5 - La traduction au document d'urbanisme du projet urbain

5.1. Modification du plan de zonage

Le Plan Local d'Urbanisme classe en zone AUeb et UEb, à usage d'activités économiques, le secteur de la Bayonne (UEb correspondant à l'ancien site d'implantation des bâtiments du CHS, bâtiments aujourd'hui démolis).

La présente procédure de révision accélérée permet de repasser l'ensemble du site en zonage AUeb et de préciser les conditions d'aménagement en affinant l'orientation d'aménagement d'une part et en modifiant le règlement de la zone AUeb d'autre part.

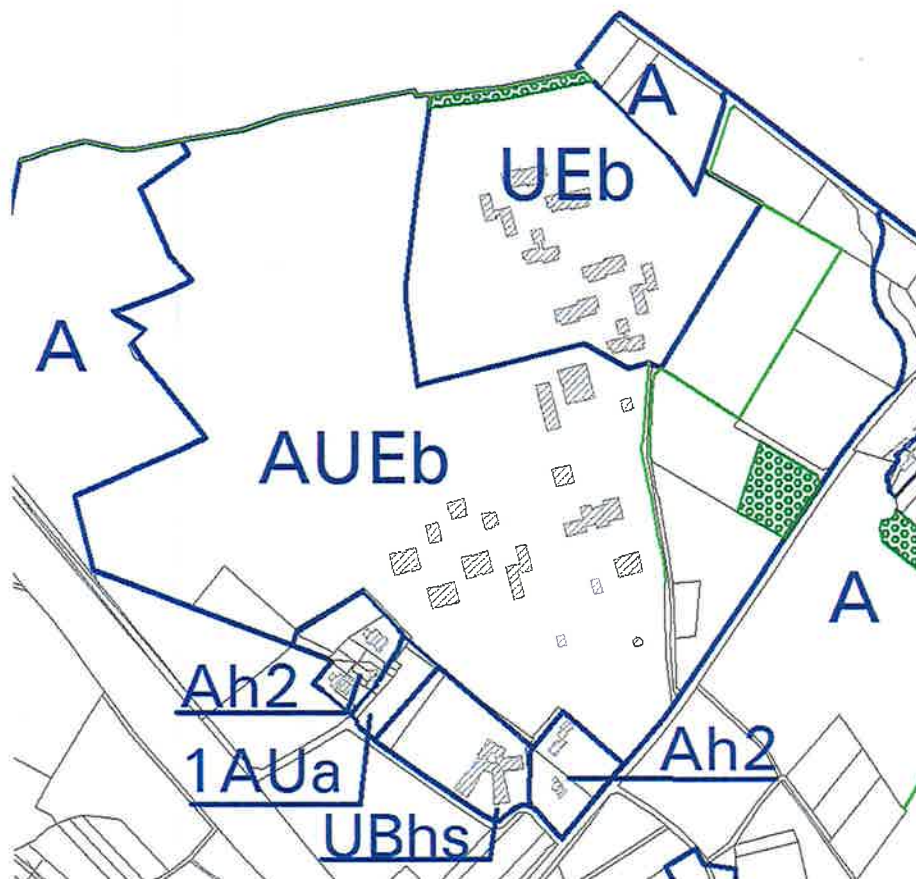
L'identification au plan de la préservation des haies et mise à jour au regard de la réalité actuelle du terrain.



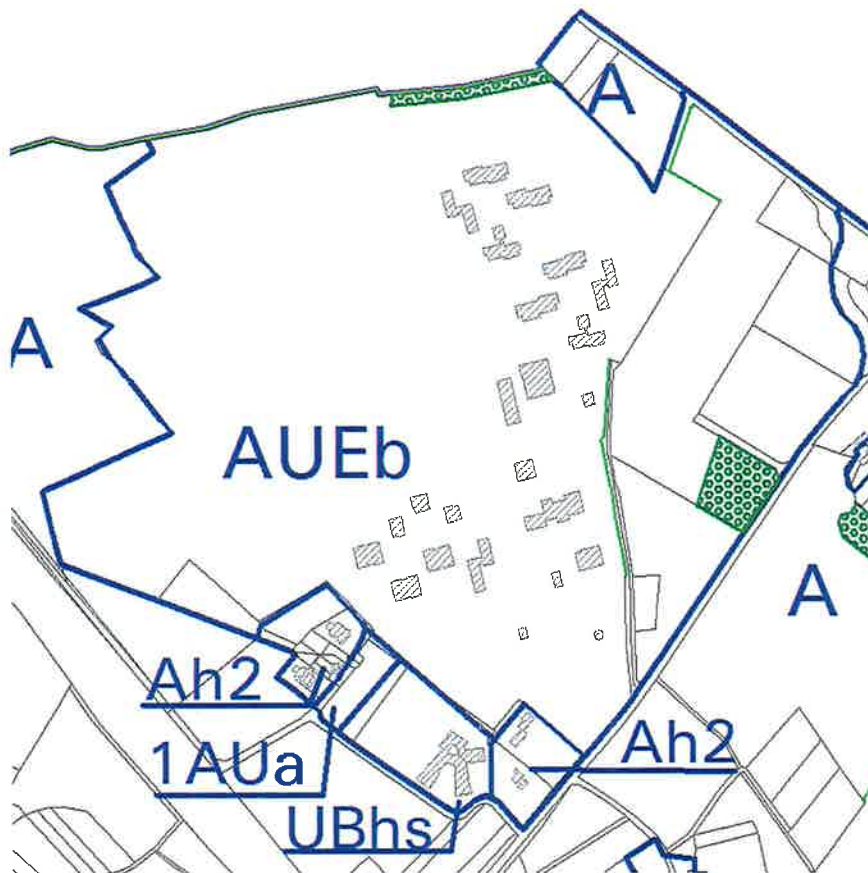
5 - La traduction au document d'urbanisme du projet urbain

5.1. Modification du plan de zonage

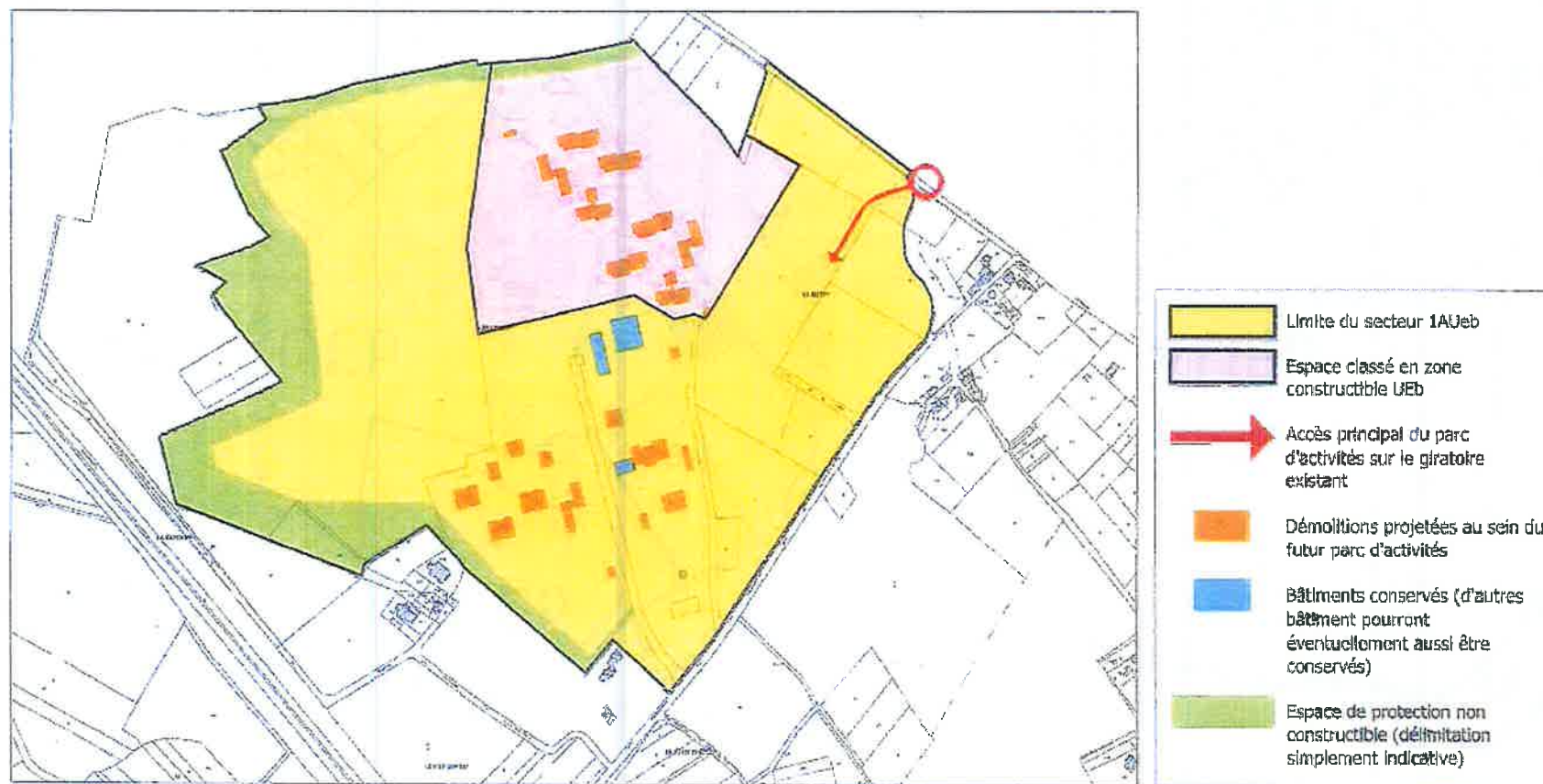
Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



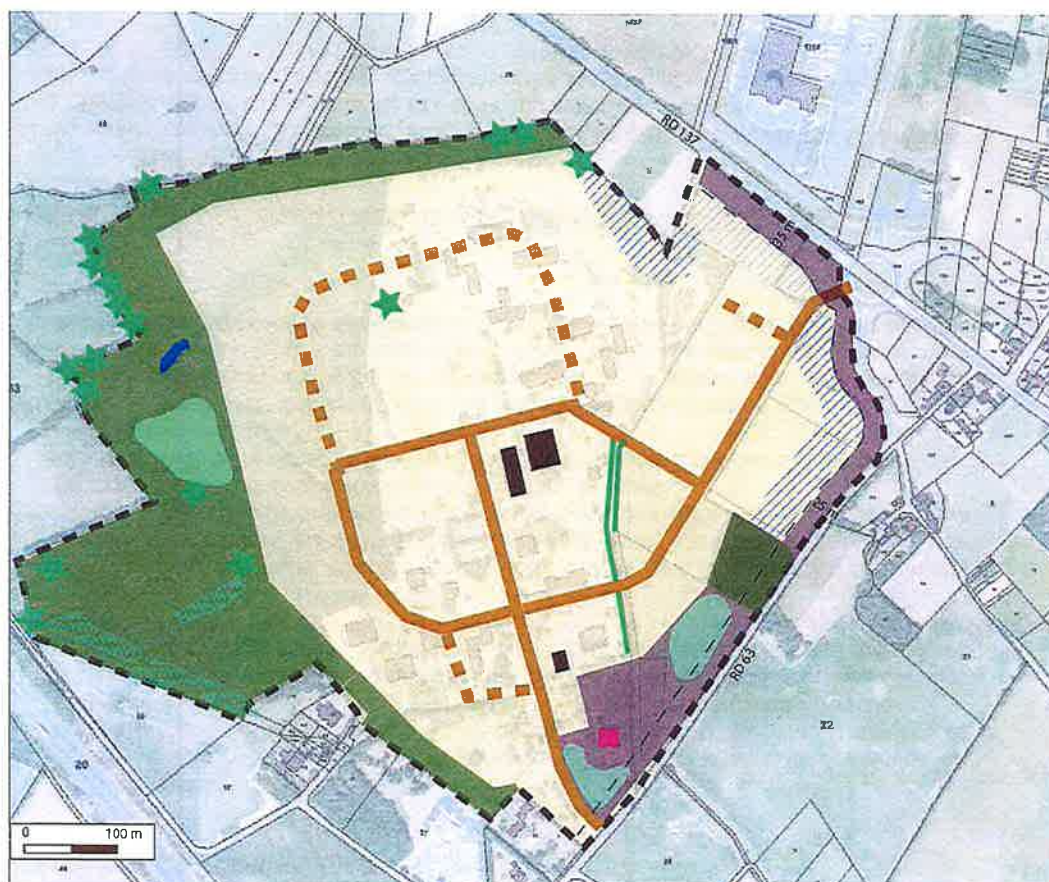
5.2. Modification de l'orientation d'aménagement du secteur de la Bayonne



Une orientation d'aménagement avait été définie au PLU approuvé le 19 décembre 2013 pour le secteur de la Bayonne.

Cette orientation d'aménagement est supprimée et remplacée par l'orientation d'aménagement présentée ci-après.

5.2. Modification de l'orientation d'aménagement du secteur de la Bayonne



	Voirie de desserte principale
	Desserte viaire interne possible (selon besoin des activités)
	Bâtiments conservés
	Station d'épuration modulable, évolutive dans le temps selon le nombre et le type d'activités qui seront implantées
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales à prévoir
	Valorisation des façades des constructions côté RD 137 et RD 63
	Reculs inconstructibles de 35 m le long de la RD 137 et 25 m le long de la RD 63
	Espace vert à paysager, pouvant intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales et la station d'épuration
	Maintien de zones naturelles autour du site (pouvant accueillir en lisière ouest des activités légères de loisirs pour les actifs)
	Haie bocagère à préserver pour son intérêt paysager
	Arbres remarquables et station d'arbres remarquables à préserver
	Zones humides à préserver
	Mare à préserver

L'orientation d'aménagement ci-dessus est proposée en traduction du projet urbain porté par la Communauté de Communes de Grand-Lieu et ajoutée au PLU de Montbert.

5.1. Modification du règlement

ARTICLE AUE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 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.

ARTICLE AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

Hors espace urbanisé, la marge de recul minimale des constructions et des installations est de **75 m** par rapport à l'axe de la RD 137 et de 100 m par rapport à l'axe de l'A 83..

Hors agglomération, la marge de recul minimale des constructions est de 35 m par rapport à l'axe des RD 117 et 137, y compris en cas d'existence d'un projet urbain, et de 25 m pour les autres RD.

Les façades des constructions doivent être implantées par ailleurs avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies publiques et privées.

Les équipements de services publics ou d'intérêt public ainsi que les équipements d'infrastructure sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Quelques règles de la zone AUE sont modifiées, elles concernent :

Article AUE 3 : Ajout en fin du paragraphe 1

« Les accès directs sur la RD 137 sont interdits. »

Article AUE 6 :

Modifier le recul de 75 par rapport à la RD 137 et le passer par 35 mètres.

« Hors espace urbanisé, la marge de recul minimale des constructions et des installations est de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 137 et de 100 m par rapport à l'axe de l'A83.

(...)

5.1. Modification du règlement

ARTICLE AUE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 -

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.

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

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement 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 autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

(...)

Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

La hauteur des clôtures pourra être limitée à 1 mètre au-dessus du niveau de l'axe des voies, pour des raisons de sécurité et de bonne visibilité pour la circulation automobile.

Les clôtures en béton moulé sont interdites.

(...)

Quelques règles de la zone AUE sont modifiées, elles concernent :

Article Aue 11 : prise en compte du projet paysager présenté à l'étude d'impact :
Ajout en fin du paragraphe introductif de la phrase suivante qui vise à assurer la qualité paysagère de la zone et sa perception depuis les espaces publics :

« Les espaces techniques et zones de stockages seront implantés à l'arrière des constructions ou intégré à l'arrière d'éléments occultants traités dans le prolongement des bâtiments. »

Article Aue 11 : prise en compte du projet paysager présenté à l'étude d'impact :

Ajout en fin du paragraphe sur les clôtures la phrase suivante qui vise à planter des clôtures uniformes sur l'ensemble du Parc d'activités (et de manière générale les zones d'activités de la commune) :

« En zone AUeb, les clôtures seront constituées de panneaux de treillis soudés, de 1,80m de hauteur et de couleur foncée (gris ou vert foncé) »

5 - Bilan des surfaces

La superficie de la zone AUEb passe de 40,66 ha à 51,04 ha dans le cadre de la présente procédure. La zone UEB est supprimée au profit d'un zonage AUEb.

Avant révision accélérée n°1 :

Zones ou secteurs	Surface	Capacité d'accueil théorique	
		Logements	habitants
UA	8,50	5	12
UB	63,47	20	50
UBa	15,52	5	12
UBhs	1,80	-	-
UEa	6,54	-	-
UEb	10,37	-	-
UEc	4,82	-	-
1 AU	3,86 (dont coulée verte : 1,20)	40	100
1 AUa	0,49	7	18
2 AU	14,39 (dont c. verte: 0,31)	211	528
AUEa	4,20	-	-
AUEb	40,66	-	-
1 AUI	7,21	-	-
2 AUI	7,61	-	-
Aut	1,38	-	-
A	2 331,09	-	-
Ab	1,61	-	-
Ah1	4,64	10	25
Ah2	69,61	-	-
Ahe	0,13	-	-
Nas	3,64	-	-
Nh	0,90	-	-
NI	7,91	-	-
Ns	288,65	-	-
Total	2 899,00	298	745

Après révision accélérée n°1 :

Zones ou secteurs	Surface	Capacité d'accueil théorique	
		Logements	habitants
UA	8,50	5	12
UB	63,47	20	50
UBa	15,52	5	12
UBhs	1,80	-	-
UEa	6,54	-	-
UEb	0	-	-
UEc	4,82	-	-
1 AU	3,86 (dont coulée verte : 1,20)	40	100
1 AUa	0,49	7	18
2 AU	14,39 (dont c. verte: 0,31)	211	528
AUEa	4,20	-	-
AUEb	51,04	-	-
1 AUI	7,21	-	-
2 AUI	7,61	-	-
Aut	1,38	-	-
A	2 331,09	-	-
Ab	1,61	-	-
Ah1	4,64	10	25
Ah2	69,61	-	-
Ahe	0,13	-	-
Nas	3,64	-	-
Nh	0,90	-	-
NI	7,91	-	-
Ns	288,65	-	-
Total	2 899,00	298	745

6 - Principales incidences sur l'environnement

Une analyse des effets du projet et des mesures compensatoires à mettre en place a été réalisée en 2014 dans le cadre de l'étude d'impact environnementale et de la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques.

Le résumé non technique de cette étude est présenté ci-après et permet d'évaluer les principales incidences du projet sur l'environnement.

4 - Effets du projet - mesures compensatoires

4.1 - Milieu physique

a - Topographie

La topographie du secteur ne constitue pas une contrainte d'urbanisme, les pentes du site sont faibles et le site est pour partie déjà aménagé.

b - Géologie et hydrogéologie

Compte tenu de la faible importance des terrassements inhérents à la réalisation de la voirie, des constructions et de la mise en place des mesures compensatoires, aucune couche géologique ne sera profondément affectée.

Le projet n'est concerné par **aucun périmètre de protection de captage AEP** (Alimentation en Eau Potable)

c - Hydrologie

1 - Aspect qualitatif :

L'extension de la ZA est susceptible d'entraîner des pollutions des milieux aquatiques pendant la phase de travaux et pendant la phase d'exploitation.

L'aménagement des bassins tampons des eaux de pluies dès le début des travaux permettra de minimiser les pollutions sur la vie aquatique. Sur le bassin tampon, une rétention de 30 m³ est prévue pour recueillir une pollution accidentelle sans aucune manipulation.

La mise en place de vannes de sectionnement en sortie de bassins permettra de confiner les pollutions dans le bassin et empêchera le rejet en milieu naturel. Un système de by-pass sera aménagé à l'entrée du bassin afin de pouvoir dévier les flux en cas de pluies ultérieures afférentes.

2 - Aspect quantitatif :

La réalisation du projet s'accompagne nécessairement d'une imperméabilisation des sols ; les coefficients de ruissellement et d'imperméabilisation seront donc plus élevés.

Le projet prévoit de tamponner l'ensemble des eaux de pluies dans trois bassins tampons à ciel ouvert.

Le débit de fuite des bassins a été déterminé de façon à tamponner et stocker les volumes de ruissellement excédentaires par rapport à la situation initiale et rendre compatible le rejet avec le milieu aval.

BASSIN VERSANT DU RUISSEAU DE DOITEE

Il a été fixé à 53 l/s pour le bassin tampon BV1. Ce débit de fuite correspond à un rejet de 3l/s/ha.

BASSIN VERSANT DU RUISSEAU DE LA BRENIERE

Il a été fixé à 23 l/s pour le bassin tampon du BV2 et à 33l/s pour le bassin tampon du BV3. Ces débits de fuite correspondent à un rejet de 3l/s/ha.

L'efficacité optimale des bassins de rétention sera pour une pluie de 3 heures. Le volume nécessaire sera de 3 786 m³ pour le BV1, de 1 798 m³ pour le BV2 et de 2176 m³ pour le BV3.

Jusqu'à une période de plus de 12 heures, les volumes rejetés par le bassin seront inférieurs à ceux ruisselés actuellement.

Les bassins présentent les caractéristiques suivantes :

Type d'ouvrage	Bassin enherbé	Bassin enherbé	Bassin enherbé
Bassin versant	DOITEE	LA BRENIERE	
Surface collectée	17.36 ha	7.62 ha	10.7 ha
Débit de fuite	53 l/s	23l/s	33l/s
Emprise totale	7 920 m²	2500 m2	4325 m2
Volume de rétention	3 786 m³	1 798 m3	2 176 m3
Temps de séjour	20 h	22h	18h
Pente parement	5Hz/1V	5Hz/1V	4Hz/1V
Trop plein	37 mNGF	38.60mNGF	39.62 mNGF

Source : Etude d'impact—SICAA—2014

6 - Principales incidences sur l'environnement et la santé humaine

4.2 - Compatibilité avec le SAGE et le SDAGE

Le projet répond aux enjeux du SAGE qui le concerne : les eaux superficielles, la qualité des milieux aquatiques et les zones humides.

Le projet répond aux enjeux du SDAGE qui le concerne : pollution par les nitrates, la pollution organique, la maîtrise des pesticides et la préservation des zones humides et de la biodiversité.

4.3 - Milieu naturel

Le projet entraîne la suppression de 670 m² de zones humides. Cette zone humide est compensée.

Un étang a été recensé à l'état initial. Il est conservé ainsi que ses milieux de bordure.

Le projet entraîne le défrichement 10.15 ha de bois occupé principalement par le pin noir d'Autriche et le chêne rouge d'Amérique.

Le site ne révèle pas d'intérêts écologiques majeurs pour la flore mais des zones intéressantes, soit pour des espèces peu communes, soit pour un biotope en particulier. Le projet conserve les habitats les plus intéressants.

Concernant la faune, l'état initial ne fait pas état de richesse particulièrement remarquable, d'un point de vue réglementaire et patrimonial. Le tableau ci-dessous synthétise les impacts du projet avant et après réalisation des mesures compensatoires, et détaille quand il est prévu, une durée et un coût pour le suivi.

	IMPACTS		MESURES PROPOSEES	Suivi	Durée (début deux ans après la phase travaux) ¹	Coûts ² et durée
	Avant	Après mesures				
Botanique / habitats naturels	Faibles à moyens	Faibles	Conserver les arbres ou plantations Gestion différenciée	Suivi de : • Epipactis helleborine • Reprise des plantations • Absence de plantes invasives	2 années en phase de fonctionnement (printemps été)	1 année 250 €/an
Avifaune	Faibles	Faibles	-	Nul	-	-
Amphibiens	Faibles	Faibles	Conserver étang et zone n°2	Suivi de la population des amphibiens dans les zones humides	2 années en phase de fonctionnement (début de printemps)	2 années 300 €/an
Reptiles	Faibles	Faibles	-	Nul	-	-
Entomofaune	Moyens	Faibles	Conserver arbre Gestion différenciée	Suivi : • Des arbres remarquables • Des Libellules et des papillons de jour.	2 années en phase de fonctionnement (printemps été)	2 années 250 €/an
Mammifères	Faibles	Faibles	-	Nul	-	-

Source : Etude d'impact—SICAA—2014

¹ Le début est fixé à deux ans après les travaux pour laisser le temps aux plantations et à la végétation de reprendre. Pour les autres espèces cela permet de commencer les inventaires en étant sûr que les biotopes soient stabilisés

² Les coûts ne peuvent pas refléter les prix en cours sur le marché, ils sont donnés à titre indicatifs

6 - Principales incidences sur l'environnement et la santé humaine

4.4 - Natura 2000

Sur Natura 2000, au vu des distances du site d'études aux périmètres de protection SIC et ZPS Lac de Grand Lieu, milieux récepteur des eaux du site d'étude, le projet n'aura pas d'incidence significative sur les espèces et habitat figurant dans les Formulaires Standards de Données de la Zone de protection Spéciale et du Site d'Intérêt Communautaire du Lac de Grand Lieu.

4.5 - Paysage

Le site est inscrit dans un environnement marqué par plusieurs entités paysagères : Un paysage champêtre à l'Ouest et à l'Est, Un paysage agricole ouvert au Sud et à l'Est, un paysage de vignes au Nord et un paysage de zone d'activités au Nord de la RD137.

Le projet prévoit l'intégration du parc dans son cadre paysager par le biais de la conservation et de la plantation de bandes boisées, de haies bocagères, par le traitement des façades sur les voies de circulation, le long des limites séparatives, en entrées de parcelles....

4.6 - Milieu humain

La réalisation du parc d'activités encourage la création de nouvelles structures, tant pour l'accueil de nouvelles populations que dans le domaine économique.

L'emprise du projet n'affecte aucun site archéologique connu et se situe en dehors de tout périmètre de protection de monument historique.

La communauté de communes et les exploitants se sont mis d'accord sur un montant d'indemnité d'éviction.

4.7 - Voies réseaux équipements

Le futur Parc d'activités s'organise autour d'une voirie en bouclage dont l'accès se fait via le giratoire existant au Nord/Est sur la RD137, qui permet l'accès à la zone d'activités existante au Nord de la RD137. La voie de desserte interne est également raccordée à l'Est sur la RD63.

Les réseaux eau - téléphone - électricité et éclairage sont présents sur la zone.

Le projet entraînera une légère évolution du trafic routier global. Cette évolution ne sera pas sensible et ne créera pas une gêne nouvelle pour les riverains.

4.8 - Déchets

La collecte des déchets issus du Parc d'Activités sera de la compétence de la communauté de communes. Elle se fera en porte-à-porte.

4.9 - Eaux usées

La Communauté de Communes de Grand Lieu prévoit de conserver certains des bâtiments de l'ancien CHS. Ces bâtiments permettront l'accueil rapide d'une activité tertiaire sur le parc.

Dans cette optique, le maître d'ouvrage a aménagé un filtre planté de roseaux de 100 EH qui permettra de traiter les effluents de 200 personnes travaillant sur le site. S'agissant de bureau, un coefficient correcteur de 0,5 est appliqué, d'où les 100 EH.

Ce filtre planté de roseau, extensible à 199 EH permet de traiter les effluents de la première tranche du projet de PA de la Bayonne. Le rejet doit être conforme à la circulaire de 2007 et la station relève de la tutelle du SPANC (- de 200 EH). Si l'aménagement génère une charge supérieure à 200 EH, le maître d'ouvrage se mettra en conformité avec l'article R.214-1 du Code de l'Environnement. Le site permet d'étendre la station jusqu'à 600 EH en ménageant par ailleurs une surface de 3500 m² pour permettre une éventuelle compensation aux futurs rejets (saulaie, zone de rejet végétalisée...).

Deux cas peuvent se présenter qui ne nécessiterait pas une extension de la station au-delà de 199 EH et donc pas de nécessité de déclaration au titre de la loi sur l'eau :

- Dans le cas où un acquéreur occuperait une grande partie du parc d'activités et qu'il s'agisse d'une activité ne générant que de faibles volumes d'Eau Résiduelle Urbaine,
- Dans le cas où une société gère de façon complètement autonome son traitement.

Par ailleurs les acquéreurs devront mettre leurs rejets en conformité avec la filière commune. Conformément à la disposition 1.7.3 du SAGE de Grand Lieu, une convention de raccordement sera établie entre les entreprises et la Communauté de Communes de Grand Lieu, gestionnaire de la station d'épuration.

4.10 - Nuisance

L'étude d'impact analyse les nuisances liées à la phase travaux et liées à la phase opérationnelle et impose des mesures permettant de limiter les impacts sonores, sur la qualité de l'air et sur la pollution des eaux (respect des normes en vigueur sur les chantiers, stockage et tri des déchets, décanation des eaux de chantier, aménagement des bassins tampons dès le commencement des travaux...)

4.11 - Impacts cumulés

L'étude d'impact analyse les impacts cumulés du projet avec le projet d'échangeur sur l'A83 sur le territoire de Montbert. Les deux projets sont distants de 2.5 km. L'étude ne rapporte aucun impact cumulé significatif.

Source : Etude d'impact—SICAA—2014

ANNEXES

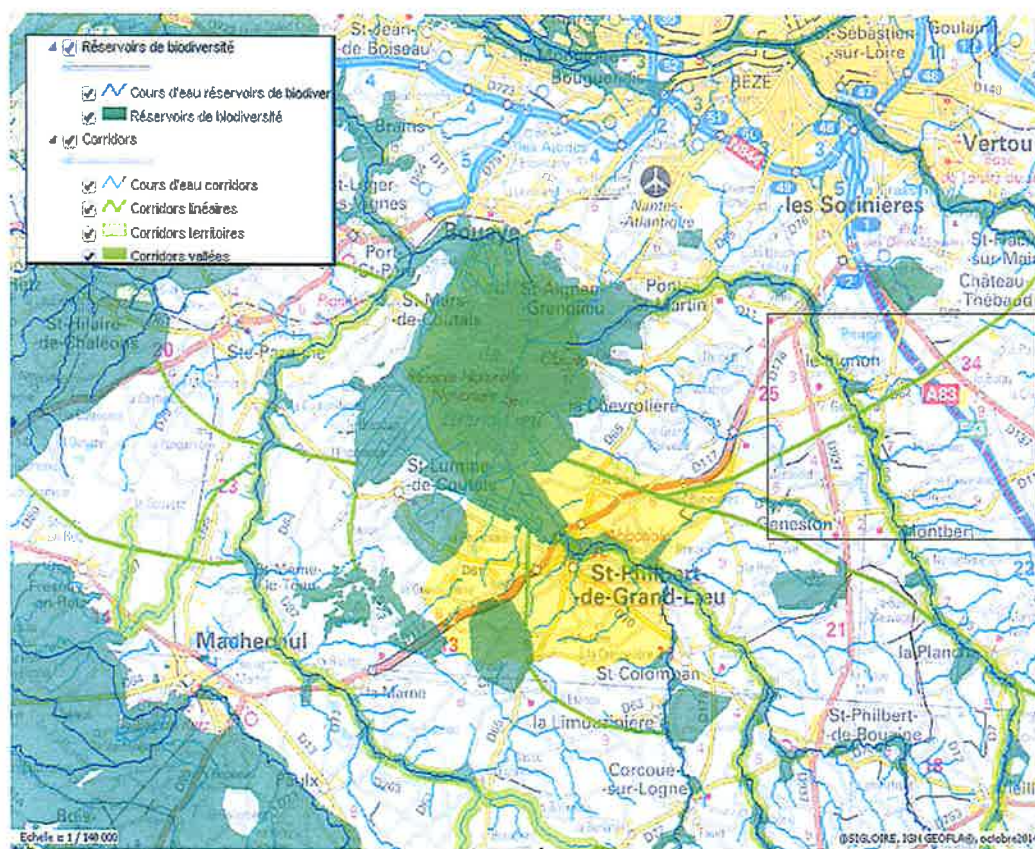
Annexe 1 : Extrait du SRCE

Annexe 2 : Localisation du site par rapport aux zones Natura 2000 les plus proches

Annexe 3 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Annexe 4 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz

Annexe 1 : Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE)

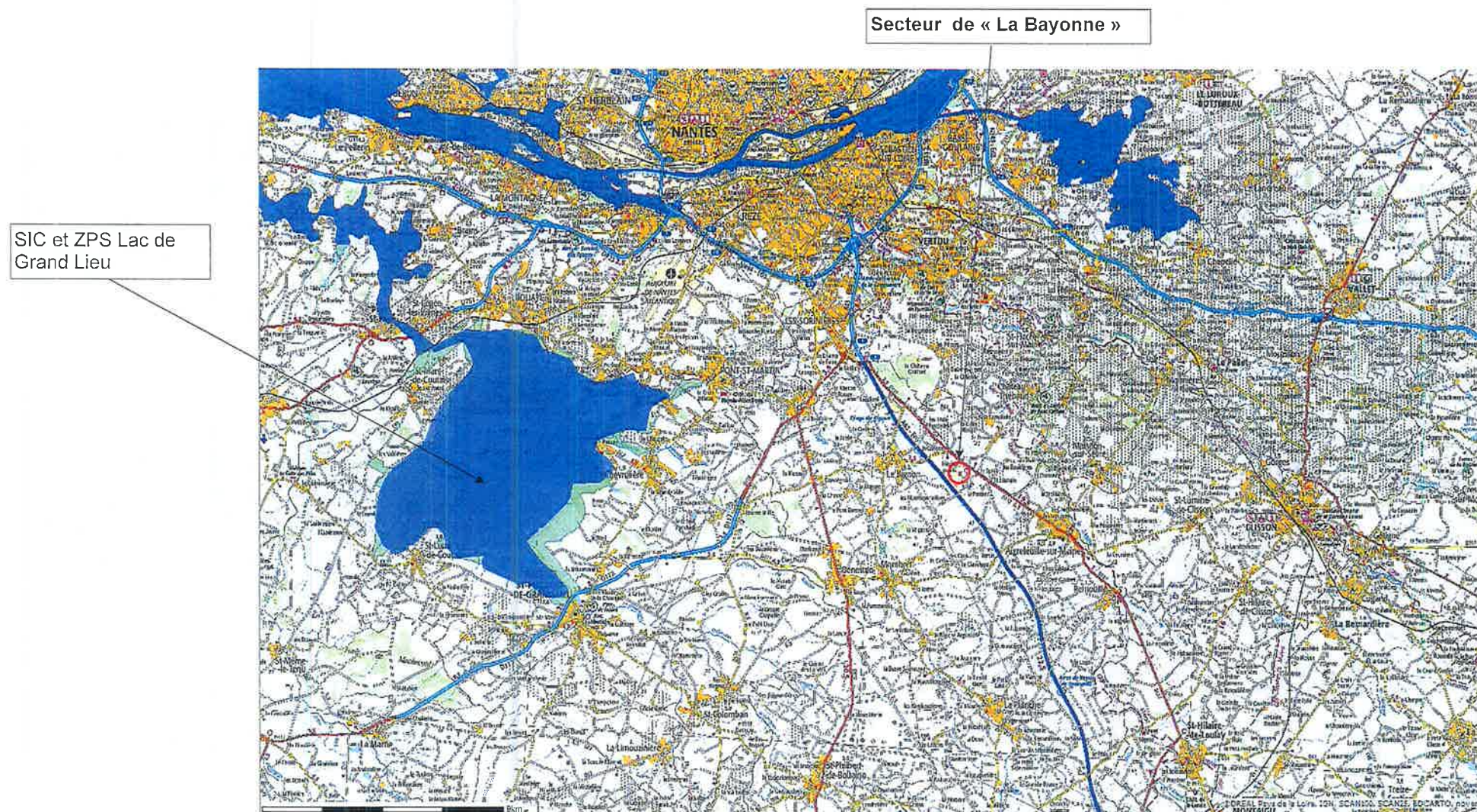


Secteur de « La Bayonne »



Le SRCE n'identifie pas à l'échelle de la région de réservoirs de biodiversité à proximité du projet de parc d'activités de La Bayonne. Un « corridor linéaire » global est toutefois identifié à hauteur du Bignon, il s'agit d'une connexion entre le lac de Grand-Lieu et la Vallée de Loire.

Annexe 2 : Localisation du site par rapport aux zones Natura 2000 les plus proches

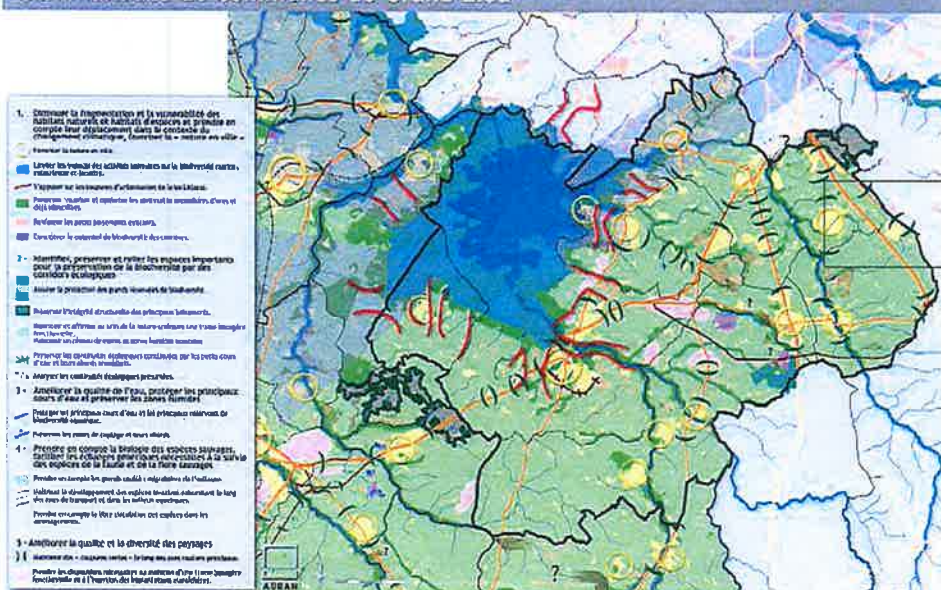


Annexe 3 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

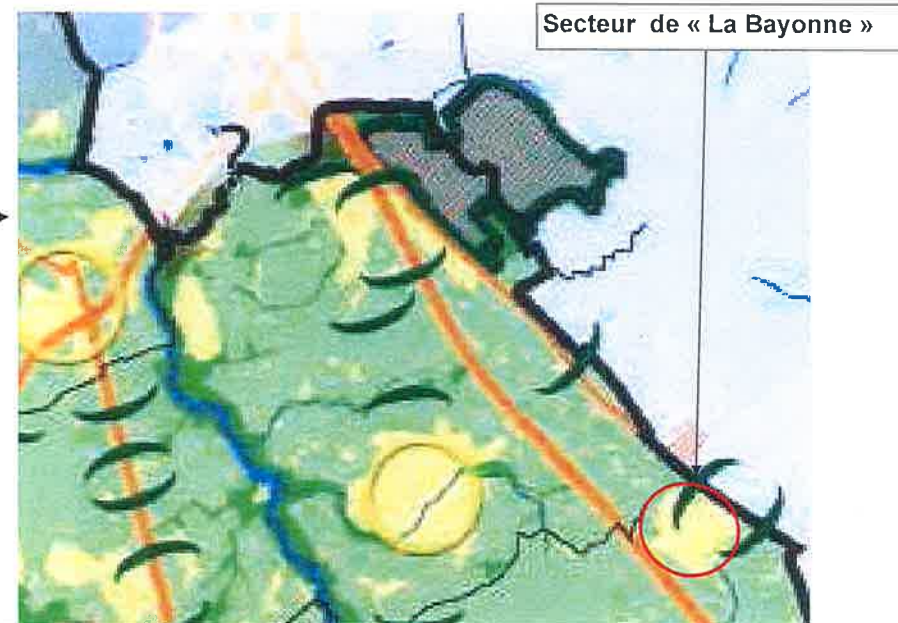
Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Mettre en place une politique pour répondre à l'érosion de la biodiversité

Communauté de communes de Grand Lieu



Pour le projet d'aménagement du parc d'activités de La Bayonne, le SCoT ne prévoit pas d'orientation particulière, la future zone d'activités est exclue des « coupures vertes » à maintenir le long de la route départementale 137.



1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »

- Favoriser la nature en ville.
- Limitier les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
- S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
- Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
- Renforcer les petits boisements existants.
- Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.

2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques

- Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
- Préserver l'intégrité structurale des principaux boisements.
- Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
- Maintenir un réseau de mares et zones humides associées.
- Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
- Analyser les continuités écologiques présumées.

3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides

- Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
- Préserver les zones de captage et leurs abords.

4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages

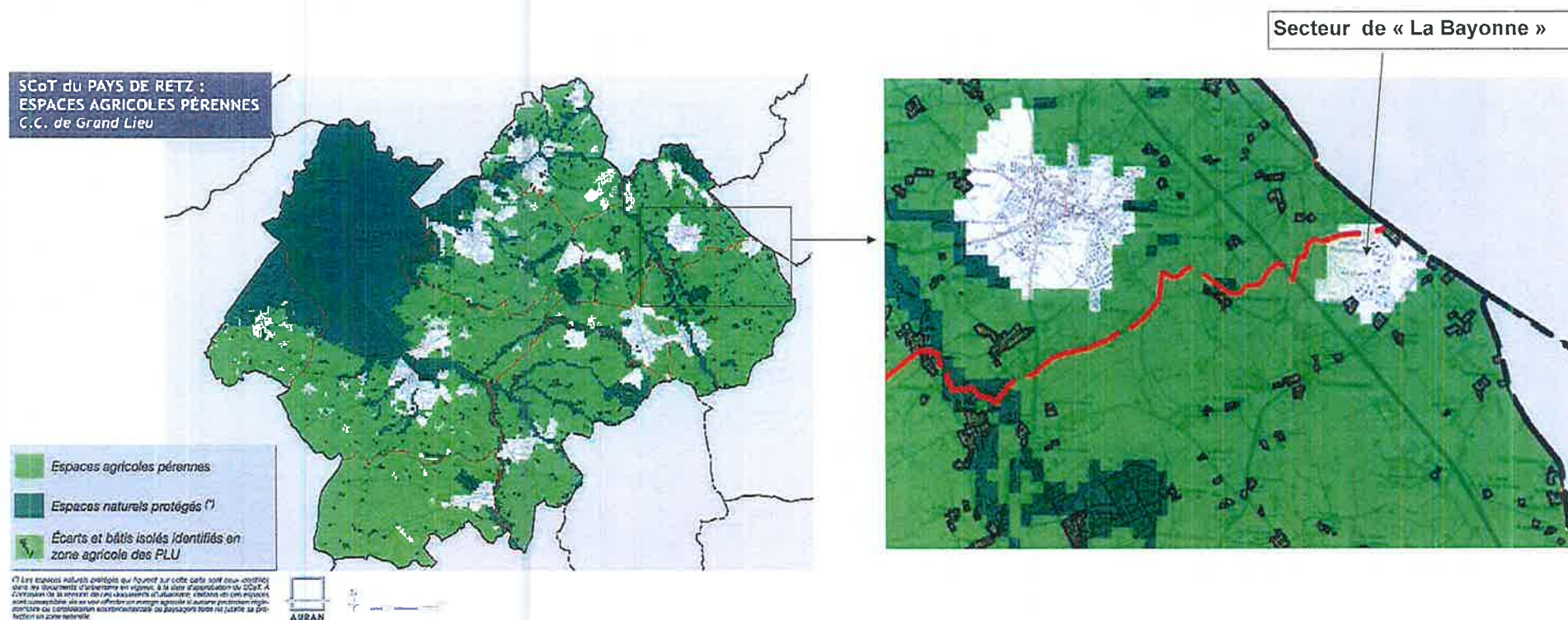
- Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
- Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
- Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.

5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages

- Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
- Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

Annexe 4 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz

Le projet d'aménagement du parc d'activités de La Bayonne n'est pas concerné par les espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz.



COMMUNE DE MONTBERT

Département de Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

APPROBATION

PLU	approuvé le 13-12-2013
Modification n°1	approuvée le 07-07-2016
Modification simplifiée n°1	approuvée le 12-09-2016
Révision avec examen conjoint n°1	approuvée le 09-02-2017
Modification simplifiée n°2	approuvée le 29-03-2018

COMMUNE DE MONTBERT

Département de la Loire-Atlantique

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

1- RAPPEL DES PROCEDURES

La Commune de Montbert est dotée d'un document d'urbanisme depuis 1986, année de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols ; ce dernier a ensuite fait l'objet d'une Révision approuvée en 1998.

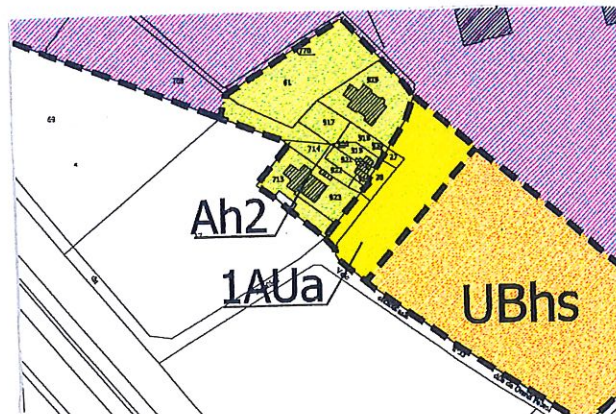
L'Élaboration du Plan Local d'Urbanisme, prescrite le 30 juin 2008 a été approuvée par le Conseil Municipal, le 19 décembre 2013. Depuis cette date, l'équipe municipale a souhaité y apporter quelques modifications répondant à une situation communale en évolution. Ainsi, une Modification 0.1 du P.L.U. a été approuvée par le Conseil Municipal le 7 juillet 2016, puis une modification simplifiée 0.1 le 12 septembre 2016, puis une révision avec examen conjoint 0.1 (dite révision accélérée) le 9 février 2017.

2- OBJET ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 0.2

Modification du zonage 1AUa au Grand Pébrol

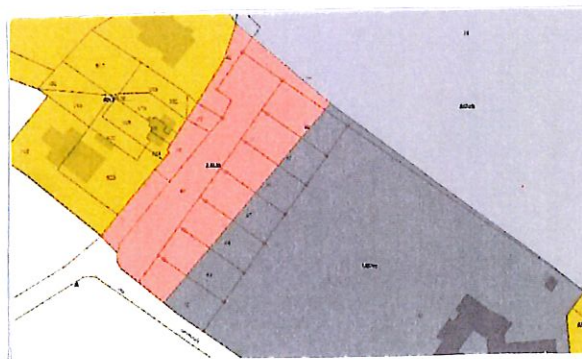
Aujourd'hui, une Modification simplifiée 0.2 est envisagée pour la zone 1AUa située au Grand Pébrol. Il ne s'agit pas de remettre en cause ce zonage pour lequel des permis ont déjà été délivrés mais de recalculer la surface située en zone 1AUa avec le cadastre. Ce recalage du zonage est lié à une erreur matérielle suite à l'intégration des données cadastrales dans le Système d'information Géographique.

Extrait zonage P.L.U. actuel – Zone 1AUa

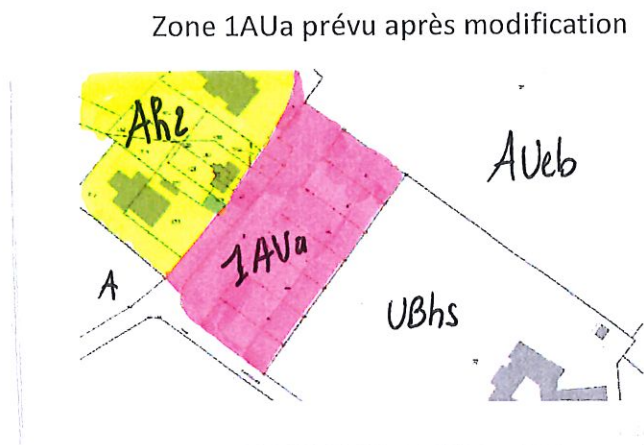


Réalité cadastrale avec zonage intégré du P.L.U. – Zone 1AUa

Au regard du report cadastral sur ce secteur liée à l'intégration des données cadastrales dans le Système d'information Géographique, il est envisagé de rectifier cette erreur matérielle en revoyant le zonage 1AUa afin de le mettre en adéquation avec le zonage envisagé initialement.



Les droits à aménager et à construire déjà obtenus sur ce secteur, au travers de la déclaration préalable de division parcellaire et des permis de construire déjà délivrés, doivent être en adéquation avec le zonage 1AUa initialement prévu dans le P.L.U., ce qui nécessite de modifier le P.L.U. uniquement sur ce point.



Il n'est pas envisagé d'autres incidences sur le document d'urbanisme autre que cette modification de zonage liée à une erreur matérielle. Aucune modification n'est envisagée sur les dispositions écrites spécifiques incluses dans le Règlement du P.L.U.

3- CADRE LEGISLATIF

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Au regard du contenu de la modification envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue. A l'issue de la procédure la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du P.L.U.

4- PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée a été suivie de la manière suivante :

- Délibération n° 02-18012018 en date du 18/01/2018 du Conseil Municipal pour avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- Décision du Maire lançant la procédure de modification simplifiée par arrêté n° Affaires générales-2018-02 en date du 22 janvier 2018 ;
- Notification du projet aux personnes publiques associées par courrier du 22 janvier 2018
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition : affichage en mairie et sur le site internet de la commune
- Mesures de publicité :
 - Publication de l'avis relatif au lancement de la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU le 26 janvier 2018 dans OUEST France
 - Publication de l'avis relatif à la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU le 30 janvier 2018 dans OUEST France
 - Insertion sur le site internet de la commune des avis et du dossier

- Mise à disposition du public des documents de cette modification durant 1 mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations : du 9 février 2018 au 12 mars 2018 inclus
- Bilan de la mise à disposition et délibération motivée approuvant cette modification simplifiée 0.2 : délibération n° DE08-29032018 en date du 29/03/2018
- Transmission aux services du contrôle de légalité de la délibération et mesures de publicité de la délibération à réaliser conformément aux articles R153-20 à R153-22 du code de l'urbanisme à savoir : Affichage durant 1 mois de la délibération d'approbation, mention dans un journal du département en caractères apparents, transmission de la délibération et du dossier afférent en Préfecture de Loire-Atlantique pour contrôle de légalité



Commune de Montbert
Département de Loire Atlantique

Modification n°0.2 du **P**lan **L**ocal d' **U**rbanisme

Pièce 1. Note de présentation

Approbation du P.L.U	Le 19/12/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Le 07/07/2016
Modification simplifiée n° 1	Le 12/09/2016
Modification simplifiée n° 2	Le 29/03/2018
Révision accélérée n°1 du PLU	Le 09/02/2017
Modification n°0.2 du P.L.U	Le 24/09/2018

Sommaire

Préambule..... 3

1) Contexte général.....4

2) Capacités d’urbanisation de l’agglomération.....9

3) État initial du secteur du Moulin Bleu.....13

4) Traduction réglementaire de l’ouverture à l’urbanisation.....16

5) Autres modifications opérées dans le cadre de la procédure de modification.....19

6) Évaluation des incidences du projet de modification sur l’environnement.....24

7) Bilan des surfaces 26

8) Autres modifications faisant suite à l’enquête publique..... 27

ANNEXES..... 31

Préambule

La commune de Montbert a engagé par délibération en date du 18 janvier 2018 la modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2013, dans le but d'ouvrir à l'urbanisation la troisième tranche du secteur du Moulin Bleu localisé au nord-est de l'agglomération. Représentant une superficie d'environ 2 hectares, la tranche 3 du secteur du Moulin Bleu qui doit être urbanisée est aujourd'hui classée au PLU en grande partie en zone 2AU.

Une réflexion d'aménagement d'ensemble sur le secteur du Moulin Bleu, d'une superficie totale d'environ 6,8 ha, avait permis de définir une orientation d'aménagement dans le PLU approuvé en 2013. L'aménagement s'opère progressivement en trois tranches permettant ainsi à la collectivité de rythmer l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

Les deux premières tranches sont aujourd'hui bâties et il est désormais souhaitable d'ouvrir à l'urbanisation la troisième tranche pour permettre de répondre aux objectifs fixés par le Programme Local d'Habitat (PLH) 2017-2023. L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 du Moulin Bleu se justifie au regard d'une capacité insuffisante de l'offre au sein des zones déjà urbanisées pour répondre aux objectifs de réalisation de nouveaux logements.

La procédure de modification présente également l'opportunité pour la collectivité d'ajuster certains points réglementaires.

La modification envisagée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification est susceptible de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

1 - Contexte général

Appartenant à la Communauté de Communes de Grand Lieu, desservie par les RD117, RD63 et RD57, la commune bénéficie de la proximité de l'agglomération nantaise, d'un bon niveau d'équipement et de services à la population et d'une qualité du cadre de vie qui la rendent attractive pour l'accueil de nouveaux ménages, ce qui explique son dynamisme démographique : elle abrite 3076 habitants en 2015 contre 2296 en 1999 (données INSEE).

Montbert est définie au SCoT du Pays de Retz comme un pôle communal.

Le PLU approuvé en 2013 a défini un besoin en logements de 20 logements par an. Le Programme Local d'Habitat (PLH) la Communauté de Communes de Grand Lieu (2017-2023) affiche quant à lui pour la commune un besoin supérieur de 25 logements par an pour les 6 prochaines années. Le rythme de construction moyen annuel était de 15 logements entre 2006 et 2015 (données Sitadel), et de 15 logements par an également selon l'analyse des permis de construire communaux sur la période 2014-2017. Le rythme actuel est donc inférieur aux orientations du PLU et du PLH.

Pour soutenir le rythme de production de logements et assurer ainsi une partie de la réponse aux besoins en logements demandés par le Programme Local d'Habitat (PLH), la commune souhaite permettre la création d'une troisième tranche du Moulin Bleu d'une superficie de près de 2 ha, situé en extension au nord-est du bourg et à proximité des équipements sportifs (complexe sportif, piscine).

Ce projet s'inscrit dans une approche globale d'un quartier qui a fait l'objet en 2011 d'un premier Permis d'Aménager pour la commercialisation de 21 lots libres et deux ilots destinés à la réalisation de 6 locatifs sociaux (T1), soit 27 logements au total, et d'un second Permis d'Aménager pour la commercialisation de 16 lots libres (T2). Les lots de la première tranche sont aujourd'hui bâtis, ceux de la seconde tranche sont en cours de construction. L'aménagement de cette partie ouest du secteur a permis la réalisation de 45 logements au total (dont 2 lots à considérer sur une parcelle localisée hors Permis d'Aménager mais localisée en zone 1AU du secteur du Moulin bleu) .

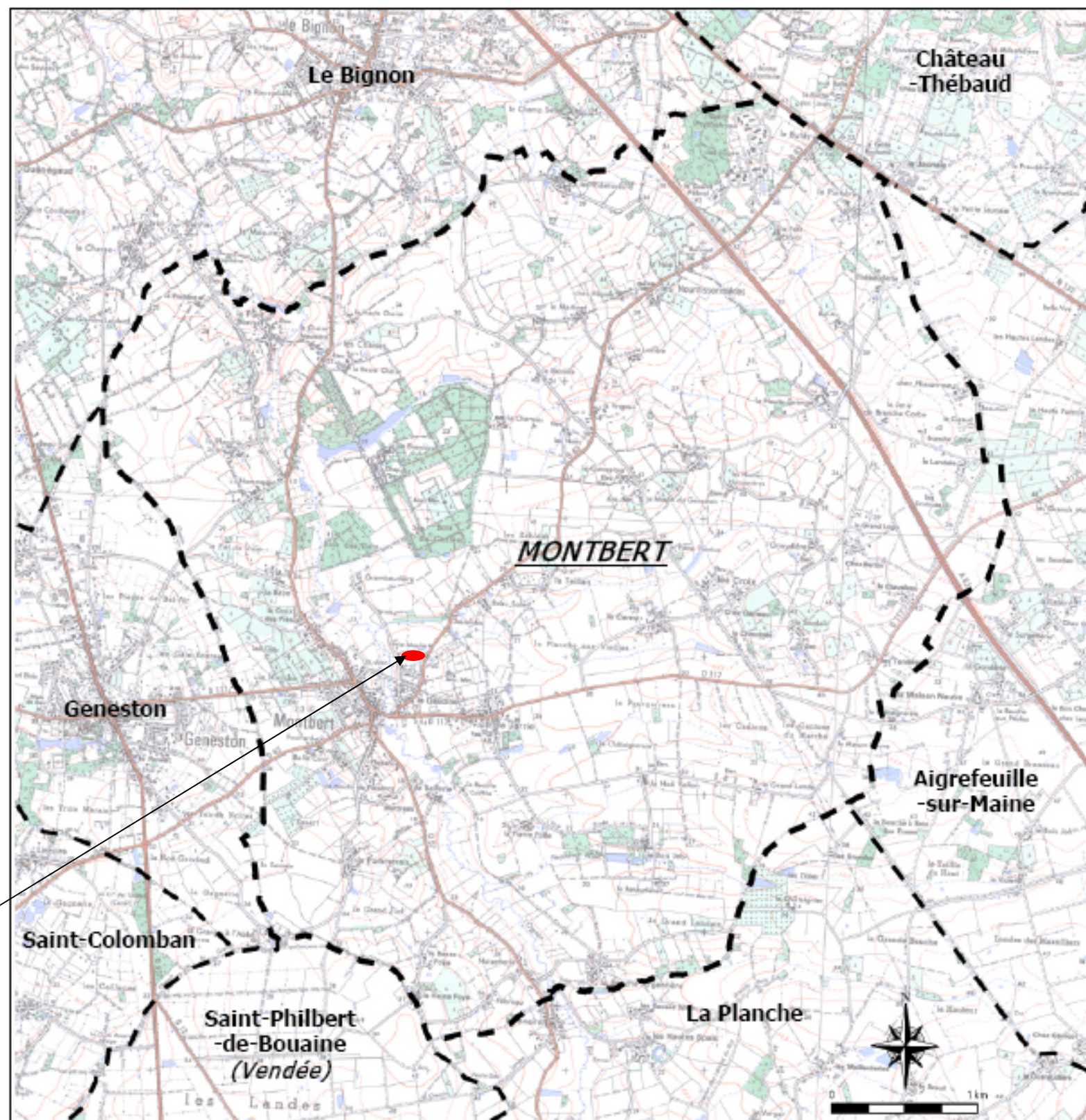
Dans un souci de maîtrise des consommations de foncier agricole et naturel, la loi ALUR, approuvée le 24 mars 2014, a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone, de prendre une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein de l'enveloppe urbaine de Montbert a par conséquent été effectuée afin de justifier cette ouverture à l'urbanisation. Une délibération a été prise le 18 janvier 2018 et les principaux éléments d'analyse sont exposés ci-après.

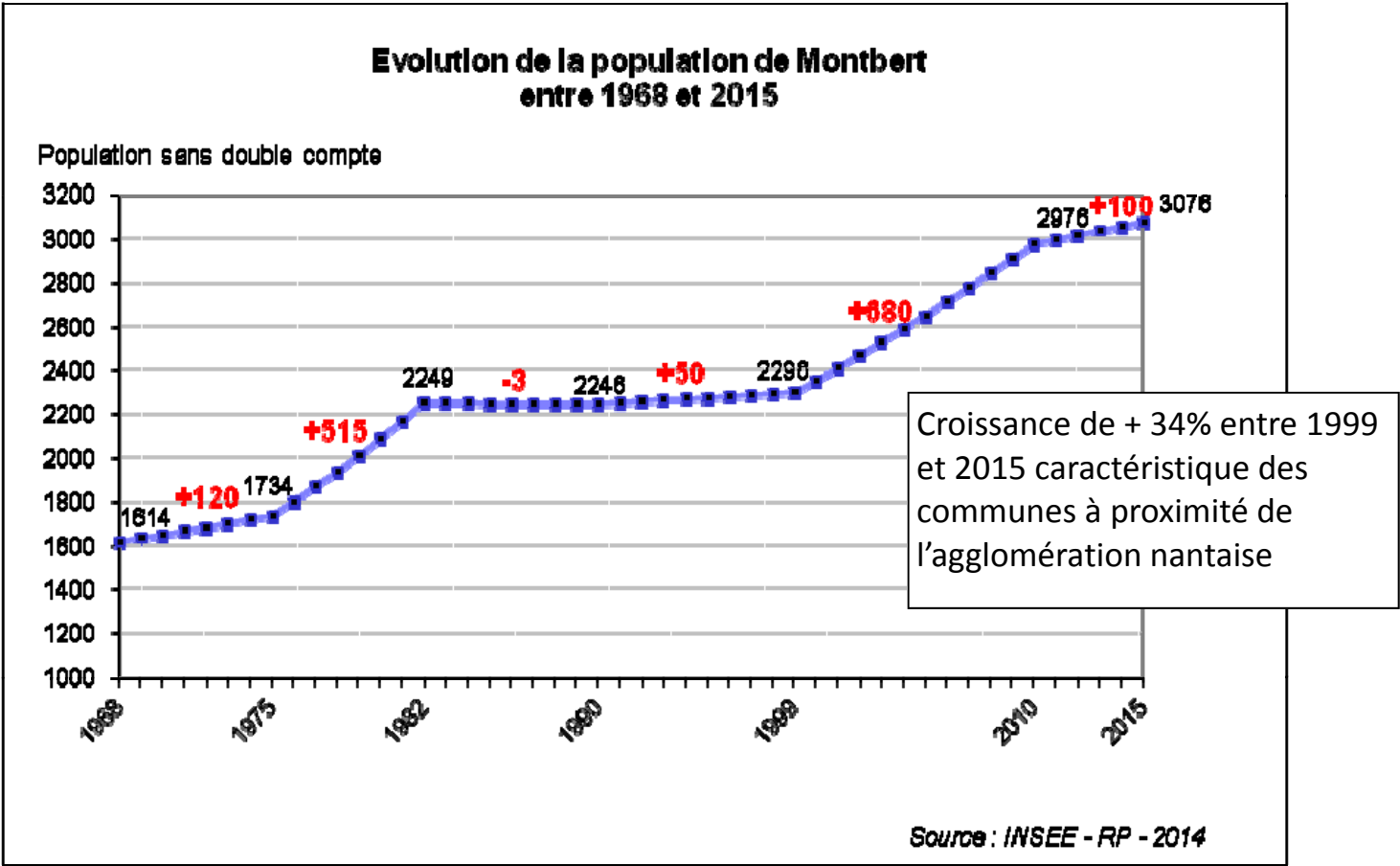
Plan de localisation du secteur du Moulin Bleu à l'échelle communale

☐ Montbert est défini comme un **pôle communal** par le SCoT du Pays de Retz.

☐ Montbert est situé à moins de 30 minutes de la métropole nantaise.



Secteur du Moulin Bleu



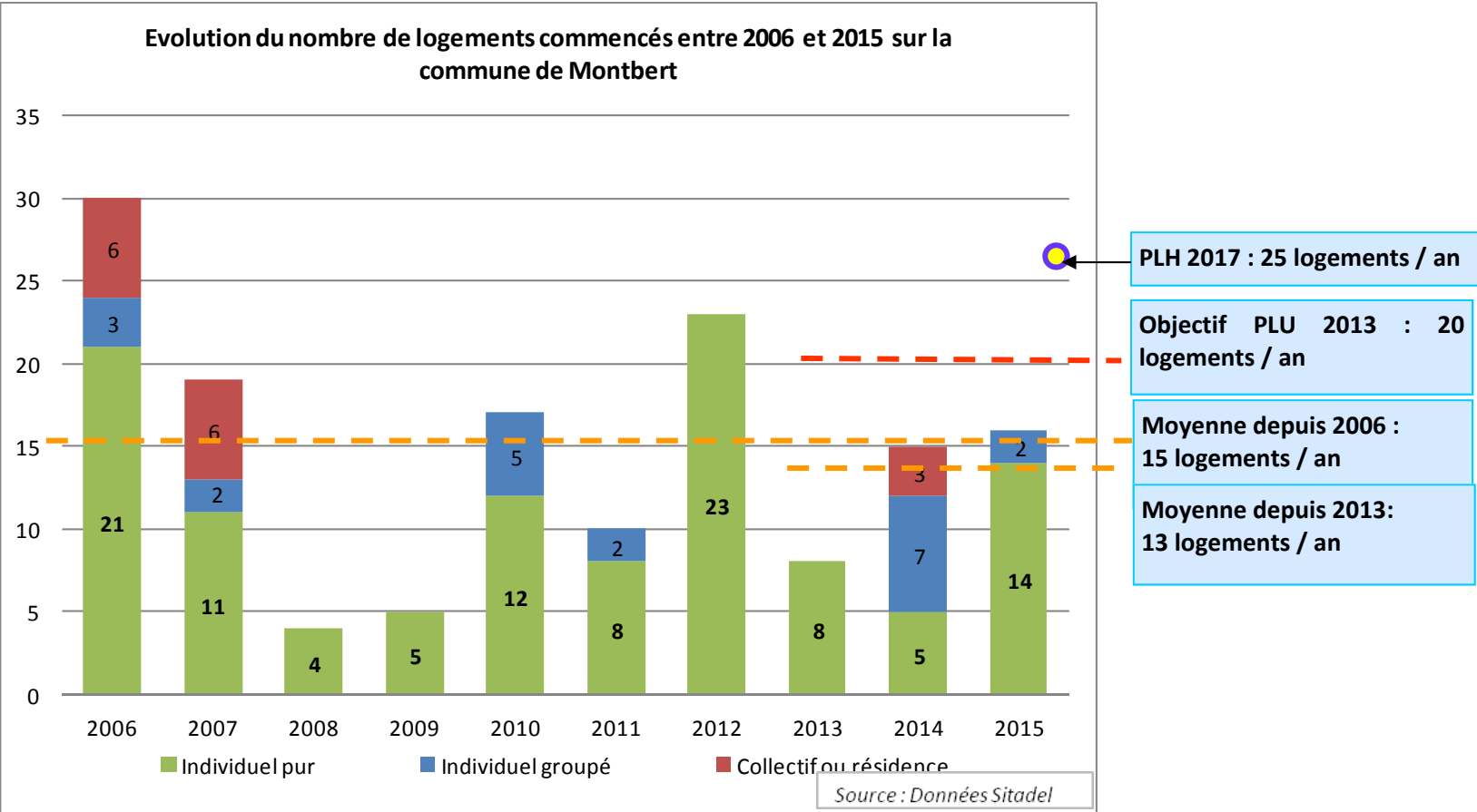
La dynamique communale en quelques chiffres

- ❑ En 2015, la population communale était de 3076 habitants contre 2298 en 1999.
- ❑ Ce dynamisme sans précédent depuis la fin des années '90' s'accélère et s'appuie sur un rythme conséquent de la construction.
- ❑ Près d'un habitant sur 2 a moins de 10 ans de vécu sur la commune
- ❑ Le rythme de construction s'atténue depuis 2010.

Le PLU de la commune Montbert doit être compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Retz et du Programme Local d'Habitat :

- ❑ Le Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de Grand-Lieu fixe pour la commune de Montbert un **objectif de 25 logements** par an permettant de maintenir un niveau de croissance démographique en cohérence avec la commune de Montbert.
- ❑ Le SCoT du Pays de Retz et le PLH prévoient la réalisation de **plus de 10% de logements sociaux** dans le cadre des programmations de logements.
- ❑ Le SCoT du Pays de Retz et le PLH demandent également une **densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare**.

L'objectif du PLH d'une production de 25 logements par an est supérieur à l'objectif du PLU approuvé en 2013 qui tablait sur 20 logements par an.
Le nombre de logements réalisés sur la commune est de l'ordre de 15 logements par an depuis 2006.



2 - Capacités d'urbanisation de l'agglomération

Identification du potentiel de densification dans le bourg

Au regard de l'étude du gisement foncier réalisée sur le bourg, la commune peut escompter la réalisation de 38 logements par urbanisation résidentielle ponctuelle au sein du bourg, soit 3,8 logements par an. Il s'agit d'un potentiel théorique global, la commune n'ayant aucune maîtrise et connaissance de l'échéancier de production de ces logements.

A l'appui de cette étude deux sites ont été pré-identifiés comme des secteurs à enjeux de densification, ils présentent un potentiel de création d'environ 25 logements nouveaux sur du moyen à long terme au sud du bourg :

- Secteur Chez Metreau : potentiel théorique de 15 logements sur un ensemble de parcelles non bâties représentant environ 1 ha. Mais cette opération n'est pas envisagée à court terme, les différents propriétaires devant s'accorder pour opération d'ensemble et le site n'ayant pas fait l'objet d'une orientation d'aménagement au PLU en vigueur.

- Secteur impasse de Metreau : potentiel théorique d'environ 10 logements sur un site occupé par un champ agricole au sud du bourg également. Cette opération ne peut être envisagée qu'à long terme compte-tenu de la vocation agricole du terrain.

Examen des différentes zones AU du PLU en vigueur (Zones à Urbaniser encore disponibles)

Les zones à urbaniser (du bourg) sont essentiellement localisées en extension urbaine et non au sein de l'enveloppe urbaine. Elles font toutes l'objet d'un classement en zones 2AU. Aucune autre opération que la tranche 3 du Moulin Bleu n'est actuellement à l'étude ou programmée à court terme en extension urbaine de l'agglomération.

En conclusion :

Une production d'environ 38 logements peut être envisagée sur le bourg par densification « spontanée » du tissu urbain. Néanmoins, ce potentiel de production de logements en zone UA et UB est limité et difficilement quantifiable, en raison notamment du nombre d'opérations privées de densification pour lesquelles la commune n'a aucune maîtrise. De plus, les deux sites au sud du bourg qui présentent un potentiel de création de 25 logements, compte tenu de leurs caractéristiques (vocation agricoles, et existence de nombreux propriétaires), ne pourront pas être programmés à court terme.

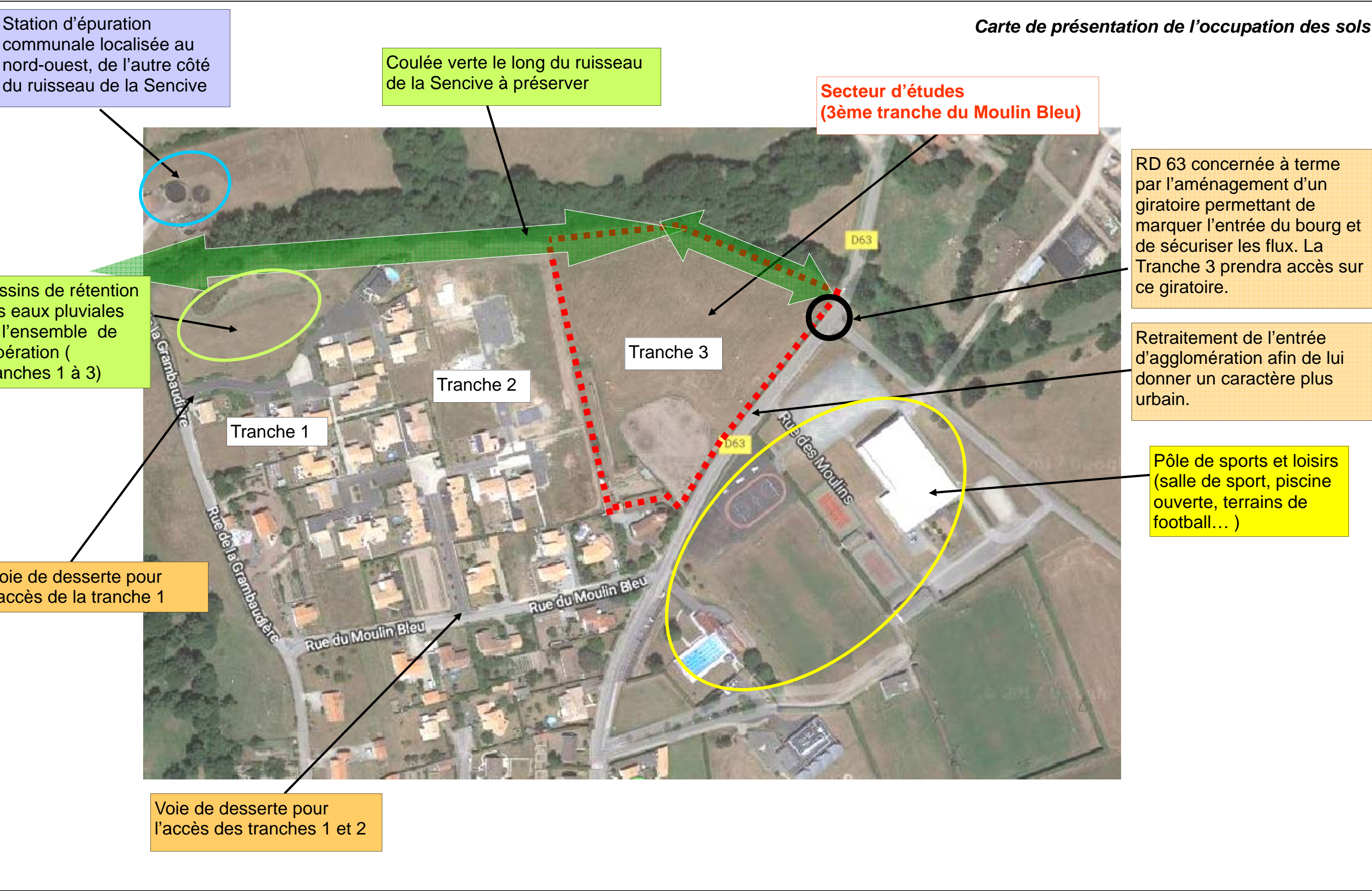
Au regard de ces éléments et des objectifs de production de logements du PLH, il est donc démontré que le projet de quartier à vocation d'habitat envisagé sur le secteur du Moulin Bleu (d'une superficie de 1,8 ha) en extension urbaine vient compléter utilement la production de logements afin de répondre aux enjeux définis dans le cadre du SCOT et du PLH (dont densité urbaine, mixité sociale et production de logements sociaux).

La commune doit par conséquent procéder à la modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation cette zone afin de maintenir une offre en logements, ceci dans le respect de la loi ALUR.

3 - État initial du secteur du Moulin Bleu

3.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

Localisation géographique	Au nord-est de l'agglomération le long la RD 63 et à proximité du pôle communal de sports et loisirs. Superficie du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation : environ 1,8 ha.
Contexte urbain et paysager	Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial de l'agglomération du bourg de Montbert et conforte sur la rive droite de l'Ognon, une enveloppe urbaine cohérente en continuité des quartiers voisins. La limite Nord de la zone d'urbanisation est formée par le ruisseau de la Sencive qui marque une rupture du paysage, la topographie forme un léger vallon qu'accompagne une strate arborée qui souligne une limite physique à l'urbanisation et constitue un fond qualitatif des quartiers existants Moulin Bleu 1 et 2, et de la tranche 3 à venir. A l'intérieur de site d'étude, la zone 2AU est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager en dehors du ruisseau qui le borde au nord. .
Conditions de desserte par les réseaux	La RD63 doit faire l'objet d'un retraitement d'entrée d'agglomération et marquera à terme l'entrée du bourg de Montbert Un giratoire sera réalisé au nord afin de sécuriser les flux pour l'accès au lotissement et au pôle de sports et loisirs communal Une continuité piétonne est amorcée en tranche 2 pour rejoindre la tranche 3. L'aménagement projeté ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération. Les réseaux arrivent déjà sur le site (eau potable, électricité, eaux usées) et ont été dimensionnés en vue du futur quartier. Le secteur du Moulin Bleu a fait l'objet d'un dossier de déclaration réalisé au titre de loi sur l'eau pour la globalité du site (T1 à T3), cette étude conclut à la réalisation d'un bassin unique au nord-ouest du site pour récupérer les eaux pluviales de l'ensemble de l'opération. Le bassin a été réalisé dans le cadre des travaux de la tranche 1 et dimensionné pour recevoir les eaux pluviales des tranches 2 et 3. (cf extrait de l'étude page suivante).
Contexte naturel	Les terrains concernés sont en prairies. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers le vallon Nord. La zone 2AU du Moulin Bleu n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible (inventaire et réglementaire). Le secteur d'études n'est pas concerné par des continuités écologiques au SCoT du Pays de Retz et au SRCE (cf. annexes). En revanche, le ruisseau de la Sencive, en limite nord du site, présente un intérêt naturel et sa préservation paraît essentielle dans un objectif de « nature ordinaire en ville », conformément à l'orientation du SCoT. A noter que le projet se situe à plus de 8,2 km au sud-ouest du site NATURA 2000 du lac de Grand Lieu (cf chapitre 1). Le secteur du Moulin Bleu a fait l'objet d'une expertise naturaliste dans le cadre du dossier de déclaration réalisé au titre de loi sur l'eau (T1 à T3), étude qui n'a pas permis d'identifier d'espèces protégées lors des visites de terrains qui ont été effectuées. La ripisylve du ruisseau de la Sencive doit être préservée.
Contexte agricole	Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années. Les parcelles concernées appartiennent à la commune et sont actuellement entretenues par un exploitant agricole. Le secteur n'est pas concerné par les Espaces Agricoles Pérennes définis au SCoT.

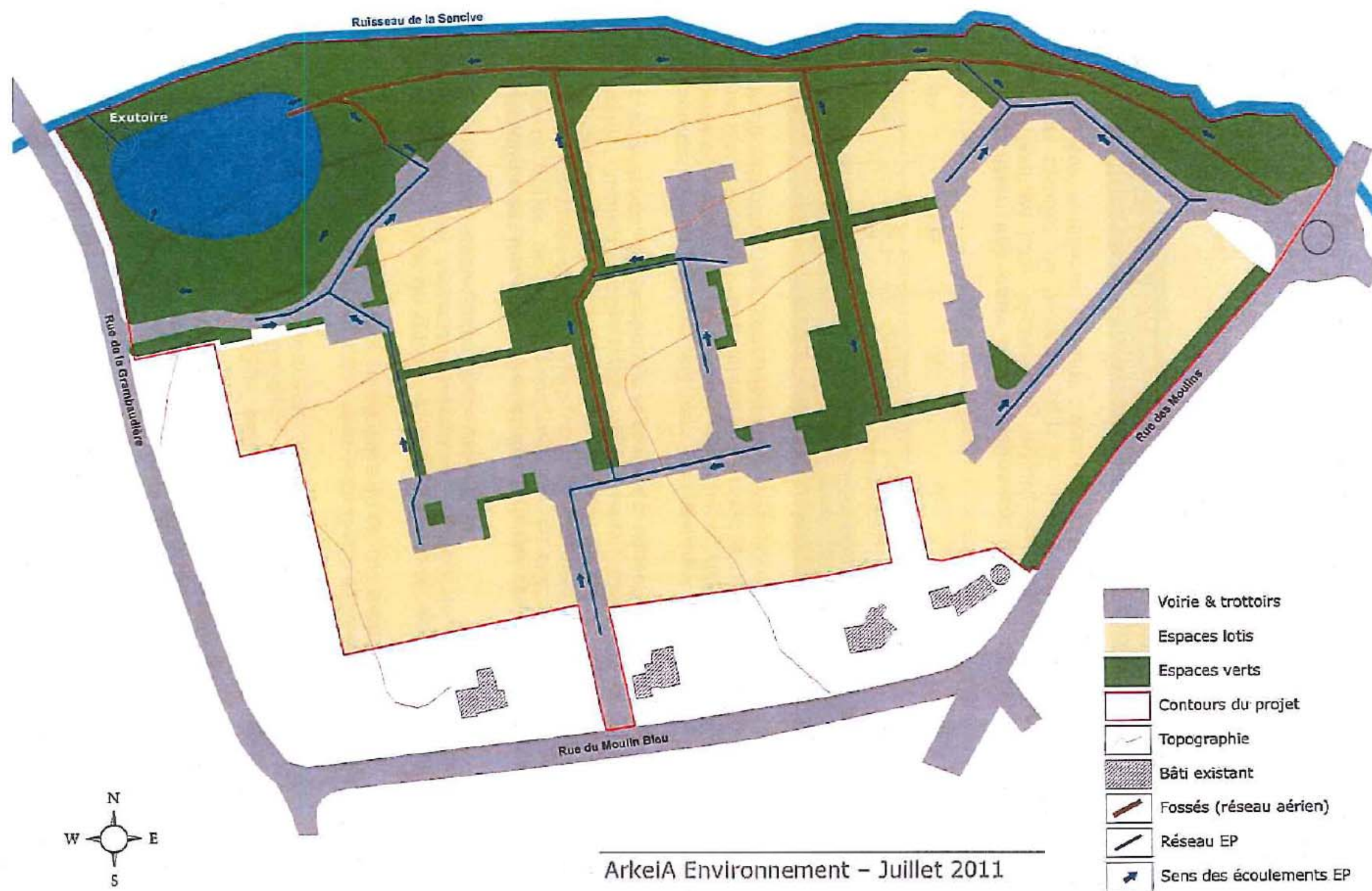


Quelques clichés photographiques de l'état initial



Extrait du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau

Schéma de principe de gestion des eaux pluviales du secteur du Moulin Bleu



3.2. Règles d'urbanisme s'appliquant au secteur du Moulin Bleu

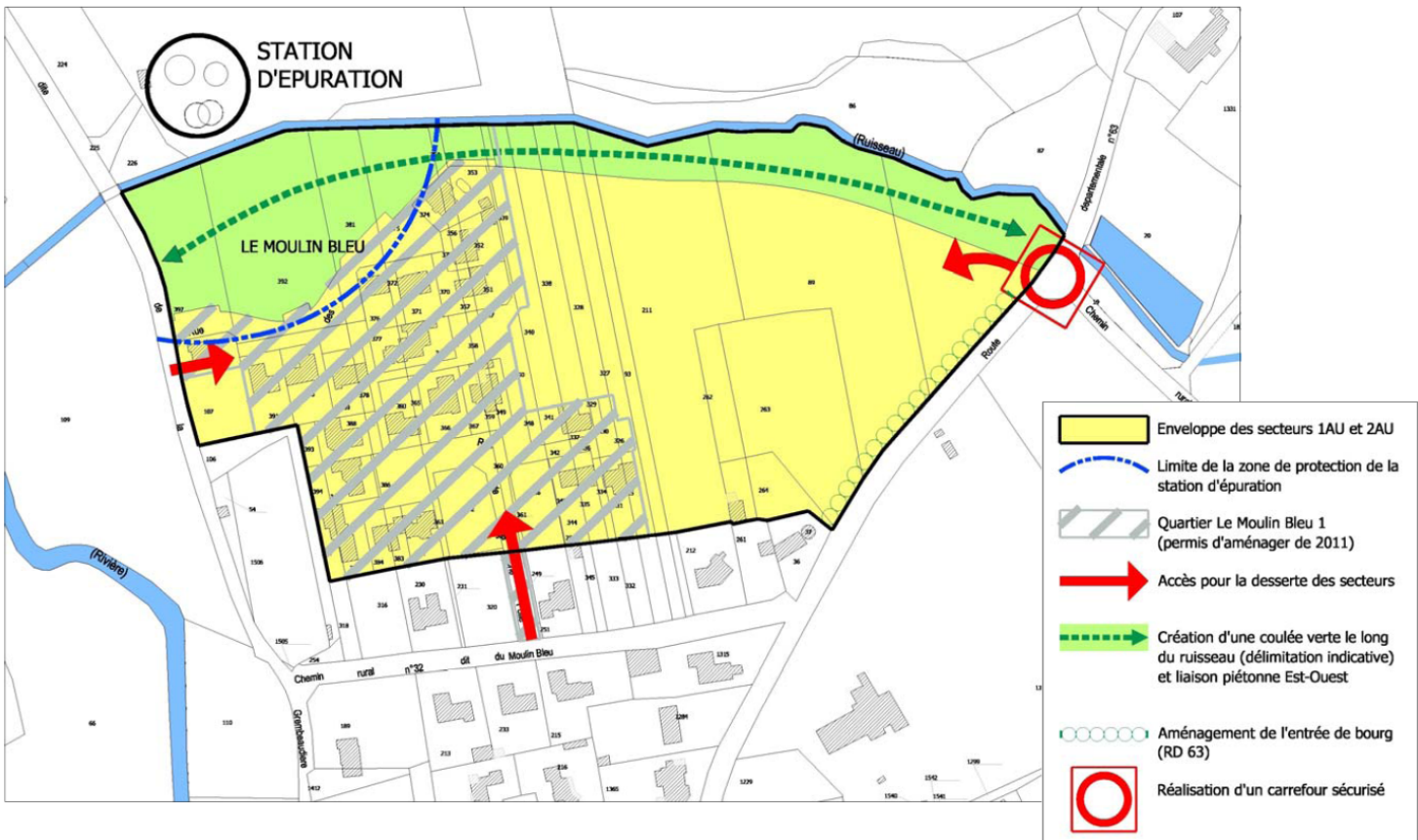
Orientation d'aménagement :

L'ensemble du secteur du Moulin a fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui est issue d'une réflexion globale. Les permis d'aménager des tranches 1 et 2 étaient compatibles avec cette orientation d'aménagement.

La modification n°0.1. du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 a permis une mise à jour du fond de plan cartographique pour laisser apparaître les constructions de la tranche 1 pour une meilleure lisibilité du document.

La présente procédure d'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 s'inscrit dans la continuité de cette orientation d'aménagement.

O.A.P APRES MODIFICATION 0.1 du P.L.U.

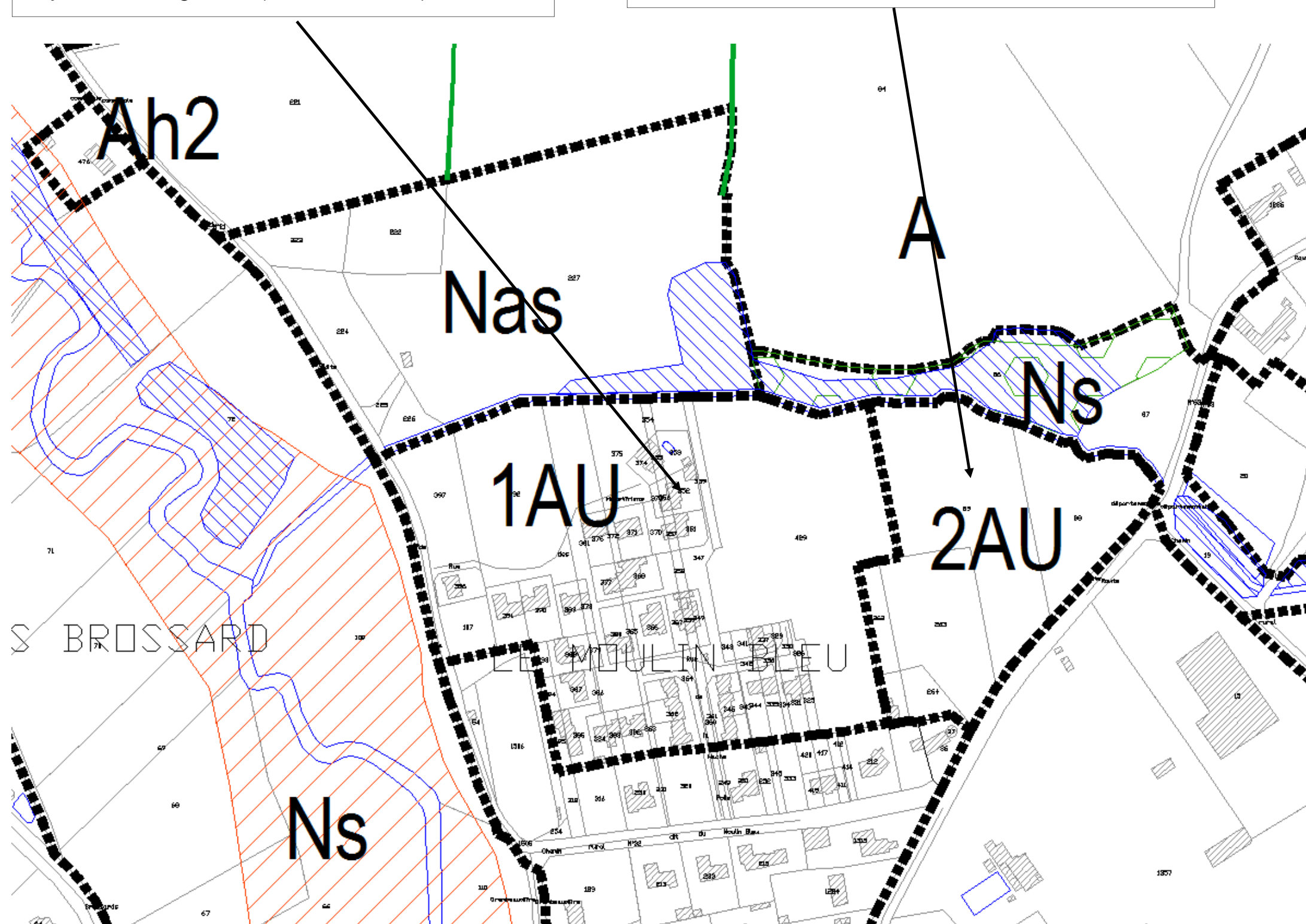


ZONES 1AU ET 2AU	SURFACE TOTALE	Surface nette (coulée verte déduite)	Nombre minimal de logements (15/ha)	Nombre minimal de logements sociaux
Le Moulin Bleu (1 et 2 AU – OAP 1)	6,71	5,20	78	8
Le Moulin Garreau (2AU- OAP 2)	3,83	3,83	57	6
La Jarrie (2AU)	0,83	0,83	13	1
Les Sergenteries (2AU- OAP 3)	3,09	3,09	46	5
Rue des Landes (2AU- OAP 4)	0,85	0,85	13	1
Rue des Chênes (2AU- OAP 5)	1,28	1,28	19	2
Rue de la Burellerie (2AU)	1,16	1,16	17	2
Le Pâtis (2AU)	0,50	0,50	8	1
Le Grand Pébrol (1Aua- OAP 7)	0,49	0,49	7	1
TOTAL	18,74	17,23	258	26

Plan de zonage du PLU :

La partie Est du secteur d'études déjà aménagée fait l'objet d'un zonage 1AU (Tranches 1 et 2).

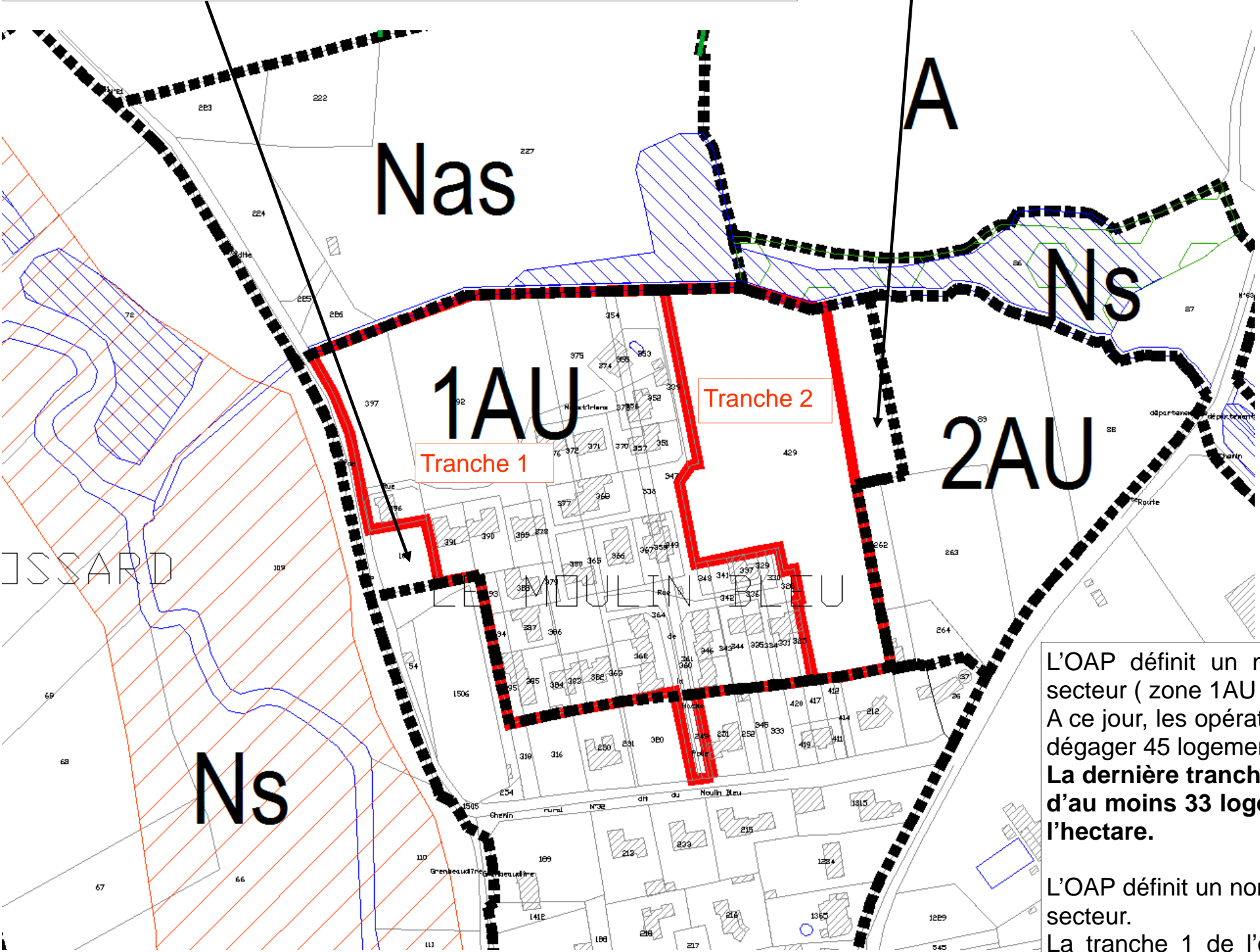
La partie ouest du secteur du Moulin Bleu fait l'objet d'un zonage 2AU (tranche 3) de 1,95 ha.



Bilan des opérations réalisées des tranches 1 et 2 au regard du PLU

Le périmètre opérationnelle de la Tranche 1 a détaché une parcelle privée de 900 m² représentant un potentiel de deux logements pouvant être desservis directement par la voie communale.

La tranche 2 a fait l'objet d'une procédure de modification n°0.1. pour son ouverture à l'urbanisation. Le Permis d'Aménager n'a en revanche pas intégré une parcelle à l'est, qui sera maintenue en zone 1AU dans le cadre de la présente modification 0.2..



Désignation	superficies	Unités de mesure
Tranche 1*	32 298	m²
Tranche 2	12 556	m²
Total T1 et T2	44 854	m²
soit en ha	4,49	ha
Dont coulée verte T1 et T2	10 918	m²
soit en ha	1,09	ha
Superficie nette T1 et T2**	3,39	ha
Logements T1 et T2 *	45	logements
Densité	13	Lgts par ha

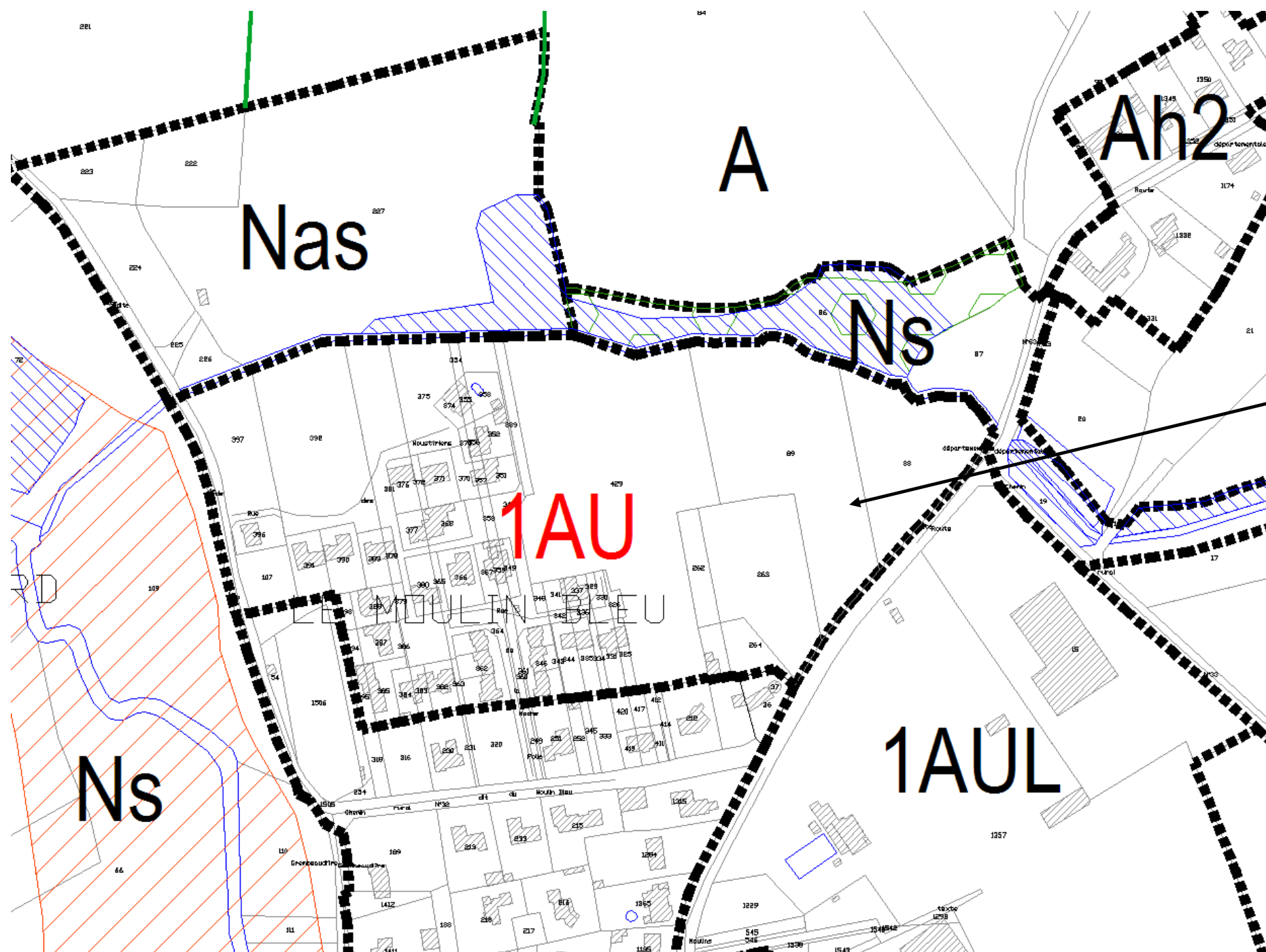
*ce calcul intègre un lot de 900m² hors périmètre PA T1 pour potentiel 2 lgts
** superficie hors coulée verte

L'OAP définit un nombre minimal de 78 logements pour l'ensemble du secteur (zone 1AU et 2AU).
A ce jour, les opérations réalisées sur la partie ouest de la zone ont permis de dégager 45 logements, soit une densité moyenne de 13 logements par ha.
La dernière tranche d'aménagement devra donc permettre la réalisation d'au moins 33 logements, soit une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

L'OAP définit un nombre minimal de 8 logements sociaux pour l'ensemble du secteur.
La tranche 1 de l'opération a permis la réalisation de 6 locatifs sociaux, aucun logement social n'a été réalisé en tranche 2.
La dernière tranche d'aménagement devra donc permettre la réalisation d'au moins 2 logements sociaux.

4 - Traduction réglementaire de l'ouverture à l'urbanisation

4.1. Modification du plan de zonage



La superficie des terrains faisant l'objet d'un passage de zonage 2AU en zonage 1AU est d'environ +1,96 ha.

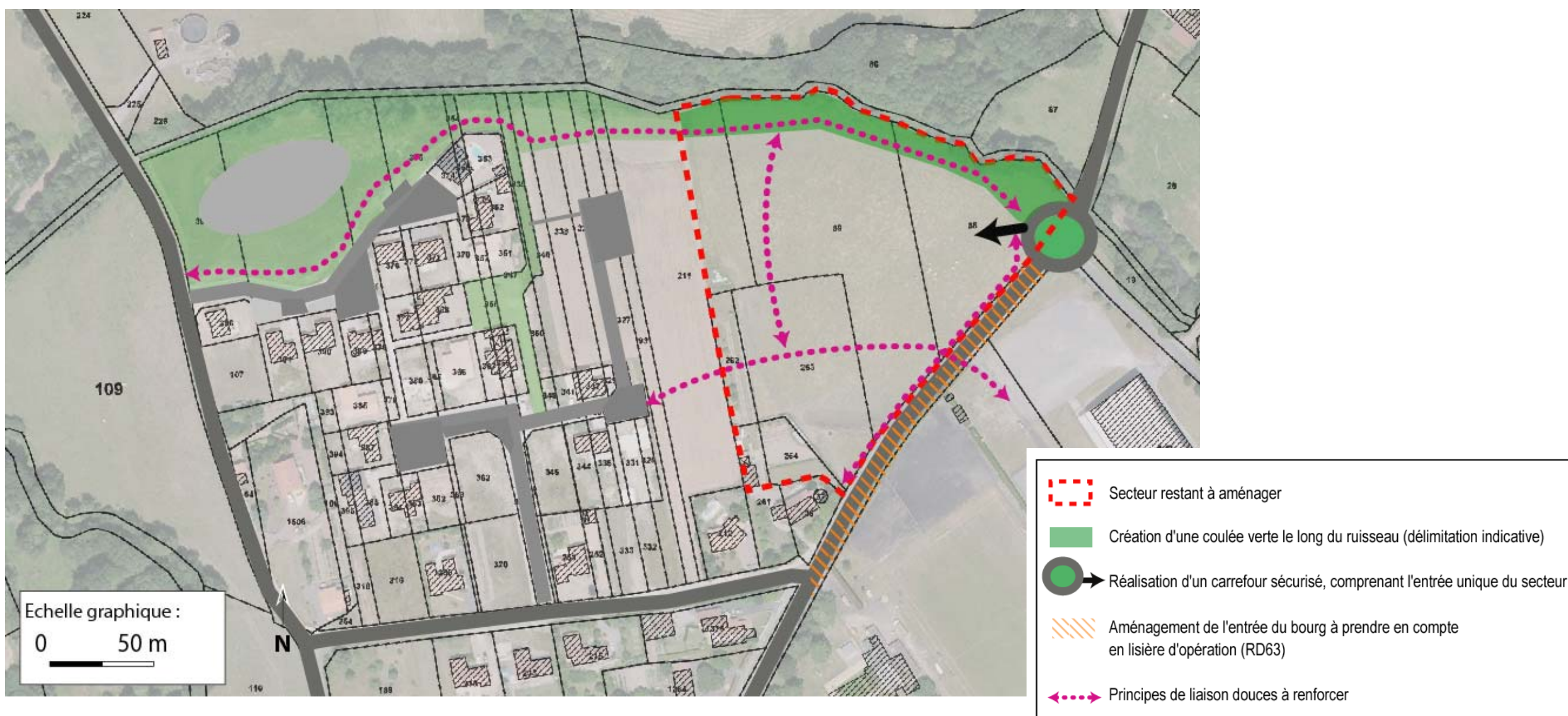
Mais la superficie totale restant à aménager pour l'opération d'ensemble telle qu'identifiée dans l'OAP est de 2,16 ha, une parcelle d'environ 0,2 ha étant d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation (1AU) mais non aménagée lors de la réalisation de la tranche 2.

4.2. Modification de l'OAP

La modification de l'Orientation d'Aménagement consiste simplement en une mise à jour afin de permettre sa meilleure lisibilité au regard des opérations déjà réalisées en tranches 1 et 2.

L'illustration graphique est donc remplacée par celle-ci-dessous.

Le volet traitant de la densité et de la proportion de logements sociaux est maintenu dans en l'état afin de répondre aux orientations de densité du PLH et du SCoT pour cette opération (densité minimale de 15 logements à l'ha pour l'opération).



4.3. Modification du règlement de la zone AU

Quelques règles de la zone AU sont modifiées et concerneront l'ensemble des zones 1AU de la commune.

Les modifications proposées sont présentées en pièce 3 du dossier de modification et reprennent le code couleur suivant :

- caractères en couleur rouge et barrés = phrase(s) ou mot(s) supprimé(s)
- caractères gras en couleur verte = phrase(s) ou mot(s) ajouté(s)

Le cas échéant, le règlement peut également contenir des explications en caractères violets et gras de manière à faciliter la compréhension des modifications proposées. Ces commentaires violets seront retirés lors de l'approbation de la modification.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

2) Voirie

Cet article est modifié dans un objectif d'optimisation du foncier, en effet les places de retournement sont consommatrices d'espace.

Le règlement stipule en son état actuel que « Pour toute opération supérieure à deux lots, une palette de retournement de 20m x 20m sera exigée ».

La modification proposée permettra de déroger à cette règle dès lors qu'une continuité du circuit des camions de ramassage d'ordures ménagères ou des véhicules de secours est proposée dans le cadre de l'aménagement :

« Pour toute opération supérieure à deux lots, une palette de retournement de 20m x 20m sera exigée pour permettre le demi-tour des camions de collecte des ordures ménagères et des services de secours, à l'exclusion des secteurs où une continuité de circuit de ces véhicules, sans manœuvre de retournement, est possible. »

AARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Il s'agit dans cet article de mentionner que les reculs de 15 mètres par rapport à l'axe des RD concernent des secteurs localisés hors agglomération au sens du code de la route (localisation du panneau d'agglomération en entrée d'agglomération). En effet un tel recul ne peut être appliqué au sein d'un tissu aggloméré, d'une part pour assurer une morphologie urbaine adaptée aux caractéristiques d'un bourg et d'autre part dans une logique d'économie d'espace. Il est proposé également de corriger une erreur de topographie pour une meilleure lisibilité du règlement : « berges des cours d'eau ».

« Les façades des constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées,
- à 15 mètres au moins de l'axe des RD (**hors agglomération**),
- à 15 mètres au moins des berges ~~et des~~ cours d'eau. »

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions

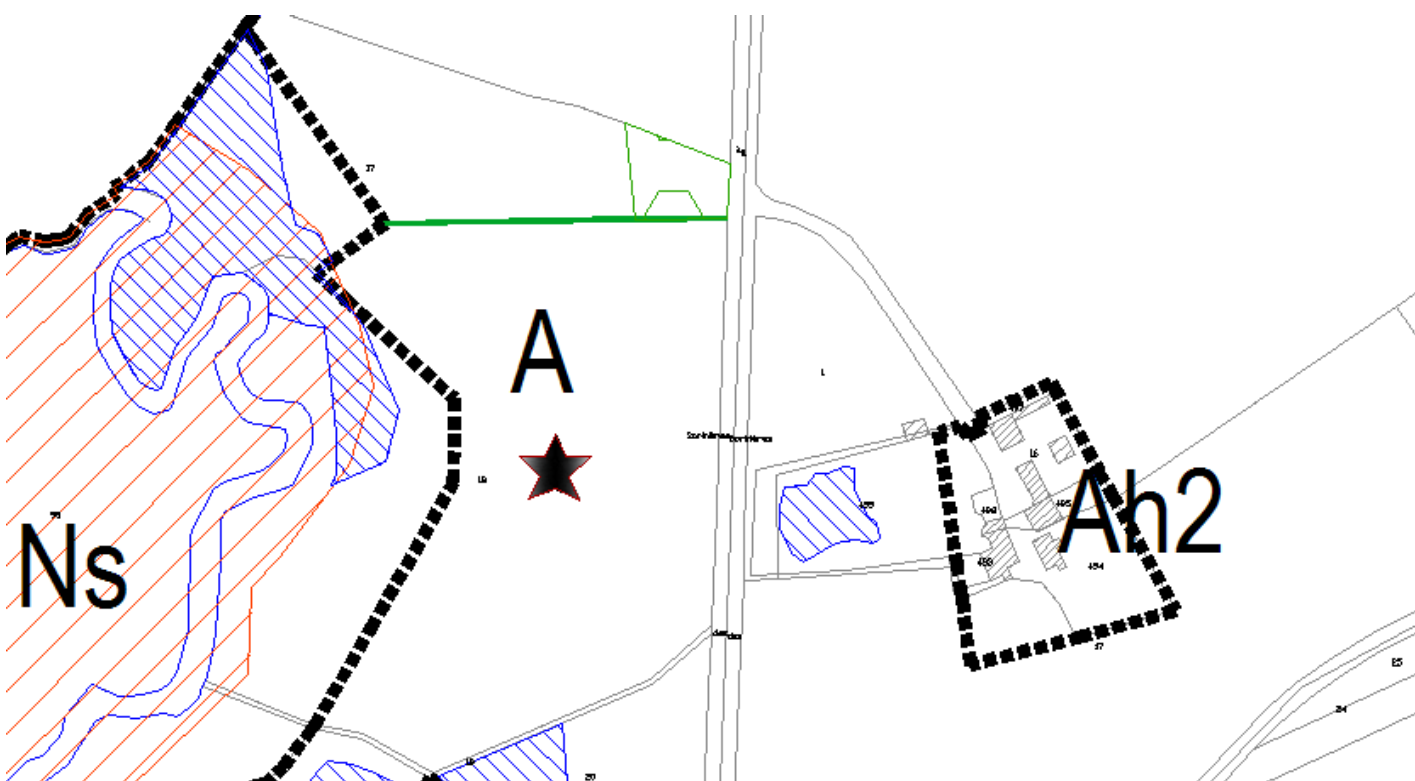
Comme les toitures terrasses sont autorisées, la commune propose de préciser la règle en permettant une hauteur de **7 mètres maximum au sommet de l'acrotère**. Les constructions en toitures terrasses nécessitent une hauteur légèrement supérieure aux constructions à toitures traditionnelles.

Il est aussi proposé pour le cas d'un mur pignon d'une construction est implantée en limite séparative, de préciser que la notion de hauteur à l'acrotère : « la hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage et 3,20 mètres à l'égout des toitures ou **3,50 m au sommet de l'acrotère** »

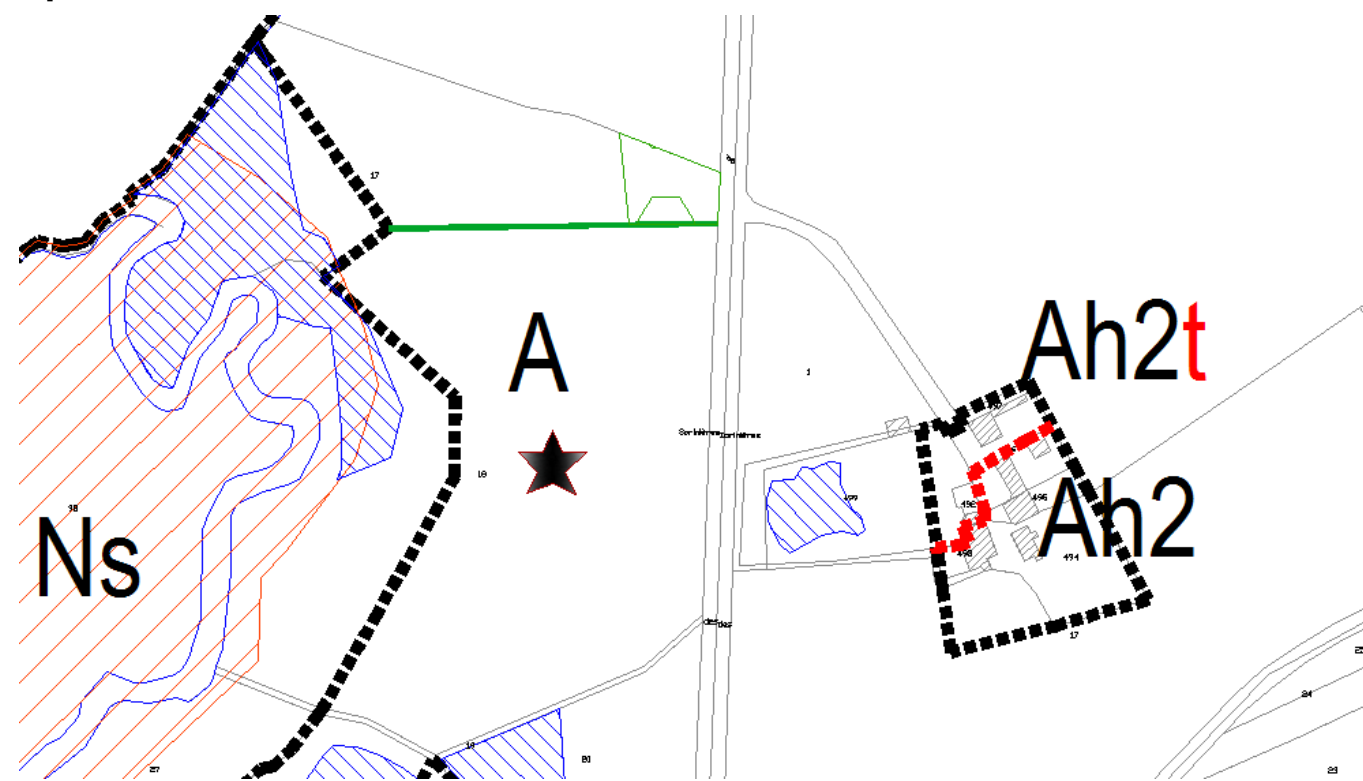
5 - Autres modifications opérées dans le cadre de la présente procédure de modification

5.1. Correction du zonage Ah2 et du règlement pour le lieu-dit de la « Haute Chaise » (erreur matérielle)

Avant Modification



Après modification :



Il s'agit de prendre en compte l'association d'éducation à l'environnement du Jardin de Mélisse localisée au lieu-dit de la « Haute Chaise », activité existante avant l'approbation du PLU de décembre 2013 et qui accueille des groupes scolaires. Cette modification vise par conséquent à régulariser une situation existante par une division de la zone Ah2 par un sous-secteur à la zone Ah2 indicé « t », sans modification du contour de la zone Ah2. Le secteur Ah2t reste comme le secteur Ah2 un secteur naturel habité (hameaux et maisons isolées) sans possibilité de construction de nouveaux logements, intégrant des activités de loisirs.

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

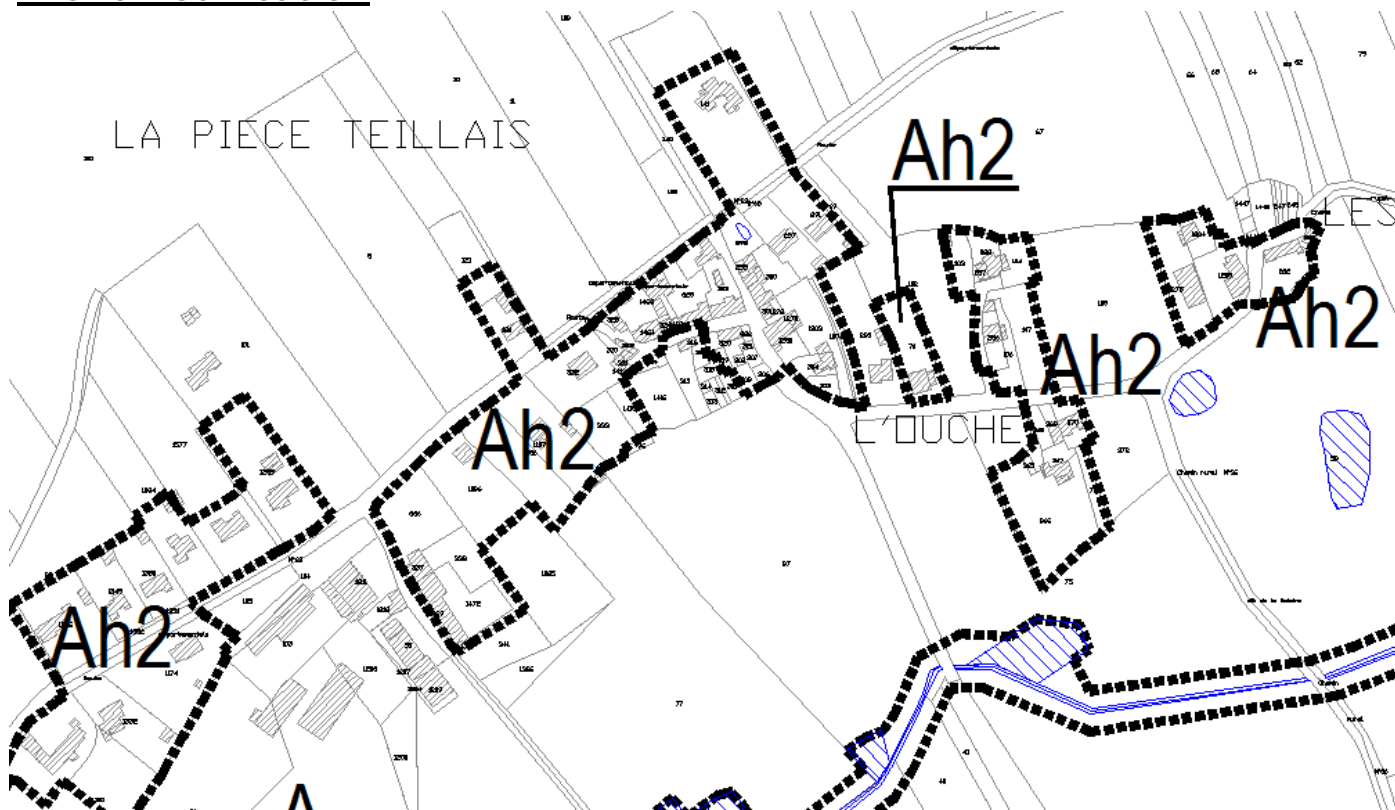
Le secteur Ah2t reste comme le secteur Ah2 un secteur naturel habité (hameaux et maisons isolées) sans possibilité de construction de nouveaux logements, il intègre cependant des activités de loisirs. La zone Ah2t sera identifiée dans le chapeau de présentation de la zone A au règlement.

L'article 2 de la zone A agricole est ainsi complété afin de régulariser la situation existante :

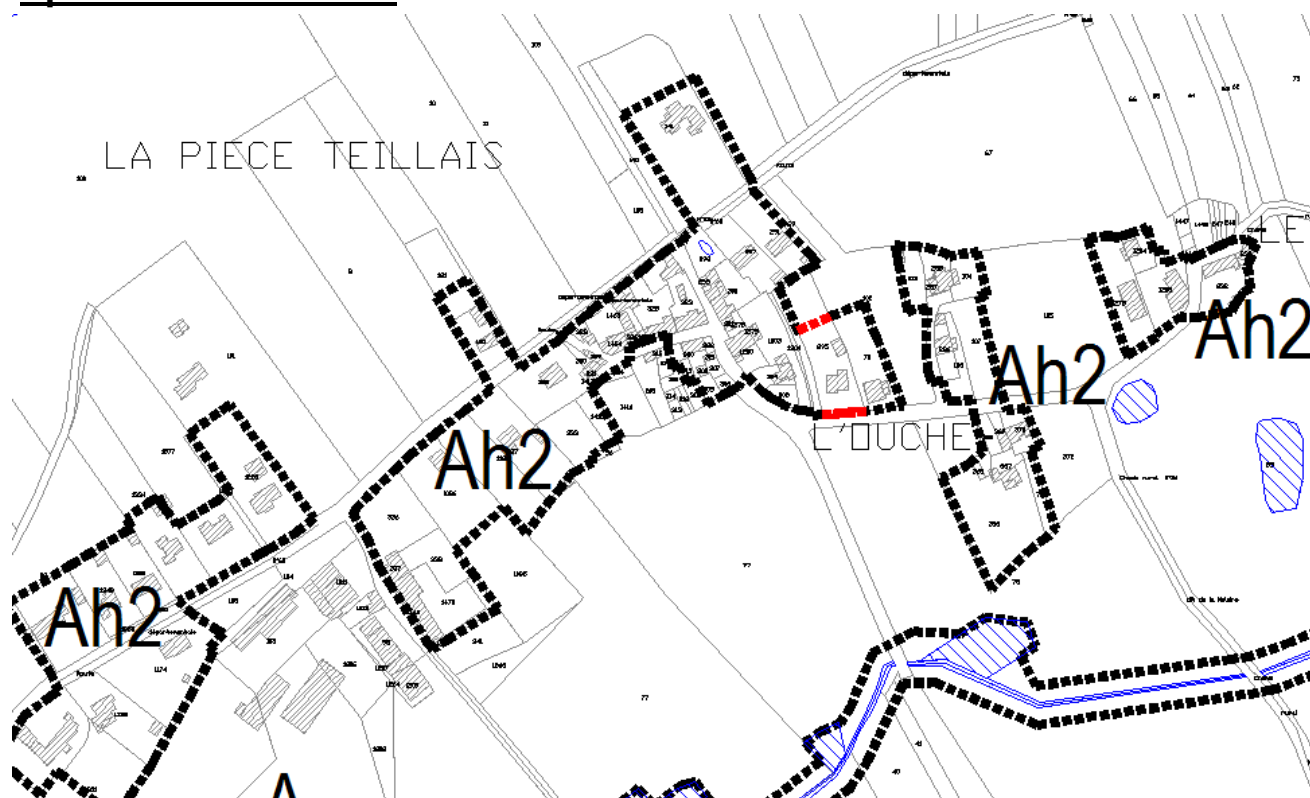
Sont autorisées sous conditions : « En secteur Ah2t, les constructions, installations et aménagements liés aux activités de loisirs ainsi que les structures d'accueil et d'hébergement liés à ces activités. »

5.2. Correction du zonage Ah2 au le lieu-dit de « L'Ouche » (correction d'une erreur matérielle)

Avant Modification



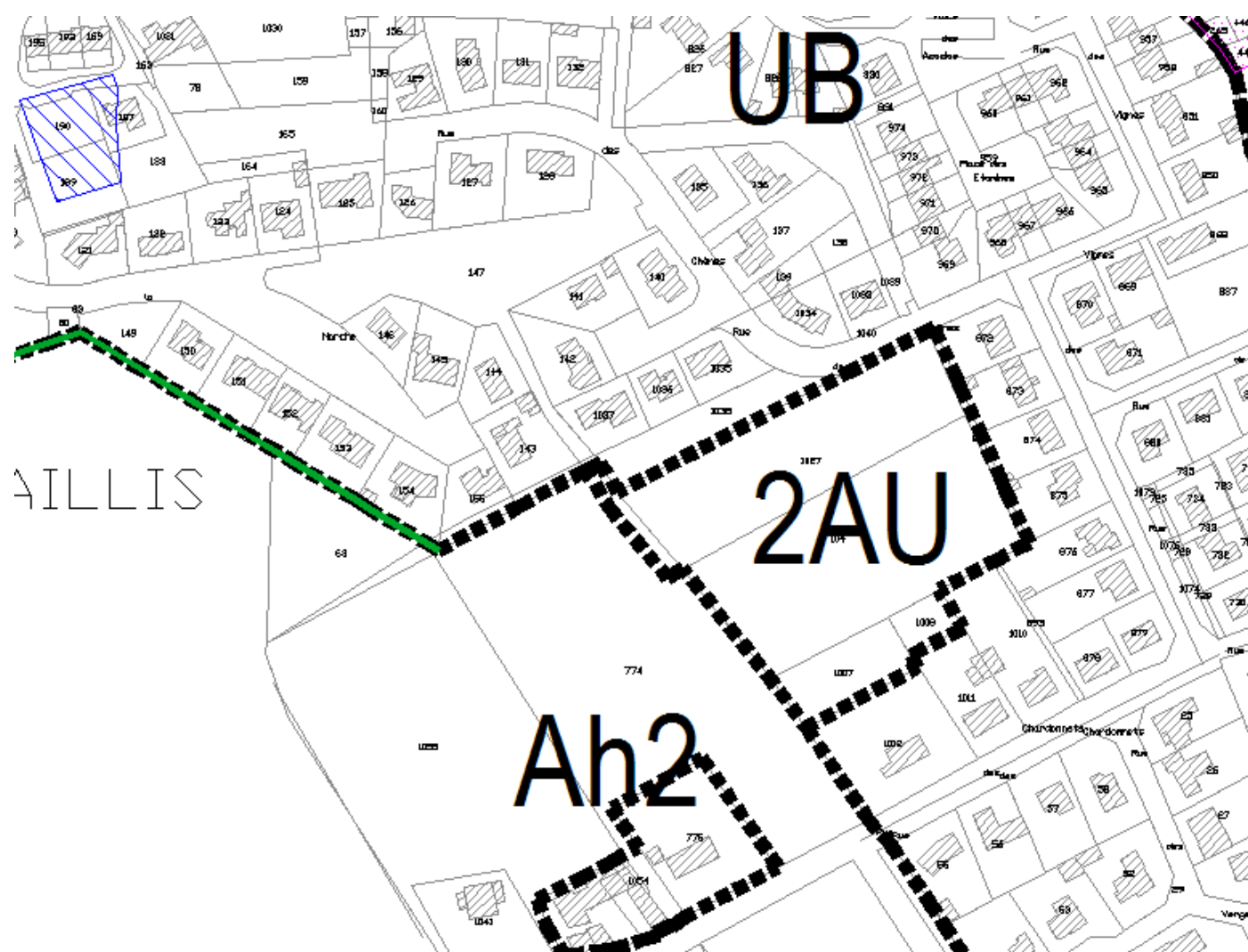
Après modification :



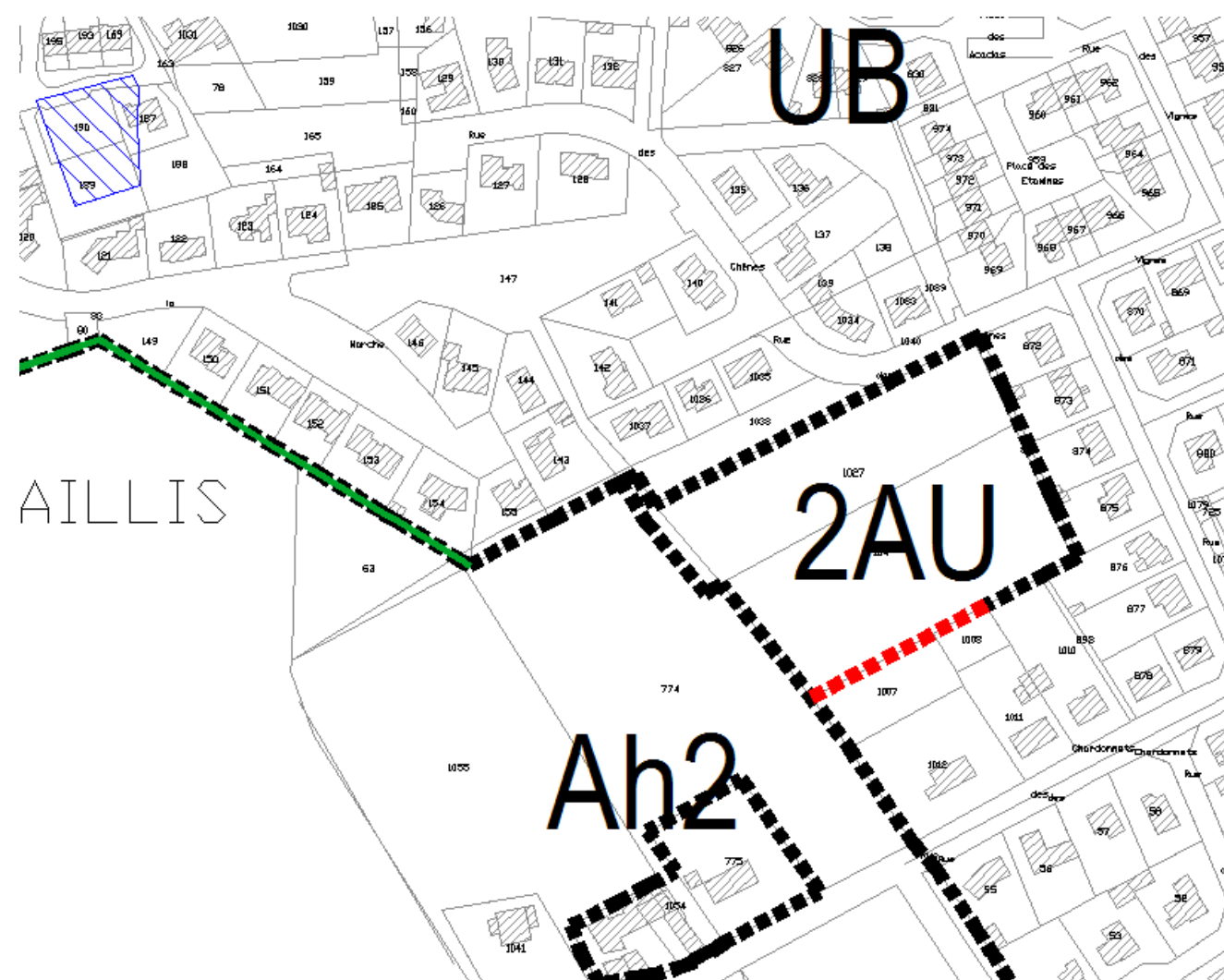
Il s'agit de corriger une erreur matérielle. Cette maison correspond à la maison d'habitation d'un tiers et l'a toujours été, il ne s'agit aucunement du logement de fonction d'un agriculteur. Elle doit être intégrée à la zone Ah2.

5.3. Modification du zonage AU/UB à l'ouest du bourg

Avant Modification



Après modification :



Il s'agit de réintégrer deux parcelles en zones UB. Les propriétaires sont potentiellement intéressés pour créer quelques lots à l'arrière du front bâti existant et la commune est favorable à cette création de logements par densification afin de soutenir la production de logements au sein du bourg.

5.4. Autres modifications du règlement du PLU

Les modifications proposées sont présentées en pièce 3 du dossier de modification et reprennent le code couleur suivant :

- caractères en couleur rouge et barrés = phrase(s) ou mot(s) supprimé(s)
- caractères gras en couleur verte = phrase(s) ou mot(s) ajouté(s)

Le cas échéant, le règlement peut-également contenir des explications en caractères violets et gras de manière à faciliter la compréhension des modifications proposées. Ces commentaires violets seront retirés lors de l'approbation de la modification.

5.4.1. Modification de certains articles 2 relatifs à l'occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE AU 2

La commune souhaite régulariser une situation pour le règlement de la zone AUt qui a été définie au PLU de 2013 comme zone « réservée à l'hébergement et aux activités touristiques ». En effet, la zone AUt englobe des maisons d'habitations existantes, or le règlement cette n'intègre pas de disposition particulière pour permettre à ces habitations d'évoluer. Le règlement est donc corrigé en ce sens, la phrase suivante est ajoutée à l'article AU2 concernant la zone AUt :

« Les extensions des habitations existantes (sous réserve de ne pas aboutir à un second logement) ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation. »

ARTICLE A 2

Le règlement du PLU en vigueur interdit en zone agricole A les exhaussements du sol supérieur à 1 mètre de hauteur mais la commune constate que cette hauteur apparaît comme trop contraignante par rapport à certains projets de bassins d'irrigation d'agriculteurs et souhaite supprimer cette notion pour ces derniers sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau.

5.4.2. Modification de certains articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La commune souhaite préciser la règle de recul en zone UB pour les projets de constructions localisées à l'angle de deux voies. Le recul de 5 mètres sera uniquement demandé par rapport à la voie desservant la construction. Cf extrait ci-dessous :

« Les constructions nouvelles principales doivent être édifiées :

- à 5 m au minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, sauf dans le cas d'une implantation à l'angle de deux voies, le retrait à l'alignement d'au moins 5 m ne s'appliquant que par rapport à la voie ~~principale~~ **desservant la construction.** »

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

La commune souhaite également préciser en zone agricole, comme cela est proposé pour la zone UB, la règle de recul pour les projets de constructions localisées à l'angle de deux voies :

« Les façades des constructions doivent par ailleurs être implantées avec un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise publique ou de la voie, **sauf dans le cas d'une implantation à l'angle de deux voies, le retrait à l'alignement d'au moins 5 m ne s'appliquant alors que par rapport à la voie desservant la construction.** »

ARTICLES UA et UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La commune souhaite simplifier cet article des zones UA et UB car la règle actuelle mentionne des reculs de constructions différents, selon que le projet se situe ou non dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Ce qui s'applique aujourd'hui seulement sur les 20 premiers mètres de profondeur de la parcelle pourra désormais s'appliquer sur toute la parcelle. Cette notion de recul de 20 mètres est donc supprimée des articles 7 des zones UA et UB.

Aussi afin de garder une qualité urbaine, un paragraphe est ajouté afin que l'implantation de la construction puisse le cas échéant être imposée « *en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines, pour préserver ou créer une harmonie de front urbain assurant le caractère urbain ou patrimonial des lieux* ».

5.4.3. Modification de l'article 11 de la zone UB

La commune propose une légère modification de l'article 11 pour assouplir la règle relative aux clôtures en zone UB. En effet, le règlement demande que les hauteurs des clôtures soient calculées par rapport à la voie. Mais dans le cas de terrains localisés en pente, la disposition est difficilement applicable et pénalisante pour les clôtures séparatives. Il est donc ajouté « ou au terrain naturel » pour tenir compte de la réalité des lieux :

« Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie *ou au terrain naturel.* »

5.4.5. Modification de l'article 12 de la zone UA

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

La commune a constaté ces dernières années des disparitions de places de stationnement au sein de la zone UA lors de divisions parcellaire ou d'habitations en particulier, ce qui est dommageable car les véhicules occupent le stationnement public du centre-bourg. La commune souhaite par conséquent ajouter dans les dispositions générales de l'article UA12 le paragraphe suivant :

« Dans le cas d'une extension d'une construction à usage d'habitation, d'une construction d'annexes, d'une division foncière de terrain en vue de construire ou dans le cas d'une division d'une habitation existante pour générer du logement : le projet ne doit pas entraîner la suppression d'aires de stationnement existantes ou avoir pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis dans le présent article UA12. »

5.4.6. Autres modifications concernant des mises à jour réglementaires

ARTICLES 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

ARTICLES 14 - Coefficients d'emprise au sol

Des modifications sont apportées dans tout le règlement, dans toutes les zones, afin de prendre les dernières évolutions réglementaires : abrogation des articles 5 et 14 par la loi ALUR.

6 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente modification s'inscrit dans une démarche visant à ouvrir un secteur à l'urbanisation à vocation d'habitat et ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur. La constructibilité répond à une logique de densification urbaine et de mixité sociale dans le respect du SCoT du Pays de Retz et du PLH de la Communauté de Communes de Grandlieu. Une organisation urbaine et viaire, le maintien des continuités écologiques, une gestion cohérente des eaux pluviales... sont également recherchées.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU entrainera, par l'extension du quartier du Moulin Bleu, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires. L'opération a fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau, un bassin de collecte des eaux pluviales est déjà réalisé pour collecter les eaux pluviales de l'ensemble du secteur du Moulin Bleu.

Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement, la commune disposant d'une STEP mise en service en 2002 dont la capacité est suffisante pour recevoir l'ensemble des affluents du secteur ouvert à l'urbanisation.

L'emplacement du quartier en extension du bourg et le maillage de liaisons douces permettra une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces de la commune et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre. La proximité du futur quartier avec pôle d'équipements sportifs devrait en particulier permettre de limiter les déplacements.

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation d'environ 33 logements, entrainera une modification de l'importance du trafic sur le bourg.

Un giratoire sera aménagé en entrée du bourg et permet de sécuriser les déplacements. Il permettra un accès unique au site.

3) Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles pérennes définis dans le SCoT du Pays de Retz. Les terrains concernés, en prairies, ne sont pas exploités par des agriculteurs et appartiennent à la commune.

L'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires des écoles, les associations, ainsi que la fréquentation des commerces et services locaux de la commune.

Le quartier prévoit dans sa globalité un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (conformément au SCoT et au PLH) afin d'assurer une mixité sociale.

6 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

4) Incidences sur les milieux naturels

L'organisation du quartier s'appuie sur la présence d'un ruisseau qui délimite la lisière nord du secteur. Le maintien d'une coulée verte est prévue dans l'orientation d'aménagement et le règlement du PLU fixe un recul inconstructible de 15 mètres à partir des berges du cours d'eau.

Le projet de quartier n'est pas concerné par des grands éléments de Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz (cf. annexe 2) ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire (cf. annexe 1).

Le projet n'aura pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 compte tenu de son éloignement (à 8,2 kilomètre), de son insertion dans un contexte urbain d'agglomération et du raccordement de ses eaux usées à la STEP disposant des capacités d'épuration suffisantes.

5) Incidences sur les zones humides

L'aménagement du secteur du Moulin Bleu a fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau. Le projet a fait l'objet d'études préliminaires de délimitation des zones humides et d'expertises faune et flore. Aucune zone humide n'a été identifiée.

6) Incidences sur la consommation d'espace

Le projet prévoit de respecter une densité minimale de 15 logements par hectares, conformément aux préconisations du SCoT du Pays de Retz et du Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de Grand-Lieu.

7) Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard de la continuité du projet avec l'enveloppe urbaine de l'agglomération, de l'occupation du sol en prairie, et de l'absence d'enjeu paysager particulier à l'exception du maintien de la ripisylve et d'une coulée verte en sa lisière Nord, l'impact paysager du futur quartier sera limité.

Le projet s'appuie sur la trame naturelle existante à l'état initial pour valoriser le paysage du futur quartier.

8) Impact sur la ressource énergétique

Le projet de quartier favorise, dans la mesure du possible une exposition sud des bâtiments pour profiter de la course du soleil.

Aussi, le règlement, dans sa version actuelle, ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...),.

8) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

En dehors de la période de travaux, la réalisation du futur quartier n'entraînera pas de modification de la situation par rapport à l'état initial.

7 - Bilan des surfaces

La superficie de la zone 2AU est diminuée d'environ **1,5 ha** au profit de la zone 1AU dans le cadre de la présente modification.

8 - Autres modifications faisant suite à l'enquête publique

Pour faire suite à l'enquête publique, à l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 21 août 2018, à la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2018, l'ensemble des propositions de modifications suivantes sont intégrées à la modification n°2 du PLU de Montbert.

La Communauté de Communes de Grandlieu dans son avis a proposé que soit légèrement modifiée la règle sur les clôtures en limite séparative mentionnée à l'article 11. Il s'agit de retirer la mention « jusqu'au droit de la construction » qui peut être contraignante dans le cas de terrain en double rideau.

La commune a remis un courrier au commissaire enquêteur en début d'enquête publique pour demander à ce que soit renforcée la qualité du stationnement de manière générale sur tout le territoire communal (en complément de la modification proposée en page 23 de la présente notice de présentation pour la zone Ua), en introduisant un article 6 au sujet du stationnement dans le titre I relatifs aux dispositions générales du règlement, présentant le contenu suivant :

« Le stationnement est réglementé à l'article 12 de chacune des zones définies au PLU. En tout état de cause, la place de stationnement devra respecter une dimension standard minimale de 5 mètres x 2,5 mètres.

Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis, une compensation de places supprimées sera demandée sur la même unité foncière. »

Dans le cadre de ce même courrier, la commune a sollicité le commissaire enquêteur afin d'intégrer à la procédure de modification certains points de clarifications de quelques articles du règlement de la zone AU au regard de l'avancement des études du permis d'aménager de la tranche 3 du lotissement du Moulin Bleu :

- S'assurer que le TITRE III des dispositions applicables aux zones à urbaniser (« zones AU ») n'emploie pas une notion de « conformité » avec les orientations d'aménagement et de programmation, mais bien une notion de « compatibilité avec les OAP » ceci conformément à la réglementation nationale. En effet, il n'y a pas de rapport de conformité avec une OAP mais de compatibilité.
- Ajouter que les « opérations projetées pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone » à la fin du petit a) des secteurs 1AU et 1AUa de l'article 2 du TITRE III des dispositions applicables aux zones à urbaniser (« zones AU »)
- Et sur les conseils de l'architecte en charge du montage du permis d'aménager : modifier légèrement la règle des hauteurs de la zone AU : « Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage et 3,20 mètres à l'égout des toitures, 3,50 m au sommet de l'acrotère ».

ANNEXES

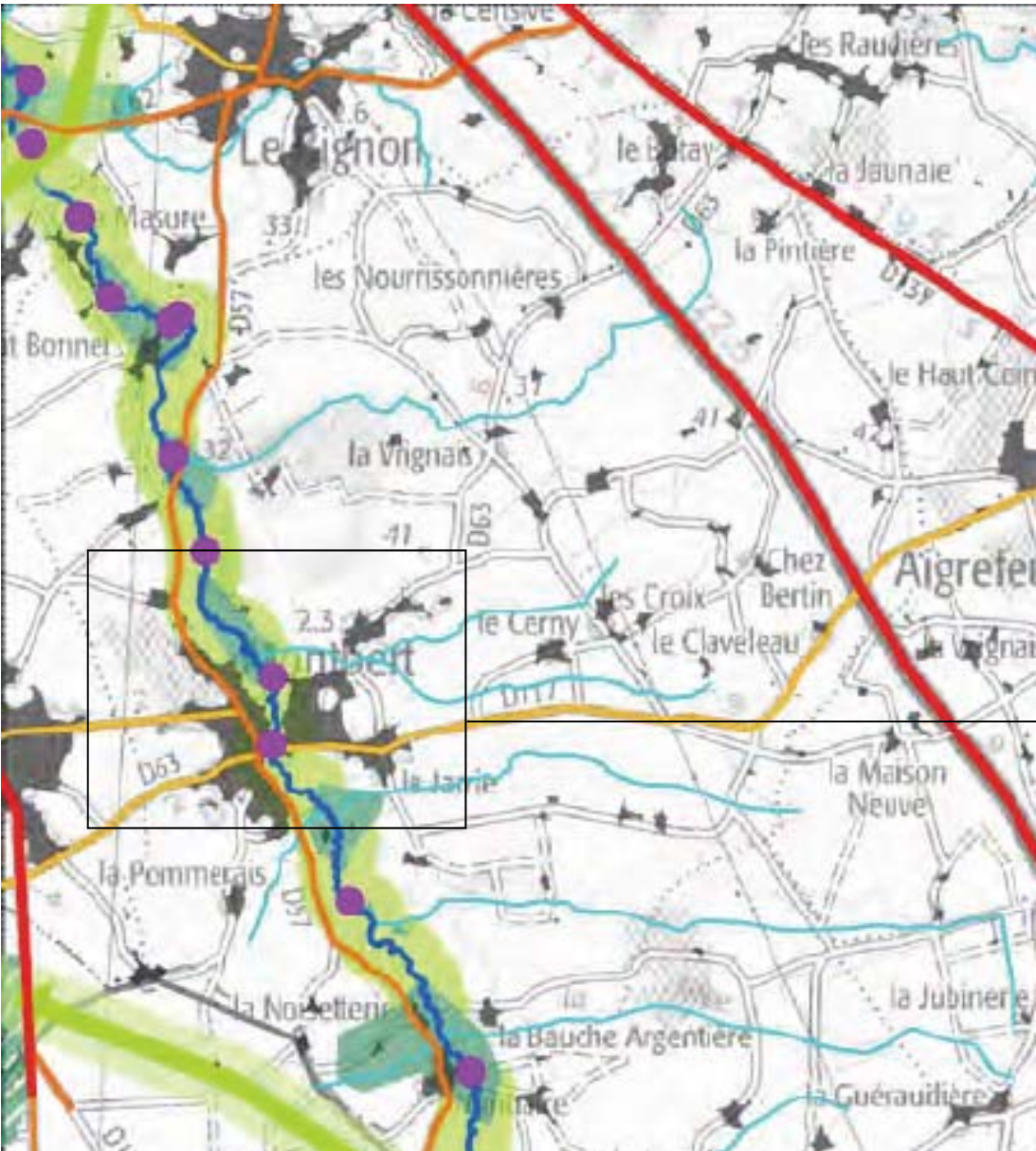
Annexe 1 : Extrait du SRCE

Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

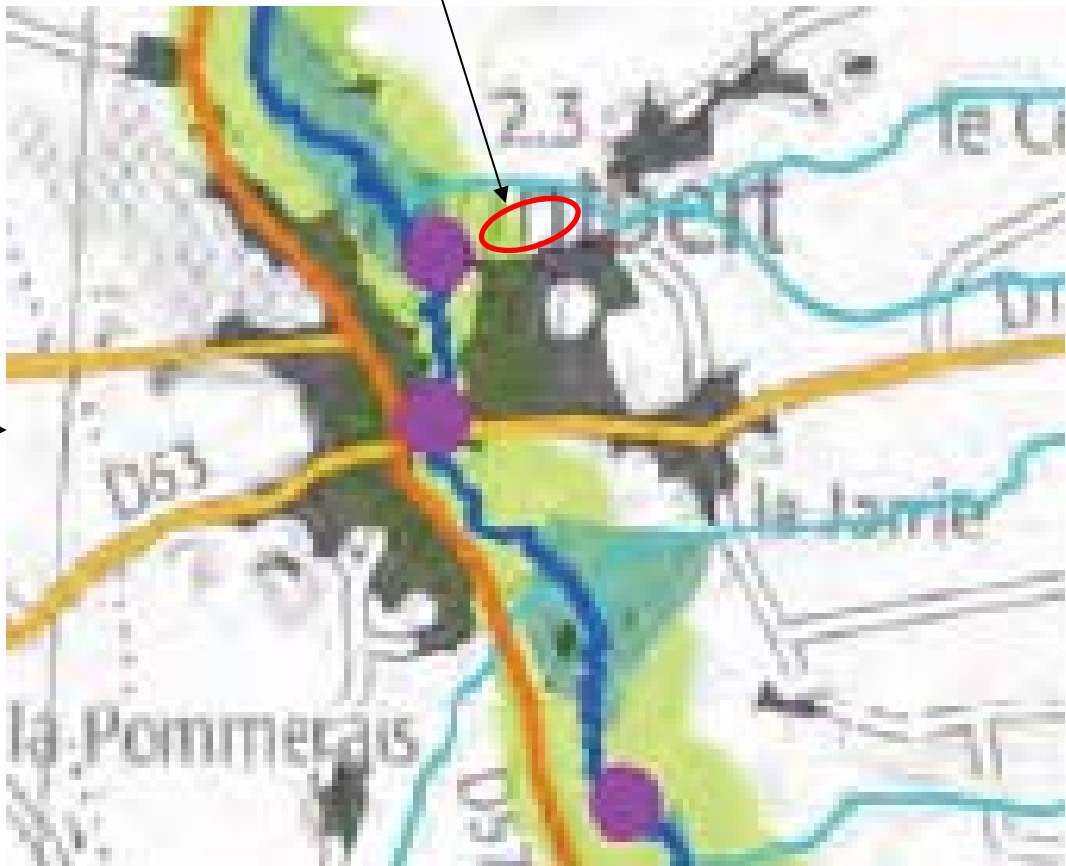
Annexe 3 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz

Annexe 1 : Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE)

- Continuités écologiques**
- Réservoirs de biodiversité**
- Sous-trame des milieux aquatiques
 - Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
 - Sous-trame bocagère
- Corridors écologiques "potentiels"**
= dont l'emprise doit être précisée localement
- Corridors écologiques linéaires
 - Corridors vallées
 - Corridors territoires
- Eléments de fragmentation potentiels**
- Eléments fragmentant ponctuels**
- Référentiel des Obstacles à l'Ecoulement
 - Ruptures potentielles aux continuités écologiques
- Eléments fragmentant linéaires**
- Niveau 1 = très fort
 - Niveau 2 = fort
 - Niveau 3 = moyen
- Eléments fragmentant surfaciques**
- Tâche urbaine
- Eléments permettant le maintien des continuités écologiques**
- Ouvrages permettant le maintien des continuités**
- Passage à faune
 - Viaduc

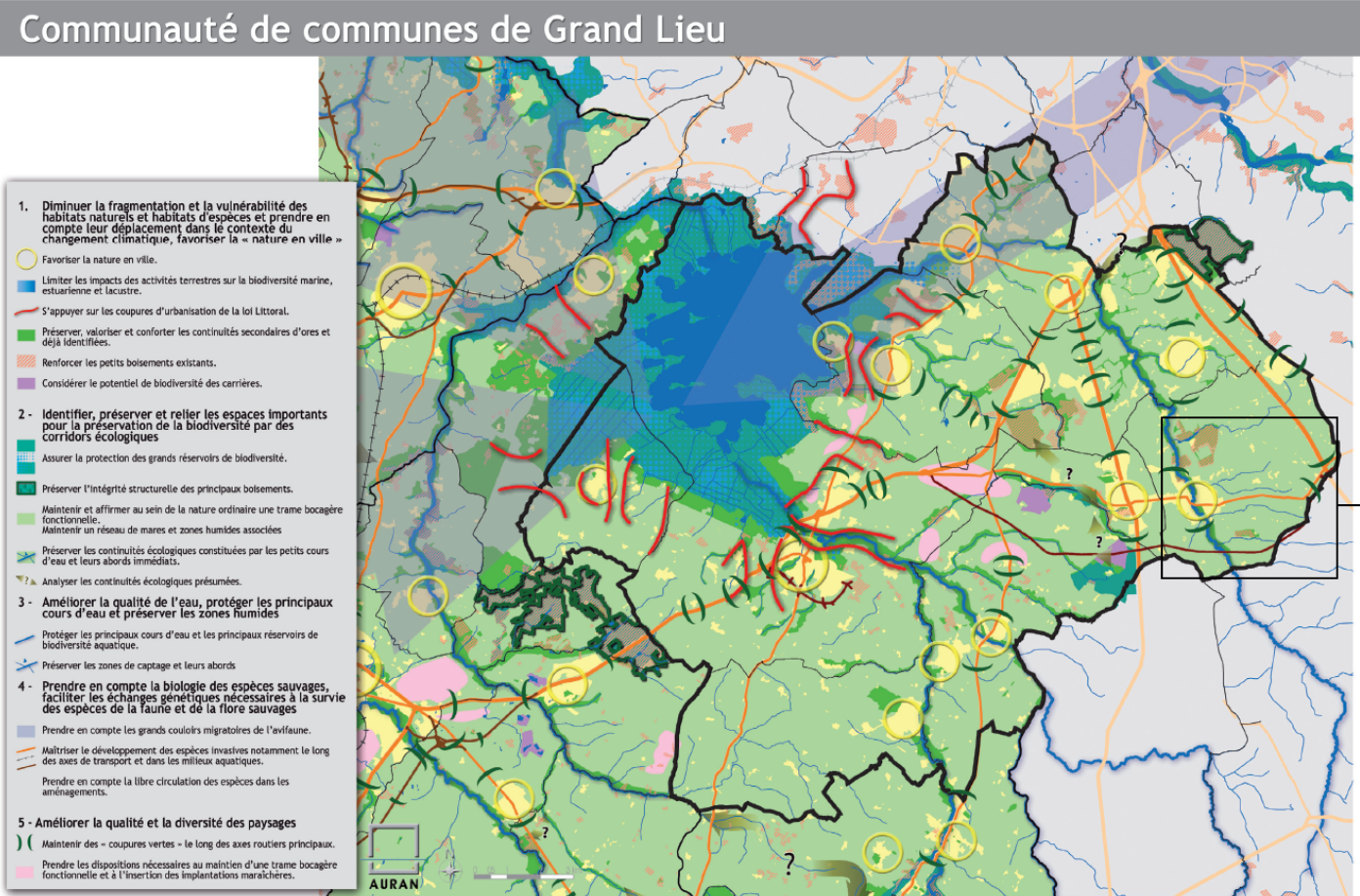


Secteur du Moulin Bleu

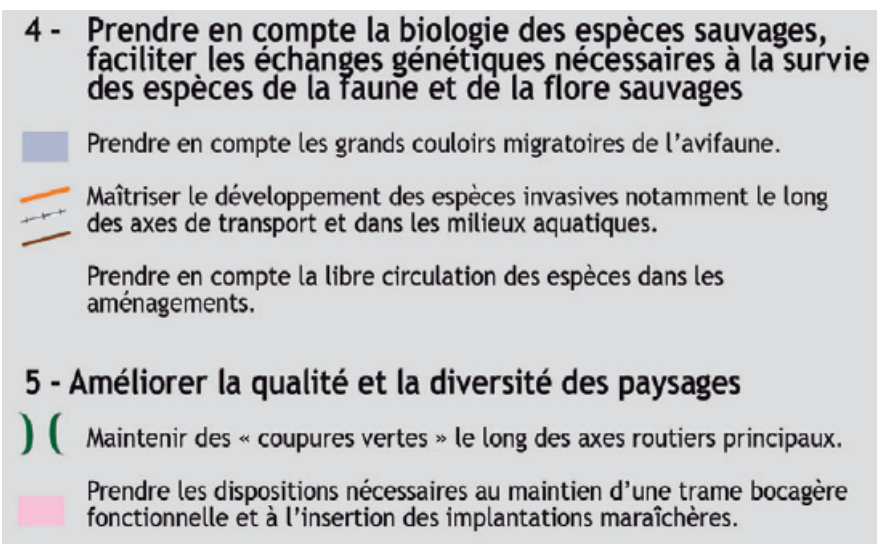
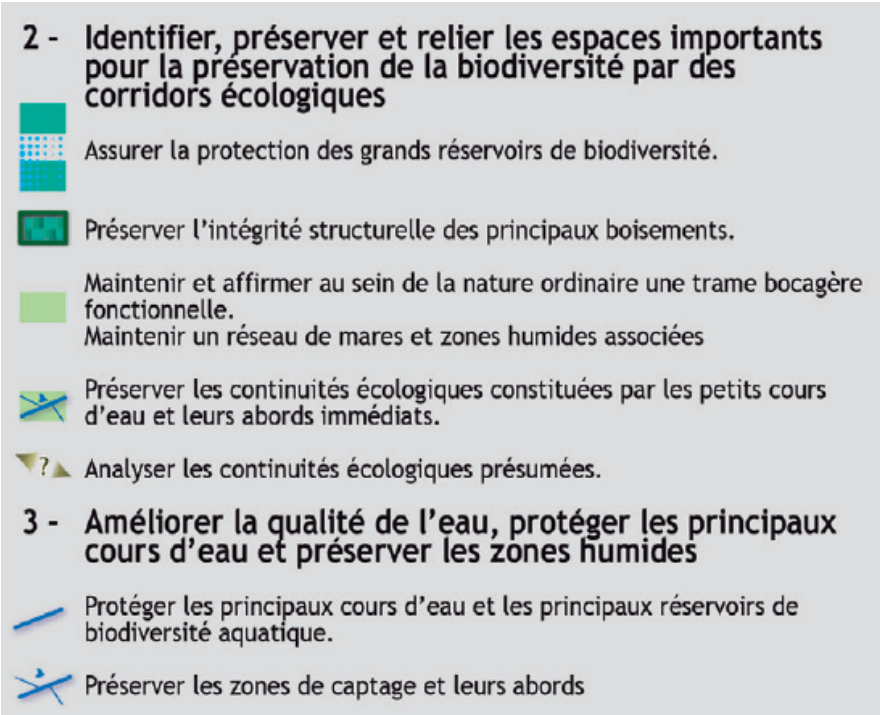
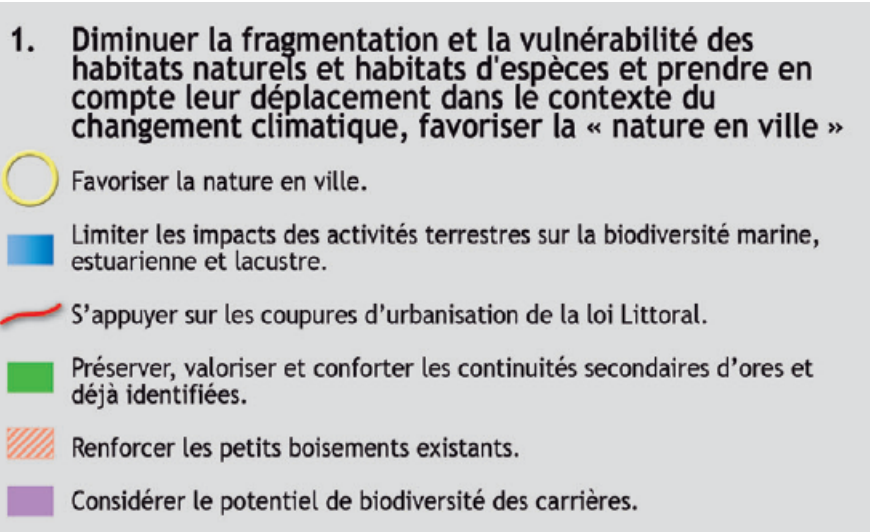
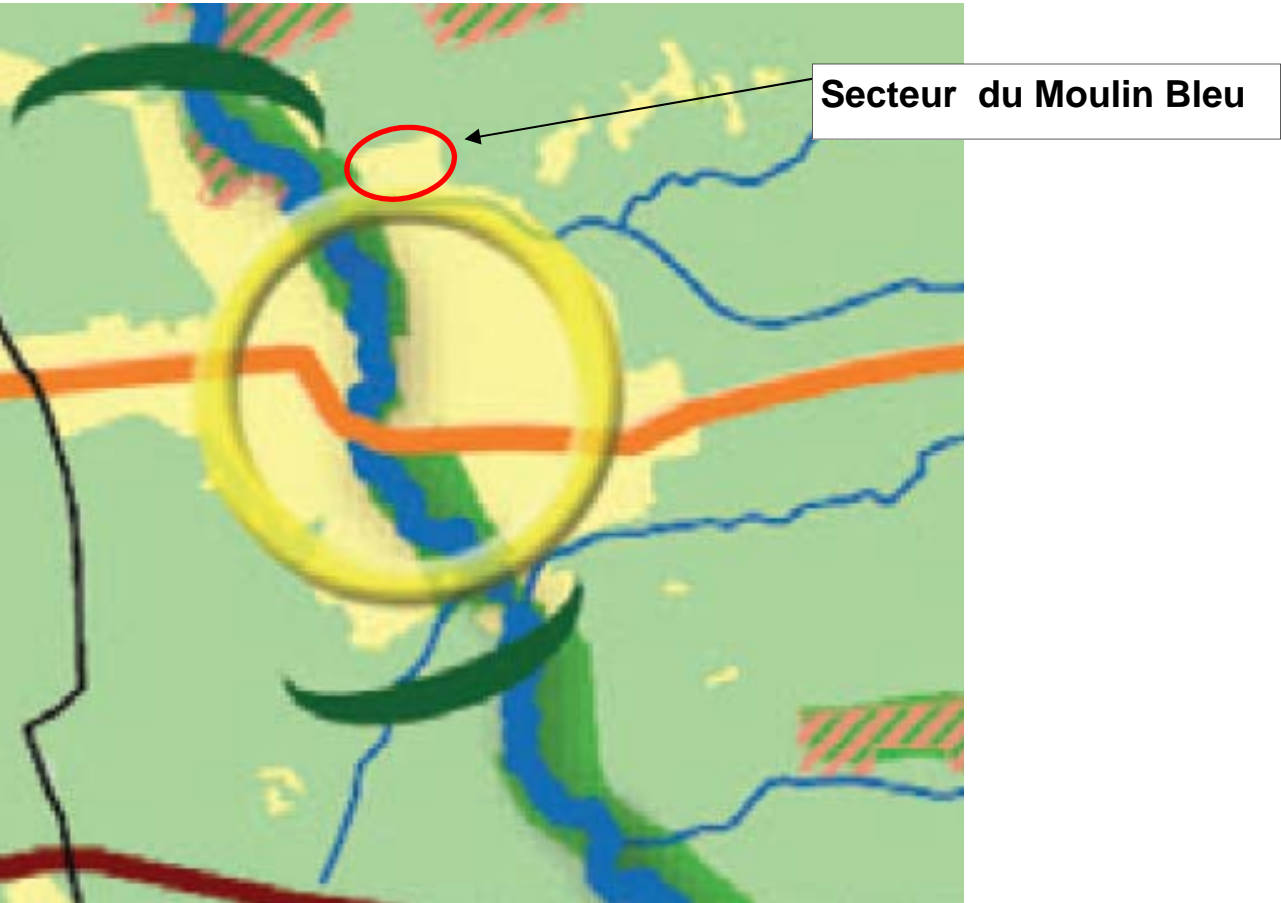


Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

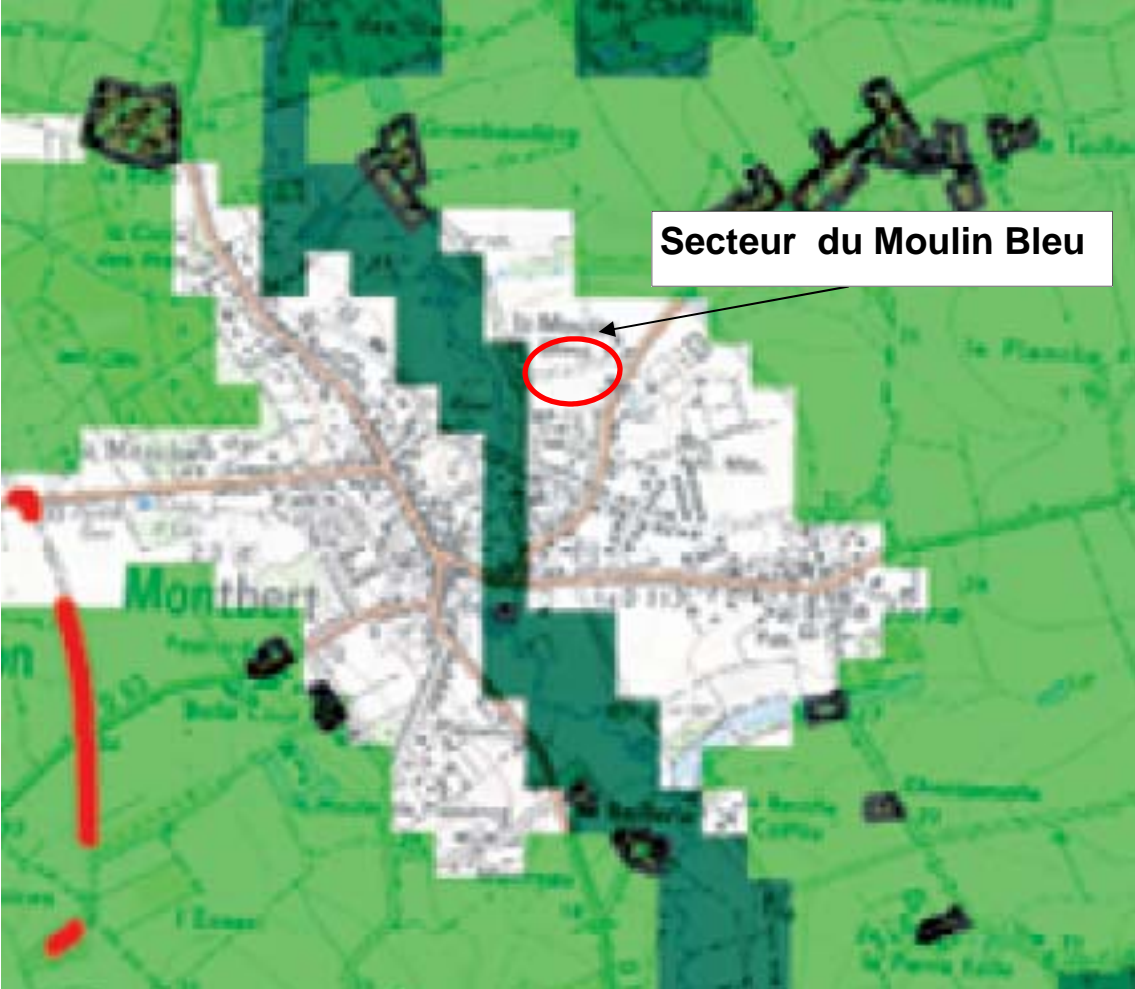
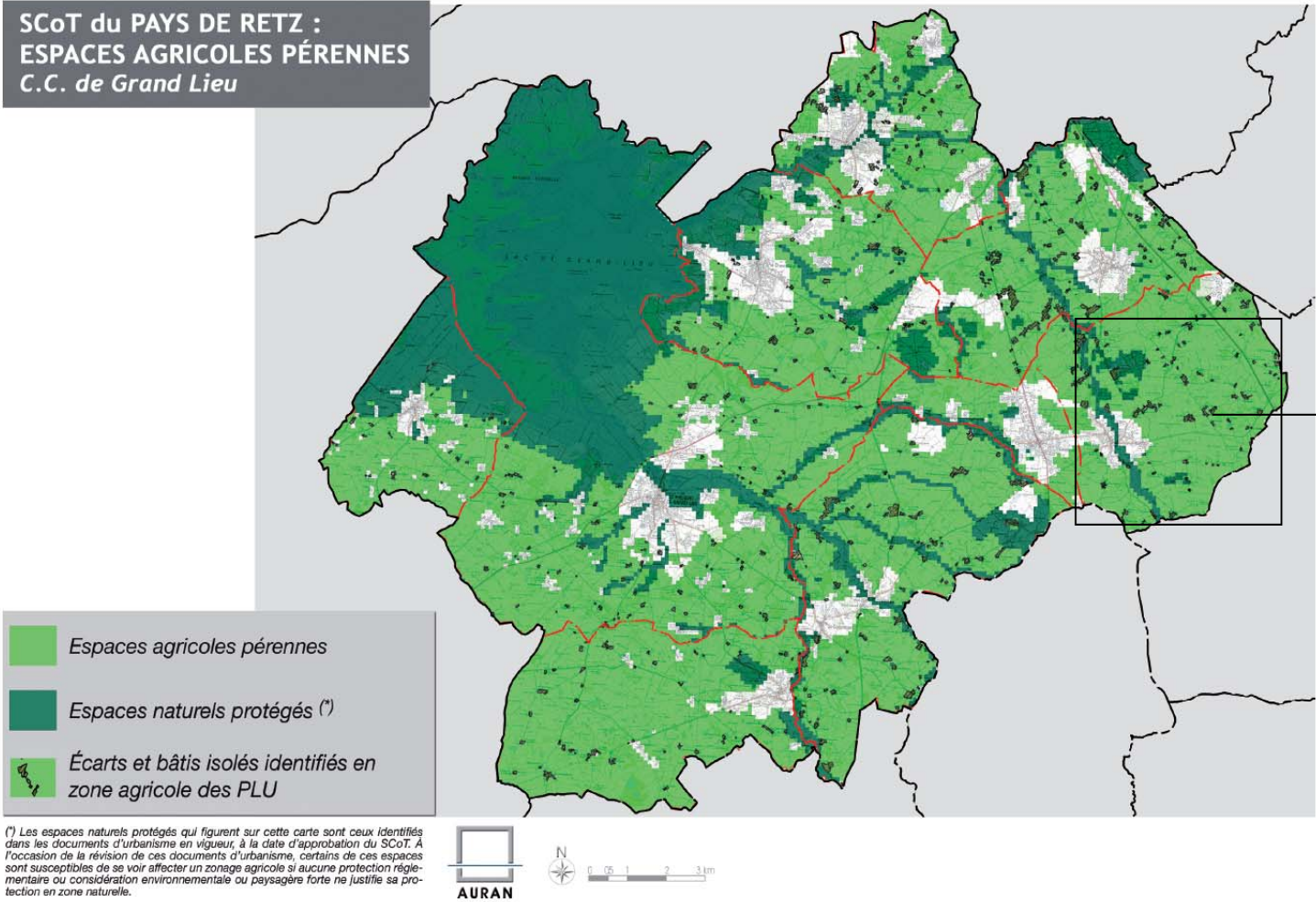
Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz
Mettre en place une politique pour répondre à l'érosion de la biodiversité



Pour le projet d'aménagement du secteur du Moulin Bleu, le SCoT demande que soit favorisée la nature en ville et les continuités écologiques secondaires.



Annexe 3 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz





Commune de **MONTBERT**
Département de Loire-Atlantique

Modification simplifiée n°3 du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Note de présentation

Approbation du P.L.U.	Le 19 décembre 2013
Modification n°1	Le 7 juillet 2016
Modification simplifiée n°1	Le 12 septembre 2016
Révision accélérée	Le 9 février 2017
Modification simplifiée n°2	Le 29 mars 2018
Modification n°2	Le 24 septembre 2018
Modification simplifiée n°3	Le 16 juillet 2020
Modification n°3	

Préambule

La commune de Montbert est amenée à engager la modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2013 dans l'objectif :

- d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone d'activités de la Bayonne,
- d'ajuster les dispositions réglementaires relatives aux besoins en stationnement pour les zones AUe et Ue.

La loi (n°2009-179) du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés comporte diverses mesures de simplification et d'accélération des procédures. En application des articles L 153-45 et L153-47 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour rectifier une erreur matérielle ou pour prendre en compte des évolutions de la réglementation.

L'exposé des motifs est présenté ci-après dans la présente note de présentation. Les modifications envisagées n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Elles n'ont pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne génèrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification envisagée n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente procédure entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Sommaire

1) Modification de l’OAP de la zone de Bayonne 4

2) Modifications du règlement 7

1 - Modification de l'OAP de la zone de La Bayonne

La zone d'activités de la Bayonne (environ 50,7 hectares), aménagée en 2018 en reconversion de l'ancien site du Centre Hospitalier Spécialisé (CHS) de la commune de Montbert, constitue un parc d'activités stratégique pour la communauté de communes de Grand Lieu, propriétaire et gestionnaire du site.

Son aménagement a fait l'objet d'une étude d'impact environnementale intégrant la procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (article L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement) en 2014 par la société SICAA. Une révision accélérée du Plan Local d'Urbanisme de Montbert a également été effectuée en 2017 afin de réduire à 35 mètres le recul inconstructible réglementaire de 75 mètres par rapport à la RD 137, voie classée comme route à grande circulation au titre de la loi Barnier. Cette procédure s'appuie sur l'étude urbaine répondant aux critères de la loi Barnier réalisée par le cabinet Kessler en 2014. Une étude paysagère a également été menée par l'agence 7 Lieux.

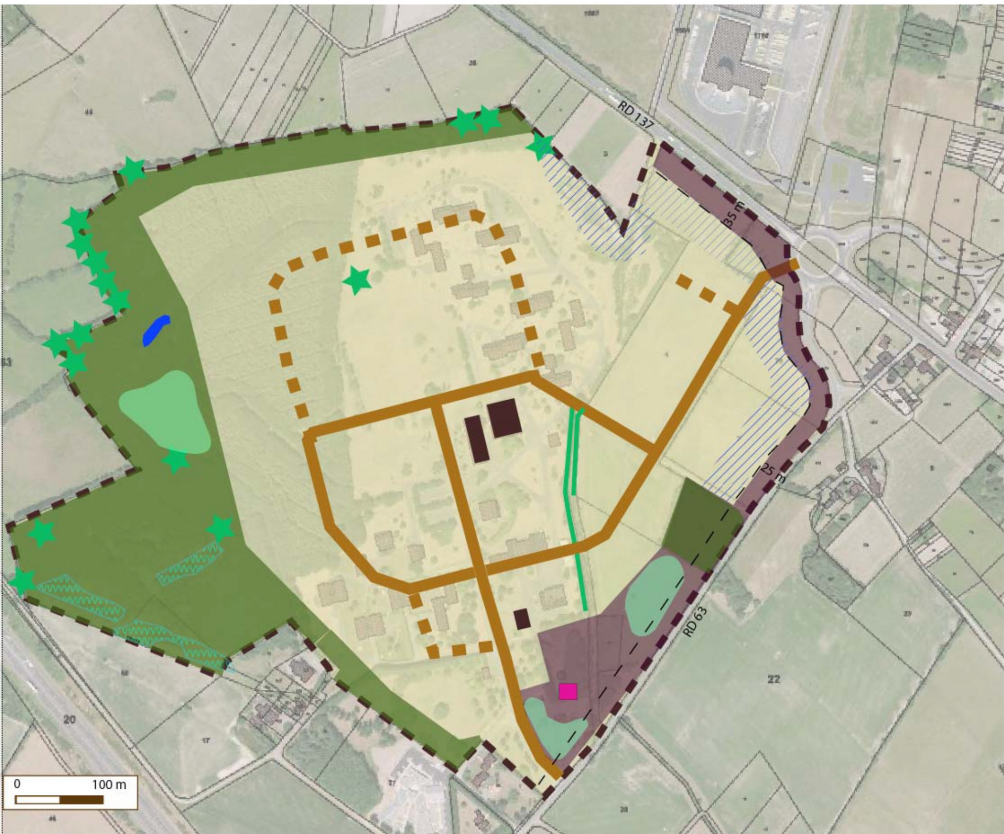
Une première orientation d'aménagement avait été définie au PLU approuvé en 2013 pour le secteur de La Bayonne. Dans le cadre de la révision accélérée approuvée le 9 février 2017, cette orientation d'aménagement a été remplacée par celle rappelée en page suivante. Cette OAP prévoit notamment la préservation des arbres remarquables et station d'arbres remarquables mentionnés graphiquement, conformément à la légende. La quasi-totalité des arbres ainsi mentionnés sont localisés en lisière d'opération ou au sein de la zone naturelle Ouest. [Seul un arbre est situé en plein cœur du site, sur un espace destiné à la commercialisation des terrains.](#)

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, au regard du souhait d'implantation d'une entreprise sur cet espace et ses nécessités de fonctionnement, il s'avère que la préservation de cet arbre ne peut être envisagée. La présente modification simplifiée vise donc à [ajuster l'OAP](#) en permettant la suppression de cet arbre, sous conditions, afin de rendre compatible le projet d'aménagement de la dite entreprise avec l'OAP.

Il est précisé que l'arbre en question n'est pas identifié en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

1 - Modification de l’OAP de la zone de La Bayonne (suite)

Modification des orientations d’aménagement de la zone de La Bayonne



Avant modification

- Voirie de desserte principale
- Desserte viaire interne possible (selon besoin des activités)
- Bâtiments conservés
- Station d’épuration modulable, évolutive dans le temps selon le nombre et le type d’activités qui seront implantées
- Ouvrages de gestion des eaux pluviales à prévoir
- Valorisation des façades des constructions côté RD 137 et RD63
- Reculs inconstructibles de 35 m le long de la RD 137 et 25 m le long de la RD 63
- Espace vert à paysager, pouvant intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales et la station d’épuration
- Maintien de zones naturelles autour du site (pouvant accueillir en lisière ouest des activités légères de loisirs pour les actifs)
- Haie bocagère à préserver pour son intérêt paysager
- Arbres remarquables et station d’arbres remarquables à préserver
- Zones humides à préserver
- Mare à préserver

Après modification

- Voirie de desserte principale
- Desserte viaire interne possible (selon besoin des activités)
- Bâtiments conservés
- Station d’épuration modulable, évolutive dans le temps selon le nombre et le type d’activités qui seront implantées
- Ouvrages de gestion des eaux pluviales à prévoir
- Valorisation des façades des constructions côté RD 137 et RD63
- Reculs inconstructibles de 35 m le long de la RD 137 et 25 m le long de la RD 63
- Espace vert à paysager, pouvant intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales et la station d’épuration
- Maintien de zones naturelles autour du site (pouvant accueillir en lisière ouest des activités légères de loisirs pour les actifs)
- Haie bocagère à préserver pour son intérêt paysager
- Arbres remarquables et station d’arbres remarquables à préserver *
- Zones humides à préserver
- Mare à préserver

*En cas de nécessité dûment justifiée liée aux besoins de fonctionnement d’une entreprise ou pour des raisons de sécurité, la suppression d’arbres ‘remarquables’ pourra être admise.

Toute suppression devra être compensée par une nouvelle plantation de haut-jet d’essence locale (chêne pédonculé, frêne, érable champêtre, merisier, ...). Cette disposition ne s’applique pas aux arbres remarquables identifiés au sein des zones naturelles délimitées sur l’OAP (zones vertes autour du site).

1 - Modification de l'OAP de la zone de La Bayonne (suite)

Cet ajustement de l'OAP implique donc potentiellement la suppression de l'arbre localisé en dehors des zones vertes (seul arbre concerné). Les incidences de cette suppression resteront néanmoins limitées au regard :

- de son intérêt écologique et paysager limité

L'étude d'impact, si elle mentionne cet arbre isolé au milieu de la zone en tant que 'remarquable' (cf. carte ci-contre, voir page 46), aucun potentiel pour les insectes remarquables n'y est associé. Par ailleurs, cette même étude d'impact précise page 121 que « *pour les arbres remarquables, ceux présents en bordure du site doivent être conservés et il semble possible de concilier les aménagements avec le maintien de certains individus dans le périmètre* ».

L'arbre concerné par le projet ne se situe pas en bordure de site, il ne ressort donc pas d'obligation de le conserver d'après cette étude.

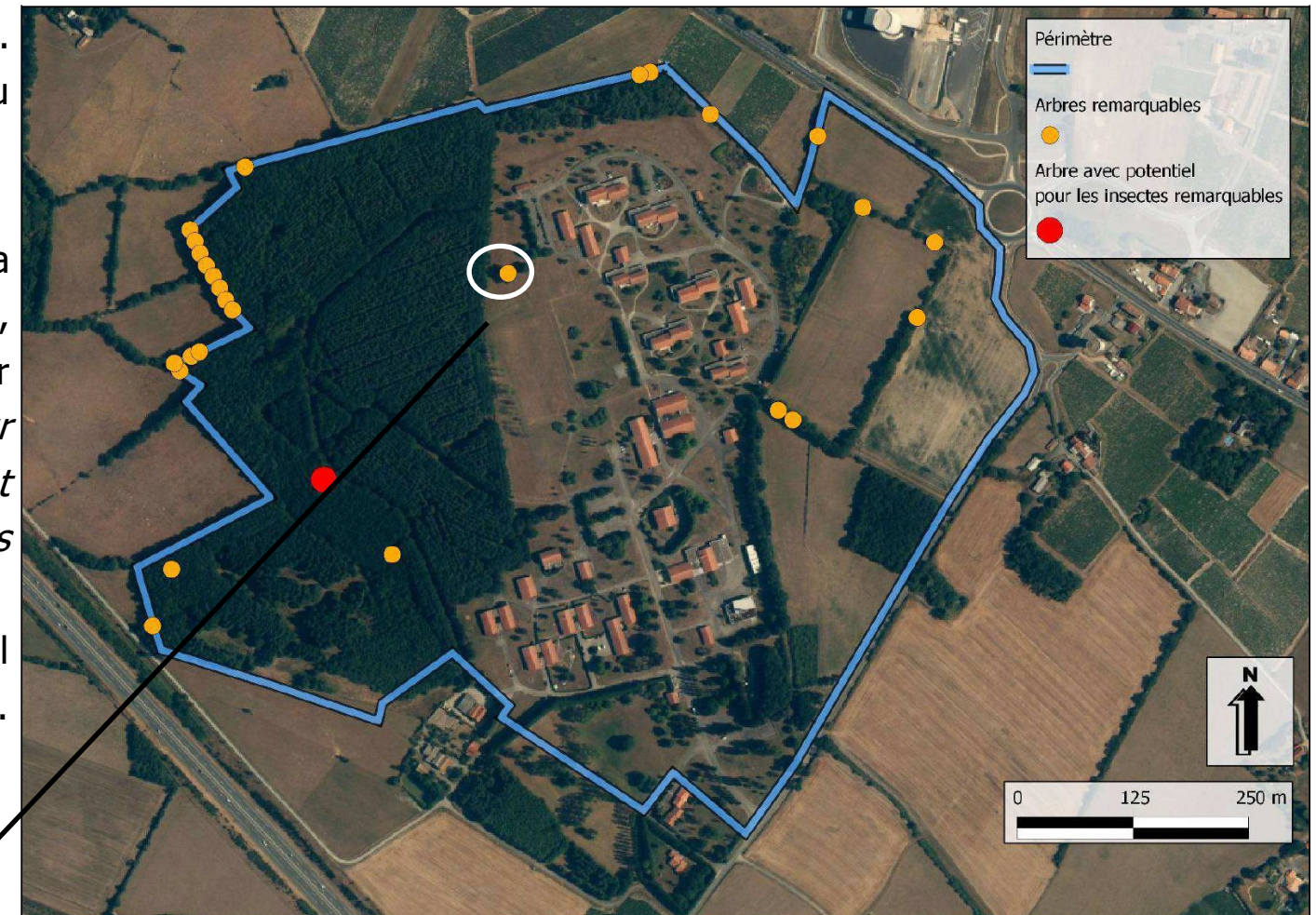


Illustration 20 : Eléments botaniques et arbres remarquables

- des compensations qui seront demandés en retour. La suppression sera compensée par la plantation d'un arbre de haut jet d'essence locale.

2 - Modification du règlement

Dans le but de répondre aux besoins réels des entreprises en matière de stationnement, une modification du règlement du PLU sur la zone AUe mais également sur la zone UE est souhaitée par la commune. La proposition de modification de l'article « *obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement* » a pour but de préciser que le nombre de place sera prévu en fonction des besoins de l'entreprise et non en fonction des surfaces de plancher utilisés.

Avant modification

ARTICLE UE/AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement –

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en-dehors de voies de circulation.

Les critères minima susceptibles d'assurer la satisfaction des besoins pour les occupations de sol définies ci-après sont :

- bureaux : une place par fraction de 30 m² de surface de plancher
- établissements industriels et artisanaux : une place par fraction de 200 m² de surface de plancher

Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Après modification

ARTICLE UE/AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement –

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en-dehors de voies de circulation.

~~Les critères minima susceptibles d'assurer la satisfaction des besoins pour les occupations de sol définies ci-après sont :~~

- ~~• bureaux : une place par fraction de 30 m² de surface de plancher~~
- ~~• établissements industriels et artisanaux : une place par fraction de 200 m² de surface de plancher~~

~~Cette liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.~~

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.



Commune de Montbert
Département de Loire Atlantique

Modification n°0.3 du **P**lan **L**ocal d' **U**rbanisme

Pièce 1. Note de présentation

Approbation du P.L.U	Le 19/12/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Le 07/07/2016
Modification simplifiée n° 1	Le 12/09/2016
Modification simplifiée n° 2	Le 29/03/2018
Révision accélérée n°1 du PLU	Le 09/02/2017
Modification n°0.2 du P.L.U	Le 24/09/2018
Modification simplifiée n° 3	Le 16/07/2020
Modification n°0.3 du P.L.U	Le 14/09/2020

Sommaire

Préambule..... 3

1) Capacités d’urbanisation de l’agglomération.....9

2) Ouverture à l’urbanisation du secteur des Sergenteries.....13

3) Ouverture à l’urbanisation du secteur de la rue de la Burellerie.....16

4) Autres modifications opérées dans le cadre de la procédure de modification.....19

5) Évaluation des incidences du projet de modification sur l’environnement.....24

6) Bilan des surfaces 26

ANNEXES..... 31

Préambule

La commune de Montbert a engagé la modification n°0-3 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2013. La modification n°0-3 du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU le secteur des Sergenteries au sud-est du bourg et une partie de zone 2AU à l'ouest du bourg, rue de la Burellerie (passage de ces zones de 2 AU en 1AU au PLU).

Le secteur des Sergenteries d'environ 3,08 hectares doit permettre la réalisation de 51 nouveaux logements en extension sud-est du bourg (45 lots libres et 6 logements sociaux). L'aménagement doit s'opérer progressivement sur deux-trois ans permettant ainsi à la collectivité de rythmer l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune.

Un second secteur localisé à l'ouest du bourg d'environ 0,5 ha, le secteur de la rue de la Burellerie, doit également faire l'objet partiellement d'une ouverture à l'urbanisation pour permettre la réalisation de 10 à 12 logements dont 6 à 8 logements sociaux, en lien avec Atlantique Habitation.

Ces deux opérations doivent assurer la réalisation totale de 61 à 63 logements sur la période 2020-2022.

L'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs se justifie au regard d'une capacité insuffisante de l'offre au sein des zones déjà urbanisées pour répondre aux objectifs de réalisation de nouveaux logements.

La procédure de modification présente également l'opportunité pour la collectivité d'ajuster certains points réglementaires.

La modification envisagée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification est susceptible de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Plan de localisation du secteur du Moulin Bleu à l'échelle communale

- ❑ Montbert est défini comme un **pôle communal** par le SCoT du Pays de Retz.
- ❑ Montbert est situé à moins de 30 minutes de la métropole nantaise.

Secteur rue de la Burellerie: 0,5ha

Secteur des Sergenteries : 3,08 ha



1 - Capacités d'urbanisation de l'agglomération

Appartenant à la Communauté de Communes de Grand Lieu, desservie par les RD117, RD63 et RD57, la commune bénéficie de la proximité de l'agglomération nantaise, d'un bon niveau d'équipement et de services à la population et d'une qualité du cadre de vie qui la rendent attractive pour l'accueil de nouveaux ménages, ce qui explique son dynamisme démographique : elle abrite 3097 habitants en 2016 contre 2296 en 1999 (données INSEE).

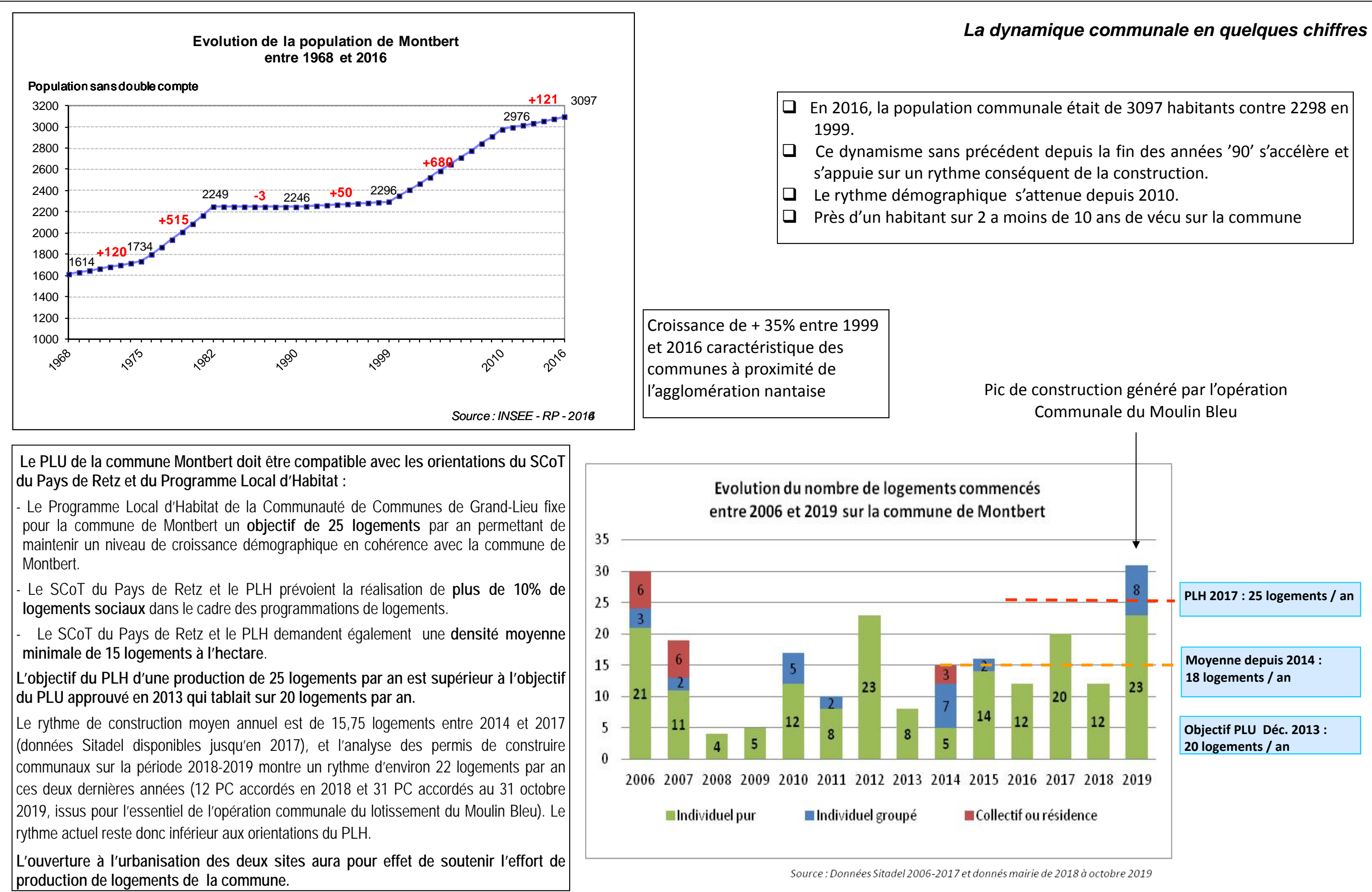
Montbert est définie au SCoT du Pays de Retz comme un pôle communal.

Le PLU approuvé en 2013 a défini un besoin en logements de 20 logements par an. Le Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Grand Lieu (2017-2023) affiche quant à lui pour la commune un besoin supérieur de 25 logements par an de 2017 à 2023. Le rythme de construction moyen annuel est de 15,75 logements entre 2014 et 2017 (données Sitadel disponibles jusqu'en 2017), et l'analyse des permis de construire communaux sur la période 2018-2019 montre un rythme d'environ 22 logements par an ces deux dernières années (12 PC accordés en 2018 et 31 PC accordés au 31 octobre 2019, issus pour l'essentiel de l'opération communale du lotissement du Moulin Bleu). Le rythme actuel est donc inférieur aux orientations du PLH.

Pour soutenir le rythme de production de logements et assurer ainsi une réponse aux besoins en logements demandés par le Programme Local d'Habitat (PLH), la commune souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation de deux sites pour la réalisation des deux opérations urbaines.

Dans un souci de maîtrise des consommations de foncier agricole et naturel, la loi ALUR, approuvée le 24 mars 2014, a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone, de prendre une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. .

Une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein de l'enveloppe urbaine de Montbert a par conséquent été effectuée afin de justifier cette ouverture à l'urbanisation. Une délibération a été prise le 18 novembre 2019 et les principaux éléments d'analyse sont exposés ci-après.



Identification du potentiel de densification dans le bourg

Un bilan des possibilités de constructions par comblement des dents creuses ou par division foncière au sein de l'enveloppe urbaine du bourg avait été réalisé en juin 2017 dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la troisième tranche du Moulin Bleu, opération aujourd'hui réalisée.

Cette étude a été actualisée en octobre 2019. Au regard des PC accordés depuis 2017 au sein du bourg, la commune peut escompter désormais la réalisation de 25 logements par urbanisation résidentielle ponctuelle au sein du bourg (densification spontanée estimée pour les 10 prochaines années), soit une moyenne de 2,5 logements par an. Il s'agit d'un potentiel théorique global, la commune n'ayant aucune maîtrise et connaissance de l'échéancier de production de ces logements.

A ce potentiel théorique peut être ajouté le potentiel de logements vacants qui a été évalué à 10 ans à partir du fichier du service des impôts (DGFIP), soit 10 logements vacants, 1 logement par an.

En outre, deux sites sont identifiés comme des secteurs à enjeux de densification au sud du bourg, ils présentent un potentiel de création d'environ 25 logements nouveaux, mais sur du moyen à long terme:

Secteur Chez Métreau : potentiel théorique de 15 logements sur un ensemble de parcelles non bâties représentant environ 1 ha. Mais cette opération n'est pas envisagée à court terme, les différents propriétaires devant s'accorder pour cette opération d'ensemble et le site n'a pas fait l'objet d'une orientation d'aménagement au PLU en vigueur.

Secteur Impasse de Metreau : potentiel théorique d'environ 10 logements sur un site occupé par un champ agricole au sud du bourg également. Cette opération ne peut être envisagée qu'à long terme compte-tenu de la vocation agricole du terrain.

Examen des différentes zones AU du PLU en vigueur (Zones à Urbaniser encore disponibles)

Les zones à urbaniser (du bourg) sont essentiellement localisées en extension urbaine et non au sein de l'enveloppe urbaine. Elles font toutes l'objet d'un classement en zones 2AU. A noter qu'aucune opération n'est actuellement à l'étude ou programmée à court terme sur le bourg, autre que celles qui font l'objet de la présente modification.

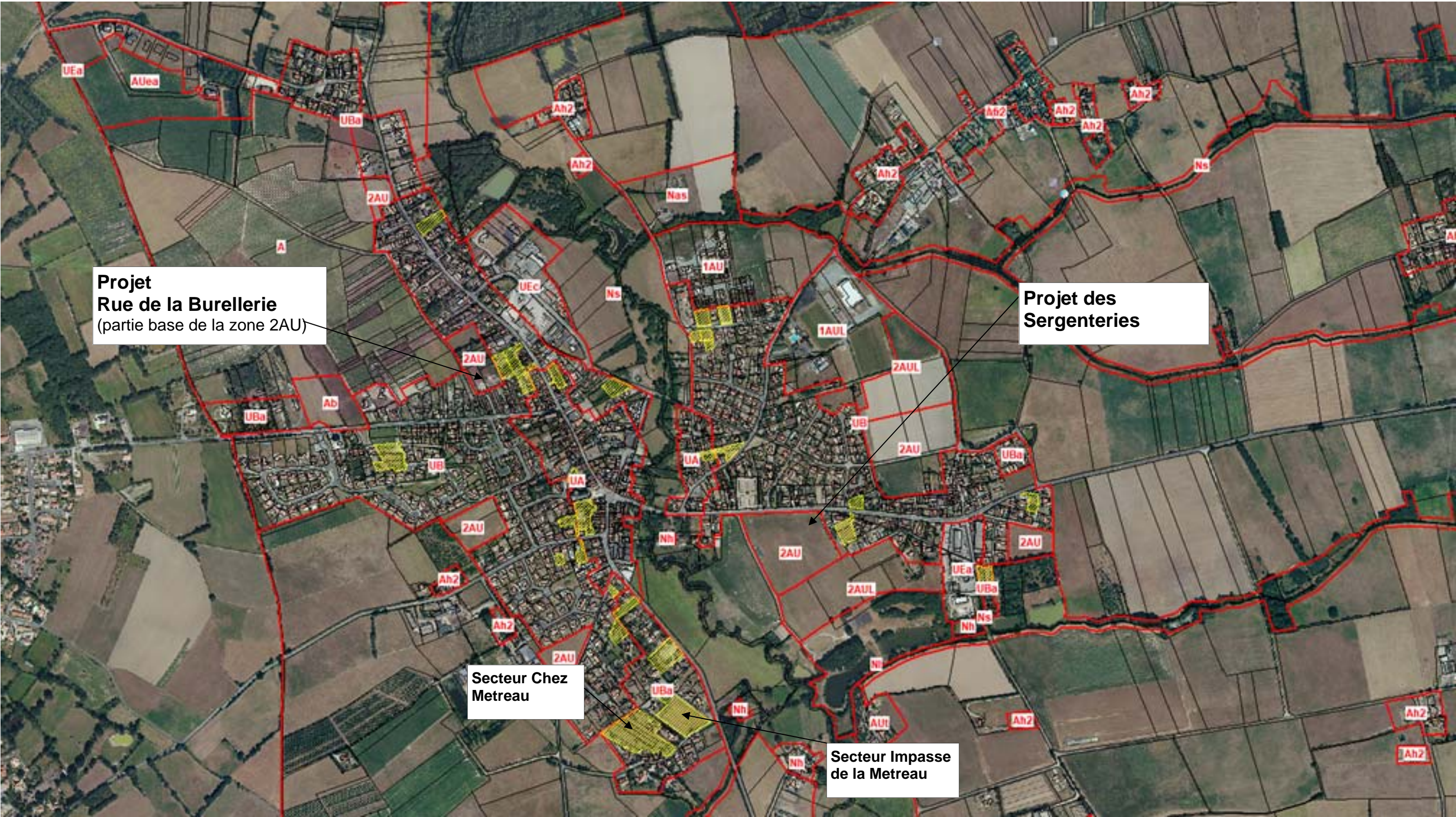
En conclusion :

Une production d'environ 35 logements peut être envisagée sur le bourg par densification « spontanée » du tissu urbain ou par reprise des logements vacants (soit 3,5 logements par an). Néanmoins, ce potentiel de production de logements en zone UA et UB est limité et difficilement quantifiable, en raison notamment du nombre d'opérations privées de densification pour lesquelles la commune n'a aucune maîtrise. De plus, les deux sites au sud du bourg qui présentent un potentiel de création de 25 logements, compte tenu de leurs caractéristiques (vocation agricoles, et existence de nombreux propriétaires), ne pourront pas être programmés à court terme.

Au regard de ces éléments et des objectifs de production de logements du PLH, il est donc démontré que les deux projets d'extensions urbaines à vocation d'habitat envisagés et représentant au total la réalisation de 61 à 63 logements à court terme, soit une vingtaine de logements en moyenne par an d'ici 2022, viennent utilement compléter la production de logements afin de répondre aux enjeux définis dans le cadre du SCOT et du PLH (dont densité urbaine, mixité sociale et production de logements sociaux).

La commune doit par conséquent procéder à la modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation cette zone afin de maintenir une offre en logements, ceci dans le respect de la loi ALUR.

Extrait de la carte du gisement foncier global étudié dans le cadre de la modification n°0.3 du PLU

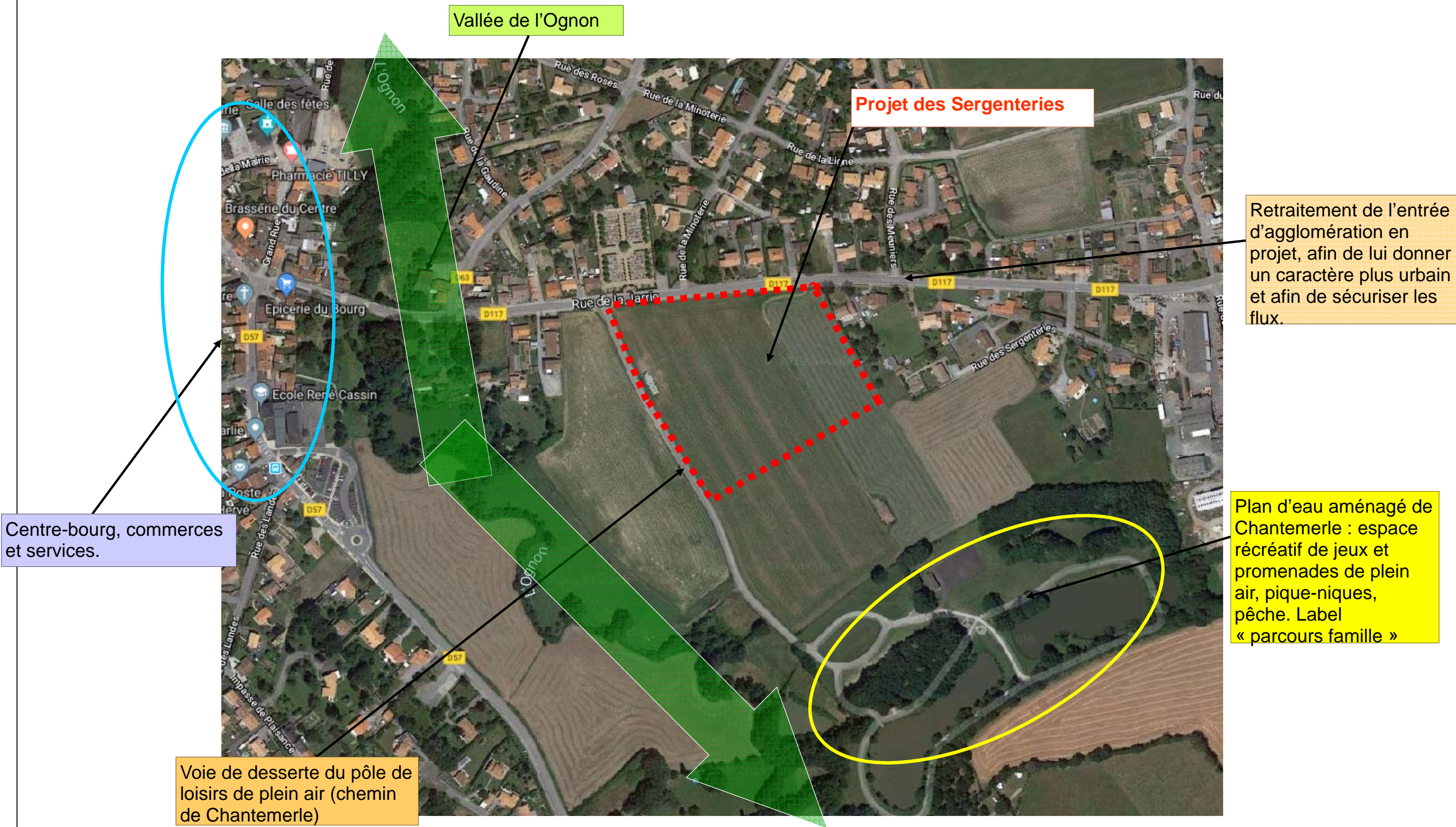


2 - Ouverture à l'urbanisation du secteur des Sergenteries

2.1. Synthèse de l'état initial du secteur d'études des Sergenteries

Localisation géographique	<p>Au sud-est de l'agglomération le long la rue de la Jarrie, RD 117 permet de rejoindre la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine et à proximité du plan d'eau aménagé de Chantemerle (créé en 1990 pour offrir aux habitants un lieu de promenade, de détente, de loisirs (jeux pour enfants) et de pêche.</p> <p>Superficie du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation : environ 3,08 ha.</p>
Contexte urbain et paysager	<p>Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial de l'agglomération du bourg de Montbert et conforte sur la rive droite de l'Ognon, une enveloppe urbaine cohérente en continuité des quartiers voisins.</p> <p>Les limites Nord et Est de la zone sont formées par des voies routières, tandis que la limite à l'est s'appuie sur la présence de limites de jardins de parcelles habitées. Un champ agricole est présent en limite sud du terrain.</p> <p>La topographie est très peu marquée et s'oriente globalement vers l'ouest en direction de la rivière de l'Ognon.</p> <p>A l'intérieur de site d'étude, la zone 2AU est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager.</p>
Conditions de desserte par les réseaux	<p>La rue de la Jarrie, RD117, doit faire l'objet d'un retraitement d'entrée d'agglomération et marquera à terme l'entrée est du bourg de Montbert Le projet prévoit la sécurisation de l'accès principal au lotissement.</p> <p>Le projet de quartier ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération.</p> <p>Les réseaux existent le long de la RD117 (eau potable, électricité, eaux usées) et sont dimensionnés en vue du futur quartier.</p> <p>Un bassin sera dimensionné pour recevoir les eaux pluviales de l'ensemble du quartier (prévu au nord-ouest du site).</p>
Contexte naturel	<p>La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers le cours d'eau de l'Ognon. La rivière de l'Ognon est concerné par un atlas des zones inondables dont la limite concerne la pointe nord-est du site des Sergenteries.</p> <p>La zone 2AU des Sergenteries n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible (inventaire et réglementaire).</p> <p>Le projet se situe à plus de 8,2 km au sud-ouest du site NATURA 2000 du lac de Grand Lieu.</p> <p>Le secteur d'études n'est pas directement concerné par des continuités écologiques au SCoT du Pays de Retz et au SRCE (cf. annexes). En revanche, la rivière de l'Ognon qui traverse le bourg, localisée à quelques centaines de mètres à l'ouest du site, est identifiée en tant que continuité écologique aux deux documents (cf. annexes 1 et 2). La préservation de cette continuité écologique est assurée par un zonage Ns au PLU de Montbert.</p> <p>Le terrain est une parcelle agricole dénuée de végétation.</p> <p>Le secteur des Sergenteries a fait l'objet d'une expertise environnementale en 2019 dans le cadre du dossier de déclaration réalisé au titre de loi sur l'eau. La flore hydrophile est absente sur la parcelle concernée et aucune zone humide n'a été identifiée au titre de l'arrêté du 1er octobre 2009.</p>
Contexte agricole	<p>Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années.</p> <p>Le secteur n'est pas concerné par les Espaces Agricoles Pérennes définis au SCoT (cf. annexe 3).</p>

Carte de présentation de l'occupation des sols





Quelques clichés photographiques à l'état initial
(juillet 2019)





2.2. Extrait de l'étude relative à l'identification des zones humides

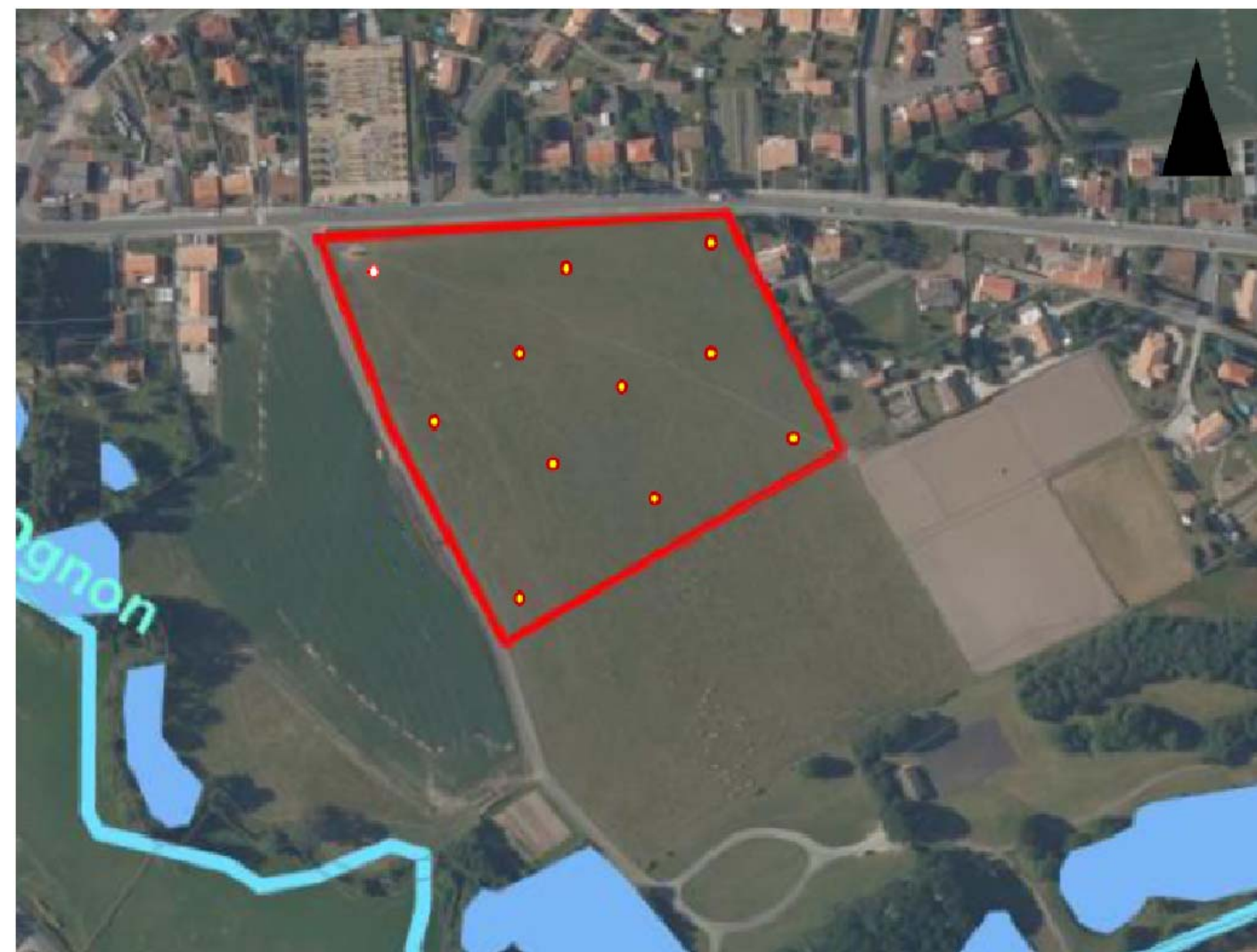
Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé sur les parcelles du site du projet par le cabinet d'études DM.EAU.

Il a été réalisé selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 amendé par l'arrêté du 1 octobre 2009, qui précise les caractéristiques de la végétation, des habitats et des sols des zones humides.

- Le critère botanique, qui permet de classer une zone humide, dès lors que les espèces hygrophiles représentent un recouvrement cumulé de plus de 50 %,
- Le critère pédologique, qui permet de classer une zone humide en fonction de la présence de traces d'hydromorphie dans les couches superficielles du sol, et leur intensification en profondeur.

L'étude conclut à une absence de flore hydrophile sur la parcelle concernée par le projet et à une absence de zone humide.

Localisation des points de sondage à la tarière



Carte 2: Localisation des sondages pédologiques

2.3. Présentation du projet

Le projet est porté par la société d'aménagement Viabilis qui a fait réaliser différentes études préalables par des bureaux d'études spécialisés : Agence Citté Claes, DM Eau, CDC Conseils. Le Maître d'Ouvrage a rencontré à plusieurs reprises les services de la commune pour présenter et affiner le projet en collaboration avec la commune.

Le projet présenté ci-contre est celui établi au stade de l'avancement des réflexions lors de la présente rédaction de la note de présentation de la procédure de modification n°0.3 et n'a pas de valeur contractuelle (des adaptations pouvant encore avoir lieu avant le dépôt du permis d'aménager).

Le projet prévoit la réalisation de 45 lots libres et de 6 logements sociaux, soit 51 logements au total.

Un accès principal est prévu rue de la Jarrie pour desservir l'ensemble de l'opération. La desserte interne est prévue sous forme de bouclage.

Aucun accès direct aux lots n'est prévu ni le long de la rue de la Jarrie ni le long du chemin de Chantemerle, de manière à aménager une liaison douce en site propre sécurisée en entrée est de l'agglomération et en direction de la zone de loisirs au sud. Deux accès piétonniers sont en revanche prévus depuis ces deux voies périphériques.

Le projet ne prévoit aucune construction nouvelle dans la partie du site concernée par la limite inondable de la rivière de l'Ognon. Le bassin de gestion des eaux pluviales est prévu au point bas du site, en dehors du secteur inondable.

Une haie arborée sera prévue en lisière sud du site afin d'opérer une transition paysagère avec la zone agricole.

Schéma d'intention (n'ayant pas de valeur contractuelle)



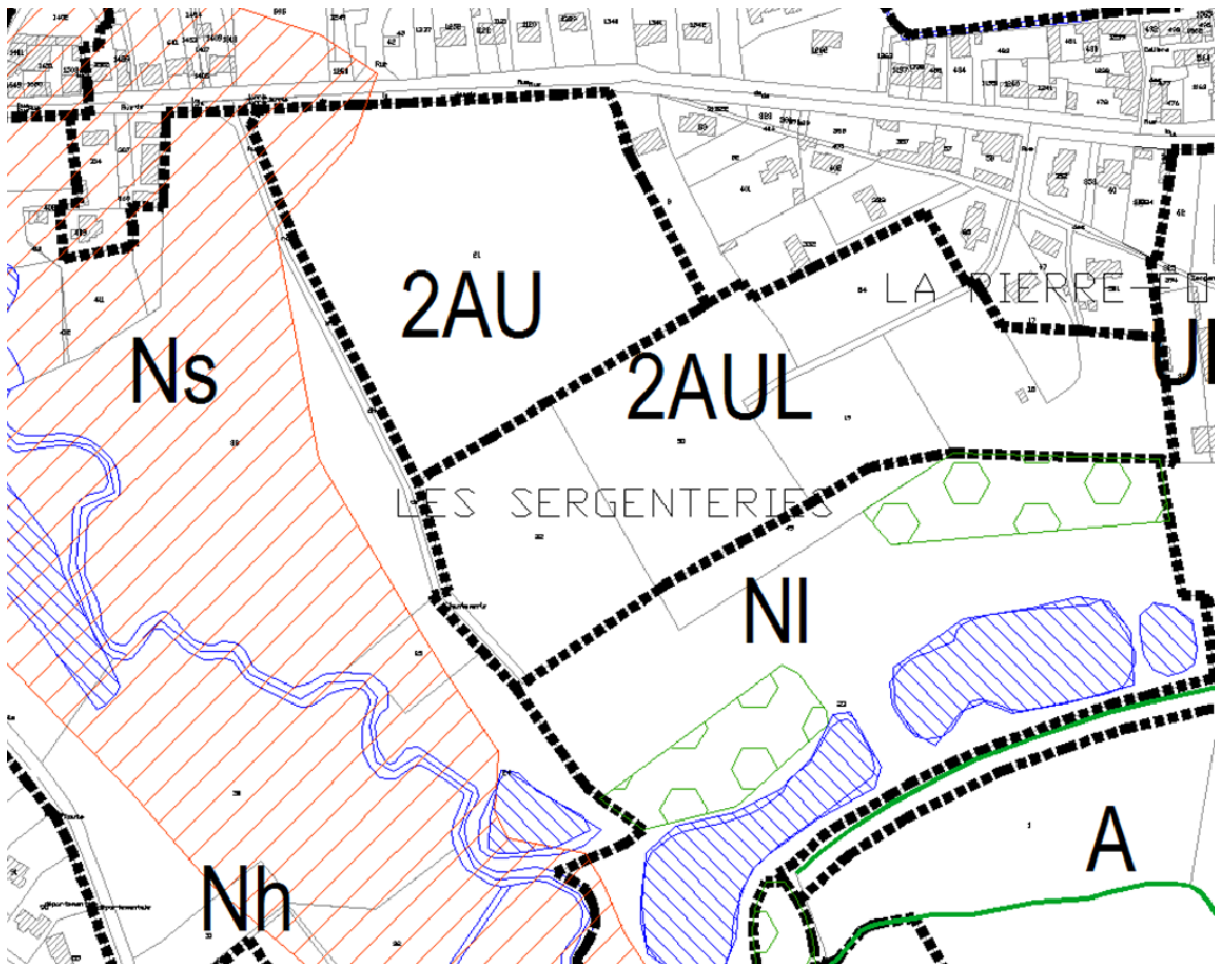
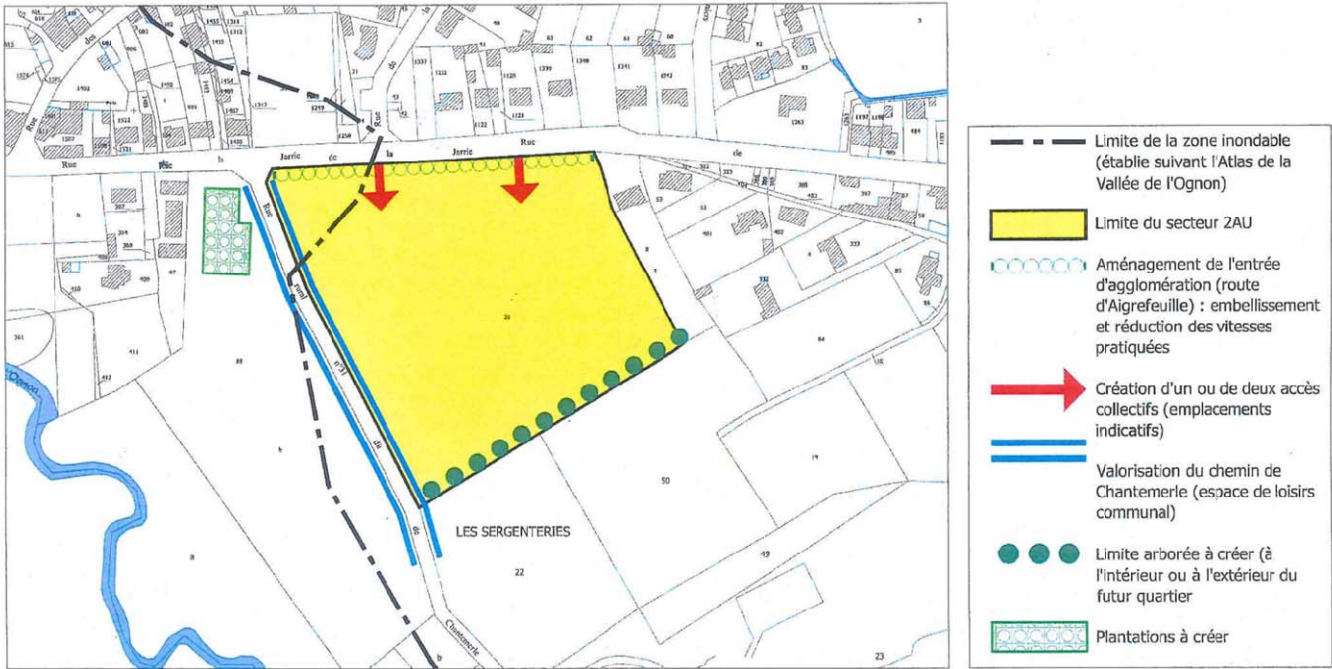
2.4. Règles d'urbanisme avant modification

Orientation d'aménagement :

L'ensemble du secteur a d'ores et déjà fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui était issue d'une réflexion globale lors de la révision générale du PLU en 2013, permettant de définir une programmation de logement pour l'ensemble des zones AU de la commune.

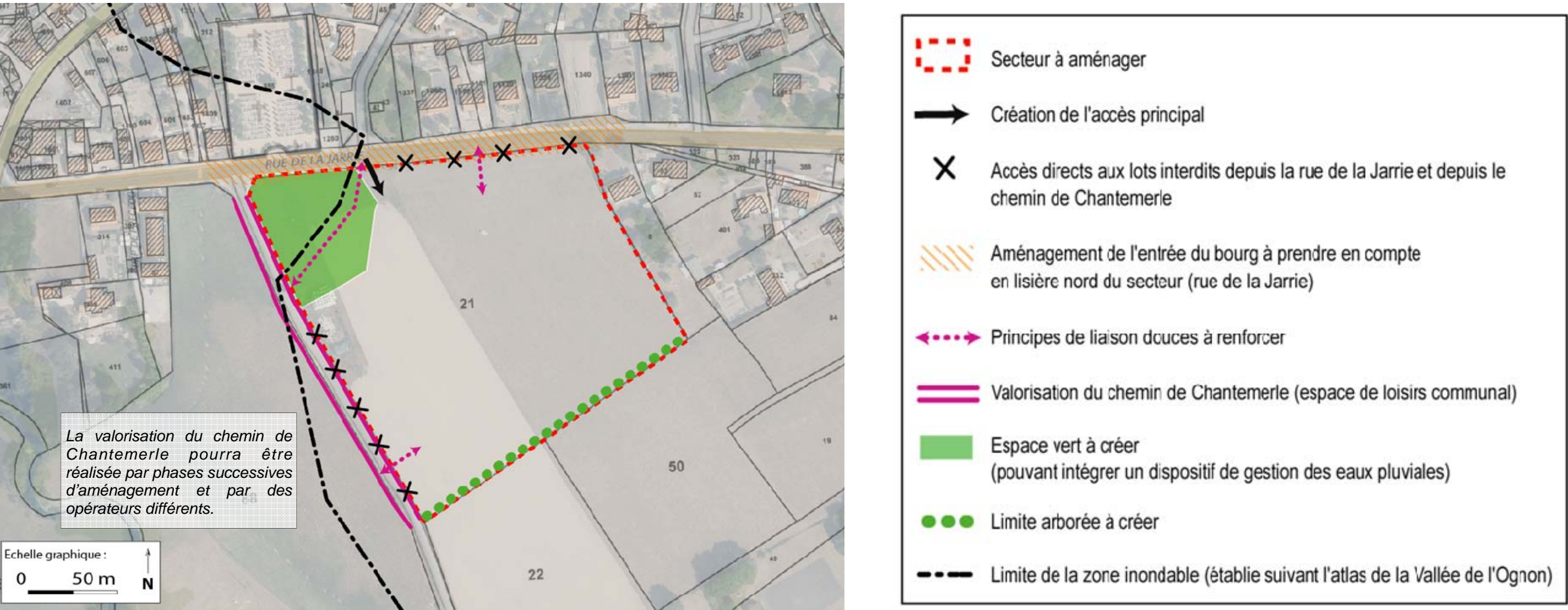
ZONES 1AU ET 2AU	SURFACE TOTALE	Surface nette (coulee verte deduite)	Nombre minimal de logements (15/ha)	Nombre minimal de logements sociaux
Le Moulin Bleu (1 et 2 AU - OAP 1)	6,71	5,20	78	8
Le Moulin Garreau (2AU- OAP 2)	3,83	3,83	57	6
La Jarrie (2AU)	0,83	0,83	13	1
Les Sergenteries (2AU- OAP 3)	3,09	3,09	46	5
Rue des Landes (2AU- OAP 4)	0,85	0,85	13	1
Rue des Chenes (2AU- OAP 5)	1,28	1,28	19	2
Rue de la Burellerie (2AU)	1,16	1,16	17	2
Le Patiss (2AU)	0,50	0,50	8	1
Le Grand Pebrol (1Aua- OAP 7)	0,49	0,49	7	1
TOTAL	18,74	17,23	258	26

OAP n°3
Secteur 2AU - Les Sergenteries



2.5. Modification du PLU envisagées pour le secteur des Sergenteries

2.5.1. Modification du de l'orientation d'aménagement et de programmation



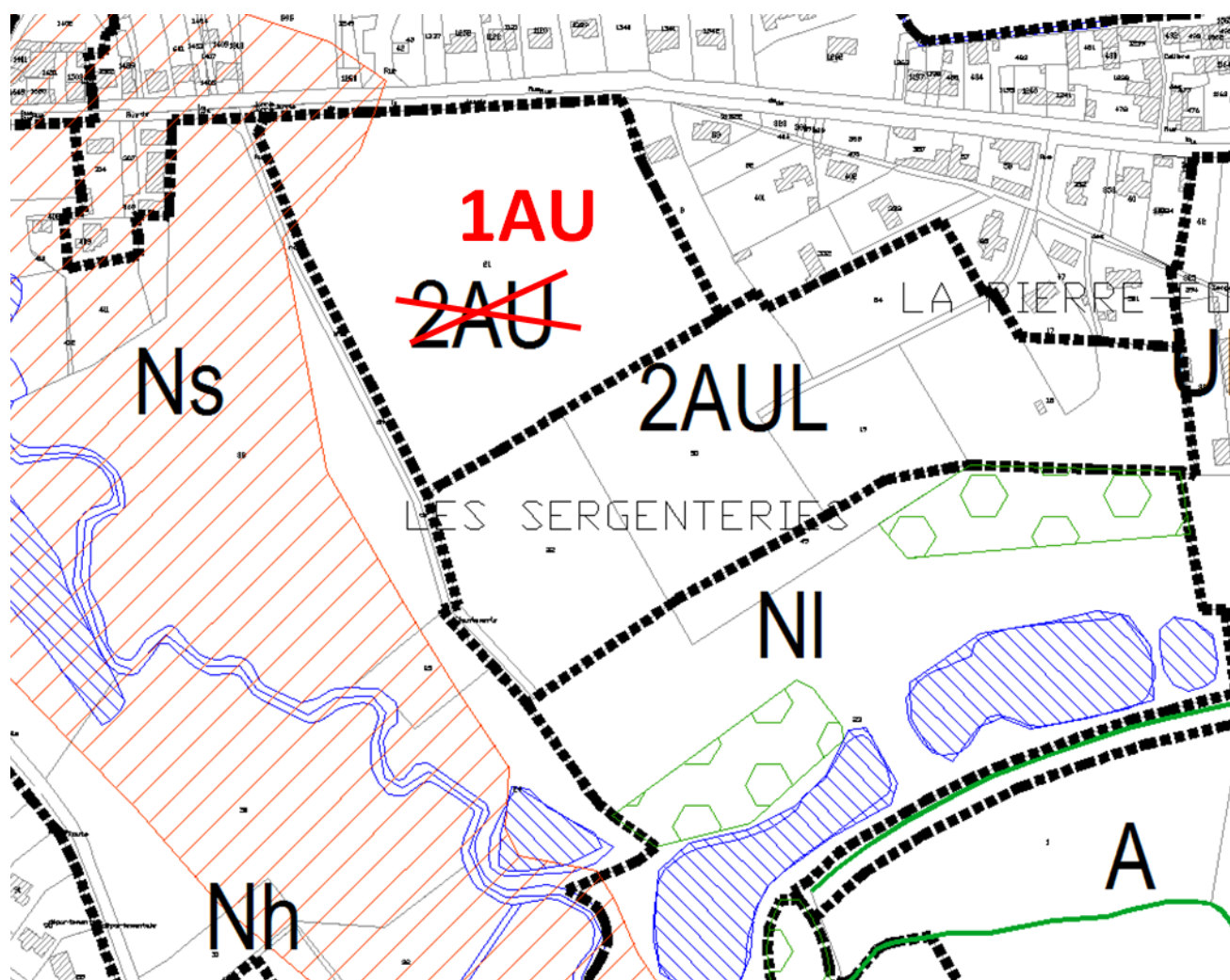
L'Orientation d'aménagement est modifiée pour prendre en compte les différentes discussions avec l'aménageur (accès, continuités piétonnes).

L'illustration graphique sera donc remplacée par celle-ci-dessus. .

Le volet traitant de la densité et de la proportion de logements sociaux est maintenu dans en l'état afin de répondre aux orientations de densité du PLH et du SCoT pour cette opération (densité minimale de 15 logements à l'ha pour l'opération).

2.5. Modification du PLU envisagées pour le secteur des Sergenteries

2.5.2. Modification du zonage



La superficie des terrains faisant l'objet d'un passage de zonage 2AU en zonage 1AU est d'environ +3,08 ha.

2.5.3. Modification du règlement

Le règlement de la zone 1AU n'est pas modifié.

3 - Ouverture à l'urbanisation du secteur rue de la Burellerie

3.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études de la rue de la Burellerie

Localisation géographique	Au nord-ouest de l'agglomération le long la rue des Grands-Fiefs, la rue de la Burellerie, sans issue, prend son accès sur la rue des Grands Fiefs, RD117 permet de rejoindre Geneston. Superficie du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation : environ 0,5 ha.
Contexte urbain et paysager	Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial de l'agglomération du bourg de Montbert et constitue une enveloppe urbaine cohérente en continuité des quartiers voisins. Les limites de la zone sont formées par les limites de jardins de parcelles bâties au sud (pignons de deux constructions en limite d'opération) et des jardins de propriétés privées à l'est et par un côté de jardin d'une parcelle bâtie à l'ouest (mur de parpaing non enduit sur toute la limite ouest). Un petit boisement est présent en limite nord du terrain. La topographie s'oriente globalement vers le sud, sud-est. A l'intérieur de site d'étude, la zone 2AU présente pas d'intérêt paysager ou patrimonial particulier.
Conditions de desserte par les réseaux	Une desserte viaire avait été prévue par la rue de la Burellerie, voie en impasse qui dessert des logements sociaux. Le projet de quartier ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération. Les réseaux existent le long de la RD117 (eau potable, électricité, eaux usées, eaux pluviales) et sont dimensionnés en vue du futur quartier.
Contexte naturel	Les parcelles concernées sont en voie d'enfrichement et pour partie occupées par des déblais. Quelques arbustes se sont développés de manière spontanée surtout un petit secteur en lisière nord. La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible (inventaire et réglementaire). Le projet se situe à plus de 8,2 km au sud-ouest du site NATURA 2000 du lac de Grand Lieu. Le secteur d'études n'est pas directement concerné par des continuités écologiques au SCoT du Pays de Retz et au SRCE (cf. annexes). En revanche, la rivière de l'Ognon qui traverse le bourg, localisée à quelques centaines de mètres à l'est du site, est identifiée en tant que continuité écologique aux deux documents (cf. annexes 1 et 2). La préservation de cette continuité écologique est assurée par un zonage Ns au PLU de Montbert.
Contexte agricole	Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années et a d'ores et déjà perdu son orientation agricole (enfrichement). Le secteur n'est pas concerné par les Espaces Agricoles Pérennes définis au SCoT (cf. annexe 3).

Carte de présentation de l'occupation des sols





*Quelques clichés photographiques
de l'état initial
(juillet 2019)*



3.2. Présentation du projet

Le projet est porté par Atlantique Habitation. Le Maître d'Ouvrage a rencontré à plusieurs reprises les services de la commune pour présenter et affiner le projet en collaboration avec la commune.

Le projet correspond à la phase 2 du schéma ci-contre établi au stade de l'avancement des réflexions lors de la présente rédaction de la note de présentation de la procédure de modification n°0.3 (des adaptations pouvant encore avoir lieu avant le dépôt du permis d'aménager).

Le projet prévoit la réalisation de 13 logements dont 8 logements sociaux.

Un accès principal est prévu rue de la Burellerie pour desservir l'ensemble de l'opération. Cet accès avait été prévu lors de la réalisation de la première phase d'aménagement (logements sociaux d'Atlantique Habitation, desservis de part et d'autre de cette rue en impasse).

La desserte interne permettra d'optimiser le foncier, les jardins localisés à l'extérieur du périmètre d'opération, en limite est du site, aujourd'hui enclavés, qui pourront être desservis pour la réalisation de quelques lots une fois l'opération réalisée.

La desserte interne permet également à terme d'envisager la réalisation d'une phase 3.

Schéma d'intentions (n'ayant pas de valeur contractuelle)



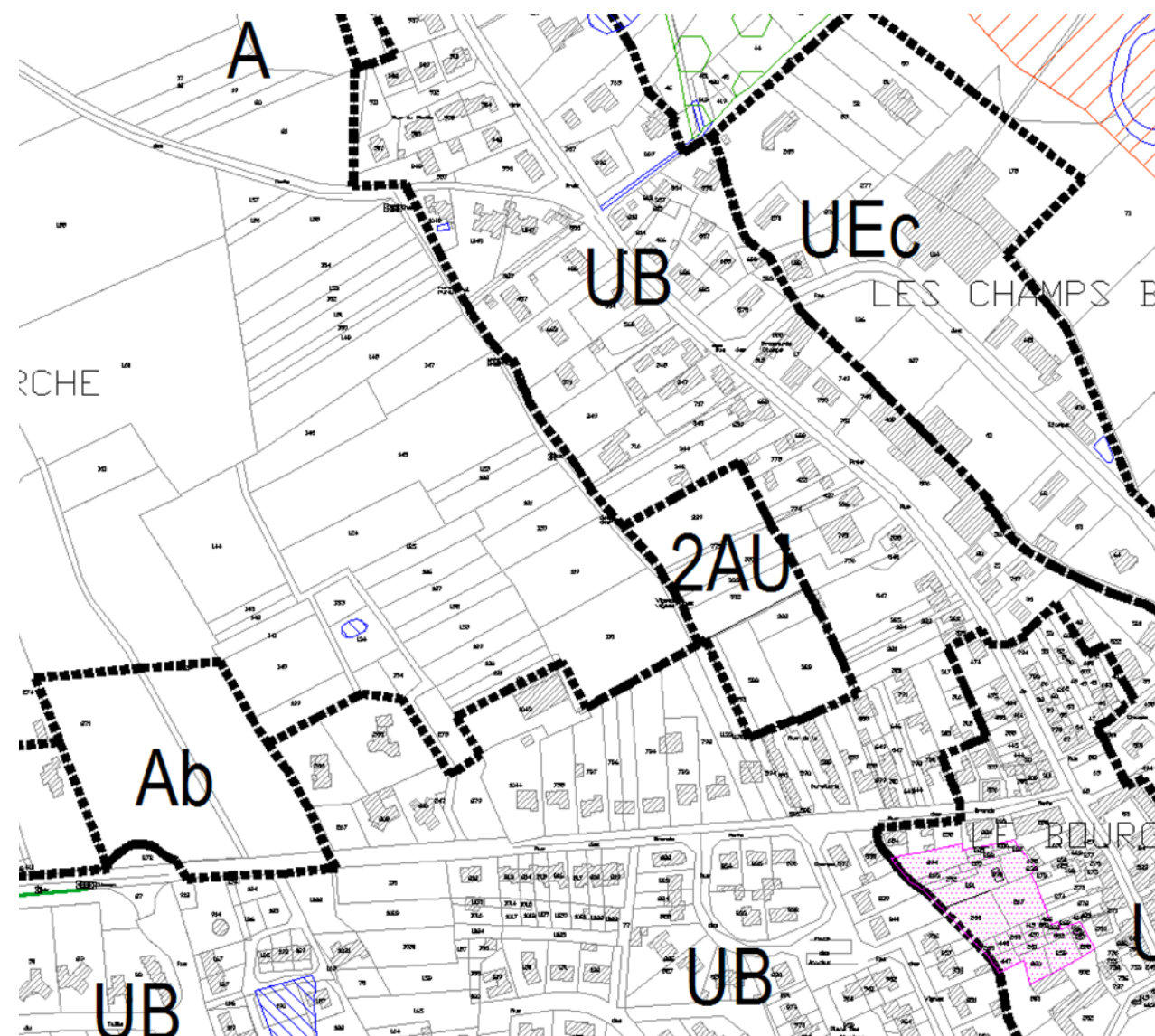
3.3. Règles d'urbanisme avant modification

Orientation d'aménagement :

L'ensemble du secteur a d'ores et déjà fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui était issue d'une réflexion globale lors de la révision générale du PLU en 2013, permettant de définir une programmation de logement pour l'ensemble des zones AU de la commune.

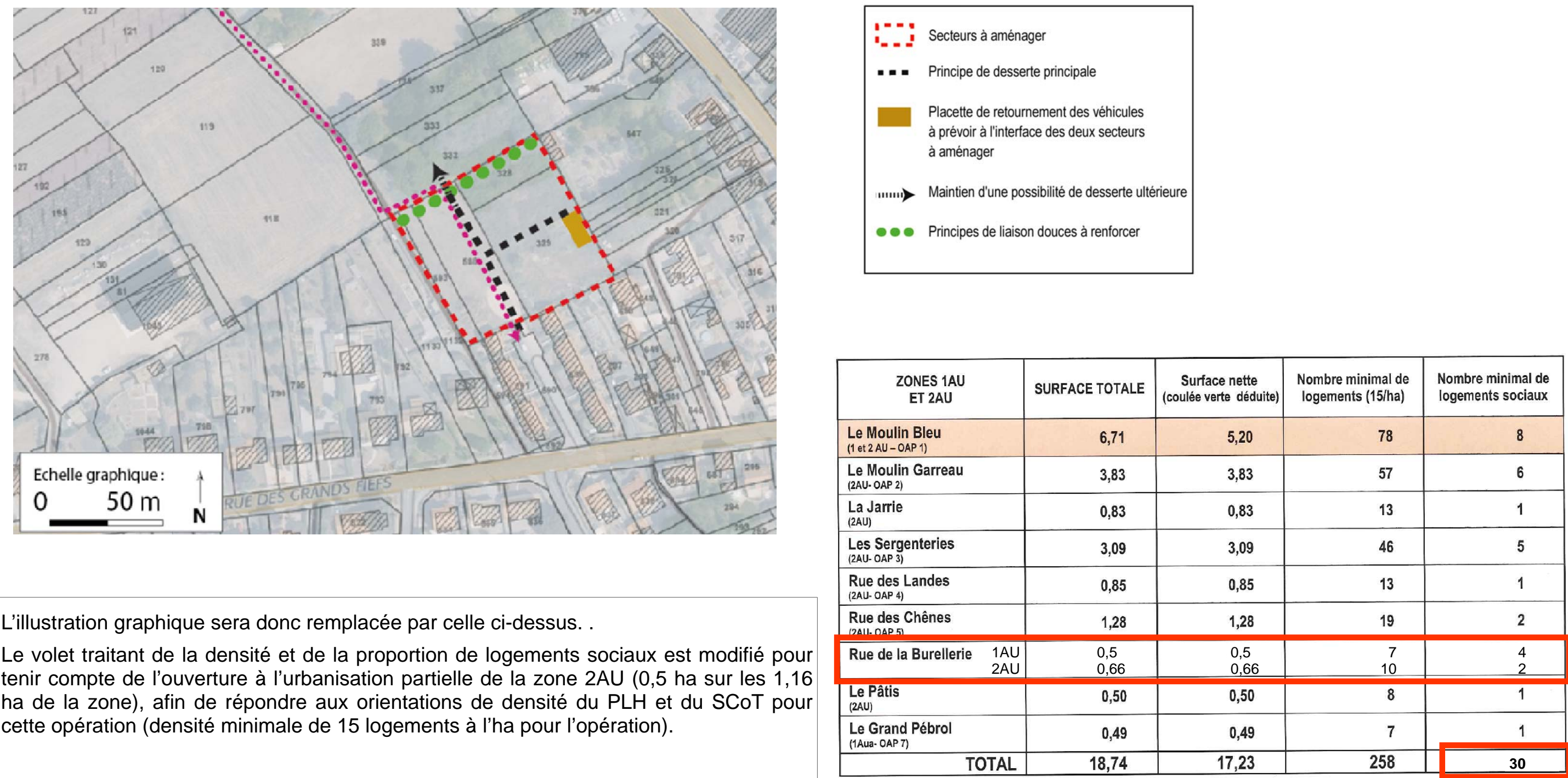
En revanche, l'ouverte à l'urbanisation objet de la présente modification vise uniquement la partie sud du secteur de la rue de la Burellerie pour une surface d'environ 0,5 ha. Le tableau de répartition des logements devra donc être modifié pour en tenir compte.

ZONES 1AU ET 2AU	SURFACE TOTALE	Surface nette (coulée verte déduite)	Nombre minimal de logements (15/ha)	Nombre minimal de logements sociaux
Le Moulin Bleu (1 et 2 AU – OAP 1)	6,71	5,20	78	8
Le Moulin Garreau (2AU- OAP 2)	3,83	3,83	57	6
La Jarrie (2AU)	0,83	0,83	13	1
Les Sergenteries (2AU- OAP 3)	3,09	3,09	46	5
Rue des Landes (2AU- OAP 4)	0,85	0,85	13	1
Rue des Chênes (2AU- OAP 5)	1,28	1,28	19	2
Rue de la Burellerie (2AU)	1,16	1,16	17	2
Le Pâtis (2AU)	0,50	0,50	8	1
Le Grand Pébrol (1Aua- OAP 7)	0,49	0,49	7	1
TOTAL	18,74	17,23	258	26



3.4. Modification du PLU envisagées pour le secteur de la rue de la Burellerie

3.4.1. Modification du de l'orientation d'aménagement et de programmation

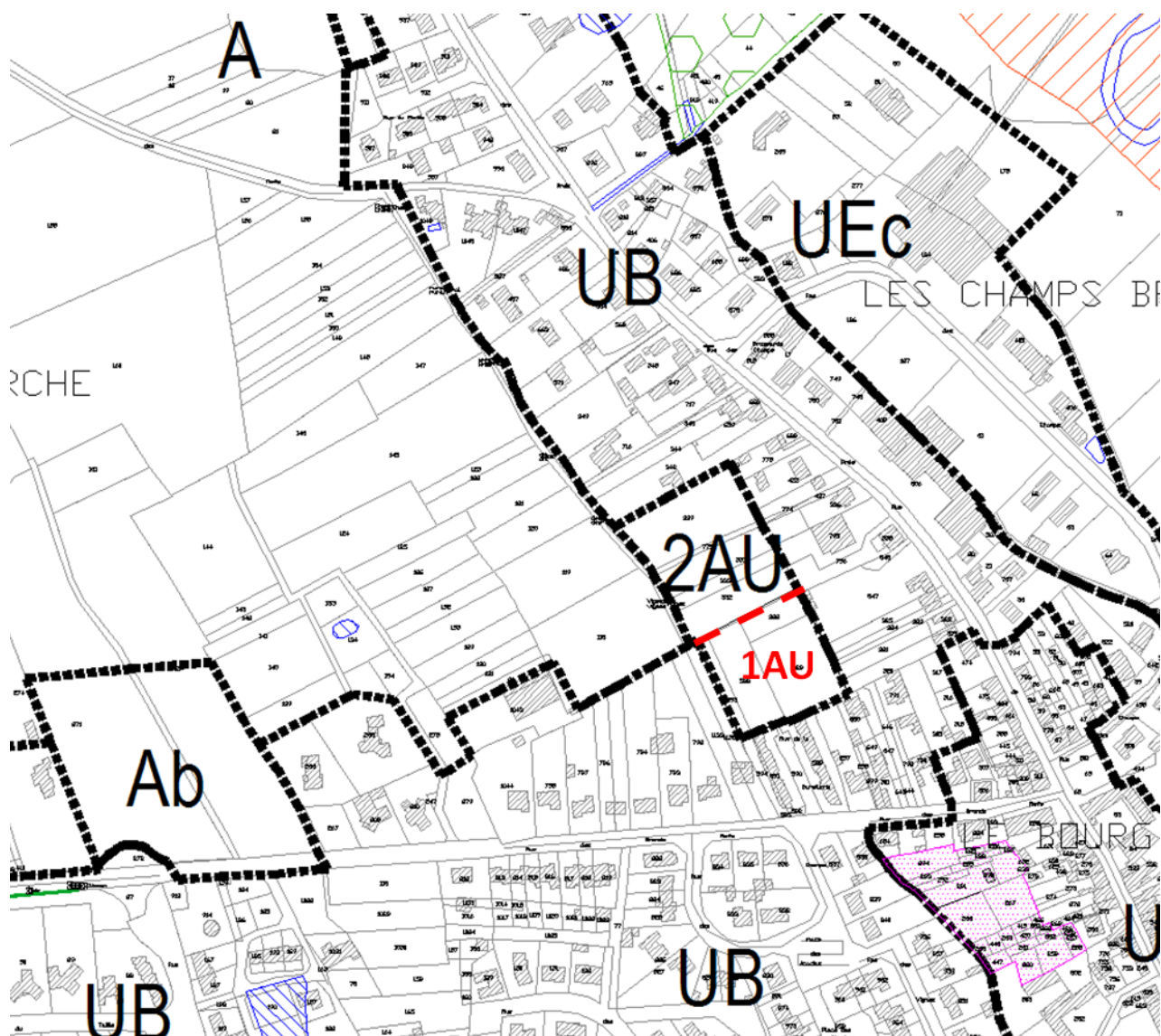


L'illustration graphique sera donc remplacée par celle ci-dessus. .

Le volet traitant de la densité et de la proportion de logements sociaux est modifié pour tenir compte de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU (0,5 ha sur les 1,16 ha de la zone), afin de répondre aux orientations de densité du PLH et du SCoT pour cette opération (densité minimale de 15 logements à l'ha pour l'opération).

3.4. Modification du PLU envisagées pour le secteur de la rue de la Burellerie

2.4.2. Modification du zonage



La superficie des terrains faisant l'objet d'un passage de zonage 2AU en zonage 1AU est d'environ 0,5 ha sur les 1,16 ha de la zone.

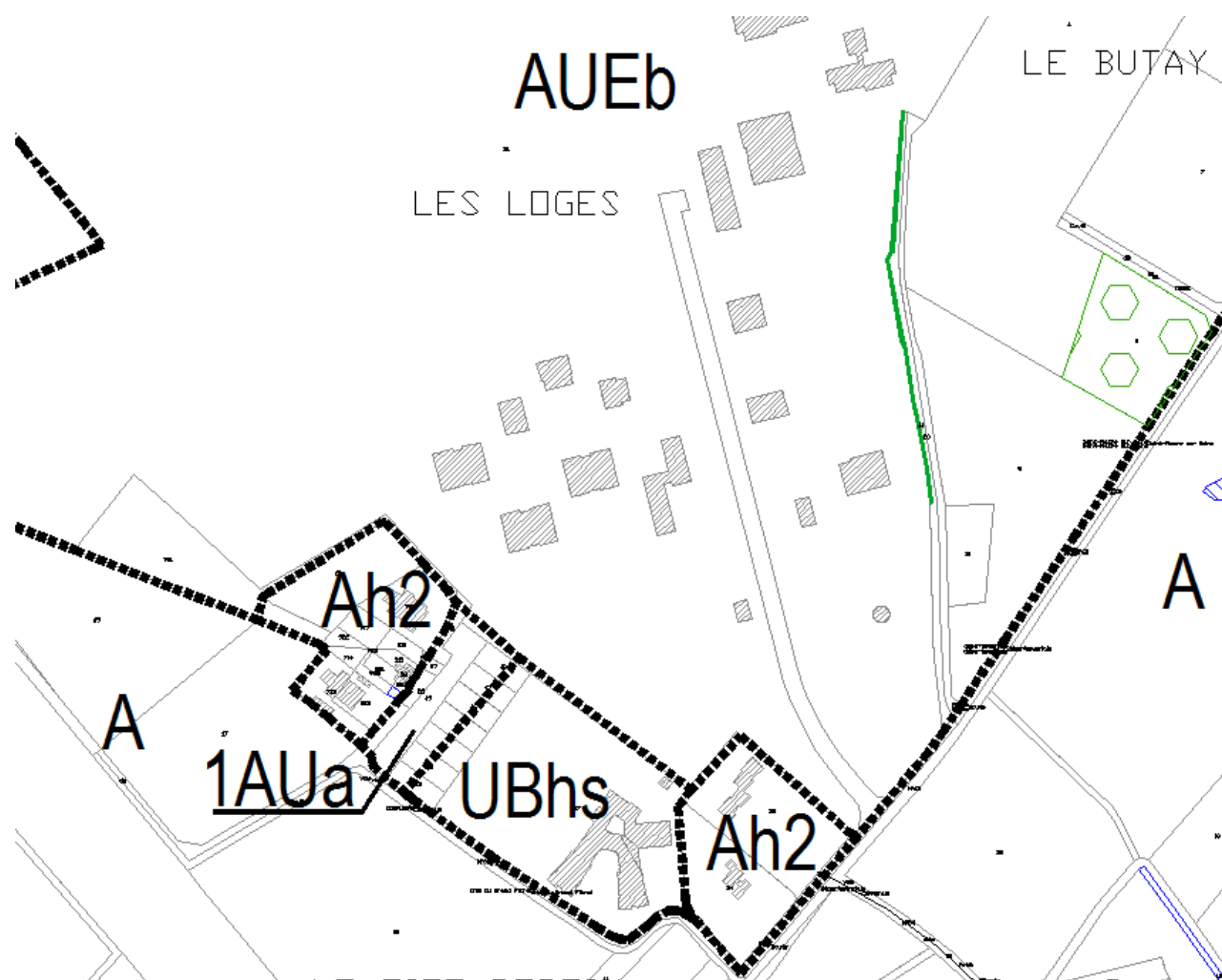
2.4.3. Modification du règlement

Le règlement de la zone 1AU n'est pas modifié.

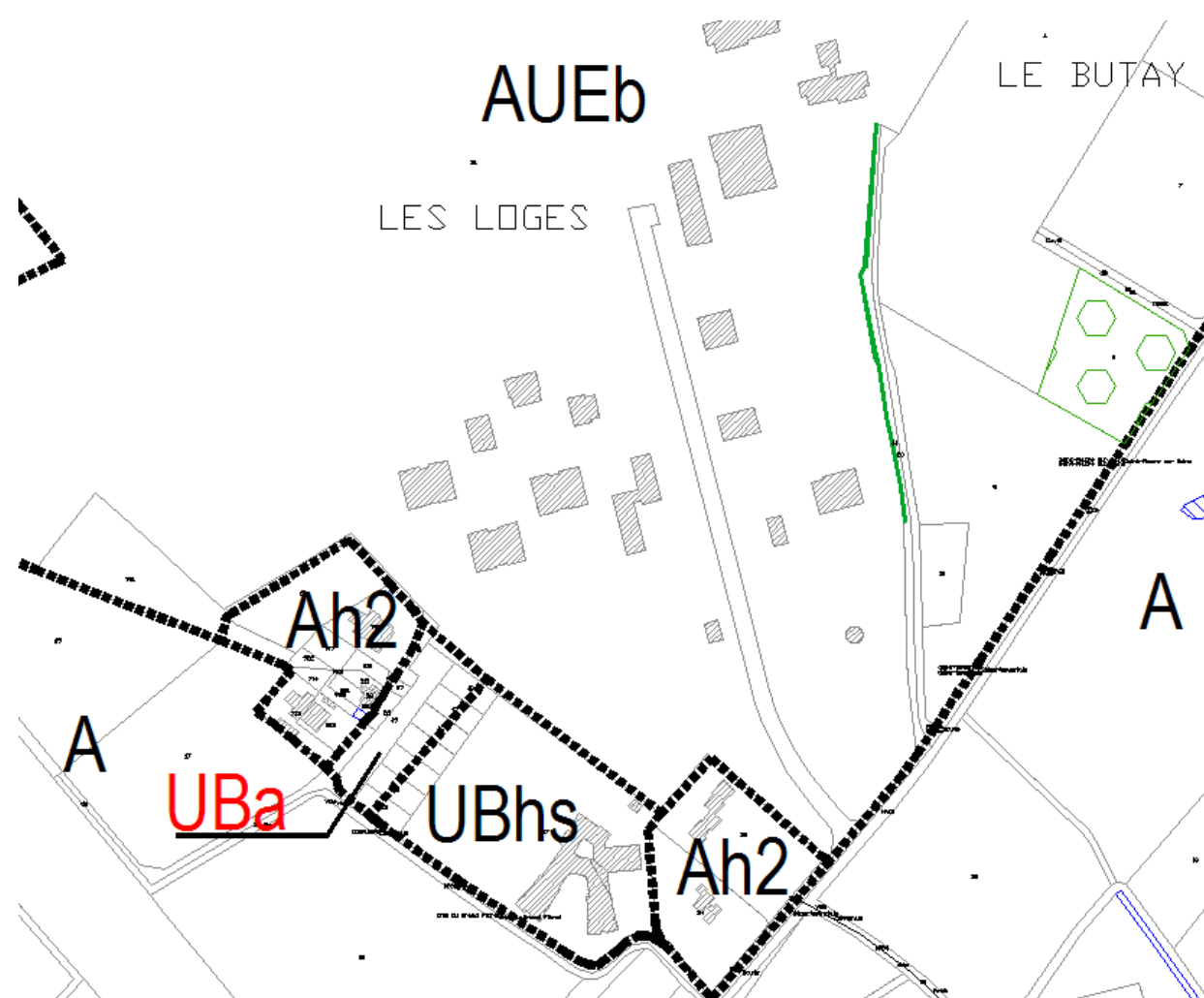
4 - Autres modifications opérées dans le cadre de la présente procédure de modification

Modification du zonage AU à l'est de la commune près du Butay

Avant Modification



Après modification :



Il s'agit de réintégrer la zone 1AUa en zones UBa comme l'opération est désormais réalisée, de telle manière à ce que les règles de la zone UB puissent s'appliquer, en particulier pour les clôtures.

4 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente modification s'inscrit dans une démarche visant à ouvrir deux secteurs à l'urbanisation à vocation d'habitat et ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur. La constructibilité répond à une logique de densification urbaine et de mixité sociale dans le respect du SCoT du Pays de Retz et du PLH de la Communauté de Communes de Grandlieu.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU entraînera, par l'extension du bourg sur deux secteurs, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires.

Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement, la commune disposant d'une STEP mise en service en 2002 dont la capacité est suffisante pour recevoir l'ensemble des affluents des secteurs ouverts à l'urbanisation.

L'emplacement des quartiers en extension du bourg et le maillage de liaisons douces permettra une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces de la commune et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre.

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation d'une soixantaine de logements, entraînera une modification de l'importance du trafic sur le bourg.

Le secteur principal d'ouverture à l'urbanisation des Sergenteries, qui concerne 3,08 ha et 51 logements, est bordé par la rue de la Jarrie à l'est du bourg (RD112). Il est à souligner que cette voie fait l'objet d'un projet de réaménagement afin de sécuriser les déplacements de cette entrée de bourg. Un accès unique et sécurisé est prévu pour desservir le futur quartier depuis cette rue.

Les deux projets de zones 1AU prévoient une articulation de cheminements doux.

3) Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles pérennes définis dans le SCoT du Pays de Retz.

Les terrains concernés, s'inscrivent dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années.

L'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires des écoles, les associations, ainsi que la fréquentation des commerces et services locaux de la commune.

Le quartier des Sergenteries prévoit dans sa globalité un minimum de 10% de logements locatifs sociaux (conformément au SCoT et au PLH) afin d'assurer une mixité sociale.

Le secteur de la rue de la Burellerie doit permettre la réalisation de 10 à 12 logements dont 6 à 8 logements sociaux.

5 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

4) Incidences sur les milieux naturels

Les projets de quartier ne sont pas concernés par des grands éléments de Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz (cf. annexe 2) ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire (cf. annexe 1).

Les projets n'auront pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 compte tenu de son éloignement (à environ 8 kilomètre), de son insertion dans un contexte urbain d'agglomération et du raccordement de ses eaux usées à la STEP disposant des capacités d'épuration suffisantes.

Les projets ne sont pas concernés par une protection d'espace naturel sensible.

5) Incidences sur les zones humides

L'aménagement du secteur des Sergenteries doit faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau. Des études préliminaires de délimitation des zones humides ont d'ores et déjà été réalisées, aucune zone humide n'a été identifiée.

6) Incidences sur la consommation d'espace

Le projet prévoit de respecter une densité minimale de 15 logements par hectares, conformément aux préconisations du SCoT du Pays de Retz et du Programme Local d'Habitat de la Communauté de Communes de Grand-Lieu.

Le projet de la rue de la Burellerie permettra la desserte d'arrières de jardins aujourd'hui inaccessible (hors périmètre d'opération) et une densification du bourg.

7) Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard de la continuité du projet avec l'enveloppe urbaine de l'agglomération, de l'occupation du sol en prairie, et de l'absence d'enjeu paysager particulier, l'impact paysager du futur quartier sera limité.

Le projet des Sergenteries devra en particulier prévoir une haie arborée en sa lisière sud pour assurer la transition avec l'espace agricole, tel que l'OAP le prévoit.

8) Impact sur la ressource énergétique

Les projets de quartier favoriseront, dans la mesure du possible une exposition des bâtiments pour profiter de la course du soleil.

Aussi, le règlement ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bio-climatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...),.

8) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

En dehors de la période de travaux, la réalisation des futurs quartiers n'entraînera pas de modification de la situation par rapport à l'état initial.

6 - Bilan des surfaces

La superficie de la zone 2AU est diminuée d'environ **3,6 ha** au profit de la zone 1AU dans le cadre de la présente modification.

ANNEXES

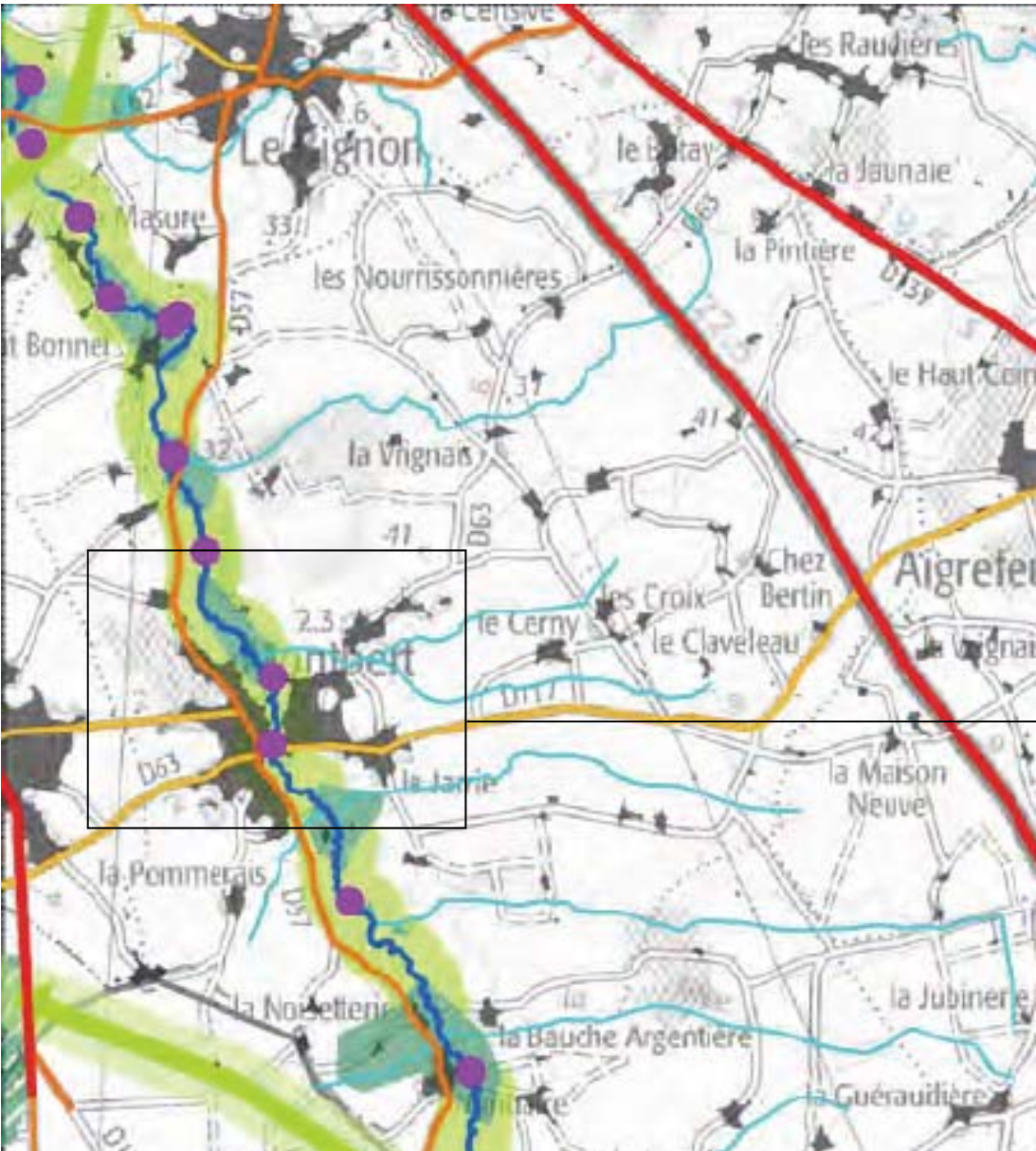
Annexe 1 : Extrait du SRCE

Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Annexe 3 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz

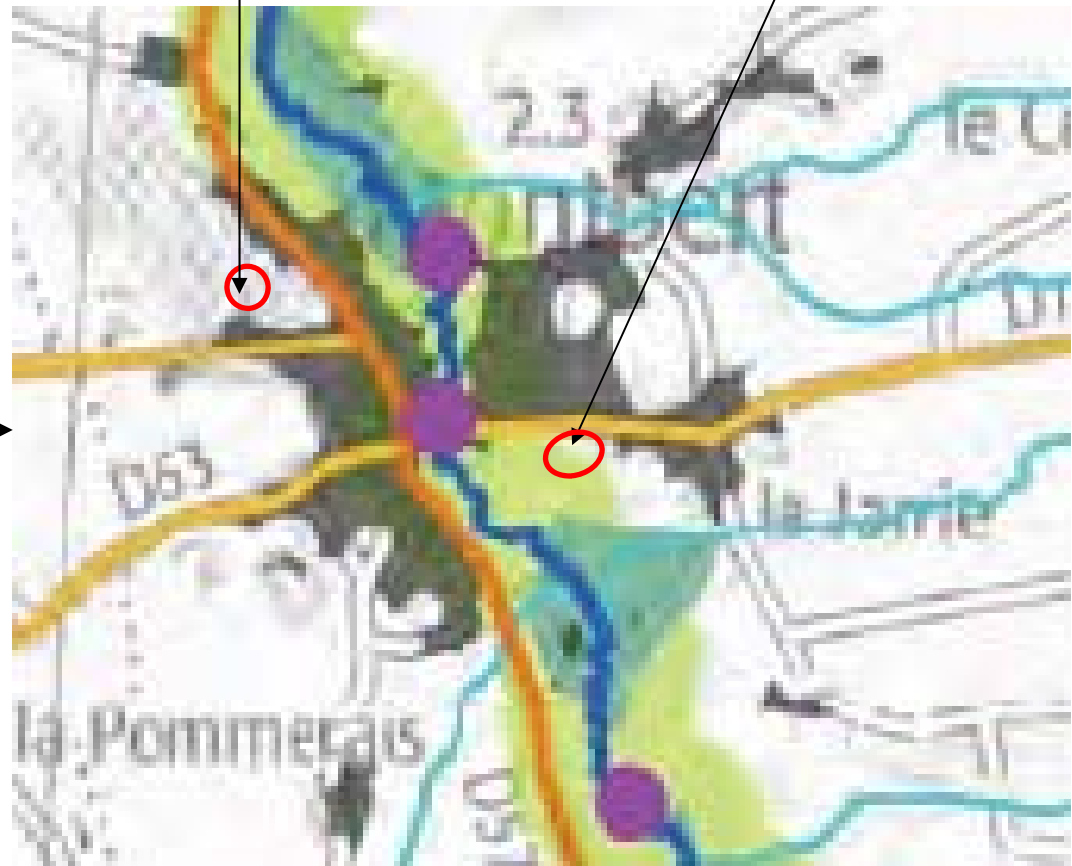
Annexe 1 : Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE)

- Continuités écologiques**
- Réservoirs de biodiversité**
- Sous-trame des milieux aquatiques
 - Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
 - Sous-trame bocagère
- Corridors écologiques "potentiels"**
= dont l'emprise doit être précisée localement
- Corridors écologiques linéaires
 - Corridors vallées
 - Corridors territoires
- Eléments de fragmentation potentiels**
- Eléments fragmentant ponctuels**
- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
 - Ruptures potentielles aux continuités écologiques
- Eléments fragmentant linéaires**
- Niveau 1 = très fort
 - Niveau 2 = fort
 - Niveau 3 = moyen
- Eléments fragmentant surfaciques**
- Tâche urbaine
- Eléments permettant le maintien des continuités écologiques**
- Ouvrages permettant le maintien des continuités**
- Passage à faune
 - Viaduc



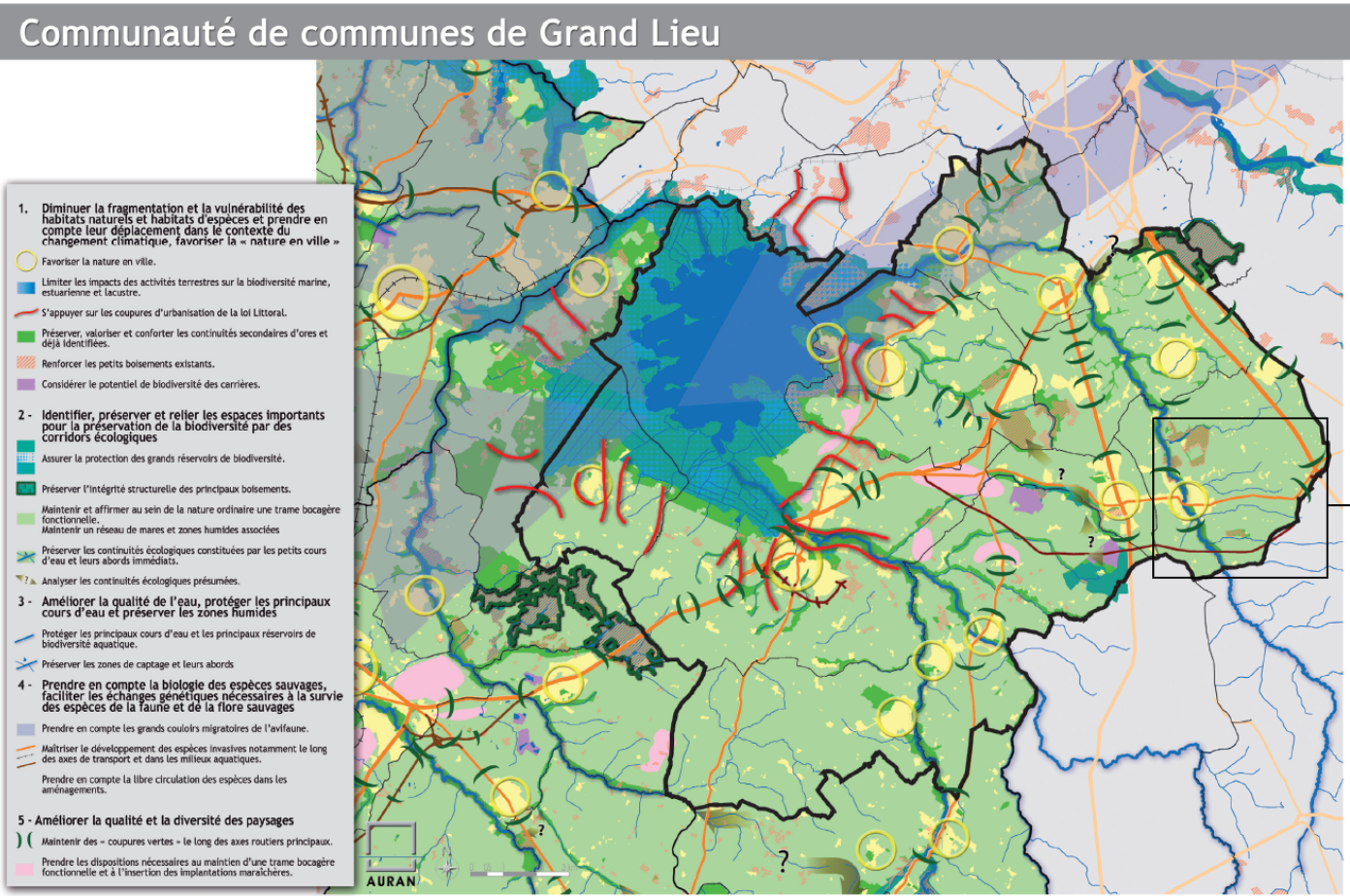
Secteur de la Burellerie

Secteur des Sergenteries

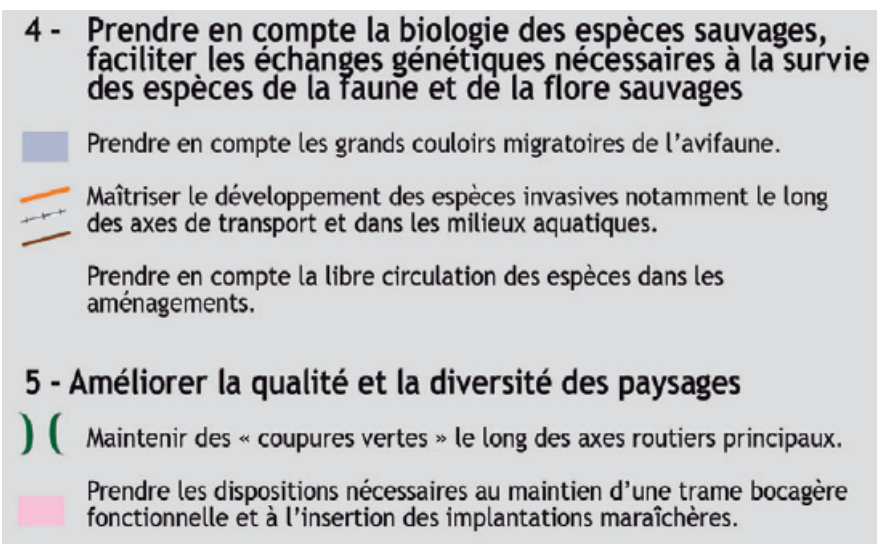
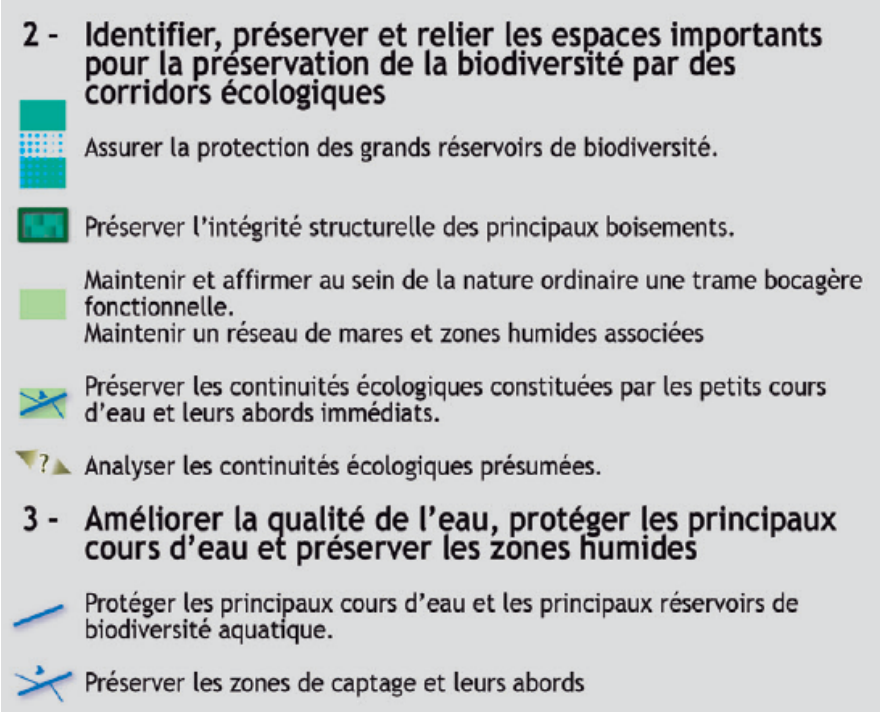
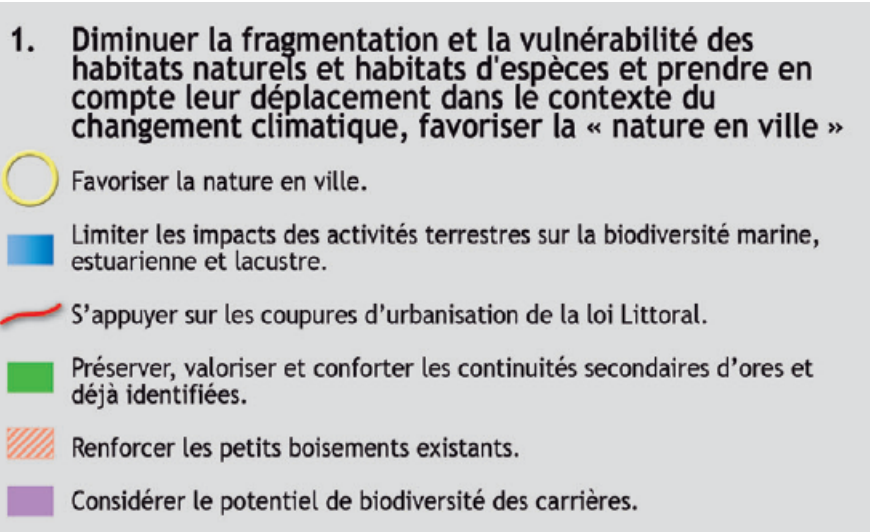
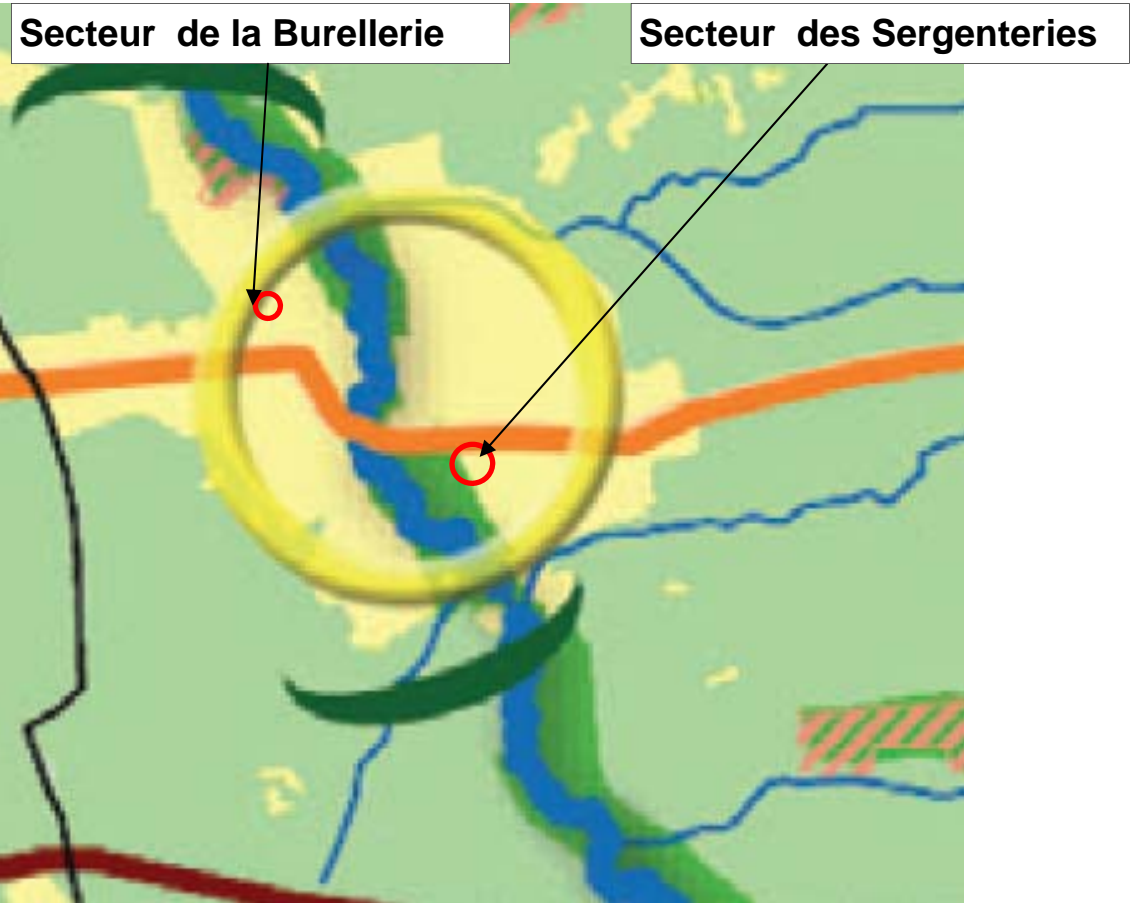


Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

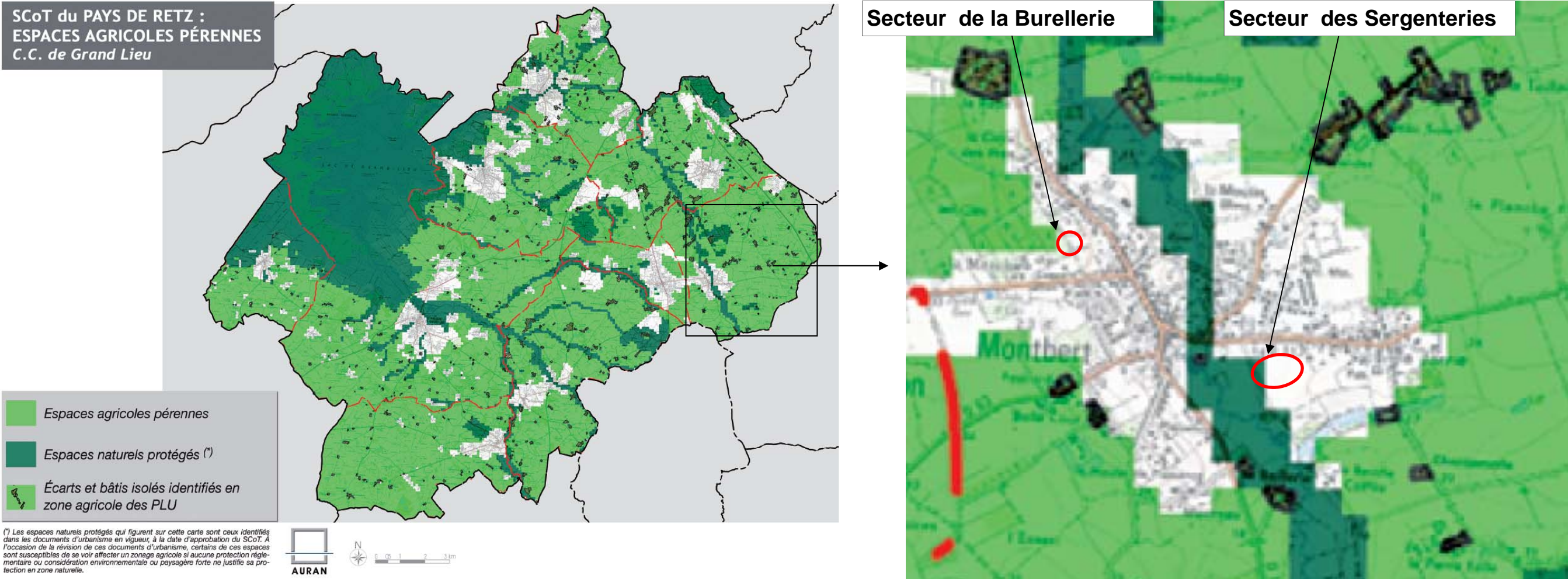
Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz
Mettre en place une politique pour répondre à l'érosion de la biodiversité



Pour le projet d'aménagement du secteur du Moulin Bleu, le SCoT demande que soit favorisée la nature en ville et les continuités écologiques secondaires.



Annexe 3 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz





Commune de **MONTBERT**
Département de Loire Atlantique

Modification n°0.4 du **P**lan **L**ocal d' **U**rbanisme

Pièce 1. Note de présentation

Approbation du P.L.U	Le 19/12/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Le 07/07/2016
Modification simplifiée n° 1	Le 12/09/2016
Modification simplifiée n° 2	Le 29/03/2018
Révision accélérée n°1 du PLU	Le 09/02/2017
Modification n°0.2 du P.L.U	Le 24/09/2018
Modification simplifiée n° 3	Le 16/07/2020
Modification n°0.3 du P.L.U	Le 14/09/2020
Modification n°0.4 du P.L.U	Le 17/01/2022

Sommaire

Préambule..... 3

1) Présentation et justification du projet d'urbanisation.....4

2) Modifications liées à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUL.....14

3) Autres modifications opérées dans le cadre de la procédure de modification.....17

4) Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement.....19

5) Bilan des surfaces 21

ANNEXES..... 22

Préambule

La commune de Montbert a engagé la modification n°0-4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2013. La modification n°0-4 du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUL du secteur des Terres Noires au Nord-Est du bourg de Montbert (passage de zone 2AUL en 1AUL au PLU). Cette zone 2AUL a été créée à l'occasion de l'élaboration du PLU approuvé le 19/12/2013. La commune est devenue propriétaire de la parcelle visée par le présent projet de modification (cadastrée ZR n°14) pour une surface de 10 290 m² suivant une délibération du Conseil Municipal en date du 8 novembre 2018 et au terme d'un acte notarié signé le 11 avril 2019.

Cette ouverture à l'urbanisation de l'ordre d'un hectare doit permettre à la commune de mettre en place un pôle enfance, véritable projet d'intérêt collectif, en continuité et en confortement du pôle d'équipements du Moulin Bleu déjà existant.

La procédure de modification présente également l'opportunité pour la collectivité d'ajuster certains points réglementaires.

La modification envisagée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Bien que n'ayant été ouverte à l'urbanisation dans les 9 ans suivant sa création, la zone AUL, visée par la procédure d'ouverture à l'urbanisation, a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives (plus d'un hectare sur les 3 hectares que représentent la zone 2AUL).

La modification entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

1 - Présentation et justification du projet d'urbanisation

Appartenant à la Communauté de Communes de Grand Lieu (CCGL), desservie par les RD117, RD63 et RD57, la commune bénéficie de la proximité de l'agglomération nantaise, d'un bon niveau d'équipement et de services à la population et d'une qualité du cadre de vie qui la rendent attractive pour l'accueil de nouveaux ménages, ce qui explique son dynamisme démographique : elle abrite 3153 habitants en 2018 contre 2945 en 2008 (données INSEE).

Montbert est définie au SCoT du Pays de Retz comme un pôle communal.

Le PLU approuvé en 2013 a défini un besoin en logements de 20 logements par an. Le rythme de construction moyen annuel est de 17,2 logements (INSEE, résidences principales) entre 2012 et 2017. De nouvelles opérations de lotissements sont en cours ou en projet (Le Moulin Bleu, Les Sergenteries). La population est jeune (23% des habitants ont moins de 15 ans en 2017).

Afin de répondre aux besoins de sa population, la commune souhaite construire un pôle regroupant les services destinés à l'enfance et à la petite enfance, à proximité de son restaurant scolaire municipal et du complexe sportif du Moulin Bleu.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Montbert a identifié en ce sens le secteur du complexe sportif actuel comme un « espace de réserve » pour des besoins en termes d'équipements publics (axe 4 du PADD : « organiser le territoire et structurer le bourg » (*cf PADD en page 9*). Le rapport de présentation du PLU précise que le zonage AUL est ainsi dévolu à l'évolution des équipements publics de sports et de loisirs et parle même de la constitution d'un pôle enfance, plus étoffé, à moyen terme (*cf. rapport de présentation du PLU, page 134*).

Ainsi, et tel que ces orientations du PADD ont été traduites à travers le zonage 2AUL au règlement du PLU, ce secteur est en attente d'un projet pour permettre le confortement du pôle d'équipements actuel et accueillir un véritable pôle enfance adapté aux besoins actuels

La commune a lancé en 2020 une étude de programmation pour étudier la faisabilité d'un tel projet, en déterminant dans un premier temps les besoins et en vérifiant la faisabilité économique et chronologique.

Justification du projet de pôle enfance

Dans un contexte d'augmentation croissante de la population de Montbert, les équipements liés à l'accueil périscolaire et l'accueil de loisirs (ALSH), ainsi que ceux liés à l'accueil de la petite enfance (*cf. liste et cartographie des équipements page suivante*) vont être saturés à moyen terme et ne permettront plus l'accueil des enfants dans de bonnes conditions.

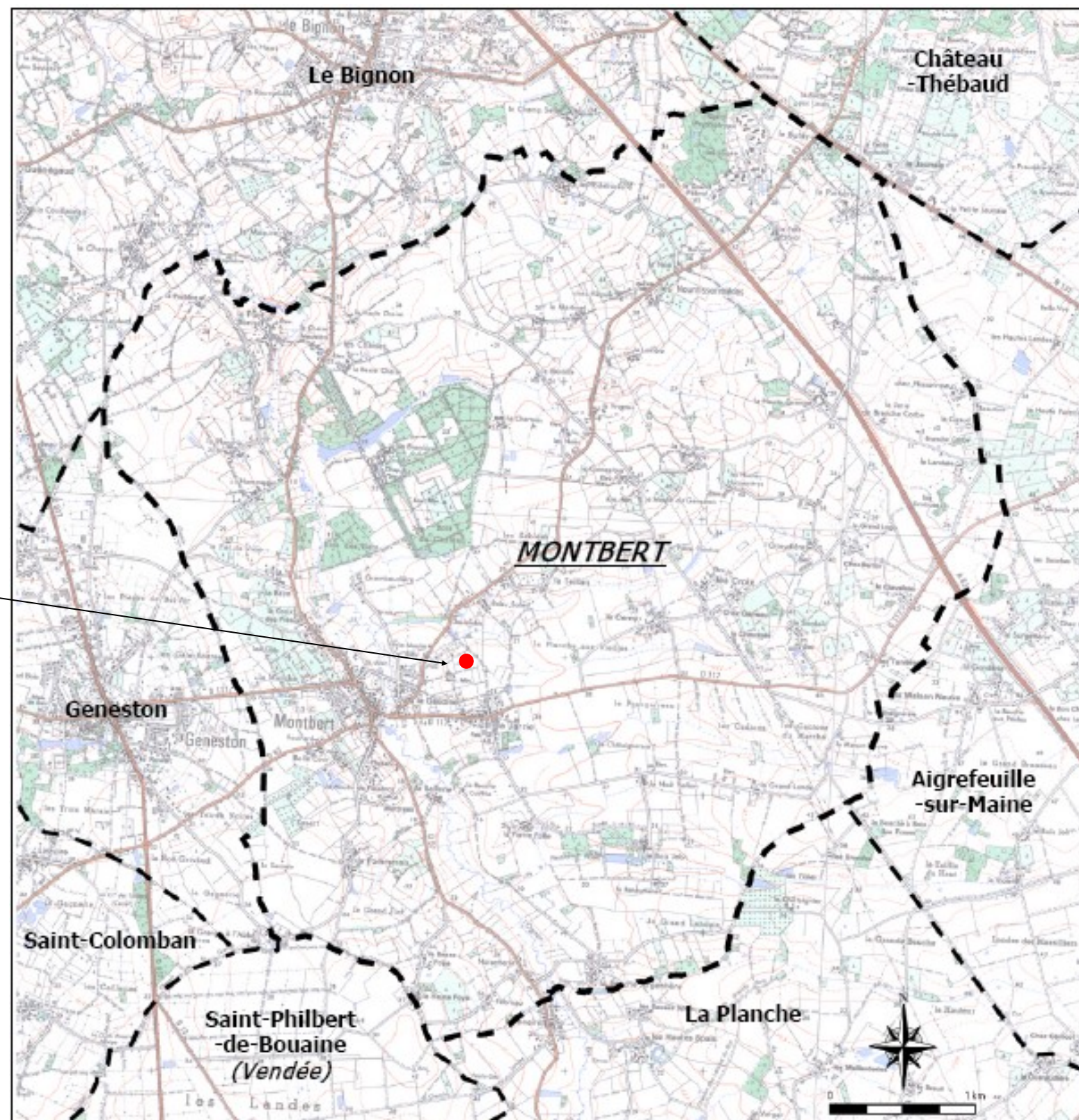
De plus, l'accueil périscolaire et l'accueil de loisirs (ALSH) occupent des locaux aménagés au sein de la salle de sports du Moulin Bleu, et ceux-ci restent peu adaptés malgré divers aménagements successifs.

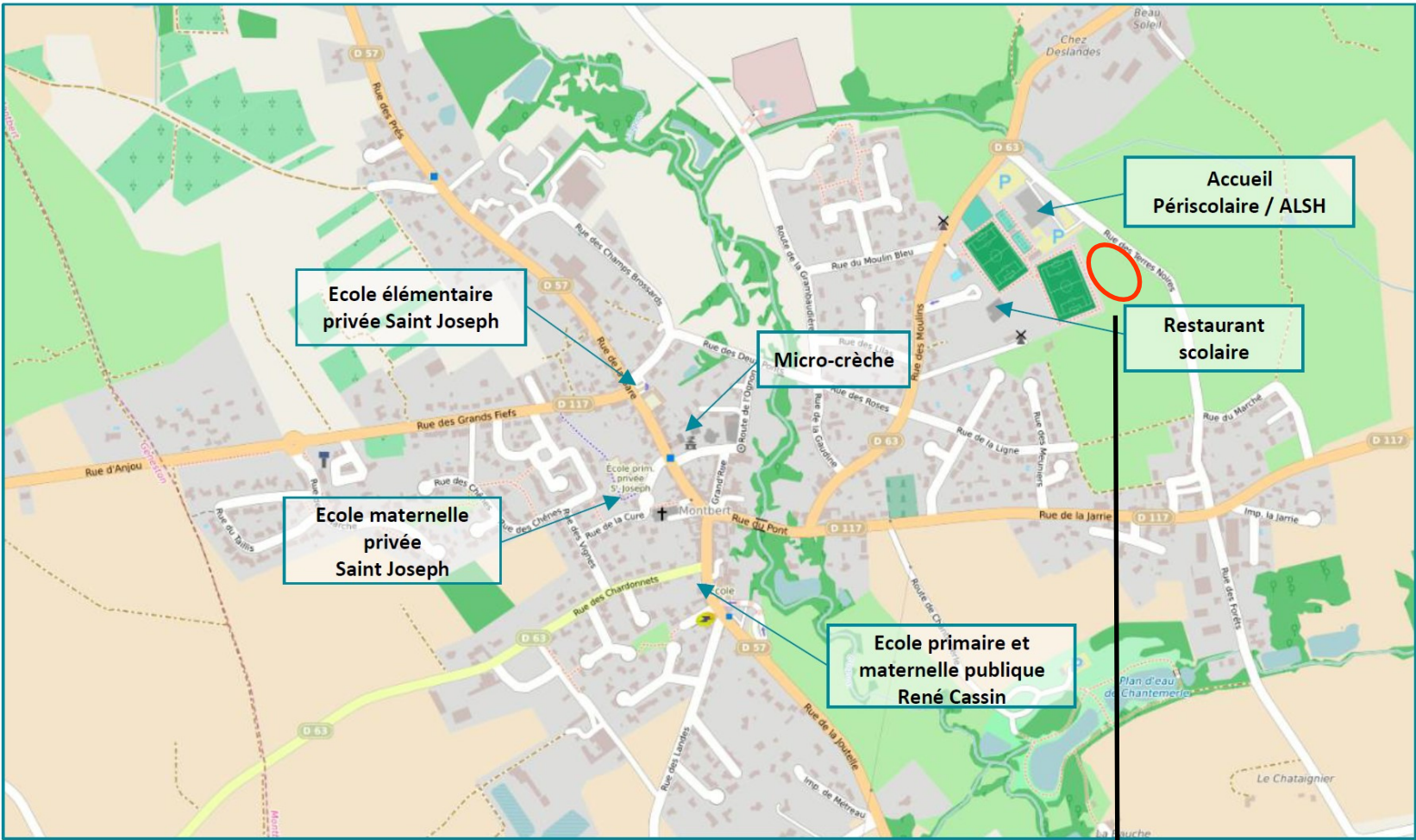
Au regard de ce constat, la commune a validé le principe de créer un nouveau pôle enfance en rassemblant sur un même site, l'accueil périscolaire, l'accueil de loisirs et une structure multi-accueil de petite enfance, tout en faisant évoluer les capacités d'accueil (20 places pour le multi-accueil et 150 places pour l'accueil périscolaire/ALSH). La proximité du site avec le restaurant scolaire et les équipements sportifs permet en outre de favoriser les déplacements doux entre ce projet de pôle enfance et ces équipements.

Plan de localisation du secteur des Terres Noires à l'échelle communale

- ❑ Montbert compte **3153 habitants** au 1er janvier 2018 (population municipale, INSEE, 2021), soit + 208 habitants par rapport à 2008
- ❑ Son taux de croissance annuel moyen est de **+1,09% entre 2013 et 2018**
- ❑ Montbert est défini comme un **pôle communal** par le SCOT du Pays de Retz.
- ❑ Montbert bénéficie de l'**aire d'attractivité de la métropole nantaise** (moins de 30 minutes).

Secteur
des Terres Noires : 1 ha





(source : construction d'un pôle enfance, étude de faisabilité, Galand Menighetti, OTE, Novembre 2020)

La commune dispose actuellement des équipements suivants sur son territoire :

- ⇒ 1 micro-crèche d'une capacité de 10 enfants (accueil occasionnel et régulier 5 jours par semaine),
- ⇒ 1 école primaire et maternelle publique René Cassin,
- ⇒ 1 école privée maternelle et 1 école privée élémentaire Saint Joseph (sur deux sites différents),
- ⇒ 1 restaurant scolaire d'une capacité de 350 couverts accueillant les élèves des écoles publiques et privées de la commune (fonctionnement 5 jours par semaine),
- ⇒ 1 accueil périscolaire et accueil de loisirs d'une capacité de 35 à 100 enfants accueillis selon les périodes (matin/soir, mercredi après-midi, petites vacances scolaires, grandes vacances d'été). Des locaux ont été aménagés au sein de la salle du Moulin Bleu (salle de sports). Malgré plusieurs aménagements successifs, ces locaux restent inadaptés aux usages actuels et futurs.

Afin d'assurer la desserte entre les sites des écoles et l'accueil périscolaire / restaurant scolaire, un service de car communal est mis en place.

Secteur des Terres Noires visé par le projet de pôle enfance



Salle du Moulin Bleu accueillant l'accueil périscolaire / accueil de loisirs (locaux aménagés)
Le transfert de l'accueil périscolaire / accueil de loisirs permettra ainsi à ces locaux de retrouver leur vocation initiale, à savoir les activités sportives.

Présentation du projet de pôle enfance

Ce projet a pour objectif de :

- ⇒ rassembler sur un même lieu de nouveaux espaces d'accueil pour la petite enfance (multi-accueil / relais petite enfance) et l'enfance (accueil périscolaire / accueil de loisirs),
- ⇒ Faire évoluer les capacités d'accueil en proposant une capacité de 20 places pour le multi-accueil et une capacité de 150 places pour l'accueil périscolaire / accueil de loisirs,
- ⇒ Mutualiser certains espaces et favoriser les connexions entre les équipements du complexe sportif et le restaurant scolaire,
- ⇒ Sécuriser les déplacements, notamment entre le projet et le restaurant scolaire,
- ⇒ Répondre aux normes et recommandations en vigueur : accessibilité, recommandations CAF/PMI,
- ⇒ Répondre à des objectifs environnementaux (air, eau, bruit) avec une construction neuve respectant les normes énergétiques en vigueur,
- ⇒ Optimiser le foncier disponible pour la construction de cet équipement.

Le projet devra également ménager des possibilités d'extension, en cas de besoin à plus long terme.

Au vu des besoins définis dans l'étude de programmation et dans un souci d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espace liée à ce projet, seule une partie de la zone 2AUL des Terres Noires (correspondant à la parcelle ZR 14, appartenant à la commune) est ouverte à l'urbanisation (environ 1 ha pour une surface totale d'environ 3,3 hectares).

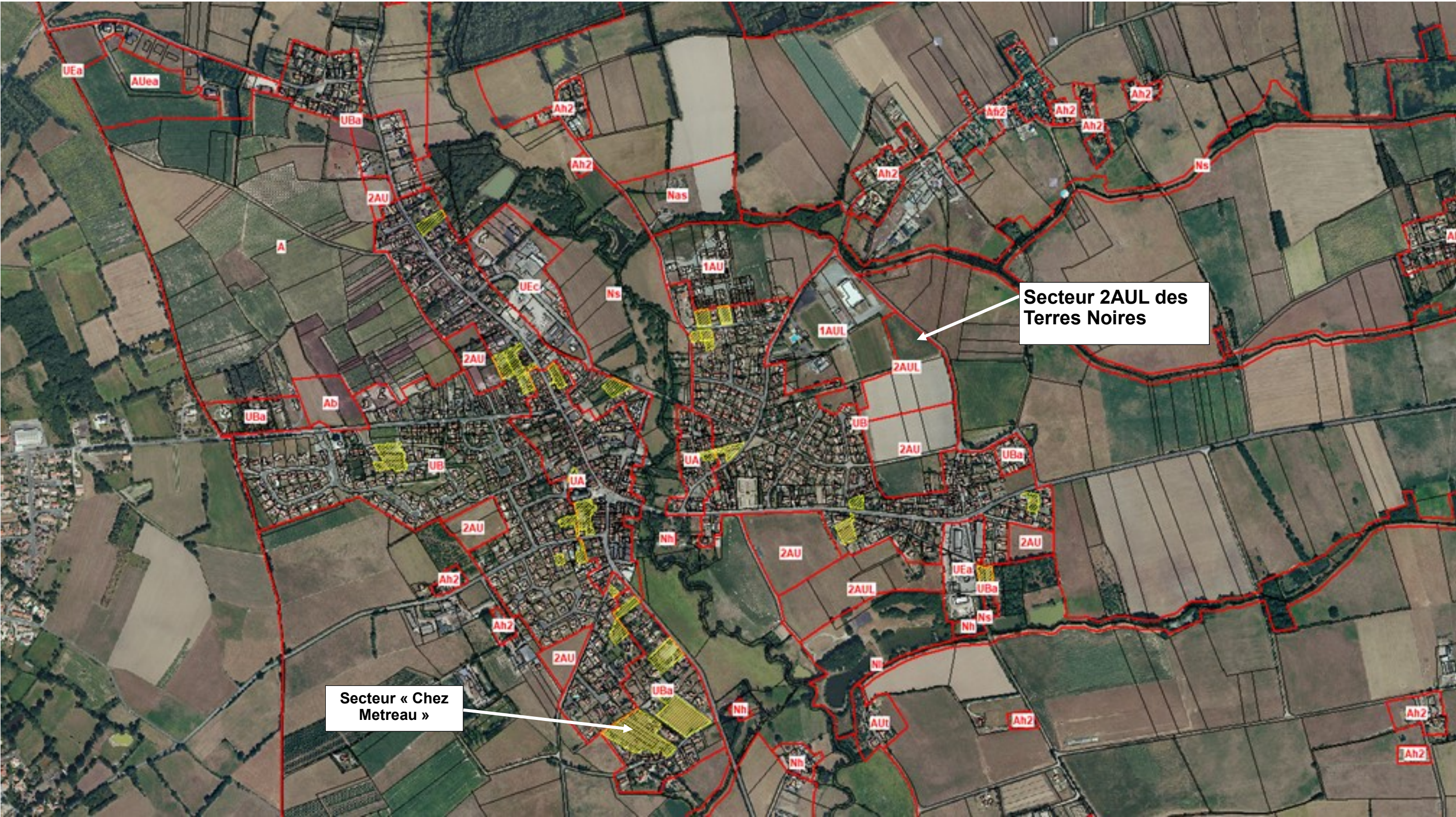
Faisabilité opérationnelle d'un projet de pôle enfance au sein de zones déjà urbanisées

Dans un souci de maîtrise des consommations de foncier agricole et naturel, la loi ALUR, approuvée le 24 mars 2014, a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation, en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone, de prendre une délibération motivée du conseil municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. .

Une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein de l'enveloppe urbaine de Montbert a par conséquent été effectuée afin de justifier cette ouverture à l'urbanisation. Une délibération du Conseil Municipal a été prise le 18 février 2021 et les principaux éléments d'analyse sont exposés ci-après.

Au regard des conclusions de l'étude de programmation relative au projet de pôle enfance, il s'avère qu'une surface minimale de 5300 m² s'avère nécessaire pour sa réalisation. Un examen du potentiel d'accueil d'un projet d'une telle emprise a été réalisé au sein des zones urbanisées (classées en U) du PLU de Montbert. Seul un site offre une telle emprise, il s'agit du secteur de 'Chez Métreau' localisé au Sud du bourg (environ 1 hectare au total) - *cf. carte page suivante*. Ce site, composé de multiples terrains privés (pour lesquels une acquisition publique serait donc nécessaire), ceinturé par des quartiers d'habitat résidentiel et situé à l'écart des principaux équipements de la commune (notamment à près d'un kilomètre à vol d'oiseau du restaurant scolaire et des équipements sportifs), n'est pas suffisamment adapté pour l'accueil d'un tel projet. Outre ses conditions d'accessibilité délicates (la voie communale qui le dessert n'est pas adaptée au passage de cars scolaires), le site présente une topographie plus marquée, risquant de rendre plus onéreux les coûts de terrassement.

Extrait de la carte du gisement foncier global étudié dans le cadre de la modification n°0.4 du PLU
(en jaune, les terrains encore non bâtis ou potentiel d'urbanisation)



Aussi, au regard :

- ⇒ de la proximité avec le pôle d'équipements communaux (équipements sportifs, restaurant scolaire, espace jeunes en cours de construction),
- ⇒ de la présence de l'accueil périscolaire et l'accueil de loisirs au sein de la salle du Moulin Bleu et des habitudes de fréquentation du secteur par les habitants et les enfants,
- ⇒ de la proximité de vastes espaces de stationnement pouvant être mutualisés avec le projet de pôle enfance, permettant ainsi d'optimiser l'utilisation du foncier,
- ⇒ des conditions d'accessibilité adaptées (accès routier par la rue des Terres Noires, accès par liaisons douces sécurisées depuis la rue des Moulins, depuis le restaurant scolaire, depuis les équipements sportifs),
- ⇒ de sa situation suffisamment à l'écart de zones d'habitat pour limiter tout risque de nuisances sur le cadre de vie des habitants du bourg,
- ⇒ de sa situation à l'écart de secteurs à nuisances (activités économiques, voies routières à fort trafic, ...).

il s'avère que le secteur des Terres Noires, déjà prévu par le PADD au PLU approuvé en 2013, représente le site le plus adapté pour l'accueil d'un projet de pôle enfance.

Au regard des motifs susmentionnés, l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées est donc justifiée.

La commune doit par conséquent procéder à la modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone des Terres Noires afin de permettre la réalisation du projet de pôle enfance, ceci dans le respect de la loi ALUR.

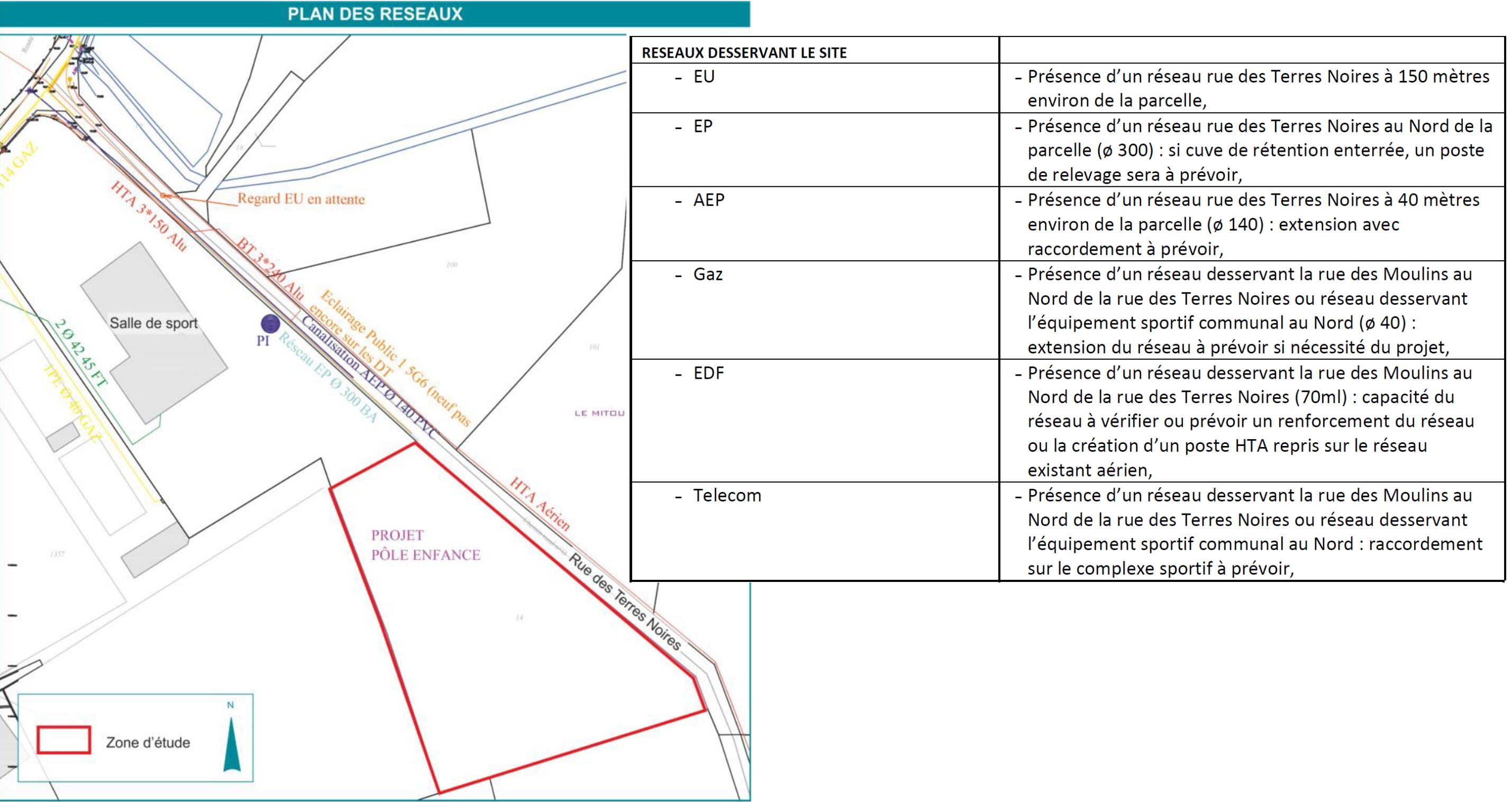
2 - Ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur des Terres Noires

2.1. Synthèse de l'état initial du secteur visé par l'ouverture à l'urbanisation

Localisation géographique	<p>Au Nord-Est de l'agglomération le long la rue des Terres Noires (voie qui assure la liaison entre la RD 63 et la RD 117).</p> <p>Le secteur est localisé au contact du pôle d'équipements communaux (terrains de sport, salle de sport du Moulin Bleu, piscine, city-park, espace jeunes...) comprenant également le restaurant scolaire et plusieurs espaces de stationnement. La salle du Moulin Bleu accueille également l'accueil de loisirs (ALSH) et l'accueil périscolaire (APS).</p> <p>Superficie du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation (parcelle ZR 14) : environ 1,03 ha. Le terrain appartient à la commune de Montbert.</p>
Contexte urbain et paysager	<p>Le site d'étude, de taille limitée, s'inscrit dans le prolongement spatial du pôle d'équipements, entre le terrain de football et la rue des Terres Noires, au contact direct de l'espace de stationnement de la salle du Moulin Bleu.</p> <p>La limite Ouest du secteur est fermée par une haie de thuyas, totalement opaque. La lisière Est est fermée par la rue des Terres Noires (voie de type rural) mais s'ouvre au-delà sur de grandes parcelles agricoles. Le site est largement perceptible dans sa globalité depuis la rue des Terres Noires du fait de l'absence de haies. Le terrain s'ouvre au Sud sur un champ agricole et au Nord sur l'espace de stationnement de la salle du Moulin Bleu.</p> <p>A l'intérieur même du site d'étude, la zone est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier.</p>
Conditions de desserte par les réseaux	<p>La rue des Moulins, RD63 ou route d'Aigrefeuille, a récemment fait l'objet d'un retraitement d'entrée d'agglomération. Un giratoire a été aménagé et marque l'entrée Nord du bourg de Montbert. La rue des Terres Noires prend accès sur ce giratoire.</p> <p>Le projet de quartier ne présente pas de contrainte d'assainissement, le site sera raccordé au réseau collectif de l'agglomération (réseau disponible à environ 150 m rue des Terres Noires).</p> <p>Les réseaux existent le long de la rue des Terres Noires (eau potable, électricité, eaux usées, eaux pluviales) et sont dimensionnés en vue du projet. <i>Voir page suivante</i></p>
Contexte naturel	<p>La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers la rue des Terres Noires, en direction d'un petit affluent de l'Ognon (ruisseau de La Sencive). La rivière de l'Ognon est concernée par un atlas des zones inondables (ne concerne pas le site d'étude, ni ses abords).</p> <p>Le terrain est une parcelle agricole (prairie) dénuée de végétation. Il n'est concerné par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible (inventaire et réglementaire).</p> <p>Le projet se situe à plus de 8 km au Sud-Est des abords du lac de Grand Lieu, site Natura 2000 le plus proche.</p> <p>Le secteur d'études n'est pas concerné par des continuités écologiques au SCoT du Pays de Retz et au SRCE (cf. annexes).</p> <p>Le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides définies par l'inventaire communal réalisé en 2011. Le secteur a fait l'objet de prospections sur site dans le cadre de la révision générale du PLU menée en 2013 : aucune zone humide n'a été identifiée au titre de l'arrêté du 1er octobre 2009. La flore hydrophile est absente sur la parcelle concernée. De plus, la nature des sols présente un faciès sablo-graveleux, ne favorisant pas la présence de critères révélateurs de zones humides (pédologie).</p>
Contexte agricole	<p>Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années. La parcelle, de propriété communale, n'est plus considérée comme agricole. Dans l'attente du projet d'urbanisation, un prêt usage est pratiqué avec un exploitant (fauche).</p> <p>Le secteur n'est pas concerné par les Espaces Agricoles Pérennes définis au SCoT (cf. annexe 3).</p>

Réseaux à proximité du site d'étude

(source : construction d'un pôle enfance, étude de faisabilité, Galand Menighetti, OTE, Novembre 2020)



Carte de présentation de l'occupation des sols





Entrée du pôle d'équipements
depuis la rue des Terres Noires

*Quelques clichés
photographiques à l'état initial
(février 2021)*



Rue des Terres Noires

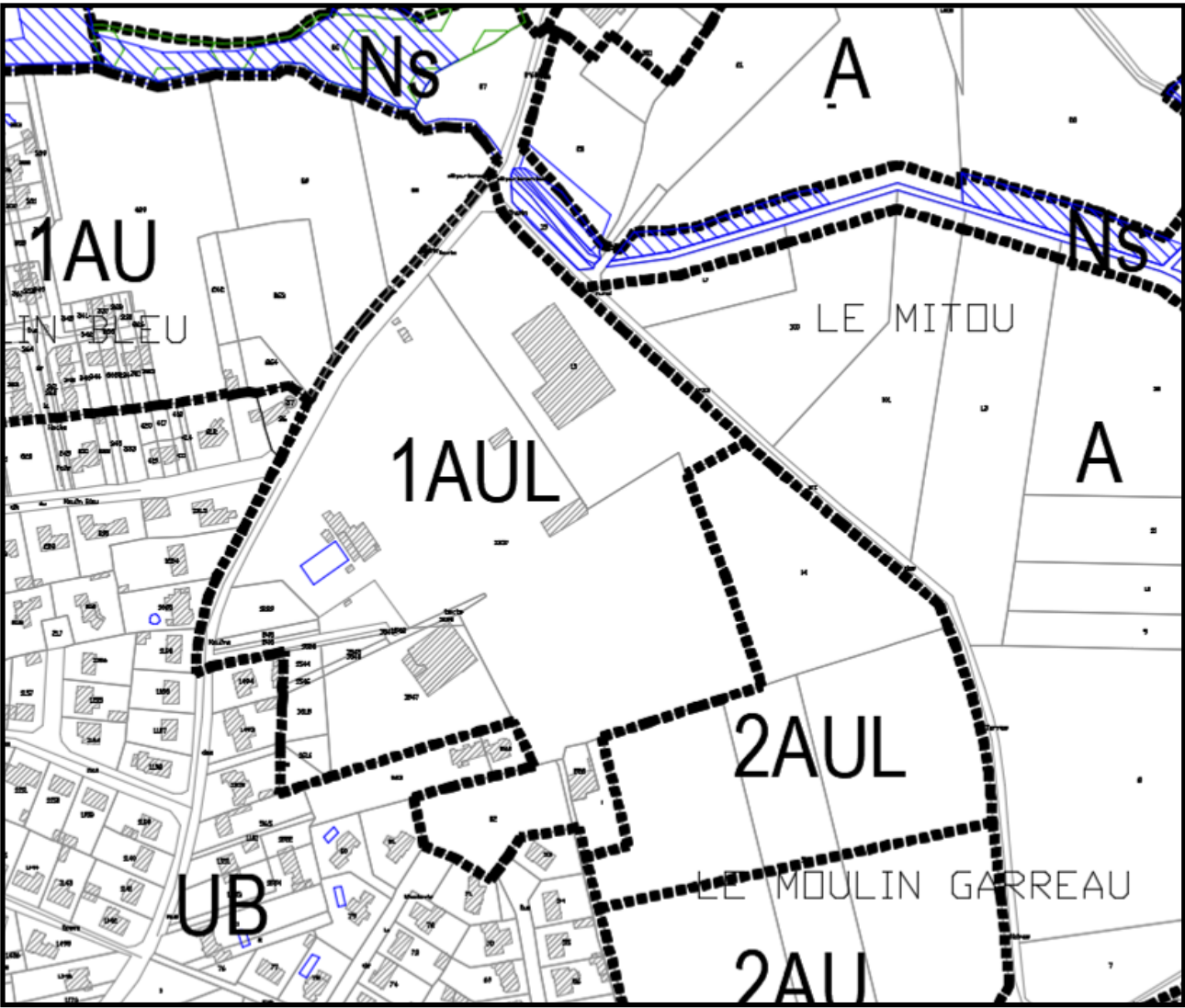


Espace de stationnement
de la salle du Moulin Bleu

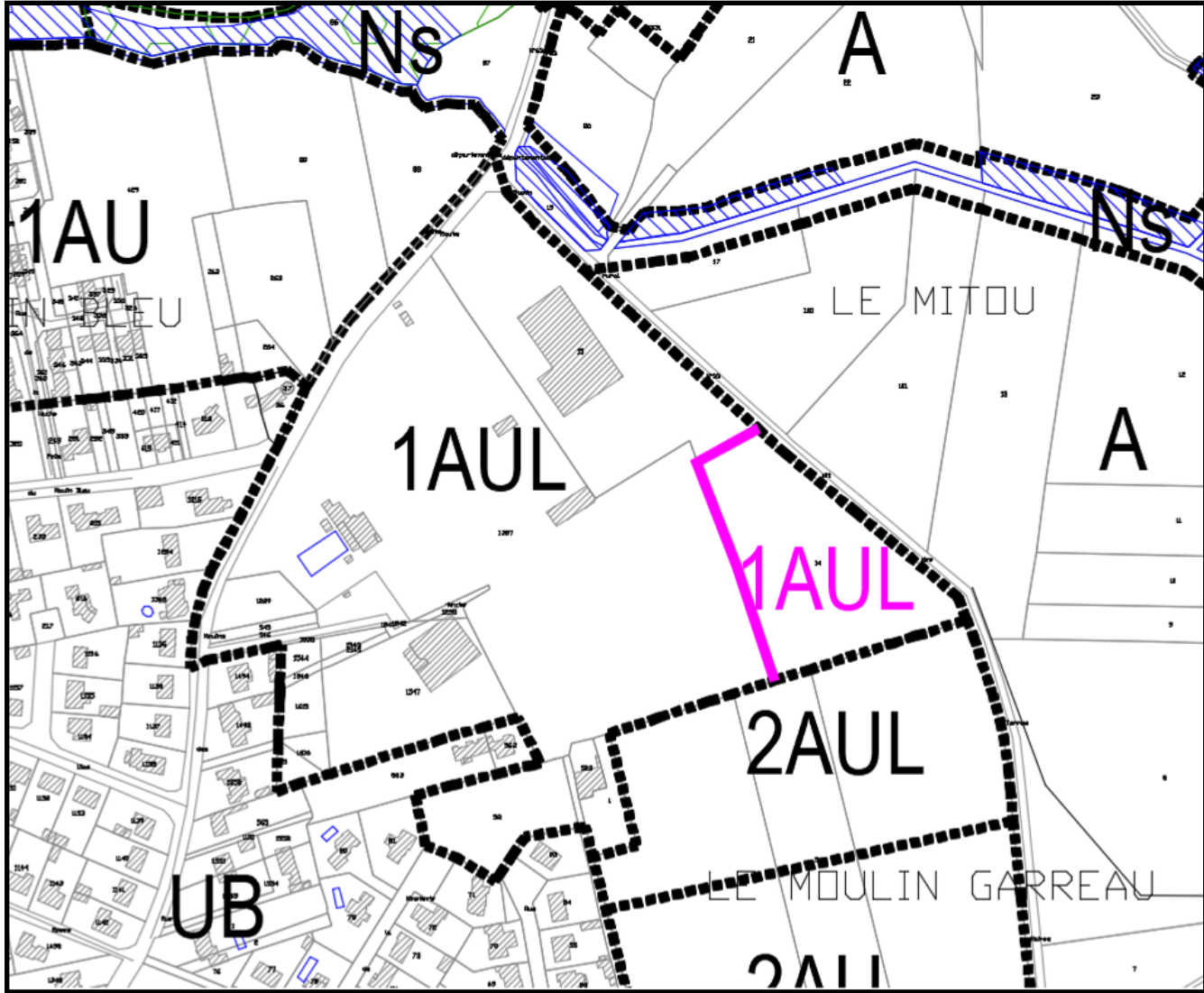
2 - Modifications liées à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUL

2.1. Modification du document graphique (plan de zonage)

AVANT MODIFICATION



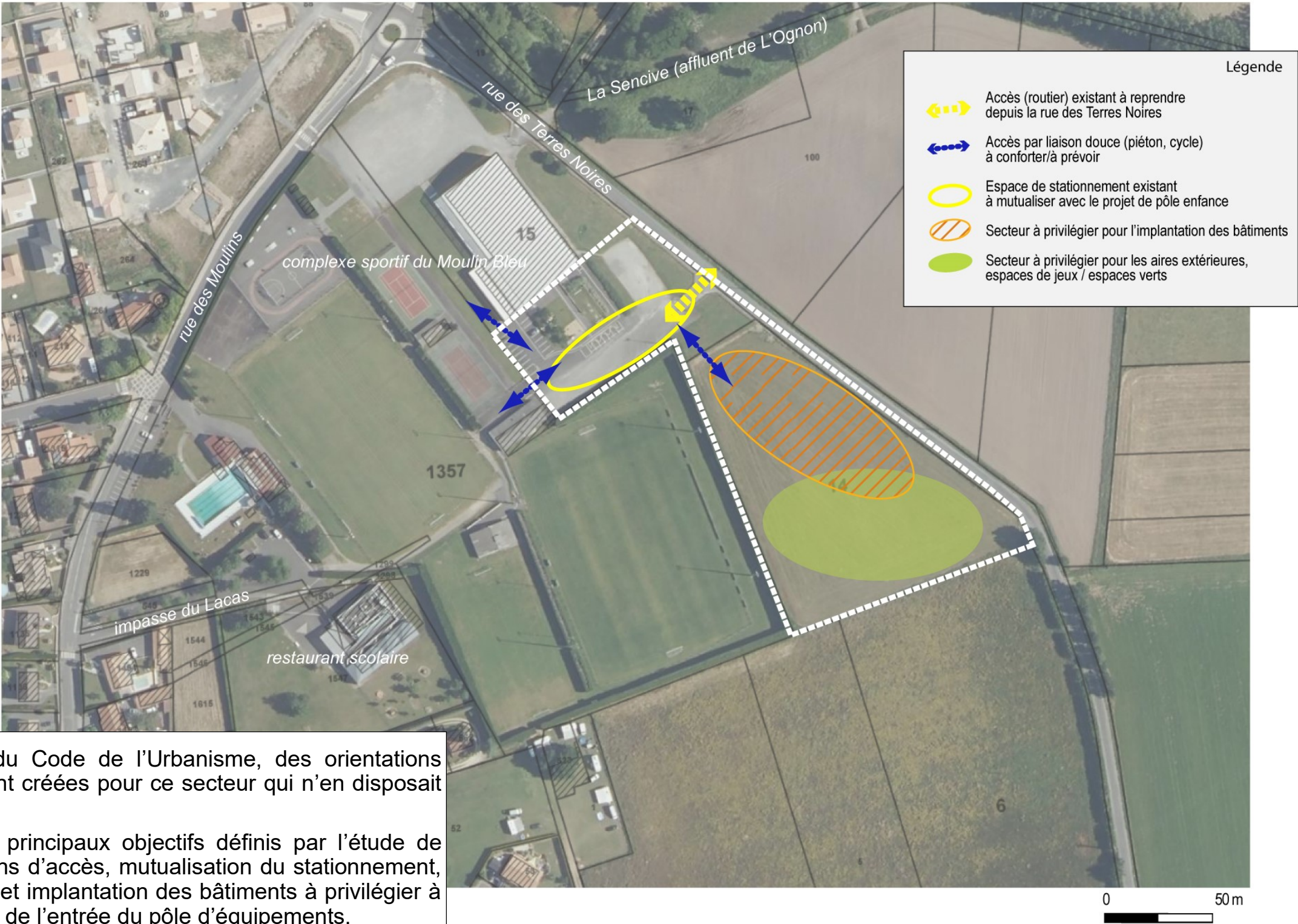
APRES MODIFICATION



La superficie des terrains faisant l'objet d'un passage de zonage 2AUL en zonage 1AUL est d'environ +1,03 ha.

2.2. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

OAP n°9
Secteur 1AUL - Les Terres Noires



Dans le respect de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation sont créées pour ce secteur qui n'en disposait pas au PLU approuvé en 2013.

Ces orientations visent à reprendre les principaux objectifs définis par l'étude de programmation menée en 2020 (conditions d'accès, mutualisation du stationnement, aires extérieures privilégiées vers le Sud et implantation des bâtiments à privilégier à proximité de l'espace de stationnement et de l'entrée du pôle d'équipements).

2.3. Ajustement du règlement de la zone 1AU

Ces ajustements ont pour but d'assouplir les conditions d'implantation du projet de pôle enfance, considéré comme d'intérêt général pour la commune, et d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction du dossier. La suppression du CES est notamment souhaitée afin de favoriser l'optimisation du foncier et de limiter la consommation d'espace.

Les éléments en **bleu** seront ajoutés au règlement en vigueur et les éléments en ~~rouge barré~~ seront supprimés. Le reste du règlement de la zone reste inchangé.

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

Dans le secteur 1AUL :

Les constructions, installations et aménagements **d'intérêt collectif** ayant un rapport direct avec les activités liées à la formation, aux loisirs, **à l'enfance**, à la culture et aux sports.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles précédentes ~~lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et~~ sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés des règles d'implantation ~~lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et~~ sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal est fixé à : 0.6
(Définition CES : Projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplombs inclus.)

Les équipements de services publics ou d'intérêt public sont exemptés.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement -

Un minimum de trois places de stationnement par logement sera exigé.
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

En secteur 1AUL, le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

Justification : Cet article est complété de manière à répondre à la réserve du commissaire enquêteur concernant l'évaluation des besoins de stationnement des projets d'aménagement ou de construction d'intérêt collectif (cf. rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions remis en date du 14 janvier 2022, suite à l'enquête publique menée dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 du PLU).

3 - Autres modifications opérées dans le cadre de la présente procédure de modification

La présente modification est aussi l'occasion pour la commune de procéder à quelques ajustements du règlement, dans un objectif de faciliter les instructions des dossiers et d'éviter toute ambiguïté. Ces ajustements ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les éléments en **bleu** seront ajoutés au règlement en vigueur et les éléments en **rouge barré** seront supprimés. Le reste du règlement de la zone reste inchangé.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions nouvelles **principales** doivent être édifiées :

- à **3 5** m au minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques à la circulation automobile, sauf dans le cas d'une implantation à l'angle de deux voies, le retrait à l'alignement d'au moins **3 5** m ne s'appliquant que par rapport à la voie desservant la construction.
- à 25 m au minimum par rapport à **l'axe de** la RD 57, dans le secteur UBa.

Des distances inférieures à **5 3** m pourront aussi être autorisées dans le cas de l'extension d'une construction implantée à moins de **5 3** m de l'alignement, ainsi que pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur.

L'entrée des garages doit respecter un recul minimal de 5 m de la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public les desservant.

Justification : PAGE 19 il s'agit ici :

- *d'intégrer tout type de construction (et non uniquement les constructions principales) à l'obligation de recul par rapport aux voies et emprises publiques,*
- *d'assouplir le recul minimal initial de 5 mètres et le porter à 3 mètres minimum (dans un objectif d'optimisation du foncier constructible),*

- *de maintenir toutefois l'obligation de recul de 5 mètres minimum pour les garages de manière à permettre et inciter le stationnement au-devant des garages et ainsi le limiter sur le domaine public.*

ARTICLE UB 12/A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement -

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assurée en dehors des voies publiques.

Pour chaque nouveau logement, il est demandé de réaliser au moins trois places de stationnement sur le domaine privatif.

Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre aux nombre minimum de places requis, une compensation des aires supprimées sera demandée sur la même unité foncière.

Justification : PAGES 23 et 50 il s'agit ici de repréciser dans le corps du règlement des zones Ub et A la règle déjà indiquée dans les dispositions générales à l'article 6 page 7 (rappel de règle générale). Cette disposition vise notamment à limiter le stationnement sur le domaine public, parfois source de conflits et d'insécurité.

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

Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone A

- (...)
- j) La construction d'annexes non accolées au logement existant, de moins de 50 m² de surface de plancher.

Justification : PAGE 44 il s'agit ici d'admettre la réalisation d'annexes aux constructions à usage d'habitation, de la même manière que pour les habitations situées en zones Ah1 et Ah2, dans une limite de 50 m². Le règlement de la zone A n'admet en effet les annexes que pour les logements de fonction des exploitants agricoles mais pas pour les tiers non agricoles. Cet ajout permet ainsi de proposer la même règle pour tous les logements de tiers situés en zone A (secteurs Ah compris).

ARTICLE UA 3 et UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

(...)
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

Projet de réalisation de logements	Largeur minimale de l'accès	Largeur minimale de la voie desservant le projet
1 logement projeté	4 mètres	sans objet
2 à 3 logements projetés	6 mètres	6 mètres
au-delà de 3 logements projetés	7 mètres	7 mètres

~~Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 m d'emprise.~~

Justification : PAGES 10 et 17 il s'agit ici de développer et de clarifier les règles de largeur minimale d'accès et de voirie afin de garantir de bonnes conditions de sécurité et de confort, ainsi que le passage des véhicules de services publics. Des croquis sont également ajoutés dans le corps du règlement afin de présenter différents cas possibles, précisant les notions d'accès et de voie.

ARTICLE UA 10, UB 10 et A 10 - Hauteur maximale des constructions -

(...)
La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture.
Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.
Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage, ~~et~~ 3,20 mètres à l'égout des toitures ~~et 3,50 m au sommet de l'acrotère.~~

Justification : PAGES 12, 19 et 49 il s'agit ici de prendre en compte les projets de constructions en toits terrasses (ou à faible pente) et de leur appliquer une hauteur maximale en cas d'implantation du mur pignon en limite séparative.

4 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente modification s'inscrit dans une démarche visant à ouvrir une partie d'un secteur à vocation d'équipements déjà prévu à l'urbanisation par le PADD du PLU en vigueur. La constructibilité répond à une logique d'intérêt général, en confortant le pôle d'équipements communaux présent au Nord-Est du bourg de Montbert. La mutualisation du parc de stationnement avec celui existant de la salle du Moulin Bleu permet de modérer la consommation d'espace liée à ce projet d'extension. Seules les incidences liées à ce projet d'ouverture à l'urbanisation sont décrites ci-après (les incidences liées aux ajustements réglementaires resteront en tout état de cause très limitées).

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU entrainera, par l'extension du pôle d'équipements, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires.

Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement, la commune disposant d'une STEP mise en service en 2002 dont la capacité est suffisante pour recevoir les effluents du projet de pôle enfance (charge maximale en entrée en 2019 : 2210 EH pour une capacité nominale de 2830 EH).

L'emplacement du projet, à proximité des équipements communaux actuels, favorisera la mutualisation des déplacements. Le maillage de liaisons douces, notamment avec le quartier d'habitat récent du Moulin Bleu permettra une limitation du recours à l'automobile et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre.

La mutualisation du stationnement avec celui de la salle du Moulin Bleu permet de limiter la surface des emprises imperméabilisées.

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, en regroupant sur un seul site les équipements destinés à la petite enfance et à l'enfance, favorisera une mutualisation des déplacements. Le réseau de liaisons douces existant permettra de relier en toute sécurité le projet de pôle enfance aux autres équipements du site du Moulin Bleu, notamment au restaurant scolaire.

Du fait d'une augmentation programmée des capacités d'accueil et du transfert de la micro-crèche, un surcroît de trafic est estimé sur la rue des Moulins et surtout la rue des Terres Noires. Ce trafic restera essentiellement concentré aux heures de pointes (début de journée et fin d'après-midi).

Il est à souligner que ces deux voies ont récemment fait l'objet d'un projet de réaménagement afin de sécuriser les déplacements, et notamment les déplacements doux.

L'entrée actuel du pôle d'équipements, sécurisé, sera conservé et repris pour accéder au projet de pôle enfance.

Le transfert de la micro-crèche, actuellement localisée à proximité de la mairie, permettra en outre de soulager le trafic du cœur de bourg.

3) Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles pérennes définis dans le SCoT du Pays de Retz.

Les terrains concernés, s'inscrivent dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années. Le terrain, de surface limitée, n'est exploité que pour assurer son entretien (prêt usage).

Ce projet permettra d'accroître les capacités d'accueil pour la petite enfance et l'enfance, tout en offrant de meilleures conditions d'accueil et de confort. Les locaux libérés liés au transfert de la micro-crèche permettront d'augmenter les capacités d'accueil de la mairie (nouvelle salle de Conseil avec mise aux normes) tandis que ceux situés dans la salle du Moulin Bleu retrouveront leur vocation initiale (sport).

4 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

4) Incidences sur les milieux naturels

Le projet ne présente aucun intérêt faunistique ou floristique particulier. Aucune zone humide n'y est identifiée. Il n'est pas concerné par des grands éléments de Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz (cf. annexe 2) ou par des continuités écologiques définies au SRCE des Pays de la Loire (cf. annexe 1).

Le projet n'aura pas d'incidence sur le secteur Natura 2000 le plus proche compte tenu de son éloignement (à environ 8 kilomètres), de son insertion dans un contexte urbain d'agglomération et du raccordement de ses eaux usées à la STEP disposant des capacités d'épuration suffisantes.

Le projet n'est pas concerné par une protection d'espace naturel sensible.

5) Incidences sur la consommation d'espace

Une consommation maximale d'un hectare est projetée par cette ouverture à l'urbanisation. Cependant, le projet veille à optimiser le foncier disponible et à limiter l'imperméabilisation du site : le stationnement sera mutualisé avec celui de la salle du Moulin Bleu et les bâtiments seront privilégiés au contact de cet espace de stationnement.

6) Appréciation paysagère et des ambiances

Au regard de la continuité du projet avec l'enveloppe urbaine de l'agglomération et notamment du pôle d'équipements communaux, de l'occupation du sol en prairie, de l'absence de toute végétation arbustive ou arborée sur le site, et de l'absence d'enjeu paysager particulier, l'impact paysager du futur quartier sera très limité.

Le projet privilégiera des espaces verts/espaces de jeux côté Sud, permettant d'assurer la transition avec l'espace agricole situé plus au Sud, tel que l'OAP le prévoit.

7) Impact sur la ressource énergétique

Le projet de pôle enfance favorisera, dans la mesure du possible une exposition Sud des bâtiments pour profiter de la course du soleil.

Aussi, le règlement ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bio-climatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...).

8) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

En dehors de la période de travaux, la réalisation du pôle enfance n'entraînera pas de modification de la situation par rapport à l'état initial. Le secteur est situé à l'écart des habitations et s'inscrit en continuité des équipements sportifs existants.

6 - Bilan des surfaces

La superficie de la zone 2AUL est diminuée d'environ **1,03 ha** au profit de la zone 1AUL dans le cadre de la présente modification.

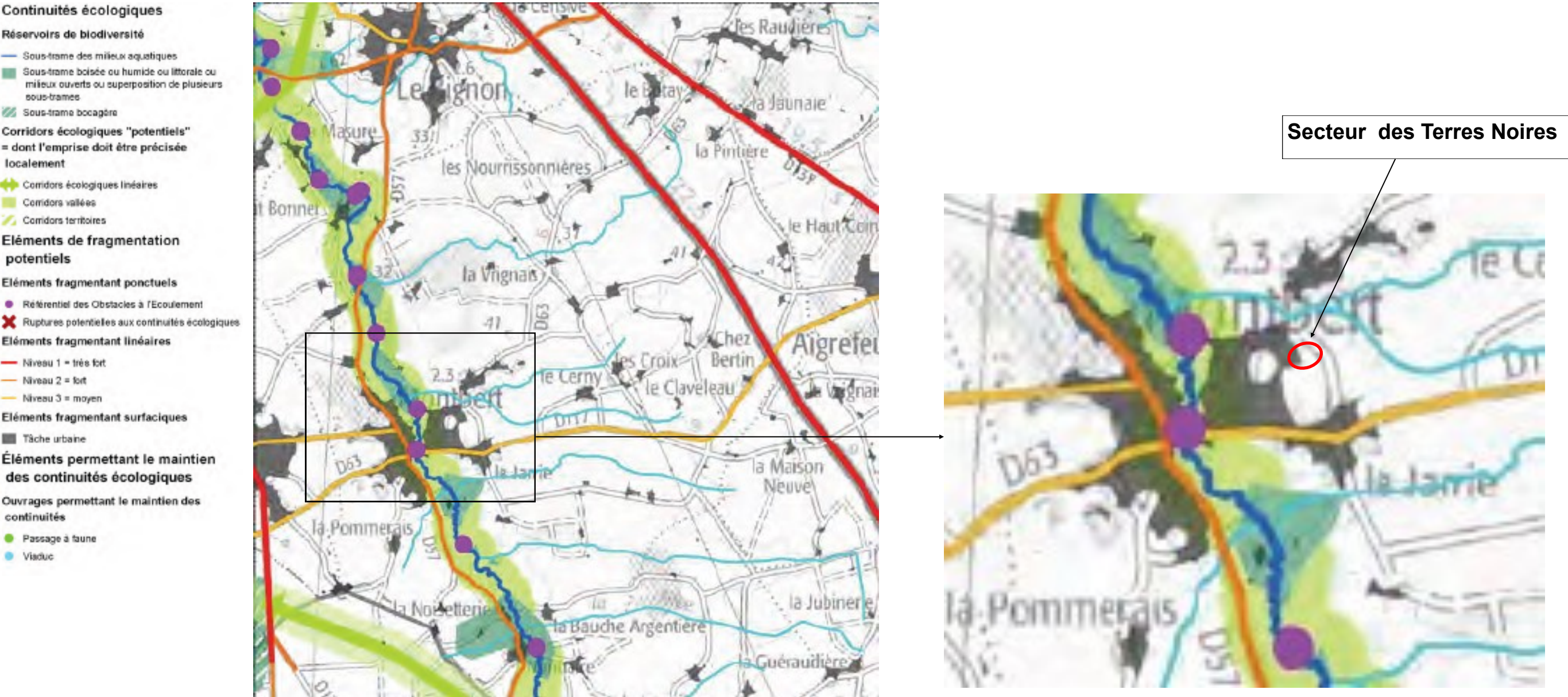
ANNEXES

Annexe 1 : Extrait du SRCE

Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

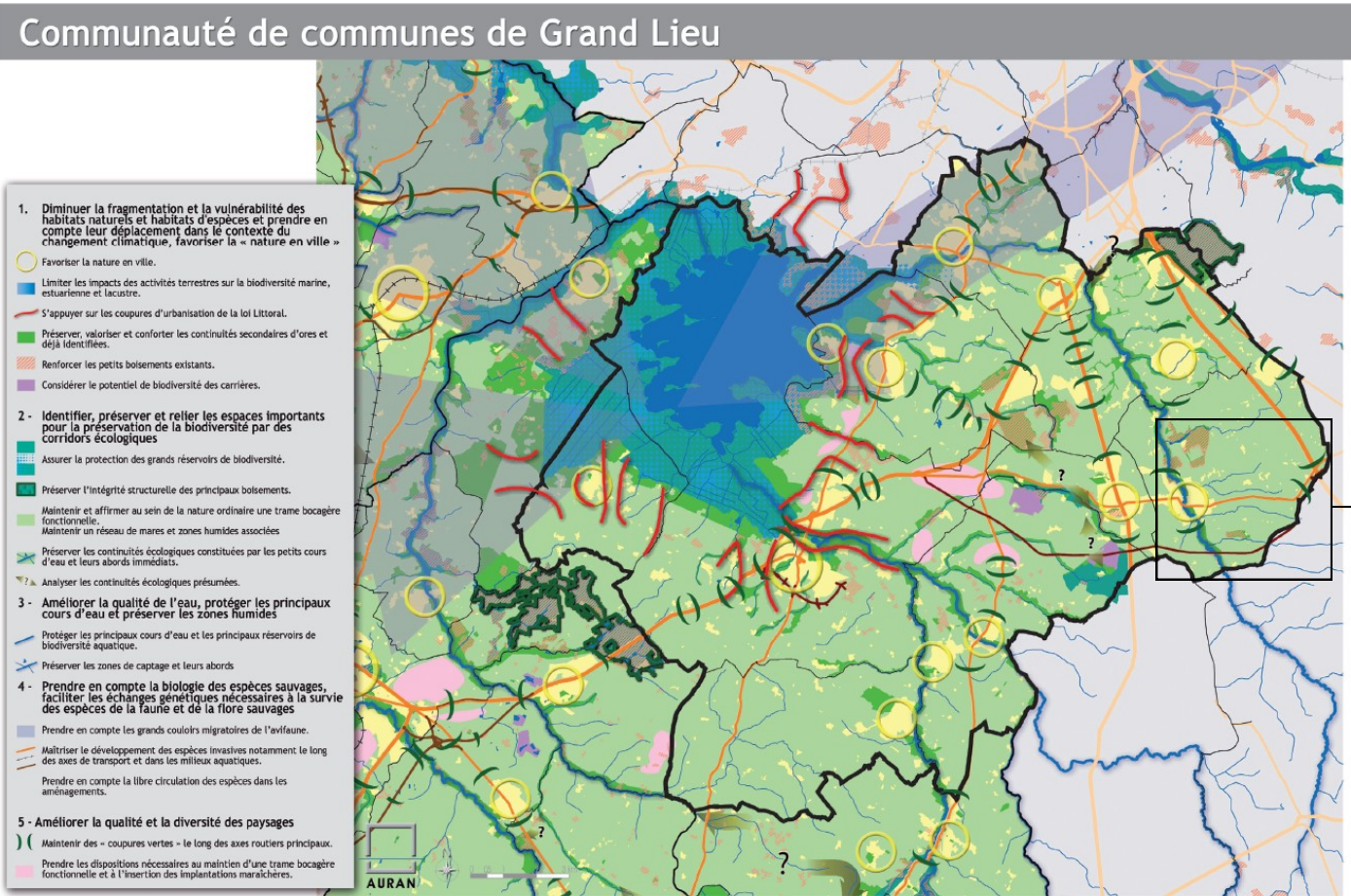
Annexe 3 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz

Annexe 1 : Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE)



Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz
Mettre en place une politique pour répondre à l'érosion de la biodiversité



Pour le projet d'aménagement du secteur du Moulin Bleu, le SCoT demande que soit favorisée la nature en ville et les continuités écologiques secondaires.



- 1 - Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »
- Favoriser la nature en ville.
 - Limitier les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
 - S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
 - Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
 - Renforcer les petits boisements existants.
 - Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.

- 2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques
- Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
 - Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
 - Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
 - Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
 - Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
 - Analyser les continuités écologiques présumées.
- 3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides
- Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
 - Préserver les zones de captage et leurs abords

- 4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages
- Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
 - Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
 - Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.
- 5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages
- Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
 - Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.

Annexe 3 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCoT du Pays de Retz

