

# COMMUNE DE MONTBERT

Département de la Loire - Atlantique

## Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION 0-0

3C

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Vu pour être annexé à notre délibération en date du: 19-12-2013

Etude et réalisation: S.A.R.L. Christian KESSLER - REZE

## Cadre règlementaire des Orientations d'Aménagement

La Loi S.R.U. du 13 Décembre 2000, remaniée et complétée par la loi U.H. du 2 Juillet 2003, instaurait deux nouvelles pièces dans le Plan Local d'Urbanisme : le P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagement.

Ces orientations d'aménagement initialement facultatives revêtent désormais un caractère obligatoire par la Loi dite « Grenelle 2 » ou « ENE » du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement. Elles peuvent également dorénavant comprendre un volet programmatique et des objectifs en matière d'habitat et de transports.

**ENE Article 19** *« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »*

**Art.L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.-** *« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui portent, dans le cas de Montbert, sur des espaces ouverts et aussi des espaces fermés (2AU) à l'urbanisation sont opposables en terme de compatibilité.

Toute opération d'aménagement ou projet de construction portant sur les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement doit être compatible avec ces dernières.

Ainsi, doivent être respectés des principes d'aménagement qui permettront d'atteindre les objectifs communaux inscrits dans le document "politique" qu'est le P.A.D.D.

Les O.A.P. concernent 8 secteurs (cf. plans par O.A.P. ci-joints) :

- O.A.P. 1      Secteurs 1AU et 2AU (Le Moulin Bleu)
- O.A.P. 2      Secteur 2AU (Le Moulin Garreau)
- O.A.P. 3      Secteur 2AU (Les Sergenteries)
- O.A.P. 4      Secteur 2AU (Plaisance – rue des Landes))
- O.A.P. 5      Secteur 2AU (Rue des Chênes)
- O.A.P. 6      Secteurs UEb et 1AUeb (La Bayonne)
- O.A.P. 7      Secteur 1AUa (Le Grand Pébrol)

En matière de programmation, la Commune de Montbert s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCOT du Pays de Retz, visant notamment à réduire la consommation d'espaces agricoles à des fins d'urbanisation.

Le tableau ci-dessous indique de façon théorique le potentiel que représente chaque secteur 1AU ou 2AU, en appliquant la règle émise par le SCOT du Pays de Retz (15 logements par hectare et un nombre minimal de logements sociaux, indiqué sur le tableau page suivante)).

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

Sur les 17,23 hectares classés en 1 et 2AU (déduction faite de la coulée verte du Moulin Bleu), cette production de logements devra par ailleurs comprendre une part minimale de 10% de logements locatifs sociaux, conformément au tableau ci-dessus.

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 (1AU-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 Serpenteries (1AU-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 (1AU et 2AU-OAP 8)	1AU : 0,5	0,5	7	4
	2AU : 0,66	0,66	10	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	30



Commune de Montbert  
Département de Loire Atlantique

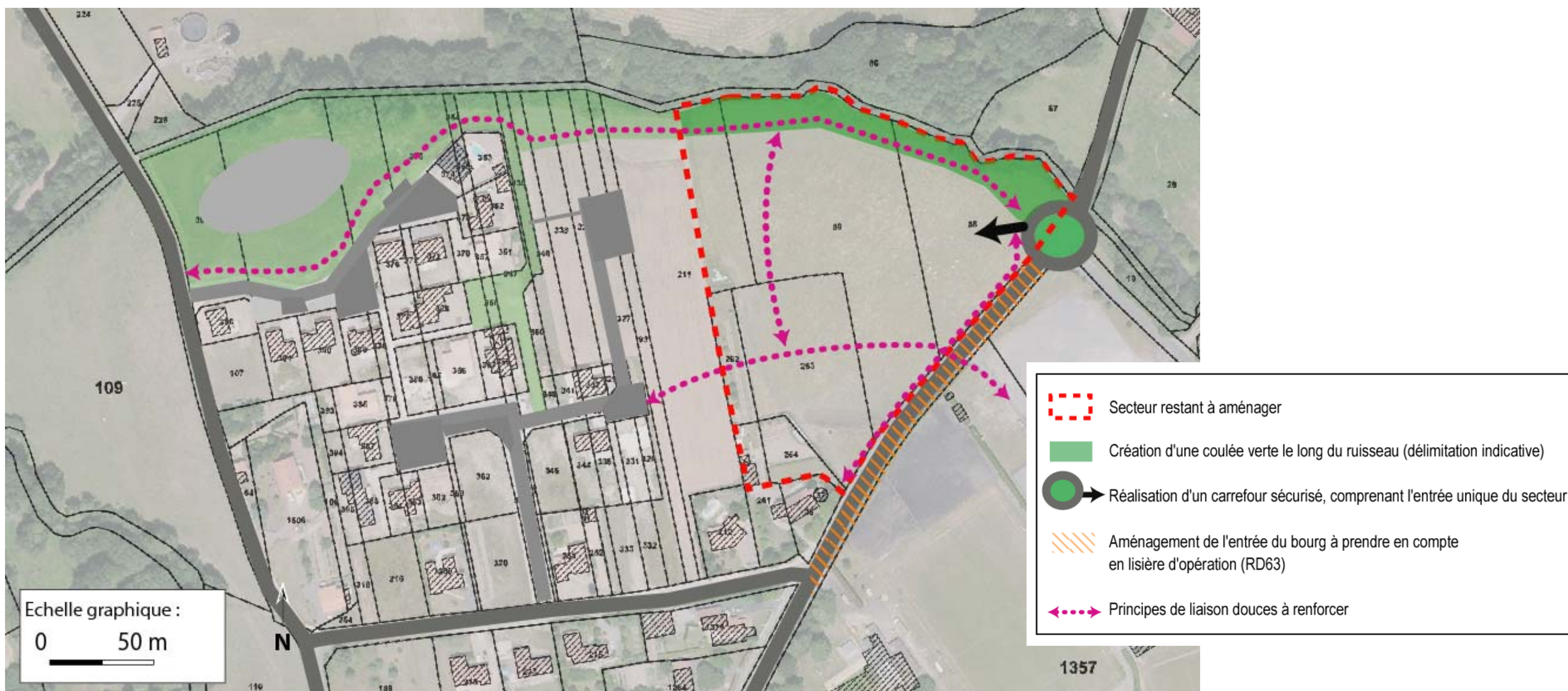
## Modification n°0.2 du **P**lan **L**ocal d' **U**rbanisme

*Page modifiée de l'OAP*

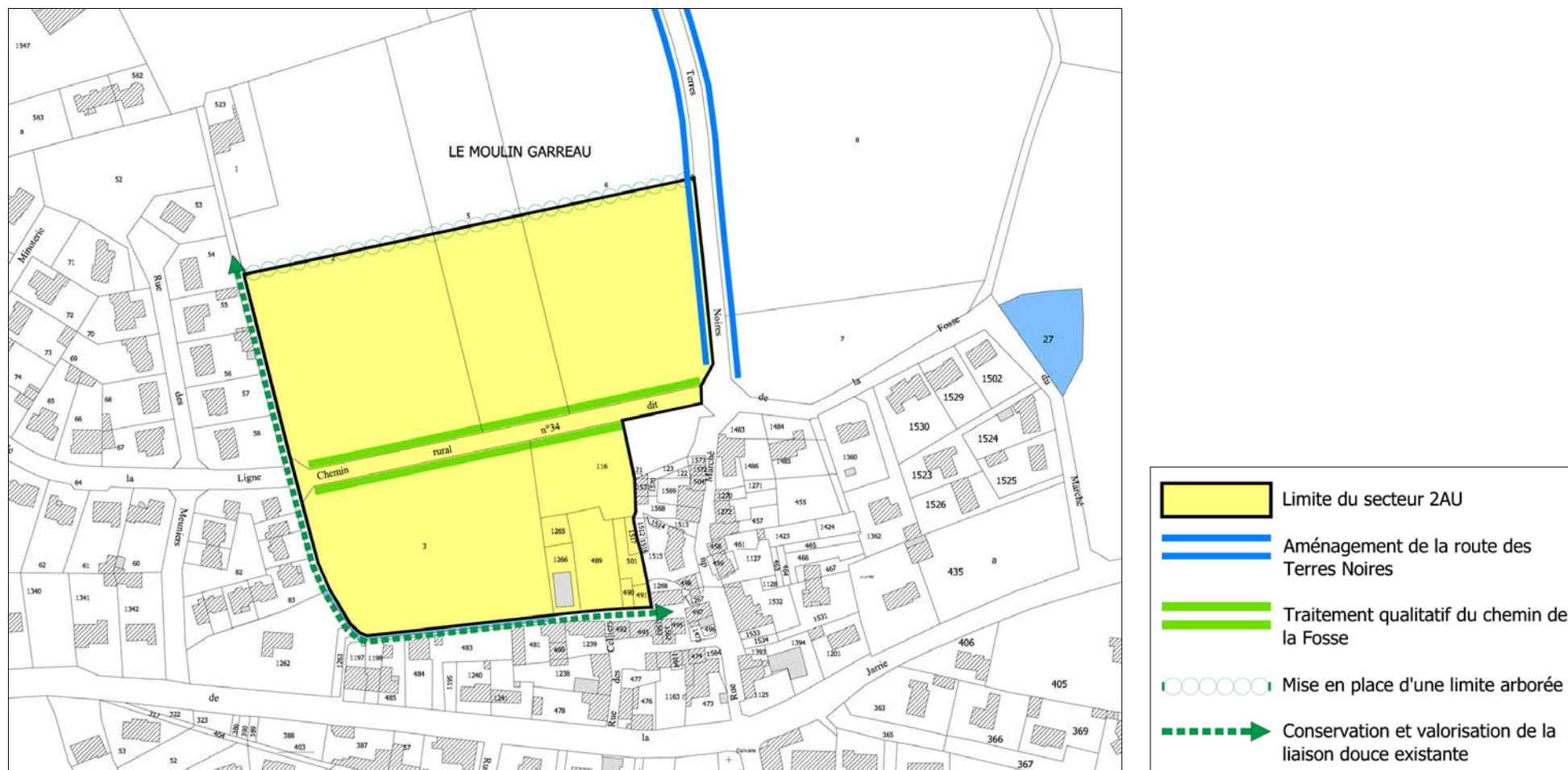
Approbation du P.L.U	Le 19/12/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Le 07/07/2016
Modification simplifiée n° 1	Le 12/09/2016
Modification simplifiée n° 2	Le 29/03/2018
Révision accélérée n°1 du PLU	Le 09/02/2017
Modification n°0.2 du P.L.U	Le 24/09/2018



## Extrait de l'OAP n° 1 du Moulin bleu — Page modifiée



OAP n°2  
Secteur 2AU - Le Moulin Garreau







Commune de Montbert  
Département de Loire Atlantique

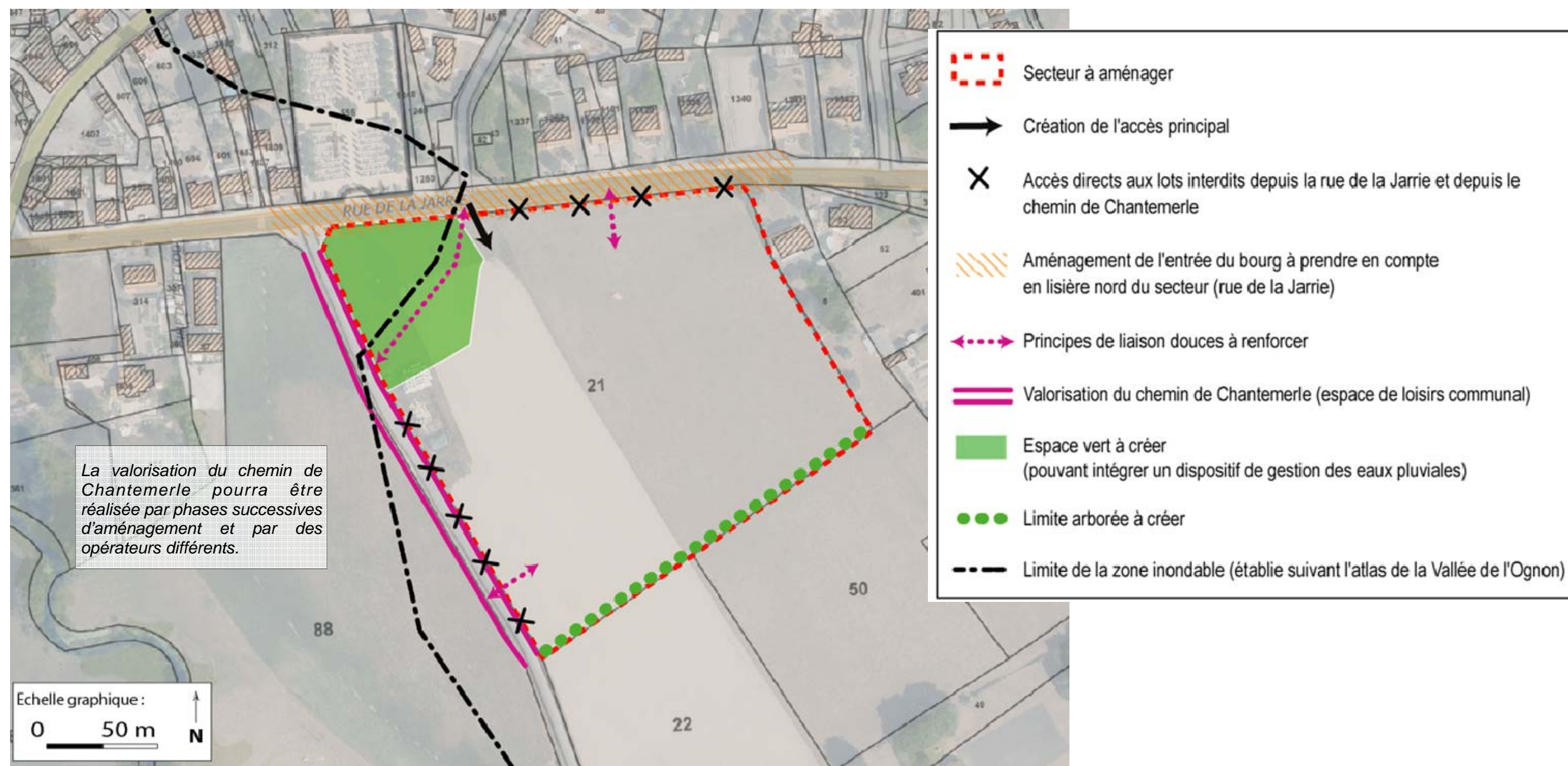
## Modification n°0.3 du **P**lan **L**ocal d' **U**rbanisme

### *Pièce 2. Pages modifiées des OAP*

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

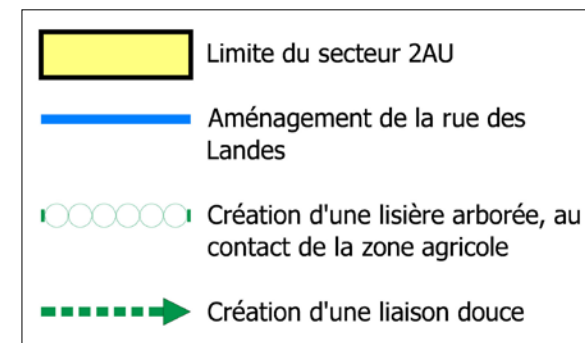
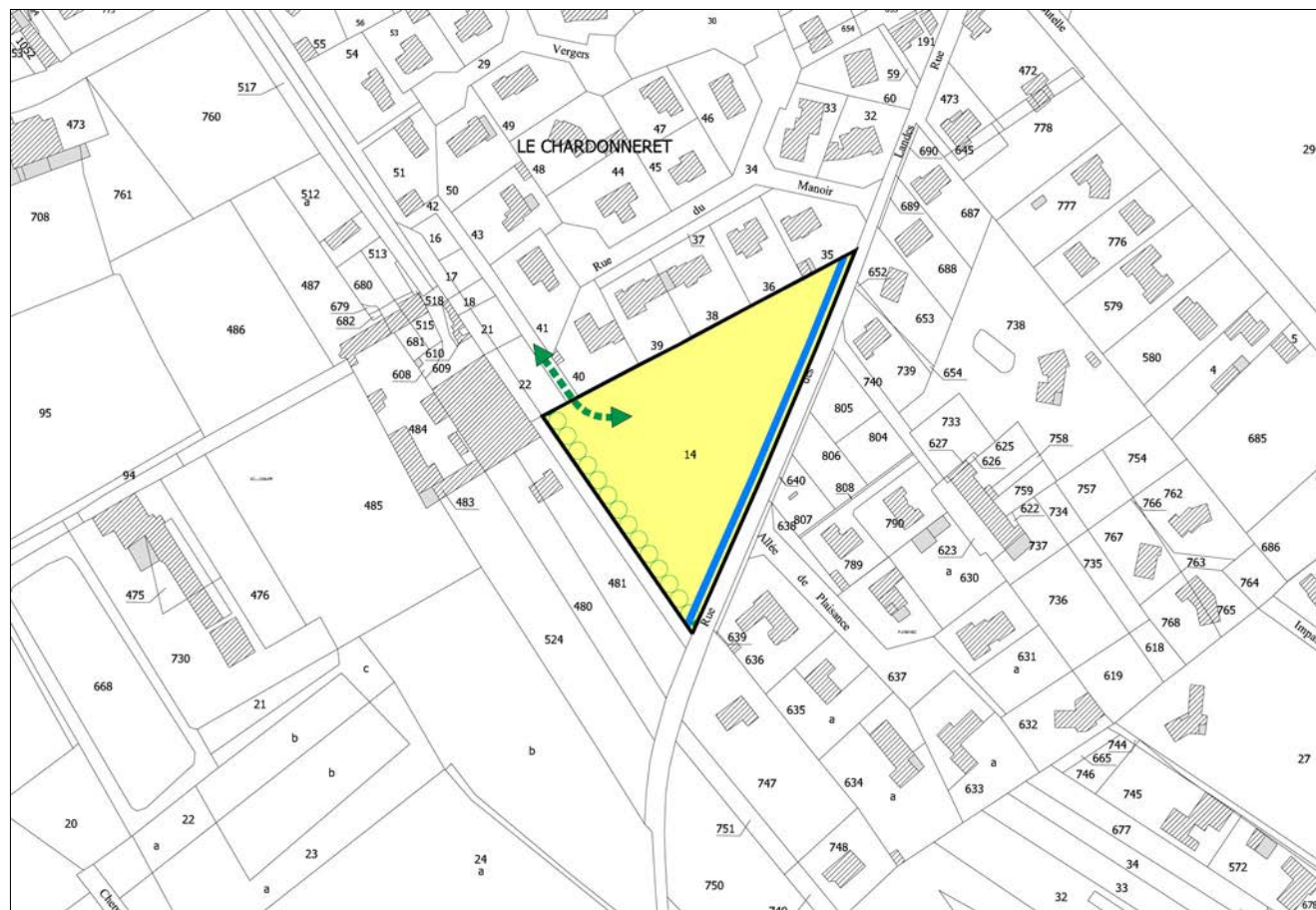
## OAP n°3

## Secteur 1AU - Les Sergenteries



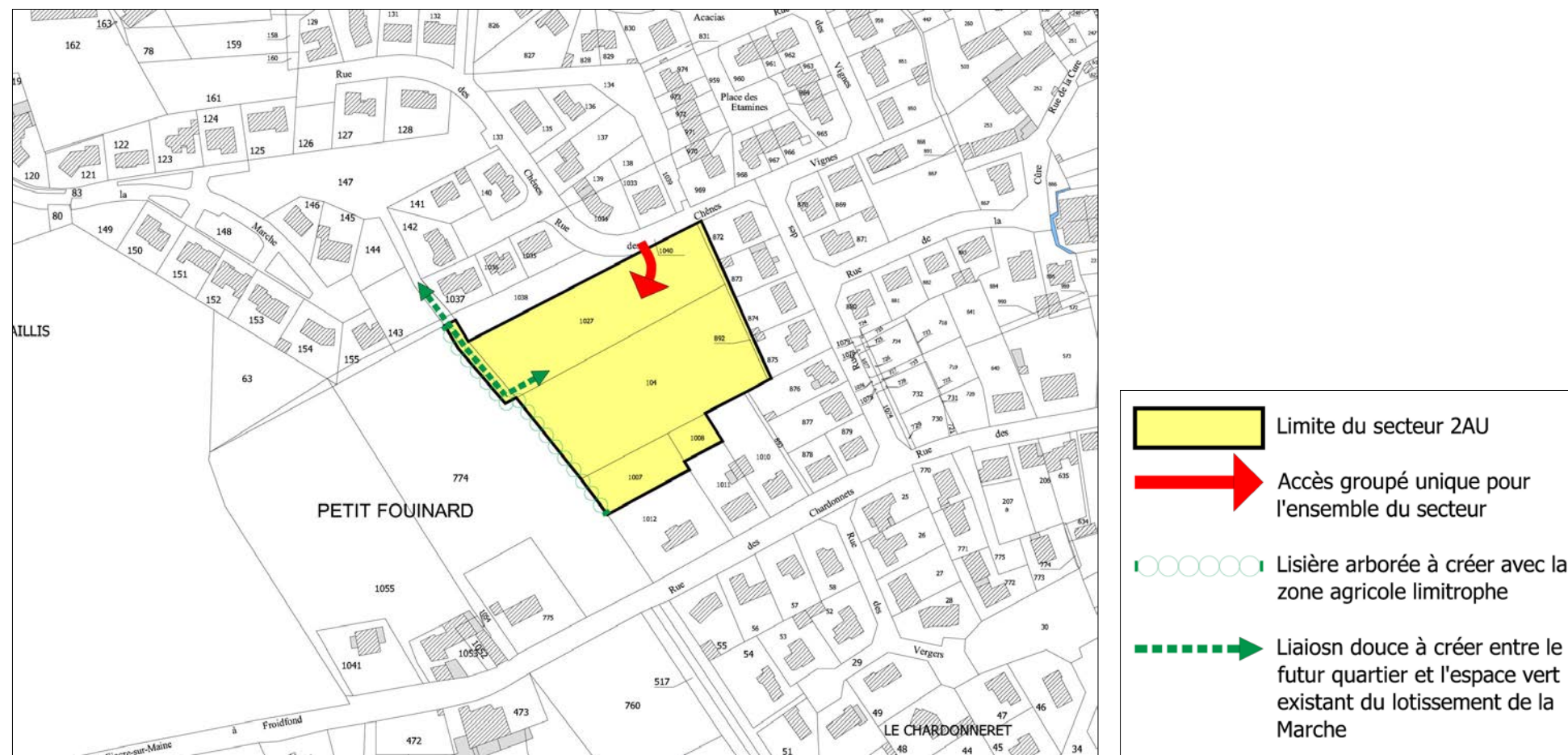
## OAP n°4

### Secteur 2AU – Rue des Landes

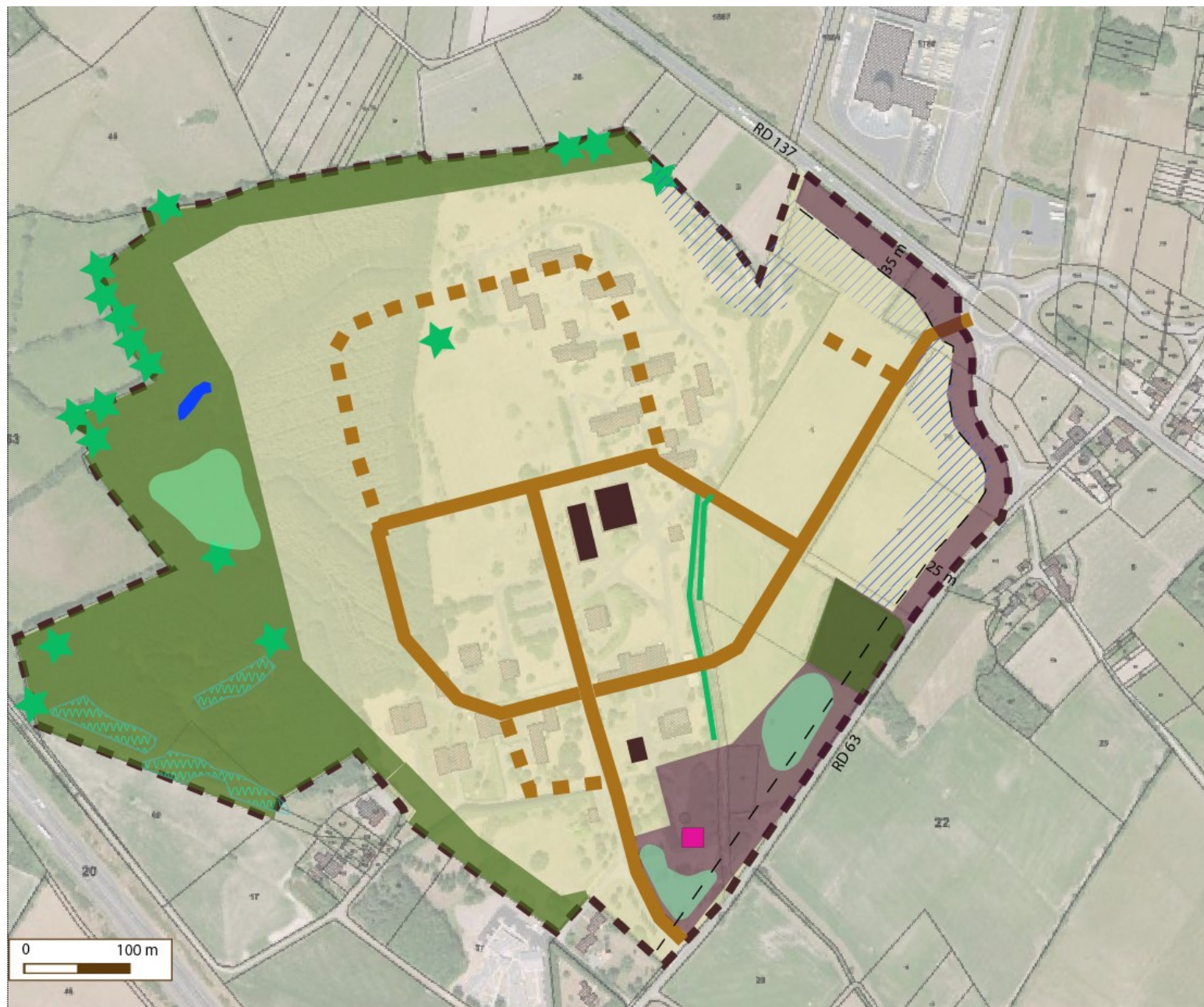




OAP n°5  
Secteur 2AU de la rue des Chênes



## Orientation d'aménagement modifiée - 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

\*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).



# OAP n°7

## Secteur 1AUa - Le Grand Pébrol





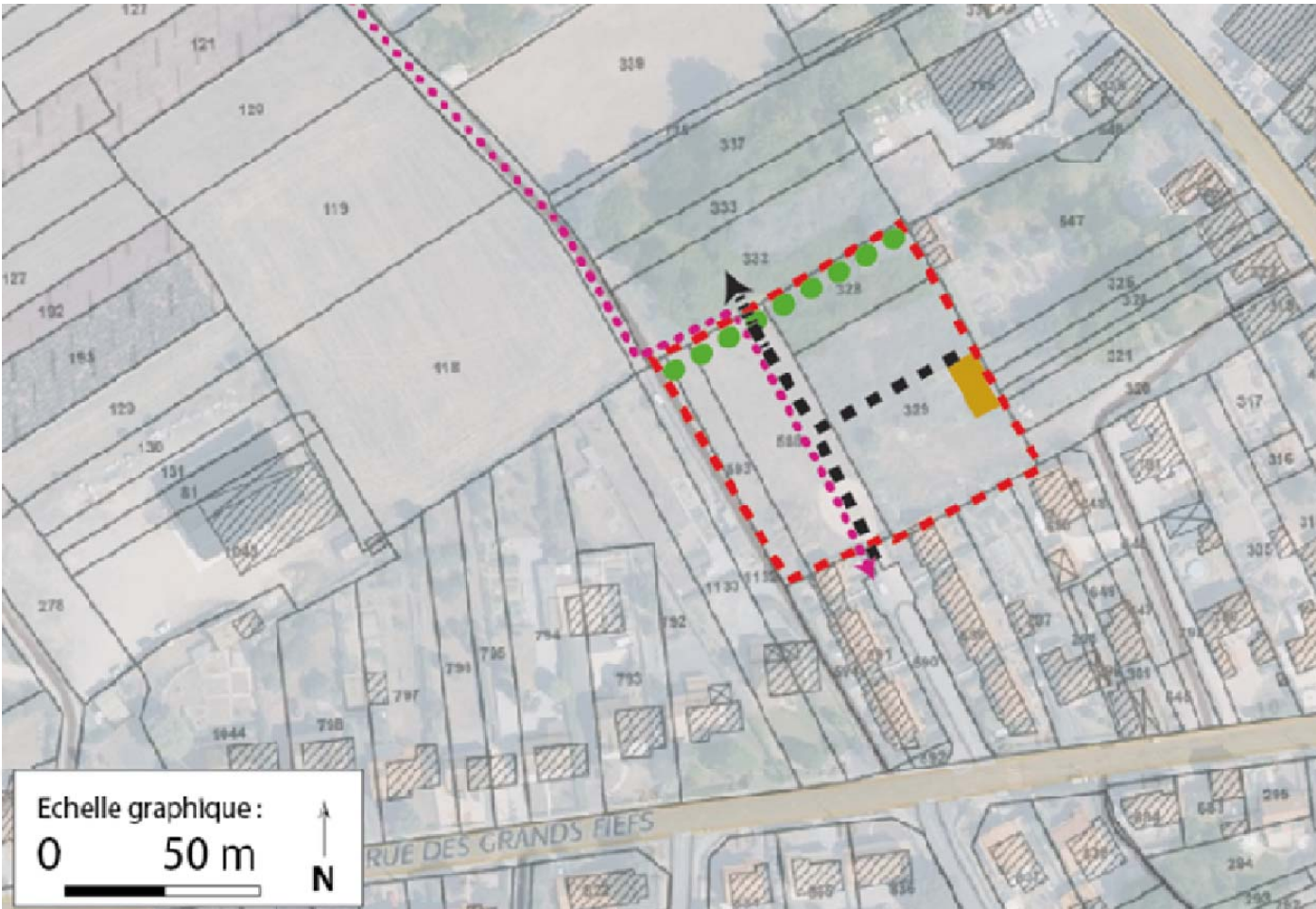
Commune de Montbert  
Département de Loire Atlantique

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

### *Pièce 2. Pages modifiées des OAP*

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

OAP n°8  
Secteur 1AU - Rue de la Burellerie



- Secteurs à aménager
- Principe de desserte principale
- Placette de retournement des véhicules à prévoir à l'interface des deux secteurs à aménager
- Maintien d'une possibilité de desserte ultérieure
- Principes de liaison douces à renforcer



OAP n°9  
Secteur 1AUL - Les Terres Noires

