

COMMUNE DE MONTBERT

Département de la Loire - Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION 0-0

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

PRÉAMBULE : ATOUTS ET OBJECTIFS

Située à proximité de l'agglomération nantaise, la Commune de Montbert fait partie de deux entités territoriales :

- la Communauté de Communes de Grandlieu, forte de ses neuf communes,
- le S.CO.T. (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Retz.

Le présent P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) a été conçu en appui sur les éléments structurants mis en place dans le cadre du futur S.CO.T. du Pays de Retz, approuvé en 2013.

L'organisation des espaces intercommunaux prend ainsi une nouvelle dimension, avec la volonté d'affirmer des projets cohérents d'aménagement et de développement durables. La commune de Montbert, forte de son identité, entend y prendre toute sa place.

Les objectifs inhérents à tout projet de territoire visent à assurer, suivant l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme :

« l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

L'analyse de l'état initial (Cf. rapport de présentation du P.L.U.) a permis de dégager, en ce qui concerne la Commune de Montbert, quelques éléments majeurs qui, conjugués ensemble, façonnent son identité :

- sur le plan physique, un vaste plateau découpé selon un axe Sud-Nord par la vallée de l'Ognon, et structuré visuellement par la présence de quelques boisements, dont celui, très émergeant dans le paysage, de la Brenière,
- un centre bourg établi sur les rives de l'Ognon, une rivière quelque peu dissimulée,
- une activité agricole très présente, tant sur le plan économique que sur le plan de son insertion dans la vie quotidienne,
- un parcellaire, anciennement bocager, présentant aujourd'hui une alternance de paysages assez fermés, aux abords des hameaux et villages notamment, et de paysages ouverts sur les zones planes,
- un maillage régulier et dense de hameaux et villages qui ont pu conserver leur caractère grâce, pour une bonne part, aux documents d'urbanisme successifs. Ces hameaux et villages constituent, le plus souvent, des ensembles harmonieux dotés d'un patrimoine rural indéniable, malgré les effets néfastes et ponctuels d'une urbanisation linéaire et d'un certain mitage.
- un bourg toujours attractif, mêlant tissu ancien, quartiers récents et services publics, avec un tissu commercial à dynamiser,
- un positionnement équilibré des équipements publics dans l'agglomération,
- un développement économique faible et de ce fait, une grande disparité entre le nombre d'emplois existants sur la commune et le nombre d'actifs, ce qui se traduit, à Montbert, comme dans de nombreuses communes proches de l'agglomération, par des migrations alternantes de plus en plus importantes,
- la présence du site de l'ancien Centre Hospitalier Spécialisé, dont la récente fermeture offre une reconversion intéressante,
- sur le plan des infrastructures, un bourg situé au carrefour de routes départementales secondaires, qui connaît ponctuellement une situation d'encombrement automobile.

Le tracé presque entériné aujourd'hui de l'axe St Philbert de Grandlieu – Clisson prend une grande importance pour le devenir du territoire montbertain avec le projet de liaison de cet axe, qui traversera l'espace communal dans sa partie Est, avec l'autoroute A83.

Autre axe conséquent : la RD137 qui relie Nantes à la partie dynamique du Nord Vendée et constitue ainsi une vitrine intéressante.

L'identité communale est donc tout à la fois forgée par la ruralité, avec une campagne bien préservée, et par le développement urbain, caractérisé par des équipements publics contemporains et attractifs.

D'autres atouts viennent appuyer ces facteurs identitaires :

- une croissance régulière de la population qui reste jeune, si on la compare aux moyennes locale et départementale,
- une bonne maîtrise des rythmes d'urbanisation,
- une commune vivante sur le plan associatif.

La politique d'aménagement et de développement conduite ces dernières années, a été très économe sur le plan spatial. Elle pourra être poursuivie dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., sans modifications majeures.

Le P.A.D.D. s'inspire donc pour l'essentiel des actions menées durant les deux dernières décennies.

Ce document a pour but de présenter synthétiquement les objectifs à moyen terme que le groupe de travail a tracés et qui recouvrent quatre champs d'actions principaux :

- **PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE DE MONTBERT**
- **PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LE CADRE DE VIE DES HAMEAUX ET DES VILLAGES**
- **PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU**
- **ORGANISER LE TERRITOIRE ET STRUCTURER LE BOURG**

1. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE DE MONTBERT

La Commune de Montbert bénéficie d'un milieu naturel riche et diversifié issu d'une production agricole tournée essentiellement vers l'élevage.

L'objectif majeur est de préserver cette entité paysagère dans un contexte de croissance péri-urbaine modérée et régulière.

C'est pour répondre à cet objectif que la municipalité, à travers le premier document planificateur, le Plan d'Occupation des Sols, puis avec la révision de celui-ci, à la fin des années 90, a toujours cherché à concentrer la croissance urbaine sur le bourg, en évitant le mitage des espaces naturels et agricoles.

La préservation de la plus grande partie du territoire communal vise donc à fortifier une identité fondée sur une notion couplant un bourg vivant et une campagne agricole.

Les hameaux et villages n'ont pas connu de profonds bouleversements, les évolutions possibles étant cantonnées aux possibilités d'extension des logements existants et aux logements de fonction des agriculteurs. La volonté communale de ne pas autoriser le changement de destination (transformation d'une grange en logement(s) par exemple) a permis d'éviter une trop grande pression sur le foncier et le bâti en présence.

La vitalité observée dans les nombreux hameaux et villages de la commune reste un des traits identitaires de la commune. La vie quotidienne y est agréable.

Le futur P.L.U., dans le prolongement du POS, entend donc mettre en œuvre, afin d'affirmer l'identité de la commune, quatre grands axes :

- développer le bourg, avec une définition précise des secteurs à urbaniser et la mise en place de nouveaux quartiers, visant à économiser l'espace,
- protéger la campagne de toute velléité de constructions nouvelles, hormis dans les secteurs déjà investis dans le cadre du POS, tout en définissant des secteurs limités (villages, hameaux ...), de façon à permettre, suivant des normes précises, l'extension de l'habitat existant,
- définir une zone réservée à l'agriculture,
- préserver les zones naturelles, par la mise en place d'outils de protection adaptés.

2. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LE CADRE DE VIE DES HAMEAUX ET VILLAGES

Élément essentiel de l'identité montbertaine, la pérennisation de l'activité agricole est primordiale, ce, pour plusieurs raisons :

- 1 L'agriculture conserve, malgré les difficultés économiques de la profession, une place importante dans l'économie locale. Cela tient notamment à l'étendue du territoire communal, de près de 3000 hectares, ce qui représente une surface supérieure à la moyenne des communes du département.
- 2 La géographie humaine est caractérisée par une présence importante de hameaux (74 au total). Les liens tissés entre le bourg et ces lieux-dits par un entrelacs de chemins très accessibles attestent de cette proximité d'usage.
- 3 De l'agriculture, dépendent à la fois l'utilisation des sols et "l'entretien" d'un paysage à la fois rural et péri-urbain. Ce paysage, marqué par le remembrement de 1990 et confronté aujourd'hui à de multiples sollicitations, doit donc être prioritairement dévolu à la production agricole.
- 4 L'imprévisibilité à moyen terme des mutations agricoles qui nécessite une vigilance accrue en matière de droit des sols.

La protection de l'activité agricole a donc revêtu une importance prépondérante dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

Il est apparu essentiel aussi de prendre en compte dans la réflexion :

- les tracés routiers qui affecteront le territoire communal à court et à moyen termes
- la mise en place d'une zone agricole pérenne.

La problématique posée pour les prochaines années reste, sur un plan plus large, de concilier la production agricole avec l'essor communal prévisible, en matière d'habitat futur mais aussi d'activités et d'infrastructures. Le P.A.D.D. transcrit cette problématique en limitant les contours de l'expansion urbaine autour du bourg, de façon à maîtriser au mieux l'étalement de l'urbanisation.

Le nouveau plan de zonage, directement corrélé aux grands principes énoncés dans le P.A.D.D., indique clairement les espaces consacrés exclusivement au développement agricole.

Leur définition spatiale, qui a nécessité le repérage exhaustif des installations existantes, a également mis en évidence une forte imbrication sur certains hameaux et villages entre bâti agricole et logements de tiers. Cette imbrication reste le garant d'une identité bocagère, fondée sur la mixité d'usages.

Les hameaux et villages qui parsèment le territoire communal recèlent de très belles entités architecturales mais témoignent surtout d'une lente histoire d'appropriation des lieux par les agriculteurs et leurs familles, par certains métiers aussi. Cette histoire débouche aujourd'hui sur la coexistence de nombreux foyers, anciens ou plus récents. Ce cadre de vie a pu être perpétué par la volonté municipale de limiter les constructions nouvelles et de ne pas autoriser le changement de destination.

La commission n'a retenu, dans ce contexte de préservation, que deux zones constructibles en-dehors du bourg, ces espaces se situant au cœur de deux villages importants, le Pont-Bonnet et le Cerny.

La politique menée par la commune depuis plusieurs décennies, en n'autorisant pas le changement de destination, a permis d'éviter les désagréments liés à la pression immobilière. Il est à noter que loin de provoquer un dépérissement des bâtiments, l'ensemble du petit patrimoine communal est en bon état structurel, ainsi que cela a pu être vérifié par le groupe de travail du PLU, lors des visites exhaustives des hameaux et villages.

Pour éviter le mitage de la campagne montbertaine, il est aussi très important aujourd'hui de régler au mieux la délicate question des logements de fonction liés à l'activité agricole.

Le règlement mis au point vise donc à établir, en accord avec la charte agricole du département, des règles suffisamment précises pour éviter la dissémination de ce bâti.

3. PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU ET L'ENVIRONNEMENT

Il est important de noter que la Commune a mené, dès le démarrage de la procédure d'élaboration du P.L.U., une étude de repérage des zones humides. Cette identification des zones humides a pu être conduite en concertation avec le monde agricole. Ce travail permet aujourd'hui, dans le cadre du P.L.U., d'afficher une cartographie fiable. Les résultats de ce travail répondent parfaitement à une demande du public toujours plus forte en matière d'environnement.

La Commune de Montbert a réalisé, dans le même temps que le P.L.U., une étude afin d'établir un zonage d'assainissement en vue d'ajuster la délimitation des secteurs qui bénéficieront, à terme, d'un assainissement collectif et de ceux qui seront régis sous le mode de systèmes épuratoires autonomes, en adéquation avec la réglementation en vigueur.

Le zonage d'assainissement définit donc clairement les objectifs de la commune dans ce domaine. Instrument de la protection de la ressource en eau, il sera joint au dossier du P.L.U., après enquête publique.

Les effluents de la plus grande partie du bourg de Montbert et de ses extensions prévisibles sont traités par une station située route de la Grambaudière, dimensionnée pour 2830 équivalents-habitants, ce qui, compte tenu des prévisions de développement pour les quinze prochaines années, s'avère nettement suffisant.

La présence sur le territoire communal de la rivière l'Ognon, qui alimente le lac de Grandlieu, a été prise en compte dans les réflexions préalables :

- en évitant toute prolifération de constructions nouvelles
- en contenant les futures exploitations agricoles ou extensions des activités en place en dehors des sites fragiles sur le plan environnemental. La délimitation des secteurs dévolus au développement agricole, éloignés des ruisseaux et rivières, offre ainsi de meilleures garanties quant à la maîtrise des pollutions.

Sur les plans paysager et environnemental, la vallée de l'Ognon constitue un corridor écologique majeur, qu'il est absolument essentiel de protéger. Cette protection a été étendue aux berges des vallées adjacentes.

Il est à noter aussi la qualité des boisements et des haies qui accompagnent principalement la vallée et qui se retrouvent aussi, de manière plus éparse, sur les plateaux, compte tenu notamment des effets du remembrement. Un repérage exhaustif a été conduit par la commune afin de procéder à l'identification des haies les plus importantes et à leur protection.

La démarche d'élaboration du PLU a été aussi l'occasion de faire un état des lieux de l'ensemble des atouts et contraintes qui portent sur le territoire communal. A cet égard, sont recensés les divers risques qui pèsent sur les personnes et les biens afin de les prendre en compte dans les choix opérés par la collectivité.

C'est ainsi que les abords des cours d'eau sont majoritairement classés en zone naturelle, ce qui leur confère un caractère inconstructible. Par ailleurs, le PLU prend en compte l'atlas des zones inondables, avec leur report sur le plan de zonage et la mise en place d'un règlement adapté.

Vis à vis des deux axes routiers majeurs qui traversent le territoire communal, le PLU se conforme aux réglementations en vigueur, en matière de prise en compte du bruit et dans le cadre de l'application de la loi Barnier.

4. ORGANISER LE TERRITOIRE ET STRUCTURER LE BOURG

En matière d'infrastructures routières, le territoire de Montbert est appelé à recevoir le tracé de la future RD117, un axe de liaison d'avenir qui permettra de relier Ancenis et Clisson à Saint Philbert de Grandlieu.

Cette voie sera connectée à l'autoroute A83 par un nouvel échangeur. Si les échéances de ces réalisations ne sont pas aujourd'hui arrêtées, il apparaît bien que le tracé plus à l'Est (contournement d'Aigrefeuille sur Maine) sera réalisé dans un premier temps, ce qui peut générer un trafic non négligeable dans le bourg de Montbert, tant que la déviation de celui-ci ne sera pas réalisée.

D'ores et déjà, dans l'état actuel des choses, les voies départementales qui irriguent le bourg et le relient aux bourgs voisins, créent des nuisances (bruit, dangerosité). Ces axes subissent notamment le rythme des migrations alternantes, de plus en plus nombreuses, les distances entre lieux de travail et lieux de résidence ayant tendance à augmenter.

Ces routes recueillent donc une animation accrue, ce qui, conjugué aux vitesses pratiquées, nécessite une attention particulière. La requalification des entrées de bourg est à même de répondre à ces préoccupations. Des études seront lancées dans ce domaine. Toutefois, les règles, concernant les marges de recul souhaitées par le département, favorisent la prévention des risques et des nuisances sonores

Malgré ces problèmes de circulation automobile, la situation du bourg, à l'écart des grands axes de circulation, confère à celui-ci d'indéniables atouts, ce d'autant que la commune de Montbert est proche de l'agglomération nantaise et bien pourvue en services de proximité et en équipements publics..

La modernisation des équipements publics est en effet pour une bonne part réalisée, notamment sur les plans scolaire et sportif. Il convient toutefois de prévoir dans le futur PLU des espaces disponibles pour des besoins aujourd'hui non formulés. Deux secteurs, Chantemerle, au sud du bourg et le complexe sportif, au nord, doivent bénéficier d'espaces de réserve et d'un zonage approprié

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 de 20 logements nouveaux 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.

Par ailleurs, ce développement maîtrisé permettra la mise en place d'opérations visant à diversifier les types de logements, avec des règles fixant une proportion minimale de logements locatifs sociaux établie à 10% par rapport au nombre total de logements réalisés. Cette diversification de l'offre doit permettre à la fois la mixité sociale et le renouvellement des populations.

Les autres éléments fondateurs d'un projet global visent ensuite à organiser le territoire, en affirmant plusieurs axes :

- un développement concentrique, multi-directionnel, avec un équilibrage des quartiers par rapport au centre bourg,

- la définition d'une trame verte permettant d'assurer des liaisons douces au sein des quartiers mais aussi vers les équipements du centre bourg et les deux grands espaces « naturels », au Nord (complexe de loisirs et d'équipements publics) et au Sud, au contact de l'Ognon et du plan d'eau communal de Chantemerle,
- la volonté municipale de maîtriser le développement urbain par une gestion particulièrement économe de l'espace agricole,
- une conception tournée vers la recherche d'objectifs environnementaux. Le récent lotissement communal du Moulin Bleu témoigne de cette préoccupation.

L'élaboration du P.L.U. n'a pas consisté à augmenter les disponibilités en terme de zones 1AU et 2AU déjà présentes dans le précédent P.O.S. mais bien de définir les priorités d'une part et les modalités de réalisation d'autre part.

Enfin, un dernier chapitre concerne le développement économique, jusqu'à présent parent pauvre de l'agrandissement de la cité.

Le PLU s'attache à prendre en compte cet aspect essentiel de la vie et de l'enrichissement d'un territoire qui consiste à accueillir des entreprises.

Trois axes de développement sont tracés dans ce domaine :

- au Nord du bourg, avec la récente réalisation de la zone d'activités de la Raye, sous l'égide de la communauté de communes de Grandlieu, qui a démontré l'existence d'un réel potentiel d'accueil,
- en direction du commerce dans le bourg, avec la volonté d'intervenir sur le bâti existant pour des opérations de renouvellement urbain,
- un troisième axe, très ambitieux, consistant à reconvertir le site de l'ancien hôpital et quelques parcelles riveraines, en parc d'activités économiques, destiné à recevoir des entreprises importantes. Ce parc d'activités est appelé à devenir une des futures zones d'équilibre du Pays de Retz.

Enfin, sur le plan des communications numériques, la commune de Montbert entend prendre tout sa place dans le développement de ces infrastructures.

Un Schéma Départemental d'aménagement numérique a été approuvé par le conseil général en mars 2012, avec trois priorités :

- assurer la montée en débit dans les zones actuellement non desservies en 2 Mégabits par seconde d'ici 2015 ;
- préparer le passage au très haut débit par le déploiement de quelques plaques très haut débit en fibre optique ;
- assurer le raccordement progressif en fibre optique dans les sites identifiés comme prioritaires, les zones d'activités économiques et les services publics. Cela sera notamment le cas en ce qui concerne l'aménagement de la future zone d'équilibre de la Bayonne.