



Commune de MONTBERT
Département de Loire Atlantique

Modification simplifiée n°4 du Plan **L**ocal d' **U**rbanisme

Note de présentation corrigée approuvée

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
Modification simplifiée n° 4	Le 24/10/2022

Sommaire

Préambule.....	3
1) Présentation des modifications.....	5
2) Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement.....	9

Préambule

La commune de Montbert a engagé, par délibération en date du 9 décembre 2021, la modification de type 'simplifié' n° 4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2013. **Cette modification vise à préciser et ajuster les destinations et sous-destinations admises en zones à vocation d'activités économiques (Ue et AUe).**

La modification envisagée, qui ne concerne que le règlement écrit et la modification des occupations et utilisations du sol admises (article 2 des zones Ue et AUe), 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, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une **procédure de modification simplifiée**, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, ce type de procédure ayant été créée par la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

L'article L.153-45 précise que *'dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41*, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. [...]'*.

*Au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme peut être effectuée selon une procédure simplifiée comme elle n'a pas pour effet :

- 1) 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;
- 2) soit de diminuer ces possibilités de construire;
- 3) soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- 4) soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code (non applicable en l'état à la commune de Montbert).

La modification entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification de type 'simplifié' définie par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

A l'issue de la présente procédure, la présente note de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.



Dans le cadre de cette procédure, la présente note est destinée à être mise à disposition du public pendant un mois en mairie de Montbert pour l'informer du projet d'évolution escomptée du PLU et pour l'inviter à émettre ses observations sur la modification simplifiée du PLU.

Les modalités de mise à disposition du public sont définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 9 décembre 2021.

Le dossier mis à disposition du public contient le cas échéant les avis ayant pu être émis par les personnes publiques associées.

A l'issue de cette mise à disposition du projet au public, le Maire en tirera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement ajusté pour tenir compte de ces observations du public et des avis des personnes publiques associées, par délibération motivée.

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.

1 - Présentation des modifications

1.1. Ajustement du règlement des zones Ue (article UE –2, page 23)

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	MOTIVATION
<p><i>Pour rappel, la zone Ue est une zone déjà urbanisée, destinée à l'implantation d'activités économiques. La zone UE ne comprend désormais que deux secteurs (suite à la révision accélérée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 9/2/2017, le secteur UEb de La Bayonne est aujourd'hui reclassé en AUEb) : le secteur UEa, au sein duquel le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune (zones de La Raye et des Forêts) et le secteur UEc, correspondant à la zone d'activités située dans le bourg de Montbert (Les Champs Brossards). Il n'existe plus de secteur UEb.</i></p> <p>ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières -</p> <p>Sont notamment admises, sous conditions et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p>		
<p>Dans les secteurs UEa et UEc</p> <p>a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de commerce de gros ou de commerce lié à une activité autorisée sur la zone (show-room), de bureaux et de services, en projet individuel ou en opération d'ensemble, et leurs extensions,</p>	<p>a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de commerce de gros ou de commerce lié à une activité autorisée sur la zone (show-room), de bureaux et de services, en projet individuel ou en opération d'ensemble, et leurs extensions,</p> <p>b) Les constructions à usage d'artisanat de production, liées notamment aux activités de construction, BTP, réparation automobile, etc.,</p> <p>c) Les « entrepôts », à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités admises dans les secteurs,</p> <p>d) Les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », dont les services sont principalement à destination des entreprises existantes ou à venir et de leurs salariés ,</p>	<p>Souhait de clarifier les occupations admises au regard des nouvelles destinations et sous-destinations définies dans l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 :</p> <p>Pour l'usage artisanal, il est ainsi précisé que seul l'artisanat de production (construction, BTP, réparation automobile, ...) sera admis dans les zones Ue. En revanche, l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services sera exclu (les zones Ue n'ont pas une vocation commerciale, l'installation de ce type de constructions pourrait fragiliser les activités présentes au sein de la centralité commerciale de Montbert).</p> <p>La 'sous-destination 'entrepôt' n'est pas mentionnée dans le PLU actuellement en vigueur or la commune souhaite clairement afficher la possibilité d'admettre ce type de construction, dans la mesure où il est lié et nécessaire aux activités admises dans la zone</p> <p>Afin de préciser le type de services admis et d'éviter de porter concurrence à ceux présents dans le centre-bourg, la sous-destination 'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle' est précisée. Il s'agira de n'admettre que les services destinés aux entreprises existantes sur la zone concernée ou à venir et leurs salariés</p> <p>Les autres sous-destinations déjà admises ('industrie', 'commerce de gros', 'bureau') restent autorisées.</p>

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.

1 - Présentation des modifications

1.1. Ajustement du règlement des zones Ue (article UE –2, page 23)

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	MOTIVATION
<p>Dans les secteurs UEa et UEc</p> <p>b) Les constructions à usage d'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> qu'elles soient intégrées dans le volume principal , que leur surface soit inférieure à 80 m² de plancher. 	<p>e) Les constructions à usage d'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> qu'elles soient intégrées avec harmonie dans le volume principal , qu'elles soient édifiées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activités, que leur surface soit inférieure à 40 80 m² de plancher. <p>Conformément au principe du local accessoire, le logement de fonction aura la même destination que l'activité principale dont il dépend.</p>	<p>Tout en conservant la possibilité de création de logement de fonction, la commune souhaite davantage l'encadrer de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> conserver de bonnes conditions de fonctionnement et de développement des activités et de limiter tout risque de gênes liées à la proximité d'habitat, garantir l'harmonie de l'intégration du logement au sein du bâtiment d'activité (aspects paysager et architectural). <p>Cette règle s'accompagne également de la suppression des possibilités d'extension des logements existants (<i>cf. disposition ci-après</i>).</p> <p>Par souci de cohérence, cette nouvelle règle s'appliquera aussi bien dans les zones Ue que sur les zones AUe</p> <p>Il est aussi précisé que le logement de fonction aura la même destination que l'activité principale dont il dépend (principe du local accessoire).</p>
<p>Dans le secteur UEc</p> <p>a) Les extensions des maisons d'habitation existantes.</p>	<p>Dans le secteur UEc</p> <p>Les extensions des maisons d'habitation existantes.</p>	<p>La commune ne souhaite plus admettre de possibilités d'extension des habitations situées au sein des zones d'activités, de manière à éviter tout risque de création de nouveaux logements (par division de maison d'habitation notamment), pouvant aggraver le risque de conflit de voisinage entre activités et habitat.</p>

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.

1 - Présentation des modifications

1.2. Ajustement du règlement des zones AUe (article AUE –2, page 39)

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	MOTIVATION
<p><i>Pour rappel, la zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à usage d'activités économiques. Elle comporte deux secteurs : le secteur AUea, correspondant à la zone de La Raye et le secteur AUeb, correspondant au secteur de La Bayonne.</i></p> <p>ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières -</p> <p>Les opérations autorisées dans les zones AU devront être conformes aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Sont autorisées, dans le respect des articles AUE 3 à AUE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p>		
a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de commerce lié à une activité autorisée sur la zone (show-room), et d'entrepôt.	<p>a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de commerce de gros ou de commerce lié à une activité autorisée sur la zone (show-room), de bureaux et d'entrepôt et de services, en projet individuel ou en opération d'ensemble.</p> <p>b) Les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », dont les services sont principalement à destination des entreprises existantes ou à venir et de leurs salariés,</p> <p>c) En secteur AUeb seulement, les constructions à usage d'« hébergement hôtelier et touristique » et de « restauration »,</p>	<p>Souhait de clarifier et aussi d'élargir les occupations admises, au regard des nouvelles destinations et sous-destinations définies dans l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 :</p> <p>La commune souhaite admettre les sous-destinations « bureaux », ainsi que, pour le secteur AUeb seulement (zone de La Bayonne), l'« hébergement hôtelier et touristique » ainsi que « restauration ». Elle souhaite également y permettre les constructions abritant un commerce de détail sous réserve toutefois d'être liées à une activité autorisée dans la zone AUeb ou permettant de répondre aux besoins des actifs présents sur le site.</p> <p>Au travers de cet élargissement des destinations admises, il s'agit de ménager des possibilités plus importantes d'accueil en entreprises et en services, notamment sur la zone de La Bayonne, en adéquation avec son statut de zone d'équilibre défini dans le SCoT du Pays de Retz (ZEQ). A noter que cette orientation ne remet pas en cause les orientations générales du PADD de Montbert.</p> <p>Afin de préciser le type de services admis et d'éviter de porter concurrence à ceux présents dans le centre-bourg, la sous-destination 'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle' est précisée, de la même manière que pour la zone UE. Il s'agira de n'admettre que les services destinés aux entreprises existantes sur la zone concernée ou à venir et leurs salariés</p> <p>Les autres sous-destinations déjà admises ('industrie', 'artisanat' (tout type), 'commerce de gros', 'entrepôt') restent autorisées.</p>

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.

1 - Présentation des modifications

1.2. Ajustement du règlement des zones AUE (article AUE -2, page 39)

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	MOTIVATION
/	<p>d) Les constructions à usage d'habitation, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">• qu'elles soient intégrées avec harmonie dans le volume principal ,• qu'elles soient édifiées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activités,• que leur surface soit inférieure à 40m² de plancher. <p>Conformément au principe du local accessoire, le logement de fonction aura la même destination que l'activité principale dont il dépend.</p>	<p>Le logement de fonction n'est pas admis en zone AUE dans le PLU en vigueur. Par souci de cohérence entre les zones UE et AUE, la nouvelle règle présentée pour l'article UE 2 (cf. motivation page 6) s'appliquera aussi bien dans les zones Ue que sur les zones AUE.</p>

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

La présente modification vise à préciser et clarifier les types de constructions admises sur les différentes zones d'activités de Montbert. Elle porte uniquement sur les destinations des constructions admises au sein de ces zones.

L'évolution apportée par le projet de modification simplifiée n°4 n'est donc pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2011/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.