



Montbert

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	

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÊME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Juillet 2020

Accusé de réception en préfecture
044-214401028-20200716-DE04-
16072020-DE
Date de réception préfecture :
17/07/2020

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.

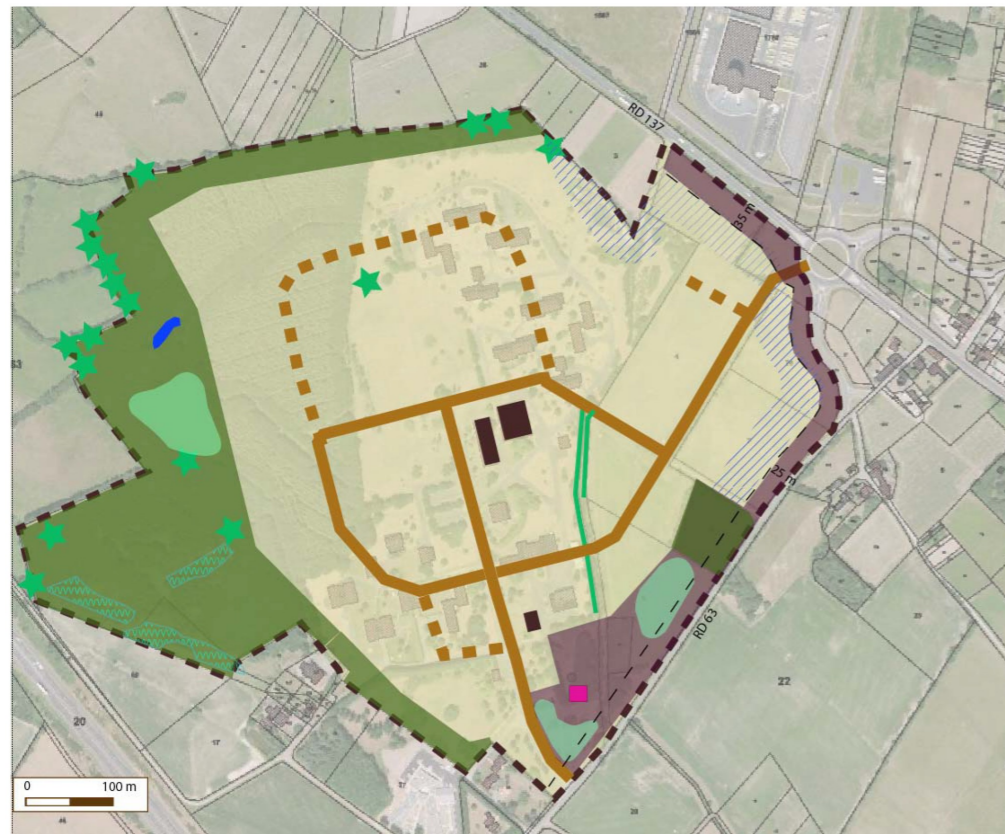
Une première orientation d'aménagement avait été définie au PLU approuvé en 2013 pour le secteur de La Bayonne. Dans le cadre de la révision accélérée approuvée le 9 février 2017, cette orientation d'aménagement a été remplacée par celle rappelée en page suivante. Cette OAP prévoit notamment la préservation 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.

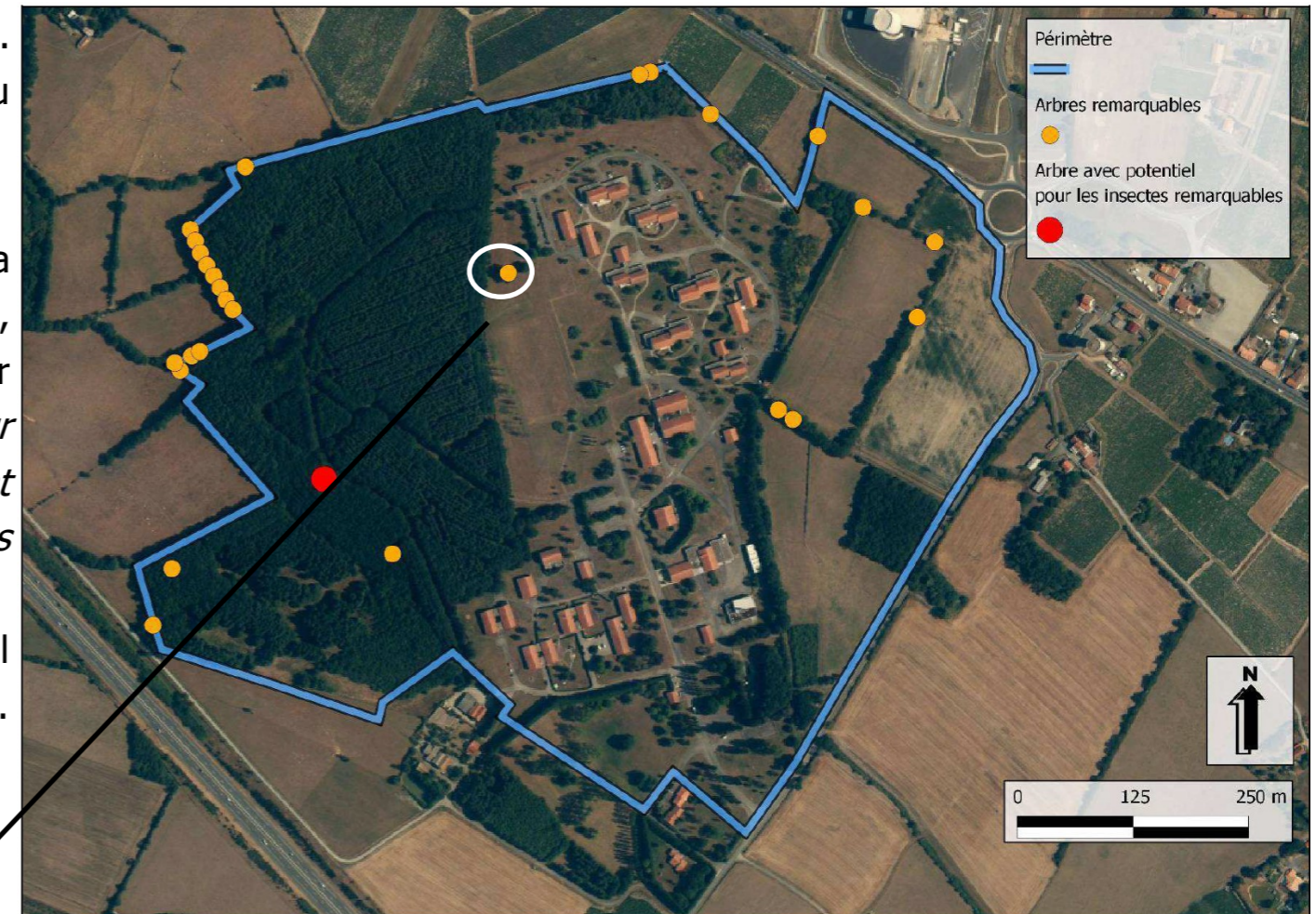


Illustration 20 : Eléments botaniques et arbres remarquables

- 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.