

# COMMUNE DE MONTBERT

Département de Loire-Atlantique

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

PLU	approuvé le 13-12-2013
Modification n°1	approuvée le 07-07-2016
Modification simplifiée n°1	approuvée le 12-09-2016
Révision accélérée n°1	approuvée le 09-02-2017
Modification simplifiée n°2	approuvée le 29-03-2018
Modification n°0.2	approuvée le 24-09-2018
Modification simplifiée n°3	approuvée le 16-07-2020
Modification n°0.3	approuvée le 14-09-2020
Modification n°0.4	approuvée le 17-01-2022
Modification simplifiée n°4	approuvée le 24-10-2022

## Préambule

La commune de Montbert est amenée à engager la modification de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 19 décembre 2013, dans le cadre de l'opération de redynamisation du centre bourg – aménagement de l'îlot de l'église dans l'objectif :

- De créer un sous zonage, dénommé UAm, au sein de la zone UA correspondant uniquement au périmètre de l'îlot de l'église, et d'ajuster certaines dispositions réglementaires
- De modifier le zonage d'une petite surface de terrain située rue de la Cure : passage d'un zonage UB en un sous zonage UAm

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, d'une évolution de la 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 créé 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 du code de l'urbanisme 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 résultantes, 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

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 mises à disposition du public sont définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2024.

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.

## 1 – Présentation des modifications

Dans le cadre de la redynamisation du centre bourg, la Commune de Montbert souhaite procéder à l'aménagement de l'îlot de l'église (situé en quasi-totalité en zone UA du Plan Local d'Urbanisme correspondant à un habitat dense). L'ensemble des biens immobiliers ont été acquis au fur à mesure par la Commune dans le but de réaliser une opération de renouvellement urbain et de densification en plein cœur de bourg au regard du bâti existant dégradé.

Ce projet est désormais porté par LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT et la société ALSTIDE qui collaborent en co-promotion immobilière en partenariat avec la Commune.

Ce projet consiste en la réalisation de cellules commerciales de proximité et de 25 logements, dont 5 logements sociaux.

### Projet d'aménagement îlot de l'église :



## **1.1 – Modification du règlement – zonage UA : création d’un secteur spécifique UAm**

Dans le but de faciliter l’aménagement de l’ilot de l’église, le règlement applicable à la zone UA est modifié par la création d’un sous zonage, dont le périmètre correspond uniquement à l’aménagement de l’ilot de l’église. Ce nouveau secteur est dénommé UAm.

L’ensemble des dispositions réglementaires de la zone UA s’applique à la zone UAm.

Certains articles du règlement de la zone UA sont ajustés de la manière suivante :

- **Chapitre 1 – caractère de la zone UA**

**Ajout de la phrase suivante** : La zone UA comprend également un sous zonage UAm situé à proximité de l’église dont la réglementation du PLU diffère sur différents points du zonage UA. Les adaptations sont intégrées au zonage UA et définissent les possibilités de faire uniquement sur ce zonage UAm

- **Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Ajout de la phrase suivante** : Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées ci-avant s’appliquent à la zone UAm

- **Article UA3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privés et d’accès aux voies ouvertes au public**

**Ajout de la phrase suivante** : les règles relatives aux accès ne s’appliquent pas à la zone UAm et peuvent être adaptées au projet sous réserve de respecter une largeur minimale de 6 mètres

- **Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Ajout de la phrase suivante** : Concernant la zone UAm, aucune règle d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique ne s’appliquent au projet prévu sur cet ilot

- **Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Ajout de la phrase suivante** : Concernant la zone UAm, aucune règle d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est applicable

- **Article UA10 – Hauteur maximale des constructions**

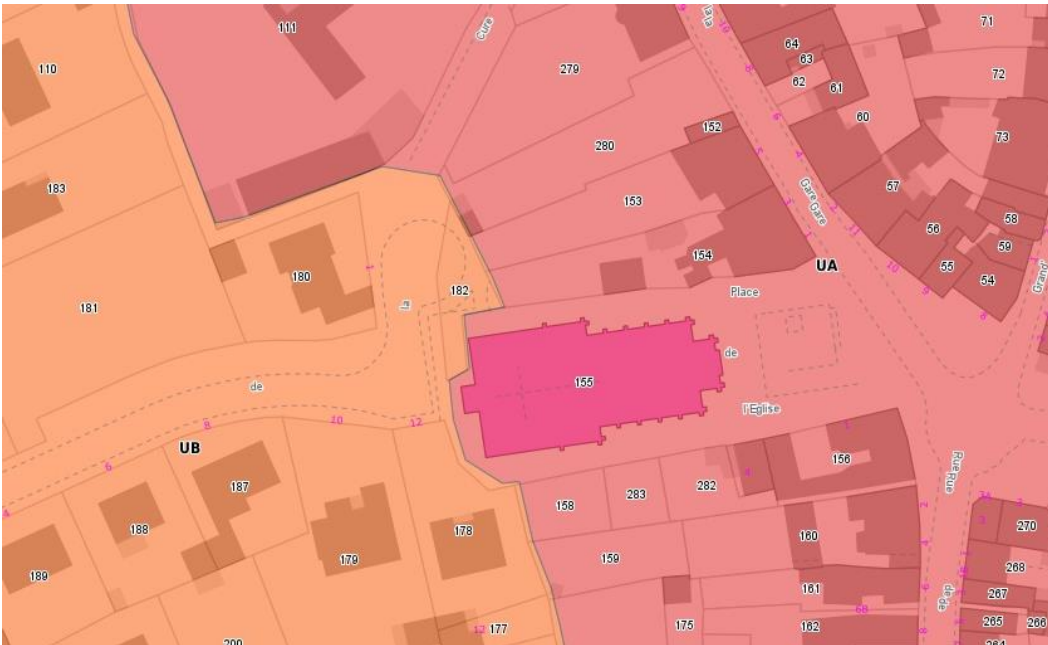
**Ajout de la phrase suivante** : Concernant la zone UAm, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres à l’égout de toiture

## **1.2 – Modification du zonage d’une petite surface – rue de la Cure : passage de UB à UAm**

Le périmètre d’aménagement de l’ilot de l’église situé en plein centre bourg est zoné en UA, à l’exception d’une petite partie de terrain zonée en UB.

Dans un souci de cohérence en droit de l’urbanisme et d’acceptabilité juridique du projet de densification, la présente modification a pour objet de modifier le zonage de cette petite surface pour un passage en sous zonage UAm et ainsi permettre l’application des mêmes dispositions réglementaires sur l’ensemble de ce projet d’aménagement.

**Avant modification :**



**Après modification :**

