



PLU

Commune de Montbert

Modification n°0.5

Orientations d'aménagement
et de programmation



	Approbation
Elaboration	19/12/2013
Modification 0.1	07/07/2016
Modification simplifiée 1	12/09/2016
Modification simplifiée 2	29/03/2018
Révision accélérée 1	09/02/2017
Modification 0.2	24/09/2018
Modification simplifiée 3	26/07/2020
Modification 0.3	14/09/2020
Modification 0.4	17/01/2022
Modification simplifiée 4	04/10/2022
Modification simplifiée 5	04/04/2024
Modification 0.5	10/02/2025

Vu pour être annexé à la
délibération du 10/02/2025,
Le Maire, Jean-Jacques
MIRALLIÉ



HARDY
environnement

cédégis
DÉCIDER SON TERRITOIRE

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)).

Zones 1AU et 2AU	SURFACE TOTALE	Surface nette (coulée verte déduite)	Nombre minimal de logements	Nombre minimal de logements sociaux
Le Moulin Bleu (1AU – OAP 1)	6,71	5,20	78	8
Le Moulin Garreau (1AU - OAP 2)	3,83	3,83	79	10
La Jarrie (2AU)	0,83	0,83	13	1
Les Sergenteries (2AU- 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 2AU : 0,66	1AU : 0,5 2AU : 0,66	1AU : 7 2AU : 10	1AU : 4 2AU : 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	280	35

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.



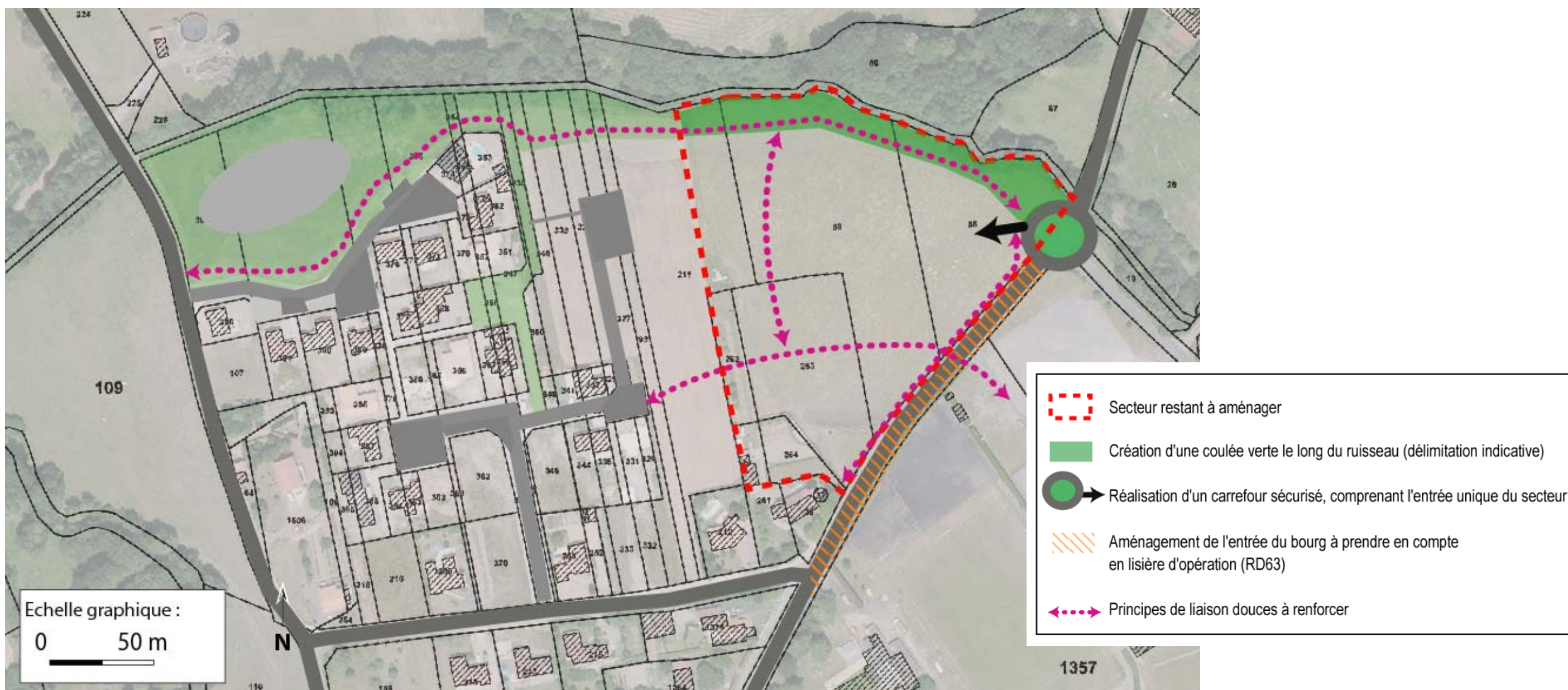
Commune de Montbert
Département de Loire Atlantique

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 1AU - Le Moulin Garreau



Programme :

- 79 logements minimum présentant des typologies diversifiées (logements individuels et logements intermédiaires) dont 10 logements sociaux
- Création d'une nouvelle voie d'accès permettant de sécuriser les flux au sein du centre-bourg
- La Rue du marché ne dispose pas d'un gabarit adéquat pour desservir le site et sera réaménagée en liaison douce
- 2 accès : un accès à l'Ouest et un accès à l'Est
- Préservation et/ou création d'éléments de paysage tel qu'indiqué sur le schéma
- Création d'un bassin de rétention tel qu'indiqué sur le schéma

Périmètre de l'OAP

Périmètre secteur 1AU (surface sur laquelle porte l'accueil du programme de logements)

Préservation de l'existant :

Haies existantes à préserver

Conservation de la mare

Zone humide à préserver ou à compenser en cas d'impossibilité technique de préserver selon les dispositions du Code de l'environnement

Aménagements :

Gestion écologique délaissé routier

Haie à planter le long de la future voie (côté extérieur)

Bassin de rétention à créer

Desserte à créer

Accès à créer

Liaison douce à créer Rue du marché



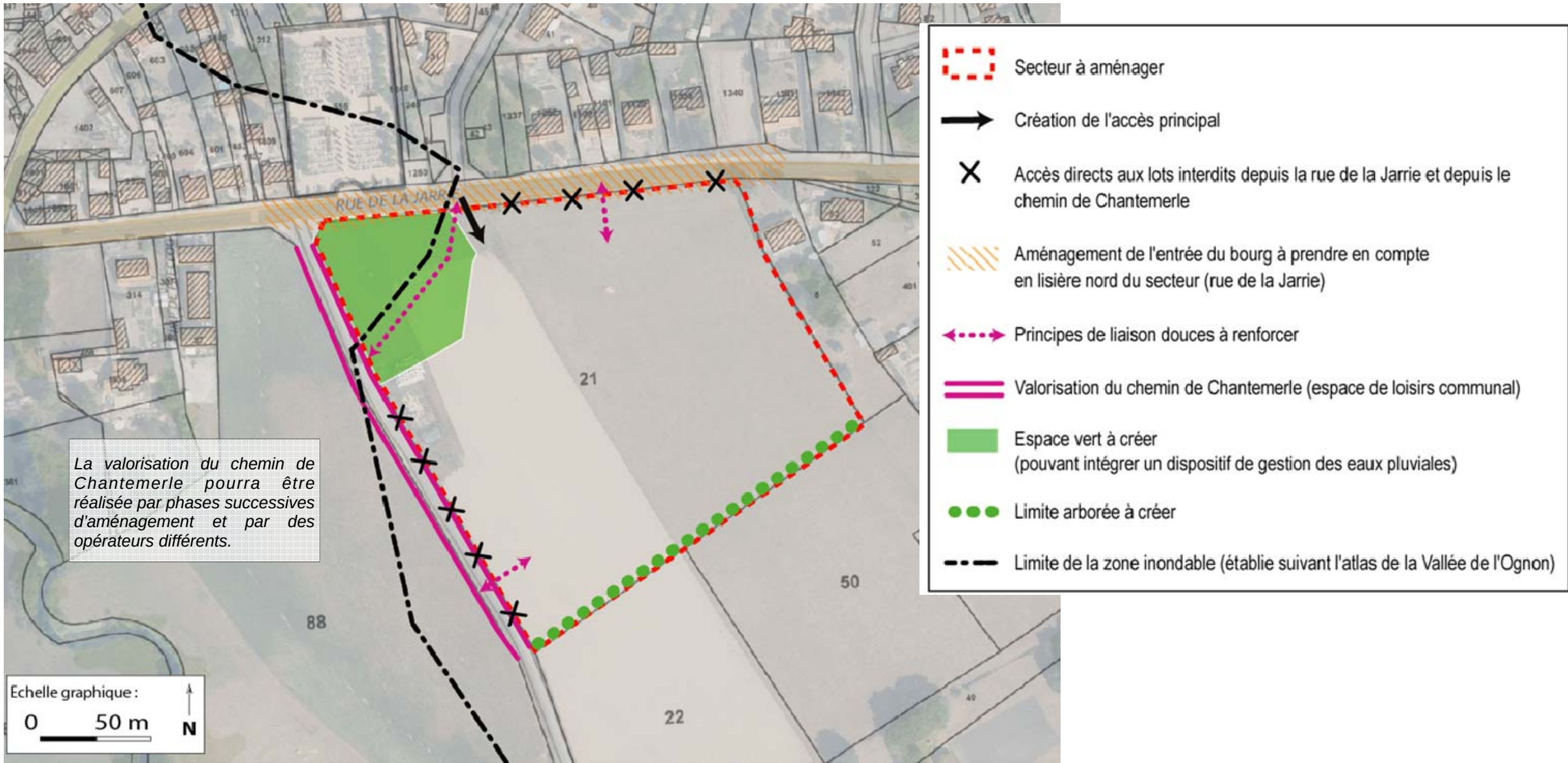
Commune de Montbert
Département de Loire Atlantique

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

Pièce 2. Pages modifiées des OAP

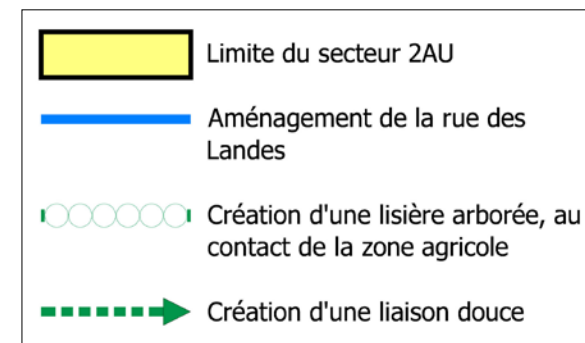
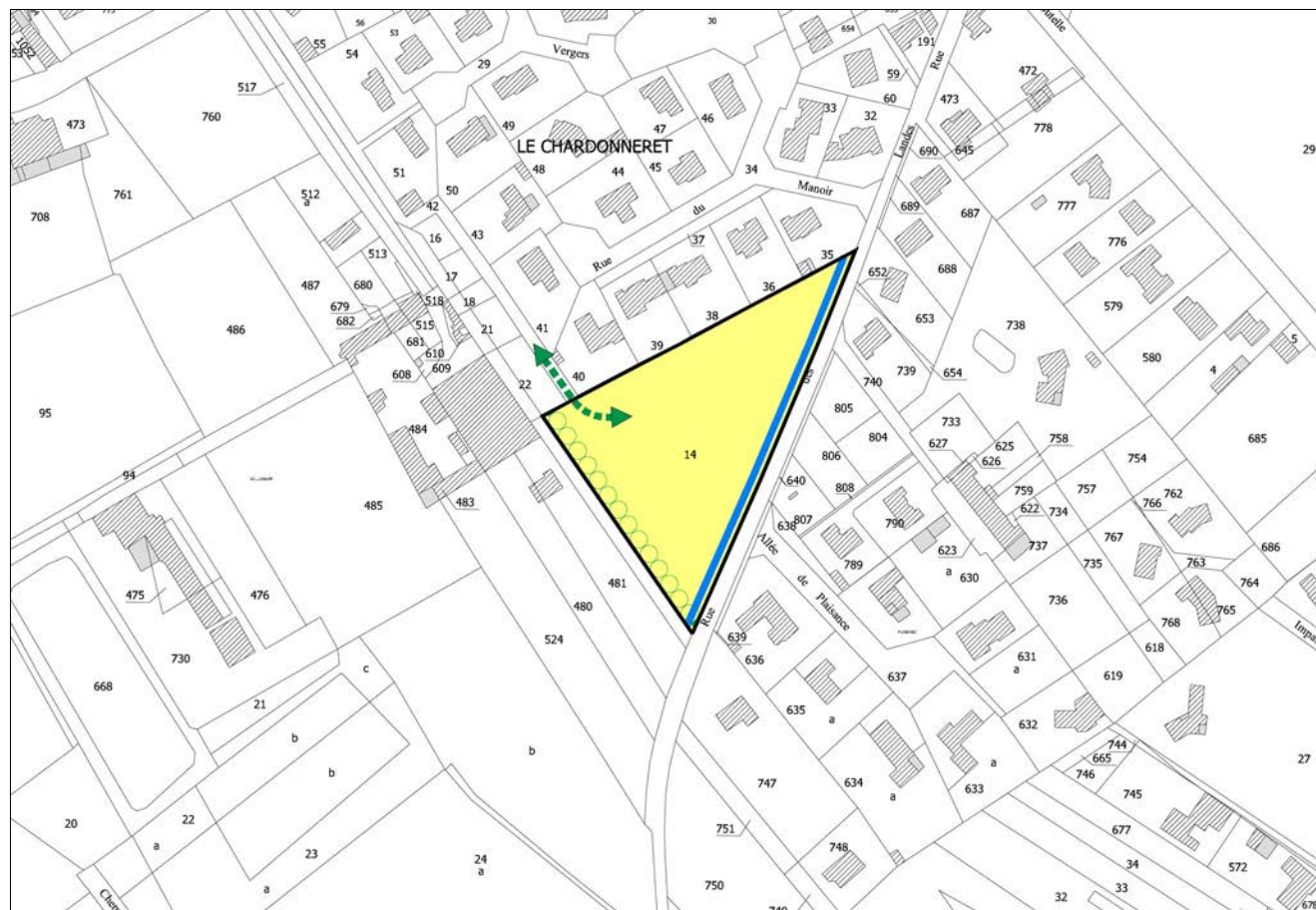
Approbation du P.L.U	Le 19/12/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Le 07/07/2016
Modification simplifiée n° 1	Le 12/09/2016
Modification simplifiée n° 2	Le 29/03/2018
Révision accélérée n°1 du PLU	Le 09/02/2017
Modification n°0.2 du P.L.U	Le 24/09/2018
Modification simplifiée n° 3	Le 16/07/2020
Modification n°0.3 du P.L.U	Le 14/09/2020

OAP n°3
Secteur 1AU - Les Sergenteries



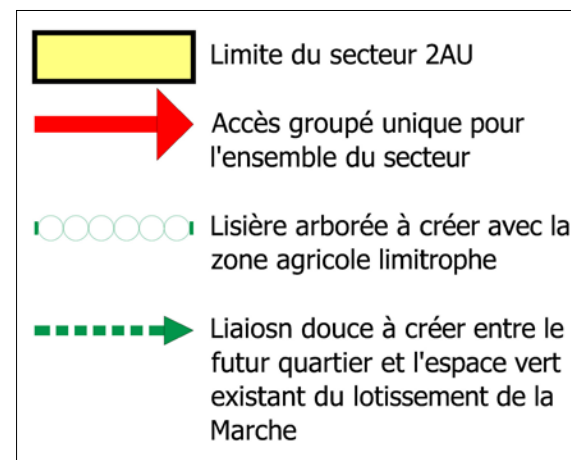
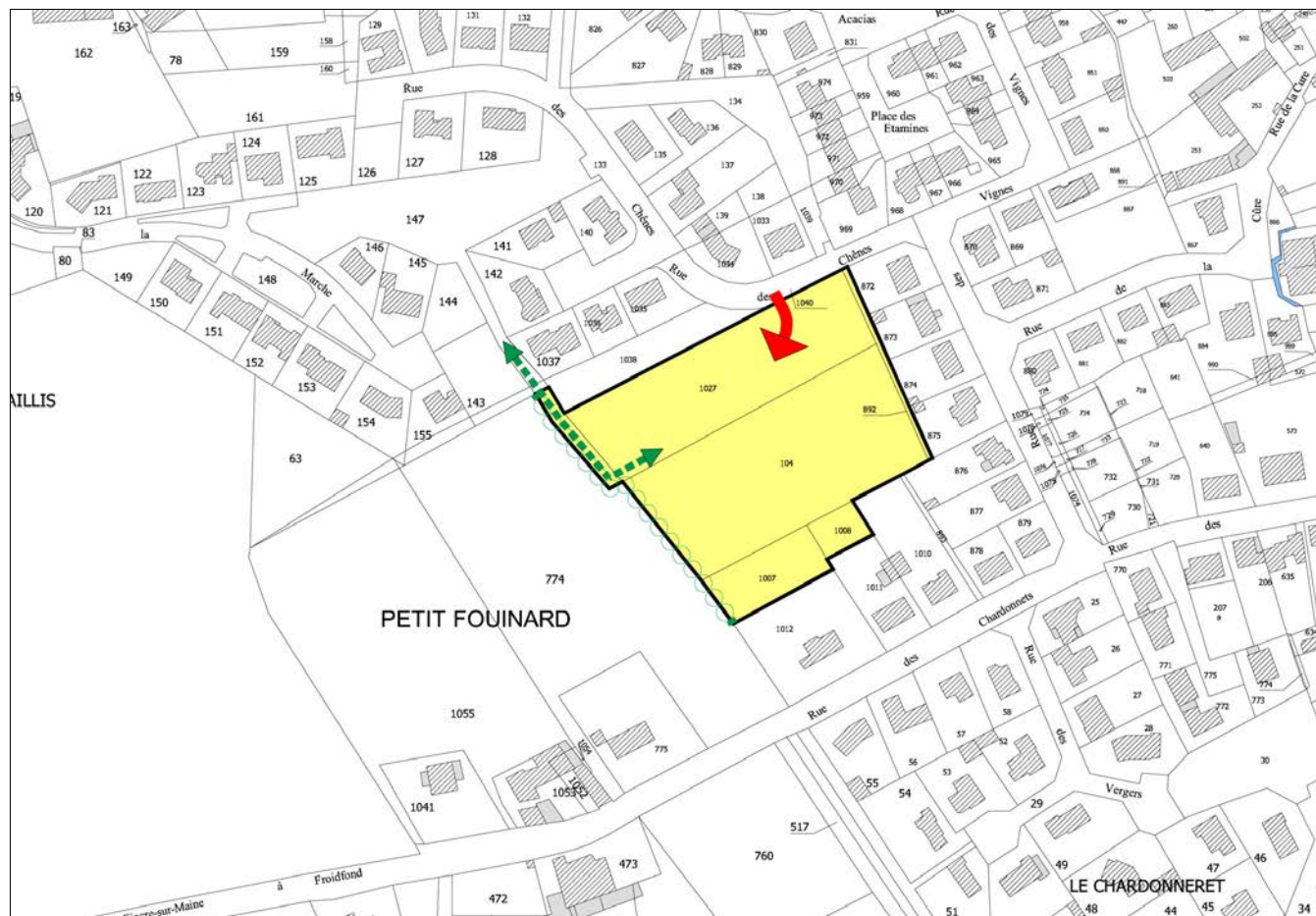
OAP n°4

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 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).

OAP n°7

Secteur 1AUa - Le Grand Pébrol





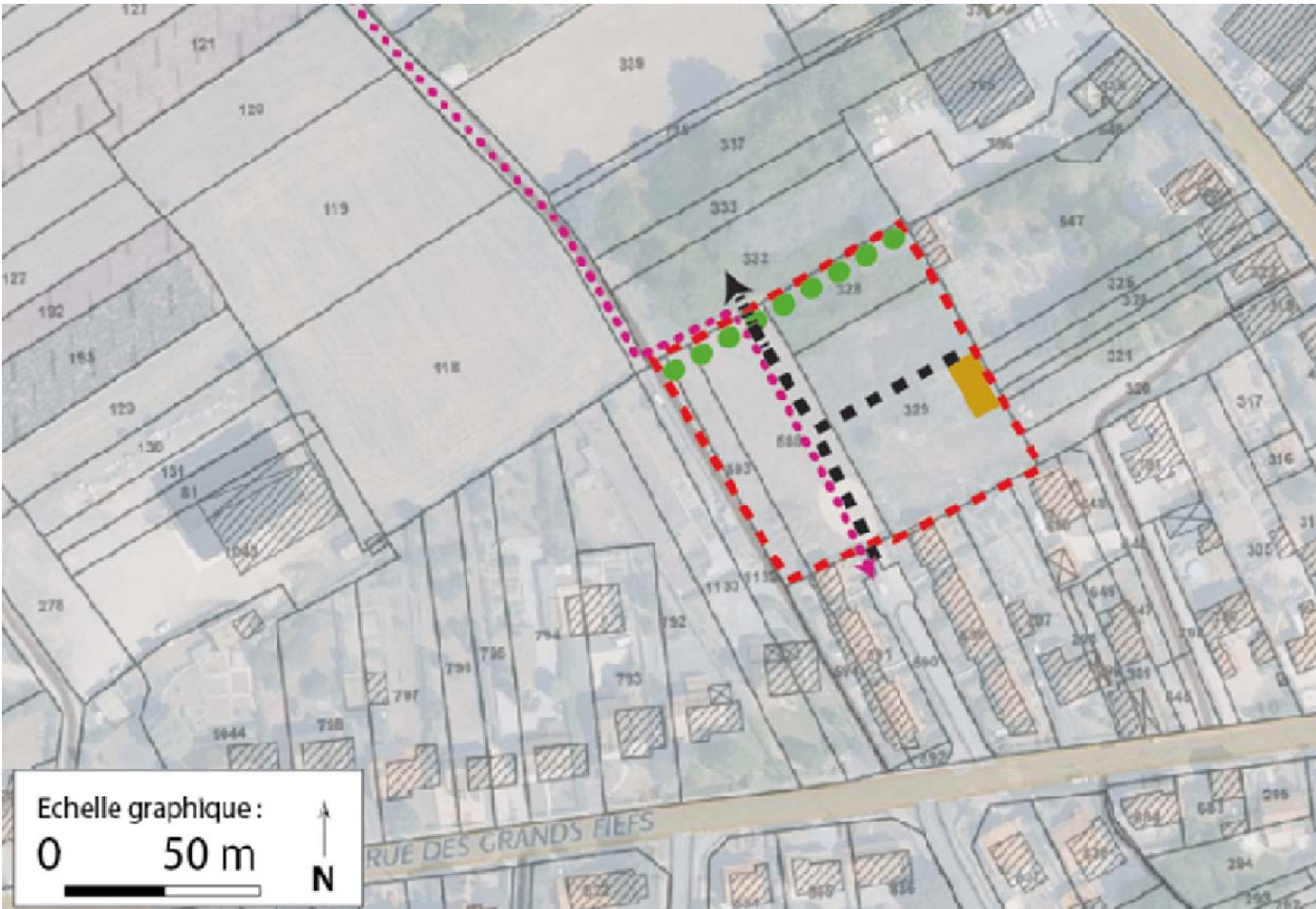
Commune de Montbert
Département de Loire Atlantique

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

