



Février 2015

Loire - Atlantique développement / SELA
18, rue Scribe - BP 80312
44003 NANTES cédex 1

Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

**ZAC DE LA PROVIDENCE
MONTOIR DE BRETAGNE (44)**

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
DE LA COMMUNE DE MONTOIR-DE-BRETAGNE**

ARTELIA VRD
8 av. des Thébaudières - 44815 Saint-Herblain

MAGNUM Architectes & Urbanistes
40, rue de Strasbourg - 44000 NANTES

PHYTOLAB Paysagistes
11 impasse juton - 44000 NANTES

VICARINI Concepteurs Lumières
10 ter rue Bisson - 75020 Paris

SOMMAIRE

1. Préambule	2
1.1 La procédure de mise en compatibilité du PLU	2
1.2 Rappel des principales caractéristiques du projet	2
2. Mis en compatibilité du PLU de Montoir-de-Bretagne	5
2.1 Le PLU avant la mise en compatibilité	5
2.1.1 Zonage	5
2.1.2 Orientations d'aménagement	6
2.1.3 Emplacements réservés	6
2.1.4 Espaces boisés classés	6
2.2 Le PLU après la mise en compatibilité	7
2.1.1 Le règlement	7
2.1.2 Le document graphique de zonage	7
Annexes	8
Le règlement de la zone UF	

1. Préambule

1.1 La procédure de mise en compatibilité du PLU

La commune de Montoir-de-Bretagne dispose d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 09 décembre 2003.

Le projet d'aménagement de la ZAC de la Providence, présenté dans ce dossier, n'est pas compatible avec le PLU approuvé. Par conséquent, une **mise en compatibilité du PLU de de Montoir-de-Bretagne est nécessaire.**

Ce dossier, établi conformément à l'article L.123.14 du code de l'Urbanisme, traite de la mise en compatibilité du PLU de Montoir-de-Bretagne permettant la réalisation de l'opération.

L'article précité stipule que « *la déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence...* »

Ce dossier est ainsi constitué pour la commune de Montoir-de-Bretagne concernée par l'opération d'aménagement afin de **mettre en compatibilité son PLU avec la réalisation de la ZAC de la Providence.**

1.2 Rappel des principales caractéristiques du projet

Le projet d'aménagement fait l'objet d'une **description détaillée dans le dossier d'Utilité Publique** sous à enquête publique notamment au sein de :

- la notice explicative (pièce 0)
- le plan général des travaux (pièce 04)
- les caractéristiques des ouvrages les plus importants (pièce 05)

Seules les principales caractéristiques sont rappelées dans ce chapitre.

La ZAC de la Providence est située dans le prolongement de la ZAC de Cadréan et en limite du site industriel de Gron. Cet espace industriel majeur de l'agglomération nazairienne, mais également de la métropole Nantes/Saint-Nazaire, connaît une dynamique de développement important qu'il est nécessaire d'accompagner et de renforcer par la mise à disposition d'une offre foncière complémentaire.

Initiée et créée par la CARENE, la ZAC de la Providence a pour objectif d'accueillir des activités liées à la filière aéronautique, notamment de sous-traitants (Rang 1 et 2), à la filière navale, et de tailles diverses (PME, Groupes...). Il s'agit de mettre en œuvre un **pôle industriel et d'innovation majeur à l'échelle métropolitaine et internationale**.

Bénéficiant d'une position stratégique, au carrefour d'infrastructures majeures, routières (RN 171, RD 100, RD 213), aéroportuaires (aérodrome de Montoir-de-Bretagne), ferrées (voyageurs et FRET), fluviales et maritimes (autoroute de la mer, Grand Port maritime) et de services (transport HÉLYce), la **ZAC de la Providence apparaît comme un site prioritaire et d'intérêt général majeur** pour le territoire nazairien et métropolitain dans un contexte de rareté foncière.

Cette localisation préférentielle doit également confirmer l'exigence d'un **aménagement respectueux de son environnement naturel et humain** et la prise en compte d'enjeux urbains et paysagers forts. La bonne maîtrise du paysage, grand et proche, ainsi que la qualité des aménagements publics (voiries, espaces verts) et des projets bâtis devront participer à la réussite de cette **véritable requalification d'un espace industriel** aujourd'hui trop peu qualifié.

2. Mis en compatibilité du PLU de Montoir-de-Bretagne

2.1 Le PLU avant la mise en compatibilité

2.1.1 Zonage

La ZAC de La Providence s'appuie sur :

- En majeure partie, sur une zone UF
- De manière résiduelle, sur des zones UC, UG, et N2



Plan de Zonage PLU / Source : Commune de Montoir de Bretagne, service urbanisme, édité le 18 décembre 2013
Fond de plan : Cadastre 2008, Direction Générale des Impôts

----- Périimètre de ZAC

Les zones UF et UG correspondent à un secteur dévoué à l'activité industrielle et **permettent la réalisation de l'opération.**

La **zone UC** est une zone d'habitat caractérisée par une forme d'urbanisation d'habitat pavillonnaire présentant une densité de constructions de moyenne à faible. Au sein du périmètre de la ZAC, la zone UC comprend des entreprises artisanales et de l'habitat individuel.

Le règlement de la zone UC mentionne, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation du sol interdites :

ARTICLE UC 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, agricole, industriel ou d'équipement collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC2,
- le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts,
- les dépôts de véhicule susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitation en double rideau
- les sous-sols

Dans les secteurs délimités en vertu de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les constructions nouvelles à l'exception des habitations existantes.

Dès lors, la **zone UC ne permet pas la réalisation de l'opération d'aménagement.**

Enfin, la **zone N2** correspond à une zone naturelle de qualité secondaire. Il est précisé que la zone naturelle comprise dans le périmètre de projet a fait l'objet de remblaiement par l'actuel propriétaire du site et ne correspond plus à une zone naturelle du point de vue écologique (cf étude d'impact).

Le règlement de la zone N2 mentionne, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation du sol interdites :

ARTICLE N₂ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdits toutes constructions et installations autres que :**

- a) les annexes attenantes au bâtiment principal, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes, destinés à l'habitat, aux bureaux, aux équipements collectifs, à l'hébergement ou à des locaux sanitaires,
- b) les changements de destination destinés à l'habitat, aux bureaux, aux équipements collectifs, à l'hébergement ou à des locaux sanitaires,
- c) les annexes isolées implantées à moins de 50 mètres d'un bâtiment principal existant déjà sur l'unité foncière,
- d) les terrains de camping relevant de l'article R.443.7 du Code de l'Urbanisme, des aires naturelles de camping ou du camping à la ferme,
- e) les constructions et installations techniques liées aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (télécommunications, assainissement, eau potable, électricité, infrastructures ...).
- f) les affouillements et exhaussements du sol liés à l'agriculture

En outre, le stationnement des caravanes et le camping sont interdits en dehors des lieux mentionnés à l'alinéa 1 d) du présent article.

Ainsi, la **zone N2 ne permet pas la réalisation de l'opération d'aménagement.**

2.1.2 Orientations d'aménagement

Le projet n'est pas concerné par des orientations d'aménagement.

2.1.3 Emplacements réservés

Le projet n'est pas concerné par des emplacements réservés.

2.1.4 Espaces boisés classés

L'emprise du projet n'est pas concernée par des espaces boisés classés.

2.2 Le PLU après la mise en compatibilité

Afin de permettre la réalisation de l'opération, il est nécessaire de modifier les documents suivants du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montoir-de-Bretagne :

- le plan de zonage

2.1.1 Le document graphique de zonage

Le plan de zonage est modifié pour **intégrer les zones UC et N2 dans la zone UF** correspondant à l'emprise du projet. La carte ci-dessous met en après cette modification.



Plan de zonage du PLU après mise en compatibilité

----- Périmètre de ZAC

2.1.2 Le règlement

L'intégration des zones UC et N2 dans la zone UF n'amène pas à une modification du règlement de zonage UF.

Annexes

Le règlement de la zone UF