Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Monnières

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	19.04.2018	17.07.2025	05.03.2026

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pièce 2.1

Code affaire : 19-0066
Resp. étude : PS

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Sommaire

INTRODUCTION 1

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 1

1. Principes généraux *1*

2. Les objectifs de la révision du PLU *1*

2 ÉLÉMENTS CONTEXTUELS 3

2.1. Le contexte géographique *3*

2.2. Le contexte institutionnel *3*

CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE 4

3 PROFIL DÉMOGRAPHIQUE 5

3.1 . Une croissance démographique constante depuis les années 1970 ..... *5*

3.2 . Une croissance portée par des soldes migratoire et naturel élevés *6*

3.3 . Une population jeune *6*

3.4 . Une taille des ménages en baisse *8*

3.5 . Un territoire attractif pour les ménages *8*

3.6 . Des ménages principalement composés de couples avec enfants *9*

4 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS 11

4.1 . Un parc de logements dominé par les résidences principales *11*

4.2 . Un rythme de construction fluctuant *14*

4.3 . Un parc de logements peu diversifié *15*

4.4 . Un prix de l'immobilier abordable *16*

4.5 . Le PLH Clisson Sèvre et Maine Agglo 201-2027 ..... *17*

5 DES BESOINS SPECIFIQUES 17

5.1 . L'accueil & l'hébergement des personnes agées *17*

5.2 L'accueil & l'hébergement des jeunes travailleurs *17*

5.3 L'accueil & l'hébergement des gens du voyage *18*

5.4 . L'ACCUEIL & l'hébergement des personnes défavorisées *19*

SYNTHESE 20

6 LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE 21

6.1 Population active et emploi *21*

6.2 L'offre commerciale & artisanale *23*

6.3 L'activité agricole et viticole *24*

6.4 Les données de cadrage *24*

6.5 Le diagnostic agricole de 2020 ..... *24*

6.6 La sylvilculture *30*

6.7 Une activité touristique tournée vers la nature et la culture locale *30*

7 LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS 32

7.1 Une capacité des équipements à anticiper *32*

7.2 Les réseaux *36*

7.3 La gestion des eaux usées *36*

7.4 La gestion de l'eau potable *37*

7.5 La desserte numérique *37*

8 LES SERVITUDES 39

SYNTHESE 40

9 MOBILITÉS ET ACCESSIBILITÉ 41

9.1 Les infrastructures routières *41*

9.1 1 Un réseau routier dense 41

9.2 1 schéma directeur départemental des mobilités 42

9.1 2 L'inventaire des capacités de stationnement 42

9.1 3 La sécurité des déplacements 44

9.2 Les transports collectifs *45*

9.2.1 Les transports en commun : une offre limitée 45

9.2.2 Le covoiturage : une offre présente 46

9.3 Des liaisons douces denses à valoriser *46*

SYNTHESE 48

CHAPITRE 2 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 49

1 LE MILIEU PHYSIQUE 50

1.1. Topographie & Hydrographie *50*

1.2. Géologie & Pédologie *51*

2 CLIMAT 52

2.1 Le type de climat *52*

2.2 Le réchauffement climatique *53*

3 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN 55

3.1 Caractéristiques des tissus urbanises ... 55
3.2 Consommation d'espace ... 58
3.3 Le développement urbain : effets et perspectives ... 59
3.4 Analyse de la consommation d'espace 2011-2021 au titre de la loi « CLIMAT ET RESILIENCE » ... 61
3.5 Analyse de la consommation d'espace 2014-2024 au titre dU CODE DE L'URBANISME ... 63
3.6 Analyse de la densité ... 65
3.7 Analyse des capacités de densification ... 66
4 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE ... 71
4.1 Les grands ensembles naturels du territoire ... 71
4.2 Les cours d'eau ... 71
4.3 Les zones humides ... 71
4.4 Les boisements ... 72
4.5 Le réseau bocager ... 72
5 UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU ... 72
5.1 NATURA 2000 ... 72
5.2 ZNIEFF ... 72
6 LA TRAME VERTE ET BLEUE ... 74
6.1 Identification de la TVB à l'échelle communale ... 76
7 CYCLE DE L'EAU ... 78
7.1 Qualité de l'eau ... 80
7.1 1 Les eaux souterraines ... 80
7.1 2 Les eaux de surface – cours d'eau ... 80
8 PAYSAGES & PATRIMOINE ... 82
8.1 Les grands éléments paysagers ... 83
8.2 Le plateau agricole ... 84
8.3 La vallée de la Sèvre nantaise ... 84
8.4 Les boisements ... 85
8.5 Le bourg ... 85
8.6 Le patrimoine bâti ... 86
8.7 Le patrimoine archéologique ... 88
9 QUALITÉ DE L'AIR & ÉNERGIE ... 90
10.1 La qualité de l'air ... 90
10.2 Les émissions de gaz à effet de serre ... 91
10.3 Bilan de la consommation d'énergies ... 93
10 LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES ... 94
10.1 L'éolien ... 94
10.2 Le solaire photovoltaïque ... 95
10.3 La biomasse ... 96
10.4 Le solaire thermique ... 96
10.5 La géothermie ... 96
10.6 Le biogaz ... 97
11 ENJEUX RELATIFS AU LOGEMENT ET AUX DEPLACEMENTS ... 97
11.1 Un parc de logements peu énergivore ... 97
11.2 Les véhicules motorisés dans les déplacements ... 97
12 LES DÉCHETS ... 98
12.1 tri Selectif ... 98
12.2 Les Indicateurs techniques ... 99
13 RISQUES ET NUISANCES ... 101
13.1 Les risques majeurs recensés par le DDRM ... 101
13.2 Les risques naturels ... 101
13.2.1 Le risque inondation ... 101
13.2.2 Le risque tempête ... 105
13.2.3 Le risque sismique ... 105
13.2.4 le risque de retrait-gonflement des argiles ... 105
13.3 Les risques technologiques ... 107
13.3.1 Le risque rupture de barrage ... 107
13.3.2 Le risque radon ... 107
13.3.3 Le risque transports de matièresdangereuses ... 108
13.3.4 Les ICPE ... 108
13.3.5 Les sites industriels ... 109
13.3.6 pollution des sols concernant l'étang des Tuileries. ... 110
13.4 Les risques de nuisances ... 112
13.4.1 Les axes de communication, support de nuisances sonores ... 112
TABLE DES ILLUSTRATIONS ... 115
ANNEXES: DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX ... 116

INTRODUCTION

1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1. PRINCIPES GENERAUX

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

2. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La commune de Monnières est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 juin 2006. **Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 19 avril 2018.**

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- Prendre en compte les préoccupations du Développement Durable inscrites dans la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2.
- Se conformer aux objectifs d'aménagement du territoire définis par les nouvelles dispositions législatives et règlementaires de la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
- Se mettre en adéquation avec les documents supra-communaux : SCoT du Pays du Vignoble Nantais, SAGE du bassin versant de la Sèvre Nantaise.
- Permettre le développement de la commune en s'appuyant sur le triptyque de la RSO (Responsabilité Sociétale des Organisations), à savoir, en recherchant le meilleur équilibre face aux enjeux économiques environnementaux et sociaux.
- Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services, afin de répondre aux besoins de la population, notamment en termes de proximité.
- Conserver une trame agricole et viticole qui favorise le maintien et le développement des exploitations et réserver aux caves des secteurs spécifiques d'implantation.
- Développer l'habitat de manière maîtrisée en tenant compte de la demande locale.
- Vu le potentiel restant, en termes de zones à urbaniser (1AU), ouvrir de nouvelles zones à urbaniser pouvant accueillir de nouveaux habitants.
- En parallèle de cette volonté communale, réévaluer la pertinence de certains secteurs prévus à l'urbanisation (notamment ceux actuellement en 2AU).
- Densifier l'urbanisation, avec pertinence, en repérant les gisements fonciers (dents creuses, cœur d'îlots enclavé, grandes parcelles potentiellement divisibles…) et en définissant des orientations d'aménagement et de programmation appropriés.
- Permettre la valorisation, la réhabilitation, le changement de destination des bâtiments agricoles inexploités.
- Mener une réflexion sur les villages en tenant compte de l'existant, afin d'apprécier leur capacité à s'orienter plutôt vers l'habitat ou vers l'agriculture.
- Réfléchir à la création de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages).
- Prendre en compte les conséquences de ces objectifs d'urbanisation sur nos équipements publics.
- Valoriser le potentiel paysager, patrimonial et touristique de la commune.
- Identifier, recenser, les bâtiments et les édifices ayant un intérêt patrimonial et architectural afin d'assurer leur préservation, leur valorisation, leur réhabilitation ou changement de destination.
- Développer le potentiel touristique de la commune (bord de sèvre, les Yolais, les moulins, étang de Coursay, village du Pont…).
- Paysages et cônes de vue.
- Rechercher un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans une perspective de développement durable.
- Contribuer à la préservation des continuités écologiques, à la protection des milieux, des espaces naturels et des paysages comme intégrer l'inventaire des zones humides pour enrayer la perte de biodiversité.
- Privilégier le développement des liaisons douces par la diversité urbaine (taille de parcelles différentes, formes d'habitat diverse : de la maison au petit collectif).
- Instaurer autant que possible un espace tampon entre les zones agricoles / viticoles et les lieux accueillants du public.

2 ÉLÉMENTS CONTEXTUELS

2.1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La Commune de Monnières présente une superficie totale de 978 hectares. Les 2 329 habitants [1] résidant sur le territoire communal sont répartis entre l'agglomération et les nombreux hameaux et écarts.

La commune de Monnières, dans le département de Loire-Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, est située à plus d'une vingtaine de kilomètres de Nantes, à environ 35 kilomètres d'Ancenis, et à moins de 10 kilomètres de Vallet et Clisson. La RD7, traversant le centre-bourg, permet de relier La Chapelle-Heulin à Vallet et Maisdon-sur-Sèvre.

2.2. LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

La commune de Monnières est membre de la **communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson. Le territoire compte 16 communes, soit 56 813 habitants répartis sur plus de 30 000 hectares. La commune de Monnières s'inscrit aussi dans le périmètre du **SCoT du Pays du Vignoble Nantais**, approuvé le 15 décembre 2025.

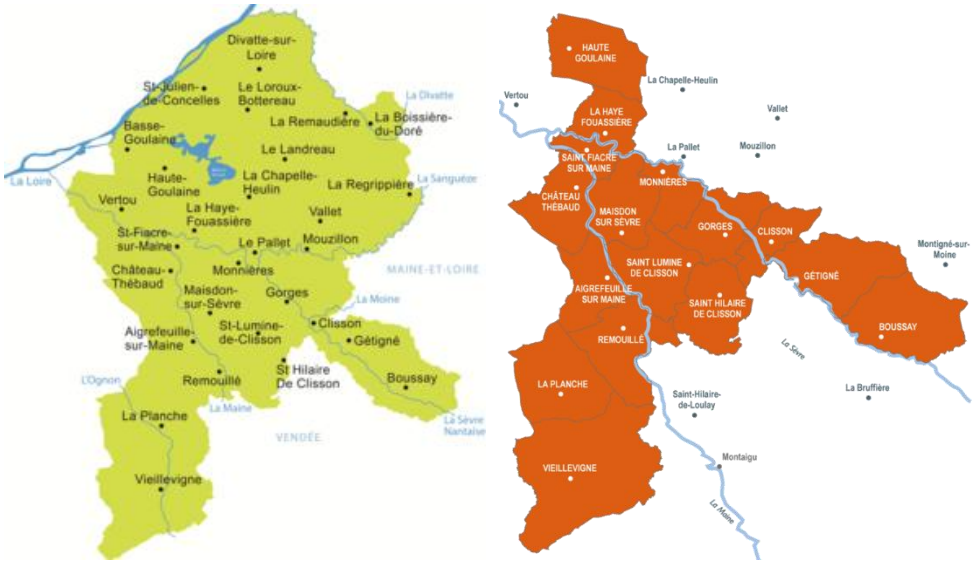


Figure 1 : Cartes du SCoT du Vignoble Nantais et de Clisson Sèvre et Maine Agglo

[1] INSEE RP 2021

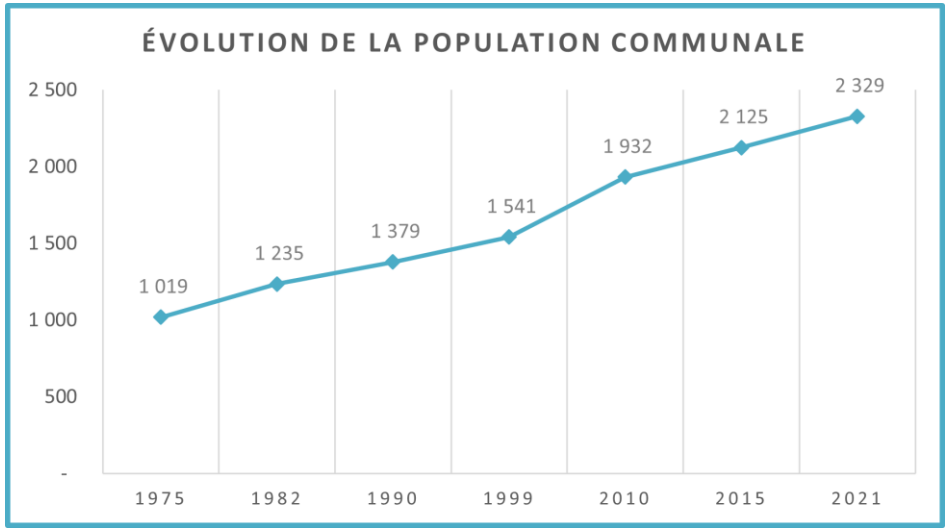
CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

3 PROFIL DÉMOGRAPHIQUE

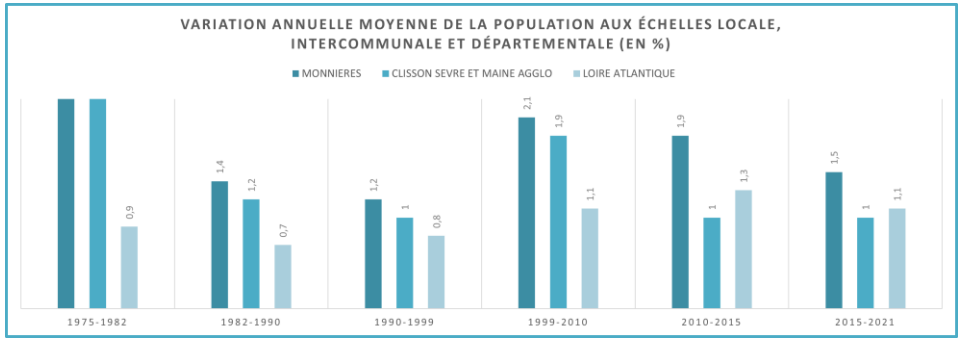
3.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE DEPUIS LES ANNEES 1970

La commune observe une croissance constante de sa population depuis le milieu des années 1970. Elle est passée de 1 019 habitants en 1975 à 2 329 en 2021. Depuis 1975, le territoire a plus que doublé sa population, passant de 1 019 à 2 329 habitants, représentant un gain de 1 310 habitants sur le territoire, soit environ 38 nouveaux habitants accueillis par an en moyenne depuis 1999. Sur les 11 dernières années, soit entre 2010 et 2021, la commune a accueilli 397 habitants supplémentaires sur le territoire communal, soit environ 36 habitants par an en moyenne. En 2021, la commune de Monnières représente plus de 4,1% de la population intercommunale de la **Communauté d'agglomération** Clisson Sèvre et Maine Agglo.

La variation annuelle moyenne de la population est positive depuis le milieu des années 1970. Ce taux est particulièrement élevé sur les 10 dernières années : 1,9% de croissance entre 2010 et 2015 et 1,5% entre 2015 et 2021. Depuis les années 1970, la commune enregistre un taux de variation annuel moyen supérieur à celui de l'intercommunalité et du département, témoignant de la croissance de population importante sur le territoire communal.



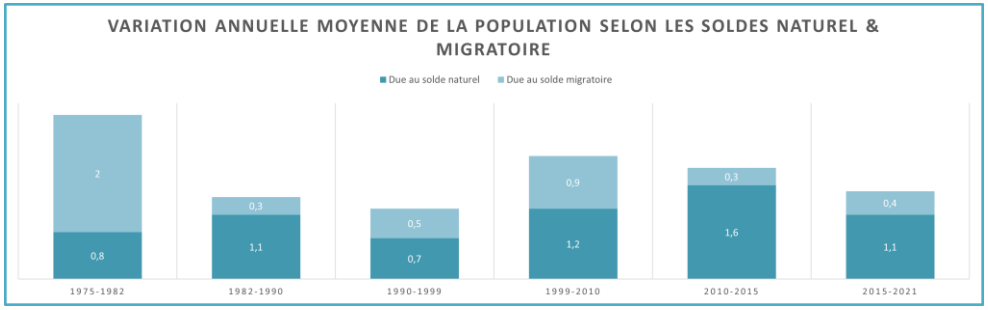
Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

3.2. UNE CROISSANCE PORTEE PAR DES SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL ELEVES

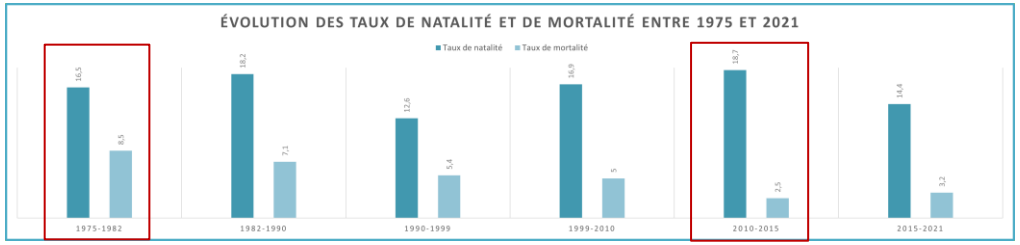
Depuis les années 1970, la commune a toujours connu des soldes migratoires et naturels positifs, ce qui signifie que Monnières accueille de nouveaux habitants chaque année sur la commune et que le nombre de naissance a toujours été supérieur à celui des décès. Cependant, on note une fluctuation du solde migratoire sur les 40 dernières années. En effet, le graphique ci-dessous montre un solde migratoire particulièrement élevé sur la période 1975-1982 qui diminue significativement sur les périodes intercensitaires suivantes. Le poids de l'arrivée de nouveaux habitants dans la croissance du territoire s'est renforcé à partir des années 2000, tout comme le solde naturel, permettant ainsi de voir augmenter la population plus rapidement.



Source : INSEE – RP 2021

Le taux de mortalité enregistre une baisse constante et progressive depuis les années 1970, passant de 8,5 en 1975 à 2,5 en 2015, soit un taux pratiquement divisé par 3,5. Cependant, ce taux est en légère hausse sur les six dernières années par atteindre les 3,2 en 2021. Le taux de natalité quant à lui, a évolué de manière fluctuant sur les 40 dernières années. On note tout de même une forte baisse entre la période 2010-2015 et celle de 2015-2021.

Le graphique met en évidence les taux observés sur la période 1975-1982 avec un écart entre le taux de natalité et de mortalité de l'ordre d'un pour deux et la période 2010-2015 où le taux de natalité est plus de 7 fois supérieur à celui de la mortalité. Actuellement, cet écart tend à diminuer bien que le taux de natalité reste plus de 4 fois supérieur au taux de mortalité.



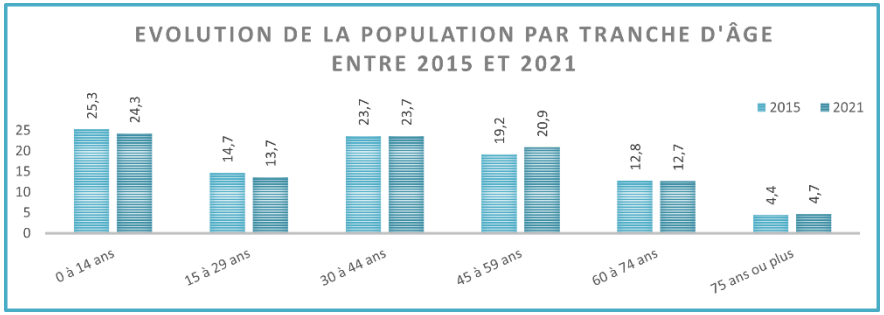
Source : INSEE – RP 2021

La variation annuelle moyenne de la population communale est plus importante que celles observées aux échelles supra-communales, en lien avec un solde migratoire supérieur et un solde naturel particulièrement élevé.

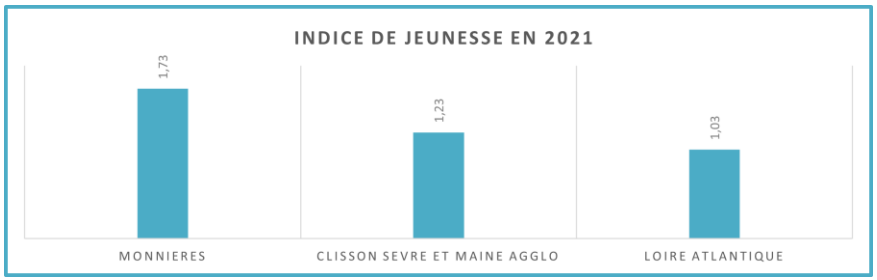
3.3. UNE POPULATION JEUNE

La structure de la population de Monnières est jeune mais enregistre un léger vieillissement : plus de 25% de la population a moins de 15 ans sur la commune en 2015, toutefois, on note une baisse d'un point de cette tranche d'âges sur les 5 dernières années. La part des plus de 60 ans reste assez stable sur le territoire concernant cette même période, elle oscille autour de 17%.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) est de 1,73, soit un indice bien supérieur à 1, indiquant une part de moins de 20 ans bien supérieur aux personnes de plus de 60 ans. Cet indice de jeunesse est aussi bien plus élevé que ceux observés aux échelles supra-communales, témoignant d'une population communale jeune.



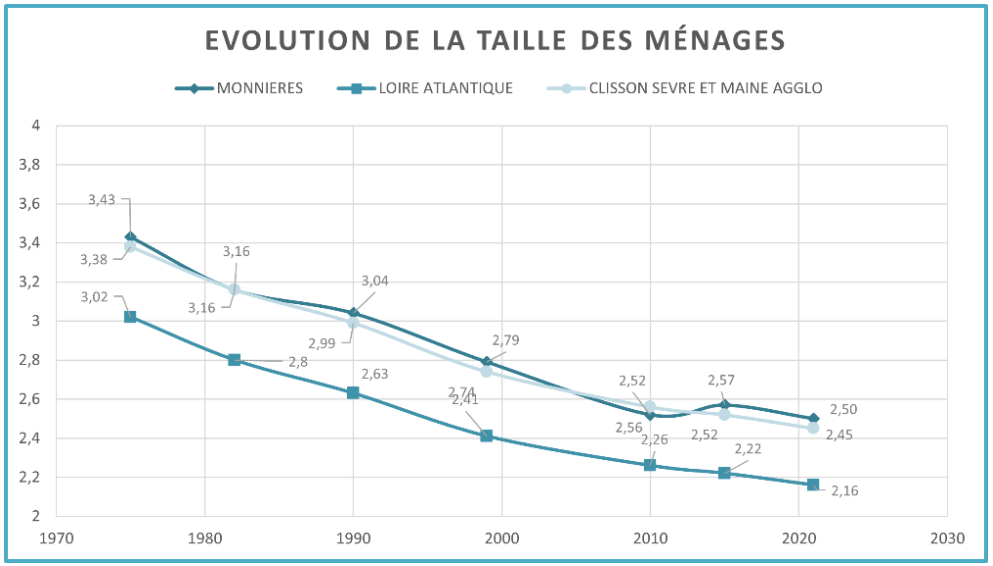
Source : INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

3.4. UNE TAILLE DES MENAGES EN BAISSE

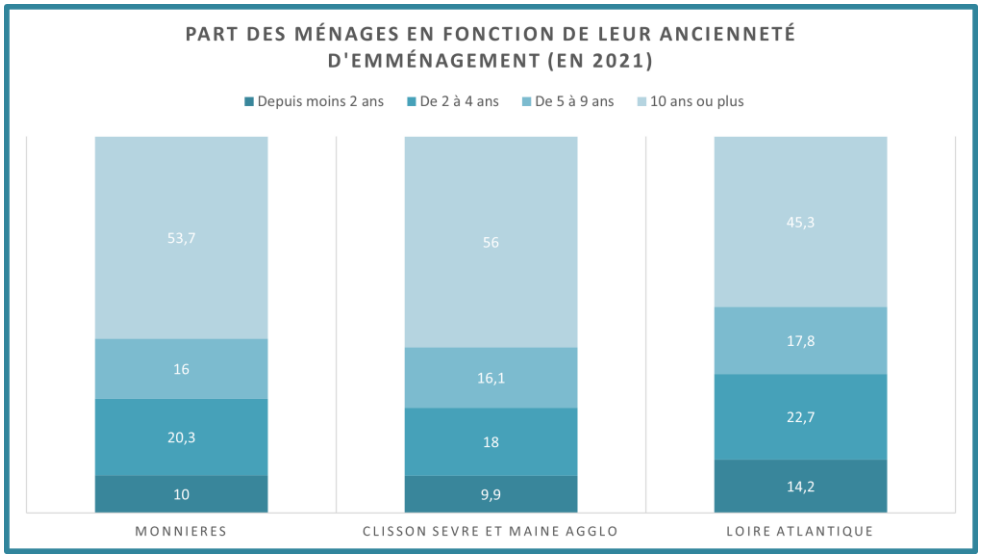
La commune est concernée par le desserrement démographique. Entre 1975 et 2021, le nombre de personne par ménage est passé de 3,4 à 2,5. Cependant, on note une très légère hausse de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2015 sur la commune pour baisser à nouveau jusqu'en 2021. Avec 2,5 personnes par ménage en moyenne sur Monnières, la population communale peut être qualifiée de « familiale ».



Source : INSEE – RP 2021

3.5. UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES MENAGES

En 2021, plus de 53% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant d'une certaine stabilité des ménages. Le graphique illustre aussi une attractivité du territoire puisqu'environ 30% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont 10% il y a moins de 2 ans. Ces deux derniers résultats sont semblables à ceux observés sur l'intercommunalité mais inférieurs à ceux du département.



Source : INSEE – RP 2021

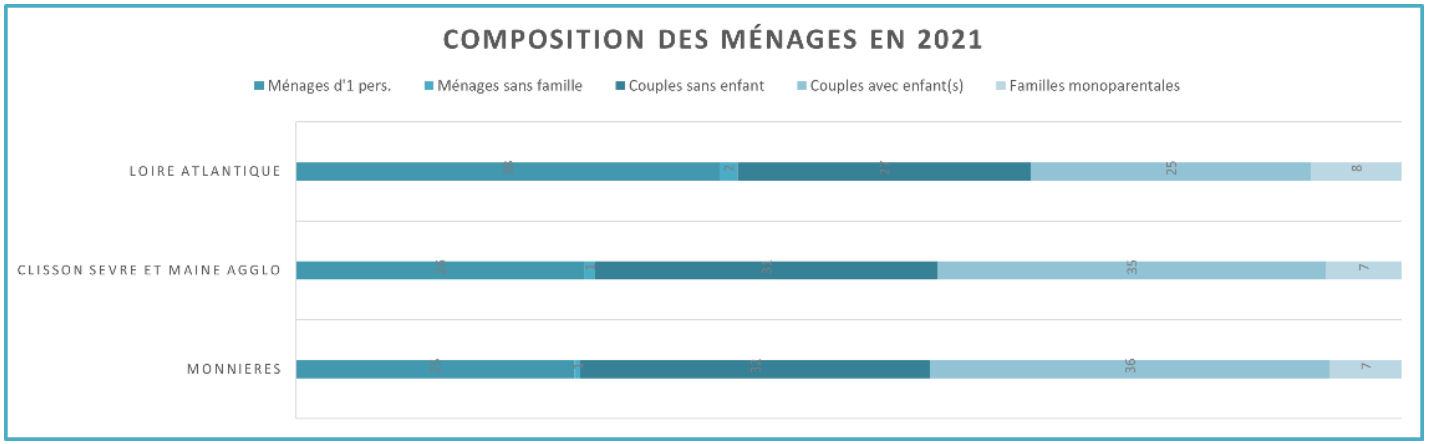
3.6. DES MENAGES PRINCIPALEMENT COMPOSES DE COUPLES AVEC ENFANTS

En termes de composition des ménages, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- La commune présente une faible proportion de ménages composés d'une seule personne (25%), bien inférieure au résultat départemental.
- 32% des ménages sont composés de couples sans enfants à Monnières, légèrement plus qu'aux échelles supra-communales.

  36% des ménages sont composés de couples avec enfants, soit une part légèrement supérieure pratiquement similaire de celle de l'intercommunalité mais nettement plus importante que celle du département.
- Le nombre de ménages correspondant à des familles monoparentales est pratiquement semblable aux échelles supra-communales.

On peut donc noter que la composition des ménages de Monnières est principalement marquée par des couples avec enfants.



Source: INSEE – RP 2021

SYNTHESE

CONSTAT

- Une croissance démographique constante et renforcée depuis les années 2000, portée par un solde migratoire élevé et par un solde naturel en hausse,
- Une population particulièrement jeune et qui enregistre un légèrement vieillissement sur les 5 dernières années,
- Une taille moyenne des ménages à nouveau en baisse sur la période récente, après une légère augmentation sur la période précédente,
- Une population familiale, principalement composée de couples avec enfants,
- Un territoire attractif pour les ménages.

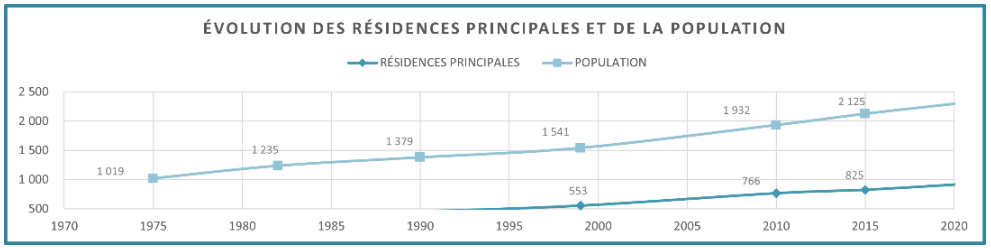
ENJEUX

- Maintenir l'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales,
- Permettre de répondre aux besoins des différents types de population présentes et à venir sur le territoire : familles, personnes âgées…

4 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

4.1. UN PARC DE LOGEMENTS DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

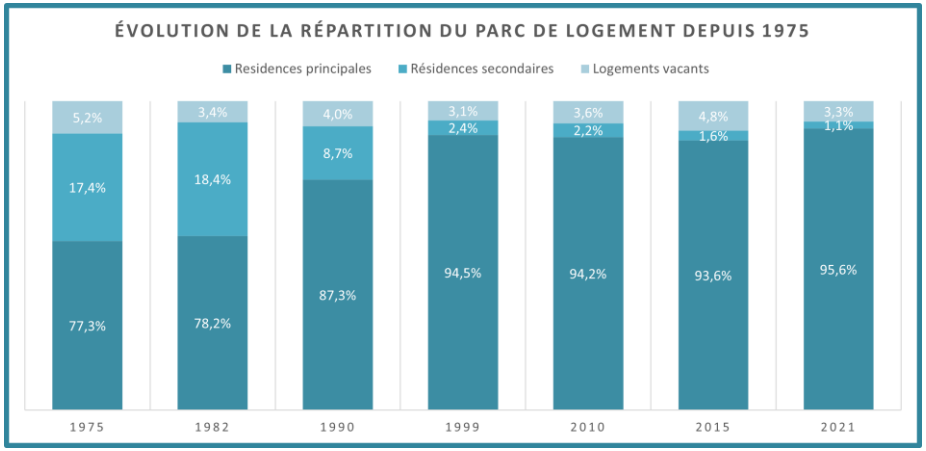
Depuis 1975, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 297 logements en 1975 à 931 en 2021, soit un gain de 634 résidences principales. Le graphique ci-dessous illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart plus important entre les deux courbes sur la période récente. Cette même tendance est semblable en 2021 puisque, la part des résidences principales sur Monnières est de 11% supérieur au résultat sur le département sur la même période.



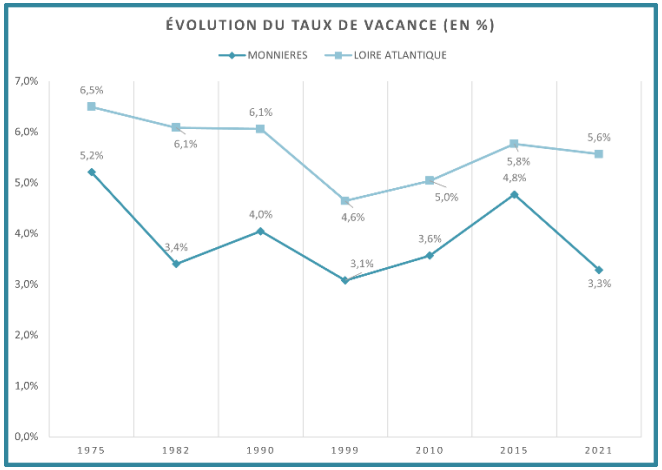
Source : INSEE – RP 2021

Sur la commune, en 2021, le parc de logement est ventilé selon 3 catégories :

- Les résidences principales constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 95,6%. La part des résidences principales a connu une légère baisse entre 1999 et 2015 avant d'augmenter à nouveau en 2021.
- Les résidences secondaires représentent une part très réduite de seulement 1,1% dans le parc de logements global en 2021. La part de ce type de résidence est bien inférieure à celle du de l'intercommunalité et du département. En 2021, Monnières compte 11 résidences secondaires. L'écart entre la part de résidences secondaires sur le département et sur la commune s'explique par l'attrait du littoral et la présence de grandes cités balnéaires sur la façade atlantique tels que La Turballe, Pornichet, La Baule… De plus, la part des résidences secondaires dans le parc de logement total de la commune n'a cessé de diminuer depuis les années 1980, passant de 17,4% en 1975 à 1,1% en 2021.
- Les logements vacants représentent 3,3% de l'ensemble du parc. Cette part, a connu une baisse de 1.5 point sur les 5 dernières années. Elle reste inférieure à celle observée sur le département (5,6%) et l'intercommunalité (4,3%). La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 20 en 1975 à 32 en 2021. Ces résultats sont à modérer puisque cette augmentation est aussi liée à une augmentation globale du parc de logements.



Source: INSEE – RP 2021



Source : INSEE – RP 2021

Les données MAJIC[2] ont permis de confirmer les données INSEE et identifier 35 logements vacants sur le territoire de Monnières, pour la grande majorité localisée sur le bourg ainsi que dans certains hameaux tels que La Hallopière, La Minière, Le Village Boucher… Les données MAJIC ont été traitées et complétées par les membres du comité de pilotage afin d'obtenir une donnée fiable et au plus proche du contexte local actuel.

[2] *Les données MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastrales) désignent des fichiers fonciers issus de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)*

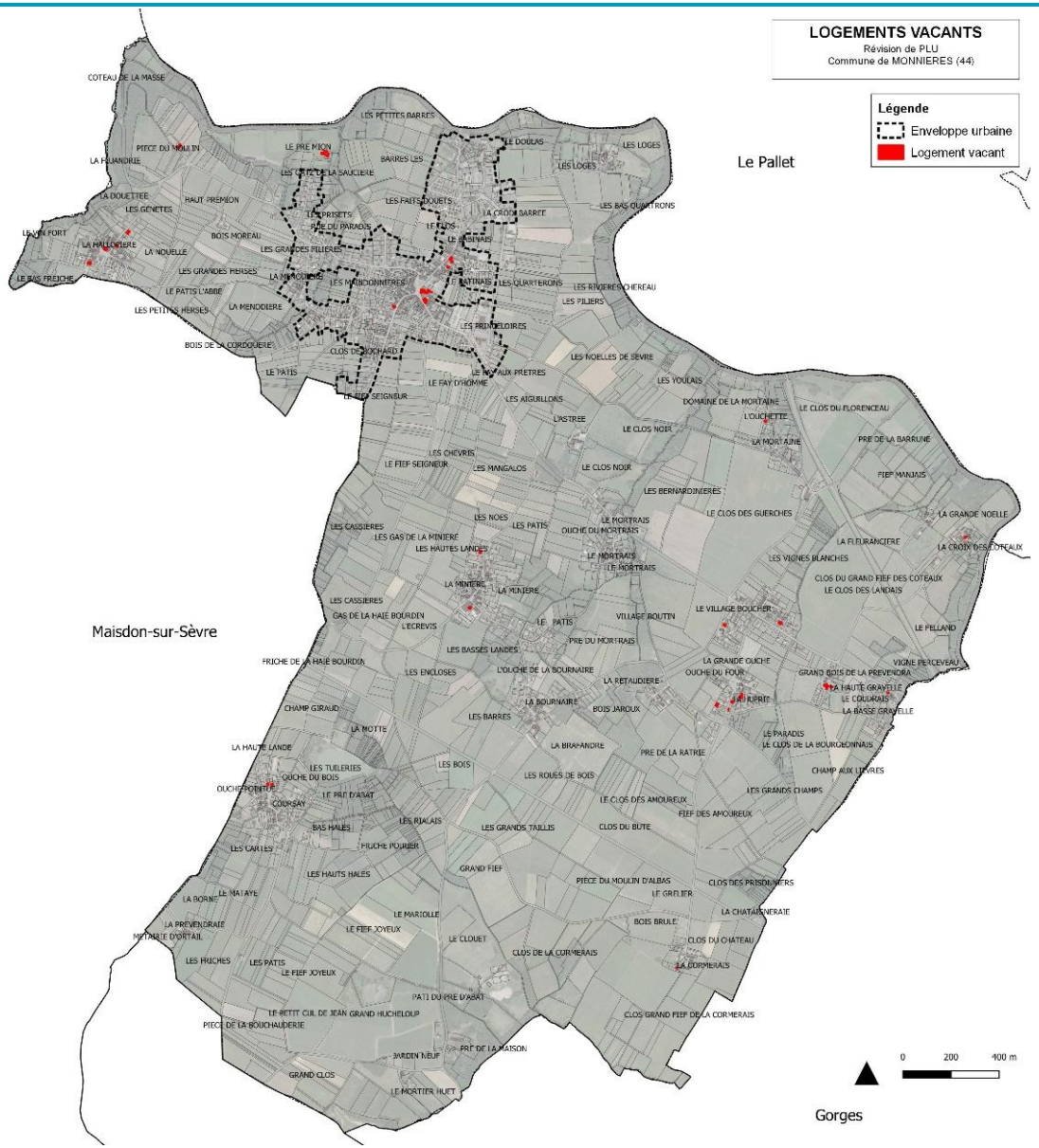


Figure 3 : Carte des logements vacants sur la commune de Monnières
Source : Ouest Am' (2024)



Figure 4 : Carte des logements vacants sur la commune de Monnières
Source : Ouest Am' (2024)

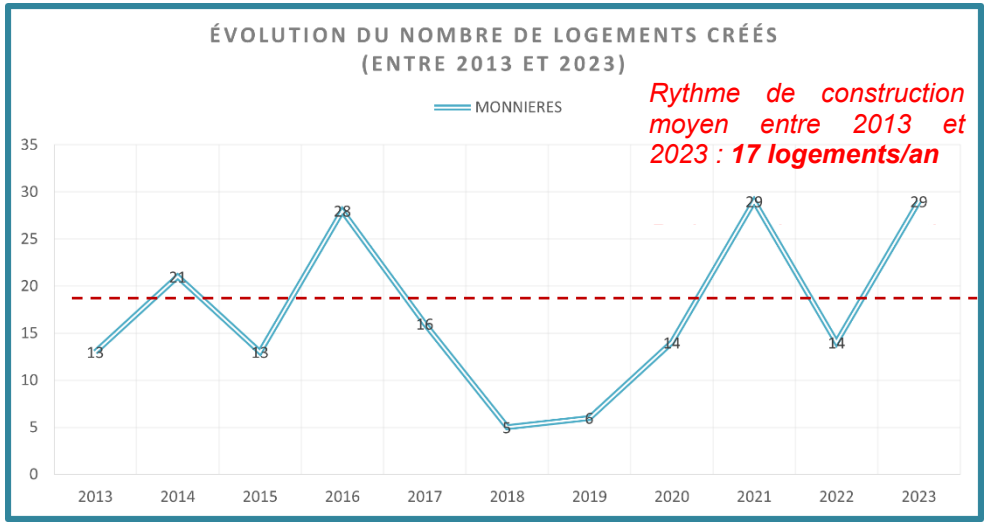
4.2. UN RYTHME DE CONSTRUCTION FLUCTUANT

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais désigne la commune de Monnières en tant que « *centralité de proximité* » c'est-à-dire un territoire « *qui cherche au minimum à maintenir sa population voire à l'augmenter pour maintenir voire développer le niveau de service de proximité qu'il procure à ses habitants* »[3]. À ce titre, un objectif de production de logements lui est fixé : 192 logements sont à produire à l'horizon 2025-2030, soit un peu moins d'une vingtaine de logements par an.

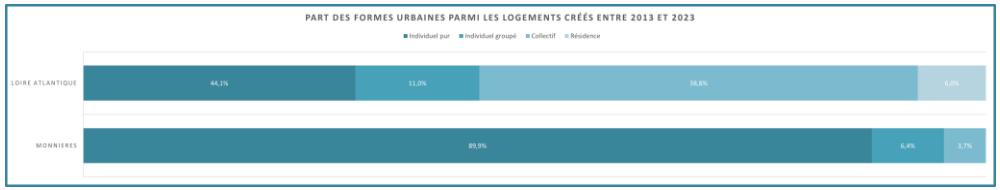
En observant les données Sitadel[4] sur le nombre de logements commencés par an entre 2013 et 2023, on constate que le rythme de production est assez fluctuant. Les années 2018 et 2019 sont marquées par une production faible de logements avec une création de respectivement 5 et 6 logements.

Entre 2013 et 2023, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 188 unités, soit une moyenne, sur la période 2013-2023, de 17 logements par an.

Sur l'ensemble des logements commencés sur le territoire communal entre 2013 et 2023, les données SITADEL indiquent qu'ils correspondent presque pour la totalité (96,3%) à du logement de type individuel (dont environ 6,4% à de l'individuel groupé). Le logement collectif représente 3,7% des logements créés. En comparaison, le département enregistre, sur la même période, 38,8% de constructions en logements collectifs. En lien avec le type de logements commencés sur Monnières, la surface moyenne des logements entre 2013 et 2023 sur le territoire est légèrement supérieure aux résultats sur le département.



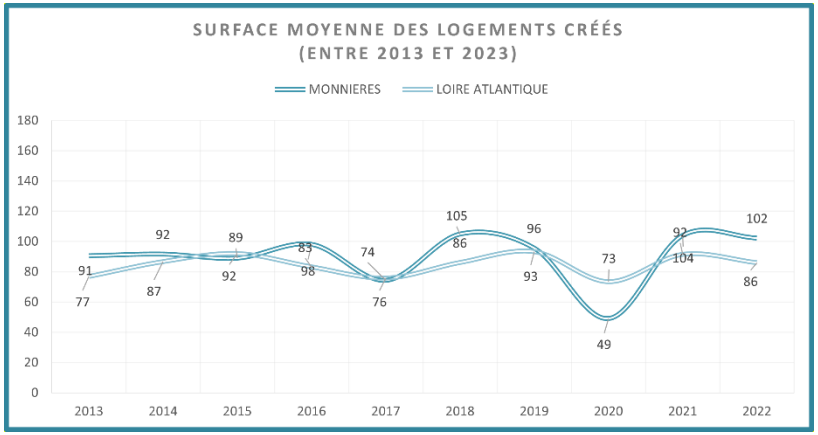
Source : SITADEL



Source : SITADEL

[3] DOO SCoT du Pays du Vignoble Nantais, p.32

[4] La base de données Sitadel de la DREAL recense au niveau national, l'ensemble des opérations à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

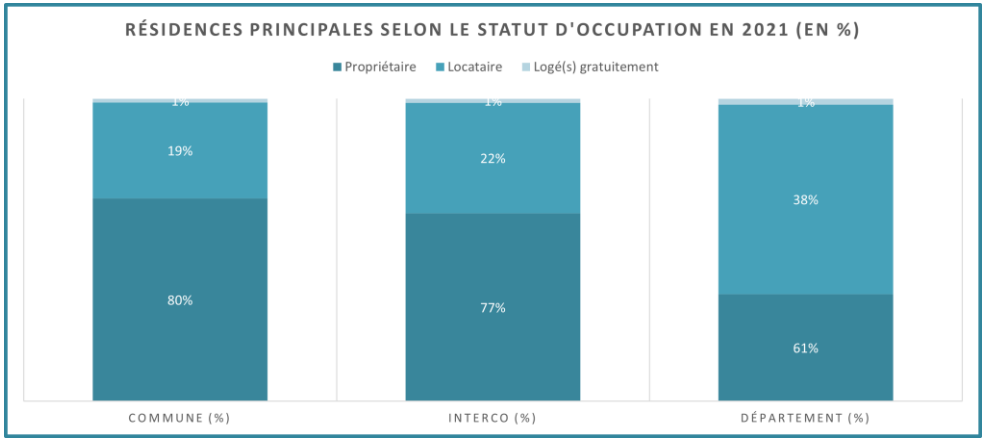


Source : SITADEL

4.3. UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIE

En 2021, sur l'ensemble des résidences principales de la commune, près de 80% sont occupées par des propriétaires. Ce résultat est légèrement supérieur à celui observé sur l'intercommunalité (77%) et bien supérieur au département (61%). En ce qui concerne les résidences principales en locatif, elles représentent une part de plus de 19% sur Monnières.

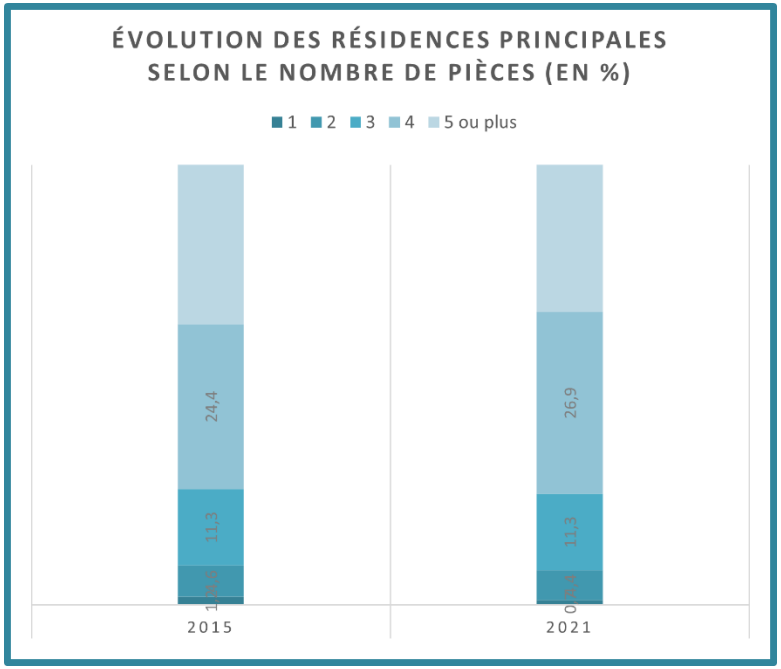
Parmi les 19% de résidences principales en locatif sur la commune, moins de 3% correspondent à du logement HLM contre 12% à l'échelle départementale et aussi. Le nombre de logements sociaux est en hausse par rapport à 2010 (25 logements sociaux en 2010 contre 31 en 2021 selon les données INSEE).



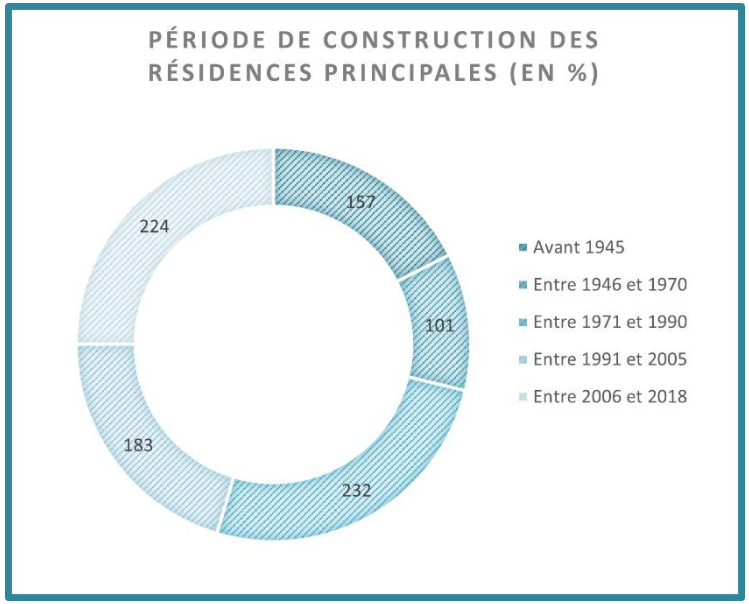
Source : INSEE – RP 20121

Le parc de logements est particulièrement homogène sur la commune. En 2021, près de 97,2% du parc de logements correspond à des maisons contre 2,7% pour les appartements. Sur le département, plus de 38% du parc de logements correspond à des appartements.

Sur le plan de la taille des logements, le caractère homogène est clairement visible. Près de 56,7% des résidences principales correspondent à des logements de 5 pièces ou plus. La part des logements de petite taille (1 à 2 pièces) est de seulement 0,7% en 2021 alors qu'au moins 58% des ménages se composent de deux personnes ou moins.



Source : INSEE – RP 2021

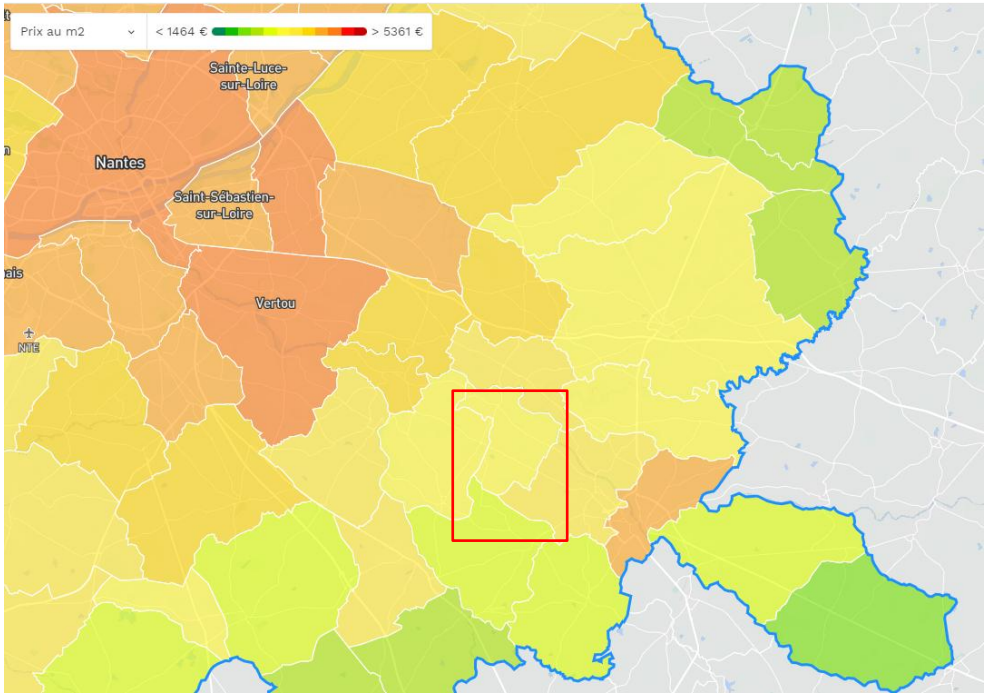


Source : INSEE – RP 2021

Les logements de résidences principales construits après 1990 représentent près de 45% de l'ensemble du parc des résidences principales (sans compter les habitations construites depuis 2018) contre environ 29% pour les habitations d'avant 1970. Le parc des résidences principales de Monnières est donc relativement récent.

4.4. UN PRIX DE L'IMMOBILIER ABORDABLE

Le prix moyen de l'immobilier au m² est de 2218 € pour un appartement et de 2475€ pour une maison sur la commune de Monnières. La carte ci-dessous indique que plus on s'éloigne de la métropole nantaise, plus le prix de l'immobilier est bas. Le prix de l'immobilier sur la commune est donc abordable au regard de la proximité avec la métropole nantaise.



Source : meilleurs agents

4.5. LE PLH CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO 201-2027

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 de l'agglomération de Clisson a été adopté le 5 octobre 2021. Pour la commune de Monnières, l'objectif du PLH 2021-2027 est de 77 logements à produire sur 6 ans (soit 13 logements par an), sans objectif chiffré en logements sociaux (selon opportunités).

5 DES BESOINS SPECIFIQUES

5.1. L'ACCUEIL & L'HEBERGEMENT DES PERSONNES AGEES

Le territoire communal ne dispose **pas de structure particulière d'accueil pour les personnes âgées et dépendantes**. Les EHPAD les plus proches sont situés sur les communes de Gorges (77 places), de Vertou (82 places), de Haute Goulaine (109 places) et de Vallet (71 places). Un peu plus loin on retrouve entre autres la résidence Jacques (55 places), l'EHPAD de l'Hôpital Pierre De La Roche (50 places), l'EPHAD Les Bosquets (155 places), etc.

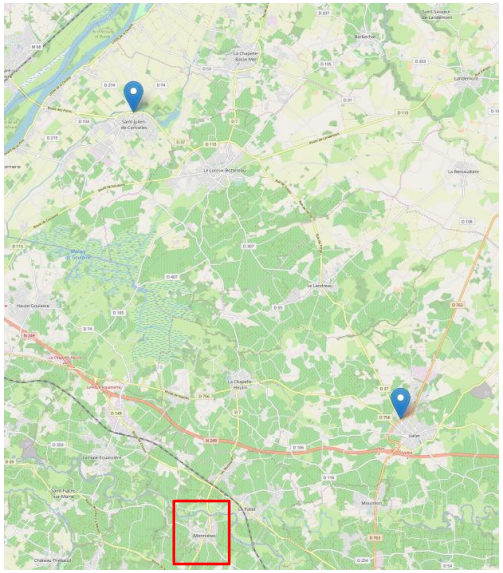


Les établissements d'accueil pour personnes âgées autour de Monnières
Source : demo.koumoul.com

5.2L'ACCUEIL & L'HEBERGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS

Les **Foyers de Jeunes Travailleur (FJT)** sont destinés à accueillir les jeunes travailleurs ou apprentis en situation précaire vivant seuls et âgés de 16 à 25 ans.

Les FJT offrent un hébergement temporaire avec des logements individuels meublés ou non meublés, ainsi que des espaces communs pour la vie collective. Certains Foyers de Jeunes Travailleur peuvent également accueillir des étudiants ou des personnes en recherche d'emploi. La durée de l'hébergement est d'un mois et peut être renouvelée selon les souhaits de la personne. Les FTJ les plus proches de Monnières se situent à Vallet (capacité d'accueil de 20 places) ainsi qu'à Saint Julien de Concelles (20 places).



Les Foyers des jeunes travailleurs autour de Monnières
Source : *annuaireactionsociale.org*

5.3L'ACCUEIL & L'HEBERGEMENT DES GENS DU VOYAGE

Le **Schéma Départemental d'Accueil et d'hébergement des Gens du Voyage de Loire-Atlantique (SDAGV)**, adopté en juin 2025 par le Préfet et le Président du Conseil général, définit la localisation des aires d'accueil et de grands passages ainsi que les actions socio-éducatives à mettre en œuvre

Volet accueil	Prescriptions d'accueil • **Maintien de 15 emplacements (30 places-caravanes) d'APA :** Clisson (8 emplacements – 16 PC) et Basse-Goulaine (10 emplacements – 20 PC). *L'aire de Basse-Goulaine est gérée par Nantes Métropole.* • **Création d'une aire de grands passages** de 4 ha.
Volet habitat	Prescriptions d'études • **Réaliser une étude préalable** pour affiner et calibrer correctement les 8 prochains projets d'ancrage. Recommandation • Selon l'article L101-2 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme prennent en compte l'ensemble des modes d'habitats (y compris les résidences mobiles) présents sur le territoire sans discrimination et dans le respect de la mixité sociale. Dans ce cadre, l'EPCI effectuera un travail de recensement et d'**identification des terrains privés non conformes aux règles d'urbanisme**, et formulera des propositions concrètes. Prescriptions d'habitat • **Création de 8 lots d'ancrage** en TFL ou logements sociaux adaptés dont la localisation reste à définir sur le périmètre de la communauté d'agglomération.
Volet social	• Les EPCI responsables des aires permanentes d'accueil doivent élaborer et mettre en œuvre un **projet social local**. Ce projet a pour objectif de favoriser l'inclusion sociale et l'accès des populations accueillies aux droits fondamentaux, tels que l'éducation, la santé, et l'emploi. • Le projet social local peut être intégré dans les politiques sociales locales et territoriales et notamment dans le cadre des **projets territoriaux de solidarité**.
Communes de plus de 5 000 habitants	• Clisson • Gorges • Haute-Goulaine

Figure 5 : Dispositif d'accueil et présence de gens du voyage sur le secteur Sèvre, Maine, Goulaine, et Clisson.

5.4. L'ACCUEIL & L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Rendu obligatoire par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite loi Besson), le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des personnes en situation précaire. Il est élaboré conjointement par le préfet du département et le président du Conseil départemental, en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale.

Ce plan établit, au niveau départemental, les priorités de traitement des situations des personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, exposées à des situations d'habitat indigne, confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement opposable et du droit à l'hébergement opposable et celles qui occupent un immeuble faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une évacuation à caractère définitif, en prenant en compte les conditions d'accès au logement d'habitation à loyer modéré.

Le **PDALHPD de Loire-Atlantique** a été approuvé par un arrêté conjoint du préfet et du président du conseil départemental le 30 juin 2021, **pour la période 2020-2025**. Ce plan vise le développement d'une offre d'habitat et d'hébergement pour les personnes les plus précaires et la lutte contre l'habitat indigne, en favorisant notamment le repérage et l'orientation des ménages en situation de précarité énergétique.

Ce dernier définit 5 grandes orientations :

- Orientation n°1 : Garantir la convergence des outils stratégiques de planification territoriale à l'échelle départementale ;
- Orientation n°2 : Conduire une action territorialisée aux échelles infra-départementales et mettre en œuvre des solutions adaptées afin de fluidifier les parcours ;
- Orientation n°3 : Construire des réponses adaptées et pluridisciplinaires pour mieux répondre à la complexité des situations ;
- Orientation n°4 : Prévenir les expulsions locatives ;
- Orientation n°5 : Lutter contre la précarité énergétique.

SYNTHESE

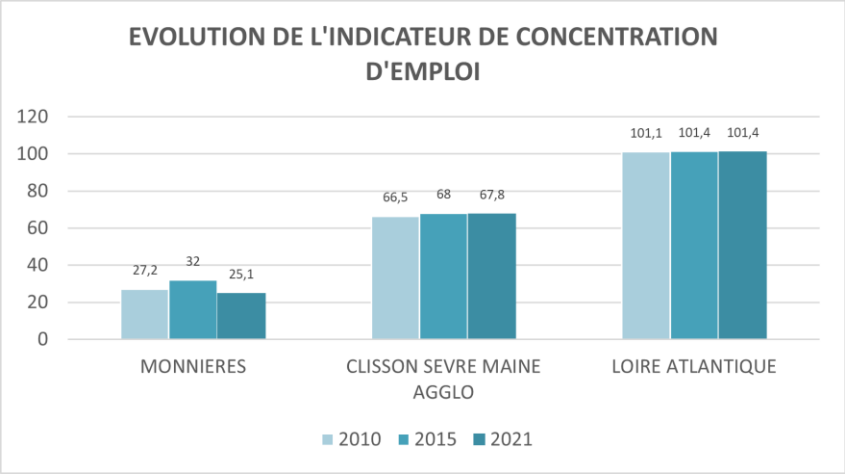
- **CONSTAT**
- **Une prédominance des résidences principales et une part particulièrement réduite de résidences secondaires,**
- **Un taux de vacance faible mais suffisant afin d'assurer une rotation du parc de logements,**
- **Un parc de logements relativement homogène en termes de statuts, tailles, types…**
- **Un parc de logements récent,**
- **Un rythme de production de logements qui se stabilise sur la période récente avec un nombre moyen de 17 logements commencés par an.**

- **ENJEUX**
- **Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des actuels et futurs habitants,**
- **Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées ou dépendantes…) dans l'offre de logements (proximité des commerces, services et transport, logements abordables…),**
- **Intégrer les réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLH dans la stratégie de développement communal,**
- **Développer de nouvelles formes urbaines.**

6 LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

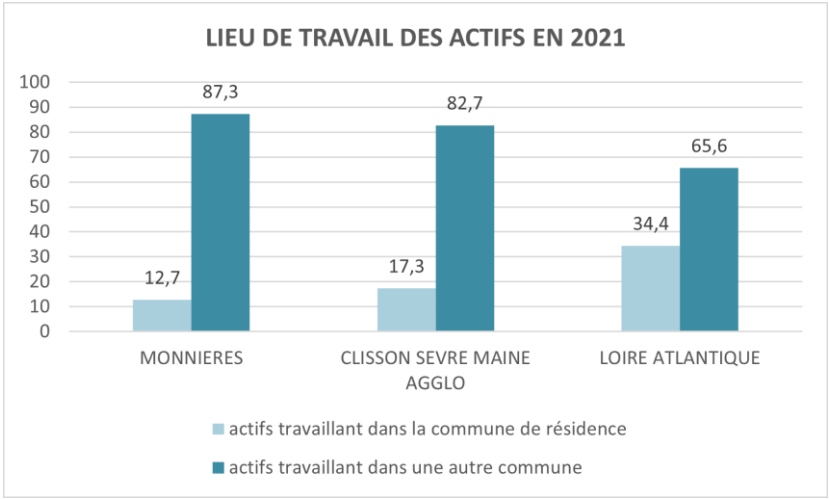
6.1 POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

L'Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Sur la commune, l'ICE est en baisse sur les 6 dernières années, il est de 25,1 en 2021. Cet ICE est bien inférieur à l'ICE intercommunal et départemental, en lien avec l'absence de véritable zone structurante dédiée aux entreprises.



Source : INSEE – RP 2021

En ce qui concerne le lieu de travail des actifs, on constate que plus de 87% des actifs de Monnières ne travaillent pas sur la commune. Ce résultat est semblable à celui enregistré sur l'intercommunalité et supérieur à celui du département.



Source : INSEE – RP 2021

La situation géographique de la commune, à proximité de la métropole nantaise et de la RD149 reliant Clisson à Nantes, explique l'importance des migrations pendulaires domicile-travail et une certaine polarisation de l'emploi au sein de la métropole nantaise.

Cette situation implique un grand nombre de déplacements domicile-travail le plus souvent opéré en voiture (86%). Les actifs utilisant les transports en commun pour se rendre au travail représentent 5,5% soit 2 fois moins qu'à l'échelle du département.

En 2021, le territoire communal compte 147 établissements. On peut relever que les établissements liés aux activités de type « Commerce, transports, service divers » sont particulièrement nombreux (63,8% des établissements) et ne génèrent pourtant seulement 22,8% des postes salariés de la commune (63 employés).

Un secteur représente 26% de la masse salariale communale, il s'agit du secteur de la construction qui regroupe 72 salariés communaux. L'ensemble de ces salariés sont répartis dans 27 établissements ce qui ne représente que 18,4% des établissements de la commune. Cela signifie que les entreprises de la construction du territoire sont relativement structurantes.

Un des secteurs les plus développés sur le territoire en termes de nombre d'emplois est le secteur « agriculture, sylviculture et pêche » qui compte 71 salariés, soit 25,5% des emplois communaux.

Sur la commune, 15 établissements appartiennent au secteur « Administration publique, enseignement, santé, action sociale », soit 10,2% des établissements de Monnières. Ce secteur emploie 56 salariés, soit 20,4% des postes salariés de la commune.

Le secteur de l'industrie est peu développé sur le territoire puisqu'il représente seulement 5,5% des postes salariés, soit 15 personnes. Ce secteur compte 11 entreprises, pour la plupart sans salarié.

6.2 L'OFFRE COMMERCIALE & ARTISANALE

Monnières dispose d'une offre commerciale et de services relativement réduite mais qui peut répondre en partie aux besoins quotidiens : boulangerie, camion pizza, bar, coiffeur… En effet, la commune ne dispose d'aucun commerce alimentaire. Les commerces sont localisés à proximité de la place de l'église, le long des RD7 et RD76, soit au croisement des deux principaux axes de communication à l'échelle communale. L'artisanat est quant à lui bien développé sur le territoire puisque la commune recense un total de **23 artisans** et **18 vignerons** répartis entre le bourg, et notamment sur le parc d'activités de La Malvineuse et au sein de l'espace rural.











Figure 6 : Les activités présente dans le bourg de Monnières.
Source : Ouest Am' (2024)

Figure 7 : Les activités présente dans le bourg de Monnières.
Source : Ouest Am' (2024)

6.3 L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE

L'activité agricole est très présente à Monnières. Elle marque une large partie du paysage local puisqu'une grande partie du territoire est exploitée par des exploitations localisées soit sur le territoire, soit sur des territoires voisins. Les vignes de la commune sont entièrement classées en secteur AOC (135,5 hectares) et représentent plus de 10% de la surface communale. Les données de cadrage ci-dessous sont tirées du service de la statistique et de la prospective du Ministère de l'Agriculture (AGRESTE – 2020). Le diagnostic agricole mené en 2020[5] a permis d'actualiser et d'affiner les données de l'AGRESTE 2020. Celui-ci est ponctuellement mis en perspective à l'appui de données départementales issues du panorama des Pays de la Loire publié en 2022 par les Chambres d'Agriculture des Pays de la Loire.

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	79	53	26	21
Surface Agricole Utile (en ha)	735	738	610	493
SAU moyenne (en ha)	147	95	66	23,5

6.4 LES DONNEES DE CADRAGE

Figure 8 : Évolution de l'activité agricole entre 1988 et 2020
Source : Agreste 2020

En 2020, le territoire communal compte 21 exploitations agricoles qui utilisent 493 hectares, soit 50,4% du territoire communal. Ces résultats ne reflètent toutefois pas les surfaces réellement exploitées sur le territoire communal, car la SAU est affectée à l'adresse du siège d'exploitation.

Entre 1988 et 2020, la commune a perdu près de 73% de ces exploitations, tandis que la SAU totale a diminué d'environ 33%. Ces chiffres sont synonymes d'une diminution de la place de l'agriculture sur le territoire. Les données du RGA précisent que l'orientation technico-économique du territoire est principalement tournée vers la viticulture. Sur la commune de Monnières, l'activité agricole représente environ 25,5% des emplois locaux, témoignant de la dynamique agricole du territoire.

6.5 LE DIAGNOSTIC AGRICOLE DE 2020

Le territoire communal est exploité par **27 exploitations agricoles**, sous diverses formes (individuelle, GAEC, EARL…). La grande majorité de ces exploitations ont leur siège sur le territoire puisque seulement 1 exploitation recensée exploite les terres de Monnières et a son siège d'exploitation sur la commune de Mouzillon.

[5] *Diagnostic agricole du 07/10/2020 (cf. méthodologie)*

Afin d'affiner les données de l'AGRESTE 2020, **un atelier agricole a été réalisé le 07/10/2020.** Les résultats présentés ci-après se fondent sur le retour de 19 questionnaires (sur les 27 établissements exploitant le territoire), soit un taux de réponse de l'ordre de 70,4%. Parmi ces 19 questionnaires, 1 concerne un exploitant ayant son siège sur la commune de Mouzillon, les autres ont leur siège sur Monnières.

STATUT JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les exploitations de type individuel sont les plus représentées à Monnières (48% des exploitations) bien plus qu'à l'échelle de la Loire Atlantique (37% des exploitations). Les EARL représentent un tiers des exploitations ayant leur siège sur la commune alors qu'il correspond à 25% des statuts à l'échelle du département. Sur Monnières, les exploitations de type GAEC sont très peu représentées (seulement 4%). Sur le département, ce type d'exploitation représente un poids important, soit 27% des exploitations. Enfin, on note la présence de plusieurs exploitations avec des structures différentes, notamment 2 exploitations de type GFA et une SCEA.

Figure 9 : Statuts juridiques des exploitations agricoles
Source : Diagnostic agricole Ouest Am' (2020)

Statut juridique	Nombre	Pourcentage	Moyenne départementale (Loire-Atlantique)
GAEC	1	4%	37%
EARL	9	33%	25%
Individuelle	13	48%	25%
SCEA et autres	4	15%	13%[1]
TOTAL	27	100%	100,0%

1. La Surface Agricole Utile (SAU)

Sur les 19 exploitations ayant répondu, la SAU moyenne des exploitations est de 23,2 hectares. Cette moyenne est bien plus faible que les moyennes départementales (82 hectares) et régionales (79 hectares)[6].

Cette moyenne cache cependant des disparités importantes : ainsi, sur les 19 retours :

- 1 exploitations ont une SAU de plus de 50 hectares,
- 5 exploitations ont une SAU comprise entre 25 et 50 hectares,
- 10 exploitations ont une SAU comprises entre 10 et 25 hectares,
- 2 exploitations ont une SAU de moins de 10 hectares.

(Une des exploitations ayant répondu au questionnaire n'a pas précisé sa SAU).

67 des exploitations ont une surface de moins de 25 hectares sur Monnières, alors que sur le département de Loire Atlantique, seulement un quart des exploitations agricoles font moins de 25 hectares. A l'échelle du territoire de Monnières, seulement une exploitation dispose d'une SAU de plus de 50 hectares alors que sur la Loire Atlantique, 59% des exploitations dépassent les 50 hectares de surface.

Le total de la SAU des 19 exploitations interrogées correspond à environ 417 hectares. Parmi les 417 hectares, les 19 exploitations exploitent au total 307 hectares sur la commune de Monnières, soit 31% du territoire communal. Ces 19 exploitations cultivent en dehors du territoire de Monnières. En effet, sur les 417 hectares de SAU des exploitations, 110 hectares sont cultivés sur des territoires voisins de Monnières : Maisdon sur Sèvre, Le Pallet, La Chapelle Heulin, Gorges, Mouzillon, Sainte Lumine de Clisson.

Le diagnostic agricole de 2020 a permis de cartographie l'ensemble des surfaces exploitées sur le territoire avec une donnée plus large que les retours des questionnaires et a permis de constater que 361 hectares sont exploités sur la commune, soit 37% de sa surface totale.

2. Modalités d'exploitation des sols

L'exploitation des sols peut s'effectuer par grands ensembles continus. Cette pratique permet à la fois de limiter les déplacements pour les travaux agricoles, mais aussi de rentabiliser les parcelles à leur maximum (minimiser la perte d'espace).

Sur les 19 retours du questionnaire agricole, 10 exploitants (56%) définissent leur parcellaire comme « groupé » contre 7 qui le considèrent comme morcelé (39%) et seulement 1 constate un éclatement du parcellaire.

Le risque d'un recul du système de haies bocagères est relativement important par rapport à la pratique de culture sur des parcelles de petites emprises. Ce type de parcellaire peut poser des difficultés en termes de déplacements des engins agricoles et donc des circulations aux abords et dans le bourg. La contrainte principale soulevée par les exploitants pour leur activité est l'enjeu lié aux voies de circulation.

[6] *Données agricoles du panorama de l'agriculture des Pays de la Loire réalisé par la Chambre d'Agriculture, 2020.*

3. Orientation technico-économique

Parmi les 19 retours de questionnaires, l'ensemble des exploitations correspond à des productions viticoles à l'exception d'une exploitation équine.

En termes de diversité de l'activité agricole, 8 des exploitations ayant répondu au questionnaire disposent d'une activité annexe, soit 42%. 6 exploitations réalisent de la vente directe, une propose une activité d'œnotourisme et une accueille les touristes en gîte. 15 des 19 exploitations interrogées (79%) ont des projets de développement. Ces projets concernent principalement des constructions de bâtiments à usage agricole (agrandissement, création hangar ou rénovation bâtiment existant). On note qu'une des exploitations a mentionné son souhait de la diversification de son activité à travers la création d'écolodges.

Les 19 questionnaires récoltés ont permis de définir que 42% (8 sur 19) des exploitations agricoles de Monnières sont en agriculture biologique et que 6 exploitations sont certifiées HVE (Haute Valeur Environnementale).

4. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Parmi les 19 retours de questionnaires, 6 exploitations sont classées en ICPE et 1 en RSD.

LES EXPLOITANTS

Sur les 19 retours, 6 exploitations sont gérées par des chefs d'exploitations 55 ans ou plus. Sur ces 6 exploitations, 2 ont répondu « non » à la question : « l'avenir de votre exploitation est-elle assurée » et 2 ont répondu qu'ils ne savaient pas. Les autres exploitants concernés n'ont pas répondu à cette question. Cela témoigne de la fragilité de la reprise de ces exploitations. L'âge moyen des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur Monnières (en prenant l'âge du plus jeune lors d'un groupement) est de 47 ans, un résultat supérieur à celui enregistré à l'échelle des Pays de la Loire (48 ans). L'avenir de l'activité agricole à travers l'assurance de la reprise des exploitations reste un enjeu majeur sur le territoire.

REPARTITION TERRITORIALE & COHABITATION AVEC LES TIERS

Les sites et sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur l'ensemble du territoire communal, et notamment sur le Bourg ou en périphérie immédiate de celui-ci.

Par ailleurs, comme le souligne la carte ci-après, il faut relever une certaine proximité entre les exploitants et les non-exploitants (appelés « tiers ») en campagne, avec de nombreux secteurs où des bâtiments agricoles sont situés à moins de 100 mètres d'une habitation de tiers. Les retours des questionnaires confirment ces éléments puisque 15 des 19 exploitations précisent qu'elles sont implantées à moins de 100 mètres de tiers. En moyenne, elles sont voisines d'une dizaine de tiers par exploitation. Cette situation implique obligatoirement des difficultés, notamment des conflits d'usage au sein de l'espace rural. En effet, une des contraintes principales soulevée par les exploitants pour leur activité est le voisinage.

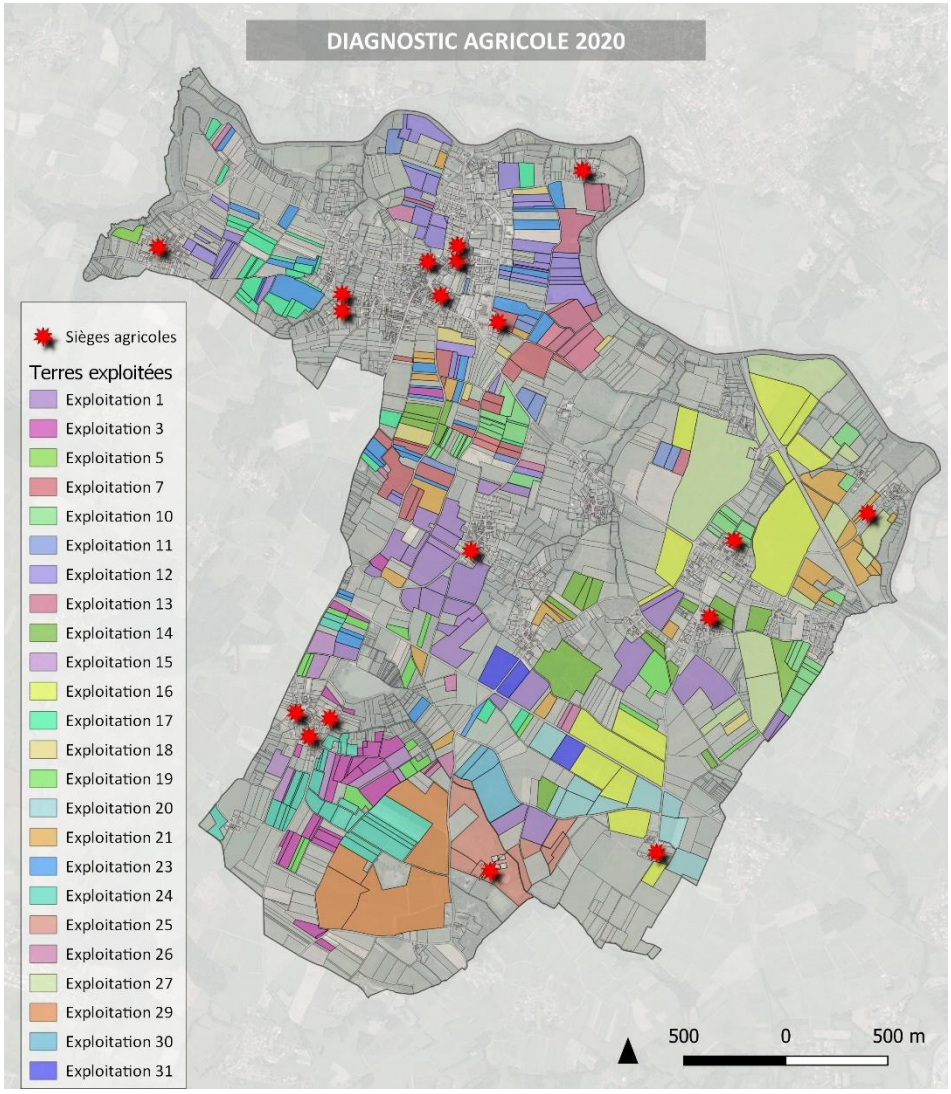


Figure 10 : Cartographie des parcelles agricoles sur la commune de Monnières
Source : Ouest Am' (2020)

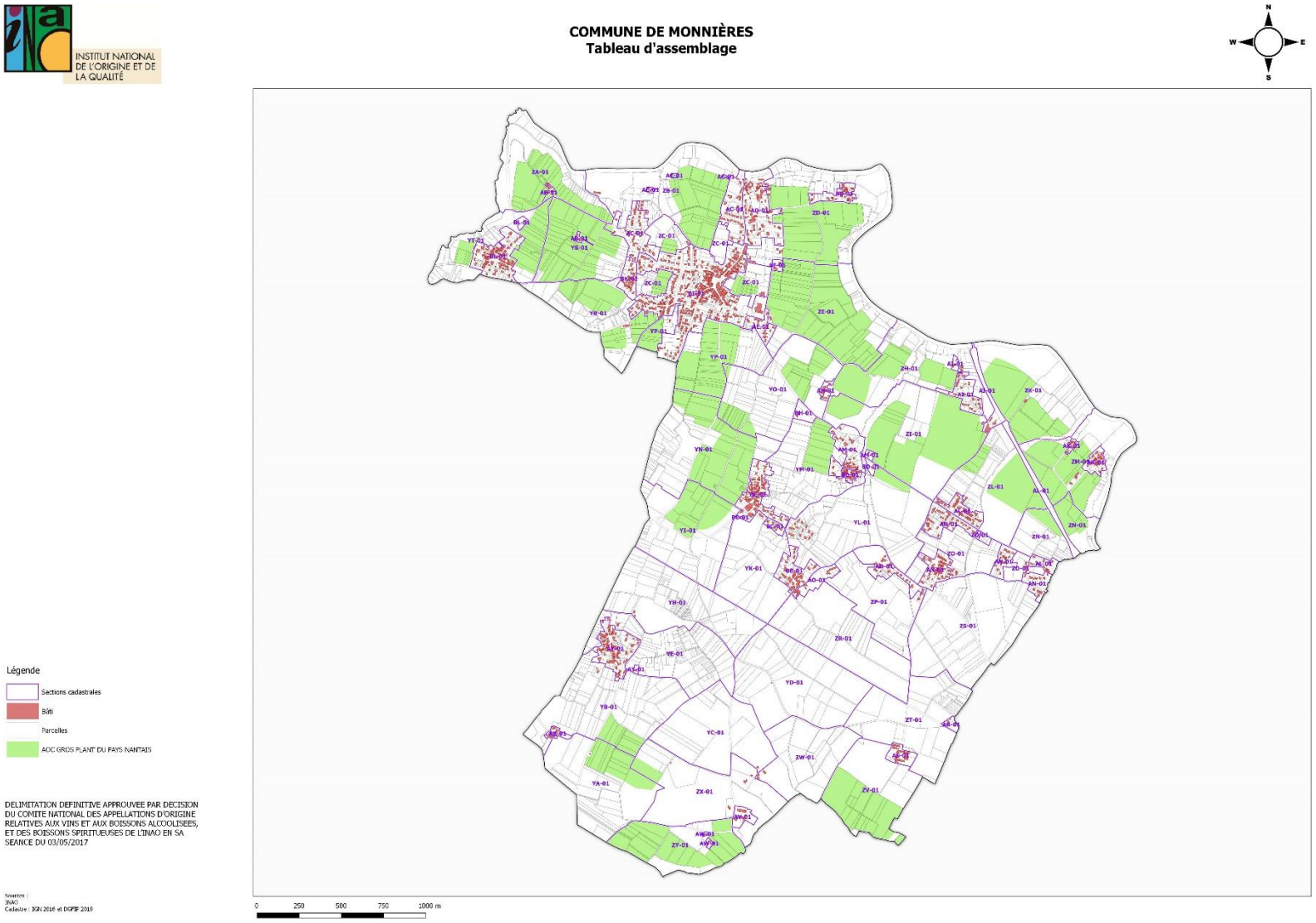


Figure 11 : Cartographie des parcelles AOP sur la commune de Monnières
Source : Institut National de l'origine et de la qualité

6.6 LA SYLVILCULTURE

Le patrimoine forestier participe de l'amplification du paysage communal et permet de souligner les qualités du territoire pour des usages variés. Les espaces forestiers occupent plus de 5,2% du territoire communal (environ 51 hectares). Au-delà de leur fonction paysagère, ils assurent des fonctions productives, sociales, et biologiques. Sur le territoire, une partie de la forêt privée est gérée conformément à un document de gestion durable agréé par le Centre de Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

La pérennité et le bon entretien de ces espaces est directement lié à leur capacité à fournir des services spécifiques tant au regard des activités des filières de production et de transformation de la ressource en bois sous la forme de bois d'œuvre (meubles, charpente, bois de construction…) ou de production énergétique, ainsi qu'à celles des activités touristiques et de loisirs (Randonnées pédestre, VTT, équestre, chasse…).

Les caractéristiques de l'activité sylvicole sont plus précisément détaillées dans l'Etat Initial de l'Environnement (*Cf 2.1.2 Les boisements).*

6.7 UNE ACTIVITE TOURISTIQUE TOURNEE VERS LA NATURE ET LA CULTURE LOCALE

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. La commune ne dispose pas d'une réelle locomotive touristique mais elle regroupe un grand nombre de structures attractives pour les touristes et visiteurs :

- L'étang des Tuileries (géré par l'association Tuileries Pêche et Loisirs),
- Les itinéraires de balades équestres,
- Le réseau de chemins pédestres au cœur des vignes : le circuit des Moulins, le circuit Saint Jacques de Compostelle à Monnières…
- Le circuit vélo, qui enregistre une fréquentation en hausse.

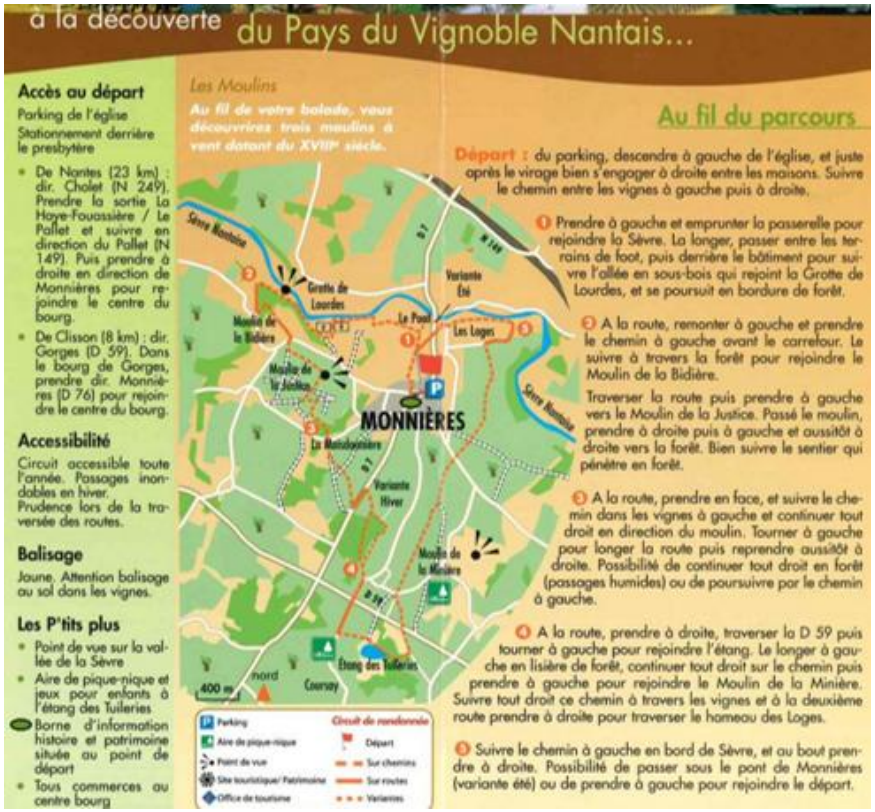
L'offre d'hébergement est limitée sur la commune et correspond à 5 structures (chambre d'hôtes, gîtes…) qui regroupent une quinzaine de chambres (Fief aux Dames, Fleur de Vigne, Topaze…).





o **La route des vins** « Voyage dans le vignoble », jalonnée par le Département en 2021 au moyen d'une signalisation routière actualisée et harmonisée. Ce circuit, traversant Monnières, favorise la découverte des paysages viticoles et des savoir-faire liés à la vigne, à travers le réseau de caves touristiques et les lieux labellisés Vignobles & Découvertes sur le territoire. Cette route offre un point d'appui important pour développer l'œnotourisme et les axes stratégiques du PADD autour de la découverte en itinérance ou encore du développement de l'offre d'hébergement et de restauration.

o **La Vélidéale**, nouvel itinéraire cyclo touristique d'importance nationale ouvert à l'été 2024, qui traverse le vignoble nantais du sud au nord, reliant Clisson à la métropole nantaise. Cet axe fort, bien que ne traversant pas Monnières, passe à proximité directe de la commune, et offre un point d'appui majeur pour développer le territoire autour des mobilités décarbonées et de l'itinérance à vélo, en prenant aussi appui sur le maillage ferroviaire existant qui facilite ces pratiques touristiques.



7 LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS

7.1 UNE CAPACITE DES EQUIPEMENTS A ANTICIPER

La commune est relativement bien équipée que ce soit en termes d'équipements scolaires, sportifs ou sociaux avec plus d'une quinzaine d'équipements sur le territoire. En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, des services techniques communaux, des équipements épuratoires, des salles communales, d'une église, d'un cimetière... La commune compte aussi plusieurs équipements culturels et de loisirs répartis à différents points sur le centre-bourg : bibliothèque, accueil de loisirs, SPACE 690 soit l'espace jeunes (baby-foot, billard, jeux de fléchettes…), centre de loisirs…

Les équipements sportifs viennent compléter cette offre. Ils se trouvent principalement sur la partie nord-ouest du bourg : la commune dispose de terrains de tennis, d'un gymnase, de plusieurs stades. Les nombreuses associations sportives de la commune permettent de renforcer la fréquentation de ces équipements.

En termes de santé, deux médecins sont implantés sur le territoire ainsi qu'un orthophoniste, un kinésithérapeute et un podologue. Un nouveau pôle médical est implanté sur la commune, permettant de faciliter le regroupement des praticiens sur Monnières et donc de faciliter l'accès aux soins pour les habitants. De plus, le territoire accueille plusieurs services à la personne (proxidej', resto'logis, ADMR, le CLIC, les assistances maternelles…).

En matière d'équipements scolaires, Monnières compte une école maternelle et élémentaire (publique). L'école publique les 3 moulins, située le long de la rue de la mairie, en plein bourg. La commune dispose aussi d'une école primaire privée Saint Joseph, implantée au sud du bourg, rue des Forges.

La commune a vu certaines modifications avoir lieu quant à l'organisation scolaire du territoire : déménagement de l'école privée au sein des locaux de l'école publique et création de nouveaux bâtiments pour accueillir l'école publique. Monnières compte une cantine scolaire, une halte-garderie ainsi qu'un accueil périscolaire. Aucun collège ou lycée n'est implanté sur la commune. Les établissements secondaires les plus proches sont situés sur les communes d'Aigrefeuille sur Maine, Clisson, Gorges…

En analysant les effectifs scolaires de la commune, on constate que les effectifs sont relativement stables depuis 2013, on note cependant, une légère baisse de l'effectif global en lien avec la diminution des effectifs de l'école privée.

Ces tendances doivent être prises en compte dans le projet de territoire afin d'anticiper des difficultés liées aux capacités des équipements scolaires mais aussi publics, sportifs, culturels…

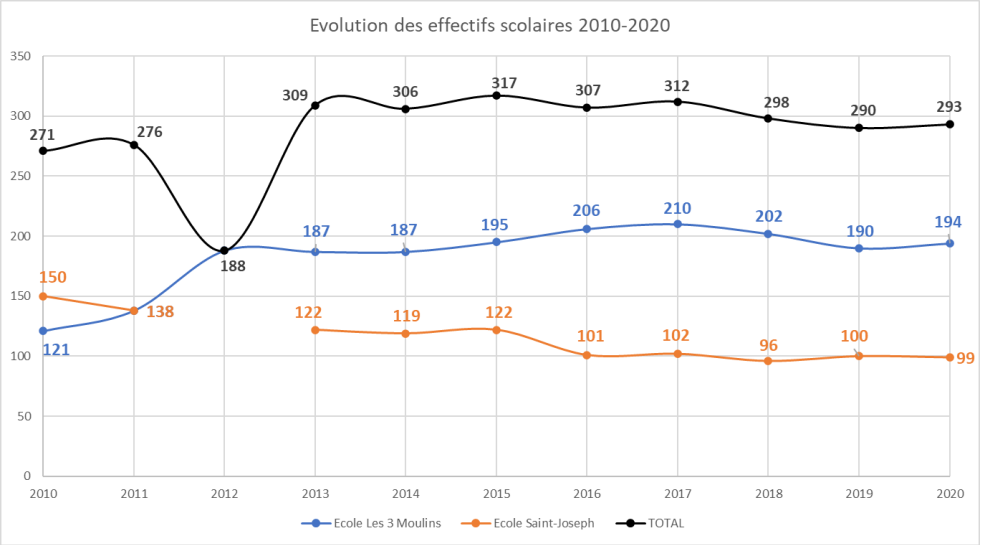


Figure 12 : Évolution des effectifs scolaires 2010-2020
Source : Données communales









Numéro	Équipement	Type d'équipement
1	Ateliers municipaux	COMMUNAL
2	Pôle enfance (périscolaire et multi accueil)	SCOLAIRE
3	Salle de sport	SPORTIF
4	Cimetière	COMMUNAL
5	Ecole privée	SCOLAIRE
6	Terrains de tennis	SPORTIF
7	Foyer jeune	LOISIRS
8	Pôle médial	SANTE
9	Mairie	COMMUNAL
10	Salle paroissiale	COMMUNAL
11	Salle polyvalente	COMMUNAL
12	Eglise	COMMUNAL
13	Espace polyvalent	LOISIRS
14	Stades	SPORTIF
15	Etang (pêche, pique-nique…)	LOISIRS
16	Ecole publique	SCOLAIRE

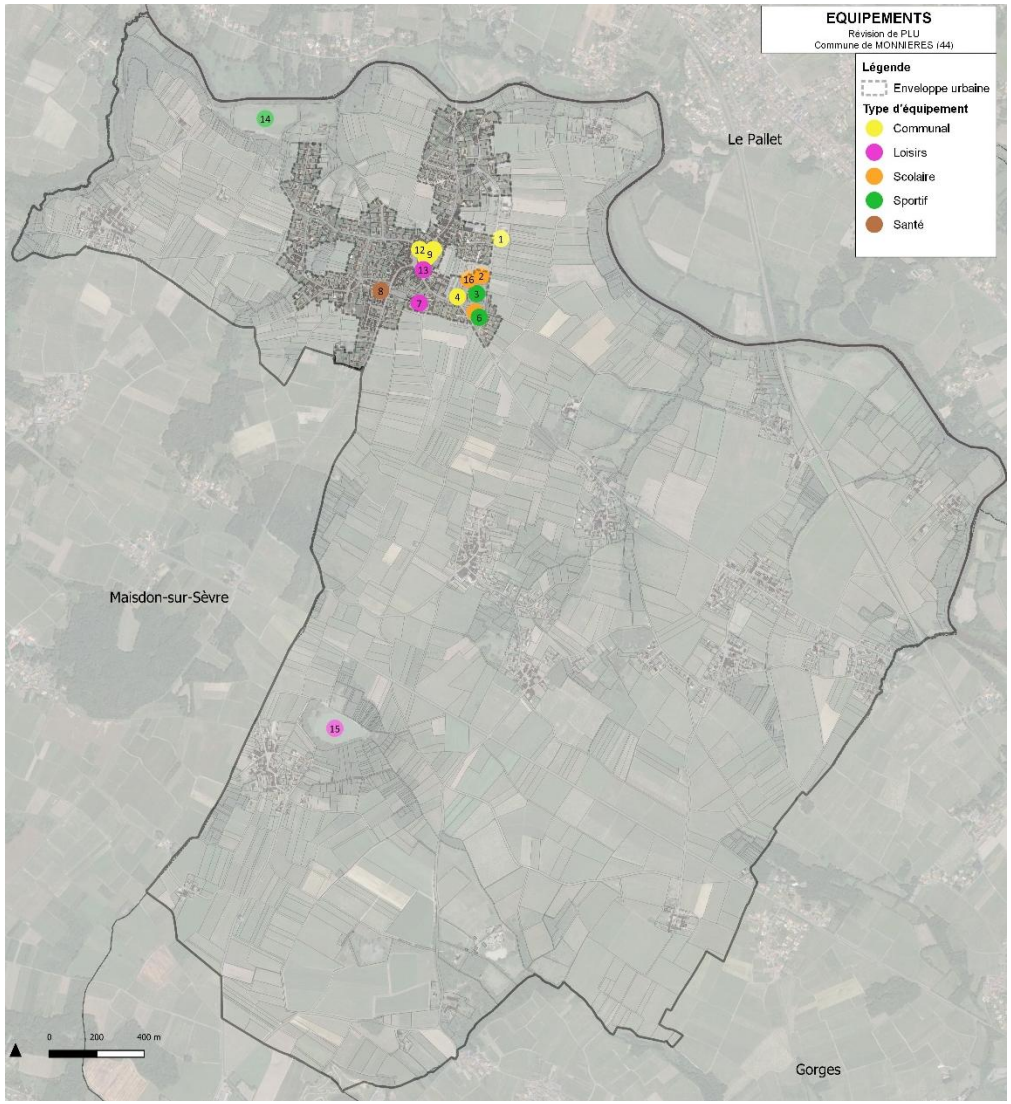


Figure 13 : Carte des équipements sur la commune de Moisdon-la-Rivière
Source : Ouest Am' (2024)



Figure 14 : Carte des principaux équipements sur le bourg de Monnières
Source : Ouest Am' (2024)

7.2 LES RESEAUX

Le transfert de compétences à la Communauté d'Agglomération est effectif depuis le 1er janvier 2020 pour la gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. La commune dispose de 6 stations d'épuration :

Depuis le 1er juillet 2022, la gestion de l'eau potable est transférée des communes à la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo. Le service Cycle de l'eau monte en puissance progressivement. Une équipe polyvalente d'une vingtaine d'agents s'est constituée depuis à la fin 2020 pour couvrir l'ensemble des missions : transport et distribution de l'eau potable, collecte et traitement des eaux usées et pluviales, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.

7.3 LA GESTION DES EAUX USEES

- Une première station d'épuration d'une capacité nominale de 1500 équivalent-habitants, située au nord-ouest du bourg, le long de la route de Saint-Fiacre. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en mars 1993. La somme des charges entrantes est de 642 équivalents habitants en 2022.
- Une seconde station d'épuration d'une capacité nominale de 250 équivalent-habitants, située au sud-ouest du territoire, à Coursay. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en septembre 2008. La somme des charges entrantes est de 87 équivalents habitants en 2022.
- Une station d'épuration est implantée sur le secteur de La Retaudière. Cette station, d'une capacité nominale de 40 équivalent-habitants, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en janvier 2007. La somme des charges entrantes est de 35 équivalents habitants en 2022.
- Une station d'épuration d'une capacité nominale de 77 équivalent-habitants, située à l'extrémité est du territoire. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en décembre 2007. La somme des charges entrantes est de 50 équivalents habitants en 2018.
- Une station d'épuration d'une capacité nominale de 500 équivalent-habitants, située à l'est du périmètre communal, sur le site de Basse Gravelle. Cette station a été mise en service en juillet 2020. La somme des charges entrantes est de 325 équivalents habitants en 2022.
- Une station d'épuration d'une capacité nominale de 320 équivalent-habitants, située à l'extrémité ouest de la commune, secteur de La Hallopière. Cette station a été mise en service en novembre 2012. La somme des charges entrantes est de 79 équivalents habitants en 2022. La STEP de la Hallopière comporte également des raccordements d'habitations de la commune de Maisdon-sur-Sèvre.

Ces six stations d'épuration sont adaptées au développement futur de la commune puisqu'elles proposent au total une capacité nominale de l'ordre de **2 687 équivalents habitants** pour une somme totale des charges entrantes de **1 218 EH**.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est une compétence de Clisson Sèvre et Maine Agglo. L'assainissement autonome (non collectif) est classiquement rencontré dans les zones d'habitat les plus dispersées (hameaux, habitations éparses). Dans ces secteurs, le recours à l'assainissement individuel se justifie, tant sur le plan économique qu'environnemental.

Pour garantir un niveau d'épuration des effluents compatible avec la protection de l'environnement et avec les valeurs réglementairement autorisées, il importe que la filière d'assainissement individuel retenue soit :

- Adaptée à la nature pédologique et aux contraintes parcellaires du terrain,
- Complète (prétraitement : fosse toutes eaux, fosse septique, bac dégraisseur ; traitement de l'effluent pré-traité : épandage ; dispersion de l'effluent traité : sol ou dispositif spécifique),
- Sérieusement réalisée (réalisation des travaux),
- Correctement entretenue (vérifications et vidanges régulières).

7.4 LA GESTION DE L'EAU POTABLE

Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté d'Agglomération a pris la compétence eau potable. Elle assure la production et la distribution d'eau sur la commune de Monnières. L'ensemble du territoire est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable. La gestion du réseau est assurée par la SAUR et par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Vignoble.

7.5 LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique des territoires est aujourd'hui un enjeu économique majeur, enjeu rendu plus prégnant encore à l'heure où démarrent les premiers déploiements de réseaux très haut débit, apportant la fibre optique directement jusqu'à l'entreprise ou jusqu'à l'habitant, et avec elle des débits de plus de 100Mbit/s.

En termes de communications numériques, le **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN)** de Loire-Atlantique a été approuvé en 2012, puis révisé pour la seconde fois en 2019.

Ce document porte 3 objectifs :

- Un accès pour tous au bon haut débit (supérieur à 8 Mbits) ;
- L'ambition de doter tous les foyers d'un accès au très haut débit (supérieur à 30 Mbits) via le 100 % FTTH à horizon 2025 ;
- Une couverture mobile de qualité (permettant l'ensemble des usages de la 4G) d'ici 2020.

Le déploiement de la fibre optique dans le département de Loire-Atlantique est en cours, et 100% du territoire devrait être couvert d'ici 2025. **La commune de Monnières est couverte à de plus de 80% par la fibre.**

La commune de Monnières ne compte aucun site radioélectrique sur son territoire.

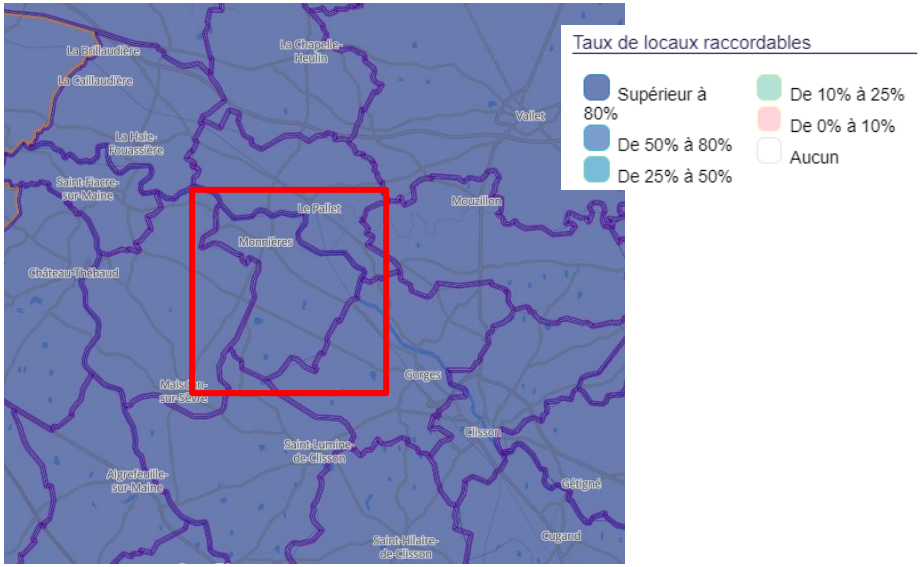
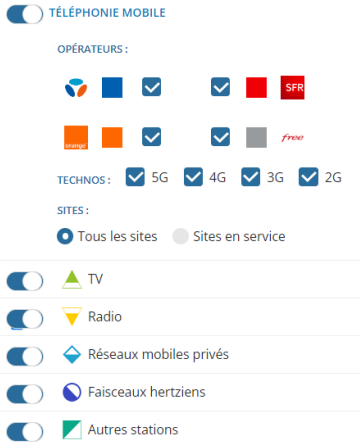


Figure 16 : État d'avancement du déploiement de la fibre en Loire-Atlantique
Source : arcep.fr



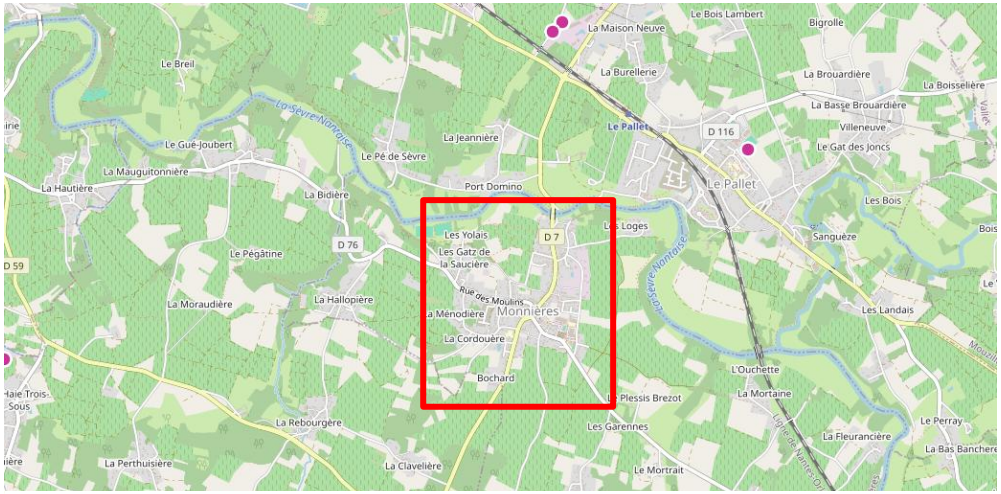


Figure 15 : Installations des réseaux mobiles télécom à Monnières et ses alentours
Source : data.anfr.fr

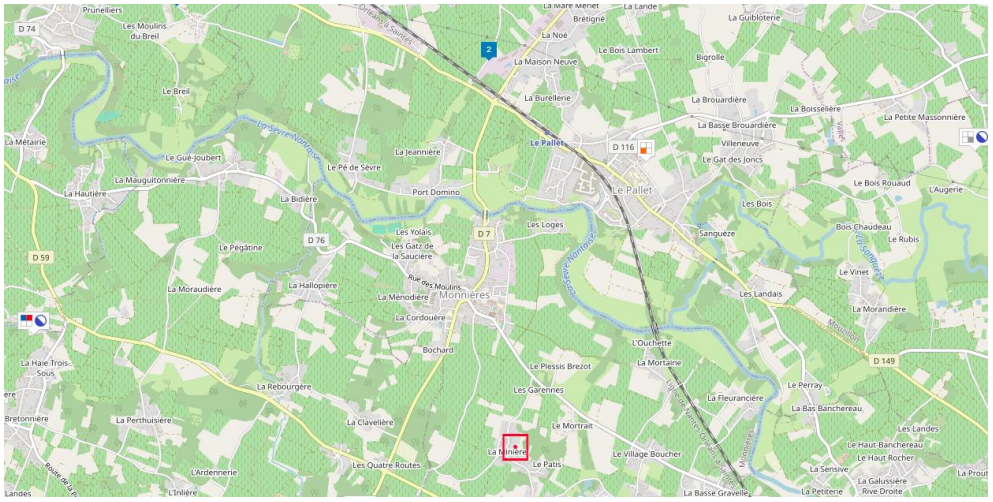


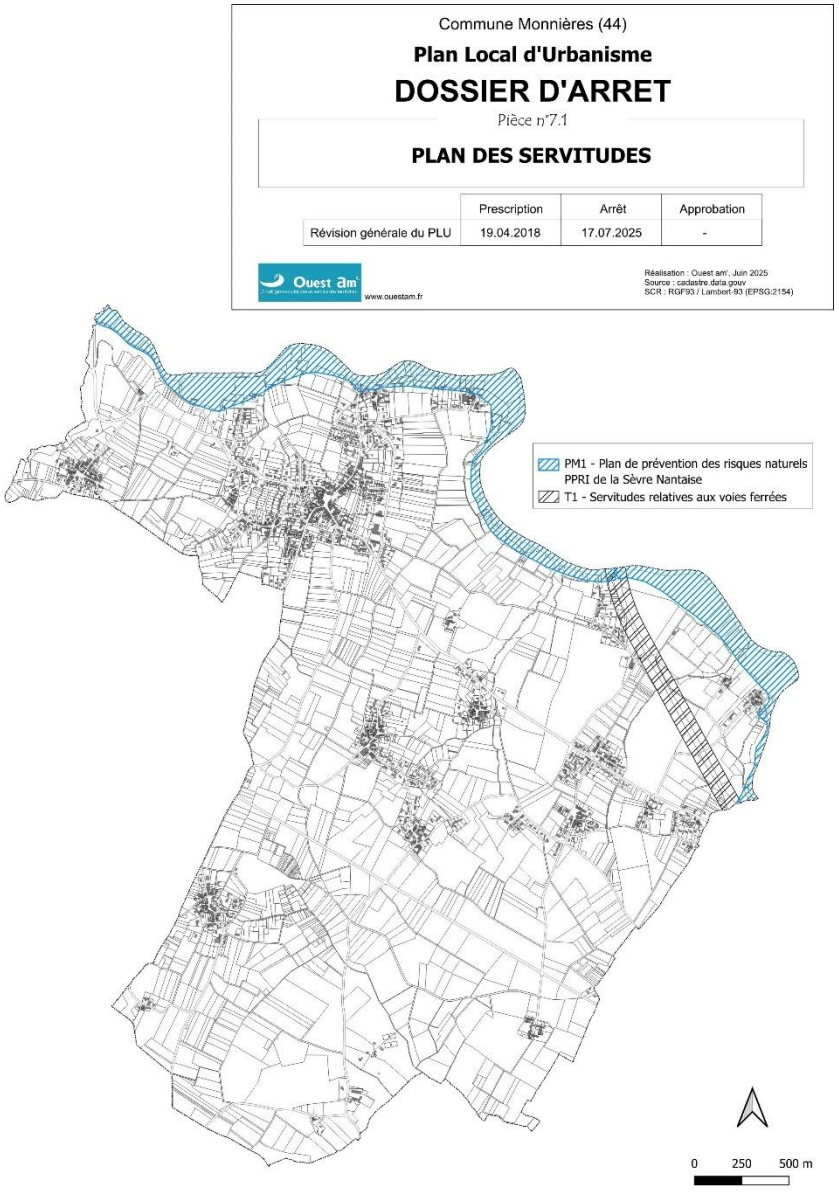
Figure 17 : Les sites radioélectriques en service à proximité de Monnières
Source : cartoradio.fr

8 LES SERVITUDES

Les servitudes affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. La Commune de Monnières est concernée par les servitudes suivantes :

Intitulé de la servitude	Libellé
PM1	PPRI de la Sèvre Nantaise
T1	servitudes relatives aux voies ferrées

Source : PAC



SYNTHESE

CONSTAT

- Un tissu économique local caractérisé par de très petites entreprises et quelques établissements plus structurants,
- De nombreux artisans répartis dans l'espace rural et sur le site de La Malvineuse,
- Une offre commerciale limitée ne répondant pas à tous les besoins quotidiens,
- Une activité touristique axée autour de la nature et la culture locale (étang, sentiers…),
- Une activité agricole et notamment viticole dynamique mais des inquiétudes quant à l'avenir,
- Une population active influencée par les pôles d'emplois voisins (Nantes, Clisson),
- Une offre d'équipements qualitative et localisée préférentiellement dans le centre-bourg,
- Plusieurs praticiens sur le territoire en partie regroupés au sein d'un espace spécifique,

ENJEUX

- Favoriser l'accroissement économique du territoire, en permettant le développement de certaines entreprises structurantes pour l'économie locale,
- Protéger l'offre commerciale de proximité et mettre en place des actions pour la création de nouveaux commerces,
- Renforcer le dynamisme touristique de la commune (promotion, signalisation…),
- Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations, protection des sièges),
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.
- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux…).

9 MOBILITÉS ET ACCESSIBILITÉ

L'essentiel des déplacements sont assurés en voiture. Les bassins d'emplois principaux correspondent aux bassins de vie de la métropole nantaise et de Clisson.

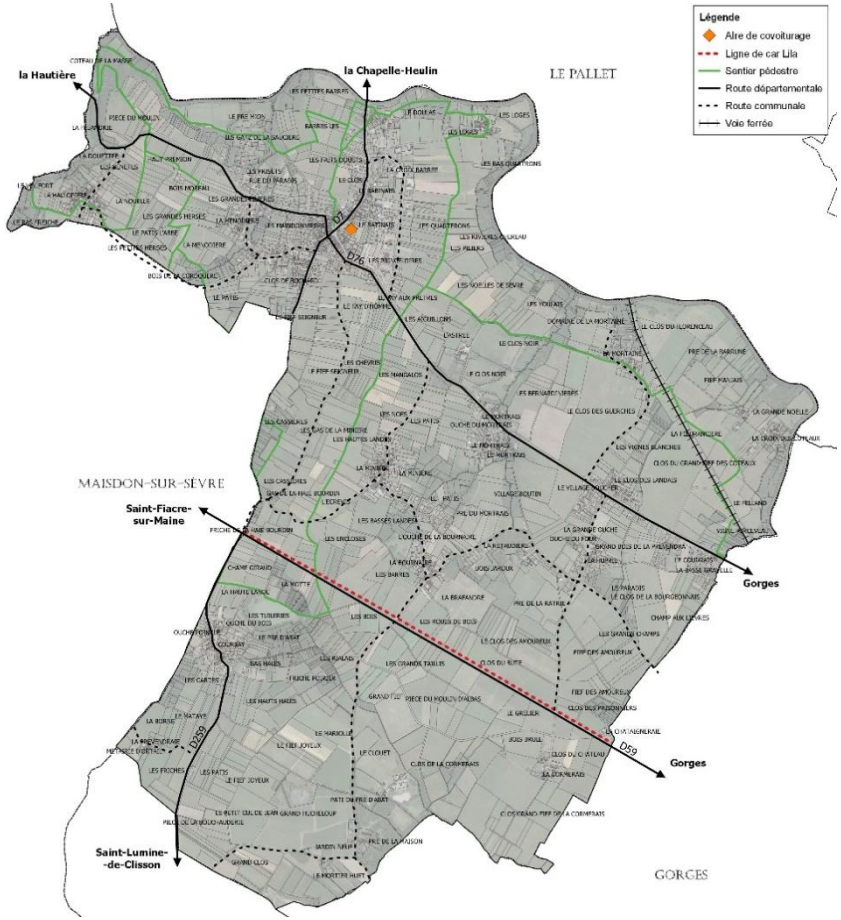


Figure 18 : Carte du réseau de mobilités
Source : Ouest Am' (2024)

9.1 LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

9.1 1 UN RESEAU ROUTIER DENSE

Le centre-bourg de Monnières a la particularité d'être desservi selon une **organisation en étoile** par plusieurs axes routiers départementaux.

La commune de Monnières est traversée par les routes départementales suivantes :

- Les **RD 7et la RD 59** sont classées dans le réseau principal de catégorie 2, axe du référentiel des déplacements poids-lourds assurant une fonction de transit à l'échelle supra-départementale ;

- Les **RD 56 et la RD 259** sont classées dans le réseau de desserte locale 2 permettant la desserte de proximité.

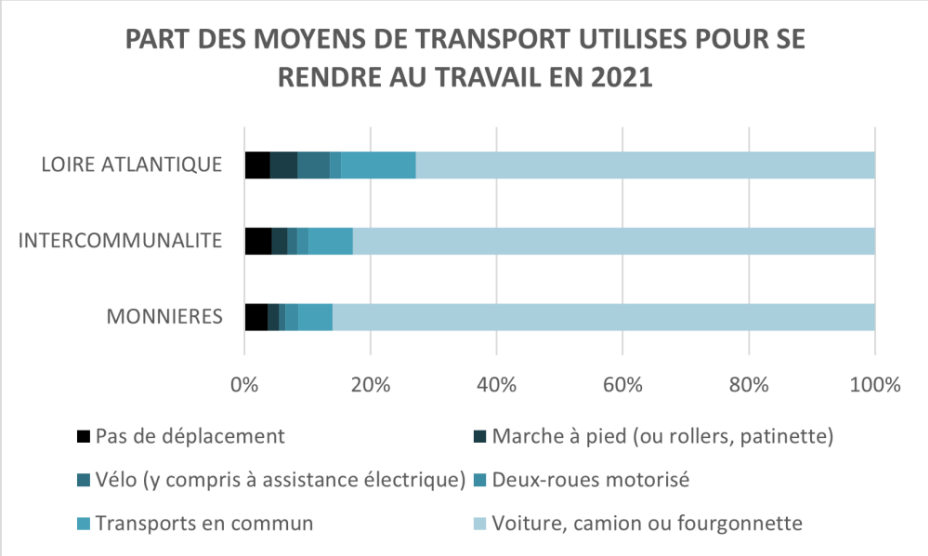
La **RD 7** traverse le centre bourg de Monnières et la partie nord-ouest de son territoire selon un axe nord-ouest / sud-est. L'axe départemental relie la commune de La Chapelle-Heulin au nord à celle de Maisdon-sur-Sèvre au sud.

La **RD 76** traverse la partie nord du territoire d'est en ouest et permet de relier Gorges à l'est et Saint-Fiacre-sur-Maine à l'ouest et plus largement Clisson à Nantes en traversant le bourg de Monnières.

Aussi, la **RD 59** traverse la partie sud du territoire communal d'est en ouest. Cette route départementale permet de relier la commune de Gorges à Saint-Fiacre-sur-Maine.

De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau départemental afin de desservir les hameaux et villages du territoire, ainsi que les zones d'habitations plus isolées.

La densité du réseau routier explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les monniérois, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente 86% des déplacements domicile – travail des habitants de Monnières. À l'échelle du département, cette part est réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé. On note que l'utilisation de la voiture sur la commune est tout de même semblable à celle enregistrée sur le territoire intercommunal.



Source : INSEE RP 2021

9.2 1 SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES MOBILITES

Le nouveau schéma directeur des mobilités a été approuvé ainsi que les livrables associés (règlement de la voirie départementale et nouvelle catégorisation du réseau) par l'assemblée départementale le 14 octobre 2024 :

https://www.loire-atlantique.fr/44/deplacements/schema-directeur-des-mobilites-2024-2030/c_1481576

Il prévoit une nouvelle catégorisation du réseau établi suivant l'usage des voies. Cette nouvelle catégorisation du réseau traduit la volonté départementale d'optimiser le réseau routier actuel plutôt que de rechercher son développement, dans un souci de sobriété foncière et de préservation de l'environnement.

9.1 2 L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le territoire de Monnières compte environ 430 places de stationnement. Sur la commune, en 2017, plus de 89% des habitants disposent d'un emplacement réservé au stationnement.

Les places de stationnement sont principalement localisées sur le bourg. Etant donnée l'absence d'équipement structurants en dehors du bourg à l'exception de l'étang au sud du territoire et le stationnement sur parcelles privatives pour les riverains, l'absence de places de stationnement sur la voie publique n'est pas problématique en campagne.

L'offre de stationnement dans le tissu urbain de la commune est répartie en poche et de manière longitudinale le long de la chaussée. Les plus grandes poches de stationnement se trouvent à proximité des équipements communaux, notamment scolaires, et des structures communales. Le regroupement des équipements, des commerces et des services correspond aux pôles de mobilité du bourg.

Ces pôles de mobilité sont renforcés par la présence de plusieurs cheminements doux, reliant les structures les plus fréquentées. Les plus importantes poches de stationnement en termes de capacité se trouvent autour de la place de l'église et de la mairie ainsi que sur le pôle scolaire à l'ouest du bourg. On note une offre de stationnement longitudinal le long d'un des axes de communication principal, soit la RD7, notamment dans la partie nord du bourg.

Localisation	Nombre de places de stationnement
Le long de la RD7 (partie nord bourg)	33 places
Rue de la poste (face garage)	15 places
Le Pont	8 places
Devant mairie	60 places
Place de l'église	12 places
Devant coiffeur	2 places
Cimetière	80 places
Complexe scolaire	97 places
Face école	50 places
Rue des Moulins	19 places
Résidence les Compagnons	30 places
TOTAL	**415 places**



Figure 19 : Carte des capacités de stationnement
Source : Ouest Am' (2024)

9.1 3 LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

Si l'agglomération dispose d'une morphologie urbaine plutôt agglomérée, une partie du tissu urbain s'étend le long de la RD7 et la RD76 représentant les axes les plus fréquentés de la commune et donc les plus dangereux. En effet, au niveau des entrées dans l'agglomération, le décalage peut parfois être important entre le panneau d'entrée d'agglomération et l'entrée « ressentie », générant des vitesses excessives à proximité du bourg de la commune. Le manque de signalisation, de repères visuels et l'emprise importante de la voirie rend l'identification des entrées de bourg plus difficile et n'invite pas à une réduction des vitesses. Cette situation est plus marquée sur les entrées nord et sud du bourg, via l'axe de la RD7 qui a enregistré un doublement de son trafic en un an. D'autres points ont été identifiés pour leur vigilance, notamment le carrefour de la place de l'église, considéré comme le plus à risque de l'ensemble du territoire, en lien avec le système de priorité à droit. Un autre secteur de dangerosité observé est celui de l'axe de la rue des Forges, notamment au niveau du feu qui n'est souvent pas respecté. Des aménagements de voiries ont été mis en place pour améliorer la situation mais ce secteur reste encore dangereux, notamment en lien avec la présence de l'école le long de la voie.

Les déplacements piétons peuvent être dangereux sur le centre-bourg en lien avec des trottoirs étroits ou endommagés ainsi que le trafic des poids lourds au sein des axes départementaux traversant le cœur de bourg.

Pour limiter la vitesse des automobilistes et améliorer la sécurité de l'ensemble des déplacements sur le bourg, des zones de 30km/h ont été mis en place ainsi que des aménagements de type chicanes ou rétrécissement de la chaussée.



Vitesse excessive en entrée d'agglomération



Mise en place d'aménagement de voirie pour limiter la vitesse



Point de danger au niveau du feu devant l'école



Carrefour dangereux place de l'église

9.2 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

9.2.1 LES TRANSPORTS EN COMMUN : UNE OFFRE LIMITEE

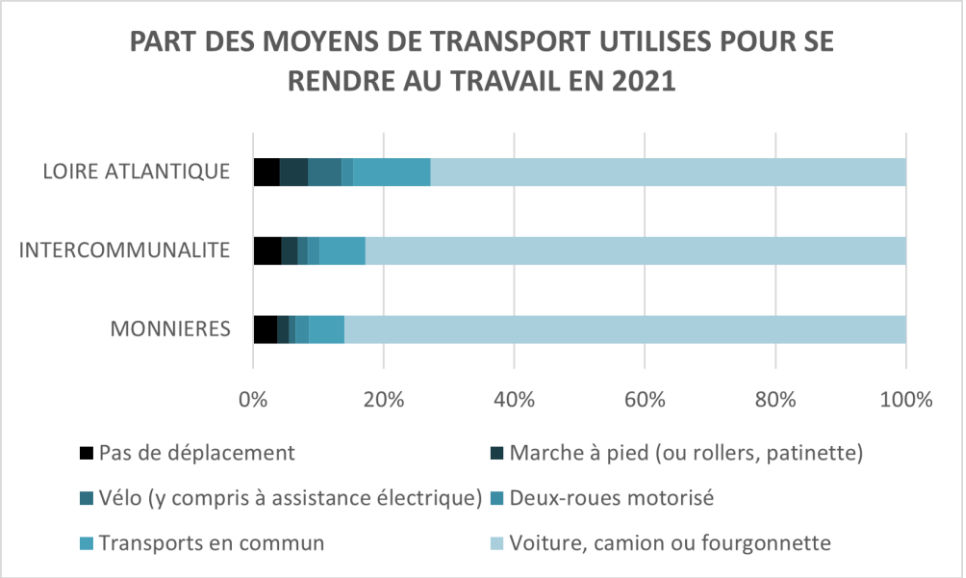
Le réseau « **Aléop** » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région des Pays de la Loire.

Le centre-bourg de Monnières se situe à seulement 2 kilomètres de la gare de Le Pallet, soit 3 minutes en voiture. La Gare de Le Pallet s'inscrit sur la ligne TER reliant Clisson à Nantes. Cela signifie que les habitants de Monnières peuvent rejoindre la gare de Nantes en seulement 20 minutes.

Par ailleurs, la commune se situe à proximité d'un réseau de bus important :

- la ligne 6 reliant Nantes à Cholet et dessert les gares de Clisson et de Boussay ;
- la ligne 8 reliant Nantes à la Roche-sur-Yon et les Sables d'Olonne en desservant la gare de Clisson ;
- la ligne 9 reliant Nantes à Luçon et La Rochelle en desservant la gare de Clisson

Ainsi, malgré l'absence de desserte directe par les transports en commun sur le territoire, les transports collectifs sont tout de même relativement bien utilisés dans la commune dans les liaisons domicile-travail puisqu'ils représentent une part non négligeable de 5,5% en 2021, soit un résultat similaire à celui de l'intercommunalité qui dispose d'une offre de transports collectif bien plus étoffée (7,1%). Il est nécessaire d'améliorer et renforcer cette offre (notamment en termes de fréquence et d'horaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de Monnières.



Sur le territoire du Vignoble Nantais, un service de transport en porte-à-porte, sur réservation, pour répondre aux déplacements de proximité autres que réguliers, a été mise en place.

9.2.2 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE PRESENTE

La commune dispose d'une aire de covoiturage sur le territoire communal situé à l'arrière de la mairie (Parking de l'Ancienne Cure). Cette aire dispose d'environ une soixantaine de places.



9.3 DES LIAISONS DOUCES DENSES A VALORISER

Les continuités piétonnes sont bien développées au sein des espaces urbanisés de Monnières, notamment sur le bourg. Une part de ces cheminements piétons sont localisées à l'intérieur des lotissements, au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé. La plupart des connexions permises sont locales, mais certaines permettent des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération.

Le bourg de Monnières, par son développement en étoile, offre une bonne accessibilité aux différents commerces et équipements dans le bourg. En effet, le bourg offre de nombreux chemins, venelles et pistes reliant les différents quartiers :

- Le cheminement démarrant à l'arrière de la mairie permet de relier le cœur de bourg et le complexe scolaire des Trois Moulins. Ce cheminement se poursuit à travers une voie aménagée le long de la rue des Quarterons pour rejoindre la rue de la mairie et assurer une liaison sécurisée au travers des vignes et rattraper la rue du Fief Seigneur.
- Le chemin piéton démarrant dans la venelle « la ruelle de l'astrée » donnant sur la rue de la poste. Ce cheminement permet de desservir le nouveau lotissement « le carré de vignes » et assurer aussi la connexion avec le complexe scolaire des trois moulins.
- Les aménagements mis en place le long de la RD7 traversant le bourg selon un axe nord-sud permettent de faciliter une liaison piétonne plus sûre (élargissement trottoir, installation de poteaux pour séparer les modes de déplacement, aménagement pour limiter la vitesse des automobilistes…).

Les circuits et boucles de randonnées piétonnes et vélos offrent également une accessibilité au reste du territoire de la commune et notamment les itinéraires de balades équestres ou le réseau de chemins pédestres au cœur des vignes : le circuit des Moulins, le circuit Saint Jacques de Compostelle à Monnières… Le circuit vélo, qui enregistre une fréquentation en hausse.

Les modes doux représentent 2,8% des déplacements domicile-travail, soit un taux inférieur à celui enregistré sur l'intercommunalité (4%) et bien plus faible que celui du département (9,4%).



Rue des Quarterons



Lotissement Carré de Vignes



Circuits et boucles de randonnées



Sentiers au cœur des vignes



Cheminement au sud du bourg



Cheminement rue de la Mairie

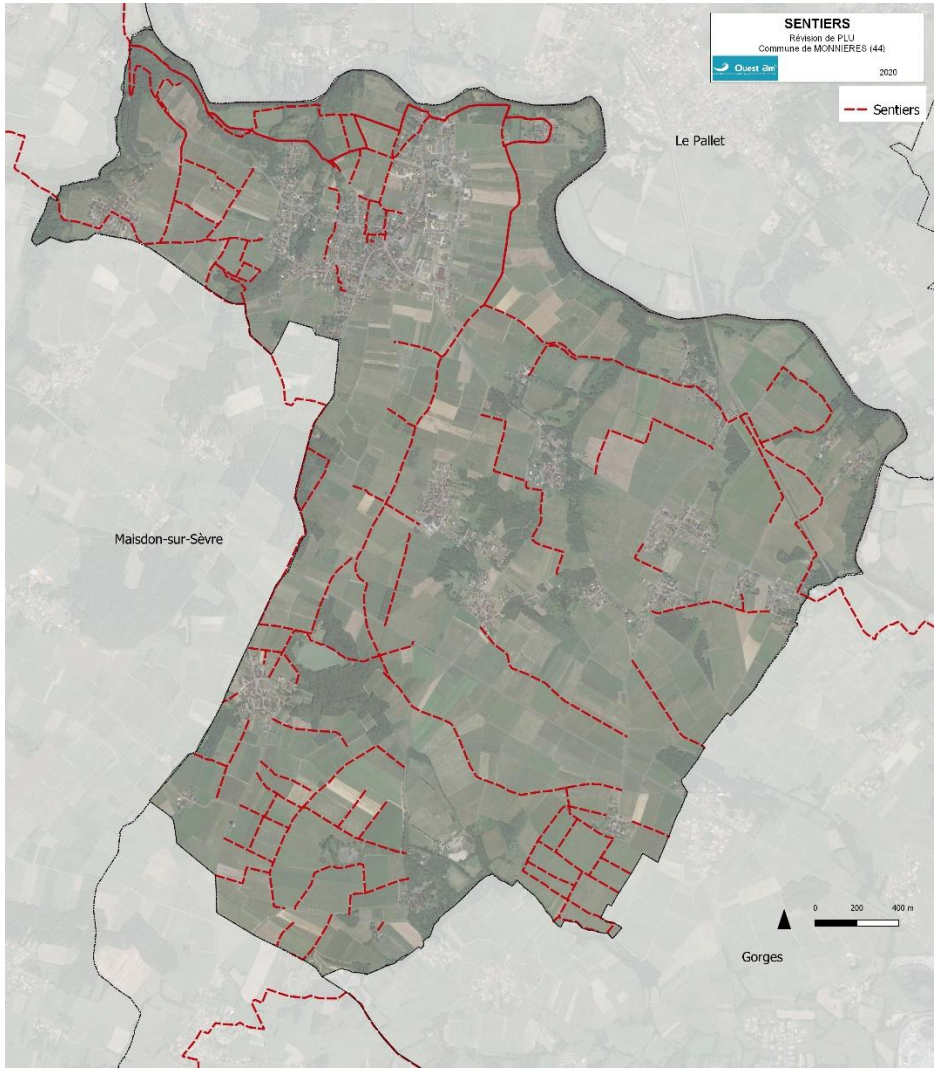


Figure 20 : Carte du réseau de sentiers
Source: Ouest Am' (2024)

SYNTHESE

CONSTAT

- Un réseau routier relativement dense et principalement organisé autour du bourg,
- 2 axes de communication majeurs : RD76 et RD7 marqué par un trafic en hausse,
- Une offre de stationnement importante et répartie sur les principaux pôles de mobilités : le complexe scolaire et la place de l'église,
- Une forte dépendance à la voiture individuelle notamment dans les trajets domicile-travail en lien avec une offre de transport en commun absente,
- Une part modale des transports collectifs dans les déplacements pendulaires non négligeable en lien avec la proximité de la gare Le Pallet située sur la liaison Clisson - Nantes,
- Une bonne utilisation des modes doux, notamment pour se rendre au travail, témoignant d'un réseau de continuité douce dense sur l'ensemble du territoire.

ENJEUX

- Favoriser une offre de stationnement qualitative et structurée à l'échelle du territoire et particulièrement sur les deux pôles principaux de mobilités,

- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle à travers le renforcement des liaisons piétonnes (communication, valorisation, signalétique…), le développement du covoiturage et l'amélioration de l'offre en transports collectifs.

CHAPITRE 2 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 LE MILIEU PHYSIQUE

1.1.TOPOGRAPHIE & HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique communal est relativement peu dense, et est essentiellement constitué de petits ruisseaux qui drainent les eaux des points hauts de la commune vers la Sèvre. Les ruisseaux de la Tombe, des Yolais, de la Bidière, des Salorges rythment le relief du territoire principalement plat. En effet, ces ruisseaux marquent des collines douces à partir de la Sèvre. Le seul relief marqué de la commune est formé par le coteau abrupt de la Rochecorbinière en bordure de Sèvre. Le Bourg de Monnières s'est d'ailleurs construit sur l'un de ces coteaux. La commune culmine à 66 mètres au-dessus du village de Coursay ou le château d'eau y a été implanté.

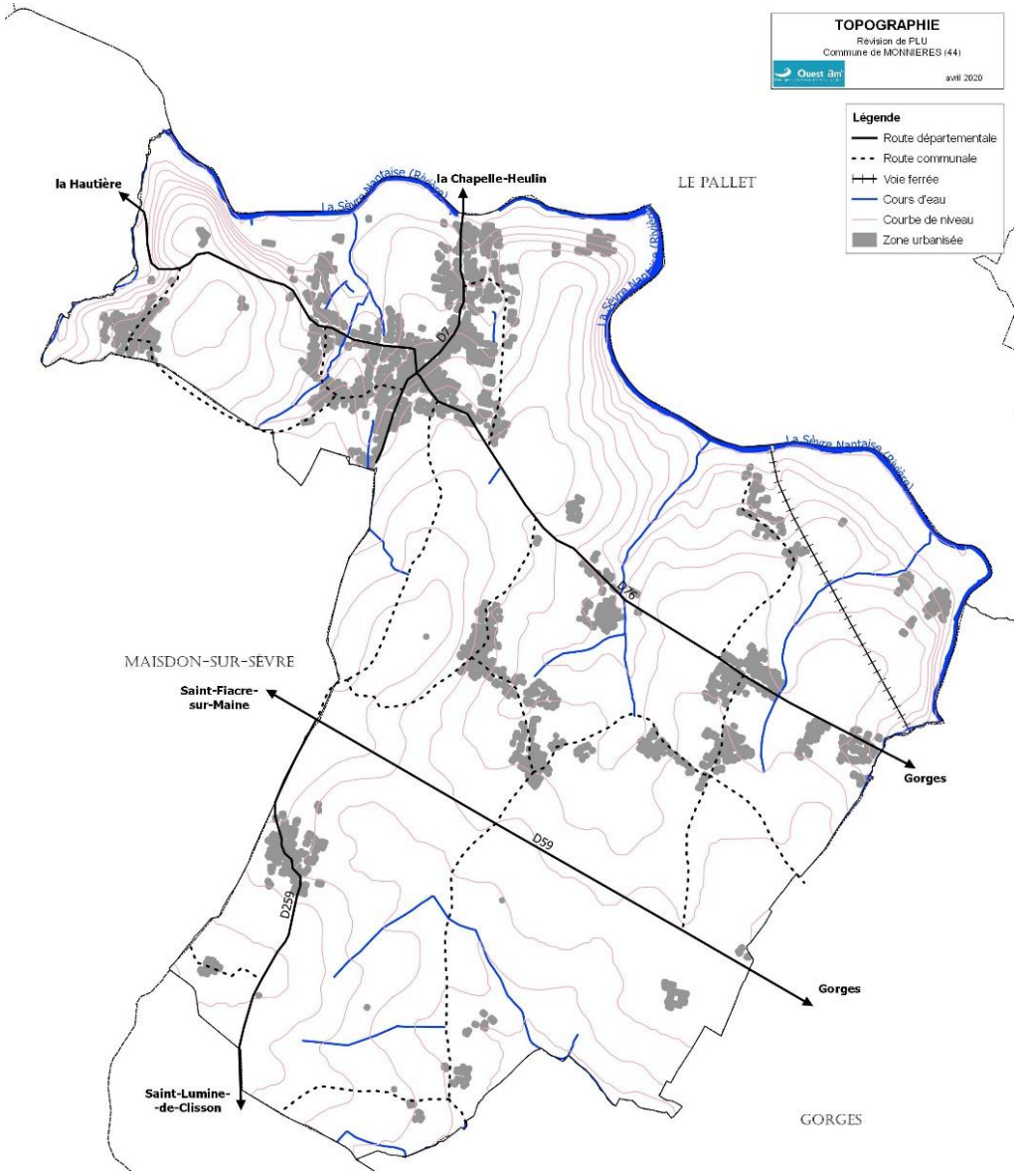


Figure 21 : Carte topographique
Source : Ouest Am' (2024)

1.2.GEOLOGIE & PEDOLOGIE

D'est en ouest on trouve sur le territoire les roches métamorphiques ou éruptives suivantes :

- Sur une bande qui part de Gorges pour rejoindre le Pallet, on trouve le gabbro. C'est une roche dense de couleur noire qui s'altère en gris puis en rouge. Elle est redoutée des constructeurs et des canalisateurs compte tenu de sa dureté exceptionnelle.
- De cette bande jusqu'au bourg de Monnières, se développe un complexe où l'on trouve en alternat, le gabbro, les amphibolites qui sont de proches cousines du gabbro, les gneiss et la leptynite.
- Ponctuellement des bandes de roches peuvent être assimilées à des granites, ainsi que des orthogneiss. Le tout est entrecoupé de filon quartzo feldspathique et de filons de pegmatite qui présentent de beaux micas blancs
- Depuis le bourg jusqu'à la limite avec Maisdon-sur-Sèvre, les roches sont plus cohérentes que dans la partie Ouest. C'est un ensemble composé de gneiss et d'orthogneiss avec quelques lentilles d'amphibolites. Le gneiss présente un aspect très variable. Une mention particulière pour le filon de quartz qui va du Moulin de la Bidière au Moulin de la Justice.
- Enfin, du Moulin de la Minière à l'Etang des Tuileries, s'étire une singularité. C'est à cet endroit que se trouvent les restes rarissimes dans le Massif Armoricain de la mer de l'ère secondaire. Ces restes très tenus sont surmontés de grès qui se sont déposés au début de l'ère tertiaire.

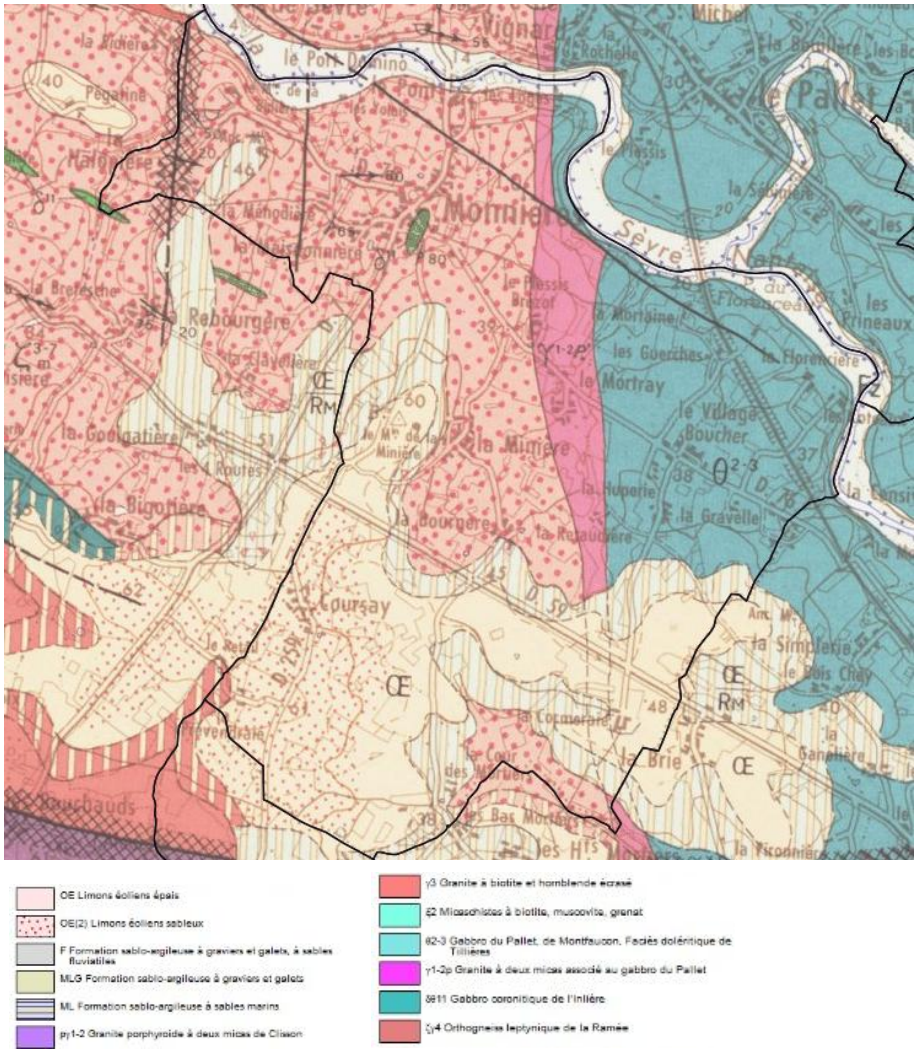


Figure 22 : Carte géologique de Monnières
Source : BRGM

2 CLIMAT

2.1 LE TYPE DE CLIMAT

La commune de Monnières s'inscrit dans un climat océanique qui se caractérise par ses faibles amplitudes thermiques et son nombre de jours froids et de jours chauds minimal. Les précipitations sont annuellement abondantes et fréquentes en hiver. L'été est également pluvieux mais avec des débits réduits.

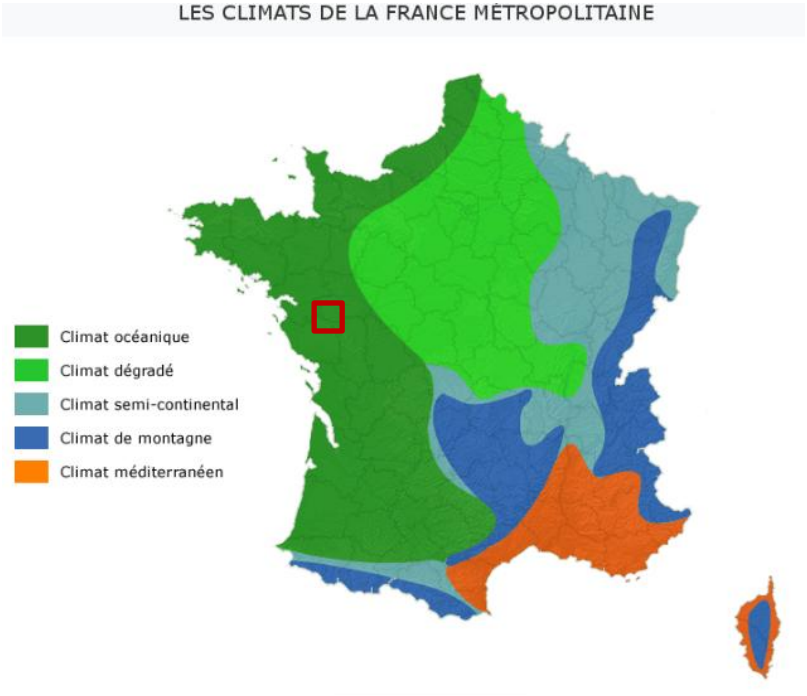


Figure 1 : Climats de la France métropolitaine
Source : Météo contact

La station météorologique de La Bruffière située à proximité de la commune de Monnières permet d'obtenir des données sur le climat de la commune.

Sur la période de 2014 à 2024, les températures ont connu une amplitude relativement importante s'étendant de -7,4°c (28 février 2018) à 41,7°c (le 18 juillet 2022). La température moyenne se situe aux environs des 13,5°c.

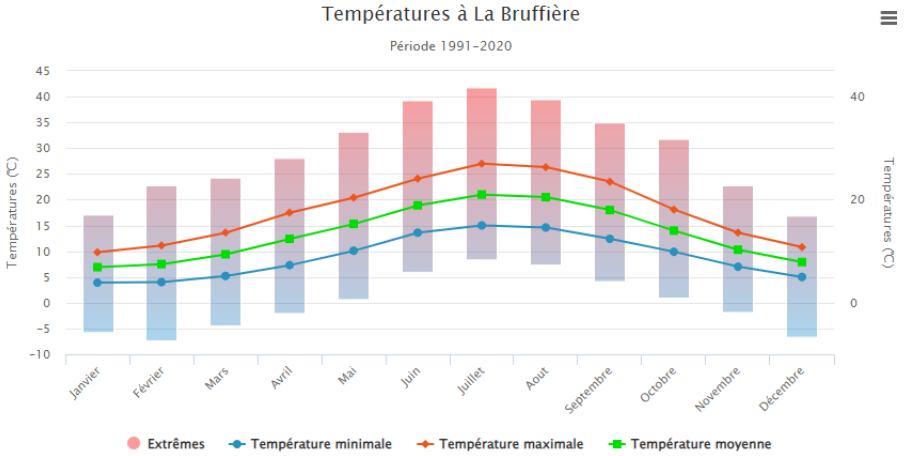


Figure 1 : Températures à La Bruffière
Source : Info climat

Les précipitations se mesurent en hauteur d'eau tombée au sol rapportée à une unité de surface (millimètre par m²). Ainsi, sur cette même période, les précipitations maximales en 24h avoisinent les 58,6mm (le 3 novembre 2014). Les précipitations moyennes représentent 6,5mm.

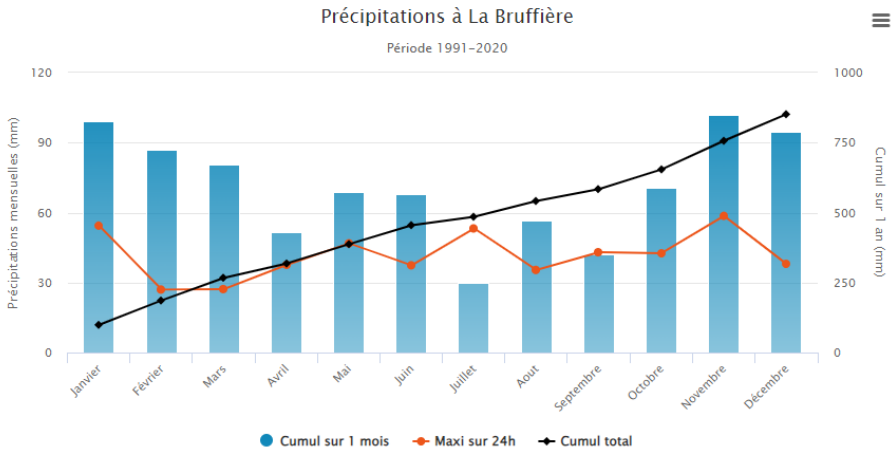


Figure 1 : Précipitations à La Bruffière
Source : Info climat

2.2 LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Dans le contexte actuel de changement climatique, les phénomènes météorologiques extrêmes tendent à se multiplier et le climat à se réchauffer.

Les schémas suivants permettent de comparer une valeur de référence établie sur une moyenne des valeurs de la période allant de 1976 à 2005 à des projections pour l'année 2100.

Les températures vont globalement augmenter de 3,5°c, ce réchauffement sera d'ailleurs plus marqué l'été que l'hiver.

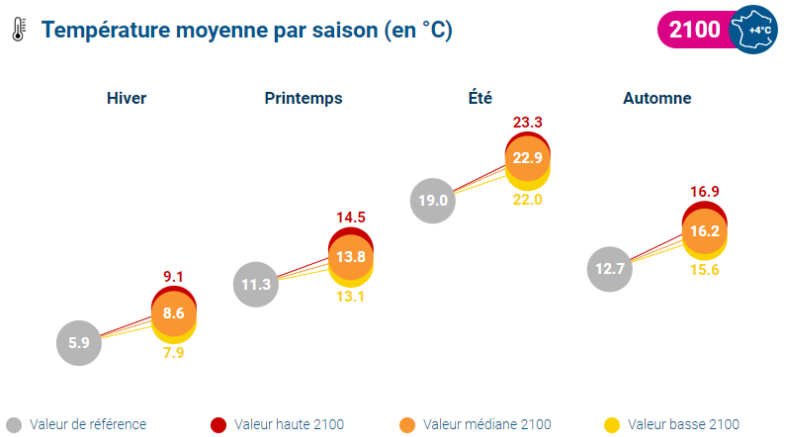


Figure 1 : Température moyenne par saison à Monnières
Source : Météo France

Le nombre de jours très chauds (température dépassant les 35°c) augmentera fortement induisant un accroissement des risques sanitaires.

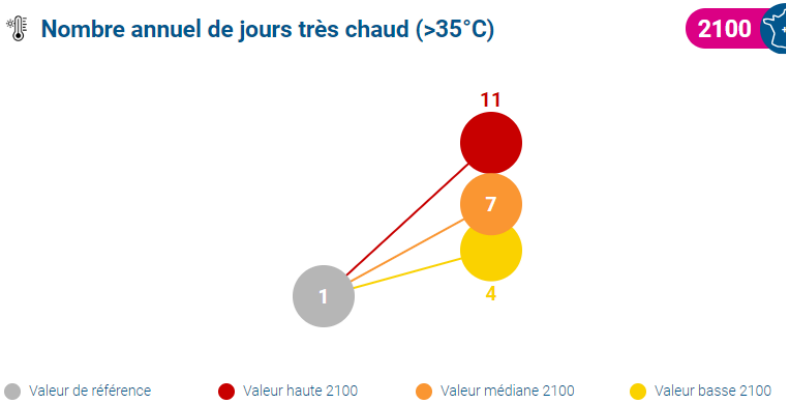


Figure 1 : Température moyenne par saison à Monnières
Source : Météo France

Conjointement à cela, le nombre de jours en vagues de chaleur va également augmenter. Un jour est considéré en vague de chaleur s'il s'inscrit dans un épisode, se produisant l'été, d'au moins cinq jours consécutifs pour lesquels la température maximale quotidienne excède la normale de plus de cinq degrés.

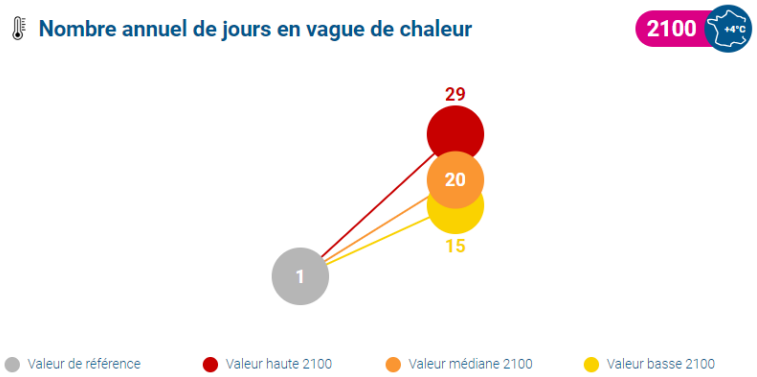


Figure 1 : Nombre annuel de jours en vague de chaleur à Monnières
Source : Météo France

Les cumuls de précipitations quotidiennes remarquables augmenteront de manière modérée. Cette légère augmentation est tout de même à prendre en compte car il s'agit d'une aggravation potentielle du risque d'inondation par ruissellement.

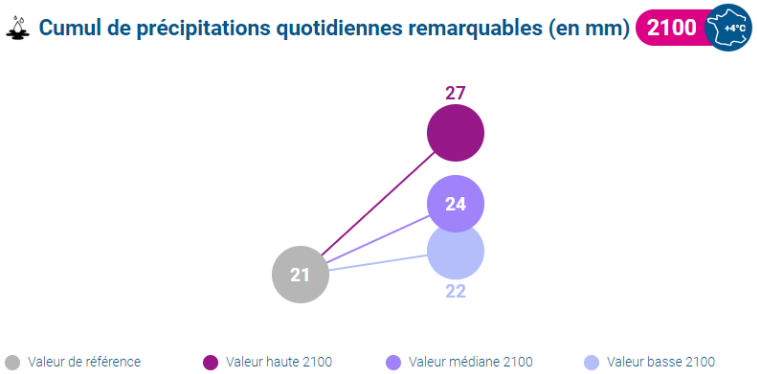


Figure 1 : Cumul de précipitations quotidiennes remarquables à Monnières
Source : Météo France

3 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

3.1 CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES

Le territoire de Monnières peut être décomposée en plusieurs tissus :

L'urbanisation ancienne : Le noyau originel de Monnières s'est initialement formé autour de l'église, implantée au croisement des deux principaux axes de communication du territoire communal puis le développement s'est naturellement fait de manière longitudinale sur la RD7 et la RD76 actuelle. Ces premières constructions se caractérisent par une architecture traditionnelle constituée de bâtiments mitoyens de niveau rez de chaussé + 1, et quelques bâtiments en R+2 (correspondant à une hauteur d'environ 8 mètres). Les constructions du tissu ancien sont implantées à l'alignement de la voie, sur des parcelles de petites tailles et en lanière. Les limites des espaces dans le tissu ancien sont souvent caractérisées par des murs en pierre.

Le tissu originel constitue un tissu dense et continu. Le bâti reste particulièrement homogène On note quelques éléments qui viennent briser cette homogénéité, tels que la présence de pierres de taille en encorbellement autour des fenêtres et en limite de toiture. La plupart des commerces, services et équipements sont implantés au sein de ce tissu.

L'interface entre le tissu ancien et le récent est matérialisé par des constructions de la fin du 19ème et du début du 20ème, proposant des volumes importants, implantées en retrait de la voie publique et ceinturées par de hauts murs ou des grilles.







Les quartiers périphériques : Ces quartiers s'opposent à la trame ancienne du tissu ancien par leur caractère moins dense. Ils correspondent au tissu pavillonnaire de la commune de Monnières. Ils sont principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, principalement le long des voies de circulation. Les premiers lotissements se sont en effet implantés le long de la RD76 et la RD7 puis le développement s'est poursuivi plus en retrait de ces principaux axes (carré des vignes). Les voies de desserte de ces quartiers sont généralement d'emprise importante. Ces quartiers ne proposent en général qu'une vocation résidentielle. Ces constructions sont généralement implantées au milieu de leur parcelle ou avec un recul par rapport à la voirie. Les opérations d'ensemble sont parfois accompagnées d'espaces verts ou de squares, de tailles variables. Ces constructions présentent un aspect plus contemporain notamment par l'utilisation d'enduits lisses et de tons plus claires. Ces espaces, pensés dans une cohérence d'ensemble, disposent généralement d'une végétalisation plus importante à travers l'aménagement de parc urbain, l'implantation de haies le long des voies et l'aménagement des espaces intermédiaires (retrait entre la voie publique et la construction).





Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales : Ces éléments bâtis peuvent engendrer un impact visuel relativement important sur l'agglomération. Une partie de ces activités sont implantées au sein de l'espace rural ainsi que sur le parc d'activités de La Malvineuse. Le bâti se caractérise par une forte emprise au sol et des volumes importants. La simplicité des formes et le traitement minimaliste des façades traduisent la fonctionnalité de ce type de bâti.



Les ateliers municipaux



Entreprise Coulon

Les hameaux et écarts : La plupart des hameaux et écarts sont disséminés au sein des espaces agricoles et sont généralement isolés les uns des autres. Le bâti est dense et concentré et s'appuie la plupart du temps sur la présence de corps de fermes implantés au sein des hameaux. De nombreuses constructions aux volumes simples sont accolées les unes aux autres. Les bâtiments anciens sont le plus souvent de plain-pied et de niveau RDC + 1. Ces constructions s'intègrent particulièrement bien dans leur environnement en lien avec une implantation qui respecte les caractéristiques du terrain et l'utilisation de matériaux traditionnels (murs en pierres…).

La fonctionnalité agricole cohabite avec la fonction résidentielle dans certains hameaux. De plus, de nombreux anciens corps de fermes ont été reconvertis en locaux d'habitations. Au sein de l'espace rural, on trouve aussi quelques grandes demeures bourgeoises ou de petits châteaux. Ces hameaux disposent aussi de nombreux éléments du « petit patrimoine » de type clavaire, puits, fours à pain…





3.2 CONSOMMATION D'ESPACE



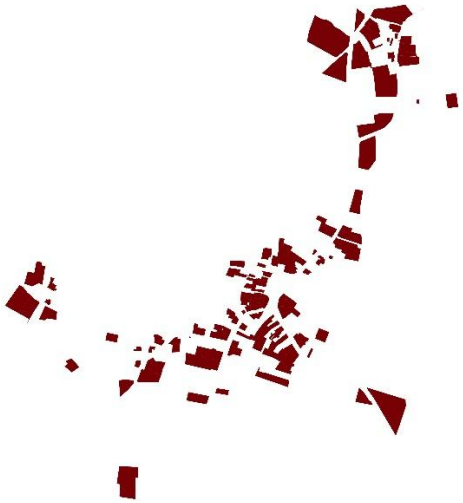
1963



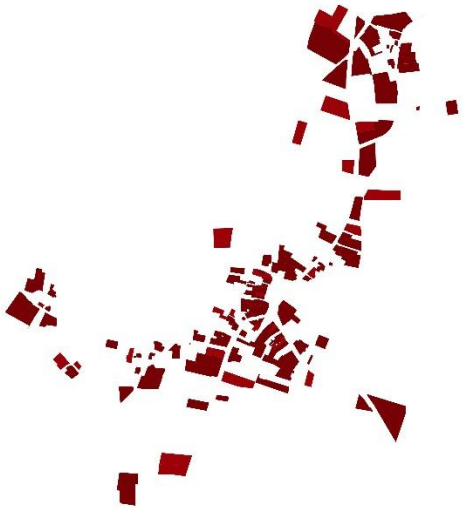
2020

3.3 LE DEVELOPPEMENT URBAIN : EFFETS ET PERSPECTIVES

Avant 1960



Avant 1970

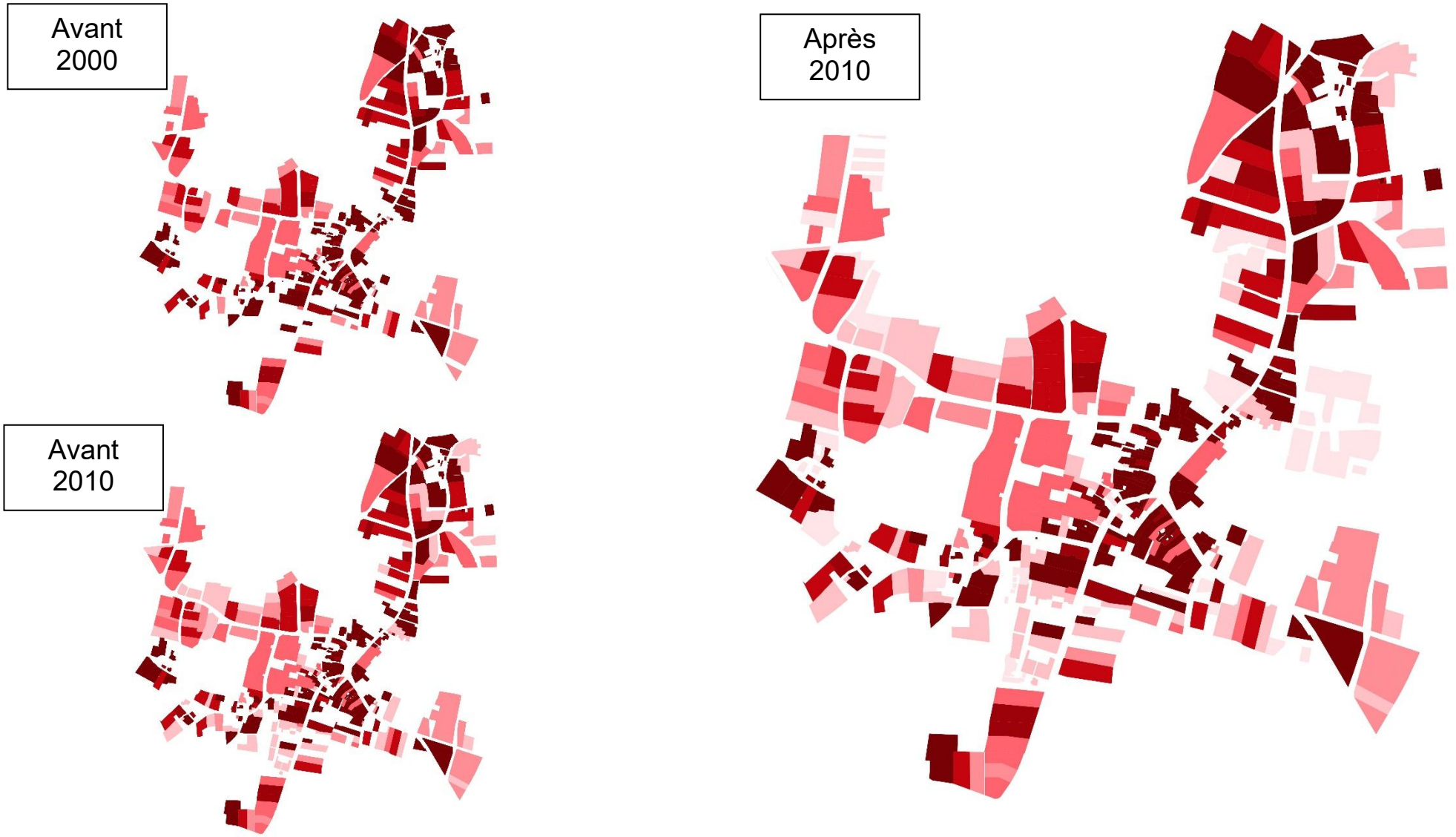


Avant 1980



Avant 1990




Avant
2000
Avant
2010
Après
2010

3.4 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021 AU TITRE DE LA LOI « CLIMAT ET RESILIENCE »

L'analyse de la consommation d'espace est réalisée en référence à la Loi dite « Climat & Résilience » d'août 2021.

Elle s'appuie sur les données disponibles sur SPARTE (https://sparte.beta.gouv.fr).

Sur la période 2011-2021, le territoire présente une consommation d'espace de 8.5 hectares, dont 75.3% à vocation d'habitat et 12.9% à vocation d'activités. Un pic de consommation est observé autour des années 2014, puis 2020, correspondant à la mise en œuvre d'opérations à vocation d'habitat.

Le tableau récapitulatif ci-dessous nous renseigne sur les données issues de différentes sources :

Date	Sources	Conso. de l'espace en ha	Moyenne annuelle en ha
2011-2021	Sparte[7]	8.5	0.85
2009-2021	Conso Zan 44[8]	11.8	1

Figure 1 : Consommation de l'espace sur la période 2011-2021. ***Sources :*** **Sparte, Conso ZAN 44**.

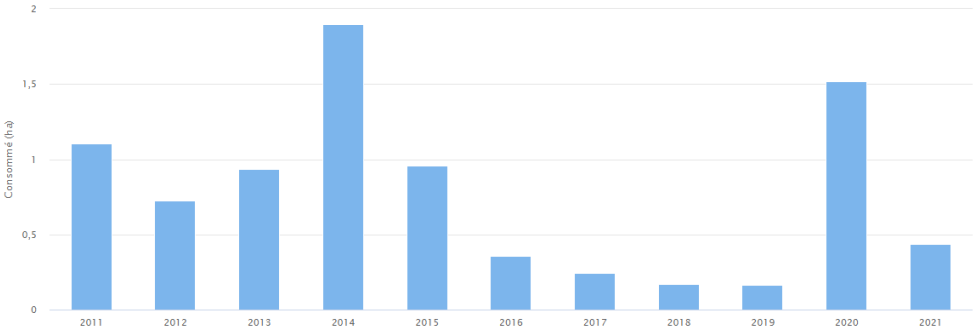


Figure 1 : Consommation annuelle 2011-2021
Source : Sparte

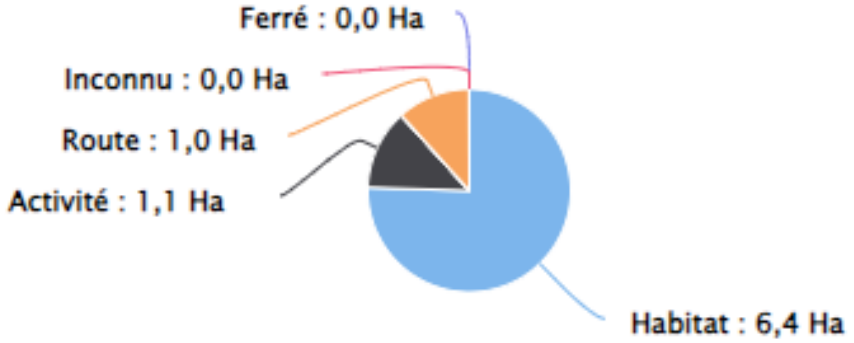


Figure 1 : Destinations de la consommation d'espaces 2011-2021
Source : Sparte

[7] *SPARTE est un outil d'analyse de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols https://sparte.beta.gouv.fr*

[8] *Présentation des résultats du suivi de la consommation foncière https://www.auran.org/wp-content/uploads/2024/07/VN_Monnieres_CSMA.pdf*

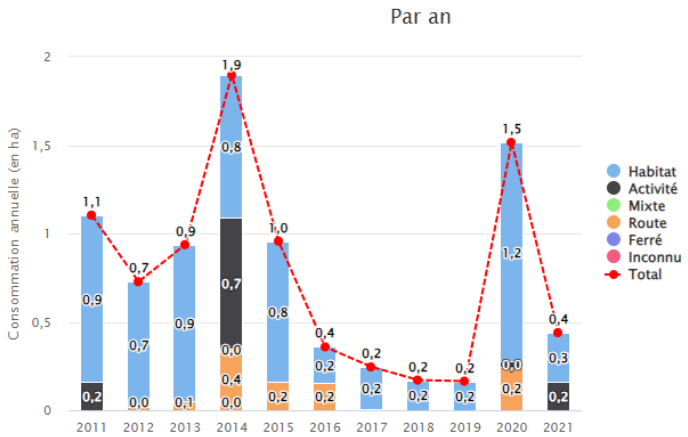
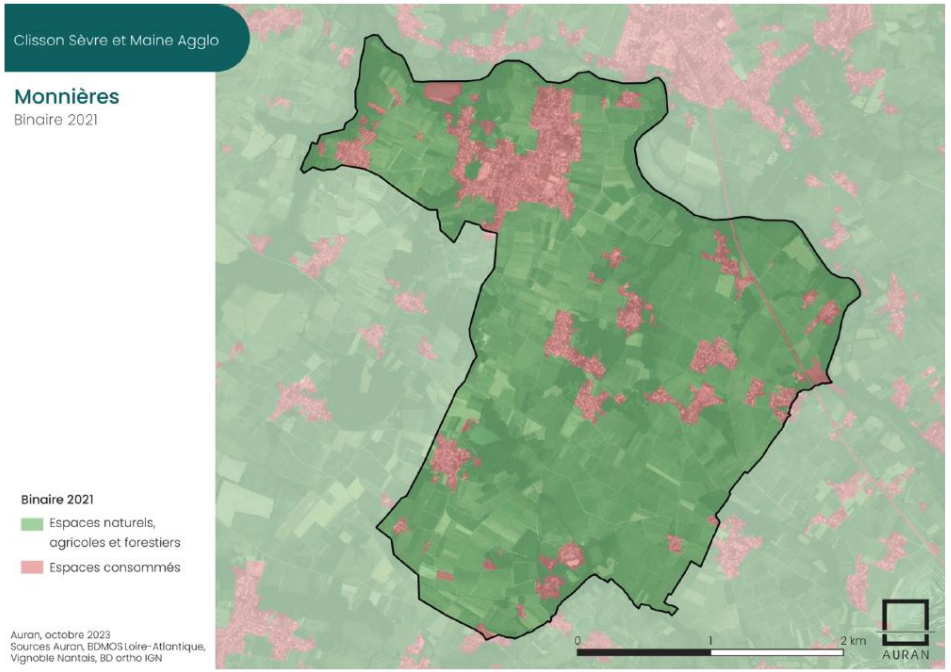


Figure 1 : Destinations de la consommation d'espaces 2011-2021
Source : Sparte



Données conso ZAN 44

Consommation d'espace à Monnières (2009-2021)

- La commune de Monnières a consommé 11,8 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2009 et 2021.
- Cela représente un rythme annuel de 1 hectare par an sur cette période.
- Cette consommation correspond à 4,0 % de la consommation totale d'ENAF de Clisson Sèvre et Maine Agglomération et à *2,2 % de celle du Pays du Vignoble Nantais.

Objectifs et enjeux

- Le suivi de la consommation d'espace à Monnières s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience, visant une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.
- Le binaire 2021 (cartographie de référence) permet de visualiser les espaces déjà consommés et ceux restés naturels, agricoles ou forestiers, afin d'anticiper l'impact des futurs projets et de planifier la stratégie d'aménagement en conséquence.

3.5 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 2014-2024 AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Une analyse complémentaire de la consommation d'espace 2014-2024 a été réalisée, en réponse à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme. Cette analyse s'appuie sur les données MAJIC, qui distingue des catégories « habitat » et « économie ». Cette seconde catégorie comprend à la fois la consommation d'espace à vocation économique et à vocation d'équipement. A ce titre, la donnée cartographique a été retravaillée pour distinguer ces deux vocations, élément repris dans la carte et le tableau de synthèse. Au total, 4.6 hectares ont été consommés sur 2014-2024

Sur le territoire communal, sur les 10 dernières années, la consommation foncière s'élève à **4,6 hectares**, soit en moyenne 0.46 hectares consommés chaque année depuis 2014. Cette consommation concerne principalement le développement de l'habitat (93,5%) et les activités dans un second temps (6,5%).

HABITAT

Sur la période 2014-2024, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à 4,3 hectares sur Monnières, soit une moyenne annuelle de 0,43 hectare.

Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein de l'enveloppe urbaine, soit du tissu urbanisé en 2014, et celles réalisées sur l'espace rural ou en extension de l'enveloppe urbaine de 2014. Sur ces 4 hectares consommés :

- 2,1 hectares ont été consommés en dehors de l'enveloppe urbaine 2,2 hectare a été consommé dans l'enveloppe urbaine.

Figure 23 : Bilan de la consommation foncière entre 2014-2024

	Habitat (ha)	Activités (ha)
Total	4,3	0.3
Total dans l'enveloppe urbaine	2,2	0
Total hors enveloppe urbaine	2,1	0,3

Activites & Equipements :

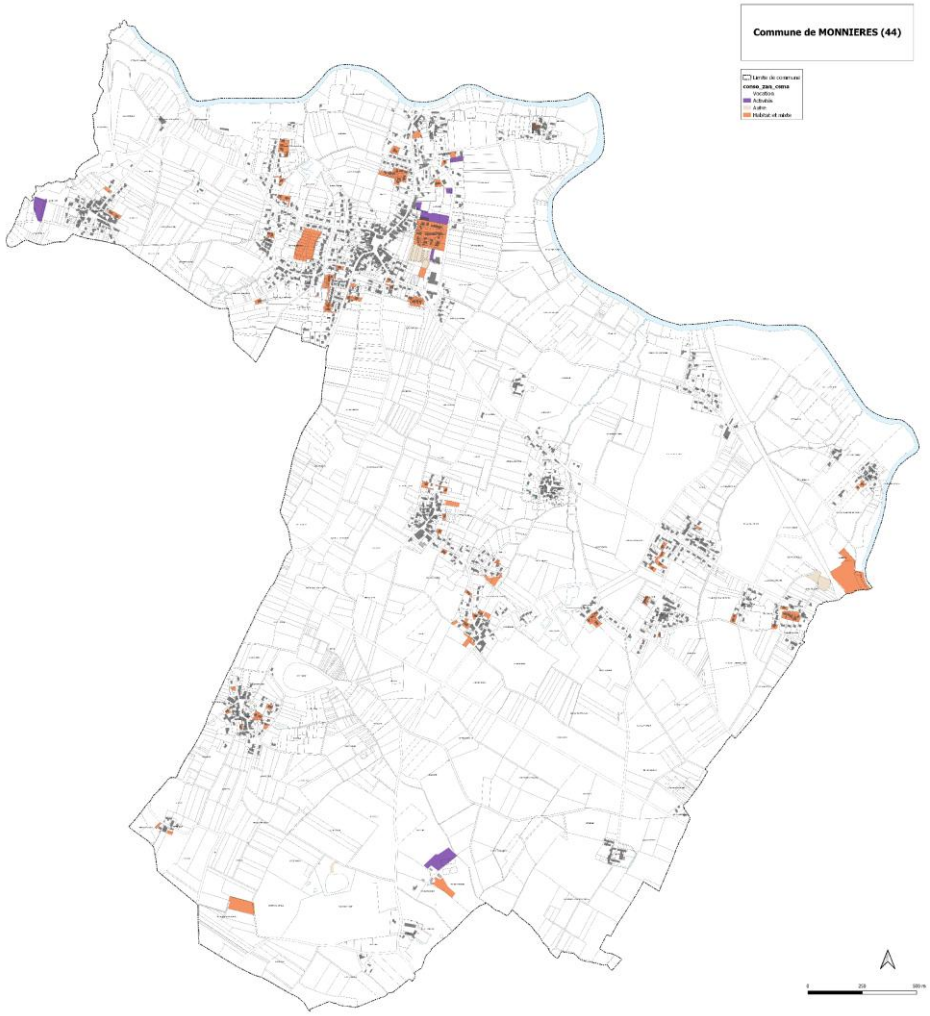
Sur le territoire communal, entre 2014 et 2024, 0,3 hectare[9] a été consommé à vocation d'activité économique. Ce développement s'est effectué en continuité de l'enveloppe urbaine. Elle correspond à l'implantation de plusieurs entreprises (un maçon, un garage et un paysagiste) à l'extrémité est du bourg sur le parc d'activités de La Malvineuse.



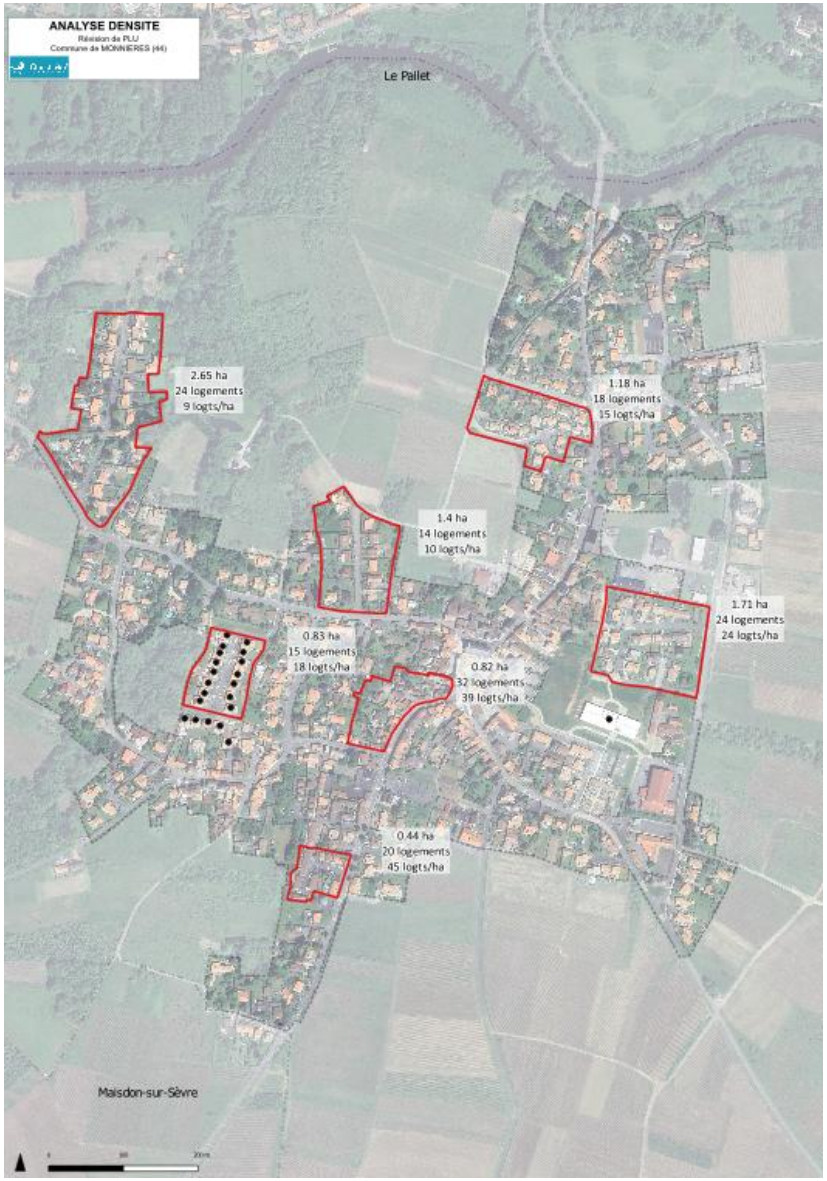


Equipements :

Sur le territoire, aucune consommation d'espace à vocation d'équipement n'a été recensé sur les dix dernières années. L'évolution des structures communales s'est réalisée dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain : déménagement de l'école privée dans les locaux de l'école publique, installation de la maison médicale dans les locaux de l'école privée…



[9] *Le Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité, et l'aménagement qui propose un outil d'aide à l'analyse de la consommation d'espace : consommation d'espaces NAF 2011-2023 (cerema.fr)*



3.6 ANALYSE DE LA DENSITE

L'analyse des niveaux de densité a été menée sur plusieurs secteurs du bourg : centre bourg historique, développement linéaire, opération d'ensemble… Quelles que soient les modalités d'aménagement retenues, les opérations les plus récentes présentent en général une densité beaucoup plus faible que le centre-bourg historique.

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais fixe des objectifs de densité à respecter dans le cadre du développement à vocation habitat à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Monnières, le SCoT attribue un objectif précis : respecter une densité moyenne minimale de 14 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de Monnières. Cette densité moyenne minimale s'applique à l'échelle de l'ensemble des opérations réalisées sur les 10 prochaines années, cela permet la mise en œuvre de formes urbaines variées sur le territoire, à travers la réalisation d'opérations denses et d'autres plus lâches. On constate que les opérations les plus récentes (Carré de vigne ou rue de la Caffine), les densités respectent et vont même au-delà des objectifs fixés par le SCoT en termes de densité. Un bel exemple de densité est observé sur la résidence des Compagnons ou le tissu urbanisé est plus dense qu'en centre-bourg historique, en lien avec la réalisation d'une opération d'aménagement proposant des formes urbaines différentes : habitat groupé principalement.

3.7 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Le code de l'urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration du PLU. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 15 juin 2015, a délimité l'ensemble des enveloppes urbaines du territoire intercommunal auquel appartient la commune de Monnières. Dans le cadre de la révision du PLU, un premier repérage des gisements fonciers du territoire a été réalisé et affiné par le comité de pilotage qui a travaillé sur cette analyse afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

Les résultats de l'étude du potentiel de gisement foncier réalisé sont représentés sous la forme d'une carte et d'un tableau statistique.

La carte : Elle met en avant les potentiels fonciers identifiés sur le territoire en fonction de leurs niveaux de faisabilité (simple, moyen, complexe, non exploitable). Diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…) :

Simple : L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).

Moyenne : La faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une difficulté technique, un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

Complexe : La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

Non exploitable : La réalisation d'une ou plusieurs constructions sur le gisement identifié est inenvisageable pour une ou plusieurs raisons. Cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : parking, terrain de sport, espace public...

L'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé de la commune et est représentée par un contour rouge. Chaque emprise disposant d'un potentiel foncier est identifiée par un numéro permettant de se référer au tableau statistique.

Le tableau statistique : Le tableau permet de synthétiser l'ensemble des caractéristiques de chacun des gisements fonciers identifiés.

- La première colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
- La seconde colonne renseigne la surface en hectare du gisement.
- La troisième colonne renseigne le type de gisement (Dent creuse = DC, remembrement parcellaire = RP, renouvellement urbain = RU, ou non exploitable = NE).
- La quatrième colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
- La cinquième colonne permet de justifier le choix du niveau de faisabilité du gisement foncier identifié dans la colonne précédente.

Le potentiel **théorique** exploitable correspond donc à **6,11 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- 41,1% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **2,51 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **36 logements** (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).
- 19,0% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **1,16 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **16 logements** (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).
- 39,9% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **2,44 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **34 logements** (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).

POTENTIEL THÉORIQUE	SURFACE	LOGEMENTS	PART
SIMPLE	2,51	36	41,1%
MOYENNE	1,16	16	19,0%
COMPLEXE	2,44	34	39,9%
TOTAL	**6,11**	**87**	100,0%

Figure 24 : Potentiel théorique de création de logements en densification
Source : Ouest Am' (2024)

Au regard des différents degrés de faisabilité, on peut considérer que :

- 75% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit 27 logements,
- 50% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit 8 logements,
- 15% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit 5 logements,

POTENTIEL PRATIQUE	LOGEMENTS	PART
SIMPLE	27	66,9%
MOYENNE	8	20,2%
COMPLEXE	5	12,9%
TOTAL	**40**	100,0%

Figure 25 : Potentiel pratique de création de logements en densification
Source : Ouest Am' (2024)

Au total, environ 40 logements pourraient être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les prochaines années.

Ainsi, l'analyse détaillée de la capacité résiduelle d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle démontre une certaine **possibilité de densification de l'enveloppe urbaine.** On note par exemple la **présence d'un grand gisement à niveau de faisabilité simple en cœur de bourg** (n°75).

N°	TYPE	SURF (ha)	FAISABILITÉ	OBSERVATION(S)
1	DC	0,05	NON EXPLOITABLE	Lot déjà construit
10				
11	88	RP	0,04	MOYEN	Accès étroit sur rue de la Poste. Peut-être viabiliser avec projet logements seniors
12	89	RP	0,04	SIMPLE	Accès aisé rue de la Mairie
13	9	DC	0,04	NON EXPLOITABLE	PC accordé fin 2019
14	90	RP	0,06	COMPLEXE	Accès difficile rue des Forges et donne sur zone A côté est.
15	92	RP	0,05	SIMPLE	Accès facile
16	93	RP	0,05	SIMPLE	Accès facile
	94	RP	0,04	SIMPLE	Accès facile
17	95	RP	0,04	SIMPLE	Accès facile
18	96	RP	0,06	COMPLEXE	Plusieurs parcelles
19	97	NE	0,22	NON EXPLOITABLE	Parking école
2				
20	DC = Dent Creuse / RP = Remembrement Parcellaire / NE = Non-Exploitable			
21	RP	0,27	COMPLEXE	Accès par zone agricole. Parcelle classée en boisement
22	RP	0,08	COMPLEXE	Problème de sécurité d'accès. Il est envisagé de prendre une partie de la parcelle pour créer un rond-point connexion rue de la Poste/ rue des Carterons (Poids-lourds)
23	RP	0,09	SIMPLE	Nécessité d'utiliser les accès existants sur RD
24	RP	0,1	SIMPLE	Attention au futur accès à l'urbanisation de la zone 2 AU (Bochard) de l'actuel PLU
25	RP	0,08	SIMPLE	Nécessité d'utiliser les accès existants sur RD
26	RP	0,06	SIMPLE	Nécessité d'utiliser les accès existants sur RD
27	RP	0,08	COMPLEXE	Actuellement accès interdit sur parking
28	RP	0,11	SIMPLE	Cub de division accordé. Parcelle en vente.
29	RP	0,32	COMPLEXE	Découpage parcellaire complexe, réseau à créer
3	DC	0,14	COMPLEXE	Accessibilité à créer sur des terrains privés
30	RP	0,04	COMPLEXE	Découpage parcellaire complexe, réseau à créer
31	RP	0,06	COMPLEXE	Accès uniquement possible par zone agricole
32	RP	0,05	COMPLEXE	Accès uniquement possible par zone agricole
33	RP	0,08	COMPLEXE	Accès uniquement possible par zone agricole
34	RP	0,08	MOYEN	Sécurité d'accès sur route départementale (zone 30)
35	RP	0,1	MOYEN	Voie d'accès étroite
36	RP	0,08	MOYEN	Voie d'accès étroite côté ouest
37	RP	0,1	MOYEN	Voie d'accès étroite
38	RP	0,08	SIMPLE	Accès par rue de la Sèvre
39	RP	0,04	SIMPLE	Accès par la rue de la Caffine
4	DC	0,04	NON EXPLOITABLE	PC accordé fin 2019
40	RP	0,04	MOYEN	Accès sans doute difficile par rue de la Caffine
41	RP	0,04	MOYEN	Accès par voie privée (en indivision probable, donc accord de l'indivision nécessaire)
42	RP	0,07	MOYEN	Accès par voie privée (en indivision probable, donc accord de l'indivision nécessaire)
43	RP	0,04	COMPLEXE	Garder le jeu de boules et l'aubette en bord de route : modifier l'emprise
44	RP	0,1	NON EXPLOITABLE	Problème de topographie et présence d'un cours d'eau
45	RP	0,1	NON EXPLOITABLE	Risque d'inondation et pente importante du terrain
46	RP	0,12	COMPLEXE	Plusieurs propriétaires, desserte compliquée ; tenir compte aussi de la limite du lotissement en cours d'instruction.
47	RP	0,05	COMPLEXE	Très enclavé
48	RP	0,04	COMPLEXE	Très enclavé
49	RP	0,07	SIMPLE	Division parcellaire
5	DC	0,11	SIMPLE	2 lots possibles
50	RP	0,09	SIMPLE	Très enclavé
51	RP	0,06	COMPLEXE	Desserte difficile, très compliquée de trouver une solution
52	RP	0,08	SIMPLE	Division parcellaire
53	RP	0,07	MOYEN	Arrière d'un parking du garage Chéreau - accès
54	RP	0,03	COMPLEXE	Proximité de trois exploitations viticoles qui sont à moins de 50 m
55	RP	0,11	MOYEN	Enclavement, desserte à prévoir, plusieurs propriétaires.
56	RP	0,08	NON EXPLOITABLE	Périmètre sanitaire de la station d'épuration
57	RP	0,1	NON EXPLOITABLE	Périmètre sanitaire de la station d'épuration
58	RP	0,07	COMPLEXE	Topographie forte du terrain
59	RP	0,04	SIMPLE	Accès à créer
6	DC	0,08	SIMPLE	Parcelle communale séparée en 2 lots et en vente
60	RP	0,1	NON EXPLOITABLE	Périmètre sanitaire de la station d'épuration
61	RP	0,07	COMPLEXE	accès par voie étroite
62	RP	0,07	NON EXPLOITABLE	Périmètre sanitaire de la station d'épuration
63	RP	0,07	NON EXPLOITABLE	Périmètre sanitaire de la station d'épuration
64	RP	0,05	COMPLEXE	Accès depuis rue des Carterons peut-être difficile
65	RP	0,05	COMPLEXE	Desserte difficile, très compliquée de trouver une solution
66	RP	0,06	MOYEN	Actuellement, desserte possible par rue des Sallorges
67	RP	0,06	MOYEN	Desserte étroite sur rue des Forges
68	RP	0,27	COMPLEXE	Plusieurs propriétaires, proximité de deux caves. Voie à créer
69	RP	0,04	SIMPLE	Accès à créer
7	DC	0,22	NON EXPLOITABLE	skate park existant et projet de nouvelle école pour 2021
70	RP	0,05	COMPLEXE	Plusieurs propriétaires et desserte privée
71	NE	0,06	NON EXPLOITABLE	Actuellement aire de stockage de véhicules du garage Chereau
72	NE	0,3	NON EXPLOITABLE	Actuellement lieu d'activité d'une entreprise de transport + servitude eau pluviale
73	NE	0,26	NON EXPLOITABLE	Entreprise de maçonnerie. Zone artisanale
74	NE	0,18	NON EXPLOITABLE	Zone verte et zone humide
75	DC	0,88	SIMPLE	Projet commerces + habitat, maîtrise foncière communale
76	NE	0,16	NON EXPLOITABLE	Cimetière
77	NE	0,54	NON EXPLOITABLE	Lotissement communal en cours d'aménagement (6 lots)
78	DC	0,18	COMPLEXE	Parking école privé. Exploitable à terme si déplacement de l'école : à gérer avec 27, 29, 30
79	NE	0,18	NON EXPLOITABLE	Terrain de tennis + centre télécom
8	DC	0,05	COMPLEXE	Activité viticole proche ou contigue (3 exploitations viticoles)
80	NE	0,21	NON EXPLOITABLE	Parking salle de sport et périscolaire
81	NE	0,32	NON EXPLOITABLE	Parking école
82	DC	0,05	MOYEN	Parking que la commune projette de vendre sous réserve de mise à sens unique de la voie.
83	NE	0,17	NON EXPLOITABLE	Bassin d'orage
84	NE	0,14	NON EXPLOITABLE	Ecole privée. Projet de déplacement de l'école et création d'un pôle santé sur ce site
85	RP	0,06	SIMPLE	Fond de parcelle avec accès rue de la Sèvre
86	RP	0,07	MOYEN	Voie d'accès étroite à l'est. Accès ouest en zone agricole
87	RP	0,06	SIMPLE	Accès aisé sur impasse des Oliviers

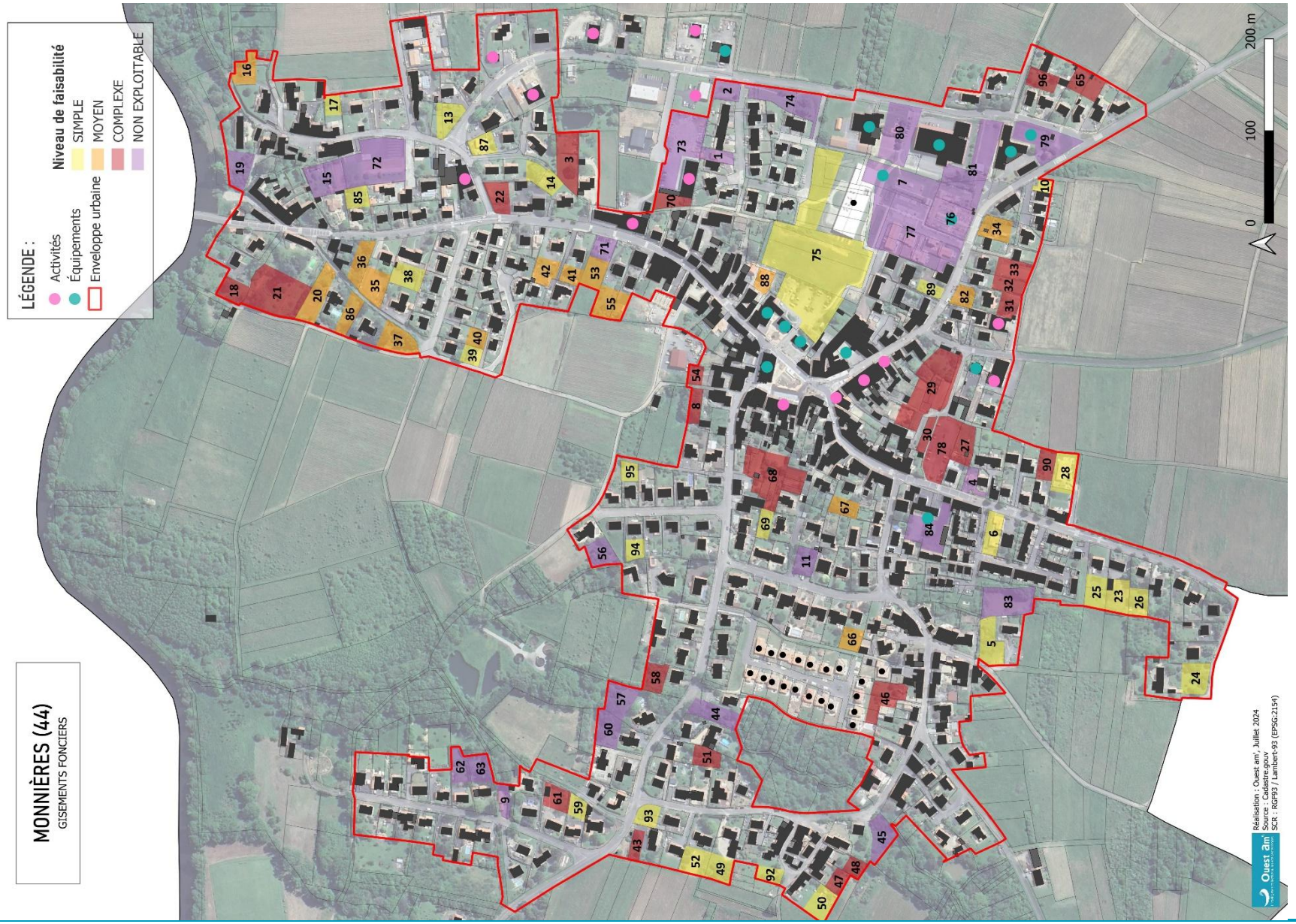


Figure 26 : Carte des gisements fonciers
Source : Ouest Am' (2024)

S Y N T H E S E

CONSTAT

- **Un noyau historique construit autour de l'église et un développement le long des grands axes de communication, notamment les récentes extensions pavillonnaires,**
- **Une consommation foncière de 8 hectares sur les 10 dernières années, principalement à vocation habitat (88%),**
- **Des quartiers récents proposant une densité inférieure à celle fixée par le SCoT (14 logements par hectare en moyenne sur les secteurs d'extension du bourg),**
- **Une importante capacité de comblement de l'enveloppe urbaine identifié à travers l'analyse des gisements fonciers permettant de répondre aux exigences du SCoT (25% en comblement de l'enveloppe urbaine).**

ENJEUX

- **Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,**
- **Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,**
- **Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,**
- **Développer de nouvelles formes d'habitat, plus denses et moins consommatrices d'espaces.**

4 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

4.1 LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

- **Les milieux boisés** composés des quelques forêts notamment au sud-est et le long de la vallée de la Sèvre Nantaise et le réseau bocager relativement peu dense.
- **Les milieux ouverts** avec les cultures viticoles, les prairies cultivées qui alternent temporairement avec les cultures accueillent une flore assez diversifiée.
- **Les milieux humides** à travers les bois humides présents en bordure de la majorité des ruisseaux, les prairies humides à la végétation herbacée.
- **Les milieux urbanisés** où des espèces particulières poussent à proximité des habitations dans des espaces tels que les jardins, murs, trottoirs, terrains vagues…

4.2 LES COURS D'EAU

La commune est traversée par 3 cours d'eau principaux :

- Longeant la frange nord du territoire communal, **la Sèvre Nantaise** prend sa source sur le plateau de Gâtines pour se jeter dans la Loire à Nantes.
- Le **ruisseau de la Tombe** coule dans la partie nord du territoire communal et rejoint la Sèvre en passant par les hameaux du Mortrais et le Plessis Brézot.
- Le **ruisseau de la Fleurancière** rejoint aussi la Sèvre en s'écoulant depuis le Village du Boucher, dans la partie nord-est du territoire.

Outre les 3 ruisseaux, la commune comprend des étangs (associés souvent à d'anciens moulins), des fontaines et des lavoirs propices à la présence d'amphibiens. Ces points d'eaux sont généralement situés à proximité des ruisseaux. On note notamment l'étang des Tuileries, situés au sud-ouest du territoire, près du village de Coursay, qui s'étend sur 2 hectares. La gestion de l'espace et de la pêche est confiée par la commune à l'association « Tuileries pêche et Loisirs ». Les cours d'eau représentent sur le territoire de Monnières, un linéaire **de 12 kilomètres**.

4.3 LES ZONES HUMIDES

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le Syndicat du SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise en 2016. Les zones humides repérées sont principalement localisées le long des vallées des principaux cours d'eau de la Sèvre Nantaise, du ruisseau de la Tombe et le ruisseau de Fleurancière. En dehors des vallées des 3 principaux cours d'eau, les zones humides sont en nombre restreint. On les retrouve sur les secteurs de Coursay, La Minière, La Retaudière, La Menodière… Les zones humides représentent une surface totale de l'ordre de **29,5 hectares**, soit près de **3%** de la surface de Monnières.

4.4 LES BOISEMENTS

Couverte essentiellement par les terrains agricoles et viticoles, le territoire de la commune possède peu d'espaces boisés. La commune compte tout de même quelques secteurs remarquables :

- A l'extrémité nord-ouest, le long de la limite administrative, un boisement s'étend de la Sèvre Nantaise au village de La Hallopière.
- A l'est du hameau de Coursay, autour de l'étang des Tuileries, un boisement dense s'étend sur environ 18 hectares.

Il existe aussi de nombreux bosquets implantés de manière diffuse sur le territoire, notamment aux lieux-dits de La Minière, Le Mortrais, La Cour des Mortiers, La Huperie…

Le long de la vallée de la Sèvre Nantaise est caractérisée par des franges boisées qui s'inscrivent notamment dans une zone recensée pour son intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF de type II : « **Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson** »).

L'ensemble des espaces boisés (boisements, bosquets…) représentent une surface totale de **51 hectares**, soit environ **5,2%** du territoire communal. Bien que les boisements soient peu représentés en termes de superficie sur le territoire communal, leur morcellement les rend néanmoins relativement présents. Source de diversité dans le paysage, leur alternance offre des repères visuels dans l'espace.

4.5 LE RESEAU BOCAGER

Pendant de nombreuses décennies, l'agriculture avait façonné son paysage traditionnel de champs séparés par des haies et des talus, le bocage, mais le remembrement, conduit à partir des années 1950, a en partie détruit cette organisation. Entre les plateaux cultivés, où les haies sont rares, et les vallées alluviales, on peine à repérer sur la commune un vrai réseau bocager. Par endroit, les haies sont encore assez présentes ; c'est le cas par exemple sur les secteurs de La Cour des Mortiers ou Mortrais.

Les haies représentent sur le territoire de Monnières, un linéaire **de 12 kilomètres.**

5 UN PATRIMOINE NATUREL RECONNU

5.1 NATURA 2000

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site le plus proche du territoire communal se situe à environ 4,5 kilomètres de la limite administrative nord de Monnières, sur le territoire communal de La Chapelle-Heulin. Il s'agit du site Natura 2000 FR5202009 « **Marais de Goulaine** ». Le site est à la fois reconnu en tant que site d'intérêt pour les oiseaux et les habitats.

5.2 ZNIEFF

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;

- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Monnières n'est concernée par aucun secteur de ZNIEFF de type I. Le site ZNIEFF I le plus proche du territoire communal se situe à environ 3 kilomètres au nord-ouest du centre-bourg de Monnières, sur le territoire communal de Saint-Fiacre-sur-Maine. Il s'agit du site ZNIEFF I : FR520014627 « **Prairie humide et coteaux boisés à Saint-Fiacre-sur-Maine** ».

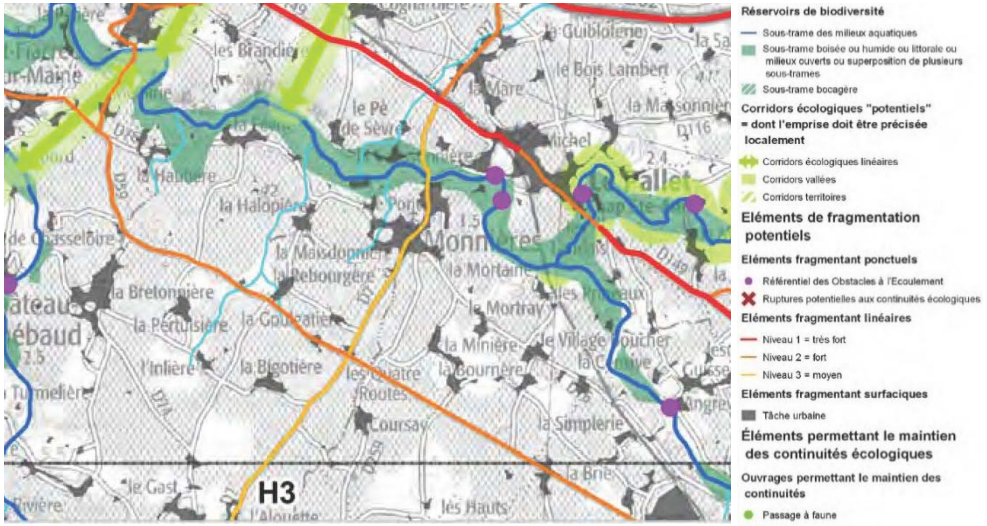
La commune de Monnières est concernée sur toute sa frange nord par la ZNIEFF 520013077 de type II « **Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson** ». Cette ZNIEFF s'étend sur une superficie de 1 083 hectares, comprise entre l'altitude de 6 et 40 mètres. Ce site correspond à une vallée pittoresque constituée de prairies inondables bordées de coteaux boisés aux pentes abruptes par endroit.

La partie aval de la Sèvre Nantaise, autrefois soumise au régime des marées, est aujourd'hui séparée de la Loire par un barrage. Cette vallée abrite d'intéressant groupements végétaux constitué d'une flore pré-vernale en particulier, riche et variée comprenant un certain nombre d'espèces rares et protégées. L'intérêt faunistique de cette zone est aussi non-négligeable.

6 LA TRAME VERTE ET BLEUE

« La trame verte et bleue vise à maintenir ou à reconstituer un réseau d'échanges sur les territoires pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, en d'autres termes assurer leur survie. »[10]

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de La Loire a été adopté le 30 octobre 2015 après délibération du Conseil régional.



La carte de synthèse du SRCE des Pays de la Loire permet de repérer les éléments suivants pour la commune de Monnières :

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Au niveau des « réservoirs de biodiversité », le SRCE identifie une vaste « sous-trame boisée ou humide ». Celle-ci couvre la frange nord du territoire communal, correspondant à la vallée de la Sèvre Nantaise.
- Une sous-trame des milieux aquatiques est identifiée sur la limite administrative nord, le long de la Sèvre Nantaise.
- Un corridor écologique potentiel est recensé sur la partie nord-est du territoire communal correspondant au prolongement de La Sanguèze s'écoulant sur le territoire de Le Pallet.

LES ÉLÉMENTS DE FRAGMENTATION

- Au niveau des « fragmentations linéaires », deux éléments sont identifiés. Le premier correspond à la voie départementale d'importance traversant le territoire de Monnières, selon un axe Nord-ouest / Sud-est : la RD49 reliant Nantes à Clisson. Cette route est classée en niveau 2, c'est-à-dire, un niveau de fragmentation fort. La seconde fragmentation linéaire correspond à la RD76 qui longe la partie ouest du territoire du nord au sud, en passant par le bourg de la commune, elle est classée en niveau 3, c'est-à-dire, un niveau de fragmentation moyen.
- Au niveau des « fragmentations ponctuelles », le SRCE identifie deux référentiels des Obstacles à l'écoulement situés au nord-est du territoire, le long de la Sèvre Nantaise. Cet élément constitue une coupure écologique importante puisque le risque de mortalité lié à la traversée des espèces est important.

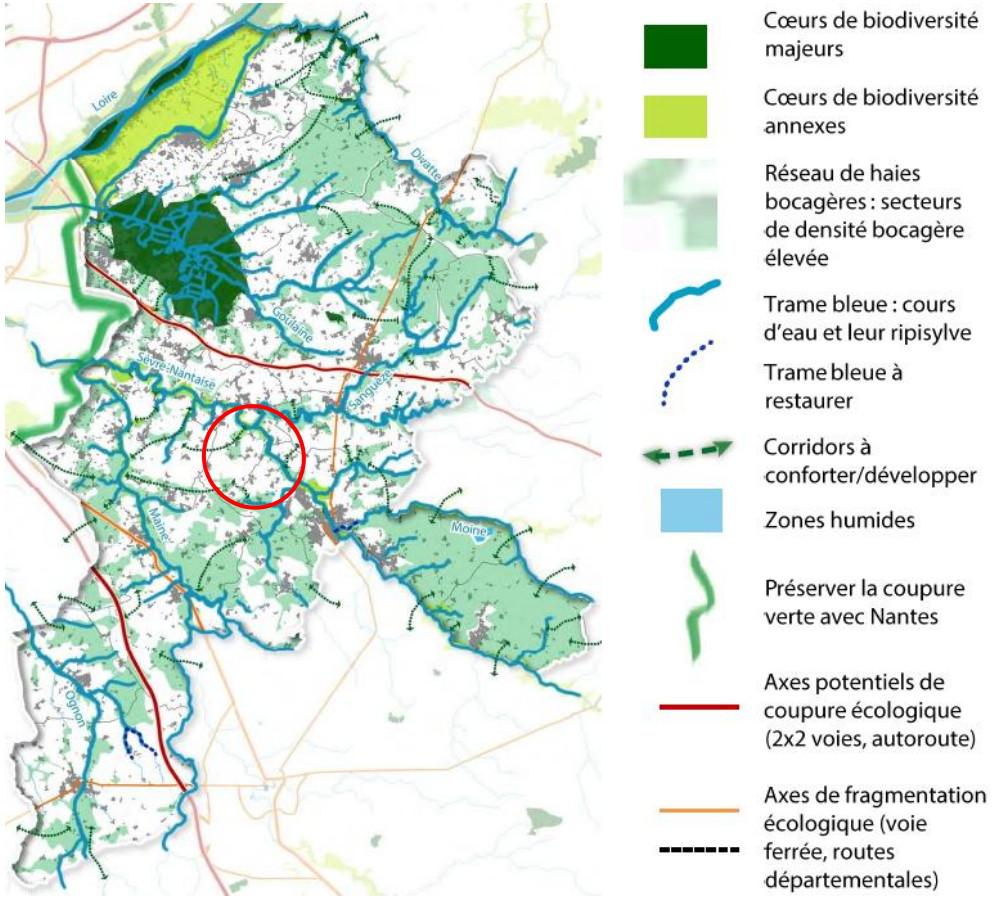
[10] *www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr*

- En termes de fragmentation surfacique, la tâche urbaine du centre-bourg ainsi que celle de certains villages d'importance sont identifiées.



Obstacles à l'écoulement repérés le long de La Sèvre Nantaise

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais illustre la Trame Verte et Bleue à l'échelle du périmètre du SCoT et met en avant un corridor à conforter entre la Sèvre Nantaise au nord-est du territoire et La Maine sur le territoire de Château-Thébaud. De plus, la trame verte et bleue du SCoT fait ressortir un secteur de densité bocagère élevé sur la partie centrale du territoire ainsi que sur la limite sud. Une trame bleue constitué de cours d'eau et de leur ripisylve, correspondant principalement au cours d'eau de la Sèvre Nantaise, aux franges nord et est du territoire.

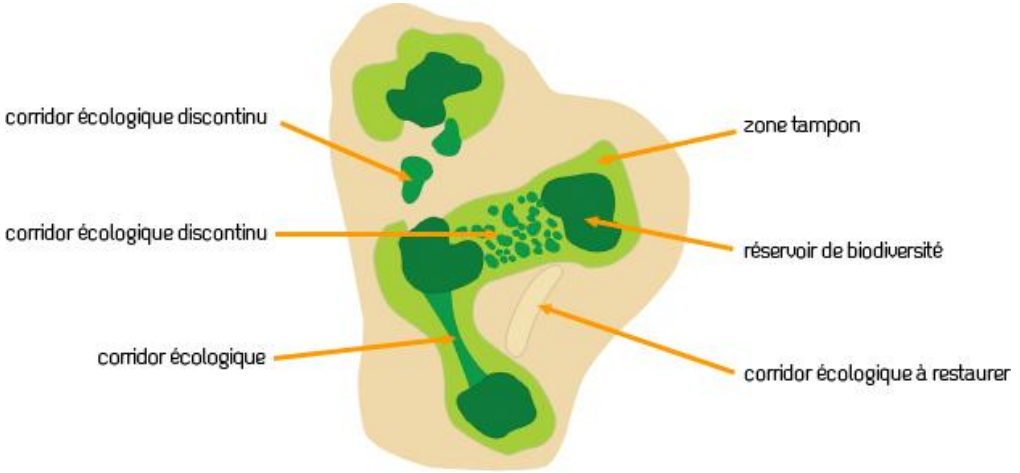


Source : DOO SCoT Pays du Vignoble Nantais

6.1 IDENTIFICATION DE LA TVB A L'ECHELLE COMMUNALE

La description d'un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs :** milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement,** constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques,** formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations[11] grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension,** potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.



L'analyse des milieux naturels de la commune de Monnières a montré différents espaces naturels remarquables tels que les quelques boisements notamment à l'extrémité nord-ouest, de la Sèvre Nantaise au village de La Hallopière ainsi qu'à l'est du hameau de Coursay, autour de l'étang des Tuileries, un boisement dense s'étend sur environ 18 hectares, l'ensemble des secteurs de zones humides recensées le long des 3 cours d'eau principaux (La Sèvre Nantaise, la Tombe, la Fleurancière) ainsi que sur les secteurs de Coursay, La Minière, La Retaudière, La Menodière, un secteur ZNIEFF de type 2 de **« Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson »** encadrant les franges nord et nord-est du territoire. Ces différents espaces naturels remarquables constituent les principaux réservoirs de biodiversité sur la commune. D'autres éléments participant au fonctionnement écologique du territoire, plus ponctuellement, peuvent être identifiés :

[11] *Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.*

- Les nombreux boqueteaux de feuillus répartis en pas japonais, notamment dans la partie centrale du territoire.
- Les continuités arbustives dans la partie sud et nord du territoire, rattachées aux boisements de la vallée de La Sèvre Nantaise.
- Les arbres isolés qui participent des corridors écologiques et sont essentiels pour la traversée des espèces, notamment dans la partie nord du territoire, le long de la vallée de la Sèvre Nantaise.
- La coulée verte urbaine, structurante pour le fonctionnement écologique du territoire, longeant la partie ouest du bourg.



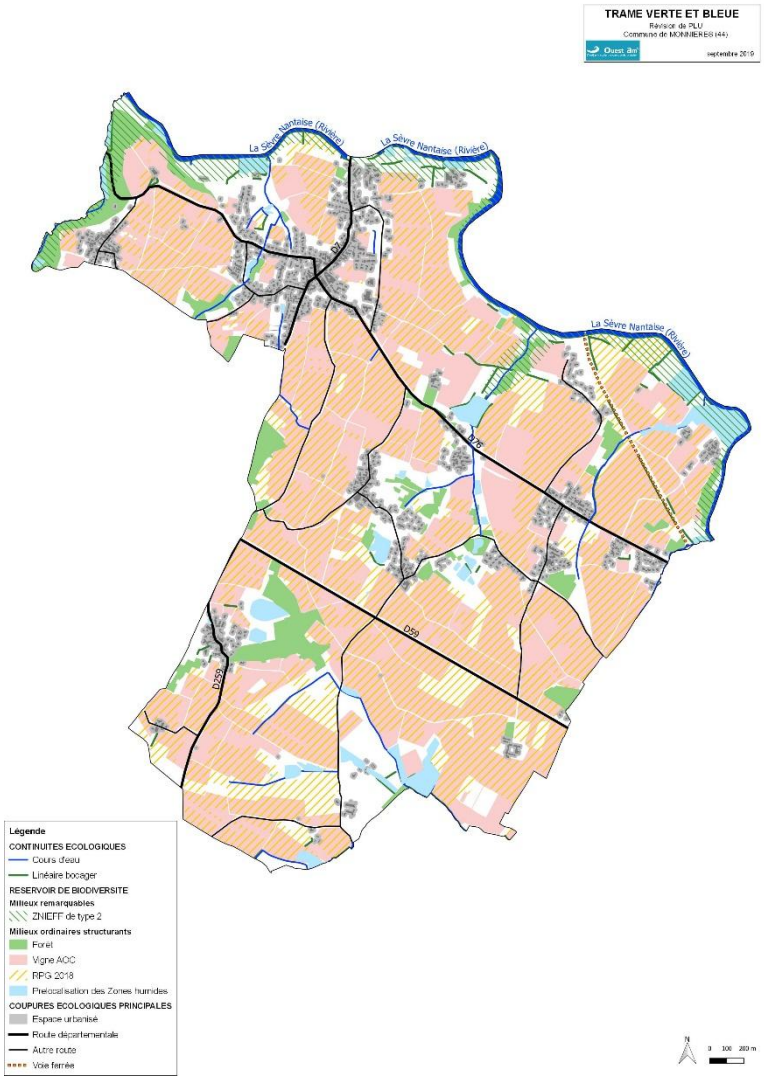




La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées.

Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux « éléments structurants », artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales (RD7, RD76, RD59).

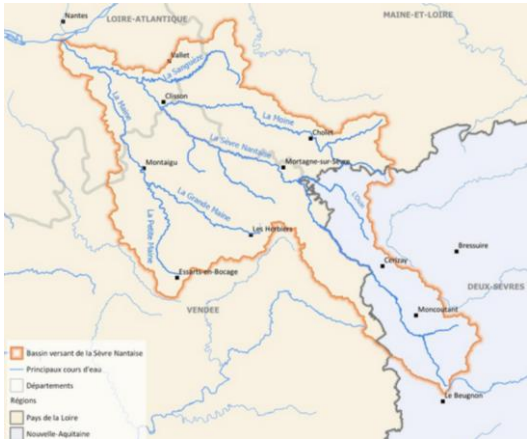
Dans une moindre mesure, l'espace urbanisé génère également des coupures écologiques, cela est particulièrement vrai pour l'agglomération, et notamment le cœur de bourg.



7 CYCLE DE L'EAU

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a mis en place deux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et leur déclinaison à l'échelle locale, les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

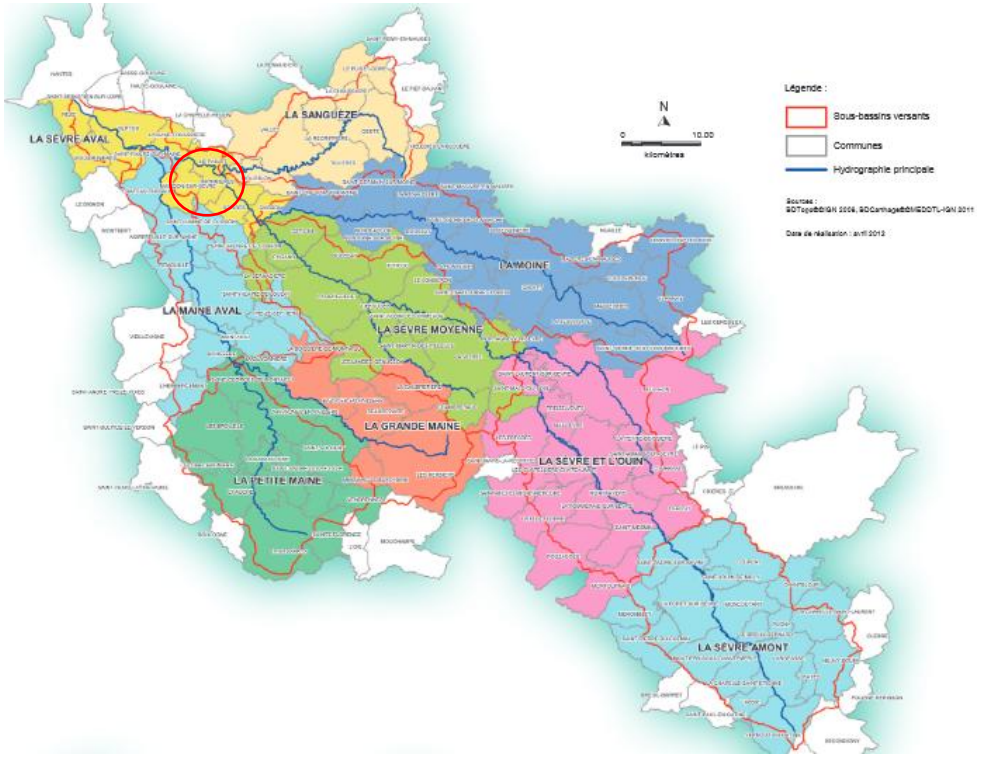
La commune de Monnières appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne. Le SDAGE, approuvé le 18 novembre 2009 et révisé le 18 novembre 2015, fixe pour la période 2016-2021, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et avec lequel le PADD devra être compatible.



Source : sevre-nantaise.com

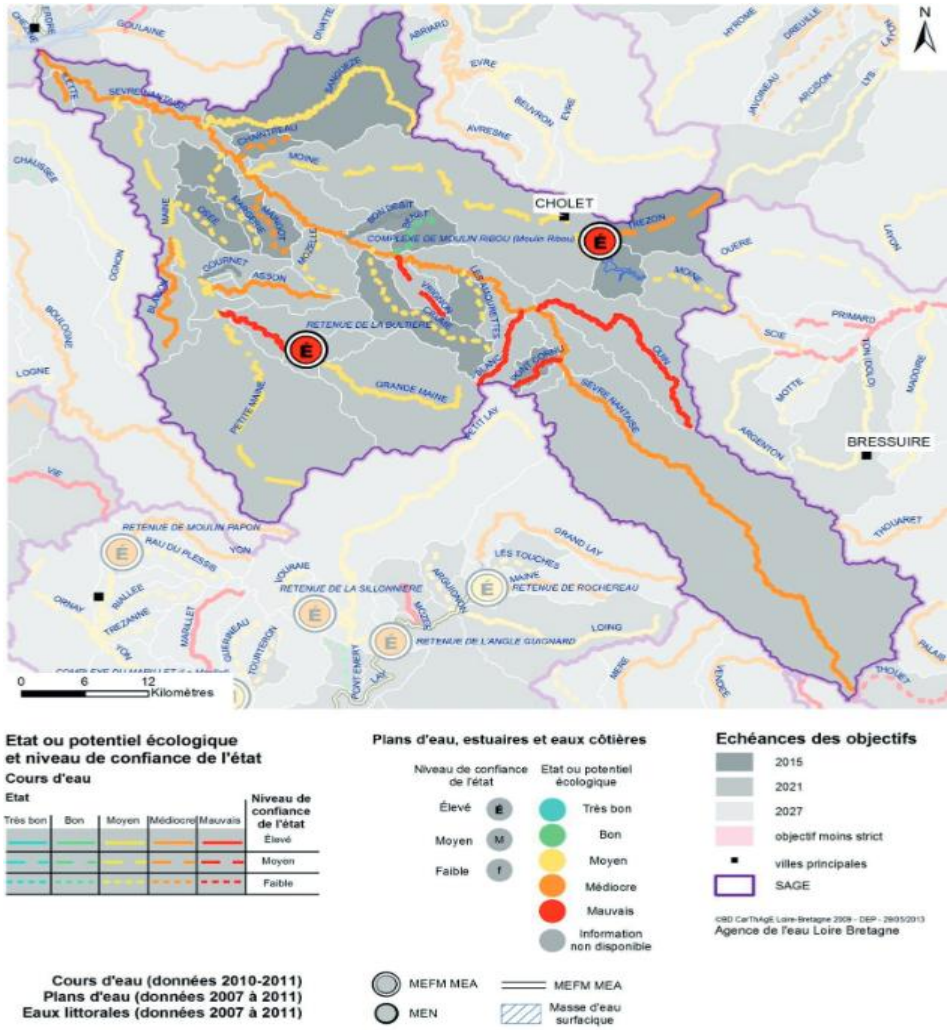
Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de gestion de la ressource en eau, des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent, une unité hydrographique. Le SAGE définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux et aux problématiques locaux, afin de mettre en place une gestion cohérente des milieux aquatiques et de favoriser un développement durable des usages. La commune de Monnières s'inscrit dans le périmètre du SAGE de la Sèvre Nantaise, approuvé par arrêté préfectoral le 7 avril 2015. Outre les objectifs des masses d'eau en application de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise doit nécessairement se baser sur les orientations et dispositions du

SDAGE Loire Bretagne qui préconise notamment d'identifier les sources de pollutions microbiologique, chimique et virale présente sur le bassin versant. La commune de Monnières s'inscrit dans le bassin de la Sèvre Nantaise, et plus précisément dans le sous bassin versant de la Sèvre Aval.



Source : SAGE de la Sèvre Nantaise

État écologique des eaux de surface :



7.1 QUALITE DE L'EAU

7.1 1 LES EAUX SOUTERRAINES

En ce qui concerne la qualité des eaux souterraines, elle est déterminée en fonction du suivi et du respect des normes des différents polluants (nitrates, pesticides…).

Les nitrates : Les cinq stations de suivi sur le territoire montrent un respect de la norme fixée à 50 mg/L (norme Directive Cadre sur l'Eau (DCE), norme eaux distribuées). Les concentrations se situent entre 30 et 35 mg/L pour la station de Pouzauges tandis que la station à Mouzillon montre des concentrations plus basses autour de 25 mg/L.

Pesticides : Le bon état DCE s'apprécie au regard du respect de deux normes : 0,1 µg/L par substance active détectée, 0,5 µg/L pour l'ensemble des substances actives de pesticides détectés.

Les mesures faites montrent globalement un respect de la norme des 0,5 µg/L. Un dépassement a été constaté en 2005 sur la station de Saint-Fulgent (somme des concentrations de substances détectée de 1,4 µg/L). La seule masse d'eau type « eau souterraine » située sur tout le bassin versant de la Sèvre Nantaise présente un report du bon état chimique en 2027 en raison d'un état estimé médiocre pour le paramètre pesticide. On constate une disparité et discontinuité des données de suivi des eaux souterraines sur le territoire. Ceci, couplé à un contexte géologique de failles, ne permet pas d'avoir une visibilité de la qualité de l'eau souterraine.

7.1 2 LES EAUX DE SURFACE – COURS D'EAU

Les matières phosphorées : On note une nette amélioration depuis 2000, passant de 18% de prélèvements en bonne qualité en 2000 à 60% en 2010.

Les nitrates : Aucune tendance à l'amélioration n'est enregistrée depuis 2000 où la situation était déjà très dégradée (60-80% de prélèvements dégradés en 2000 et 2010). 5% des prélèvements effectués en 2010 dépassent le seuil de 50mg/L fixé par la DCE.

Les matières azotées hors nitrates : Seulement 35% des prélèvements dégradés en 2000. Sur la période de 2000 à 2007, on distingue une légère amélioration sur ces matières azotées hors nitrates qui n'est pas visible entre 2007 et 2010. Une nette amélioration est constatée sur la Moine, alors que les sous bassins des Maines sont les plus dégradés sans tendance à l'amélioration sur ces deux dernières années.

Les matières organiques et oxydables : Aucune tendance à l'amélioration n'est perçue alors que la situation était déjà particulièrement dégradée en 2000 sur l'ensemble du bassin versant (60-70% des prélèvements dégradés en 2000 et 2010).

Les pesticides : Malgré tous les biais existants pour le calcul de l'altération pesticides, la qualité est évaluée comme mauvaise en 2010 sur l'ensemble du bassin versant de la Sèvre Nantaise. Le glyphosate (sa molécule de dégradation) sont de plus en plus détectés et provoquent quelques dépassements de la limite de potabilisation pour l'eau brute de 2ug/L. Les métabolites de l'atrazine persistent dans le milieu malgré l'interdiction d'usage depuis 2003.

SYNTHESE

CONSTAT

- Un territoire caractérisé par divers milieux spécifiques : boisés, humides, ouverts...
- 3 cours d'eau principaux sur le territoire : La Sèvre Nantaise, la Tombe et La Fleurancière (12 km de cours d'eau identifiés),
- Un réseau bocager relativement dense (12 km),
- 51 hectares de zones humides inventoriées, soit plus de 5% de la surface du territoire,
- Un territoire inscrit dans un site d'intérêt (ZNIEFF de type II de la Vallée de la Sèvre Nantaise),
- Plusieurs axes de fragmentation (RD59, RD7, RD76).

ENJEUX

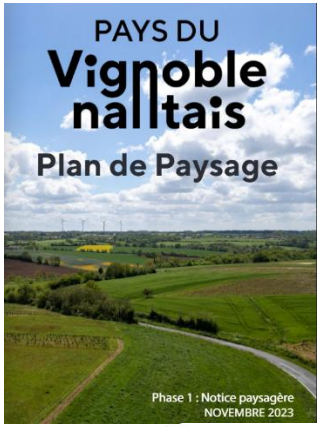
- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
- Protéger le réseau bocager, les zones humides, la constructibilité aux abords des cours d'eau et des sites d'intérêt majeur…
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

8 PAYSAGES & PATRIMOINE

Le Plan Paysage du Pays du Vignoble Nantais est une démarche de planification paysagère co-construite avec les collectivités locales, les acteurs du territoire et les habitants. Il vise à identifier, protéger, gérer et valoriser les paysages viticoles emblématiques du territoire, tout en accompagnant leurs évolutions. Inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de la politique patrimoniale liée au label Pays d'art et d'histoire, ce plan de paysage a été élaboré sur la période 2023-2024. Il repose sur une forte dimension participative et se traduit par des orientations opérationnelles et des actions concrètes en faveur de la qualité paysagère.

Ses principaux apports résident dans la définition d'une vision partagée de l'évolution des paysages, la mise à disposition d'un outil d'aide à la décision pour guider les projets d'aménagement et d'urbanisme, et la contribution à la préservation et à la valorisation de l'identité viticole et du cadre de vie, dans une logique de transition écologique.

:[Plan de Paysage du Pays du Vignoble Nantais – Syndicat du Vignoble Nantais]





Dessin issu du Plan de Paysage © Louise Quintana

8.1 LES GRANDS ELEMENTS PAYSAGERS

La lisibilité du paysage communal varie de façon importante en fonction des secteurs. Si les perceptions lointaines sont favorisées sur la partie centrale de la commune, notamment au-dessus du village de Coursay ou le château d'eau est implanté (point culminant du territoire), celles-ci sont en grande partie atténuées par le couvert végétal et le microrelief sur le reste du territoire. Les ruisseaux marquent des collines douces à partir de la Sèvre. Le seul relief marqué de la commune est formé par le coteau abrupt de la Rochecorbinière en bordure de Sèvre. Le Bourg de Monnières s'est d'ailleurs construit sur l'un de ces coteaux. Les boisements épars et la présence de haies bocagères plus ou moins denses tendent en effet à gommer les aspérités du terrain et à homogénéiser les courbes du relief.

En lisière Nord de la commune, la dépression naturelle correspondant à la vallée de la Sèvre Nantaise marque fortement le paysage. Celle-ci permet de rompre avec la relative homogénéité du plateau en cloisonnant les perceptions lointaines.

L'agglomération de Monnières est surtout visible depuis les points hauts du plateau, où les vastes surfaces cultivées ont remplacé le maillage bocager d'origine. Cependant, les secteurs les plus élevés ne proposent que très rarement des perspectives globales sur l'agglomération : les faibles dénivelés, associés au pouvoir occultant de la présence d'écrans de végétation résiduelle ne permettant pas de vues d'ensemble.

La trame bocagère, encore ponctuellement présente malgré les remembrements, a pour effet de séquencer les perceptions au fur et à mesure de la progression dans l'espace. Selon l'importance de la couverture végétale, les ondulations du relief offrent ainsi tour à tour des vues largement ouvertes ou cloisonnées. Ainsi, le point le plus haut de la commune (Château d'eau) ne permet pas de vue sur l'agglomération.

L'urbanisation diffuse constituée par les hameaux n'est généralement pas perceptible en raison de la présence partielle d'une trame bocagère ou de taillis épars. L'agglomération, n'est perceptible que depuis les quelques principales voies de communication convergeant dans sa direction.





8.2 LE PLATEAU AGRICOLE



Le plateau agricole occupe la majeure partie du territoire communal et sont caractérisés par un paysage très ouvert de plateau agricole, de type openfield. La pratique d'un mode de culture intensif a engendré la disparition des haies bocagères et des vergers qui ponctuaient et structuraient jadis le paysage communal. La clémence du relief, conjuguée à l'absence d'éléments paysagers structurants dans ce secteur, expose de façon importante les lisières urbanisées de l'agglomération ainsi que les entités urbanisées des villages et hameaux. La trame bocagère et les boisements y sont en effet plus présents et le parcellaire, plus morcelé, accueille une alternance de prairies, de cultures fourragères et de vignes. Cette variété d'occupation des sols s'avère être est un facteur important de qualité paysagère puisqu'elle permet de rompre avec la monotonie habituellement engendrée par les cultures de plateau.



8.3 LA VALLEE DE LA SEVRE NANTAISE

La vallée de la Sèvre Nantaise constitue une entité paysagère spécifique sur le territoire communal. En occasionnant une rupture physique importante par rapport au paysage de plateau qui la surplombe, cette dépression naturelle se révèle être un référent spatial important pour les habitants de la commune, son tracé matérialisant une partie des limites du territoire par rapport aux communes limitrophes. La présence de la vallée permet également d'ouvrir le paysage et de bénéficier de points de vue intéressants depuis le rebord du plateau. Des panoramas sont ainsi offerts en direction du nord et de l'est sur la commune de Le Pallet dont le clocher émerge au loin, signalant ainsi la présence d'une unité urbaine. Depuis les coteaux de la vallée, les ondulations plus marquées du relief et la végétation plus présente tendent à refermer le paysage, occultant ainsi certaines perspectives.





8.4 LES BOISEMENTS

Bien que les boisements soient peu représentés en termes de superficie sur le territoire communal, leur morcellement les rend néanmoins relativement présents. Source de diversité dans le paysage, leur alternance offre des repères visuels dans l'espace et augmente la profondeur de champ en permettant d'évaluer les échelles de distances. Ceux-ci rythment le paysage et permettent de spatialiser certains éléments : l'étang des Tuileries, le cours de la Sèvre Nantaise ou les hameaux de La Minière et des Hauts Mortiers.





8.5 LE BOURG

Le bourg de la commune dispose d'un caractère paysager particulièrement intéressant, notamment en lien avec la diversité des ambiances présentes. En effet, les franges de l'agglomération participent de l'identité du bourg à travers un linéaire boisé longeant la partie ouest du bourg et traversant les quartiers d'habitation Les Yolais et La Menodière, offrant alors une végétation dense et qualitative à proximité de la zone agglomérée.

Les haies bocagères, moins présentes, viennent tout de même renforcer l'aspect végétal le long de certains axes de communication convergeant vers le bourg. Quelques espaces de vignes permettent de conforter l'aspect patrimonial du paysage végétal enveloppant le tissu urbanisé de Monnières. Enfin, plusieurs éléments à la fois naturels et bâtis viennent ponctuer et marquer plus précisément l'identité paysagère du bourg, tels que les jardins potagers, les vergers, les venelles, les murets…



Les vergers



Les venelles



Les vignes aux abords du bourg



Les jardins et espaces verts

8.6 LE PATRIMOINE BATI



La commune ne dispose d'aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques sur son territoire. En dehors des monuments protégés, le territoire dispose tout de même d'un grand nombre de sites possédant une qualité architecturale forte :

- La Vieille maison du Mortrais datant de 1773 caractérisée par un escalier extérieur.

- L'église Sainte Radegonde a échappé à la frénésie régionale de démolitions et reconstructions des églises durant la seconde moitié du XIX° siècle. Ce sont ses atouts architecturaux qui lui ont permis d'être sauvegardée. L'édifice est *caractérisé par son clocher-mur qui évoque l'architecture des édifices "Templiers", le chœur avec sa verrière en gothique flamboyant, la voûte de bois en vaisseau renversé, la nef de la vierge, une crypte sous le maître-autel…
- Le château de la Cour des Mortiers qui date du 15ème siècle.
- Le Pont reliant Monnières et Le Pallet.
- Les grottes de Lourdes.
- Les constructions anciennes mitoyennes en front bâti continu du bourg, notamment la rue des Forges vers la place de l'église marquée par une séquence bâtie patrimoniale d'intérêt…

Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les fours à pain, les moulins (notamment celui de La Minière), les calvaires, les granges, les croix, les murs... L'ensemble de ce patrimoine est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux.

Il est intéressant de noter que sur l'ensemble des édifices remarquables de la commune, la grande majorité se situent le long des sentiers de randonnées existants. Il existe donc une opportunité pour la commune et l'intercommunalité de développer des itinéraires pédestres en lien avec cet intéressant patrimoine local.



Façades continues - bourg



Maison - bourg



Le Pont



Murs et bâtisse en pierre



Le vieux four du Pont



Statue



Tour



Eglise

8.7 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Aucun site archéologique n'est recensé sur le territoire communal de Monnières.

S Y N T H E S E

CONSTAT

- La Vallée de La Sèvre Nantaise qui structure le paysage au nord du territoire,
- Une coulée verte dense et qualitative qui longe la partie ouest de l'agglomération et traverse certains quartiers d'habitation,
- De nombreux bâtis caractérisés par une qualité architecturale forte et marquant l'identité territorial,
- Un petit patrimoine riche et principalement localisé le long des sentiers communaux.

ENJEUX

- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, notamment à travers la valorisation des circuits pédestres sur le territoire,
- Préserver les grands secteurs paysagers (vallée, plateau agricole…),
- Préserver le maillage bocager existant et prendre en compte son rôle paysager,
- Préserver l'habitat ancien du centre-bourg,
- Préserver les perspectives sur le bourg,
- Améliorer l'accès aux éléments patrimoniaux,
- Protéger les éléments du « petit patrimoine ».

9 QUALITÉ DE L'AIR & ÉNERGIE

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'établissement d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'approbation d'un **Plan Climat-Énergie Territorial (PCET**) pour la plupart des collectivités de plus de 50 000 habitants. La **Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV)** du 17 août 2015 a remplacé les PCET par les Plan Climat-**Air**-Énergie Territorial (**PCAET)**, définis à l'article L.229-26 du Code de l'Environnement.

Ce document cadre de la politique énergétique et climatique de la collectivité est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire, ainsi que la préservation de l'environnement et le renforcement d'une indépendance énergétique du territoire français.

A l'échelle de Clisson Sèvre et Maine Agglo, un **Plan Climat Air énergie territorial** a été adopté le 25 mai 2021.

Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique et climatique. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015 fait évoluer le périmètre et l'ambition des plans climat en y intégrant les enjeux de la qualité de l'air. Elle renforce le rôle des intercommunalités comme coordinateur de la transition énergétique sur leurs territoires. Le PCAET a trois objectifs principaux :

1. réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire pour contribuer à atténuer le changement climatique,

2. préserver la qualité de l'air, et ainsi limiter les impacts sanitaires et environnementaux de la pollution atmosphérique,

3. adapter le territoire aux effets du changement climatique afin d'en diminuer la vulnérabilité.

10.1 LA QUALITE DE L'AIR

Les enjeux en lien avec les émissions de polluants réglementés dans le cadre du PCAET sur le territoire de Clisson Sèvre et Maine Agglo sont marqués par plusieurs éléments :

- Le résidentiel et en particulier par les modes de chauffage nécessitant de la combustion (bois et fioul principalement) et qui sont à l'origine d'émissions de SO2, de particules fines et de COVNM,
- Le transport routier (émissions d'oxydes d'azote) principalement en lien avec la combustion de carburants, à l'origine d'émissions de NOx et de particules fines dans une moindre mesure,
- Les activités agricoles, qui sont à l'origine de près de 100% des émissions de NH3 (effluents d'élevage et fertilisants) et d'une part importante des émissions de particules fines (travaux aux champs, combustion moteur des machines agricoles...),
- Les activités industrielles, en lien notamment avec les process industriels, l'utilisation de solvants, les procédés de chauffage (SO2, NOx, particules fines, COVNM) et l'extraction de matériaux (particules fines).

Bien que les émissions soient globalement à la baisse (SO2, NOx, PM10, PM2.5 et COVNM), les **émissions de NH3 sont en augmentation**. Ainsi, des efforts restent encore à produire ou à accentuer dans ces secteurs principalement, sur l'ensemble des polluants pour atteindre les objectifs du PREPA et assurer une bonne qualité d'air pour les habitants du territoire.

Aucune station de mesure de la qualité de l'air n'est disponible sur le territoire. Toutefois, l'analyse des stations voisines fait apparaitre des problématiques de pollutions aux particules (PM10 en particulier), à l'Ozone et aux Oxydes d'Azote (à proximité des axes routiers) qui sont applicables sur le territoire.

D'autres éléments sont également à prendre en compte en lien avec la qualité de l'air sur le territoire :

- La présence de pollen et d'espèces allergisantes de plus en plus présentes avec les changements climatiques observés,

- La présence de radon à un niveau élevé sur le territoire qui impacte la santé en lien avec l'air intérieur des bâtiments,
- La présence potentiellement importante de pesticides dans l'air en lien avec les activités agricoles (et en particulier viticoles) présentes sur le territoire.

Des leviers d'actions visant principalement les sources de pollution des quatre secteurs à enjeux (résidentiel, transport, agriculture, industrie) sont proposées pour faciliter l'intégration de la qualité de l'air dans les démarches du PCAET. Il est important de noter que la mise en place de ces mesures pourra avoir des bénéfices sur la santé, les activités économiques (ex. rendements agricoles) mais également des co-bénéfices sur les émissions de GES et sur la séquestration carbone notamment.

10.2 LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

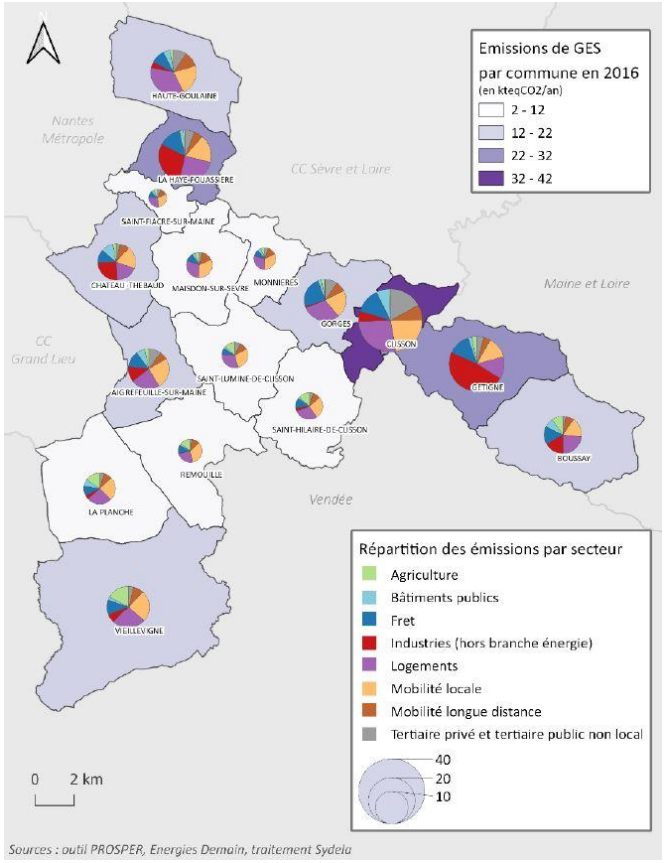
Les émissions de GES de la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo sont estimées à **360 kteqCO2 pour l'année 2016**, soit 6,7 teqCO2 par habitant. Depuis 2008, la tendance est à une très légère diminution des émissions de GES de l'ordre de **-0,9%.**

L'agriculture reste le plus fort contributeur d'émissions de GES (32%) avec 116 000 teq CO2 d'émissions de GES. Le secteur se situe devant les transports routiers (31%) et ses 113 000 teq CO2 d'émissions de GES. Le secteur agricole présente une particularité dans les émissions de GES qu'il émet puisqu'il s'agit en majorité de GES d'origine non énergétiques issues des importantes émissions de méthane liées à l'élevage et de protoxyde d'azote lié à la fertilisation des cultures.

Le secteur industriel (hors branche énergie, dont déchets) et le secteur résidentiel représentent respectivement 15% et 14% des sources d'émissions de GES et contribuent donc à même hauteur dans les émissions de GES (totalisant 103 800 teqCO2). La part des émissions de GES du secteur industriel est toutefois en forte augmentation entre 2014 et 2016 (+ 4,6 points) comme le transport routier (+1 point).

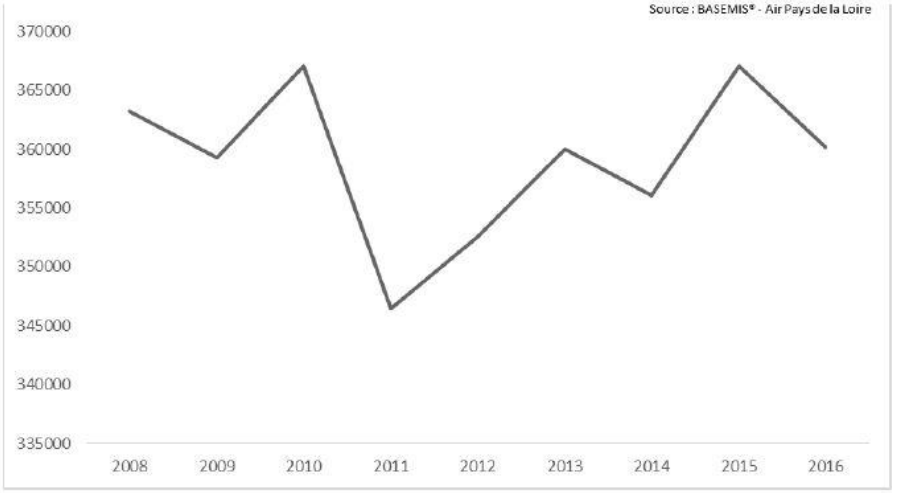
En termes de répartition à l'échelle intercommunale, on peut mettre en avance plusieurs éléments :

- La commune la plus peuplée, Clisson, concentre les plus fortes émissions de GES avec 38 kteq Co2,
- Gétigné et la Haie-Fouassière représentent respectivement 28 et 25 kteq Co2/an d'émissions de GES en raison de leur industrie et du secteur résidentiel,
- Les communes de Haute-Goulaine, Gorges et Vieillevigne (autour de 20 kteq Co2/an) enregistrent des émissions de GES liées au secteur résidentiel et à celui des transports,
- **Les communes les moins émettrices (autour de 5 kteqCo2/an) sont aussi les moins peuplées : Saint-Fiacre-sur-Maine, Remouillé, Monnières,**
- Près de la moitié des émissions de GES sur le territoire de Château-Thébaud sont liées au secteur résidentiel et industriel.



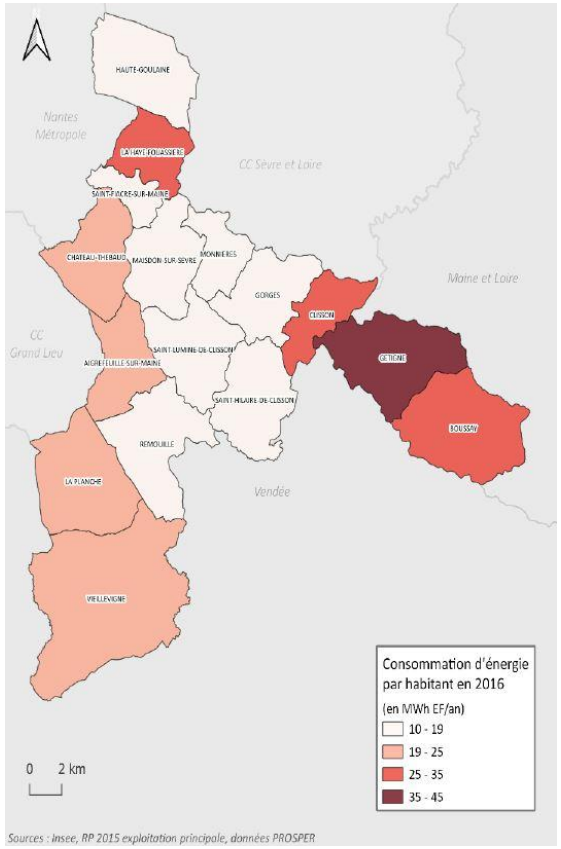
Les émissions de GES de Clisson Sèvre et Maine Agglo sont globalement plutôt stables passant de 363 200 teqCO2/an en 2008 à 360 130 teqCO2/an en 2016.

Graphique ci-dessous : Evolution des émissions de GES entre 2008 et 2016 (teqCo2/an)



Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

10.3 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ENERGIES



Les différentes activités de Clisson Sèvre et Maine Agglo ont consommé 1 363 GWh, soit 1,3 TWh d'énergie finale, ce qui représente 25,3 MWh par habitant pour l'année 2016.

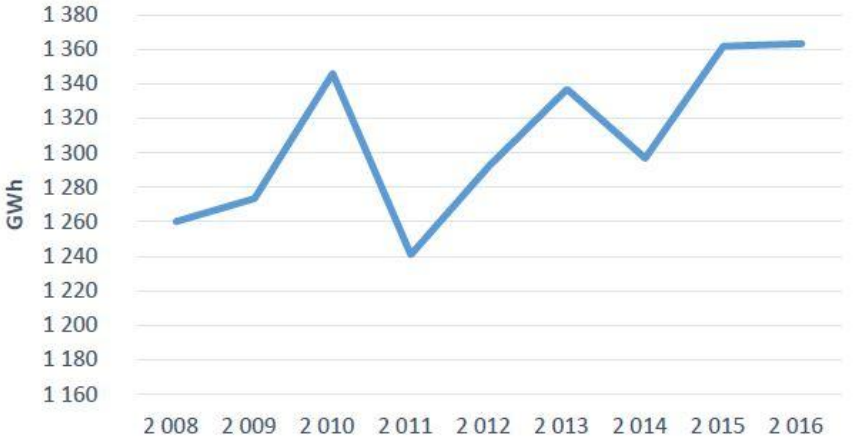
Rapporté à la population, la consommation d'énergie est plus élevée à Clisson Sèvre et Maine Agglo qu'au niveau départemental et régional.

Le profil de consommation de Clisson Sèvre et Maine Agglo révèle trois secteurs à enjeux prédominants : le transport routier, le résidentiel, l'industrie.

L'analyse par vecteur de la consommation d'énergie finale fait apparaitre :

- Un recours massif aux énergies fossiles (produits pétroliers, gaz naturel) comme énergie la plus consommée (70%),
- L'électricité représente 22% de l'énergie consommée sur le territoire, le secteur résidentiel représentant la moitié de la consommation totale de l'électricité sur le territoire,
- Les énergies renouvelables représentent moins de 10% de l'énergie consommée sur le territoire. Elle est surtout le fait du résidentiel (bois-énergie) et du transport routier (autres ENR) et dans une moindre mesure de l'agriculture (bois-énergie).

Graphique : Consommation d'énergie finale tous secteurs sur la période 2008-2016

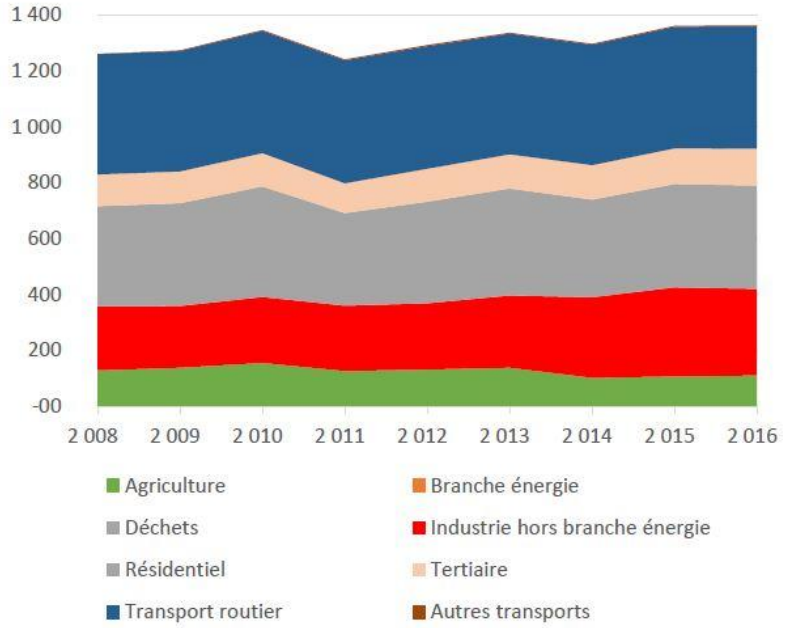


Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

Contrairement à la situation départementale et régionale, les consommations d'énergie du territoire ont augmenté entre 2008 et 2016. La consommation d'énergie finale totale du territoire en 2016, est en hausse de 8% par rapport à

2008 et est passée de 1267 GWh à 1363 GWh. L'industrie est le secteur qui a le plus augmenté sa consommation d'énergie sur la période avec 35% de hausse de consommation (230 à 310 GWh). Les autres secteurs en augmentation sont le tertiaire avec +17%, le résidentiel avec 3% et les transports avec une hausse de 1%. L'agriculture est le seul secteur qui a diminué sa consommation d'énergie (-14%).

Graphique : Evolution des consommations d'énergie finale par secteur entre 2008 et 2016 (GWh)



10 LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le territoire a consommé 1 363 GWh en 2016 (1 144 GWh en 2014) selon Basemis, soit environ 1% des consommations d'énergie finale en région Pays de la Loire. Pour mémoire, la consommation d'énergie finale du territoire est en hausse de +8% entre 2008 et 2016. Adopté le 18 avril 2014, le schéma régional climat air énergie (SRCAE) fixe des objectifs pour les différentes énergies renouvelables. Les objectifs et orientations du SRCAE sont de nature à contribuer à l'échelle des Pays de la Loire aux objectifs nationaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, de développement des filières d'énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Energie	Objectifs à l'horizon 2020 (ktep)	Objectifs à l'horizon 2050 (ktep)
Eolien terrestre	330	376
Solaire Photovoltaïque	50	258
Solaire thermique	20	40
Biogaz	80	640
Bois Energie	460	350
Hydroélectricité	2	2
Eolien marin (hors SRCAE)	150	883
Pompes à chaleur	145	210

Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

Afin d'atteindre les objectifs 2050 retenus dans le SRCAE, il sera nécessaire pour Clisson Sèvre et Maine Agglo d'accélérer le développement des filières bois énergie, méthanisation, éolien, géothermie/aérothermie, solaire thermique et solaire photovoltaïque.

10.1 L'EOLIEN

Le **schéma régional éolien terrestre** (SRE) constitue le volet éolien du SRCAE. Le SRE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 8 janvier 2013. Il a pour objectif de favoriser le développement de cette énergie en

fournissant un cadre clair pour le projet éolien régional. Le SRE identifie les zones favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel du vent et des servitudes règlementaires, des contraintes techniques et des facteurs environnementaux (paysages, patrimoine, biodiversité).

En dehors de Haute-Goulaine et de Clisson, les autres communes de Clisson Sèvre et Maine Agglo sont concernées par des zones favorables au développement de l'éolien, d'après le SRE : La Haie-Fouassière, Saint-Fiacre-sur-Maine, Château-Thébaud, Maisdon-sur-sèvre, Monnières, Gorges, Gétigné, Boussay, Vieillevigne (partiellement) Aigrefeuille-sur-Maine, Saint-Lumine-de-Clisson, Saint-Hilaire-de-Clisson, Remouillé, La Planche (en totalité).

En 2016, la Communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine ne dispose pas de parc éolien. Néanmoins, un projet éolien porté par la SEM SYDELA Energie 44 (60%) et Vendée énergie (40%) est en cours de construction sur la commune de Boussay. Ce futur parc sera composé de 9 mâts et développera d'ici mars 2020 une puissance de 7,3 MWc représentant une capacité de production de 12 000 MWh/an pour un investissement de 9,2 millions d'euros HT.

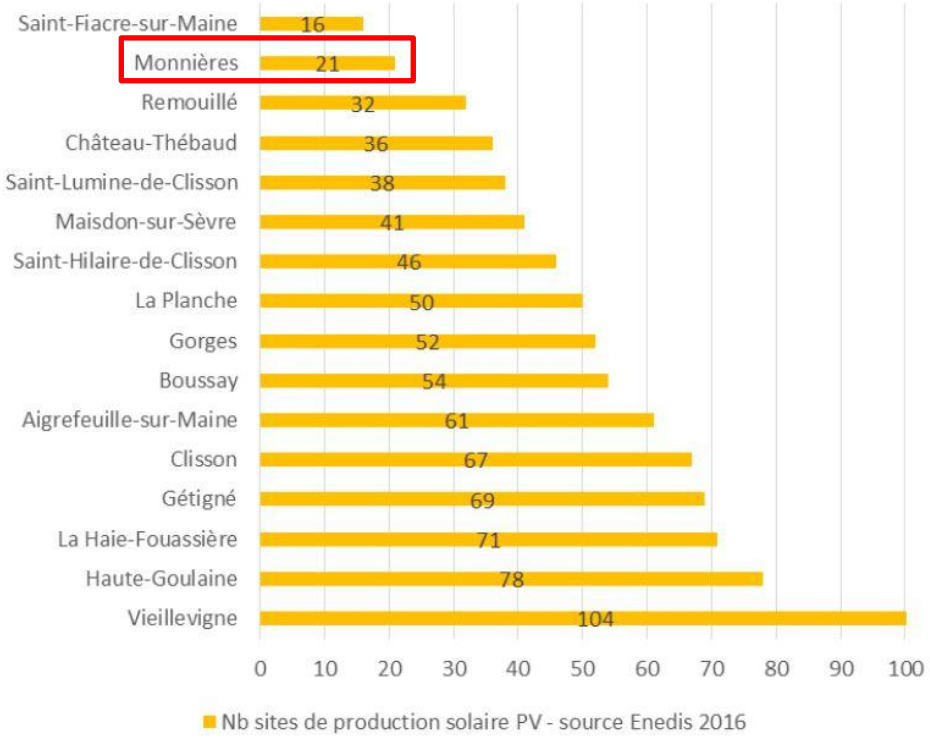
10.2 LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

L'estimation de la production annuelle des installations de solaire photovoltaïque sur le territoire de Clisson Sèvre et Maine Agglo fait état de près de 11 700 MWh/an, en 2016 pour 830 sites PV selon la source Enedis dont 3 700 MWh/an sur Gétigné, soit environ 4% de l'énergie électrique consommée sur le territoire. Pour information, la DREAL estime la production annuelle des installations recensées et en fonctionnement au 29 novembre 2017 à 8 900 MWh/an de production d'énergie solaire photovoltaïque (parc au 31/12/2015). La production d'énergie solaire est issue de petites installations en toitures. **Gétigné et Vieillevigne concentrent 60% de la production d'énergie solaire en photovoltaïque sur toitures** (Enedis, 2016).

Il est à noter que sur la commune de Gétigné une centrale au sol est en service pour une production totale estimée d'environ 4 400 MWh/an. A Gétigné, un projet d'extension de la centrale solaire photovoltaïque au sol est en cours. S'il se réalise, ce site deviendra l'installation la plus importante de l'ouest.



Graphique ci-dessous : Répartition par commune des sites de production solaire (PV)



Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

10.3 LA BIOMASSE

Le bois-énergie est exploité majoritairement sous forme de bûches pour les foyers/cheminées (particuliers et agriculteurs). Elle représente une source majeure de production de chaleur sur le territoire. Or, celle-ci installée chez les particuliers dans le parc diffus est difficile à estimer précisément. Aussi, on peut estimer cette production de chaleur à partir d'un ratio régional en tep/habitants. Ramenée au nombre d'habitants de Clisson Sèvre et Maine Agglo, on peut estimer que cette production d'énergie s'élève à environ 114 285 MWh/an et représente l'équivalent d'environ 8 300 appareils installés. Cette production représente 93% de la production de chaleur renouvelable totale du territoire.

D'après le recensement établi par Atlanbois, quatre installations collectives présentes sur les communes de Haute-Goulaine, Aigrefeuille-sur-Maine et Clisson délivrent une puissance de plus de 1,7 MW/an, pour une consommation de plus de 6 000 tonnes par an de bois. L'une d'entre elle fonctionne avec des granulés.

10.4 LE SOLAIRE THERMIQUE

La production d'énergie solaire thermique pour Clisson Sèvre et Maine Agglo est estimée en 2009 à 534 MWh. En l'absence de données complémentaires, cette valeur est retenue pour l'année 2016. Cette production correspond à 0,4% de la production d'énergie renouvelable du territoire. Dans son inventaire des énergies renouvelables pour 2017, la DREAL fait état d'une installation solaire thermique en habitat collectif sur la commune de Clisson représentant une surface de capteurs estimée à 26 m² pour une production de 16 MWh par an.

10.5 LA GEOTHERMIE

En l'absence de recensement des installations de pompes à chaleur (PAC), l'application d'un ratio régional permet d'obtenir un ordre de grandeur de l'énergie produite en 2010 pour Clisson Sèvre et Maine Agglo

Pour 2010, l'estimation du nombre d'installations de pompes à chaleur (PAC) géothermiques et aérothermiques présentes dans les logements (individuels et collectifs) et le tertiaire est d'environ 860 unités. Cela représenterait une

production annuelle supérieure à 7 600MWh soit 6% de la consommation de chaleur sur le territoire.

10.6 LE BIOGAZ

Aucune unité valorisant du biogaz en fonctionnement sur le territoire n'a été recensée.

11 ENJEUX RELATIFS AU LOGEMENT ET AUX DEPLACEMENTS

11.1 UN PARC DE LOGEMENTS PEU ENERGIVORE

Le diagnostic portant sur le parc de logements a permis de constater que les résidences principales sont anciennes :

- 18% des résidences principales ont été construites avant 1945 ;
- 37% des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 ;
- 45% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ainsi, près de 55% du parc de résidences principales a moins de 31 ans (données INSEE de 2017) et environ 45% du parc a plus de 31 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement peu énergivore.

11.2 LES VEHICULES MOTORISES DANS LES DEPLACEMENTS

L'équipement automobile des ménages est particulièrement élevé :

- Environ 97,2% des ménages ont au moins une voiture ;
- Environ 58,2% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi.

À ce titre, le diagnostic a permis de souligner que l'offre d'emploi locale est inférieure au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal. En effet, selon les données INSEE 2021, la commune de Monnières compte 291 emplois pour 1233 actifs résidant sur le territoire, soit 424 actifs pour 100 emplois : cette différence induit nécessairement des déplacements domicile-travail quotidiens hors du territoire communal. Plus précisément, moins de 12,7% des actifs résidant à Monnières travaillent sur le territoire communal, tandis que 87,3% travaillent à l'extérieur de la commune. Etant donné que l'offre en transports collectifs est faible, cette augmentation implique un renforcement du recours au véhicule personnel.

12 LES DÉCHETS

La gestion des déchets est réglementée par la mise en place d'un **Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés** (PDEDMA), adopté par le département en juin 2009. Ce plan met l'accent sur la prévention de la production de déchets et la priorité à donner au traitement de ceux-ci sur le territoire départemental afin de réduire les exportations vers les départements voisins.

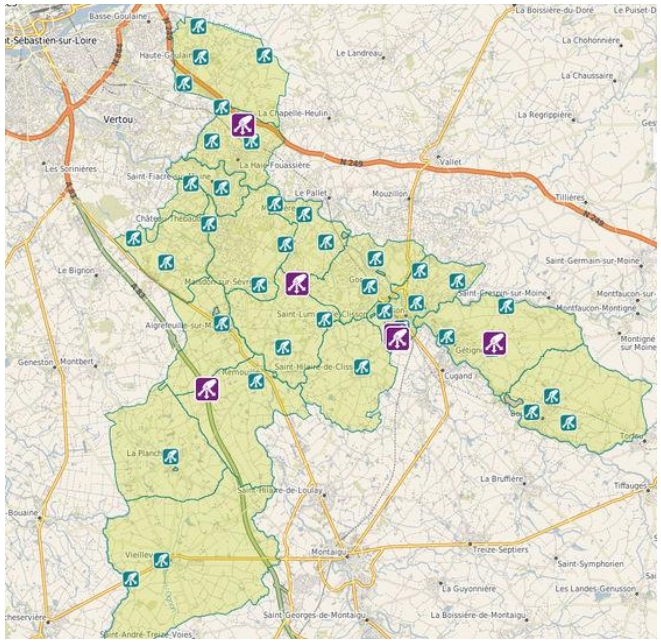
Le service des déchets est géré par la Clisson Sèvre et Maine Agglo qui pilote la collecte des déchets ménagers, la gestion du tri sélectif, des haltes éco-tri et des déchèteries. Afin d'optimiser les tournées des camions de ramassage, la commune est partagée en 3 zones géographiques. Le principe d'une semaine sur 2 entre les sacs jaunes et le container est mis en place.

12.1 TRI SELECTIF

De nombreux points d'apport volontaire et des bornes de Relais pour le textile sont présents sur l'ensemble du territoire communal. Les containers de verre et papier sont situés rue de la Haie, route de Vertou, Grand Bar Sauvage, La Butterie, parc d'activités de La Basse Poterie, Les Brosses, Le Moulinier. Les containers textiles du Relais sont quant à eux situés rue de la Haie, route de Vertou, Grand Bar Sauvage, La Butterie et Les Brosses.

Le territoire intercommunal dispose de deux haltes éco-tri ouvertes 6 jours sur 7 à La Haye Fouassière et Remouillé. Ces haltes éco-tri sont accessibles avec une carte à lecture optique qui est remise lors de l'inscription au service environnement (même carte pour les deux lieux). Clisson Sèvre Maine Agglo compte 2 déchèteries : sur Clisson, au parc d'activités de Tabari, rue des Filatures et sur Gétigné, au lieu-dit Les Roussinières, sur la RD762 en direction de Montigné-Montfaucon.

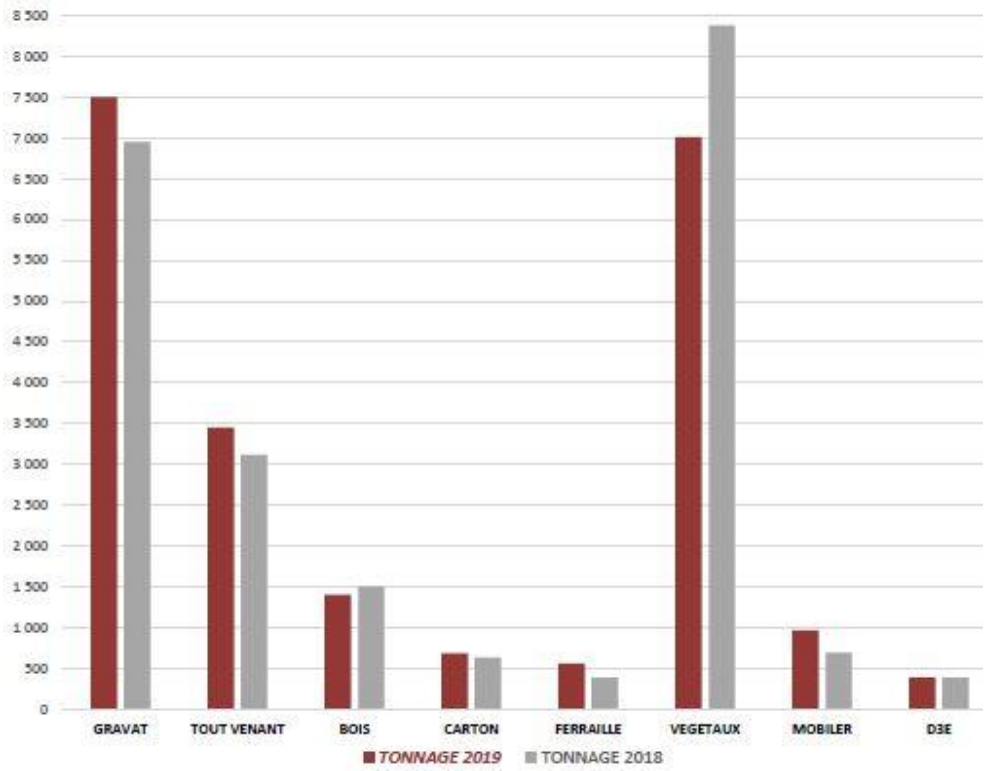




Source : environnement.clissonsevremaine.fr

12.2 LES INDICATEURS TECHNIQUES

- En 2019, 33 836 tonnes ont été traités, soit 601 kg/habitant/an et près de 64% des déchets sont valorisés.
- En 2019, les ordures ménagères représentent 5 031 tonnes soit un tonnage par habitant de 89,34 kg/hab/an. Ce résultat est en baisse de -1,5% par rapport à 2018.
- Le tonnage des emballages est en augmentation progressive entre 2017 et 2019 (1277 T en 2019, 1772 T en 2018 et 1953 T en 2019) avec une augmentation de +39% entre 2017 et 2018 et de +10% entre 2018 et 2019.
- Le verre représente un tonnage de 2 790T en 2019 soit 49,55 kg/hab/an, en très légère augmentation entre 2018 et 2019 (+0,6%).
- On note une baisse progressive du tonnage papier depuis 2017, passant de 1260 T en 2017 à 1149 T en 2019 (20,4kg/hab/an).
- Le tonnage des déchèteries était en augmentation entre 2017 et 2018 (18 820 T en 2017, 22 282 T en 2018) avec une augmentation de +18%. Cependant, entre 2018 et 2019, cette tendance s'inverse puisque le tonnage en déchetterie est de 22 181 T (-0,45% entre 2018 et 2019).



Répartition tonnage déchèterie (2018-2019)
Source : Rapport annuel déchet Clisson Sèvre Maine Agglo - 2019

S Y N T H E S E

CONSTAT

- **Un parc de logement relativement peu énergivore,**
- **Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.**

ENJEUX

- **Favoriser le développement d'opérations d'aménagement prenant en compte les grands enjeux énergétiques,**
- **Encourager la mise en place de projets de structures de production d'énergies renouvelables,**
- **Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés en encourageant le recours aux mobilités douces,**
- **Poursuivre les actions mises en place pour la réduction de la quantité de déchets produits sur le territoire.**

13 RISQUES ET NUISANCES

13.1 LES RISQUES MAJEURS RECENSES PAR LE DDRM

Le risque majeur est la possibilité de survenance d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société. L'existence de ces risques est liée à la présence d'aléas et aux enjeux que présentent les biens et les personnes d'être exposés et affectés par un phénomène. Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique mis à jour en septembre 2017 recense les différents types de risques présents sur le département. Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Monnières est concernée.

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Inondation	**Fort**	PPRI Sèvre Nantaise
Tempête	**Faible**	Tout le département
Séisme	**Faible**	Zone 3 – aléa modéré
Barrage	**Moyen**	Barrage Verdon et Ribou
TMD	**Faible**	Aléa faible
Radon	**Moyen**	Catégorie 3

13.2 LES RISQUES NATURELS

13.2.1 LE RISQUE INONDATION

le plan de gestion des risques d'inondation (PGRi) Loire Bretagne 2022-2027

Objectif : réduire les impacts des inondations sur les personnes, les biens et l'environnement en intégrant le risque dans l'aménagement du territoire.

Principaux axes :

1. Prévention et aménagement : préserver les zones d'expansion des crues et intégrer le risque dans l'urbanisme.
2. Protection : améliorer les infrastructures et ouvrages contre les inondations.
3. Préparation et gestion de crise : renforcer la résilience des territoires et la coordination des acteurs.
4. Connaissance et sensibilisation : mieux connaître le risque et informer les populations.

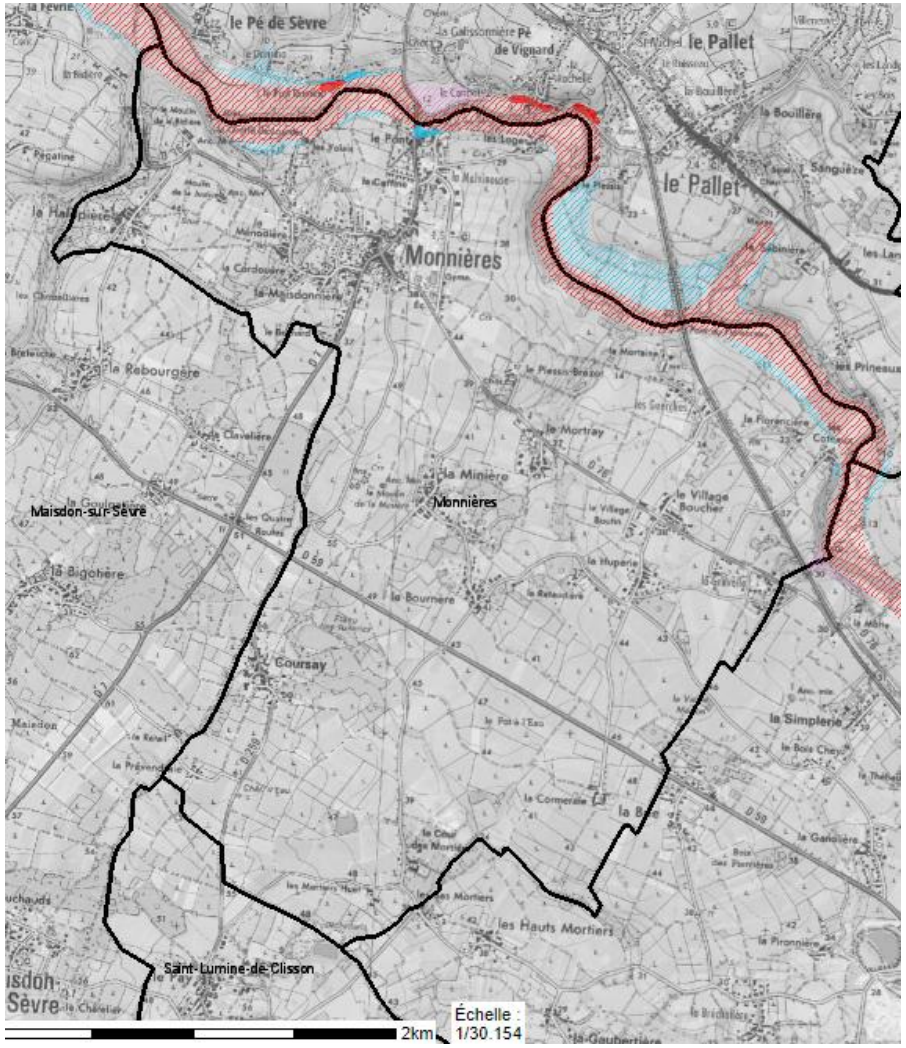
Territoires concernés : tout le bassin Loire-Bretagne, avec des stratégies locales pour les 22 territoires à risque important.

Conformément au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) établi par la préfecture, la commune est classée comme exposée aux aléas d'inondation. Les sous-aléas recensés sont les suivants

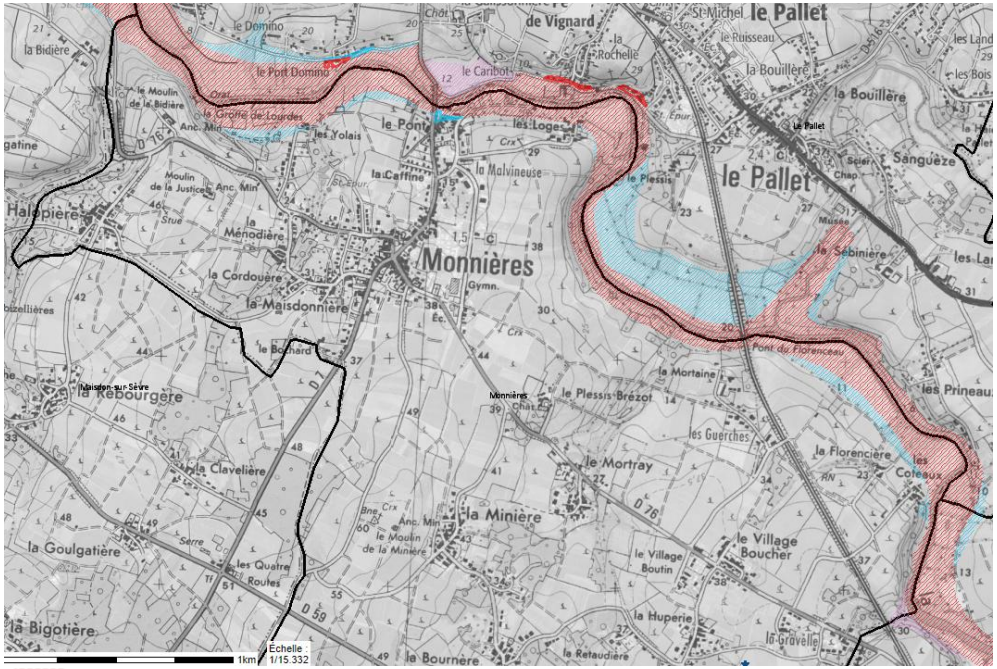
Inondation par crue à débordement lent de cours d'eau

Le parcours de La Sèvre Nantaise débute dans le département des Deux-Sèvres, à environ 136 km de la confluence avec la Loire. Elle draine un bassin versant de 2 400 km². Jusqu'aux environs de Clisson, la vallée est étroite et profonde, et le profil longitudinal accuse une forte pente. Cette configuration favorise, dans certaines circonstances, les crues rapides. À l'aval de Clisson, la pente se fait plus douce et la vallée moins profonde et plus large tout en restant marquée. Compte tenu de la

faible dimension de son bassin versant, la réponse de la Sèvre vis-à-vis des précipitations est rapide. En aval de Vertou, et jusqu'à la confluence avec la Loire, la hauteur d'eau est largement dépendante du débit de la Loire. Il convient de signaler que la Moine, affluent de la Sèvre Nantaise, dispose d'un barrage classé « grand barrage » implanté à hauteur de Cholet (barrage du Verdon). Une rupture de ce barrage engendrerait une vague déferlante jusqu'à la Sèvre et jusqu'à Nantes. Suite à des pluies importantes, La Sèvre a connu des crues historiques par débordement en 1910, 1923, 1936, 1960 et 1983. La commune de Monnières, bordée au nord par la Sèvre Nantaise est donc directement concernée par le risque inondation superficielle. La commune s'inscrit dans le périmètre du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de La Sèvre Nantaise, approuvé le 3 décembre 1998. Aussi, il faut noter que la totalité du département de Loire Atlantique est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondations du bassin Loire-Bretagne adopté le 23 novembre 2015. La révision du PPRI de la Sèvre Nantaise a été prescrite le 31 juillet 2019.



Source : carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr



Inondation par ruissellement et coulée de boue : écoulements rapides de pluie ou de terrains saturés pouvant entraîner des débordements localisés.

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

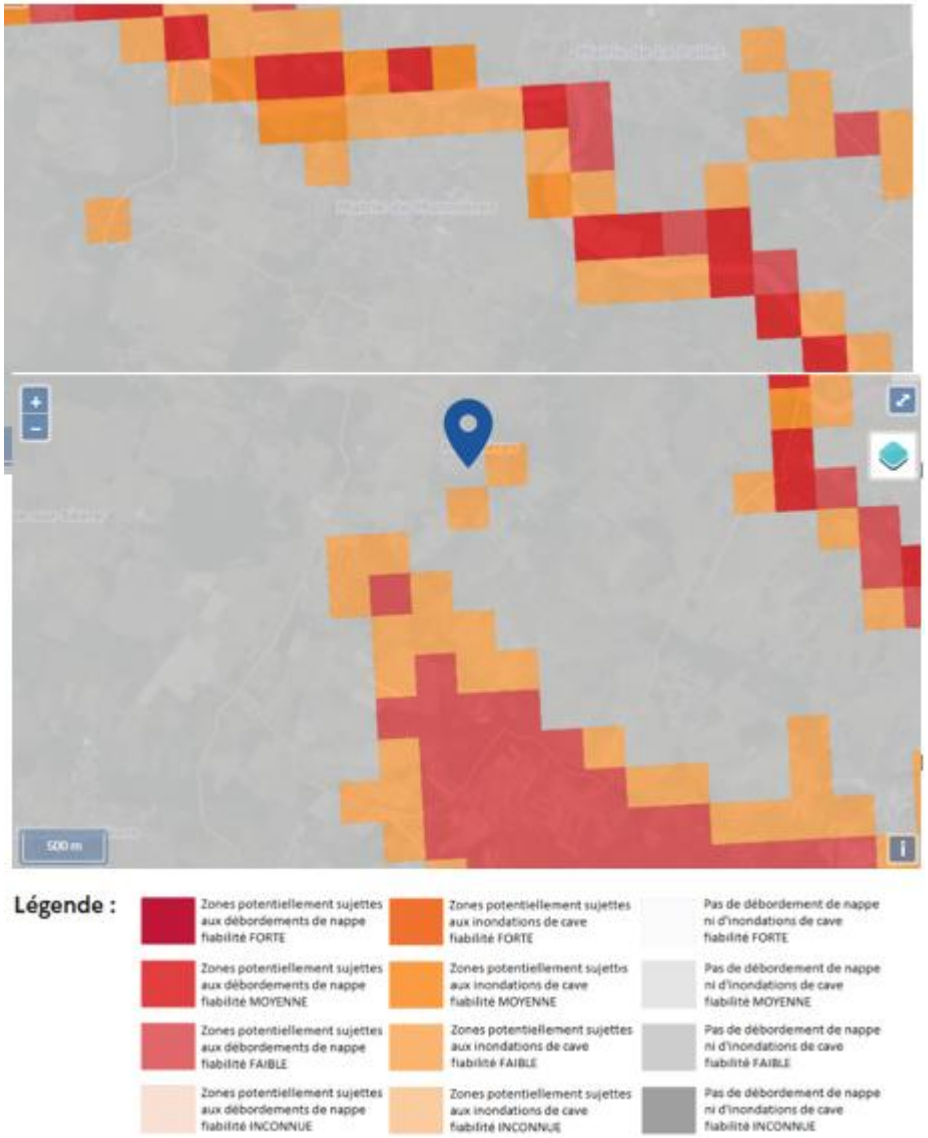
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE0761915A	Inondations et/ou Coulées de Boue	21/05/2007	01/08/2007
INTE0100059A	Inondations et/ou Coulées de Boue	05/01/2001	23/02/2001
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999
INTE9500070A	Inondations et/ou Coulées de Boue	17/01/1995	08/02/1995
INTE9300513A	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/06/1993	10/10/1993
INTE9300315A	Inondations et/ou Coulées de Boue	10/01/1993	08/07/1993
NOR19830516	Inondations et/ou Coulées de Boue	01/04/1983	18/05/1983

Inondation par remontées de nappes naturelles

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long

terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



13.2.2 LE RISQUE TEMPETE

Une tempête est une zone étendue de vents violents générés aux moyennes latitudes par un système de basses pressions (dépression). En France, le terme tempête n'est rigoureusement défini qu'en météorologie marine (89 km/h soit 48 nœuds, force 10 sur l'échelle de Beaufort). Néanmoins, l'usage veut que les météorologues nomment « tempêtes » les rafales de vent approchant les 100 km/h dans l'intérieur des terres et 120 km/h, voire 130 km/h, sur les côtes. La Loire-Atlantique est surtout concernée par les tempêtes dont le centre passe au nord du département. Le vent commence à souffler en venant du sud ou du sud-ouest, puis tourne à l'ouest ou au nord-ouest en fin d'alerte. Le phénomène concerne des zones de 200 à 900 kilomètres mais, dans son déplacement rapide, touche des milliers de kilomètres dans une seule journée.

Toutes les communes du département sont exposées au risque tempête, cependant, les communes littorales, directement exposées aux vents les plus forts et à des risques connexes (submersion marine notamment), nécessitent une vigilance toute particulière de la part des populations y habitant. En ce sens, la commune de Monnières est concernée par le risque tempête mais de manière limitée.

13.2.3 LE RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes du département sont concernées par le risque sismique. Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre qui génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme est caractérisé par un foyer d'où partent les premières ondes sismiques, d'un épicentre, soit le point en surface à la verticale du foyer, d'une magnitude, d'une intensité et d'une fréquence. Les séismes peuvent avoir des conséquences humaines, économiques et environnementales.

Il n'existe aujourd'hui pas de moyen fiable afin de prévoir les séismes mais des actions préventives sont mises en place telles que :

- La surveillance à partir de stations sismologiques réparties sur l'ensemble du territoire national dont les données sont collectées par le Laboratoire de Géophysique du CEA
- L'application de règles parasismiques pour les constructions neuves ou les extensions définies dans les normes Eurocode 8.

Monnières est **classée en aléa sismique modérée (zone 3)**. Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l'aménagement du territoire.

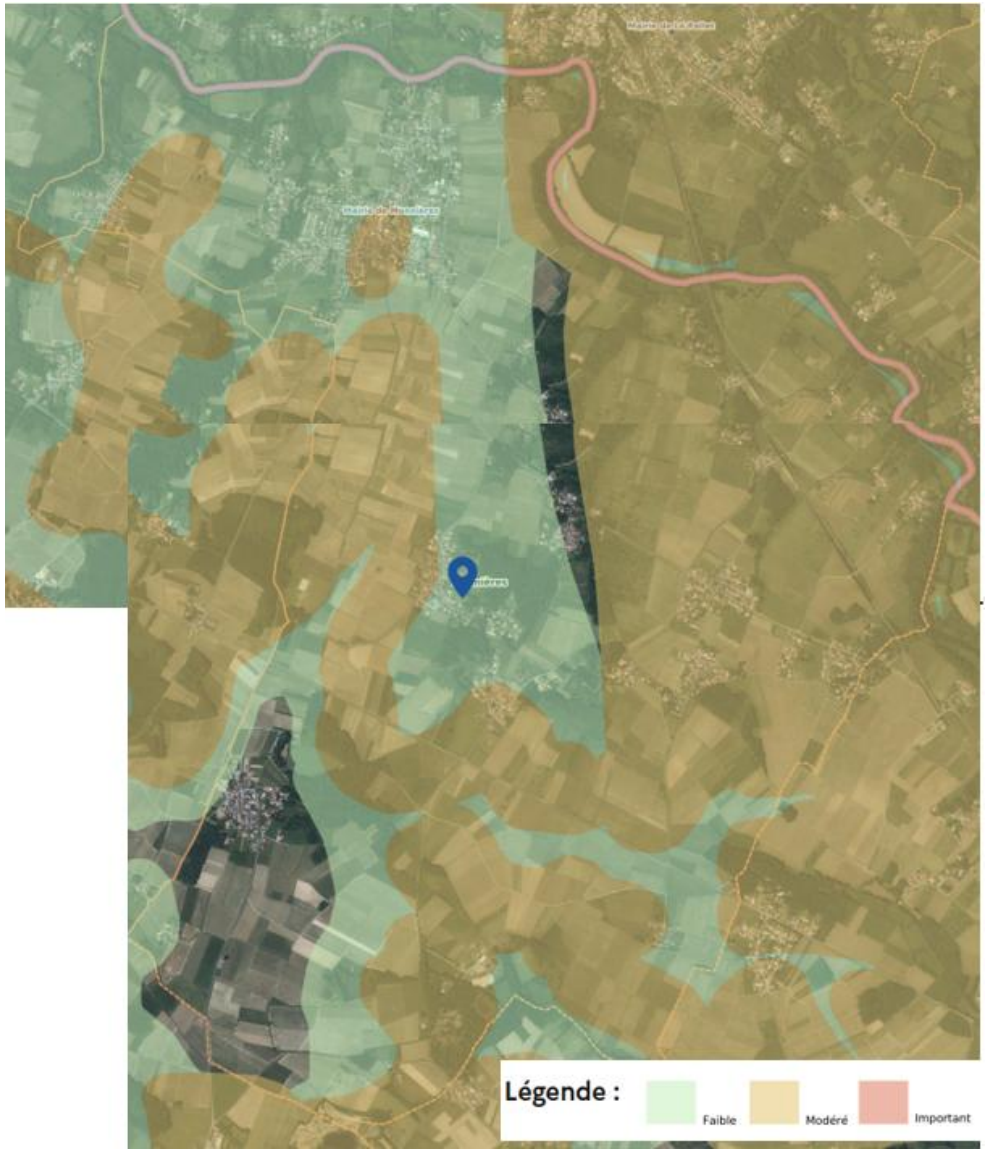
13.2.4 LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le risque de retrait-gonflement des argiles, considéré comme modéré sur la commune. L'article 68 de la loi ÉLAN, prévoit la réalisation d'une étude géotechnique au titre de l'article L. 132°5 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite *loi ELAN* vise à prévenir les désordres liés au **retrait-gonflement des sols argileux**. Il impose, dans les zones exposées à un aléa **moyen ou fort**, la **réalisation d'une étude géotechnique** préalable à la vente de terrains constructibles et à la construction de maisons individuelles ou de bâtiments assimilés (jusqu'à deux logements).

Cette obligation est intégrée au **Code de la construction et de l'habitation**, notamment à l'article **L.132-5**, et a pour objectif d'assurer la prise en compte des caractéristiques du sol dès la conception des projets. L'étude géotechnique doit être transmise aux acquéreurs et aux constructeurs, lesquels sont tenus de respecter ses préconisations ou d'adapter les techniques constructives en conséquence.

Ce dispositif vise à **réduire les sinistres**, sécuriser les constructions et **mieux informer les maîtres d'ouvrage** sur les risques géotechniques liés aux sols argileux.



13.3 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

13.3.1 LE RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

Un barrage est un ouvrage artificiel ou naturel (résultant de l'accumulation de matériaux à la suite de mouvements de terrain), établi le plus souvent en travers du lit d'un cours d'eau, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- **Techniques :** défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- **Naturelles :** séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage) ;
- **Humaines :** insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance.

Les barrages du Ribou et du Verdon, situés près de Cholet, disposent d'une retenue d'eau de près de 15 millions de m3 de capacité. Leur rupture entrainerait la formation d'une onde de submersion se propageant à grande vitesse dans la vallée de la Moine. L'élévation brutale du niveau d'eau en résultant implique un risque d'inondation pour les secteurs urbanisés proches du cours d'eau. De surcroit, cette onde se propagerait dans la vallée de la Sèvre Nantaise. En ce sens, la commune de Monnières est directement concernée par le risque de rupture de barrage.

13.3.2 LE RISQUE RADON

Le radon est produit partout sur terre à partir de l'uranium contenu dans les formations géologiques constituant la croute terrestre. Une fois produite dans la roche, sont état gazeux lui permet de circuler dans le sous-sol et de pénétrer puis de s'accumuler dans les bâtiments. Les facteurs qui influent sur sa concentration dans l'air sont les caractéristiques architecturales des constructions mais aussi leur usage et leur ventilation. L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a réalisé une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques sur l'ensemble du territoire national. Cette cartographie classe les communes en 3 catégories :

- La catégorie 1 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles (formations calcaires, sableuses, argileuses et formations volcaniques basaltiques)
- La catégorie 2 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains.
- La catégorie 3 concerne les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus élevées (formations constitutives des grands massifs granitiques, certaines formations volcaniques et certains grés et schistes noirs). La commune de Monnières est classée dans la catégorie 3.

Le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. C'est principalement le risque de cancer du poumon qui motive la vigilance à l'égard du radon dans les habitations et les autres locaux. Le radon et ses descendants solides pénètrent dans les poumons avec l'air respiré. Ces descendants émettent des rayonnements alpha qui peuvent induire le développement d'un cancer. Plusieurs organismes internationaux élaborent actuellement une synthèse des données disponibles afin de définir une politique globale de gestion du risque associé à l'exposition domestique au radon.

13.3.3 LE RISQUE TRANSPORTS DE MATIERESDANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses fait suite à un accident produit au cours du transport routier, ferroviaire, aérien, d'eau ou par canalisation de matières dangereuses. Trois grands effets peuvent survenir et parfois se combiner : l'explosion, l'incendie et le dégagement d'un nuage toxique.

Le territoire communal est concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » par voies routières en lien avec la traversée de plusieurs voies départementales sur le territoire (RD7, RD76, RD59). Le niveau de vulnérabilité de la commune face au risque TMD est relativement faible puisque Monnières n'est pas identifiée comme une des communes les plus exposées au risque.

13.3.4 LES ICPE

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) correspondent aux installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont soumises à une législation et une réglementation particulière et l'Etat dispose de pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de règlementation, de contrôle, de sanction… La commune de Monnières ne compte aucun ICPE sur son territoire.

13.3.5 LES SITES INDUSTRIELS

5 sites industriels sont répertoriés sur le territoire communal. Parmi ces 5 sites recensés, seulement un d'entre eux est identifié comme en activité, les autres étant qualifiés d'activité terminée. La majorité des sites industriels inventoriés sont localisés au sein du bourg de Monnières ainsi que sur le secteur des Mortiers, au sud-est du territoire. Le site « actifs », est situé le long de la RD7, au nord-est du bourg : il s'agit d'un garage. Etant donné que la nature de cette activité, les enjeux en termes de pollution des sols doivent être pris en compte dans le développement du territoire communal.



Source : georisque.gouv.fr

Identifiant	Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Etat d'occupation	Etat de connaissance
PAL4400487	Décharge brute, commune de Monnières	Sur le domaine de la Station d'épuration	Activité terminée	Inventorié
PAL4401113	SARL CHEREAU Léon et Frères, Garage, DLI	Route du Pallet	En activité	Inventorié
PAL4401114	HEURTEAU Auguste, DGCL	3 rue des Forges	Activité terminée	Inventorié
PAL4401115	CAILLE Maurice, Station-Service	Le Bourg	Activité terminée	Inventorié
PAL4401116	GAUTRET DGCL		Activité terminée	Inventorié—

Source : georisque.gouv.fr

13.3.6 POLLUTION DES SOLS CONCERNANT L'ETANG DES TUILERIES.



Le site de Monnières comprend un chemin et un parking construits avec des matériaux issus d'anciennes mines d'uranium.

Ces matériaux peuvent émettre un faible rayonnement.

Les études montrent que les personnes qui fréquentent ce site (loisirs, promenade, stationnement) reçoivent une dose de rayonnement faible, nettement inférieure aux limites réglementaires.

Il n'y a pas de risque identifié pour l'usage actuel du site.

Le terrain est néanmoins répertorié dans un inventaire officiel afin de garder la mémoire de cette situation et de s'assurer que des études complémentaires seront réalisées si l'usage du site venait à changer (par exemple en cas de construction).

13.4 LES RISQUES DE NUISANCES

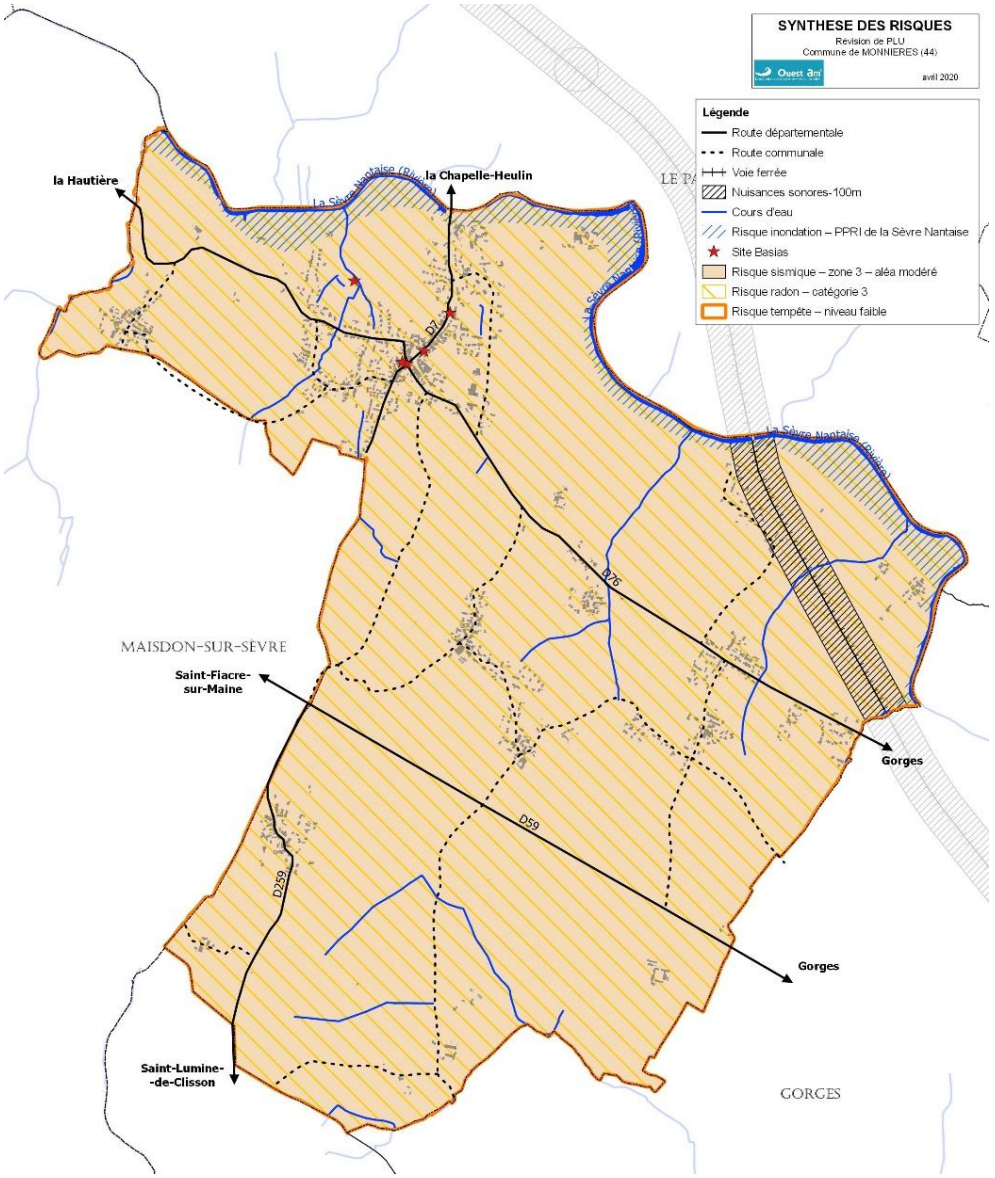
13.4.1 LES AXES DE COMMUNICATION, SUPPORT DE NUISANCES SONORES

En matière de bruit, la logique générale de la réciprocité consiste à ne pas rapprocher les zones d'habitat et les établissements accueillant des personnes sensibles des zones à réserver aux activités polluantes et sources de nuisance, telles que les infrastructures de transport ou les activités industrielles et artisanales.

A l'échelle du territoire communal, les enjeux en matière de nuisances sonores concernent la circulation routière à travers les voies départementales (RD59, RD7 et RD76).

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les infrastructures concernées sont :

- Les routes qui supportent plus de 5 000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5 000 véhicules/jour.
- Les voies ferrées qui supportent plus de 50 trains par jour



Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4. Sur le territoire de Monnières, aucun axe routier de communication n'est concerné par ce niveau de nuisance sonore. En revanche, la voie ferrée qui traverse la partie nord-est du territoire est recensée en catégorie 3, signifiant une largeur affectée par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.

Le projet de territoire doit veiller à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores et inciter la commune à mettre en œuvre des mesures urbanistiques préventives telles que des zones tampons, des règles sur la hauteur des constructions, sur la densification, sur des implantations préférentielles. Cet enjeu ne limite pas le développement du territoire mais veille à son organisation cohérente.

	CLASSEMENT DES VOIES FERREES					
NOM DE L'INFRASTRUCTURE	NOM DU TRONCON	DEBUTANT	FINISSANT	CATEGORIE	LARGEUR DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT	TISSU
Ligne 530000	N°3362	20.175	21.585	3	3	100 m

Source : arrêté classement sonore, 21 mars 2011

SYNTHESE

CONSTAT

- 6 risques identifiés sur la commune (inondation, tempête, TMD, rupture de barrage, sismique et radon), de niveau faible à fort,
- Un territoire inscrit dans le périmètre du PPRI de la Sèvre Nantaise,
- Une bande de 100m de part et d'autre de la voie ferrée traversant le territoire est soumise à des règles particulières liées aux nuisances sonores induites,
- 5 sites industriels recensés, principalement au sein du bourg mais seulement 1 encore actif.

ENJEUX

- Organiser l'habitat et prévoir des dispositions d'aménagement en adéquation avec les secteurs et sites à risque identifiés,
- Intégrer les dispositions du règlement du PPRI de la Sèvre Nantaise dans la construction du projet de territoire,
- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Cartes du SCoT du Vignoble Nantais et de Clisson Sèvre et Maine Agglo 3
Figure 3 : Carte des logements vacants sur la commune de Monnières 10
Figure 4 : Carte des logements vacants sur la commune de Monnières 13
Figure 5 : Carte des logements vacants sur la commune de Monnières 13
Figure 6 : Dispositif d'accueil et présence de gens du voyage sur le secteur Sèvre, Maine, Goulaine, et Clisson. 18
Figure 9 : Les activités présente dans le bourg de Monnières. 23
Figure 10 : Les activités présente dans le bourg de Monnières. 23
Figure 11 : Évolution de l'activité agricole entre 1988 et 2020 24
Figure 12 : Statuts juridiques des exploitations agricoles 25
Figure 13 : Cartographie des parcelles agricoles sur la commune de Monnières 28
Figure 14 : Cartographie des parcelles AOP sur la commune de Monnières 29
Figure 15 : Évolution des effectifs scolaires 2010-2020 32
Figure 16 : Carte des équipements sur la commune de Moisdon-la-Rivière 34
Figure 17 : Carte des principaux équipements sur le bourg de Monnières 35
Figure 18 : Installations des réseaux mobiles télécom à Monnières et ses alentours 38
Figure 19 : État d'avancement du déploiement de la fibre en Loire-Atlantique 38
Figure 20 : Les sites radioélectriques en service à proximité de Monnières 38
Figure 21 : Carte du réseau de mobilités 41
Figure 22 : Carte des capacités de stationnement 43
Figure 23 : Carte du réseau de sentiers 47
Figure 24 : Carte topographique 50
Figure 25 : Carte géologique de Monnières 51
Figure 26 : Bilan de la consommation foncière entre 2014-2024 63
Figure 27 : Potentiel théorique de création de logements en densification 67
Figure 28 : Potentiel pratique de création de logements en densification 67
Figure 29 : Carte des gisements fonciers 69

ANNEXES: DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Monnières

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

dossier d'approbation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	19.04.2018	17.07.2025	05.03.2026

Explication des choix retenus
Pièce 2.2

Code affaire : 19-0066
Resp. étude : PS

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.f

Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Sommaire

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)..... 2

1. SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD..... 2
2. LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT..... 2
   - *2.1. La dynamique démographique & les besoins en logements..... 2*
     - 1.1.1. Etablissement du « point de départ » au plan démographique 2
     - 1.1.2. Les hypothèses démographiques et résidentielles 3
     - 1.1.3. Les scénarios travaillés..... 4
     - 1.1.4. Le choix communal 4
   - *2.2. La spatialisation des besoins en logements 5*
     - 2.2.1. Les gisements fonciers..... 5
     - 2.2.1. Les changements de destination 8
     - 2.2.1. Les extensions urbaines..... 8
     - 2.2.1. Un choix délibéré de renforcement du bourg ett de densification des villages 9
     - 2.2.1. Une recherche de diversification des modes d'habiter 11
3. LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS..... 11
   - *2.1. Le scenario communal : les activités..... 11*
     - 3.1.1. Commerces et services de proximité..... 11
     - 3.1.2. Artisanat et industrie 11
   - *2.2. Le scénario communal : valoriser les ressources territoriales..... 12*

CHAPITRE 1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 13

1. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 14
2. MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 14
   - *2.1. A travers les objectifs de densité..... 14*
   - *2.2. A travers le phasage à l'échelle des opérations..... 15*
3. MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS..... 15
4. RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS..... 16
5. AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES..... 16
6. INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX..... 17
7. INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANSIME FAVORABLE A LA SANTE 17
8. PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE..... 19
9. PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX AGRICOLES ET VITICOLES..... 19

CHAPITRE 2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)..... 20

10. BILAN DES SUPERFICIES..... 20
11. EXPOSITION DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES..... 20
    - *11.1. La zone U 20*
      - 11.1.1. Le secteur Uaa 22
      - 11.1.2. Le secteur UAb..... 23
      - 11.1.3. Le secteur Uac 24
      - 11.1.4. Le secteur Ub 24
      - 11.1.5. Le secteur Uea 24
    - *11.2. La zone AU 25*
      - Les secteurs 1AUb 26
      - 12.2.1 Le secteur 1AUha..... 26
    - *La zone Agricole..... 27*
      - 11.4.1 Le secteur A 27
      - Le secteur An..... 27
    - *11.3. La zone N 28*
      - 11.4.1 Le secteur N 29
      - 11.4.2 Le secteur Nl 29
      - 11.4.3 Le secteur Nha 29
12. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 31
13. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... 34

13.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 37
13.1.1. Principes généraux des constructions 37
13.1.2. Façades 38
13.1.3. Toitures 38
13.1.4. Conditions générales 38
13.1.5. Conditions détaillées 38
Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement 38
13.1.6. Clôtures 38
13.1.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 39
14. STATIONNEMENT DES VEHICULES 42
14.1. Règles qualitatives 42
14.2. Règles quantitatives 42
14.3. Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées 43
15. STATIONNEMENT DES VELOS 43
17.1 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES 46
16. LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE 46
17.1 Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme 46
17.2 Les arbres remarquables 46
17.3 Haies à protéger 46
17.4 Les elements de paysage à protéger 47
17.5 Zones humides 47
17.6 Cours d'eau 48
17. LES MESURES DE PRESERVATION DE L'IDENTITIE LOCALE ET DES PAYSAGES 49
18.1 Ensemble batis, batiments et édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 49
18. LES MESURES D'APPUI A LA VITALITE, AUX USAGES ET AUX PROJETS DU TERRITOIRE 51
19.1 Les changements de destination identifiés au tire de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme 51
19.2 Les Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme 51
19.3 Les emplacements réservés 52
Le classement des infrastructures sonores 52
19. LES MESURES DE GESTION DES RISQUES 53
TABLE DES FIGURES 54

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1. SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

L'identification des enjeux (cf. Diagnostic socio-économique et Etat initial de l'environnement), croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & Résilience », orientations du SCOT en vigueur et du SCOT en cours de Révision, Programme Local de l'Habitat…) et avec les orientations communales, ont permis d'élaborer la stratégie territoriale pour la prochaine décennie.

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

Axe 1 : Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales

- Maitriser la croissance démographique et l'évolution du parc de logements
- Assurer le développement en composant avec les contraintes territoriales et dans le respect de la loi climat et résilience
- Répondre aux besoins de toutes les populations à travers une diversification de l'habitat

Axe 2 : Assurer la vitalité de l'agglomération

- Inscrire les mobilités comme ossature structurante
- Vers une restructuration de la couverture en équipements
- Consolider l'activité artisanale et commerciale

Axe 3 : Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural

- Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique
- Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles et viticoles
- Une commune à énergie positive à l'horizon 2030

2. LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

2.1. LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE & LES BESOINS EN LOGEMENTS

1.1.1. ETABLISSEMENT DU « POINT DE DEPART » AU PLAN DEMOGRAPHIQUE

Au 1er janvier 2022, l'INSEE estimait la population communale à 2 341 habitants, chaque logement étant occupé en moyenne par 2,49 habitants.

En prolongeant la tendance observée depuis 2011 (+2.3%/an entre 2011 et 2016 ; +1,2%/an entre 2016 et 2022), on peut estimer que la population de Monnières s'élève à environ 2 540 habitants au 1er janvier 2026, date prévisionnelle d'entrée en vigueur du nouveau PLU.

1.1.2. LES HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES

Le tableau suivant précise les hypothèses démographiques et résidentielles envisagées pour établir le scénario :

Objet	Constat	Hypothèse
Taille des ménages	Diminution de la taille des ménages : 2,4 habitants/ménage en 2026 contre 2,49 habitants/ ménage en 2022	Poursuite de la diminution de la taille des ménages, mais de manière faible grâce à l'accueil de jeunes ménages (avec ou sans enfants)
Logements vacants	33 logements vacants en 2022 correspondant à 3,3% du parc de logements (données Insee) 35 logements (données MAJIC) : une donnée en concordance avec les observations locales et un marché tendu (très forte attractivité du territoire en lien avec la proximité de l'agglomération nantaise, le cadre de vie qualitatif, l'image de la commune et le niveau d'équipements)	Une absence de perspective de mobilisation du parc de logements vacants dans le cadre de la stratégie communale : au regard de la tension extrêmement importante, celui-ci ne peut contribuer de manière significative à l'accueil de nouveaux habitants, expliquant le fait que cet élément n'est pas intégré dans les scénarios travaillés ci-après.

1.1.3. LES SCENARIOS TRAVAILLES

Les scénarios travaillés dans le PADD l'ont été sur la base des données Insee disponibles à ce moment-ci : les données 2000-2017 mettaient en avant une dynamique démographique très forte, de l'ordre de 1,9%/an sur la période 2010-2015.

Sur ces bases, plusieurs projections ont été envisagées : ralentissement de la dynamique autour de 1,3%/an, **maintien d'une dynamique similaire autour de 1,5%/an** et un scénario dynamique autour de 2%.

1.1.4. LE CHOIX COMMUNAL

Les projections démographiques ont permis d'évaluer le nombre de logements à produire dans les différentes configurations. Il a permis aux élus de considérer un chiffre de l'ordre de **215 logements à produire** sur la période 2026-2036, en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT du Vignoble Nantais et en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une légère diminution.

La remise à plat du scénario lié à l'évolution des données Insee permet de consolider le scénario final, synthétisé dans le tableau ci-contre. Ce scénario est cohérent avec le PADD, avec une perspective de 2945 habitants en 2026 et de 205 nouveaux logements à produire sur 10 ans.

Objet	Donnée	Commentaire
« Point de départ »	2540 habitants au 1er janvier 2026	Evaluation de ce « point de départ » démographique sur la base d'une projection des données Insee les plus récentes
Rythme d'évolution de la population	1,5%/an, induisant un « point d'arrivée » démographique autour de 2950 habitants	Rythme « recalé » entre les hypothèses initiales (basée sur des données Insee présentant une forte dynamique démographique) et l'hypothèse finale
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2,49 à 2,4 habitants/ménage, induisant un besoin de l'ordre de 35 logements	Cf. explication dans le tableau précédent
Besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil de 408 habitants supplémentaires entre 2026 et 2036, induisant un besoin de l'ordre de 170 logements	Base : évolution de la population 2026-2036 et desserrement des ménages à 2,4 habitants/ménage
Besoin total en logements	205 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 20 logements/an	Un rythme de production de logements similaire à la période 2020-2023 (données SITADEL)

2.2. LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a tenu compte de quatre éléments :

- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** ;
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** ;
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg** ;
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux**.

2.2.1. LES GISEMENTS FONCIERS

L'enjeu relatif à la mobilisation du potentiel (changements de destination, gisements fonciers) repose sur la capacité de mutation de ce potentiel. La question de la temporalité dans laquelle cette mutation pourrait être opérée est également essentielle, puisqu'il s'agit de se projeter sur la prochaine décennie. Ces deux facteurs ont conduit à définir une méthodologie visant à estimer le volume de logements qui pourraient être produits sur le terme du PLU :

Deux catégories de gisements sont identifiées :

- Les gisements « ***stratégiques*** » qui pourraient faire l'objet de principe définis par les OAP (en termes de programmation, d'organisation spatiale, de mobilités, de paysages, d'environnement…) ;
- Les autres gisements présents dans l'enveloppe urbaine, mais **de manière diffuse**.

L'analyse du potentiel foncier de la commune est réalisée **au sein de l'enveloppe urbaine.** Celle-ci correspond à la limite actuelle des tissus urbanisés (espaces artificialisés en tissu continu), soit le **bourg de Monnières et ses villages**.

L'analyse des gisements fonciers a été menée en déterminant la faisabilité opérationnelle de chaque gisement identifié (*Cf 2.4 Analyse des capacités de densification*) du niveau simple à complexe.

Le niveau de faisabilité de chaque gisement **à vocation habitat** a été évalué de la manière suivante : diverses contraintes sont estimées sur les terrains repérés : dureté foncière, coût de l'aménagement, contraintes réglementaires (règlement, servitudes…), architecturales, techniques (topographie, accessibilité, surface constructible, exposition…).

3 niveaux de faisabilités sont identifiés pour les gisements à vocation habitat :

- Simple : L'aménagement du gisement ne présente pas de difficulté particulière, si ce n'est la réalisation d'un projet par le propriétaire du bien ou la vente du bien à un acheteur en vue de la réalisation de son projet. **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 70% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant à la fois la dynamique résidentielle, la raréfaction progressive du foncier, mais aussi le fait que ces gisements doivent faire l'objet d'un choix de vente et/ou de réalisation de projet) ;

- **Moyenne** : Le gisement présente **1 seule contrainte** (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles…). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 35% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant que la contrainte complémentaire s'ajoute aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple ») ;
- **Complexe** : Le gisement présente **2 contraintes ou plus** (notamment parmi les contraintes évoquées concernant les gisements de faisabilité « moyenne »). **Dans ce cas, il est considéré que globalement (à l'échelle de l'ensemble des gisements de cette catégorie et de ce niveau de faisabilité), 10% du volume de logements présents dans ces gisements pourraient être réalisés à l'intérieur de la décennie que couvre le PLU** (considérant que les contraintes complémentaires s'ajoutent aux éléments déjà mentionnés pour un gisement de faisabilité « simple »).
- **Non exploitable** : La réalisation d'une construction sur le gisement identifié est **inenvisageable pour une ou plusieurs raisons** (bassin d'orage, projet de construction en cours, parking, espace public…). Une partie de ces gisements est aussi intégré dans le potentiel non exploitable, notamment pour leur caractère végétalisé afin de permettre une **conservation des espaces verts stratégiques** et prôner un aménagement favorable à la nature en zone urbaine.

Le potentiel **théorique** exploitable correspond donc à **6,11 hectares** au sein de l'enveloppe urbaine. Parmi ce potentiel identifié :

- 41,1% des gisements disposent d'une faisabilité simple, soit **2,51 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **36 logements** (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).
- 19,0% des gisements disposent d'une faisabilité moyenne, soit **1,16 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de l'ordre de **16 logements** (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).
- 39,9% des gisements disposent d'une faisabilité qualifiée de « complexe », soit **2,44 hectares**. Ces gisements identifiés représentent un potentiel de **34 logements** (en appliquant une densité cohérente au tissu environnant).

POTENTIEL THÉORIQUE	SURFACE	LOGEMENTS	PART
SIMPLE	2,51	36	41,1%
MOYENNE	1,16	16	19,0%
COMPLEXE	2,44	34	39,9%
TOTAL	**6,11**	**87**	100,0%

Au regard des différents degrés de faisabilité, on peut considérer que :

- 75% des logements issus des gisements « simples » pourront être réalisés, soit 27 logements,
- 50% des logements issus des gisements « moyens » pourront être réalisés, soit 8 logements,
- 15% des logements issus des gisements « complexes » pourront être réalisés, soit 5 logements,

POTENTIEL PRATIQUE	LOGEMENTS	PART
SIMPLE	27	66,9%
MOYENNE	8	20,2%
COMPLEXE	5	12,9%
TOTAL	**40**	100,0%

Ces coefficients ont été déterminés avec la commune, au regard du contexte local et de la dynamique immobilière actuelle : si la commune note l'émergence de divisions parcellaires sur le bourg, celles-ci restent timides.

Au total, une quarantaine de logements pourraient être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés dans les prochaines années. On retrouve ce potentiel dans le projet communal sous différentes formes : les petites opérations qui pourront voir le jour dans le cadre de divisions parcellaires (encadrer par le règlement) et des opérations de renouvellement plus complexes encadrées par les OAP (ex : Fief Seigneur) ou le PAPAG.

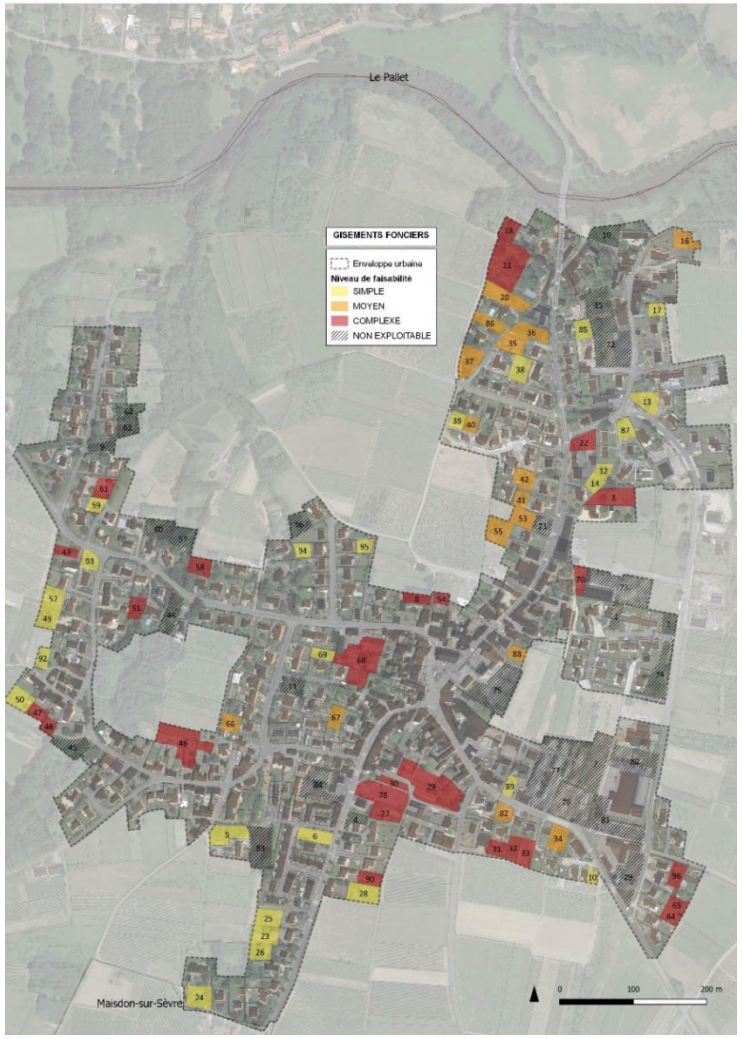


Figure 1 : Carte des gisements

2.2.1. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un inventaire, mené à l'appui d'un panel de critères a permis d'identifier **14 bâtiments**. Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexées au règlement écrit.

Critères principaux d'identification :

1 - Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierre…) ;

2 - Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;

3 - Desserte par un accès et une voie sécurisée ;

4 - Possibilité de stationnement ;

5 - Emprise au sol d'au moins 50 m² ;

6 - Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Au regard des tendances communales, il est vraisemblable qu'un nombre important de ces bâtiments changent effectivement de destination au profit des logements au cours de la prochaine décennie, **soit 10 bâtiments**.

2.2.1. LES EXTENSIONS URBAINES

Le cumul entre les changements de destination et le potentiel « *pratique* » issu de l'analyse des gisements fonciers n'est pas apparu suffisant pour répondre aux besoins sur le terme du PLU. En effet, la commune envisage les 2 950 habitants d'ici 2036 et la production d'environ 215 nouveaux logements (objectifs définis dans le PADD).

La densification de l'enveloppe urbaine du bourg ainsi que le changement de destination en campagne permettront la réalisation de **120 logements.**

Pour cette raison, la commune a identifié **2 secteurs implantés en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** pour le développement de l'offre de logements et un secteur en continuité du village du Patis.

Le travail a consisté à comparer l'ensemble des secteurs d'extension envisageables aux abords de l'enveloppe urbaine du bourg à l'appui de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs.

Sur l'ensemble des secteurs envisagés, plusieurs d'entre eux se distinguent :

- Le secteur des Barres,
- Le secteur Bochard côté sud-ouest
- Le secteur Bochard côté nord-ouest
- Le secteur du Pâtis
- Le secteur de Chauvette

À partir de cette première sélection, un ingénieur écologue s'est rendu sur les secteurs retenus afin de procéder à une analyse faune-flore et à un inventaire des zones humides afin de connaître plus précisément les enjeux environnementaux des sites potentiels d'extension urbaine et anticiper la faisabilité opérationnelle des futurs projets.

Cette étude a permis d'identifier la présence d'une zone humide sur une grande partie du secteur des Barres. Il a donc été décidé de ne pas le maintenir comme secteur s'extension. Le secteur de Bochard présente lui aussi une zone humide sur son extrême est, cependant, il a tout de même été décidé de le maintenir en secteur d'extension au regard de sa position stratégique en continuité direct du bourg.

La commune a ensuite croisé plusieurs éléments :

- Les besoins en logements identifiés sur les 10 prochaines années au regard des ambitions démographiques projetées (**environ 215 logements** - *cf. partie 1.3 scénario communal*).
- Les possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (**environ 40 logements**),
- Les possibilités de création de logements à travers le changement de destination (**environ 10 logements**),

Cela a permis à la commune de définir **son besoin de réalisation de logements en extension de l'ordre de 85 logements** (215 logements nécessaires auxquels on retire les 120 réalisables en densification et en changement de destination, soit 215 – 130 = 95). En intégrant l'objectif de densité moyenne minimale fixée par le SCoT de Clisson Sèvre et Maine agglomération, la commune a donc retravaillé sur les 3 sites retenus pour le développement urbain à vocation habitat afin de délimiter des secteurs d'extension permettant de **répondre strictement aux besoins identifiés**, **dans une logique de limitation de l'étalement urbain**.

2.2.1. UN CHOIX DELIBERE DE RENFORCEMENT DU BOURG ETT DE DENSIFICATION DES VILLAGES

Le territoire présente une organisation particulière, avec :

▪Le bourg, centralité principale, lieu de concentration de l'habitat, des commerces, des services et des équipements du territoire ;

▪L'espace rural, valorisé par l'agriculture et la viticulture, au sein duquel se trouvent aussi d'une part un habitat diffus et d'autre part des ensembles bâtis (qui présentent à la fois une compacité de l'urbanisation et un nombre élevé de logements existants).

Le sujet de la **répartition de l'habitat futur à l'échelle du territoire** a été interrogé dans le cadre de la définition de la stratégie, avec deux options : d'un côté un recentrage sur le bourg, de l'autre une ouverture vers les principaux ensembles bâtis en campagne. La question s'est d'autant plus posée que plusieurs ensembles bâtis sont raccordés à l'assainissement collectif.

Pour autant, **le choix opéré a été de privilégier un recentrage de l'habitat futur sur le bourg** (au sein de l'enveloppe urbaine et par le biais de deux secteurs d'extensions en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine), tout en permettant la constructibilité des 7 ensembles bâtis en campagne (en densification et par le biais d'un secteur en extension en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine) et la mutation de bâtiments précisément identifiés dans l'espace rural (changement de destination de bâtiments repérés à l'appui d'un panel de critères objectifs). Ce choix s'est notamment appuyé sur le cumul des éléments suivants :

▪Du point de vue **des équipements, des commerces et des services**, la confortation du bourg a été considérée comme souhaitable ; or, une plus grande concentration de l'habitat sur le bourg est de nature à appuyer cette dynamique ;

▪Du point de vue des **mobilités**, le recentrage de l'urbanisation sur le bourg et les villages a aussi été considéré comme un élément pertinent (**facilitation du recours aux modes actifs** – piétons et vélos – pour les petits déplacements du quotidien) ;

▪La possibilité d'identifier des bâtiments pouvant changer de destination en campagne est construite en **complémentarité avec l'offre de logements du bourg**. Son utilisation s'inscrit dans une logique conjointe de **limitation des ruines en campagne** (par la valorisation de ce bâti) et de **diversification des types d'habitat** (cf. partie ci-après). Cette ouverture reste **mesurée par rapport au nombre de logements à produire**

(estimation de 10 bâtiments mutant vers l'habitat sur le terme du PLU, soit environ 5% des besoins en logements).

Les villages classés en U ont été retenus notamment sur les critères définis par le SCOT :

- Périmètre bâti structuré : regroupant au moins 40 bâtiments principaux (seuil indicatif garantissant une organisation urbaine cohérente).
- Inclusion complète des espaces : englobant l'ensemble des parcelles bâties et aménagées, le réseau viaire, ainsi que certains espaces artificialisés ou non bâtis, tels que parcs, jardins urbains et gisements potentiels comme les dents creuses.
- Voirie hiérarchisée : présence d'un réseau de voies multiples, comprenant routes, ruelles et chemins reliant le village à la campagne.
- Réseaux d'assainissement adaptés : infrastructures capables de soutenir une densification future.
-

D'autres critères participent également à ce classement, tels que la présence d'espaces publics, d'équipements ou de communs de village, contribuant à l'attractivité et à la qualité de vie du village.

Tableau 1 : Lieux de vie et espaces publics sur les principaux villages constructibles

Villages	Espaces publics/équipements/communs
La Hallopière	Place publique avec puits commun au cœur du village. Commun de village avec jeu de boules
Coursay	Place publique au cœur du village Vie de village dans la zone de loisirs contiguë des Tuileries, avec jeux de boules, aire de jeux pour les enfants, buvette
La Minière	Place publique avec puits commun au cœur du village
La Bournaire	Place publique au cœur du village. Commun de village arboré avec jeux de boules, aire de jeux pour les enfants, barbecue, mare, jardin partagé
Le Mortrais	Place publique au cœur du village
Village Boucher-Village Boutin	Placette avec puits commun au Village Boutin
La Huperie – La Retaudière	Place publique avec puits commun et jeu de boules

2.2.1. UNE RECHERCHE DE DIVERSIFICATION DES MODES D'HABITER

Le renforcement de l'habitat futur sur le bourg s'accompagne, dans la stratégie résidentielle, d'une recherche de **diversification des modes d'habiter** :

- Sur le bourg, cette diversification est marquée par : Des objectifs de densités différenciés, impliquant des **formes urbaines variées** ;
- Une **mixité sociale de l'habitat** : le PADD vise *« **Le développement d'une offre plus accessible :** La commune souhaite faciliter l'accueil des jeunes actifs ou de familles avec enfants, ce qui peut notamment passer par une maîtrise du foncier par la commune et la création de lotissements communaux à prix abordables. »*
- L'objectif de produire un **habitat à destination des seniors** : il s'agit tout à la fois de répondre aux besoins des populations plus âgées à travers la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées ou dépendantes, en connexion directe avec le centre-bourg et ses commodités ;
- Le développement de secteurs à destination **d'habitats alternatifs permettra également une diversification de l'offre en logements** par l'identification de deux OAP sectorielles ;
- Enfin, le recours à la possibilité d'identifier des **bâtiments pouvant changer de destination en campagne** s'inscrit aussi dans une logique de **diversification des types d'habitat** (réhabilitation de l'ancien, jardin potentiellement plus important que sur le bourg…), dès lors que ces bâtiments remplissent un ensemble de critères objectifs (en termes d'impacts sur l'agriculture, d'état du bâtiment, de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité…).

3. LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

La commune est relativement bien dotée en équipements scolaires et sportifs. L'objectif est de conforter ces équipements par le biais de l'accueil de nouveaux ménages (cf. section précédente).

Aucun besoin en équipements ne nécessite l'identification d'un foncier spécifique.

2.1. LE SCENARIO COMMUNAL : LES ACTIVITES

3.1.1. COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

En lien avec les éléments relevés précédemment, il s'agit de conforter la centralité commerciale et de services pour maintenir un bourg vivant et attractif. L'opération de dynamisation du centre bourg l'ilot des Sarments (secteur Uac) et les aménagements récents du centre bourg autour de la place de l'église poursuivent cet objectif

La localisation de la très grande partie de l'habitat futur contribue également à cette orientation.

3.1.2. ARTISANAT ET INDUSTRIE

Afin de soutenir l'activité locale, pourvoyeuse d'emplois, l'objectif est de conforter les activités artisanales du territoire réparties sur le bourg et sur le parc d'activités de la Malvineuse.

Le PADD affiche clairement cette volonté au sein de l'orientation 2.3 : *« Le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du bourg permettra de favoriser les achats de proximité et donc de renforcer et compléter les commerces existants.* »

L'objectif est de conforter ces activités par la confirmation du périmètre qui leur est dédié sans pour autant générer de consommation d'espace supplémentaire.

2.2. LE SCENARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- Agriculture & viticulture, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. partie précédente) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- Paysages & patrimoine, d'autant plus au regard : Des bâtis et ensembles patrimoniaux, tant sur le bourg que dans l'espace rural, ainsi que des éléments de petit patrimoine, qui sont autant de marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire ;

Des paysages naturels.

- Trame verte, bleue & noire : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie ;
- Tourisme, notamment en lien avec la Sèvre et le tissu viticole du territoire.

CHAPITRE 1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg le secteur du Patis (avec des secteurs à vocation résidentielle et à vocation d'habitat alternatif) ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative

Au total, **4 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (cf. carte de localisation ci-après) :

- 2 secteur à vocation résidentielle;
- 2 secteurs à vocation d'habitat alternatif.

Sur le bourg, les OAP sectorielles portent sur deux typologies de sites : secteurs de densification (Fief Seigneur), secteurs d'extension (Bochard, Le Patis).

Une OAP « thématiques » trame verte, bleue et noire permet la préservation et mise en valeur des continuités écologiques :



Figure 2 : Carte de localisation des secteurs d'OAP

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les enjeux agricoles et viticoles.

1. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que plusieurs secteurs localisés au sein de la zone U. Il convient de noter que, parmi les 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle :

- deux se situent en extension pour du logement alternatif. Ces secteurs, encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation, présentent un impact moins important sur les sols.
- Un des secteurs, situé en enveloppe urbaine, vise une densification et une mise en valeur du secteur par une opération de renouvellement urbain.
- Enfin, seul le dernier secteur, en extension sud du bourg, présentera une artificialisation d'un ancien espace viticole. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mise en œuvre permettra cependant une insertion paysagère et environnementale optimisée de ce nouvel espace urbain.

2. MESURES D'OPTIMISATION DU FONCIER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

2.1. A TRAVERS LES OBJECTIFS DE DENSITE

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit attribuer des objectifs de programmation précis, tant en densité minimale moyenne à respecter qu'en nombre minimum de logements à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte de plusieurs critères.

Tout d'abord, la localisation du secteur est un facteur déterminant. Ainsi, des objectifs de densité plus élevés sont visés pour le secteur de densification situé en cœur de bourg, avec 45 logements par hectare dans le secteur du Fief Seigneur. De même, des secteurs d'optimisation stratégique, en continuité du bourg, voient leurs objectifs de densité renforcés, comme le secteur de Bochard avec 28 logements par hectare.

Ensuite, le tissu urbain environnant est pris en compte afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification renforcée. Par exemple, une densité de 26 logements par hectare a été retenue pour le secteur d'habitat alternatif du Pâtis, afin de respecter le contexte villageois et naturel proche.

En moyenne, la densité est de 45 logements/ha pour le secteurs de densification et de 28 logements/ha pour les secteurs d'extension ; elle est de **32 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP**.

Exemple de l'OAP Fief Seigneur

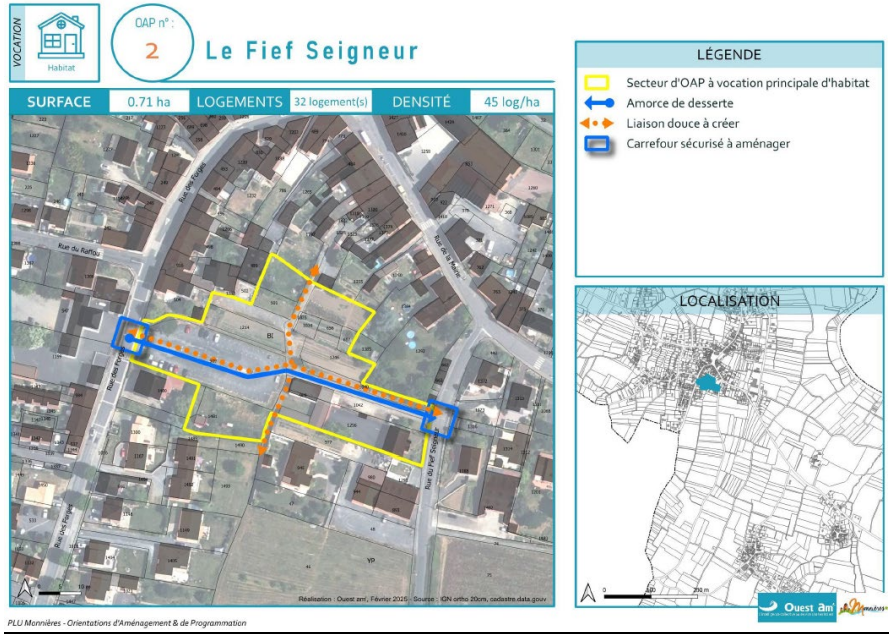


Figure 3 : OAP Le Fief Seigneur

2.2. A TRAVERS LE PHASAGE A L'ECHELLE DES OPERATIONS

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- **Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase :** Bochard (habitat alternatif), et le Pâtis afin de favoriser la cohérence globale des projets ;
- **Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases :** Bochard, au regard de la superficie et des enjeux de cohérence à l'échelle de ce secteur ;
- **Obligation d'une opération en deux phases distinctes :** Fief Seigneur, permettant une mise en œuvre progressive et maîtrisée du projet.

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage…) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire.

3. MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

Les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation à valeur prescriptive**.

Dans une logique portée sur une priorité donné aux secteurs de bourg, les éléments suivants ont été définis :

- A court terme, une opération en extension est prévue sur le secteur de Bochard (nouveau quartier avec environ 40 logements), avec parallèlement une opération en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat alternatif (Pâtis avec 11 logements).
- A moyen terme, les enjeux se porteront sur le secteur du Fief Seigneur (en densification) et le secteur de Bochard (habitat alternatif) ;
- Les divisions parcellaires et l'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages se feront tout au long de la période. Ces opérations, ainsi que les changements de destination, permettront de prolonger la création de nouveaux logements sur le long terme

Trois périodes ont été définies pour une durée du PLU de 10 ans :

- ✓ Court : de 0 à 4 ans
- ✓ Moyen : de 4 à 7 ans
- ✓ Long : de 6 à 10 ans

Figure 4 : Echéancier de programmation des OAP

4. RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière systématique, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif). Si la moitié des OAP ne préconisent pas de formes urbaines particulières ; le secteur Fief Seigneur impose la réalisation de formes urbaines variées en combinant habitat individuel et petit collectif. Le secteur de Bochard (habitat alternatif) préconise également une diversité d'habitat.

Complémentairement, les objectifs de diversification de l'habitat sont portés par :

▪ L'intégration d'objectifs de mixité sociale avec une incitation à la production de mixité sociale sur l'OAP Secteur du Pâtis ;

Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des objectifs qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.

5. AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat est cruciale, tant pour la desserte interne que pour les liens avec le réseau viaire existant.

L'objectif est d'organiser le développement urbain de manière cohérente en matière de mobilités, en tenant compte des enjeux d'optimisation du foncier. Cette anticipation repose sur plusieurs principes au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Sécurité : Cette démarche inclut l'identification de carrefours à sécuriser et à aménager pour anticiper les problèmes futurs. Par exemple, des carrefours à traiter sur la rue des Forges et du Fief du Seigneur pour assurer l'accès des véhicules.

Renforcement des continuités douces : L'accent est mis sur le renforcement de l'armature des continuités douces, en favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain pour renforcer la mobilité inter-quartiers. Par exemple, l'OAP Bochard prévoit de réserver l'accès à la rue étroite de la Maisdonnière aux déplacements doux pour assurer un lien direct et rapide vers le cœur du bourg.
Stationnement : Identification d'espaces dédiés au stationnement, comme c'est le cas dans l'OAP du Pâtis.

6. INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords**. Dans cette perspective, les OAP identifient les éléments suivants :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, des **principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (Bochard, Le fief Seigneur, Le Pâtis) sont identifiés, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;

Complémentairement, afin de **favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants**, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures :

- Une **diversité de formes urbaines.**

7. INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANSIME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présentera également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;

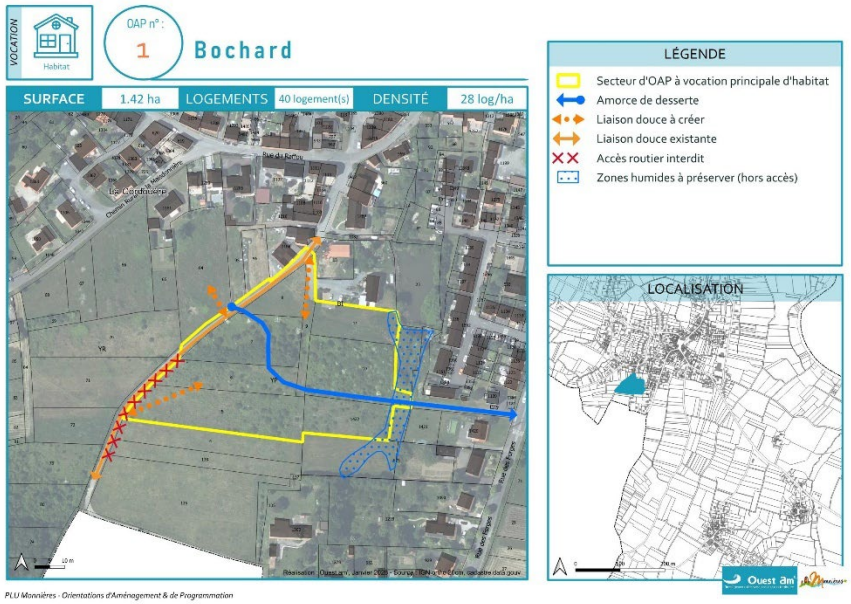


Figure 5 : OAP Secteur de Bochard

- **La préservation des haies existantes, l'obligation de définir une transition paysagère** sur les franges de certains secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ou viticole.

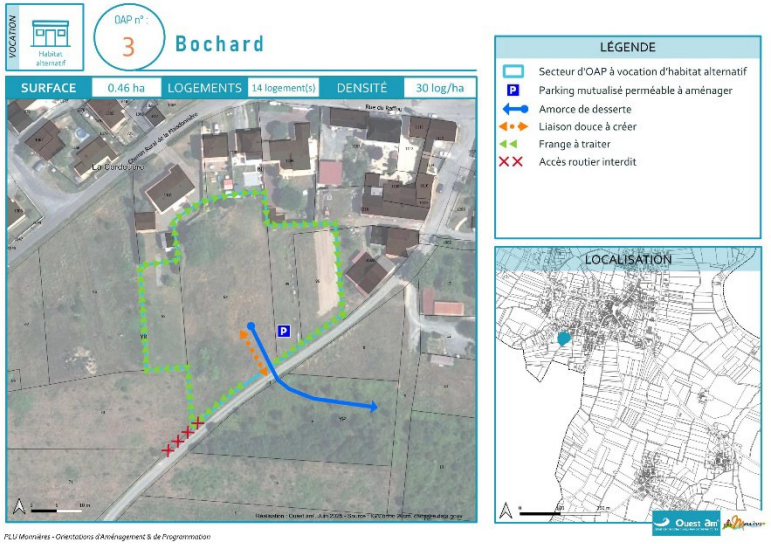


Figure 6 : OAP habitat alternatif secteur de Bochard

8. PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les OAP « sectorielles » intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies ou encore l'identification des zones humides. A cet égard, on peut notamment relever l'OAP de Bochard, où il est prescrit de prendre en compte les zones humides identifiées sont à préserver, hors accès pour l'OAP de Bochard. Pour mémoire, ce secteur a été identifié au regard d'une analyse croisée de multiples critères (cf. la partie précédente relative aux choix retenus pour établir le PADD, ainsi que la *Pièce 2.3 – Evaluation environnementale*). L'OAP vient ici rappeler l'enjeu de manière claire.

Par ailleurs, une OAP « thématique » vise la protection de la trame verte, bleue et noire :

- En rappelant que le volet « trame verte » et le volet « trame bleue » sont portés par le règlement (graphique et écrit) ;
- En mettant dès lors l'accent sur **l'intégration des enjeux relatifs à la trame noire**, avec :
  - La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologique nocturnes** ;
  - La gestion de **l'éclairage artificiel** ;
  - La **prise en compte des chiroptères** concernant les zones de repos**.**

9. PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX AGRICOLES ET VITICOLES

L'inscription systématique en place d'espace de « transition paysagère à organiser » à l'interface des secteurs d'urbanisation et des parcelles agricoles ou viticoles dans les OAP « sectorielles » permettent de viser une meilleure cohabitation de ces activités.

CHAPITRE 2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

10. BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies entre le PLU de 2006 et le projet de PLU.

Il permet de souligner deux grandes tendances :

▪ D'une part, les zones urbaines et à urbaniser diminuent globalement de presque 16,6 hectares, en lien avec les objectifs de sobriété foncière définis par le Code de l'Urbanisme ;

▪ D'autre part, les zones naturelles augmentent significativement, essentiellement par effet de « vase communiquant » avec les zones agricoles, en lien avec les objectifs de préservation des milieux naturels et des paysages.

Ces éléments sont justifiés par les orientations exposées dans la partie 1 du présent document, et expliqués dans la suite de la présente partie.

	PLU de 2006	Projet de PLU
Zone U	97,1 ha	93 ha
Zone AU	14,4 ha	1,9 ha
Zone A	690,4 ha	684,8 ha
Zone N	177,1 ha	199,5

Figure 7 : Comparaison des zonages entre le PLU actuel et le PLU projeté

11. EXPOSITION DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

11.1. LA ZONE U

La zone U de Monnières est composée de plusieurs types de secteurs :

- **Uaa** : cœur de bourg historique à vocation mixte ;
- **Uab** : extensions urbaines plus récentes, denses ;
- **Uac** : zones d'habitat groupé au sein des villages ;
- **Ub** : tissu pavillonnaire périphérique ;
- **Ue** : zones d'activités économiques.

Ces secteurs s'appuient sur :

- le centre bourg et les extensions urbaines ;
- des tissus résidentiels déjà constitués ;
- des équipements publics existants ou en projet ;
- des zones d'activités économiques.

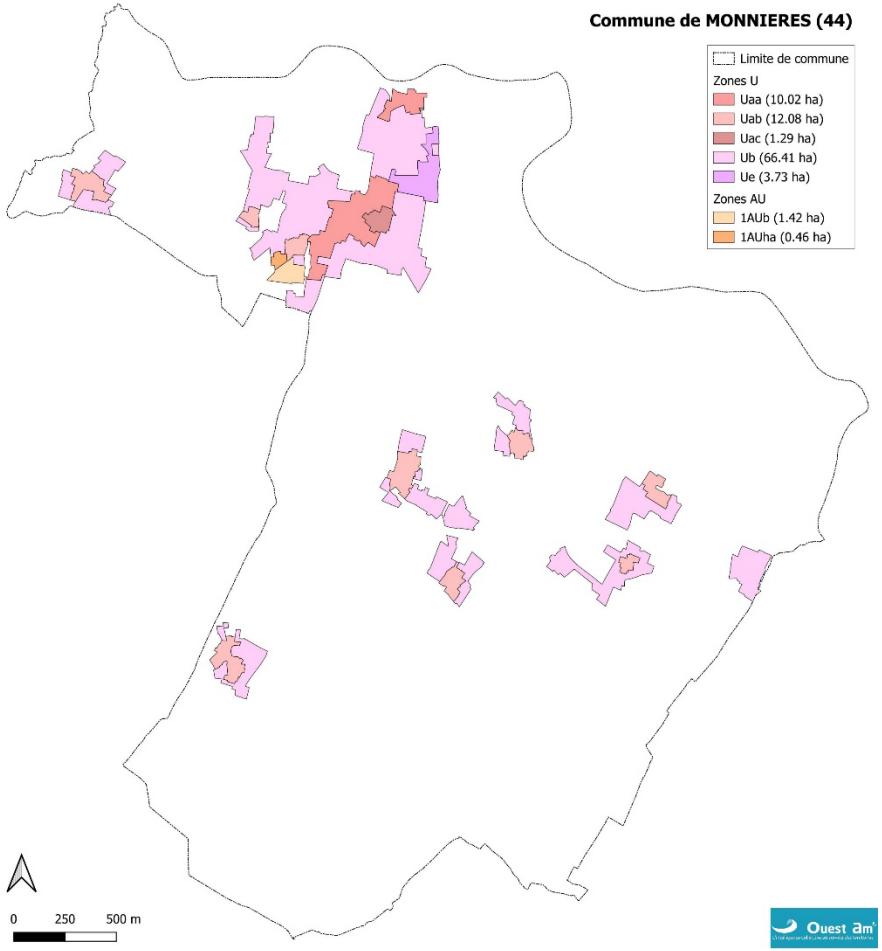


Figure 8 : Carte de localisation des zones U et AU

11.1.1. LE SECTEUR UAA

Vocation principale du secteur

Le secteur Uaa correspond au cœur historique de Monnières. Il constitue une zone urbaine dense à vocation principalement résidentielle et de services, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur Uaa s'appuie sur deux critères principaux :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, il s'agit du centre ancien où les constructions sont jointives ou faiblement séparées, souvent à l'alignement. Ce secteur reflète l'identité patrimoniale de Monnières.
- Ce secteur est entièrement desservi par les réseaux, y compris l'assainissement collectif. La capacité des équipements permet d'y accueillir les projets en renouvellement urbain.

Le secteur Uaa concerne les cœur historique du bourg et le village du Pont.



Figure 9 : Superposition du zonage Uaa et de la photo aérienne d'avril 1956 sur le bourg de Monnières

11.1.2. LE SECTEUR UAB

Vocation principale du secteur

Le secteur Uab regroupe des zones déjà urbanisées constituées de cœurs de villages ou de quartiers anciens du bourg correspondant à d'anciens cœurs de villages intégrés dans l'enveloppe urbaine du bourg. Ils présentent des densités intermédiaires et sont à vocation principalement résidentielle, enfin les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

Exposé des motifs de délimitation

Deux critères principaux ont présidé à la délimitation du secteur Uab :

- Critère morphologique : Ce secteur correspond aux cœurs anciens des villages ou à des quartiers anciens intégrés à l'enveloppe urbaine. C'est le cas, par exemple, du quartier de la Menodière à l'Ouest du bourg ou de la Maisdonnière au sud, qui présentent des formes urbaines anciennes.
- Desserte par les réseaux publics : L'ensemble du secteur est desservi par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement collectif), avec une capacité suffisante pour répondre aux besoins des habitants.



Figure 10: Photo aérienne de mai 1961 des villages de la Maisdonnière et de la Menodière aujourd'hui intégrés dans l'enveloppe urbaine du bourg

11.1.3. LE SECTEUR UAC

Vocation principale du secteur

Le secteur Uac correspond à un secteur de développement spécifique du bourg afin d'assurer la mise en œuvre d'une opération de cœur de bourg sur l'îlot des Sarments situé entre les écoles et la mairie qui autorisera les opérations mixtes (habitat, commerce, équipements). Il présentera une densité forte, une organisation bâtie agglomérée.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation repose sur :

- Le périmètre de l'opération cœur de bourg : sur ce nouveau cœur de bourg, l'objectif est de **travailler une polarité de services attractive et adaptée à la population monniéroise**. Une densification mesurée et accompagnée d'espaces paysagers qualitatifs sont souhaités.
- Une desserte par les réseaux publics suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, notamment en extension modérée ou en comblement de dents creuses.

11.1.4. LE SECTEUR UB

Vocation principale du secteur

Le secteur Ub regroupe les quartiers résidentiels pavillonnaires de Monnières, situés en périphérie des zones plus denses.

Exposé des motifs de délimitation

Deux critères justifient cette délimitation :

- Le tissu pavillonnaire s'est développé en périphérie du bourg, avec des constructions généralement en retrait des voies et des limites séparatives.
- Ces zones sont desservies par les réseaux, notamment l'assainissement collectif, permettant un accueil maîtrisé de nouvelles constructions sans remise en cause de l'équilibre urbain existant.

Les villages classés en Ub comprennent au moins 40 bâtiments agglomérés et sont desservis par l'assainissement collectif. Ils ne peuvent comprendre des bâtiments distants de plus 50 m de la zone agglomérée.

11.1.5. LE SECTEUR UEA

Vocation principale du secteur

Le secteur Uea est destiné aux activités économiques. Il accueille les entreprises artisanales, industrielles ou tertiaires, dans des espaces fonctionnels.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur est défini sur la base :

- De la présence actuelle d'activités économiques structurées dans des zones d'activités existantes.
- De la capacité des réseaux à desservir ces activités.
- De la volonté communale de maintenir et renforcer le tissu économique local.
-

11.2. LA ZONE AU

Les zones AU de Monnières sont constituées de secteurs à urbaniser à vocation d'habitat. Leur délimitation s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, cohérente avec les besoins du territoire, les capacités de desserte en réseaux et les principes d'aménagement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sont identifiés :

- des secteurs **1AU**, ouverts à l'urbanisation à court terme, où les réseaux sont disponibles ;
- un secteur **1AUha**, spécifique, destiné à l'habitat léger.

LES SECTEURS 1AUB

Vocation principale du secteur

Les secteurs 1AUb correspondent à des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Ils accueillent également des services ou des activités compatibles avec l'habitat. Ces secteurs sont situés en continuité du tissu urbain existant.

Exposé des motifs de délimitation

La définition des zones 1AUb repose sur une combinaison de critères :

- **Continuité urbaine** : les secteurs sont positionnés dans le prolongement immédiat de l'enveloppe bâtie du bourg de Monnières.
- **Accessibilité** : ces secteurs bénéficient d'une bonne desserte par les voiries existantes et se situent à proximité des services, commerces ou équipements structurants.
- **Capacité de desserte** : les secteurs 1AU disposent de réseaux existants (eau potable, électricité, assainissement collectif) avec une capacité suffisante ; les secteurs 2AU ne sont pas encore desservis de manière satisfaisante.
- **Évitement des conflits d'usage** : leur positionnement a été défini de manière à éviter les zones sensibles pour l'agriculture, les milieux naturels ou les paysages, grâce à l'appui d'un diagnostic croisé (agricole, environnemental et paysager).
- **Concertation communale** : la définition a été affinée en lien avec les élus pour répondre aux enjeux de croissance modérée de la commune, notamment la diversification de l'offre de logements.

Sont identifiés :

Le secteur 1AUb est destiné à l'habitat de Bochard. Il fait également l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, qui précise et structure les attentes de la collectivité en matière de développement urbain et de qualité de l'habitat.

12.2.1 LE SECTEUR 1AUHA

Vocation principale du secteur

Le secteur 1AUha est destiné à accueillir un **habitat léger** à vocation permanente (constructions sans fondation), dans une logique de diversification de l'offre résidentielle et d'innovation sociale et environnementale.

Exposé des motifs de délimitation

Ce secteur a été délimité selon les critères suivants :

- **Insertion paysagère et urbaine** : il est situé en continuité du bourg de Monnières, dans un site permettant une bonne intégration de l'habitat alternatif tout en préservant les perceptions paysagères.
- **Expérimentation territoriale** : ce secteur est identifié pour proposer une offre de logement souple, accessible, adaptée à des publics variés (jeunes actifs, personnes isolées, saisonniers…).
- **Desserte** : les réseaux d'eau, d'électricité et les possibilités d'assainissement (collectif ou autonome selon zonage) sont existants ou mobilisables à court terme.
- **Compatibilité environnementale** : les études préalables n'ont pas révélé de contraintes majeures, permettant un aménagement respectueux des sols et de la trame verte et bleue.

Le secteur 1AUha de Bochard fait également l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, qui précise et structure les attentes de la collectivité en matière de développement urbain et de qualité de l'habitat.

LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole, dite **zone A**, regroupe les secteurs de Monnières à protéger en raison de leur **potentiel agronomique, biologique ou économique**, en lien avec l'activité agricole et viticole locale. Elle constitue un levier majeur pour **préserver les ressources agricoles**, éviter l'urbanisation diffuse, et maintenir les paysages ruraux structurants.

Sur la commune de Monnières, deux types de secteurs agricoles ont été définis :

- **Zone A** : secteur strictement dédié à l'activité agricole ;
- **Zone An** : secteur agricole à sensibilité environnementale ou paysagère élevée.

Figure 11 : Carte de localisation des zones A et An

11.4.1 LE SECTEUR A

Vocation principale du secteur

Le secteur A est destiné à l'exercice de l'activité agricole et viticole. Il comprend également les constructions et installations nécessaires à cette activité, ainsi que, de manière encadrée, certaines constructions existantes non agricoles.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur A repose sur plusieurs fondements :

- **Potentiel agronomique élevé** : les sols de ces secteurs sont reconnus pour leur qualité agronomique ou viticole, notamment en lien avec la production AOC Muscadet.
- **Présence de sièges d'exploitation** : le zonage intègre les sièges et sites d'exploitations recensés lors du diagnostic agricole (en lien avec le travail réalisé par la Chambre d'agriculture).
- **Préservation de la vocation agricole du territoire** : le classement vise à empêcher toute artificialisation injustifiée ou incompatible avec les objectifs de maintien des activités agricoles.
- **Régularisation du bâti diffus** : le secteur A comprend également certains écarts habités hors agglomération, dès lors que leur morphologie ou leur éloignement du bourg ne permet pas leur classement en zone U. Ce classement respecte les dispositions de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme.

LE SECTEUR AN

Vocation principale du secteur

Le secteur An vise à préserver certaines zones agricoles présentant des enjeux environnementaux ou paysagers spécifiques. Il ne remet pas en cause la vocation agricole du secteur, mais introduit une attention renforcée à la biodiversité ou au cadre paysager.

Exposé des motifs de délimitation

Le zonage An est fondé sur :

- **La trame verte et bleue** : les secteurs An s'insèrent dans ou à proximité de corridors écologiques (bocage, haies, zones humides), identifiés comme fonctionnels pour la biodiversité.

- **Les enjeux paysagers** : ces zones participent à la qualité des vues, à la structuration du paysage de coteaux, ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.
- **La compatibilité agricole** : ces secteurs restent destinés à l'activité agricole mais avec des modalités d'intervention mieux encadrées pour respecter les équilibres écologiques et paysagers.

11.3. LA ZONE N

La zone N regroupe les secteurs à **forte valeur environnementale, paysagère ou hydrologique**. L'objectif principal est de **préserver les milieux naturels**, les paysages, les zones humides, les boisements ou les secteurs à risques, en interdisant toute construction sauf exceptions strictement encadrées.

Trois types de secteurs ont été identifiés sur la commune :

- **N** : zone naturelle générale ;
- **Nl** : zone naturelle à vocation de loisirs ;
- **Nha** : zone STECAL dédiée à l'habitat alternatif intégré à l'environnement naturel.

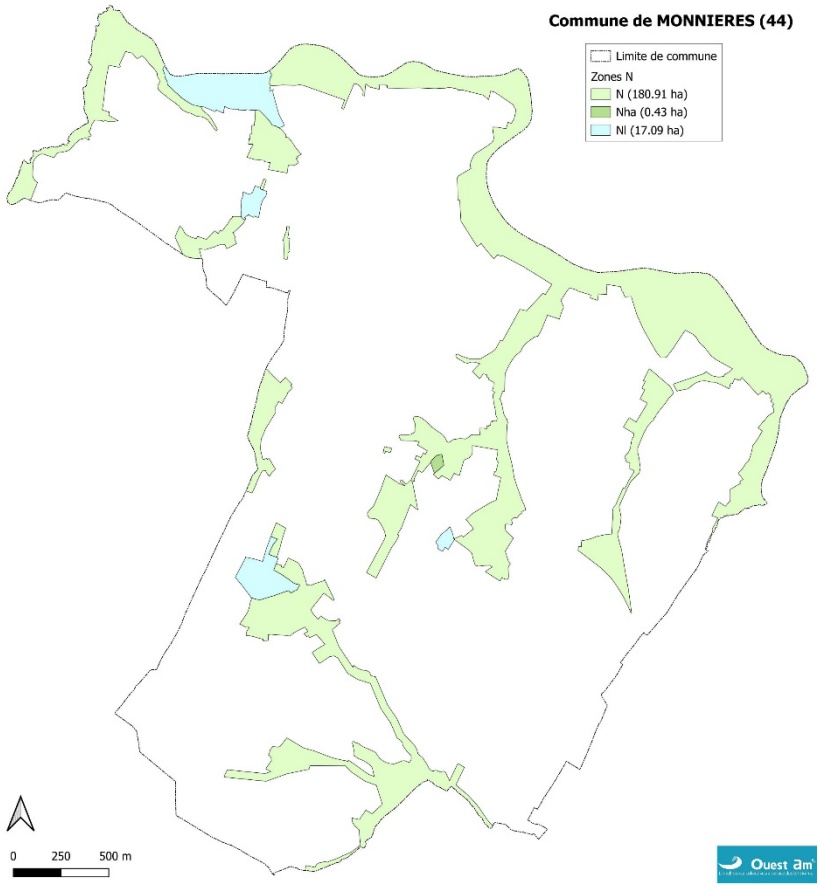


Figure 12 : Carte de localisation des zone N, Nl et Nha

11.4.1 LE SECTEUR N

Vocation principale du secteur

Le secteur N vise à protéger les espaces naturels d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager. Il interdit toute urbanisation nouvelle, sauf interventions légères sur le bâti existant ou aménagements nécessaires à des équipements publics (stations d'épuration, réseaux…).

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation du secteur N s'appuie sur les éléments suivants :

- **Les grands ensembles naturels du territoire** notamment les secteurs de ZNIEFF « Prairie humide et coteaux boisés à Saint-Fiacre-sur-Maine » et « Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson
- **Hydrographie et zones humides** : le zonage englobe les berges de la Sèvre Nantaise et ses affluents, ainsi que les **zones humides identifiées** dans les inventaires et repérées graphiquement au PLU.
- **Enjeux écologiques** : les **boisements, haies bocagères, corridors écologiques** ou milieux ouverts identifiés dans la trame verte et bleue sont inclus pour garantir la continuité écologique.
- **Préservation paysagère** : les secteurs avec des vues paysagères remarquables, ou situés en fond de vallée ou en rebord de coteau, ont été intégrés pour éviter toute altération de la qualité visuelle du territoire.
- **Limitation du bâti diffus** : certains logements ou bâtiments isolés sont conservés dans le périmètre de la zone N, mais leur développement est strictement encadré conformément à l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme.

11.4.2 LE SECTEUR NL

Vocation principale du secteur

Le secteur Nl correspond à des **espaces naturels aménagés où à aménager à des fins de loisirs ou de détente**, sans pour autant permettre une urbanisation permanente.

Exposé des motifs de délimitation

La délimitation s'appuie sur :

- **Des espaces publics déjà aménagés ou en projet** (étangs des Tuileries, stade et secteur des Yolais) ou **des espaces publics à aménager (équipements légers)** secteur naturel de la Cordouère, commun du village de la Bournaire.
- **Une volonté de valorisation douce** : ces secteurs sont identifiés comme supports d'usages récréatifs (promenades, jeux, parcours nature), mais sans imperméabilisation ni construction lourde.
- **Un rôle d'interface** entre zone urbaine et milieu naturel, avec une vocation paysagère forte.

Les aménagements autorisés y sont limités à ceux **nécessaires à la mise en valeur** de ces espaces (mobilier léger, cheminements doux, plantations, sanitaires légers…).

11.4.3 LE SECTEUR NHA

Vocation principale du secteur

Le secteur Nha est un **secteur STECAL identifié pour accueillir un projet d'habitat alternatif léger** en milieu naturel dans la continuité du village de le Pâtis, intégrant des principes de sobriété foncière, de biodiversité et d'autonomie énergétique.

Exposé des motifs de délimitation

Les critères ayant guidé la délimitation sont :

- **Existence d'un projet structuré**, compatible avec les objectifs de protection environnementale (par exemple, un habitat réversible ou démontable en lien avec un mode de vie durable).
- **Absence d'enjeux forts** sur le site en termes de biodiversité sensible, risques naturels ou qualité des sols.
- **Limitation stricte du périmètre** au regard du projet présenté, avec intégration paysagère obligatoire.
- **Encadrement précis via fiche STECAL** annexée au règlement, définissant les constructions admises, leur nature, leur surface maximale et les modalités d'insertion.

12. DISPOSITIONS RELATIVES A L'AFFECTATION, L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Uaa, Uac, Uab, Ub et 1AUb	Ces secteurs ont une vocation généraliste. Il s'agit de conforter les centralités, de développer des logements à proximité des commerces et des services, de favoriser la mixité fonctionnelle. Ainsi, l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces, les services, les équipements, ainsi que les bureaux peuvent y cohabiter. Seule la sous-destination « commerce de gros » n'est pas autorisée. Les nouvelles activités potentiellement génératrices de nuisances (activités agricoles et forestière, industries, entrepôts et centre de congrès et d'exposition) sont interdites, conformément à la vocation principale de ces secteurs. Afin de privilégier le commerce de proximité en centre bourg, les cuisines dédiées à la vente en ligne sont interdites.
Ue	Le secteur Ue est un secteur à vocation d'activités économiques. Sont autorisées dans cette zone les activités de « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les « Locaux et bureaux accueillant de public des administrations publiques et assimilés » et les « Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale ». Le commerce de gros y est autorisé. L'artisanat et commerce de détail, les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, et les bureaux sont autorisés sous condition **que ces derniers soient en lien avec les activités existantes autorisées dans la zone.** La restauration est autorisée sous condition que l'activité soit créée **dans le cadre d'une reprise d'un bâtiment existant dans la zone.**
1AUha	Le secteur 1AUha est un secteur à vocation d'habitat alternatif. Le logement y est autorisé, comme l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics.

A, An, N	La vocation des activités agricoles et viticoles est affirmée : les constructions et installations liées à l'activité agricole sont autorisées dans le cadre de l'extension d'une exploitation existante ou de la création d'une nouvelle activité. Les changements de destination, ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes, sont également autorisés sous conditions. Le logement de fonction et les bâtiments à vocation agricole sont autorisés uniquement en zone A et sous conditions. L'objectif est d'éviter le mitage sur les terres agricoles et d'autoriser ces logements uniquement si une présence permanente et rapprochée est justifiée au regard de la nature de l'activité et de sa taille. En secteur **An et N**, seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées. Leur emprise est limitée afin de préserver le potentiel écologique ou paysager de ces secteurs. En secteur **A** et **An**, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous condition. Les exploitations forestières sont autorisées unique en zone N.
Nha	Le secteur Nha est un secteur STECAL identifié pour accueillir un projet d'habitat alternatif léger (de type tiny-house ou yourte). Le logement y est autorisé tout comme les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Nl	Le secteur Nl correspond à des espaces naturels aménagés à des fins de loisirs ou de détente. Sont autorisés, uniquement dans le cadre de la restauration d'un bâtiment existant, l'hébergement, la restauration et l'hébergement touristique. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous condition. Les équipements sportifs ainsi que les autres équipements recevant du public sont autorisés sous réserve : - D'être des constructions et installations en lien avec un équipement d'intérêt collectif - D'insertion dans l'environnement

13. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

EMPRISE AU SOL

Zones	Emprise au sol
Toutes zones, sauf exceptions ci-dessous	Non règlementé.
A, N	L'emprise au sol des nouvelles constructions (extension de l'habitation existante et extension) liée à l'habitation existante) ne dépassent pas 50m² dans la limite de 200m² pour chacune d'entre elles à compter de la date d'approbation du PLUi. Il s'agit d'encadrer l'évolution des habitations existantes en zones naturelles et agricoles afin de limiter les impacts sur les milieux et la dispersion des constructions. 40m² sont par ailleurs mobilisables pour les annexes. Les piscines sont également autorisées dans la limite de ce forfait (les extensions et annexes doivent être implantés dans un rayon de 20 de l'habitation existante.
A	Le logement de fonction est autorisé, il doit être situé à moins de 50m des principaux bâtiments de l'exploitation nécessitant une présence sur site.
Nha	Une emprise au sol complémentaire maximale, par rapport à la date d'Approbation du PLU de 100m² est possible.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zones	Hauteur maximale autorisée pour la construction principale	Hauteur maximale annexe
Uaa et Uac	R+2+couronnement	3,5m au sommet de la façade, et 5m tout compris
Uab et Ub	R+1+couronnement	
1AUha	6 mètres au point le plus haut	
Ue	9 mètres au point le plus haut	
1AUb	R + 2 + couronnement	
A et N	La hauteur maximale totale des constructions à destination d'exploitation agricole ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit* ou au sommet de l'acrotère*, sauf si des impératifs techniques le justifient.	
Nha	Hauteur maximale 6 m	

RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Uaa et Uab	À l'alignement des voies et emprises publiques, et sur au moins une limite séparative. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum. Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter à une distance minimale - RD 37 et 59 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe ; - Autres RD : 25 mètres minimum par rapport à l'axe ; - Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.	**Un retrait minimum de 10 mètres entre la construction principale et la limite séparative** devra être respecté. Cette règle ne s'applique pas aux annexe et aux extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans ce cas l'extension ne devra pas réduire le retrait existant avec la zone N ou A
Uac	Non règlementé	
Ub, 1AUb **1AUha**	À l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, à l'appui ou en retrait de la limite séparative. En cas de recul par rapport aux voies ou en cas de retrait par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum.	
Ue	En recul des voies et emprises publiques et limites séparatives d'au moins 3 mètres. Possibilité de s'implanter à l'appui de la limite séparative sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu. Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit s'implanter à une distance minimale - RD 37 et 59 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe ; - Autres RD : 25 mètres minimum par rapport à l'axe ; - Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement.	

A et N	<u>Règles de constructibilité spécifique à l'activité agricole</u> Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à 15 mètres des limites des zones U et AU. <u>Règles de constructibilité spécifiques à l'habitat</u> Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments peuvent s'implanter soit à l'appui de la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.	
Nha	- 5 mètres par rapport à l'alignement - A l'appui ou en retrait des limites séparatives.	

13.1. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

13.1.1. PRINCIPES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, …). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture (surimposition possible pour les panneaux solaires). Il en va de même pour les systèmes de récupération d'eau.

Des dispositions spécifiques s'appliquent sur les secteurs intégrer au périmètre de protection du patrimoine (cf. chap. 2.3.2.1 ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET EDIFICES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

13.1.2. FAÇADES

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (parpaings, briques…) est interdit.

13.1.3. TOITURES

13.1.4. CONDITIONS GENERALES

Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, …) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

La toiture des vérandas et des carports ne fait pas l'objet de règle spécifique.

13.1.5. CONDITIONS DETAILLEES

En dehors des secteurs identifiés par un périmètre de protection du patrimoine, la toiture des constructions sera libre (toiture en pente, toiture terrasse, toiture courbe)

13.1.6. LES TOITURES DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UNE BONNE INSERTION DANS LEUR ENVIRONNEMENT. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Le règlement écrit précise pour chaque zone les dispositions qualitatives à respecter (matériaux, participation à la conception architecturale d'ensemble…).

Zones	Règlementation des clôtures spécifiques à chaque zones
Uaa, Uab, Ub, Uha et 1AU	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie est **de 1,50 mètre et de 1,80 mètre en limite séparative**. En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée d'une clôture pleine ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés.
Ue	Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité (cf. schéma des typologies possibles ci-dessous), en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, elles ne pourront excéder 2,00 mètres en façade sur voie comme en limite séparatives. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres, et si possible en extérieur dans une logique d'intégration paysagère
A, N, Nha et Nl	La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie est de **1,80 mètre et de 2.00 mètre** en limite séparative. **Par exception, en zones A et N :** - De manière générale, seules sont autorisées les clôtures légères ; - Pour les habitations existantes, les clôtures maçonnées pourront être acceptées dans l'environnement immédiat de l'habitation et en tenant compte de la configuration des lieux et du cadre rural.

13.1.7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au sein de chaque zone, le règlement incite à préserver les continuités vertes. Dans le cas d'opération d'ensemble les projets devront permettre de maintenir les continuités vertes, de préserver les arbres et les ensembles paysagers existants, de favoriser le développement des espaces de ressourcement et participer à la réduction des ilots de chaleur.

Réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Il sera recherché une valorisation des végétaux existants, notamment les arbres de haute tige et arbustes. Les opérations d'ensemble et collective doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres qui participent à la constitution de lieux de vie et de lien social par des aménagements* adaptés et à la mise en place d'îlots de fraicheur via des plantations. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces non bâtis, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, installations et bâtiments agricoles, bâtiments économiques…). Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « Liste des essences recommandées » jointe au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Chapitre 2 : Dispositions Générales du PLU).

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	La gestion des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle. Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations, hors voiries communes, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative, seront conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres… Pour les nouveaux logements et les bâtiments commercial, artisanal, industriel et agricole, un stockage des eaux pluviales devra être installé. Ce stockage devra être au minimum ✓ de 2m³ de 20 à 60m² de toiture avec un m³ supplémentaire par tranche de 40 m² de toiture supplémentaire. ✓ pour les logements collectifs, le stockage pourra être mutualisé Tout nouveau bâtiment doit disposer : - Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. - Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

14. STATIONNEMENT DES VEHICULES

14.1. REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les places aériennes peuvent être couvertes et non closes (exemple : carport). Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les espaces de stationnement aériens devront être perméables.

14.2. REGLES QUANTITATIVES

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

HABITAT	
Uaa, Uac et Uab	**P1 lace de stationnement extérieure minimum** sera requise en cas de création de logement (qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'un changement de destination, ou encore d'une division de logement existant).
	En cas d'impossibilité technique, il faudra justifier d'une place de stationnement en extérieur **à moins de 100 m** du nouveau logement créé.
Ub, 1AUb 1AUh	**2 places de stationnement extérieures minimum** seront requises en cas de création de logement (qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'un changement de destination, ou encore d'une division de logement existant). Toutefois, s'il s'agit d'une création de **logement à caractère social**, ou d'un logement **d'une superficie <45m²** de surface de plancher, **1 place de stationnement maximum** sera requise. Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé au minimum **1 place supplémentaire** en espace commun **par tranche engagée de 3 logements**.
A, An N, Nl Nha	2 places **extérieures minimum par** logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination. En cas de création de logement par changement de destination, **2 places** de stationnement en extérieur seront requises (par logement créé).
HÉBERGEMENT	
Uaa , Uac et Uab	**Pour les personnes âgées (toutes zones) :** - 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes - 1 place pour 3 logements pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes
1AUb	
1AUh	

14.3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE STATIONNEMENT POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES AGEES

Le règlement écrit précise que :

« *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

15. STATIONNEMENT DES VELOS

Le règlement écrit précise que :

« Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexe à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment. »

17.1 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Complémentaire aux zones U, AU, A et N, le PLU de Monnières mobilise un **panel d'outils réglementaires** pour encadrer le développement du territoire, protéger les ressources environnementales, valoriser le patrimoine et soutenir les projets structurants. Ces outils sont traduits sur les documents graphiques (zonage) et encadrés dans les dispositions générales du règlement écrit.

16. LA PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

17.1 ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les principaux boisements sont identifiés par une mesure de protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés. Ils sont représentés par un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage).

Au total,**45,5 hectares** de boisements sont protégés au titre des EBC (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit. Outre la réglementation du Code de l'Urbanisme en la matière (notamment l'article L113-2), cette règle impose également un recul minimal de 5 mètres (auquel il peut être dérogé au cas par cas) afin de protéger les abords des boisements.

17.2 LES ARBRES REMARQUABLES

Pour des motifs écologiques et/ou paysagers, **10 arbres remarquables** sont protégés à travers le zonage et le règlement écrit. Ils sont protégés de manière stricte au même titre que les Espaces Boisés Classés, sauf pour la règle de recul minimal.

17.3 HAIES A PROTEGER

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, des haies sont protégées à travers le zonage et le règlement écrit. Elles sont protégées à travers l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les haies à protéger ont été identifiées sur la base de l'inventaire de 2008 (diagnostic environnemental de la commune de Monnières, cf. annexe 1) repris et complétés par les élus.

Au total, les haies représentent sur le territoire de Monnières, un linéaire **d'environ 2,15 kilomètres.**

Dans une logique de protection de la Trame Verte, Bleue et Noire et de préservation des paysages, la commune souhaite assurer la préservation du linéaire bocager sur le territoire.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées, est la suivante :

« *Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :*

- *Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,*
- *Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général,*
- *Motifs agricoles : ouvertures d'accès, extension de bâtiment agricole.*

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés… à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

En cas de projet de construction ou de lotissement en limite de haie, tout projet devra être conçu de manière à ne pas compromettre la haie. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux haies repérées sur les documents graphiques du règlement.

En fonction de la configuration des lieux ou du projet, un recul différent pourra être autorisé.

En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé

- *la replantation d'essences locales : en quantité et/ou linéaire équivalent.*

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue. »

17.4 LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, des éléments de paysage sont protégées à travers le zonage et le règlement écrit. Ils sont protégés à travers l'article 151- 23 du Code de l'Urbanisme).

Au total, les éléments de paysages à protéger représentent sur le territoire de Monnières, **une surface d'environ 1,33 ha.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent ce type de secteur, est la suivante :

« *En cas de suppression d'éléments paysagers identifiés sur le plan de zonage, il sera exigé*

la replantation d'essences locales : en quantité et/ou linéaire équivalent.

Le choix de localisation pour la réimplantation des haies doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés.

Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue. »

17.5 ZONES HUMIDES

L'intégralité des zones humides est repérée par des hachures fines bleues foncées sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Au total, 82 hectares sont protégés dans le cadre du PLU.** Cet inventaire reprend l'inventaire communal des zones humides de 2008 (cf. annexe 1) et les éléments identifiés lors des prospections de terrains sur les secteurs d'extension projetés dans le cadre des réflexions relatives aux PLU (cf. annexe 1). Ces inventaires complémentaires ont été réalisés lors de la réflexion sur les secteurs d'aménagement futurs dans le cadre de l'évaluation environnementale. Les zones humides supplémentaires identifiées sont également préservées par le règlement :

« Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.*

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,*
- *Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :*
  - *La sécurité des personnes ;*
  - *L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*
  - *L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant,*
- *Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole.*
- *Les constructions et installations liées à des projets, lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnent la possibilité d'engager une démarche « éviter-réduire-compenser » sur le secteur concerné.*

Ces constructions, installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteint à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de la Sèvre Nantaise).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »

17.6 COURS D'EAU

Les inventaires des cours d'eau sont reportés dans leur intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, **12,02 km linéaires de cours d'eau ont été inventoriés** sur la commune.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau. Une distance inférieure (sans être inférieure à 5 m) pourra être acceptée en fonction du contexte topographique et hydrologique

Les affouillements et exhaussements du sol sont également interdits à proximité des cours d'eaux sauf ceux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique. Ces travaux sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'environnement.

***Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire des cours d'eau 2024 de la DDTM44**. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS. »*

17. LES MESURES DE PRESERVATION DE L'IDENTITIE LOCALE ET DES PAYSAGES

18.1 ENSEMBLE BATIS, BATIMENTS ET EDIFICES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux. Au total :

- 2 périmètres de protection du patrimoine (9,77 ha) ;
- 41 éléments de petit patrimoine ;
- 1,56 km linéaire de murs à protéger ;

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que:

« Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. ***Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.***

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agir :

- *d'ensembles patrimoniaux,*
- *d'éléments de petit patrimoine, de murs.*

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- *Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,*
- *L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …),*
- *La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,*
- *La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,*
- *L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, …), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, …), soubassements, souches de cheminée, …*
- *L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.*

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Dans les périmètres de protections du patrimoine identifiés sur le règlement graphique*, les dispositions suivantes devront être respectées tant en restauration qu'en construction ou reconstruction*

Restauration des constructions existantes

La réutilisation d'un bâtiment ancien devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

Les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, génoises, jambages, chevronnières, cheminées, etc ...) devront être préservés.

Interventions sur les façades en pierre de taille

- *Façades réalisées en pierre destinées à rester apparentes (pierres de façade et encadrement des ouvertures dans le même plan). La restauration doit être faite avec des pierres de même aspect (texture et couleur) ; pour le rejointoiement, seul un mélange de chaux aérienne éteinte, de chaux hydraulique naturelle et de sable sera utilisé à l'exclusion de tout ciment.*
- *Façades réalisées en pierre destinées à être enduites (encadrement des ouvertures en surépaisseur par rapport aux pierres de façade ou pierres en alignement mais trop détériorées) L'enduit utilisera des mortiers obtenus par mélange de chaux aérienne pour bâtiment, de chaux hydraulique naturelle et de sable.*

Intervention sur les pignons

Si un pignon doit être enduit, il devra rester le plus lisse possible sans recouvrement par bardage quelle qu'en soit la nature.

Construction ou reconstruction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan ...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (tuile, ardoise, granit, enduits).

Sont à proscrire toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée (garage en sous-sol, pignons largement percés ...) .

L'implantation des nouvelles constructions tiendra compte des dispositions des zones concernées du présent règlement.

Prescriptions particulières

Dans les secteurs de protection architecturale, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- *Les toitures des constructions dont la hauteur est supérieure à 3.5 mètres seront en pente ;*
- *les combles peuvent être éclairés par des châssis de toit encastrés et par des lucarnes de largeur inférieure à celle des fenêtres du bâtiment ;*

Les lucarnes et châssis :

- *le nombre de châssis ou de lucarnes ne pourra être supérieur au nombre de travées de baies de la façade concernée ;*

Matériaux de couverture :

- *seule l'utilisation de la tuile demi-ronde est autorisée*
- *les génoises*
- *le faîtage sera réalisé soit en tuiles scellées au mortier de chaux aérienne.*

Coloration

- *La couleur de l'enduit est normalement donnée par le sable et terre mélangés au mortier. Les maisons dont les façades étaient colorées recevront en finition un lait de chaux teinté donnant un épiderme mat se rapprochant de la teinte dominante du secteur.*

En outre, pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four…) :

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

En outre, pour les murs identifiés :

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, de manière mesurée et après Déclaration préalable. »

18. LES MESURES D'APPUI A LA VITALITE, AUX USAGES ET AUX PROJETS DU TERRITOIRE

Le zonage identifie 4 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'ensemble de ces secteurs est concerné par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine (objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement).

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur »

19.1 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TIRE DE L'ARTICLE L151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article 151-11 2, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par un aplat rouge sur le règlement graphique (zonage). Les fiches présentant les bâtiments susceptibles de changer de destination sont annexée au règlement écrit.

Les **14 bâtiments** concernés sont tous localisés au sein de la zone agricole A ou N. Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés permettront notamment de diversifier l'offre en logements à l'échelle du territoire.

Les Dispositions générales du règlement écrit précisent que « Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Bâtiment non concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU,
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Une pièce complémentaire (P.5.2) au règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle. »

19.2 LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Un secteur ancien de la commune accessible par la rue des Moulins a été délimité. Il pourrait être le support d'une opération globale à vocation de logements, espaces publics, équipements… une étude de programmation doit être réalisée pour définir le projet d'aménagement (programme, analyse foncière et financière).

Les Dispositions générales du Règlement écrit rappellent que :

« Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme est repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette servitude interdit la majorité des constructions au sein du secteur dans l'attente d'une réflexion globale sur l'aménagement de celui-ci, sans bénéficiaire ou destination précise.

À l'intérieur de ce périmètre, et pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU:

- *Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes sont autorisés ;*
- *Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :*
  - *De l'extension des constructions existantes : celles-ci pourront faire l'objet* ***d'une extension d'une emprise au sol inférieure à 20 m²*** *(à partir de la date d'approbation du PLU) ;*

Des annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de construction légère d'une ***emprise au sol inférieure à 20 m²*** *(à partir de la date d'approbation du PLU) et sous réserve de s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager* »

19.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

7 emplacements ont été réservés sur le plans de zonage.

N°	NATURE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	SURFACE (m²)	BENEFICIAIRE
1	Création d'un accès	278	Commune
2	Création d'un espace boisé	4660	Commune
3	Création d'un bassin de rétention	2033	Commune
4	Création d'un accès	43	Commune
5	Réaménagement d'un carrefour	64	Commune
6	Création d'un accès	87	Commune

Ces emplacements réservés sont tous au bénéfice de la commune. Ils intègrent des sujets :

- De mobilité : création d'un accès, réaménagement d'un carrefour
- De gestion du pluviale : création d'un bassin de rétention
- D'environnement : création d'un espace boisé

Les dispositions générales du règlement écrit rappellent que :

« *Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.*

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme. »

LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans une logique de prise en compte des nuisances sonores le long des principaux axes de circulation les Dispositions Générales du règlement précisent que :

« *Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.*

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

- ***La voie ferroviaire Clisson – Nantes est concernée par ce classement.*** **»**

19. LES MESURES DE GESTION DES RISQUES

Les dispositions générales du règlement écrit rappelle que :

« La Commune de Monnières est concernée par le PPRI de la Sèvre Nantaise approuvé le 3 décembre 1998. Les règles de PPRI se superposent aux règles du présent règlement.

Sur le territoire les zones concernés figurent sur le plan de zonage du P.L.U. Conformément à l'article I du règlement du PPRI : *« Le règlement du P.P.R.I est opposable à toute personne publique ou privée, qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités lorsque ceux-ci ne sont pas interdits par d'autres lois ou règlement. »*

Le règlement du PPRI est annexé au présent P.L.U. » et consultable sur le site de la Préfecture : https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels/Plans-Prevention-Risques-Naturels-Previsibles/Les-plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-en-Loire-Atlantique/Le-PPRI-de-la-Sevre-Nantaise.

Par ailleurs, **l'enveloppe des zones inondables, issue de l'étude hydraulique de caractérisation des aléas validée en octobre 2024 dans le cadre de la révision du P.P.R.I., est reportée sur le plan de zonage**.

Dans les secteurs concernés, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pourra être appliqué en cas de risque pour la sécurité ou la salubrité publiques, le cas échéant par substitution à la servitude d'utilité publique définie par le PPRi actuellement en vigueur.

La révision du PPRi en cours s'appuie en effet sur cette étude hydraulique, dont les résultats permettent d'identifier les nouveaux secteurs inondables et de préciser le niveau d'aléa associé à chacun. Ainsi, dans l'attente de l'approbation du futur PPRi et dans un souci d'information des populations, l'enveloppe générale des nouvelles zones inondables issues de l'étude a été intégrée au plan de zonage au moyen d'une trame spécifique.

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Carte des gisements....7
Figure 2 : Carte de localisation des secteurs d'OAP....13
Figure 3 : OAP Le Fief Seigneur....15
Figure 4 : Echéancier de programmation des OAP....16
Figure 5 : OAP Secteur de Bochard....18
Figure 6 : OAP habitat alternatif secteur de Bochard....18
Figure 7 : Comparaison des zonages entre le PLU actuel et le PLU projeté....20
Figure 8 : Carte de localisation des zones U et AU....21
Figure 9 : Superposition du zonage Uaa et de la photo aérienne d'avril 1956 sur le bourg de Monnières....22
Figure 10: Photo aérienne de mai 1961 des villages de la Maisdonnière et de la Menodière aujourd'hui intégrés dans l'enveloppe urbaine du bourg....23
Figure 11 : Carte de localisation des zones A et An....27
Figure 12 : Carte de localisation des zone N, Nl et Nha....28

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Monnières

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	19.04.2018	17.07.2025	05.03.2026

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Evaluation environnementale

Pièce 2.3

Code affaire : 19-0066
Resp. étude : PS

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE" 3
1.1 Préambule : evaluation quantitative par rapport au PLU antérieur *3*
1.2 Evaluation au regard du « ZAN » *3*
2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU INTEGRÉ 6
2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 6
2.2 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture 7
2.2.1 Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation 7
2.2.2 Les impacts au niveau de l'agglomération 7
2.3 Une constructibilité encadrée en campagne 10
2.3.1 STECAL 10
2.3.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 10
2.3.3 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant 10
2.3.4 Conclusion 11
3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE 12
3.1 la gestion des impacts sur les réservoirs de biodiversité *12*
3.2 la prise en compte des trames verte, bleue et noire *12*
3.3 la prise en compte de l'environnement dans les oap *15*
3.3.1 Bochard 15
3.3.2 Le Fief Seigneur 15
3.3.3 Secteur d'Habitat Alternatif : Secteur de Bochard 16
3.3.4 Secteur d'Habitat Alternatif : Secteur du patis 16
3.4 L'intégration de la mobilité douce *17*
3.5 Conclusion : une prise en compte des enjeux de préservation de la trame verte, bleue et noire dans le futur plu *17*
3.6 les bâtiments identifiés au titre du changement de destination, une absence d'incidences *17*
3.7 conclusion : absence d'incicence liée au changement de destination *19*
4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX ... 20
4.1 L'assainissement des eaux usées *20*
4.2 La qualité des eaux *21*
4.3 Zones humides et cours d'eau *21*
4 PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE 22
4.1 Préserver l'identité communale *22*
4.2 l'intégration des enjeux paysagers dans le projet *22*
4.3 conclusion : des paysages et un patrimoine naturel préservés *23*
6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE 24
7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS 25
8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES 26
8.1 Le territoire de la commune est couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). *26*
8.2 Le risque tempête *27*
8.3 Le risque sismique *27*
8.4 Le risque retrait-gonflement des argiles *27*
8.5 Le risque radon *27*
8.6 risques technologiques et nuisances *27*
8.7 Conclusion *28*
9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 29
9.1 Appréciation des incidences sur la santé humaine *29*
9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES .. *29*
9.3 Croisement des thématiques : approche en termes d'incidences cumulées *29*
9.4 Conclusion de l'Evaluation environnementale *30*
TABLE DES ILLUSTRATIONS 32

1 MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE & INTEGRATION DES OBJECTIFS DE LA LOI "CLIMAT & RESILIENCE"

1.1 PREAMBULE : EVALUATION QUANTITATIVE PAR RAPPORT AU PLU ANTERIEUR

Si on compare le zonage du PLU de 2005 au projet de PLU, on peut constater que l'évolution des surfaces artificialisées et artificialisables (zones U et AU) diminue de manière significative :

	PLU de 2005	Projet de PLU	Différence
Zones U	97,1 ha	92,98 ha	- 4,12 ha
Zones AU	14,4 ha	1,89 ha	- 12,51 ha
Total (zones U et AU)	**111,5 ha**	**94,87 ha**	- **16,63 ha**

Par rapport au PLU de 2005, près de 17 ha sont ainsi retirés des zones U et AU : les zones U diminuent de plus de 14 hectares, tandis que les zones AU sont diminuées de plus de 12 hectares.

Ces évolutions sont en particulier dues au reclassement des zones à urbaniser en zones agricoles ou naturelles par rapport au PLU de 2005. Ces diminutions sont directement liées à la mise en adéquation avec les besoins effectivement identifiés.

Ces éléments préalables indiquent une volonté claire de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.2 EVALUATION AU REGARD DU « ZAN »

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat & Résilience », vise le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols à horizon 2050, au niveau national ; pour y parvenir, elle fixe une première échéance de diminution par deux de la consommation d'espace au niveau régional, sur sa première décennie d'application. Cette réduction de la consommation d'espace doit faire l'objet d'une spatialisation différenciée d'abord *via* le SRADDET, puis *via* les SCOT.

Le SRADDET a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021, puis approuvé par arrêté du préfet de région le 7 février 2022 ; entré en Modification depuis le 07 juillet 2022 pour intégrer les objectifs de la Loi, il ne présente pas encore les éléments d'application en direction des SCOT.

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais a été approuvé le 15 décembre 2025. Son élaboration concomitante à celle du PLU a permis d'anticiper sur sa mise en compatibilité. De ce fait, **dans une logique d'anticipation vis-à-vis du SCOT, le PLU de Monnières intègre d'ores et déjà un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence 2011-2021.**

Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à 8,5 hectares (source : base de données Sparte).

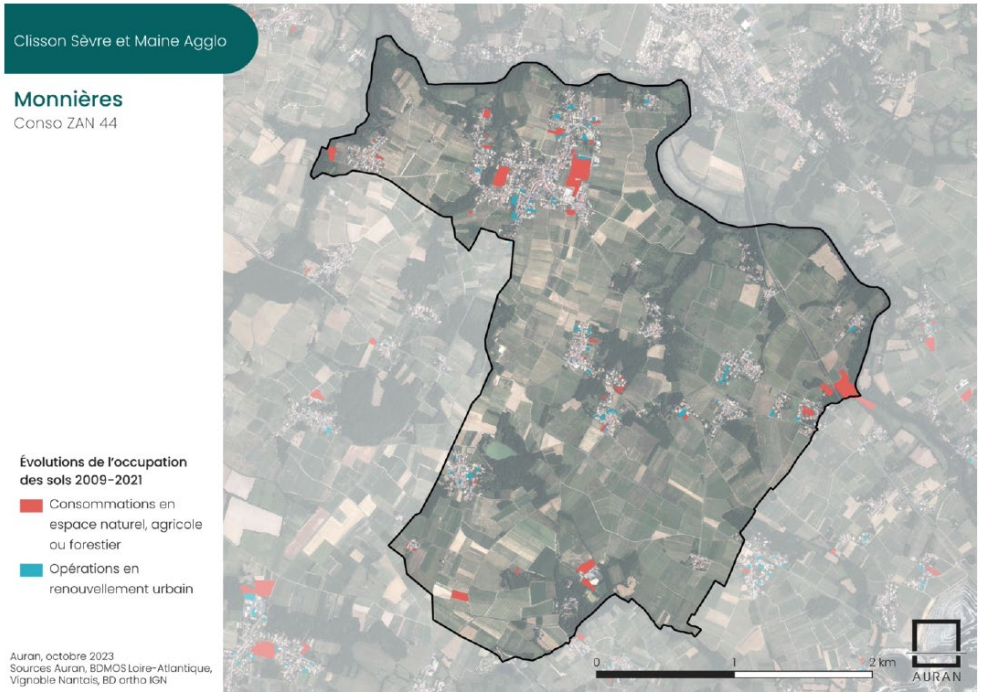


Figure 1 : Consommation d'espace sur la période de référence (source conso ZAN44)

Le SCoT décline ces objectifs fonciers à l'échelle communale au sein de Clisson Sèvre et Maine Agglomération. Pour la période 2024-2034 :

	Projection nombre de logements	Logements en densification	Logements en extension	Consommation d'espace (en ha) 2024-2034	Consommation d'espace avec ZAC (en ha) 2024-2034	Bonus foncier ZAC 2024-2034
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	**4480**	**2151**	**2329**	**67,3**	**78,12**	**+ 14,7**
Pôles structurants (Clissonnais)	**1520**	**799**	**712**	**16,4**	**20,74**	**+4,34**
Clisson	760	404	356	7,7	8,78	+1,08
Gétigné	340	176	164	3,9	5,53	+1,63
Gorges	420	219	201	4,8	6,43	+1,63
Pôles d'équilibre	**1750**	**865**	**885**	**22,5**	**25,14**	**+ 6,52**
Haute Goulaine	590	313	277	6,8	8,43	+ 1,63
La Haie-Fouassière	395	211	184	4,5	6,13	+ 1,63
Pôle de Vieillevigne	360	161	199	6,5	8,13	+ 1,63
Pôle d'Aigrefeuille	405	180	225	4,7	6,33	+ 1,63
Bourgs	**1210**	**478**	**732**	**28,4**	**32,24**	**+ 3,84**
Boussay	160	63	97	3,8	3,8	0
Château-Thébaud	180	72	108	4,2	4,2	0
Maisdon-sur-Sèvre	170	66	104	4	4	0
Monnières	130	52	78	3	3	0
La Planche	150	57	93	3,6	3,6	0
Remouillé	110	45	65	2,5	3,59	+ 1,09
Saint-Fiacre-sur-Maine	70	27	43	1,6	1,6	0
Saint-Hilaire-de-Clisson	125	51	74	2,9	5,65	+ 2,75
Saint-Lumine-de-Clisson	115	45	70	2,8	2,8	0

Figure 2 : Extrait du DOO du SCOT arrêté

Et ensuite pour la période 2034-2044 :

	Projection nombre de logements	Logements en densification	Logements en extension	Consommation d'espace (en ha) 2034-2044	Consommation d'espace avec ZAC (en ha) 2034-2044	Bonus foncier ZAC 2034-2044
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	**4055**	**2855**	**1160**	**27,8**	**35,15**	**+ 7,35**
Pôles structurants (Clissonnais)	**1380**	**1036**	**344**	**6,4**	**8,72**	**+ 2,32**
Clisson	690	518	172	3,1	3,72	+ 0,62
Gétigné	305	228	77	1,5	2,35	+ 0,85
Gorges	385	290	95	1,8	2,65	+ 0,85
Pôles d'équilibre	**1585**	**1153**	**432**	**8,6**	**12**	**+ 3,4**
Haute Goulaine	535	403	132	2,6	3,45	+ 0,85
La Haie-Fouassière	360	268	92	1,8	2,65	+ 0,85
Pôle de Vieillevigne	325	227	98	2,4	3,25	+ 0,85
Pôle d'Aigrefeuille	365	255	110	1,8	2,65	+ 0,85
Bourgs	**1090**	**666**	**384**	**12,8**	**14,43**	**+ 1,63**
Boussay	145	94	51	1,7	1,7	0
Château-Thébaud	160	104	56	1,9	1,9	0
Maisdon-sur-Sèvre	155	60	55	1,8	1,8	0
Monnières	115	74	41	1,4	1,4	0
La Planche	135	86	49	1,6	1,6	0
Remouillé	100	66	34	1,1	1,56	+ 0,46
Saint-Fiacre-sur-Maine	65	43	22	0,7	0,7	0
Saint-Hilaire-de-Clisson	110	71	39	1,3	2,47	+ 1,17
Saint-Lumine-de-Clisson	105	68	37	1,3	1,3	0

Ainsi, la consommation foncière maximale sur la commune de Monnières est de 3ha sur la période 2024-2034 et de 1,4ha sur la période 2034-2044. **Ainsi sur la période 2024-2036 la consommation foncière maximale est de 3,28 ha** (3 + 1,4/10 x 2 ans = 0,28ha).

Par ailleurs, en l'absence de réalisation de projet impliquant une consommation d'Espace Naturel et Forestier sur les années 2024-2025, il est possible de considérer un potentiel de consommation foncière de l'ordre de 3,28 ha sur la durée de vie du PLU.

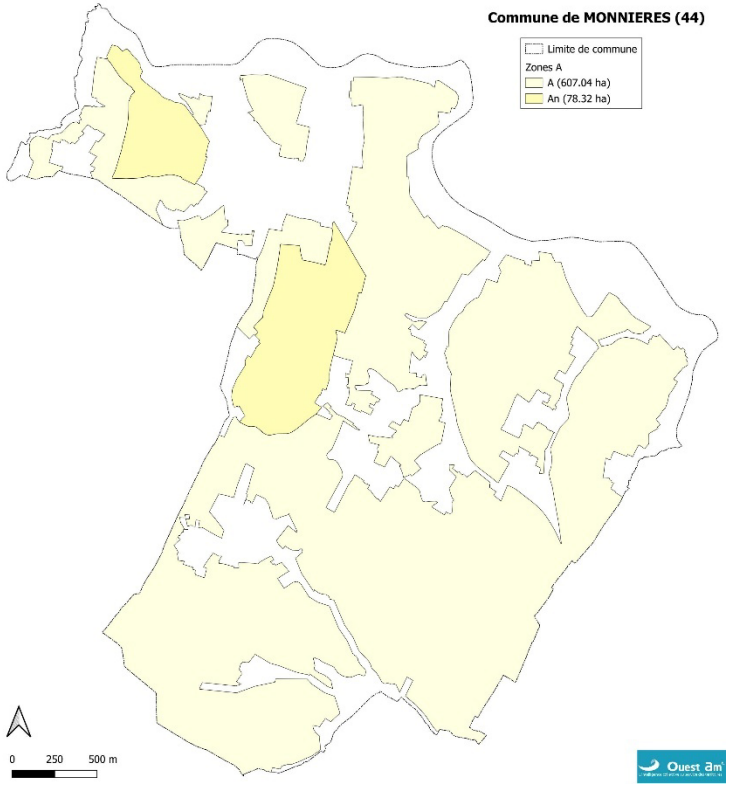
La consommation d'ENAF du projet étant estimée à 3.25ha, ces éléments permettent de confirmer que le territoire s'inscrit très clairement dans la trajectoire de sobriété foncière.

2 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU INTEGRÉ

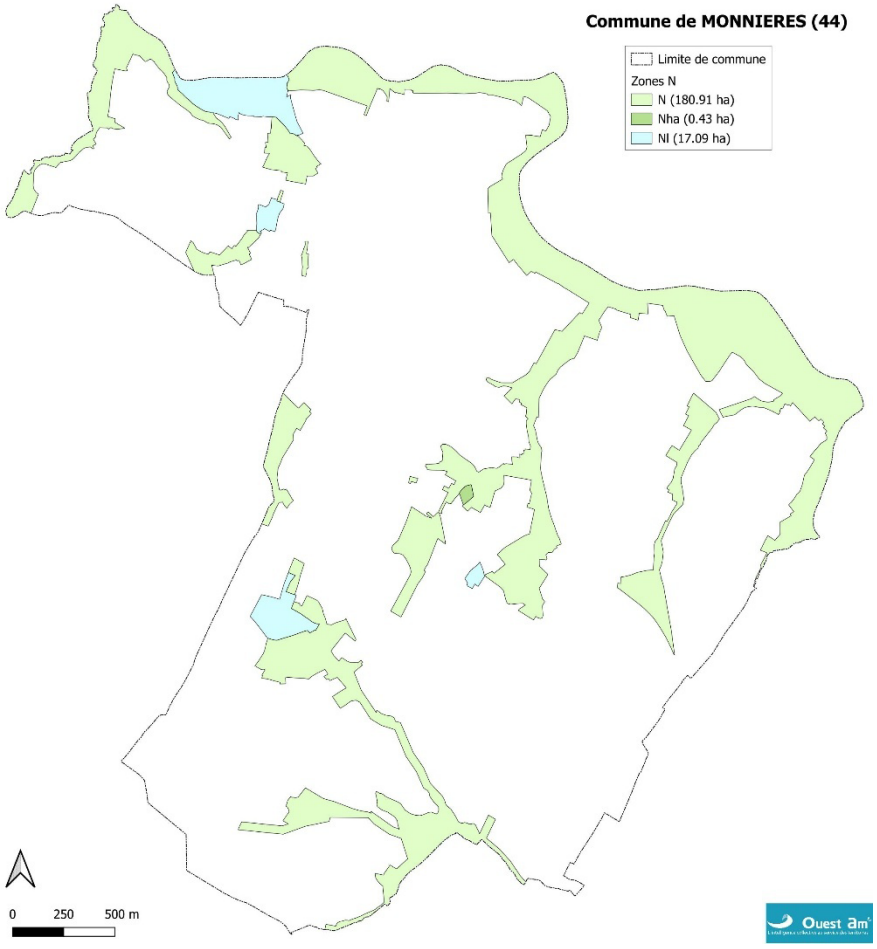
2.1 L'IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Sur le territoire communal :

- 684,83 hectares sont classés en zone agricole A (soit 70% du territoire),



- 199,53 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 20% du territoire).



Le PLU identifie donc **884,36 hectares de « zone agricole et naturelle »** (soit 90% du territoire communal).

2.2 DES CHOIX ATTENTIFS AUX IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

2.2.1 UNE ABSENCE D'IMPACT AU NIVEAU DES SITES ET SIEGES D'EXPLOITATION

Sur la base du diagnostic agricole réalisé en début d'étude, la grande majorité des sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A. Ce diagnostic a également guidé les élus dans leurs choix de développement afin de minimiser l'impact de l'urbanisation sur les exploitations agricoles et viticoles.

Il est à noter qu'aucun siège d'exploitation n'est contraint par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser. Cela s'explique par l'intégration du critère « impact agricole » dans la définition des secteurs à privilégier pour le développement urbain du territoire.

En campagne, peu de sites sont **contraints par la proximité d'une zone naturelle**. En effet, le règlement des zones An et N permet l'agrandissement d'un site agricole existant pour la création ou l'extension d'un bâtiment, sous réserve d'une inscription en continuité du site et d'une recherche d'insertion paysagère des bâtiments et installations. De plus, le règlement précise que les nouveaux bâtiments agricoles, dans le cadre d'une extension d'une exploitation agricole existante en zone naturelle, devront s'implanter dans une logique de continuité du site afin d'éviter une dispersion des volumes et ainsi réduire l'impact sur le paysage.

Seul le site du Domaine équestre, au sud du territoire, se situe à proximité d'une zone naturelle, conditionnant ainsi son extension vers le sud. Toutefois, il reste possible pour ce site de s'étendre vers le nord.

Enfin, 14 bâtiments ont été identifiés pour faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole. **La grande majorité de ces bâtiments se situent à plus de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation**, ce qui n'implique pas l'installation d'un nouveau tiers à proximité immédiate des bâtiments agricoles.

2.2.2 LES IMPACTS AU NIVEAU DE L'AGGLOMERATION

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur le bourg.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain au niveau de l'agglomération. **Ces prélèvements se font à hauteur des besoins identifiés sur la prochaine décennie** (en intégrant notamment des objectifs de densité pour l'habitat sur les secteurs d'OAP, venant limiter les prélèvements).

L'analyse des impacts sur les espaces agricoles a été établie sur la base des principaux secteurs de développement de l'urbanisation (zones AU et secteurs d'OAP). Deux niveaux ont été évalués :

- Les **impacts directs** sur le foncier concerné par de potentiels projets ;
- Les **impacts indirects** sur l'épandage, sur la base d'un périmètre de 100 mètres autour des secteurs de projet.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après détaillent les enjeux par exploitation. Une analyse selon les impacts directs et indirects.

Il faut relever que l'analyse présente une limite notable : les données n'ont pas pu être systématiquement obtenue. Cette limite n'affecte pas significativement l'évaluation des impacts agricoles, mais elles doivent être connues pour l'interprétation des données : Certaines parcelles sont affectées en « RPG » (Registre Parcellaire Graphique), indiquant qu'elles sont exploitées mais que l'exploitation est inconnue en l'état actuel des informations.

NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACE AGRICOLE UTILE TOTALE DE L'EXPLOITATION	IMPACTS DIRECTS		IMPACTS INDIRECTS	
		Surface impactée (ha)	En pourcentage de la SAU	Surface impactée (ha)	**En pourcentage de la SAU**
FREDERIC HEURTEAU	20	0	0%	0,05	**0,25%**
REMI CHEREAU	16	0	0%	0,4	**3%**
JULIEN BRAUD	14,13	0	0%	0,003	**0,02%**
REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE (autres exploitations)		0,6		2,7	

Figure 3 : Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects

Sur un plan quantitatif, les impacts peuvent être directs ou indirects et concernent plusieurs exploitations :

- L'exploitation individuelle de M. Heurteau est indirectement impactée (périmètre d'épandage) par un prélèvement de foncier représentant 0,05 hectares, **soit environ 0,25% de la SAU totale de l'exploitation**. Ces impacts indirects sont liés aux secteurs d'extension « Bochard » en continuité sud du bourg.
- L'exploitation de M. Chereau est concernée par un prélèvement indirect de l'ordre de 0,4 ha, représentant **3% de sa SAU totale** de l'exploitation qui est de 16 hectares. Ce prélèvement est lié au projet d'extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat sur le secteur « Fief Seigneur ». Cependant, le secteur étant déjà cerné par des habitations, sa densification n'a pas d'impact sur le périmètre d'épandage.
- L'exploitation de M. Braud est très faiblement impactée. La surface prélevée représente **0,02% de la SAU de l'exploitation**.

Une partie des secteurs exploités et concernés par un projet de développement, notamment à vocation habitat, n'ont pas fait l'objet d'une identification en termes d'exploitation agricole. En ce sens, on se basera sur les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG). Au total, selon les données du RPG, le projet affecterait (en plus des prélèvements précédemment cités), **environ 3,3 hectares de surface agricole dont seulement 0,6 hectares en impact direct** (prélèvement de foncier) et 2,7 hectares indirectement à travers le recul du périmètre d'épandage.

En synthèse :

0,6 hectares de surface agricole sont directement impactés par le projet de PLU à échelle de temps de 10 ans.

Sur le plan des **impacts indirects**, le principal exploitant concerné (M. Chereau) est impacté à hauteur de 3% de la SAU totale de l'exploitation.



Figure 4 : Impact direct et indirect du projet sur les exploitations

2.3 UNE CONSTRUCTIBILITE ENCADREE EN CAMPAGNE

2.3.1 STECAL

Un seul STECAL est délimité en campagne, il s'agit du secteur Nha correspondant au STECAL du Pâtis destiné à l'accueil d'hébergement alternatifs (de type tiny-house ou yourte) intégrés aux paysages et à l'environnement. Sa localisation en lien direct avec le village du Patis, sa surface limitée et la nature réversible et vertueuse des constructions à venir limite son impact sur l'environnement.

2.3.2 L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères ; 14 bâtiments ont été identifié. Alors que davantage de bâtiments étaient initialement identifiés, **les impacts sur l'agriculture** (proximité d'un site ou d'un siège, bâti isolé pour lequel le changement de destination aurait un impact notamment en termes de surfaces d'épandage) **ont été un critère déterminant** pour en retirer de l'inventaire.

En outre, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole se situent à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

2.3.3 LES POSSIBILITES D'INTERVENTION POUR L'HABITAT EXISTANT

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur l'agglomération, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme : Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes sont possibles sous réserve que (conditions cumulatives) :

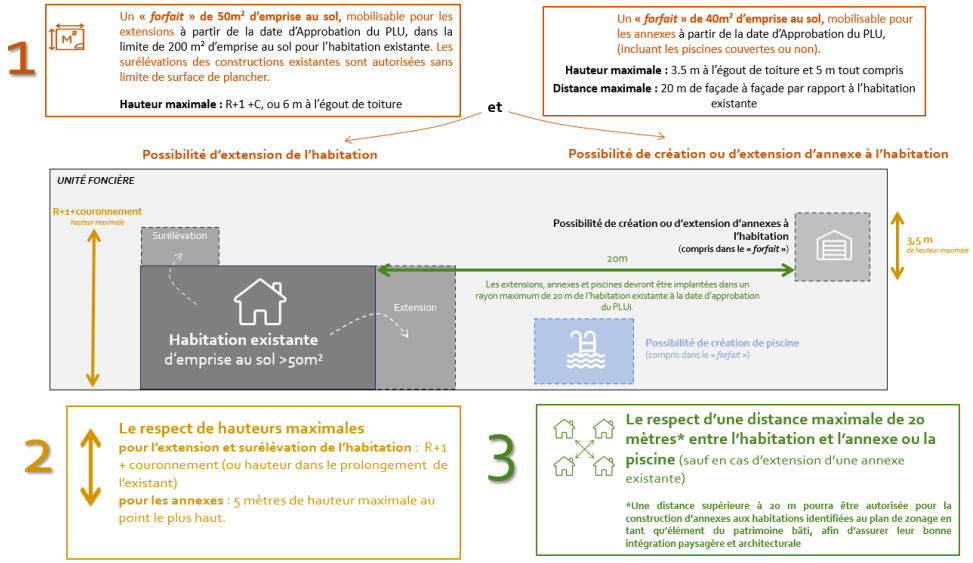


Figure 5 : droit à construire pour les tiers en campagne (extrait du règlement)

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

2.3.4 CONCLUSION

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question. Les choix de développement de l'urbanisation présente quelques impacts indirects (plan de zonage) ne pénalisant que faiblement les structures agricoles existantes sur le territoire. : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans les choix exposé par le PADD puis dans les pièces réglementaires.

3 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE & NOIRE

3.1 LA GESTION DES IMPACTS SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les zonages dédiés aux espaces naturels

Les réservoirs majeurs de biodiversité que sont les cours d'eau et notamment La Sèvre ou encore **les espaces naturels boisés sont protégés de manière appropriée** dans le règlement écrit et graphique à travers 2 zonages :

- Le secteur **An** assure une constructibilité limitée sur certaines zones agricoles afin de préserver des secteurs présentant une sensibilité environnementale ou paysagère.
- Les secteurs **N** (espaces naturels à préserver) sont exempts de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes (extension maximale autorisée : 50m2) ainsi que les équipements nécessaires (système d'épuration, réseaux).

Les protections liées aux prescriptions linéaires et surfaciques

Des prescriptions linéaires complètent le zonage. Celles-ci représentent sur le règlement graphique :

- **les cours d'eau : 12km identifiés et protégés**
- **les haies à protéger : 2,15 km**
- **Les arbres isolés : 10 arbres isolés répertoriés**

Des prescriptions surfaciques représentent quant à elles :

- **les espaces boisés classés : 45,54 ha**
- **les zones humides : 82 ha**

L'inventaire des zones humides

L'inventaire des zones humides est issu du diagnostic réalisé en 2008 par l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Nantaise et des diagnostics complémentaires effectués sur les secteurs d'extension envisagés par les bureaux d'études Ouest Am' et Oolite.

Les zones humides repérées sont principalement localisées le long des vallées des principaux cours d'eau : la Sèvre Nantaise, le ruisseau de la Tombe et le ruisseau de Fleurancière. En dehors des vallées de ces trois principaux cours d'eau, les zones humides sont en nombre restreint. On les retrouve dans les secteurs de Corsay, La Minière, La Retaudière, La Menodière, etc.

82 hectares de zones humides sont protégés par le règlement graphique**.**

3.2 LA PRISE EN COMPTE DES TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « ***la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes****, et […]* ***les mesures de gestion de l'éclairage artificiel****.* » [1].

[1] *CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42*

S'agissant de la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, il convient de rappeler que le territoire est très majoritairement agricole et naturel, avec une pollution lumineuse plutôt faible et concentrée sur les principales polarités et sur les secteurs à vocation économique. A cet égard, **les éléments visant à prendre en compte les corridors et noyaux écologiques du point de vue de la trame verte et bleue entrent en concordance avec les enjeux de prise en compte de la trame noire**. De manière plus précise, on peut relever :

- **La protection des principaux noyaux écologiques** par la limitation des possibilités de construire afin de garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire ;

- **L'encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est déjà faible et ne pourra pas être augmentée significativement ;

- **La préservation des corridors de biodiversité** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :

    - L'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;

    - La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage).

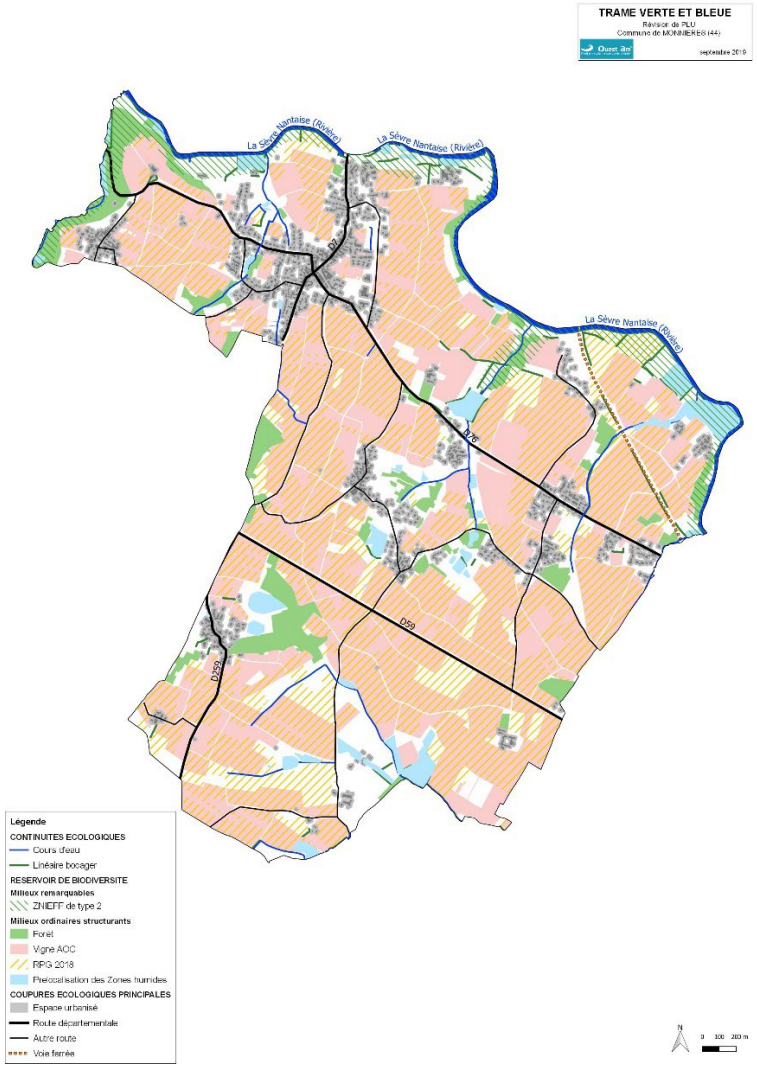
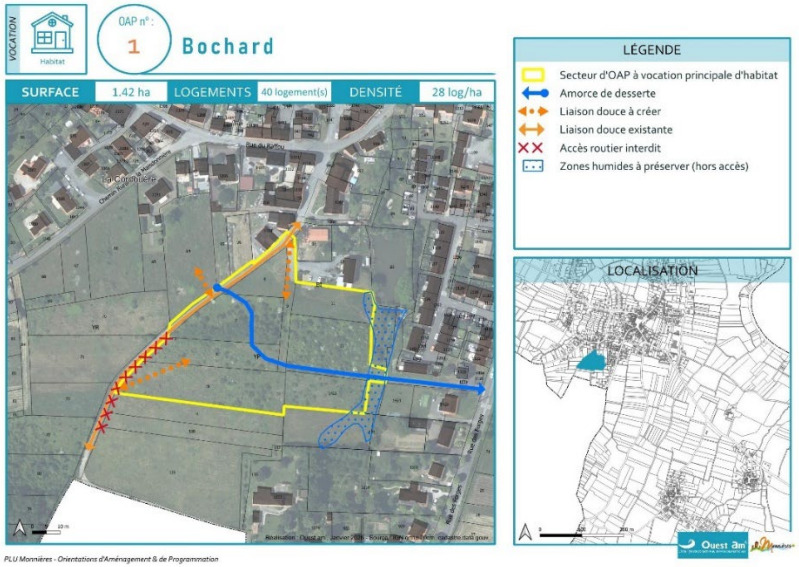


Figure 6 : Carte des trames vertes et bleues et des coupures de biodiversité

3.3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES OAP

3.3.1 BOCHARD

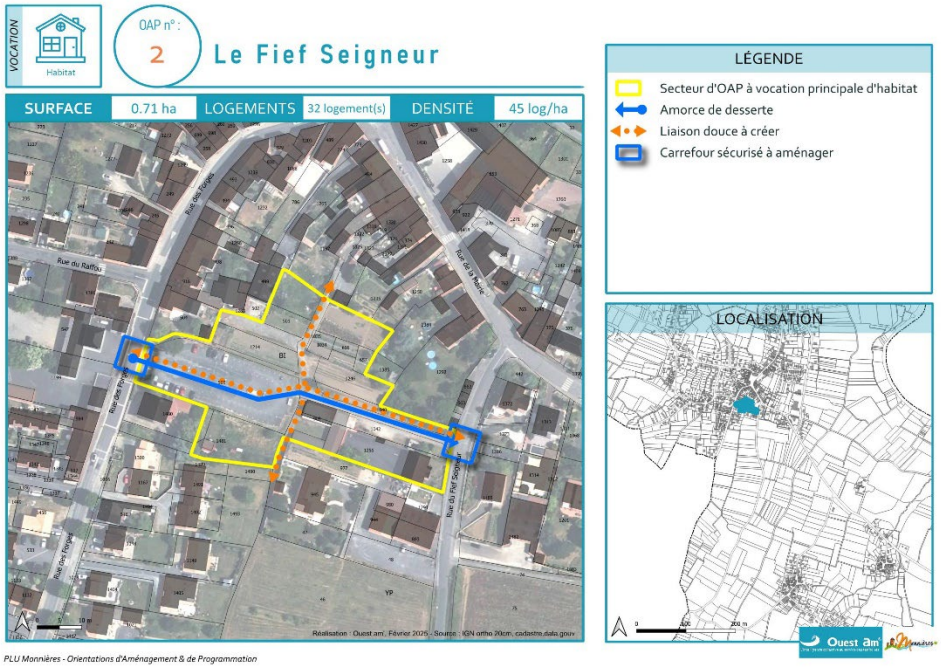
Le secteur de Bochard fait l'objet d'une OAP sectorielle. Celle-ci intègre un objectif de densité de 28 log/ha conformément au SCoT en vigueur et s'attache à rejoindre la Maisdonnière à l'ouest à travers la création de cheminements piéton. Une connexion piétonne avec le chemin existant au nord est également prescrite. Les accès situés au sud-ouest sont interdits à la circulation automobile pour limiter la circulation sur l'étroit chemin de la Maisdonnière. La zone humide présente à l'est est pouvant être présente sur une partie de l'OAP sera prise en considération selon la démarche « éviter, réduire, compenser ». La presque totalité de la zone humide est , par ailleurs, classée en zone N.



La présence de la zone humide sur le secteur d'accès à la rue des Forges (RD7) sera à prendre en compte et fera l'objet d'investigations complémentaires en phase opérationnelle. L'accès routier se fera depuis la route départementale à l'est (amorce de desserte).

3.3.2 LE FIEF SEIGNEUR

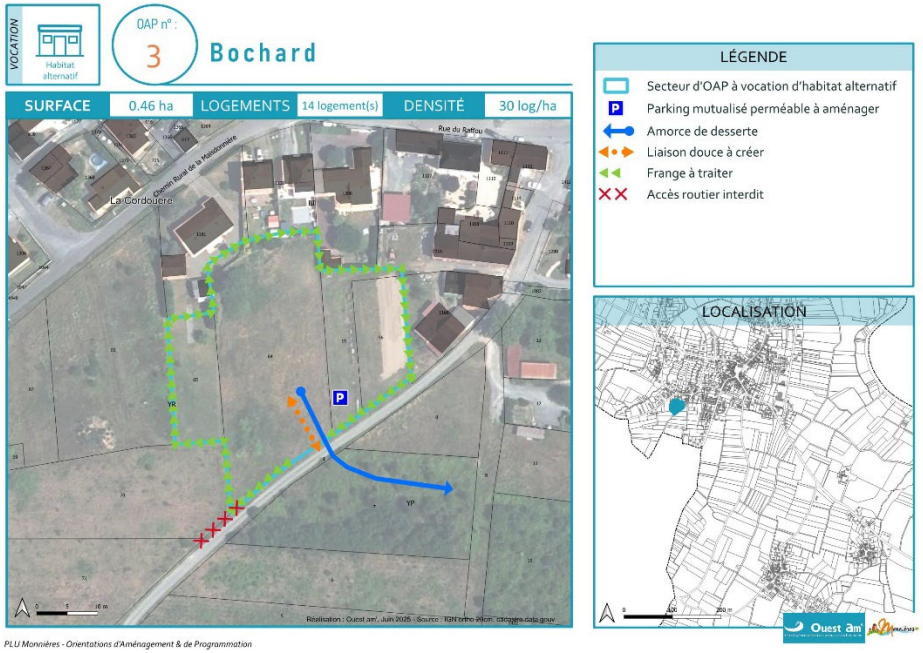
Le secteur « Fief Seigneur » fait l'objet d'une OAP sectorielle en densification de l'enveloppe urbaine. Cette OAP intègre un objectif de densité ambitieux de 45 log/ha, objectif bien supérieur aux orientations portées par le SCoT. L'OAP précise : « *Plus qu'un simple lieu de résidence, cet îlot se veut un véritable espace de rencontre et de partage, un lieu apaisé où les habitants peuvent interagir au cœur d'un environnement dense et végétalisé* ».



3.3.3 SECTEUR D'HABITAT ALTERNATIF : SECTEUR DE BOCHARD

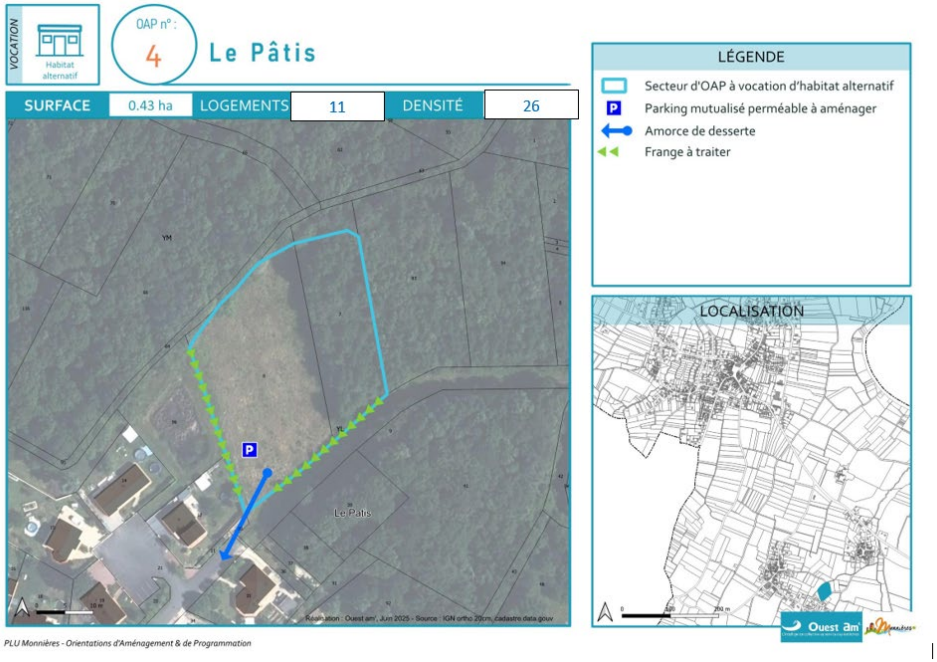
Le secteur de Bochard (habitat alternatif) fait l'objet d'une OAP sectorielle en extension urbaine. Celle-ci intègre un objectif de densité de 30log/ha conformément au SCoT avec la création de 14 logements minimum sur l'ensemble de la zone.

L'OAP du secteur de Bochard démontre une prise en compte effective de l'environnement par une urbanisation maîtrisée respectant la densité fixée par le SCoT, permettant de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Située en lisière de l'urbanisation, elle prévoit une attention particulière à l'insertion paysagère du projet, notamment par le traitement soigné des franges sud et ouest et la création d'un linéaire végétal composé d'essences locales et diversifiées, assurant une transition harmonieuse avec l'espace rural. Les prescriptions en faveur de modes constructifs et d'aménagements à faible impact environnemental traduisent une volonté de réduire les atteintes au milieu naturel. La plantation de haies bocagères en limites est, ouest et sud contribue à la fois à l'intégration paysagère, au renforcement de la trame verte et au maintien de la biodiversité, tout en participant à la régulation des eaux et à l'amélioration du cadre de vie.



3.3.4 SECTEUR D'HABITAT ALTERNATIF : SECTEUR DU PATIS

L'OAP du secteur du Pâtis prend en compte les enjeux environnementaux par une extension urbaine maîtrisée, respectant une densité de 26 logements par hectare conforme aux orientations du SCoT, limitant la consommation d'espace. La proximité d'espaces boisés et de zones humides est intégrée dans la conception du projet, notamment par une implantation adaptée des constructions et le choix de matériaux appropriés. Le traitement paysager, fondé sur l'utilisation d'essences locales et diversifiées, vise à assurer une bonne intégration du projet dans son environnement. Une attention particulière sera portée aux espaces environnementaux sensibles situés à proximité de la zone, par une gestion progressive des interfaces entre les espaces bâtis et les milieux naturels.



3.4 L'INTEGRATION DE LA MOBILITE DOUCE

La mobilité douce constitue un enjeu majeur pour le développement de la commune de Monnières et est identifiée dans le PADD comme un axe structurant du territoire. Le règlement fixe des objectifs précis pour le stationnement des vélos : toute construction d'ensembles d'habitation, de bâtiments à usage industriel, accueillant un service public ou constituant un ensemble commercial doit prévoir des dispositifs de stationnement sécurisé, avec un minimum de deux places correspondant à une surface de 1,5 m² par emplacement, hors espaces de dégagement. Les OAP, comme celle du secteur de Bochard, intègrent également une réflexion sur les mobilités, en prévoyant des liaisons douces permettant de rejoindre facilement le centre-bourg.

3.5 CONCLUSION : UNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE PRESERVATION DE LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE DANS LE FUTUR PLU

La majorité des enjeux identifiés sur les milieux naturels et la biodiversité portent en dehors des secteurs naturels de bords de Sèvre sur la protection des haies d'intérêt et les zones humides. La protection de ces éléments a été assurée par l'intégration de dispositions dans les OAP et/ou le zonage et le règlement écrit. La mobilité douce, l'un des axes majeurs de la transition énergétique, est également un des enjeux pris en compte dans le projet de PLU.

Le projet de PLU mobilise l'ensemble des outils dont il dispose afin de limiter les impacts anthropiques sur l'environnement, tout en faisant preuve d'une volonté de reconquérir les espaces naturels les plus riches en biodiversité.

En cela, le futur PLU s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte, bleue et noire en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

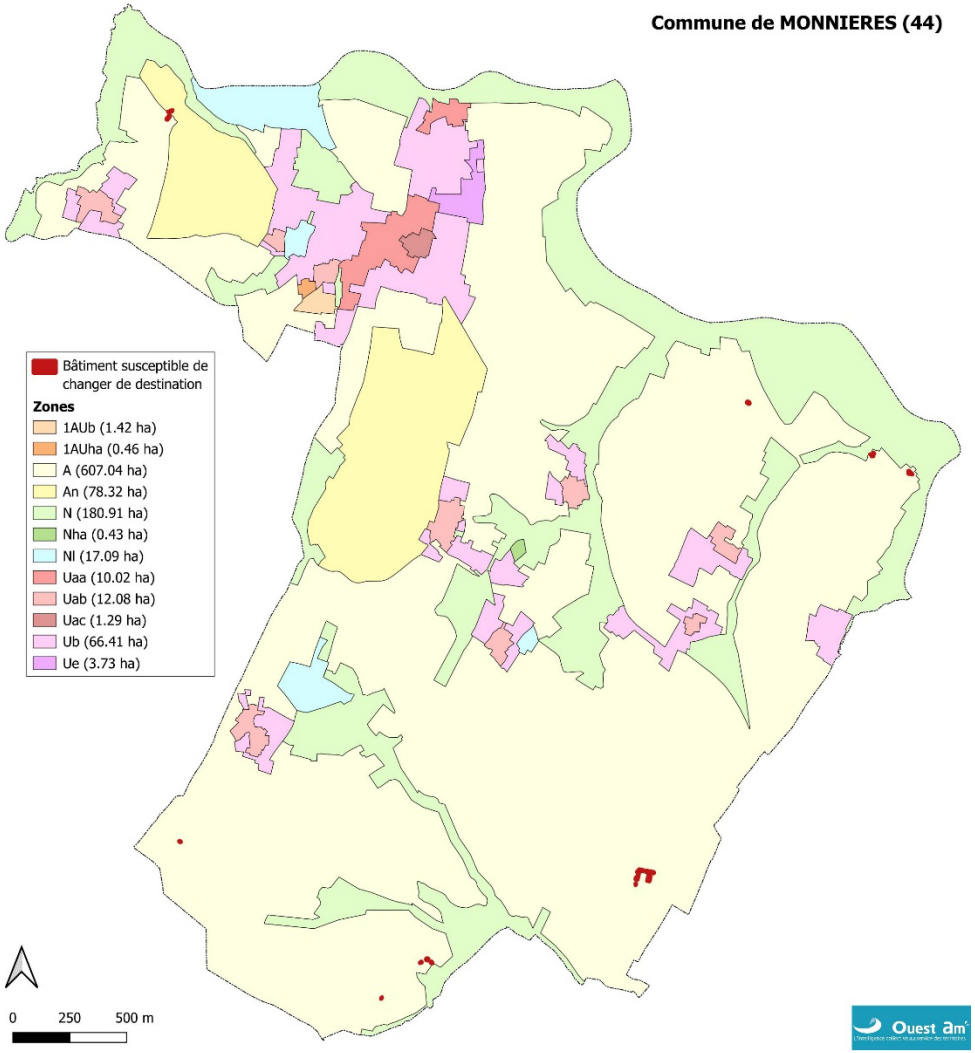
3.6 LES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DU CHANGEMENT DE DESTINATION, UNE ABSENCE D'INCIDENCES

Au total, 14 bâtiments sont identifiés au titre des changements de destination. L'ensemble d'entre eux sont localisés au sein de la zone A. **Ils ne sont pas concernés directement par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique majeur de la Trame verte et bleue** du PLU. Parmi les critères d'identification figurait l'impact potentiel sur l'environnement.

L**'identification de ces bâtiments ne remet pas en question la protection du maillage bocager ou du réseau hydrographique constituant les éléments de continuité écologique du territoire** :

- Le changement de destination d'un bâtiment ou l'extension d'un bâtiment qui aurait changé de destination n'entre pas dans les possibilités d'intervention sur le bocage ;

- Si la règle de recul de 10 m vis-à-vis des cours d'eau n'est plus applicable pour les changements de destination au regard du règlement écrit, ces bâtiments ne doivent pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-11 2 du code de l'urbanisme, de même que l'intégration à l'environnement au titre du règlement écrit.



3.7 CONCLUSION : ABSENCE D'INCICENCE LIEE AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destination restent peu nombreux au regard de la taille du territoire et se situent principalement au sein de hameaux déjà constitués. Le règlement assure leur intégration paysagère et environnementale. À l'échelle communale comme sur les secteurs présentant des enjeux particuliers, les milieux naturels et la biodiversité sont pris en compte, et les pièces réglementaires (règlement écrit, OAP, zonage) prévoient des dispositions adaptées à la situation, garantissant que ces évolutions n'entraînent pas d'impact significatif sur l'environnement.

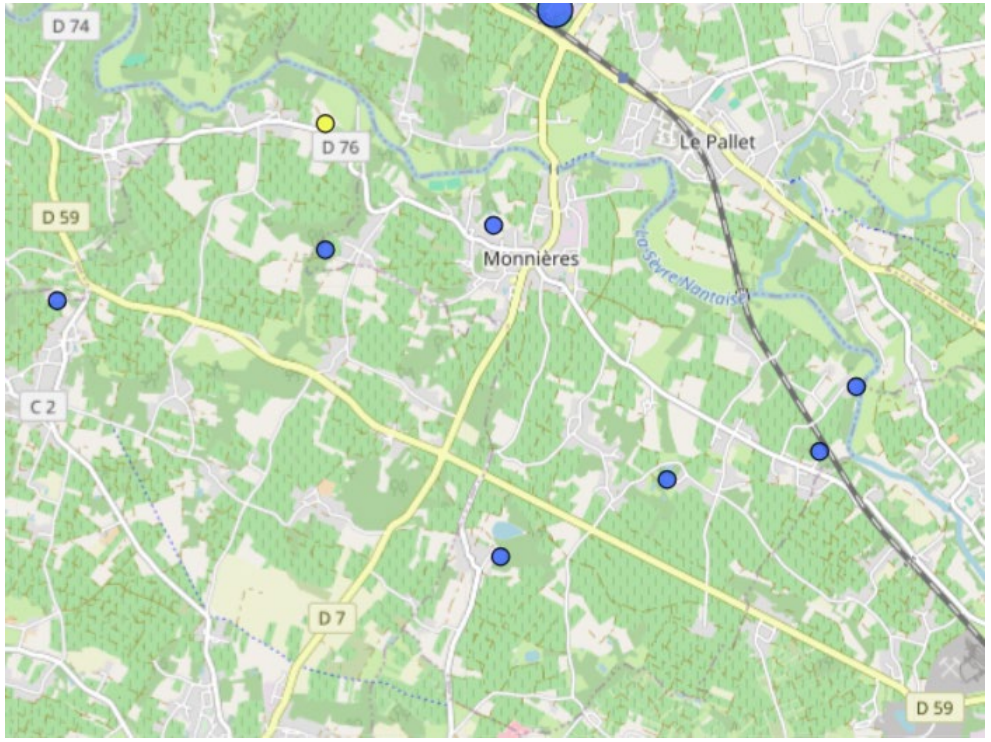
4 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

4.1L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'assainissement collectif :

La commune dispose de 6 stations d'épuration :

- Une première station d'épuration d'une capacité nominale de 1 500 équivalent-habitants, située au nord-ouest du bourg, le long de la route de Saint-Fiacre. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en mars 1993. La somme des charges entrantes est de 642 équivalents habitants en 2022.
- Une seconde station d'épuration d'une capacité nominale de 250 équivalent-habitants, située au sud-ouest du territoire, à Coursay. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en septembre 2008. La somme des charges entrantes est de 87 équivalents habitants en 2022.
- Une station d'épuration est implantée sur le secteur de La Rétaudière. Cette station, d'une capacité nominale de 40 équivalent-habitants, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en janvier 2007. La somme des charges entrantes est de 35 équivalents habitants en 2022.
- Une station d'épuration d'une capacité nominale de 77 équivalent-habitants, située à l'extrémité est du territoire. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en décembre 2007. La somme des charges entrantes est de 50 équivalents habitants en 2018.
- Une station d'épuration d'une capacité nominale de 500 équivalent-habitants, située à l'est du périmètre communal, sur le site de Basse Gravelle. Cette station a été mise en service en juillet 2020. La somme des charges entrantes est de 325 équivalents habitants en 2022.
- Une station d'épuration d'une capacité nominale de 320 équivalent-habitants, située à l'extrémité ouest de la commune, secteur de La Halopière. Cette station a été mise en service en novembre 2012. La somme des charges entrantes est de 79 équivalents habitants en 2022.



Ces six stations d'épuration sont adaptées au développement futur de la commune puisqu'elles proposent au total une capacité nominale de l'ordre de **2 687 équivalents habitants** pour une somme totale des charges entrantes de **1 218 EH**.

Le projet de PLU prévoit une population d'environ 2 950 habitants d'ici 2036 correspondants à l'accueil d'environ 400 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années et la construction (ou le changement de destination) d'environ 215 logements. En 2022, la capacité organique restante est de 1 469 EH. **Ainsi, les stations d'épuration de la commune de Monnières sont dimensionnées pour faire face à l'arrivée des nouveaux habitants.**

L'eau pluviale :

La Commune de Monnières dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales élaboré en 2013. Le règlement indique :

- les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier dans tout projet d'aménagement afin de **favoriser la gestion locale d'eau pluviale ;**
- qu'en cas de nécessité de porter atteinte à une haie, des mesures compensatoires de replantation sont obligatoires afin de **reproduire sa fonction hydraulique face au ruissellement ;**
- Tout nouveau bâtiment doit disposer d'un système de stockage des eaux pluviales :
  - de 2m³ de 20 à 60m² de toiture avec un m³supplémentaire par ranche de 40 m² de toiture supplémentaire.
  - pour les logements collectifs, le stockage pourra être mutualisé.
- Toute activité pouvant polluer les eaux de ruissellement devra mettre en place un dispositif de traitement de ces eaux avant rejet ;
- L'interdiction de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées.

4.2 LA QUALITE DES EAUX

Le développement communal s'inscrit dans une perspective satisfaisante à travers:

- La nette priorisation donnée au bourg (densification et extension) et aux plus gros villages desservis par l'assainissement: les impacts sur le milieu récepteur seront ainsi bien mieux contrôlés que si le projet autorisait une multiplication des constructions nécessitant un assainissement non collectif ;
- La protection de l'intégralité des zones humides, par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement) garantissant au mieux le maintien des zones humides et de leur fonctionnalité ;
- La protection des cours d'eau inventoriés (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), qui impose notamment le respect d'une marge de recul de pour toute nouvelle construction ou installation.

4.3 ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et cours d'eau sont intégralement protégés par des mesures réglementaires adaptées (identification sur les plans de zonage, règlement).

4 PAYSAGES & PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

4.1 PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (protection des haies, boisements protégés au titre des EBC, zonage N et An…) visent une **pérennisation des paysages du territoire**.

En outre la prise en compte de la qualité paysagère de la commune, le règlement écrit et le zonage fixent :

- ✓ Une prescription générale à toutes les zones d'intégrer toutes les formes architecturales de manière harmonieuse dans le paysage environnant ;
- ✓ Les éléments de patrimoine représentant une qualité architecturale et paysagère au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- ✓ Un traitement paysager d'ensemble des aires de stationnement ;
- ✓ La réalisation d'écrans paysagers pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (dépôts, aires de stockage, bâtiments économiques …).

De son côté, le PADD affirme la volonté de préserver un cadre de vie agréable. Cela passe par le maillage de liaisons douces en cœur de bourg avec notamment la création, la confortation ou l'étude des liaisons situées :

- ✓ Sur l'ensemble des voies convergeant vers le bourg ;
- ✓ Sur les axes reliant les nouveaux quartiers d'habitat au bourg.

Ces chemins contribuent à renforcer la qualité paysagère de la commune.

4.2 L'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS DANS LE PROJET

Les principales incidences sur les paysages concernent les extensions de l'urbanisation, lesquelles se réalisent de manière mesurée et en continuité avec le tissu existant. La délimitation des secteurs An vise à limiter l'impact des constructions sur les axes de vue et les paysages structurants de la commune, de sorte que les incidences restent peu significatives sur le plan paysager. Le règlement fixe des prescriptions générales et particulières pour assurer l'insertion harmonieuse du volume, de la forme et de la couleur de toute nouvelle construction ou intervention sur un bâtiment existant, notamment :

- les façades ne doivent pas comporter de parements destinés à être recouverts ;
- les toitures doivent être correctement intégrées dans leur environnement ;
- les clôtures en façade sur voie ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, et en zones A et N seules les clôtures légères sont autorisées.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) garantissent l'insertion paysagère des futures opérations dans leur environnement naturel et urbain, à travers :

- un traitement qualitatif des franges des secteurs de développement, notamment en entrée de ville ou le long des axes routiers, pour assurer une cohérence paysagère et architecturale ;
- une attention particulière à la transition entre les futurs espaces urbanisés et les espaces agricoles, afin de préserver la lisibilité et la qualité du paysage.

Chaque OAP traduit une intégration spécifique du paysage et de l'environnement selon le contexte du secteur :

- **Secteur de Bochard** : le projet prend en compte la présence d'une zone humide à l'est, en intégrant la démarche « éviter-réduire-compenser ». Les constructions sont positionnées et orientées pour réduire l'impact visuel, optimiser l'efficacité énergétique et limiter l'empreinte écologique. Le traitement des franges sud et ouest avec des haies et linéaires végétaux d'essences locales assure une transition harmonieuse entre l'urbanisation et le paysage rural. La gestion naturelle des eaux pluviales participe également à la préservation des milieux sensibles.

- **Secteur du Fief Seigneur** : l'aménagement vise à créer un environnement dense mais végétalisé, favorisant la qualité paysagère et la convivialité. La présence d'espaces verts et de plantations intégrés au tissu urbain permet de maintenir la cohérence visuelle et le confort paysager du quartier.

- **Secteur Habitat alternatif – Bochard** : situé en périphérie urbaine, le projet prévoit une insertion paysagère soignée avec des haies bocagères et un linéaire végétal varié. Les constructions adoptent des modes constructifs à faible impact environnemental et s'implantent pour limiter l'effet visuel sur le paysage et préserver les milieux naturels environnants.

- **Secteur Habitat alternatif – Pâtis** : la proximité de boisements et de zones humides guide l'implantation des constructions et le choix des matériaux locaux et écologiques. Le traitement paysager, fondé sur des essences locales et diversifiées, assure une intégration harmonieuse et durable dans le paysage, tout en respectant la continuité écologique.

Ainsi, à travers ces prescriptions sectorielles, chaque OAP contribue concrètement à protéger les paysages, favoriser la biodiversité et garantir une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et urbain.

4.3CONCLUSION : DES PAYSAGES ET UN PATRIMOINE NATUREL PRESERVES

Le projet de PLU n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des espaces qu'ils soient naturels, déjà urbanisés ou qu'ils fassent l'objet d'un projet d'aménagement. Les impacts sont donc mesurés sur le plan des paysages et du patrimoine. En outre, les enjeux paysagers sont intégrés dans les secteurs les plus sensibles au niveau du règlement (zone An) et sur les projets à venir (via les OAP).et sur les

6 QUALITE DE L'AIR, ENERGIE & GAZ A EFFET DE SERRE

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera **des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre** (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) **et sur la consommation énergétique** (chauffage, déplacements…). Toutefois, il faut relever que **ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Monnières.**

Le développement de nouveaux logements se concentrera sur les enveloppes urbaines du bourg (ou en extension immédiate) et des villages dans une très faible mesure par le changement de destination (14 bâtiments). De fait, la concentration du développement sur l'agglomération permettra de **limiter les distances de déplacements motorisés individuels vers les équipements publics pour les petits déplacements du quotidien** et permettra de **favoriser le recours aux modes doux de déplacement**. Complémentairement, le projet vise la promotion des modes doux de déplacements, en s'appuyant sur **la recherche d'un renforcement du maillage des continuités douces à l'échelle de l'agglomération et du territoire**, par le travail opéré au niveau des OAP :

- **OAP secteur résidentiel de Bochard :** « L'accès principal et unique sera assuré par la rue des Forges, tandis que l'accès aux modes doux se fera par le nord, via la rue de la Maisdonnière. » ;
- **OAP secteur du Fief Seigneur :** « Une liaison traversante principale permettra de desservir le quartier et permettra de relier la rue des Forges et la rue du Fief du seigneur. Les stationnements seront intégrés de préférence en rez-de-chaussée / rez-de-jardin, ou éventuellement en sous-sol, afin de libérer des espaces au sol pour les habitants et la végétation.».
- **OAP Habitat alternatif : secteur de Bochard :** « L'accès principal se fera par le sud, via le chemin de la Maisdonnière. Un parking mutualisé perméable sera aménagé à l'entrée du site. Les voies de desserte du secteur, tant principales que secondaires, seront aménagées pour assurer des déplacements doux et sécurisés, facilitant l'accès entre les résidences et les espaces communs.» ;
- **OAP Habitat Alternatif du Patis :** « L'accès principal au site sera assuré par le sud, via le chemin du Pâtis, qui sera aménagé pour faciliter l'entrée et la sortie du quartier. Un parking mutualisé, perméable et respectueux de l'environnement, sera situé à l'entrée du site, permettant de minimiser l'impact visuel et environnemental. Toutes les voies de circulation à l'intérieur du secteur, qu'elles soient principales ou secondaires, seront conçues pour favoriser les déplacements doux et sécurisés. Ces aménagements permettront de faciliter les déplacements entre les résidences et les espaces communs, tout en garantissant un environnement sûr et agréable pour tous les usagers. »

A ce titre, le PADD fixe la sécurisation piétonne comme l'un des objectifs de la commune.

Ces éléments **contribueront à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements**.

Concernant l'habitat, on peut aussi relever que :

- Par rapport à la tendance passée, **le renforcement des niveaux de densité** (zones d'urbanisation future) pourra **conduire à des formes urbaines plus économes en énergie** (mitoyenneté, logements intermédiaires) ;
- **Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant**.

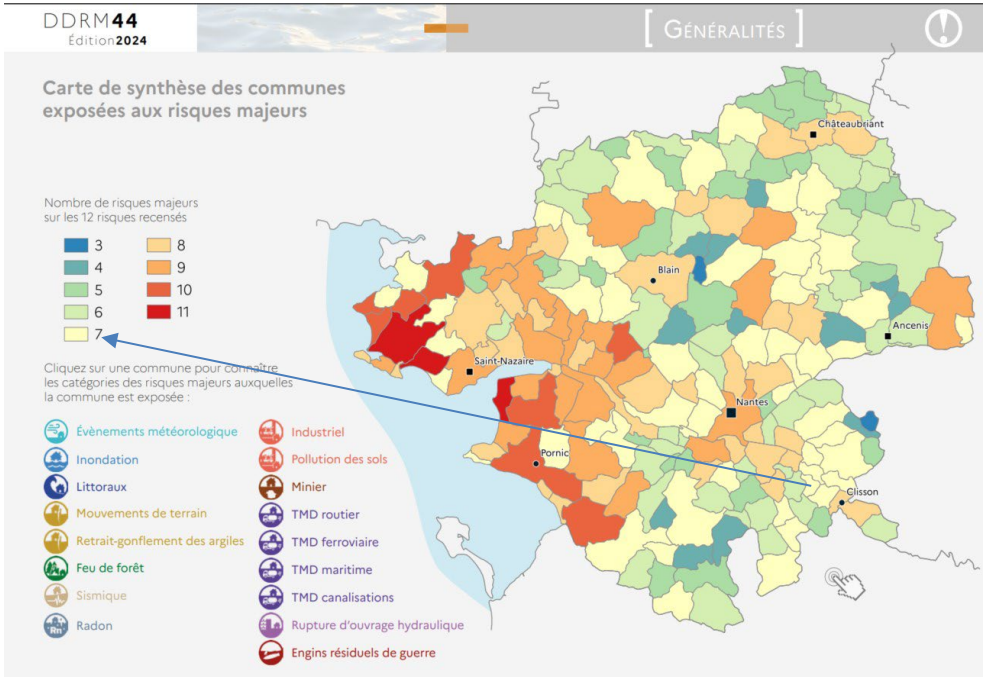
7 DES ENJEUX MODESTES AU NIVEAU DES DECHETS

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Trois éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements très majoritairement sur le bourg (et en partie dans des opérations de densification permettra **une optimisation des trajets de collecte des déchets** ;
- Les OAP visent au maximum **un bouclage des voies de circulation et la limitation des voies en impasse, limitant la longueur des trajets de collecte ;**

8 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

La commune de Monnières est exposée à plusieurs risques majeurs, recensés par le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique. Ces risques sont caractérisés par une faible fréquence mais une gravité potentielle importante, pouvant affecter la sécurité des populations et les biens. Les principaux risques identifiés sur la commune sont les suivants.



Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Inondation	Fort	PPRI Sèvre Nantaise
Tempête	Faible	Tout le département
Séisme	Faible	Zone 3 – aléa modéré
Barrage	Moyen	Barrage Verdon et Ribou
Transport de matières dangereuses (TMD)	Faible	Voies départementales traversantes
Radon	Moyen	Catégorie 3 – formations géologiques à uranium élevé

8.1 LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE EST COUVERT PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI).

Monnières est directement concernée par le risque d'inondation lié à la Sèvre Nantaise, ainsi qu'aux ruissellements, coulées de boue et remontées de nappes phréatiques. Le territoire est couvert par le PPRI de la Sèvre Nantaise (approbation 3 décembre 1998), et la révision en cours repose sur une étude hydraulique de 2024 qui a permis d'identifier précisément les secteurs inondables et les niveaux d'aléa.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027, applicable à l'échelle du bassin, définit quatre axes principaux : la prévention et l'intégration dans l'aménagement, la protection par ouvrages, la préparation et gestion de crise, et la connaissance et sensibilisation des populations. Ces principes sont intégrés au PLU :

Les zones à risque sont identifiées sur le plan de zonage et les prescriptions du PPRI s'imposent pour toute construction, installation ou aménagement. L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme est appliqué dans les zones inondables pour assurer la sécurité et la salubrité publique. Les nouvelles zones définies par la révision du PPRI sont intégrées dans le PLU sous forme d'une trame spécifique, afin d'anticiper les risques en attendant l'approbation du PPRI révisé.

8.2 LE RISQUE TEMPETE

Toutes les communes du département sont exposées à des vents forts, mais Monnières ne présente qu'une **exposition limitée**. Les tempêtes sont prises en compte via des prescriptions générales de construction et d'entretien des bâtiments, ainsi que par la sensibilisation des populations.

8.3 LE RISQUE SISMIQUE

Monnières est classée en **zone 3 – aléa modéré**. Les conséquences potentielles sur les constructions sont limitées et la prise en compte du risque relève surtout des normes techniques (Eurocode 8) pour les bâtiments neufs et les extensions, plutôt que de la planification urbaine.

8.4 LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les sols argileux présents sur la commune peuvent provoquer des mouvements de terrain affectant les fondations. La **loi ELAN (art. 68)** impose la réalisation d'études géotechniques avant toute construction sur ces sols afin de garantir la stabilité des bâtiments et la sécurité des habitants. Le PLU intègre cette obligation pour tout projet de construction individuelle ou collective.

8.5 LE RISQUE RADON

L'ensemble du territoire est classé **catégorie 3**, avec des formations géologiques à teneur élevée en uranium. Le radon représente un enjeu sanitaire important, notamment dans les constructions closes et mal ventilées. Bien que le PLU n'agisse pas directement sur ce risque, sa prise en compte est assurée via les prescriptions constructives et les informations aux maîtres d'ouvrage.

8.6 RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NUISANCES

Rupture de barrage

La commune est exposée au risque de rupture des barrages du Verdon et du Ribou, pouvant entraîner une onde de submersion dans la vallée de la Moine et de la Sèvre Nantaise. La planification urbaine prend en compte ces zones via le PPRI et des prescriptions spécifiques d'aménagement.

Transports de matières dangereuses (TMD)

Le territoire est traversé par plusieurs routes départementales (RD7, RD56, RD59), exposant la commune à un risque faible de TMD. Le PLU encadre ces zones par des marges d'inconstructibilité le long des axes concernés :

- 25 m le long des RD76 et RD259,
- 35 m le long des RD7 et RD59 hors agglomération.

Ces mesures limitent l'exposition des populations et des constructions aux risques liés aux accidents de transport.

Risque TMD et nuisances sonores

La commune est traversée par les axes départementaux RD7, RD56, RD59 et RD76, exposant certaines zones au risque Transport de Matières Dangereuses (TMD).
Le PLU prévoit :

- Des reculs et marges d'inconstructibilité le long des routes : 25 m le long des RD76 et RD259, 35 m le long des RD7 et RD59 hors agglomération ;
- Des zones tampons et protections limitant l'exposition aux accidents et aux nuisances sonores ;
- L'aménagement paysager et végétalisé des franges le long des axes pour atténuer le bruit et créer une transition visuelle et acoustique ;
- Une localisation prudente des zones d'habitat et équipements sensibles, ainsi que des mesures constructives adaptées (vitrages, façades, écrans acoustiques).

Ces dispositions garantissent la sécurité et la qualité de vie tout en limitant l'exposition au bruit et au risque TMD.

ICPE et sites industriels

La commune ne compte aucune ICPE. Parmi les 5 sites industriels recensés, un seul est actif (garage le long de la RD7). Aucun projet de développement urbain n'est prévu à proximité, limitant l'exposition aux risques industriels.

Pollution des sols

Le site de l'étang des Tuileries présente un faible rayonnement lié à d'anciens matériaux issus de mines d'uranium. L'exposition actuelle des usagers reste nettement inférieure aux limites réglementaires. Le site est suivi et toute évolution d'usage impliquera une étude complémentaire.

8.7 CONCLUSION

Le PLU de Monnières intègre l'ensemble des risques naturels, technologiques et liés aux déplacements dans le zonage et le règlement. Les mesures prévues (PPRI, marges d'inconstructibilité, études géotechniques, protections paysagères, reculs routiers, prescriptions constructives) permettent de prévenir et limiter les impacts sur les populations, le bâti et l'environnement.
Les nuisances sonores et le risque TMD sont pris en compte de manière proactive, garantissant la sécurité et la qualité de vie des habitants, tandis que les autres risques (sismique, tempête, radon) sont gérés par des techniques constructives adaptées ou des mesures d'information.
L'ensemble de ces dispositions montre que la commune bénéficie d'une maîtrise complète des risques et nuisances, sans que leur présence n'empêche le développement harmonieux et sécurisé du territoire.

9 BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires et économiques) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines (du bourg et des villages) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, marais, boisements…) , du système bocager et des paysages emblématiques visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur du cadre de vie ;
- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant comme dans les futures opérations (franges bocagères maintenue ou créées), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux, qu'il s'agisse du risque d'inondation dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens.

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

9.2 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un bourg dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de Monnières dans l'armature territoriale du SCOT de Clisson Sèvre et Maine Agglomération.

9.3 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification et la mise en œuvre d'u projet urbain ambitieux sur le cœur de bourg) et par là-même sur l'activité agricole (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…), par comparaison à ce que génèrerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;

- Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines, préservation de paysages emblématiques du vignoble avec la zone An) , et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (développement uniquement sur les secteur raccorder à l'assainissement collectif) ;
- Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères ;
- Les opérations de densification contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- Les mesures de protection du réseau de haies (et les possibilités d'évolution) s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité (continuités écologiques, refuge pour les espèces…), des enjeux agricoles (coupe-vent…), des enjeux hydrauliques (anti-érosion), des enjeux paysagers (cadre de vie, de loisirs...) ;
- Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels (risque d'inondation).

9.4 CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.

Ainsi, les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification, tandis que les incidences positives sont manifestes, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En particulier, elle intègre les objectifs du ZAN.
- Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées de manière proportionnée au regard des enjeux ; la trame noire est prise en compte.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.

- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions, au risque d'inondation...**

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Monnières ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Consommation d'espace sur la période de référence 4
Figure 2 : Extrait du DOO du SCOT arrêté 4
Figure 3 : Exploitations concernées par des impacts directs ou indirects....8
Figure 4 : Impact direct et indirect du projet sur les exploitations 9
Figure 5 : droit à construire pour les tiers en campagne (extrait du règlement) 11
Figure 6 : Carte des trames vertes et bleues et des coupures de biodiversité 14

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Monnières

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	19.04.2018	17.07.2025	05.03.2026

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Pièce 2.4

Code affaire : 19-0066
Resp. étude : PS

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

1. **SRADDET PAYS DE LA LOIRE** 3
2. **LE SDAGE LOIRE BRETAGNE** 9
3. **LE SAGE DE LA SEVRE NANTAISE** 12
4. **LE PLH CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO 2021-2027** 15
5. **SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE** 15

1. SRADDET PAYS DE LA LOIRE

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Pays de la Loire a été approuvé par le préfet en date du 7 février 2022.

Toutefois, l'arrêté du Conseil Régional en date du 7 juillet 2022 a lancé une procédure de modification afin de répondre aux évolutions législatives concernant la lutte contre l'artificialisation des sols, la logistique et la stratégie aéroportuaire régionale. Cette modification est toujours en cours.

Il présente 3 défis :

- Transition démographique Vieillissement et croissance de la population
- Transition environnementale Changement climatique, chute de la biodiversité et tension sur les ressources
- Transition numérique Sur l'ensemble des champs d'activité humaine.

Il vise 5 enjeux clés pour les années à venir :

- L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux
- L'atténuation et l'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales
- Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable
- Le maintien de l'équilibre régional entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations
- Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement

Le tableau ci-dessous présente les 30 règles du SRADDET et la manière dont le PLU de Monnières les intègre à sa mesure :

Règles du SRADDET	Intégration dans le PLU
AMENAGEMENT ET EGALITE DES TERRITOIRES	
Revitalisation des centralités	Priorisation du développement du bourg. Projet de densification sur le bourg.
Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés	Mutualisation de l'espace public au profit d'une gestion intégrée des solutions de mobilités douces et d'insertion de la nature en ville. Préservation et renforcement de la trame verte et bleue et de la nature en ville pour leur fonction régulatrice.
Adaptation de l'habitat aux besoins de la population	PLU dimensionné au regard des besoins du territoire. Accompagnement du développement de l'habitat en fonction de l'évolution des modes de vie avec des types de logements diversifiés en mode d'accès pour mieux accompagner les parcours résidentiels. Cette offre de logements se doit d'être en partie une offre de logements abordables selon différents formats, avec au sein du nouveau parc de logements une part dédiée au logement aidés. Renforcement de l'offre en logements pour différents types de résidents : jeunes ménages, célibataires et familles monoparentales, les retraités. Intégration de l'habitat léger et alternatif sur le territoire sur des secteurs dédiés pour mieux l'encadrer.
Gestion économe du foncier	Réduction de la consommation d'espaces en termes de superficies, travail sur les densités des futures opérations. Identification des gisements fonciers. Consommation de 3.28 ha entre 2025 et 2036 correspond à une modération de la consommation foncière supérieure à la moitié de la consommation observée sur la période de référence (période : 8,5 ha consommés sur la période 2011-2021)

Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation	Préservation de terres arables avec des sols vivants en accord avec les orientations agricoles du territoire et la préservation importante des terres agricoles sur le règlement graphique du PLU
Aménagement durable des zones d'activités	Objectif d'optimisation du foncier à vocation économique.
Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral	Territoire non concerné.
Couverture numérique complète	Dispositions accompagnant le déploiement du numérique dans le règlement écrit.
TRANSPORTS ET MOBILITÉS	
Déplacements durables et alternatifs	Favorisation des mobilités actives ou partagées en privilégiant le rabattement vers les transports en commun. Développement des mobilités actives, sécurisées et des services associés (stationnement).
Intermodalité logistique	Territoire non concerné
Itinéraires routiers d'intérêt régional	Territoire non concerné
Renforcement des pôles multimodaux	Territoire non concerné
Cohérence et harmonisation des services de transports	Territoire non concerné

CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	
Atténuation et adaptation au changement climatique	Favorisation des mobilités actives ou partagées. Préservation des espaces naturels, des boisements et des haies. Limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels Préservation des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire de manière proportionnée aux enjeux. Cuve de stockage d'eaux de pluie obligatoire pour les nouveaux bâtiments
Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable	Amélioration énergétique du parc existant.
Développement des énergies renouvelables et de récupération	Déploiement des capacités de production d'énergies renouvelables en privilégiant des sites aux impacts limités sur le paysage et l'environnement. Encouragement de l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions, et l'autoconsommation collective.
Lutte contre la pollution de l'air	Recentrage et polarisation de l'urbanisation afin de favoriser le recours aux modes doux pour les petits déplacements du quotidien.
BIODIVERSITÉ, EAU	
Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale	Déclinaison de la TVB à l'échelle du territoire. Préconisations portées par l'OAP thématique Continuités écologiques.

Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue	Protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (zonage, OAP, règlement) Préconisations portées par l'OAP thématique Continuités écologiques.
Éviter/Réduire/Compenser	Intégration de la démarche ERC dans la définition des zones d'urbanisation future.
Amélioration de la qualité de l'eau	Protection des cours d'eau et des zones humides. Recentrage de l'urbanisation sur les zones raccordées à un système d'assainissement des eaux usées performant.
Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau	Protection de la ressource en eau.
Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation	Réduction de la vulnérabilité au risque inondation Réduction de la consommation foncière et du rythme d'artificialisation limitant les effets induits pour les zones inondables de l'aval (ruissellement, exposition de populations nouvelles).
Préservation des zones humides	Identification et protection des zones humides.
DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE	
Prévention et gestion des déchets	Ne relève pas du document d'urbanisme
Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations	Adaptation des ouvrages nécessaire à la collecte et au recyclage
Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme	

Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité	
Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier	Ne relève pas du document d'urbanisme
Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles	Ne relève pas du document d'urbanisme

2. LE SDAGE LOIRE BRETAGNE

La commune de Monnières appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne.
Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022.
Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le tableau ci-après présente les dispositions du SDAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Monnières les intègre :

Thème	SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2022-2027
Orientation 1B : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	Prise en compte des PPRi Réduction de la consommation foncière et du rythme d'artificialisation limitant les effets induits pour les zones inondables de l'aval (ruissellement, exposition de populations nouvelles).
Orientation 1D : Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	Les cours d'eau sont identifiés par le règlement graphique. Les vallées des cours d'eau réservoirs sont bordées par la zone N. Le règlement écrit prévoit des marges de recul de 10m.
Orientation 1F : Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur	Territoire non concerné.
Orientation 3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées	Recentrage de l'urbanisation sur des secteurs desservie par les réseaux d'assainissement.
Orientation 3D : Maitriser les eaux pluviales pour la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme	Intégration de principes dans le règlement écrit visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Orientation 7A : Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	Les mesures visant à maitriser le ruissellement et favoriser l'infiltration à la parcelle, la réduction de l'imperméabilisation sont des mesures favorables à la gestion quantitative. L'adéquation des besoins dans une gestion équilibrée des ressources vise également la maitrise des besoins en eau, dans l'attente de la finalisation des réflexions d'Atlantic'eau sur un plan de gestion territorial de l'eau.
Orientation 4A : Réduire l'utilisation des pesticides	Ne relève pas du document d'urbanisme

Orientation 6B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages	Aucun périmètre de captage sur le territoire.
Orientation 8A : Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	Identification des zones humides (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement).

3. LE SAGE DE LA SEVRE NANTAISE

Le SAGE Bassin de la Sèvre Nantaise a été approuvé par arrêté préfectoral du 25/02/2005 et sa révision a été approuvé le 07/04/2015. Il couvre un territoire de 2 350 km²km² regroupant 143 communes dont Monnières.

Le SAGE présente 6 enjeux principaux :

- Amélioration de la qualité de l'eau
- Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle
- Réduction du risque inondation
- Amélioration de la qualité des milieux aquatiques
- Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
- Organisation et mise en œuvre

Le tableau ci-après présente les dispositions du SAGE avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Monnières les intègre :

Objectifs du SAGE de la Sèvre Nantaise	Intégration des enjeux du SAGE de la Sèvre Nantaise dans le PLUi
Disposition 7 : Intégrer en amont des projets d'urbanisme les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur	Recentrage de l'urbanisation sur des secteurs desservie par les réseaux d'assainissement en capacité d'accueillir de nouveaux habitants.
Disposition 16 : Favoriser la conception, l'aménagement et l'entretien des espaces urbains et paysagers limitant le recours aux pesticides ;	Les espèces végétales préconisées et interdites sont des espèces adaptées aux sols et au climat. Les OAP sectorielles visent cet objectif.
Disposition 32 : Elaborer les zonages d'assainissement des eaux pluviales et Disposition 33 : Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales ;	Les mesures visant à maitriser le ruissellement (préservation du bocage) et favoriser l'infiltration à la parcelle, la réduction de l'imperméabilisation sont des mesures favorables à la gestion quantitative.
Disposition 36 : Développer les économies d'eau	Les mesures visant à maitriser le ruissellement et favoriser l'infiltration à la parcelle, la réduction de l'imperméabilisation sont des mesures favorables à la gestion quantitative. L'adéquation des besoins dans une gestion équilibrée des ressources vise également la maitrise des besoins en eau, dans l'attente de la finalisation des réflexions d'Atlantic'eau sur un plan de gestion territorial de l'eau.
Disposition 40 : Prendre en compte le risque d'inondation dans les documents d'urbanisme ;	Prise en compte du PPRi Réduction de la consommation foncière et du rythme d'artificialisation limitant les effets induits pour les zones inondables de l'aval (ruissellement, exposition de populations nouvelles).
Disposition 44 : Reconquérir les zones d'expansion de cru ;	Les cours d'eau sont identifiés par le règlement graphique. Les vallées des cours d'eau réservoirs sont bordées par la zone N protégées. Le règlement écrit prévoit des marges de recul de 10m.
Disposition 52 : Généraliser l'implantation de dispositifs végétalisés pérennes et encadrer les actions de protection des berges ;	

Disposition 63 : Poursuivre la réalisation des diagnostics environnementaux communaux ;	La commune a mené des inventaires complémentaires pour compléter l'inventaire réalisé en 2008 zones humides.
Disposition 64 : Prendre en compte les inventaires des zones humides et des haies dans les documents locaux d'urbanisme ;	Les inventaires zones humides établis dans le cadre du SAGE sont reportés dans le règlement du PLU. Des investigations écologiques complémentaires ont été réalisés visant l'identification de zones humides sur les secteurs à enjeux (rapports d'analyse annexés à l'évaluation environnementale – pièce 2.X du rapport de présentation) Un inventaire des haies a été également réalisé et intégré dans les prescriptions du règlement.
Disposition 67 : Inventorier les plans d'eau.	Le règlement ne s'oppose pas à l'effacement des plans d'eau qui constituent des obstacles à la fonctionnalité des cours d'eau

4. LE PLH CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO 2021-2027

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 de Clisson Sèvre et Maine Agglo a été adopté le 5 octobre 2021. C'est un document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible.

Pour la commune de Monnières, le PLH 2021-2027 fixe un objectif de production de 77 logements sur 6 ans, soit environ 13 logements par an, sans cible chiffrée spécifique en matière de logements sociaux (à réaliser selon les opportunités). Le PADD projette, quant à lui, la réalisation d'environ 215 logements entre 2026 et 2036, afin d'atteindre une population d'environ 2 950 habitants. Cet objectif représente en moyenne 21 logements par an, un niveau supérieur à celui défini dans le PLH actuel.

La commune affiche ainsi la volonté d'accentuer la densification des terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. Cette ambition conduit naturellement à un volume de créations de logements supérieur à celui prévu par le PLH.

5. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

La commune de Monnières s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 15 décembre 2025.

Le tableau ci-dessous présente les dispositions du SCoT avec lesquelles le PLU doit être compatible, et la manière dont le PLU de Monnières les intègre :

Orientations du SCOT arrêté	Prise en compte par le PLU
1 Organiser un développement économique endogène et qualifier l'offre du territoire	
1.1 Faire de l'économie le moteur de la revitalisation des bourgs du territoire	
Remobilisation et rénovation de bâtiments existants (linéaires commerciaux désaffectés, bâtiments patrimoniaux, autres surfaces bâties…)	Identification de secteurs spécifiques dans le bourg permettant l'accueil d'activités et services
Muter des friches d'activités (rénovation, démolition – reconstruction, etc.)	Optimisation du foncier au sein du parc d'activité de la Malvineuse.
Construction de bâtiment au sein des enveloppes bâties urbaines.	
1.2 Les gares structurantes comme lieux de coopération économique	
1.3 Mettre en place une offre foncière et immobilière stratégique lisible à l'échelle du Pays	
– mise en place de stratégies de développement d'activités économiques différenciées et adaptées aux morphologies et situations géographiques de ces parcs : les parcs économiques « vitrine » – mise en place de stratégies de développement d'activités économiques différenciées et adaptées aux morphologies et situations géographiques de ces parcs : les autres parcs d'activités – mise en place de stratégies de développement d'activités économiques différenciées et adaptées aux morphologies et situations géographiques de ces parcs : les activités isolées	Optimisation du foncier au sein du parc d'activité de la Malvineuse.
1.4 Organisation territoriale des parcs d'activités	
1.4.1 Privilégier le renouvellement des zones d'activités existantes	

Cette intensification implique : **un renouvellement des formes urbaines**, permettant d'optimiser les espaces déjà urbanisés et ainsi de participer à la densification des emplois sur le territoire (augmentation du nombre d'emplois par hectare)	Confortation d'un mode de développement économique maîtrisé pour réduire l'impact en termes d'artificialisation selon le cadre fixé par la Loi Climat et Résilience, en prenant appui sur le renouvellement urbain.
Cette intensification implique : **une intensification des usages,** par la recherche d'une mutualisation entre entreprises des aménagements et installations (aires de stationnement, salles de réunion et de formation, accueil, entrepôts…), permettant de libérer des emprises foncières déjà artificialisées	Mutualisation des espaces d'accueil entre entreprises.
Cette intensification implique : **une reconversion des friches d'activités** potentielles, qui pourraient apparaitre sur le territoire (réemploi, démolition – reconstruction, etc.), notamment celles situées au sein des zones d'activités existantes.	Dans le parc d'activité de la Malvineuse, remobilisation des gisements fonciers et des friches au profit de nouvelles capacités d'accueil.
1.4.2 Anticiper l'évolution des compositions urbaines	
Les aménagements des parcs d'activités prévoient : une **diversité des typologies bâties** permettant un parcours résidentiel des entreprises	Via la confortation du parc d'activité de la Malvineuse.
Les aménagements des parcs d'activités prévoient : la **modularité des parcelles et des constructions** en favorisant notamment des structures facilitant leur adaptation à de nouveaux types d'activités	
Les aménagements des parcs d'activités prévoient : la **déconstruction et la reconstruction des bâtiments** et la **réversibilité des aménagements** en prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du parc d'activités, dès sa conception.	Accompagnement des entreprises en plus des dispositions du PLU.
1.4.3 Organiser les mobilités vers les parcs d'activités économiques	

Cet objectif passe notamment par : des itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés et lisibles ainsi que des aménagements permettant la desserte du parc par les transports en commun (voies dédiées, espaces pour les arrêts,…). L'accès aux points de desserte par les transports collectifs, tant lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du parc qu'à ses abords, est facilité pour les piétons	Aménagement de continuités cyclables et piétonnes en confortant les itinéraires existants et en aménageant les itinéraires en projet. Connection aux itinéraires de la Loire à vélo et du GR de Pays de la Sèvre nantaise.
Cet objectif passe notamment par : des espaces de stationnement couverts pour les vélos réalisés à proximité des entrées des bâtiments (toutes activités y compris commerces)	Définition d'une règlementation qualitative et quantitative pour les stationnements vélos Développement des mobilités actives, sécurisées et des services associés (stationnement) à travers les emplacements réservés dédiés, les continuités assurées via les OAP sectorielles.
Cet objectif passe notamment par : des espaces de stationnement en surface limités aux besoins incompressibles et répondant aux objectifs d'optimisation foncière en proposant des solutions de mutualisation ou d'intégration au sein des bâtiments à niveaux	Mutualisation des stationnements dans le parc d'activité de la Malvineuse.
Cet objectif passe notamment par : des espaces de stationnement adaptés à l'évolution des mobilités et notamment à l'électrification des véhicules en proposant des bornes de recharge électrique	Développement de stationnement présentant des places dédiées au PMR, au covoiturage, à l'électro-mobilité...
Cet objectif passe notamment par : des espaces dédiés au covoiturage.	Déploiement de solutions d'aires de stationnement pour le covoiturage de proximité.
1.4.4 Optimiser l'insertion paysagère et urbaine avec l'environnement	
Assurer une continuité avec les noyaux urbains existants auxquels ils s'accrochent	Inscription du parc d'activité de la Malvineuse au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.
Intégrer les aménagements dans une optique de préservation des paysages, en définissant une nouvelle lisière urbaine tenant compte de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité.	Les OAP sectorielles intègrent systématiquement cette dimension en insistant en particulier sur le traitement des lisières urbaines.
1.4.5 Réduire les incidences sur l'environnement	

Intégration des continuités écologiques dans les plans d'aménagements (objectif. 11))	Les OAP sectorielles intègrent systématiquement cette dimension en insistant en particulier sur le traitement des lisières urbaines.
Gestion phasée de la réalisation des équipements pour gérer la consommation d'espace dans le temps	Possibilité de mettre en œuvre des opérations en une ou plusieurs phases (OAP)
Conception des parcs prévoyant une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux : infiltration des eaux par la perméabilité des surfaces de circulation et de stationnement ; retenue des eaux en amont, notamment à travers les toitures végétalisées, la création de fossés plantés et de noues…	/
Production d'énergie renouvelable : implantation et orientation des bâtiments selon des principes bioclimatiques (exposition au soleil, minimisation des enveloppes en contact avec l'extérieur…), de manière à limiter leur consommation énergétique ; utilisation des toitures des bâtiments de grande emprise ou des espaces de stationnement pour la production d'énergie solaire.	Dispositions dans le règlement écrit afin de favoriser l'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au sein des bâtiments.
1.4.6 Les services pour une performance économique et sociale	
Développer des filières de réemploi, de réutilisation et de recyclage, notamment en lien avec l'économie sociale et solidaire.	Développement d'une économie circulaire qui privilégie le développement local et les ressources du territoire.
1.5 Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire.	
1.5.1 Conforter le rôle de Clisson en tant que capitale touristique et culturelle, tout en promouvant une porte d'entrée touristique le long de la Loire à Vélo	
Conserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et la qualité paysagère des sites touristiques, de loisirs et leurs abords (cf. objectif11)	/
Organiser une offre adaptée aux touristes (hôtellerie, restauration, culture et itinérance) en cohérence avec les autres objectifs poursuivis par le SCoT relatifs notamment	**/**

à la maitrise de l'artificialisation, à la qualité paysagère, à la qualité environnementale (biodiversité, énergie...)	
Développer une accessibilité basée sur des mobilités non carbonées	/
1.5.2 Mettre en valeur les sites attracteurs en lien avec l'identité « Vignoble Nantais »	
Dans les enveloppes bâties urbaines des communes qui accueillent un équipement touristique important ou sont traversées par un itinéraire touristique structurant, le SCoT prévoit le développement d'une offre adaptée en hébergement et restauration (sans porter atteinte à l'équilibre de l'offre résidentielle globale).	Développement de l'hébergement et des activités touristiques ou de loisirs en lien avec l'œnotourisme et les bords de Sèvre. Autorisation des hébergements au sein de l'enveloppe du bourg et des villages.
À proximité des sites attracteurs et des itinéraires structurants, et en poursuivant l'objectif de sobriété foncière, le SCoT prévoit : - la création d'une offre d'hébergement de type hôtellerie et hôtellerie de plein air (camping, habitats légers…) ; - l'amélioration de l'offre culturelle et de loisirs	Développement de l'hébergement et des activités touristiques ou de loisirs en lien avec l'œnotourisme et les bords de Sèvre. Apport d'animation fédératrice sur des itinéraires de liaisons douces, à commencer par l'événement annuel de « la rentrée du Vignoble à vélo ».
Economiser et produire de l'énergie autant que possible à partir des ressources renouvelables	Mise en place de manière ciblée les énergies renouvelables locales (méthanisation, photovoltaïque sur toiture de bâtiment agricole exploité et sur des sites dégradés...) et développement des installations d'équipements de production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions. Dispositions dans le règlement écrit afin de favoriser l'intégration de systèmes de production d'énergies renouvelables au sein des bâtiments.
Offrir du stationnement pour des mobilités alternatives	Définition d'une règlementation qualitative et quantitative pour les stationnements vélos Développement des mobilités actives, sécurisées et des services associés (stationnement) à travers les emplacements réservés dédiés, les continuités assurées via les OAP sectorielles.
Intégrer des modes d'aménagement ou de construction facilitant l'adaptation au changement climatique.	OAP sectorielles favorables aux ilôts de fraicheur.

1.5.3 Organiser la diffusion touristique à partir des sites touristiques attracteurs en s'appuyant sur les itinéraires doux structurants existants (la route dans le Vignoble)	
Préserver les chemins de randonnée et l'offre pédestre existante	Maintien du maillage du territoire avec ses circuits pédestres de qualité qui permettent de découvrir les panoramas d'exception offerts par les paysages variés du territoire.
Renforcer l'offre en itinérance douce de manière cohérente à l'échelle des vallées	Aménagement de continuités cyclables et piétonnes en confortant les itinéraires existants et en aménageant les itinéraires en projet.
Créer des liens avec les infrastructures de modes doux existantes ou en projet sur le territoire et les territoires voisins (notamment les itinéraires de Vendée Vélo)	Connexion aux itinéraires du GR de Pays de la Sèvre nantaise.
1.6 Pérenniser l'activité liées aux carrières	
Assurer une gestion raisonnée des ressources minérales	Le PLU ne prévoit pas d'ouverture ou d'extension de carrière.
2 Renforcer le dynamisme commercial des centralités du territoire	
2.1 Concentrer l'offre commerciale structurante sur les pôles structurants et d'équilibre	
Préserver le linéaire commercial des artères et des places commerçantes historiques (par exemple, la rue des Halles à Clisson, la place du Général de Gaulle à Vallet, la place Saint-Jean et la rue Guillaume Botterel au Loroux-Bottereau…) à la faveur d'actions de requalification des espaces publics, de régulation accrue des circulations et du stationnement, de préservation de locaux en rez-de-chaussée des immeubles (commerces, bureaux, services…)	Identification d'enveloppes urbaines permettant l'accueil d'activités et services.
Accompagner l'adaptation-remembrement des cellules commerciales permettant l'accueil de commerce dont la surface de vente est importante et qui participent à l'attraction des consommateurs dans les centralités (des « locomotives commerciales »), etc.	Identification d'enveloppes urbaines permettant l'accueil d'activités et services.
2.2 Maintenir un tissu commercial dans l'ensemble des communes du Vignoble Nantais en lien avec les lieux de résidence des habitants	

Préserver les continuités commerciales afin de favoriser les « regroupements » qui constituent le fondement de l'attractivité des commerces	Identification d'enveloppes urbaines permettant l'accueil d'activités et services.
Favoriser les opérations mixtes habitat/commerces dans les centralités	Confortement de la centralité urbaine du bourg.
Veiller à la diversité des fonctions commerciales et de services (commerces, restaurants, services publics…) permettant de conserver des centralités vivantes	Renforcement des activités commerciales dans le centre-bourg.
Aménager des espaces publics et du stationnement permettant une accessibilité à tous et à tous les modes de transport	Gestion d'une offre de stationnement en accordant des places dédiées au PMR, au covoiturage, à l'électromobilité…
Adapter-remembrer des cellules commerciales vacantes, pour le développement ou l'accueil de commerces, la création de points de distribution de produits	Disposition gérée en dehors du cadre règlementaire du PLU.
2.3 Renouveler les offres commerciales périphériques	
Envisager une complémentarité des fonctions commerciales entre l'offre des centralités et l'offre commerciale de périphérie en limitant l'implantation de petites cellules commerciales de type « galerie commerciale ». L'offre commerciale périphérique ne doit pas favoriser le déplacement de commerces de centralités (participant à son attractivité) en dehors du centre-bourg	Autorisation de la sous-destination commerce de gros uniquement en secteur Ue.
Envisager une application des principes de sobriété foncière en limitant la création et l'expansion d'espaces commerciaux périphériques hors des espaces construits existants (seuls les zones du Brochet, de Câlin et de Toutes Joies disposent de capacités en extension) et en favorisant la requalification du bâti	Optimisation du foncier au sein du parc d'activité de la Malvineuse.
Envisager une meilleure articulation avec les transports en commun	Facilitation de l'intermodalité et des transports en commun avec les territoires voisins.

Envisager une amélioration de l'urbanité de ces secteurs par : - l'organisation des accès modes doux intégrant espace piéton et espace cyclable de la manière la plus directe et la plus sécurisée possible ; - l'installation de stationnement vélo abrités à proximité des accès aux magasins ; - des formes architecturales visant un aspect urbain en privilégiant l'implantation des bâtiments en proximité avec les voies et le stationnement à l'arrière ; - la mutualisation des espaces de stationnement, pouvant se traduire par des parkings silos, et la garantie des possibilités de circulation depuis les espaces de stationnements vers les commerces : absence de clôture, continuité des cheminements piétonniers… ; - la mise en œuvre d'une architecture de qualité « urbaine » intégrant des ouvertures et des matériaux de qualité (harmonie des coloris, bois, végétalisation,…) ; - la végétalisation de l'espace avec des essences adaptés au changement climatique ; - la mise en place d'une gestion de l'eau pluviale visant à minimiser les rejets dans le milieu récepteur en privilégiant l'amélioration des capacités d'infiltration au sol et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage ; - l'amélioration de la performance énergétique des parcs d'activités commerciales en contribuant à une économie des consommations énergétiques	/

et en permettant le développement de la production d'énergie d'origine renouvelable.	
2.4 Qualifier les entrées urbaines des communes pôles	
Favoriser une composition urbaine et architecturale des constructions de qualité veillant à la constitution d'un ensemble cohérent : vocabulaire architectural commun, alignement des façades	Disposition dans le règlement écrit concernant la qualité architecturale et paysagère des constructions.
Favoriser la maîtrise de la publicité et de l'affichage extérieur : le nombre de dispositifs, leurs proportions ainsi que les couleurs et matériaux utilisés permettent d'assurer leur insertion dans le paysage urbain et naturel d'entrée de ville	Non géré par le PLU
Favoriser l'ordonnancement du mobilier urbain, caractérisé par une recherche de simplification : maîtrise du nombre d'éléments, sobriété des formes, unicité de style, ordonnancement de la disposition, unicité des matériaux	Non géré par le PLU
Favoriser le partage de l'espace public entre les différents usagers : aménagement et transformation des accotements en faveur des mobilités douces, maîtrise des aménagements routiers en faveur d'aménagements « urbains » (bordures plutôt que glissières, carrefours simples évitant les îlots directionnels…)	Mise en adéquation des aménagements de liaisons douces avec les engagements en termes d'accessibilité.
Favoriser l'organisation et la structuration de l'urbanité : maîtrise et limitation des espaces ouverts entre la voie et les constructions à la faveur d'une continuité visuelle, végétalisation des abords des voies, etc.	/
Favoriser le maintien de coupures urbaines : dans une perspective de préservation des continuités écologiques et de mise en valeur des paysages, l'urbanisation linéaire doit être stoppée.	Aucune extension du parc d'activité n'est prévue dans le PLU.

3 Développer le commerce de façon complémentaire entre les centralités et les secteurs périphériques (valant DAACL)	
3.1 Définition des commerces et des équipements de logistique importants	
3.1.1 Les commerces importants	
Les localisations préférentielles de centralité : se définit comme un espace central d'une commune qui regroupe une pluralité de fonctions (administrative, commerciale, culturelle, économique, sociale, politique, de services…) ayant la capacité de répondre aux besoins des habitants et des consommateurs extérieurs du territoire.	Identification de secteurs spécifiques dans le bourg et les villages permettant l'accueil d'activités et services.
Les localisations préférentielles de périphérie : se définit comme un espace péricentral d'une commune disposant d'une vocation spécifique ou limitée à dominante économique et/ou commerciale, généralement située en prolongement de zone urbaine.	Identification de secteurs spécifiques dans le bourg et les villages permettant l'accueil d'activités et services.
3.1.2 Les équipements logistiques importants	
La logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces à partir d'une surface de 1000 m² de SDP et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire	Le parc d'activité de la Malvineuse permet l'accueil de ce type d'activité.
3.1.3 Cas particulier d'extension des activités commerciales en dehors des localisations préférentielles	
L'ensemble des commerces importants du territoire pourront bénéficier d'un développement mesuré correspondant à 20 % maximum de la surface de vente actuelle.	/
3.2 Localisation préférentielle de centralité	
3.2.1 Les centralités principales : Clisson, Vallet et Le Loroux-Bottereau	
3.2.2 Les centralités de proximité : Aigrefeuille-sur-Maine, Divatte-sur-Loire, Haute-Goulaine, La Haye-Fouassière, Saint-Julien-de-Concelles et Vieillevigne	

3.3 Localisation préférentielle périphérique	
3.3.1 Amélioration de l'urbanité et de la complémentarité avec les centralités	
3.3.2 Intégration environnementale, paysagère et sobriété foncière	
3.4 **Site complémentaire de la ZAC du Brochet**	
3.5 Périphérie complémentaire	
3.5.1 Amélioration de l'urbanité et de la complémentarité avec les centralités	
Les localisations préférentielles de périphérie accueillent les activités commerciales dont l'installation n'est pas possible dans une centralité, notamment pour des questions de surface commerciale (clientèle ou marchandise)	Ue : secteurs à vocation d'activités économiques correspondant au parc d'activité de la Malvineuse.
La création de galeries marchandes (définie comme un regroupement de commerces d'une surface de vente unitaire inférieure à 300 m², au sein d'un même espace couvert et piétonnier) n'est pas possible.	/
Les aménagements dédiés à la circulation des piétons et vélos et au stationnement des vélos sont intégrés dans chaque projet commercial.	Règlement de la zone Ue.
3.5.2 Intégration environnementale, paysagère et sobriété foncière	
La surface de vente est inférieure à 5 000 m² par bâtiment.	Rapport de compatibilité renforcé du DAAC du SCOT vis-à-vis du PLU.
La requalification des friches existantes dans le périmètre des localisations d'implantation périphérique est favorisée.	Requalification des gisements fonciers au profit de nouvelles capacités d'accueil.
L'intégration des procédés qui privilégient les économies d'énergie ou le recours à des énergies renouvelables est également recherchée.	Dispositions dans le règlement écrit accompagnant la mise en place de projet d'énergies renouvelables.
La mutualisation des espaces de stationnement est encouragée, ainsi que la porosité entre les espaces de stationnement voisins.	Possibilisé de mutualiser les stationnements.

L'optimisation de l'organisation spatiale des bâtiments est démontrée (augmentation des densités aménagées par l'intégration d'espaces de stationnement en sous-sol, toit-terrasse ou en silos, la mutualisation des voies de circulation…)	Optimisation du foncier sur le parc d'activité de la Malvineuse.
L'intégration architecturale et paysagère des projets est assurée, de manière à permettre leur insertion dans les paysages environnants, notamment par le biais de la végétalisation des espaces extérieurs et des aires de stationnement, le traitement des façades (matériaux, couleurs, entretiens…) et la mise en place d'aménagements permettant de réduire la visibilité des espaces extérieurs de stockage, de traitements et attentes des déchets ainsi que de livraison.	Disposition dans le règlement écrit concernant la qualité architecturale des opérations.
L'impact environnemental est limité par la réduction des surfaces imperméabilisées ; la gestion des eaux de pluie à la parcelle, la mise en place de procédés constructifs et l'utilisation de matériaux qui limitent la consommation d'énergie.	Le règlement écrit préconise une gestion de l'eau à la parcelle.
3.6 Localisation préférentielle de logistique commerciale	
Les bâtiments de logistique, dédiés au stockage de produits frais ou non, d'une surface de plancher comprise entre 300 à 5 000 m² sont localisés dans des zones d'activités économiques qui regroupent déjà des bâtiments logistiques de taille similaire disposant d'une desserte aisée par les axes routiers structurants. Les deux secteurs d'implantation préférentielle de logistique commerciale sont sur les communes d'Aigrefeuille-sur-Maine et sur la zone Tabari à Clisson.	/
Les activités de drive piéton seront localisées exclusivement en centralité urbaine.	/

Les activités de drive déporté seront exclusivement localisées au sein des zones d'activités existantes et bénéficiant d'un accès aisé depuis un axe de desserte structurant. Leur intégration respectera les prescriptions énoncées pour les conditions d'implantation des localisations de périphérie	/
L'implantation de bâtiments de logistique au sein des zones d'activités existantes devra assurer un flux de circulation aisé et sécurisé.	Autorisation de la sous-destination « entrepôt » uniquement au sein du secteur Ue.
4 **Accompagner les filières primaires dans leur organisation pour la mise en place de réciprocités avec la métropole**	
4.1 Conserver la diversité de productions et la fonctionnalité des espaces agricoles	
4.1.1 **Préserver les espaces agricoles de l'artificialisation**	
La limitation du développement urbain, qui est fixée à travers une capacité maximale d'extension de l'urbanisation d'ici à 2044 sur l'ensemble du territoire du SCoT	Le PLU s'inscrit dans l'objectif de réduction de la consommation foncière fixé par le SCoT de 3,2ha.
Le respect de la continuité d'aires et espaces cultivés, visés par des appellations d'origine contrôlées, en veillant à conserver des cultures ayant des surfaces cohérentes et en évitant le morcellement et l'enclavement des espaces agricoles et viticoles	Classement en An des secteurs en AOC à enjeux.
La limitation des constructions isolées en appliquant un critère d'exceptionnalité pour l'ensemble des constructions (y compris celles liées à l'activité agricole et viticole) et en visant le regroupement des bâtiments liés à ces dernières activités	Limitation de l'artificialisation des sols liée à l'implantation des serres et autres constructions agricoles. Réglementation des conditions d'implantations de nouveaux sites agricoles et des logements de fonction des exploitants pour protéger les terres agricoles pouvant être cultivées. Encadrement des constructions d'habitation en zone agricole et naturelle
La prise en compte, pour les bâtiments situés dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination, des éléments d'intérêt historique, artistique	Identification de 14 bâtiments selon des critères rappelés dans la partie 2.3

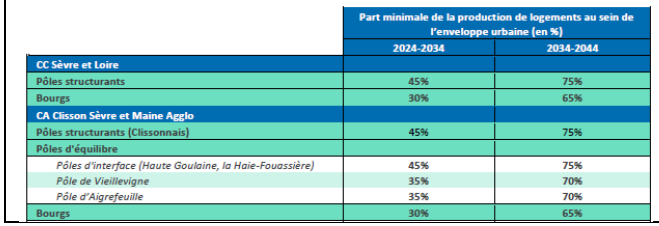
ou architectural, permettant de conjuguer la préservation des caractéristiques d'origine du bâti et sa réhabilitation pour une nouvelle destination	
Les extensions de l'urbanisation évitent la création d'enclaves agricoles venant altérer la fonctionnalité des espaces de production.	Intégration des enjeux agricoles du diagnostic agricole dans la définition des extensions urbaines
4.1.2 **Accompagner l'évolution et l'adaptation des exploitations agricoles, viticoles et maraichères**	
Assurer les conditions permettant le développement des exploitations agricoles sur leur site d'implantation ou en continuité de ceux-ci	Préservation de la vocation agricole des espaces en accord avec la biodiversité, les paysages et les limites de l'urbanisation (zone de non traitement intégrée au sein des futures opérations en extension des enveloppes bâties...).
Autoriser, en vue d'assurer la protection de l'outil agricole, à proximité des bâtiments existants, les constructions et extensions, visant la diversification des activités agricoles (développement du tourisme, production d'énergie renouvelables…) tout en veillant au respect des objectifs liés à la préservation du paysage (objectif 10 et 11 notamment) et à la limitation des impacts (dimensionnement et implantation des bâtiments)	Développement des activités connexes en accord avec la vitalité des centralités (vente directe...) Mise en place de manière ciblée les énergies renouvelables locales (méthanisation, photovoltaïque sur toiture de bâtiment agricole exploité et sur des sites dégradés...).
Conditionner, la réalisation de logements de fonction agricole, au fait qu'ils soient réalisés à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation existants ou réalisés simultanément. Plus globalement, l'objectif est de limiter la multiplication des fonctions résidentielles au sein de l'espace agricole.	Réglementation des conditions d'implantations de nouveaux sites agricoles et des logements de fonction des exploitants pour protéger les terres agricoles pouvant être cultivées.
4.1.3 Répondre aux besoins spécifiques des terroirs agricoles	
Dans les espaces viticoles : - de protéger les espaces de production viticole ; - d'anticiper les effets du changement climatique en adaptant les cultures au travers notamment des installations nécessaires à leur adaptation ;	

- de conserver les patrimoines bâtis et paysagers associés à ce motif agricole (cf. objectif 10).	
Dans les espaces maraichers : - d'assurer la possibilité d'évolution des installations existantes, en veillant à l'amélioration de leur insertion paysagère (cf. objectif 10) ; - de conserver les fonctions primaires essentielles des sols, notamment en matière de préservation du cycle de l'eau (en favorisant son infiltration et en limitant le ruissellement)	Le règlement de la zone A prévoit que « L'installation de grands abris plastiques et serres devra être accompagnée de plantations de haies bocagères permettant d'atténuer leur impact sur le paysage » Les haies, boisements sont par ailleurs protégées au titre de l'article L151-23 ou au titre des EBC
Dans les espaces de bocage : - veiller au maintien des haies bocagères caractéristiques de ce type d'espace agricole ; - conforter les motifs de vergers et de prés-vergers notamment entre les lisières forestières et les villages. - conserver les prairies (de fauche ou de pâture) permettant notamment le maintien de l'élevage	Les haies sont par ailleurs protégées au titre de l'article L151-23 ou au titre des EBC
4.2 Soutenir la promotion, la vente et la consommation locale des productions	
Favoriser la création d'unités de découpe et de transformation (dans l'objectif de servir les filières courtes de proximité)	Voir règlement de la zone A
– Favoriser la création de points de commercialisation de type « marché paysan » et « magasin de producteur », au sein des centralités du territoire – Favoriser la création de pratiques relevant de la vente directe (AMAP, « paniers paysans », etc.)	Développement des activités connexes en accord avec la vitalité des centralités (vente directe...).

<table>
<tr><td>Favoriser la création de soutien à la création ou au renouvellement des marchés dans les centralités et à leur pérennité</td><td></td></tr>
<tr><td>Favoriser la création des régies alimentaires en lien avec les écoles, hôpitaux… du territoire, permettant de favoriser la création d'un marché alimentaire local et la mise en relation entre producteurs et professionnels de l'alimentation.</td><td rowspan="2">En dehors de la portée du PLU</td></tr>
<tr><td>le développement d'espaces agricoles productifs au sein des franges urbaines, n'entrant pas en opposition aux objectifs de limitation de l'exposition des populations aux pollutions (pesticides, engrais azotés, phosphate…)</td></tr>
<tr><td>le maintien d'espaces ouverts, dans l'enveloppe urbaine ou encore la mobilisation de foncier en renouvellement urbain à des fins agricoles (maraichage, micro-élevage…)</td><td>En dehors de la portée du PLU</td></tr>
<tr><td>la prise en compte dans les documents d'urbanisme locaux des secteurs à forte valeur agronomique et la protection des AOC (notamment associé au Muscadet).</td><td>Classement en An des secteurs AOC à enjeux.</td></tr>
<tr><td colspan="2">5 Développer une offre résidentielle différenciante et attractive</td></tr>
<tr><td colspan="2">5.1 Organiser la production de logements à l'échelle des bassins de vie</td></tr>
<tr><td>La production de logements est envisagée selon le rythme suivant :
<table><tr><th></th><th colspan="6">La projection du nombre de logements sur la période 2024-2044</th></tr><tr><th></th><th>2024-2031</th><th>2031-2034</th><th>2034-2041</th><th>2041-2044</th><th>Total 2024-2044</th><th>Rythme annuel</th></tr><tr><td>CC Sèvre et Loire</td><td>2350</td><td>880</td><td>2060</td><td>880</td><td>6170</td><td>308</td></tr><tr><td>Pôles structurants</td><td>1645</td><td>615</td><td>1440</td><td>615</td><td>4315</td><td>215</td></tr><tr><td>Bourgs</td><td>705</td><td>265</td><td>620</td><td>265</td><td>1855</td><td>93</td></tr><tr><td>CA Clisson Sèvre et Maine Agglo</td><td>3260</td><td>1220</td><td>2835</td><td>1220</td><td>8535</td><td>426</td></tr><tr><td>Pôles structurants (Clissonnais)</td><td>1110</td><td>410</td><td>970</td><td>410</td><td>2900</td><td>145</td></tr><tr><td>Pôles d'équilibre</td><td>1270</td><td>480</td><td>1105</td><td>480</td><td>3335</td><td>166</td></tr><tr><td>Bourgs</td><td>880</td><td>330</td><td>760</td><td>330</td><td>2300</td><td>115</td></tr><tr><td>SCoT PVN</td><td>5610</td><td>2100</td><td>4895</td><td>2100</td><td>14 705</td><td>735</td></tr></table></td><td>Mise en place d'un objectif de 2950 habitants à l'horizon des 10 ans (2026-2036) du PLUi (+1,6%/an), soit une optique 215 logements/an.</td></tr>
</table>

5.2 Assurer la vitalité des centralités des pôles pluri-communaux	
5.3 Diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins spécifiques à chaque espace	
Les communes de **l'espace d'interface** veillent à rééquilibrer le parc et la composition sociale par le renforcement d'une offre à destination des familles (logements de taille moyenne et accession facilitée à la propriété). Elles continuent les efforts liés à la mixité sociale (la commune de Haute Goulaine notamment applique la loi SRU).	Élaboration d'une stratégie foncière coordonnée entre développement résidentiel et économique, et en accord avec la diversification du parc de logements impulsée dans le futur PLH. Les OAP sectorielles affichent des objectifs de production de logements locatifs sociaux.
Les communes de l'espace **« cœur de territoire »** augmentent la part de logements pour les jeunes actifs (logements de petite taille, locatifs, primo-accédants, séniors…). Dans les communes centre et à proximité des gares structurantes, la diversification par cette offre est accentuée.	Territoire non concerné.
Les **communes de lien** avec les territoires voisins Sud Loire diversifient leur parc (collectif, semi-collectif, logements de petite taille) et amplifient les politiques de reconquête de la qualité du parc de logements.	Les OAP sectorielles affichent des objectifs de production de logements locatifs sociaux
5.4 Diversifier les offres en logements pour répondre à tous les ménages et aux actifs	
Pour les communs pôles, la production nouvelle de logements devra prévoir 20% de logements aidés (logements locatifs sociaux, accession aidée...) hormis Haute Goulaine, qui est soumise à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et doit disposer de 25% de logements sociaux (sur la totalité des résidences principales).	Accompagnement du développement de l'habitat en fonction de l'évolution des modes de vie avec des types de logements diversifiés en mode d'accès pour mieux accompagner les parcours résidentiels. Cette offre de logements se doit d'être en partie une offre de logements abordables selon différents formats, avec au sein du nouveau parc de logements une part dédiée au locatif social

Pour les communes hors pôles disposant de desserte de transport en commun structurante (Le Pallet et Boussay), la production nouvelle de logements devra prévoir 20% de logements aidés (logements locatifs sociaux, accession aidée...) Les autres communes du territoire sont incitées à produire 10% de logements aidés (logements locatifs sociaux, accession aidée...).	
Développer la mixité intergénérationnelle sur son territoire et en particulier dans les opérations résidentielles	Développement d'une typologie de logement variée au sein des secteurs d'OAP encourageant la mixité intergénérationnelle.
Les orientations du SDAHGDV (Schéma D'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage) pour la période 2018-2024 prévoient la création de terrains familiaux et d'aires de grands passages sur le territoire. Le schéma est en cours de révision avec une approbation prévue pour fin 2024.	/
6 Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation	
6.1 **Mettre en œuvre l'intensification urbaine au sein des pôles**	
Pour les communes pôles, cela se traduit, par : - l'intensification : densifier, aménager les cœurs d'îlots, utiliser les dents creuses, assurer le renouvellement du tissu urbain (déconstruction-reconstruction)… ; - la programmation : organiser cette intensification en prévoyant les espaces (publics, ouverts, verts, aménités…) et équipements nécessaires à l'amélioration de l'urbanité (cf. objectifs 2, 7 et 8).	/
La concentration des services et équipements dans les hypercentre : cœur de vie, support de services, équipements, commerces, etc. dans lequel la densité urbaine et résidentielle est la plus élevée	Développement d'une approche en quartiers sur l'offre culturelle autour des pôles principaux. Soutien de la vitalité des centralités par l'existence de commerces dans chaque cœur de bourg organisé autour d'un espace central pouvant amener à des relocalisations préférentielles.

<table>
<tr><td>La gradation de l'intensification urbaine, des espaces de proximité, en fonction de leur proximité au centre-bourg et des gares structurantes</td><td>Densités différenciées dans les OAP</td></tr>
<tr><td>La création d'un maillage urbain fin, support d'une circulation apaisée et d'une densification maitrisée.</td><td>Accompagnement de la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages …</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.2 Renforcer la densification de l'offre en logements à proximité des gares structurantes</td></tr>
<tr><td>De manière identique aux centres-villes, les gares structurantes et leurs espaces de proximité (10 minutes de marche autour de la gare ferroviaire et 5 minutes pour les gares routières), sont identifiées comme secteurs privilégiés pour la production et la densification de l'offre de logements.</td><td>/</td></tr>
<tr><td>Pour les communes dont la gare est plus isolée des fonctions de centralités (Le Pallet, Boussay et La Haye-Fouassière), cet accueil résidentiel peut également s'organiser en densification autour de la gare. Ce principe est également à appliquer aux gares routières n'étant pas situées au sein des noyaux urbains.</td><td>Commune non concernée.</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.3 Assurer une complémentarité entre les espaces urbains</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.3.1 L'augmentation du nombre de logements dans les enveloppes urbaines et en particulier dans les centralités des pôles</td></tr>
<tr><td>La part minimale de production de logements au sein des espaces déjà urbanisés est la suivante :
 
<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Part minimale de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine (en %)</th></tr>
<tr><th></th><th>2024-2034</th><th>2034-2044</th></tr>
<tr><td>CC Sèvre et Loire</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pôles structurants</td><td>45%</td><td>75%</td></tr>
<tr><td>Bourgs</td><td>30%</td><td>65%</td></tr>
<tr><td>CA Clisson Sèvre et Maine Agglo</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pôles structurants (Clissonnais)</td><td>45%</td><td>75%</td></tr>
<tr><td>Pôles d'équilibre</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pôles d'interface (Haute Goulaine, la Haie-Fouassière)</td><td>45%</td><td>75%</td></tr>
<tr><td>Pôle de Vieillevigne</td><td>35%</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>Pôle d'Aigrefeuille</td><td>35%</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>Bourgs</td><td>30%</td><td>65%</td></tr>
</table></td><td>Encadrement du développement de l'habitat dans l'enveloppe bâtie de certains villages et hameaux de grandes tailles répondant à une logique d'aménagement du territoire (proximité des centralités, desserte, absence d'enjeux environnementaux et agricoles…) Identifier par une approche multicritères les bâtiments patrimoniaux qui pourront changer de destination.

Programmation d'une part de logements dans l'enveloppe bâtie en distinguant chaque niveau de l'armature territoriale et la progression dans le temps : Pour les bourgs des centralités de proximité : 30% de part minimale de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie jusqu'à 2031 puis 65% jusqu'à 2041</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Si elles sont nécessaires, les opérations en extension des enveloppes bâties appliquent des objectifs de densité minimale (en logements par hectare, fixés ci-dessous) :

<table>
<tr><th></th><th colspan="4">Densités minimales en extension urbaine (en log/ha)</th></tr>
<tr><th></th><th>2024-2031</th><th>2031-2034</th><th>2034-2041</th><th>2041-2044</th></tr>
<tr><td>CC Sèvre et Loire</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pôles structurants</td><td>45</td><td>55</td><td>55</td><td>55</td></tr>
<tr><td>Bourgs</td><td>25</td><td>30</td><td>30</td><td>30</td></tr>
<tr><td>CA Clisson Sèvre et Maine Agglo</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pôles structurants</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Clisson</td><td>45</td><td>55</td><td>55</td><td>55</td></tr>
<tr><td>Gétigné</td><td>40</td><td>45</td><td>50</td><td>55</td></tr>
<tr><td>Gorges</td><td>40</td><td>45</td><td>50</td><td>55</td></tr>
<tr><td>Pôles d'équilibre</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pôles d'interface (Haute Goulaine, la Haie-Fouassière)</td><td>40</td><td>45</td><td>50</td><td>55</td></tr>
<tr><td>Pôle de Vieillevigne</td><td>30</td><td>35</td><td>40</td><td>45</td></tr>
<tr><td>Pôle d'Aigrefeuille</td><td>30</td><td>35</td><td>40</td><td>45</td></tr>
<tr><td>Bourgs</td><td>25</td><td>30</td><td>30</td><td>30</td></tr>
</table>
</td><td>Rehaussement du niveau minimal de densité des logements en ciblant les opérations en extension urbaine pour pouvoir innover dans les formes d'habitat et la préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain : Pour les bourgs des centralités de proximité : 30 logements par hectare</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.3.2 Des logiques de complémentarité entre les centralités et les opérations en extension urbaine</td></tr>
<tr><td>Pour les bourgs :

- Entre 2024 et 2031, la part de logements produits au sein de l'enveloppe bâtie est de 40%, la densité minimale en extension urbaine peut-être diminuée à 23 log/ha.</td><td>Rehaussement du niveau minimal de densité des logements en ciblant les opérations en extension urbaine pour pouvoir innover dans les formes d'habitat et la préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain : Pour les bourgs des centralités de proximité : 30 logements par hectare.</td></tr>
<tr><td colspan="2">6.3.3 Clause de la revoyure foncière entre commune</td></tr>
<tr><td>le SCoT du Vignobles Nantais prévoit la possibilité d'ajuster, au cours de sa mise en œuvre et dans le respect du principe de compatibilité, la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espace entre chaque commune</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="2">7 Privilégier le renouvellement urbain qualitatif permettant de préserver notre identité Vignoble Nantais</td></tr>
<tr><td colspan="2">7.1 L'urbanisme en renouvellement urbain « à la Vignoble Nantais »</td></tr>
</table>

Le SCoT a pour objectif de renouveler les centralités du territoire, pour maintenir leur attractivité et la qualité de vie offerte. L'enveloppe bâtie est définie comme suit : - périmètre comprenant un groupe d'au moins 40 bâtiments principaux (seuil indicatif, garant d'une organisation urbaine structurée) distants de moins de 30 mètres les uns des autres ; - comprenant l'ensemble des parcelles bâties et aménagées, le réseau viaire, et certains espaces artificialisés et non bâtis, tels que les parcs et jardins urbains, gisements potentiels tels que les dents creuses ; - présence d'une voirie multiple et hiérarchisée (routes, ruelles, chemins partant vers la campagne) ; - réseaux d'assainissement adaptés à la densification ; - intégrant les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement ne pouvant plus être considérés comme des espaces agricoles, naturels ou paysagers. Le SCoT prévoit une approche différenciée de l'objectif de renouvellement et de densification entre les différentes typologies bâties : bourgs, villages et hameaux. - Bourgs : objectif de densification prioritaire et possibilité d'extension des enveloppes si les capacités en densification ne permettent pas de répondre aux besoins ; - Villages : densification des enveloppes existantes en conservant leurs limites ; - Hameaux : objectif de maintien de l'urbanisation en l'état en limitant fortement les nouvelles	Confortement de certaines centralités villageoises. Confortement de nouvelles constructions dans les enveloppes bâties de quelques villages et hameaux majeurs répondant à une logique d'aménagement du territoire (proximité des centralités, desserte, absence d'enjeux environnementaux et agricoles…) Accueil de logements par le changement de destination d'anciens bâtiments d'activités identifiés notamment pour leur qualité patrimoniale dans certains villages et hameaux.

constructions aux évolutions de bâtis existants et leurs annexes	
7.1.1 L'urbanisme dans les enveloppes bâties	
Le SCoT a défini des enveloppes bâties (urbaines et villageoises) au sein desquelles des gisements fonciers peuvent être identifiés. Ces gisements fonciers peuvent être de différente nature : - un comblement de dent creuse, défini comme un terrain entouré de bâtiments existants sur l'ensemble de ses côtés. Ces terrains ont des impacts limités localement sur l'imperméabilité des sols, la préservation des îlots de fraicheurs et des micro-espaces - une division parcellaire, répondant aux mêmes objectifs que le comblement de dents creuses ; - un renouvellement urbain sur des espaces déjà urbanisés	Accompagnement de la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation... où l'aménagement durable conjugue écologie et autres gisements au sein de ces centralités. Mise en place d'OAP sectorielles sur les secteurs stratégiques.
7.1.2 L'urbanisme dans les villages et les hameaux	
L'habitat isolé ne peut faire l'objet que d'une évolution de l'existant (élévation, extension…)	Présence dans le règlement écrit d'une règle sur les extensions des logements existants en zone A.
La construction de hameaux nouveaux n'est pas admise, dans l'objectif de limiter le mitage des espaces agricoles et favoriser la densification des espaces urbanisés existants	Interdiction de la construction dans les hameaux en zone A et N dans le règlement écrit.
L'extension des villages et des hameaux n'est pas envisageable.	Une seule extension d'un village est admise sur le secteur du Pâtis à destination d'habitat alternatif. Aucune autre extension des villages n'est prévue. Leur densification est encadrée
7.1.3 L'urbanisme rural	

Les bâtiments ont possibilité de changer de vocation, dans la mesure où : - leur évolution ne remet pas en question le caractère patrimonial du bâtiment (caractéristiques esthétiques extérieures et volumes) ; - leur évolution ne génère pas d'impact sur l'activité agricole.	Maîtrise des changements de destination au profit d'un cadre rural de qualité compatible avec les activités agricoles, en tenant compte d'un ensemble de critères (impacts : agricole, paysager, environnemental ; qualité de la desserte par les réseaux ; inclusion dans un secteur bâti ; qualité patrimoniale du bâtiment ; risques naturels ou technologiques, ...). S'assurer que le changement de destination n'obère par la reprise d'une exploitation.
Pour les villages et hameaux à proximité d'une exploitation agricole ou exploitation agricole dans l'enveloppe bâtie : - Interdire toute construction nouvelle dès lors que cela nuit à la pérennité d'une exploitation et dans le respect du périmètre sanitaire ; - Conformément au volet viticole de la « Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire », la construction nouvelle est interdite dans le périmètre des 50 mètres autour d'un chai viticole.	La délimitation des villages tient compte des sites agricoles en activité. Accompagnement de la cohabitation au sein des villages et hameaux entre les activités agricoles et les logements
Pour les villages et hameaux à fort intérêt patrimonial (ensembles homogènes d'habitat de caractère) qu'il est souhaitable de conserver en l'état, sans adjonction de constructions neuves susceptibles de perturber le bel ordonnancement d'origine ; - Limiter à l'évolution du bâti existant sous conditions d'intégration paysagère et de qualité architecturale.	Affirmation de l'ancrage historique de ces centralités, support de la patrimonialité des lieux, véritables ressources qualitatives pour guider les opérations de revitalisation urbaine afin de préserver les ambiances spécifiques du territoire.
Pour les villages et hameaux déjà hypertrophiés par l'adjonction de constructions récentes et qui ne peuvent plus supporter de constructions supplémentaires, en raison : - de réseaux à la limite de leur capacité,	Une seule extension d'un village est admise sur le secteur du Pâtis à destination d'habitat alternatif. Aucune autre extension des villages n'est prévue. Leur densification est encadrée

- de l'impossibilité de respecter les normes de stationnement ; - de l'impossibilité de réaliser à l'intérieur de la zone constructible a minima un assainissement individuel, des voies d'accès,… ; Limiter à l'évolution du bâti existant	
Pour les villages et hameaux où existent des risques d'atteinte à une protection préexistante (existence d'un site classé ou d'un périmètre de protection de captage) ou d'incompatibilité avec une orientation d'aménagement du SCoT (empiètement sur un corridor écologique, un site naturel protégé, une zone humide...) : - Limiter à l'évolution du bâti existant, dans le respect des protections en vigueur ou envisagées.	Une seule extension d'un village est admise sur le secteur du Pâtis à destination d'habitat alternatif. Aucune autre extension des villages n'est prévue. Leur densification est encadrée
Pour les villages et hameaux avec proximité de zones à risques ou à nuisances (route à grande circulation, installation classée, risque d'inondation, etc.) : - Limiter à l'évolution du bâti existant.	Une seule extension d'un village est admise sur le secteur du Pâtis à destination d'habitat alternatif. Aucune autre extension des villages n'est prévue. Leur densification est encadrée

7.2 Préserver le bâti ancien pour accompagner la rénovation des centralités	
– Les tissus des bourgs, dont l'identité caractéristique est à préserver : – les façades des maisons de notables aux matériaux nobles et sculptures remarquables ; – les compositions d'îlots de « quartier populaire » aux formes régulières ; – les bâtiments ruraux, maisons de vignerons… en particulier le rythme et l'apparence des façades. – Les villages à communs caractérisés par un bâti à l'architecture humble, en rangée (habitations, stockage…) autour d'une cour commune, disposant, à l'arrière de jardins en propriété privée. Ces grandes caractéristiques sont à préserver lors de la rénovation de ces espaces porteurs de l'identité territoriale du Vignoble Nantais. – Les maisons de villégiature Nantaises (notamment à Haute Goulaine, le Loroux-Bottereau, Divatte-sur-Loire, Gétigné, Saint-Julien-de-Concelles, Vallet…) et leurs jardins permettant de conserver la mémoire de la vocation de villégiature du Vignoble Nantais au XVII et XIXème siècles. – Architecture Loire / front bâti, caractérisée par la diversité des volumes (maisons de pêcheur, maisons bourgeoises…) et des formes géométriques droites, en oppositions aux paysages de courbes du Fleuve, qui sont à préserver.	Préservation et valorisation du patrimoine bâti (au-delà de ceux inscrits et classés) notamment dans les bourgs et villes sur la base des connaissances locales.

7.3 Stratégie de renouvellement urbain adapté aux spécificités des espaces	
Préserver les qualités architecturales, patrimoniales et urbaines des centralités, en y construisant des bâtiments respectant les caractéristiques et formes architecturales environnantes. Sans renoncer à l'accueil de projets contemporains proposant un réel parti architectural de réinterprétation et évitant le pastiche	Lutte contre la banalisation architecturale sur le territoire à travers les OAP sectorielles qui incitent la diversification des typologies de logements notamment.
Accompagner les tissus pavillonnaires peu denses vers une densification qualitative travaillant les cônes de vue permettant de conserver des espaces de transition entre l'espace public, l'espace privé et par rapport aux voisins, tout en conservant une certaine insertion dans le tissu urbain alentours.	Voir OAP sectorielles.
Préserver les séquences urbaines et les continuités visuelles cohérentes au regard des volumes, rythmes et gabarits des constructions (notamment dans le cas des faubourgs)	Voir OAP sectorielles Préservation du vignoble constitué de paysages vallonnés au gré de son ancrage sur des socles rocheux variés (gneiss, granite...) et ponctués d'éléments patrimoniaux, adossés aux villages, supports historiques de son activité répartie sur une large partie du territoire. Dans une perspective de plus en plus marquée par des épisodes climatiques à forts impacts sur le territoire (gel, sécheresse…), préserver les spécificités des paysages du vignoble s'intéresse aux séquences les plus caractéristiques à travers les points de vue les plus remarquables, notamment depuis la vallée de la Sèvre nantaise, et ceux qui encadrent les aménagements urbains.
Dans les tissus urbains de centralité, les actions de requalification du parc ancien participeront à : - la cohérence patrimoniale en prenant en compte les gabarits, couleurs et matériaux utilisés ; - la préservation et la mise en valeur de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti, visant à ne pas dénaturer les formes urbaines dans lesquelles les opérations de renouvellement prennent place ; - la désimperméabilisation de certains espaces pour permettre la création d'espaces ouverts, participant à	Voir OAP sectorielles Voir les dispositions règlementaires de protection du patrimoine au titre de l'article L151-29 Accompagnement la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation...

améliorer la qualité de vie au sein des centres-bourgs denses ; - la préservation des qualités architecturales et urbaines se fera sans renoncer à l'accueil de projets contemporains proposant un réel parti architectural de réinterprétation et évitant le pastiche sans oublier la réappropriation des matériaux vernaculaires.	
Au sein des tissus pavillonnaires peu denses, l'accent est mis sur la densification qualitative. Les projets veillent à conserver une cohérence des continuités visuelles urbaines et la présence du végétal.	Voir OAP sectorielles
Les secteurs de type faubourg, représentent les motifs urbains historiques associés au Vignoble Nantais. Pour assurer cela, le SCOT a pour objectif d'assurer une diversification du front bâti sur rue, en assurant : - la diversité harmonieuse des gabarits des constructions (alignement ou retrait), des implantations (continues, semi-continues, voire discontinue), des couleurs et des matériaux ; - le maintien d'ouvertures visuelles latérales depuis la voie pour révéler la profondeur du faubourg, des perspectives paysagères vers les centres d'îlots et vers les éléments structurants du paysage environnant (église, berges,…), etc. ; - la diversification des formes urbaines des nouvelles opérations.	Voir OAP sectorielles
7.4 Réduire l'empreinte carbone du secteur de la construction	
Réutiliser les bâtiments présents sur site permettant de réduire la création, le transport et la mise en décharge de quantités importantes de matières premières	Accompagnement de la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation... Soutien de la réhabilitation des bâtis existants et à la valorisation des matériaux déconstruits favorable aux économies d'énergies dans les constructions.

Privilégier les matériaux produits sur le territoire (réutilisation de matériaux, produits de carrières locales…)	Soutien à la réhabilitation des bâtis existants et à la valorisation des matériaux déconstruits favorable aux économies d'énergies dans les constructions.
Mobiliser les éco-matériaux produits dans les territoires "Sud Loire" grâce à la présence de filières d'excellence et d'innovation locale.	Hors de la portée du PLU
8 Organiser l'aménagement du territoire en lien avec l'offre de mobilité, notamment décarbonée	
8.1 Valoriser les corridors ferroviaires existants pour augmenter la part modale du train	
8.1.1 Repenser les gares et leurs abords pour en faire des pôles multimodaux	
Pour l'ensemble des gares du territoire, le SCOT prévoit : - une accessibilité par les modes de transport actifs (piétons, cyclistes…) en prévoyant les équipements associés (parking, recharge…) ; - une gestion du foncier et des formes urbaines en mutation situé à proximité des gares pour en faire des pôles économiques, de services et d'équipements à part entière au sein du territoire ; - une augmentation des densités et des capacités de logements à proximité des gares. Pour les communes de Le Pallet, Boussay et La Haye-Fouassière, le SCoT prévoit que cet accueil résidentiel s'organise en accroche aux noyaux urbains existants (et non en accroche aux gares, qui sont isolées dans ces trois cas).	Commune non concernée.
8.1.2 Travailler les liens avec les gares voisines au territoire	
Le SCOT a pour objectif de faciliter l'accès à ces dessertes ferroviaires voisines, en travaillant :	Accès facilité vers la Gare du Pallet

- pour les communes du pôle Loire, à l'accessibilité en mode doux vers les gares du Nord Loire et la lisibilité de l'itinéraire ;	
8.2 Poursuivre le développement des liaisons de transport en commun pour articuler le développement avec l'utilisation des mobilités décarbonées	
8.2.1 Relier les communes du territoire par une offre de transport en commun permettant de répondre aux besoins	
Améliorer les liens entre le territoire et la métropole nantaise ou les autres territoires grâce aux liaisons en transport en commun et : - l'amélioration des capacités des TER sur la ligne Nantes-Clisson ; - la création d'une ligne de transport en commun à haut niveau de service entre Vallet et la métropole ; - l'amélioration de l'offre de transports entre Aigrefeuille-sur- Maine et la métropole ; - la création d'une navette fluviale en direction de la métropole nantaise depuis Saint-Julien-de-Concelles et Divatte sur Loire.	Appuie sur les liaisons principales, à la fois les liaisons ferrées TER Nantes-Angers et tram-train Nantes-Clisson, ainsi que les dessertes par les axes routiers majeurs RN249 (Nantes – Cholet – Poitiers), RD763 (Aigrefeuille – Clisson – Vallet – Ancenis) et RD115 (Nantes – Le Loroux-Bottereau – Orée-d'Anjou).
Permettre le rabattement depuis l'ensemble du territoire vers les pôles et les gares, par : - la création d'une offre de transport en commun entre les communes du pôle Loire ; - le développement d'une offre Transport à la Demande permettant la desserte des principaux pôles du territoire	Affirmation du principe des pôles d'échanges associé à l'armature territoriale pour apporter une offre multimodale, en particulier aux gares, aires de covoiturage et principaux arrêts de transports collectifs, en collaboration avec la Région et les autres Autorités d'Organisatrices de la Mobilité.
8.2.2 Diversifier les mobilités entre le Vignoble Nantais, depuis les territoires Sud Loire	
Organisation du **rabattement** (parking relais…) sur les communes de l'interface métropolitaine	Facilitation du rabattement vers les gares et les échangeurs proches.

Incitation au covoiturage depuis le territoire vers la métropole de Nantes et les territoires voisins, par : - la création d'une voie réservée (Vallet-Nantes) sur la voie rapide, pour les covoitureurs ; - le développement de l'offre de covoiturage entre le Sud du territoire et Montaigu, notamment en lien avec la CC Grand Lieu et la CC Terres de Montaigu. - le renforcement des aires de covoiturage sur les communes de Vallet et Aigrefeuille-sur Maine notamment, permettant d'assurer le rôle de relai du territoire entre les territoires voisins Sud Loire et la métropole Nantaise.	Déploiement de solutions d'aires de stationnement pour le covoiturage de proximité.
8.3 Réduire la part modale de l'automobile au profit des modes actifs, pour les déplacements locaux	
Relier les polarités principales et permettre le rabattement en mode doux vers les gares structurantes (gares ferroviaires et routières de Vallet et Aigrefeuille- sur-Maine)	Aménagement de continuités cyclables et piétonnes en confortant les itinéraires existants et en aménageant les itinéraires en projet.
Consolider l'interconnexion des boucles cyclables locales sécurisées (privilégier la piste cyclable séparée à la bande cyclable) à l'échelle du territoire du SCoT à destination des habitants et des visiteurs, en reliant, en priorité, les villages densifiables (cf. définition contenue dans l'objectif 7), à des infrastructures de mobilité douce	Aménagement de continuités cyclables et piétonnes en confortant les itinéraires existants et en aménageant les itinéraires en projet.
Pacifier l'espace public (zones 30, zones piétonnes, zones de rencontre…), en réduisant la part dédiée aux voitures et en augmentant le nombre de stationnements vélo et d'emplacements permettant la recharge des vélos	Favorisation d'une ville compacte limitant le recours à la voiture individuelle.
Permettre l'accès aux zones d'activités, par une offre de mobilité diversifiée et bas-carbone : plans de déplacements inter-entreprises, mobilités cyclables, etc.	Aménagement de continuités cyclables et piétonnes en confortant les itinéraires existants et en aménageant les itinéraires en projet.

9 Améliorer l'offre en équipements en accompagnant l'évolution des infrastructures	
9.1 Renforcer l'offre en équipements pour accompagner le développement du territoire	
9.1.1 Des équipements supérieurs et intermédiaires situés au sein des principaux pôles du territoire	
9.1.2 Des bourgs gardant une attractivité pour les équipements de proximité	
Mutualisation d'équipements entre des communes disposant d'une proximité géographique adaptée	/
Création de ces équipements, de manière prioritaire au sein des enveloppes urbaines	Les équipements sont autorisés en zone U.
Adaptation des espaces publics à proximité de l'équipement permettant leur adaptation aux circulations générés par celui-ci.	Recherche d'optimisation des usages.
9.1.3 Renforcer l'accès aux soins de premiers recours et le maillage de l'offre de santé	
Les documents d'urbanisme qui visent les pôles du territoire, mobilisent les outils permettant de : - Déployer des maisons de santé pluridisciplinaires (MSP) en soutenant leur création et leur pérennisation dans les centralité locales et intermédiaires ; - Déployer la télémédecine en encourageant le déploiement d'outils numériques (bornes de téléconsultation, télé-expertise) ; - Maintenir les services dans les centralités en préservant l'offre de soins de proximité (pharmacies, cabinets médicaux, centres mutualistes…) - Promouvoir l'intégration santé-social en développant des équipements mutualisés santé/social, notamment à destination des	Développement d'un maillage des équipements communaux

<table>
<tr><td>publics fragiles (personnes âgées, précaires, jeunes isolés…)

En complément, du renforcement de l'offre, il s'agit d'améliorer l'accessibilité vers les pôles du territoire et les services de santé en mettant en place des solutions de transport adapté (cf. objectif 8).</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">9.2 Organiser la complémentarité fonctionnelle au sein des pôles pluri-communaux</td></tr>
<tr><td colspan="2">10 Veiller à la pérennité des richesses patrimoniales locales, tout en maitrisant la consommation d'espace</td></tr>
<tr><td colspan="2">10.1 Lutter contre l'étalement urbain pour préserver notre cadre de vie</td></tr>
<tr><td colspan="2">10.1.1 Décliner les objectifs de lutte contre l'étalement urbain</td></tr>
<tr><td>Les objectifs chiffrés de la consommation d'espace sont déterminés sur le territoire :

<table><tr><th></th><th>2024-2044</th></tr><tr><td>CCSL</td><td>208,0 ha</td></tr><tr><td>CSMA</td><td>197,5 ha</td></tr><tr><td>SCOT VN</td><td>405,5 ha</td></tr></table></td><td>Modération de la consommation foncière de moitié par rapport à la décennie passée (période : 2011-2021).</td></tr>
<tr><td colspan="2">10.1.2 Encourager la désartificialisation</td></tr>
<tr><td>Entre 2021 et 2031, la renaturation au sens de la loi consiste à identifier des espaces urbanisés pour les transformer en espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces surfaces renaturées pourront venir en déduction des espaces consommés dans les objectifs de réduction de la consommation des ENAF dans le cadre des documents de planification et d'urbanisme.

A partir de 2031, la renaturation consistera à désartificialiser les sols et s'inscrira dans le bilan au titre du</td><td>Développement de la nature en ville par l'identification de certains sites urbains selon leurs caractéristiques de mutabilité (friches, esplanade publique bitumée...) en accord avec l'approche de l'urbanisme de projet et la préservation des espaces de nature existants.</td></tr>
</table>

ZAN, pour les documents d'urbanisme, avec une approche de nature surfacique qui s'appuiera sur le solde entre surfaces artificialisées et surfaces désartificialisées, évalué au regard des catégories listées par la nomenclature annexée à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme	
10.1.3 Préserver et renforcer les coupures d'urbanisation	
1ère catégorie à préserver : La coupure de la métropole de Nantes correspondant à un espace naturel important qui assure **un rôle de transition paysagère entre la métropole et le Pays du Vignoble Nantais**. La coupure doit préserver une épaisseur **d'environ 200 mètres.** Il s'agira : - De traduire cette coupure verte durable, par la mise en place de séquences continues à vocation agricole, naturelle ou récréative, d'un minimum de 200 mètres ; - De ne pas augmenter le nombre de constructions présentes au sein de la bande des 200 mètres : la volonté étant de contenir tout phénomène d'étalement urbain, de diffusion de l'urbanisation depuis l'agglomération nantaise vers le territoire du Pays du Vignoble Nantais ; - De s'appuyer sur les éléments forts de l'organisation éco-paysagère et agri-naturelle pour définir les emprises et les limites de la coupure verte : Marais de Goulaine, espaces humides, corridors écologiques, coupures agricoles et paysagères… - D'inclure, le cas échéant, dans cette coupure verte des aménagements et des installations légères de loisir, de découverte des milieux naturels, d'accueil du public dans la mesure où ils sont compatibles avec les activités agricoles et les milieux naturels et présentent une bonne intégration au paysage et à l'environnement.	Développement d'une protection des réservoirs de biodiversité et des corridors en apportant une attention spécifique aux sites les plus remarquables. Valorisation des corridors écologiques et les conditions du maintien de leurs fonctionnalités (en s'appuyant sur un bocage préservé et renouvelé et sur le réseau de zones humides, la gestion des lisières entre les différentes occupations du sol présentes et futures, les opportunités liées à la renaturation…).

La réalisation des VRD (Voiries et Réseaux Divers) est également possible dans la mesure où leurs incidences paysagères et environnementales sont prises en compte en amont pour optimiser leur insertion.	
2nd catégorie à préserver : Les coupure agri-naturelles / éco-paysagères présentes de toute part sur le territoire et qui correspondent à des espaces de respiration à protéger des développements urbains. Ces coupures doivent préserver une épaisseur d'environ 500 mètres. Pour répondre à cet enjeu, le SCOT du Vignoble Nantais donne l'objectif, pour les coupures urbaines identifiées, de : - Conserver des **« zones naturelles tampons » non urbanisables,** dont les objectifs répondent à la production agricole, la préservation et la valorisation, par l'ouverture au public, d'espaces naturels et paysagers, d'équipements de loisirs légers, etc. ; - **limiter les constructions aux abords des lisières des boisements** afin de garantir les qualités paysagères du territoire et les fonctionnalités écologiques associées aux espaces de transitions entre un espace boisé et un autre espace (agricole ou naturel). Ainsi, les boisements concernés sont les espaces boisés d'environ 1ha, d'après l'inventaire forestier national (IFN) ; - **maintenir et renforcer ces coupures d'urbanisation**, par : ▪ l'aménagement des espaces de transitions tels que des jardins communaux, de vignes et de vergers ;	La maitrise de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers conforte les coupures agri-naturelles existantes.

▪ la limitation de l'impact paysager des bâtiments d'activités ou agricoles en périphérie afin de réduire les effets de front urbain, ▪ la scénographie paysagère des entrées de villages et de bourgs afin de favoriser les transitions paysagères et environnementales.	
Cet objectif est également affirmé entre les centralités du pôle Loire. Pour cela, dans cet espace, le SCoT vise : - le **maintien des espaces agri-naturels**. - la **mise en valeur des espaces de loisirs existants** en assurant leur bonne insertion paysagère. - la **conservation de perspectives lointaines qualitatives**, par exemple, en évitant les constructions hautes pouvant faire obstacle. Cet objectif s'applique sur les espaces agri-naturels et non dans les centralités visibles depuis ces espaces.	Développement de l'hébergement et des activités touristiques ou de loisirs en lien avec l'œnotourisme et les bords de Sèvre.
10.2 Protéger et mettre en valeur les paysages bâtis, prendre en compte la valeur patrimoniale des éléments bâtis modestes et remarquables	
Protéger la forme traditionnelle des bourgs et villages de l'apparition de nouvelles formes d'extensions pavillonnaires, entraînant des changements de formes et d'échelles du bâti. Pour cela, il recommande : ▪ le repérage et la protection du petit patrimoine ▪ l'identification et la préservation des typologies architecturales ; ▪ la prise en compte du contexte local dans les nouveaux projets, notamment en favorisant les formes urbaines traditionnelles.	Prise en compte au « cas par cas » des spécificités du site (bio climatisme, mutabilité, patrimoine, santé, environnement, espace public de qualité...). Renforcement d'une attention particulière dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
Préserver et valoriser les abords des sites emblématiques tels les Monuments Historiques et les abords du périmètre	Mise en valeur de sites d'intérêts, au-delà des monuments historiques classés et inscrits, comptent pour beaucoup dans les ambiances diversifiées des parcours, avec par exemples les moulins, les chais viticoles...

SPR de Clisson, en mettant en place des mesures de protection des abords et d'encadrement des constructions dans les périmètres de co-visibilité.	
Réparer et protéger le patrimoine vernaculaire bâti et végétal isolé : en veillant à la préservation de leur identité, notamment : les matériaux et les techniques constructives traditionnelles.	Prise en compte au « cas par cas » des spécificités du site (bio climatisme, mutabilité, patrimoine, santé, environnement, espace public de qualité...).
10.3 Conserver les atouts caractéristiques vecteurs d'attractivité des grands paysages du Vignoble Nantais	
Le SCoT veille à la préservation des scénographies paysagères	Préservation des paysages de : • **Vignoble**, est constitué de paysages vallonnés au gré de son ancrage sur des socles rocheux variés (gneiss, granite...) et ponctués d'éléments patrimoniaux, adossés aux villages, supports historiques de son activité répartie sur une large partie du territoire. Dans une perspective de plus en plus marquée par des épisodes climatiques à forts impacts sur le territoire (gel, sécheresse…), préserver les spécificités des paysages du vignoble s'intéresse aux séquences les plus caractéristiques à travers les points de vue les plus remarquables, notamment depuis la vallée de la Sèvre nantaise, et ceux qui encadrent les aménagements urbains (zones d'activités, entrées de ville, axes de circulation dont la RN249 qui est tracée au milieu des vignes...) • **Le bocage**, positionné sur un plateau, bénéficie de co-visibilités de qualité sur l'ensemble du territoire et d'itinéraires de liaisons douces en prenant appui sur les rivières.
Le SCoT veille à la conservation des caractéristiques uniques des paysages agricoles du territoire (notamment associées au Vignoble) qui rendent les grands paysages attractifs.	La maitrise de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers vise à limiter les mutations vers l'urbanisation des paysages.
Préserver les paysages agricoles identitaires du territoire et les motifs associés : prairies, bocages et haies, maraichages et vignes.	
Veiller à la préservation des effets de seuils et de transitions entre les différents paysages agricoles : agricole- urbain ; agricole–forêt – agricole 1– agricole 2 en : Préservant les interfaces végétales entre les parcelles	

(alignements d'arbres, fossés, haies, bosquets dans les vignes, etc.)	
Valorisation et de l'accompagnement paysager des abords des tenues maraichères, notamment par la mise en œuvre du volet maraicher de la charte agricole : ▪ Aménagement de l'interface entre les parcelles maraîchères et les fossés collecteurs afin d'en améliorer le caractère esthétique et paysager tout en apportant des réponses efficaces aux enjeux environnementaux et aux exigences techniques maraîchères ; ▪ Les grands abris plastiques sont implantés de manière privilégiée en appui d'une haie existante ou d'une nouvelle haie bocagère ; ▪ Les « grands côtés » des abris plastiques sont bordés d'une haie ou d'un espace jardiné ; une attention particulière doit être portée à la sélection d'essences végétales afin qu'elles soient compatibles avec les productions maraîchères ; ▪ Les effets de masse induits par la verticalité des grands abris plastiques sont réduits par une orientation perpendiculaire à la route ou dans l'axe des principaux points de vue, sous réserve de compatibilité de cette orientation avec les contraintes de vents dominants et de ruissellement, des process de culture.	
Assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles de grand gabarit : il s'agira de qualifier le paysage d'inscription des bâtiments d'exploitation en encadrant la construction de nouveaux bâtiments uniquement à proximité des bâtiments d'exploitation existants, en inscrivant des principes paysagers permettant de conserver une bonne qualité paysagère prenant en compte notamment la sensibilité du site d'implantation (prise en	

compte de la topographie, des vies, des silhouettes, de l'environnement bâti…)	
Encourager la diversification des cultures pour limiter l'effet de banalisation des paysages agricoles.	Hors de la portée du PLU
11 Préserver les paysages et protéger l'identité rurale, agricole et viticole du territoire	
11.1 Promouvoir, organiser, gérer, l'aménagement des paysages	
11.1.1 Privilégier les développements urbains qualitatifs respectueux des grands paysages	
Le SCOT cherche à favoriser l'harmonisation et la cohérence : - des formes architecturales locales ; - de la qualité des ambiances urbaines traditionnelles (traitement des espaces publics, valorisation du patrimoine vernaculaire) ; - des performances énergétiques (rénovation, production d'énergie renouvelable, confort d'été et d'hiver…).	Renforcement d'une attention particulière dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain. Affirmation de l'ancrage historique de la centralité, support de la patrimonialité des lieux, véritables ressources qualitatives pour guider les opérations de revitalisation urbaine afin de préserver les ambiances spécifiques du territoire. Réhabilitation du parc de logements pour améliorer la performance énergétique. Voir OAP sectorielles.
11.1.2 Assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines	
Favoriser l'intégration paysagère sur les sites à enjeux (paysage agricole emblématique, bocage, prairie…) des nouvelles opérations urbaines contemporaines, des bâtiments agricoles et d'activités économiques pour limiter la surexposition de ces constructions	Renforcement d'une attention particulière dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
Recomposer secteurs dégradés (zones d'activités en entrées de villes et de villages notamment)	/
Traiter les franges de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles (ceinture verte, plantation de vergers, travail sur l'aspect et la hauteur des clôtures, introduction des jardins vivriers, de l'éco-pâturage…)	Préservation de la vocation agricole des espaces en accord avec la biodiversité, les paysages et les limites de l'urbanisation (zone de non traitement intégrée au sein des futures opérations en extension des enveloppes bâties...).

Valoriser et préserver les abords des grandes infrastructures notamment en déclinant localement les principes et objectifs du schéma directeur des mobilités 2024-2030 (Conseil Départemental de Loire Atlantique)	Voir OAP sectorielles.
Accompagner les évolutions viticoles, élément de patrimoine constitutif des paysages du territoire, en particulier dans un contexte de changement climatique pouvant mener à une augmentation des surfaces de friches viticoles. Il conviendrait d'acter la nécessaire évolution du vignoble.	Valorisation des saveurs locales associées aux terroirs, avec par exemple la montée en gamme de la viticulture qui s'est effectuée à partir de crus communaux mettant en valeur chaque terroir.
11.2 Valoriser les vues sur le grand paysage	
11.2.1 Maintenir les caractéristiques des unités paysagères	
Dans les espaces maraichers, veiller au maintien des vues lointaines et à l'intégration des constructions agricoles dans le paysage (traduit notamment dans le plan de paysage)	Mise en place d'une constructibilité limitée en zone A et N.
Dans les espaces viticoles, veiller à maintenir les coteaux non bâtis et les bâtiments vernaculaires identitaires	Renforcement d'une attention particulière dans les projets bâtis, constitutifs du patrimoine de demain.
Dans les espaces de vallées, préserver des cordons de prairies et des continuités des ripisylves le long de cours d'eau et autour des étangs	Protection des cœurs de biodiversité avec la Sèvre, l'ensemble des rivières, les cours d'eau affluents et les zones humides.
Dans les espaces de bocage, maintenir, restaurer et/ou reconfigurer la trame bocagère sur l'ensemble du territoire	Valorisation les corridors écologiques et les conditions du maintien de leurs fonctionnalités (en s'appuyant sur un bocage préservé et renouvelé et sur le réseau de zones humides, la gestion des lisières entre les différentes occupations du sol présentes et futures…).
11.2.2 Préserver les perspectives paysagères	
Limiter les hauteurs dans les secteurs à forte co-visibilité	Mise en place d'une constructibilité limitée en zone A et N. Les hauteurs des logements sont limitées à R+1
Limiter les constructions sur les hauteurs (points hauts du relief) et les espaces en pente	

Utiliser des matériaux favorisant l'intégration paysagère de la construction (bois, pierre, pigments locaux)	
Créer des aménagements paysagers qui limitent les impacts visuels de la construction sur les grands paysages (alignements d'arbres, bosquets…)	
12 Protéger la biodiversité et la ressource en eau	
12.1 **Préserver la Trame Verte et Bleue du territoire du Vignoble Nantais**	
12.1.1 Préserver les réservoirs de biodiversité	
Ne pas urbaniser les **réservoirs de biodiversité** étant donné que l'intérêt écologique et le fonctionnement environnemental du site global ne doivent pas être remis en cause. Les espaces bâtis ne doivent pas se développer.	Protection et mise en valeur les réservoirs de biodiversité les plus remarquables Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors en apportant une attention spécifique aux sites les plus remarquables. Identification effectuée dans l'Etat Initial de l'Environnement.
Pour les espaces bâtis existants, **l'extension du bâti est fortement encadrée**. Seules des implantations ponctuelles en dents creuses et/ou des extensions des constructions existantes sont autorisées. Cette évolution du bâti existant est soumise aux conditions suivantes : - Ne pas générer de nuisances significatives à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne l'assainissement, les déplacements et les écoulements des eaux superficielles. - Ne pas contribuer à créer ou renforcer le mitage ou le bâti diffus. L'extension des hameaux est interdite.	Accompagnement de la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation...
Les **nouveaux ouvrages et aménagements sont interdits** à l'exception de ceux nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, à leur ouverture au public, au	Voir règlement de la zone N et de la zone A

tourisme, à l'amélioration des espaces bâtis existants. Les ouvrages et aménagements seront adaptés à la sensibilité des milieux naturels et ne créeront pas d'incidences négatives significatives.	
Définir dans les documents d'urbanisme locaux la **délimitation précise des réservoirs de biodiversité** et les **modalités d'une protection élevée** afin de garantir l'intégrité écologique et de préserver leurs qualités paysagères. Cette préservation doit être adaptée au regard du fonctionnement écologique global du territoire et doit prendre en compte les pratiques et usages qui en assurent la pérennité.	
Dans les zones Natura 2000, 4 principes supplémentaires sont à appliquer, qui visent à garantir le maintien et à permettre la bonne gestion des habitats d'intérêt communautaire : - Préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives sur les espèces. - Garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB (Document d'objectifs) élaborés (DOCOB du Marais de Goulaine et DOCOB de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé) et le principe 1. Toutefois, les activités humaines, dont les infrastructures ainsi que les ouvrages et installations d'intérêt public, ne sont pas exclues. Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence notable sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui permettra de fixer les conditions d'acceptabilité du projet et les éventuelles mesures compensatoires admissibles.	Développement d'une protection des réservoirs de biodiversité et des corridors en apportant une attention spécifique aux sites les plus remarquables.

- Permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole, ou à leur fréquentation par le public. Les aménagements induits doivent alors être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer d'altération significative des sites. - Interdire les autres formes d'urbanisation. Toutefois, les espaces bâtis existants peuvent admettre une densification limitée, si cette densification ne s'oppose pas aux principes 1 et 2. Afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement écologique des espaces préservés et de permettre un développement urbain raisonné et en accord avec son environnement naturel proche : - Les communes privilégient le maintien ou la création de **zones tampons** entre ces espaces : définition de zones non constructibles, maintien d'espaces naturels ou agricoles, gestion des plantations, densité progressive accompagnée de liaisons vertes, parkings en retrait… - La gestion de cette transition est à apprécier par les documents d'urbanisme locaux selon le contexte communal. Elle ne doit pas avoir pour effet de créer inutilement des espaces délaissés autour des bourgs et villages, ni d'empêcher la requalification d'une lisière urbaine existante ou son extension, dès lors que cette extension n'est pas contradictoire avec les principes exprimés ci-dessus (concernant les réservoirs de biodiversité).	
12.1.2 Préserver les continuités écologiques	

Préserver les continuités écologiques identifiées sur le territoire qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité. En ce sens, les documents d'urbanisme : - **Précisent ces continuités** en étant compatibles avec les logiques de connexion identifiées. Ils leur attribuent un règlement et un zonage adaptés à leur fonctionnement écologique et utilisent si cela s'avère pertinent les orientations d'aménagement et de programmation ; - Définir des continuités supplémentaires ; - Prennent en compte les continuités écologiques déterminées dans les communes voisines afin d'assurer une cohérence d'ensemble. - D'identifier à l'échelle communale ou intercommunale les zones les plus sensibles à l'urbanisation en termes de continuité, et les préserver - De prendre en compte la notion de continuité écologique lors de la création/réalisation d'infrastructures *a priori* fragmentantes, qu'elles soient de transports ou énergétiques - D'agir sur les obstacles aux continuités écologiques afin de leur rendre leur fonctionnalité	Favoriser une protection des réservoirs de biodiversité et des corridors en apportant une attention spécifique aux sites les plus remarquables. Valorisation des corridors écologiques et les conditions du maintien de leurs fonctionnalités (en s'appuyant sur un bocage préservé et renouvelé et sur le réseau de zones humides, la gestion des lisières entre les différentes occupations du sol présentes et futures …).
De **conserver la vocation dominante agricole ou naturelle** dans ces corridors écologiques. Pour cela, les documents d'urbanisme prévoient les moyens : - **De conforter les capacités d'évolution des bâtis** d'exploitation et des équipements liés aux productions ;	Développement d'une perméabilité bocagère à travers l'identification du bocage et des boisements en vue de leur protection et en lien avec la mise en valeur des paysages. Protection des cœurs de biodiversité avec la Sèvre, l'ensemble des rivières, les cours d'eau affluents et les zones humides. Affirmation d'une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.

- **D'empêcher le développement notable de l'urbanisation** ainsi que les extensions et densifications des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces corridors (par exemple, l'extension urbaine le long d'une voie coupant une continuité) ; - De **préserver les boisements** sans empêcher leur valorisation forestière et écologique dès lors que cette valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale ; - De **permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités** agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que la continuité du corridor soit maintenue (empêcher les obstacles linéaires) ; - De **préserver les milieux naturels rencontrés** ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel (écologique) tels que les boisements, mares, zones humides, haies stratégiques, maillage bocager... ; - De **permettre le développement des infrastructures et des réseaux** (routes, voies ferrées, lignes électriques, ...) à condition de ne pas compromettre les corridors écologiques ou de prévoir des mesures d'évitement (choix du profil routier par exemple) ou de compensation en maîtrisant les impacts.	Valorisation des corridors écologiques et les conditions du maintien de leurs fonctionnalités (en s'appuyant sur un bocage préservé et renouvelé et sur le réseau de zones humides, la gestion des lisières entre les différentes occupations du sol présentes et futures…) Identification des zones humides (zonage), modalités de protection des zones humides (règlement).
Pour préserver les cours d'eau et les vallées qui constituent des corridors remarquables sur le territoire, le SCoT vise à : - **Implanter les nouvelles urbanisations en recul par rapport aux berges** des cours d'eau pour préserver le fonctionnement naturel de tous les	Développement d'une perméabilité bocagère à travers l'identification du bocage et des boisements en vue de leur protection et en lien avec la mise en valeur des paysages. Protection des cœurs de biodiversité avec la Sèvre, l'ensemble des rivières, les cours d'eau affluents et les zones humides.

cours d'eau et lutter contre la diffusion des pollutions - Agir sur les **obstacles aux continuités écologiques** localisés sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue du présent document ; - Choisir une organisation des voiries des futures opérations en évitant, lorsque cela est possible, de canaliser les ouvrages hydrauliques naturels secondaires tels que les fossés importants, mares, afin de rechercher une maîtrise en amont des effets sur le réseau hydrographique - Le **maintien des haies connectées à la ripisylve des cours d'eau** pour créer des ensembles diversifiés pour lutter contre les pollutions diffuses et engager une logique de reconstruction des haies ; - **Favoriser l'accès aux cours d'eau au travers de liaisons douces** pour valoriser les liens avec un espace urbanisé proche si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole.	Affirmation d'une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides. Valorisation les corridors écologiques et les conditions du maintien de leurs fonctionnalités (en s'appuyant sur un bocage préservé et renouvelé et sur le réseau de zones humides, la gestion des lisières entre les différentes occupations du sol présentes et futures, les opportunités liées à la renaturation…).
12.1.3 Restaurer les continuités dégradées de la trame verte et bleue (TVB)	
La préservation de la fonctionnalité écologique du territoire passe par des actions en faveur de la restauration des milieux et de la perméabilité des corridors écologiques. L'augmentation des pressions sur les continuités écologiques par une urbanisation grignotant les milieux naturels ou une gestion inadaptée est de nature à remettre en cause le Trame Verte et Bleue. Inversement les opérations de renaturation et de gestion durables des milieux renforcent le patrimoine naturel du territoire	Protection et mise en valeur les réservoirs de biodiversité les plus remarquables Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors en apportant une attention spécifique aux sites les plus remarquables. Identification effectuée dans l'Etat Initial de l'Environnement
12.1.4 Préserver les têtes de bassin versants	

Les éléments structurants du paysage et les composants de la trame verte et bleue (bocage, haies, ruisseaux, zones humides, etc.) sont d'autant plus à protéger au sein des têtes de bassin versant.	Voir la zone An et la protection des zones humides, haies, boisements, cours d'eau
12.1.5 Préserver les espaces de mobilités de l'estuaire de la Loire	
Des espaces de mobilité de l'estuaire de Loire sont à préserver des pressions foncières (urbanisation), voire à restaurer lorsque des aménagements, qui n'ont par exemple plus d'usage aujourd'hui, font obstacle à la mobilité du lit de la Loire.	Espace classé en A et N renforcé par la présence du PPRI
12.1.6 Protéger les milieux naturels d'intérêt : les zones humides et le bocage	
Conférer aux documents d'urbanisme locaux le soin de **confirmer ou de préciser les zones humides** identifiées au SCoT dans le cadre des inventaires réalisés par les SAGE	Affirmation d'une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.
Conditionner **l'identification des zones de projets futurs** à la mise en place d'une **démarche d'évitement des impacts**, en termes de choix et de délimitation des secteurs, grâce à un état initial de l'environnement reposant sur des études (inventaires faune-flore, habitats, sondages pédologiques de zones humides) qualifiant et quantifiant les enjeux environnementaux	Voir dispositions générales du règlement sur les zones humides et les haies.
– **Préserver, en zones urbanisées et à urbaniser**, les **zones humides avérées** – Préserver les haies et bois aux abords des zones humides	Affirmation d'une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.
Entretenir le domaine public de manière raisonnée (limiter le fauchage, interdire l'usage des pesticides sur le domaine public…).	Hors de la portée du PLU
Les zones humides appellent des objectifs de gestion complémentaires :	Affirmation d'une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.

- Maintenir des espaces tampons à dominante naturelle entre les espaces urbains et les zones humides, pour éviter les phénomènes de pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains. - Ne pas aménager les zones humides en plan d'eau ni en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines, sauf si de tels aménagements sont autorisés dans le cadre des procédures administratives sur l'eau ou d'actions de réaménagements écologiques des sites ; - Maintenir le caractère hydromorphe (humide) des zones humides en encadrant, voire en interdisant, les affouillements et exhaussements des sols, et en veillant à la compatibilité des essences de plantations avec les caractéristiques des milieux humides. - Ne pas autoriser une urbanisation qui viendrait interrompre des liens fonctionnels entre deux zones de réservoir de biodiversité (ou une zone humide et un cours d'eau).	
Afin de maintenir le bocage sur le territoire, le SCOT souhaite favoriser : - La conservation de la **dominante agricole et naturelle** des espaces de perméabilité bocagères ; - Les plantations **d'essences locales,** résistantes aux évolutions climatiques ; - Les **études de développement d'une filière bois-énergie** en lien avec une gestion de ces haies.	Développement d'une perméabilité bocagère à travers l'identification du bocage et des boisements en vue de leur protection et en lien avec la mise en valeur des paysages.

12.2 Préserver les îlots verts intra-urbains	
Préserver les îlots verts intra-urbains existants	Accompagnement de la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation... où l'aménagement durable conjugue écologie et requalification des friches et autres gisements au sein de ces centralités.
Appuyer les communes dans la délimitation de ces secteurs et dans la définition d'outils de préservation	Voir OAP sectorielles
Intégrer des espaces verts ou îlots intra-urbains au sein des futures opérations d'aménagement programmées	Accompagnement de la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation... où l'aménagement durable conjugue écologie et requalification des friches et autres gisements au sein de ces centralités.
Mettre en place des **dispositifs favorisant le passage de la faune commune** au sein de ces espaces relais (clôture perméable, maintien ou développement du réseau de haies…)	Voir dispositions du règlement sur les clôtures en zone A et N
Encourager à la désimperméabilisation des espaces publics afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et ainsi limiter le risque d'inondation et leur charge en polluants	Dispositions sur la gestion de l'eau dans le règlement écrit.
Retrouver des sols naturels permettant une réduction des effets d'îlot de chaleur par réverbération	Aménagement de nouveaux modes d'aménagement au profit de la restitution des eaux de pluie aux sols. Valorisation des services environnementaux au profit de la restauration des milieux, par des pratiques qui contribuent à restaurer les écosystèmes et à préserver les ressources (services pour la qualité et la quantité de l'eau, la pollinisation, la formation des sols, le climat...).
Accompagner cette désimperméabilisation d'un **processus de renaturation** par l'aménagement des îlots intra-urbains comme lieu de rencontre.	Accompagnement de la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation...
12.3 Préserver la ressource en eau	
12.3.1 Favoriser l'économie de la ressource en eau	
Améliorer la qualité et les rendements d'eau potable en identifiant et en éliminant les fuites, et en remplaçant les branchements au plomb	Développement de mesures qualitatives et quantitatives adaptées au sein des aménagements et pour les constructions pour limiter la consommation d'eau et maintenir l'infiltration d'une eau de qualité dans le milieu.

– Mettre en place un programme d'économie d'eau en période d'étiage – Sensibiliser les usagers à l'économie de l'eau : les dispositifs et les processus économes en eau (hydro- économes) seront encouragés dans les constructions (y compris les équipements publics et les activités) et les activités agricoles (notamment le maraîchage) – Favoriser, à travers leurs opérations d'aménagement et les projets individuels de construction, la réutilisation des eaux pluviales collectées afin d'accroître l'économie d'eau – Favoriser la mise en place d'appareils économes pour limiter le volume d'eau utilisé – Limiter les prélèvements au volume net maximum antérieurement prélevés en période de basses eaux pour une année donnée sur les bassins versants du territoire.	Développement d'une gestion durable de la ressource en eau pour un accès pour tous les usages et à l'année.
12.3.2 Protéger et sécuriser les ressources en eau potable	
Déterminer, le cas échéant, des règles particulières de gestion de l'urbanisation lorsque les captages sont en zones urbaines ou à proximité	/
D'anticiper la préservation des périmètres qui ne font pas encore l'objet d'arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) et les éventuelles évolutions normatives en matière de protection des captages, notamment au regard des programmes spécifiques pour la gestion des « captages prioritaires »	
De préserver les zones humides qui jouent un rôle tampon et épurateur du cycle de l'eau	Affirmation d'une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.
12.3.3 Poursuivre les efforts engagés au niveau de l'assainissement afin d'assurer au territoire des eaux superficielles de qualité	
Généraliser les schémas d'assainissement et des eaux pluviales et les mettre en cohérence avec les objectifs de développement des communes	/

– Faire de la conformité des stations de traitement des eaux usées une condition déterminante au développement du territoire – Veiller à la capacité de traitement de nouveaux flux de ces stations avant tout projet d'aménagement. Les communes ne pourront ouvrir à l'urbanisation et développer leur offre d'accueil touristique qu'à condition d'un système d'assainissement en capacité de traiter ces nouveaux flux	Maintien de la vigilance sur la qualité des rejets des stations d'épuration et garantir une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.
Veiller, pour l'assainissement non collectif, à l'efficacité des installations (SPANC) et d'assurer la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs : espace pour les noues paysagères...	Le zonage d'assainissement des eaux usées sera annexé au PLU. Le règlement du SPANC précise ces dispositions.
Anticiper l'absence ou la saturation des systèmes collectifs de traitement qui peuvent constituer une limitation forte à tout nouvelle extension de l'urbanisation	Maintien de la vigilance sur la qualité des rejets des stations d'épuration et garantir une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.
Prioriser l'ouverture à l'urbanisation sur les secteurs desservis par un assainissement collectif ou par un collectif de type séparatif	Les zones d'extension se situent exclusivement au sein de secteurs desservis par l'assainissement collectif
Encourager à l'utilisation de dispositif de collecte des eaux pluviales permettant la réutilisation de la ressource en eau et la limitation de la saturation des stations d'épuration	Favoriser la gestion de l'eau (gestion des ruissellements par le bocage, stockage temporaire, maitrise de l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales.
Développer les contrôles de conformité des installations d'assainissement non-collectif afin de s'assurer qu'aucun rejet d'eaux grises ne se fasse au sein des milieux naturels	Le zonage d'assainissement des eaux usées sera annexé au PLU. Le règlement du SPANC précise ces dispositions
Privilégier la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière et respecter, en cas d'impossibilité, les prescriptions relatives au débit de fuite définies dans les documents cadres	Le règlement écrit précise que la gestion des eaux pluviales s'effectuera à la parcelle.
12.4 Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en prenant en compte les risques de façon transversale	
12.4.1 Prendre en compte les risques naturels	

Exercer une vigilance particulière sur les secteurs soumis au risque de ruissellement	Favorisation de la gestion intégrée et innovante pour garantir l'accès à l'eau pour tous les usages : préservation des sols, la lutte contre le ruissellement, le traitement et la réutilisation des eaux usées et des eaux pluviales, le stockage temporaire… Réduction de la consommation foncière et du rythme d'artificialisation limitant les effets induits pour les zones inondables de l'aval (ruissellement, exposition de populations nouvelles). Le règlement écrit précise que : « *Pour les nouveaux logements un stockage des eaux pluviales devra être installé* »
Limiter les ruissellements depuis l'espace agricole vers l'espace urbain en privilégiant les systèmes d'hydrauliques douces	Voir schéma directeur d'assainissement pluvial
Réaffirmer l'importance de l'aménagement rural dans la gestion des risques de ruissellement pluvial : préservation voire renforcement du bocage, limitation de l'artificialisation dans les espaces agricoles en amont, préservation des talwegs, incitation à des pratiques agricoles limitant l'érosion des sols, etc.	Voir schéma directeur d'assainissement pluvial
Limiter l'imperméabilisation des sols	Voir schéma directeur d'assainissement pluvial
Privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire	Voir schéma directeur d'assainissement pluvial
Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature	Voir schéma directeur d'assainissement pluvial
Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles	Voir schéma directeur d'assainissement pluvial
Déconnecter la collecte des eaux pluviales des réseaux d'assainissement en fonction des possibilités techniques	Voir schéma directeur d'assainissement pluvial
Limiter le développement urbain (résidentiel ou d'activités) dans les secteurs soumis aux risques inondation	Réduction de la consommation foncière et du rythme d'artificialisation limitant les effets induits pour les zones inondables de l'aval (ruissellement, exposition de populations nouvelles).

ou considérés comme potentiellement dangereux, y compris en dehors des zones urbanisées	
Maintenir des capacités d'expansion de crue des cours d'eau et non compromises par des remblaiements ou des endiguements. Si de tels ouvrages sont indispensables, ils donneront lieu à une compensation de l'espace perdu dans une logique de non-aggravation du risque et de non-accélération des crues	Développement d'une approche complémentaire en lien avec le risque rupture de barrage / PPRI.
Conserver le libre écoulement des eaux, ni créer d'effets préjudiciables sur les secteurs avals, ni augmenter les vitesses d'écoulement	Voir schéma directeur d'assainissement pluvial
Privilégier le développement urbain dans les zones non exposées, et le limiter dans les secteurs constructibles malgré la présence d'un risque faible	Respect de la servitude de PPRI en vigueur en vue de ne pas exposer de population supplémentaire au risque
Adapter les constructions en conséquence si l'évitement de ces zones est impossible	Voir les dispositions du PPRI
I**nformer et conditionner le développement de l'urbanisation** en présence de risques liés aux mouvements de terrain, essentiellement dus à des cavités souterraines nées de l'exploitation du sous- sol. Actuellement, aucun secteur du territoire n'est couvert par un PPR de mouvement de terrain. Si des PPR venaient à être approuvés sur certains secteurs, les documents d'urbanisme locaux feraient une application conforme des dispositions prévues par les PPR de mouvement de terrain (PPRMT)	Prise en compte de l'aléas sismiques, et du risque radon.
Interdire l'urbanisation dans les zones exposées à des risques majeurs avérés	
Encadrer strictement l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à aléa modéré, en subordonnant toute possibilité de construction à la réalisation d'études spécifiques de	

danger et à la mise en œuvre de mesures de réduction du risque validées par les autorités compétentes.	
12.4.2 Prendre en compte les risques technologiques	
Tenir compte des risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) pour ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque et limiter, sur les voies de communication concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont source d'accidents. A cet effet le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs) constitue l'élément de référence pour cette gestion.	Encadrement des ICPE dans le règlement Maitrise de l'urbanisation en vue de ne pas augmenter les populations aux risques de nuisance
Organiser l'aménagement en fonction du risque qu'induisent les activités industrielles afin de ne pas accroître le danger, pour les personnes, pour les biens et pour l'environnement (en respectant les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques, en anticipant – en particulier dans le cadre d'aménagement de parcs d'activités – les conséquences en matière d'aménagement.	
Garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées.	
Considérer les extensions potentielles des établissements à risques ou leur groupement (cumul des risques) au regard des zones d'habitat existantes et projetées.	
Pour les éventuels sites ou sols pollués (SSP) : • Prendre les contraintes d'urbanisation et les restrictions d'usage du sol éventuelles des sites et sols pollués qui ont été identifiés et qui disposent de telles mesures ;	

• Développer la connaissance des SSP du territoire et organiser leur suivi afin de pouvoir définir les conditions d'usage du sol et prendre les mesures nécessaires pour permettre le renouvellement urbain.	
12.5 Définir les conditions environnementales à respecter lors de création ou d'extension des zones d'aménagement	
Intégrer des espaces verts ou îlots intra-urbains afin de créer des îlots de fraicheur	Identification d'espaces permettant des opérations de renaturation urbaine permettant de traiter les ilots de chaleur.
Mettre en place des dispositifs de gestion des eaux de pluie végétalisés et paysagers	Gestion des eaux pluviales (EP) par la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement pluvial.
Favoriser la végétalisation des espaces libres ainsi que des voiries	Accompagnement de la mutabilité d'ilots urbains au travers de densification qualitative, d'apports de nouveaux usages, de végétalisation...
Encourager la plantation de haies en limite de secteur	Voir OAP sectorielles
Favoriser les mobilités douces afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques	Développement des mobilités actives, sécurisées et des services associés (stationnement).
Maintenir les continuités écologiques	Maintien de la vigilance sur la qualité des rejets des stations d'épuration et garantir une protection des cours d'eau et des continuités associées appuyées sur les zones humides.
Favoriser le développement des terrasses végétalisées sur les bâtiments afin de permettre une insertion dans le paysage et le développement de la biodiversité	/
Intégrer les zones d'aménagement présentes ou futures dans le paysage par la prise en compte de la réduction de l'impact visuel sur le grand paysage. Ainsi les implantations devront respecter le caractère viticole du territoire ainsi que les lignes d'horizons.	OAP sectorielles préconisant la réalisation de franges vers le paysage agricole.
13 Une transition écologique et climatique	
13.1 Limiter la consommation énergétique sur le territoire	
Rénovation thermique des bâtiments sur le territoire	Amélioration énergétique du parc existant.

Réalisation de logements selon des principes bioclimatiques et de réduction des émissions polluantes liées au chauffage dans la conception et la réalisation des constructions et les opérations d'aménagements	Développement d'un urbanisme bioclimatique
Optimisation de l'utilisation de l'énergie au sein des équipements et espaces publics (l'optimisation des consommations des équipements publics, de l'éclairage…)	Dispositions au sein du règlement écrit favorisant la production d'énergies renouvelables.
13.2 Développer les énergies renouvelables	
La production d'énergie **photovoltaïque** est favorisée : - sur les bâtiments existants : résidentiels, tertiaires, d'activités industrielles et agricoles, équipements et bâtiments publics, qui sont équipés, lorsque cela est possible, de panneaux photovoltaïques ; - sur des surfaces déjà artificialisées, des terrains pollués (décharges…) ou impropres à l'activité agricole (anciennes carrières comme l'Ecarpière à Gétigné…) ; - sur des surfaces agricoles, si l'implantation des équipements photovoltaïque est : ▪ compatible et complémentaire à l'activité agricole déjà en place et hors des secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité ou comme corridors écologiques (trame verte, bleue et brune). ▪ adaptée à la qualité paysagère du site dans lequel il s'implante et met en œuvre les recommandations de limitation de co-visibilité indiquées par le Plan de Paysage.	Mise en place de manière ciblée les énergies renouvelables locales (méthanisation, photovoltaïque sur toiture de bâtiment agricole exploité et sur des sites dégradés...). Accompagnement des projets d'énergies renouvelables en faveur de débouchés pour l'agriculture, dont l'encadrement des projets agri-photovoltaïque.

Le SCoT soutient le développement de la **méthanisation** des matières organiques par le développement des équipements qui y sont nécessaires : - En tenant compte de la proximité des gisements locaux, donc à proximité d'une exploitation agricole, et des possibilités réelles de valorisation de l'énergie produite (notamment par les possibilités de consommation de la chaleur, d'injection dans le réseau de gaz naturel, etc.) ; - En limitant la provenance de matière organique ; - En prenant en compte l'insertion paysagère, à l'exclusion de tout cône de vue ; - En reconnaissant, si nécessaire, ces installations comme accessoires à l'activité agricole.	
14 Préserver la santé des habitants du territoire	
14.1 Protéger les habitants contre le bruit	
– Réduire à la source les problèmes de nuisance – Eviter de soumettre les populations à des sources de bruit nouvelles ou amplifiées	Réduction de la vulnérabilité aux risques et nuisances (nuisances sonores, transport de matière dangereuse, risques de pollution, ICPE, SIS, PPRT, qualité de l'air intérieur et extérieur…).
Préserver des zones "calmes".	Préservation et le renforcement de la trame verte et bleue et de la nature en ville pour leur fonction régulatrice.
14.2 Protéger les habitants contre la pollution de l'air	
L'organisation de déplacements de proximité en modes actifs et le développement de mobilités décarbonées,	Développement des mobilités actives.
Un renforcement du lien entre transports collectifs et urbanisation.	Développement privilégié d'une ville compacte limitant le recours à la voiture individuelle.

Un abaissement des vitesses dans les centralités, notamment sur les axes routiers les plus fréquentés au cours des épisodes de pollution, participant à réduire les émissions polluantes liées au trafic routier et le niveau de bruit	Hors de la portée du PLU
La prise en compte de l'impact de la pollution atmosphérique générée par les trafics routiers, dans le cadre des projets d'établissements recevant du public (enfants, personnes âgées notamment), qu'ils s'agissent de projets d'implantation ou de rénovation.	Possibilité de sensibiliser les porteurs de projet en amont du dépôt de permis de construire

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Monnières

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	19.04.2018	17.07.2025	05.03.2026

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
La Fleuriaye
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

INDICATEURS DE SUIVI

Pièce 2.5

Code affaire : 19-0066
Resp. étude : PS

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Thématique	INDICATEURS	Périodicité ou Horizon	SOURCE	Année T0	Valeur TO ou objectifs PADD
MILIEUX NATURELS ET BIODIVESITE – CONTINUITES ECOLOGIQUES	Nombre d'éléments et surface des prescriptions surfaciques et linéaires de protection de la biodiversité contribuant aux continuités écologiques (L,151-23, L.151-19, EBC)	3 ans	Zonage PLU	Année approbation	EBC : 45.54 ha Haies : 2,15 km Arbres remarquables (10) et 12,02 kml de cours d'eau 81,96 ha de zones humides
	Nombre d'éléments et surface des prescriptions surfaciques et linéaires de protection de la biodiversité contribuant aux continuités écologiques (L,151-23, L.151-19) ayant fait l'objet d'une compensation	3 ans	PC, déclarations préalables	Année approbation	
CONSOMMATION FONCIERE	Surface consommée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	6 ans	OSGE 44 AURAN	2011-2021	8,5 ha entre 2011-2021
	Nombre d'hectares urbanisés dans les zones AU en extension	1 an	OSGE 44 AURAN	Année approbation	A comptabiliser à partir de l'approbation du PLU
	Nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine et en dehors et part de la production globale de logements	3 ans	Base PC et SITADEL	2020	Pourcentage des constructions en extension de la tâche urbaine et pourcentage en densification ou renouvellement urbain sur la dernière décennie
	Densité des opérations (nb de logements /ha) et typologies bâties dans les secteurs d'OAP	1 an	Base PC et SITADEL	Année approbation	A comptabiliser à partir de l'approbation du PLU

Thématique	INDICATEURS	Périodicité ou Horizon	SOURCE	Année T0	Valeur TO ou objectifs PADD
ESPACES AGRICOLES	Répartition des constructions nouvelles dans les zones agricoles selon leur spécificité	1 an	Base PC et SITADEL	Année approbation	A comptabiliser à partir de l'approbation du PLU
	Evolution de la superficie agricole totale	3 ans	OSGE 44 AURAN	Année approbation	A comptabiliser à partir de l'approbation du PLU
	Evolution du nombre d'exploitants et nombre de nouvelles installations	3 ans	Chambre d'Agriculture	2020	21 exploitants (diagnostic agricole)
	Surface agricole valorisée selon le registre parcellaire graphique (RPG)	1 an	Chambre d'agriculture, SCP, RPG	2020	493 ha de SAU (diagnostic agricole)
NATURE EN VILLE, QUALITE PAYSAGERE	Nombre d'éléments et surface des prescriptions surfaciques de protection des paysages contribuant au maintien de la nature en ville (article L151-19 du CU)	3 à 6 ans	Zonage PLU	Année approbation	EBC : 45.54 ha Haies : 21,68 km Arbres remarquables (10) et 12,02 kml de cours d'eau 81,96 ha de zones humides

Thématique	INDICATEURS	Périodicité ou Horizon	SOURCE	Année T0	Valeur TO ou objectifs PADD
CADRE DE VIE PATRIMOINE PAYSAGER	Espaces végétalisés au sein de l'enveloppe urbaine	3 ans	OSGE 44 AURAN	Année approbation	
	Suivi des opérations de constructions dans les secteurs d'OAP/zone AU (qualité paysagère et architecturale)	3 ans	Reportage photographique mise au regard des OAP sectorielles	Année approbation	A comptabiliser à partir de l'approbation du PLU
	Végétalisation et proportion d'espaces libres ouverts dans les opérations des secteurs d'OAP/zone AU	3 ans	PA et PC	Année approbation	A comptabiliser à partir de l'approbation du PLU
	Nombre de logements, d'emplois, d'exploitations agricoles, d'infrastructures et d'équipements collectifs en zone inondable	3 ans	Etat	Publication des cartes d'aléa	PPRI en révision
	Nombre d'ICPE	3 ans	Géorisques	2021	6
AIR, CLIMAT, ENERGIE	Consommation énergétique des secteurs résidentiel et transport par habitant sur le territoire	5 ans	Air Pays de la Loire	2016	1 363 GWh consommé sur Clisson Sèvre et Maine Agglo
	Evolution des émissions de GES par secteur d'activité (tertiaire, résidentiel, industriel, transport)	5 ans	Air Pays de la Loire	2016	360 kteq CO2 Résidentiel : 15% Transport : 31% Agriculture : 32%
	Production d'énergie renouvelable	5 ans	Air Pays de la Loire	2016	146 GWh produit sur Clisson Sèvre et Maine Agglo
	Part de la production d'EnR dans la consommation Energétique	5 ans	Air Pays de la Loire	2016	11 %

Thématique	INDICATEURS	Périodicité ou Horizon	SOURCE	Année T0	Valeur TO ou objectifs PADD
EAU	Qualité des milieux et de l'état des masses d'eau	6 ans	SDAGE (Etat des lieux)		L'état chimique et quantitatif des masses d'eau souterraines est globalement bon
	Taux de raccordement à l'assainissement collectif	1 ans	Services techniques de l'eau et de l'assainissement		RPQS
	Conformité des assainissement individuels	1 ans	Services techniques de l'eau et de l'assainissement		RPQS
	Consommation d'eau et performance du réseau	1 ans	Atlantic'eau		RPQS
NUISANCES	Nombre de constructions nouvelles (logements et établissements sensibles) situées dans les secteurs exposés aux bruits des infrastructures de transport	3 ans	PC + Etat	Approbation +1 an	A comptabiliser à partir de l'approbation du PLU
	Part modale des déplacements domicile/travail Part des actifs travaillant dans/hors territoire	6 ans	INSEE	2021	Recensement de la population

Thématique	INDICATEURS	Périodicité ou Horizon	SOURCE	Année T0	Valeur TO ou objectifs PADD
POPULATION ET HABITAT	Evolution annuelle de la population	1 an	INSEE	2021	2950 habitants en 2036
	Evolution et répartition de la production annuelle de logements dans les espaces urbanisés/ en extension	1 an	Base PC	Approbation du PLU	21 logements/an en moyenne Pour les bourgs des centralités de proximité : 30% de part minimale de production de logements au sein de l'enveloppe bâtie jusqu'à 2031 puis 65% jusqu'à 2041
	Typologie des nouveaux logements	1 an	Base PC	Approbation du PLU	
ECONOMIE	Evolution du taux d'emploi	3 ans	INSEE	INSEE 2021	Indicateur de concentration d'emplois : 25,1
	Nombre de zones et surfaces en hectares ouverts à l'urbanisation dédiés à l'activité	1 an	Zonage PLU	Année approbation	Uac : 1,29
	Surface en m² de SDP commerciale créée dans les centralités (déclinaison par commune)	3 ans	Base PC + CCI / Sitadel	Année approbation	à comptabiliser à partir de l'approbation du PLU
	Surface en m² de SDP de bureaux créés dans les centralités et les parcs d'activités périphériques des destinations activités	3 ans	Base PC / Sitadel	Année approbation	à comptabiliser à partir de l'approbation du PLU
	Surface en m² de SDP des destinations activités tous secteurs confondus (bureaux, commerce, entrepôt, artisanat...)	1 an	Base PC / Sitadel	Année approbation	à comptabiliser à partir de l'approbation du PLU

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Monnières

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ARRÊT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	19.04.2018	17.07.2025	05.03.2026

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
La Fleuriaye
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RESUME NON TECHNIQUE

Pièce 2.6

Code affaire : 19-0066
Resp. étude : PS

Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

INTRODUCTION 2

CHAPITRE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT . 3

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHESE DES ENJEUX 3

1.1. CONSTATS 3
1.2. ENJEUX 3

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SYNTHESE DES ENJEUX..... 4

2.1. CONSTATS 4
2.2. ENJEUX 5

CHAPITRE 2 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 6

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES..... 6

1.1. SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD 6
1.3. LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT..... 6
1.3. LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS..... 7
1.4. LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS 2
1.5. LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES 2
1.6. LE SCENARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES..... 2

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 3

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 4

3.1. BILAN DES SUPERFICIES 4
3.3. ZONAGE & REGLEMENT ECRIT 4
3.3. EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT 6
3.4. LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES 6

CHAPITRE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 8

1. APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE 8

2. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES 9

3. CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES..... 9

4. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 10

CHAPITRE 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.. 11

CHAPITRE 5 – INDICATEURS DE SUIVI 12

TABLE DES ILUSTRATIONS 13

INTRODUCTION

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La Commune de Monnières présente une superficie totale de 978 hectares. Les 2 329 habitants [1] résidant sur le territoire communal sont répartis entre l'agglomération et les nombreux hameaux et écarts.

La commune de Monnières, dans le département de Loire-Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, est située à plus d'une vingtaine de kilomètres de Nantes, à environ 35 kilomètres d'Ancenis, et à moins de 10 kilomètres de Vallet et Clisson. La RD7, traversant le centre-bourg, permet de relier La Chapelle-Heulin à Vallet et Maisdon-sur-Sèvre.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Monnières est membre de la **Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson. Le territoire compte 16 communes, soit 56 813 habitants répartis sur plus de 30 000 hectares. La commune de Monnières s'inscrit aussi dans le périmètre du **SCoT du Pays du Vignoble Nantais**, approuvé le 29 juin 2015.

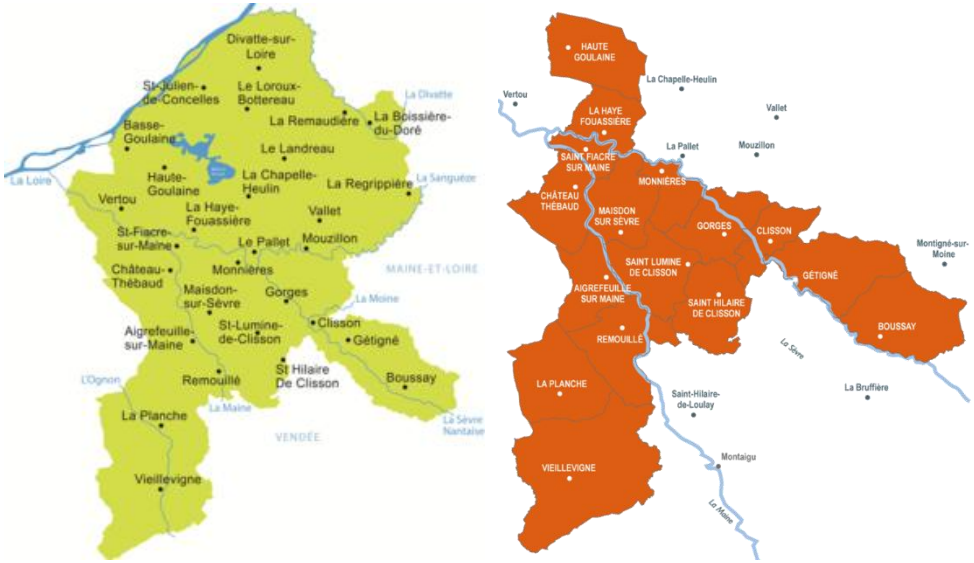


Figure 1 : Cartes du SCoT du Vignoble Nantais et de Clisson Sèvre et Maine Agglo

[1] INSEE RP 2021

CHAPITRE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHESE DES ENJEUX

1.1. CONSTATS

- Une croissance démographique constante et renforcée depuis les années 2000, portée par un solde migratoire élevé et par un solde naturel en hausse,
- Une population particulièrement jeune et qui enregistre un légèrement vieillissement sur les 5 dernières années,
- Une taille moyenne des ménages à nouveau en baisse sur la période récente, après une légère augmentation sur la période précédente,
- Une population familiale, principalement composée de couples avec enfants,
- Un territoire attractif pour les ménages.
- Une prédominance des résidences principales et une part particulièrement réduite de résidences secondaires,
- Un taux de vacance faible mais suffisant afin d'assurer une rotation du parc de logements,
- Un parc de logements relativement homogène en termes de statuts, tailles, types…
- Un parc de logements récent,
- Un rythme de production de logements qui se stabilise sur la période récente avec un nombre moyen de 17 logements commencés par an.
- Un tissu économique local caractérisé par de très petites entreprises et quelques établissements plus structurants,
- De nombreux artisans répartis dans l'espace rural et sur le site de La Malvineuse,
- Une offre commerciale limitée ne répondant pas à tous les besoins quotidiens,
- Une activité touristique axée autour de la nature et la culture locale (étang, sentiers…),
- Une activité agricole et notamment viticole dynamique mais des inquiétudes quant à l'avenir,
- Une population active influencée par les pôles d'emplois voisins (Nantes, Clisson),
- Une offre d'équipements qualitative et localisée préférentiellement dans le centre-bourg,
- Plusieurs praticiens sur le territoire en partie regroupés au sein d'un espace spécifique,
- Un réseau routier relativement dense et principalement organisé autour du bourg,
- 2 axes de communication majeurs : RD76 et RD2 marqué par un trafic en hausse,
- Une offre de stationnement importante et répartie sur les principaux pôles de mobilités : le complexe scolaire et la place de l'église,
- Une forte dépendance à la voiture individuelle notamment dans les trajets domicile-travail en lien avec une offre de transport en commun absente,
- Une part modale des transports collectifs dans les déplacements pendulaires non négligeable en lien avec la proximité de la gare Le Pallet située sur la liaison Clisson - Nantes,
- Une bonne utilisation des modes doux, notamment pour se rendre au travail, témoignant d'un réseau de continuité douce dense sur l'ensemble du territoire.

1.2. ENJEUX

- Maintenir l'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales,

- Permettre de répondre aux besoins des différents types de population présentes et à venir sur le territoire : familles, personnes âgées…
- Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des actuels et futurs habitants,
- Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées ou dépendantes…) dans l'offre de logements (proximité des commerces, services et transport, logements abordables…),
- Intégrer les réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLH dans la stratégie de développement communal,
- Développer de nouvelles formes urbaines.
- Favoriser l'accroissement économique du territoire, en permettant le développement de certaines entreprises structurantes pour l'économie locale,
- Protéger l'offre commerciale de proximité et mettre en place des actions pour la création de nouveaux commerces,
- Renforcer le dynamisme touristique de la commune (promotion, signalisation…),
- Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations, protection des sièges),
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.
- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux…).
- Favoriser une offre de stationnement qualitative et structurée à l'échelle du territoire et particulièrement sur les deux pôles principaux de mobilités,
- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle à travers le renforcement des liaisons piétonnes (communication, valorisation, signalétique…), le développement du covoiturage et l'amélioration de l'offre en transports collectifs.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SYNTHESE DES ENJEUX

2.1.CONSTATS

- Un noyau historique construit autour de l'église et un développement le long des grands axes de communication, notamment les récentes extensions pavillonnaires,
- Une consommation foncière de 8 hectares sur les 10 dernières années, principalement à vocation habitat (88%),
- Des quartiers récents proposant une densité inférieure à celle fixée par le SCoT (14 logements par hectare en moyenne sur les secteurs d'extension du bourg),
- Une importante capacité de comblement de l'enveloppe urbaine identifié à travers l'analyse des gisements fonciers permettant de répondre aux exigences du SCoT (25% en comblement de l'enveloppe urbaine).
- Un territoire caractérisé par divers milieux spécifiques : boisés, humides, ouverts...
- 3 cours d'eau principaux sur le territoire : La Sèvre Nantaise, la Tombe et La Fleurancière (12 km de cours d'eau identifiés),
- Un réseau bocager relativement dense (12 km),
- 51 hectares de zones humides inventoriées, soit plus de 5% de la surface du territoire,
- Un territoire inscrit dans un site d'intérêt (ZNIEFF de type II de la Vallée de la Sèvre Nantaise),
- Plusieurs axes de fragmentation (RD59, RD7, RD76).
- La Vallée de La Sèvre Nantaise qui structure le paysage au nord du territoire,
- Une coulée verte dense et qualitative qui longe la partie ouest de l'agglomération et traverse certains quartiers d'habitation,
- De nombreux bâtis caractérisés par une qualité architecturale forte et marquant l'identité territorial,

- Un petit patrimoine riche et principalement localisé le long des sentiers communaux.
- Un parc de logement relativement peu énergivore,
- Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.
- 6 risques identifiés sur la commune (inondation, tempête, TMD, rupture de barrage, sismique et radon), de niveau faible à fort,
- Un territoire inscrit dans le périmètre du PPRI de la Sèvre Nantaise,
- Une bande de 100m de part et d'autre de la voie ferrée traversant le territoire est soumise à des règles particulières liées aux nuisances sonores induites,
- 5 sites industriels recensés, principalement au sein du bourg mais seulement 1 encore actif.

2.2.ENJEUX

- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- Développer de nouvelles formes d'habitat, plus denses et moins consommatrices d'espaces.
- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
- Protéger le réseau bocager, les zones humides, la constructibilité aux abords des cours d'eau et des sites d'intérêt majeur…
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, notamment à travers la valorisation des circuits pédestres sur le territoire,
- Préserver les grands secteurs paysagers (vallée, plateau agricole…),
- Préserver le maillage bocager existant et prendre en compte son rôle paysager,
- Préserver l'habitat ancien du centre-bourg,
- Préserver les perspectives sur le bourg,
- Améliorer l'accès aux éléments patrimoniaux,
- Protéger les éléments du « petit patrimoine ».
- Favoriser le développement d'opérations d'aménagement prenant en compte les grands enjeux énergétiques,
- Encourager la mise en place de projets de structures de production d'énergies renouvelables,
- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés en encourageant le recours aux mobilités douces,
- Poursuivre les actions mises en place pour la réduction de la quantité de déchets produits sur le territoire.
- Organiser l'habitat et prévoir des dispositions d'aménagement en adéquation avec les secteurs et sites à risque identifiés,
- Intégrer les dispositions du règlement du PPRI de la Sèvre Nantaise dans la construction du projet de territoire,
- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques.

Pour davantage de détails concernant le Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.1).

CHAPITRE 2 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1.SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

L'identification des enjeux (cf. Diagnostic socio-économique et Etat initial de l'environnement), croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & Résilience », orientations du SCOT en vigueur et du SCOT en cours de Révision, Programme Local de l'Habitat…) et avec les orientations communales, ont permis d'élaborer la stratégie territoriale pour la prochaine décennie.

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

Axe 1 : Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales

- Maitriser la croissance démographique et l'évolution du parc de logements
- Assurer le développement en composant avec les contraintes territoriales et dans le respect de la loi climat et résilience
- Répondre aux besoins de toutes les populations à travers une diversification de l'habitat

Axe 2 : Assurer la vitalité de l'agglomération

- Inscrire les mobilités comme ossature structurante
- Vers une restructuration de la couverture en équipements
- Consolider l'activité artisanale et commerciale

Axe 3 : Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural

- Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique
- Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles et viticoles
- Une commune à énergie positive à l'horizon 2030

Pour davantage de détails concernant le projet communal, on pourra se reporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce 3).

1.3.LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

Les projections démographiques ont permis d'évaluer le nombre de logements à produire dans les différentes configurations. Il a permis aux élus de considérer un chiffre de l'ordre de 215 logements à produire sur la période 2026-2036, en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT du Vignoble Nantais et en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une légère diminution.

La remise à plat du scénario lié à l'évolution des données Insee permet de consolider le scénario final, synthétisé dans le tableau ci-contre. Ce scénario est cohérent avec le PADD, avec une perspective de 2945 habitants en 2026 et de 205 nouveaux logements à produire sur 10 ans.

Objet	Donnée	Commentaire
« Point de départ »	2540 habitants au 1er janvier 2026	Evaluation de ce « point de départ » démographique sur la base d'une projection des données Insee les plus récentes
Rythme d'évolution de la population	1,5%/an, induisant un « point d'arrivée » démographique autour de 2950 habitants	Rythme « recalé » entre les hypothèses initiales (basée sur des données Insee présentant une forte dynamique démographique) et l'hypothèse finale
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2,49 à 2,4 habitants/ménage, induisant un besoin de l'ordre de 35 logements	Cf. explication dans le tableau précédent
Besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil de 408 habitants supplémentaires entre 2026 et 2036, induisant un besoin de l'ordre de 170 logements	Base : évolution de la population 2026-2036 et desserrement des ménages à 2,4 habitants/ménage
Besoin total en logements	205 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 20 logements/an	Un rythme de production de logements similaire à la période 2020-2023 (données SITADEL)

1.3.LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a tenu compte de quatre éléments :

- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** ;
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** ;
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg** ;
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux**.

La carte et le tableau ci-après synthétisent la spatialisation de l'offre en logements à l'échelle du territoire. Les « niveaux de faisabilité » (en pourcentage) expriment la probabilité qu'un secteur soit effectivement mobilisé pour créer de nouveaux logements sur la décennie couverte par le PLU.

	Enveloppe Urbaine (gisement foncier)						
	Secteurs	***Nbre de logts potentiel***	***% logts***	***Surface (ha)***	***%Surface***	***Densité***	***logements aidés***
1AU	**Fief seigneur**	32		0,71		45	au moins 3 logements aidés
1AUac	**îlots des Sarments (habitat et commerces)**	25		1,00		25	au moins 8 logements aidés
gel	**Rue des Moulins (espaces publics, logements)**	/	/				
Ua-Ub	**Division parcellaire (potentiel 30)**	10		0,35		29	
Uab-Ub	**villages constructibles (potentiel estimé 100 logts)**	36		1,50		24	
Ub	**rue de la poste**	7		0,28		25	
	TOTAL	**110**	**54%**	**3,84**	**54%**	**29**	**/**
	Extension de l'enveloppe urbaine (NAF)						
	Secteurs	***Nbre de logts***	***% logts***	***Surface (ha)***	***surface ENAF***	***Densité***	***logements sociaux***
1Uah	**habitat alternatif Bochard**	14		0,46	0,41	30	
Nha	**habitat alternatif du Pâtis**	11		0,43	0,43	26	U
1AUb	**Bochard habitat**	40		1,51	1,43	28	au moins 4 logements aidés
Uab-Ub	**village constructibles extension (sur ENAF)**	20		0,9	0,90	18	
	TOTAL	**83**	**42%**	**3,25**	**2,97**	**27**	
	Changement de destination	10		/	/	/	/
	TOTAL commune (densité hors changement de destination)						
		Nbre de logts	***% logts***	***Surface (ha)***	***%Surface***	***Densité***	***Total***
	Ensemble des logements	**205**	**100%**	**7,09**	**100%**	**29,2**	

Figure 2 Tableau de programmation en logements (à titre indicatif)

GISEMENTS FONCIERS

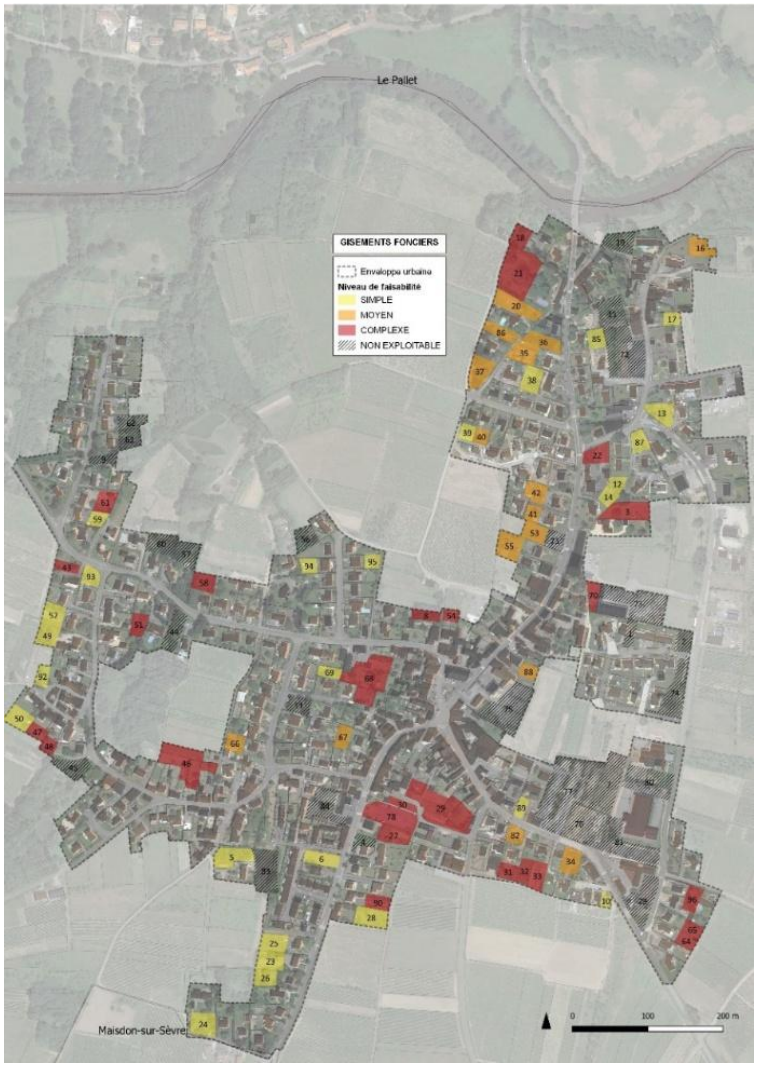


Figure 3 : Carte des gisements

1.4. LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Aucun besoin en équipements ne nécessite d'identification d'un foncier spécifique.

1.5. LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES

En lien avec les éléments relevés précédemment, il s'agit de conforter la centralité commerciale et de services pour maintenir un bourg vivant et attractif. La localisation de la très grande partie de l'habitat futur contribue à cette orientation.

Afin de soutenir l'activité locale, pourvoyeuse d'emplois, l'objectif est de conforter les activités artisanales du territoire réparties sur le bourg et sur le parc d'activités de la Malvineuse.

Le PADD affiche clairement cette volonté au sein de l'orientation 2.3 : « *Le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du bourg permettra de favoriser les achats de proximité et donc de renforcer et compléter les commerces existants.* »

L'objectif est de conforter ces activités par la confirmation du périmètre qui leur est dédié sans pour autant générer de consommation d'espace supplémentaire.

1.6. LE SCENARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- Agriculture & viticulture, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. partie précédente) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- Paysages & patrimoine, d'autant plus au regard : Des bâtis et ensembles patrimoniaux, tant sur le bourg que dans l'espace rural, ainsi que des éléments de petit patrimoine, qui sont autant de marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire ;

  Des paysages naturels.
- Trame verte, bleue & noire : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie ;
- Tourisme, notamment en lien avec la Sèvre et le tissu viticole du territoire.

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg et le secteur du Patis (avec des secteurs à vocation résidentielle et à vocation d'habitat alternatif) ;
- L'OAP « thématique » présente une vocation pédagogique : elle porte sur la trame verte, bleue et noire

Les **OAP « sectorielles »** peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) **ou des « recommandations »** (de portée incitative)

Au total, **4 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** (cf. carte de localisation ci-après) :

- 2 secteurs à vocation résidentielle ;
- 2 secteurs à vocation d'habitat alternatif.

Sur le bourg, les OAP sectorielles portent sur deux typologies de sites : secteurs de densification (Fief Seigneur), secteurs d'extension (Bochard, Le Patis).

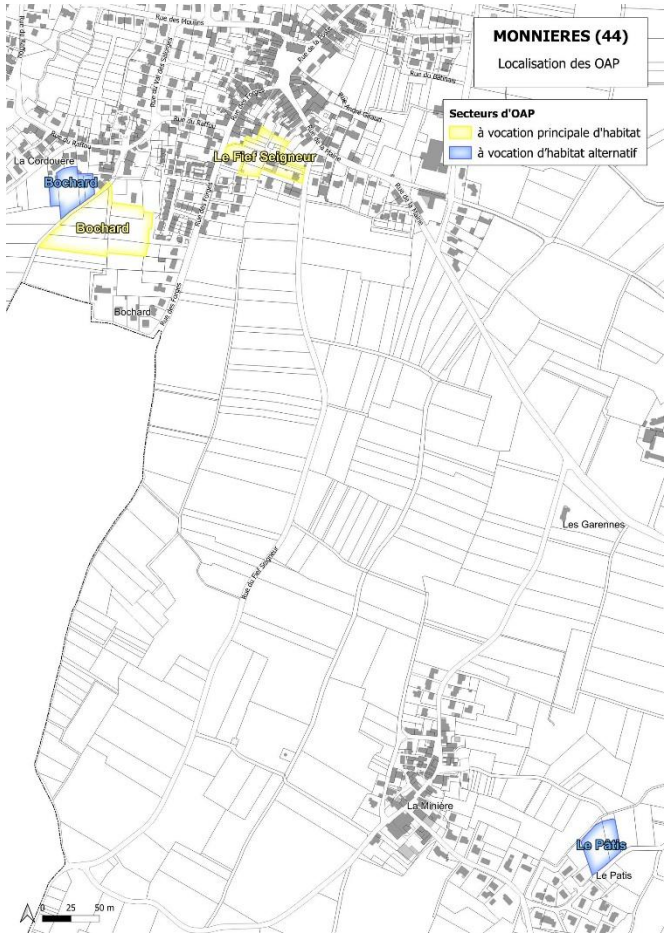


Figure 4 : Carte de localisation des secteurs d'OAP sectorielles

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les enjeux agricoles et viticoles.

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter au Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

3.1. BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies entre le PLU de 2006 et le projet de PLU.

Il permet de souligner deux grandes tendances :

- D'une part, les zones urbaines et à urbaniser diminuent globalement de presque 16,6 hectares, en lien avec les objectifs de sobriété foncière définis par le Code de l'Urbanisme ;
- D'autre part, les zones naturelles augmentent significativement, essentiellement par effet de « vase communiquant » avec les zones agricoles, en lien avec les objectifs de préservation des milieux naturels et des paysages.

Ces éléments sont justifiés par les orientations exposées dans la partie 1 du présent document, et expliqués dans la suite de la présente partie.

	PLU de 2006	Projet de PLU
Zone U	97,1 ha	93 ha
Zone AU	14,4 ha	1,9 ha
Zone A	690,4 ha	684,8 ha
Zone N	177,1 ha	199,5

Figure 5 : Tableau des surfaces par zone

3.3. ZONAGE & REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU est composé de deux types de pièces : des pièces graphiques (zonage) et une pièce écrite (règlement écrit).

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme :

- La zone urbaine (U) définie à l'article R 151-18,
- La zone à urbaniser (AU) définie à l'article R 151-20,
- La zone agricole (A) définie à l'article R 151-22,
- La zone naturelle et forestière (N) définie à l'article R 151-24.

Chaque zone peut être déclinée en secteurs, dans lesquels des règles spécifiques s'appliquent (types de constructions autorisés ou interdits, hauteurs maximales, reculs par rapport aux voies, emprise au sol, réseaux…).
Dans le PLU, ces zones dont déclinées de la manière suivante :

Concernant la zone urbaine (U) :

- **Le secteur Uaa** correspond au cœur historique de Monnières. Il constitue une zone urbaine dense à vocation principalement résidentielle et de services, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.
- **Le secteur Uab** regroupe des secteurs déjà urbanisés, généralement constitués d'extensions du bourg. Il présente une densité intermédiaire, avec une dominante résidentielle et une organisation relativement structurée du bâti.
- **Le secteur Uac** correspond aux zones d'habitat groupé en village. Il présente une densité plus faible, mais une organisation bâtie agglomérée. Il permet de conforter le tissu des villages structurés, tout en prévoyant un développement raisonné.
- **Le secteur Ub** regroupe les quartiers résidentiels pavillonnaires de Monnières, situés en périphérie des zones plus denses.
- **Le secteur Uea** est destiné aux activités économiques. Il accueille les entreprises artisanales, industrielles ou tertiaires, dans des espaces fonctionnels.

Concernant la zone à urbaniser (AU) :

- **Les secteurs 1AUb** correspondent à des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Ils accueillent également des services ou des activités compatibles avec l'habitat. Ces secteurs sont situés en continuité du tissu urbain existant.
- **Le secteur 1AUha** est destiné à accueillir un **habitat léger** à vocation permanente (constructions sans fondation), dans une logique de diversification de l'offre résidentielle et d'innovation sociale et environnementale.

Concernant la zone agricole (A) :

- **Le secteur A** est destiné à l'exercice de l'activité agricole et viticole. Il comprend également les constructions et installations nécessaires à cette activité, ainsi que, de manière encadrée, certaines constructions existantes non agricoles.
- **Le secteur An** vise à préserver certaines zones agricoles présentant des enjeux environnementaux ou paysagers spécifiques. Il ne remet pas en cause la vocation agricole du secteur, mais introduit une attention renforcée à la biodiversité et au cadre paysager.

Concernant la zone naturelle (N) :

- **Le secteur N** vise à protéger les espaces naturels d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager. Il interdit toute urbanisation nouvelle, sauf interventions légères sur le bâti existant ou aménagements nécessaires à des équipements publics (stations d'épuration, réseaux…).
- **Le secteur Nl** correspond à des **espaces naturels aménagés à des fins de loisirs ou de détente**, situés en bordure du tissu urbain, sans pour autant permettre une urbanisation permanente.
- **Le secteur Nha** est un **secteur STECAL identifié pour accueillir un projet d'habitat alternatif léger** en milieu naturel, intégrant des principes de sobriété foncière, de biodiversité et d'autonomie énergétique.

3.3. EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement écrit s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent :

- Dans les **Dispositions générales**, en particulier les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides, haies, marges de recul…) ;
- Dans les **Dispositions communes à toutes les zones**, en particulier :
    - Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures), les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les dispositions en matière de desserte par les voies publiques ou privées (desserte, accès…) et de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, pluvial, numérique…).

Les **Dispositions spécifiques** viennent préciser les règles en matière de destinations et sous-destinations, de hauteurs, d'implantations, de constructibilité limitée en-dehors des zones U et AU. Elles passent notamment par des tableaux de synthèse, **afin de travailler en finesse ces différents sujets**.

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

Enfin, deux annexes viennent compléter le règlement écrit : une annexe relative aux changements de destination (avec présentation d'une fiche par bâtiment, permettant de justifier leur inscription au regard des critères retenus) et une annexe relative aux plantations afin de préciser les dispositions du règlement écrit (plantations recommandées, espèces interdites).

3.4. LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Un panel d'outils réglementaires sont mobilisés, de manière complémentaire. Ils figurent sur le zonage, et le règlement écrit précisent leur portée. Ils ont pour objectif :

- **La préservation des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire** : Espaces Boisés Classés, arbres remarquables protégés, haies protégées, zones humides protégées, cours d'eau protégés… ;
- **La préservation de l'identité local et des paysages** : éléments de patrimoine protégés (bâti, ensembles bâtis, petit patrimoine, murs…) ;
- **L'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire** : périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, changements de destination, emplacements réservés…

▪

Pour davantage de détails concernant la justification de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones, ou encore la justification des règles concernant les autres outils réglementaires, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.2).

Pour davantage de détails concernant le contenu du règlement, on pourra se reporter au Règlement écrit (Pièce 5) et au Règlement graphique / Zonage (Pièce 6).

CHAPITRE 3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Evaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLU prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen/ long terme…), cette démarche vise in fine à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'Evaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'Evaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées, raison pour laquelle il est reproduit exhaustivement ci-après.

Pour davantage de détails concernant l'Evaluation environnementale, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.3).

1. APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, marais, boisements…) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant comme dans les futures opérations (franges bocagères maintenue ou créées), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux, qu'il s'agisse du risque d'inondation dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens.

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit dans une perspective d' « **Urbanisme favorable à la santé** ».

2. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un bourg dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de Monnières dans l'armature territoriale du SCOT de Clisson Sèvre et Maine Agglomération.

3. CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification) **et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien…)**, par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire** ;
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines)**, et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif)** ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères** ;
- **Les opérations de densification contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) s'**inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces…)**, des enjeux agricoles** (coupe-vent…)**, des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels** (risque d'inondation).

4. CONCLUSION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers… en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées**.

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte et bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**. En particulier, **elle intègre les objectifs du ZAN.**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte**.
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions, au risque d'inondation...**.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Monnières ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement. L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 ;
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets des Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire, adoptés par le Conseil Régional le 17 octobre 2019 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le SAGE de la Sèvre nantaise, approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2015 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble nantais approuvé le 15 décembre 2025 et dont la révision en cours a été arrêtée le 18 novembre 2014 ;
- Le Programme Local de l'Habitat de Clisson Sèvre Maine Agglo (CSMA), adopté par délibération du Conseil Communautaire le 5 octobre 2021 ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de CSMA, adopté le 25 mai 2021.

Le *Rapport de présentation* établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.4)

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.4).

CHAPITRE 5 – INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Démographique et logement
- Développement urbain
- Activité agricole et viticole

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.5

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Cartes du SCoT du Vignoble Nantais et de Clisson Sèvre et Maine Agglo 2
Figure 2 Tableau de programmation en logement 2
Figure 3 : Carte des gisements 3
Figure 4 : Carte de localisation des secteurs d'OAP 3
Figure 5 : Tableau des surfaces par zone 4