



DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MONNIÈRES
Séance du 10 février 2022

Le dix février deux mille vingt-deux à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Monnières, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle Henri Gaborit, sous la Présidence de séance de Monsieur Benoît COUTEAU, Maire.

Date de convocation : 3 février 2022

Nombre de membres en exercice : 16 - Présents : 10 - Votants : 16

Présents : Mr Benoît COUTEAU, Mr Stéphane ENTÈME, Mr Pascal BOUTON, Mme Françoise MÉNARD, Mme Linda GABORIAU, adjoints au Maire, Mr Christian MAILLARD, Mme Sylvie CHATELLIER, Mr Rodolphe BORRÉ, Mme Marie-Louise LOUVEAU de la GUIGNERAYE, Mr Richard LOPEZ

Absents excusés : Mr Sébastien BESSON (pouvoir donné à Mme Sylvie CHATELLIER), Mme Servane CHESNEAU (pouvoir donné à Mr Rodolphe BORRÉ), Mme Hélène QUÉMÉRÉ (pouvoir donné à Mr Rodolphe BORRÉ), Mme Magalie RAVELEAU DUAUT (pouvoir donné à Mr Stéphane ENTÈME), Mme Émilie BOUTSIUO (pouvoir donné à Mme Linda GABORIAU), Mme Gwladys BRANGER (pouvoir donné à Mr Stéphane ENTÈME)

Secrétaire de séance: Mr Christian MAILLARD

**2022-02-10-001 – MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE**

Considérant ce qui suit :

Cadre réglementaire :

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune doit s'inscrire dans le cadre réglementaire national qui découle de la loi ALUR et qui est décliné à l'échelle locale par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Vignoble nantais. Le SCOT définit pour la commune de Monnières :

- une enveloppe urbaine qui correspond au bourg ;
- des villages qui n'ont pas le statut d'enveloppe urbaine. L'application de la loi ALUR (2014) implique que ces villages appartiennent aux zones agricoles et naturelles. Ils ne peuvent donc conserver le statut qu'ils ont actuellement au PLU, où ils sont classés comme zone urbanisée (U). En fonction de leur taille, ils seront soit :

- réintégrés dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du prochain PLU.
- identifiés comme STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Que signifie pour un terrain de quitter la zone U et de ne plus être en STECAL ?

- Les habitations situées hors zone urbaine (U) et hors STECAL ne sont pas figées : elles peuvent s'agrandir dans une proportion raisonnable (30%) ; on peut leur adjoindre des annexes comme des garages, des piscines. Cette situation est actuellement celle des maisons des hameaux comme la Bidière, la Cormerais, la Prévendraie...

- En revanche, ces parcelles ne pourront pas accueillir de nouvelles habitations : il ne sera plus possible de diviser une parcelle pour détacher un lot à bâtir. Rappel des épisodes précédents : Lors du conseil du 11 décembre 2020, le bureau d'études Ouest Am, qui nous accompagne dans l'élaboration du prochain PLU, proposait 4 STECAL : Coursay, la Hallopière, la Bournaire et la réunion Village Boucher-Village Boutin. Cette proposition était celle présentée et débattue lors du conseil du 14 janvier 2021. La commission PLU a cependant trouvé que ce choix était trop restrictif et a proposé de classer en STECAL les 10 plus gros



villages de Monnières. Cette version a été présentée aux représentants de l'Etat (DDTM) et à l'animateur du SCOT le 14 septembre 2021. Il est apparu que nous étions trop gourmands avec nos 10 STECAL. La loi dit en effet que le recours au STECAL doit rester exceptionnel. La commission a donc retravaillé le sujet en relevant le critère du nombre d'habitations pour constituer un STECAL. Les critères finalement retenus sont les suivants :

- le village est équipé de l'assainissement collectif ;
- le village comprend au moins 40 habitations nettement regroupées.

Cinq villages répondent à ces critères et sont proposés comme STECAL :

- l'ensemble « Village Boucher – Village Boutin »
- Coursay
- la Minière
- la Hallopière
- la Bournaire

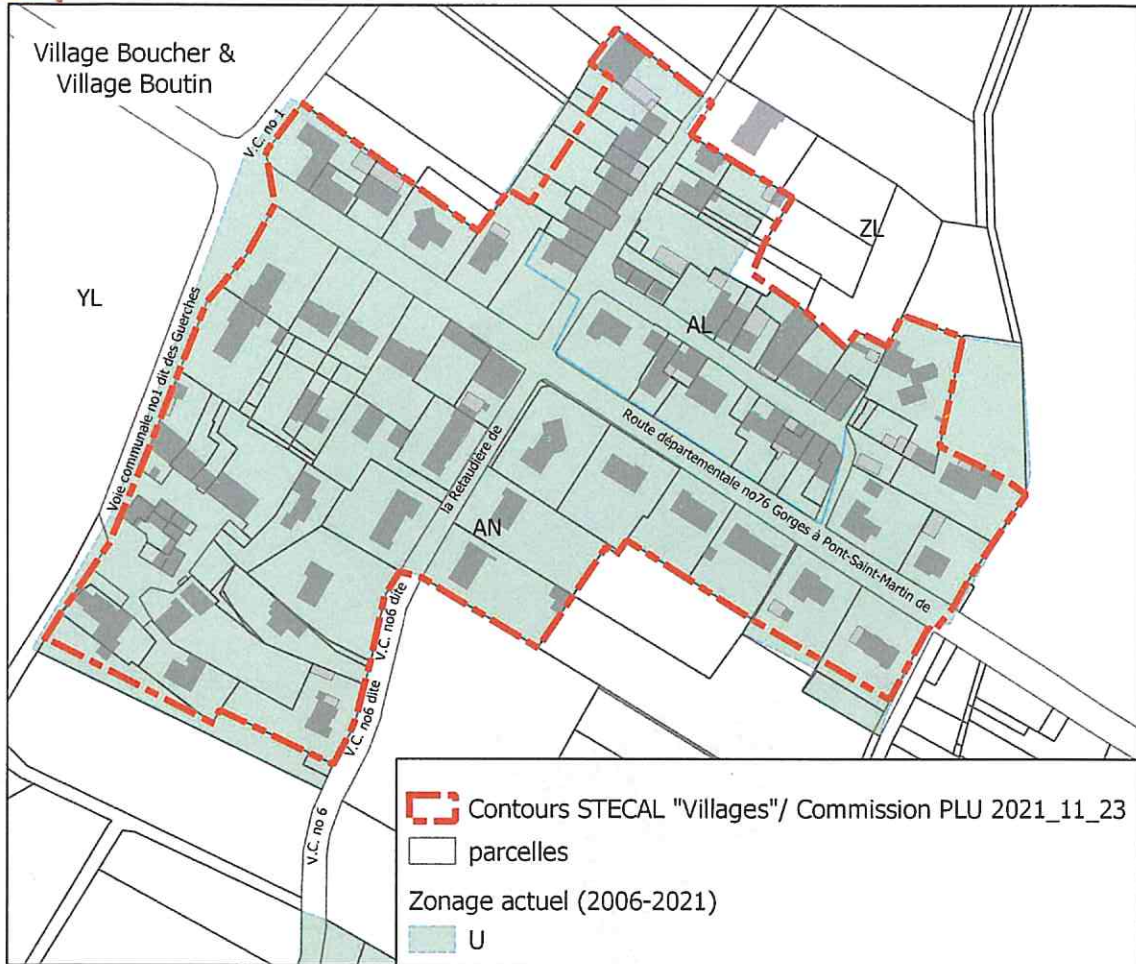
La délimitation des cinq villages STECAL est débattue.

Un STECAL est l'acronyme de « Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées », ce qui signifie que :

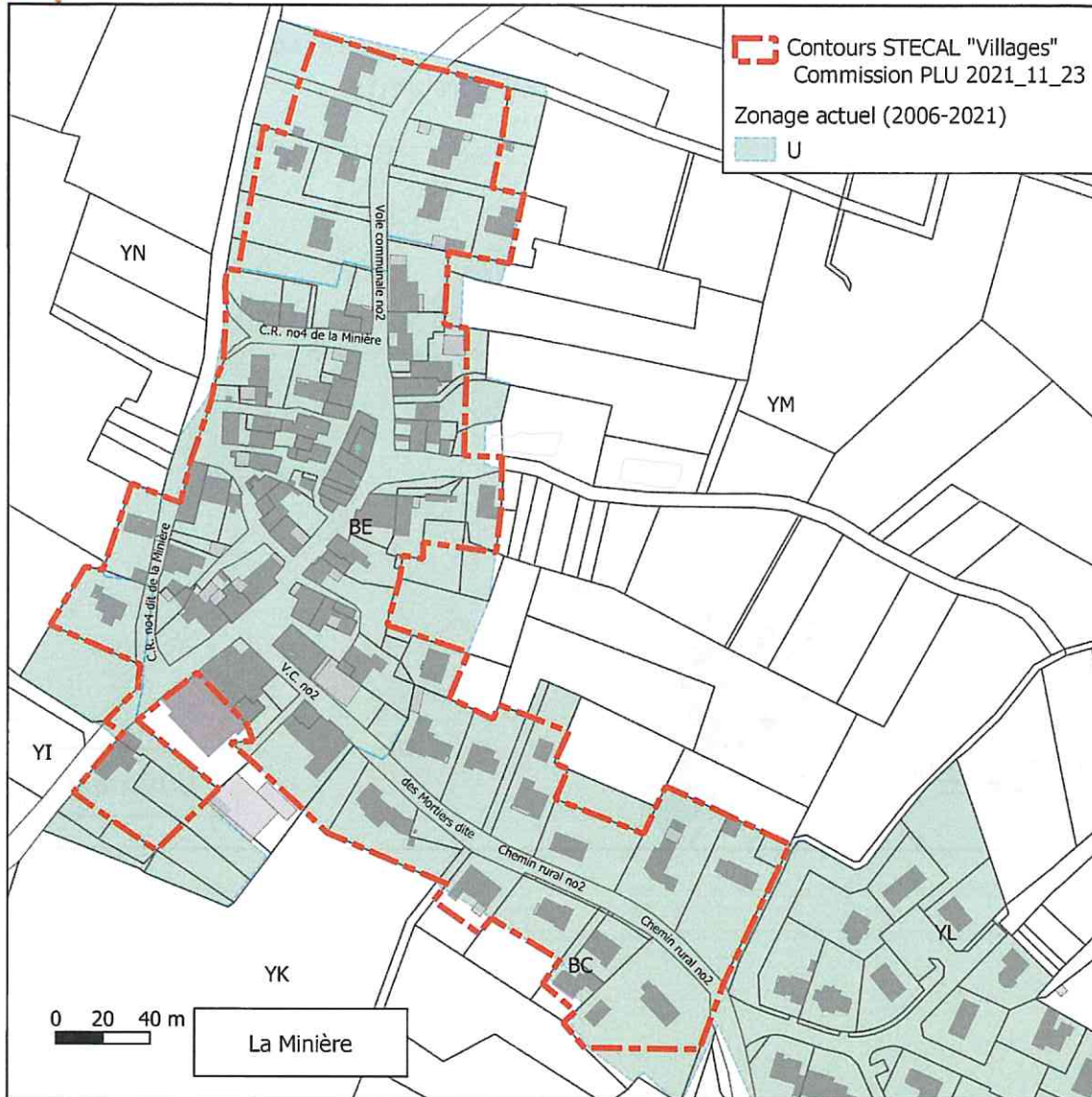
- leur taille doit être limitée
- leur capacité d'accueil doit être limitée

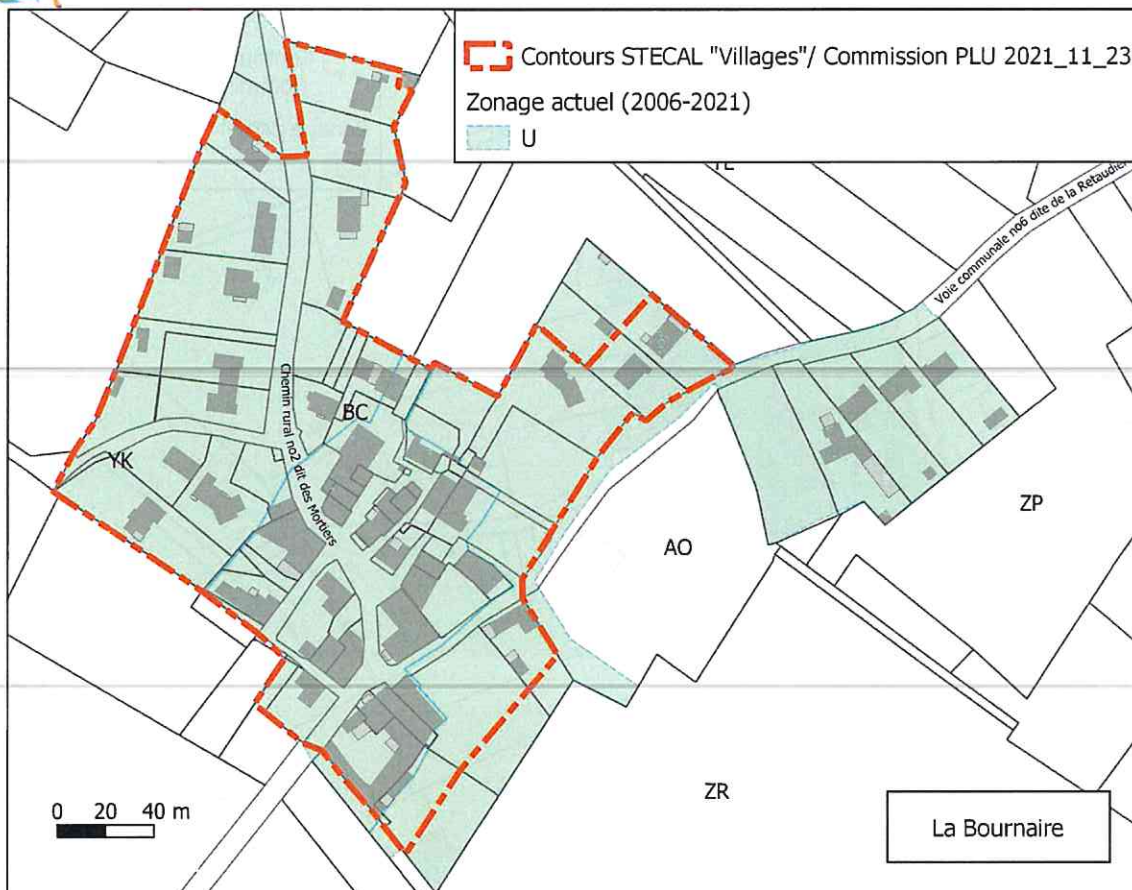
La commission PLU du 23/11/2021 a choisi à l'unanimité des présents (9) de se conformer à cette définition d'une taille et d'une capacité d'accueil limitées, afin de ne pas permettre aux STECAL de s'étendre aux dépendants des zones A et N.

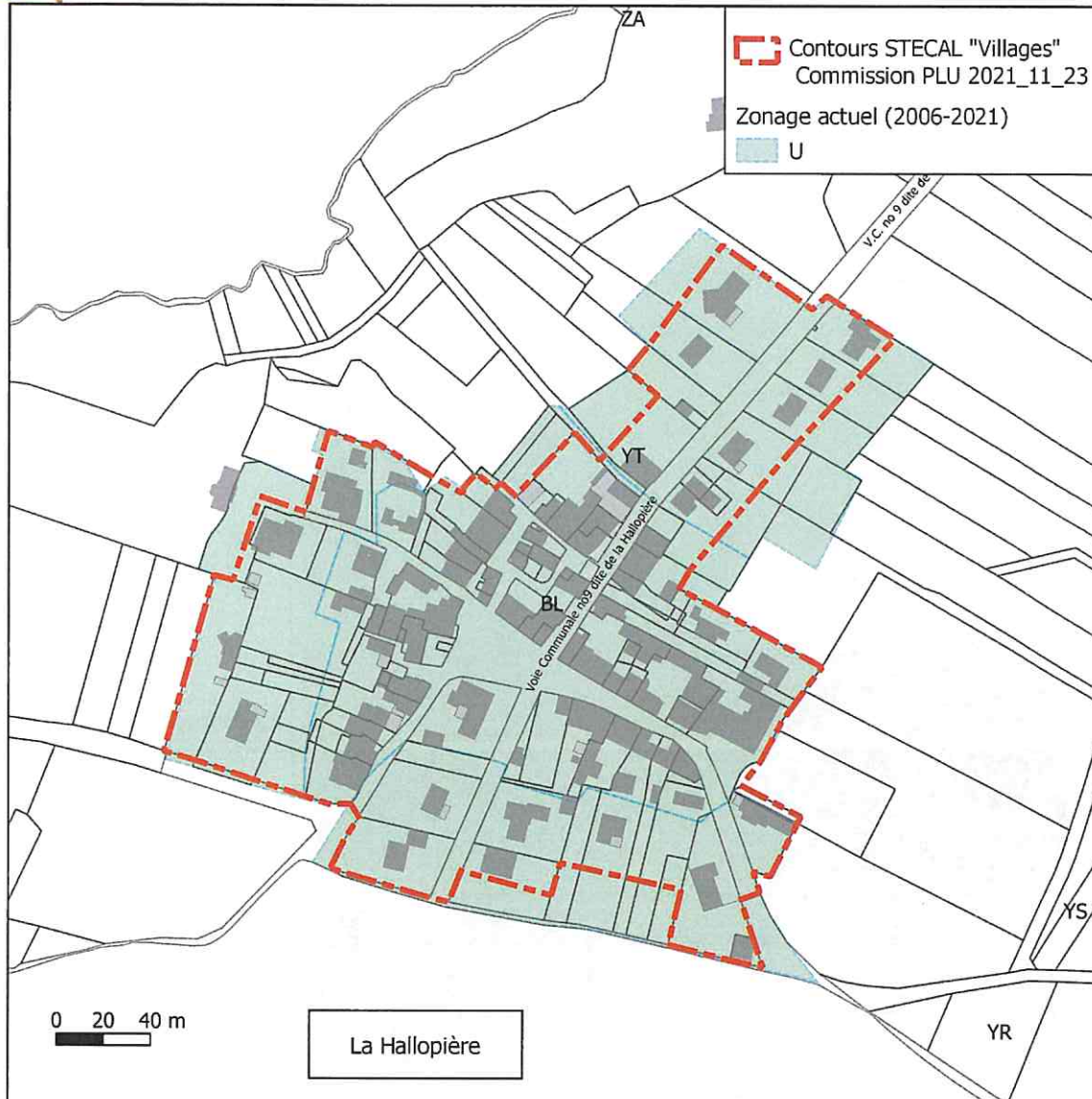
Par conséquent, les fonds de jardins actuellement en U ont été remis hors STECAL donc en zone A ou N. Cette délimitation a été faite village par village, avec prise en compte des avis et propositions des membres présents de la commission. Il s'agit d'une proposition et des aménagements ponctuels restent possibles. Une option différente est de caler les limites des STECAL sur les limites de la zone U actuelle de ces villages (zone en vert).











Autres types de STECAL

Le code de l'Urbanisme prévoit qu'un STECAL puisse être dédié à accueillir des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. » Les villages de Tiny Houses et d'habitat ouvrier démontable (modulaire) type VALORE peuvent donc être installés dans des STECAL spécifiques. À ce jour plusieurs sites sont envisagés.



Envoyé en préfecture le 21/02/2022

Reçu en préfecture le 21/02/2022

Affiché le 22/02/2022 SLO

ID : 044-214401002-20220210-2022_02_10_001-DE



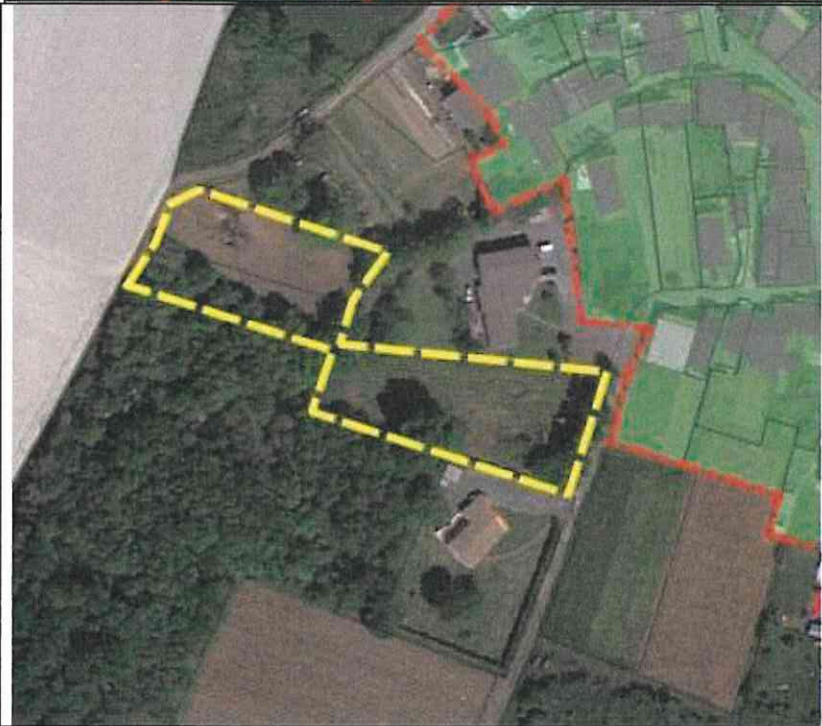
La Fleurancière



Entre Basse et
Haute Gravelle



Le Pâtis



Coursay
(sud-ouest)



Dans le bourg, les OAP

La loi demande de densifier les bourgs. Pour Monnières, le SCOT fixe que 25% des nouveaux logements créés dans la commune doivent l'être dans l'enveloppe urbaine. Il faut donc dégager dans le bourg des secteurs pouvant accueillir des nouveaux logements : densification urbaine. La commission propose deux secteurs de densification dans des zones peu loties du bourg. Ces secteurs seront définis comme Opération d'Aménagement Programmée (OAP) dans le futur PLU. Ils pourront accueillir une cinquantaine de logements, ce qui implique la création de petits collectifs en R+1 ou R+2. Le périmètre de ces OAP devra être annexé au futur nouveau débat du PADD afin d'être opposables aux demandes d'urbanisme qui pourraient être déposées sur ces parcelles et aussi de faciliter la préemption de ces parcelles.



OAP rue des
Forges – Fief
Seigneur



OAP rue des
Moulins



Il est proposé au conseil de débattre sur les propositions de modifications du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et notamment :

- de valider les critères retenus pour classer un village en STECAL
- de voter à bulletin secret sur le choix des périmètres des 5 STECAL (délimitations en rouge ou délimitations en vert sur les plans)
- de valider l'instauration de STECAL ayant pour objet d'accueillir des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »
- de valider le périmètre des 2 Opérations d'Aménagement Programmé (OAP) proposées avec possibilité offerte à la commune d'utiliser le droit de surseoir à statuer et consolider son droit de préemption
- de valider la modification du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en intégrant ces STECAL et OAP

Après en avoir délibéré, le conseil municipal:

- VALIDE les critères retenus pour classer un village en STECAL ;
- APPROUVE les délimitations en vert des STECAL avec 9 voix « pour », contre 4 voix « pour » les délimitations en rouge et 3 abstentions ;
- VALIDE l'instauration de STECAL ayant pour objet d'accueillir des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »;
- VALIDE à l'unanimité le périmètre des 2 Opérations d'Aménagement Programmé (OAP) proposées avec possibilité offerte à la commune d'utiliser le droit de surseoir à statuer et de consolider son droit de préemption;
- VALIDE la modification du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en intégrant ces STECAL et OAP.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Registre certifié conforme,
Le Maire,
Benoît COUTEAU

