



# REVISION PLU

COMMUNE DE MONNIERES

*Réunion publique du 04/10/2022*

Présentation du P.A.D.D

- I. Présentation de la démarche PLU
- II. Quelques constats du diagnostic et l'état initial de l'environnement
- III. Le projet communal pour les 10 prochaines années
- IV. Echanges et questions

# Pourquoi réviser le PLU ?

Le PLU actuel date de  
2006

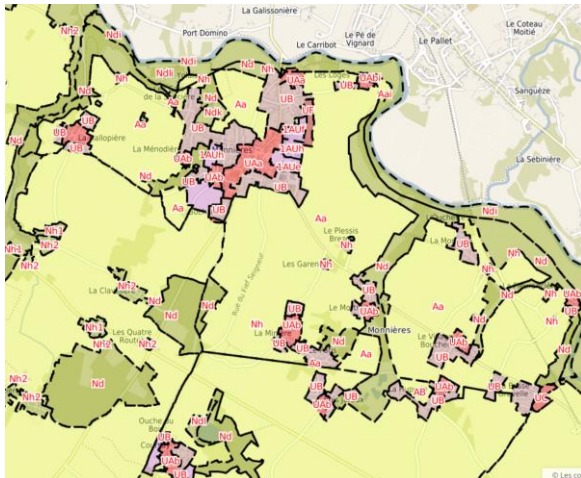


Plusieurs évolutions  
législatives

- **Juillet 2010** : loi Engagement National pour l'environnement (Grenelle)
- **Mars 2014** : Lois Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)
- **Juin 2014** : Loi sur une nouvelle organisation de la République (Loi NOTRe)
- **Octobre 2014** : Loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (LAAF)
- **Novembre 2018** : Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)
- **Août 2015** : Loi sur une Nouvelle Organisation Territoire (NOTRe)
- **Août 2021** : Loi Climat et résilience

Prendre en compte les  
document supra-communaux

- ✓ Prendre en compte les document supra-communaux: SCOT 3, SRADDET, PLH...
- ✓ Faire émerger un nouveau projet
- ✓ Décliner une logique d'aménagement et de développement sur tout le territoire
- ✓ Mettre en place des orientations visant le bien commun et l'amélioration du cadre de vie



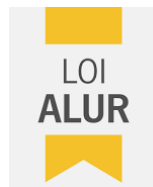
# Qu'est ce qu'un PLU?

## UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE

- ✓ qui doit traduire **le projet de territoire** et fixer les choix politiques des élus en matière d'aménagement et de développement durable pour les **10 prochaines années**
- ✓ qui doit garantir **la cohérence et la complémentarité** du développement communal

## UN OUTILS RÉGLEMENTAIRE

- ✓ qui doit permettre de **réglementer le droit des sols applicables** sur l'ensemble du territoire. Les règles de constructibilité concerneront les aménagements et constructions existantes et futures
- ✓ ce document se **substituera au PLU en vigueur**



**Lois (SRU, Grenelle, ALUR, LAAF, CLIMAT ...)**

Niveau national

PPR (Plan de Prévention des Risques)  
PGRI

SDAGE (Schéma Directeur et d'Aménagement des eaux)  
SAGE

SRADDET  
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Niveau régional



**SCOT du Vignoble Nantais**

schéma de Cohérence Territoriale et son volet d'Aménagement Commercial

Niveau supra-communal



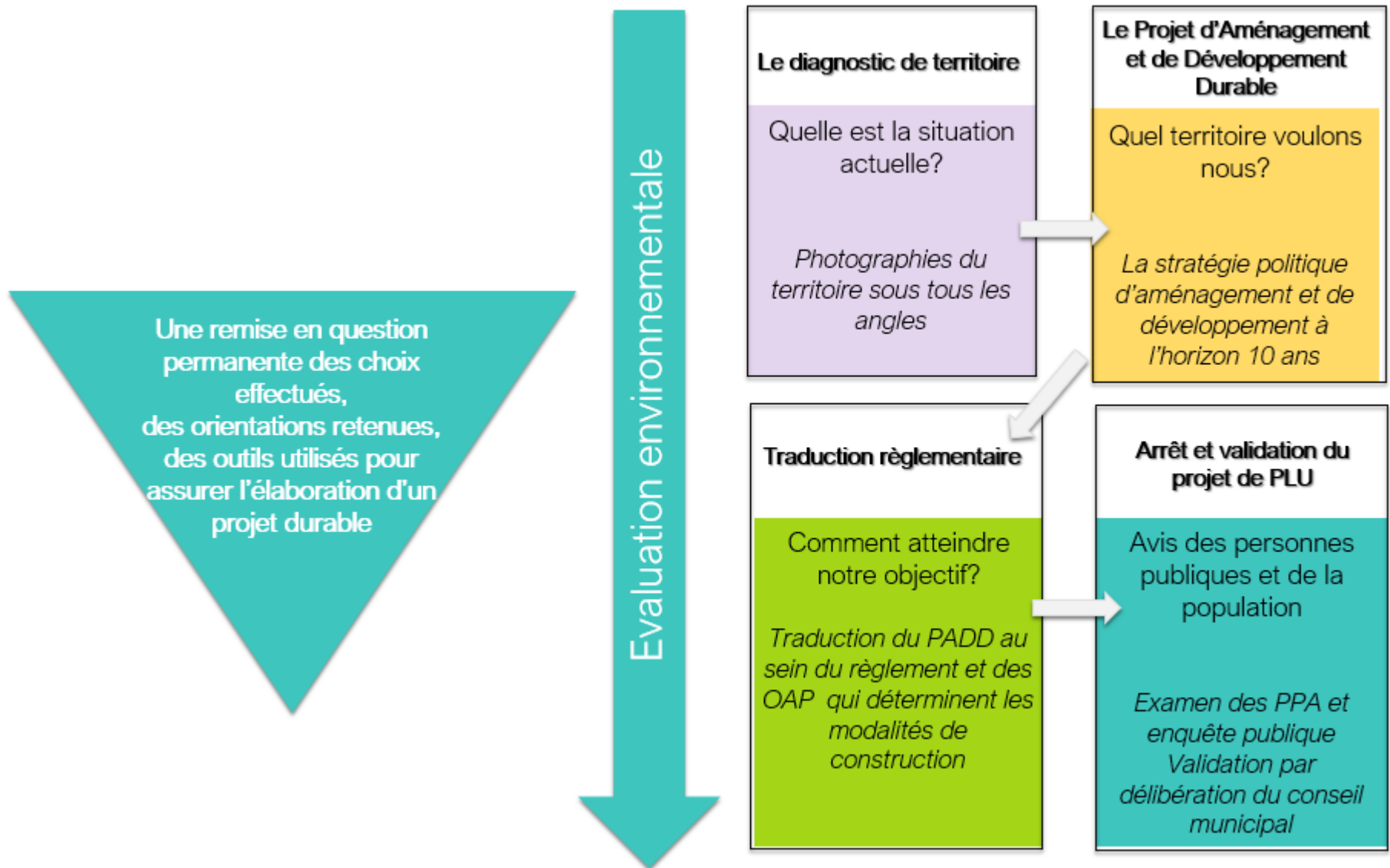
**PLU de Monnières**

Niveau local

Autorisations d'urbanisme

La hiérarchie des normes

# Un outil d'aménagement



## Qu'est-ce que l'objectif de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN)

Le ZAN est un objectif à 2050 fixé par la loi climat et résilience.

Réduire de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'objectif de la trajectoire "zéro artificialisation nette" est de ne plus artificialiser à terme, tout en laissant la **possibilité de compenser l'artificialisation** (d'où l'usage du mot "net"). Il ne s'agit donc pas de ne plus artificialiser du tout.



Densifier

Utiliser les  
espaces vacants

Désartificialiser et  
renaturer



## Personnes Publiques Associées



- Réunions publiques
- Article
- Exposition
- Registre
- ...

Concertation Publique

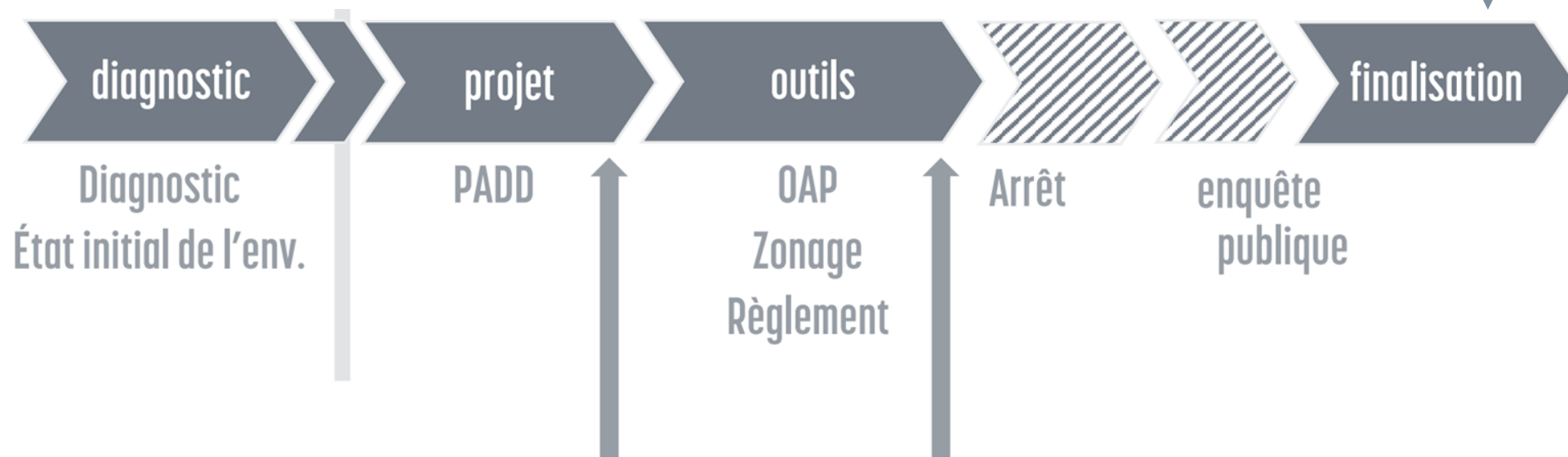




# Calendrier

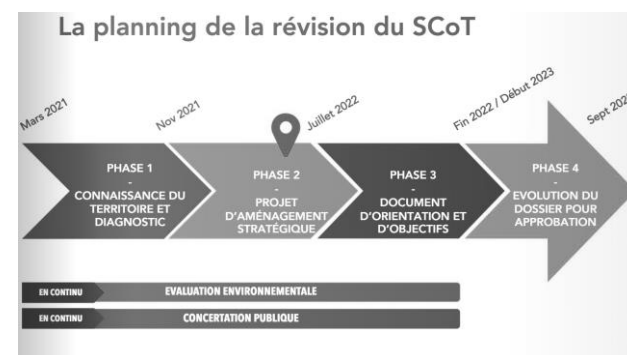


Fin 2023



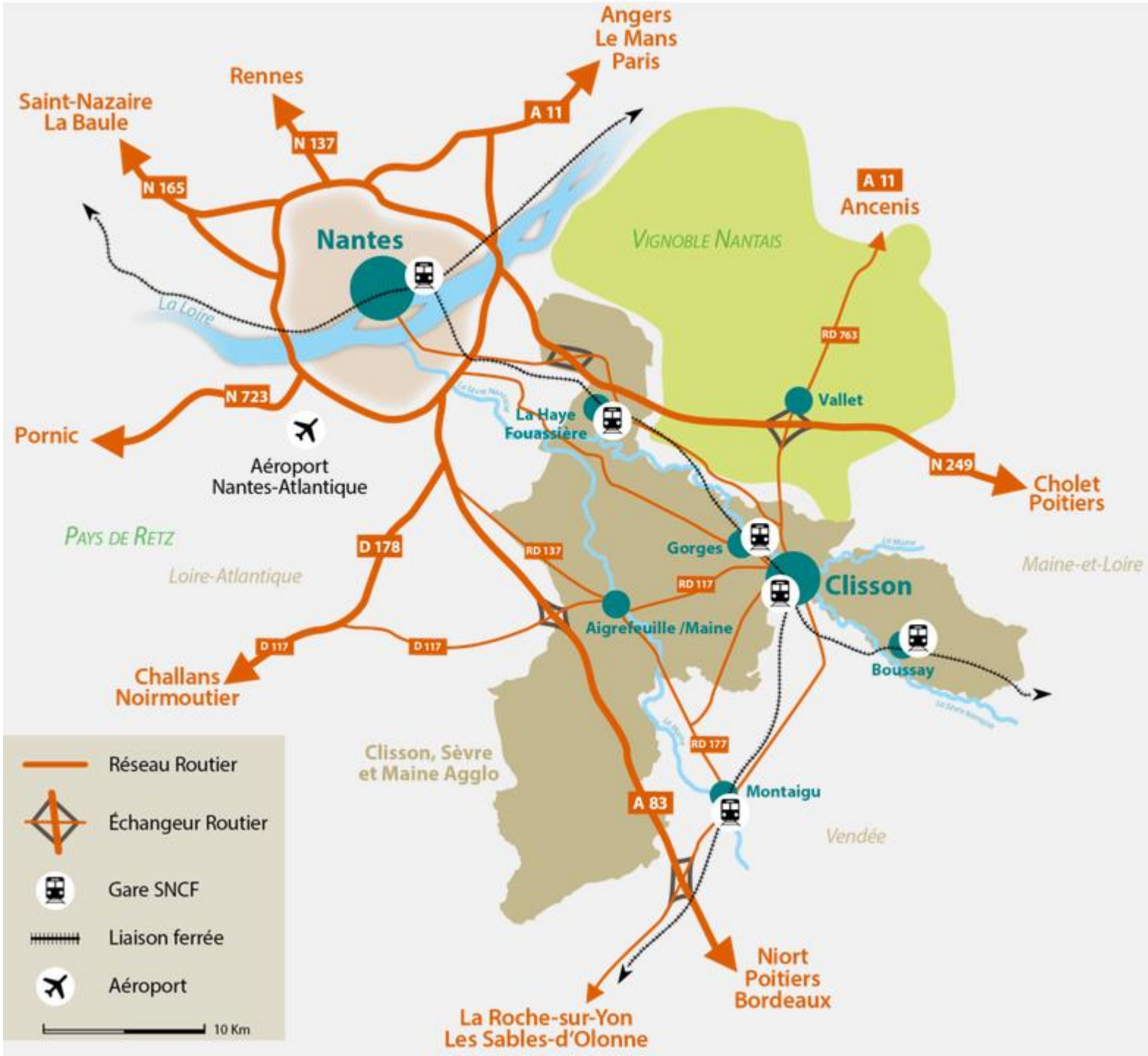
Présentation du PADD  
04 Octobre 2022

Printemps  
2023





Phase 1: DIAGNOSTIC et ETAT  
INITIAL de  
l'ENVIRONNEMENT



-  Réseau Routier
  -  Échangeur Routier
  -  Gare SNCF
  -  Liaison ferrée
  -  Aéroport
-  10 Km

# EVOLUTION URBAINE





### **L'urbanisation ancienne :**

- Architecture traditionnelle (bâtiments mitoyens, R+1, alignement, petites parcelles en lanière...),
- Tissu dense et continu,
- Élément brisant homogénéité : encadrement, linteau...
- Constructions fin 19<sup>ème</sup> - début 20<sup>ème</sup> avec volume important, en retrait, larges parcelles



### **Les quartiers périphériques :**

- Moins dense,
- Opérations d'ensemble,
- Emprise voirie importante,
- Implantation centre au de la parcelle, recul,
- Aspect plus contemporain (matériaux, couleurs)



### **Tissu activités :**

- Impact visuel important,
- ZA et espace rural,
- Bâti de forte emprise au sol, simplicité des formes, minimalisme des façades...



### **Hameaux, écarts :**

- Bâti dense et concentré,
- Appuyé par la présence de corps de fermes,
- Nombreuses constructions aux volumes simples, de plein pied, ou R+1, utilisation de matériaux traditionnels,
- Bonne intégration dans le tissu environnant

Avant 1970



Avant 1990

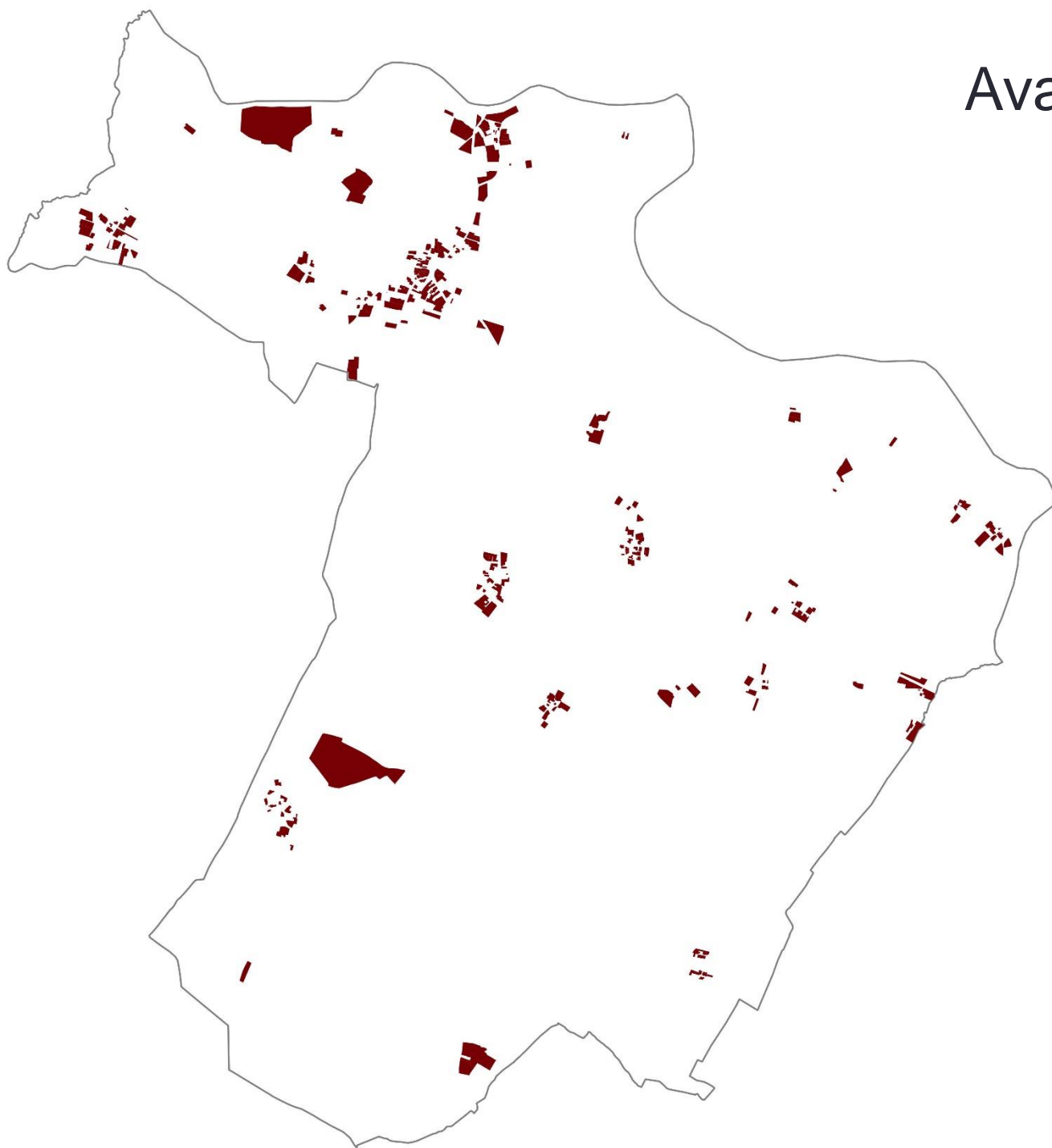


Après 2010

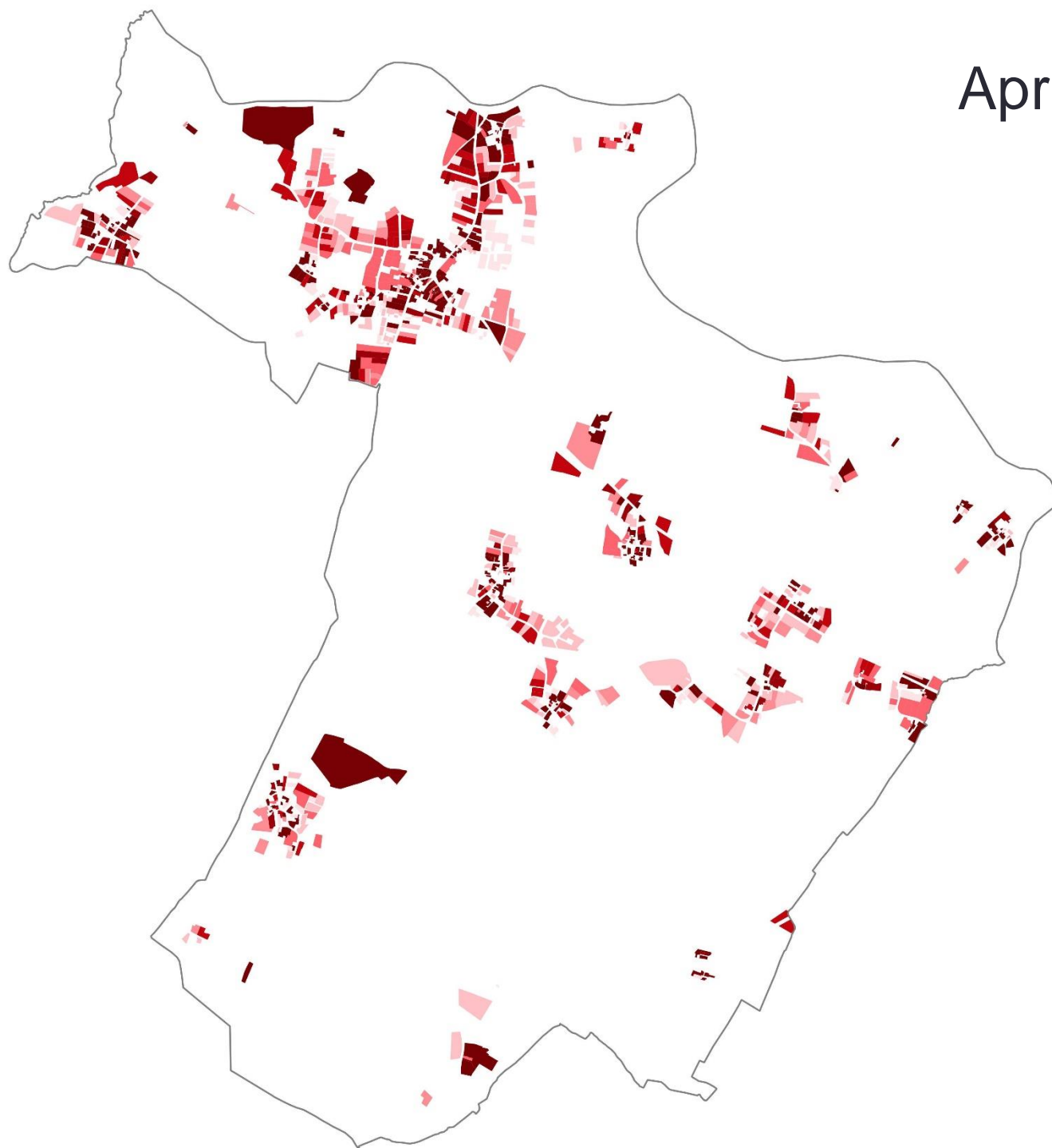




Avant 1960



Après 2010

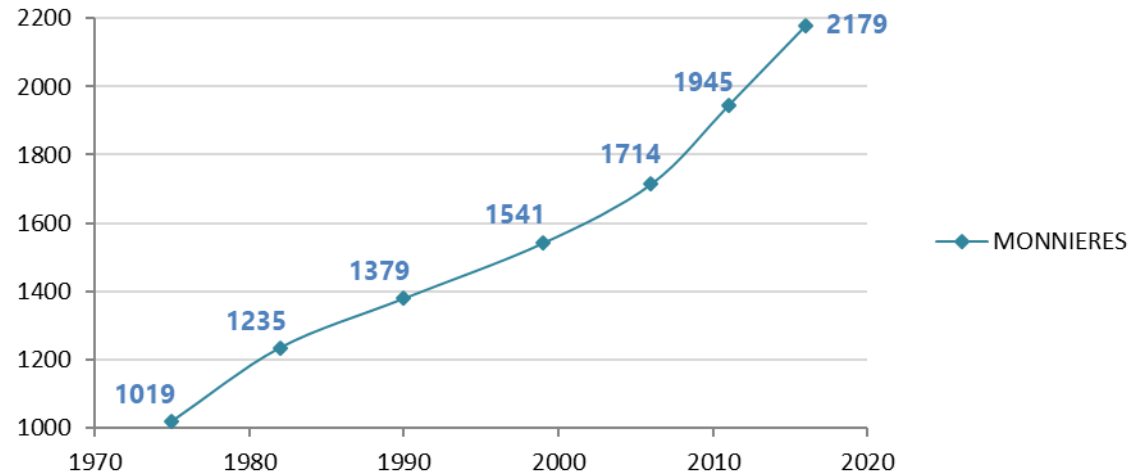


## 2 290 habitants en 2019

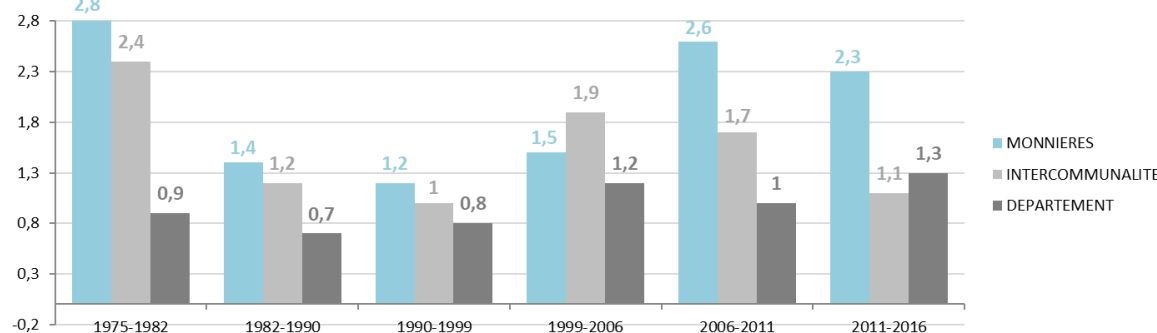
Soit 292 habitants de plus qu'en 2013  
+50 hab. /an

- Une augmentation constante et importante de la population depuis les années 1970.
- Augmentation particulièrement significative de la population depuis les années 2000 (2,6%), légèrement ralentie depuis les années 2013 à 2019 (2,3%).
- Plus que doublement de la population entre 1975 et 2019, soit 1270 habitants supplémentaires (soit environ 30 par an)

Evolution de la population entre 1975 et 2016



Variation annuelle moyenne de la population aux échelles locale, intercommunale et départementale



# ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

Augmentation du nombre de RP entre 1975 et 2016 de +184% (contre +104% sur le département)

Un écart de plus en plus important entre les deux courbes en lien avec la diminution de la taille des ménages

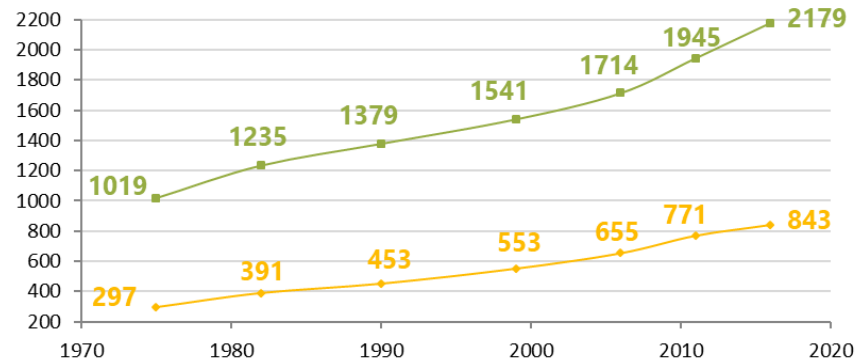
Un parc principalement constitué de résidences principales et une très faible proportion de résidences secondaires (14 RS en 2016)

79% des logements sont occupés par des propriétaires (78% sur l'intercommunalité et 62% sur le département)

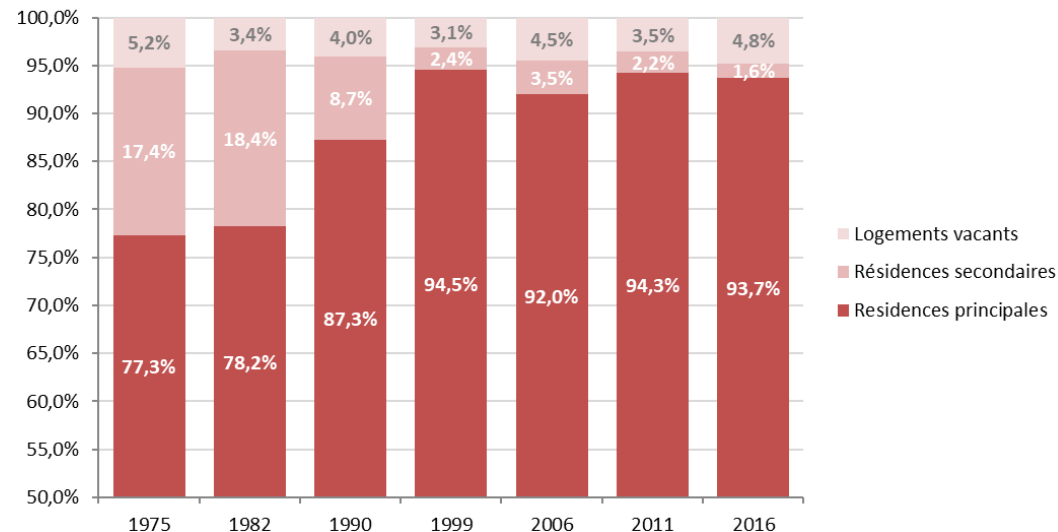
Environ 20% des logements sont occupés par des locataires, dont moins de 4% concernent des logements sociaux.

Le parc des résidences principales est composé à 97% de maisons, contre 62% à l'échelle du département.

Evolution des résidences principales et de la population



Evolution de la répartition du parc de logement depuis 1975



# ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

Augmentation du nombre de RP entre 1975 et 2016 de +184% (contre +104% sur le département) et de 9% entre 2011 et 2016 (8% sur le département)

Un écart de plus en plus important entre les deux courbes en lien avec la diminution de la taille des ménages

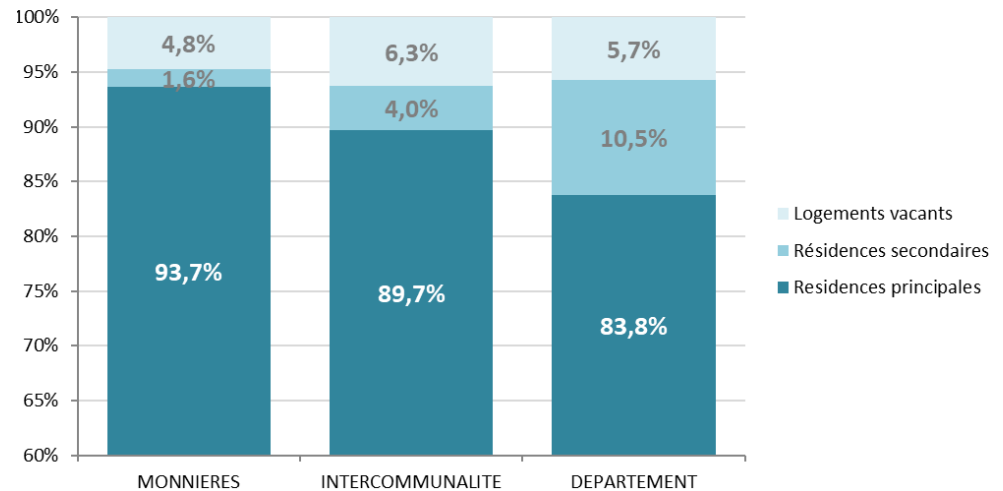
Un parc principalement constitué de résidences principales et une très faible proportion de résidences secondaires (14 RS en 2016)

79% des logements sont occupés par des propriétaires (78% sur l'intercommunalité et 62% sur le département)

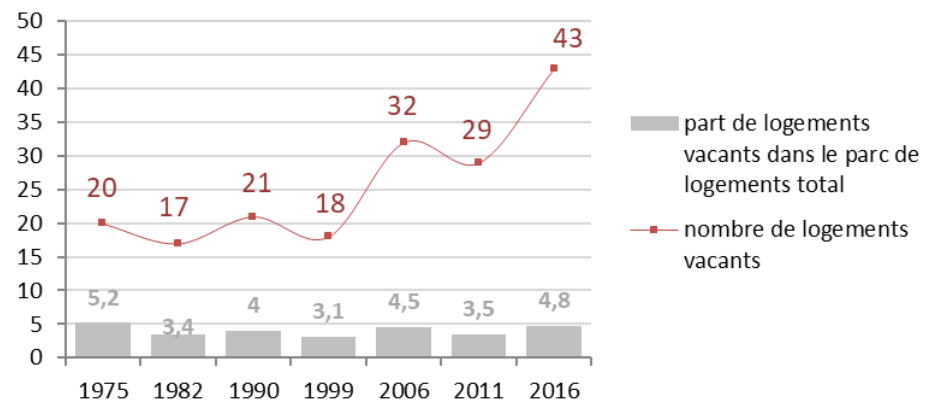
Environ 20% des logements sont occupés par des locataires, dont moins de 4% concernent des logements sociaux.

Le parc des résidences principales est composé à 97% de maisons, contre 62% à l'échelle du département.

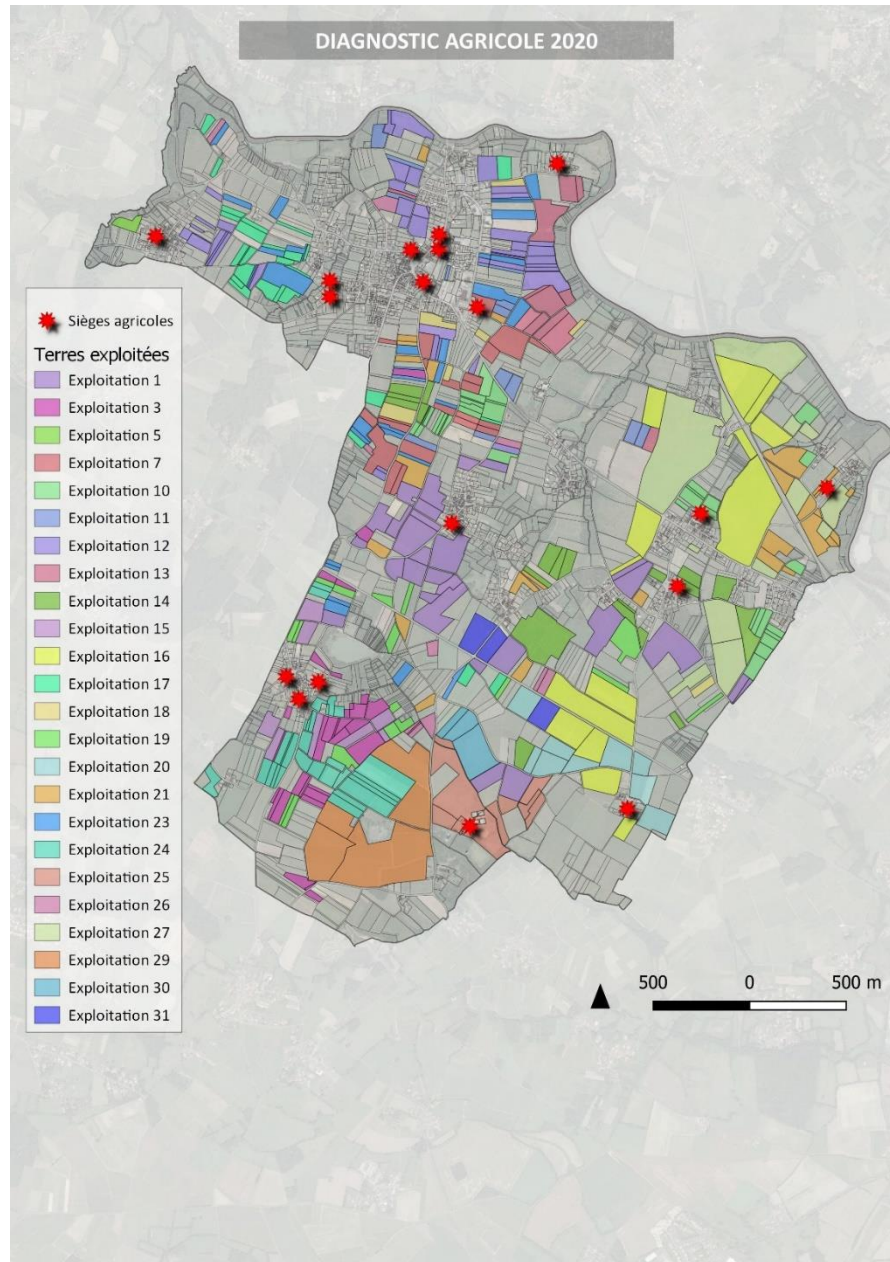
Répartition des parcs de logements en 2016



Evolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance depuis 1975



# INVENTAIRE AGRICOLE



## Charte

pour la prise en compte de l'agriculture  
dans l'aménagement du territoire

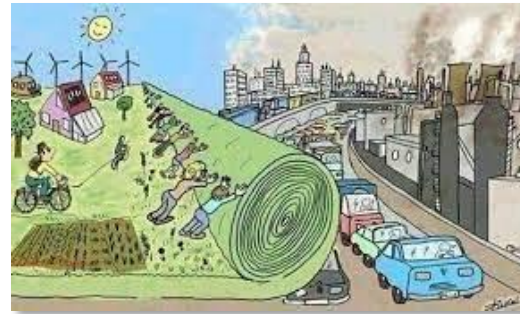
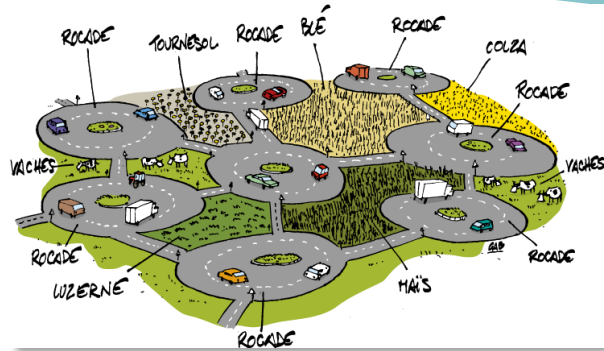
### Volet viticole

Direction régionale et départementale  
de l'Agriculture et de la forêt  
Pays de la Loire et Loire-Atlantique

44 Association des Maires  
de Loire-Atlantique

INSEE  
S.D.A.C. MONTREUIL  
A.O.V.D.G. CROIX FLANT

# Consommation d'espace



consommation d'espaces NAF 2009-2021

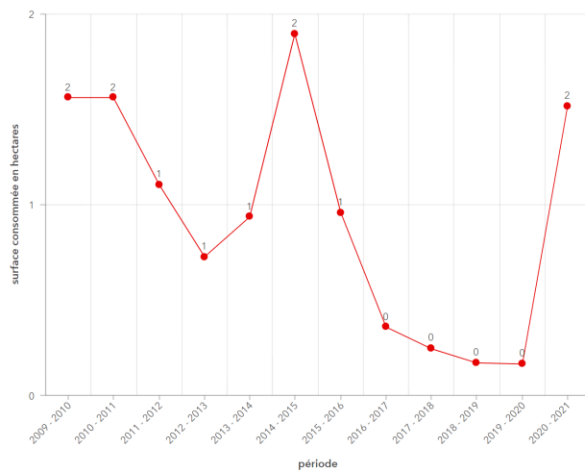
Région  
Pays de la Loire

Départements  
Loire-Atlantique

EPCI  
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo

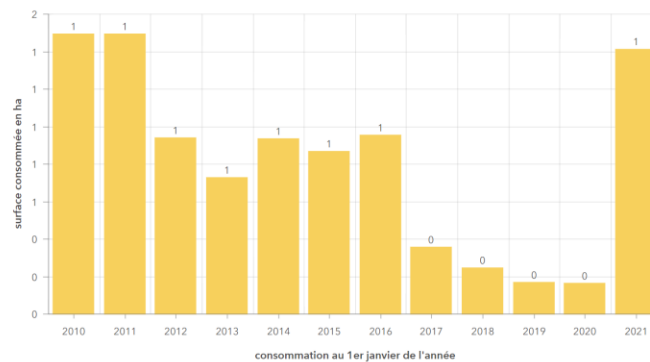
Communes  
Monnières

Consommation totale\* (en hectares) entre 2009 et 2021



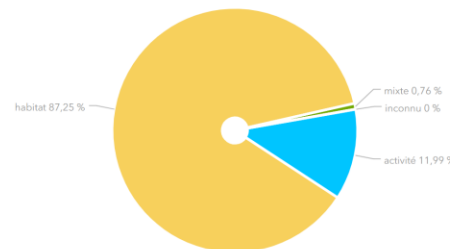
\* total = activité + habitat + mixte + inconnu

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



évolution vers habitat    évolution vers activité    évolution vers mixte    évolution vers inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



Données issues de l'observatoire de l'artificialisation (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>)

## 8 ha

Consommés entre 2011 et 2021

## 4 ha

consommés entre 2013 et 2018

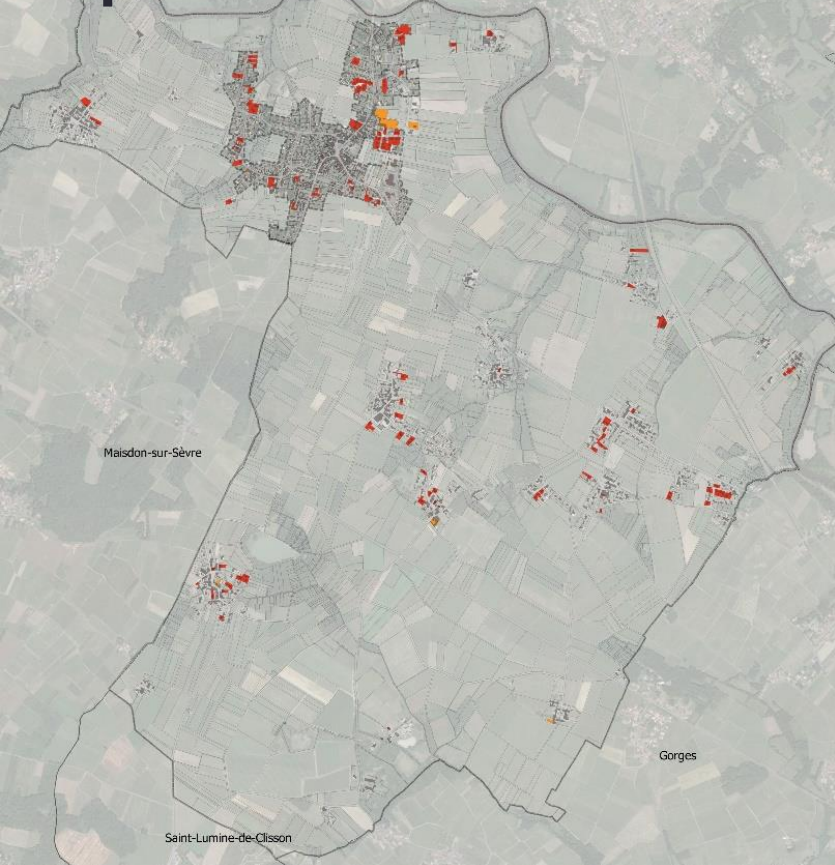
2013-2018: dernier recensement disponible lors de la création de la donnée

👤 2,3k habitants en 2018  
+ 265 par rapport à 2013

👨‍👩‍👧 899 ménages en 2018  
+ 123 par rapport à 2013

🏢 259 emplois en 2018  
-41 par rapport à 2013

# Espaces consommés



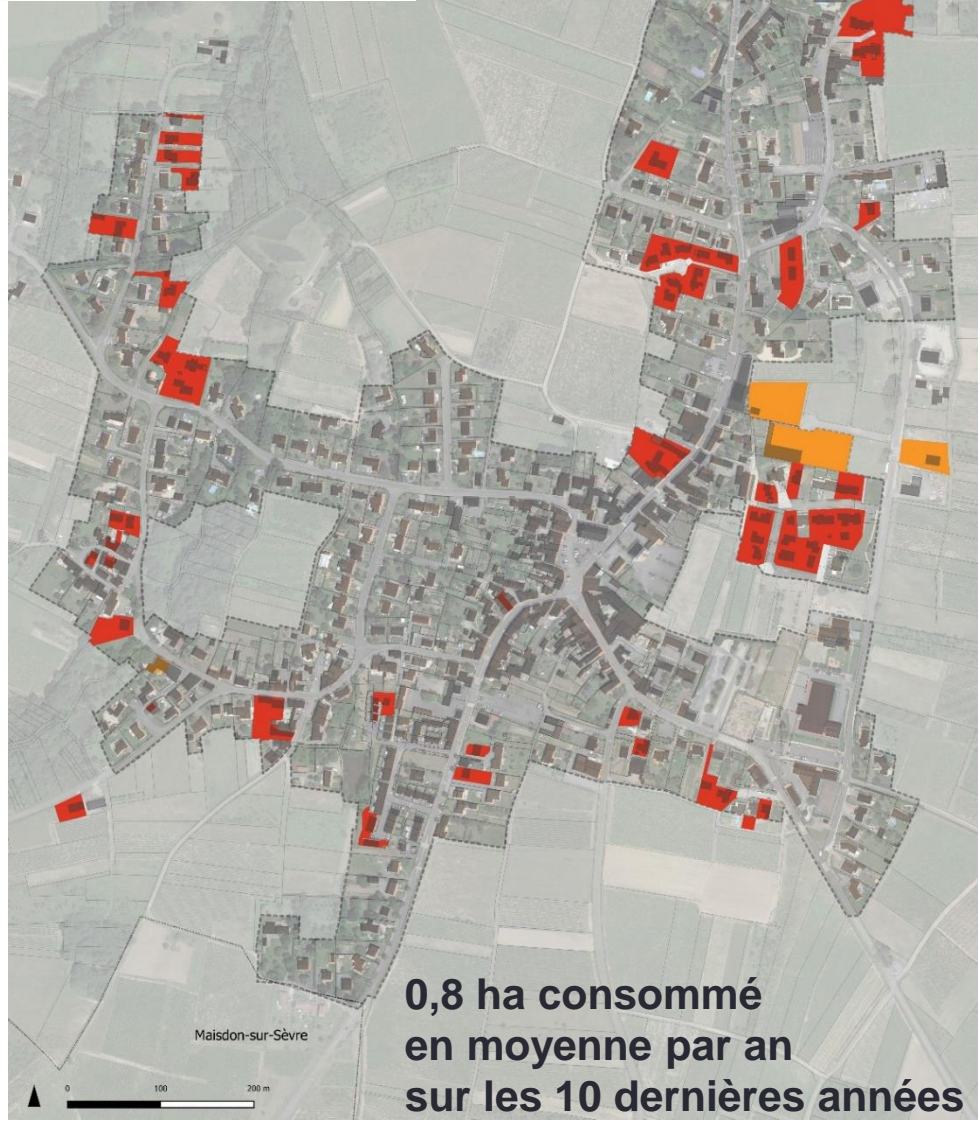
**Légende**

Enveloppe urbaine

**Espace consommé depuis 2008**

à vocation habitat

à vocation d'activité



**0,8 ha consommé en moyenne par an sur les 10 dernières années**

	Surface (ha)	Part dans le consommation totale
Vocation habitat	7,14	88,3%
Vocation équipement	0	0%
Vocation activités	0,95	11,7%
<b>TOTAL</b>	<b>8,09</b>	<b>100%</b>



# GISEMENTS FONCIERS


Carte de 2018 à réactualiser


## Légende

 Enveloppe urbaine

## Types de gisements

 Dents creuses

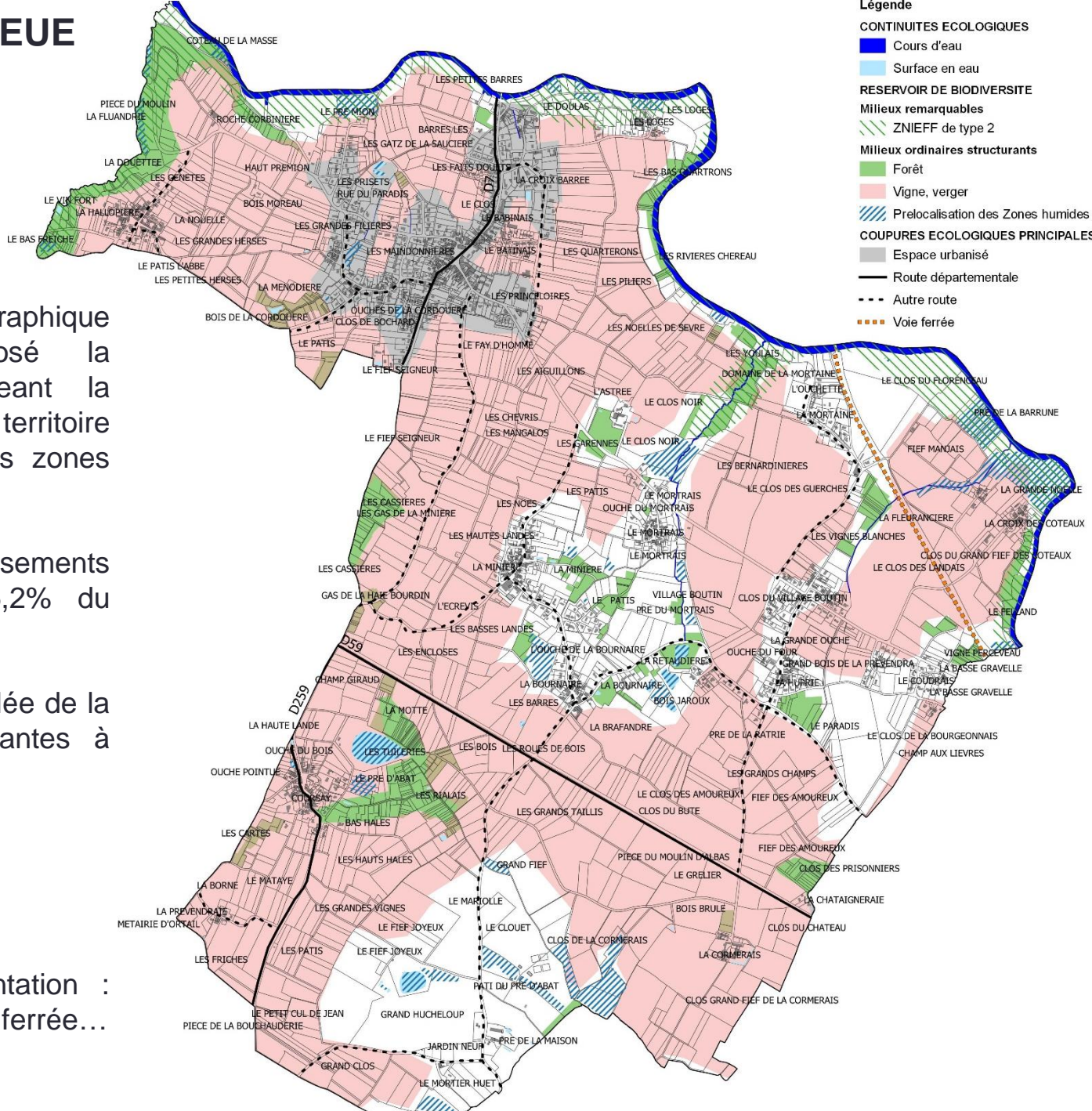
 Remise en état parcellaire

 Non exploitable (parking, espace public...)

 Logements vacants

	Surface (ha)	Part
<b>Dents creuses</b>	0,84 ha	14 %
<b>Remembrement parcellaire</b>	5,07 ha	86 %
<b>TOTAL</b>	<b>5,91 ha</b>	<b>100%</b>

# TRAME VERTE ET BLEUE

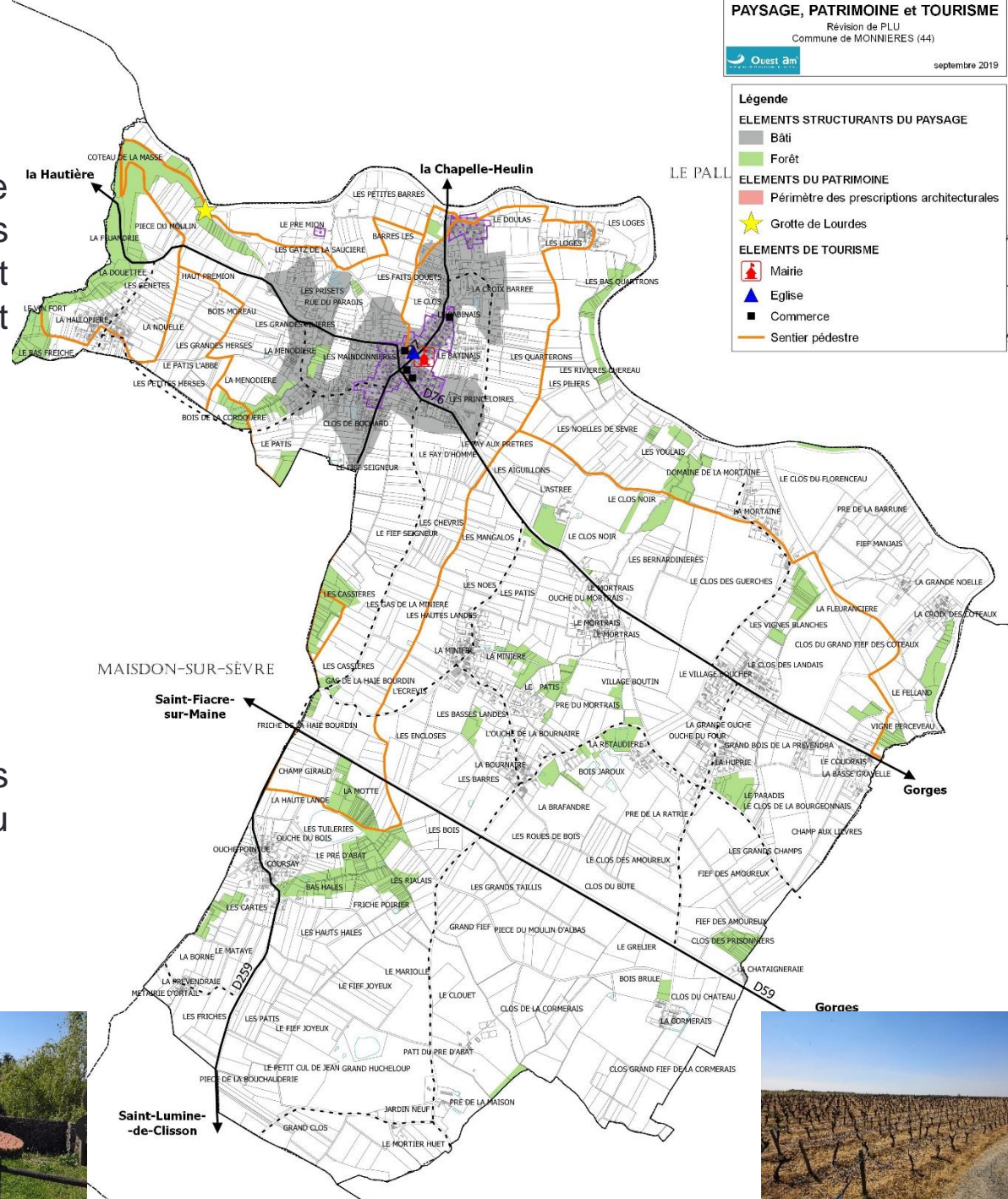


- l'espace hydrographique principalement composé la Sèvre nantaise longeant la façade nord du territoire (ZNIEFF), ainsi que les zones humides,
- Les espaces de boisements (environ 51ha, soit 5,2% du territoire),
- ZNIEFF de type II « Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson »,
- Le bocage,
- Les vignes,
- Des axes de fragmentation : RD59, RD76, RD7, voie ferrée...

# PAYSAGE & PATRIMOINE

Aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques mais de nombreux éléments participant de la qualité architecturale et paysagère du territoire :

- Les vignes,
- Sentiers de randonnées,
- Grotte de Lourdes,
- L'église Sainte-Radegonde,
- Les moulins (de la Minière),
- La maison du Mortrais,
- Les constructions anciennes mitoyennes en front bâti continu du bourg.



**Légende**

**ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE**

- Bâti
- Forêt

**ELEMENTS DU PATRIMOINE**

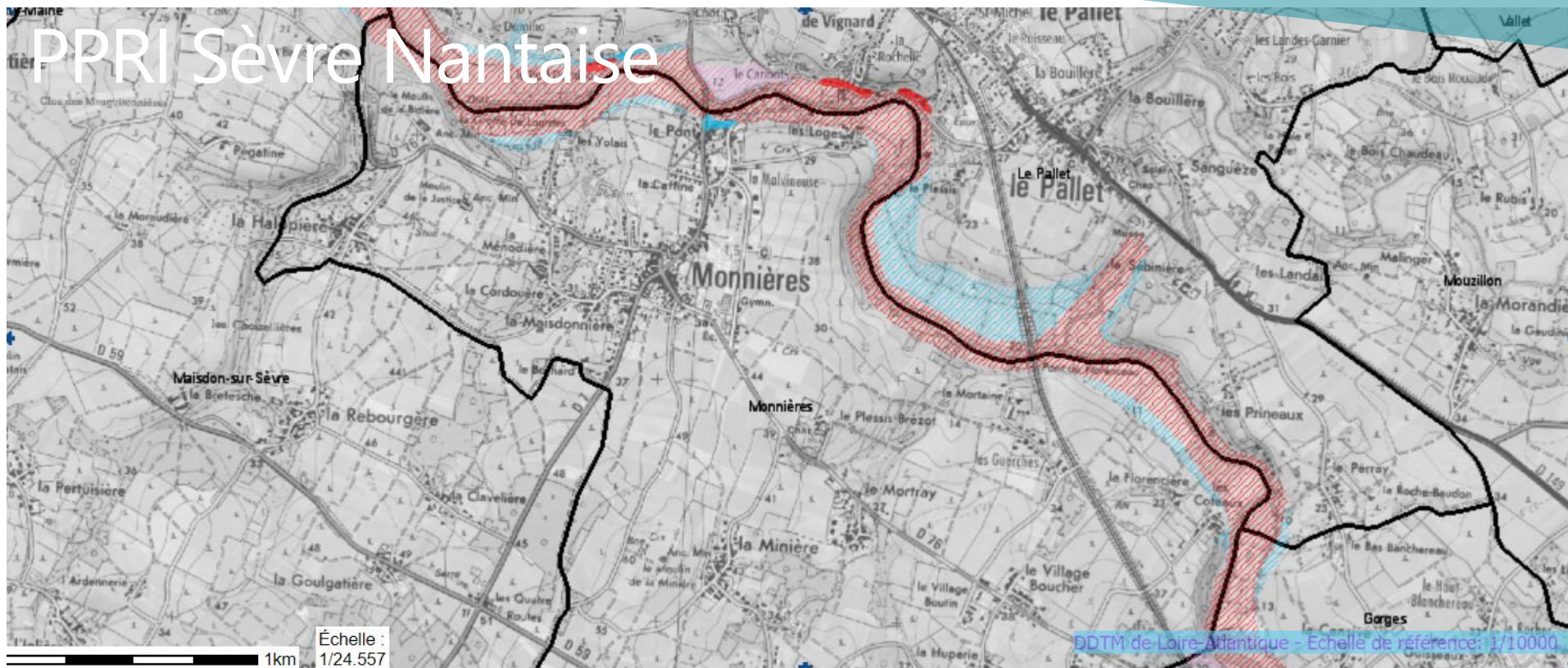
- Périmètre des prescriptions architecturales
- Grotte de Lourdes

**ELEMENTS DE TOURISME**

- Mairie
- Eglise
- Commerce
- Sentier pédestre



## PPRI Sèvre Nantaise



Inondation



Phénomène lié à l'atmosphère



Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vent)



Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau



Transport de marchandises dangereuses



Radon

Phase 2:  
Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

## **Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales.**

- Maîtriser la croissance démographique et l'évolution du parc de logements
- Assurer le développement communal en composant avec les contraintes territoriales
- Répondre aux besoins de toutes les populations à travers une diversification de l'habitat

## **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

## **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

## 1. PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AUX SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

### 1. Maîtriser la croissance démographique et l'évolution du parc de logements

- 1,9% de croissance entre 2007 et 2012 et 2,3% entre 2013 et 2019.
- Tendre vers une population **proche de 3 000 habitants à échéance du PLU (2033)**.  
Soit + 500 à 600 habitants (+50 à 60/an)
- Cette évolution implique de réaliser environ **200 logements supplémentaires**, en cohérence avec les objectifs du SCOT du PLH Clisson Sèvre et Maine Agglo et en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une légère diminution.

### 2. Assurer le développement communal en composant avec les contraintes territoriales

- La mobilisation des **gisements fonciers** est essentiel pour le développement urbain de la commune de Monnières
- Le SCOT lui fixe pour le moment un objectif la réalisation de **25% des nouveaux logements en densification**.
- **Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à ~~10 hectares maximum~~ (objectifs à adapter avec loi Climat)**(environ 8 hectares consommés sur les 10 dernières années) et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et des villages.
- **Les secteurs destinés au développement de l'habitat sont localisés au sein et en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg.**
- En lien avec les contraintes existantes aux abords de la partie urbanisée du territoire (risque inondation, parcelles AOC, espaces agricoles...), **la densification de certains villages pourra être autorisée, de manière exceptionnelle**

### 3. Répondre aux besoins de toutes les populations à travers une diversification de l'habitat

Le parc de logements de Monnières est relativement homogène en termes de taille et de typologie.

L'objectif est de **composer une offre de logements plus diversifiée, afin de répondre aux besoins des différentes configurations familiales**. Cette diversification passe par :

- **La création d'une offre de logements pour les seniors** : la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées ou dépendantes, en connexion directe avec le centre-bourg et ses commodités.
- **Le développement d'une offre plus accessible** : l'accueil des jeunes actifs ou de familles avec enfants (création de lotissements communaux à prix abordables.)
- **La mise en place de projets d'habitat alternatif**
- **La diversification des formes urbaines** et une densité minimale des opérations (SCOT)
- **L'apport d'un soin particulier au traitement des franges urbaines** : création d'espaces tampon / zones de transition
- **Le développement d'écoquartiers** l'objectif d'une commune à énergie positive à l'horizon 2030.
- Des mesures visant à anticiper **l'accueil de populations déplacées**.



## 2. ASSURER LA VITALITÉ DE L'AGGLOMÉRATION

### 2.1 Inscrire les mobilités comme ossature structurante

- **Privilégier les modes doux :**

  - équiper de bandes cyclables l'ensemble des voies convergeant vers le bourg  
connexions douces avec le bourg lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitat

- **Améliorer la sécurité des déplacements au sein du Cœur historique.**

- Une attention particulière sera aussi portée **aux problématiques de stationnement et de circulation observées à la fois dans le bourg et dans le villages** à travers un encadrement strict dans le règlement écrit du PLU.

### 2.2. Vers une restructuration de la couverture en équipements

Le renforcement du poids démographique sur le centre favorisera l'utilisation des équipements de l'enveloppe urbaine, où sont localisés la majorité des équipements communaux.

- **Déménagement de l'école privée dans les locaux de l'école publique** suite à la construction d'une nouvelle école publique à côté du pôle enfance aujourd'hui étendu (en cours 200 places pour maternelle et primaire )
- **Aménagement d'un pôle médical** au sein des anciens locaux de l'école privée afin de faciliter le regroupement des praticiens et l'accès aux soins pour les habitants,

## 2.ASSURER LA VITALITÉ DE L'AGGLOMÉRATION

### 2.3. Consolider l'activité artisanale et commerciale

- Le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du bourg permettra de favoriser **les achats de proximité et donc de conforter les commerces existants.**
- La municipalité souhaite favoriser **le développement d'une activité commerciale plus diversifiée et dense** au sein du bourg. En ce sens, elle assurera la mise en œuvre d'un projet à vocation principalement commerciale sur **le secteur à l'avant de la mairie.**
- **la cession à de futures entreprises des espaces disponibles au sein de la zone artisanale de La Malvineuse sera assurée.** La commune souhaite aussi pérenniser le tissu économique présent au sein de l'espace rural en permettant le **développement de certaines activités de manière encadrée** et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

### 3. ACCOMPAGNER LES MUTATIONS ET LA VALORISATION DE L'ESPACE RURAL

#### 3.1. Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique

La vallée de la Sèvre Nantaise constitue un élément structurant à la fois d'un point de vue paysager et environnemental sur lequel une attention particulière sera apportée, en lien avec le **risque inondation** identifié sur le territoire.

##### Environnement

- **Protéger les cœurs de biodiversité, les continuités écologiques** majeures à l'échelle du territoire et de préserver les paysages agro-naturels caractéristiques.

##### Patrimoine

- **Les sites / secteurs patrimoniaux** (villages, secteur du Pont...), qu'il s'agira de protéger et de prendre en compte dans le cadre de projets de développement à proximité.
- **Les édifices remarquables (pont, moulins, bâtiments anciens...)** qui caractérisent le patrimoine bâti du territoire et participent de la singularité bâtie de Monnières (intégrant les bâtiments d'intérêt patrimoniaux identifiés pour le changement de destination dont la réhabilitation sera strictement encadrée).
- **Les éléments du « petit patrimoine »** propres à l'histoire communale.

##### Tourisme

- **Valoriser le potentiel touristique** et oenotouristique de Monnières en favorisant la découverte du patrimoine territorial. Assurer le Développement de sentiers de randonnée, corrélé à leur promotion (affiches, panneaux de signalisation)
- **Promouvoir les sites d'attrait comme les édifices remarquables**, les bords de Sèvre (les Yolais, la cale, le pont de Florenceau), les moulins, l'étang des Tuileries.

## 3.2. Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles et viticoles

Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de **tiers en campagne** et la **limitation des impacts du mitage sur l'agriculture, la viticulture et les paysages.**

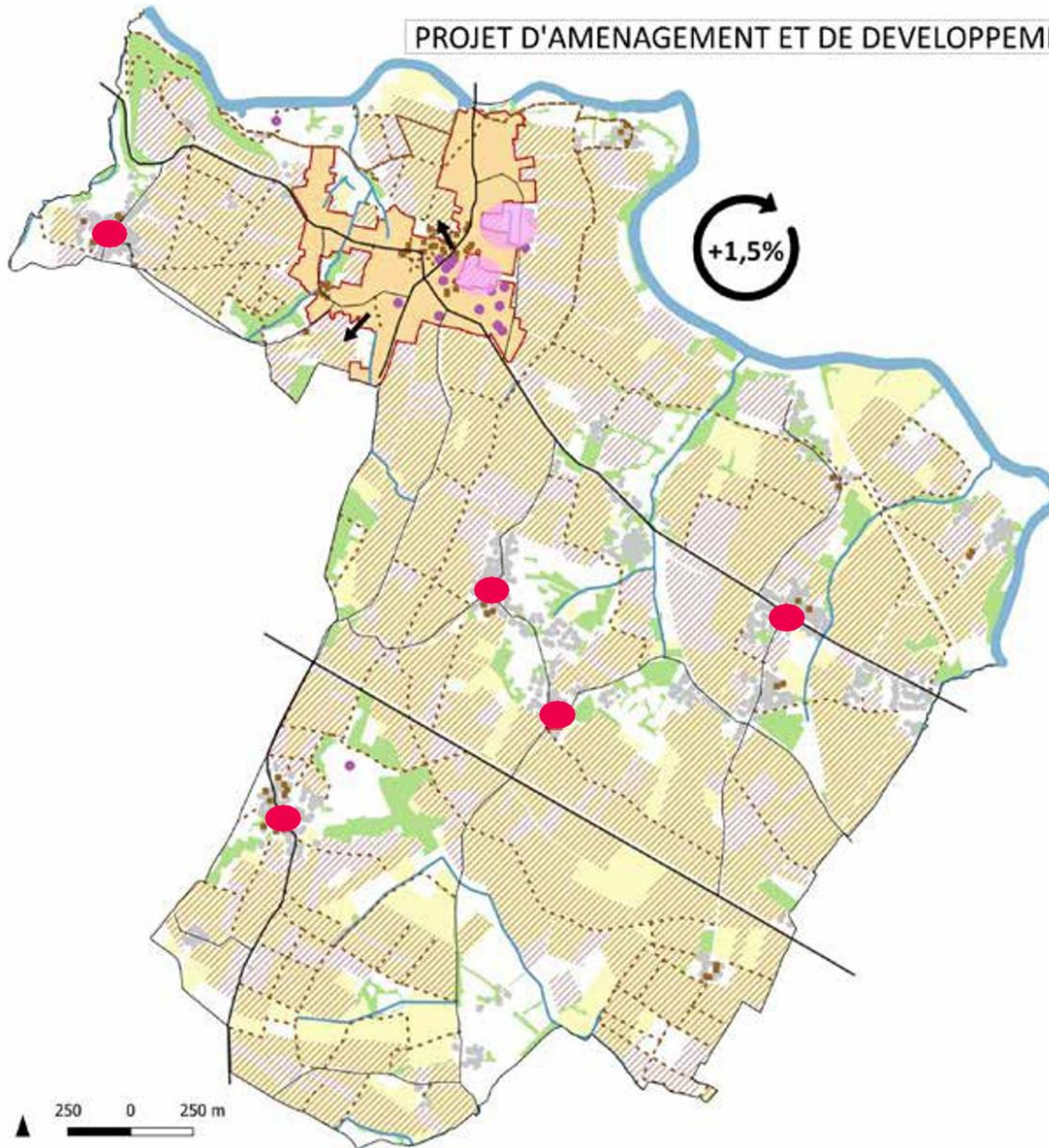
- **Aucune construction neuve à usage de logements** ne sera autorisée dans l'espace rural (à l'exception des logements de fonction des exploitants sous condition, et des STECAL)
- **Les changements de destination** des bâtiments, identifiés à l'appui d'un panel de critères (intérêt patrimonial, impact sur le monde agricole...), pourront être envisagés., sans compromettre l'activité des nouveaux exploitants agricoles.
- **L'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes et la réalisation d'annexes** seront autorisées. Cette confortation restera strictement encadrée par le règlement écrit.
- **De manière exceptionnelle, les villages présentant un tissu aggloméré** dense d'au moins 40 habitations, rattachés au réseau d'assainissement collectif, pourront être densifiés. La densification ne pourra se faire qu'au sein de l'enveloppe des villages  
cinq hameaux concernés viendront conforter l'offre résidentielle en campagne : l'ensemble Village Boucher – Village Boutin , Coursay, la Minière, la Hallopière, la Bournaire.

Dans le cadre de la diversification de l'offre d'habitat sur le territoire et afin de répondre à de nombreuses demandes spécifiques, la commune souhaite identifier **un/des espace(s) pour le développement d'habitats alternatifs.**




## 3.3. Une commune à énergie positive à l'horizon 2030

- Pour atteindre cet objectif, les équipements communaux contribueront à la sobriété énergétique et à la production d'énergies renouvelables. La commune favorisera le développement de formes urbaines économes en énergie (éco-quartiers permettant la mutualisation d'installations).
- La commune devra aussi permettre le déploiement effectif de structures produisant des énergies renouvelables sur tout son territoire. Panneaux photovoltaïques sur le toit de l'école...
- Cet objectif sera atteignable si tous les professionnels et particuliers Monniérois s'engagent dans des démarches de sobriété énergétique.




## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



### AXE 1 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AUX SPECIFICITES TERRITORIALES




-  1.1 Maîtriser la croissance démographique et l'évolution du parc de logements
-  1.2 Assurer le développement communal en composant avec les contraintes territoriales
-  1.3 Répondre aux besoins de toutes les populations à travers une diversification de l'habitat

### AXE 2 : ASSURER LA VITALITE DE L'AGGLOMERATION





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

### AXE 3 : ACCOMPAGNER LES MUTATIONS ET LA VALORISATION DE L'ESPACE RURAL

3.1 Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique

-  sentier pédestre
-  espace boisé
-  réseau hydrographique

3.2 Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles et viticoles

-  cultures
-  périmètre AOC
-  bâti agricole
-  village à constructibilité limitée

# Place aux questions !

