

Envoyé en préfecture le 20/03/2025

Reçu en préfecture le 20/03/2025

Publié le

ID : 044-214401002-20250313-20250313001-DE



Modification n°4 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation Février 2025

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration du PLU		24.11.2005	17.06.2006
Modification n°1 du PLU			10.04.2008
Modification n°2 du PLU			17.11.2011
Révision simplifiée du PLU			20.12.2012
Modification n°3 du PLU			11.07.2013
Modification n°4 du PLU			

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Bâtiment C, 1^{er} étage
5, Boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Notice de présentation Approbation



Ouest am
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :
Philippe SALIOU, chef de projet urbaniste
Candice GABILLAUD, chargée d’étude urbaniste

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE.....	3
1.1	CONTEXTE GENERAL	3
1.2	ÉVOLUTION ENVISAGÉE (OBJET DE LA MODIFICATION)	3
1.3	LA PROCÉDURE	3
1.3.1	<i>La nature de la procédure.....</i>	3
1.3.2	<i>Remarques complémentaires sur la nature de la procédure : l'Évaluation environnementale : examen au cas par cas.....</i>	4
1.3.3	<i>Le déroulement de la procédure.....</i>	5
2	ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	6
2.1	DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	6
2.1.1	<i>Évolution démographique.....</i>	6
2.1.2	<i>Évolution du parc de logements.....</i>	8
2.2	ÉTUDE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION.....	10
2.3	L'OBJET DE LA MODIFICATION & L'ÉVOLUTION ENGENDRÉE.....	16
2.3.1	<i>Le choix d'un secteur pour une nouvelle opération à vocation mixte (habitat, équipement, commerces, services)</i>	16
2.3.2	<i>Les évolutions du zonage & du règlement engendrés par la modification.....</i>	20
2.4	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23
2.4.1	<i>Occupations des sols</i>	23
2.4.2	<i>Réseaux & desserte.....</i>	24
2.4.3	<i>Milieus naturels, biodiversité & cycle de l'eau.....</i>	26
2.4.4	<i>Paysages & patrimoine.....</i>	28
2.4.5	<i>Risques & nuisances</i>	31
3	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	34
3.1	SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE.....	34
3.2	LE SDAGE ET LE SAGE.....	34
3.2.1	<i>Le SDAGE Loire-Bretagne</i>	34
3.2.2	<i>Le SAGE du bassin de la Sèvre nantaise.....</i>	34
3.3	LE PDH ET LE PLH	35
3.3.1	<i>Le PDH de LOIRE-ATLANTIQUE</i>	35
3.3.2	<i>Le PLH de Clisson Sèvre-et-Maine.....</i>	35
3.4	LE PCAET.....	35

1 PRÉAMBULE

1.1 CONTEXTE GENERAL

Située au sud-est du département de Loire-Atlantique, en bordure de la Sèvre Nantaise, à une vingtaine de minutes du Maine-et-Loire et à une trentaine de minutes de Nantes, la commune de Monnières présente une superficie totale de 978 hectares. Les 2329 habitants¹ résidant sur le territoire communal sont principalement répartis sur le bourg, mais également sur quelques villages et hameaux.

La Commune de Monnières souhaite faire évoluer son PLU, approuvé le 17 juin 2006, et actuellement en cours de révision générale.

1.2 ÉVOLUTION ENVISAGÉE (OBJET DE LA MODIFICATION)

La commune de Monnières souhaite **assurer une opération de renouvellement urbain** entre l'école et la mairie sur l'îlot des Sarments.

Pour cela, il est nécessaire d'assurer un **changement de zonage du PLU en vigueur afin de reclasser une partie de la zone 1AUe** (destinée aux équipements d'intérêt collectif) **dans un nouveau secteur UAc** qui autorisera les opérations mixtes (habitat, commerce, équipements).

Cette procédure vient ainsi modifier **le règlement graphique (zonage) et le règlement littéral** du PLU actuel, sans modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.3 LA PROCEDURE

1.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

¹ Source : INSEE RP 2021

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit. Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

Il s'agit d'une procédure de **Modification** « de droit commun », soumise à enquête publique.

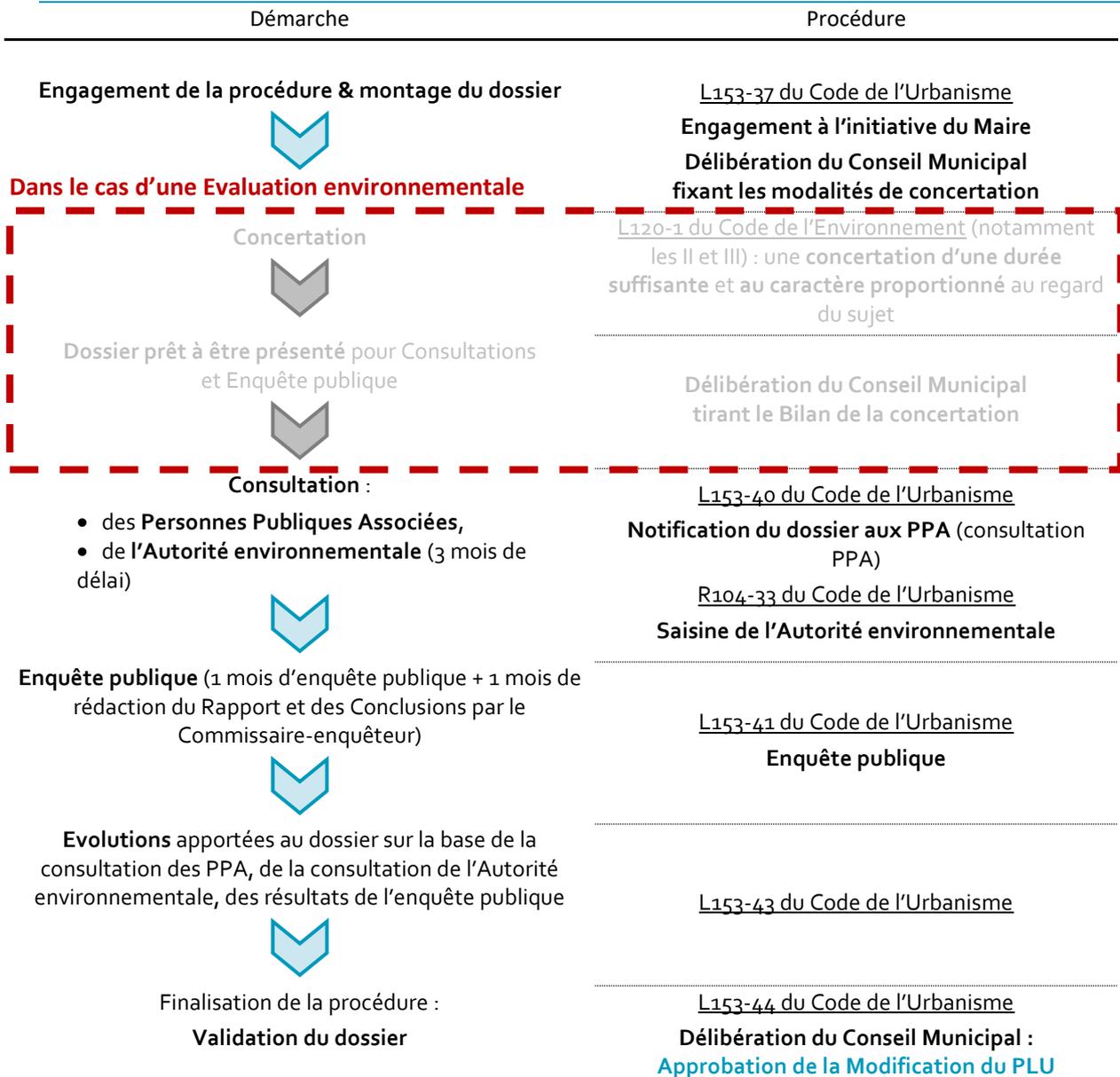
1.3.2 REMARQUES COMPLEMENTAIRES SUR LA NATURE DE LA PROCEDURE : L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : EXAMEN AU CAS PAR CAS

Au regard de l'incertitude qui pèse sur la nécessité ou non d'une Evaluation environnementale pour une procédure de Modification (du fait de l'absence des décrets d'application de la Loi ASAP du 07 décembre 2020), **le dossier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale sur la base des objets concernés.**

Par avis conforme n° 2024ACPDL74 / PDL-2023-8106 en date du **10 octobre 2024**, la MRAe a confirmé que « le projet de modification n°4 du PLU de Monnières n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et [qu']il n'est **pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.** »

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Monnières a rendu une décision en ce sens par délibération le **14 novembre 2024**.

1.3.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage, liés directement à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le Rapport de présentation de l'actuel PLU dans ses parties « *Diagnostic socio-économique* », et « *État Initial de l'Environnement* », spécifiquement sur l'objet de la procédure.

2.1 DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

2.1.1 ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Monnières observe une croissance constante de sa population depuis le milieu des années 1970. La commune est passée de 1 019 habitants en 1975 à 2 329 en 2021. Depuis 1975, le territoire a plus que doublé sa population. Sur les 20 dernières années, on note un gain de 788 habitants, soit environ 38 nouveaux habitants accueillis par an en moyenne. Entre 2015 et 2021, la population communale monniéroise connaît une croissance démographique moyenne annuelle d'1,6%. On note un léger ralentissement par rapport à la décennie précédente qui dépassait les 2% de croissance moyenne annuelle.

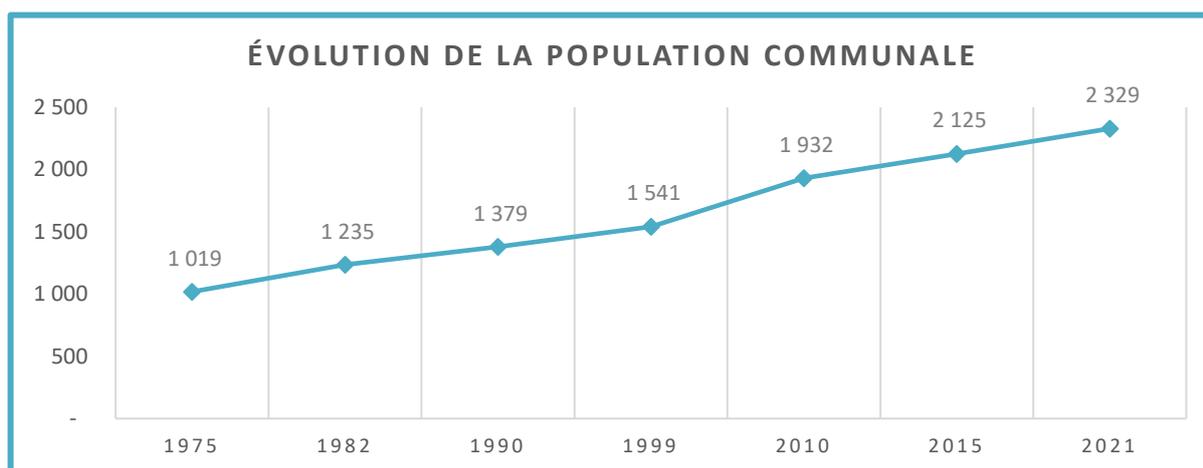


Figure 1 : Évolution de la population communale de Monnières
 Source : INSEE (RP 2021)

À noter qu'en 2020, la commune de Monnières représente plus de 4% de la population intercommunale de la Communauté de communes Clisson Sèvre et Maine Agglo.

La variation annuelle moyenne de la population monniéroise est positive depuis le milieu des années 1970. Ce taux est particulièrement élevé sur les 10 dernières années : 2% de croissance entre 2014 et 2020. Depuis les années 1970, la commune enregistre majoritairement un taux de variation annuel moyen supérieur à celui de l'intercommunalité et du département (1,2% sur la période de référence 2014-2020), témoignant d'une croissance de population importante sur le territoire communal.

Bien que l'écart ne soit pas significatif, cette croissance démographique est due majoritairement au solde naturel (1,2%) plutôt qu'au solde migratoire (0,8%).

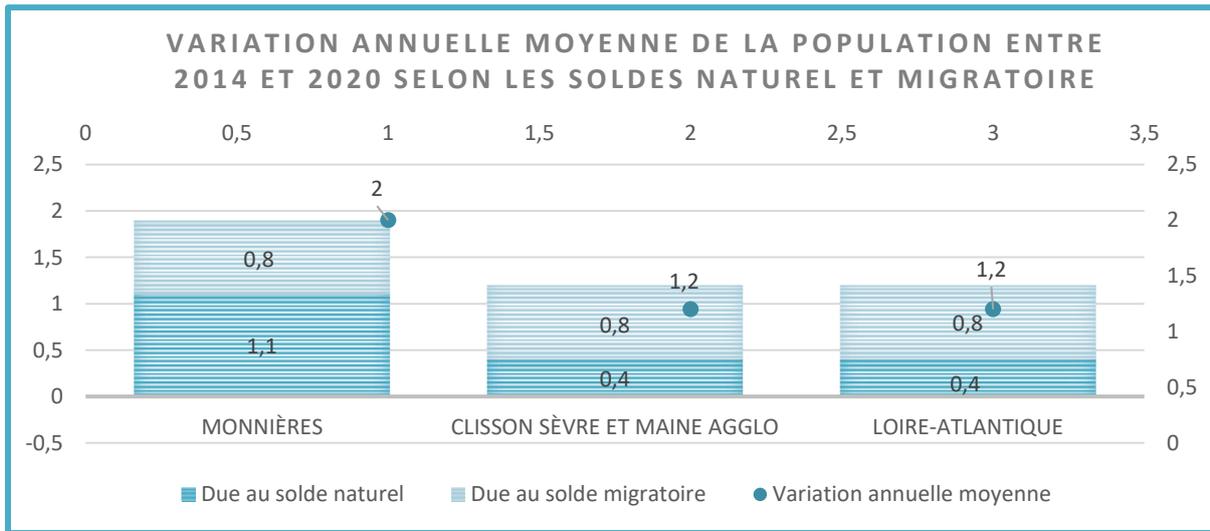


Figure 2 : Variation annuelle moyenne de la population selon les soldes naturel et migratoire
 Source : INSEE (RP 2020)

Comme constaté sur l'ensemble des territoires, on note un fort desserrement démographique qui tend à se stabiliser sur les dernières années (2,51 personnes par ménage en 2020).

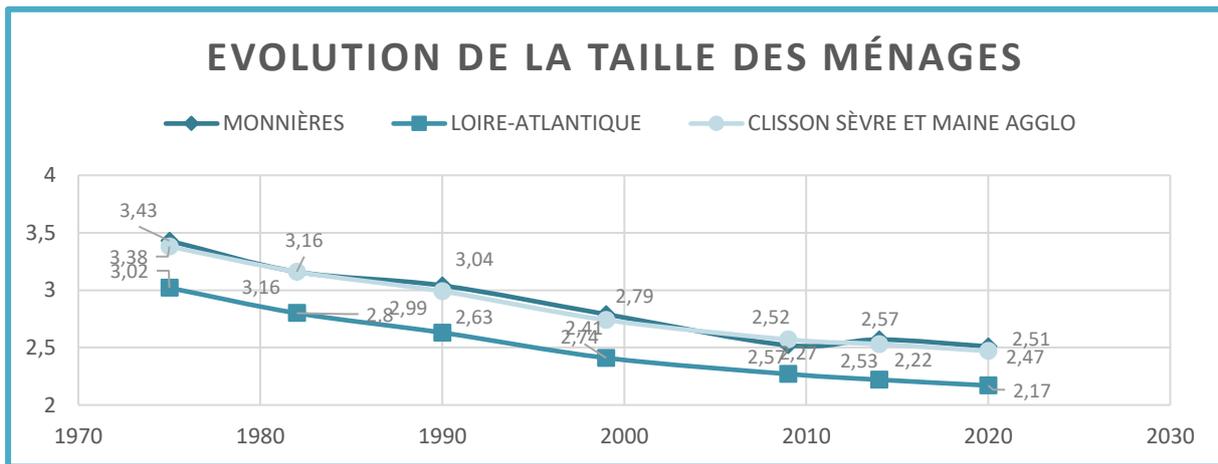


Figure 3 : Évolution de la taille des ménages
 Source : INSEE (RP 2020)

Malgré des ménages de plus en plus petits, la population monniéroise demeure une population très familiale. En 2020 l'indice de jeunesse s'élevait à 1,76, un chiffre nettement plus élevé que la moyenne départementale (1,05). À Monnières, près de 62% de la population a moins de 45 ans, et plus de 38% a moins de 30 ans. Néanmoins, bien que jeune, la population monniéroise est vieillissante : alors que le taux des moins de 45 ans a diminué de quelques points depuis 2014, le taux de personnes âgées de 45 à 59 ans a légèrement augmenté. La part des personnes âgées de plus de 60 ans se maintient quant à elle. Ce vieillissement de la population est un des facteurs participant au phénomène de desserrement des ménages.

Les données INSEE ne permettent pas au moment de la rédaction de la présente modification de faire état de la croissance démographique depuis 2021. Au regard du desserrement démographique et de la production de logements de ces 4 dernières années, il semblerait que Monnières ait connu une forte croissance démographique avec une population municipale estimée entre 2532 et 2545 habitants, **soit une croissance moyenne annuelle estimée à plus de 2,3%**. Une analyse plus fine de la production

de logements (cf. 2.1.2) permet d'estimer à environ **54** le nombre de nouveaux habitants chaque année sur la commune de Monnières depuis 2021.

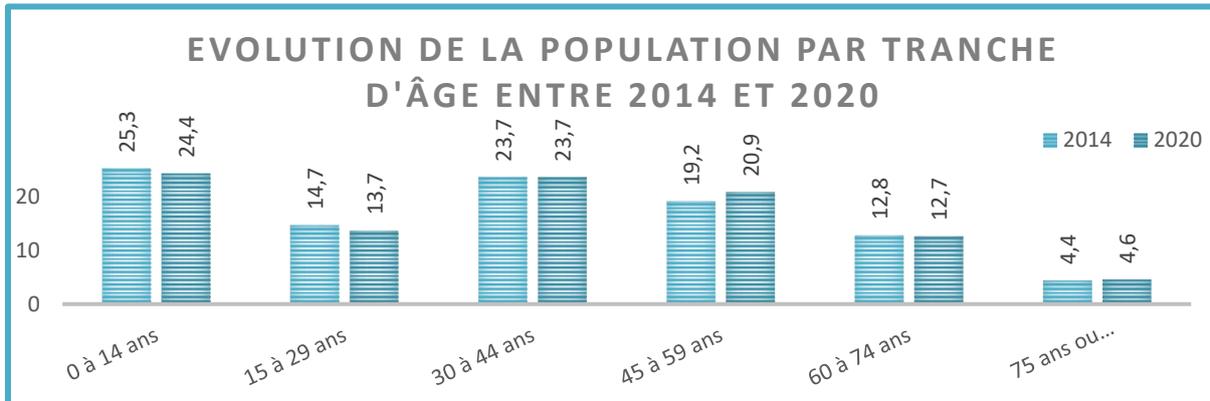


Figure 4 : Évolution de la population par tranche d'âge
 Source : INSEE (RP 2020)

À noter que l'actuel PADD de la commune de Monnières ne présente pas de scénario démographique pour la période actuelle. En effet, le PLU en vigueur fut adopté en 2006, et couvrait ainsi une projection démographique et un besoin en logements sur 10 ans, soit jusqu'en 2015. En 2015, le PADD estimait une population de l'ordre de 2100 habitants, un chiffre cohérent avec la réalité (2125 habitants furent recensés en 2015).

En attendant une révision générale de son PLU (actuellement en cours), la commune de Monnières souhaiterait pouvoir répondre en partie à un besoin de logement croissant lié à cette croissance démographique dynamique, et à une population jeune et familiale.

2.1.2 ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Les données Sitadel nous renseignent sur le nombre de logements dont la construction a commencé chaque année. Sur la commune de Monnières, entre 2013 et 2023, on dénombre **188 logements commencés**, soit une moyenne de **17 logements créés par an** sur le territoire communal monniérois. On note un pic de production de logements en 2021 et 2023, et un taux de production depuis 2020 légèrement supérieur à la moyenne de ces dix dernières (22 logements/an en moyenne).

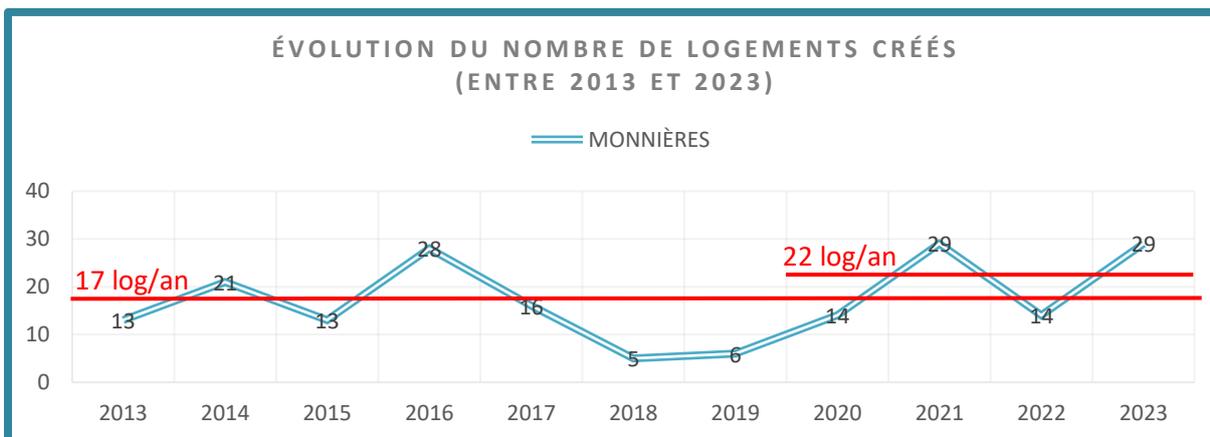


Figure 5 : Évolution du nombre de logements créés entre 2013 et 2023
 Source : Sitadel

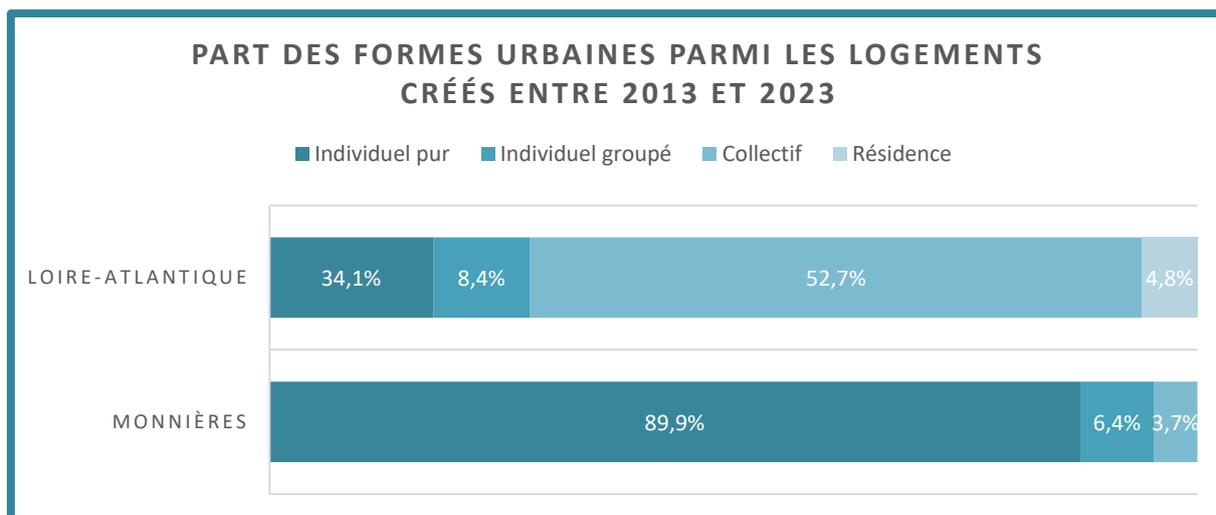


Figure 6 : Part des formes urbaines parmi les logements créés entre 2013 et 2023
 Source : Sitadel

Sur cette période référente 2013-2023, la majorité des logements créés était de l'individuel pur (89,9%) ou bien de l'individuel groupé (6,4%). Enfin, près de 4% des logements créés étaient du collectif.

Ainsi, afin d'anticiper la poursuite de cette trajectoire démographique, la commune de Monnières souhaiterait réaliser une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat dans son cœur de bourg, notamment afin de répondre aux besoins d'une population jeune et familiale en augmentant la part de collectif parmi les formes urbaines.

2.2 ÉTUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Dans le cadre de la présente modification, une analyse de la capacité de densification du tissu urbain existant a été réalisée. 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. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Un premier repérage des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisé et affiné par la commune afin de définir le niveau de faisabilité de chaque gisement foncier pour connaître le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine monniéroise.

Les résultats de cette étude sont présentés 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 leur niveau 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. Cette enveloppe urbaine correspond au centre-bourg de Monnières. 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 1^{ère} colonne correspond au numéro du gisement renvoyant à la carte pour faciliter sa localisation sur le territoire.
 - La 2nde colonne affiche la surface du gisement en hectare.
 - La 3^{ème} colonne renseigne le type de gisement (Dent creuse = DC, remembrement parcellaire = RP, renouvellement urbain = RU, ou non exploitable = NE).
 - La 4^{ème} colonne donne le niveau de faisabilité évalué pour chaque gisement.
 - La 5^{ème} 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 **6.33 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	6,33	90	100,0%

Figure 7 : 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 8 : 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)**.

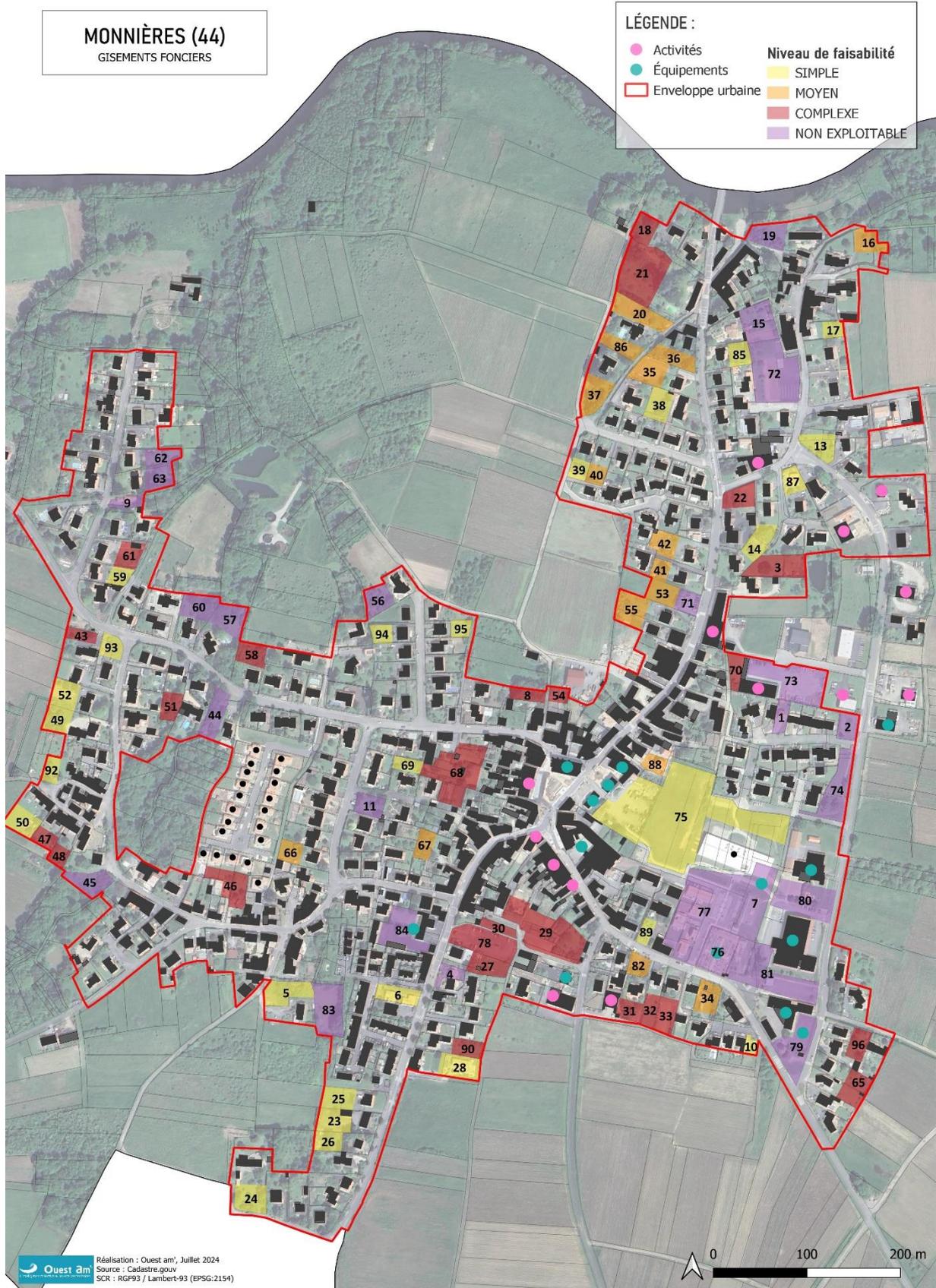


Figure 9 : Carte des gisements fonciers actualisée dans le cadre de la présente modification

Source : Ouest Am' (2024)

Figure 10 : État des lieux des gisements fonciers / Source : Ouest Am' (2024)

N°	TYPE	SURF (ha)	FAISABILITÉ	OBSERVATION(S)
1	DC	0,05	NON EXPLOITABLE	Lot déjà construit
10	DC	0,02	SIMPLE	Parcelle restante du lotissement
11	DC	0,07	NON EXPLOITABLE	Espace vert quartier, propriété communale, à conserver
12	RP	0,04	SIMPLE	Accès par terrain privé
13	RP	0,08	SIMPLE	Construction prévue à court terme. Parcelle divisée
14	RP	0,04	SIMPLE	Accès par rue de la Poste
15	RP	0,14	NON EXPLOITABLE	Parcelle inondable et accès quasi-impossible car enclavement
16	RP	0,07	MOYEN	Bas de la parcelle en zone inondable. Partie supérieure exploitable avec accès par le SO
17	RP	0,04	SIMPLE	Projet de division (CU déposé)
18	RP	0,07	COMPLEXE	Accès actuellement en zone A
19	RP	0,1	NON EXPLOITABLE	Parcelle en zone inondable
2	DC	0,06	NON EXPLOITABLE	Bac de rétention du lotissement
20	RP	0,12	MOYEN	Dénivelé. Accès par l'ouest
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

88	RP	0,04	MOYEN	Accès étroit sur rue de la Poste. Peut-être viabiliser avec projet logements seniors
89	RP	0,04	SIMPLE	Accès aisé rue de la Mairie
9	DC	0,04	NON EXPLOITABLE	PC accordé fin 2019
90	RP	0,06	COMPLEXE	Accès difficile rue des Forges et donne sur zone A côté est.
92	RP	0,05	SIMPLE	Accès facile
93	RP	0,05	SIMPLE	Accès facile
94	RP	0,04	SIMPLE	Accès facile
95	RP	0,04	SIMPLE	Accès facile
96	RP	0,06	COMPLEXE	Plusieurs parcelles
97	NE	0,22	NON EXPLOITABLE	Parking école

DC = Dent Creuse / RP = Remembrement Parcellaire / NE = Non-Exploitable

2.3 L'OBJET DE LA MODIFICATION & L'EVOLUTION ENGENDREE

2.3.1 LE CHOIX D'UN SECTEUR POUR UNE NOUVELLE OPERATION A VOCATION MIXTE (HABITAT, EQUIPEMENT, COMMERCES, SERVICES)

Compte-tenu de l'évolution socio-démographique de la population monniéroise, et une carence en commerces et services de proximité, la commune de Monnières souhaiterait par la présente modification **modifier une partie de son zonage afin d'assurer la réalisation d'une opération à vocation d'habitat, de commerces, et d'équipements**. Il s'agirait à travers cette opération de répondre à une typologie diversifiée de ménages, et notamment de pouvoir créer une offre en logements à destination d'une population plus jeune et familiale que les moyennes intercommunale et départementale, mais également d'enrichir l'offre commerciale et de services.

Consciente des enjeux relatifs à une réduction de la consommation d'espace, la commune de Monnières souhaite **assurer la création de ce nouveau quartier dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain**.

L'étude des capacités de densification (cf 2.2) a permis d'identifier la **présence d'un gisement important en cœur de bourg (gisement n°75)**, d'une surface d'environ 8800 m². La commune ayant la maîtrise foncière sur l'ensemble des parcelles, et puisque le secteur ne présente pas d'autres contraintes à caractère géographique ou topologique, celui-ci présente un niveau de faisabilité simple.

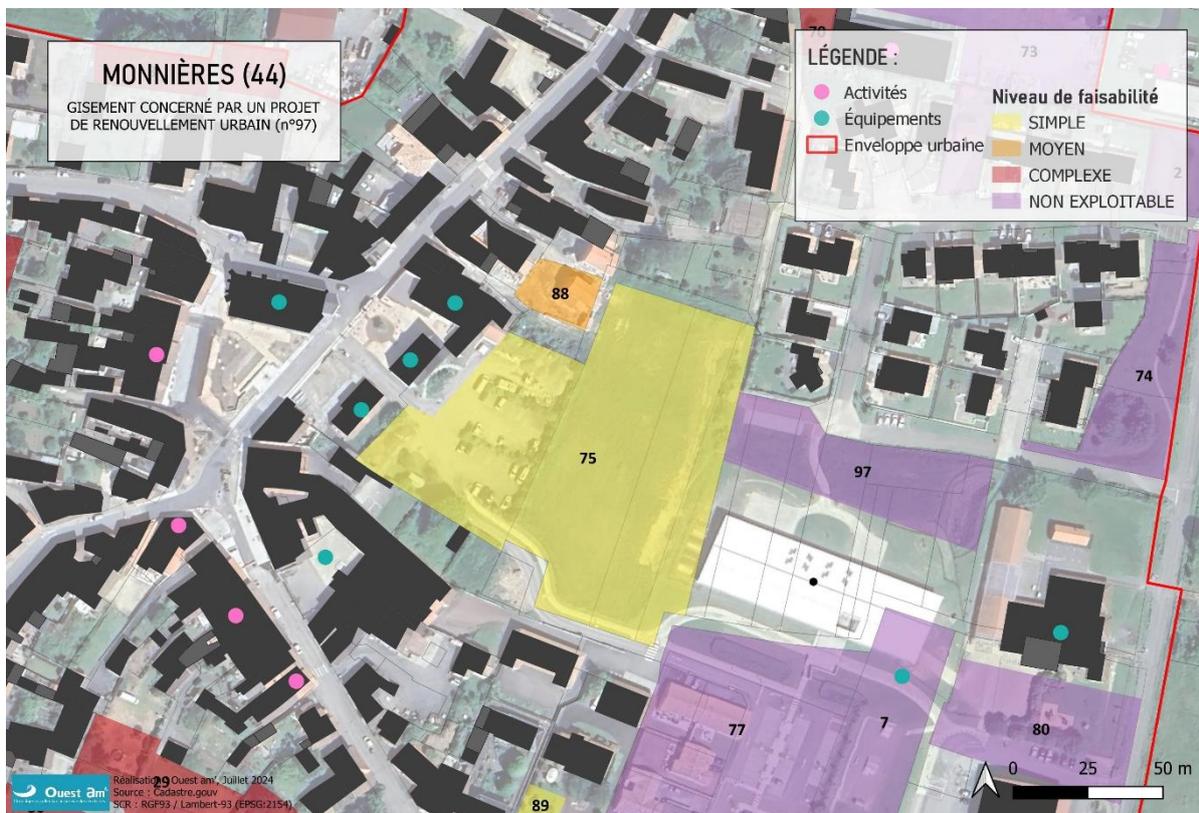


Figure 11 : Situation du gisement n°75 vis-à-vis des équipements
 Source : Ouest Am' (2024)

Au regard de sa surface, de son niveau de faisabilité, mais également de sa proximité avec les équipements et le cœur de bourg historique, la commune de Monnières souhaiterait **réaliser sa future opération à vocation mixte sur ce secteur**. À noter que les parcelles les plus à l'est (gisement n°97) sont déjà bâties, et accueillent notamment des équipements publics (nouvelle école). Les nouvelles constructions verront le jour sur la partie ouest du secteur (friches viticoles, parking) mais l'ensemble du secteur est pris en compte afin de garantir un aménagement harmonieux (notamment d'un point de vue paysager et architectural) et une perméabilité entre les différents îlots.

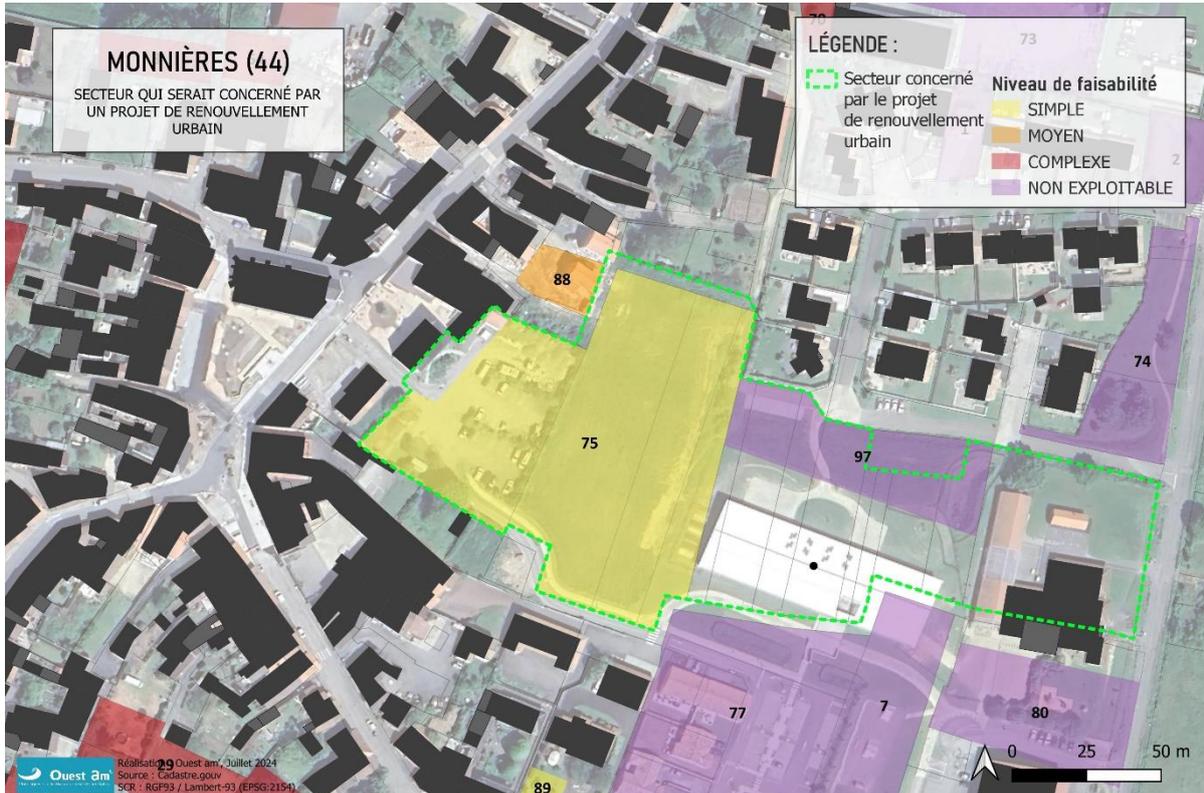


Figure 12 : Périmètre envisagé pour la future opération de renouvellement urbain

Source : Ouest Am' (2024)



Figure 13 : Un secteur à la rencontre de deux polarités

Source : Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

L'îlot des Sarments se situe à l'est du bourg, face à l'entrée de la mairie. Cet espace s'articule donc entre la mairie à l'ouest, un lotissement résidentiel au nord, les services de l'enfance à l'est (crèche, restaurant scolaire, les deux écoles (dont la nouvelle) et la salle omnisports), et au sud : le cimetière, un lotissement récent, puis une cave, l'espace culturel et différentes salles communales. Ce site est constitué d'anciennes terres viticoles actuellement délaissées et propriété de la commune. Il est également le point le plus haut du bourg.

Le choix de ce gisement fait également suite à la réalisation d'un plan-guide en 2023, ayant notamment identifié le secteur comme étant à la **rencontre des deux polarités** (commerces, services, équipements) du bourg de Monnières.

Si Monnières possède des services de l'enfance particulièrement bien développés, on note a contrario un **manque crucial de commerces et services**. Pour tendre vers un équilibre dans l'offre de service, la commune souhaite **encourager l'installation de nouveaux commerçants et artisans**. Pour cela, il s'agirait de **construire un espace commercial en cœur de bourg**. Entre mairie et nouvelle école, place de l'église et les services de l'enfance, ce nouveau cœur de bourg permettrait de réinjecter de la vie au sein du bourg tout en permettant d'y développer de nouveaux usages.

D'autre part, et en lien direct avec cet espace, il s'agirait de **réinventer les espaces publics de l'espace jeunesse**, avec la possible installation d'un city-stade et l'amélioration du skate-park actuel. L'idée est **d'offrir aux très jeunes et aux adolescents des espaces qui leur sont dédiés** pour limiter les conflits d'usages actuels. Plus largement sur les deux espaces, un véritable besoin d'espace paysager de détente et de rencontre se fait sentir. Cette orientation est en lien direct avec le développement d'une trame douce paysagère accessible à tous.²

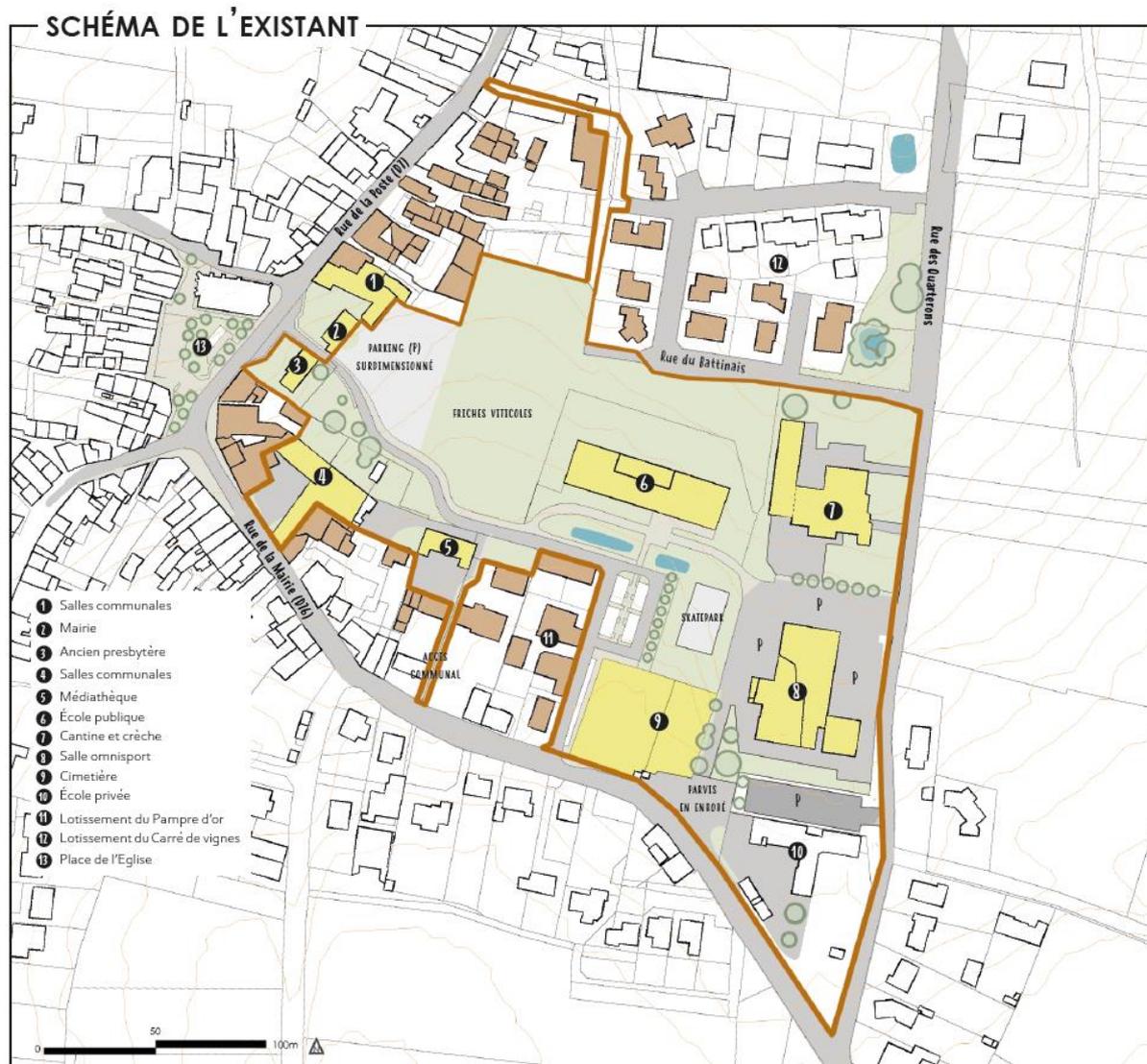


Figure 14 : Situation actuelle de l'ilot des Sarments

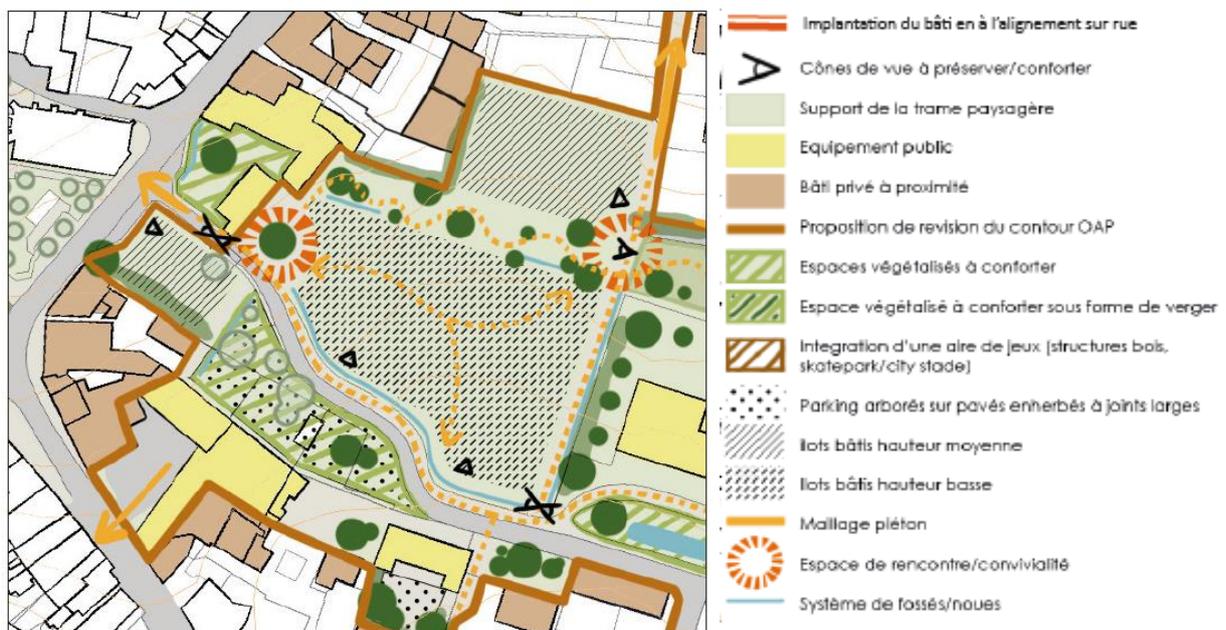
Source : Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

² Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

À travers ce projet de lotissement, et au regard de l’habitat cette fois-ci, l’objectif de la commune serait de pouvoir proposer à ses habitants **plus de mixité sociale et des typologies d’habitat plus variées**. À titre d’exemple, la partie nord de l’opération permettra de répondre à un **besoin urgent en logements ouvriers**, par la création d’un lotissement porté par un bailleur social sous impulsion de la préfecture de Loire-Atlantique.

Il s’agit dans ce sens de **répondre aux différents enjeux sociodémographiques** comme la difficulté d’accession à la propriété des jeunes ménages, le desserrement des ménages, ou encore le vieillissement de la population, et de proposer en conséquence des lots à destination de jeunes habitants, de personnes âgées isolées, de familles monoparentales, etc.

En résumé, 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. La volonté de reconnecter cet îlot de part et d’autre permettrait de l’ancrer sur le territoire tout en faisant de cet espace le cœur d’un maillage de cheminements doux sécurisés. De plus, proche des services de l’enfance, la municipalité souhaite **créer un espace intergénérationnel**, où la **réalisation d’espaces de partage et de rencontres** viendrait favoriser les échanges. **Cette mixité d’usage sera possible en proposant un bâti comprenant logements, commerces et services et en concevant un espace public adapté.**



LE PROGRAMME

- Espace commercial, de type halles marchandes.
- Logements dont une partie de collectifs (seniors, sociaux, « classique »...) et une part de maisons individuelles pour les logements ouvriers.
- Mutualiser les parkings de jours (activités et commerces) avec ceux de la nuit (logements).
- Espace de jeux pour les jeunes enfants et les adolescents, de préférence localisé près de l'école (city stade, terrain de tennis, aire de jeux...).

LES ENJEUX

- Mêler une mixité d'usages (habitats, commerces, loisirs) en privilégiant des formes urbaines et une implantation type « faubourg » ;
- Respect de l'environnement (perméabilité des sols, trame paysagère multistrates, sobriété énergétique et déconnexion du réseau des EP pour une infiltration de pleine terre à la parcelle) ;
- Ne pas enclaver l'espace, se rattacher à l'existant ;
- Préserver les vues sur le grand paysage et le faire entrer jusqu'en cœur d'îlot.

Figure 15 : Projet d'aménagement de l'îlot des Sarments
 Source : Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

2.3.2 LES EVOLUTIONS DU ZONAGE & DU REGLEMENT ENGENDRES PAR LA MODIFICATION

Aujourd’hui une partie du périmètre envisagé pour cette opération de renouvellement urbain se situe en zone ouverte à l’urbanisation à vocation d’équipement d’intérêt collectif. Le projet de la commune portant sur une opération à vocation mixte, et notamment à vocation résidentielle et économique, **il s’agirait à travers la présente modification de faire passer une partie de la zone 1AUe en zone Uac.**

Ce nouveau zonage Uac serait **destiné à l’habitat et aux activités compatibles avec l’habitat** tout comme le zonage Ua, mais à l’inverse de ce dernier il **favoriserait une densification du tissu urbain** par un règlement plus adapté concernant la hauteur maximale et les règles d’implantation du bâti.

Seule la partie ouest du futur nouveau cœur de bourg est concernée par ce changement de zonage, puisqu’elle est destinée à accueillir des logements, des commerces, et des services, tandis que la partie est du secteur conserve sa vocation d’équipements.

Ce changement de zonage concernerait donc l’ensemble des six parcelles suivantes : ZCo034, ZCo035, ZCo036, ZCo112, ZCo121, ZCo174, et ZCo177 – mais également une petite partie des six parcelles suivantes : ZCo058, ZCo176, ZCo187, ZCo231, et ZCo232.

Le secteur concerné par ce changement de zonage s’étend sur environ 7340m².

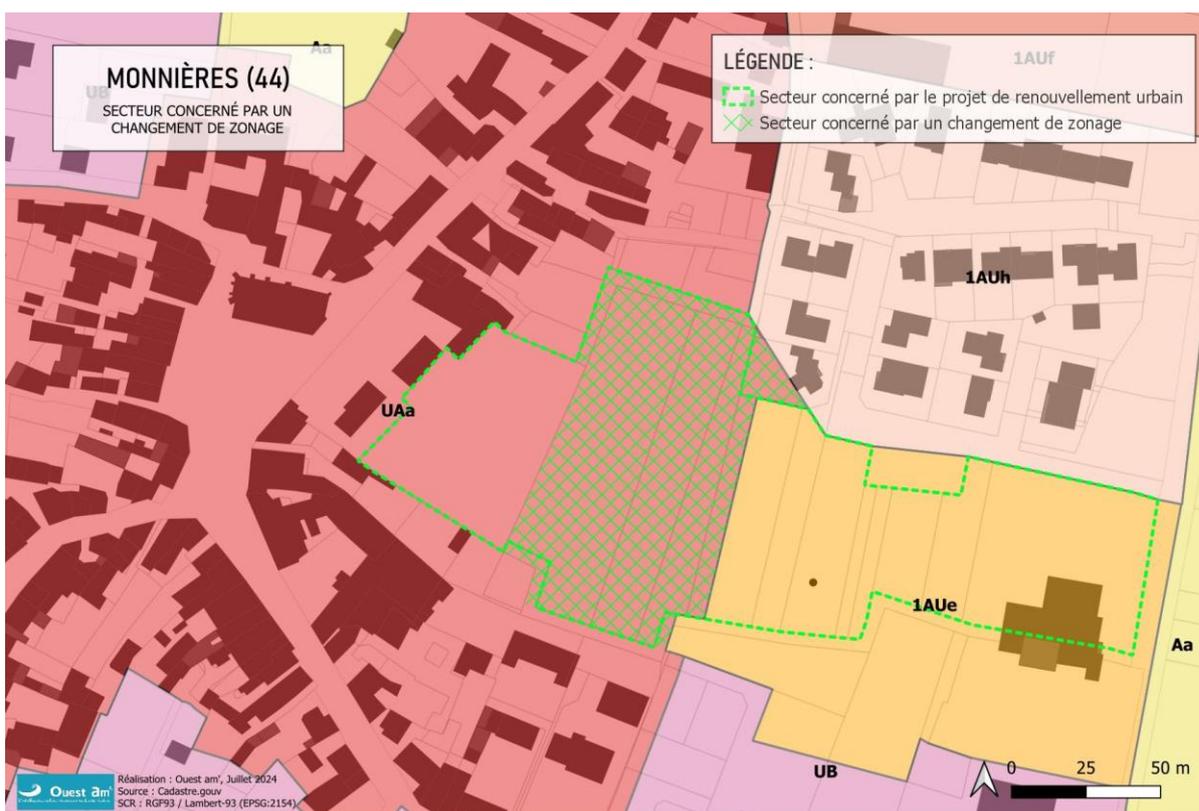


Figure 16 : Périmètre concerné par un changement de zonage
 Source : Ouest Am' (2024)

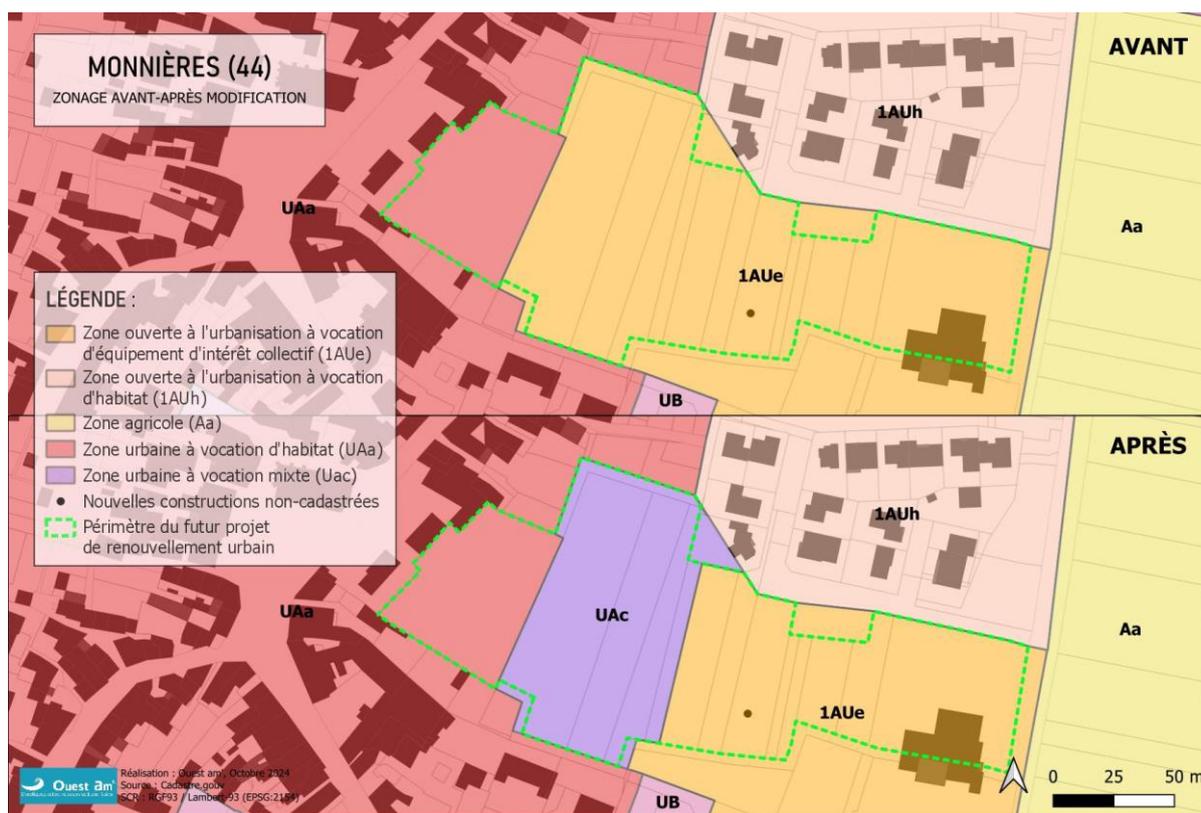


Figure 17 : Zonage avant-après modification du PLU

Source : Ouest Am' (2024)

Le projet de règlement de la zone Uac sera identique au règlement de la zone Uaa à l'exception des trois points suivants apparaissant en rouge et en gras dans le texte ci-dessous :

Extrait du règlement de la zone Ua

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

« La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. »

Elle comprend les sous-secteurs :

- Uaa correspond au bourg et au village du Pont
- Uaai correspond au caractère inondable du village du Pont
- Uab correspond aux cœurs des villages anciens
- **Uac secteur de l'îlot des Sarments (marges de recul et règles de hauteur spécifiques)**
- Uabi correspond au caractère inondable du village des Loges

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les zones Uaa, Uaai, Uab et Uabi

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, le nu des façades des constructions devra être implanté à l'alignement des voies publiques, ou en limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Pour les zone Uac

Non réglementé

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

- ✓ Aucune annexe ne sera autorisée dans les marges de recul.
- ✓ En bordure de la station d'épuration et des filtres à sable, les constructions nouvelles devront être édifiées au-delà d'une distance de 100 m à partir du périmètre des stations d'épuration.
- ✓ L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Elle ne peut excéder :

- -en Uaa **et en Uac**: 9 mètres à l'égout de toiture, soit R+2+comble aménageable sur un seul niveau ;
- -en Uab : 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur maximale des constructions à usage viticole est limitée à 6 m à l'égout de toiture.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions traitées en toiture terrasse est limitée à 3,50 mètres sans toutefois dépasser la hauteur de l'égout de toit des bâtiments qu'elles jouxtent.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif et/ou général, est limitée à la hauteur de l'égout de toit des bâtiments qu'elles jouxtent

2.4 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les précisions relatives à l'état initial de l'environnement portent sur le secteur faisant l'objet de la présente modification. **Seules les thématiques présentant des enjeux particuliers et relatifs à ce secteur sont évoquées.**

2.4.1 OCCUPATIONS DES SOLS

Le secteur concerné par un changement de zonage présente une surface d'environ 7340m² et concerne les parcelles ZCo034, ZCo035, ZCo036, ZCo112, ZCo121, ZCo174, et ZCo177, ainsi qu'une partie des parcelles ZCo058, ZCo176, ZCo187, ZCo231, et ZCo232.

Il se situe au cœur du tissu urbain existant à l'est du cœur historique de Monnières. Les principaux services et équipements du centre de la commune sont situés à proximité immédiate puisque le terrain concerné se situe entre la mairie, les salles communales, et l'école publique.

Selon la base de données européenne Corine Land Cover (2018) sur l'occupation des sols, l'ensemble des parcelles concernées par le projet correspondent au tissu urbain discontinu.

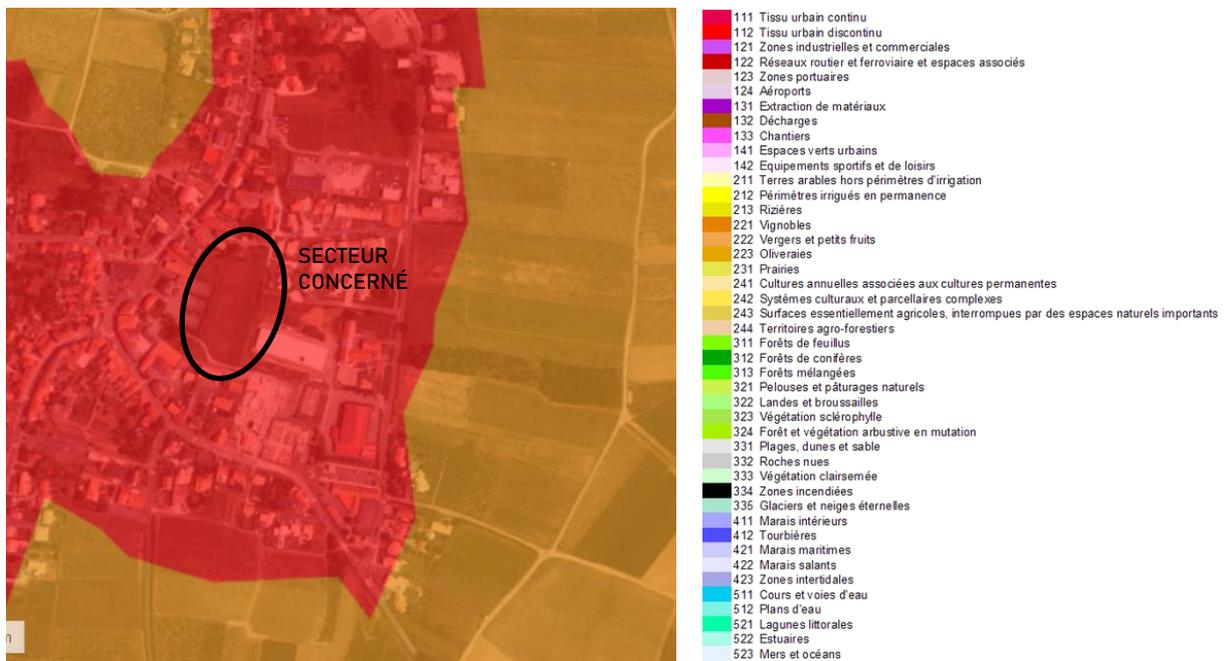


Figure 18 : Occupation des sols selon Corine Land Cover

Source : Corine land Cover

Au regard du caractère urbain du secteur, aucune des parcelles concernées par la présente modification n'est enregistrée au Registre Parcellaire Graphique 2022³ au titre des parcelles agricoles. Seules les parcelles ZCo034 et ZCo035 ont été recensées au RPG dans les vingt dernières années : la parcelle ZCo034 n'est plus cultivée depuis 2008, tandis que la parcelle ZCo035 n'est plus cultivée depuis 2018.

Le secteur ne se situe pas non plus à proximité directe de terres cultivées. Les parcelles agricoles les plus proches se situent à environ 200m, en lisière du pôle urbain aggloméré.

³ Zones de culture déclarées par les exploitants

L'évolution envisagée ne présente donc ni enjeux, ni incidences particulières sur l'agriculture.

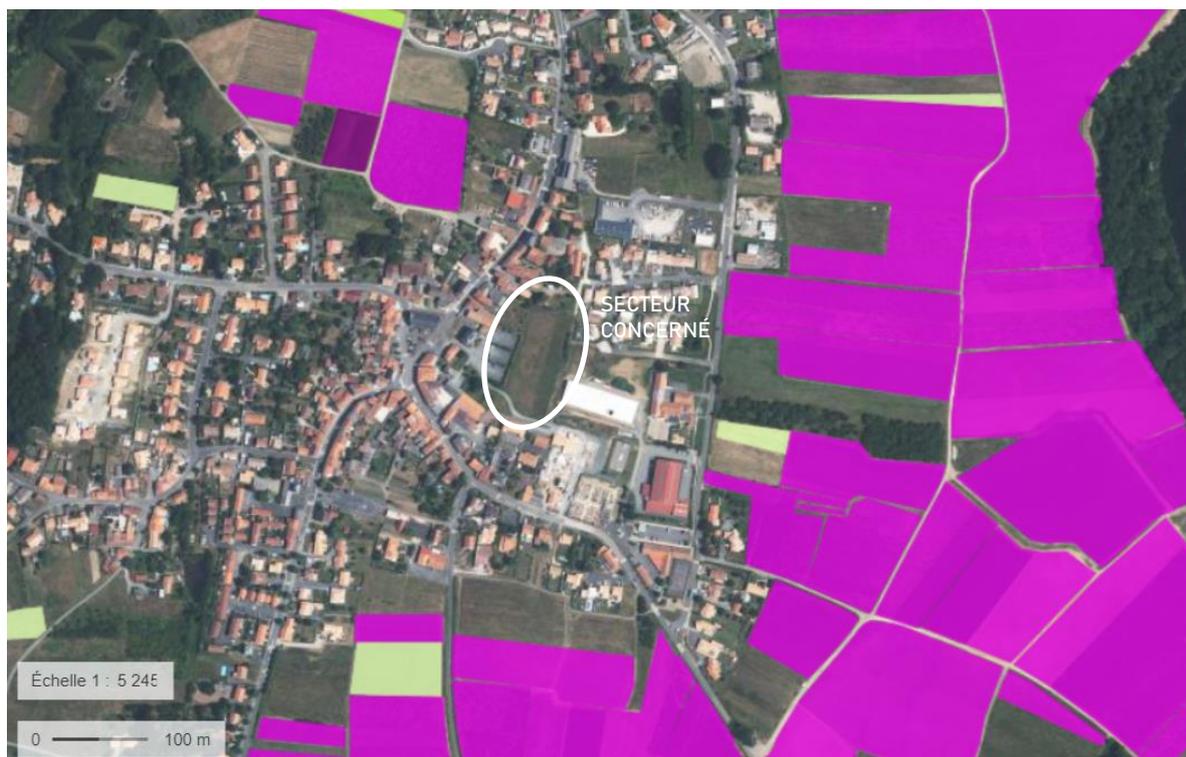


Figure 19 : Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022)

2.4.2 RESEAUX & DESSERTE

Le secteur concerné par la présente modification se situe non loin de la Place de l'Église qui caractérise le croisement entre les deux axes routiers principaux du cœur de bourg. L'accès au secteur pourrait être envisagé au sud par la rue André Giraud, ou encore au nord par la rue du Batinais. Par ailleurs, dans le cadre de récents aménagements place de l'Église, la commune a pu créer un accès reliant la rue André Giraud à la rue de la Poste en passant entre les bâtiments de la mairie et de l'ancienne poste. Il s'agit d'un accès à sens unique pour véhicule à moteur, accompagné d'une liaison douce.

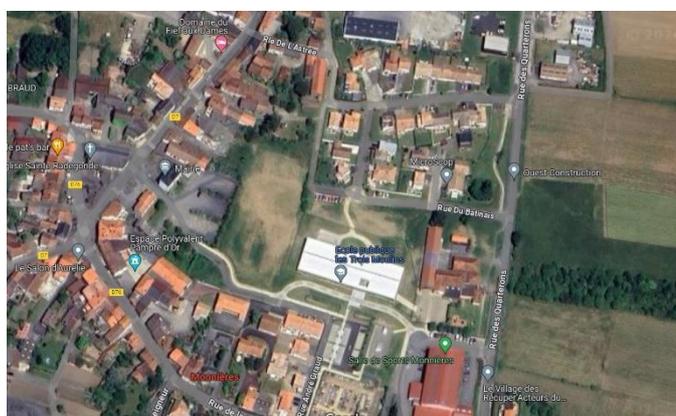


Figure 20 : Situation du secteur vis-à-vis du réseau existant
 Source : Google Maps 2024

Les modes doux seront par ailleurs fortement encouragés à l'intérieur du quartier d'habitation par une sécurisation des voiries et la création d'un maillage dense de liaisons douces afin de garantir une circulation piétonne et cyclable. En plus de desservir les nouveaux logements, ces nouvelles liaisons douces permettraient de relier à pied ou à vélo, de manière plus sécurisée et plus rapide, le cœur historique à l'école publique.



Figure 24 : Vue du secteur depuis la rue du Batinais
Source : Google Street View 2022



Figure 23 : Vue du secteur depuis la rue A. Giraud
Source : Google Street View 2023

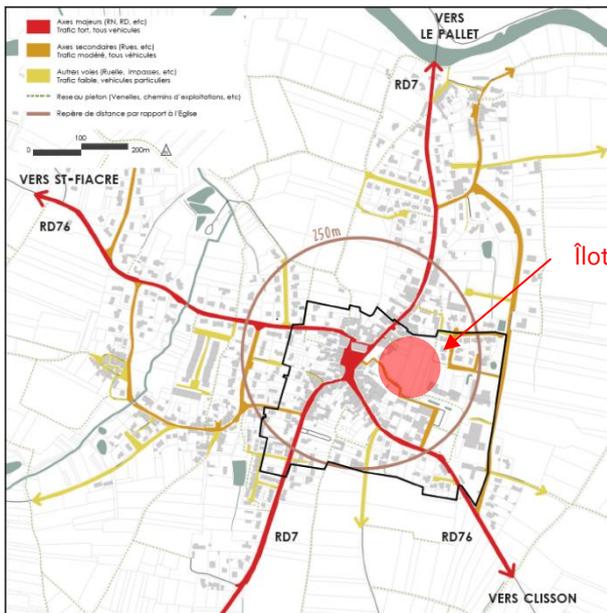


Figure 22 : Réseau viarie dans le bourg de Monnières
Source : Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

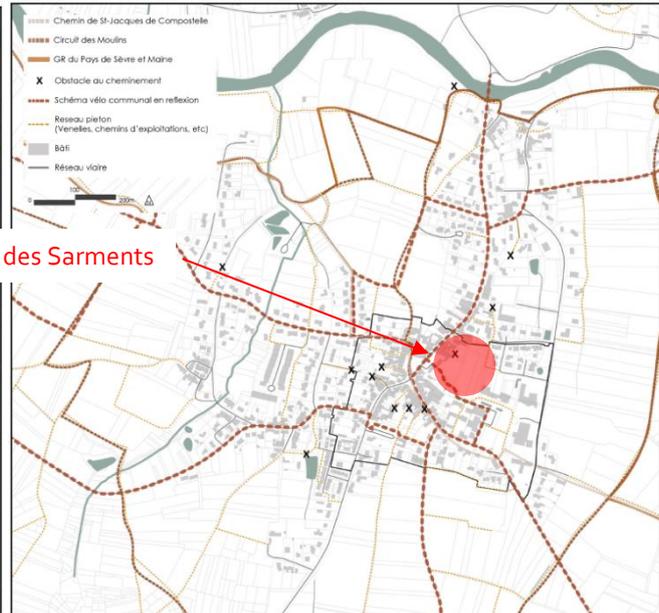


Figure 22 : Maillage piéton dans le bourg de Monnières
Source : Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

Modification n°4 du PLU – Demande d'examen au cas par cas

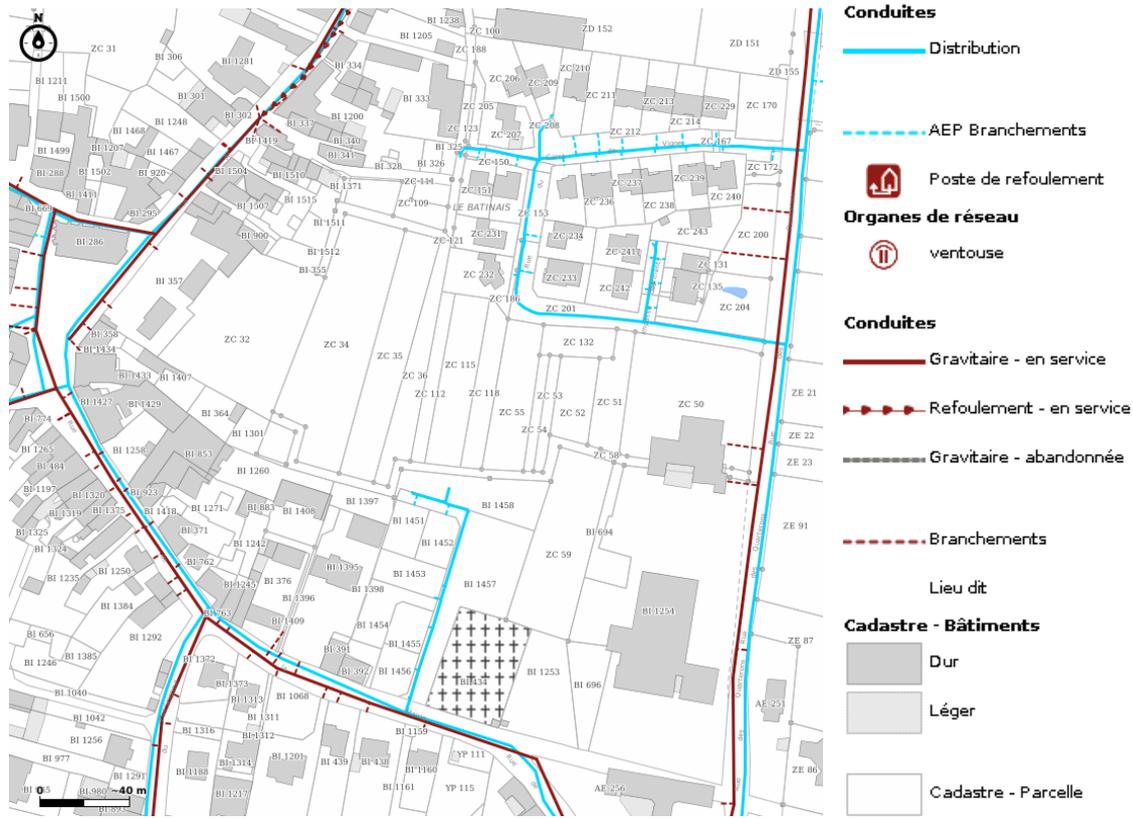


Figure 25 : Carte des réseaux d'assainissement des eaux pluviales et usées

Source : Ouest Am' 2024

Enfin, la proximité du cœur de bourg permet à ce site d'avoir accès aux réseaux urbains (eaux pluviales, eaux usées, eaux sanitaires, électricité, téléphone).

2.4.3 MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE & CYCLE DE L'EAU

LOCALISATION DU SECTEUR PAR RAPPORT AUX MILIEUX NATURELS REMARQUABLES

La commune de Monnières 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 (site FR5202009 - « Marais de Goulaine »).

S'il n'est concerné par aucun secteur ZNIEFF de type I, le territoire monniérois est en revanche **concerné 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, et se situe à plus de 600m du secteur concerné par la présente procédure.

La présente modification ne présente donc aucune incidence sur un site patrimonial naturel remarquable.

PRÉSENCE D'UNE ZONE HUMIDE⁴

Dans le cadre de la présente modification, des investigations écologiques ont été réalisées. Ces dernières n'ont pas mis en exergue la présence d'une zone humide sur le secteur concerné par la présente procédure.

La présente modification ne présente donc aucun enjeu relatif aux zones humides.

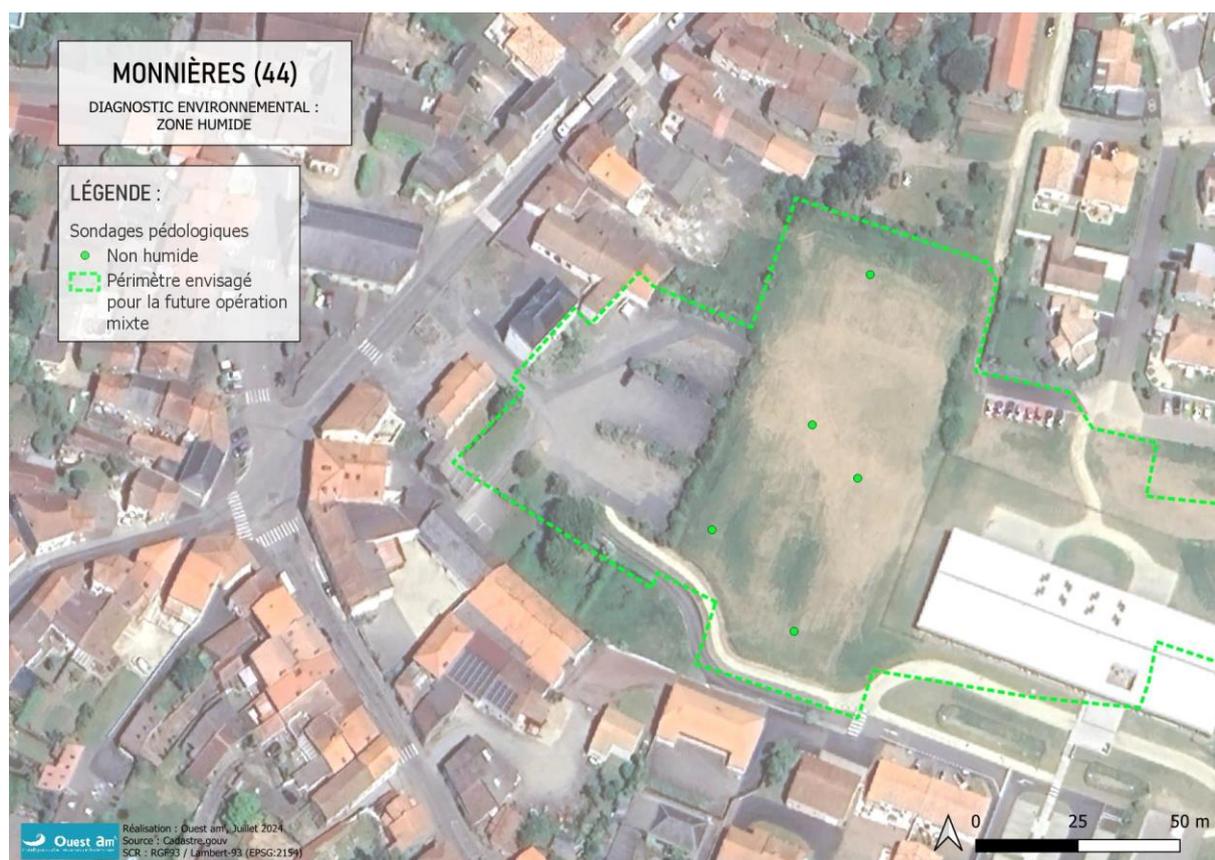


Figure 26 : Investigations écologiques sur le secteur concerné

Source : Ouest Am' 2024

⁴ Cf. Diagnostic environnemental : Zones Humides en annexe de cette notice (Annexe n°1)

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Il n'existe pas d'éléments du réseau hydrographique sur le secteur concerné par la présente modification.

La présente modification ne présente donc aucune incidence directe sur le réseau hydrographique monniérois.

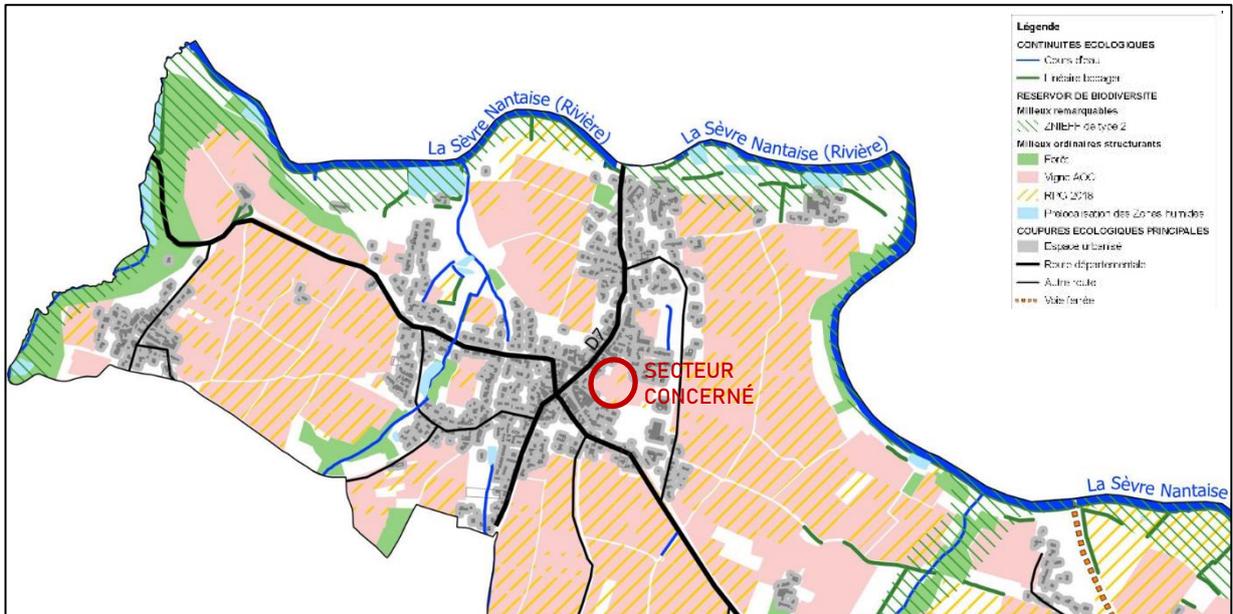


Figure 27 : Situation du secteur vis-à-vis du réseau hydrographique

2.4.4 PAYSAGES & PATRIMOINE

D'après l'atlas des paysages de Loire-Atlantique, la commune de Monnières se situe dans le secteur paysager du plateau viticole, plus précisément dans la sous-unité paysagère des vignobles de Sèvre-et-Maine :

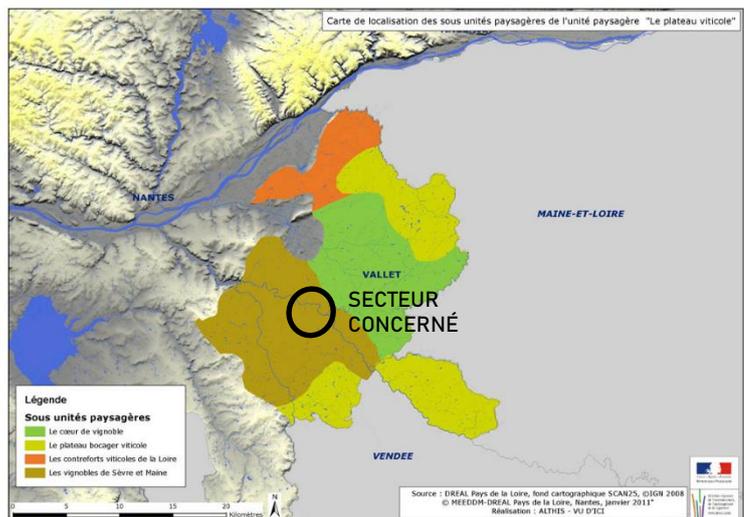


Figure 28 : Sous-unité paysagère des vignobles de Sèvre-et-Maine
 Source : paysages.loire-atlantique.gouv.fr

« À la confluence de la Maine et de la Sèvre, le paysage présente un relief plus mouvementé qui fait onduler de manière significative le patchwork des rangs de vigne. Les vues sont dynamisées sur le plateau et un jeu de covisibilités s'installe entre les bourgs perchés. On notera la mise en scène particulière du bourg de Saint Fiacre sur Maine qui domine la confluence encaissée des deux vallées. »⁵

À l'échelle du territoire monniérois, le secteur concerné par la présente modification se situe dans l'enveloppe urbaine du 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...

Concernant l'îlot des Sarments, celui-ci se situe à l'est du bourg, face à l'entrée de la mairie. Cet espace s'articule donc entre la mairie à l'ouest, un lotissement résidentiel au nord, les services de l'enfance à l'est (crèche, restaurant scolaire, les deux écoles (dont la nouvelle) et la salle omnisports), et au sud : le cimetière, un lotissement récent, puis une cave, l'espace culturel et différentes salles communales. Ce site est constitué d'anciennes terres viticoles actuellement délaissées et propriété de la commune. Il est également **le point le plus haut du bourg**, des vues et perspectives seront donc préservées.⁶

En effet, dans le cadre de la future opération envisagée, **un travail d'identification des vues paysagères à préserver et/ou à mettre en valeur a été réalisé** : deux axes de vue vers le clocher et la mairie seront préservés, trois autres axes de vue vers le vignoble et l'entrée de la mairie seront mis en valeur. Enfin, il a été relevé l'intérêt architectural d'implanter certains bâtis en alignement de rue, notamment le long de la rue Andrée Giraud.



Figure 29 : Différents points de vue sur l'îlot des Sarments

Source : Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

⁵ paysages.loire-atlantique.gouv.fr

⁶ Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

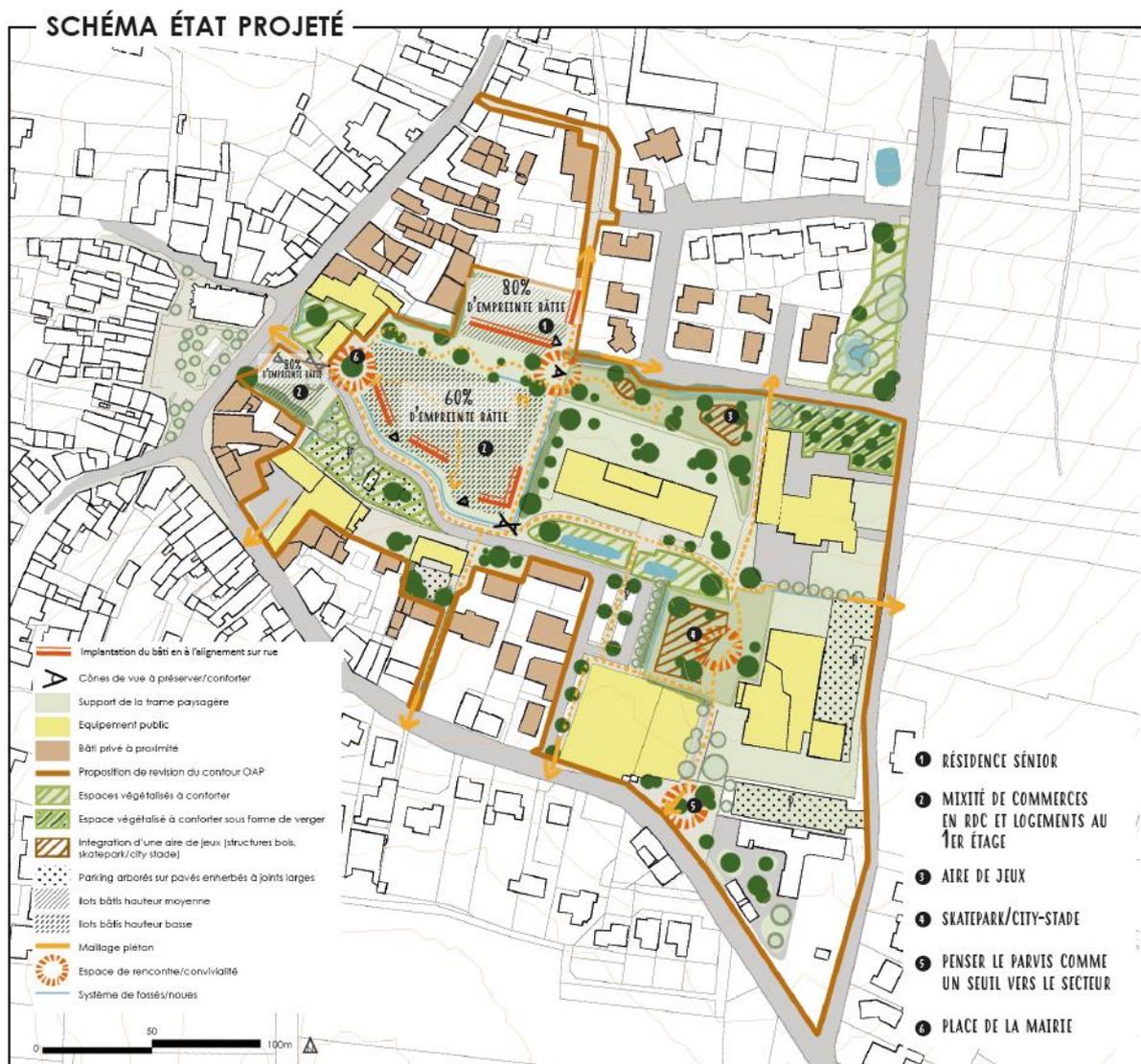


Figure 30 : Extrait du plan-guide / Projet d'aménagement de l'îlot des Sarments avec prise en compte des enjeux paysagers et architecturaux

Source : Monnières / Plan-Guide – Étude préalable à l'aménagement du centre-bourg (J. Emeriau, 2023)

Par ailleurs, sur la commune de Monnières, **aucun édifice ne fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques**. Le secteur concerné par la présente modification ne se situe pas non plus à proximité d'un élément patrimonial protégé par l'actuel PLU, ou disposant d'une qualité architecturale et paysagère forte.

La présente modification ne présente donc aucune incidence significative sur les paysages et le patrimoine monniérois. Au contraire, il s'agira de valoriser l'harmonie du cœur de bourg et ses points de vue à travers la future opération.



Figure 31 : Vues identifiées à préserver lors de l’opération

Source : Quattro Architectes

2.4.5 RISQUES & NUISANCES

LES RISQUES NATURELS

Comme toutes les communes du département de Loire-Atlantique, la commune de Monnières est exposée au risque tempête. 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.**

De même, comme toutes les communes du département de Loire-Atlantique, Monnières est **classée en aléa sismique modérée (zone 3)**. Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l’aménagement du territoire.

La commune de Monnières est également exposée au **risque radon à un niveau important**.

Enfin, concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le secteur concerné par la présente modification y est **concerné à un niveau modéré**.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

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 surcroît, 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.**

Aucune ICPE n'est à recenser sur le territoire communal de Monnières.

En revanche, 5 sites industriels ou activités de service sont répertoriés sur le territoire communal. Parmi ces 5 sites recensés, seulement un d'entre eux est identifié comme encore 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 « actif », est situé le long de la RD7, au nord-est du bourg : il s'agit d'un garage. Etant donné la nature de cette activité, les enjeux en termes de pollution des sols doivent être pris en compte dans le développement du territoire communal.

Un ancien site industriel est répertorié à proximité du secteur concerné par la présente modification, il s'agit d'un ancien dépôt ou stockage de gaz dont l'activité a cessé depuis 1966.

LES NUISANCES

Le territoire de Monnières n'est pas concerné par le risque de nuisance sonore au titre des axes de routier de communication. 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 secteur concerné par la présente modification en se situe pas à proximité de ce périmètre, et n'est donc pas concerné par le risque de nuisance sonore.**

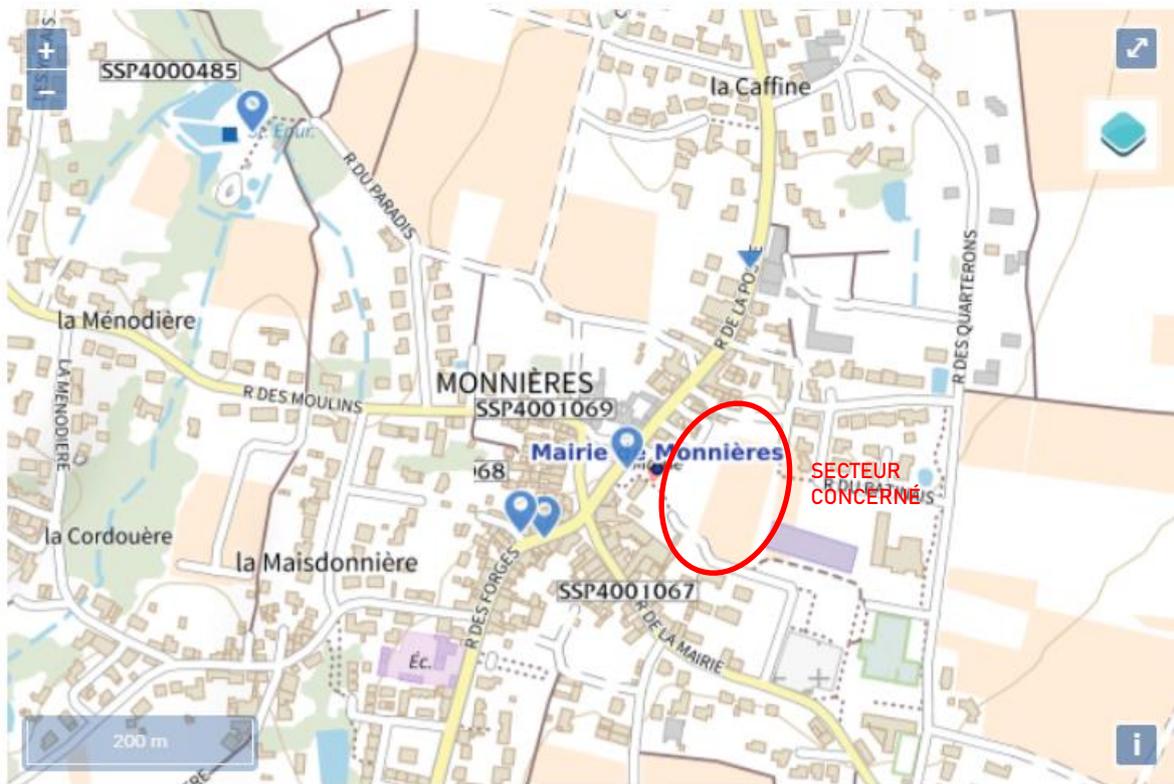


Figure 32 : Anciens sites industriels ou activités de services sur le bourg de Monnières
Source : Georisques

3 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

Les éléments repris ci-après ciblent les documents, plans et programmes applicables sur le territoire vis-à-vis desquels l'évolution envisagée a un lien.

3.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais a été approuvé le 29 juin 2015. Il est actuellement en cours de révision.

La présente modification s'inscrit dans plusieurs objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays du Vignoble nantais :

- ▶ **1.3 – Améliorer la qualité de l'air et favoriser la transition énergétique** (à travers la mise en place d'un maillage dense de liaisons douces au cœur du futur quartier d'habitation, et sa proximité directe avec les équipements et services de la commune) ;
- ▶ **3.1 – Maîtriser la consommation d'espace** (à travers le choix d'une opération de renouvellement urbain plutôt qu'une extension de l'enveloppe urbaine existante) ;
- ▶ **4.1 – Valoriser les paysages du Pays du Vignoble Nantais** (à travers la conservation et la mise en valeur des points de vue lors de la future opération) ;
- ▶ **4.2 – Encourager de nouveaux modes d'habiter** (à travers une offre de typologies d'habitat diversifiée afin de répondre à l'évolution socio-démographique de la commune, en proposant notamment des collectifs) ;

Dans ce cadre, la présente procédure s'inscrit en pleine compatibilité avec le SCoT.

3.2 LE SDAGE ET LE SAGE

3.2.1 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le territoire de la commune de Monnières se trouve dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne adopté le 3 mars 2022 par le comité de bassin et approuvé le 18 mars 2022 par arrêté du préfet coordonnateur de bassin.

Ce document stratégique pour les eaux du bassin Loire-Bretagne fixe comme objectif d'atteindre 61% des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2027 et définit des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification n'ont pas d'incidences sur l'intégration des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

3.2.2 LE SAGE DU BASSIN DE LA SEVRE NANTAISE

Le territoire de la commune de Monnières se trouve dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin de la Sèvre Nantaise approuvé par arrêté préfectoral N° 15-DDTM85-141 du 7 avril 2015.

Ce dernier fixe **5 objectifs** :

- ▶ Améliorer la qualité de l'eau ;

- ▶ Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau superficielle ;
- ▶ Réduire le risque inondation ;
- ▶ Améliorer la qualité des milieux aquatiques ;
- ▶ Valoriser la ressource en eau et les milieux aquatiques ;

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification n'ont pas d'incidences sur l'intégration des dispositions du SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise.

3.3 LE PDH ET LE PLH

3.3.1 LE PDH DE LOIRE-ATLANTIQUE

Le territoire de la commune de Monnières se trouve dans le périmètre du PDH (Plan Départemental de l'Habitat) 2022-2027 de Loire-Atlantique.

Celui-ci fixe 4 axes majeurs :

- ▶ **Axe 1** : Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels et renforcer le lien habitat-emploi ;
- ▶ **Axe 2** : Dynamiser les cœurs de ville et de bourg pour répondre aux enjeux de neutralité foncière et de cohésion sociale ;
- ▶ **Axe 3** : Mettre l'habitat au service de la transition écologique ;
- ▶ **Axe 4** : Soutenir l'autonomie dans le logement des personnes ;

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification s'inscrivent en pleine compatibilité avec les dispositions du PDH de Loire-Atlantique.

3.3.2 LE PLH DE CLISSON SEVRE-ET-MAINE

Le territoire de la commune de Monnières se trouve dans le périmètre du PLH (Plan Local d'Habitat) de Clisson Sèvre-et-Maine approuvé le 5 octobre 2021.

Ce dernier fixe 5 grandes orientations :

- ▶ Anticiper le développement du territoire ;
- ▶ Proposer une offre nouvelle ;
- ▶ Conforter la qualité de l'habitat existant ;
- ▶ Mieux accompagner les différents publics ;
- ▶ Assurer un suivi du PLH ;

D'après la hiérarchie urbaine définie par le PLH, la commune de Monnières se classe parmi les centralités de proximité. Les objectifs de construction de logements sont ainsi fixés à 77 logements entre 2021 et 2027, soit environ 13 logements par an.

Depuis 2021, 72 logements ont vu le jour sur le territoire communal, soit une moyenne de 24 logements par an. Le PLH ne fixe pas d'objectifs de production de logements sociaux pour la commune de Monnières.

3.4 LE PCAET

Le territoire de la commune de Monnières se trouve dans le périmètre du PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial) de Clisson Sèvre-et-Maine approuvé le 3 mars 2020.

Ce dernier présente 7 axes stratégiques :

- ▶ Mobiliser et sensibiliser les acteurs du territoire ;
- ▶ Engager l'intercommunalité et les communes dans une démarche d'exemplarité ;
- ▶ Se déplacer sobrement sur le territoire ;
- ▶ Améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- ▶ Développer et soutenir une économie locale et durable ;
- ▶ Développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire ;
- ▶ Atténuer la vulnérabilité et adapter le territoire au changement climatique ;

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification s'inscrivent en pleine compatibilité avec les dispositions du PCAET de Clisson Sèvre-et-Maine, notamment dans le cadre de l'axe 3 à travers la création d'un maillage dense de liaisons douces au cœur du futur quartier d'habitations, ou encore l'axe 5 et la volonté d'accueillir de nouveaux commerces et services de proximité, et le choix d'un secteur de renouvellement urbain en cœur de bourg.

4 ANNEXES

- ✓ Avis de la Mrae
- ✓ Délibération du conseil sur l'avis de la Mrae