Révision du PLU

Monnières

Réunion Publique 22 avril 2025

ORDRE DU JOUR

Réunion Publique

Le calendrier et la procédure

Le Projet d'aménagement et de Développement Durables

- La consommation d'espace
- Potentiel de création de logements

Traduction règlementaire :

- OAP,
- Règlement & zonage

Calendrier et procédure

Monnières

Début 2026

diagnostic → **projet** → **outils** → **finalisation**

Diagnostic
État initial de l'env.

PADD

OAP
Zonage
Règlement

Arrêt

enquête publique

Déc/janv 2026

Approbation
Février 2026

Début 2020

Nouveau débat sur changements PADD
Mai 2025

Eté 2025

Examen du projet
par les PPA/MRAE/CDPENAF
Sept/Oct/Nov 2025

Approbation du SCOT du Vignoble Octobre 2025

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières

Gouvernance

Projet de PLU présenté aux PPA le 02 avril 2025

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
Liberté
Égalité
Fraternité

Loire Atlantique

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

Chambres de Métiers et de l'Artisanat
Région Pays de la Loire

Vignoble Nantais

Région PAYS de la LOIRE

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE

OH! CLISSON SÈVRE & MAINE AGGLO

Personnes Publiques Associées

- Réunions publiques
- Article
- Exposition
- Registre
- …

Concertation Publique

Monnières

CONSEIL MUNICIPAL

Débat sur le PADD

Arrête et approuve le PLUi

Commission PLU

Ouest am'

LE COMITE TECHNIQUE

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières

UN CADRE LEGISLATIF

GRENELLE ENVIRONNEMENT ENGAGEMENTS

LOI ALUR

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE — août 2021

Lois (SRU, Grenelle, ALUR, LAAF,CLIMAT …)

Niveau national

PPRI (Plan de Prévention des Risques)
PGRI

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

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

Niveau régional

Compatibilité

Prise en compte

SCOT du Vignoble Nantais

schéma de Cohérence Territoriale et son volet d'Aménagement Commercial

Niveau supra-communal

Compatibilité

Compatibilité

Prise en compte

PLU de Monnières

Niveau local

Autorisations d'urbanisme

La hiérarchie des normes

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

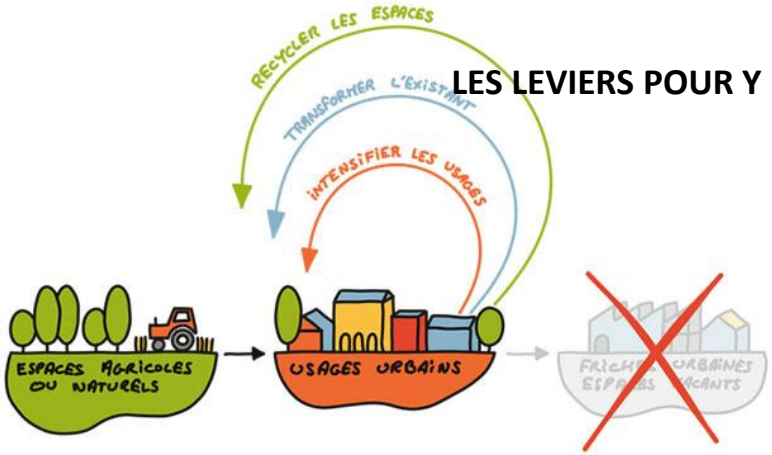
Monnières

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.



LES LEVIERS POUR Y RÉPONDRE :

Densifier

Utiliser les espaces vacants

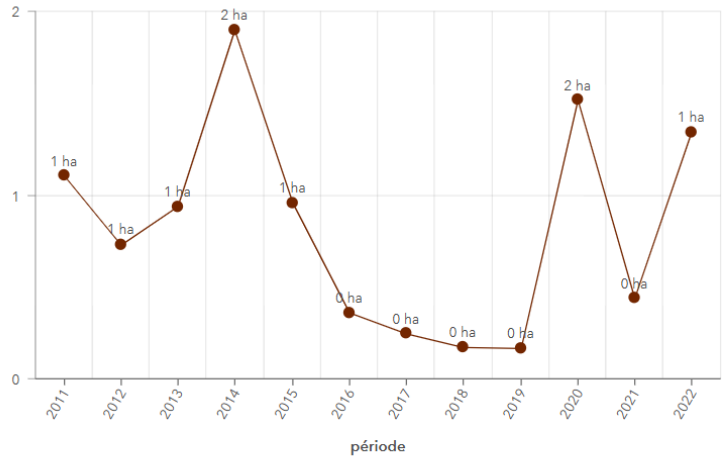
Désartificialiser et renaturer

La consommation d'espace passée et à venir

Consommation d'espaces NAF entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023

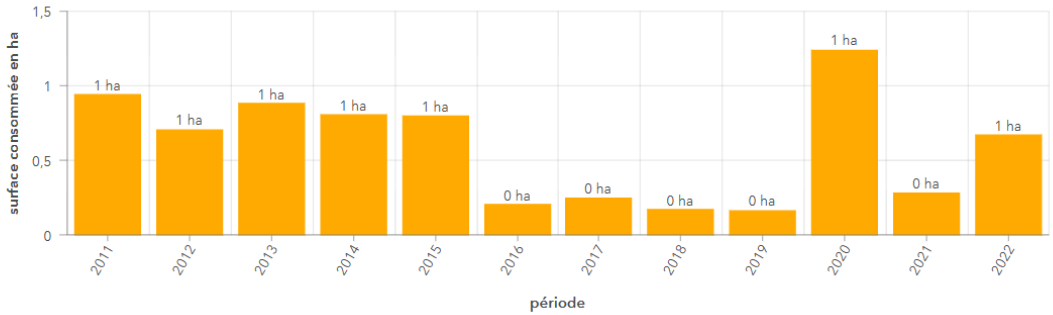
Région	Départements	EPCI	Communes
Pays de la Loire	44 - Loire-Atlantique	CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	Monnières

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

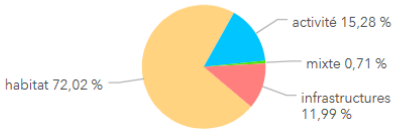
Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

habitat | activité | mixte | Infrastructures | inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données mises à jour au 1er janvier 2023

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Ceren
CLIMAT & TERRITOIRES DE

Données issues du portail national de l'artificialisation des s
Les données brutes entre le premier janvier 2009 et le 1er ja
2023 sont disponibles en téléchargement libre.

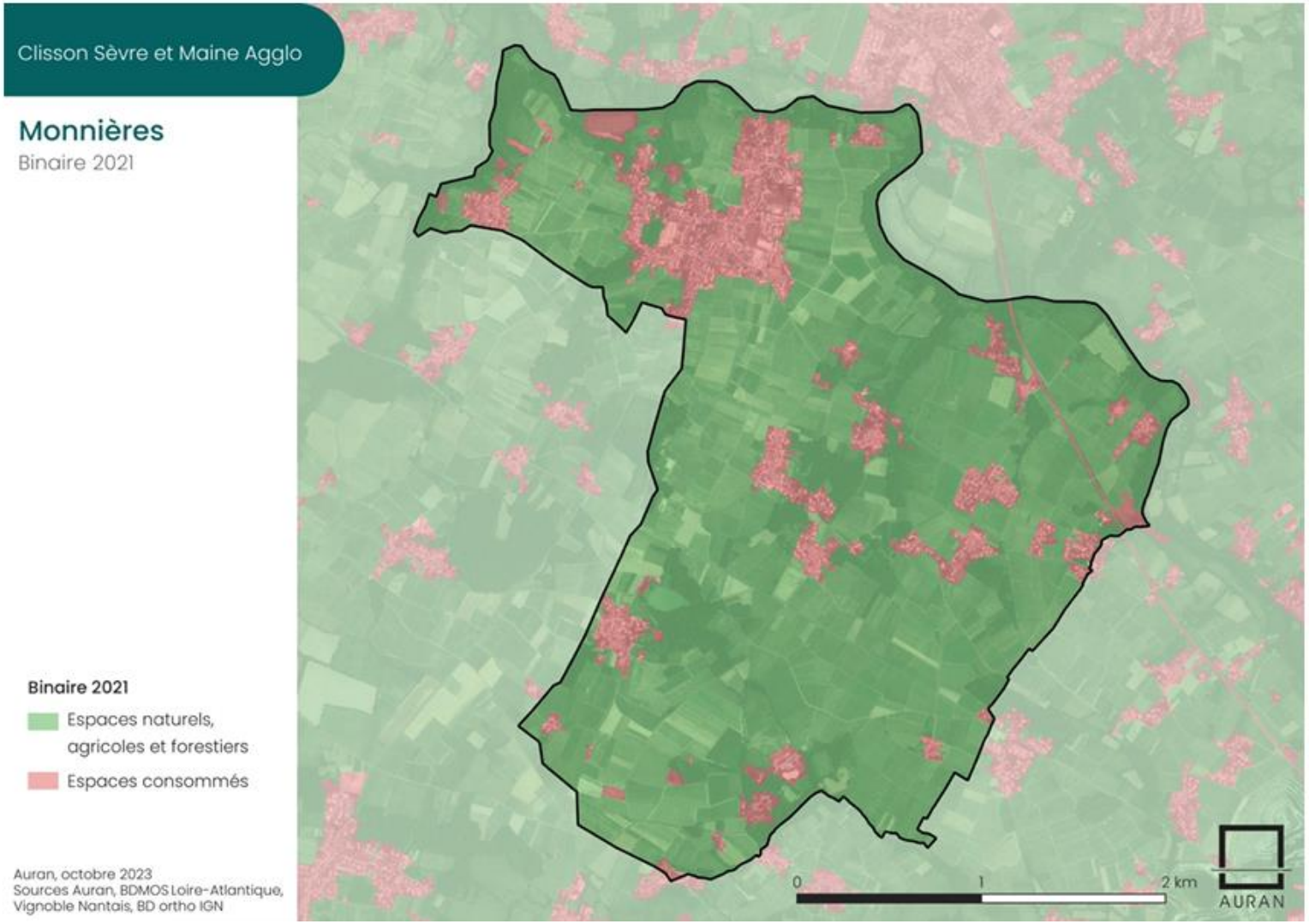
Une analyse des données est présente
dans la rubrique "analyse" du portail.

9 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières

La consommation d'espace passée et à venir



Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

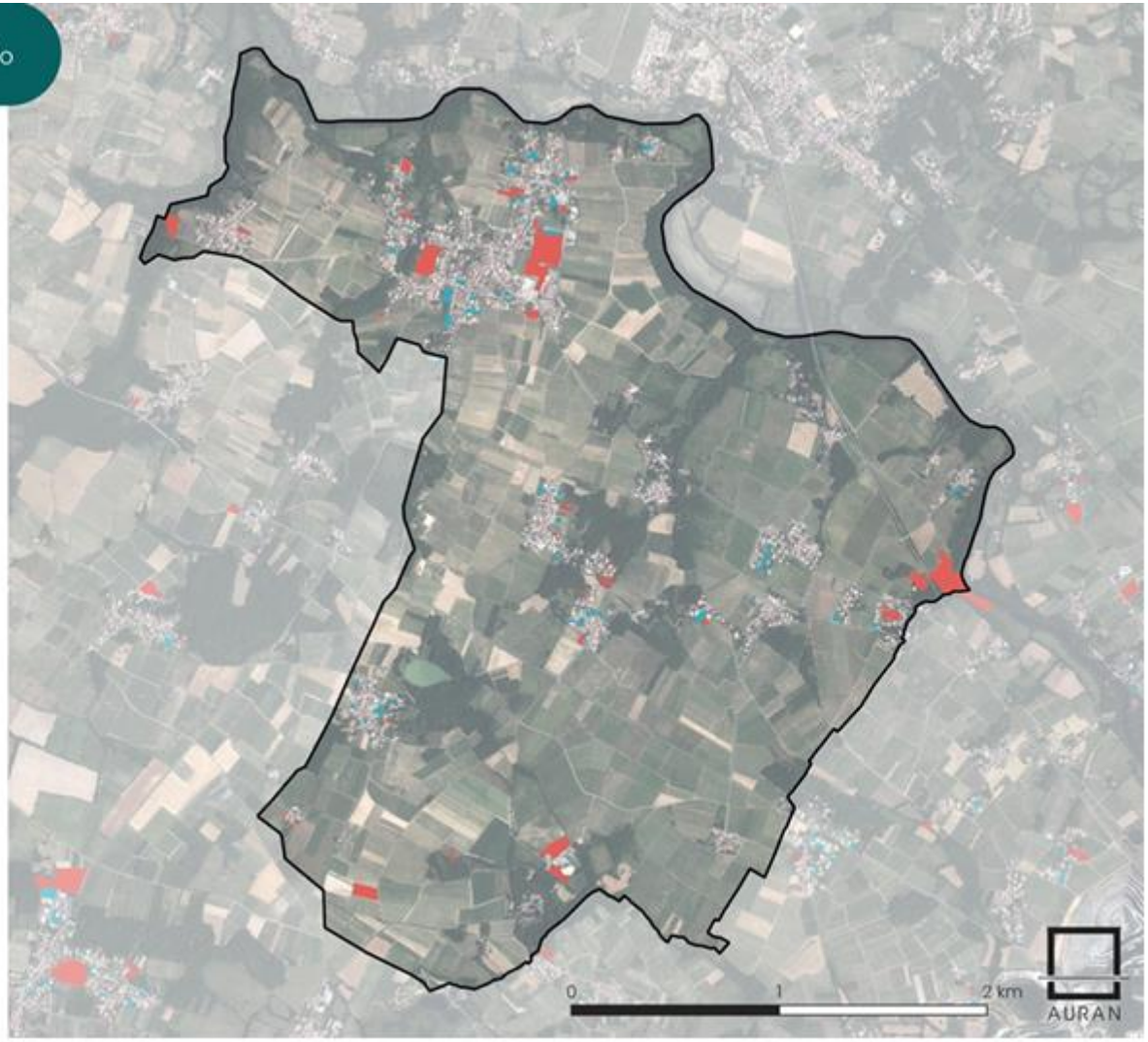
Monnières

La consommation d'espace passée et à venir

Clisson Sèvre et Maine Agglo

Monnières

Conso ZAN 44



Évolutions de l'occupation des sols 2009-2021

- Consommations en espace naturel, agricole ou forestier
- Opérations en renouvellement urbain

Auran, octobre 2023
Sources Auran, BDMOS Loire-Atlantique, Vignoble Nantais, BD ortho IGN

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières

La consommation d'espace passée et à venir

	Projection nombre de logements	Logements en densification	Logements en extension	Consommation d'espace (en ha) 2024-2034	Consommation d'espace avec ZAC (en ha) 2024-2034	Bonus foncier ZAC 2024-2034
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	**4480**	**2151**	**2329**	**67,3**	**78,12**	**+ 14,7**
Pôles structurants (Clissonnais)	**1520**	**799**	**712**	**16,4**	**20,74**	**+4,34**
Clisson	760	404	356	7,7	8,78	+1,08
Gétigné	340	176	164	3,9	5,53	+1,63
Gorges	420	219	201	4,8	6,43	+1,63
Pôles d'équilibre	**1750**	**865**	**885**	**22,5**	**25,14**	**+ 6,52**
Haute Goulaine	590	313	277	6,8	8,43	+ 1,63
La Haie-Fouassière	395	211	184	4,5	6,13	+ 1,63
Pôle de Vieillevigne	360	161	199	6,5	8,13	+ 1,63
Pôle d'Aigrefeuille	405	180	225	4,7	6,33	+ 1,63
Bourgs	**1210**	**478**	**732**	**28,4**	**32,24**	**+ 3,84**
Boussay	160	63	97	3,8	3,8	0
Château-Thébaud	180	72	108	4,2	4,2	0
Maisdon-sur-Sèvre	170	66	104	4	4	0
Monnières	130	52	78	3	3	0
La Planche	150	57	93	3,6	3,6	0
Remouillé	110	45	65	2,5	3,59	+ 1,09
Saint-Fiacre-sur-Maine	70	27	43	1,6	1,6	0
Saint-Hilaire-de-Clisson	125	51	74	2,9	5,65	+ 2,75
Saint-Lumine-de-Clisson	115	45	70	2,8	2,8	0

Objectifs diviser par deux la consommation d'espaces 2011-2021

Révision du Plan Local d'Urbanisme

LE DIAGNOSTIC- ENJEUX

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

DÉMOGRAPHIE : Une croissance démographique qui ralentit…

PROFIL DÉMOGRAPHIQUE (INSEE RP 2021)

2 329 Habitants en 2021
(soit 42 hab. de + qu'en 2010)

Population qui **n'a cessé de croître depuis les années 1970 .**

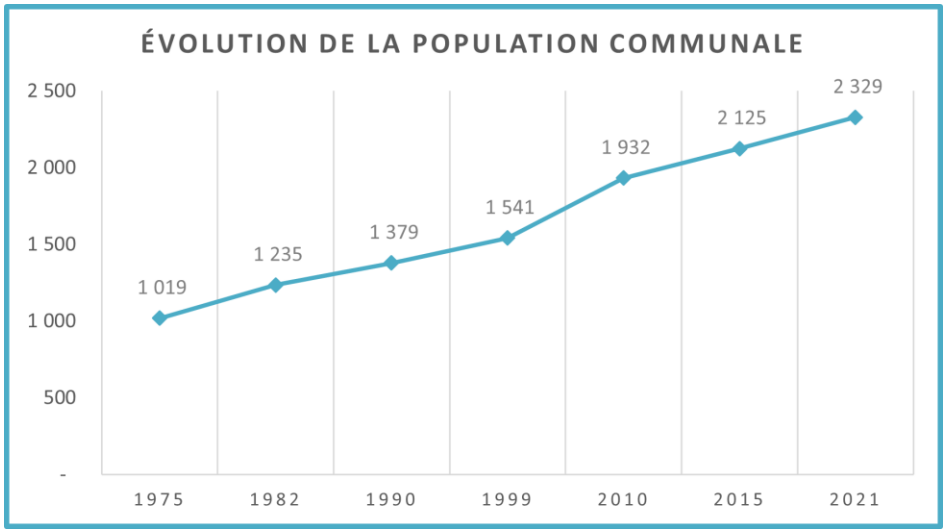
→ +397 habitants entre 2010 et 2021

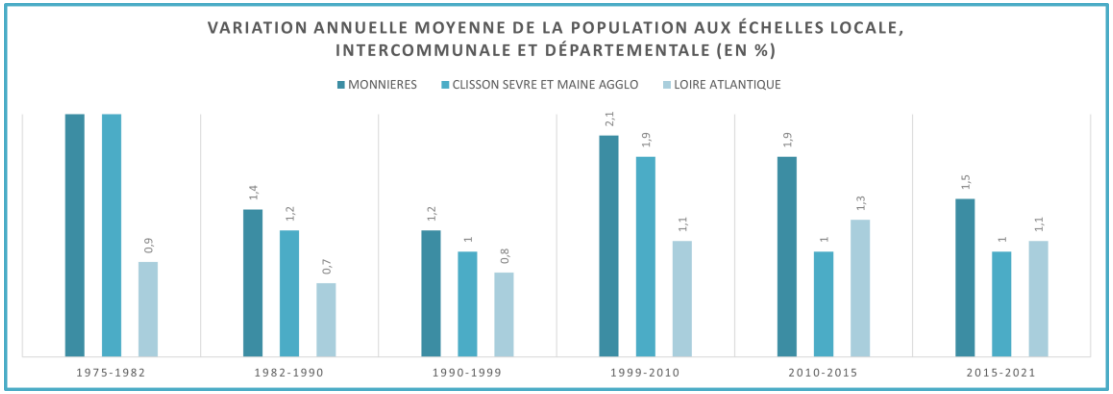
→ + 1,9 % entre 2010 et 2015

→ **+1,5 % entre 2015 et 2021**

→ la commune enregistre un taux de variation annuel moyen supérieur à celui de l'intercommunalité et du département

+1,5 % de croissance annuelle depuis 2021





Une croissance démographique constante et renforcée depuis les années 2000, portée par un solde migratoire élevé et par un solde naturel en hausse,

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

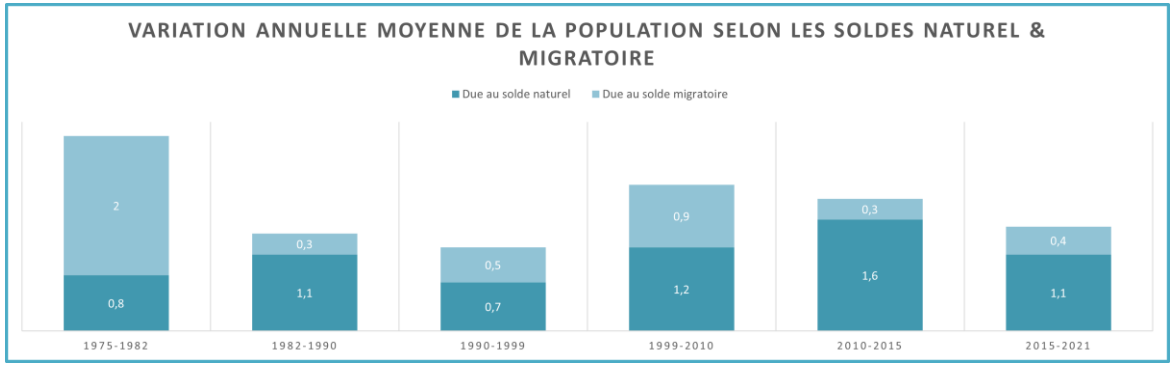
Monnières

DÉMOGRAPHIE : ...en raison d'un faible solde migratoire

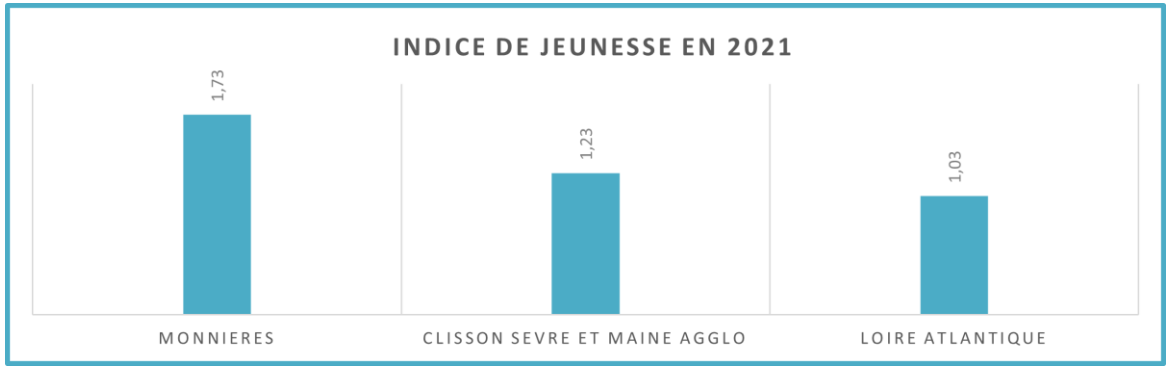
PROFIL DÉMOGRAPHIQUE (INSEE RP 2021)

+1,1% de solde naturel

0,4% de solde migratoire

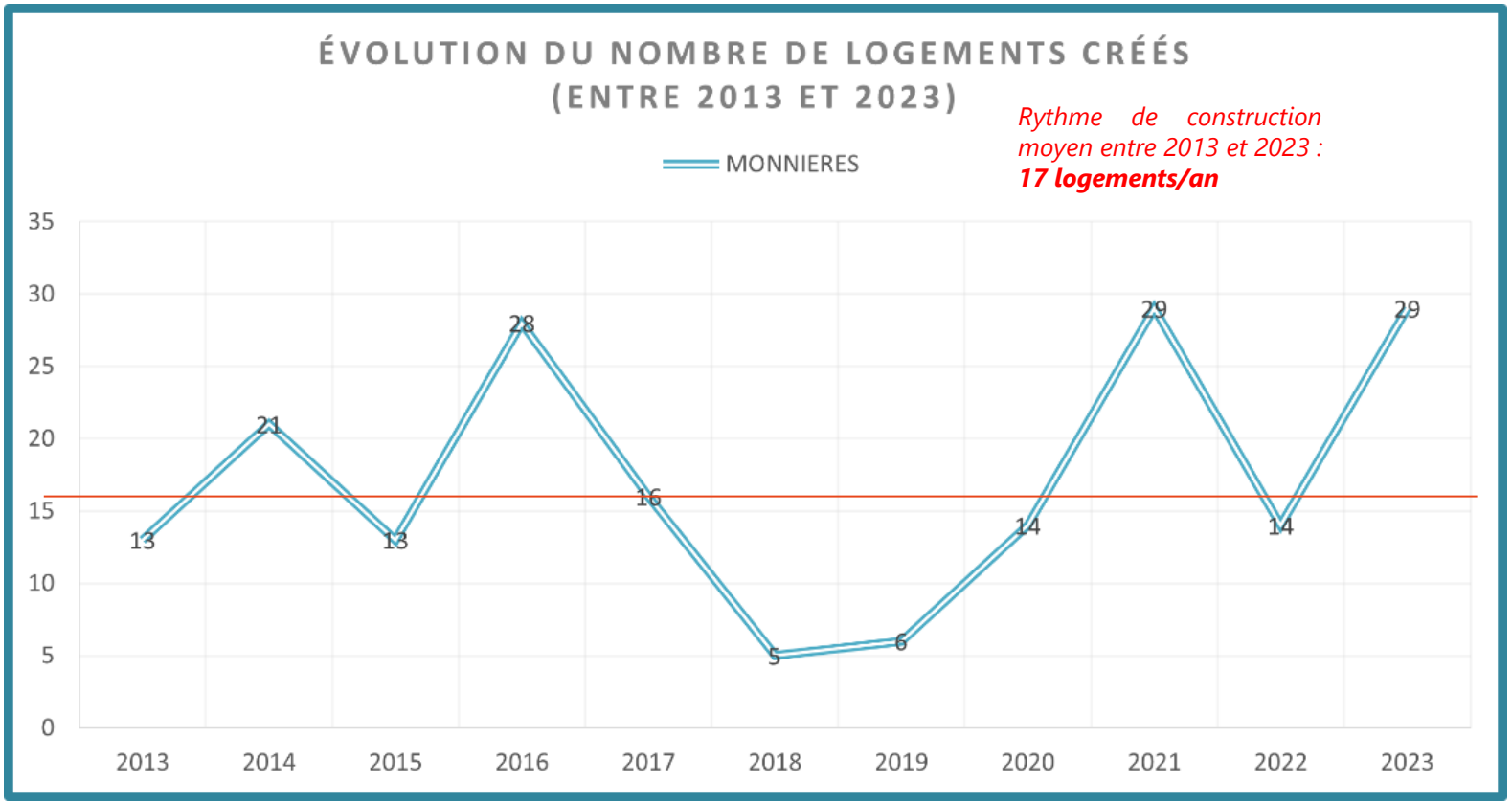


Une population familiale, principalement composée de couples avec enfants

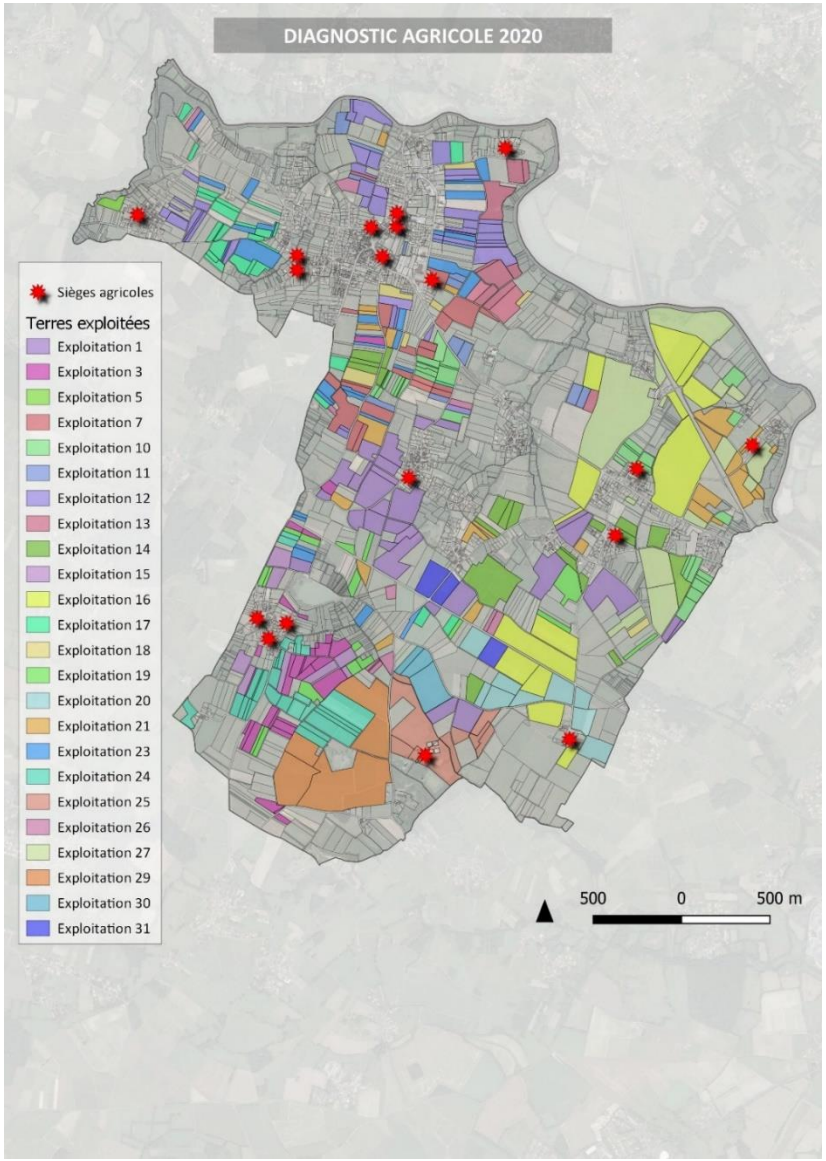


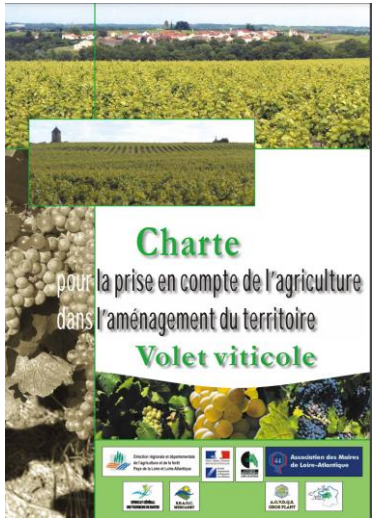
Une population particulièrement jeune et qui enregistre un légèrement vieillissement sur les dernières années

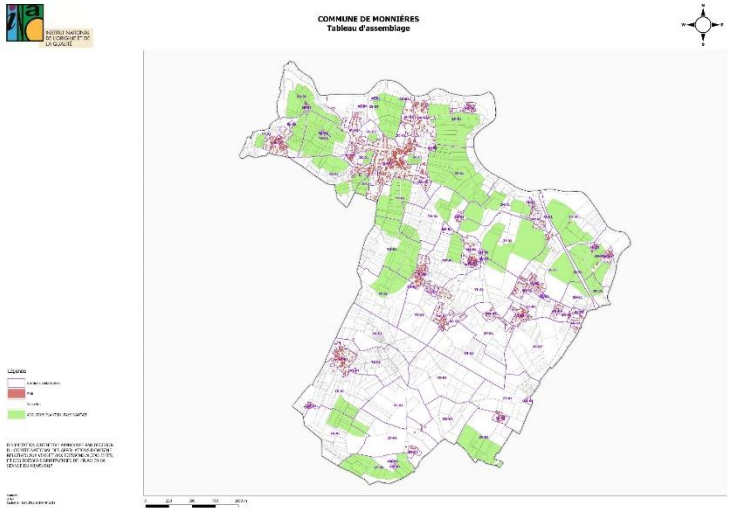
DÉMOGRAPHIE & LOGEMENTS : Une production de logements fluctuante



Diagnostic agricole







Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières

Principaux enjeux

ENJEUX DEMOGRAPHIE – LOGEMENT

- Maintenir l'accueil de nouvelles populations afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales,
- Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des actuels et futurs habitants,
- Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées ou dépendantes…) dans l'offre de logements
- Développer de nouvelles formes urbaines.

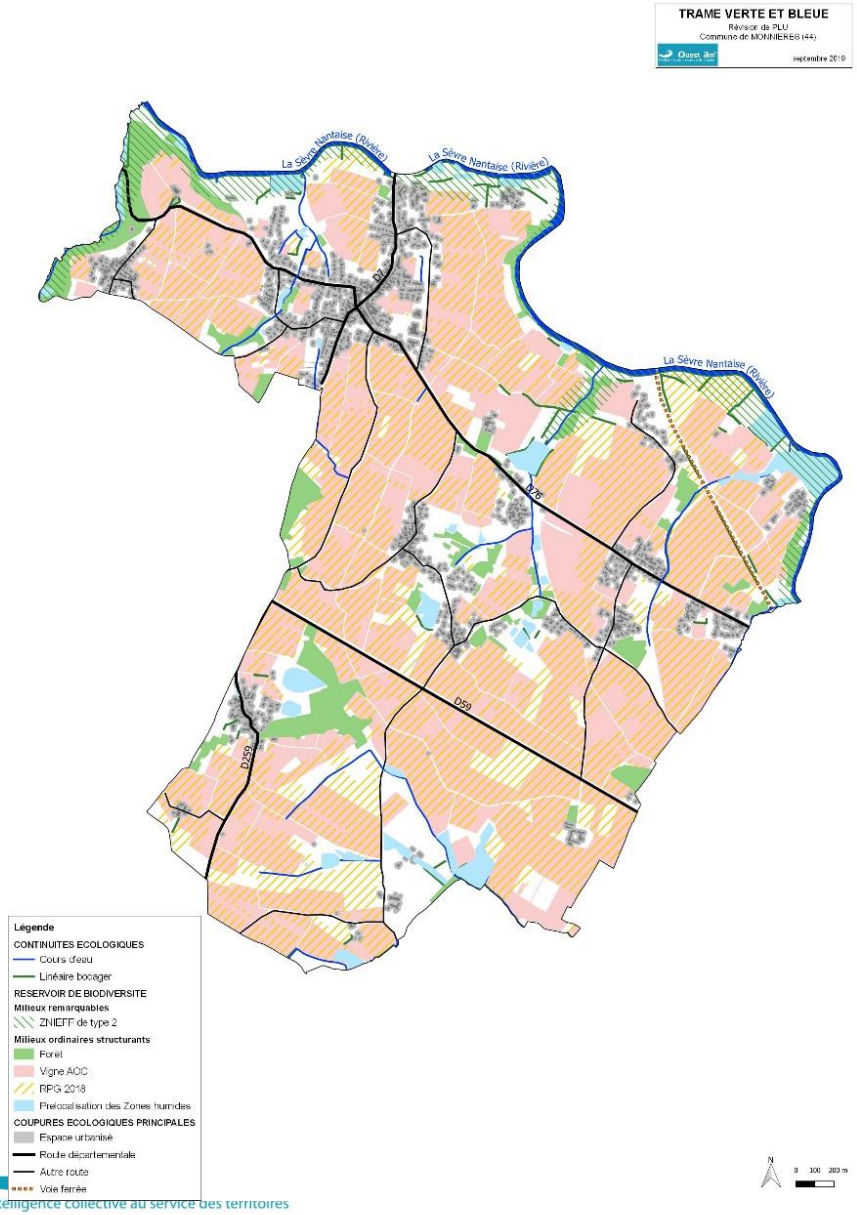
ENJEUX ECONOMIE

- Protéger l'offre commerciale de proximité et mettre en place des actions pour la création de nouveaux commerces,
- Renforcer le dynamisme touristique de la commune (promotion, signalisation…),
- Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations, protection des sièges),
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.

EQUIPEMENTS-MOBILITES

- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,
- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle à travers le renforcement des liaisons piétonnes

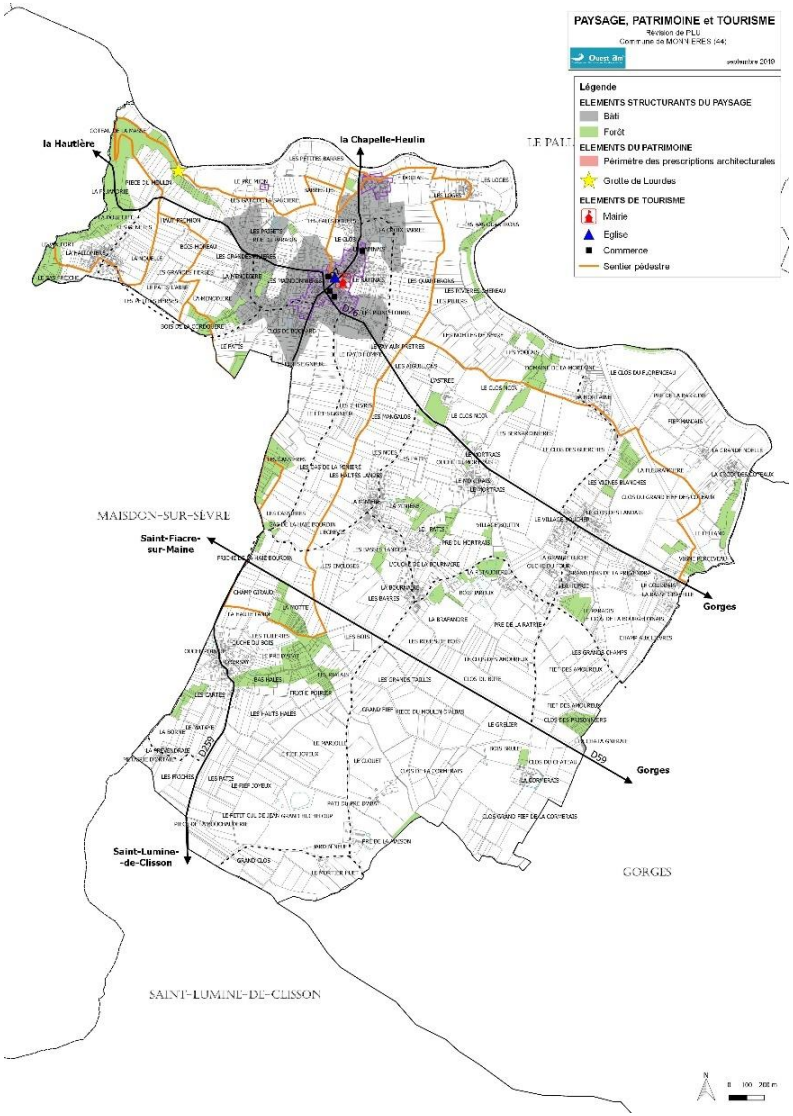
Principaux enjeux



ENVIRONNEMENT

- **Protéger le réseau bocager, les zones humides, la constructibilité aux abords des cours d'eau et des sites d'intérêt majeur…**
- **Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.**
- **Intégrer les dispositions du règlement du PPRI de la Sèvre Nantaise dans la construction du projet de territoire,**

Principaux enjeux



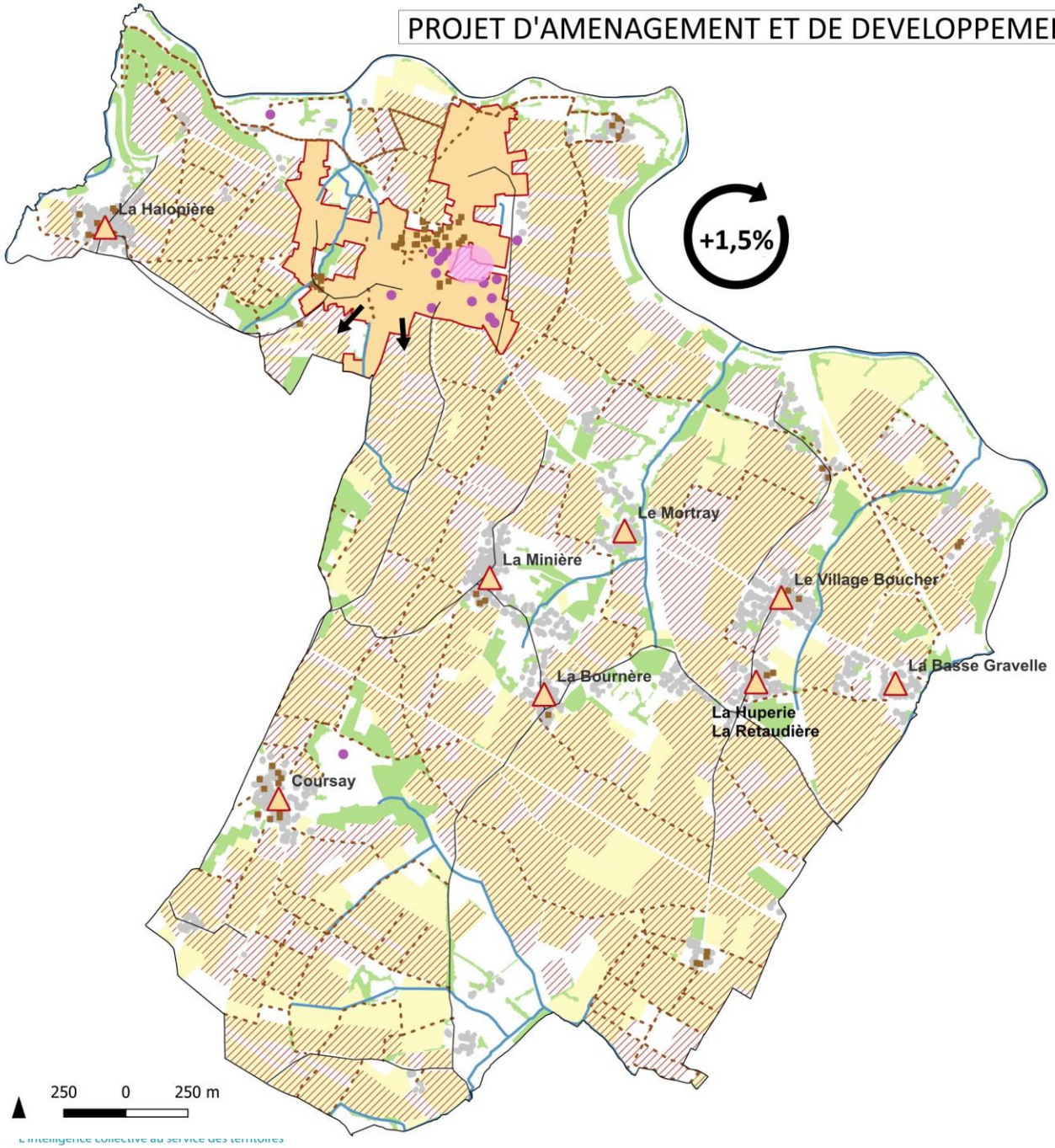
- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, notamment à travers la valorisation des circuits pédestres sur le territoire,
- Préserver les grands secteurs paysagers (vallée, plateau agricole…),
- Préserver le maillage bocager existant et prendre en compte son rôle paysager,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

Révision du Plan Local d'Urbanisme

LE PADD

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



AXE 1 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AUX SPECIFICITES TERRITORIALES

+1,5% 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 constructible

SYNTHÈSE DU POTENTIEL DE CRÉATION DE LOGEMENTS

- Tendre vers une population de **2950 habitants à échéance du PLU (2036)**.

- Soit environ **200 logements supplémentaires entre 2026 et 2036**, en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du SCOT du Pays du Vignoble Nantais

- **50% des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines** sur la période (2026-2036).

- **Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à 3,2 hectares**

- Les nouveaux quartiers d'habitations situés **au sein et en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg** représenteront près de 70% des logements à créer.

1/ PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AUX SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

Maîtrise de la croissance démographique et du parc de logements :

- La croissance démographique se poursuit, avec un objectif de **2 950 habitants d'ici 2036.**
- L'objectif est d'ajouter environ 200 nouveaux logements entre **2026 et 2036,** avec une gestion qualitative de cette croissance en fonction des équipements disponibles.

Développement en tenant compte des contraintes territoriales :

- La commune doit respecter l'objectif de **40% de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine d'ici 2036.**
- Les nouveaux quartiers devront être développés en tenant compte de la densité et des contraintes spécifiques comme les risques d'inondation et les espaces agricoles.
- **Les extensions urbaines se limiteront à 3,2 hectares, en continuité avec le centre-bourg et les villages.**

Diversification de l'habitat pour répondre aux besoins de toutes les populations :

- La commune souhaite diversifier l'offre pour répondre à l'évolution démographique, en particulier le **vieillissement de la population.**
- Des logements adaptés pour les seniors seront créés, ainsi que des logements accessibles **pour les jeunes actifs et familles.**
- La commune prévoit également des secteurs pour des formes **d'habitat alternatif**
- Les nouveaux quartiers seront intégrés de manière durable et harmonieuse avec l'environnement, et la commune ambitionne de devenir à énergie positive.

2/ ASSURER LA VITALITÉ DE L'AGGLOMÉRATION

- **Mobilités comme ossature structurante** :
  Les nouveaux quartiers seront proches du centre, favorisant la marche et le vélo. Des bandes cyclables seront créées et des connexions douces entre les quartiers et le bourg amélioreront la sécurité et encourageront la fréquentation des commerces. La gestion du stationnement et de la circulation sera rigoureusement encadrée.

- **Restructuration de la couverture en équipements** :
  Le développement autour du centre permettra un meilleur accès aux équipements communaux, principalement situés dans l'Est du bourg.

- **Consolidation de l'activité artisanale et commerciale** :
  Les nouveaux quartiers près du bourg favoriseront les commerces locaux. La municipalité prévoit de diversifier et densifier l'activité commerciale, avec un projet intégrant commerces, habitats et espaces verts entre la mairie et l'école publique.

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

•**Protection du patrimoine bâti et naturel** :
Monnières possède un riche patrimoine naturel et bâti, qu'il est essentiel de protéger pour préserver l'identité du territoire. La commune mettra en valeur son patrimoine à travers le développement du tourisme, notamment oenotouristique, et des sentiers de randonnée.

•**Constructibilité encadrée en campagne** :
La commune cherche à limiter l'urbanisation pour préserver les activités agricoles et viticoles. Les projets urbains seront strictement encadrés, avec une densification possible uniquement dans les villages existants et sans nuire aux terres agricoles.

•**Objectif devenir une commune à énergie positive** :
Monnières vise à devenir à énergie positive en favorisant la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables, tant pour les équipements communaux que pour les nouveaux logements.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

LES OAP

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Inventaire des gisements fonciers

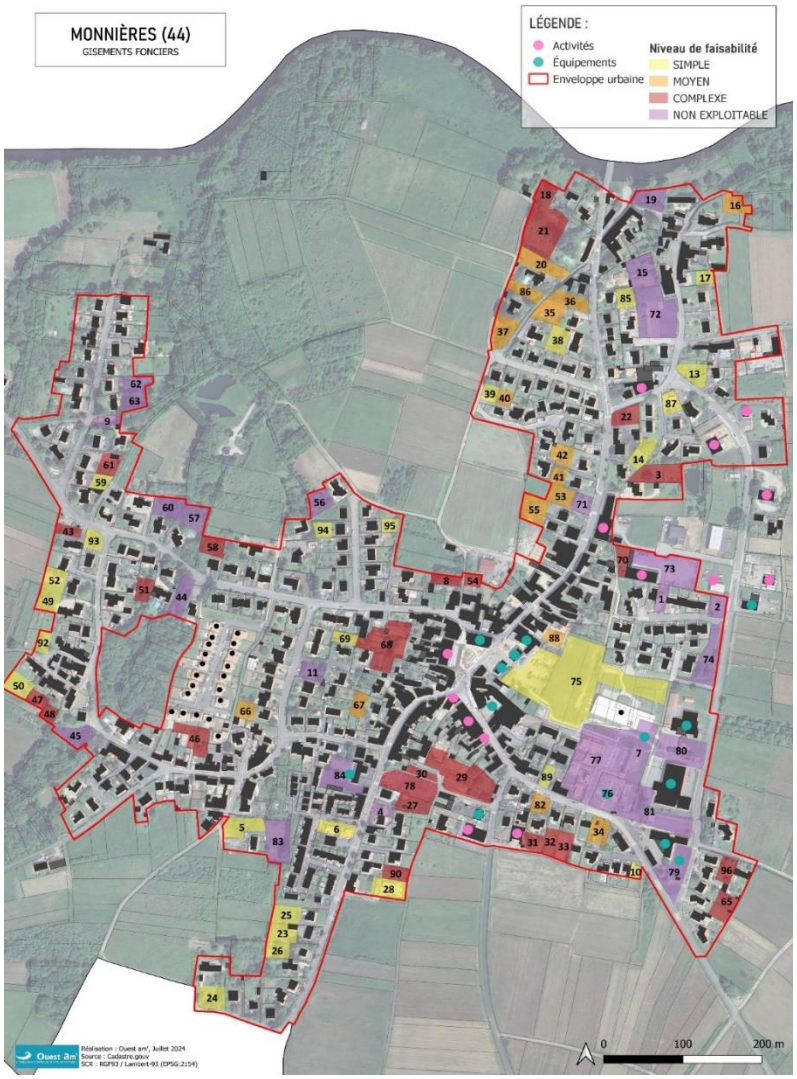
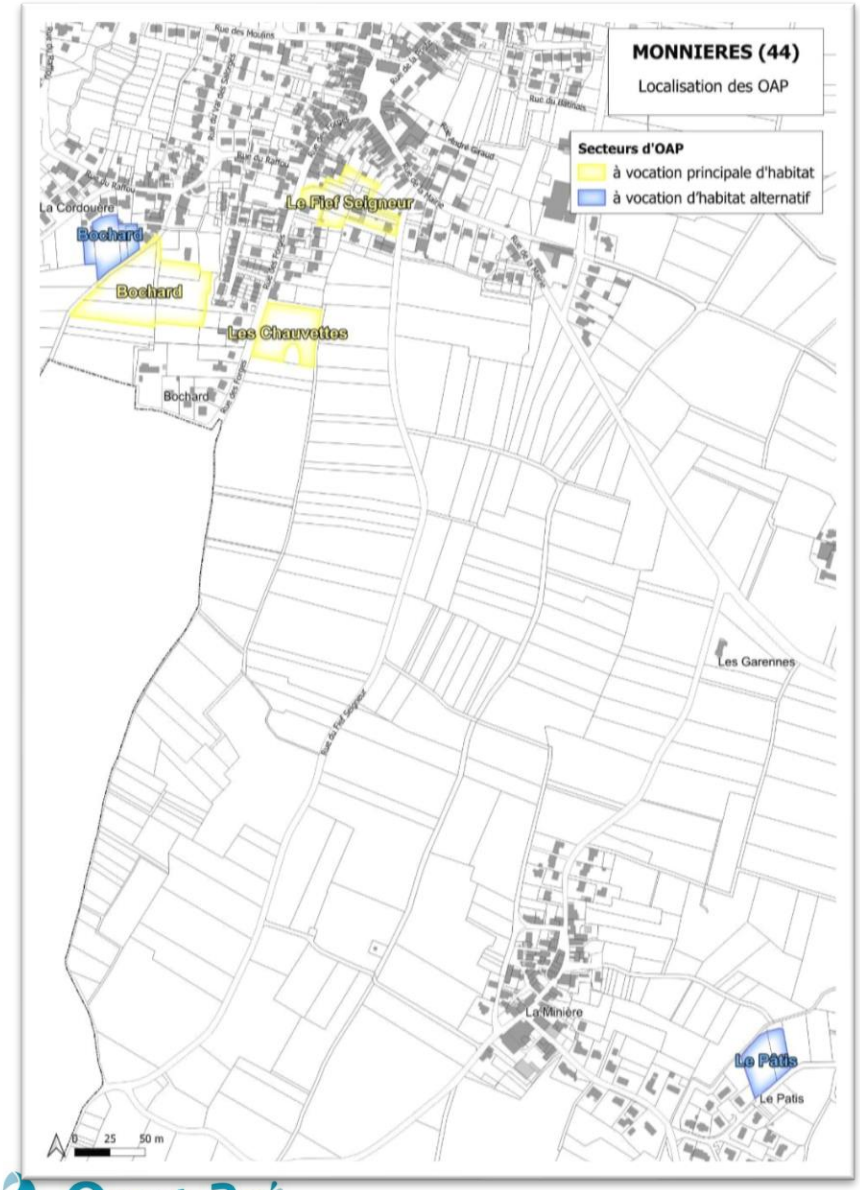


Figure 24 : Carte des gisements fonciers

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.

LES OAP



- ✓ Mise en place de **5 OAP** sur les secteurs d'extension et certains gisements identifiés pour **assurer la qualité et la cohérence d'aménagement :**

  Les OAP sectorielles portent sur 3 secteurs à vocation principale d'habitat et 2 secteurs à vocation d'habitat alternatif.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur un secteur ou un quartier donné

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières

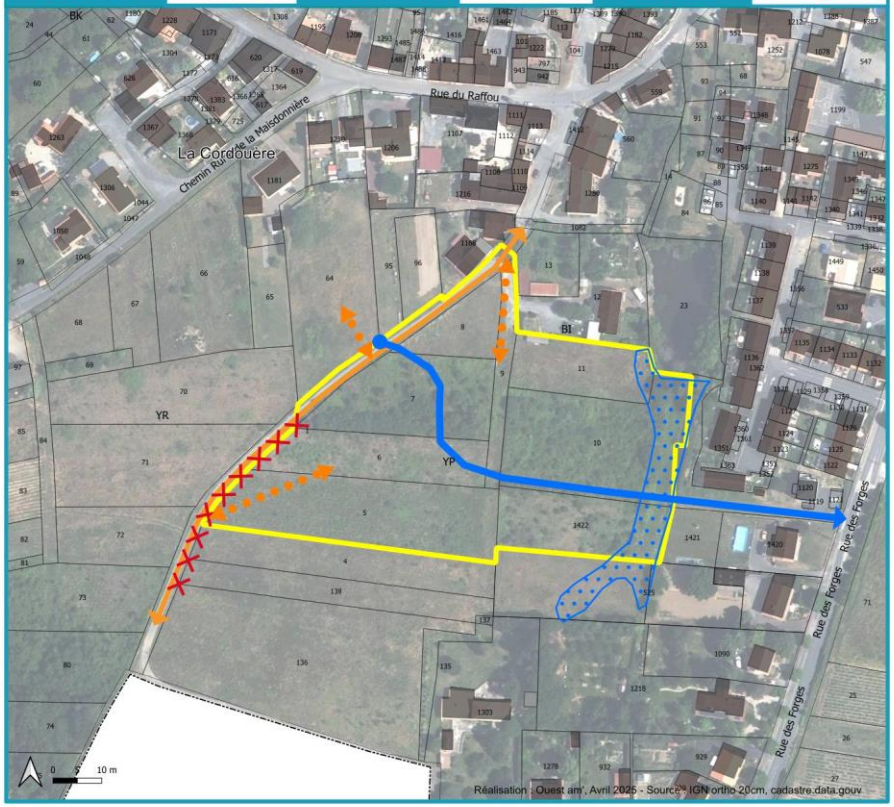
EXEMPLE D'OAP

VOCATION
Habitat

OAP n° : 1

Bochard

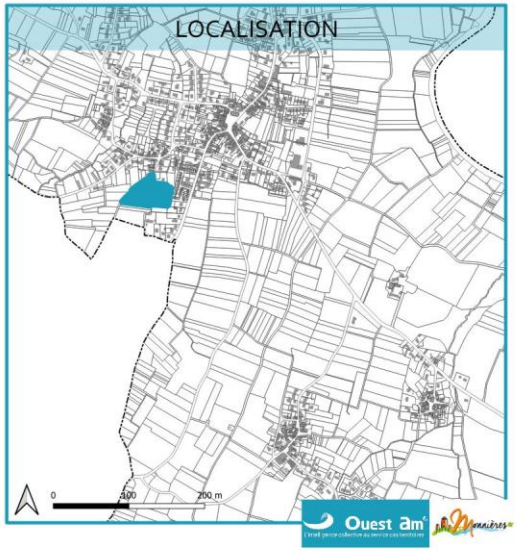
SURFACE	1.51 ha	LOGEMENTS	42 logement(s)	DENSITÉ	28 log/ha



LÉGENDE

- Secteur d'OAP à vocation principale d'habitat
- Amorce de desserte
- Liaison douce à créer
- Liaison douce existante
- Accès routier interdit
- Zones humides à préserver (hors accès)

LOCALISATION



PLU Monnières - Orientations d'Aménagement & de Programmation

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

- ✓ Court : de 0 à 4 ans
- ✓ Moyen : de 3 à 7 ans
- ✓ Long : de 6 à 10 ans

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières

EXEMPLE D'OAP

1. SECTEUR RÉSIDENTIEL DE BOCHARD

1.1 OBJECTIFS

Ce projet a pour objectif de créer un quartier résidentiel durable, respectueux de l'environnement et du bien-être de ses habitants. Conçu de manière cohérente, il vise à devenir un modèle d'intégration écologique, notamment dans un environnement sensible, avec la présence d'une zone humide à l'est. Des solutions innovantes seront explorées pour minimiser l'impact écologique tout en garantissant une qualité de vie optimale pour les résidents, en intégrant des aspects tels que la production d'énergie renouvelable, le choix des matériaux et la forme urbaine.

1.2 PROGRAMMATION

Le secteur devra respecter une densité minimale de 28 logements par hectare, soit environ 42 logements sur l'ensemble du site. L'aménagement se déroulera dans le cadre d'un projet global et intégré, réalisé en plusieurs phases, selon les besoins et les contraintes du terrain.

1.3 MOBILITES & DEPLACEMENTS

L'accès principal et unique sera assuré par la rue des Forges, tandis que l'accès aux modes doux se fera par le nord, via la rue de la Maisdonnière.

1.4 PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

L'existence d'une zone humide à l'est du secteur sera à prendre en compte selon la démarche « éviter-réduire-compenser ».

Le projet adoptera les principes du développement durable en privilégiant des matériaux locaux et écologiques pour la construction. Les choix architecturaux viseront à optimiser l'efficacité énergétique (orientations des constructions), gérer les ressources naturelles et réduire l'empreinte carbone. Des systèmes d'énergie renouvelable, comme les panneaux solaires ou la géothermie, seront étudiés pour favoriser une autonomie énergétique.

L'intégration paysagère sera également une priorité. Les constructions seront conçues pour se fondre dans l'environnement, minimisant leur impact visuel (toiture végétalisée, sobriété des matériaux…). Des haies d'essences locales et variées, adaptées au climat et au sol, assureront la pérennité des espaces verts et offriront une transition naturelle entre le quartier et le paysage rural notamment au sud et à l'est.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Les zones urbaines (U)

Zones agglomérées desservies par l'assainissement collectif

Les secteurs U à vocation d'habitat majoritaire

Les secteurs vocation d'équipements d'intérêt collectif

Ua, Uaa
Uab - Uac

Centralité historique avec mixité de fonction

Ub- 1AUb- 2AUb

Secteur périphérique à dominante résidentielle

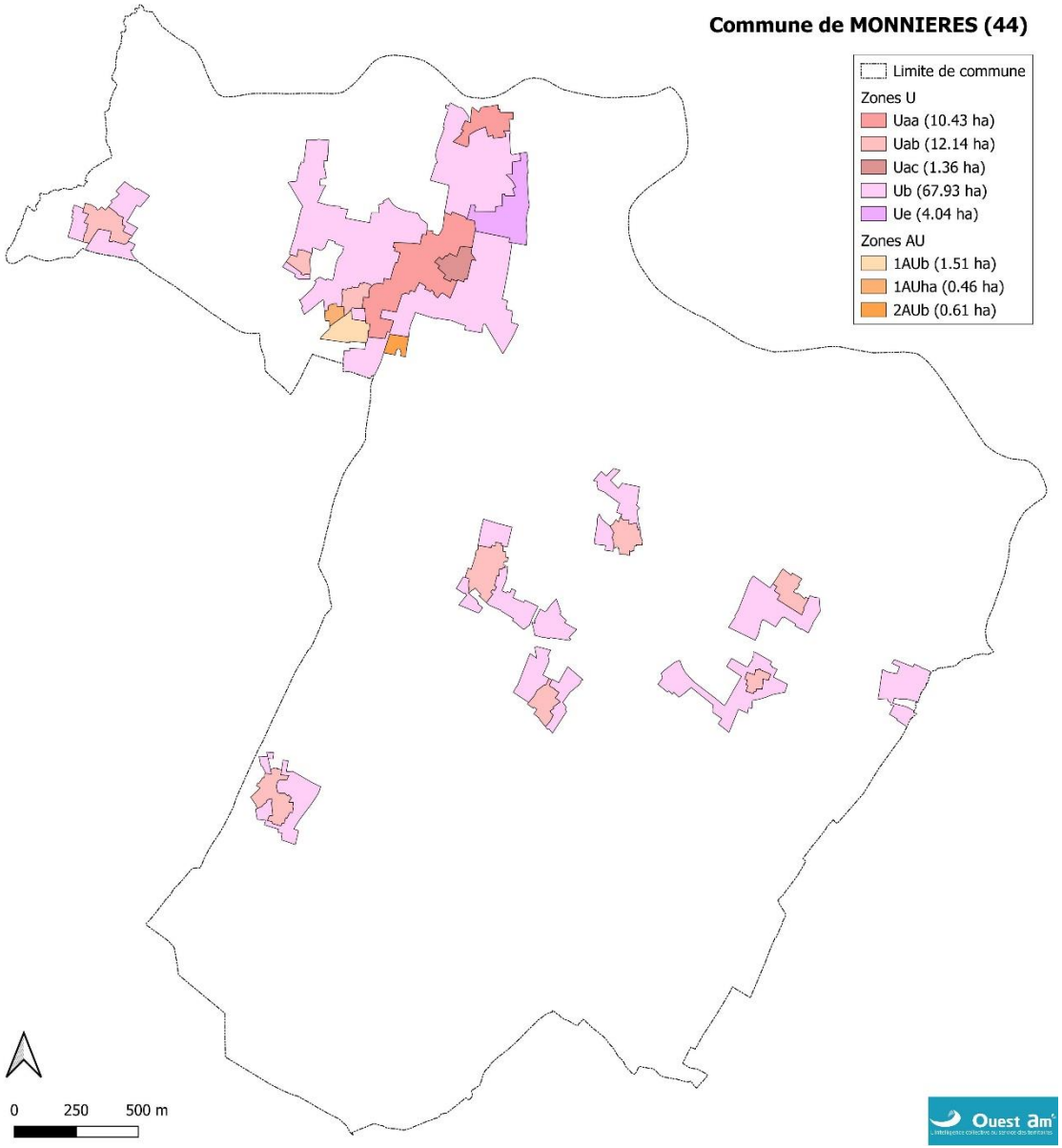
1AUha

Les secteurs UE à vocation d'activités

UE

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Les Monnières



Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Les zones agricoles (A)

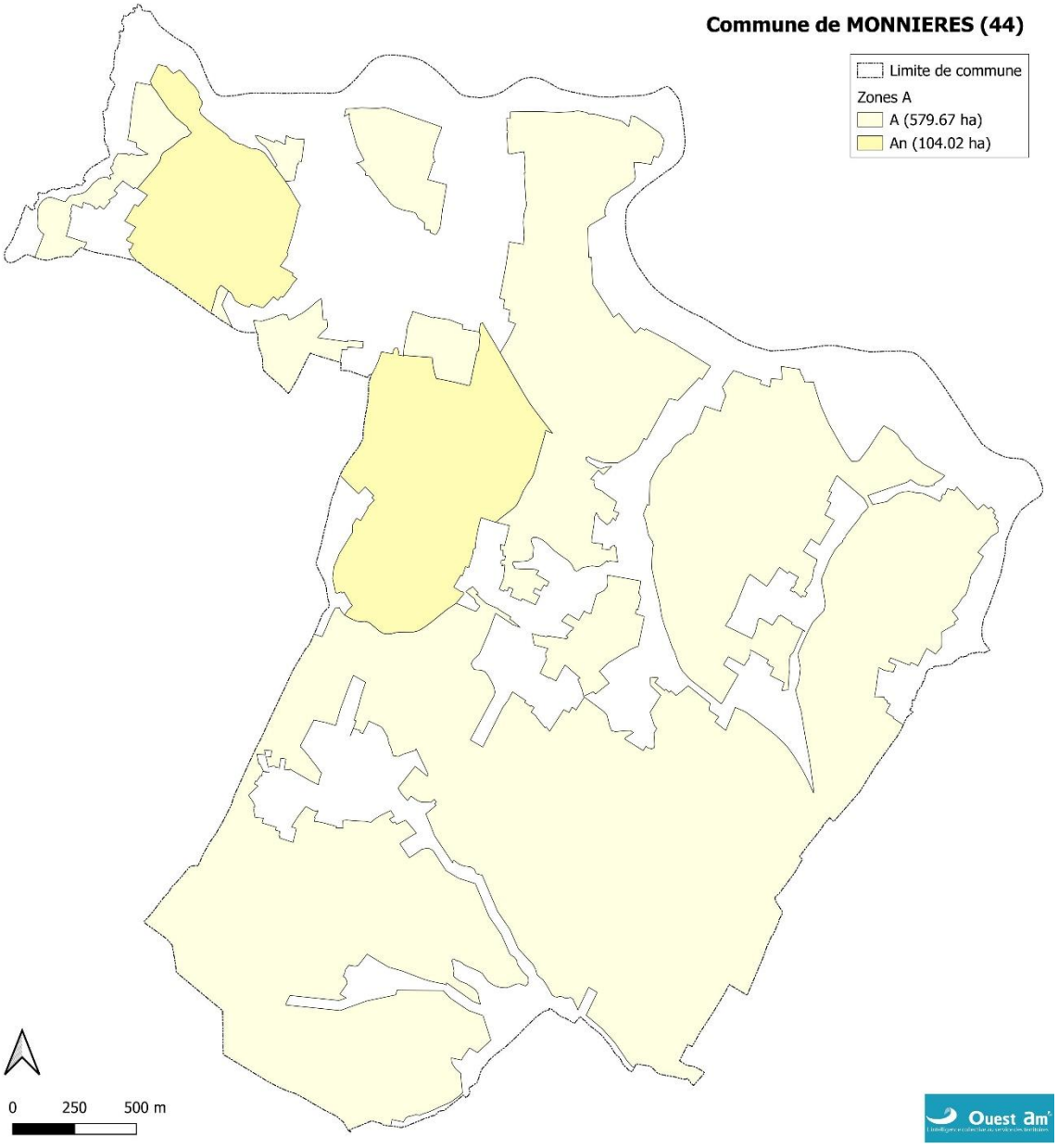
Zones de culture, dédiées au développement des activités agricoles

A

Secteur agricole

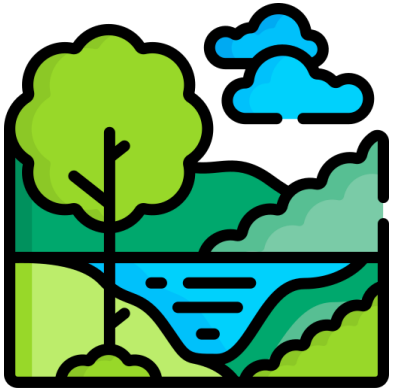
An

Secteur agricole présentant un intérêt paysager ou écologique



Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Les zones naturelles (N)

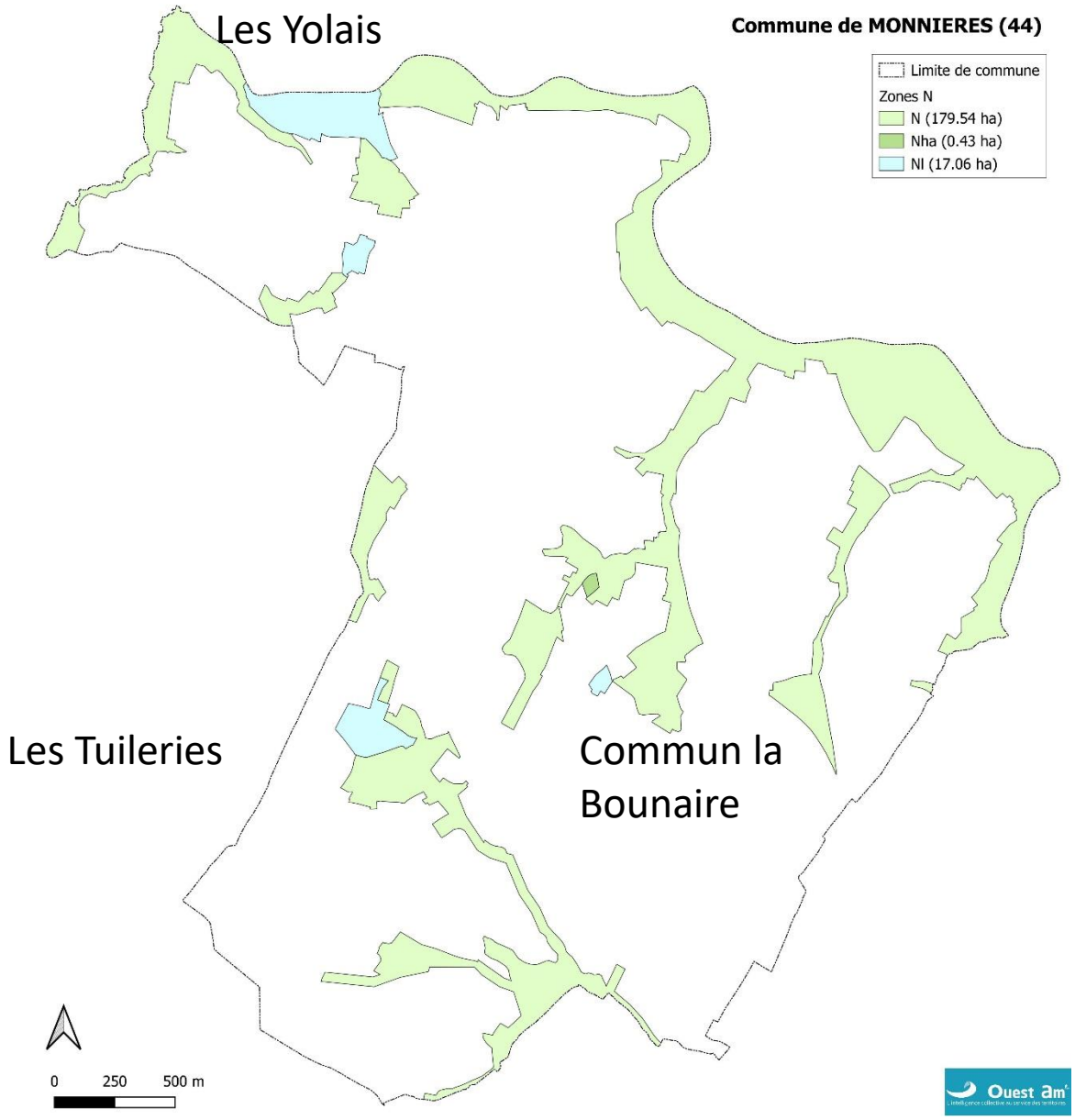


Espaces boisés, fonds de vallées, espaces présentant des sensibilités environnementales

N — **Toutes les parcelles situées au sein de la trame verte et bleue**

Nl — **Zone de loisir publique (constructions légères ou/et réversible)**

Nha — **Habitat alternatif**



Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Limite de zone

Prescriptions

Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

Emplacement réservé

Secteur de gel (périmètre d'attente)

Orientation d'aménagement et de programmation (L151-6 du Code de l'Urbanisme)

Espace Boisé Classé (L113-1 du Code de l'Urbanisme)

Eléments de paysage à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Haie à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Arbre à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Petit patrimoine à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Périmètre de protection du patrimoine (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Patrimoine bâti à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Mur à protéger (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Cours d'eau à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Zones humides à protéger (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Secteur affecté par le bruit

Informations

PPRI de la Sèvre Nantaise

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Quelques règles de plus-value environnementale :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) → **Recul minimal de** par rapport aux EBC pour tout nouveau bâtiment

Les haies, arbres, et alignements d'arbres → Interdiction de tout abattage/arrachage d'une haie reportée au règlement graphique (sauf exceptions). **Recul minimal de 5m** pour tout nouvel aménagement.

Zone Humide → **Interdiction de toute construction ou travaux** sauf exception (ou compensation)

Cours d'eau → **Recul minimal de 10 mètres en zone urbaine** pour toute nouvelle construction ou aménagement, et de

Nouveaux logements → **Stockage eaux pluviales de 2m3 par logements**

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Zone Humide

⇨ Inventaire communaux
+ Investigations Ouest Am'

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

⇨ Base du PLU actuel mise à jour

Zone inondable

⇨ PPRI Sèvre Nantaise

Bâtiments éligibles au changement de destination

⇨ Environ 14 bâtiments identifiés

Secteurs OAP

⇨ Secteurs identifiés en atelier

Éléments patrimoniaux

⇨ Une quarantaine d'éléments identifiés

Cours d'eau

⇨ Inventaire DDTM44

Murs à protéger

Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

⇨ 1 secteur retenu : « rue des Moulins »

Emplacements réservés

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

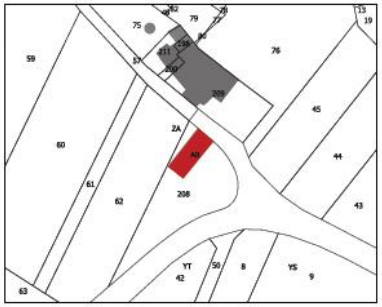
Les haies, arbres, et alignements d'arbres

⇨ Inventaire bocager

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 3 Localisation : La Bidière Parcelle : AB 208

CRITERES



Intérêt patrimonial **Oui**	Etat du bâtiment **BON**	Emprise du bâtiment **195m²**
Possibilité d'accès aux réseaux **PARTIEL**	Desserte par accès et voie sécurisés **OUI**	Distance d'un bâtiment agricole **Sup_100m**
Espace de stationnement **DISPONIBLE**	Usage actuel : remise artisanale Remarque : prevoir prescription arch, ancienne cave	

PHOTOS DU BATIMENT

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 4 Localisation : La Bidière Parcelle : AB 209

Place aux questions !

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières