Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le 16/06/2025
ID : 044-214401002-20250515-20250515007-DE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Département de Loire-Atlantique
Commune de Monnières

Projet débattu au conseil municipal du 15 mai 2025

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Pièce 3

Code affaire : 19-0066
Resp. étude : PS

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

Monnières

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le 16/06/2025
ID : 044-214401002-20250515-20250515007-DE

SOMMAIRE

1. Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales..4

1.1. Maîtriser la croissance démographique et l'évolution du parc de logements 4

1.2. Assurer le développement en composant avec les contraintes territoriales et dans le respect dela loi climat et résilience.....4

1.3. Répondre aux besoins de toutes les populations à travers une diversification de l'habitat 4

2. Assurer la vitalité de l'agglomération.....5

2.1. Incrire les mobilités comme ossature structurante 5

2.2. Vers une restructuration de la couverture en équipements.....5

2.3. Consolider l'activité artisanale et commerciale 6

3. Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural.....6

3.1. Protéger les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique.....6

3.2. Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles et viticoles.....7

3.2. Une commune à énergie positive à l'horizon 2030.....7

4. Carte de synthèse.....8

Cadre règlementaire

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le 16/06/2025
ID : 044-214401002-20250515-20250515007-DE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le 16/06/2025
ID : 044-214401002-20250515-20250515007-DE

1. PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ADAPTÉ AUX SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

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

La commune connaît une croissance constante de sa population depuis le milieu des années 1970. Depuis 1975, le territoire a plus que doublé sa population. Entre 2015 et 2021, la commune a accueilli 204 nouveaux habitants, soit environ 34 habitants supplémentaires en moyenne par an. La variation annuelle moyenne de la population est particulièrement élevée sur les 10 dernières années : 1,9% de croissance entre 2010 et 2015 et 1,5% entre 2015 et 2021.

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre une croissance démographique dynamique et surtout qualitative, c'est-à-dire de manière modérée et maîtrisée, en adéquation avec la capacité des différents équipements communaux, pour tendre vers une population d'environ **2950 habitants à échéance du PLU (2036)**.

Cette évolution implique de réaliser environ **215 logements supplémentaires entre 2026 et 2036**, en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT du Pays du Vignoble Nantais et en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une légère diminution. La réponse à cet objectif est envisagée par le biais de la production de logements neufs et du changement de destination de bâtiments existants. De plus, la commune poursuivra ses actions en faveur de la remobilisation du parc vacant afin de contribuer à un renforcement de la dynamique de logements.

1.2. Assurer le développement communal en composant avec les contraintes territoriales et dans le respect de la loi climat et résilience.

La commune a consommé 9,8 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période de référence 2011-2021 (source : Conso ZAN 44).

Dans le respect des objectifs fixés par le SCoT, notamment en matière de densité (entre 25 et 30 logements par hectare sur la durée du PLU) et du nombre minimum de logements à produire, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sera inférieure à 4 hectares entre 2026 et 2036. Cette consommation sera majoritairement concentrée en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages.
Le territoire affirme ainsi clairement sa volonté de s'inscrire dans la trajectoire définie par les objectifs nationaux et régionaux en matière de réduction de la consommation foncière.

Mobiliser les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines

Le développement urbain de la commune doit composer avec un territoire marqué par une forte activité agricole et viticole, ainsi que par la présence de la vallée de la Sèvre Nantaise, autant de facteurs limitant l'extension du centre-bourg.
Un inventaire exhaustif des gisements fonciers situés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg a permis d'évaluer la faisabilité opérationnelle de chaque gisement (simple, moyenne ou complexe), en fonction des contraintes techniques, environnementales, paysagères, réglementaires et architecturales. La mobilisation progressive de ces gisements fonciers au cours des dix prochaines années constitue un levier essentiel pour le développement communal.
Par ailleurs, en cohérence avec les contraintes identifiées aux abords des zones urbanisées (risques d'inondation, parcelles en AOC, zones agricoles et naturelles), une densification raisonnée des principaux villages desservis par l'assainissement collectif est envisagée. Elle permettra de diversifier l'offre de logements tout en préservant les équilibres territoriaux.
Entre 2026 et 2036, plus de 40 % des nouveaux logements seront implantés au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages. Cette stratégie permet de limiter l'artificialisation des sols tout en répondant aux besoins de logements.

Assurer un développement mesuré des enveloppes urbaines

Les divers enjeux urbains tels que l'accessibilité, la proximité des équipements, des services et des commerces, l'impact sur l'environnement, le paysage,

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le 16/06/2025
ID : 044-214401002-20250515-20250515007-DE

les espaces agricoles et viticoles… ont été intégrés dans l'identification des secteurs retenus pour la création de nouveaux quartiers d'habitat. La majorité des nouveaux logements bénéficieront ainsi d'une situation privilégiée, à proximité immédiate des services essentiels.

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

Le parc de logements de Monnières est relativement homogène en termes de taille et de typologie. Une large majorité des résidences principales correspond à des maisons individuelles occupées par des propriétaires.

La commune souhaite que les Monnièrois disposent d'une offre adaptée au vieillissement de la population mais également favoriser l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire. En ce sens, l'objectif est de **composer une offre de logements plus diversifiée, afin de répondre aux besoins des différentes configurations familiales**. Cette diversification passe par :

- **La création d'une offre de logements pour les séniors :** La commune souhaite répondre aux besoins des populations plus âgées à travers la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées ou dépendantes, en connexion directe avec le centre-bourg et ses commodités.
- **Le développement d'une offre plus accessible :** La commune souhaite faciliter l'accueil des jeunes actifs ou de familles avec enfants, ce qui peut notamment passer par une maîtrise du foncier par la commune et la création de lotissements communaux à prix abordables.
- **La localisation de deux secteurs d'habitat alternatif permettant de répondre** aux demandes spécifiques (yourte, maison mobile...) dans le cadre d'une implantation harmonieuse dans le tissu rural ou aux abords du bourg.
- **La diversification des formes urbaines et des typologies de logements** dans le respect du SCoT du Pays du Vignoble Nantais.
- **L'apport d'un soin particulier au traitement des franges urbaines :** création d'espaces tampon / zones de transition entre l'espace agricole/ viticole et urbanisé pour les nouveaux quartiers réalisés en continuité de l'enveloppe urbaine.
- **Le développement de nouveaux quartiers intégrés à l'environnement** en résonnance avec les enjeux du Développement durable, et notamment avec l'objectif d'une commune à énergie positive.
- Des mesures visant à anticiper **l'accueil de populations déplacées.**

2. ASSURER LA VITALITÉ DE L'AGGLOMÉRATION

2.1. Inscrire les mobilités comme ossature structurante

La localisation des futurs quartiers d'habitat au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine facilitera l'utilisation des modes doux (marche à pied, vélo) dans les déplacements quotidiens et appuiera la fréquentation des commerces, services et équipements communaux.

Toujours dans le cadre du renforcement des déplacements actifs sur le territoire, la commune prévoit d'**équiper de bandes cyclables l'ensemble des voies convergeant vers le bourg**. De plus, la commune souhaite **privilégier la réalisation de connexions douces avec le coeur de bourg lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitat**.
Ces aménagements permettront d'**améliorer la sécurité des déplacements au sein du cœur historique**, traversé par deux voies départementales particulièrement fréquentées et ainsi contribuer à la diminution de gaz à effet de serre sur le territoire.

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

2.2. Vers une restructuration de la couverture en équipements

Le renforcement du poids démographique sur le centre favorisera l'utilisation des équipements de l'enveloppe urbaine, où sont localisés la majorité des équipements communaux. En effet, le territoire compte une quinzaine d'équipements, principalement regroupés dans la partie Est du bourg.

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le 16/06/2025
ID : 044-214401002-20250515-20250515007-DE

2.3. Consolider l'activité artisanale et commerciale

Le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du bourg permettra de favoriser **les achats de proximité et donc de renforcer et compléter les commerces existants**. La municipalité assurera la mise en œuvre d'un projet de commerces, d'habitat, d'équipement et d'espaces verts publics. sur l**e secteur compris entre la mairie et l'école publique.**

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

Sur le plan de la biodiversité comme sur celui des paysages, le territoire de Monnières présente **un patrimoine naturel et un paysage de grand intérêt** : vignes, boisements, espace agricole bocager, zones humides, réseau hydrographique dense. La frange nord caractérisée par la **vallée de la Sèvre Nantaise constitue un élément structurant à la fois d'un point de vue paysager et environnemental** sur lequel une attention particulière sera apportée, en lien avec le **risque inondation** identifié sur le territoire.

Pour des motifs à la fois écologiques, paysagers, mais aussi en vue de maintenir un cadre de vie attractif (pour les habitants actuels et futurs), il s'agit de **protéger les cœurs de biodiversité, les continuités écologiques** majeures à l'échelle du territoire et de préserver les paysages agro-naturels caractéristiques.

Le patrimoine bâti est un marqueur essentiel dans le façonnage de l'identité de Monnières, qu'il s'agit de protéger et valoriser. Il constitue à la fois le témoin du passé et le gage des richesses actuelles. Au sein de ce patrimoine local, se distingue :

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

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le 16/06/2025
ID : 044-214401002-20250515-20250515007-DE

La commune souhaite **valoriser le potentiel touristique** et oenotouristique de Monnières en favorisant la découverte du patrimoine territorial. En ce sens, le **développement des sentiers de randonnée**, corrélé à leur **promotion** (affiches, panneaux de signalisation…), permettrait de **mettre en avant les sites d'attrait** comme les édifices remarquables, les bords de Sèvre (les Yolais,la cale, le pont de Florenceau), les moulins, l'étang des Tuileries.

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

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

L'activité agricole est particulièrement structurante à la fois pour l'économie locale ainsi que dans l'entretien et la gestion des paysages. En effet, près d'une trentaine de professionnels exploitent les terres monniéroises.
Un des enjeux forts du PLU consiste à **pérenniser, développer et diversifier les activités agricoles et viticoles.** Cela passe par le maintien et la protection de secteurs spécifiques à vocation agricole et viticole et notamment des parcelles AOC. De plus, **la mise en œuvre des futurs projets urbains assurera le maintien d'une zone tampon à l'intérieur des futurs espaces urbanisés** afin d'assurer la cohabitation des espaces urbains et viticoles.

La protection de l'activité des exploitants agricoles passe par la limitation de l'étalement urbain et du mitage du territoire communal, mais aussi par la résorption des friches ou autres terres en déprise. Une attention particulière sera portée au maintien ou non des outils de production et d'exploitation.
En ce sens, les possibilités d'évolution seront strictement encadrées :

- **Les changements de destination** des bâtiments, identifiés à l'appui d'un panel de critères (intérêt patrimonial, impact sur le monde agricole…), pourront être envisagés, sans compromettre l'activité des nouveaux exploitants agricoles.

- **L'extension, la rénovation/réhabilitation d'habitations existantes et la réalisation d'annexes** seront autorisées dans certaines conditions restera strictement encadrée par le règlement écrit.

- De manière exceptionnelle, les villages présentant un tissu aggloméré dense d'au moins 40 bâtiments et rattachés au réseau d'assainissement collectif, pourront être densifiés. La densification ne pourra se faire qu'au sein de l'enveloppe des villages strictement définies par l'enveloppe bâtie existante. Ainsi l'offre résidentielle en campagne sera confortée dans l'enveloppe urbaine des huit secteurs suivants:
  - Village Boucher – Village Boutin,
  - Coursay,
  - La Minière,
  - La Hallopière,
  - Le Mortrais
  - La Bournaire,
  - La Retaudière, La Huperie
  - La Basse Gravelle

3.3. Une commune à énergie positive

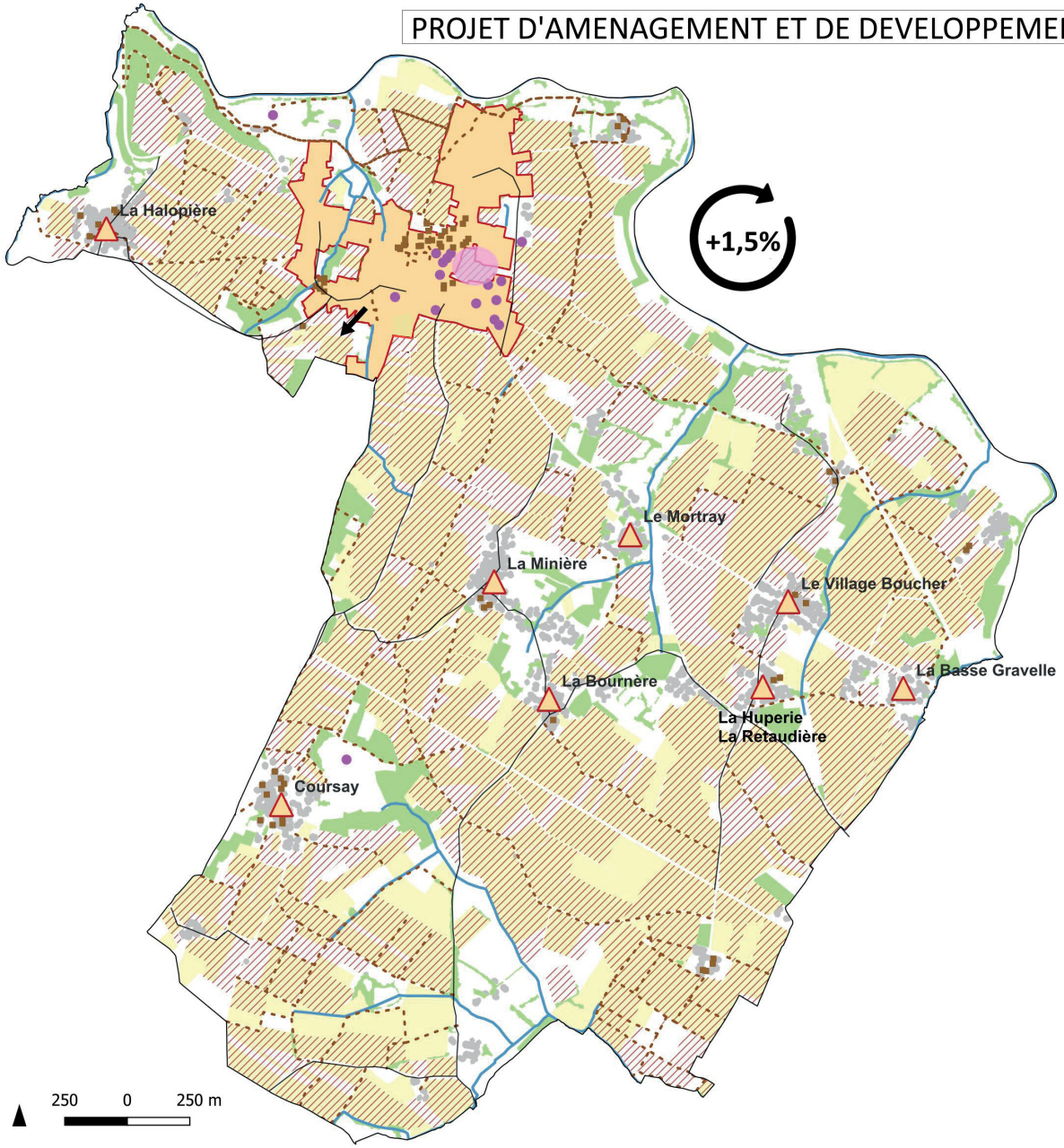
- Pour atteindre cet objectif, les équipements communaux contribueront à la sobriété énergétique et à la production d'énergies renouvelables. La commune favorisera le développement de formes urbaines économes en énergie. La commune devra aussi permettre le déploiement effectif de structures produisant des énergies renouvelables sur tout son territoire.
- Cet objectif sera atteignable si tous les professionnels et particuliers Monniérois s'engagent dans des démarches de sobriété énergétique.
- Les nouveaux logements devront être construits selon les référentiels ambitieux, tel que le programme E+C-.

Envoyé en préfecture le 16/06/2025
Reçu en préfecture le 16/06/2025
Publié le 16/06/2025
ID : 044-214401002-20250515-20250515007-DE

4. CARTE DE SYNTHÈSE

Carte ayant valeur d'illustration graphique, indicative à l'échelle de la commune - Carte n'ayant pas de valeur d'orientations générales du PADD

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



AXE 1 : PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ADAPTE AUX SPECIFICITES TERRITORIALES

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

AXE 2 : ASSURER LA VITALITE DE L'AGGLOMERATION

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

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

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

- sentier pédestre
- espace boisé
- réseau hydrographique

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

- cultures
- périmètre AOC
- bâti agricole
- village constructible