



MONNIÈRES

PLAN GUIDE - ÉTUDE PRÉALABLE À L'AMÉNAGEMENT DU CENTRE BOURG

CONSTANCE SOUCHÉ-MARIE, CHARGÉE DE MISSION SUIVI DE PROJET
COMMUNE DE MONNIÈRES
JUSTINE EMERIAU, PAYSAGISTE CONCEPTRICE

EDITO

La municipalité a une politique communale ancrée dans la **Responsabilité Sociétale des Organisations (RSO)** qui promeut un **Développement Durable pour tous**, avec des actions réparties sur 5 piliers :

- le social,
- l'environnement,
- l'économie,
- la gouvernance,
- le territoire.

Le projet **Territoire Énergie Positive à horizon 2030 (TEP 2030)** en est un exemple concret. Monnières a pour ambition de consommer moins d'énergie qu'elle n'en produit d'ici à la fin de cette décennie. Ce projet vise à travailler sur 2 axes principaux : La réduction des consommations d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre et la production d'énergie à partir de sources renouvelables. Il concerne l'ensemble du territoire de Monnières : la collectivité, les habitants et les entreprises. Cela oblige nécessairement à impliquer tous les acteurs du territoire pour atteindre cet objectif ambitieux et amène à confirmer le **mode de gouvernance de la commune en prônant l'horizontalité de l'organisation**. Dans ce cadre **10 comités consultatifs** (« ComCo ») ont été créés. Ils permettent à chaque Monniérois et Monniéroises de s'investir et participer à la vie

de la commune. Ils sont de véritables **espaces de co-construction**. La co-construction est aussi source d'expérimentation. A Monnières, il est préféré de tester les solutions apportées aux différents problématiques avant de les acter définitivement, ceci dans un souci de sobriété financière et de justesse des actions menées. **Monnières est un véritable territoire d'expérimentation.**

Pour structurer cette démarche il a paru important de s'inscrire dans la **démarche AMI cœur de bourg** du département de Loire-Atlantique. Pour que cette démarche soit concrète, portée par les élus et suivie par les agents le choix d'**élaborer le plan guide opérationnel en interne** m'a semblé être une évidence. C'est donc Constance SOUCHÉ-MARIE, chargée du suivi des projets d'investissement de la commune de Monnières, avec l'aide de Justine EMERIAU, étudiante à l'école d'architecture et du paysage de Bordeaux, qui a élaboré ce plan guide opérationnel.

Grâce à ce travail d'une année, les élus ont affiné leur connaissance du territoire via un diagnostic de territoire détaillé, qui plus est sur des thématiques parfois mises à l'écart bien que primordiales pour faire face aux nouveaux enjeux climatiques et sociétaux des prochaines

années. L'objectif pour Monnières est de **structurer les différents projets nécessaires au développement du bourg** afin de les lisser dans le temps et de les articuler le mieux possible entre eux via des espaces publics qualitatifs. Ce plan guide opérationnel, répond parfaitement à cette attente et ouvre de belles perspectives sur le Monnières de demain.

BENOÎT COUTEAU - MAIRE DE MONNIÈRES







1

DIAGNOSTIC - ÉTAT DES LIEUX

2

STRATÉGIE - PLAN D'ACTION

3

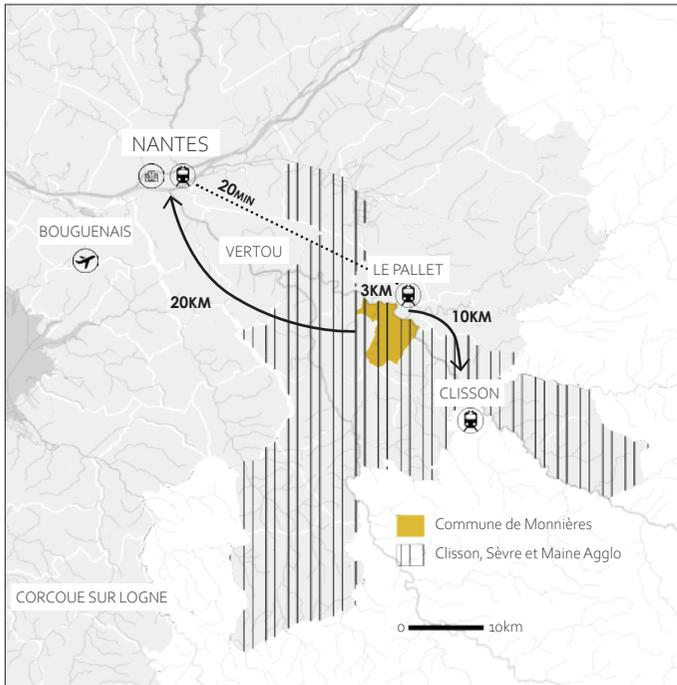
FICHES ACTIONS - SITES DE PROJET

1 DIAGNOSTIC ÉTAT DES LIEUX

Monnières est une commune de **Loire Atlantique**, située à 20km au sud-est de Nantes, et 10km au nord-ouest de Clisson. Elle fait partie du **Pays d'art et d'histoire du Vignoble Nantais**, bénéficiant ainsi de la labellisation Villes et pays d'art et d'histoire. Monnières appartient à la communauté de communes **Clisson, Sèvre et Maine agglomération**, contenant un total de 16 communes et 57 815 habitants, le tout s'étalant sur 30 954 ha.

La commune comporte **2377 habitants** en 2022 et s'étale sur une superficie de **9,78km²**, dont 90% de terres agricoles. Elle est longée, au nord-est, par la **Sèvre Nantaise** qui vient matérialiser la limite communale avec Le Pallet, anciennement territoire Monniérois. La commune compte moins de 10% de territoire artificialisé, qui se traduit majoritairement par l'implantation et le développement de **villages et hameaux historiques**.





MONNIÈRES

LOIRE ATLANTIQUE
 PAYS D'ART ET D'HISTOIRE DU VIGNOBLE NANTAIS
 CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLOMERATION

2377

HABITANTS
 EN 2022

243

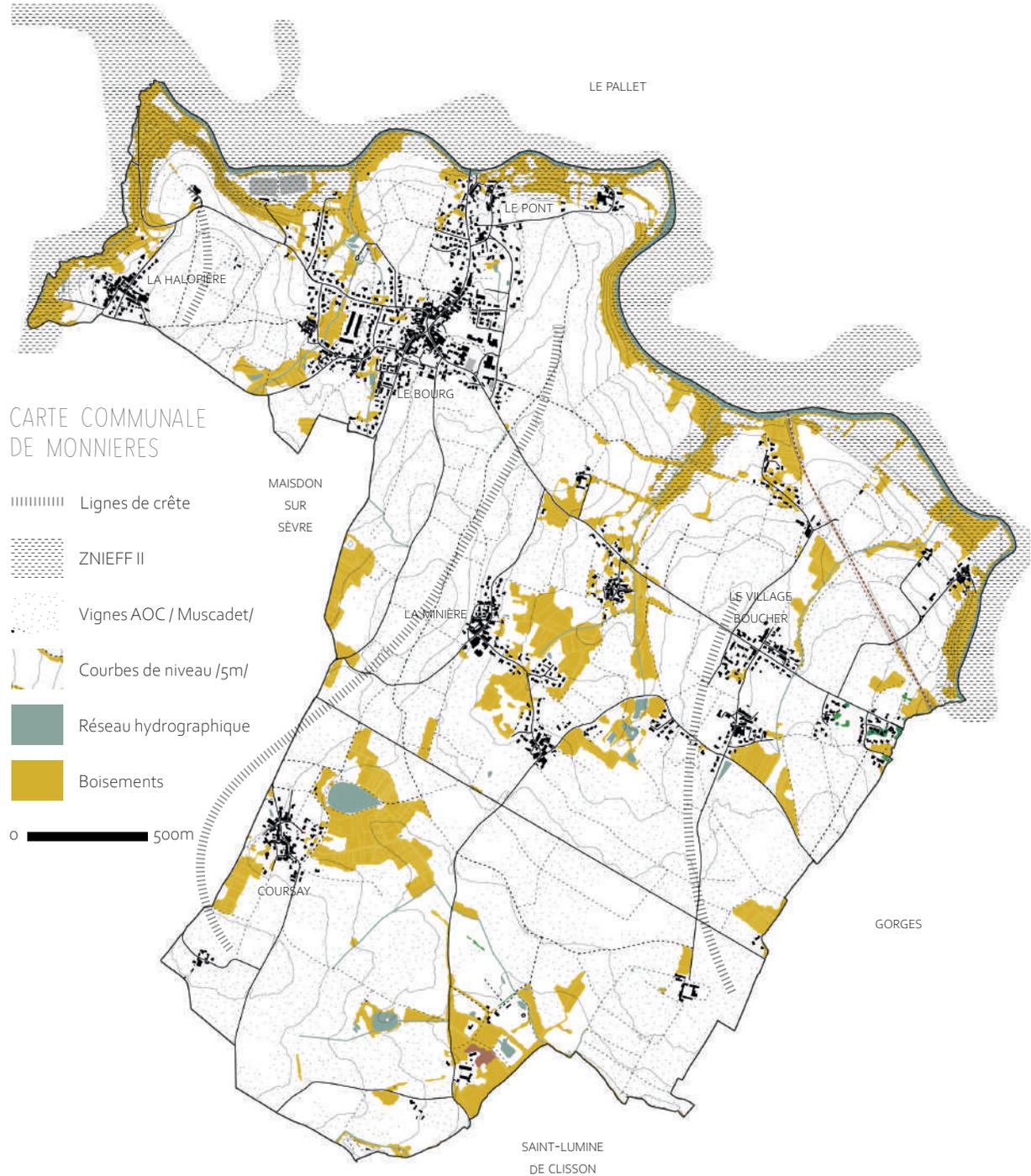
HABITANTS/KM²
 TERRITOIRE PEU DENSE, VILLE RURALE À L'HABITAT DISPERSÉ

9.78KM²

DE SUPERFICIE

93%

TERRES AGRICOLES
 DONT UNE MAJORITÉ DE TERRES VITICOLES



A PORTRAIT DE TERRITOIRE

- ENGAGEMENTS MUNICIPAUX
- POPULATION MONNIÉROISE
- UNE MICRO-TOPOGRAPHIE SIGNIFIANTE
- UNE COMMUNE QUI SE CARACTÉRISE PAR SES PAYSAGES
- UN BOURG À LA CROISÉE DES PAYSAGES
- UN PATRIMOINE PAYSAGER À PRÉSERVER ET CONFORTER

B SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

- ÉTAT DES LIEUX
- L'APPARITION DE POLARITÉS

C HABITAT

- ÉVOLUTION URBAINE
- FORMES URBAINES ET IMPLANTATION DU BÂTI
- POTENTIEL DE DENSIFICATION
- EXTENSIONS URBAINES

D PATRIMOINE

- PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ÉLÉMENTS PAYSAGERS SIGNIFIANTS - LOCALISATION
- PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ÉLÉMENTS PAYSAGERS SIGNIFIANTS - ILLUSTRATION

E MOBILITÉ

- RÉSEAU VIAIRE
- AIRES DE STATIONNEMENTS
- MAILLAGE PIÉTON - ÉTAT DES LIEUX
- MAILLAGE PIÉTON - ILLUSTRATION DE L'EXISTANT

POLITIQUE COMMUNALE :

Depuis 2014, la politique communale s'appuie sur la Responsabilité Sociétale des Organisations (RSO) qui ancre le développement durable au cœur de toutes les actions prises par la municipalité. Ce choix politique se retranscrit dans les axes de développement suivants :

- Territoire Énergie Positive à horizon 2030 (TEP 2030) (photovoltaïque sur le toit de la mairie, école certifiée E3C2, véhicule électrique, chaufferie bois)
- Territoire d'expérimentation (Cantine bio, produit nettoyage neutre, récupération d'eau de pluie)
- Horizontalité de l'organisation (Démocratie participative via des temps de co-construction dans les comités consultatifs (Com Co), gouvernance partagée, gardien de la démocratie)

ENGAGEMENTS DU MANDAT DE 2014

« La commune devra être exemplaire dans la mise en œuvre de ses plans de gestion des espaces verts, des eaux pluviales et usées. »

« Nous recenserons nos espaces, paysages, points de vue et bâtiments remarquables afin de les préserver et de les valoriser. Notre politique culturelle conjuguera hier et demain, de la tradition à la découverte.»

ENGAGEMENT DU MANDAT DE 2020

« Nous proposerons une planification des projets à venir : Aménagement de la Place de l'Église / Nouvelle école 3 Moulins / Déplacement école St Joseph / Création d'un pôle santé / Aménagement du site «Yolais» / Réalisation d'un pôle Senior / Construction d'un espace commercial »

« Nous élaborerons un plan pluriannuel de réparations et d'entretien de nos voiries et favoriserons les liaisons douces »

Notre liste s'appuie sur le triptyque :

« social / économie / environnement » de la Responsabilité Sociétale des Organisations (RSO) qui promeut un Développement Durable pour tous. Car nous avons pleinement conscience de devoir agir pour le présent tout en laissant la possibilité aux générations futures de vivre dans des conditions pérennes.

A PORTRAIT DE TERRITOIRE

POPULATION MONNIÉROISE

La population Monniéroise se compose d'un tiers d'enfants et jeunes adultes, un gros tiers d'actifs entre 30 et 60 ans et d'un plus petit tiers de seniors. Il n'y a pas d'axe majeur qui ressort par rapport à la population, les aménagements sont à diversifier et créer des lieux de vie multi-usages et multi-profil pour chercher à créer la rencontre.

Selon l'Insee, REP-2019, 910 ménages, dont:

- 36% de couples avec enfants
- 32% couples sans enfants
- 6% ménages monoparentaux
- 23% personnes seules
- 1% «autres»

Une partie de la population est active et sans enfants. Leur préoccupation n'est donc pas liée à l'enfance, il s'agit de comprendre quelles sont leurs attentes par rapport aux aménagements publics. En tant qu'actifs, leur temps de présence sur la commune est limitée car plus de 87% travaillent hors de la commune de résidence. La mobilisation de ces ménages par des temps d'échanges traditionnels (réunion publique) semble compliquée. Faut-il adapter une démarche de concertation pour cibler cette tranche de population en s'axant sur le virtuel par exemple?

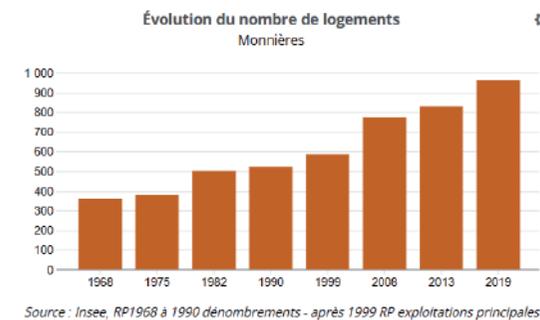
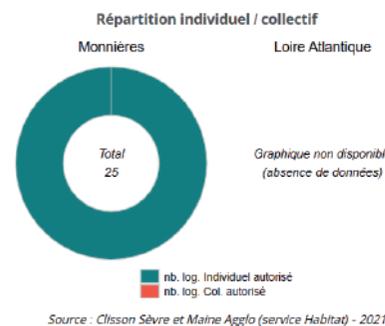
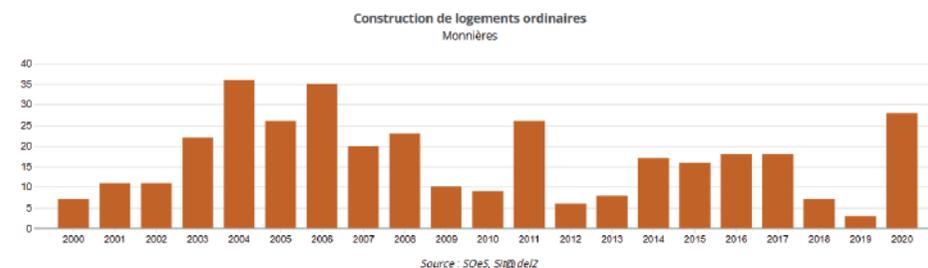
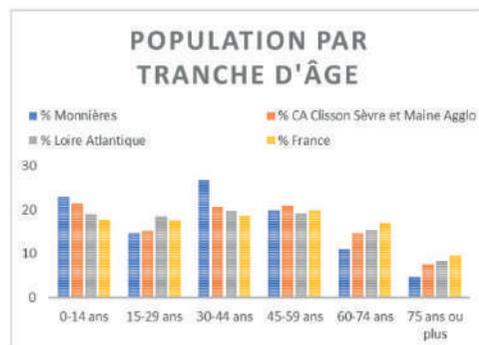
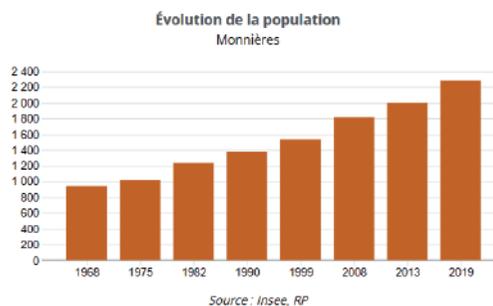
HABITATS/LOGEMENTS

Ces dernières années les logements sur la commune n'ont cessé d'augmenter. Plus de 200 nouveaux logements ont été créés en à peine 10 ans. Monnières n'a fait que croître ces cinquante dernières années.

Selon l'Insee, REP-2019, 961 logements, tous individuels, dont:

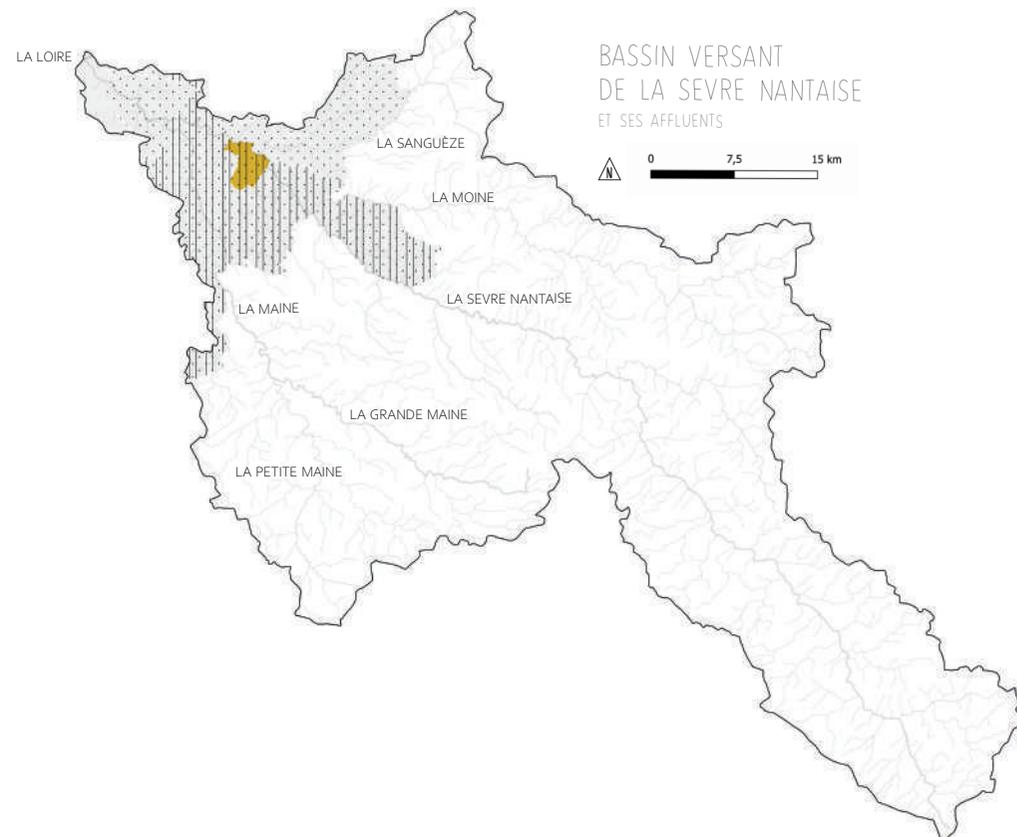
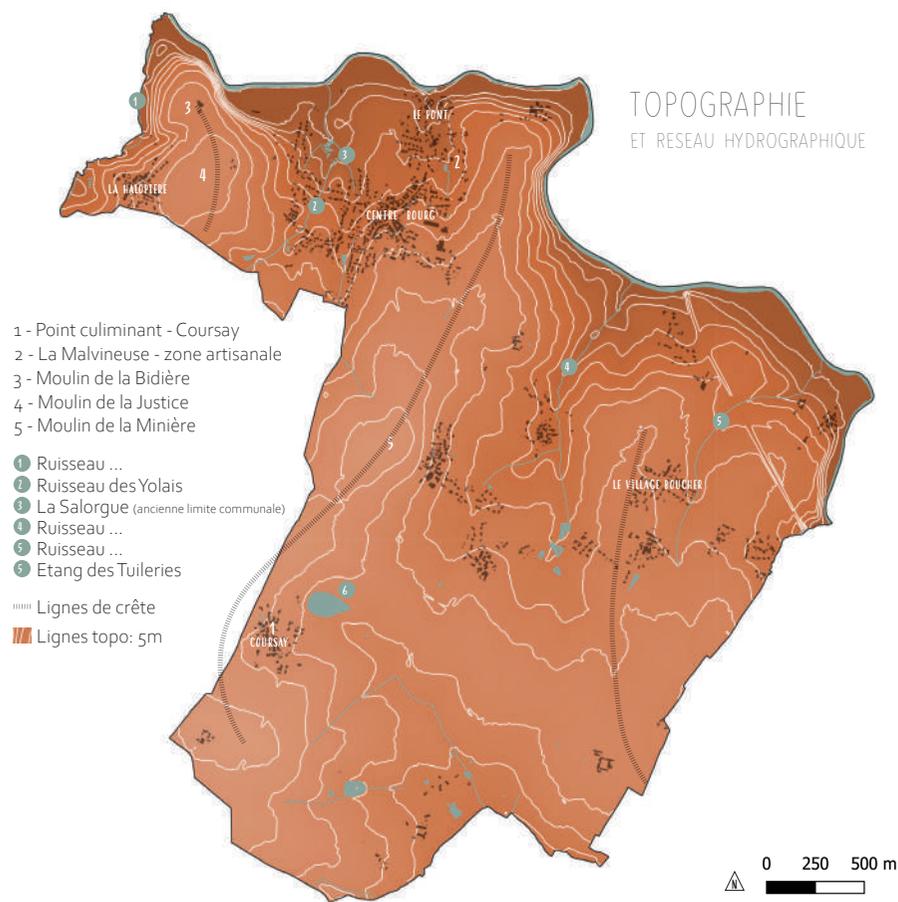
- 913 résidences principales
- 12 résidences secondaires et/ou logements occasionnels
- 36 logements vacants

Aujourd'hui, la question qui se pose est la suivante: faut-il chercher à se développer toujours plus, ou gagner en qualité de cadre de vie pour chercher à fidéliser sa population ?



A PORTRAIT DE TERRITOIRE

UNE MICRO-TOPOGRAPHIE SIGNIFIANTE



Monnières et la vallée de la Sèvre dans laquelle elle s'inscrit, font partie du **bassin versant de la Sèvre Nantaise et de ses affluents**. La commune est ancrée dans une **topographie particulière**, largement façonnée par les cours d'eau qui la longent et la traversent. Le **point culminant** de la commune se situe au village de Coursay, où il atteint **66m**. Le **bourg**, lui, surplombe la Sèvre Nantaise de **44m**. La topographie dessine également les coteaux viticoles, avec trois lignes de crêtes venant **modeler le paysage**. Le bourg est aussi impacté par ce relief

avec une **micro-topographie** importante. Elle permet notamment certaines **ouvertures et vues** sur le reste de la commune (moulins, églises, éoliennes, châteaux, arbres remarquables, boisements, châteaux d'eau...) et participe à une **meilleure intégration** de certaines infrastructures comme celles de la zone artisanale de la Malvineuse implantée en fond de vallon. En revanche, elle contribue également à l'**invisibilisation** des cours d'eau et de leurs abords (Sèvre nantaise, ruisseau des Yolais, étangs, etc).

A PORTRAIT DE TERRITOIRE

UNE COMMUNE QUI SE CARACTÉRISE PAR SES PAYSAGES

Monnières fait partie de l'unité paysagère du plateau viticole de Sèvre et Maine. Une unité paysagère qui se caractérise par des **bourgs**, le plus souvent perchés, dominant les plateaux viticoles ; de grands **arbres remarquables** signifiant les parcs des châteaux du territoire ; une **succession de paysages boisés et viticoles** jouant sur les profondeurs et perspectives ; une **extension urbaine** particulièrement lisible sur le plateau viticole, ainsi qu'une expansion des **zones commerciales et artisanales**. On distingue, au sein même de la commune deux sous unités fortes, celle des **plateaux viticoles**, ainsi que celle des **abords et fond de la vallée de la Sèvre nantaise**.

Les paysages de la commune sont à la fois riche d'un **terroir** particulier et porteur d'identité, celui de la production de **Muscadet (AOC)**, ainsi que d'une vallée dont la Sevre Nantaise est la colonne vertébrale.

La **Sèvre nantaise** agit comme la colonne vertébrale du bassin versant à laquelle la commune vient s'adosser. Sa vallée et ses abords sont caractérisés par une **ripisylve dense** et majoritairement continue constituée d'aulnes, frênes, saules et autres arbustes. Sur le territoire communale, très **peu d'accès** sont identifiés, encore moins sont aménagés. Plusieurs **ruisseaux** viennent se jeter dans la Sèvre dont celui des Salorges, autrefois limite communale, aujourd'hui canalisé au profit de la réalisation d'un lotissement, et celui des Yolais, lui toujours ouvert mais **peu visible** et accessible. Historiquement, le lien des Monniérois à la Sèvre s'explique par le commerce y étant lié. Le **pont de Monnières** étant le point marquant la **fin de navigabilité** de la rivière, on y retrouve une cale au pied du pont, mais également un port, le port Domino (rive droite), qui fait, aujourd'hui, partie de la commune du Pallet.



Le **plateau viticole** de Monnières se caractérise par des **vues dégagées et lointaines**. Celles-ci sont ponctuées de parcs de propriétés bourgeoises aux arbres remarquables, d'espaces boisés le long des ruisseaux et de la Sèvre, mais également d'une topographie venant dessiner les coteaux et offrant différentes **vues** sur les **moulins** de la commune. Du bourg, on note une vue particulière sur celui de la Justice (nord-ouest). Avec plus de 90% de terres agricoles, dont la majeure partie est liée à la vigne, le reste en prairie, Monnières est une **commune rurale** caractérisée par ces paysages. Le **réseau de chemin d'exploitation** dense dû au découpage de petites parcelles participe activement à leur découverte.



A PORTRAIT DE TERRITOIRE

UN BOURG À LA CROISÉE DES PAYSAGES

Le bourg de Monnières se retrouve à la croisée de ces paysages. Situé au sud de la Sèvre, avec le ruisseau des Yolais à l'ouest et le tout entouré de vigne, le bourg ne reflète aujourd'hui pas la qualité des paysages qui l'entourent. Riche de potentiels (topographie, cheminements, vues), son évolution a besoin d'être étudiée, accompagnée et encadrée.



A PORTRAIT DE TERRITOIRE

UN PATRIMOINE PAYSAGER À CONFORTER

Entre bosquets, ripisylve, arbres signifiants, jardins de particuliers, le bourg semble déjà s'inscrire dans une ébauche de trame paysagère. Cependant, les espaces publics paysagers restent inadaptés, voire absents. Une absence d'arbres sur la voie publique qui ne fait que conforter les effets d'îlots de chaleur, contre lesquels il est impératif de lutter.



3 SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

ÉTAT DES LIEUX

Services de soins :

- 2 médecins généralistes de + de 60 ans : départ à la retraite d'un médecin prochainement
- 3 infirmières libérales : demande de soin en hausse (+146 bénéficiaires entre 2020 et 2021 et + 2 921 actes)
- 2 masseurs kinésithérapeutes
- 1 ostéopathe
- 1 pédicure podologue
- 1 orthophoniste

Services de l'enfance :

- 2 écoles élémentaires (privé et publique)
- 1 service de périscolaire
- 2 crèches (privée et publique)
- 1 restaurant scolaire
- 1 LAEP (Lieu d'Accueil Enfants Parents)
- 1 aire de jeux

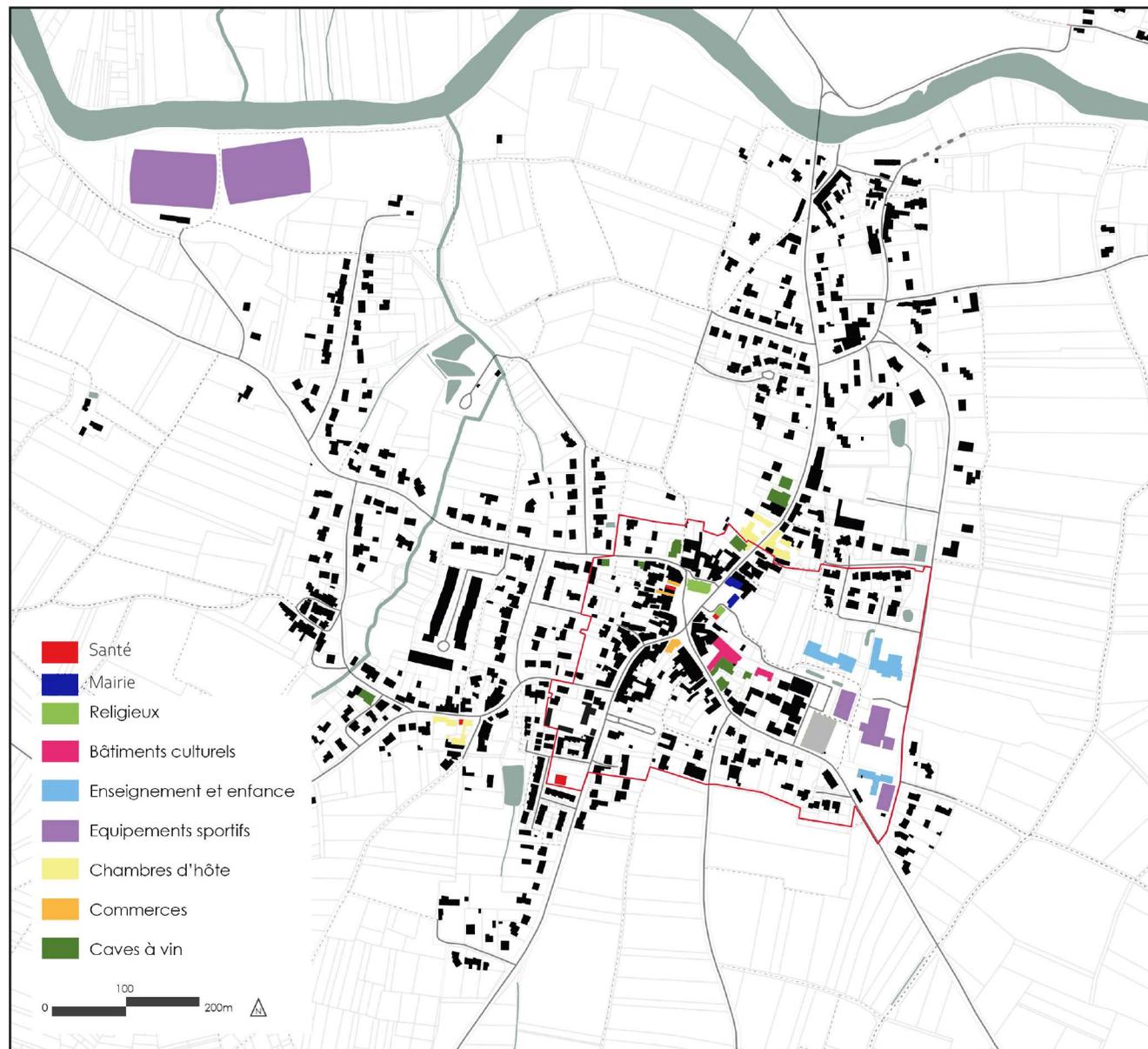
Service culturel et sportif :

- 1 bibliothèque
- 8 associations sportives
- 4 associations culturelles
- 8 associations sociales
- 1 skate-park
- 1 salle omnisport

Commerces:

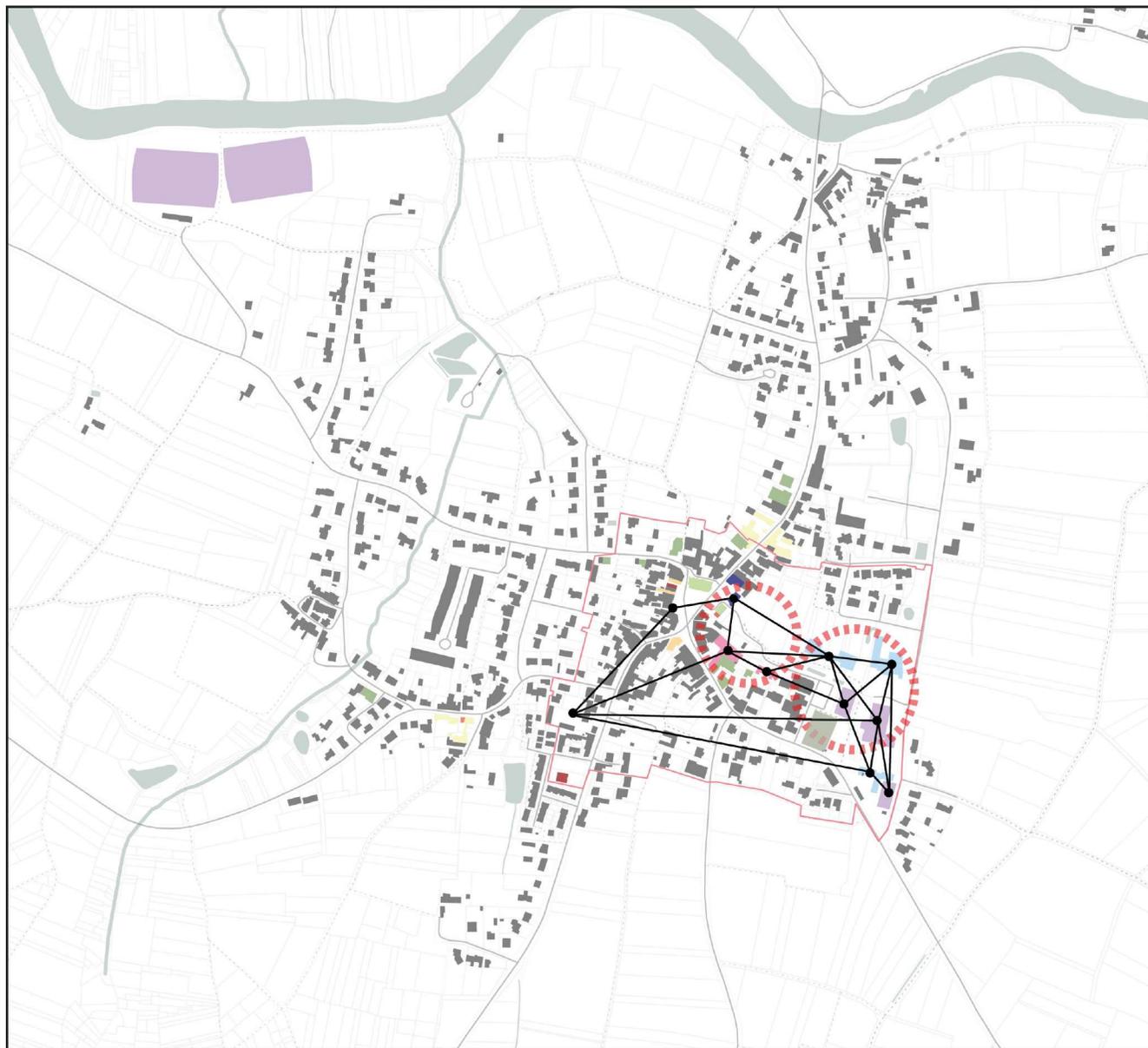
- 1 salon de coiffure
- 1 épicerie (changement d'usage en cours)
- 1 garagiste
- 1 bar/tabac (en vente)

Le bourg de Monnières fait à la fois face à la désertification des bourgs ruraux, mais également au renouvellement de la population rurale, avec une nouvelle attractivité pour les jeunes générations. Une dynamique qui se ressent dans les services et commerces présents sur la commune avec des secteurs de l'enfance et de la santé bien développés et au contraire des commerces qui disparaissent progressivement.



B SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

L'APPARITION DE POLARITÉS



Les services et équipements de la commune sont regroupés sur la partie sud-ouest du centre bourg. Les principaux déplacements liés aux usages du quotidien sont regroupés dans cette polarité.

Depuis 2014, la municipalité s'attelle à la rénovation des équipements communaux (mairie, salles municipales) et à la création et extension de services (crèche, pôle enfance, école). Certains équipements restent à rénover comme le gymnase. Une importante prise en compte de la sobriété énergétique et du développement des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques sur le toit de la mairie et école labellisée E3C2) est réalisée lors des travaux.

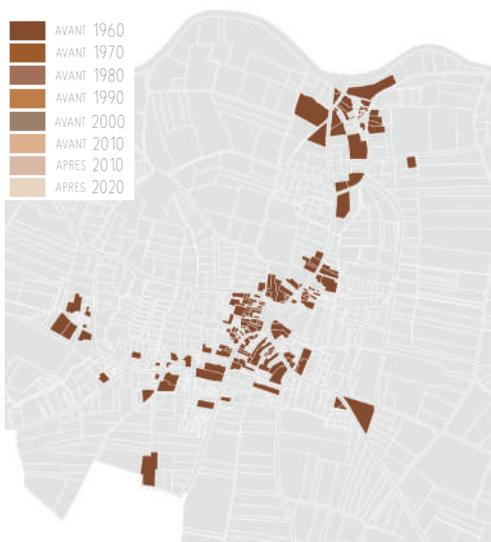
DES COMMERCES À RÉINVENTER

> 5 commerces en 2020 et 4 en 2023 (dont 1 changement d'usage et 1 en vente).

L'offre proposée par les commerçants ayant cessé leur activité ne semblait pas en adéquation avec les besoins de la population (produits locaux et bio et non standard). La consommation y était ponctuelle et non quotidienne. De plus, le contexte sanitaire de 2020 et 2021 n'a pas facilité leur implantation. Les commerces plus anciens conservent leur clientèle habituelle. Monnières est un axe de transit important ce qui laisse à penser qu'un certain nombre d'utilisateurs pourrait s'arrêter dans des commerces du bourg. En revanche, les commerces des villes avoisinantes restent attractifs, il est donc préférable de chercher la complémentarité des commerces avec ceux existants à proximité.

A venir : Une analyse des besoins est à envisager pour cibler plus justement les commerces à installer.

Le bourg de Monnières s'est particulièrement développé ces 70 dernières années. Initialement en deux villages, le bourg a progressivement rejoint le village du pont pour ne former plus qu'un. L'extension urbaine s'est faite le long des départementales et sous formes de lotissements en grappes. Les petits villages historiques ont su conserver leur identité malgré une forte implantation de bâtis neufs.



AVANT 1960



AVANT 1970



AVANT 1980



AVANT 1990



AVANT 2000



AVANT 2010



APRES 2010



APRES 2020



FORMES URBAINES ET IMPLANTATION DU BÂTI

Ancienne bourgade rurale concentrée autour de son église médiévale et l'ancien village dit du Pont. Au cœur du bourg, centré autour de la place de l'église, les bâtiments sont à étages, groupés et imbriqués, en souvenir d'un bourg animé par des commerces et des artisans.

L'urbanisation ancienne (1):

- Architecture traditionnelle (bâtiments mitoyens, R+1, alignement, petites parcelles en lanière...),
- Tissu dense et continu,
- Élément brisant l'homogénéité : encadrement, linteau...
- Constructions fin 19ème début 20ème avec volume important, en retrait, grandes parcelles ou en lanières



Les quartiers périphériques (2):

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



Il s'agit aujourd'hui de valoriser et conserver l'identité architecturale et bâtie du centre bourg en repensant les formes urbaines de l'extension résidentielle: retrouver le caractère rural de l'implantation des villages et hameaux, densifier le centre bourg dans le prolongement de l'existant.

FORMES ARCHITECTURALES

Au sein du bourg, certains bâtis anciens ont particulièrement bien été rénovés et/ou entretenus. Cela participe grandement à leur valorisation, mais également à la valorisation de l'espace public voisin. Ces projets servent également d'exemple pour ceux qui souhaiteraient retravailler leur façade.



Rénovation de bâti ancien particulièrement réussie, Monnières

Plusieurs demeures anciennes sont facilement remarquables au sein du bourg, il s'agirait de les valoriser dans la même dynamique pour qu'elles continuent d'exister et de véhiculer l'identité et le caractère rural de Monnières.



Rénovation de bâti ancien particulièrement réussie, Monnières

On trouve également différentes caves, la valorisation de celles encore utilisées permettrait de participer au développement économique et touristique de la commune. Celles abandonnées ou qui ont subi un changement d'usage méritent également d'être rénovées car elles racontent l'histoire viticole du territoire et peuvent participer au développement de lieux touristiques leurs étant liés.



Exemple de bâtisse à valoriser, Monnières

CLÔTURES

Aujourd'hui, on peut remarquer différents types de clôtures en limites parcellaires. Une majorité d'installations «modernes» en plastique ou acier, opaques et créant une imperméabilité visuelle. Celles-ci sont le plus souvent soutenues par un mur bahut empêchant les respirations et le passage de la petite faune.



Clôture moderne, opaque et imperméable, Monnières

Les murs bahuts et murets en pierre font partie du petit patrimoine architectural qui pourrait être valorisé. Il sont le plus souvent supports de végétation ou faits de belles pierres. Ceux-là ont pour vocation à être conservés, valorisés.



Muret en pierre, support de végétation, Monnières

Cependant, on observe tout de même certaines haies, plutôt monospécifiques, qui permettent tout de même de végétaliser ces espaces de transitions tout en permettant une séparation plus souple et perméable. Idéalement, il serait intéressant de se tourner majoritairement vers ce type d'aménagement (haie champêtre multistrates) ou tout autre (type bois) qui laisserait des effets de transparence et le passage de la petite faune possible.



Future haie champêtre, Monnières

POTENTIEL DE DENSIFICATION

De nombreuses parcelles communales sont disponibles principalement dans la polarité au sud-est.

Il s'agit d'une part, de chercher à acquérir les parcelles vacantes; de l'autre, se tourner vers la division parcellaire. Néanmoins, celle-ci doit être mobilisée dans un certain cadre. Il est primordial d'éviter les parcelles en drapeau, de mutualiser les accès et surtout de préserver les arbres et bosquets présents sur certaines parcelles. Un recensement de ces arbres est donc à prévoir, de manière à les protéger lors d'opérations / projets de densification.

Dans une continuité des objectifs du ZAN, l'étalement urbain est à minimiser, voire proscrire. L'idée est en premier lieu de venir densifier en cœur de bourg dans le respect des vues et respirations existantes.



PATRIMOINE

PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ÉLÉMENTS PAYSAGERS SIGNIFIANTS



PATRIMOINE

PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ÉLÉMENTS PAYSAGERS SIGNIFIANTS

La commune de Monnières et particulièrement son centre bourg regorge d'un petit patrimoine architectural et paysager se caractérisant par des vues, bâti ancien et/ou historique, ou encore par des arbres et bosquets significatifs, issus de parcs de domaines ou châteaux.

Les vues et ouvertures visuelles jouent un rôle important dans la découverte des paysages Monniérois. En jouant avec la topographie, on peut ainsi apercevoir le moulin de la justice depuis la mairie ou encore le domaine du Plessis Brezot depuis le secteur est.

La micro-topographie du bourg permet également de révéler certaines bâtisses anciennes, du côté du pont notamment, ou encore certains arbres remarquables, visibles de loin, qui agissent comme repères dans le paysage.

Des éléments architecturaux plus imposants, tels que le pont, l'église ou encore le bâti des Yolais et le moulin de la Minière (eux à l'extérieur du bourg) gagneraient à être entretenus et valorisés.

Enfin, le caractère pittoresque de certains petits éléments d'architecture ou de paysage, comme les anciennes pompes à eaux, les calvaires, le four à pain ou encore les murs en pierre supports de végétation, participent activement à préserver et conforter le caractère rural de la commune et renforce ainsi son identité propre.



MOBILITÉ

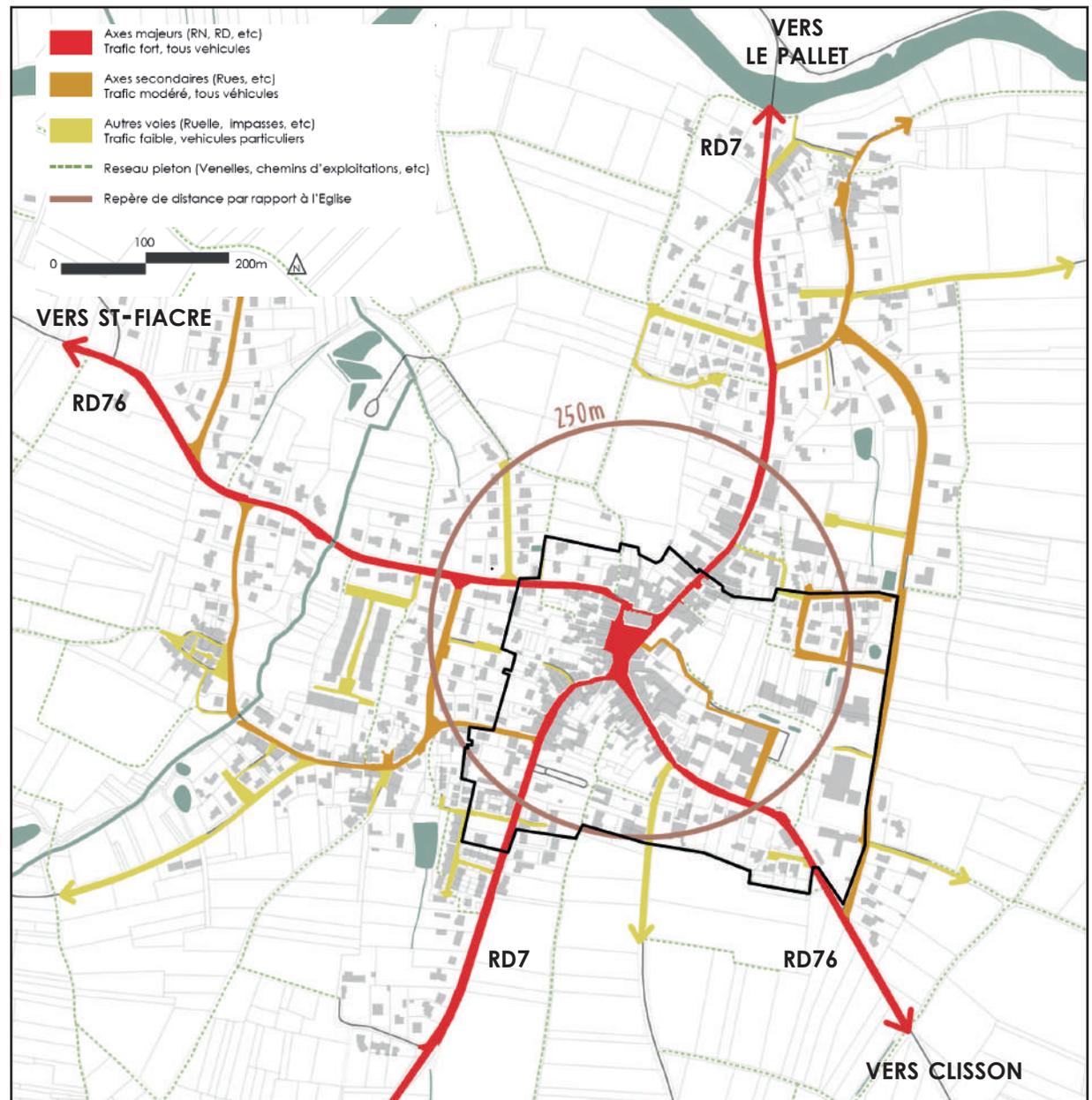
RÉSEAU VIAIRE

Les routes départementales sont et resteront fortement fréquentées (40 000 véh./sem sur les départementales – 2019), notamment la D7 qui est le 3^{ème} point de traverse de la Sèvre entre Vertou et Clisson.

Les voitures sont omniprésentes et non contraintes (large carrefour, peu de passages piétons...). La commune cherche cependant à rétrécir les voies en implantant de nouvelles places de stationnements (en cours d'expérimentation).

Les cheminements piétons sont peu développés et accidentogènes sur les axes routiers (trottoirs très étroits et détériorés).

Une réflexion portant sur la piétonisation temporaire de certaines rues, ou leur passage en sens unique peut être envisagé.



MOBILITÉ

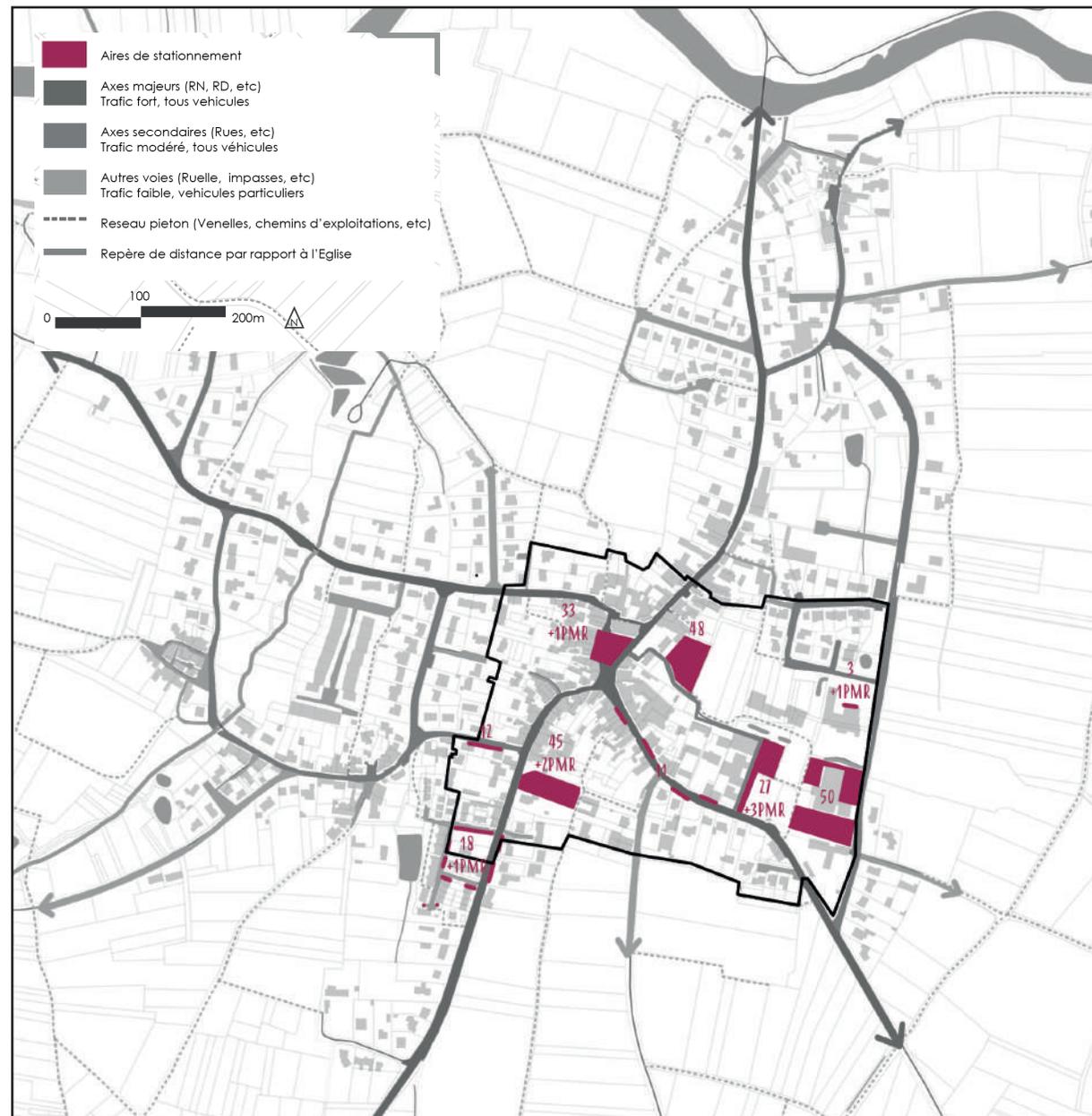
AIRES DE STATIONNEMENTS

Politique actuelle :

- Chercher à mutualiser le plus possible les stationnements
- Privilégier les stationnements sur les voies existantes

203 places de stationnement ont été identifiées dans le bourg et aucun stationnement sauvage n'a été constaté, il ne semble donc pas manquer de places. Cependant, une crainte de manquer peut être ressentie de la part des Monniérois, hors de nombreux stationnements sont disponibles, il s'agirait davantage de les signaler pour mieux les valoriser et faciliter la lecture urbaine

Il semble donc envisageable de limiter le nombre de places pour les usages du quotidien, en revanche une vigilance est à porter pour gérer le stationnement lors d'événements et festivités.



MOBILITÉ

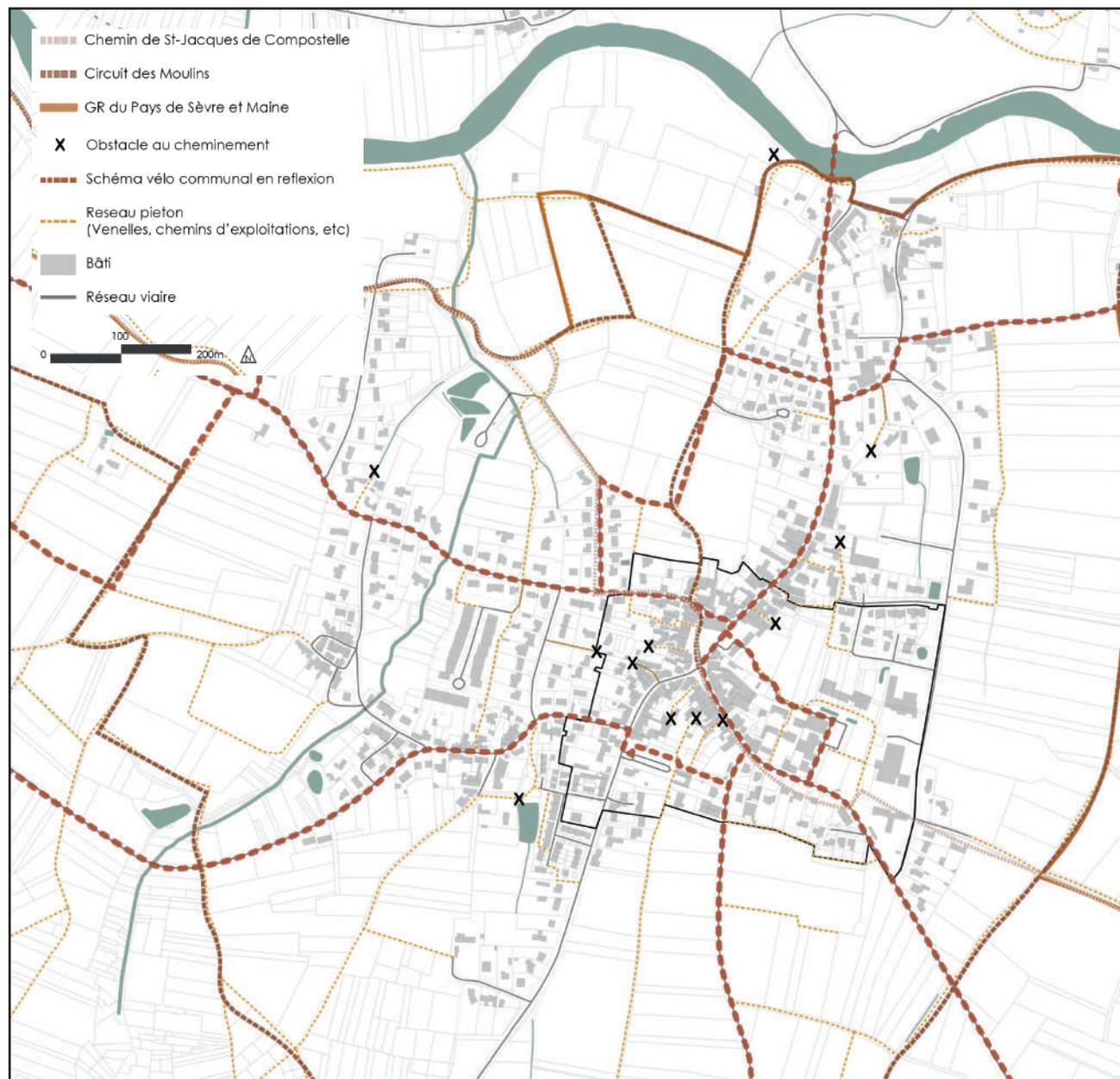
MAILLAGE PIÉTON - ÉTAT DES LIEUX

Les cheminements existants, majoritairement mobilisés pour les parcours touristiques, se trouvent pour la plus part à l'extérieur du bourg. Ces cheminements entre vignes et boisement sont majoritairement issus du réseau de chemins d'exploitations liés aux activités viticoles.

Seules quelques venelles viennent se glisser au sein du tissu urbain. Suite à un travail de déambulation sur le terrain, on peut supposer qu'il y a environ:

- 20% de cheminements praticables en l'état, par tous les temps;
- 30% de cheminements à révéler et valoriser à l'aide d'une signalétique adaptée;
- 10% de cheminements finissant en impasse, ou limités par un/des obstacles;
- 30% de cheminements à réaménager;
- 10% de potentiels cheminements à créer.

De ce fait, peu de chemins touristiques passent véritablement en cœur de bourg. On retrouve parmi eux le chemin de St-Jacques de Compostelle (depuis la Bretagne) et le circuit des Moulins, itinéraire propre à la commune.



MOBILITÉ

MAILLAGE PIÉTON - ILLUSTRATION DE L'EXISTANT

A l'échelle de la commune et en lien avec CSMA agglloh', la commune réfléchit à son schéma vélo, avec l'objectif de relier les villages au bourg pour les cycles.

Aujourd'hui, de nombreux cheminements et venelles non valorisés et peu praticables par temps humide, sont présents en cœur de bourg. Ces continuités piétonnes existent mais elles sont pour la plupart détériorées et / ou discontinues. Leur valorisation doit commencer par s'assurer de la continuité des cheminements afin de proposer une alternative piétonne aux voies principales. Pour que la mutualisation des stationnements soit efficace, les riverains doivent pouvoir se déplacer aisément de leur voiture jusqu'à leur domicile. Il est donc primordial d'être vigilant sur la qualité des liaisons douces.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

LES ÉLÉMENTS MAJEURS À RETENIR



PORTRAIT DE TERRITOIRE

- Une volonté politique d'ancrer les futurs projets communaux dans une démarche de développement durable;
- Une population relativement équilibrée entre jeunesse, actifs et seniors;
- Un bourg à la croisée des paysages: entre vallée de la Sèvre Nantaise et plateau viticole de Sèvre et Maine;
- Une micro-topographie signifiante qui joue un rôle dans la valorisation d'éléments architecturaux et paysagers;
- Une ébauche de trame paysagère s'appuyant sur les boisements/ripisylve et jardins privés;
- Des espaces publics paysagers, de convivialité, inexistantes et/ou peu entretenus.



SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

- Peu de commerces et services pour l'usager sur la commune;
- Des commerces et services qui peinent à s'installer;
- Des services de l'enfance groupés et bien développés;
- Une offre de services de santé riche et diversifiée.



PATRIMOINE

- Un patrimoine architectural intéressant: moulins, ancien chai, caves, etc;
- Un petit patrimoine architectural bien présent mais peu valorisé;
- Des arbres remarquables qui agissent comme repère dans le bourg;
- Des vues et ouvertures sur le grand paysage qui permettent une mise en valeur des atouts paysagers de la commune (Sèvre, moulins, vignes).



HABITAT

- Une augmentation continue du nombre de logements ces dernières années sur la commune;
- Une extension urbaine majoritairement traduite par l'implantation de lotissements;
- Des formes urbaines et une implantation historique marqueur d'identité;
- Des logements résidentiels individuels avec peu de location.



MOBILITÉ

- Pas de transports en commun (hors ramassage scolaire), ni de voies cyclables proprement identifiées;
- Des routes départementales fortement empruntées (passage de la Sèvre Nantaise);
- Un maillage de chemins d'exploitation intéressant;
- Des cheminements et venelles piétonnes en cœur de bourg qui se heurtent à des impasses et sont peu signalés/valorisés.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

RETRANSCRIPTION DU DIAGNOSTIC EN ORIENTATIONS



• Une identité, entre Sèvre et Vignoble, à faire entrer dans le bourg:

- Valoriser les vues paysagères, ;
- Identifier et préserver les arbres « remarquables »;
- Renforcer et développement la trame paysagère, sous toutes les strates;
- Protéger et valoriser les atouts du patrimoine bâti et naturel, marqueurs de l'identité territoriale et supports de l'activité touristique.



• Favoriser la rencontre et la déambulation sur l'espace public pour diversifier les usages :

- Améliorer les continuités douces existantes et en créer de nouvelles sur les axes qui en sont dépourvus;
- Faciliter la lisibilité du centre-bourg pour les déplacements doux;
- Créer des lieux de vie urbains paysagers.



• Mettre en avant la démarche de développement durable ancrée à Monnières :

- Continuer la recherche d'exemplarité dans les projets;
- Communiquer sur les projets réalisés, en cours et à venir et mettre l'accent sur leur durabilité;
- Mettre en valeur la place laissée aux Monniérois dans le processus de réflexion (Com Co, analyse AFOR de 2015, questionnaire).



• Anticiper les enjeux de densification pour proposer une offre novatrice et adaptée aux besoins des Monniérois

- Développer des logements durables et responsables pour vivre en cohérence avec les enjeux environnementaux de demain;
- Penser la densification du bourg dans son ensemble pour une construction réfléchie et optimisée.



2 STRATÉGIE PLAN D' ACTIONS

AXER LES PROJETS DU TERRITOIRE DANS UNE DÉMARCHÉ RSO (RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ORGANISATIONS)

1 STRATÉGIE GLOBALE

- ENJEUX ET ORIENTATIONS
- USAGES
- MOBILITÉS
- LA PLACE DU VÉGÉTAL

2 SITES DE PROJET

- NATURE DES SITES
- LOCALISATION

3 TEMPORALITÉS D' ACTIONS

- PROPOSITION DE PHASAGE

1 STRATÉGIE GLOBALE

ENJEUX ET ORIENTATIONS

- Accompagner et créer de nouveaux espaces de convivialité
- Marquer les entrées de bourg
- Accompagner une densification et extension urbaine mesurée
- Valoriser et développer le maillage piétons, les continuités douces et paysagères
- Préserver les points de vue sur le patrimoine architectural et paysager

- Traitement des lisières urbaines
- Accompagner les RD en les intégrant à la trame paysagère
- OAP potentielles - révision PLU
- Zones AU potentielles - révision PLU
- Espaces en projet - actés

A. Concevoir des espaces publics de qualité et adapté au changement climatique

B. Densifier et diversifier l'offre d'habitat sur les secteurs de l'îlot des Forges et l'îlot des sarments

C. Travailler une polarité de services attractive

D. Qualifier les besoins de commerce et mettre en place une offre locavore

E. Promouvoir un centre-ville décarboné



1 STRATÉGIE GLOBALE

USAGES

1. CŒUR DE BOURG:

- Favoriser une mixité d'usages (commerces, logements, etc)
- Rationaliser la place de la voiture
- Redonner sa place au piéton par l'entretien des cheminements existants et le développement de nouveaux

2. L'ESPACE JEUNESSE:

- Dynamiser le pôle en proposant une offre de loisirs adaptée
- Penser les futurs aménagements comme accessibles à tous dans un objectif de mixité des générations

3. LES CŒURS D'ÎLOTS:

- Révéler et valoriser le patrimoine paysager des cœurs d'îlots
- Faire de ces espaces de véritables points de rencontres et d'échanges

4. ESPACE DU PONT/LES YOLAIS:

- Reconnecter le centre bourg à la rivière
- Valoriser le patrimoine architectural et paysager lié à l'eau
- Penser des aménagements sobres favorisant loisirs et convivialité

5. LE RUISSEAU DES YOLAIS:

- Révéler et valoriser le ruisseau
- Proposer un espace de jeux, de partage, ombragé et de proximité



1 STRATÉGIE GLOBALE

MOBILITÉS

A. RENFORCER ET DÉVELOPPER LE MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES EXISTANTES

B. MUTUALISER LES ESPACES DE STATIONNEMENT (JOUR/NUIT) ET ANTICIPER DES ZONES TAMPON EN CAS DE GROS ÉVÉNEMENTS EN PRIVILÉGIANT LEUR DÉSARTIFICIALISATION ET LEUR VÉGÉTALISATION

C. REQUALIFICATION DES AXES SECONDAIRES POUR UNE COHABITATION QUALITATIVE DE L'ENSEMBLE DES USAGERS



1 STRATÉGIE GLOBALE

LA PLACE DU VÉGÉTAL ET DE L'EAU

TRAME ARBORÉE À PRÉSERVER ET CONFORTER:

- Faire entrer la trame arborée existante (majoritairement ripisylve) jusqu'en cœur de bourg, notamment via le traitement paysager des routes départementales.

TRAITEMENT DES LISIÈRES URBAINES:

- Redonner une qualité d'image et/ou d'usages à ces espaces;
- Permettre une transition douce entre les espaces viticoles et urbains par le biais d'un traitement paysager.

ESPACES VÉGÉTALISÉS EXISTANTS À VALORISER:

- Renforcer la gestion des espaces, en privilégiant une approche raisonnée et différenciée;
- Offrir un aménagement propice à la détente et à la rencontre.

ESPACES VÉGÉTALISÉS PARTAGÉS À CONFORTER:

- Rendre accessible ces cœur d'îlots par le développement de cheminements doux;
- Valoriser l'histoire potagère et fruitière de ces lieux en s'appuyant sur cet héritage pour leurs aménagements futurs.

ESPACE PUBLIC PAYSAGER À CRÉER:

- Défricher, entretenir et valoriser ces espaces;
- Penser l'aménagement et l'entretien de ces espaces à faible coûts (aménagement sobre, matériaux naturels, petites interventions ponctuelles, troupeaux, etc).

A travers cette approche paysagère, un des objectifs qui vaut d'être souligné est de limiter le ruissellement des eaux en favorisant leur infiltration. En effet, la valorisation des espaces paysagers existants et la création de nouveaux espaces nécessite une gestion de l'eau optimum.

2



2 LES SITES DE PROJETS

NATURE DES SITES

Différents sites de projets ont été identifiés. Des sites en cœur de bourg, inscrits dans le périmètre de ce plan guide: L'îlot des Sarments et la rue des Forges, d'autres à proximité: le ruisseau et le site des Yolais, le Pont ou encore le parc des Compagnons. Ces derniers espaces ont également été repérés car leur forte présence touristique et/ou paysagère auront inévitablement un impact sur les projets mis en place en cœur de bourg. Il s'agit donc de poser un regard transversal de manière à faire dialoguer l'ensemble. C'est dans ce cadre que les espaces paysagers et le plan de mobilité s'inscrivent également.

ÉQUIPEMENTS/SERVICES

ÎLOT DES SARMENTS (1)

- PÔLE COMMERCIAL

RUE DES FORGES (2)

- PÔLE SANTÉ

LOGEMENTS COLLECTIFS

ÎLOT DES SARMENTS (1)

- LOGEMENTS
- RÉSIDENCE SENIORS

RUE DES FORGES (2)

- ÎLOT DU FIEF SEIGNEUR

ESPACE PUBLIC

ESPACES PAYSAGERS

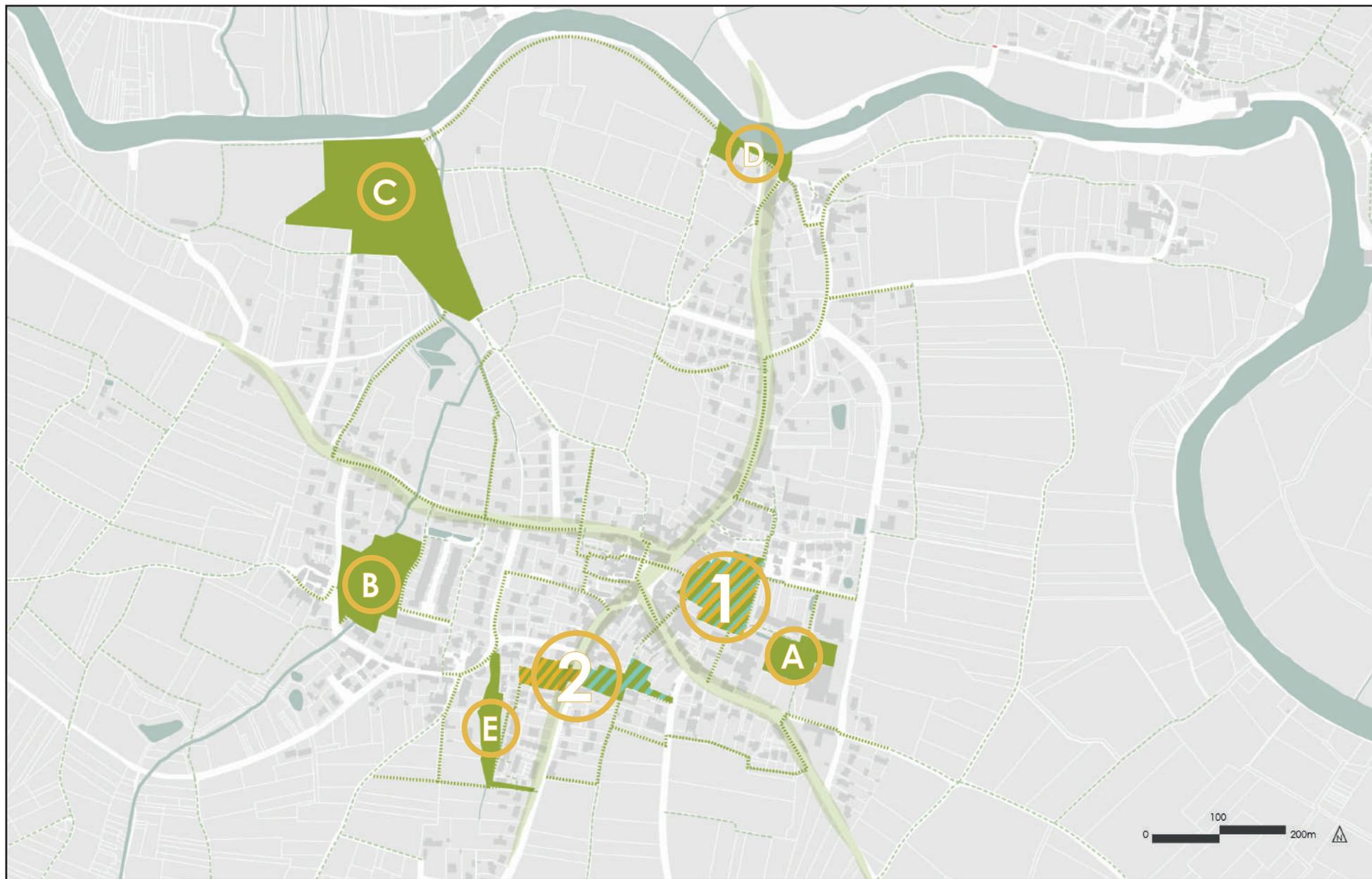
- ÎLOT DES SARMENTS (1)
- RUE DES FORGES (2)
- ESPACE JEUNESSE (A)
- RUISSEAU DES YOLAIS (B)
- LES YOLAIS (C)
- PONT (D)
- PARC DES COMPAGNONS (E)

MOBILITÉS

- MAILLAGE CIRCULATIONS DOUCES
- DÉPARTEMENTALES

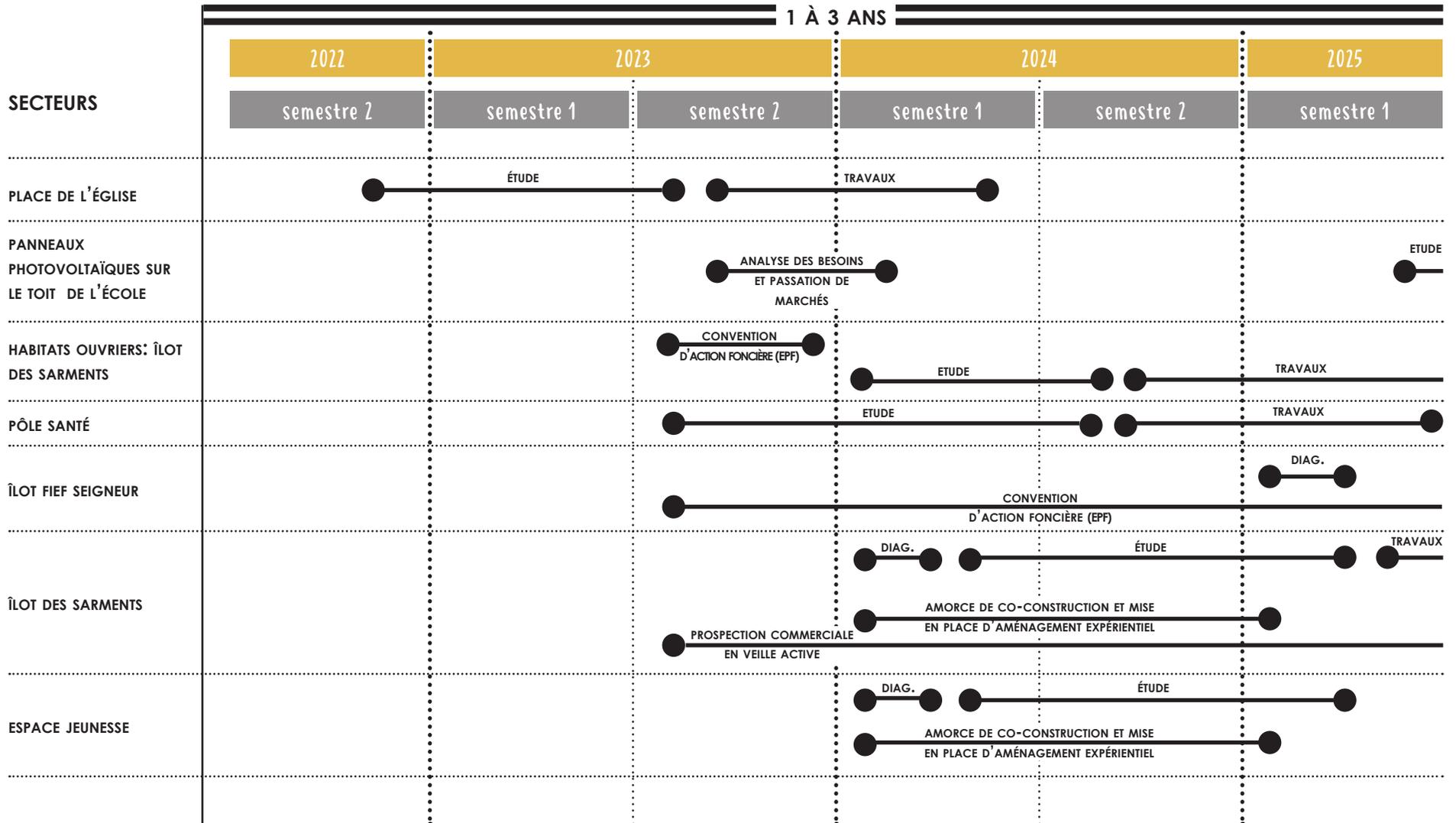
2 LES SITES DE PROJET

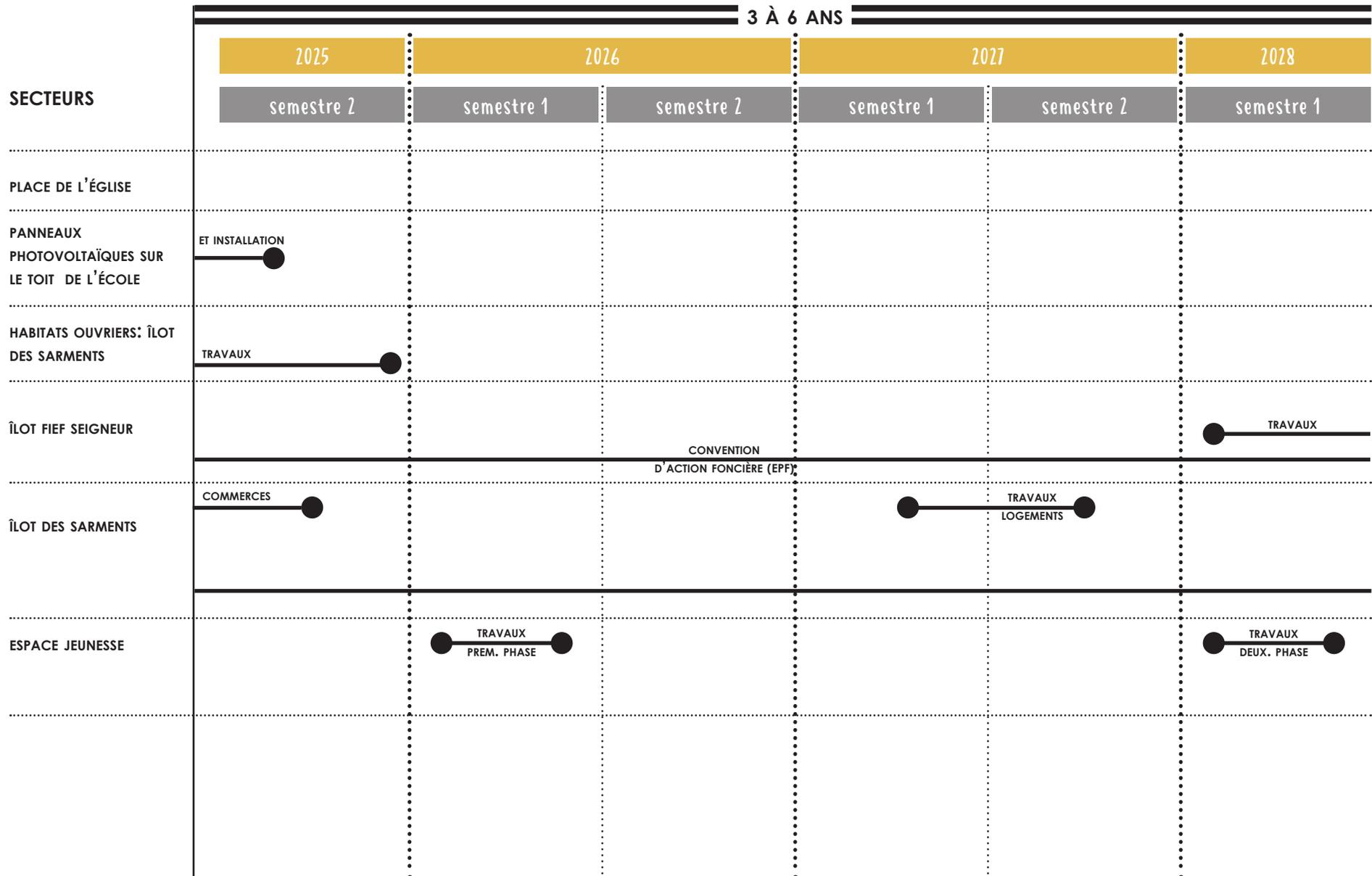
ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU CŒUR DE BOURG DE MONNIÈRES



3 TEMPORALITÉ

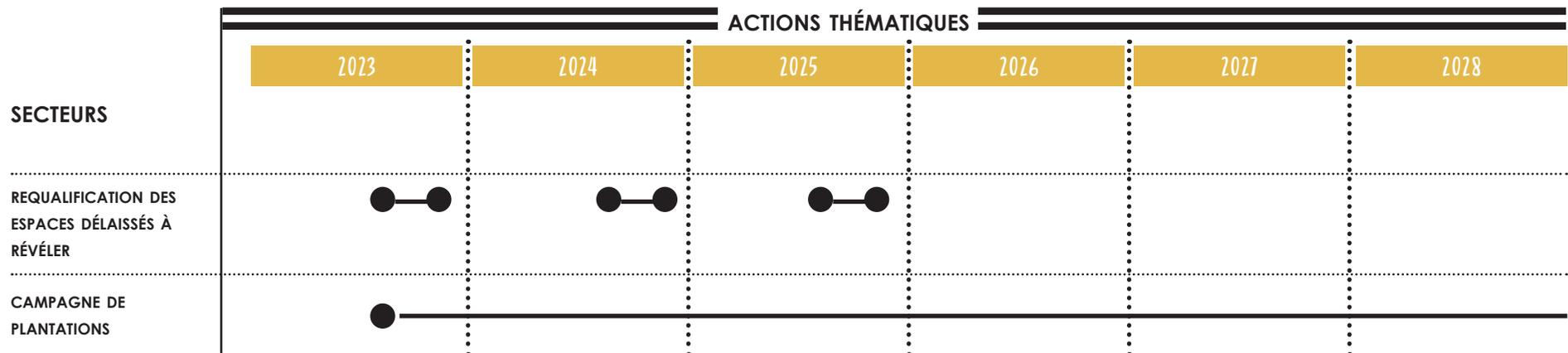
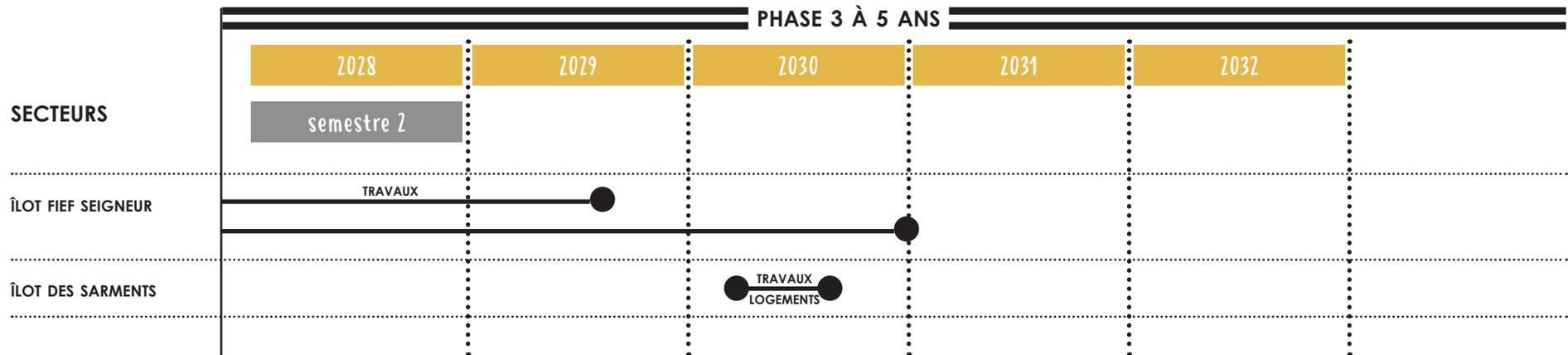
PROPOSITION DE PHASAGE





3 TEMPORALITÉ

PROPOSITION DE PHASAGE



3

**FICHES ACTIONS
SITES DE PROJET**

1 FICHES ACTIONS SECTORIELLES

- ÎLOT DES SARMENTS
- RUE DES FORGES

2 FICHES ACTIONS THÉMATIQUES

- LES INTERVENTIONS PAYSAGÈRES
- MOBILITÉS
- HABITAT
- SIGNALÉTIQUE

1 FICHE ACTIONS - ÎLOT DES SARMENTS

MULTIPLIER LES USAGES POUR FAVORISER LA RENCONTRE

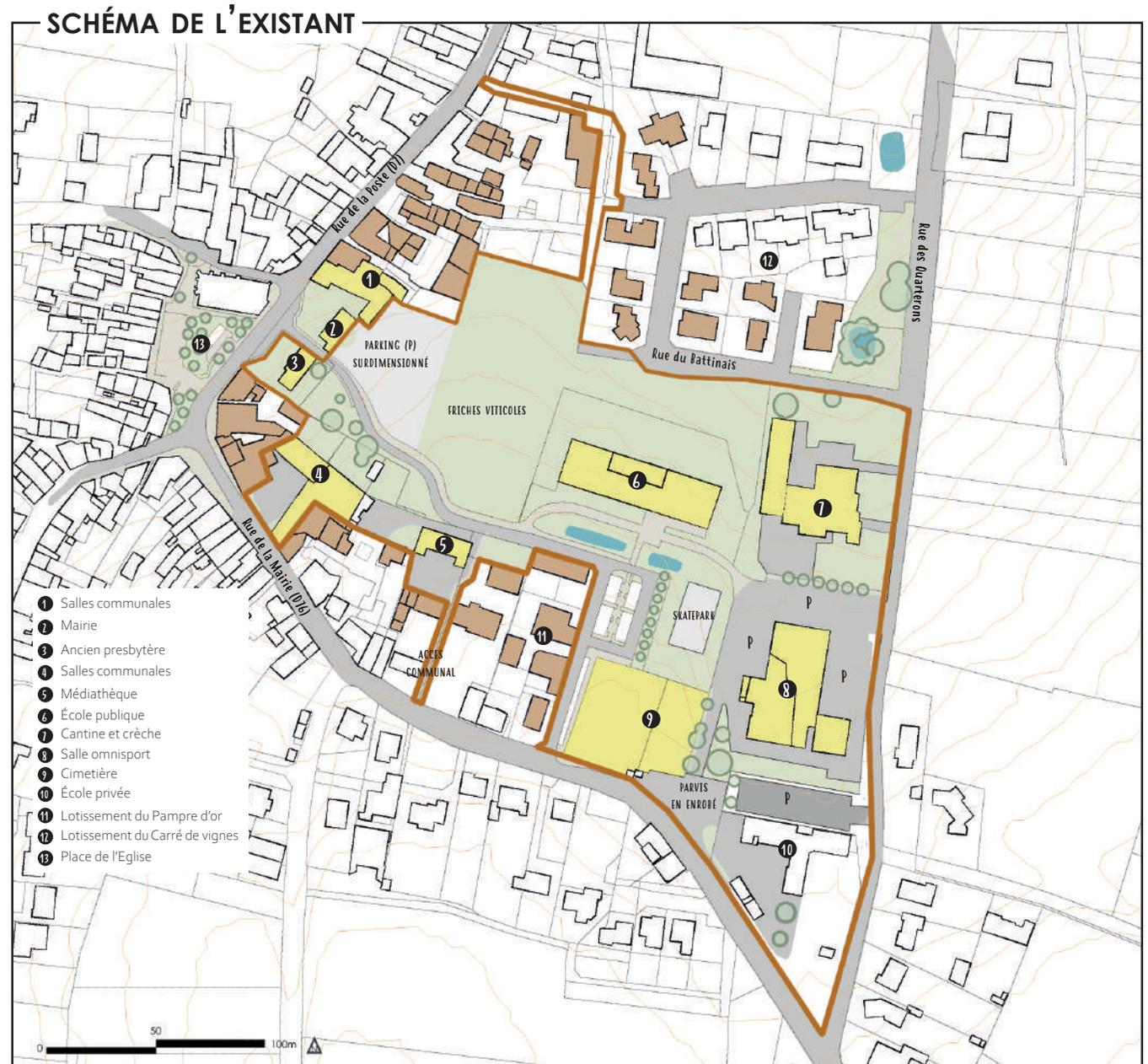


1 ÎLOT DES SARMENTS

LOCALISATION

Comme souligné dans le diagnostic, Monnières possède des services de l'enfance particulièrement bien développés, avec a contrario un manque crucial de commerces et services. Pour tendre vers un équilibre dans l'offre de service, Monnières souhaite encourager l'installation de nouveaux commerçants et artisans. Pour cela, la commune souhaite 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 ré-injecter de la vie au sein de Monnières tout en permettant d'y développer de nouveaux usages. Pour apporter une dynamique sur cet espace avant qu'un aménagement définitif soit réalisé, une réflexion expérimentale et co-construite avec les habitants est envisagée à court terme.

D'autre part, et en lien direct avec cet espace, il s'agirait de ré-inventer 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.



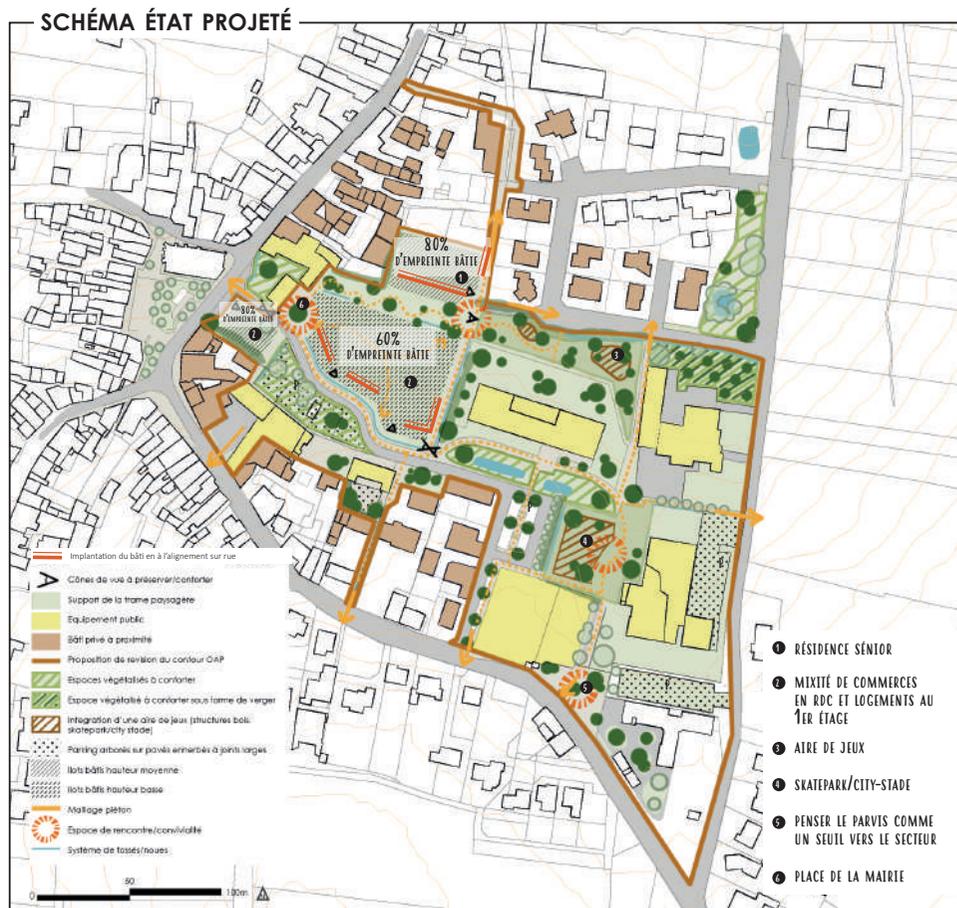
1 ÎLOT DES SARMENTS

INTENTIONS

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, des vues et perspectives seront donc à préserver.

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...).



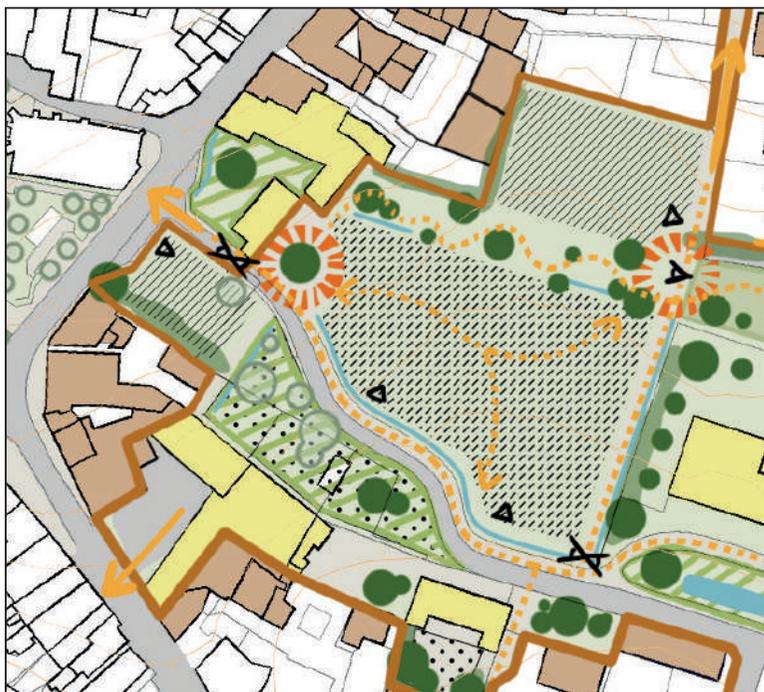
LES ENJEUX

- 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.

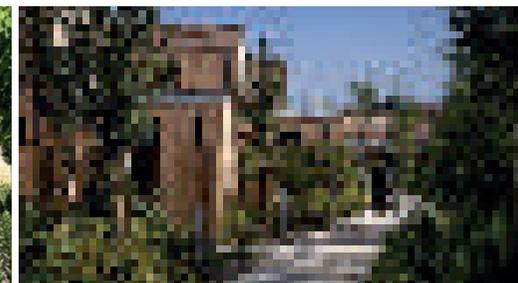
- Prolonger les chemins et venelles existantes pour en faire des traversées douces majeures ;
- Conforter les espaces végétalisés existants et en concevoir de nouveaux ;
- Conserver la perspective sur le moulin de la justice et le vignoble ;
- Concevoir des îlots bâti à taille humaine, traversants et végétalisés ;
- S'appuyer sur une trame paysagère (eau et végétation) multistrates pour pacifier le secteur et en faire un véritable espace de rencontres intergénérationnelles.

1 ÎLOT DES SARMENTS

ZOOM SUR LE NOUVEAU CŒUR DE BOURG



Placette Barsac (33) - Kaplan projets



Chanteloup-en-Brie (77) - Harari architectes



Saint Lambert-la-Potherie (49) - Atelier Avena



Moutiers-les-Mauxfaits (85) - Atelier Sites et Projets

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.



Log. coll. et commerces,
La Chapelle Vendômoise (41) - Atelier architecture et paysage



Odette Winery, Napa, CA - Surfacedesign, Inc.

1 ÎLOT DES SARMENTS

ZOOM SUR L'ESPACE JEUNESSE



L'espace jeunesse, volontairement intégré à cet îlot des sarments dans une recherche de connexion des usages, est en pleine évolution, notamment avec le regroupement des 2 écoles sur le même secteur. Avec la création de la nouvelle école publique et du parking du lotissement du Pampre d'or, les espaces publics avoisinants s'en trouvent délaissés. L'idée, ici, serait d'accompagner leur mutation vers davantage de végétalisation, ainsi que la désartificialisation de certains stationnements au profit d'un nouvel espace de loisirs comprenant l'amélioration du skatepark et l'implantation d'un city-stade. Le sud de l'école publique serait ainsi à destination des adolescents et le nord, entre le lotissement (dont MAM) et l'école, à destination des plus jeunes avec l'implantation de jeux en bois adaptés (toboggan, grimpe, etc).



Cheminements doux, Saint-Sauveur (70) - Paysages d'ici et d'ailleurs



Parc inondable des berges de l'Azergues (69) - BigBang



Implantation de jeux dans la pente © Pinterest



City stade, Dompierre-sur-Yon (85) - Arnauld Delacroix



Aire de jeux du Clos Coutard, Saumur (49) - Arnauld Delacroix

1 FICHE SYNTHÈSE

ÉTAT ACTUEL

Espace bâti:

- Terrain vague enherbé pour partie et parking de la mairie non optimisé
- Surface concernée: 8 220 m²

Espace jeunesse:

- Espaces publics peu aménagés
- Conflits d'usages sur le skatepark - Surface concernée: 2 000 m²

ÉTAT PROJETÉ

Espace bâti:

- Phase 1: 7 Logements ouvriers (1 500 m²)
- Phase 2: commerces/services en RDC avec logements (dont logements seniors) en R+1 (900 m²)
- Emprise bâtie projetée: 2 400 m²

Espace jeunesse:

- Conception des espaces publics
- Conception d'aires de jeux: 0-12 ans, skatepark et city-stade

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

- Cadastre: Parcelles ZC 32 ; 34 – 36 ; 121 ; 112 ; 115 ; 118 ; 50 – 55 ;
- Propriétaire : commune
- PLU: Zone 1AUe (modification en cours)

OUTILS

Définition des besoins:

- commerce : supérette, 3 cellules commerciales en attente de porteur de projet
- espace public : aire de jeux, city-stade, place publique
- logements variés collectif / individuel ; social / ouvriers / seniors / classique.

Montage du projet:

- accompagnement par le CAUE pour le plan d'ensemble (T2 2024)
- investisseur privé à démarcher via AAP pour lancer la construction

Financements :

- Département (AMI cœur de bourg)
- Fond Vert
- FNADT
- VALORE

BUDGET

En cours de finalisation

CALENDRIER

Habitats ouvriers: Etude en cours // 2024-2025

2 FICHE ACTIONS - RUE DES FORGES

PÔLE SANTÉ ET ÎLOT DU FIEF SEIGNEUR



2 RUE DES FORGES

LOCALISATION

L'îlot des Forges amorce l'entrée dans le cœur de bourg, son aménagement permettra de créer de nouveaux logements et services dans un écrin de verdure. En effet, la municipalité a à cœur de maîtriser la croissance démographique pour favoriser un cadre de vie de qualité. Dans ce contexte deux types d'opérations sont prévus sur cet espace : la création d'un pôle santé et la création de nouveaux logements.

Les difficultés pour trouver des remplaçants aux médecins généralistes partants bientôt à la retraite, sont réelles et les autres praticiens souhaitent pouvoir travailler dans des locaux communs. La municipalité a donc décidé d'offrir aux praticiens la possibilité d'évoluer au sein d'une même structure identifiée comme un pôle santé et faciliter l'accès aux soins pour les habitants du vignoble. Après une recherche de potentialité, l'ancienne école privée a été identifiée comme propice pour ce futur «pôle santé». Un diagnostic urbain, architecturale et paysager a été mené par le CAUE44 et l'accompagnement par un programmiste est en cours. Ce projet s'intègre dans une opération globale. En effet, il est également question de densifier l'habitat sur le parking des Forges, faisant face au pôle santé. Il s'agit donc, pour cette opération de poser un regard transversal et global permettant de traiter l'ensemble de ces deux espaces ainsi que leur point de rencontre: le franchissement de la départementale 7, fortement fréquentée. L'îlot du Fief seigneur a pour emprise l'actuel parking des Forges et de nombreux jardins potagers. Ces jardins font de ce lieu un espace particulièrement végétalisé dont l'ambiance paysagère sera à préserver dans les futurs aménagements. Pour atteindre l'objectif de densification et de préservation des ambiances paysagères du centre bourg, il s'agira d'inscrire le futur bâti dans le tissu urbain existants en s'imprégnant des formes urbaines historiques du cœur de bourg, tout en laissant une forte place au végétal.



1 RUE DES FORGES

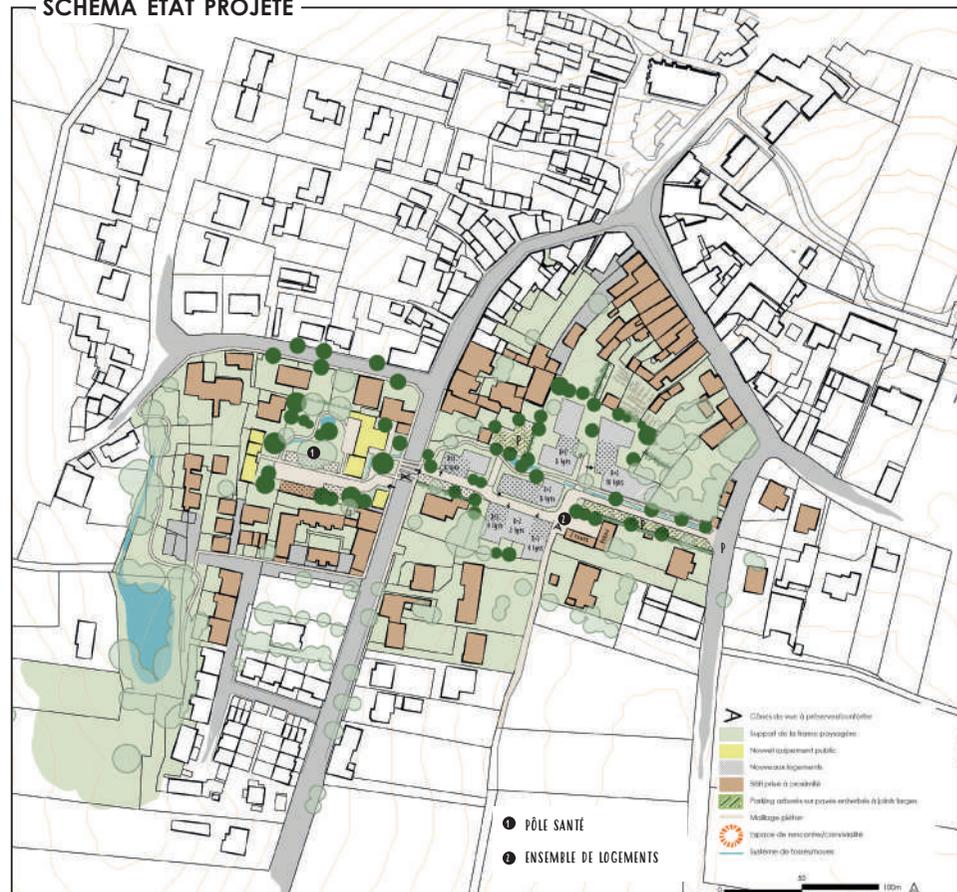
INTENTIONS

Les aménagements liés à la rue des Forges se situe de part et d'autre la départementale 7: ancienne école privée, parking des forges et parcelles de jardins privés cultivées. Situés à l'ouest du bourg, entre la place de l'Eglise et le parc des compagnons, l'espace est aujourd'hui partiellement traversable depuis la rue du fief seigneur jusqu'à la D7. L'espace du futur pôle santé et de l'îlot du fief seigneur sont donc séparés par cette départementale et la traversée est, aujourd'hui, problématique.

LE PROGRAMME

- Un pôle santé inter-professionnel;
- Des logements collectifs côté parking des Forges;
- Mutualiser les parkings de jours (pôle santé) ;avec ceux de la nuit (logements);
- Des espaces publics paysagers accessibles à tous et favorables au développement de la biodiversité de part et d'autre la rue des Forges.

SCHÉMA ÉTAT PROJETÉ



LES ENJEUX

- Sécuriser la traversée de la rue des Forges;
- Densifier raisonnablement en s'intégrant dans les formes urbaines proches;
- Respecter l'environnement (perméabilité des sols, trame paysagère multi strates, 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.

- Conserver les arbres existants et développer une trame arborée support de biodiversité;
- Conserver la perspective sur le vignoble, depuis l'îlot du fief seigneur et le prolonger physiquement par un chemin praticable;
- Penser le bâti dans son environnement, en prenant en compte les matériaux, la végétation et la topographie propre à chaque site.
- S'appuyer sur une trame paysagère (eau et végétation) multi strates pour conserver et renforcer l'ambiance paysagère du cœur d'îlot du Fief seigneur.

2 RUE DES FORGES

PÔLE SANTÉ



La Plaine-sur-Mer (44) - © CAUE44



Gensac (33) - AMP architecture © CAUE44



Integration du mobilier au végétal © Pinterest



Parvis Office de tourisme, La Plaine-sur-mer © CAUE44



Elements physiques et visuels favorisant le ralentissement des véhicules
La Chapelle Palluau (85) - © CAUE44



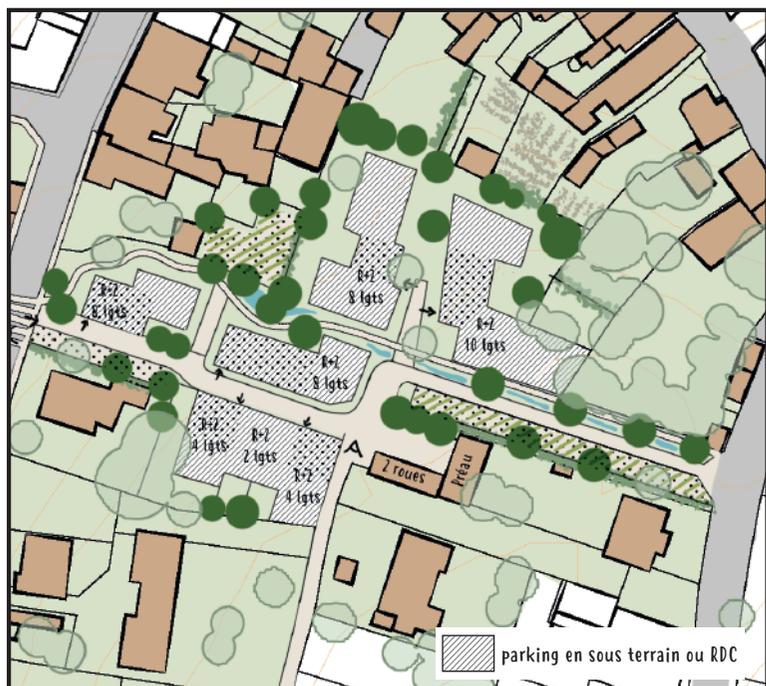
Geneston (44) - © CAUE44

Le futur pôle santé, se veut être pensé au maximum avec l'existant. Le choix s'est donc porté sur une réhabilitation pour accueillir les praticiens. Le diagnostic du CAUE amène à penser le site de la façon suivante :

- Transformation de la partie avant en parvis pour une mise en valeur de l'espace et des services qui y sont liés tout en pacifiant l'entrée sur le site.
- Mobilisation de la cour pour créer, à la fois, un espace de stationnement au plus proche des bâtis et créer un espace végétalisé calme et agréable, s'appuyant sur les arbres existants, pour les patients, les professionnels et les Monniérois le week-end.
- Désimperméabilisation des surfaces extérieures pour rendre les sols poreux et mobiliser directement la pleine terre dès que possible.

2 RUE DES FORGES

ÎLOT DU FIEF SEIGNEUR



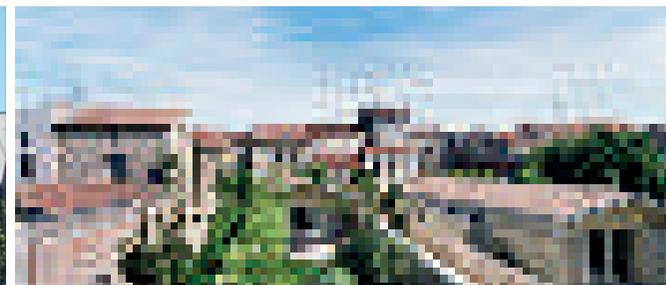
Sur l'îlot du Fief seigneur, il s'agit de mêler densification du bâti, et espaces publics paysagers de qualité en implantant des logements collectifs en adéquation avec la typologie du site. Plus qu'un simple lieu d'habitation, l'îlot doit devenir un véritable espace de rencontre apaisé et densément végétalisé. La ré-ouverture du réseau des eaux pluviales y participera, pour créer une «coulée verte» traversante. Elle sera réalisée dès la première phase pour permettre aux végétaux de s'y développer progressivement. Les logements en R+2 maximum avec stationnements en sous-sol ou RDC permettront de créer des appartements/ maisons aux surfaces variées avec et/ou sans jardins privés. Cela permettra également de laisser une plus large place aux espaces publics, à la trame douce et arborée.



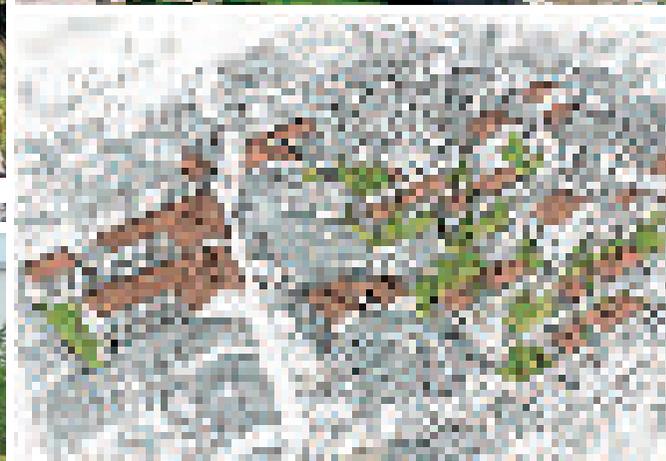
ZAC Verneau, Angers (49) - Atelier Avena



Quartier de la Morinai, Saint-Jacques-de-la-Landes (35) - Atelier Bruel Delmar



Saintes (17) - BNR architectes



Saintes (17) - BNR architectes



Chanteloup-en-Brie (77) - Harari architectes

2 FICHE SYNTHÈSE

ÉTAT ACTUEL

Pôle santé:

- Ancienne école élémentaire privée non occupée
- Surface concernée: 2 900 m²

Îlot du fief Seigneur :

- Parking public et parcellaire privé en cours d'acquisition.
- Surface concernée: 7 000 m²

ÉTAT PROJETÉ

Pôle santé :

- Rénovation des bâtiments en cabinets médicaux et paramédicaux.
- Emprise bâtie réhabilitée: 2 400 m²

Îlot du fief Seigneur :

- Phase 1 : Création d'habitat sur le parking public
- Phase 2 : Création d'habitat

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Pôle santé :

- Cadastre: Parcelles
- Propriétaire : commune
- PLU: Zone Ub

Îlot du Fief Seigneur :

- Cadastre: Parcelles BI 509 ; 1214 ; 1288 ; 656 – 657; 909 ; 501 ; 1197 ; 1034 – 1042 ; 1246 ; 1256
- Propriétaire : commune et propriétaires privés
- PLU: Zone Ub

OUTILS

Pôle santé

Définition des besoins:

- Regroupement de praticiens sur un même site
- Création de logements 45 lgt / ha environ.

Montage du projet:

- Programme en cours de finalisation
- Consultation MOE à venir (février 2024)

Financements :

- Fonds propres
- Subvention départementale renaturer et création d'un nouveau service
- Subvention d'Etat : DETR

Îlot du Fief Seigneur :

Montage du projet:

- Convention EPF en cours pour acquisition foncière

BUDGET

Pôle santé : 1 500 000 €

Îlot du Fief Seigneur : non défini à ce jour

CALENDRIER

Pôle santé :

Études en cours
Travaux de sept-24 à sept-25.

Îlot du Fief Seigneur : 2028

3 FICHE ACTIONS THÉMATIQUES

PAYSAGE, MOBILITÉ, HABITAT ET SIGNALÉTIQUE

3 INTRODUCTION

DES FICHES THÉMATIQUES COMPLÉMENTAIRES

Dans une volonté de porter un regard global sur l'ensemble du centre bourg et son évolution, des fiches thématiques ont vu le jour. Celles-ci arrivent en complément des fiches actions sectorielles et viennent développer quelques thématiques transversales.

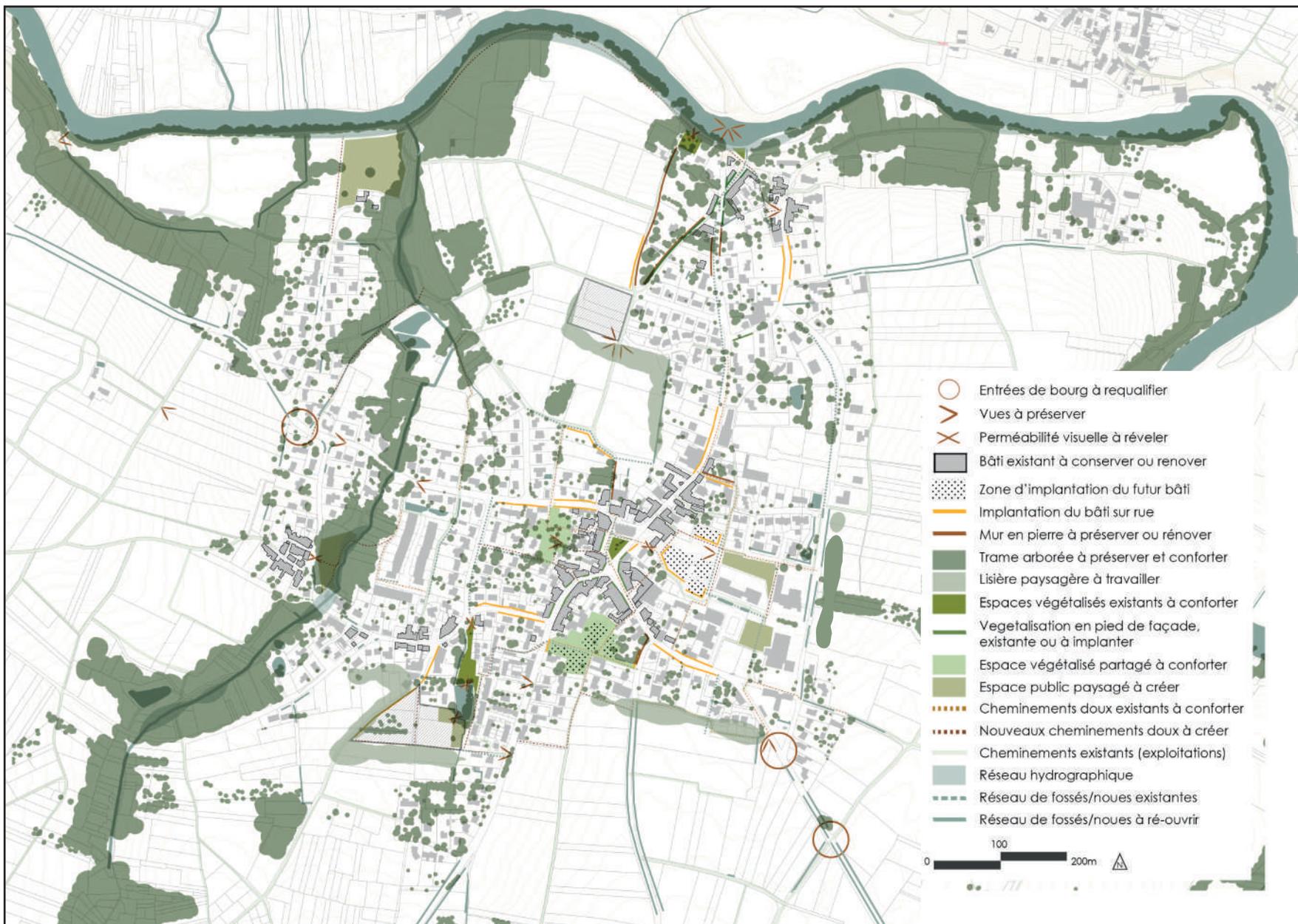
A travers ces fiches, il s'agit de mettre en lien les projets, de les mettre en cohérence de manière à penser sur le temps long. Interventions paysagères, mobilités douces et viaires, habitat et signalétique sont des thématiques dont les actions, à petites ou grandes échelles, participent activement à l'amélioration du cadre de vie des futurs usagers, Monniérois et touristes.



3

INTERVENTIONS PAYSAGÈRES

RÉVÉLER ET CONFORTER LA PLACE DU VÉGÉTAL EN CŒUR DE BOURG



3 INTERVENTIONS PAYSAGÈRES

RÉVÉLER ET CONFORTER LA PLACE DU VÉGÉTAL EN CŒUR DE BOURG

Entre boisements proches du bourg, jardins privés relativement bien végétalisés, haies ou encore murets support de végétation, aujourd'hui, différents éléments participent à l'ébauche d'une trame paysagère. Cependant, il n'existe que peu d'espaces véritablement paysagers. On retrouve les bords de Sèvre, le parc des compagnons ou encore le square des Salorges qui ne sont que très partiellement entretenus et peu valorisés. Il s'agit, à travers différentes interventions paysagères, de ré-injecter le végétal en cœur de bourg, cela en prenant appui sur un environnement paysager viticole et rivulaire particulièrement riche (travail sur les lisières et entrées de bourg, par exemple). La réouverture du réseau des eaux pluviales, la création de nouveaux espaces collectifs paysagers, la végétalisation des façades, la valorisation du petit patrimoine architectural ainsi que des bâtis historiques ou encore le maintien et l'entretien des murs et murets supports de végétation y participeraient activement. Ces interventions ponctuelles auraient un impact d'ensemble permettant de créer une véritable trame paysagère multistrates et diversifiée. A travers cette trame, il s'agirait également de rendre le cadre de vie plus attractif, de pacifier les différentes mobilités ou encore d'accompagner les mutations urbaines.



Saint-sauveur (70) - Paysages d'ici et d'ailleurs



Vern d'Anjou (49) - Atelier Paul Arène



ZAC de Vireloup, Treilleries (44) - Zephyr



Placette Kaplan, Barsac (33) - Kaplan



Indre et La Montagne (44) - Citta urbanisme et paysage



Clos Coutard, Saumur (49) - Arnaud Delacroix



ZAC des Hauts du Couzé (49) - FORMA 6



Chédigny (37) - © CAUE33

3 INTERVENTIONS PAYSAGÈRES

CAMPAGNE DE PLANTATIONS ET ENTRETIEN



mobilier - assises



mobilier - tables



jeux pour enfants



city-stade



entretien - agents



plantation d'arbres



skatepark



entretien - chèvre

ESPACES PRIORITAIRES

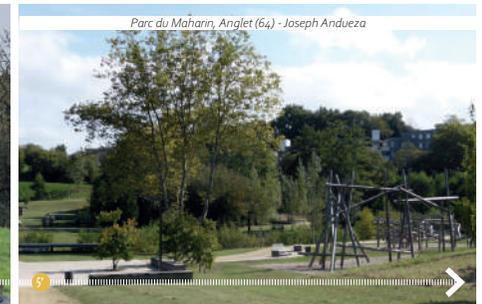
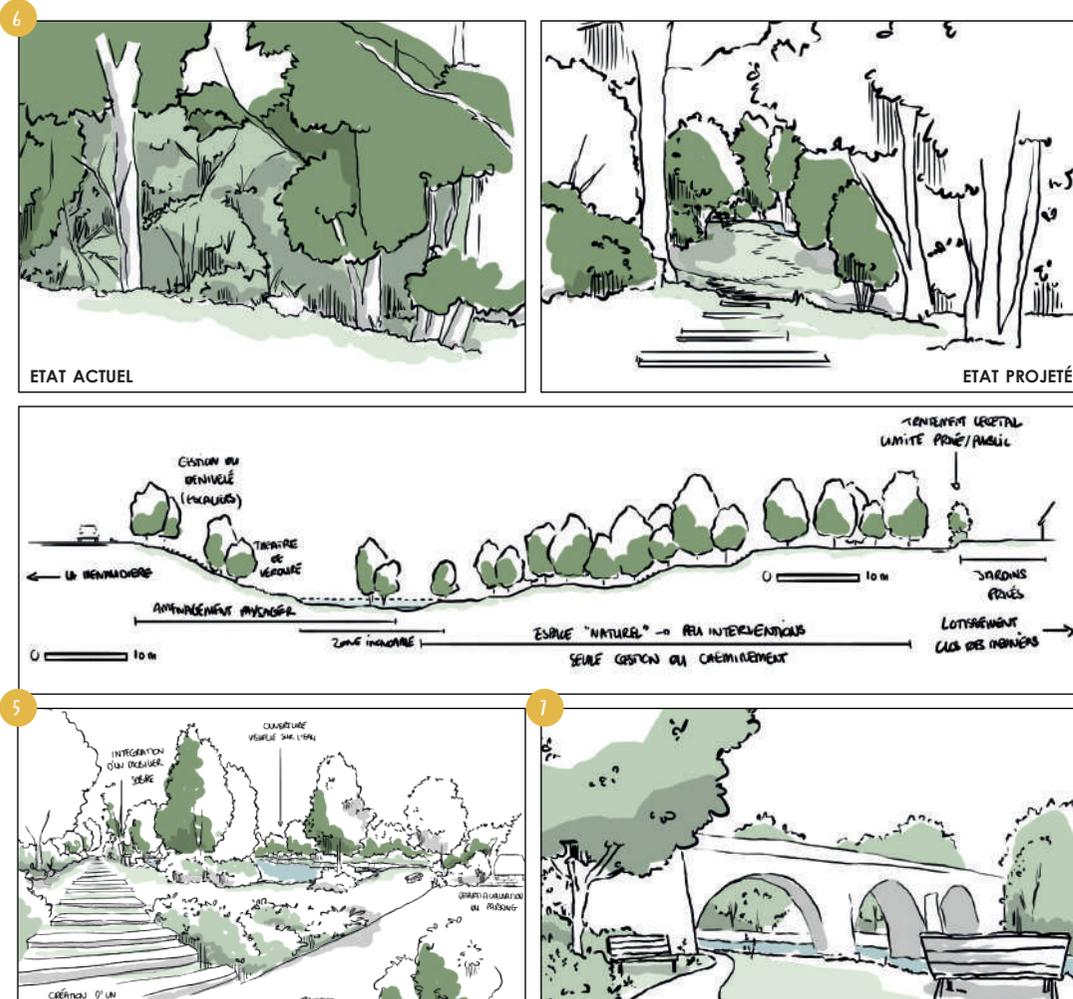
1. COURS D'ÉCOLE PUBLIQUE
2. ARRIÈRE DE L'ÉCOLE PUBLIQUE
3. PARKING PAMPRE D'OR
4. PÔLE ENFANCE
5. PARC DES COMPAGNONS
6. RUISSEAU DES YOLAIS
7. PONT
8. SERVITUDE DES YOLAIS



3 INTERVENTIONS PAYSAGÈRES

RÉVÉLER ET CONFORTER LA PLACE DU VÉGÉTAL EN CŒUR DE BOURG

Assez rapidement, l'objectif est de mettre en place certaines interventions ne nécessitant que peu de moyens. Ce travail sur la valorisation de petits espaces de nature, à faible coûts, serait également l'occasion de lancer des partenariats avec des structures sociales, d'encourager la participation citoyenne ou encore de venir questionner la notion d'expérimentation par le biais de workshop avec des étudiants par exemple.



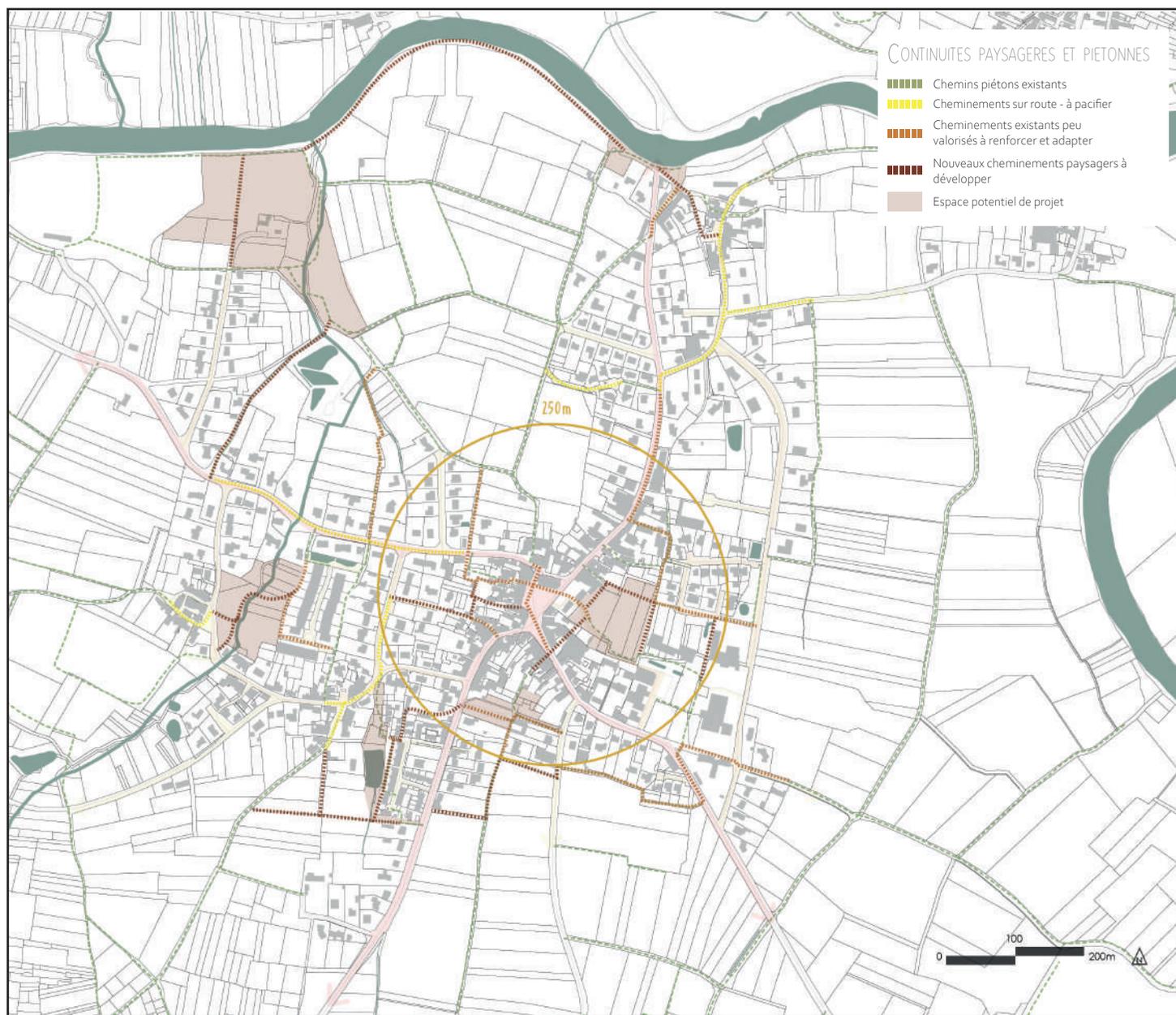
3 MOBILITÉS

APAISER LE CENTRE BOURG PAR UNE RÉGULATION DE LA VOITURE ET LE DÉVELOPPEMENT DES CONTINUITÉS DOUCES

Concernant les mobilités en centre bourg, deux points semblent apparaître comme des priorités. D'un côté la place de la voiture, notamment à travers le trafic provoqué par les D7 et D76, de l'autre le développement d'un maillage de mobilités douces adapté et sécurisé.

Dans le premier cas, il s'agit de mettre en place des systèmes de ralentissement de la circulation en venant contraindre la voiture à l'aide d'installations de type chicane, ou en venant jouer sur les couleurs, matériaux, le mobilier ou encore le végétal en bord de voirie. Il s'agit également de préserver le centre bourg de flux de véhicules trop importants en proposant des poches de stationnements plutôt situés en lisière du bourg (parking arboré qui fait la transition par exemple).

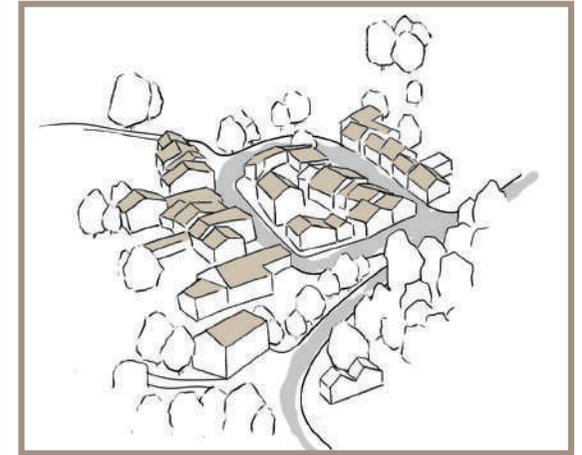
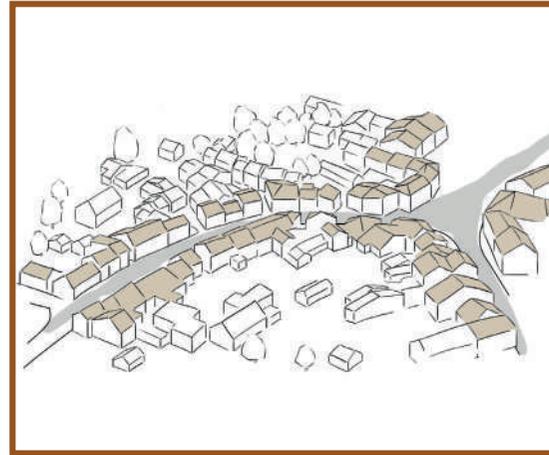
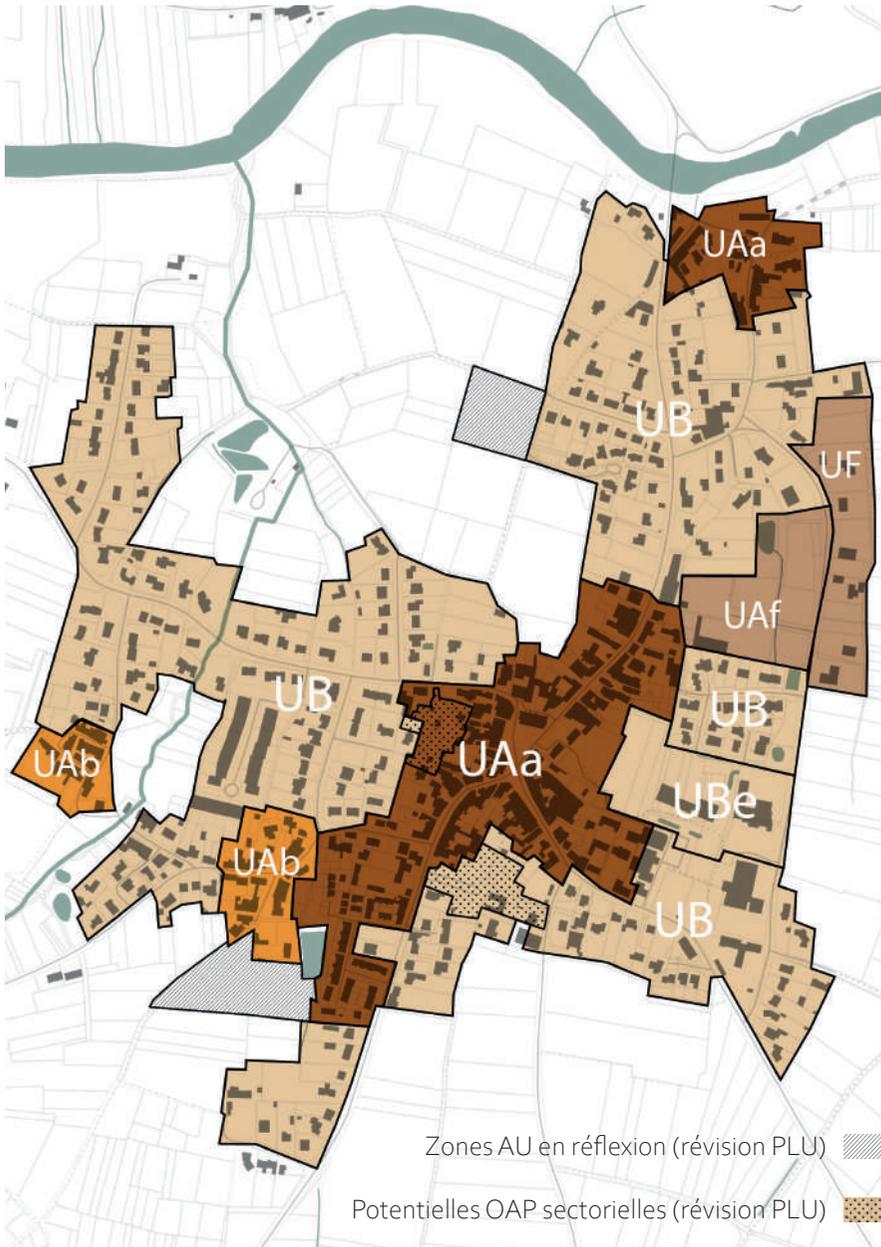
Dans le second cas, il s'agit de s'appuyer sur le maillage de chemins d'exploitations existant pour les amener jusqu'en cœur de bourg. Comme vu dans le diagnostic, de nombreux chemins et venelles existent, il s'agit majoritairement de les remettre en état, de les signaler et de les rendre accessibles à tous. Il s'agit par le biais de ce maillage de conserver, voire conforter l'identité et le caractère rural du centre bourg.



3 HABITAT

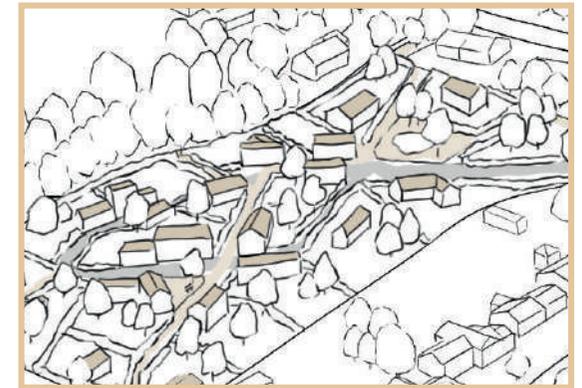
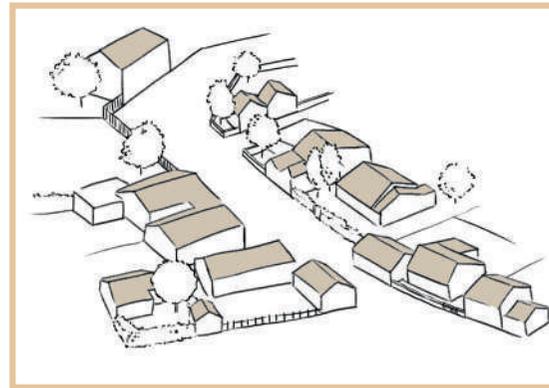
S'APPUYER SUR L'EXISTANT POUR PENSER L'IMPLANTATION DU BÂTI

Pour ce qui est de l'habitat, il s'agira de s'appuyer sur les préconisations du PLU, en préférant une implantation du bâti adapté au lieu et s'appuyant sur l'existant. Par exemple, une implantation en cœur de bourg se fera plutôt en continuité des façades existantes, sur rue et mobilisant des matériaux cohérents avec le bâti en place.



UAa: cœur de bourg et village du pont / UAb: cœur de village ancien

Privilégier l'implantation des façades en alignement des voies publiques ou en limite d'emprise des voies privées existantes. Éviter le retrait de 5m, s'implanter dans le prolongement des façades existantes. Respecter une hauteur de 9m à l'égout de toiture (= R+2 et combles aménageables) et 6m en Uab. Privilégier des matériaux locaux: tuile demi-ronde, coloris de la région (intégration d'une palette de teintes en annexe au PLU). Préservation et rénovation des murets de pierre existants. Mur bahut + grillage et/ou bois et/ou végétaux (H1.80) pour les nouvelles constructions.



UB et AU: habitat pavillonnaire

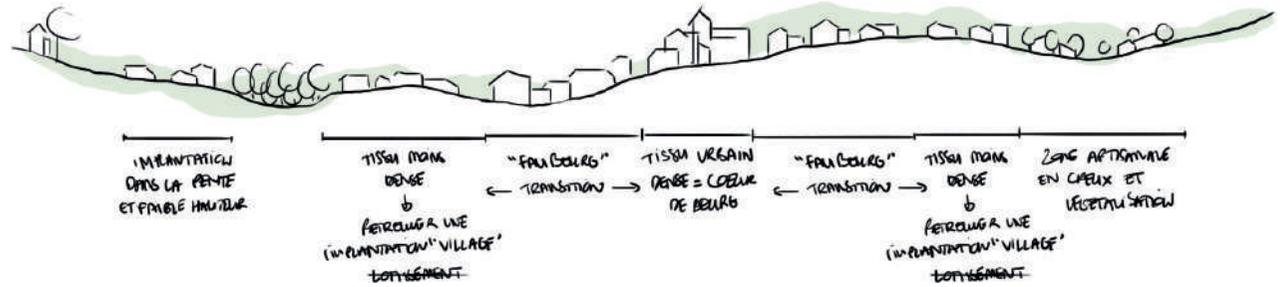
Implantation à 3m de la voie publique et au moins 3m des voisins, sauf si continuité de façades dans le prolongement de celles-existantes. Tendre vers une alternance vide/bâti à la rue. Respecter un hauteur de 6m à l'égout de toiture dont comble aménageable. S'implanter dans la pente, sous forme de village et non de lotissement. Favoriser une harmonie entre couleurs d'enduits et modénatures (ref. palette nuances / matériaux). Privilégier les haies vives et/ou clôtures (matériaux naturels) permettant le passage de la petite faune.

3 HABITAT

PENSER LES FORMES URBAINES EN COHÉRENCE AVEC L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

Pour s'ancrer sur le territoire et intégrer les nouvelles constructions au mieux, il s'agira de prendre en compte son environnement proche et lointain. Cela sous-entend la prise en compte des éléments paysagers et architecturaux pouvant entrer en lien physique et/ou visuel avec la nouvelle construction. On note la prise en compte des arbres existants, avec une véritable volonté de les maintenir au maximum, la prise en compte des vues, ouvertures et respirations sur le grand paysage ou en lien avec certains éléments particulièrement signifiants (co-visibilité arbre, moulin, boisement, cours d'eau, etc), la prise en compte de la micro-topographie, caractéristique du centre bourg, notamment dû à la proximité de la vallée de la Sèvre nantaise. L'implantation et le choix des formes urbaines doit se faire en connaissance de ces éléments avec une implantation dans la pente permettant de jouer avec les niveaux tout en conservant l'aspect pittoresque que cette topographie amène.

Par ailleurs, il s'agit de penser l'extension urbaine autrement que sous forme de lotissement. Historiquement composée de nombreux villages, la commune peut naturellement s'appuyer sur ces formes urbaines pour chercher à développer son offre de logement. Cette extension ne serait en revanche mobilisée qu'une fois le potentiel de densification atteint. Lui aussi régulé de manière à préserver les vues et respirations évoquées précédemment. Les parcelles vacantes, friches et le potentiel de division parcellaire doivent en premier lieu être envisagé, toujours dans le respect et la volonté de s'intégrer à l'existant.



ZAC des Hauts du Couzé (49) - FORMA 6



ZAC de Vireloup Treillères (44) - In-Situ/Zephir paysage



ZAC de Vireloup Treillères (44) - In-Situ/Zephir paysage



3 SIGNALÉTIQUE

RÉVÉLER L'EXISTANT

ÉVITER UNE SIGNALÉTIQUE «AGRESSIVE»

Aujourd'hui, de nombreux chemins et venelles parcourent le bourg mais finissent en impasse. La signalétique utilisée n'est pas forcément appropriée et pose parfois la question de l'accessibilité. Il s'agit donc d'indiquer autrement l'autorisation ou l'impossibilité d'accéder à tel ou tel espace.

GUIDER, ACCOMPAGNER LES USAGERS

Plutôt que de mobiliser une signalétique «agressive», faite d'interdictions, il s'agirait de travailler celle-ci de manière à guider, accompagner naturellement les usagers vers les cheminements accessibles et publics.

Pour cela, lesdits-cheminements devront être valorisés, visibles et devront inviter à la découverte dans leur aménagement.

D'autre part, la signalétique devra être pertinemment pensée et positionnée pour indiquer et valoriser les commerces et services proposés au sein du centre bourg. Cela favorisera également l'appropriation du centre bourg par les usagers.

SIGNALÉTIQUE (COULEUR, MATÉRIAUX COMMUNS, SOL, FORMES DES PANNEAUX)

Plus largement il semble pertinent de penser la signalétique à l'échelle du bourg, une réflexion globale sur une charte graphique identifiable et commune. Celle-ci permettrait de mettre en cohérence l'ensemble des espaces et continuités, en favorisant et facilitant la lisibilité du bourg et de ce qui le compose.

Une réflexion sur les couleurs, matériaux, design de mobiliers, de panneaux ou encore sur les revêtements de sol mobilisés participeraient activement à la mise en cohérence de cette signalétique commune. La charte graphique pourrait être annexée au PLU de manière à officialiser et son utilisation et respect.



Le long des cheminements et plus particulièrement s'ils sont une séquence de l'un des parcours touristiques, du **mobiliers** (bancs, poubelle, éclairage, etc) peut être **mis à disposition et intégré** aux projets. Ce mobilier permettrait aux usagers de se poser, de profiter de la vue où bien s'installer pour un pique-nique. Tant pour les randonneurs de St-Jacques, que pour les seniors ou enfants, ils seraient le support d'une petite pause.

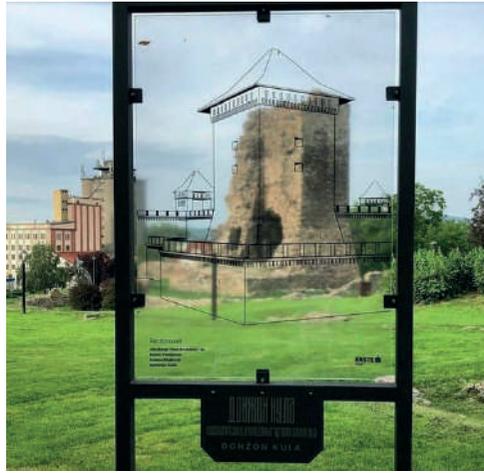
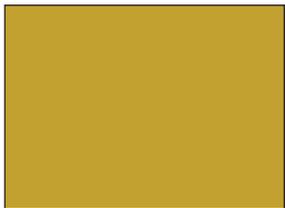
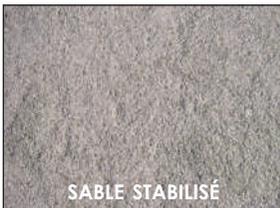
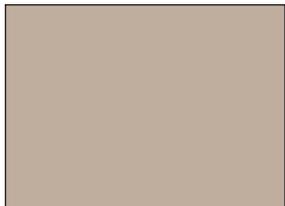
L'intégration de **supports pédagogiques** tels que des panneaux d'informations, des dispositifs permettant de **cadrer les vues sur le paysage** ou encore d'autres aménagements ludiques pourraient être disposés le long de certains cheminements. De petits panneaux permettant de **nommer les végétaux** remarquables et ceux qui le sont moins peuvent également trouver leur place.

Il est important que la **signalétique** positionnée le long des parcours touristiques soit **visible tout en s'intégrant dans le paysage**. L'utilisation de **matériaux sobres** est fortement recommandé. Par ailleurs, pour ne pas démultiplier les signaux, un même matériau pourrait être utilisé sous différentes formes selon le parcours qui lui est lié.

3 SIGNALÉTIQUE

UNE CHARTE GRAPHIQUE COMMUNE

Une fois la charte graphique définie, il s'agira de réfléchir aux styles, ambiances et formes des dispositifs souhaités, qu'ils soient pédagogiques, directionnels, informatifs, etc. Conserver et valoriser le caractère naturel et rural de la commune semble primordial.



ANNEXE

PARCELLAIRE ET CONTOUR AMI



FEUILLE DE ROUTE : UN CŒUR DE VILLE DURABLE, TRAIT D'UNION ENTRE

Défi	Objectifs	Actions
1. Promouvoir un centre-ville décarboné	<p>1.1. Développer des bâtiments « bas carbone »</p> <p>1.2. Développer la production d'énergie verte sur le territoire</p>	<p>1.1.1. Elaborer une charte pour inciter à rénover en « bas carbone »</p> <p>1.1.2. Prévoir une aide pour inciter à la rénovation</p> <p>1.1.3. Elaborer un AMI « habitat de demain » pour les futurs projets de Monnières</p> <p>1.2.1. Qualifier et quantifier le potentiel de panneaux photovoltaïques sur le territoire</p> <p>1.2.2. Installer des PV sur le toit de l'école publique</p> <p>1.2.3. Mettre en place l'autoconsommation partagée via les futurs PV du toit de l'école publique</p>
2. Travailler une polarité de services attractive	<p>2.1. Maintenir et dynamiser l'offre de santé</p> <p>2.2. Consolider / conforter l'espace jeune</p> <p>2.3. Améliorer les connexions douces</p>	<p>2.1.1. Réhabiliter le site St Joseph en pôle santé</p> <p>2.1.2. Anticiper l'arrivée d'une pharmacie</p> <p>2.2.1. Développer l'offre de jeux à l'échelle du bourg</p> <p>2.2.2. Créer un parc urbain et développer l'intergénérationnel</p> <p>2.3.1. Travailler la signalétique des cheminements existants</p> <p>2.3.2. Réfectionner les cheminements existants en mauvais état</p> <p>2.3.3. Créer une zone de rencontre élargie à l'échelle du cœur de bourg</p> <p>2.3.4. Amorcer le schéma vélo communal</p>
3. Qualifier les besoins de commerce et mettre en place une offre locavore	<p>3.1. Adapter l'offre à la réalité des temps</p> <p>3.2. Articuler le commerce dans un espace public adapté à l'offre</p> <p>3.3. Travailler avec le tissu local dont les producteurs locaux</p>	<p>3.1.1. Mettre en place un distributeur de produits locaux</p> <p>3.1.2. Proposer un food truck de qualité tous les soirs</p> <p>3.2.1. Prévoir un emplacement pour un banc de marché modulable pour les soirées d'été.</p> <p>3.2.2. Installer du mobilier pour un espace public « pique-niquable »</p> <p>3.3.1. Echanger avec la confédération des buralistes pour trouver un repreneur au buraliste existant</p> <p>3.3.2. Lancer un AAP pour trouver un porteur de projet pour la reprise de l'ancienne poste</p>
4. Densifier et diversifier l'offre d'habitat sur les secteurs de l'ilot des Forges et l'ilot des sarments	<p>4.1. Densifier le cœur de bourg grâce à l'OAP de l'ilot des Forges</p> <p>4.2. Diversifier l'offre d'habitat sur l'ilot des Sarments</p>	<p>4.1.1. 45 à 50 logements / hectare</p> <p>4.2.1. Lancer un AAP habitat partagé</p> <p>4.2.2. Créer de l'habitat ouvrier</p> <p>4.2.3. Développer l'intergénérationnel</p> <p>4.2.4. Créer de l'habitat séniors</p>

5. Concevoir des espaces publics de qualité et adapté au changement climatique	5.1. Créer des îlots de fraîcheur	5.1.1. Mettre en place un programme de plantation d'arbres
		5.1.2. Mettre en place le permis de végétaliser
		5.1.3. Aménager et renaturer la place de l'église
	5.2. Rendre la ville perméable en développant le concept de « ville éponge ».	5.2.1. Déconnecter le réseau de pluvial
		5.2.2. Réinventer le cheminement de l'eau dans le bourg
		5.2.3. Désimperméabiliser les espaces publics
	5.3. Adapter l'offre de mobilier aux besoins	5.3.1. Penser un réseau de bancs et de tables adéquatement positionnés dans le bourg
		5.3.2. Rendre le mobilier multi usage