

ENQUETE PUBLIQUE - E25000168/44

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE MONNIERES

**ENQUÊTE PUBLIQUE
PROCEDURE DE REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MONNIERES**

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Commissaire Enquêteur
Bernard PACORY**

1 Généralités

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête

Par arrêté de la commune de Monnières N° 2025-059 du 18 septembre 2025, Monsieur Stéphane ENTEME, Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnières.

La commune de Monnières est compétente en matière d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnières actuellement en vigueur date du 23 juin 2006. La commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 19 avril 2018.

La commune de Monnières est couverte par le SCoT de Clisson Sèvre et Maine Agglo approuvé le 29 juin 2015. Le SCoT est actuellement en révision et l'enquête publique s'est déroulée du 28 avril 2028 au 2 juin 2025.

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

La procédure concernant la décision d'ouverture d'une enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté N° 2025-059 en date du 18 septembre 2025 prescrivant cette enquête publique.

La période de l'enquête a été fixée du lundi 10 novembre 2025-09h00 au mercredi 10 décembre 2025-12h00 soit une durée de 31 jours consécutifs.

Le Commissaire enquêteur a été informé le 04 novembre par le Tribunal Administratif de Nantes de l'indisponibilité de Monsieur Rémy Benoit, commissaire titulaire désigné pour cette enquête, et de sa désignation pour assurer la conduite de celle-ci.

En accord avec Monsieur le Maire et les services de la commune il a été décidé que le commissaire enquêteur tiendrait **cinq permanences** en mairie de Monnières 4 Rue de la Poste 44690- Monnières pendant lesquelles il s'est tenu à la disposition du public :

- Lundi 10 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Samedi 15 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 20 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 04 décembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 10 décembre 2025 de 09h00 à 12h00

1.3 **L'essentiel du projet**

L'objet de cette enquête a pour **objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme** sur l'ensemble du territoire communal. Ce PLU n'a pas été révisé depuis son approbation le 23 juin 2006 et par délibération du 19 avril 2018, le Conseil municipal a décidé de prescrire la révision de son PLU.

La commune a fixé les objectifs poursuivis lors de cette révision générale :

- Prendre en compte les préoccupations du Développement Durable inscrites dans la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2,
- Se conformer aux objectifs d'aménagement du territoire définis par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
- Se mettre en adéquation avec les documents supra-communaux :
 - o - le STRADDET des Pays de la Loire
 - o - le PRPGD des Pays de la Loire et son volet Plan d'actions économie circulaire adopté par Le Conseil Régional
 - o - le SCoT du Pays du Vignoble Nantais
 - o - le SDAGE Loire Bretagne
 - o - le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Clisson Sèvre et Maine Agglo
 - o - le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Clisson Sèvre et Maine Agglo
- Assurer un développement et une urbanisation maîtrisée
- Défendre un environnement de qualité du cadre de vie et du vivre ensemble.

1.4 **Les motivations du projet par la commune de Monnières.**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 juin 2006 ne correspond plus aux exigences actuelles et qu'il y a lieu de procéder à sa révision générale.

La commune s'est fixée notamment, dans le cadre de cette révision générale de :

- Permettre un développement et une urbanisation maîtrisée en recherchant le meilleur équilibre face aux enjeux économiques, environnementaux et sociaux ;
- Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services
- Conserver une trame agricole et viticole
- Développer l'habitat de manière maîtrisée
- Ouvrir de nouvelles zones à urbaniser pouvant accueillir de nouveaux habitants
- Densifier l'urbanisation avec pertinence en définissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation appropriées (OAP)
- Permettre la valorisation, la réhabilitation, le changement de destination des bâtiments agricoles inexploités.
- Prendre en compte les conséquences de ces objectifs sur les équipements publics
- Valoriser le potentiel paysager, patrimonial et touristique de la commune,
- Rechercher un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans une perspective de développement durable ;

1.5 Le Procès-Verbal de synthèse

Il a été remis en mains propres le 17 décembre 2025 à 08h00 à Monsieur Pascal Bouton, élu en charge de l'urbanisme à la mairie de Monnières pour transmission à Monsieur le Maire de la commune de Monnières.

Ce même procès-verbal a été transmis par voie dématérialisée à Monsieur Stéphane Entème, Maire de la commune de Monnières, à Monsieur Pascal Bouton élu en charge de l'urbanisme de la commune et Madame Chloé Legendre le 17 décembre 2025 à 09h47.

Le mémoire en réponse de la mairie de Monnières est parvenu au commissaire enquêteur par voie dématérialisée le 23 décembre 2025 à 11h36.

Le procès-verbal figure dans son intégralité dans le document officiel dénommé Procès-Verbal de Synthèse et mémoire en réponse.

2 Synthèse des observations

2.1 Avis de la MRAe

A l'ouverture de l'enquête le lundi 10 novembre 2025, **la MRAe** a émis le 21 octobre 2025, un avis N°PDL 004732/APP dans lequel elle informe la commune « qu'elle ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti, faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 31 juillet 2025 ».

2.2 Synthèse des observations du public.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnières n'a pas fait l'objet d'observations sur le fond de la part du public néanmoins 38 visiteurs sont venus à la rencontre du commissaire enquêteur durant ses permanences et 23 courriers ont été adressés ou remis en mains propres au commissaire enquêteur.

Bon nombre de ces personnes venues aux permanences ont fait surtout part des demandes de modification de zonage de leur parcelle pour les rendre « constructibles », ou des demandes spécifiques dues, d'après eux, à des erreurs dans la transcription de ce nouveau PLU ou à des modifications du zonage de leur parcelle qui deviennent « inconstructibles ».

Plusieurs viticulteurs ou riverains des zones concernées, venus aux permanences ou ayant adressé des courriers au commissaire enquêteur se sont inquiétés de plusieurs sujets convergents qui concernent :

- **La création d'une zone humide**, relevant le caractère inapproprié de celle-ci, sur la parcelle **ZC 222 (Les Barres)**, au-delà de celle déjà existante et contigüe (ZC 223), en effet, cette zone ZC 223 a été créée, à la demande de la mairie pour protéger les lotissements du Jardin des Vignes et de la Caffine d'un éventuel afflux d'eau provenant du bourg de Monnières et ainsi assainir le secteur.
Les propriétaires et riverains de cette parcelle ZC 222, ont relevé que celle-ci n'a fait l'objet que d'un seul sondage S 16, Vb reporté page 18 dans les annexes du document « rapport de présentation » et « réalisé dans des conditions discutables » et que « cette parcelle ZC222 est de même nature que la voisine ZC 29 ».



NUM	Occupation sol	Classe GEPPA	Prof. (g) en cm	Prof. g en cm	Prof. G en cm	Refus et venue d'eau
S16	Prairie après vigne	V b		25	>90	non, sec à 90 cm

- **L'OAP « Bochart » habitat résidentiel et alternatif**, en relevant que sur cette zone de nombreuses contraintes se font jour : zone humide identifiée à l'extrême Est de cette zone, une voie d'accès traversant cette zone humide , une unique desserte de cette zone pour 42 logements en résidentiel et 14 en habitat alternatif, impact de l'imperméabilisation à la parcelle, des sondages réalisés uniquement sur la partie Ouest de la parcelle (YP5, YP6, et YP 7) dans des conditions discutables et aucun dans la partie Est,

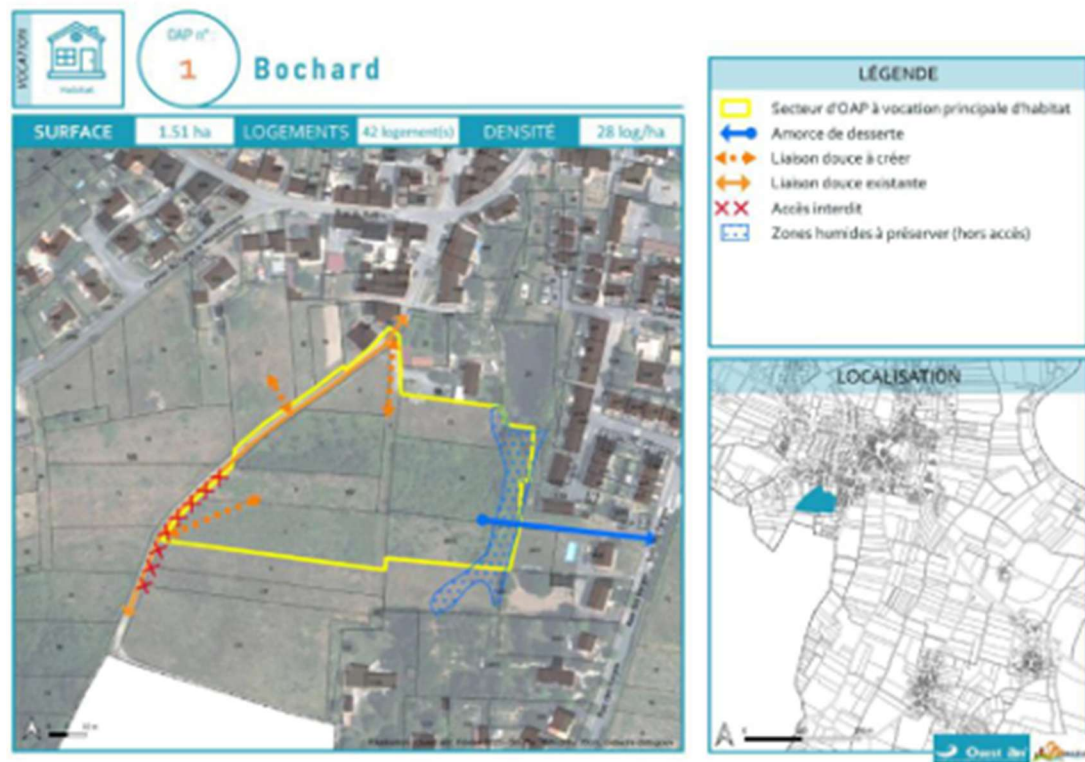
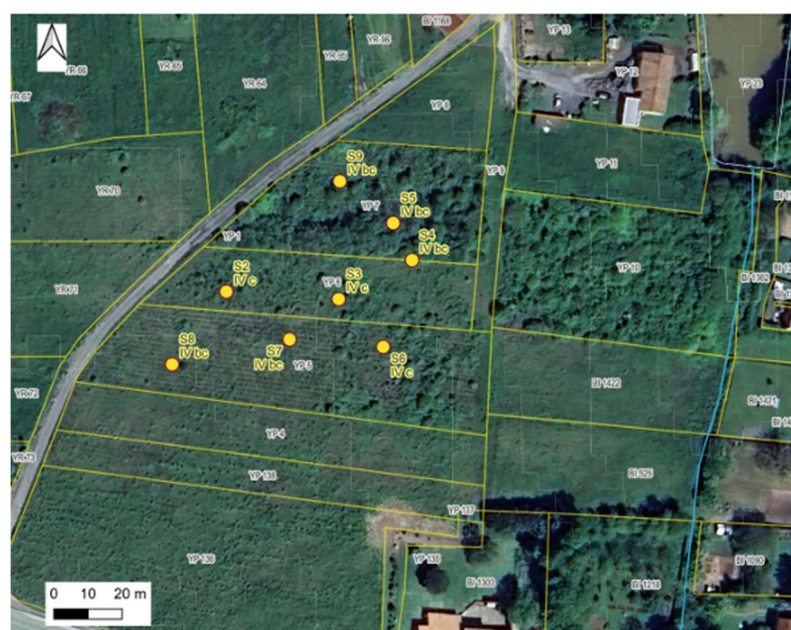


Figure 5 : OAP Secteur de Bochard



NUM	Occupation sol	Classe GEPPA	Prof. (g) en cm	Prof. g en cm	Prof. G en cm	Refus et venue d'eau
S2	Vigne en friche	IV c	45	65	>68	68 cm sur gneiss alt., sec
S3	Friche après vigne arrachée	IV c	45	85	>85	85 cm sur gneiss alt., sec
S4	Friche après vigne arrachée	IV bc		35	>90	non, sec à 90 cm
S5	Vigne en friche arbustive (peu pénétrable)	IV bc		45	>60	60 cm sur gneiss alt., sec
S6	Vigne en friche	IV c	35	45	>110	non, sec à 110 cm
S7	Vigne en friche	IV bc	38	45	>50	50 cm sur gneiss alt., sec

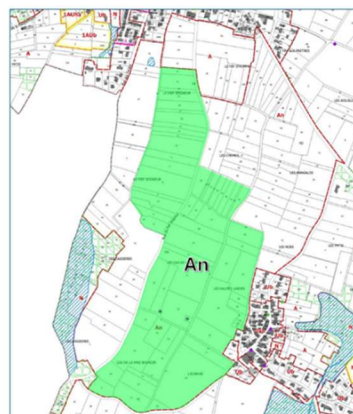
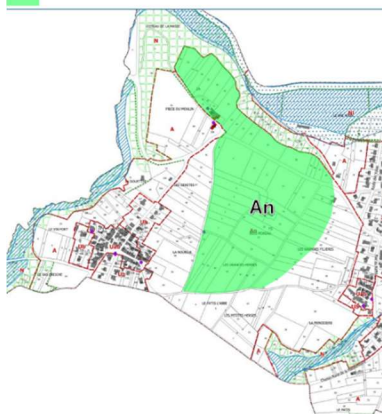
- **La mise en place d'une zone NL rue des Quarterons** : la commune souhaite la mise en place d'une zone NL à l'Ouest de la rue des Quarterons ainsi qu'un emplacement réservé (création d'un espace boisé).

Le développement de ce secteur est réalisé sur une zone agricole (Aa), partiellement valorisée par la viticulture mais très qualitative (cru) et en cours de replantation. Les viticulteurs considèrent que cette zone NL, outre le fait de constituer une emprise sur l'espace agricole, pourrait générer une nouvelle zone de non-traitement pour les activités viticoles en contact direct.



- **La constructibilité des sièges d'exploitation viticoles** situés dans les zones urbaines : tel que rédigé actuellement, le règlement ne permet pas en zones Uaa, Uab, Uac, et Ub les constructions pour les destinations agricoles et les viticulteurs constatent que 13 exploitations viticoles communales sont situées dans les périmètres de ces typologies de secteurs ;
- **Le secteur Ouest du Bourg et sur le secteur dit « des Moulins »** : le projet du PLU a fait le choix de transformer des parcelles actuellement en zone agricole (indicées Aa ou Ab) vers un zonage agricole naturel (indiqué An) dont la définition est « secteur agricole à sensibilité environnementale ou paysagère élevée ». Les viticulteurs souhaitant une réduction des zones An.

Périmètres des zones An réduits



2.3 Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées

Le Département de Loire-Atlantique a émis un avis favorable à cette révision en émettant quelques demandes notamment qu'il soit fait référence au nouveau Schéma Directeur des Mobilités dans les documents. La commune est également incitée à reprendre les marges de recul dans le plan de zonage.

Sur la production de logements, le Département note un objectif de productions de logements nettement supérieur à l'objectif de production fixé par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais et relève aussi que l'Economie Sociale et Solidaire n'est pas évoqué dans les différents documents.

Le Département « tient à saluer le travail de la commune » sur cette révision générale du PLU : « les préconisations du schéma routier sont globalement bien reprises, les OAP présentent des densités satisfaisantes, des nouvelles formes d'habiter vont être mises en place et les mobilités douces sont bien intégrées dans le développement de la commune ».

L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) souligne l'ambition affirmée du PLU de Monnières pour l'agriculture et particulièrement pour la viticulture.

La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo relève quelques données à prendre en compte et notamment la référence au Plan Local de l'Habitat et des précisions sur l'actualisation des données relatives à la gestion des eaux usées et au transfert de la compétence « cycle de l'eau » à l'agglomération.

La Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique émet un avis favorable et constate que le projet de révision respecte la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et précise qu'elle approuve les propositions concernant les STECAL.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) émet un avis favorable concernant les STECAL avec une vigilance sur les enjeux environnementaux et un avis favorable sur le règlement des zones agricoles et naturelles avec des réserves sur l'emprise au sol des habitations et des extensions.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) émet un avis favorable au projet de révision.

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais émet un avis favorable à la révision et constate que les objectifs de production de logements sont conformes aux objectifs de densité du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Sur les secteurs du Fief Seigneur et Brochard, le syndicat s'interroge sur l'unique desserte planifiée dans ces OAP.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes ST-Nazaire (CCI) émet un avis favorable mais souhaiterait un changement de libellé sur les constructions à destination d'industrie.

3 Conclusions et Synthèse du commissaire enquêteur

3.1 Qualité du dossier d'enquête

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique et notamment la note de présentation et la notice de présentation permettaient à l'ensemble du public de pouvoir étudier, si besoin, l'ensemble de la problématique de cette enquête.

Le dossier était consultable :

- Sur le site internet de la commune de Monnières plu@mairie-monnières.fr
- Le public pouvait trouver l'ensemble des pièces du dossier mis à la disposition du public au format papier en mairie :
à l'attention du commissaire enquêteur
4 Rue de la Poste 44690 Monnières
durant toute la durée de l'enquête publique.

. La consultation du dossier papier en mairie de Monnières était possible librement.

Les personnes à mobilité réduite avaient la possibilité d'accéder à la mairie sans difficultés.

3.2 L'information et la participation du public.

La publicité réglementaire de l'enquête publique a été réalisée par voie de presse dans la rubrique « Annonces Légales » dans deux quotidiens régionaux :

Ouest-France (édition Loire Atlantique) le 23 octobre 2025 et l'Hebdo de Sèvre et Maine le 23 octobre 2025.

Une deuxième parution dans ces deux mêmes titres : Ouest France (édition Loire Atlantique) et l'Hebdo de Sèvre et Maine le 11 novembre 2025.

Ce dispositif a été complété par un affichage conséquent (Affiches réglementaires) sur le terrain dans différents lieux de la commune 13 au total y compris à la Mairie.

L'erreur sur la parution presse de l'adresse mail pour envoi d'observations éventuelles n'a concerné que trois personnes qui ont pu adresser, après échanges avec la mairie, leur mail sur la bonne adresse, et donc n'a pas eu d'impact sur l'information du public.

Je considère donc que l'information mise en œuvre pour l'information du public a été conséquente, notamment le nombre de panneaux (13) dans les différents points de la commune ont permis une information très large, accessible à tout public, même isolé.

3.3 L'acceptabilité du projet par la population.

L'enquête publique a suscité un intérêt pour un nombre assez conséquent de personnes : en effet, 38 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur et 23 courriers lui ont été adressés ou remis en mains propres.

Trois mails lui ont été également adressés.

Aucune contribution n'a été déposée sur le registre papier prévu à cet effet.

L'opportunité du projet n'est pas remise en cause.

3.4 L'impact environnemental du projet.

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que les enjeux sont pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La démarche « Eviter-Réduire-Compenser » a été appliquée et a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments et la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements.

Ceci permet de présenter des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.

Ainsi, les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification tandis que les incidences positives sont manifestes, en particulier sur la consommation d'espace, sur la pérennisation de l'activité agricole et sur la préservation des paysages et du patrimoine.

La commune intègre les objectifs du ZAN, que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements en se plaçant clairement dans une logique d'optimisation du foncier et donc de la maîtrise de la consommation d'espace.

En termes de gestion des risques et nuisances, le projet intègre les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions et au risque d'inondation.

Je considère qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le Plan Local d'Urbanisme ne présente pas d'incidences négatives notables

3.5 Concernant des points spécifiques évoqués par le monde viticole.

Le commissaire enquêteur, pour donner suite aux remarques de plusieurs viticulteurs lors de ses permanences, a demandé à la mairie d'organiser un échange avec ces viticulteurs pour « éclairer » les sujets évoqués, et notamment la constructibilité sur les sièges d'exploitation viticoles dans les zones urbaines, la réduction des parcelles actuellement en zone agricole et devant évoluer vers un zonage indicé An au PLU, et la traduction dans les documents réglementaires de la possibilité d'installation d'équipements contre le gel. Enfin le sujet de la zone NL aux Quarterons a été évoqué et argumenté par les viticulteurs.

Ces échanges ont eu lieu le 4 décembre de 12h00 à 14h00 en présence de 10 viticulteurs, de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO, de l'ODG « Vins de Nantes » et en présence de Monsieur le Maire de Monnières, de Monsieur Pascal Bouton en charge de l'urbanisme, de Monsieur Vincent Caillé, viticulteur élu au conseil municipal ;

Ces échanges ont permis de comprendre les demandes spécifiques des viticulteurs qui s'étaient exprimés auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences ou qui lui avaient adressés des courriers.

3.6 Concernant les points spécifiques évoqués sur l'OAP Bochard et la parcelle ZC222(Les Barres)

Je considère que L'OAP Bochard soulève des difficultés de plusieurs ordres :

- Située près du point haut du bourg, une partie de la parcelle à l'extrême Est est identifiée en zone humide et, dans le plan d'aménagement, cette zone humide est traversée par la voirie d'accès à cette OAP.
- **Mais une seule étude, réalisée en 2024 sur cette parcelle, a seulement concerné des sondages pédologiques dans la partie Ouest de la parcelle, réalisés dans des conditions discutables, et aucun sondage n'a été réalisé dans sa partie Est, alors que celle-ci englobe déjà une zone humide identifiée.**
- Une densification « forte » est retenue (42 logements sur 1,51 ha) hors infrastructures, bassin d'orage, parkings, espaces libres avec une gestion contrainte des eaux pluviales à la parcelle.
- L'impact de l'imperméabilisation de la parcelle apparaît à ce stade comme un point de vigilance.

Je considère que La parcelle ZC 222 soulève des questionnements quant à son classement futur en zone humide :

- **Un seul sondage a été réalisé sur cette parcelle, dans des conditions discutables, et ne démontre pas que cette parcelle doit être classée en zone humide.**
- La parcelle voisine ZC 223 est retenue comme bassin de rétention et classée en zone humide et a été créée à la demande de la mairie pour protéger les lotissements voisins d'un éventuel afflux d'eau provenant du bourg de Monnières et ainsi assainir le secteur ;

3.7 Concernant la zone NL Rue des Quarterons

Le développement de ce secteur NL est réalisé sur une zone agricole (Aa), partiellement valorisée par la viticulture mais très qualitative (cru) et en cours de replantation.

Les éléments avancés par les élus de la commune montrent la volonté de créer un espace tampon entre la zone urbaine et la zone viticole, en appui de la route des Quarterons qui marque déjà une zone de dissociation.

Les viticulteurs considèrent que cette zone NL, outre le fait de constituer une emprise sur l'espace agricole, pourrait générer une zone de non-traitement pour les activités viticoles en contact direct et demandent le retrait de la partie de la zone NL dans la zone des quarterons.

Je considère que la commune a entendu les arguments présentés par les viticulteurs et la chambre d'agriculture puisque qu'elle a décidé, dans la réponse qu'elle apporte dans le PV de synthèse que « cette zone NL paraît effectivement difficilement conciliable avec les intérêts de la viticulture et que la zone A sera conservé dans son état actuel ».

3.8 Réponses à mes questions

Le 17 décembre 2025, j'ai remis à Monsieur Pascal Bouton, élu en charge de l'urbanisme à la mairie de Monnières un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête, la participation du public, et mes propres observations assorties d'une demande de réponse sous quinzaine.

Le mémoire en réponse de la commune de Monnières m'est parvenu par courriel le 23 décembre 2025 à 11h36 ; le commissaire en a accusé réception le 23 décembre 2025 à 11h45.

Les réponses aux questions et remarques posées ont été apportées par le Maître d'ouvrage

EN CONCLUSION

A TITRE DE RECOMMANDATION :

Vu le nombre d'habitants ayant exprimées des demandes individuelles de changement de zonage, le commissaire enquêteur recommande à la mairie de faire des réponses individualisées dans un délai raisonnable pour que tous les déposants puissent bénéficier d'une réponse précise et adaptée à leur problématique.

4 Avis du commissaire enquêteur.

L'information au public a été largement diffusée par un affichage conséquent sur le terrain de la part de la commune de Monnières.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

La participation s'est avérée satisfaisante

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Monnières répond aux objectifs fixés :

- Proposer un développement communal adapté aux spécificités territoriales en maîtrisant la croissance démographique et l'évolution du parc de logements, tout en composant avec les contraintes territoriales et dans le respect de la Loi climat et résilience.
- Assurer la vitalité de la commune en consolidant l'activité artisanale et commerciale.
- Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural, tout en pérennisant les activités agricoles et viticoles.

De même, la commune dans le cadre de cette révision s'est employée à

- Préserver l'identité rurale
- Faire sienne le respect de la sobriété foncière
- Organiser sur la commune un développement économique adapté

Les réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont donné un avis.

Les différents échanges et questionnements menés par le commissaire enquêteur et les réponses apportées,

Au regard de ce qui précède, j'émet donc

UN AVIS FAVORABLE

à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnières

Assorti de deux réserves : 1) sur l'OAP Bochart, la commune doit procéder, avant toute urbanisation, à une campagne de sondages pédologiques pour vérifier s'il y a présence d'une « zone humide avérée » ou de « fortes prédispositions à la présence d'une zone humide » sur toute la partie Est de la parcelle.

2) sur la parcelle ZC 222, la commune doit procéder à une campagne de sondages pédologiques pour s'assurer du bien-fondé que cette parcelle doit être classée en « zone humide ».

Fait et clos le 23 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

Bernard Pacory (signature sur l'original)

Remis en deux exemplaires papier à la mairie de Monnières ainsi qu'un envoi électronique

Adressé par voie électronique au Tribunal Administratif de Nantes.

ENQUETE PUBLIQUE - E25000168/44

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE MONNIERES

**ENQUÊTE PUBLIQUE
PROCEDURE DE REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MONNIERES**

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Commissaire Enquêteur
Bernard PACORY**

1 Généralités

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête

Par arrêté de la commune de Monnières N° 2025-059 du 18 septembre 2025, Monsieur Stéphane ENTEME, Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnières.

La commune de Monnières est compétente en matière d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnières actuellement en vigueur date du 23 juin 2006. La commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal en date du 19 avril 2018.

La commune de Monnières est couverte par le SCoT de Clisson Sèvre et Maine Agglo approuvé le 29 juin 2015. Le SCoT est actuellement en révision et l'enquête publique s'est déroulée du 28 avril 2028 au 2 juin 2025.

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

La procédure concernant la décision d'ouverture d'une enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté N° 2025-059 en date du 18 septembre 2025 prescrivant cette enquête publique.

La période de l'enquête a été fixée du lundi 10 novembre 2025-09h00 au mercredi 10 décembre 2025-12h00 soit une durée de 31 jours consécutifs.

Le Commissaire enquêteur a été informé le 04 novembre par le Tribunal Administratif de Nantes de l'indisponibilité de Monsieur Rémy Benoit, commissaire titulaire désigné pour cette enquête, et de sa désignation pour assurer la conduite de celle-ci.

En accord avec Monsieur le Maire et les services de la commune il a été décidé que le commissaire enquêteur tiendrait **cinq permanences** en mairie de Monnières 4 Rue de la Poste 44690- Monnières pendant lesquelles il s'est tenu à la disposition du public :

- Lundi 10 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Samedi 15 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 20 novembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 04 décembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 10 décembre 2025 de 09h00 à 12h00

1.3 **L'essentiel du projet**

L'objet de cette enquête a pour **objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme** sur l'ensemble du territoire communal. Ce PLU n'a pas été révisé depuis son approbation le 23 juin 2006 et par délibération du 19 avril 2018, le Conseil municipal a décidé de prescrire la révision de son PLU.

La commune a fixé les objectifs poursuivis lors de cette révision générale :

- Prendre en compte les préoccupations du Développement Durable inscrites dans la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2,
- Se conformer aux objectifs d'aménagement du territoire définis par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
- Se mettre en adéquation avec les documents supra-communaux :
 - o - le STRADDET des Pays de la Loire
 - o - le PRPGD des Pays de la Loire et son volet Plan d'actions économie circulaire adopté par Le Conseil Régional
 - o - le SCoT du Pays du Vignoble Nantais
 - o - le SDAGE Loire Bretagne
 - o - le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Clisson Sèvre et Maine Agglo
 - o - le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Clisson Sèvre et Maine Agglo
- Assurer un développement et une urbanisation maîtrisée
- Défendre un environnement de qualité du cadre de vie et du vivre ensemble.

1.4 **Les motivations du projet par la commune de Monnières.**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 juin 2006 ne correspond plus aux exigences actuelles et qu'il y a lieu de procéder à sa révision générale.

La commune s'est fixée notamment, dans le cadre de cette révision générale de :

- Permettre un développement et une urbanisation maîtrisée en recherchant le meilleur équilibre face aux enjeux économiques, environnementaux et sociaux ;
- Favoriser le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales et de services
- Conserver une trame agricole et viticole
- Développer l'habitat de manière maîtrisée
- Ouvrir de nouvelles zones à urbaniser pouvant accueillir de nouveaux habitants
- Densifier l'urbanisation avec pertinence en définissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation appropriées (OAP)
- Permettre la valorisation, la réhabilitation, le changement de destination des bâtiments agricoles inexploités.
- Prendre en compte les conséquences de ces objectifs sur les équipements publics
- Valoriser le potentiel paysager, patrimonial et touristique de la commune,
- Rechercher un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans une perspective de développement durable ;

1.5 Le Procès-Verbal de synthèse

Il a été remis en mains propres le 17 décembre 2025 à 08h00 à Monsieur Pascal Bouton, élu en charge de l'urbanisme à la mairie de Monnières pour transmission à Monsieur le Maire de la commune de Monnières.

Ce même procès-verbal a été transmis par voie dématérialisée à Monsieur Stéphane Entème, Maire de la commune de Monnières, à Monsieur Pascal Bouton élu en charge de l'urbanisme de la commune et Madame Chloé Legendre le 17 décembre 2025 à 09h47.

Le mémoire en réponse de la mairie de Monnières est parvenu au commissaire enquêteur par voie dématérialisée le 23 décembre 2025 à 11h36.

Le procès-verbal figure dans son intégralité dans le document officiel dénommé Procès-Verbal de Synthèse et mémoire en réponse.

2 Synthèse des observations

2.1 Avis de la MRAe

A l'ouverture de l'enquête le lundi 10 novembre 2025, **la MRAe** a émis le 21 octobre 2025, un avis N°PDL 004732/APP dans lequel elle informe la commune « qu'elle ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti, faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 31 juillet 2025 ».

2.2 Synthèse des observations du public.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnières n'a pas fait l'objet d'observations sur le fond de la part du public néanmoins 38 visiteurs sont venus à la rencontre du commissaire enquêteur durant ses permanences et 23 courriers ont été adressés ou remis en mains propres au commissaire enquêteur.

Bon nombre de ces personnes venues aux permanences ont fait surtout part des demandes de modification de zonage de leur parcelle pour les rendre « constructibles », ou des demandes spécifiques dues, d'après eux, à des erreurs dans la transcription de ce nouveau PLU ou à des modifications du zonage de leur parcelle qui deviennent « inconstructibles ».

Plusieurs viticulteurs ou riverains des zones concernées, venus aux permanences ou ayant adressé des courriers au commissaire enquêteur se sont inquiétés de plusieurs sujets convergents qui concernent :

- **La création d'une zone humide**, relevant le caractère inapproprié de celle-ci, sur la parcelle **ZC 222 (Les Barres)**, au-delà de celle déjà existante et contigüe (ZC 223), en effet, cette zone ZC 223 a été créée, à la demande de la mairie pour protéger les lotissements du Jardin des Vignes et de la Caffine d'un éventuel afflux d'eau provenant du bourg de Monnières et ainsi assainir le secteur.
Les propriétaires et riverains de cette parcelle ZC 222, ont relevé que celle-ci n'a fait l'objet que d'un seul sondage S 16, Vb reporté page 18 dans les annexes du document « rapport de présentation » et « réalisé dans des conditions discutables » et que « cette parcelle ZC222 est de même nature que la voisine ZC 29 ».



NUM	Occupation sol	Classe GEPPA	Prof. (g) en cm	Prof. g en cm	Prof. G en cm	Refus et venue d'eau
S16	Prairie après vigne	V b		25	>90	non, sec à 90 cm

- **L'OAP « Bochart » habitat résidentiel et alternatif**, en relevant que sur cette zone de nombreuses contraintes se font jour : zone humide identifiée à l'extrême Est de cette zone, une voie d'accès traversant cette zone humide , une unique desserte de cette zone pour 42 logements en résidentiel et 14 en habitat alternatif, impact de l'imperméabilisation à la parcelle, des sondages réalisés uniquement sur la partie Ouest de la parcelle (YP5, YP6, et YP 7) dans des conditions discutables et aucun dans la partie Est,

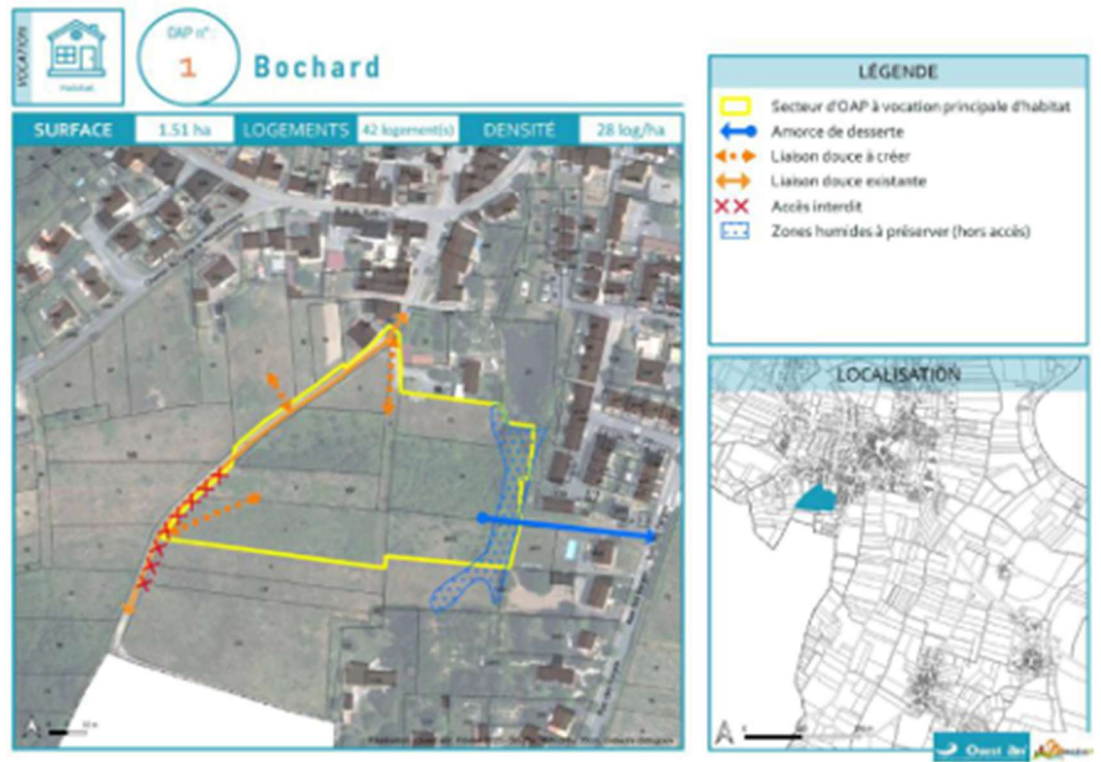
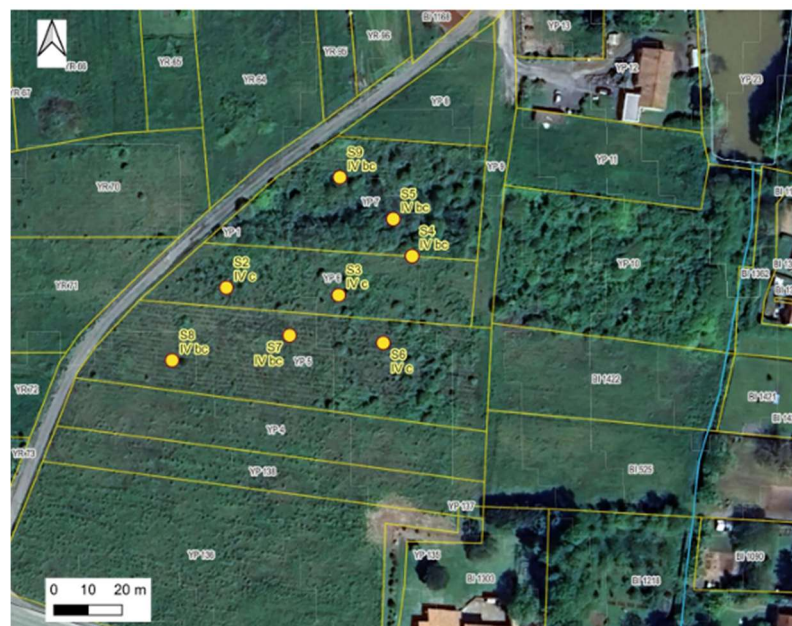


Figure 5 : OAP Secteur de Bochard



NUM	Occupation sol	Classe GEPPA	Prof. (g) en cm	Prof. g en cm	Prof. G en cm	Refus et venue d'eau
S2	Vigne en friche	IV c	45	65	>68	68 cm sur gneiss alt., sec
S3	Friche après vigne arrachée	IV c	45	85	>85	85 cm sur gneiss alt., sec
S4	Friche après vigne arrachée	IV bc		35	>90	non, sec à 90 cm
S5	Vigne en friche arbustive (peu pénétrable)	IV bc		45	>60	60 cm sur gneiss alt., sec
S6	Vigne en friche	IV c	35	45	>110	non, sec à 110 cm
S7	Vigne en friche	IV bc	38	45	>50	50 cm sur gneiss alt., sec

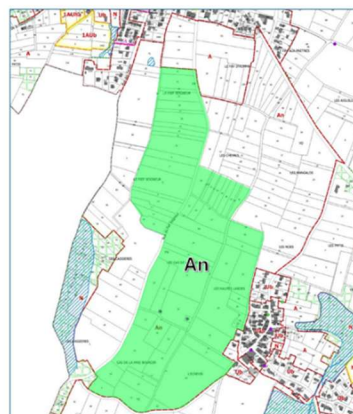
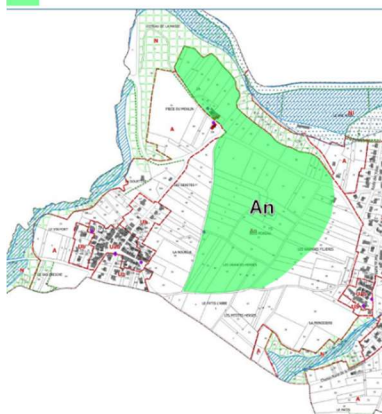
- **La mise en place d'une zone NL rue des Quarterons** : la commune souhaite la mise en place d'une zone NL à l'Ouest de la rue des Quarterons ainsi qu'un emplacement réservé (création d'un espace boisé).

Le développement de ce secteur est réalisé sur une zone agricole (Aa), partiellement valorisée par la viticulture mais très qualitative (cru) et en cours de replantation. Les viticulteurs considèrent que cette zone NL, outre le fait de constituer une emprise sur l'espace agricole, pourrait générer une nouvelle zone de non-traitement pour les activités viticoles en contact direct.



- **La constructibilité des sièges d'exploitation viticoles** situés dans les zones urbaines : tel que rédigé actuellement, le règlement ne permet pas en zones Uaa, Uab, Uac, et Ub les constructions pour les destinations agricoles et les viticulteurs constatent que 13 exploitations viticoles communales sont situées dans les périmètres de ces typologies de secteurs ;
- **Le secteur Ouest du Bourg et sur le secteur dit « des Moulins »** : le projet du PLU a fait le choix de transformer des parcelles actuellement en zone agricole (indicées Aa ou Ab) vers un zonage agricole naturel (indiqué An) dont la définition est « secteur agricole à sensibilité environnementale ou paysagère élevée ». Les viticulteurs souhaitant une réduction des zones An.

Périmètres des zones An réduits



2.3 Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées

Le Département de Loire-Atlantique a émis un avis favorable à cette révision en émettant quelques demandes notamment qu'il soit fait référence au nouveau Schéma Directeur des Mobilités dans les documents. La commune est également incitée à reprendre les marges de recul dans le plan de zonage.

Sur la production de logements, le Département note un objectif de productions de logements nettement supérieur à l'objectif de production fixé par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais et relève aussi que l'Economie Sociale et Solidaire n'est pas évoqué dans les différents documents.

Le Département « tient à saluer le travail de la commune » sur cette révision générale du PLU : « les préconisations du schéma routier sont globalement bien reprises, les OAP présentent des densités satisfaisantes, des nouvelles formes d'habiter vont être mises en place et les mobilités douces sont bien intégrées dans le développement de la commune ».

L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) souligne l'ambition affirmée du PLU de Monnières pour l'agriculture et particulièrement pour la viticulture.

La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo relève quelques données à prendre en compte et notamment la référence au Plan Local de l'Habitat et des précisions sur l'actualisation des données relatives à la gestion des eaux usées et au transfert de la compétence « cycle de l'eau » à l'agglomération.

La Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique émet un avis favorable et constate que le projet de révision respecte la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et précise qu'elle approuve les propositions concernant les STECAL.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) émet un avis favorable concernant les STECAL avec une vigilance sur les enjeux environnementaux et un avis favorable sur le règlement des zones agricoles et naturelles avec des réserves sur l'emprise au sol des habitations et des extensions.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) émet un avis favorable au projet de révision.

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais émet un avis favorable à la révision et constate que les objectifs de production de logements sont conformes aux objectifs de densité du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Sur les secteurs du Fief Seigneur et Brochard, le syndicat s'interroge sur l'unique desserte planifiée dans ces OAP.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes ST-Nazaire (CCI) émet un avis favorable mais souhaiterait un changement de libellé sur les constructions à destination d'industrie.

3 Conclusions et Synthèse du commissaire enquêteur

3.1 Qualité du dossier d'enquête

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique et notamment la note de présentation et la notice de présentation permettaient à l'ensemble du public de pouvoir étudier, si besoin, l'ensemble de la problématique de cette enquête.

Le dossier était consultable :

- Sur le site internet de la commune de Monnières plu@mairie-monnières.fr
- Le public pouvait trouver l'ensemble des pièces du dossier mis à la disposition du public au format papier en mairie :
à l'attention du commissaire enquêteur
4 Rue de la Poste 44690 Monnières
durant toute la durée de l'enquête publique.

. La consultation du dossier papier en mairie de Monnières était possible librement.

Les personnes à mobilité réduite avaient la possibilité d'accéder à la mairie sans difficultés.

3.2 L'information et la participation du public.

La publicité réglementaire de l'enquête publique a été réalisée par voie de presse dans la rubrique « Annonces Légales » dans deux quotidiens régionaux :

Ouest-France (édition Loire Atlantique) le 23 octobre 2025 et l'Hebdo de Sèvre et Maine le 23 octobre 2025.

Une deuxième parution dans ces deux mêmes titres : Ouest France (édition Loire Atlantique) et l'Hebdo de Sèvre et Maine le 11 novembre 2025.

Ce dispositif a été complété par un affichage conséquent (Affiches réglementaires) sur le terrain dans différents lieux de la commune 13 au total y compris à la Mairie.

L'erreur sur la parution presse de l'adresse mail pour envoi d'observations éventuelles n'a concerné que trois personnes qui ont pu adresser, après échanges avec la mairie, leur mail sur la bonne adresse, et donc n'a pas eu d'impact sur l'information du public.

Je considère donc que l'information mise en œuvre pour l'information du public a été conséquente, notamment le nombre de panneaux (13) dans les différents points de la commune ont permis une information très large, accessible à tout public, même isolé.

3.3 L'acceptabilité du projet par la population.

L'enquête publique a suscité un intérêt pour un nombre assez conséquent de personnes : en effet, 38 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur et 23 courriers lui ont été adressés ou remis en mains propres.

Trois mails lui ont été également adressés.

Aucune contribution n'a été déposée sur le registre papier prévu à cet effet.

L'opportunité du projet n'est pas remise en cause.

3.4 L'impact environnemental du projet.

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que les enjeux sont pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

La démarche « Eviter-Réduire-Compenser » a été appliquée et a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments et la prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements.

Ceci permet de présenter des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.

Ainsi, les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification tandis que les incidences positives sont manifestes, en particulier sur la consommation d'espace, sur la pérennisation de l'activité agricole et sur la préservation des paysages et du patrimoine.

La commune intègre les objectifs du ZAN, que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements en se plaçant clairement dans une logique d'optimisation du foncier et donc de la maîtrise de la consommation d'espace.

En termes de gestion des risques et nuisances, le projet intègre les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions et au risque d'inondation.

Je considère qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le Plan Local d'Urbanisme ne présente pas d'incidences négatives notables

3.5 Concernant des points spécifiques évoqués par le monde viticole.

Le commissaire enquêteur, pour donner suite aux remarques de plusieurs viticulteurs lors de ses permanences, a demandé à la mairie d'organiser un échange avec ces viticulteurs pour « éclairer » les sujets évoqués, et notamment la constructibilité sur les sièges d'exploitation viticoles dans les zones urbaines, la réduction des parcelles actuellement en zone agricole et devant évoluer vers un zonage indicé An au PLU, et la traduction dans les documents réglementaires de la possibilité d'installation d'équipements contre le gel. Enfin le sujet de la zone NL aux Quarterons a été évoqué et argumenté par les viticulteurs.

Ces échanges ont eu lieu le 4 décembre de 12h00 à 14h00 en présence de 10 viticulteurs, de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO, de l'ODG « Vins de Nantes » et en présence de Monsieur le Maire de Monnières, de Monsieur Pascal Bouton en charge de l'urbanisme, de Monsieur Vincent Caillé, viticulteur élu au conseil municipal ;

Ces échanges ont permis de comprendre les demandes spécifiques des viticulteurs qui s'étaient exprimés auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences ou qui lui avaient adressés des courriers.

3.6 Concernant les points spécifiques évoqués sur l'OAP Bochard et la parcelle ZC222(Les Barres)

Je considère que L'OAP Bochard soulève des difficultés de plusieurs ordres :

- Située près du point haut du bourg, une partie de la parcelle à l'extrême Est est identifiée en zone humide et, dans le plan d'aménagement, cette zone humide est traversée par la voirie d'accès à cette OAP.
- **Mais une seule étude, réalisée en 2024 sur cette parcelle, a seulement concerné des sondages pédologiques dans la partie Ouest de la parcelle, réalisés dans des conditions discutables, et aucun sondage n'a été réalisé dans sa partie Est, alors que celle-ci englobe déjà une zone humide identifiée.**
- Une densification « forte » est retenue (42 logements sur 1,51 ha) hors infrastructures, bassin d'orage, parkings, espaces libres avec une gestion contrainte des eaux pluviales à la parcelle.
- L'impact de l'imperméabilisation de la parcelle apparaît à ce stade comme un point de vigilance.

Je considère que La parcelle ZC 222 soulève des questionnements quant à son classement futur en zone humide :

- **Un seul sondage a été réalisé sur cette parcelle, dans des conditions discutables, et ne démontre pas que cette parcelle doit être classée en zone humide.**
- La parcelle voisine ZC 223 est retenue comme bassin de rétention et classée en zone humide et a été créée à la demande de la mairie pour protéger les lotissements voisins d'un éventuel afflux d'eau provenant du bourg de Monnières et ainsi assainir le secteur ;

3.7 Concernant la zone NL Rue des Quarterons

Le développement de ce secteur NL est réalisé sur une zone agricole (Aa), partiellement valorisée par la viticulture mais très qualitative (cru) et en cours de replantation.

Les éléments avancés par les élus de la commune montrent la volonté de créer un espace tampon entre la zone urbaine et la zone viticole, en appui de la route des Quarterons qui marque déjà une zone de dissociation.

Les viticulteurs considèrent que cette zone NL, outre le fait de constituer une emprise sur l'espace agricole, pourrait générer une zone de non-traitement pour les activités viticoles en contact direct et demandent le retrait de la partie de la zone NL dans la zone des quarterons.

Je considère que la commune a entendu les arguments présentés par les viticulteurs et la chambre d'agriculture puisque qu'elle a décidé, dans la réponse qu'elle apporte dans le PV de synthèse que « cette zone NL paraît effectivement difficilement conciliable avec les intérêts de la viticulture et que la zone A sera conservé dans son état actuel ».

3.8 Réponses à mes questions

Le 17 décembre 2025, j'ai remis à Monsieur Pascal Bouton, élu en charge de l'urbanisme à la mairie de Monnières un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête, la participation du public, et mes propres observations assorties d'une demande de réponse sous quinzaine.

Le mémoire en réponse de la commune de Monnières m'est parvenu par courriel le 23 décembre 2025 à 11h36 ; le commissaire en a accusé réception le 23 décembre 2025 à 11h45.

Les réponses aux questions et remarques posées ont été apportées par le Maître d'ouvrage

EN CONCLUSION

A TITRE DE RECOMMANDATION :

Vu le nombre d'habitants ayant exprimées des demandes individuelles de changement de zonage, le commissaire enquêteur recommande à la mairie de faire des réponses individualisées dans un délai raisonnable pour que tous les déposants puissent bénéficier d'une réponse précise et adaptée à leur problématique.

4 Avis du commissaire enquêteur.

L'information au public a été largement diffusée par un affichage conséquent sur le terrain de la part de la commune de Monnières.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

La participation s'est avérée satisfaisante

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Monnières répond aux objectifs fixés :

- Proposer un développement communal adapté aux spécificités territoriales en maîtrisant la croissance démographique et l'évolution du parc de logements, tout en composant avec les contraintes territoriales et dans le respect de la Loi climat et résilience.
- Assurer la vitalité de la commune en consolidant l'activité artisanale et commerciale.
- Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural, tout en pérennisant les activités agricoles et viticoles.

De même, la commune dans le cadre de cette révision s'est employée à

- Préserver l'identité rurale
- Faire sienne le respect de la sobriété foncière
- Organiser sur la commune un développement économique adapté

Les réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont donné un avis.

Les différents échanges et questionnements menés par le commissaire enquêteur et les réponses apportées,

Au regard de ce qui précède, j'émet donc

UN AVIS FAVORABLE

à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnières

Assorti de deux réserves : 1) sur l'OAP Bochart, la commune doit procéder, avant toute urbanisation, à une campagne de sondages pédologiques pour vérifier s'il y a présence d'une « zone humide avérée » ou de « fortes prédispositions à la présence d'une zone humide » sur toute la partie Est de la parcelle.

2) sur la parcelle ZC 222, la commune doit procéder à une campagne de sondages pédologiques pour s'assurer du bien-fondé que cette parcelle doit être classée en « zone humide ».

Fait et clos le 23 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

Bernard Pacory (signature sur l'original)

Remis en deux exemplaires papier à la mairie de Monnières ainsi qu'un envoi électronique

Adressé par voie électronique au Tribunal Administratif de Nantes.