

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

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur
Bernard PACORY

TABLE DES MATIERES

1	DISPOSITIONS PRISES POUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	5
1.1	Localisation et éléments contextuels.	5
1.2	Objet et nature de l'enquête	6
	Actes générateurs de l'enquête	7
1.3	Publicité de l'enquête	7
1.3.1	Par voie de presse dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs »	7
1.3.2	Par voie d'affichage communal	7
1.3.3	Par voie électronique	8
2	PRESENTATION DE L'ENQUÊTE.....	8
2.1	Nature de l'enquête	8
2.2	Historique	9
2.3	Cadre juridique et réglementaire	9
2.4	Présentation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnières.	9
2.4.1	Diagnostic socio-démographique.	9
2.4.2	Etat initial de l'environnement	14
2.5	Les choix retenus par la commune pour établir le PADD	20
2.5.1	Cadre réglementaire	20
2.5.2	Les axes du PADD	20
2.6	Evaluation environnementale	22
2.6.1	Evaluation quantitative par rapport au PLU antérieur	22
2.6.2	Evaluation au regard du ZAN	23
2.6.3	La pérennisation de l'activité agricole : un enjeu intégré	23
2.6.4	La préservation de la trame verte, bleue et noire.	23
2.6.5	La prise en compte de l'environnement dans les OAP	24
2.6.6	La prise en compte de la mobilité douce	24
2.6.7	Paysages et patrimoine : une attention particulière	24
2.6.8	Bilan de l'évaluation environnementale	24
2.7	Compatibilité avec les documents supra-communaux	25
2.8	Indicateurs de suivi	25
2.9	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	25
2.10	Traduction règlementaire	26
2.11	Inventaire des changements de destination	28

2.12	Plan de Prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise (PPRI)	28
2.13	Plan des servitudes	29
2.14	L'avis de la MRAe	29
2.15	L'avis des Personnes Publiques Associées. PPA	30
2.15.1	Réponses des Personnes Publiques Associées (PPA)	30
3	COMPOSITION DU DOSSIER.....	33
4	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	33
4.1	Réunions préparatoires	33
4.2	Les permanences	34
4.2.1	Lundi 10 novembre 2025 de 09h00 à 12h00	34
4.2.2	Samedi 15 novembre 2025 de 09h00 à 12h00	35
4.2.3	Jeudi 20 novembre 2025 de 09h00 à 12h00	35
4.2.4	Le jeudi 04 décembre 2025 de 09h00 à 12h00	37
4.2.5	Le mercredi 10 décembre 2025 de 09h00 à 12h00	38
5	ECHANGES EN VISIO AVEC LE MAIRE DE MONNIERES, L'ELU EN CHARGE DE L'URBANISME ET LE CABINET OUEST AM', ASSISTANT AU MAITRE D'OUVRAGE.	39
6	ECHANGES DE 12H00 A 14H00 LE 04 DECEMBRE 2025 AVEC LES VITICULTEURS.	39
7	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	40
8	LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	40
9	OBSERVATIONS EN LIEN AVEC LE PROJET.....	40
9.1	Observations faisant suite aux avis des acteurs du dossier	40
9.2	Les questionnements du commissaire enquêteur.	41
9.2.1	Sur l'OAP Bochard résidentiel et alternatif :	41
9.2.2	Sur les points abordés au cours des échanges avec les viticulteurs	41
9.2.3	Densité des logements	42
9.2.4	Questionnements du Département	42
9.2.5	Questionnements de Clisson Sèvre et Maine Agglo	42
9.2.6	Questionnements du Syndicat du Scot du Vignoble Nantais	42
9.2.7	La Chambre d'Agriculture	42
9.2.8	La CDPENAF	42
9.2.9	La DDTM	42
9.3	Questions soulevées par le public ;	43
LES QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR INDUITS PAR L'ETUDE DU DOSSIER, LES ECHANGES ET LES OBSERVATIONS EXPRIMEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE		45
9.4	OAP Bochard habitat résidentiel et alternatif,	45

9.5	Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	48
9.6	Zones Agricoles et Naturelles et Exploitations Agricoles	48
9.7	Documents réglementaires	51
10	QUESTIONS SOULEVEES PAR LE PUBLIC.	52
11	REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	55
12	CLOTURE DU RAPPORT.....	55

1 DISPOSITIONS PRISES POUR L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1.1 Localisation et éléments contextuels.

Monnières est une commune située dans le département de la Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire.

Située à une vingtaine de kilomètres de Nantes, et à moins de 10 kilomètres de Vallet et Clisson, **Monnières** est membre de la **Communauté d'Agglomération : Clisson Sèvre et Maine Agglo**, issue de la fusion au 01 janvier 2017 des Communautés de Communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson. Le territoire ainsi constitué compte 16 communes, soit 56813 habitants répartis sur plus de 30000 hectares.

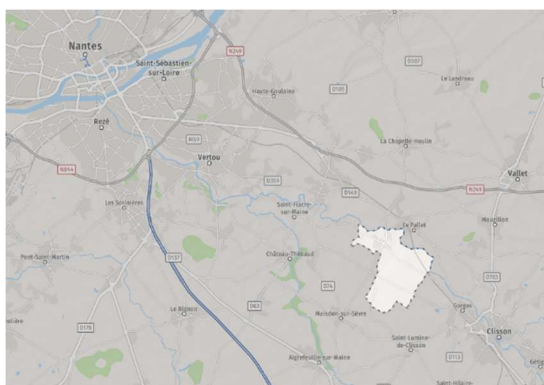
La commune de Monnières présente une superficie totale de 978 hectares. Les 2329 habitants (source Insee 2021), résidant sur le territoire communal sont répartis sur le bourg ainsi que sur les nombreux hameaux et écarts.

Le territoire de la commune de Monnières est compris dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais** approuvé le 29 juin 2015.

Le SCoT en cours de révision et a été voté le lundi 15 décembre 2025.

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté le 23 juin 2006.

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE MONNIERES



La commune enregistre une croissance constante et renforcée de sa population depuis les années 2000, portée par un solde migratoire élevé et par un solde naturel en hausse.

Sur les 11 dernières années, soit entre 2010 et 2021, la commune a accueilli 397 habitants supplémentaires soit environ 36 habitants par an en moyenne. En 2021, la commune de Monnières représente plus de 4,1% de la population intercommunale de la Communauté d'Agglomération « Clisson Sèvre et Maine Agglo ». Une population particulièrement jeune et une population familiale, principalement composée de couples avec enfants.

Une prédominance des résidences principales d'une part, réduite de résidences secondaires d'autre part. Le rythme de productions de logements est stabilisé sur la période récente avec un nombre moyen de 17 logements commencés par an.

Un tissu économique local caractérisé par de très petites entreprises et de nombreux artisans.

Une activité agricole et notamment viticole dynamique et très présente à Monnières. Le territoire communal compte 21 exploitations agricoles (493 hectares) qui représentent 50,4% du territoire de la commune. L'orientation technico-économique du territoire est principalement tournée vers la viticulture sur la commune et l'activité agricole représente environ 25,5% des emplois locaux.

Un territoire caractérisé par divers milieux spécifiques : boisés, humides, ouverts... Trois cours d'eau traversent la commune La Sèvre Nantaise, la Tombe et La Fleurancière (12 kms de cours d'eau identifiés).

La commune de Monnières est concernée sur toute sa frange Nord par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II « **Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson** »

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type **Natura 2000**. Le site Natura 2000 le plus proche est celui du « **Marais de Goulaine** », situé à environ 4,5 kilomètres de la limite Nord de Monnières.

1.2 Objet et nature de l'enquête

Objet de l'enquête

La présente procédure a pour objet une **révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** sur l'ensemble du territoire communal.

Par délibération du 19 avril 2018, le conseil municipal de Monnières a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette même délibération définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation.

Grandes étapes :

- Les études ont démarré en avril 2019
- La phase **d'identification des enjeux et de l'élaboration du diagnostic** s'est tenue au deuxième semestre 2019
- La phase de **définition de la stratégie intercommunale** s'est tenue entre juillet 2020 et octobre 2020. **Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** s'est tenu une première fois en Conseil municipal le 2 décembre 2020 ; un second débat a eu lieu le 25 mai 2025.
- Le **diagnostic environnemental** (zones humides et potentialités écologiques Faune-Flore-Habitat) s'est déroulé au premier trimestre de 2024.
- La phase d'élaboration des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** s'est déroulée entre juin et septembre 2021, puis en 2024 pour tenir compte de la Loi « Climat et Résilience » et de la révision concomitante du SCoT du Vignoble Nantais.
- La phase d'**élaboration des pièces réglementaires** s'est déroulée de deuxième semestre 2021 à juin 2025.

Nature de la procédure

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.101-1, L.101-2, L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.104-23 à R.104-25, R.104-33 à R.104-37, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Clisson Sèvre et Maine,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2013,

Vu que l'ensemble des modalités de concertation fixées par la délibération du 19 avril 2018 ont été pleinement mises en œuvre ; la participation du public, par les différents moyens à disposition, a démontré que les moyens étaient appropriés ;

Vu le bilan de la concertation présenté par le Maire et qui met fin à cette phase de concertation, et son approbation par délibération du Conseil municipal du 17 juillet 2025,

Vu la délibération N°2022-06-23-0023 relative à la révision du PLU,

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu en Conseil municipal le 15 mai 2025, et sa validation et approbation par le Conseil municipal de ce même jour,

Le Conseil municipal réuni le 17 juillet 2025 a approuvé le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnières.

La procédure est menée à l'initiative de la commune de Monnières.

Actes générateurs de l'enquête

Délibération du Conseil Municipal de la commune de Monnières du 17 juillet 2025 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Courrier de Monsieur de Maire de Monnières en date du 24 juillet 2025 adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur.

Décision N°E25000168/44 du 31 juillet 2025 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Rémy Benoit en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Bernard PACORY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Arrêté de la commune de Monnières N° 2025-059 en date du 18 septembre 2025, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnières du lundi 10 novembre 09h00 au mercredi 10 décembre 2025 18h00 **soit une durée de 31 jours consécutifs.**

Le 05 novembre, Monsieur Bernard Pacory a été informé par le Tribunal Administratif de Nantes de l'indisponibilité de Monsieur Rémy Benoit et est donc désigné pour conduire cette enquête publique.

1.3 Publicité de l'enquête

1.3.1 Par voie de presse dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs »

Première publication :

- Ouest-France : 23 octobre 2025
- L'Hebdo de Sèvre et Maine 23 octobre 2025

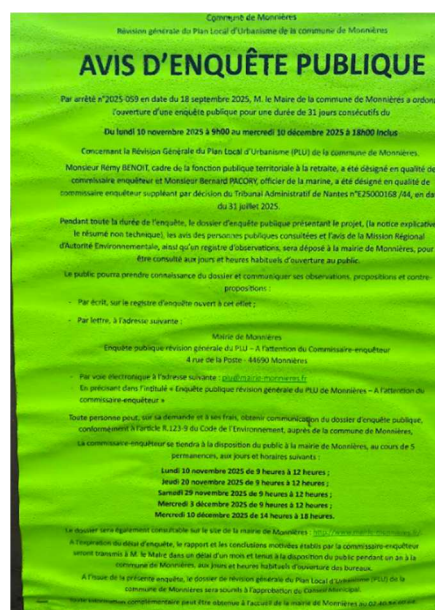
Deuxième publication :

- Ouest France 11 novembre 2025
- L'Hebdo de Sèvre et Maine : 13 novembre 2025

1.3.2 Par voie d'affichage communal

Par affichage, au format A2 sur fond jaune et selon la carte ci-jointe des 13 implantations, d'une part sur les voies d'accès aux entrées/sorties de la commune et lieux de passage des villages mais également et au format A2 sur fond jaune ci-après sur un panneau d'affichage à la mairie.

Affiche format A2



1.3.3 Par voie électronique

Le dossier d'enquête complet, identique au dossier papier physique mis à la disposition du public en mairie, a été mis en ligne sur le site internet de la Commune de Monnières.

- Pendant toute la durée de l'enquête.

Pendant la stricte durée de l'enquête, le public pouvait adresser ses observations et propositions au commissaire enquêteur :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet à la mairie
- Par voie postale au siège de la mairie à l'adresse suivante :
Enquête publique révision générale du PLU
A l'attention du commissaire enquêteur
4 rue de la Poste 44690 Monnières.
- Par voie électronique à l'adresse électronique suivante
plu@mairie-monnières.fr

2 PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Nature de l'enquête

En application

- du code des collectivités territoriales,
- du code de l'urbanisme,
- du code de l'environnement,
- du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Monnières en vigueur en date du 23 juin 2006,
- de la délibération du conseil municipal de la commune de Monnières en date du 19 avril 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune,
 - de la délibération du conseil municipal de la commune de Monnières en date du 15 mai 2025 validant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- de la délibération du conseil municipal en date du 17 juillet 2025 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
- de l'arrêté de Monsieur le Maire de Monnières en date du 18 septembre 2025, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnières ;

La procédure est menée à l'initiative de la commune de Monnières.

2.2 Historique

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

Le PLU (Plan Local d'urbanisme) actuellement en vigueur date du 23 juin 2006.

La commune de Monnières est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015, et fait partie de la communauté d'agglomération : « Clisson Sèvre et Maine Agglo ».

Le SCOT est en cours de révision et l'enquête publique concernant cette révision s'est déroulée du 28 avril 2025 au 2 juin 2025. Le SCoT a été voté le lundi 15 décembre 2025.

2.3 Cadre juridique et réglementaire

- Code de l'urbanisme et notamment les articles : L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21
- Code de l'environnement et notamment les articles :
 - L 122-1 à L 122-3 et R 122-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale
 - L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants relatifs au déroulement des enquêtes publiques.
- Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Décret N°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Décision N° E25000168/44 en date du 31 juillet 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nantes portant désignation de M Bernard Pacory, en qualité de commissaire enquêteur suppléant. À la suite de l'impossibilité de Monsieur Rémy Benoit, commissaire enquêteur désigné à la même date par le Tribunal Administratif, Monsieur Bernard Pacory conduit cette enquête publique.

2.4 Présentation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnières.

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler les éléments de cadrage, liés directement à la procédure engagée.

2.4.1 **Diagnostic socio-démographique.**

2.4.1.1 Evolution démographique

La commune enregistre une variation annuelle moyenne de sa population positive depuis le milieu des années 70. Ce taux est particulièrement élevé sur les 10 dernières années et se situe à 1,5% entre 2015 et 2021.

Depuis les 1970, la commune enregistre un taux de variation annuel moyen supérieur à celui de l'intercommunalité et du département, témoignant de croissance de population importante sur le territoire communal.

Une croissance portée par des soldes migratoire et naturel élevés. La variation annuelle moyenne de la population communale est plus importante que celles observées aux échelles supra-communales, en lien avec un solde migratoire supérieur et un solde naturel particulièrement élevé.

Plus de 25% de la population a moins de 15 ans sur la commune en 2015 même si l'on note une baisse d'un point de cette tranche d'âges sur les 5 dernières années.

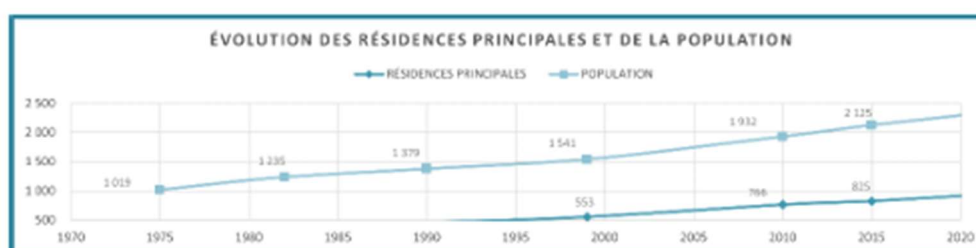
La commune est concernée par le desserrement démographique avec 2,5 personnes par ménage en moyenne, la population communale peut être qualifiée de « familiale ».

Le territoire communal est attractif pour les ménages : 53% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans et 30% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune.

Enjeux pour la commune : maintenir l'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales, mais permettre également de répondre aux besoins des différents types de population présentes et à venir sur le territoire : familles, personnes âgées.

2.4.1.2 Evolution et composition du parc de logements

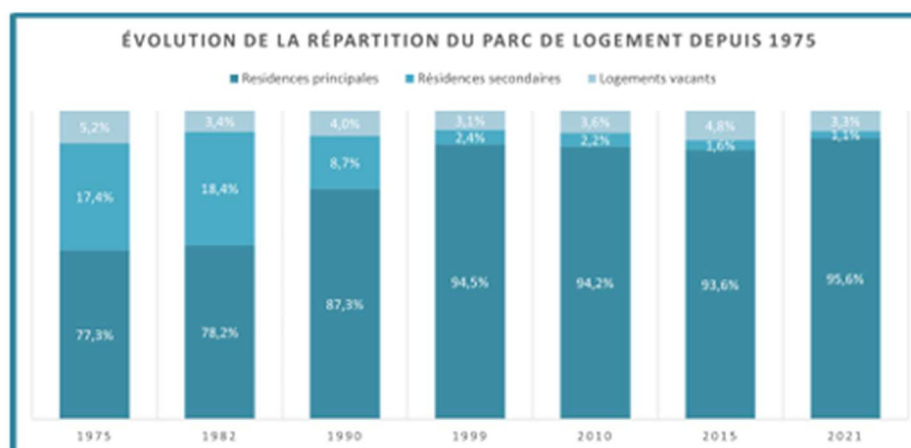
Depuis 1975, **le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter** en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 297 logements en 1975 à 931 en 2021 soit un gain de 634 résidences. Le graphique ci-dessous illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart plus important entre les deux courbes sur la période récente.



Source : INSEE – RP 2021

En 2021, sur la commune, le parc de logements est ventilé en 3 catégories :

- Les résidences principales constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 95,6%
- Les résidences secondaires représentent une part très réduite de seulement 1,1% du parc de logements global en 2021.
- Les logements vacants représentent 3,3% de l'ensemble du parc.

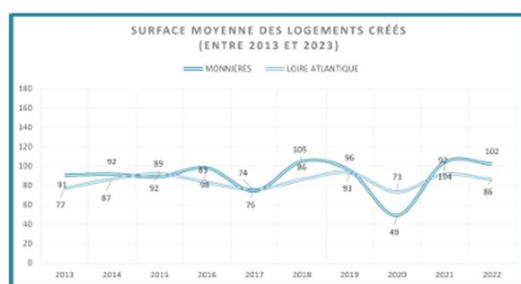


Source: INSEE – RP 2021

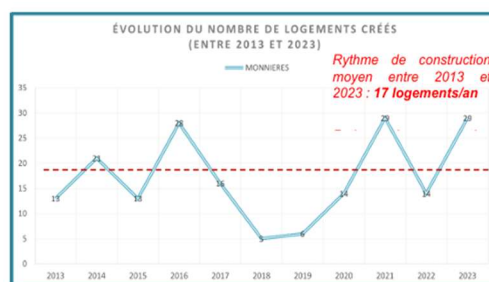
Les logements vacants sont pour la grande majorité localisée sur le bourg et dans quelques hameaux.

Un rythme de construction fluctuant : Le, SCoT du Pays du Vignoble Nantais désigne la commune de Monnières en tant que « centralité de proximité » c'est-à-dire un territoire « qui cherche au minimum à maintenir sa population voire à l'augmenter pour maintenir voire développer le niveau de service de proximité qu'il procure à ses habitants ». A ce titre, un objectif de production de logements (PLH) lui est fixé : 77 logements sont à produire sur 6 ans, soit 13 logements par an. Le PADD de son côté fixe un objectif de 205 à 215 logements sur la période 2026-2036 soit en moyenne 21 logements par an.

Entre 2013 et 2023, le nombre de logements commencés total sur la commune correspond à 188 unités, soit un moyenne, sur la période 2013/2023 de 17 logements par an.



Source : SITADFI



Un prix de l'immobilier abordable : le prix moyen de l'immobilier au m2 est de 2218 euros pour un appartement et de 2475 euros pour une maison sur la commune de Monnières.

2.4.1.3 Des besoins spécifiques

De même, les Foyers de jeunes Travailleurs (FJT) destinés à accueillir les jeunes travailleurs ou apprentis en situation précaire vivants seuls de 16 à 25 ans se situent à Vallet et à Saint Julien de Concelles, la commune de Monnières n'étant pas équipée de telle structure.

Sur le territoire communal, aucun logement ou hébergement à destination spécifique des gens du voyage n'est identifié. La commune n'a pas d'obligation au titre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAGV), commune de moins de 5000 habitants.

Enjeux pour la commune : diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des actuels et futurs habitants et prendre en compte les besoins spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées ou dépendantes..) dans l'offre de logements et enfin d'intégrer les réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLH dans la stratégie de développement communal.

2.4.1.4 La dynamique économique

Population et emploi : sur la commune, l'Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE) est en baisse sur les 6 dernières années, inférieur à l'ICE intercommunal et départemental, en lien avec l'absence de véritable zone structurante dédiée aux entreprises. 87% des actifs ne travaillent pas sur la commune. La situation géographique de la commune, à proximité de la métropole Nantaise explique l'importance des migrations pendulaires domicile-travail. Cette situation implique un grand nombre de déplacements domicile-travail le plus souvent opéré en voiture (86%).

En 2021, le territoire communal compte 147 établissements avec des activités de type « commerce, transports service divers » représentant 63,8% des établissements. L'un des secteurs les plus développés, en termes d'emplois est le secteur « agriculture, sylviculture et pêche » qui compte 71 salariés, soit 25,5% des emplois communaux. Le secteur de l'industrie est peu développé.

Monnières dispose d'une offre commerciale et de services relativement réduite mais qui peut répondre en partie aux besoins quotidiens : boulangerie, bar, coiffeur...

L'artisanat est quant à lui bien développé puisque la commune recense un total de 23 artisans et 18 vignerons répartis entre le bourg et notamment sur le parc d'activités de La Malvineuse et au sein de l'espace rural.

L'activité agricole est très présente à Monnières et marque une large partie de paysage local. Les vignes de la commune sont entièrement classées en secteur AOC (135,5 ha) et représentent plus de 10% de la surface communale.

Evolution de l'activité agricole entre 1998 et 2020

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal	79	53	26	21
Surface Agricole Utile (en ha)	735	738	610	493
SAU moyenne (en ha)	147	95	66	23,5

42 % des exploitations agricoles sont en agriculture biologique et 6 exploitations sont certifiées Haute Valeur Environnementale (HVE)

6 exploitations sont classées Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et 1 relève du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Le patrimoine forestier participe de l'amplification du paysage communal et permet de souligner les qualités du territoire pour des usages variés. Les espaces forestiers occupent plus de 5,2% du territoire communal (environ 51 hectares).

La dynamique touristique locale est axée autour du tourisme vert et durable. La commune ne dispose pas d'une réelle locomotive touristique mais elle regroupe un grand nombre de structures attractives pour les touristes et visiteurs : l'étang des Tuileries, les itinéraires de balades équestres, le réseau des chemins pédestres et le circuit vélo.

L'offre d'hébergement est limitée sur le territoire de la commune et correspond à 5 structures d'accueil (chambre d'hôtes, gîtes...)

2.4.1.5 La capacité des équipements

La commune est relativement bien équipée en termes d'équipements scolaires, sportifs ou sociaux avec plus d'une quinzaine d'équipements sur le territoire.

En termes de santé, deux médecins sont implantés ainsi qu'un orthophoniste, un kinésithérapeute et un podologue. Un nouveau pôle médical est implanté sur la commune, permettant de faciliter le regroupement des praticiens sur Monnières et donc de faciliter l'accès aux soins pour les habitants.

En matière d'équipements scolaires, Monnières compte une école maternelle et élémentaire (publique). Une école primaire privée est également implantée au bourg.

2.4.1.6 Les réseaux

Depuis le 01 janvier 2020, la gestion de l'eau potable, des eaux pluviales, de l'assainissement est transférée à la Communauté d'Agglomération « Clisson Sèvre et Maine Agglo ».

La commune dispose de 6 stations d'épuration.

2.4.1.7 La desserte numérique

En termes de communications numériques, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de Loire-Atlantique a été approuvé en 2012 puis révisé en 2019 et apporte trois objectifs :

- Un accès pour tous au bon haut débit (supérieur à 8 Mbits),
- L'ambition de doter tous les foyers d'un accès au très haut débit (supérieur à 30 M Bits) à horizon 2025,
- Une couverture mobile de qualité (permettant l'ensemble des usages de la 4G d'ici 2030).

2.4.1.8 Les servitudes

La commune de Monnières est concernée par les servitudes du Plan de Prévention des Risques Inondation PPRI de la Sèvre Nantaise et par les servitudes aux voies ferrées.

Enjeux pour la commune : favoriser l'accroissement économique en permettant le développement de certaines entreprises structurantes pour l'économie locale, renforcer la dynamique touristique, pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations) et limiter la consommation d'espaces agricoles. La commune devra veiller à l'adéquation entre la capacité d'accueil des équipements et la hausse de la population envisagée (écoles...)

2.4.1.9 Mobilités et accessibilité

L'essentiel des déplacements sont assurés en voiture. Les bassins d'emplois correspondent aux bassins de vie de la métropole Nantaise et de Clisson.

2.4.1.9.1 UN RESEAU ROUTIER DENSE ET DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le centre-bourg de Monnières a la particularité d'être desservi selon une organisation en étoile par plusieurs axes routiers départementaux : RD 7, RD 76, RD 59.

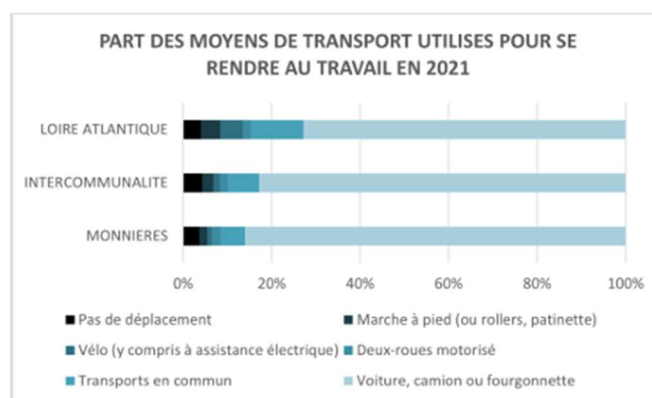
De nombreuses voies communales viennent compléter ce réseau départemental.

La voiture représente 86% des déplacements domicile-travail des habitants de Monnières. Le territoire de la commune compte environ 430 places de stationnement et plus de 89% des habitants disposent d'un emplacement réservé au stationnement.

2.4.1.9.2 UNE OFFRE LIMITEE DE TRANSPORTS EN COMMUN

Le réseau « Aléop » assure le transport interurbain sur l'ensemble de la région des Pays de la Loire. Le centre-bourg de Monnières se situe à seulement 2 km de la gare de Le Pallet et sur la ligne TER reliant Clisson à Nantes. Cela signifie que les habitants de Monnières peuvent rejoindre la gare de Nantes en seulement 20 minutes.

Ainsi malgré l'absence de desserte directe par les transports en commun sur le territoire, les transports collectifs sont bien utilisés dans les liaisons domicile-travail. Il est nécessaire d'améliorer cette offre (notamment en termes de fréquence et d'horaire) afin de réduire les trajets en voiture sur le territoire de la commune.



Source : INSEE RP 2021

2.4.1.9.3 LE COVOITURAGE : UNE OFFRE PRESENTE

La commune dispose d'une aire de covoiturage sur le territoire communal situé à l'arrière de la mairie et d'une soixantaine de places.

2.4.1.9.4 DES LIAISONS DOUCES A VALORISER

Les continuités piétonnes sont bien développées au sein des espaces urbanisés de Monnières, notamment sur le bourg.

Le bourg de Monnières, par son développement en étoile offre une bonne accessibilité aux différents commerces et équipements dans le bourg.

Les circuits et boucles de randonnée piétonnes et vélos offrent également une accessibilité au reste du territoire de la commune et notamment les itinéraires de balades équestres ou le réseau de chemins pédestres au cœur des vignes.

Enjeux pour la commune : présentant une forte dépendance à la voiture individuelle notamment dans les trajets domicile-travail en lien avec une offre de transport en commun absente, la commune doit favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle à travers le renforcement des liaisons piétonnes, le développement du covoiturage et l'amélioration de l'offre en transports collectifs.

2.4.2 Etat initial de l'environnement

2.4.2.1 Le milieu physique

Le réseau hydrographique communal est peu dense et est essentiellement constitué de petits ruisseaux qui drainent des points hauts de la commune vers la Sèvre. La commune culmine à 66 m de hauteur.

La commune de Monnières s'inscrit dans un climat océanique qui se caractérise par ses faibles amplitudes thermiques et son nombre de jours froids et de jours chauds minimal.

2.4.2.2 Le développement urbain

Le territoire communal peut être décomposé en plusieurs tissus :

- **L'urbanisation ancienne** qui s'est initialement formée autour de l'église, implantée au croisement des deux principaux axes de communication de la commune.
- **Les quartiers périphériques** principalement implantés au travers d'opérations d'ensemble sous la forme de lotissements, principalement le long des voies de communication.
- **Les bâtiments d'activités, industrielles ou artisanales** implantés au sein de l'espace rural ainsi que sur le parc d'activités de La Malvineuse.
- **Les hameaux et écarts disséminés** au sein des espaces agricoles et généralement isolés les uns des autres.

2.4.2.3 La consommation d'espace 2011/2021 au titre de la Loi « Climat et Résilience »

Sur cette période, le territoire présente une consommation d'espace de 8,5 hectares dont 75,3% à vocation d'habitat et 12,9% à vocation d'activités.



Figure 1 : Destinations de la consommation d'espaces 2011-2021
Source : Sparte

Enjeux pour la commune : économiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain et privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ; également développer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espaces.

2.4.2.4 Grands ensembles naturels du territoire

La commune est caractérisée par plusieurs types de milieux :

- Les milieux boisés composés de quelques forêts notamment au sud-est et le long de la vallée de la Sèvre Nantaise,
- Les milieux ouverts avec les cultures viticoles,
- Les milieux humides à travers les bois humides,
- Les milieux urbanisés.

2.4.2.4.1 LES COURS D'EAU

La commune est traversée par 3 cours d'eau principaux la Sèvre nantaise, le ruisseau de la Tombe coule dans la partie nord du territoire et rejoint la Sèvre et le ruisseau de la Fleurancière qui rejoint aussi la Sèvre dans la partie nord-est du territoire. Les cours d'eau représentent sur le territoire de Monnières un linéaire de 12 kilomètres.

2.4.2.4.2 LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont principalement localisées le long des vallées des principaux cours d'eau de la Sèvre Nantaise, du ruisseau de la Tombe et le ruisseau de Fleurancière.

Les zones humides représentent une surface totale de l'ordre de 29,5 hectares, soit près de 3% de la superficie de Monnières.

2.4.2.4.3 LES BOISEMENTS

Le territoire possède peu d'espaces boisés. La commune compte cependant quelques secteurs remarquables

- A l'extrémité nord-ouest, un boisement s'étend de la Sèvre Nantaise au village de la Hallopière
- A l'est du hameau de Corsay, autour de l'étang des Tuileries, un boisement dense s'étend sur environ 18 hectares.

L'ensemble des espaces boisés représentent une surface de 51 hectares, soit environ 5,2% du territoire communal.

2.4.2.4.4 [LE RESEAU BOCAGER](#)

Entre les plateaux cultivés, où les haies sont rares et les vallées alluviales, on peine à repérer sur la commune un vrai réseau bocager.

Les haies représentent sur le territoire de Monnières un linéaire de 12 kilomètres.

2.4.2.4.5 [NATURA 2000](#)

La commune n'est concernée par aucun site bénéficiant de protection réglementaire de type Natura 2000.

2.4.2.4.6 [ZNIEFF](#)

La commune est concernée sur toute sa frange nord par la ZNIEFF de type II « **Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson** »

Enjeux pour la commune : valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité et protéger le réseau bocager, les zones humides, la constructibilité aux abords des cours d'eau et des sites d'intérêt majeur et limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

2.4.2.5 [Paysages et patrimoine](#)

La vallée de La Sèvre Nantaise structure le paysage au nord du territoire.

Une coulée verte dense et qualitative longe la partie ouest de l'agglomération et traverse certains quartiers d'habitation ; de nombreux bâtis sont caractérisés par une qualité architecturale forte et marquant l'identité territoriale.

Un petit patrimoine riche et principalement localisé le long des sentiers communaux.

Enjeux pour la commune : favoriser la découverte des éléments du patrimoine bâti ou naturel communal, notamment à travers la valorisation des circuits pédestres sur le territoire, préserver les grands secteurs paysager (vallée, plateau agricole...), préserver le maillage bocager existant et prendre en compte son rôle paysager, préserver l'habitat ancien en centre-bourg et protéger les éléments du « petit patrimoine ».

2.4.2.6 [Qualité de l'air et énergie](#)

La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'établissement d'un bilan d'émissions de gaz à effet de serre ainsi que l'approbation d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET) pour la plupart des collectivités de plus de 50000 habitants.

La Loi relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) du 17 août 2015 a remplacé les PCET par les Plan Climat-Air6Energie Territorial (PCAET) définis à l'article L229-26 du Code de l'Environnement.

A l'échelle de Clisson Sèvre et Maine Agglo, un PCAET a été adopté le 25 mai 2021.

Les objectifs principaux sont au nombre de trois :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour contribuer à atténuer le changement climatique,
- Préserver la qualité de l'air et ainsi limiter les impacts sanitaires et environnementaux de la pollution atmosphérique,
- Adapter le territoire aux effets de changement climatique pour en diminuer la vulnérabilité.

2.4.2.6.1 [QUALITE DE L'AIR](#)

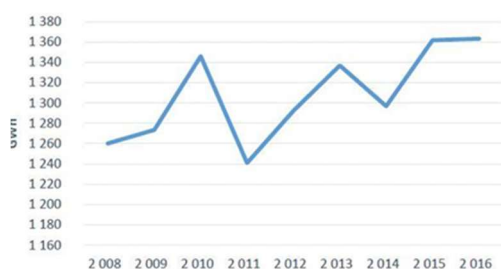
Bien que les émissions soient globalement à la baisse sur « Clisson Sèvre et Maine Agglo », les émissions de NH3 (ammoniac) sont en augmentation ; les activités agricoles sont à l'origine de près de 100% des émissions de NH3 (effluents d'élevage et fertilisants)

2.4.2.6.2 EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

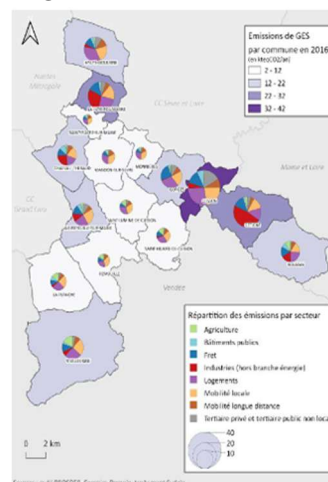
L'agriculture reste le plus fort contributeur d'émission de GES (32%) devant les transports routiers (31%). Le secteur présente une particularité dans les émissions de GES qu'il émet puisqu'il s'agit en majorité de GES d'origine non énergétiques issues des importantes émissions de méthane liées à l'élevage et de protoxyde d'azote lié à la fertilisation des cultures.

Monnières fait partie des communes les moins émettrices de GES sur la communauté d'agglomération.

Graphique : Consommation d'énergie finale tous secteurs sur la période 2008-2016



Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo



2.4.2.6.3 PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

2.4.2.6.3.1 L'ÉOLIEN

Le Schéma Régional Eolien terrestre (SRE) constitue le volet éolien du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE). Le SRE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 8 janvier 2013. La commune de Monnières est concernée par des zones favorables au développement de l'éolien.

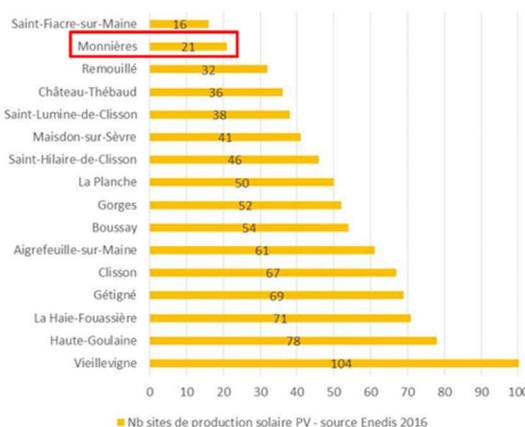
La communauté d'agglomération de « Clisson Sèvre et Maine agglo » ne dispose pas de parc éolien.

2.4.2.6.3.2 LE SOLAIRE PHOVOLTAÏQUE

L'estimation de la production annuelle des installations de solaire photovoltaïque sur le territoire de « Clisson Sèvre et Maine Agglo » fait état de près de 11 700 MWh/an.

La production d'énergie solaire est issue de petites installations en toiture. Gétigné et Vieillevigne concentrent 60% de la production d'énergie solaire en photovoltaïque sur toitures.

Graphique ci-dessous : Répartition par commune des sites de production solaire (PV)



Source : PCAET Clisson Sèvre Maine Agglo

2.4.2.7 Enjeux relatifs au logement et aux déplacements

2.4.2.7.1 *UN PARC DE LOGEMENTS PEU ENERGIVORE*

Sur la commune, le parc de logements a permis de constater que 45% des résidences principales ont été construites après 1990.

Ces résultats indiquent que le parc est relativement peu énergivore.

2.4.2.7.2 *LES VEHICULES MOTORISES DANS LES DEPLACEMENTS*

L'équipement automobile des ménages est particulièrement élevé :

- Environ 97,2% des ménages possèdent au moins une voiture
- Environ 58,2% des ménages ont 2 voitures ou plus.

Ces données sont à mettre en relation avec la dépendance de la commune vis-à-vis des territoires voisins, notamment sur le plan des commerces et services, ou encore sur celui de l'emploi.

2.4.2.8 Les déchets

La gestion des déchets est réglementée par la mise en place d'un Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) adopté par le département en juin 2009.

Le service des déchets est géré par la communauté « Clisson Sèvre et Maine Agglo » qui, pilote la collecte des déchets ménagers, la gestion du tri sélectif, des haltes éco-tri et des déchèteries.

Enjeux pour la commune : favoriser le développement d'opérations d'aménagement prenant en compte les grands enjeux énergétiques, encourager la mise en place de projets de production d'énergies renouvelables, diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés et poursuivre les actions mises en place pour la réduction de la quantité de déchets produits sur le territoire.

2.4.2.9 Risques et nuisances

Le risque majeur est la survenance d'un événement d'origine naturelle ou anthropique dont les effets peuvent mettre en péril la sécurité des populations, occasionner des dommages importants ou dépasser les capacités de réactions de la société.

Un risque majeur se caractérise par sa faible fréquence et son importante gravité.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Loire-Atlantique mis à jour en septembre 2017 recense les différents types de risques présents sur le département.

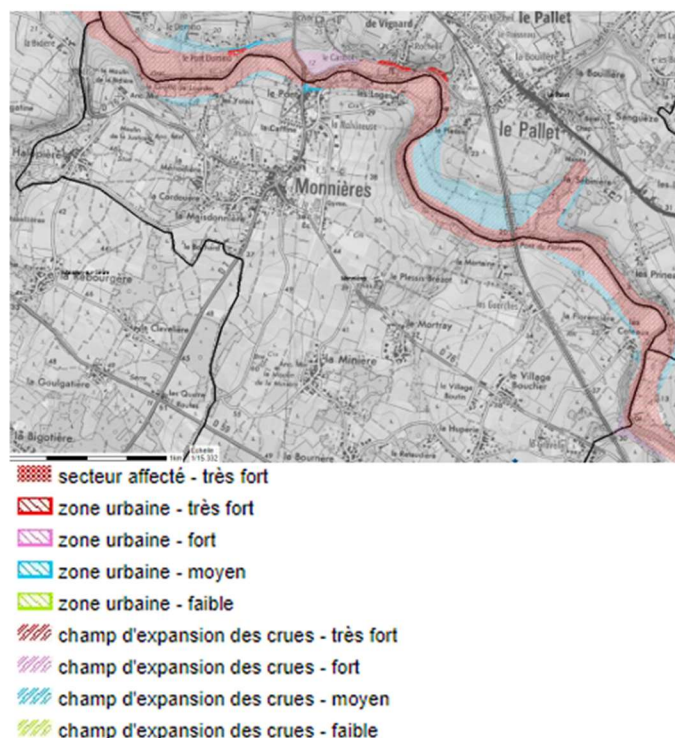
Le tableau précise dans quelle mesure la commune de Monnières est concernée :

Risque	Niveau	Enjeux identifiés
Inondation	Fort	PPRI Sèvre Nantaise
Tempête	Faible	Tout le département
Séisme	Faible	Zone 3 – aléa modéré
Barrage	Moyen	Barrage Verdon et Ribou
TMD	Faible	Aléa faible
Radon	Moyen	Catégorie 3

2.4.2.10 Les risques naturels

2.4.2.10.1 RISQUE INONDATION

La commune de Monnières, bordée au nord par la Sèvre Nantaise est directement concernée par le risque inondation superficielle. La commune s'inscrit dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Sèvre Nantaise, approuvé le « décembre 1998. La révision du PPRI de la Sèvre Nantaise a été prescrite le 31 juillet 2019.



2.4.2.10.2 RISQUE TEMPETE

Toutes les communes du département sont concernées par le risque tempête ; en ce sens la commune de Monnières est concernée par le risque tempête mais de manière limitée.

2.4.2.10.3 RISQUE SISMIQUE

L'ensemble des communes sont concernées par le risque sismique.

Monnières est classée en aléa sismique modérée (zone3). Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l'aménagement du territoire.

2.4.2.11 Les risques technologiques

2.4.2.11.1 LE RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

Les ruptures du Ribou et du Verdon, situés près de Cholet, disposent d'une retenue d'eau de près de 15 millions de M3 de capacité. Leur rupture entraînerait la formation d'une onde de submersion se propageant à grande vitesse dans la vallée de la Moine. L'élévation brutale du niveau d'eau en résultant implique un risque d'inondation pour les secteurs urbanisés proches du cours d'eau. De surcroît, cette onde se propagerait dans la vallée de la Sèvre Nantaise. En ce sens, la commune de Monnières est directement concernée par le risque de rupture de barrage.

2.4.2.11.2 LES ICPE

La commune de Monnières n'a aucun ICPE sur son territoire.

Enjeux pour la commune : organiser l'habitat et prévoir des dispositions d'aménagement en adéquation avec les secteurs et sites à risque identifiés, intégrer les dispositions du règlement du PPRI de la Sèvre Nantaise dans la construction du projet de territoire et enfin sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques.

2.5 Les choix retenus par la commune pour établir le PADD

2.5.1 Cadre réglementaire

Le contenu du PADD est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L.151-5 :

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

- 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune.

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

2.5.2 Les axes du PADD

L'identification des enjeux (cf. diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement) croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « climat et résilience », orientations du SCoT en vigueur et du SCoT en cours de révision, Programme Local de L'Habitat...) et avec les orientations communales ont permis à la commune de Monnières d'élaborer sa stratégie territoriale pour la prochaine décennie.

Les objectifs communaux sont détaillés dans le PADD selon 3 axes

2.5.2.1 *Axe 1 : Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales*

- Maîtriser la croissance démographique et l'évolution de parc de logements

La commune connaît une croissance constante de sa population et **depuis 1975, le territoire a plus que doublé sa population**. La variation annuelle est particulièrement élevée depuis les 10 dernières années : **1,9% de croissance entre 2010 et 2015 et 1,5% entre 2015 et 2021**.

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

Cette évolution implique de réaliser environ **215 logements supplémentaires entre 2026 et 2036** en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais. La réponse à cet objectif est envisagée par le biais de la production de logements neufs et du changement de destination de bâtiments existants.

- Assurer le développement en composant avec les contraintes territoriales et dans le respect de la Loi « climat et résilience ».

La commune a consommé 9,8 ha d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) sur la période de **référence 2011-2021**. Dans le respect des objectifs fixés par le SCoT, notamment en matière de densité, la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers **sera inférieure à 4 hectares entre 2026 et 2036**. Cette consommation sera majoritairement concentrée en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages.

Entre 2026 et 2036, plus de 40% des nouveaux logements seront implantés au sein des enveloppes urbaines du bourg et des villages. Cette stratégie permet de limiter l'artificialisation des sols tout en répondant aux besoins de logements.

- Répondre aux besoins de toutes les populations à travers une densification de l'habitat.

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

- La création d'une offre de logements pour les seniors.
- Le développement d'une offre plus accessible à des prix abordables.
- La localisation de deux secteurs d'habitat alternatif permettant de répondre aux demandes spécifiques.
- La diversification des formes urbaines et des typologies de logements.
- L'apport d'un soin particulier au traitement des franges urbaines.
- Le développement de nouveaux quartiers intégrés à l'environnement.
- Des mesures visant à anticiper l'accueil des populations déplacées.

2.5.2.2 *Axe 2 : Assurer la vitalité de l'agglomération*

- Inscrire les mobilités comme ossature structurante

Toujours dans le cadre du renforcement des déplacements actifs sur le territoire, la commune prévoit d'équiper de bandes cyclables l'ensemble des voies convergeant vers le bourg. La commune souhaite également privilégier la réalisation de connexions douces avec le cœur de bourg lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitat.

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

- Vers une restructuration de la couverture en équipements

Le renforcement du poids démographique sur le centre favorisera l'utilisation des équipements de l'enveloppe urbaine où sont localisés la majorité des équipements communaux.

- Consolider l'activité artisanale et commerciale

Le développement des secteurs d'habitat en continuité immédiate du bourg permettra de favoriser les achats de proximité et donc de renforcer et compléter les commerces existants.

2.5.2.3 *Axe 3 : Accompagner les mutations et la valorisation de l'espace rural*

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

La frange nord caractérisée par la vallée de la Sèvre Nantaise constitue un élément structurant à la fois d'un point de vue paysager et environnemental sur lequel une attention particulière sera portée en lien avec le risque inondation identifié sur le territoire.

Au sein du patrimoine local, se distinguent :

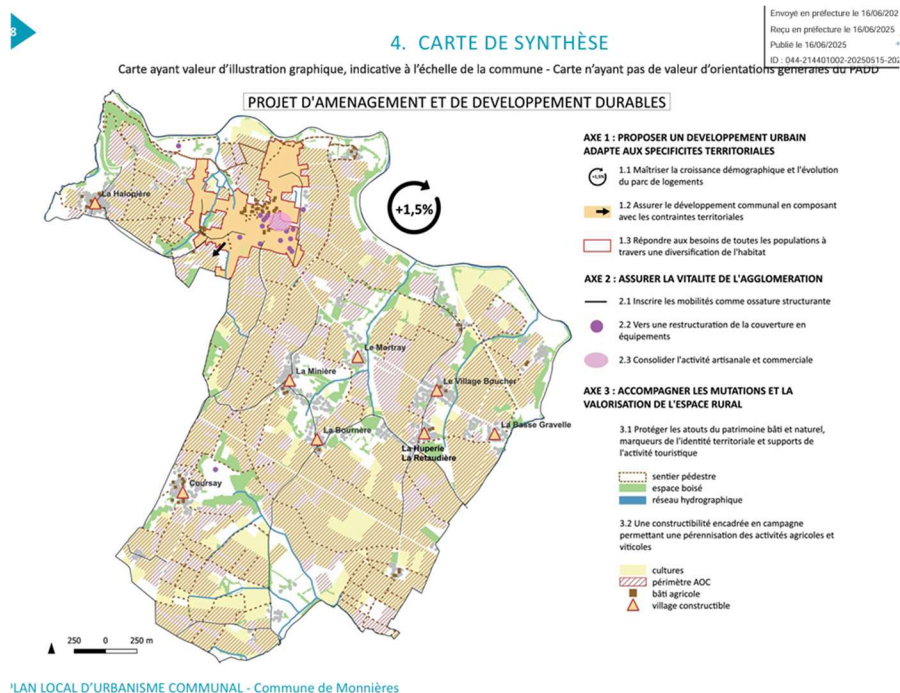
- Les sites/secteurs patrimoniaux qu'il s'agira de protéger et de prendre en compte dans le cadre de projets de développement à proximité,
- Les édifices remarquables (pont, moulins...),
- Les éléments du « petit patrimoine » propres à l'histoire communale. La commune souhaite valoriser le potentiel touristique et oenotouristique de Monnières en favorisant la découverte du patrimoine territorial.
- Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles et viticoles

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

De manière exceptionnelle, les villages présentant un tissu aggloméré dense d'au moins 40 bâtiments et rattachés pourront être densifiés. Ainsi, l'offre résidentielle en campagne sera confortée dans l'enveloppe des huit secteurs suivants : Village Boucher-Village Boutin, Coursay, La Minière, La Hallopière, Le Mortrais, La Bournaire, La Retaudière, La Huperie, La Basse Gravelle.

- Une commune à énergie positive à l'horizon 2030

Les nouveaux logements seront construits selon les référentiels ambitieux, tel le programme E+C-.



2.6 Evaluation environnementale

2.6.1 Evaluation quantitative par rapport au PLU antérieur

Si on compare le zonage du PLU de 2005, on peut constater que l'évolution des surfaces artificialisées et artificialisables (zones U et AU) diminue de manière significative :

	PLU de 2005	Projet de PLU	Différence
Zones U	97,1 ha	92,98 ha	- 4,12 ha
Zones AU	14,4 ha	1,89 ha	- 12,51 ha
Total (zones U et AU)	111,5 ha	94,87 ha	- 16,63 ha

2.6.2 Evaluation au regard du ZAN

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais a été arrêté le 18 novembre 2024. De ce fait, dans une logique d'anticipation, vis-à-vis du SCoT, le PLU de Monnières intègre d'ores et déjà un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie de référence 2011-2021.

Au cours de cette période, la consommation d'espace s'est élevée à 8,5 hectares

Pour la période 2024-2036 la consommation foncière maximale est de 3,28 hectares

La consommation d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) du projet étant estimée à 3,25 hectares, ces éléments permettent de confirmer que le territoire s'inscrit très clairement dans la trajectoire de sobriété foncière.

2.6.3 La pérennisation de l'activité agricole : un enjeu intégré

2.6.3.1 L'identification des espaces agricoles et naturels

Sur le territoire communal : 684,83 hectares sont classés en zone agricole A (soit 70% du territoire) et 199,53 hectares sont classés en zone naturelle N (soit 20% du territoire).

Le PLU identifie donc 884,36 hectares de « zone agricole et naturelle » soit 90% du territoire.

2.6.3.2 Des choix attentifs aux impacts sur l'agriculture

Il est à noter qu'aucun siège d'exploitation n'est contraint par la proximité d'une nouvelle zone à urbaniser. En campagne, peu de sites sont contraints par la proximité d'une zone naturelle.

Enfin, 14 bâtiments ont été identifiés pour faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole. La grande majorité de ces bâtiments se situent à plus de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

En synthèse, 0,6 hectare de surface agricole est impacté directement par le projet de PLU à horizon de 10 ans. Sur le plan des impacts indirects, une exploitation est impactée à hauteur de 3% de la SAU totale de l'exploitation.

2.6.3.3 Une constructibilité encadrée en campagne

2.6.3.3.1 STECAL

Un seul STECAL est délimité en campagne : il s'agit du secteur Nha correspondant au STECAL du Pâtis destiné à l'accueil d'hébergements alternatifs intégré aux paysages et à l'environnement.

2.6.3.3.2 IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

14 bâtiments ont été identifiés en zone agricole et se situent à proximité de bâtiments déjà occupés par des tiers.

Enfin il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et dans des conditions très spécifiques quant à leur création/extension.

2.6.4 La préservation de la trame verte, bleue et noire.

2.6.4.1 Les zonages dédiés aux espaces naturels

Les réservoirs majeurs de biodiversité que sont les cours d'eau et notamment la Sèvre ou encore les espaces naturels boisés sont protégés de manière appropriée dans le règlement écrit à travers les deux zonages An et N.

2.6.4.2 Les protections liées aux prescriptions linéaires et surfaciques

Des prescriptions linéaires complètent le zonage pour les cours d'eau, les haies à protéger et les arbres isolés et des prescriptions surfaciques pour les espaces boisés classés, les zones humides et les éléments de paysage.

2.6.4.3 L'inventaire des zones humides

81,96 hectares de zones humides sont protégés par le règlement graphique.

2.6.4.4 La prise en compte des trames verte, bleue et noire

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus :

- la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes
- les mesures de gestion de l'éclairage artificiel.

2.6.5 La prise en compte de l'environnement dans les OAP

Le secteur de Bochart fait l'objet d'une OAP sectorielle avec un objectif de densité conforme au SCoT en vigueur.

Le secteur Seigneur fait l'objet d'une OAP sectorielle en densification de l'enveloppe urbaine.

2.6.6 La prise en compte de la mobilité douce

La mobilité douce est un enjeu majeur du développement de la commune de Monnières. Le PADD en fait un de ses axes piliers, avec l'objectif affirmé « d'inscrire les mobilités douces comme ossature structurante ».

2.6.7 Paysages et patrimoine : une attention particulière

2.6.7.1 Préserver l'identité communale

A l'échelle communale, les outils rappelés (protection des haies, boisements protégés, zonage N et An) visent une pérennisation des paysages du territoire.

Le projet du PLU n'affecte pas le caractère où l'intérêt des espaces qu'ils soient naturels, déjà urbanisés ou qu'ils fassent l'objet d'un projet d'aménagement. Les impacts sont donc mesurés sur le plan de paysages et du patrimoine.

2.6.8 Bilan de l'évaluation environnementale

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

La démarche « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) a été appliquée au fil de l'eau.

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

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLU de la commune de Monnières ne présente pas d'incidences négatives notables sur l'environnement.

2.7 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (STRADDET) des Pays de la Loire, adopté par le Conseil Régional les 16 et 17 décembre 2021.
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) des Pays de la Loire et son volet Plan d'actions économie circulaire, adoptés par le Conseil Régional le 17 octobre 2019
- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 04 avril 2022
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015 et dont la révision en cours a été arrêtée le 18 novembre 2024 et votée le 15 décembre 2025.
- Le Plan Local de l'habitat (PLH) de Clisson Sèvre Maine Agglo (CSMA) adopté par délibération du Conseil Communautaire le 05 octobre 2021
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Clisson Maine Agglo (CSMA) adopté le 25 mai 2021.

Le rapport de présentation établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux.

2.8 Indicateurs de suivi

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur les 5 grands sujets :

- Démographique et logement
- Développement urbain
- Activité agricole et viticole
- Cycle de l'eau
- Paysages et patrimoine.

2.9 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle ;

Les OAP ne valent pas obligation de projet : tout dépend de la volonté des propriétaires ;

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée incitative).

Les OAP sectorielles portent sur 2 secteurs à vocation principale d'habitat (secteur du Fief Seigneur et secteur de Bochard) et 2 secteurs à vocation d'habitat alternatif (secteur de Bochard et secteur du Pâtis).

Une OAP thématique « continuités écologiques » a pour fonction de poser des recommandations visant le renforcement et la restauration des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.

- Le volet « trame verte » et le volet « trame bleue » sont portés par le règlement (graphique et écrit) et ses dispositions prescriptives ;
- Le volet « trame noire » a pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes.



Figure 2 : Carte de localisation des secteurs d'OAP

2.10 Traduction réglementaire

La traduction de la stratégie communale est déclinée à travers un ensemble de pièces réglementaires : règlement graphique (zonage), règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

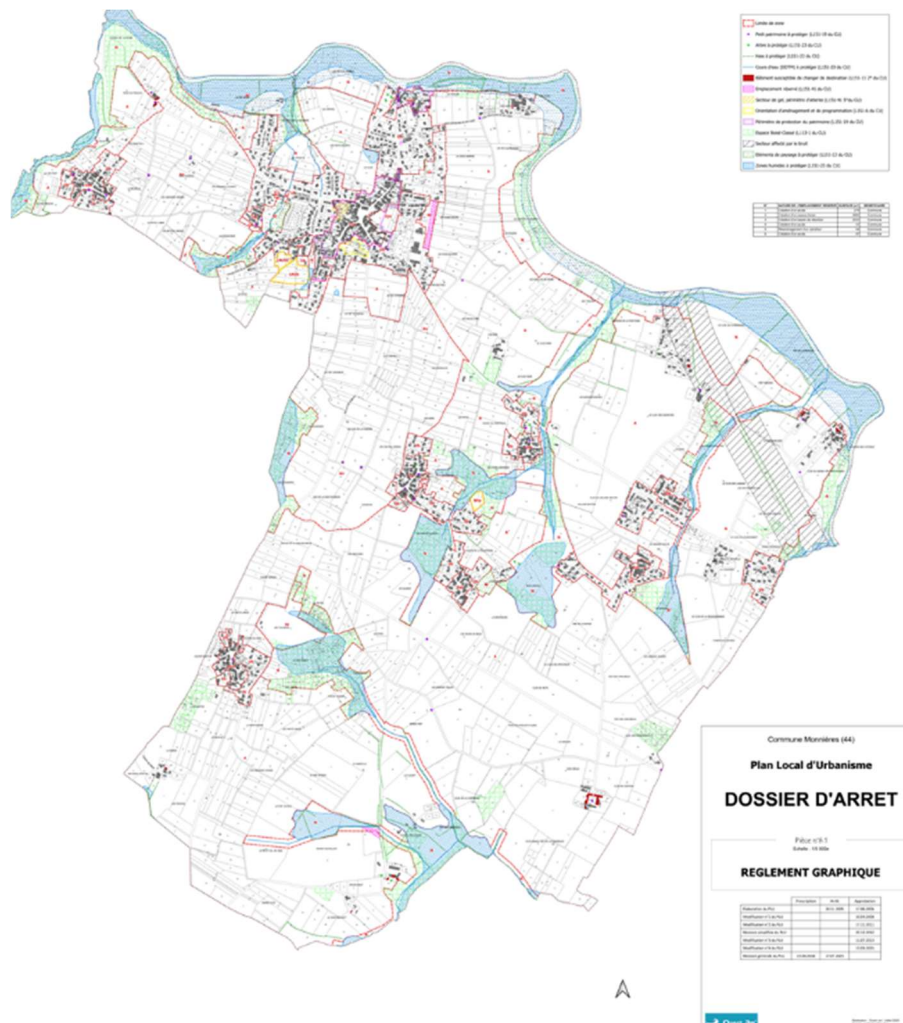
Le règlement graphique identifie les zones du PLU : zones urbaines U, zones AU, zones agricoles A et zones naturelles N.

Les zones U font l'objet de 3 sous-secteurs Uaa, correspondant au cœur historique de Monnières, Uab, correspondant aux secteurs d'extensions du bourg, Uac, correspondant aux zones d'habitat groupé en village.

Les zones AU font l'objet de 2 sous-secteurs : 1AUb, correspondant à des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et 1AUha, destiné à accueillir un habitat léger.

Les zones A font l'objet de 2 sous-secteurs : A, correspondant aux secteurs destinés à l'exercice de l'activité agricole et viticole et An, correspondant aux zones agricoles présentant des enjeux environnementaux ou paysages spécifiques.

Les zones N font l'objet de 3 sous-secteurs : N correspondant aux espaces naturels, NL correspondant au secteur naturel de loisir, Nha, destiné à accueillir un projet d'habitat alternatif.



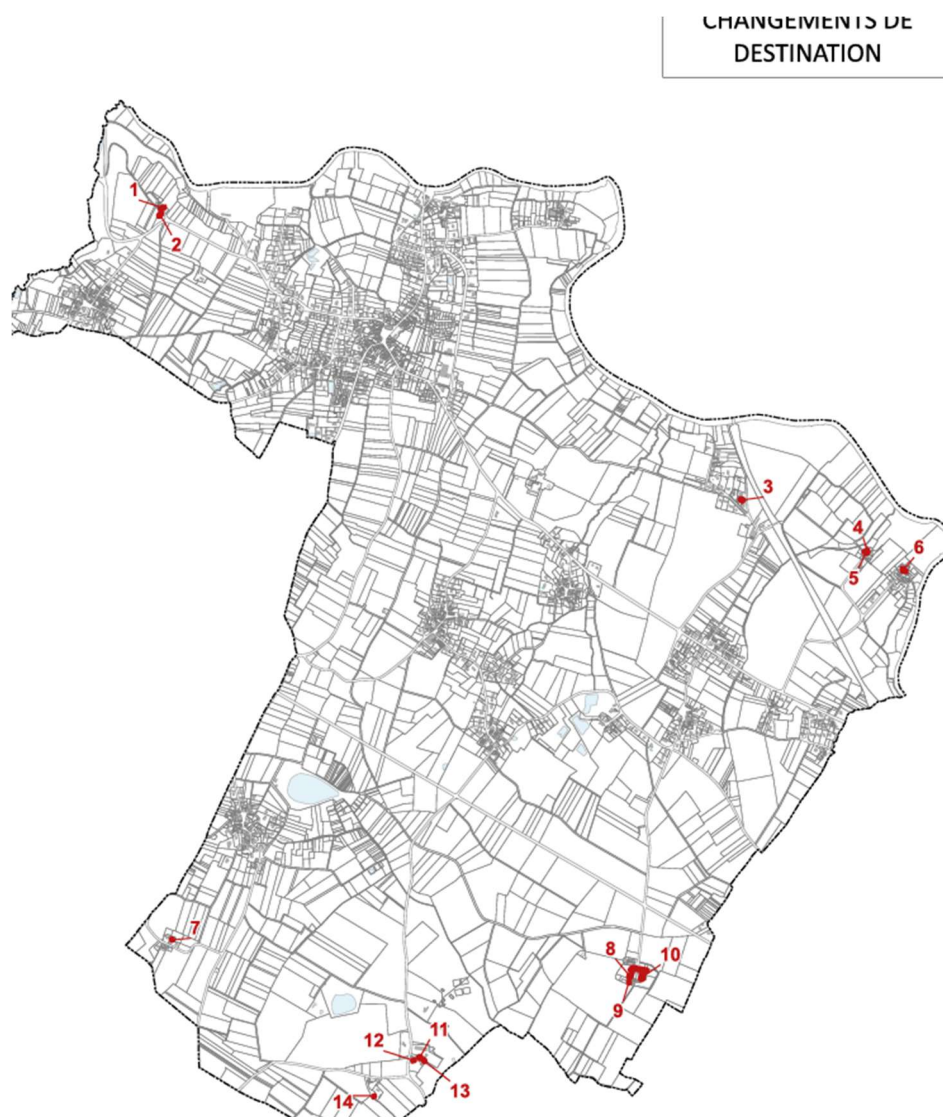
Le règlement écrit

Précise les règles applicables en lien avec les éléments identifiés au titre du règlement graphique (zonage). il est structuré en 6 volets :

- Le champ d'application du PLU
- Les différentes zones du PLU
- Les prescriptions graphiques et les règles associées
- Les dispositions communes à toutes les zones
- Les dispositions spécifiques aux zones urbaines
- Les dispositions spécifiques aux zones agricoles et naturelles
- Le lexique

Le règlement écrit est complété par 2 autres pièces : l'une relative aux changements de destination et l'autre relative au règlement du PPRI de la Sèvre Nantaise

2.11 Inventaire des changements de destination



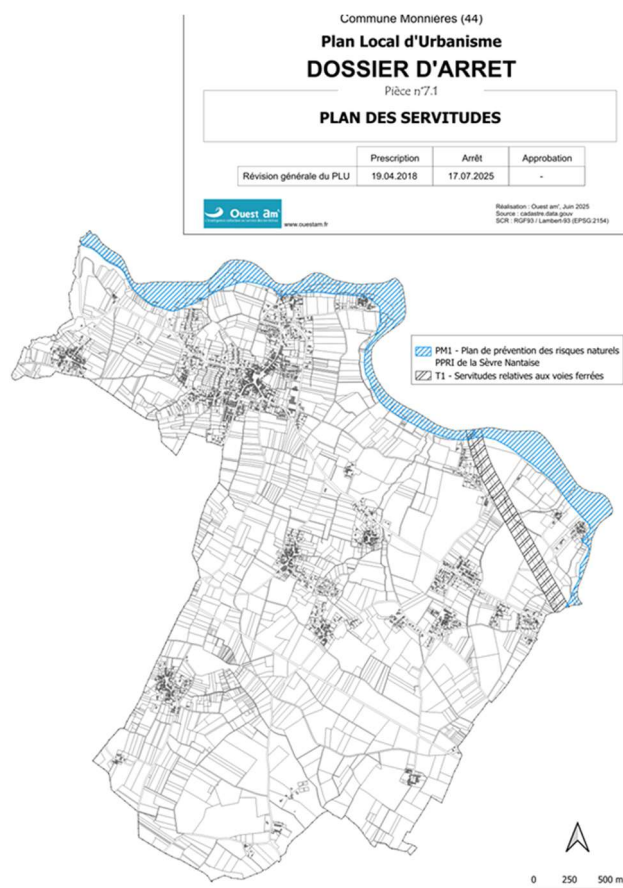
2.12 Plan de Prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise (PPRI)

Les dispositions applicables dans les zones couvertes par le plan de prévention des risques de la Sèvre Nantaise s'applique aux parties inondables des territoires des communes riveraines de La Sèvre Nantaise dont la commune de Monnières ;

En application de la Loi N°87-565 du 22 juillet 1987 modifiée par la Loi N° 95-101 du 02 février 1995 et de son décret d'application N°95-1089 du 05 octobre 1995 relatif aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, le règlement fixe les dispositions relatives aux biens, à l'exercice de toutes activités, à tous travaux, à toutes constructions et installations.

2.13 Plan des servitudes

Il s'agit en l'occurrence du Plan de Prévention des risques naturels de la Sèvre Nantaise PPRI de la Sèvre Nantaise et des Servitudes relatives aux voies ferrées



2.14 L'avis de la MRAe

Dans son avis N°PDL 004732/APP du 21 octobre 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire informe, concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnières, « 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 ».

2.15 L'avis des Personnes Publiques Associées. PPA

Dans le cadre de cette révision générale du Plan Local d'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes ont été sollicitées :

- Préfecture de Loire-Atlantique
- Conseil Régional des Pays de la Loire
- Conseil Départemental de Loire Atlantique
- Institut National de l'Origine et de la Qualité : INAO Angers
- Direction Départementale des territoires et de la Mer de Loire-Atlantique.
- Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Vignoble Nantais
- Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Loire Atlantique
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique
- Syndicat de Défense des AOC Muscadet : SDAOC
- Direction Départementale de la Protection des Populations : DDPP
- Direction Régionale des Affaires Culturelles : DRAC
- ARS Pays de la Loire
- Communauté d'agglomération de « Clisson Sèvre et Maine Agglo »
- Nantes Métropole
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement : DREAL
- Commune du Pallet
- Commune de Maisdon-sur-Sèvre
- Commune de Saint-Lumine-de-Clisson
- Commune de Gorges

2.15.1 Réponses des Personnes Publiques Associées (PPA)

- **La CCI de Nantes St Nazaire** dans sa réponse en date du 20 octobre 2025 émet un avis favorable au PLU mais souhaiterait que les constructions à destination « d'industrie » en zone Uaa et Uac puissent être autorisées avec la mention suivante « sous réserve de relever de l'artisanat de production et d'être compatible avec l'environnement résidentiel ».
- **L'Institut National de l'origine et de la Qualité (INAO)** dans son avis du 27 octobre souligne « l'ambition affirmée du Plu de Monnières pour l'agriculture et particulièrement pour la viticulture », et rappelle « que les signes officiels de qualité (AOP, IGP, Label Rouge) présents sur le territoire participent au projet ».
- **La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine** dans son avis du 23 octobre 2025 relève quelques données techniques à prendre en compte avant la réalisation des projets et quelques erreurs matérielles à corriger. De même :
 - elle relève la nécessité de la prise en compte du Schéma Départemental des Gens du Voyage (SDGV) adopté en juin 2025, co-porté par l'Etat et le Conseil Départemental.
 - des précisions sont attendues concernant les haies à protéger, les espaces boisés et les zones humides
 - Le PLU doit faire référence au Plan Local de l'habitat (PLH) 2021-2027.
 - des précisions sont attendues quant au transfert de la compétence « cycle de l'eau » à l'agglomération et l'actualisation des données relatives à la gestion des eaux usées.

- dans les secteurs UE, l'agglomération préconise des ajustements quant à la prise en compte de l'environnement (plantation de haies notamment) et dans ces mêmes secteurs UE, l'agglomération souhaite également la prise en compte de « son cahier d'harmonisation des zonages économiques ».
 - Clisson Sèvre et Maine Agglo précise également qu'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) est en cours d'élaboration et qu'il devra être annexé au PLU des communes courant 2026.
- **Le SCoT du Vignoble Nantais**, dont fait partie la commune de Monnières a, le 23 octobre 2025 émis un avis favorable sur le projet de révision du PLU et constate qu'en matière de productions de logements, les objectifs communaux sont conformes aux objectifs de densité du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) arrêté, et qu'ils vont même au-delà sur la première période.
La seconde partie de l'analyse porte sur les OAP, à savoir :
 - Secteur de Bochard-vocation habitat : des précisions sont attendues quant au traitement ou à la compensation de la zone humide ; le syndicat propose de compléter cette OAP en incitant les pétitionnaires à utiliser des dispositifs de collecte des eaux pluviales en vue de leur réutilisation ; de même, concernant ce secteur, le Syndicat demande des précisions sur l'aménagement du chemin de le Maisdonnière.
 - Secteur du Fief Seigneur : le syndicat s'interroge sur l'unique desserte planifiée dans l'OAP pour desservir les 32 logements prévus, cette voie desservant 2 OAP.
 - Secteur de Bochard – habitat alternatif : même remarque concernant la desserte de l'OAP ;

Le Syndicat propose enfin que le « Plan de paysage et la charte architecturale » soit annexé au PLU.

- **La chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique** émet un avis favorable le 27 octobre 2025 sur le projet de PLU de la commune de Monnières et constate que le projet respecte la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et précise qu'elle n'a pas d'observations sur les propositions et approuve les STECAL. Elle approuve la mise en place d'un zonage An « secteur agricole à sensibilité environnementale ou paysagère élevée ».

La Chambre d'Agriculture émet 2 (deux) réserves relatives aux logements de fonction liés aux exploitations agricoles et se dit défavorable aux deux points suivants a) limitation à un seul logement par exploitation agricole b) nécessité que le logement soit une résidence démontable au titre de l'article R11-51 du Code de l'Urbanisme.

- **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers (CDPENAF)** émet dans son avis du 22 octobre 2025
 - A) au titre des STECAL et du règlement des zones agricoles et naturelles
 - Un avis favorable pour les STECAL Nha-Le Pâtis avec une vigilance devant être apportée sur les enjeux environnementaux,
 - Un avis favorable pour le règlement des zones agricoles et naturelles, sous réserve de limiter à 200 m² maximum, l'emprise au sol des habitations existantes et extensions cumulées et de limiter à 40m² l'emprise au sol des annexes.
 - B) un avis favorable au titre de la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP pour les 2 secteurs Bochard à vocation d'habitat et d'habitat alternatif.

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)** émet un avis favorable le 20 octobre 2025 sur le projet de PLU de la commune de Monnières mais l'avis fait état de quelques demandes de consolidation de documents, objet de l'enquête publique, à savoir :
 - sur la connaissance des risques : la prise en compte du dernier Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) publié le 22 août 2024,
 - la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles,
 - la prise en compte du risque pollution des sols au niveau de l'Etang des Tuileries,
 - La traduction réglementaire de l'étude hydraulique, validée en octobre 2024 et liée à la révision du PPRI,
 - Pour le risque inondation, la présentation devra être revue pour distinguer les différents phénomènes. De même, quelques éléments de cartographie seront à préciser.

La DDTM souligne également la nécessité de préciser les espaces consommées entre 2001 et 2004, ceci à l'aide d'éléments tangibles et cartographiés. Elle rappelle le manque de fiabilité de l'outil utilisé, en l'absence de données complètes.

La DDTM préconise la réalisation d'une OAP thématique portant sur l'optimisation foncière. Cet outil pouvant compléter les OAP sectorielles quant aux principes d'aménagement. Elle souhaite également la mise en place d'OAP sectorielles dans les secteurs des villages où la commune souhaite densifier l'urbanisation. Elle demande que les « fiches-bâtiment », dans le cadre du patrimoine soient complétées afin de préserver l'intérêt architectural des bâtiments conservés.

- **La SNCF** dans son avis du 28 septembre 2025, rappelle l'ensemble des préconisations visant en particulier la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement et sa valorisation, et émet les observations suivantes :
 - Les servitudes d'utilité publique qui figurent dans les annexes du PLU (FicheT1 : Servitudes de protection du domaine public ferroviaire)
 - Les passages à niveaux font l'objet de règles particulières quant aux possibilités de construction ou d'aménagement ou en matière d'entretien des voiries, haies...
 - Le classement relatif aux espaces boisés est incompatible avec la servitude T1.
- **Le Département de Loire Atlantique** émet un avis favorable dans son courrier du 09 octobre 2025 et rappelle le nouveau Schéma Directeur des Mobilités approuvé le 14 octobre 2024 et qui prévoit une nouvelle catégorisation du réseau établi suivant l'usage des voies et suggère de faire référence à ce nouveau Schéma Directeur dans les documents du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale (page 27)

En page 43 de ce rapport et en page 27 de l'évaluation environnementale, il convient d'ajouter la RD 259 et en page 50 de modifier la RD2 par la RD7 et page 39 du règlement, il convient de modifier la RD 37, non présente sur la commune par la RD7.

Le Département incite la commune à reprendre les marges de recul dans le plan de zonage ;

Les prescriptions concernant les marges de recul pour les changements de destination et extension des bâtis pourraient être également intégrées.

Le Département n'a pas de remarque particulière sur les quatre OAP sectorielles identifiées.

Sur la production de logements, le Département note l'objectif de production de la commune de 205 à 215 logements sur la période 2026-2036 soit un rythme de 21 logements par an. Ce chiffre est nettement supérieur à l'objectif de production de 130 logements fixé par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

L'Economie Sociale et Solidaire (ESS) n'est pas quant à elle évoquée dans les différents documents.

Le Département invite la commune à préciser ses intentions en matière de développement et de valorisation de son potentiel touristique et à orienter son PADD en matière de tourisme vers un modèle respectueux des équilibres écologiques, sociaux et territoriaux.

Le Département « tient à saluer le travail de la commune : 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 ».

- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire** dans son courrier du 06 novembre 2025 émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune de Monnières.

Les avis non disponibles au début de l'enquête n'ont pas été insérés au dossier. Ce dernier étant sanctuarisé dès le début de l'enquête.

Par principe les Personnes Publiques Associées (PPA) qui n'ont pas répondu sont réputées favorables.

3 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- L'Arrêté de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- La délibération du Conseil Municipal du 19 avril 2018 sur le projet de révision du PLU,
- La délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2025 sur le vote du PADD,
- L'Avis d'enquête publique de Monsieur le Maire de Monnières 2025/059 du 18 septembre 2025,
- La localisation géographique du projet,
- Le rapport de présentation du projet de révision du PLU,
- Les pièces administratives du dossier,
- L'extrait du règlement modifié,
- La notice de présentation,
- Le règlement écrit du PLU,
- Copie du règlement graphique du PLU,
- L'avis de la MRAe du 21 octobre 2025,
- Le dossier de notification aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- L'Avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Copie de l'affichage de l'avis d'enquête publique + le certificat d'affichage,
- Copies des publicités parues dans la presse.

A noter que le dossier consultable sur le site internet de la commune de Monnières est identique au dossier physique mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

4 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Réunions préparatoires

- Le 25 août 2025 à 14h30, le commissaire enquêteur Monsieur Rémy Benoit avec, Monsieur Bouton, conseiller municipal élu en charge de l'urbanisme et Madame Legendre de la mairie de Monnières.
- Le 20 octobre 2025 à 14h30, le commissaire enquêteur Monsieur Rémy Benoit a échangé téléphoniquement sur le dossier avec Monsieur Pascal Bouton et Madame Cloé Legendre.

- Le 05 novembre 2025, par suite de l'indisponibilité de Monsieur Rémy Benoit, Monsieur Bernard Pacory reprend l'enquête publique et prend contact avec Madame Legendre de la mairie de Monnières et le 06 novembre 2025 avec Monsieur Bouton, élu en charge de l'urbanisme à la Mairie. Puis plusieurs contacts téléphoniques et mails sont échangés entre le 06 novembre 2025 et le 10 novembre 2025, jour de l'ouverture de l'enquête publique et de la première permanence du commissaire enquêteur.
- Au préalable et à la suite de ces réunions préparatoires, des échanges oraux et par mail ont permis :
 - De fixer la période de l'enquête,
 - D'établir les permanences du commissaire enquêteur dont deux ont été modifiées à la suite de la reprise de l'enquête par Monsieur Bernard Pacory. Un nouvel avis rectifié est paru dans la presse le 11 novembre,
 - D'élaborer, d'un commun accord, l'arrêté de l'enquête, l'avis dans la presse et le contenu de cet arrêté,
 - Les lieux d'implantation de l'affichage.

Les points suivants ont également été abordés :

- La publicité de l'enquête,
- Le plan d'affichage terrain et l'affichage local,
- L'avis de la MRAe,
- L'opportunité ou non de la mise en place d'un registre dématérialisé,
- Les modalités de recueil des observations du public,
- La visite de la salle d'accueil du public (PMR, salle d'attente, toilettes),
- La date de remise du procès-verbal de synthèse,
- Le repérage sur le plan de la commune des points d'application,
- La visite des lieux sur le terrain.

D'autres rencontres ont eu lieu :

Le 10 novembre à 09h00, à la mairie de Monnières, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Bouton et Madame Legendre pour évoquer les points à date qui soulèvent questionnements.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de Monnières 4 rue de la Poste 44690 Monnières les jours et heures suivants :

4.2 Les permanences

4.2.1 **Lundi 10 novembre 2025 de 09h00 à 12h00**

A l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a procédé aux contrôles d'usage, à savoir :

- La possibilité pour le commissaire enquêteur d'avoir accès aux observations déposées par voie électronique : le test s'est avéré concluant.
- La consultation du dossier d'enquête sur le site internet de la commune de Monnières : la procédure indiquée dans l'arrêté s'est avérée correcte et a donc permis de vérifier la conformité du dossier consultable sur le site internet avec le « dossier papier » à la disposition du public, en mairie de Monnières pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a paraphé et signé le registre papier prévu à cet effet et mis à la disposition du public.

Au cours de cette permanence, **sept (7) personnes** sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur ;

Une personne, propriétaire de la parcelle AC510, est venue pour une demande de changement de zonage d'une partie de sa parcelle de Nh à U. Cette personne a écrit à la mairie en mai 2025 mais n'a pas eu de réponse à son courrier qui faisait la même demande.

Une personne, propriétaire de la parcelle Z03, est venue échanger avec le commissaire enquêteur pour une demande de changement de zonage au PLU pour que cette parcelle devienne constructible.

Deux personnes, propriétaires de la parcelle 421/550 sur la zone artisanale sur laquelle sont implantées un bâtiment pour les activités de Monsieur et une maison d'habitation et un garage. Cette parcelle est de l'ordre de 3400 m2.

Ces personnes souhaiteraient séparer leurs activités professionnelles et personnelles et pouvoir scinder le terrain pour d'une part, vendre leur maison d'habitation et d'autre part, garder sur ce terrain l'activité professionnelle de Monsieur.

Une personne propriétaire des parcelles ZL 19/20 et ZO parcelle 13 pour une demande de changement de zonage pour que ses terrains deviennent constructibles.

Deux personnes propriétaires du Moulin de la Bidière, classement en zone AB, pour une demande d'ouvertures en façade de leur habitation.

Durant cette permanence, personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ni déposer de contribution.

4.2.2 Samedi 15 novembre 2025 de 09h00 à 12h00

En début de permanence, le commissaire enquêteur a constaté que sur le registre d'enquête publique, aucune remarque ou observation n'avait été déposée depuis le 29 avril 2025.

Au cours de cette permanence, **cinq (5) personnes** sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur.

Une personne propriétaire des parcelles YE 135,136 et 137 au village de Courcay pour une demande de changement de zonage pour rendre ces terrains constructibles.

Deux personnes au titre d'un GFA, et propriétaires de la parcelle ZC222 classée en zone humide et suggère que c'est probablement une erreur et une de ces deux personnes **propriétaire de la parcelle 95** pour une erreur de classement. « Le foncier de cette ZC 222 est de même nature que ses voisines ZC 29 et du lotissement du Jardin des Vignes : « Référence PLU approuvé le 13/03/2025 » Ces personnes demandent la suppression de cette classification zone humide sachant qu'il y a quelques années, un bassin de rétention ZC 223 a été créé, à la demande 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 ».

Une personne pour le compte de son neveu (propriétaire de la parcelle YL 84) pour un classement en zone constructible. Le commissaire enquêteur a suggéré à cette personne d'adresser sa demande par courrier à la mairie.

Une personne propriétaire de la parcelle BI 1223, s'étonne qu'une partie de son terrain soit prévue d'être classée en N lors de cette révision. Le commissaire enquêteur a suggéré à cette personne d'écrire à la mairie pour formaliser sa demande.

Durant cette permanence, personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ni déposer de contribution

4.2.3 Jeudi 20 novembre 2025 de 09h00 à 12h00

Au début de cette permanence, le commissaire enquêteur a constaté que sur le registre d'enquête publique, aucune remarque n'avait été déposée depuis le 15 novembre 2025.

Au cours de cette permanence, **quatorze (14) personnes** sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur ;

Une propriétaire des parcelles ZC 101,122, et 127 en fond de jardin de son terrain dont ses limites sont les murs de l'entreprise voisine ont été classés en zone artisanale dans ce nouveau projet de PLU ; Cette propriétaire demande que ces parcelles « retrouvent » le même classement que son terrain actuel.

Un propriétaire (GFA), propriétaire de la parcelle ZC95 voit dans le projet du PLU un tiers de son terrain classé en zone artisanale et demande le réalignement avec la parcelle ZC 126 qui est le chemin d'accès de la parcelle ZC95.

Ce même propriétaire de la parcelle ZC 222 considère que, dans le projet du PLU, cette parcelle est classée en zone humide et argue que cette parcelle est de même nature que ses voisines ZC29. Il demande la suppression de cette classification Zone Humide « sachant qu'il y a quelques années, un bassin de rétention ZC223 a été créé, 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 ».

Une propriétaire de la parcelle AL 0474, souhaite que la partie de ses terrains classés en Uab dans le projet reviennent au classement actuel.

Un propriétaire des parcelles AD 578 et 585 (maison d'habitation et entreprise) en zone artisanale souhaite que la parcelle 688-480 m² soit classée en constructible. Ce propriétaire a déjà écrit à la mairie.

Ils s'interrogent sur la zone humide ZC 222 « classée en zone humide sur un seul sondage, et « dénoncent un classement à la légère ».

Deux viticulteurs sont venus pour s'étonner de la zone 2 (NL) et considèrent ce changement en zone loisir être une « contrainte inacceptable » et demandent à ne pas modifier le classement actuel.

Une viticultrice ne comprend pas le classement de la parcelle YP71 en zone humide, ni le classement en « haie à protéger » la ZB61.

Les deux propriétaires des parcelles 1300 et 1480 séparées par la parcelle 1481 (chemin que la mairie a acheté et revendu à la communauté d'agglomération) souhaiteraient racheter ce chemin pour « organiser leurs terrains respectifs » ; ce terrain est aujourd'hui un chemin non entretenu.

Un propriétaire des parcelles BE 611 souhaite que cette parcelle reste en Ub et que les parcelles 68 et 117 soient classées en constructibles aujourd'hui classées en A.

Un propriétaire des parcelles YP48 et YP 47 qui jouxtent leur jardin d'habitation pour un classement en constructible. Ces parcelles ont été définitivement exclues de la zone d'appellation par l'INAO. A l'époque, elles n'avaient pas été reclassées car trop proches de son exploitation et de l'aire de lavage. La limite de constructibilité à l'époque étant la zone d'appellation. Sortant de cette appellation, elles auraient dû être classées en constructible. Cette personne va adresser un courrier à la mairie le 03 décembre 2025.

Un viticulteur propriétaire de la parcelle BI 1192 classée jusqu'à présent en constructible et s'étonne de son classement au nouveau PLU en A.

Une autre propriétaire de la parcelle BK 334 soulève le problème des limites de cette parcelle, et soulève le problème du classement de la parcelle BI 1209 totalement déclassée en zone agricole alors qu'elle est aujourd'hui classée en UB.

La propriétaire de la parcelle AM 182 s'étonne du classement de son jardin en A.

Ces nombreux viticulteurs sont venus à la rencontre du commissaire enquêteur, pour lui faire part également de leur inquiétude sur les zones humides qui sont prévues être classées dans le projet du nouveau PLU, ainsi que la problématique possible des tours antigels (fixes ou en partie mobiles) en cas de grand froid. Ils demandent des assurances sur la possibilité d'investir dans cet outil pour protéger leurs vignes en cas de grand froid alors que le classement actuel ne leur permet pas.

Certains ont également soulevé le sujet du classement en U pour l'utilisation du commerce de gros.

Durant cette permanence, personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ni déposer de contribution.

4.2.4 Le jeudi 04 décembre 2025 de 09h00 à 12h00

En début de permanence, le commissaire enquêteur a constaté que sur le registre d'enquête publique, aucune remarque ou observation n'avait été déposée depuis le 20 novembre 2025

Aucun message n'avait été déposé sur l'adresse électronique prévue à cet effet.

Neuf courriers sont parvenus au commissaire enquêteur...

Au cours de cette permanence, **onze (11) personnes** sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur :

Une personne propriétaire de la parcelle ZP 40 actuellement classée en zone agricole. Cette personne propriétaire des parcelles 382, 377, 386, 380 et 40 souhaiterait un passage en constructible de cette parcelle ZP 40 pour rendre l'ensemble homogène. De plus la parcelle voisine ZP 39 est désormais classée en constructible. Cette personne a écrit un courrier à la mairie le 05 décembre 2025.

Une personne propriétaire des terrains section AK 369 et AK 367 s'oppose au passage en non constructible. Ces terrains ont fait l'objet de préemption entre 2008 et 2010 pour des places de stationnement (AK 363 et AK 344). Ces stationnements ayant enclavé les terrains de ce propriétaire et à la demande de la mairie de l'époque créer les accès actuels. Ce propriétaire a adressé un courrier à la mairie en date 05 décembre 2025.

Une personne propriétaire de la parcelle ZE 14 ne comprend pas le passage de ce terrain en NL cette même personne propriétaires des parcelles BI 107, 110 109 n'auraient pas été répertoriées en Uaa. Une route d'accès ne serait pas mentionnée en section ZL 36, 112 et 121. La notion de haies sur les parcelles ZB 56/ ZI 19-20 ne serait pas constituée ; il s'agirait seulement de fossés et non de haies à préserver. Cette personne a adressé un courrier à la mairie le 4 décembre 2025.

Une personne propriétaire de La ZE 21 « les Quarterons » ne comprend pas le passage du secteur N1 des Quarterons en NL, et propose la création de haies hautes où d'arbres des deux côtés de la route des quarterons.

Une personne propriétaire de la parcelle BL 534, « la Hallopière » pour une demande de passage en constructible de cette parcelle qui jouxte la BL 535 dont elle est déjà propriétaire. Cette personne a adressé un courrier à la mairie le 22 mai 2025.

Un couple propriétaires de la parcelle AR 212 « la Châtaigneraie » pour une demande de passage en constructible de cette parcelle jouxtant leur habitation en AR 292 ; l'assainissement étant déjà réalisé. Ce couple va adresser un courrier à la mairie.

Une personne propriétaire des parcelles YE 136, YE 7, YE 142 souhaiterait un passage en constructible de ces parcelles ; cette personne a adressé un courrier à la mairie le 05 décembre 2025.

Une personne propriétaire des parcelles ZO 5 et ZO 11 actuellement classées en A pour un classement en constructible.

Une personne propriétaire de la parcelle BK 73 s'interroge sur le bout de sa parcelle qui serait classée en An dans le nouveau PLU, alors qu'elle a toujours été classée en constructible ;

Une personne concernant la parcelle ZB 61 souhaite faire part de son désaccord du choix de protection de haie de cette parcelle située au lieu-dit « Les faits Douets ». « Ce taillis de 68 m linéaires sépare les parcelles ZB61 et ZB 56 et est composée essentiellement de saules, envahissants et empêchant la fonctionnalité primaire du fossé pour l'écoulement des parcelles situées au-dessus (pente douce naturelle ». Une nouvelle haie a été plantée en 2023 (essences étudiées avec la chambre d'agriculture), et a pour objet « l'effet brise vent et brise vue ». Cette personne demande donc de retirer la qualification de protection de ce taillis qui ne lui apparaît pas justifiée.

Un propriétaire des parcelles ZC17 classée actuellement en N et BI 167 actuellement classée en A pour une demande de classement en constructible au prochain PLU.

Un couple, par un courrier reçu le 25 novembre 2025, souhaiterait un classement en **constructible** de la parcelle 182 dont ils sont propriétaires au lieu-dit « Les Bernardinières ».

Une SCI, par un courrier du 20 novembre 2025, propriétaire de la parcelle AD 688, classée en deux zonages Zone UB pour environ 268 m² et Zone 1AUF pour environ 457 m² pour une réitération le 20 novembre 2025 d'une demande déjà effectuée en mars 2021, octobre 2021, décembre 2022, octobre 2023, août 2024, pour un classement en Zonage UB de la parcelle AD 688.

Une propriétaire de la parcelle BK 334 par un courrier du 28 novembre 2025, **pour** une incompréhension concernant le découpage de son jardin alors que le bornage précédent suivait exactement les contours de sa parcelle. Cette même propriétaire s'étonne que sa parcelle BI 1209 qui serait au nouveau PLU classée en zone agricole alors qu'elle était classée en zonage UB, alors qu'une partie de cette parcelle pourrait rester en zonage UB au droit de la parcelle BI174 déjà construire.

Un viticulteur propriétaire exploitant de la parcelle ZE87 au lieu-dit « les Quarterons », par un courrier du 07 décembre 2025 pour une demande de maintien en A sans emplacement réservé de la zone NL envisagée au PLU.

Un viticulteur propriétaire de la parcelle BI 1243 pour une demande similaire aux viticulteurs et à la Chambre d'agriculture sur les règles de construction des sièges d'exploitation agricoles en milieu urbain ainsi que le maintien en zone A du zonage NL souhaité par la mairie dans le cadre de cette révision du PLU.

Aucune personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ou déposer de contribution pendant cette permanence

4.2.5 Le mercredi 10 décembre 2025 de 09h00 à 12h00

En début de permanence, le commissaire enquêteur a constaté qu'aucune remarque ou observation n'avait été déposée sur le registre d'enquête publique depuis le 04 décembre 2025.

Le 10 décembre, le commissaire enquêteur a reçu un mail d'un habitant de Monnières l'informant que l'adresse mail de la mairie plu@mairie-monnières.com pour réception des messages était erronée ; Madame Legendre, des services de la mairie, interrogée le 10 décembre à l'ouverture de la permanence par le commissaire enquêteur, a reconnu que l'adresse devait se terminer par .fr et non .com.

Trois personnes seulement ont appelé la mairie l'informant d'un message de non-délivrance de leur mail. Madame Legendre a indiqué à ces personnes qu'elles devaient renvoyer leur message sur plu@mairie-monnières.fr, ce qu'elles ont fait.

Après investigation, l'adresse mail plu@mairie-monnières.fr était bien valide sur l'avis d'enquête publique au format A2. C'est l'adresse dans la parution presse plu@mairie-monnières.com qui était erronée.

Durant cette permanence, **dix (10) personnes** sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur.

Huit courriers ont été remis au commissaire enquêteur.

Quatre personnes, habitant en proximité de l'OAP Brochard portent des interrogations sur différents points et notamment sur la gestion des eaux pluviales dans cette zone proche du point haut du bourg ; De même, ces personnes soulèvent « l'expertise zones humides de 2024 » qui ne couvre pas l'ensemble des parcelles à urbaniser ciblées par l'extension urbaine et s'interrogent sur l'impartialité de la réalisation de cette étude

De même, concernant les deux zones Nha du Pâtis et Brochard : la première n'a que 4 logements occupés aujourd'hui prévue pour 8, et la seconde est prévue pour 14 logements : ces personnes s'interrogent sur l'utilité de cette deuxième zone Nha.

Des remarques complémentaires sont reprises sur la desserte qui est prévue se faire par le Nord via le chemin de la Maisdonnière, celui-ci étant, dans le plu, destiné au mode doux. Des questionnements également sur les stationnements dans cette OAP à urbaniser et sur la densité de construction de cet 1,51 ha de cette OAP pouvant contenir 42 logements plus voiries, et autre infrastructures type bassin d'orage, parkings, espaces libres.

De façon plus globale, ces personnes relèvent de nombreuses contraintes liées à la réalisation de cette future OAP : zone humide, accessibilité, densité de logements prévus, gestion des eaux pluviales, impact environnemental...

L'association Les Pâtissons, dans un courrier, relève deux versions du nombre d'habitations sur le STECAL Nha « du Pâtis » : dans le texte inscrit 1 à 8 logements, versus 11 habitations tableaux OAP chapitre 7.

Une personne habitant La Fleurancière pour six demandes de modification de classement : les parcelles ZM 15 qui était classé en constructible au plu et qui déclassé dans cette nouvelle version du PLU ; également demandes de déclassement des parcelles YL 93, YN 89, YN 30, ZM 7, ZM 10.

Une personne, ancien élu et adjoint à l'urbanisme, pour s'assurer que dans le cadre du patrimoine immatériel, les espaces autour des deux moulins emblématiques de la Justice et de la Minière soient bien répertoriés en « espaces à protéger ».

Une personne, propriétaire de la parcelle AL 474 au lieu-dit « le village boucher » classée en UAb (partie haute) et Aa (partie basse). Au futur PLU, cette personne constate que la partie située en UAb a été diminuée et souhaite en connaître la raison.

Une personne propriétaire de la parcelle ZO 19 un sujet d'alignement originel et non modifié.

Aucune personne n'est venue consulter le dossier d'enquête ou déposer de contribution sur le registre prévu à cet effet durant cette permanence.

Le 10 décembre 2025 à 12h00, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête, paraphé et signé le registre papier prévu à cet effet.

5 Echanges en visio avec le Maire de Monnières, l'élu en charge de l'urbanisme et le cabinet Ouest Am', Assistant au Maître d'Ouvrage.

Le 28 novembre de 18h00 à 18h45, le commissaire enquêteur a souhaité échanger avec ces personnes, pour éclaircir les points d'attention concernant le monde viticole et relever par le commissaire enquêteur lors de ses permanences et, ce, en vue d'échanges à venir avec ces viticulteurs, la chambre d'agriculture, l'INAO et l'ODG « Vins de Nantes ».

6 Echanges de 12h00 à 14h00 le 04 décembre 2025 avec les viticulteurs.

La Chambre d'Agriculture, l'INAO, l'ODG « Vins de Nantes » et Monsieur le Maire de Monnières et Monsieur Pascal Bouton, élu en charge de l'urbanisme à la mairie de Monnières étaient présents ;

Différents points ont été abordés lors de ces échanges :

- Le dimensionnement des zones agricoles Naturel (An),
- Règles de constructibilité des sièges d'exploitation agricoles situés dans les zones urbaines,
- La zone Naturelle de Loisir (NL) à l'est de la rue des Quarterons.

À la suite de ces échanges, l'Organisme de Défense et de Gestion (ODG) « Vins de Nantes » a adressé au commissaire enquêteur, en date du 08 décembre 2025, un courrier faisant part de sa position sur les différents points évoqués ci-dessus.

De même, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique a adressé un courrier complémentaire en date du 09 décembre 2025.

L'association des Vignerons de Monnières a adressé le 04 décembre 2025 un courrier sur les mêmes sujets.

Les points soulevés lors de ces échanges font l'objet d'un « traitement spécifique » dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur et sont repris dans le document « conclusions et avis du commissaire enquêteur ».

7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Pendant la période de l'enquête, le public avait la possibilité de venir à la rencontre du commissaire enquêteur pendant ses permanences et de déposer des contributions :

- Sur le registre d'enquête à l'accueil de la mairie,
- Par courrier : déposé ou adressé à la mairie, à l'attention du commissaire enquêteur,
- Par voie électronique via l'adresse mail dédiée à l'enquête publique.

8 LES OBSERVATIONS RECUEILLIES DU PUBLIC AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Trente-huit (38) personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur lors de ses permanences,

Il n'y a pas eu de contribution déposée sur le registre d'enquête publique prévu à cet effet,

Il y a 3 dépôts de mails sur le site internet prévu à cet effet,

Il y a eu 24 courriers adressés ou remis en mains propres au commissaire enquêteur.

9 OBSERVATIONS EN LIEN AVEC LE PROJET

9.1 Observations faisant suite aux avis des acteurs du dossier

Après étude du Plan Local d'Urbanisme (PLU) voté en 2008 et du dossier d'enquête publique (561 pages), des échanges, des observations recueillies auprès de Monsieur Stéphane Entème, Maire de Monnières, Monsieur Pascal Bouton élu en charge de l'Urbanisme, Monsieur Philippe Saliou du cabinet Ouest Am' en charge de l'assistance à Maitrise d'ouvrage, et au vu de l'avis de la MRAE et des réponses des Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi que des échanges et observations exprimées lors de l'enquête publique. :

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soulève logiquement des questions :

- **La MRaE** n'a pas pu, faute de moyens suffisants, étudier le dossier dans les trois mois qui lui était imparti et n'a pas produit d'avis.
- **Le Scot du Pays du Vignoble Nantais** s'interroge sur l'unique desserte planifiée dans l'OAP du Fief Seigneur et de Bochard pour desservir les logements prévus.
- **La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique** dans sa réponse du 23 octobre 2025 relève que la densité moyenne du nombre de logements à construire est supérieure aux prescriptions du Scot et émet des réserves relatives aux logements de fonction liés aux exploitations agricoles.
Dans un courrier complémentaire en date du 09 décembre et faisant suite aux échanges avec les viticulteurs du 04 décembre 2025, la **Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique** soulève trois points :
 - Une demande de modification du règlement afin que soient autorisées les constructions pour les destinations exploitation agricole en zones Ua indicées et Ub.
 - Une demande de réduction de la surface des zones An mais également la possibilité d'installer des équipements de lutte contre le gel.
 - Une demande de retrait de la zone NL située à l'Est de la zone des Quarterons.
- **La fédération des Vins de Nantes**, faisant suite aux échanges avec les viticulteurs du 04 décembre 2025, par un courrier du 08 décembres, soulève les mêmes sujets que la Chambre d'Agriculture (cf. ci-dessus)

- **L'association des Vignerons de Monnières** par une contribution remise au commissaire enquêteur le 10 décembre 2025 et faisant suite aux échanges du 04 décembre 2025 soulève les mêmes demandes (cf. ci-dessus) en y ajoutant un point sur les zones humides et en demandant que tout nouveau bassin d'orage soit situé à plus de 50 m de la zone A, An et N.
- La **CDPENAF** met une réserve sur la limitation à apporter sur l'emprise au sol des habitations existantes et des extensions dans les zones agricoles et naturelles
- La **DDTM** préconise la création d'une OAP thématique portant sur l'optimisation foncière, et souhaite également la mise en place d'OAP sectorielles dans les secteurs des villages où la commune souhaite densifier l'urbanisation.
- **Le Département** note un objectif de production de logements nettement supérieur à l'objectif de production fixé par le SCoT du Vignoble Nantais.
Le département suggère de faire référence au nouveau Schéma Directeur des Mobilités dans l'évaluation environnementale notamment et dans les indicateurs de suivi pour expliciter les mesures employées par la commune pour éviter l'exposition au bruit des habitants. et suggère également de matérialiser les marges de recul au plan de zonage.

9.2 Les questionnements du commissaire enquêteur.

9.2.1 **Sur l'OAP Bochard résidentiel et alternatif :**

Cette OAP est retenue en secteur d'extension au regard de sa position en continuité du bourg pour y développer du résidentiel et de l'habitat alternatif.

Quelques sujets d'importance sont liés à cette zone prévue devant contenir 42 logements sur 1,51 ha hors infrastructures, bassin d'orage, parkings, espaces libres avec une gestion des eaux pluviales à la parcelle comme principal axe.

Cette zone se situe proche du point haut du bourg. Une zone humide est identifiée sur son extrême Est. Une seule étude sur cette zone dans sa partie Ouest, réalisée en 2024 dans des conditions discutables, ne couvre pas l'ensemble des parcelles de cette OAP.

L'accès à l'OAP habitat alternatif de ce secteur Bochard est prévu par le Nord via le chemin de la Maisdonnière (page 24 de l'évaluation environnementale) ; ce chemin est indiqué comme destiné uniquement au mode doux.

Cette OAP, à vocation « habitat » secteur Bochard est située dans l'aire délimitée viticole dans sa partie Ouest et celle à vocation « habitat alternatif » dans l'aire délimitée des AOP viticoles.

L'impact de l'imperméabilisation de la zone sur la zone humide peut être un point dur.

Au regard des objectifs de production de logements de la commune prévus par la commune pour la période 2026-2036 et les options ouvertes par le PLU en densification en centre-bourg et villages, mais au vu du rythme de commercialisation des dernières années, et des contraintes physiques posées, n'y a-t-il pas lieu de réduire la surface de cette OAP ?

9.2.2 **Sur les points abordés au cours des échanges avec les viticulteurs**

L'échange qui s'est tenu avec les viticulteurs a fait émerger des points qui méritent une validation de la part de la mairie sur la prise en compte ou non dans le PLU des sujets évoqués :

- Constructibilité des sièges d'exploitations viticoles situés dans les zones urbaines,
- Dimensionnement des zones agricoles Naturelles (An),
- La demande de retrait de la zone NL aux Quarterons inscrite à la révision du PLU.

9.2.3 Densité des logements

Le PADD fixe pour la commune un objectif de production de 205 à 215 logements sur la période 2026-2036 soit un rythme moyen de 21 logements par an. Population attendue à 2950 habitants

Le Département de Loire-Atlantique s'interroge sur un objectif de production de logements nettement supérieur à l'objectif de production fixé par le SCoT du Vignoble Nantais (130 logements) pour la période 2024-2034 ainsi qu'à celui du PLH de Clisson, Sèvre et Maine Agglo qui, quant à lui, fixe un objectif de production de 77 logements sur 6 ans (2021- 2027) de 13 logements par an.

9.2.4 Questionnements du Département

Références au nouveau Schéma Directeur des Mobilités à intégrer au rapport de présentation et à l'évaluation environnementale.

L'Economie Sociale et Solidaire (ESS) n'est pas évoquée dans les différents documents.

Le Département invite la commune à préciser ses intentions en matière de développement et de valorisation de son potentiel touristique.

9.2.5 Questionnements de Clisson Sèvre et Maine Agglo

Des précisions sont attendues quant au transfert de la compétence « cycle de l'eau » à l'agglomération et l'actualisation des données relatives à la gestion des eaux usées.

De même, l'Agglo qui réalise un schéma directeur des eaux pluviales qui sera arrêté et devra être annexé au plu communal avant fin 2026. Un zonage d'assainissement des eaux usées sera révisé en 2026 et souhaite que celui-ci soit également annexé au PLU avant fin 2026.

9.2.6 Questionnements du Syndicat du Scot du Vignoble Nantais

Le Scot du Vignoble Nantais attend des précisions quant au traitement où à la compensation de la zone humide ; de même, il attend des précisions sur l'aménagement du chemin de la Maisdonnière.

Pour ces deux OAP, Bochard et Fief Seigneur, le syndicat s'interroge sur l'unique desserte planifiée pour desservir les 32 logements prévus.

9.2.7 La Chambre d'Agriculture

Souhaite la levée des réserves relatives aux logements de fonction liés aux exploitations agricoles ; limitation à un seul logement de fonction par exploitation agricole et nécessité que ce logement soit une résidence démontable.

9.2.8 La CDPENAF

Souhaite la limitation, dans les zones agricoles et naturelles, à 200 m2 maximum pour l'emprise au sol des habitations existantes et extensions cumulées et à 40 m2 l'emprise au sol des annexes.

9.2.9 La DDTM

Recommande la création d'une OAP Thématique portant sur l'optimisation foncière, et d'OAP sectorielles dans les secteurs des villages où la commune souhaite densifier l'urbanisation.

9.3 Questions soulevées par le public :

Sur la parcelle AC 510, une demande de changement de zonage d'une partie de sa parcelle de Nh à U. Cette personne a écrit à la mairie en mai 2025 mais n'a pas eu de réponse à son courrier ;

Sur les parcelles Z 03, ZL 19, ZL 20, ZO 13, YE 135,136,137, YL 84, 688, YP 48, YP 447, ZP 40, BL 534, AR 212, YE 7, YE 142, ZO 5 et ZO 11, ZC 17, 182, YL 93, YN 89, YN 30, ZM 7, ZM 10, ZM 15 des demandes de changement de zonage au PLU pour rendre ces parcelles constructibles ;

Sur la parcelle 421/550 sur la zone artisanale, une demande de séparation de la parcelle où sont implantées aujourd'hui un atelier pour l'activité artisanale et une maison d'habitation.

Au moulin de la Bidière, classement en zone AB, une demande d'ouvertures en façade de leur habitation.

Sur la parcelle ZC 222, classement en zone humide au PLU, le propriétaire demande la suppression de cette classification en « zone humide » : « un bassin de rétention ZC 223 a été créé 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 »

Sur la parcelle BI1223, le propriétaire s'étonne du classement en N de son terrain lors de cette révision.

Sur les parcelles ZC 101,122, et 127 de fond de jardin : une demande que ces parcelles « retrouvent » le même classement que son terrain actuel ;

Un GFA, propriétaire de la parcelle ZC 95, demande que le tiers de son terrain classé en zone artisanale par ce nouveau PLU soit réaligné avec la parcelle ZC 126 qui est le chemin d'accès de la parcelle ZC 95.

Sur la parcelle AL 0474, une demande que la partie des terrains classés en Uab revienne au classement actuel ;

Sur les parcelles AD 578 et 585, (maison d'habitation et entreprise), une demande de classement de la parcelle 688 en constructible ;

Sur la parcelle 611, une demande de rester en Ub et pour **les parcelles 68 et 117**, une demande de classement en constructible ;

Sur les parcelles YP 48 et YP 47, une demande de classement en constructible (parcelles définitivement exclues de la zone INAO)

Sur les parcelles, sections AK 369 et AK 367, un refus de passage en non constructible ; ces terrains ont fait l'objet de préemption de la part de la mairie entre 2008 et 2010, pour des places de stationnement (AK 363 et AK 344). Ces stationnements ayant enclavé les terrains et à la demande de la mairie, des accès actuels ont été créés.

Demande des deux propriétaires des parcelles 1300 et 1480 pour rachat du chemin 1481 (qui les sépare). Chemin aujourd'hui non entretenu.

Sur la parcelle BI 1192, jusqu'à présent classée en constructible et classement en A au nouveau PLU ;

Sur la parcelle BK 334, sujet des problèmes des limites de cette parcelle et parcelle **BI 1209** totalement déclassée en zone agricole ;

Sur la parcelle 176, problème du classement de la parcelle

Sur la parcelle AM 182, étonnement du classement du jardin en A.

Sur la parcelle 73, interrogation du classement d'une partie de la parcelle en An ;

Sur la parcelle ZB 61, désaccord le choix de protection de haie inscrite eu PLU ;

Sur la parcelle AD 688, pour un classement en zonage UB au lieu des deux zonages UB et 1AUF de cette parcelle.

Sur la parcelle AL 474, au lieu-dit « le Boucher », pour connaître la raison de la « diminution » de la partie haute de cette parcelle classée en UAb.

Une personne pour s'assurer que dans le cadre du patrimoine immatériel, les espaces autour des deux moulins emblématiques de la Justice et de la Minière soient bien répertoriés en « Espaces à protéger ».

ENQUETE PUBLIQUE - E24000168/44

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE MONNIERES

Réponses de la commune au

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

ET

MEMOIRE EN REPONSE

Commune de Monnières, le 23/12/2025

Les questionnements du commissaire enquêteur induits par l'étude du dossier, les échanges et les observations exprimées lors de l'enquête publique

Cette partie est exprimée à la lumière des observations, des avis du Département de Loire-Atlantique, de Clisson Sèvre et Maine Agglo, de la Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes St-Nazaire, de la SNCF, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), du Syndicat du SCoT du Vignoble Nantais, de la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et en prolongement de l'étude du dossier, de sa synthèse et des échanges durant cette enquête.

9.4 OAP Bochard habitat résidentiel et alternatif,

Cette OAP est retenue en secteur d'expansion au regard de sa position en continuité du bourg pour y développer du résidentiel et de l'habitat alternatif ;

Cette zone se situe proche du point haut du bourg ; une zone humide est identifiée sur son extrême Est ; une seule étude sur cette zone, réalisée en 2024 ne couvre pas l'ensemble des parcelles de cette OAP : est-ce suffisant ?

L'accès à l'OAP habitat alternatif de ce secteur Bochard est prévu par le Nord via le chemin de la Maisdonnière mais ce chemin est indiqué comme destiné uniquement au mode doux ;

Une unique desserte depuis la route principale pour cette OAP et ses 42 logements en résidentiel et les 14 logements en habitat alternatif : est-ce compatible ?

L'impact de l'imperméabilisation peut être un point dur ?

Au regard des objectifs de production de logements prévus par la commune pour la période 2026-2036 et les options ouvertes par le PLU en densification en centre-bourg et villages, et au vu du rythme de commercialisation des dernières années, et des contraintes réglementaires, physiques et d'aménagement posées, n'y a-t-il pas lieu de réduire la surface de cette OAP ?

Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

Cette zone se situe proche du point haut du bourg ; une zone humide est identifiée sur son extrême Est ; une seule étude sur cette zone, réalisée en 2024 ne couvre pas l'ensemble des parcelles de cette OAP : est-ce suffisant ?

L'étude du cabinet Oolite, jointe au rapport de présentation, permet d'identifier la localisation des zones humides. Ce travail est suffisant, **dans le cadre de l'évaluation environnementale**, pour permettre aux élus de se positionner sur les secteurs d'urbanisation future et de définir les premières mesures de protection, tant dans le zonage que dans les OAP.

Les études opérationnelles permettront d'affiner l'analyse globale de la prise en compte des enjeux environnementaux du futur projet, notamment par la réalisation de nouveaux diagnostics environnementaux sur la totalité de l'emprise des OAP.

La zone humide située à l'est du secteur sera prise en compte selon la démarche « éviter, réduire, compenser ». Par ailleurs, la quasi-totalité de cette zone humide est protégée par une trame dans l'OAP et au plan de zonage.

Pour rappel :

- La zone humide à l'est est cartographiée et protégée par une trame spécifique (Pièce 2.3, §3.1), ce qui interdit toute construction ou aménagement (sauf compensation) et impose des mesures de préservation.
- Les prescriptions du PLU (règlement écrit et graphique) encadrent strictement les interventions à proximité des zones humides (ex : recul de 10 m, gestion des eaux pluviales).
- L'OAP Bochard (Pièce 4.1, §4.5) précise que la zone humide sera prise en compte selon la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser).

2/ L'accès à l'OAP habitat alternatif de ce secteur Bochard est prévu par le Nord via le chemin de la Maisdonnière mais ce chemin est indiqué comme destiné uniquement au mode doux ; Une unique desserte depuis la route principale pour cette OAP et ses 42 logements en résidentiel et les 14 logements en habitat alternatif : est-ce compatible ?

Il convient de corriger une imprécision dans l'OAP Bochard habitat alternatif qui porte à confusion : « *L'accès principal se fera par le Nord, via le chemin de la Maisdonnière* ».

Il est prévu que le secteur OAP « habitat alternatif » soit principalement desservi depuis l'est (rue des Forges) par la voie interne à l'opération Bochard. Cette voie est insuffisamment prolongée sur le plan de l'OAP.

Le chemin de la Maisdonnière ne sera traversé par les véhicules motorisés que pour desservir l'OAP « habitat alternatif, sa vocation principale étant d'assurer une liaison douce séparant les deux OAP Bochard et permettant une continuité avec les chemins existants au sud.

Une unique desserte depuis la route principale pour cette OAP et ses 42 logements en résidentiel et les 14 logements en habitat alternatif : est-ce compatible ?

L'OAP Bochard vise à encourager les déplacements doux et à limiter l'usage de la voiture au quotidien, grâce à la proximité immédiate du centre-bourg (moins de 500 m) et à un réseau de liaisons piétonnes et cyclables existantes et à créer. Le chemin de la Maisdonnière assure déjà une connexion directe et sécurisée vers le cœur du bourg. Ces aménagements doivent réduire les trajets automobiles courts et améliorer la sécurité des usagers.

Le dimensionnement de la voirie repose sur une approche progressive et adaptable, affinée lors de la phase opérationnelle selon les besoins réels et les retours d'expérience.

L'impact de l'imperméabilisation peut être un point dur ?

Conformément au règlement du PLU de Monnières, la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols reposent sur des principes clairs et contraignants, visant à préserver les ressources naturelles et à réduire les risques d'inondation.

Toute nouvelle construction ou aménagement doit privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour les circulations, les parkings et les espaces extérieurs, en utilisant des matériaux adaptés (dalles alvéolées, revêtements poreux, mélanges terre/pierres). Un système de stockage des eaux pluviales est obligatoire, avec une capacité minimale définie en fonction de la surface de toiture, et leur réutilisation est encouragée pour des usages non potables. Les eaux de ruissellement potentiellement polluantes doivent être traitées avant tout rejet, et leur déversement dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

La végétalisation des abords et des espaces libres, avec des essences locales, est systématiquement requise pour favoriser l'infiltration. Enfin, chaque projet doit s'adapter aux prescriptions du zonage pluvial et aux spécificités de sa zone (U, AU, A ou N), en veillant à ne pas aggraver l'imperméabilisation des sols et à préserver la qualité des milieux naturels.

Avant la phase opérationnelle, l'aménagement de la zone nécessitera une étude au titre de la Loi sur l'eau qui définira si la réglementation prévue au PLU suffit pour prévenir les risques d'inondation ou si des aménagements compensatoires sont nécessaires, type bassin de rétention.

Au regard des objectifs de production de logements prévus par la commune pour la période 2026-2036 et les options ouvertes par le PLU en densification en centre-bourg et villages, et au vu du rythme de commercialisation des dernières années, et des contraintes réglementaires, physiques et d'aménagement posées, n'y a-t-il pas lieu de réduire la surface de cette OAP ?

L'OAP Bochart est en cohérence avec les objectifs communaux de production de logements pour 2026-2036. Elle privilégie une densification maîtrisée (28–30 log/ha) en continuité directe du bourg, ce qui permet de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Le projet s'inscrit pleinement dans les orientations du PLU et du SCoT en faveur des mobilités durables, en intégrant des cheminements piétons et cyclables adaptés aux déplacements courts, et en renforçant la proximité avec les services et équipements du centre-bourg.

Enfin, les aménagements envisagés répondent aux exigences réglementaires et aux objectifs de sécurité et de qualité de vie du PADD. Compte tenu des contraintes réglementaires, physiques et d'aménagement, ainsi que du rythme de commercialisation observé, l'OAP Bochart constitue une réponse équilibrée et opérationnelle aux besoins identifiés. À ce titre, il n'apparaît pas nécessaire de réduire la surface de cette OAP.

9.5 Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La DDTM recommande la création d'une OAP Thématique portant sur l'optimisation foncière et d'OAP sectorielles dans les secteurs des villages où la commune souhaite densifier l'urbanisation.

Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

La commune partage l'objectif d'optimisation foncière et l'a déjà intégré au PLU à travers le règlement écrit, qui encadre la densification par division parcellaire (règles d'implantation, de gabarit et de desserte). C'est pourquoi les périmètres des villages ont été resserrés afin de ne conserver que les secteurs présentant un réel potentiel de renouvellement urbain. De ce fait, les opportunités de densification dans les villages demeurent limitées.

Dans ce contexte, la création d'OAP sectorielles spécifiques n'apparaît pas indispensable, les objectifs de densification étant déjà pris en compte par le règlement du PLU. Cette dernière veille au respect d'implantation des constructions et impose une intégration paysagère stricte (matériaux traditionnels, préservation des haies et arbres, végétalisation des abords, respect des hauteurs) afin de préserver l'identité rurale et urbaine du territoire.

La commune étudiera néanmoins la possibilité de renforcer les règles applicables aux villages afin de garantir des divisions parcellaires de qualité, en cohérence avec les objectifs du PADD.

9.6 Zones Agricoles et Naturelles et Exploitations Agricoles

La Chambre d'Agriculture souhaite la levée des réserves relatives aux logements de fonction liés aux exploitations agricoles et se dit défavorable à la limitation à un seul logement par exploitation agricole et à la nécessité que ce logement soit une résidence démontable.

Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

L'imposition du caractère démontable du logement de fonction sera réexaminée pour le cas d'un premier logement par exploitation, mais sera réaffirmée en cas d'un second logement. Ce dernier ne pourra être accepté que dans le cas où l'exploitation est dirigée par un autre associé.

La CDPENAF souhaite la limitation dans les zones agricoles et naturelles à 200 m² maximum pour l'emprise au sol des habitations existantes et extensions cumulées et à 40 m² l'emprise au sol des annexes.

Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

Les chiffres actuellement proposés sont conformes avec ceux des communes avoisinantes du Vignoble, mais que nous les réexaminerons.

Le Syndicat du SCoT du Vignoble Nantais attend, sur le secteur Bochart des précisions quant au traitement ou à la compensation de la zone humide, ainsi que sur l'aménagement du chemin de la Maisdonnière.

Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

La zone humide est protégée par le règlement graphique du PLU et dans l'OAP. L'objectif est de n'envisager, si nécessaire, qu'une compensation strictement limitée et uniquement liée à la création de l'accès. Les autres éléments de la zone humide seront intégralement préservés.

Afin de permettre l'aménagement de la desserte routière, le projet devra démontrer que son impact sur le milieu est limité et, le cas échéant, prévoir les mesures nécessaires d'évitement, de réduction et de compensation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. La compensation ne pourra être précisée que par les études de la phase opérationnelle.

Le chemin de la Maisdonnière sera réservé à une liaison douce et pour les besoins de sécurité (accès pompiers).

Sur les secteurs Bochard et Fief Seigneur, le **Scot** s'interroge sur l'unique desserte planifiée pour desservir ces OAP.

Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

Sur l'OAP Fief Seigneur, une liaison traversante principale sera aménagée pour desservir le quartier et relier la rue des Forges à la rue du Fief Seigneur. Cette voirie sera dimensionnée afin de répondre aux besoins de circulation générés par la future opération.

Pour l'OAP Bochard, l'unique desserte vise aussi à limiter l'artificialisation des sols.

La Chambre d'Agriculture, l'Association des Vignerons de Monnières, l'ODG « Vins de Nantes » demandent des modifications :

- Sur la constructibilité des sièges d'exploitations 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 constate que 13 exploitations viticoles communales sont situées dans les périmètres de ces typologies de secteurs.

Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

Il est en effet nécessaire que les constructions à destinations viticoles et leurs évolutions restent possibles au sein des zones U. Le règlement sera modifié dans ce sens. Ces constructions doivent toutefois rester compatibles avec le caractère urbain de la zone, notamment en termes de nuisances potentielles (circulation, bruit, gestion des effluents...).

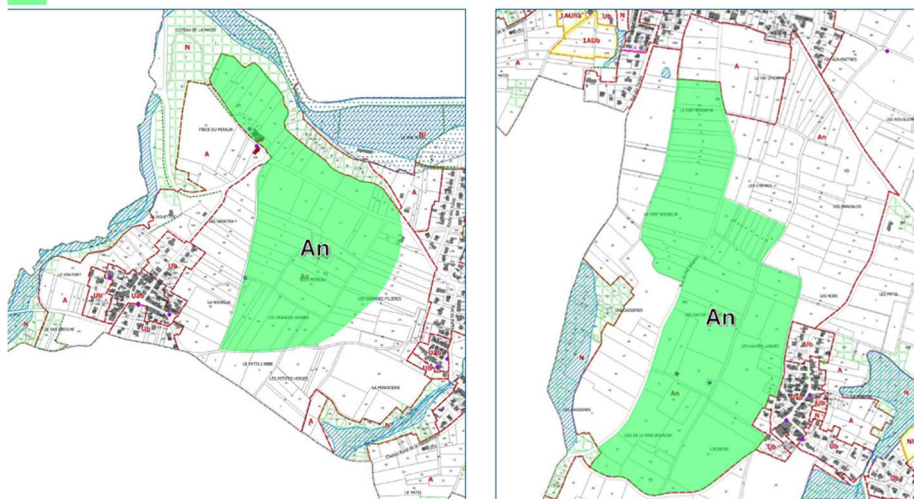
La Chambre d'agriculture a également souligné que le règlement actuel ne permettait pas le commerce de gros en zone U, ce qui est une entrave à l'activité des exploitations viticoles installées en zone U qui pratiquent le négoce. Cette disposition du règlement sera modifiée.

- Sur le secteur Ouest du Bourg et sur le secteur dit « des Moulins », le projet de 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 ».

- Dans le cadre des mutations fortes que traversent l'activité viticole du Vignoble Nantais, les viticulteurs estiment que de trop vastes espaces en secteurs agricoles figés en termes de potentiel de construction agricole ne permettraient pas, demain, d'accueillir de futurs projets agricoles ; l'ensemble de ces représentations souhaitent une réduction de la surface des zones An tel que le plan ci-joint.
- De même ils formulent une demande d'inscription dans les documents réglementaires, de possibilité d'installation d'équipements de lutte contre le gel.

Périmètres des zones An réduits



Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

La zone A est destinée à la préservation et au développement de l'activité agricole. Elle autorise les constructions et aménagements strictement nécessaires aux exploitations (bâtiments agricoles, installations de production, accueil du public lié à l'activité). L'objectif est de soutenir l'agriculture/ viticulture tout en évitant le mitage et en préservant les paysages. Cette zone doit permettre l'installation de dispositifs de lutte contre le gel.

La zone An correspond à une zone agricole à protection renforcée, visant prioritairement la préservation des paysages viticoles remarquables et identitaires du territoire, ainsi que des milieux naturels sensibles. Les possibilités de construction y sont très limitées : seules des extensions indispensables de bâtiments agricoles existants ou la réhabilitation de bâti existant peuvent être envisagées. L'objectif est de protéger durablement les espaces agricoles et naturels les plus sensibles.

La commune examinera la proposition d'adaptation de la zone An formulée par la Chambre d'agriculture, afin d'en évaluer la pertinence au regard des objectifs du PLU et de la préservation des espaces agricoles et paysagers. Une réduction de l'emprise de la zone est envisagée dans les secteurs où son intérêt pour les paysages est moindre.

La compatibilité des tours antigel avec la préservation paysagère de la zone An sera également examinée.

- **Mise en place d'une zone NL rue des Quarterons**

Le développement de ce secteur NL est réalisé sur une zone agricole (Aa) actuel, 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 et demandent le retrait de la partie de la zone NL dans les Quarterons.

Réponses et commentaires de la mairie de Monnières

Cette zone NI nous paraît effectivement difficilement conciliable avec les intérêts de la viticulture. Nous prévoyons de conserver la zone A dans son état actuel.

9.7 Documents réglementaires

Le Département souhaite l'intégration au rapport de présentation et à l'évaluation environnementale des documents en référence du nouveau Schéma Directeur des Mobilités.

De même, **le Département** demande que la commune précise ses intentions en matière de développement et valorisation de son potentiel touristique.

Le Département s'étonne que nulle part dans les documents n'est évoquée l'Economie Sociale et Solidaire (ESS).

Réponse et commentaires de la mairie de Monnières

Des éléments du schéma directeur des mobilités seront intégrés au rapport de présentation, accompagnés d'un nouveau **chapitre consacré à l'économie sociale et solidaire**.

La commune y précisera également les actions déjà entreprises et celles **envisagées pour le développement touristique**. À ce titre, le Département peut constater la protection que le projet apporte aux paysages emblématiques, aux zones urbaines remarquables (le Pont) et au petit patrimoine.

Clisson Sèvre et Maine Agglo attend des précisions quant au transfert de la compétence « cycle de l'eau » à l'agglomération et l'actualisation des données relatives à la gestion des eaux usées.

Réponse et commentaires de la mairie de Monnières

Ces éléments seront intégrés, détaillés et mis à jour dans le rapport de présentation.

10 Questions soulevées par le public.

Sur la parcelle AC 510, une demande de changement de zonage d'une partie de sa parcelle de Nh à U. Cette personne a écrit à la mairie en mai 2025 mais n'a pas eu de réponse à son courrier.

Sur les parcelles Z 03, ZL 19, ZL 20, ZO 13, 135,136,137, YL 84, 688, YP 48, YP 447, ZP 40, BL 534, AR 212, YE 7, YE 142, ZO 5 et ZO 11, ZC 17, 182, YL 93, YN 89, YN 30, ZM 7, ZM 10, ZM 15 des demandes de propriétaires pour des changements de zonage au PLU pour rendre ces parcelles constructibles ;

Sur la parcelle 421/550 sur la zone artisanale, une demande de séparation de la parcelle où sont implantées aujourd'hui un atelier pour l'activité artisanale et une maison d'habitation.

Au moulin de la Bidière, classement en zone AB, une demande d'ouvertures en façade de leur habitation.

Sur la parcelle ZC 222, classement en zone humide au PLU, le propriétaire demande la suppression de cette classification en « zone humide » : « un bassin de rétention ZC 223 a été créé 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 »

Sur la parcelle 1223, le propriétaire s'étonne du classement en N de son terrain lors de cette révision.

Sur les parcelles ZC 101,122, et 127 de fond de jardin : une demande que ces parcelles « retrouvent » le même classement que son terrain actuel.

Un GFA, propriétaire de la parcelle ZC 95, demande que le tiers de son terrain classé en zone artisanale par ce nouveau PLU soit réaligné avec la parcelle ZC 126 qui est le chemin d'accès de la parcelle ZC 95.

Sur la parcelle 0474, une demande que la partie des terrains classés en Uab revienne au classement actuel ;

Sur les parcelles 578 et 585, (maison d'habitation et entreprise), une demande de classement de la parcelle 688 en constructible ;

Sur la parcelle 611, une demande de rester en Ub et pour **les parcelles 68 et 117**, une demande de classement en constructible ;

Sur les parcelles YP 48 et YP 47, une demande de classement en constructible (parcelles définitivement exclues de la zone INAO)

Sur les parcelles, sections AK 369 et AK 367, un refus de passage en non constructible ; ces terrains ont fait l'objet de préemption de la part de la mairie entre 2008 et 2010, pour des places de stationnement (AK 363 et AK 344). Ces stationnements ayant enclavé les terrains et à la demande de la mairie, des accès actuels ont été créés.

Demande des deux propriétaires des parcelles 1300 et 1480 pour rachat du chemin 1481 (qui les sépare). Chemin aujourd'hui non entretenu.

Sur la parcelle 1192, jusqu'à présent classée en constructible et incompréhension du classement en A au nouveau PLU ;

Sur la parcelle BK 334, sujet des problèmes des limites de cette parcelle et parcelle **BI 1209** totalement déclassée en zone agricole ;

Sur la parcelle 176, problème du classement de la parcelle

Sur la parcelle 182, étonnement du classement du jardin en A.

Sur la parcelle 73, interrogation du classement d'une partie de la parcelle en An ;

Sur la parcelle ZB 61, désaccord sur le choix de protection de haie inscrite au PLU ;

Sur la parcelle AD 688, pour un classement en zonage UB au lieu des deux zonages UB et 1AUF de cette parcelle.

Sur la parcelle AL 474, au lieu-dit « le Boucher », pour connaître la raison de la « diminution » de la partie haute de cette parcelle classée en UAb.

Réponse et commentaires de la mairie de Monnières

Il sera apporté une réponse à ces demandes.

Ces demandes sont relatives à des situations diverses qui appellent des réponses différentes.

Des demandes recoupent le questionnement de la profession agricole sur la zone NL longeant la rue des Quarterons auquel il a été répondu plus haut.

Les réponses inscrites dans la colonne de droite du tableau ci-dessous sont codifiées de la façon suivante :

- A. Demande incompatible avec la modération de l'extension de l'urbanisation de la loi ZAN et qui est inscrite dans le SCOT du Vignoble nantais
- B. Un réexamen du zonage sera effectué
- C. Les possibilités d'aménagement des changements de destination seront réexaminées
- D. Le classement en zone humide sera à confirmer
- E. Le projet de PLU ne modifie pas le classement actuel
- F. Demande déjà prise en compte dans le projet
- G. Demande environnementale qui sera réexaminée
- H. Zonage motivé par la protection de l'exploitation viticole proche
- X. Demande ne concernant pas le projet de PLU
- Z. Référence parcellaire incomplète

Questions du public	Réponse
Parcelle AC 510 , une demande de changement de zonage d'une partie de sa parcelle de Nh à U. Cette personne a écrit à la mairie en mai 2025 mais n'a pas eu de réponse à son courrier.	A
Parcelles Z 03, ZL 19, ZL 20, ZO 13, 135,136,137, YL 84, 688, YP 48, YP 447, ZP 40, BL 534, AR 212, YE 7, YE 142, ZO 5 et ZO 11, ZC 17, 182, YL 93, YN 89, YN 30, ZM 7, ZM 10, ZM 15 des demandes de propriétaires pour des changements de zonage au PLU pour rendre ces parcelles constructibles ;	A
Parcelles BI 1192, 1209, 167 jusqu'à présent classées en constructibles et incompréhension du classement en A au nouveau PLU ;	A
Parcelles YM68 et YM117 , une demande de classement en constructible	A
Parcelles YP 48 et YP 47 , une demande de classement en constructible (parcelles définitivement exclues de la zone INAO)	A
Parcelle AD 421/550 sur la zone artisanale, une demande de séparation de la parcelle où sont implantées aujourd'hui un atelier pour l'activité artisanale et une maison d'habitation.	B
Parcelle BI 1223 , le propriétaire s'étonne du classement en N de son terrain lors de cette révision.	B
Sur les parcelles ZC 101,122, et 127 de fond de jardin : une demande que ces parcelles « retrouvent » le même classement que son terrain actuel.	B
Parcelle ZC 95 , demande que le tiers de son terrain classé en zone artisanale par ce nouveau PLU soit réaligné avec la parcelle ZC 126 qui est le chemin d'accès de la parcelle ZC 95.	B
Parcelle BK 334 , sujet des problèmes des limites de cette parcelle et parcelle BI 1209 totalement déclassée en zone agricole ;	B
Au moulin de la Bidière, classement en zone AB , une demande d'ouvertures en façade de leur habitation.	C
Parcelle ZC 222 , classement en zone humide au PLU, le propriétaire demande la suppression de cette classification en « zone humide » : « un bassin de rétention ZC 223 a été créé 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 »	D
Parcelle BE611 demande de rester en Ub	E
Sur les parcelles AK 369 et AK 367 , un refus de passage en non constructible ; ces terrains ont fait l'objet de préemption de la part de la mairie entre 2008 et 2010, pour des places de stationnement (AK 363 et AK 344). Ces stationnements ayant enclavé les terrains et à la demande de la mairie, des accès actuels ont été créés.	A
Parcelle AM182 , étonnement du classement du jardin en A.	A
Parcelle AD 688 , pour un classement en zonage UB au lieu des deux zonages UB et 1AUF de cette parcelle.	F
Sur la parcelle ZB 61 , désaccord sur le choix de protection de haie inscrite au PLU	G
Sur la parcelle AL 474 , une demande que la partie des terrains classés en Uab revienne au classement actuel ;	H
Sur la parcelle AL 474, au lieu-dit « Village Boucher » , pour connaître la raison de la « diminution » de la partie haute de cette parcelle classée en UAb.	H
Demande des deux propriétaires des parcelles 1300 et 1480 pour rachat du chemin BI 1481 (qui les sépare). Chemin aujourd'hui non entretenu.	X
Parcelle 176 , problème du classement de la parcelle	Z
Parcelle 73 , interrogation du classement d'une partie de la parcelle en An	Z

Le commissaire enquêteur précise que la parcelle 73 correspond à la parcelle BK 73.

11 Remise du Procès-Verbal de synthèse

Le Procès-verbal de synthèse a été remis en main propre le 17 décembre 2025 à 08h00 à Monsieur Pascal Bouton, élu en charge de l'urbanisme pour remise à Monsieur le Maire.

Une transmission du Procès-verbal de synthèse a également été adressé par voie électronique à Monsieur Stéphane Entème, Maire de la commune de Monnières et à Monsieur Pascal Bouton, élu délégué à l'urbanisme de la commune.

Le Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse, a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique le 23 décembre 2025 à 11h36 ; le commissaire enquêteur en a accusé réception le 23 décembre 2025 à 11h45.

12 Clôture du Rapport

Le rapport a été remis :

- En deux exemplaires papier et un exemplaire par voie électronique remis à la mairie.
- Un exemplaire par voie électronique a été adressé au Tribunal Administratif.

Bernard Pacory, commissaire enquêteur.

Fait et clos le 30 décembre 2025

(Signature sur l'original)