

Département de
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune
de Monnières



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	19.04.2018	17.07.2025	

Révision du
**PLAN LOCAL
D'URBANISME**
DOSSIER D'ARRÊT

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
La Fleuriaye
5, boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

RESUME NON TECHNIQUE
Pièce 2.6

Code affaire : 19-0066
Resp. étude : PS

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1	CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	4
2	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
1	DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHÈSE DES ENJEUX	5
2	CONSTATS	5
3	ENJEUX	6
4	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SYNTHÈSE DES ENJEUX.....	6
5	CONSTATS	6
6	ENJEUX	7
7	LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	8
8	SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD	8
9	LE SCÉNARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT.....	8
10	LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	9
11	LE SCÉNARIO COMMUNAL : ÉQUIPEMENTS	12
12	LE SCÉNARIO COMMUNAL : ACTIVITÉS	12
13	LE SCÉNARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES.....	12
14	LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
15	LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT (GRAPHIQUE ET ÉCRIT) 14	
16	BILAN DES SUPERFICIES	14
17	ZONAGE & RÈGLEMENT ÉCRIT	14
18	EXPOSÉ DES MOTIFS D'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT	16
19	LES AUTRES OUTILS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉS	16
20	APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTÉ HUMAINE	18

21	IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITOPHES. 19
22	CROISEMENT DES THÉMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULÉES..... 19
23	CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 20

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Cartes du SCoT du Vignoble Nantais et de Clisson Sèvre et Maine Agglo	4
Figure 2 : Tableau de programmation en logement	10
Figure 3 : Carte des gisements.....	11
Figure 4 : Carte de localisation des secteurs d'OAP	13
Figure 5 : Tableau des surfaces par zone.....	14

INTRODUCTION

1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La Commune de Monnières présente une superficie totale de 978 hectares. Les 2 329 habitants ¹ résidant sur le territoire communal sont répartis entre l'agglomération et les nombreux hameaux et écarts.

La commune de Monnières, dans le département de Loire-Atlantique et au sein de la région Pays de la Loire, est située à plus d'une vingtaine de kilomètres de Nantes, à environ 35 kilomètres d'Ancenis, et à moins de 10 kilomètres de Vallet et Clisson. La RD7, traversant le centre-bourg, permet de relier La Chapelle-Heulin à Vallet et Maisdon-sur-Sèvre.

2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Monnières est membre de la **Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo**, issue de la fusion au 1er janvier 2017 des Communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson. Le territoire compte 16 communes, soit 56 813 habitants répartis sur plus de 30 000 hectares. La commune de Monnières s'inscrit aussi dans le périmètre du **SCoT du Pays du Vignoble Nantais**, approuvé le 29 juin 2015.

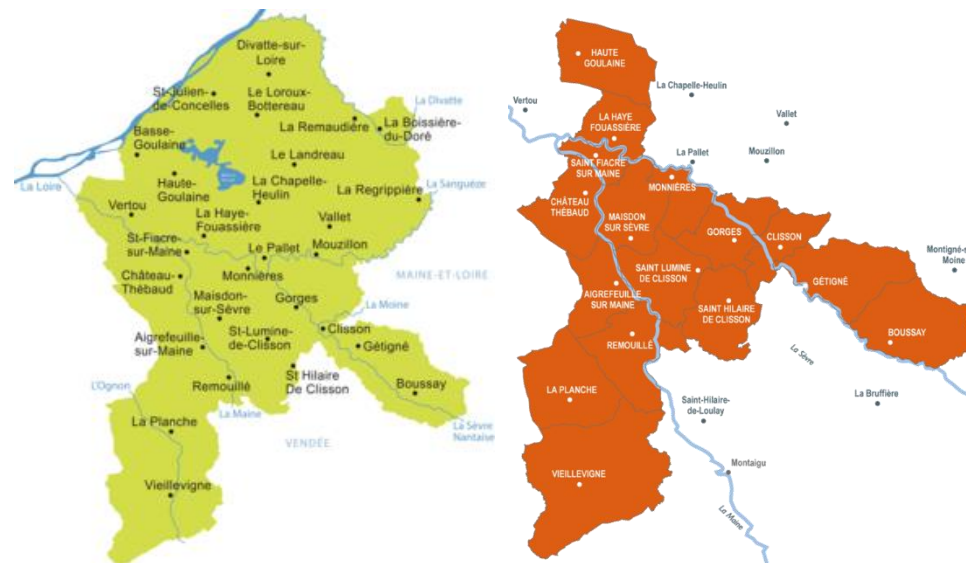


Figure 1 : Cartes du SCoT du Vignoble Nantais et de Clisson Sèvre et Maine Agglo

¹ INSEE RP 2021

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL – SYNTHESE DES ENJEUX

2 CONSTATS

- Une croissance démographique constante et renforcée depuis les années 2000, portée par un solde migratoire élevé et par un solde naturel en hausse,
- Une population particulièrement jeune et qui enregistre un légèrement vieillissement sur les 5 dernières années,
- Une taille moyenne des ménages à nouveau en baisse sur la période récente, après une légère augmentation sur la période précédente,
- Une population familiale, principalement composée de couples avec enfants,
- Un territoire attractif pour les ménages.
- Une prédominance des résidences principales et une part particulièrement réduite de résidences secondaires,
- Un taux de vacance faible mais suffisant afin d'assurer une rotation du parc de logements,
- Un parc de logements relativement homogène en termes de statuts, tailles, types...
- Un parc de logements récent,
- Un rythme de production de logements qui se stabilise 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 quelques établissements plus structurants,
- De nombreux artisans répartis dans l'espace rural et sur le site de La Malvineuse,
- Une offre commerciale limitée ne répondant pas à tous les besoins quotidiens,
- Une activité touristique axée autour de la nature et la culture locale (étang, sentiers...),
- Une activité agricole et notamment viticole dynamique mais des inquiétudes quant à l'avenir,
- Une population active influencée par les pôles d'emplois voisins (Nantes, Clisson),
- Une offre d'équipements qualitative et localisée préférentiellement dans le centre-bourg,
- Plusieurs praticiens sur le territoire en partie regroupés au sein d'un espace spécifique,
- Un réseau routier relativement dense et principalement organisé autour du bourg,
- 2 axes de communication majeurs : RD76 et RD2 marqué par un trafic en hausse,
- Une offre de stationnement importante et répartie sur les principaux pôles de mobilités : le complexe scolaire et la place de l'église,
- Une forte dépendance à la voiture individuelle notamment dans les trajets domicile-travail en lien avec une offre de transport en commun absente,
- Une part modale des transports collectifs dans les déplacements pendulaires non négligeable en lien avec la proximité de la gare Le Pallet située sur la liaison Clisson - Nantes,
- Une bonne utilisation des modes doux, notamment pour se rendre au travail, témoignant d'un réseau de continuité douce dense sur l'ensemble du territoire.

3 ENJEUX

- Maintenir l'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation afin de garantir une utilisation optimale des infrastructures communales,
- Permettre de répondre aux besoins des différents types de population présentes et à venir sur le territoire : familles, personnes âgées...
- Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des actuels et futurs habitants,
- Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées ou dépendantes...) dans l'offre de logements (proximité des commerces, services et transport, logements abordables...),
- Intégrer les réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLH dans la stratégie de développement communal,
- Développer de nouvelles formes urbaines.
- Favoriser l'accroissement économique du territoire, en permettant le développement de certaines entreprises structurantes pour l'économie locale,
- Protéger l'offre commerciale de proximité et mettre en place des actions pour la création de nouveaux commerces,
- Renforcer le dynamisme touristique de la commune (promotion, signalisation...),
- Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations, protection des sièges),
- Limiter la consommation d'espaces agricoles.
- Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux...).
- Favoriser une offre de stationnement qualitative et structurée à l'échelle du territoire et particulièrement sur les deux pôles principaux de mobilités,
- Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle à travers le renforcement des liaisons piétonnes (communication, valorisation, signalétique...), le développement du covoiturage et l'amélioration de l'offre en transports collectifs.

4 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SYNTHESE DES ENJEUX

5 CONSTATS

- Un noyau historique construit autour de l'église et un développement le long des grands axes de communication, notamment les récentes extensions pavillonnaires,
- Une consommation foncière de 8 hectares sur les 10 dernières années, principalement à vocation habitat (88%),
- Des quartiers récents proposant une densité inférieure à celle fixée par le SCoT (14 logements par hectare en moyenne sur les secteurs d'extension du bourg),
- Une importante capacité de comblement de l'enveloppe urbaine identifiée à travers l'analyse des gisements fonciers permettant de répondre aux exigences du SCoT (25% en comblement de l'enveloppe urbaine).
- Un territoire caractérisé par divers milieux spécifiques : boisés, humides, ouverts...
- 3 cours d'eau principaux sur le territoire : La Sèvre Nantaise, la Tombe et La Fleurancière (12 km de cours d'eau identifiés),
- Un réseau bocager relativement dense (12 km),
- 51 hectares de zones humides inventoriées, soit plus de 5% de la surface du territoire,
- Un territoire inscrit dans un site d'intérêt (ZNIEFF de type II de la Vallée de la Sèvre Nantaise),
- Plusieurs axes de fragmentation (RD59, RD7, RD76).
- La Vallée de La Sèvre Nantaise qui structure le paysage au nord du territoire,
- Une coulée verte dense et qualitative qui longe la partie ouest de l'agglomération et traverse certains quartiers d'habitation,

- De nombreux bâtis caractérisés par une qualité architecturale forte et marquant l'identité territorial,
- Un petit patrimoine riche et principalement localisé le long des sentiers communaux.
- Un parc de logement relativement peu énergivore,
- Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements.
- 6 risques identifiés sur la commune (inondation, tempête, TMD, rupture de barrage, sismique et radon), de niveau faible à fort,
- Un territoire inscrit dans le périmètre du PPRI de la Sèvre Nantaise,
- Une bande de 100m de part et d'autre de la voie ferrée traversant le territoire est soumise à des règles particulières liées aux nuisances sonores induites,
- 5 sites industriels recensés, principalement au sein du bourg mais seulement 1 encore actif.

6 ENJEUX

- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels,
- Développer de nouvelles formes d'habitat, plus denses et moins consommatrices d'espaces.
- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
- Protéger le réseau bocager, les zones humides, la constructibilité aux abords des cours d'eau et des sites d'intérêt majeur...
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, notamment à travers la valorisation des circuits pédestres sur le territoire,
- Préserver les grands secteurs paysagers (vallée, plateau agricole...),
- Préserver le maillage bocager existant et prendre en compte son rôle paysager,

- Préserver l'habitat ancien du centre-bourg,
- Préserver les perspectives sur le bourg,
- Améliorer l'accès aux éléments patrimoniaux,
- Protéger les éléments du « petit patrimoine ».
- Favoriser le développement d'opérations d'aménagement prenant en compte les grands enjeux énergétiques,
- Encourager la mise en place de projets de structures de production d'énergies renouvelables,
- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés en encourageant le recours aux mobilités douces,
- Poursuivre les actions mises en place pour la réduction de la quantité de déchets produits sur le territoire.
- 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,
- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques.

Pour davantage de détails concernant le Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.1).

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

7 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

8 SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL : LES AXES DU PADD

L'identification des enjeux (cf. Diagnostic socio-économique et Etat initial de l'environnement), croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & 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 d'élaborer la stratégie territoriale pour la prochaine décennie.

Les objectifs communaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes :

Axe 1 : Proposer un développement urbain adapté aux spécificités territoriales

- Maîtriser la croissance démographique et l'évolution du parc de logements
- Assurer le développement en composant avec les contraintes territoriales et dans le respect de la loi climat et résilience
- Répondre aux besoins de toutes les populations à travers une diversification de l'habitat

Axe 2 : Assurer la vitalité de l'agglomération

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

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
- Une constructibilité encadrée en campagne permettant une pérennisation des activités agricoles et viticoles
- Une commune à énergie positive à l'horizon 2030

Pour davantage de détails concernant le projet communal, on pourra se reporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Pièce 3).

9 LE SCENARIO COMMUNAL : POPULATION & LOGEMENT

Les projections démographiques ont permis d'évaluer le nombre de logements à produire dans les différentes configurations. Il a permis aux élus de considérer un chiffre de l'ordre de 215 logements à produire sur la période 2026-2036, en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT du Vignoble Nantais et en estimant que la taille des ménages d'ici à 10 ans enregistrera une légère diminution.

La remise à plat du scénario lié à l'évolution des données Insee permet de consolider le scénario final, synthétisé dans le tableau ci-contre. Ce scénario est cohérent avec le PADD, avec une perspective de 2945 habitants en 2026 et de 205 nouveaux logements à produire sur 10 ans.

Objet	Donnée	Commentaire
« Point de départ »	2540 habitants au 1 ^{er} janvier 2026	Evaluation de ce « point de départ » démographique sur la base d'une projection des données Insee les plus récentes
Rythme d'évolution de la population	1,5%/an, induisant un « point d'arrivée » démographique autour de 2950 habitants	Rythme « recalé » entre les hypothèses initiales (basée sur des données Insee présentant une forte dynamique démographique) et l'hypothèse finale
Besoin lié au desserrement des ménages	Passage de 2,49 à 2,4 habitants/ménage, induisant un besoin de l'ordre de 35 logements	Cf. explication dans le tableau précédent
Besoin lié à l'accueil de nouveaux habitants à 10 ans	Accueil de 408 habitants supplémentaires entre 2026 et 2036, induisant un besoin de l'ordre de 170 logements	Base : évolution de la population 2026-2036 et desserrement des ménages à 2,4 habitants/ménage
Besoin total en logements	205 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 20 logements/an	Un rythme de production de logements similaire à la période 2020-2023 (données SITADEL)

10 LA SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre en logements, la Commune a tenu compte de quatre éléments :

- Le **recentrage de l'urbanisation sur le bourg** ;
- L'enjeu de **diversification de l'offre en logements** ;
- La **prise en compte du potentiel de gisements fonciers du bourg** ;
- La **complexité du choix d'identification des secteurs d'extension, au regard des éléments locaux**.

La carte et le tableau ci-après synthétisent la spatialisation de l'offre en logements à l'échelle du territoire. Les « niveaux de faisabilité » (en pourcentage) expriment la probabilité qu'un secteur soit effectivement mobilisé pour créer de nouveaux logements sur la décennie couverte par le PLU.

Enveloppe Urbaine (gisement foncier)							
	Secteurs	Nbre de logts potentiel	% logts	Surface (ha)	%Surface	Densité	logements aidés
1AU	Fief seigneur	32		0,71		45	au moins 3 logements aidés
1AUac	îlots des Sarments (habitat et commerces)	25		1,00		25	au moins 8 logements aidés
gel	Rue des Moulins (espaces publics, logements)	/	/				
Ua-Ub	Division parcellaire (potentiel 30)	10		0,35		29	
Uab-Ub	villages constructibles X8 (potentiel estimé 100 logts)	36		1,50		24	
Ub	rue de la poste	7		0,28		25	
	TOTAL	110	54%	3,84	54%	29	/
Extension de l'enveloppe urbaine (NAF)							
	Secteurs	Nbre de logts	% logts	Surface (ha)	surface ENAF	Densité	logements sociaux
1Uah	habitat alternatif Bochart	14		0,46	0,41	30	
Nha	habitat alternatif du Pâtis	11		0,43	0,43	26	U
1AUb	Bochart habitat	42		1,51	1,43	28	au moins 4 logements aidés
Uab-Ub	village constructible extension (sur ENAF)	20		0,9	0,90	18	
	TOTAL	83	42%	3,25	2,97	27	
#REF!							
	Changement de destination	10		/	/	/	/
TOTAL commune (densité hors changement de destination)							
		Nbre de logts	% logts	Surface (ha)	%Surface	Densité	Total
	Ensemble des logements	207	100%	7,09	100%	29,2	

Figure 2 : Tableau de programmation en logement

GISEMENTS FONCIERS

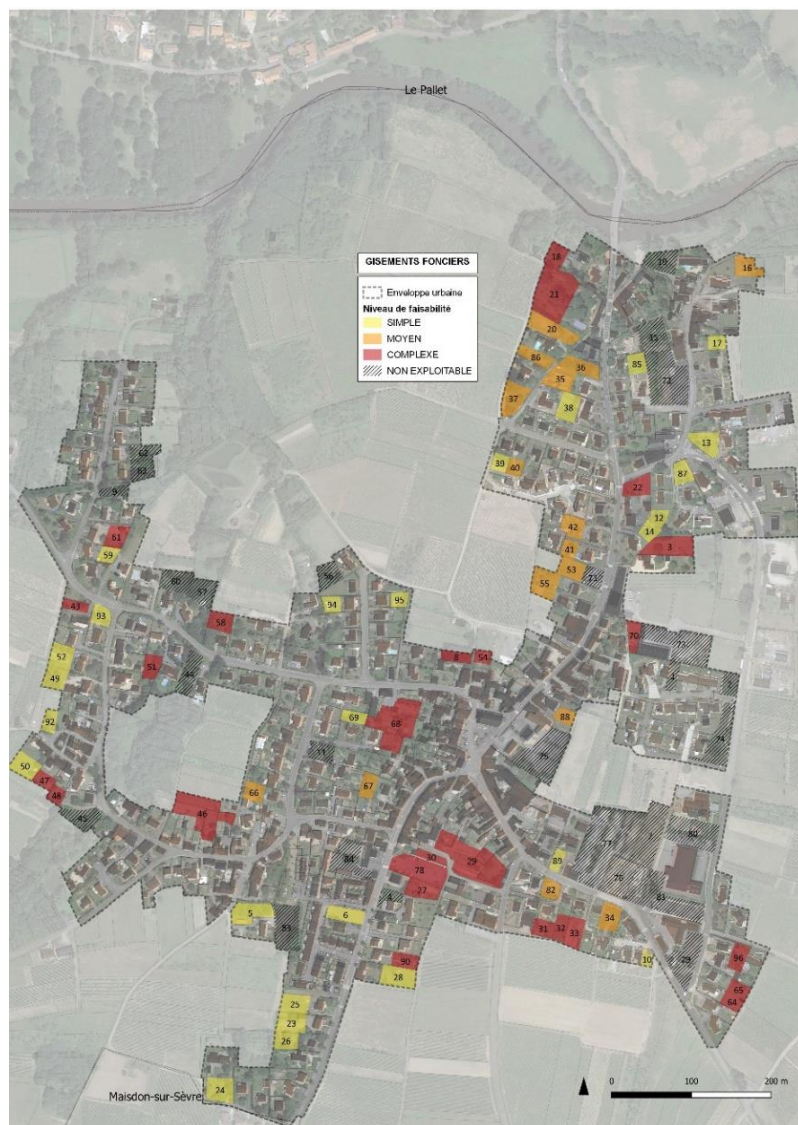


Figure 3 : Carte des gisements

11 LE SCENARIO COMMUNAL : EQUIPEMENTS

Aucun besoin en équipements ne nécessite d'identification d'un foncier spécifique.

12 LE SCENARIO COMMUNAL : ACTIVITES

En lien avec les éléments relevés précédemment, il s'agit de conforter la centralité commerciale et de services pour maintenir un bourg vivant et attractif. La localisation de la très grande partie de l'habitat futur contribue à cette orientation.

Afin de soutenir l'activité locale, pourvoyeuse d'emplois, l'objectif est de conforter les activités artisanales du territoire réparties sur le bourg et sur le parc d'activités de la Malvineuse.

Le PADD affiche clairement cette volonté au sein de l'orientation 2.3 : « *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.* »

L'objectif est de conforter ces activités par la confirmation du périmètre qui leur est dédié sans pour autant générer de consommation d'espace supplémentaire.

13 LE SCENARIO COMMUNAL : VALORISER LES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- Agriculture & viticulture, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. partie précédente) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- Paysages & patrimoine, d'autant plus au regard : Des bâtis et ensembles patrimoniaux, tant sur le bourg que dans l'espace rural, ainsi que des éléments de petit patrimoine, qui sont autant de marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire ;

Des paysages naturels.

- Trame verte, bleue & noire : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie ;
- Tourisme, notamment en lien avec la Sèvre et le tissu viticole du territoire.

14 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le bourg le secteur du Patis (avec des secteurs à vocation résidentielle et à vocation d'habitat alternatif) ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

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

Au total, 4 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles » (cf. carte de localisation ci-après) :

- 2 secteur à vocation résidentielle;
- 2 secteurs à vocation d'habitat alternatif.

Sur le bourg, les OAP sectorielles portent sur deux typologies de sites : secteurs de densification (Fief Seigneur), secteurs d'extension (Bochard, Le Patis).

Concernant les OAP « thématiques », 3 catégories peuvent être distingués :

- Continuités écologiques : trame verte, bleue et noire.

Localisation des secteurs présentant des OAP « sectorielles »



Figure 4 : Carte de localisation des secteurs d'OAP

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire ;
- Prendre en compte les enjeux agricoles et viticoles.

Pour davantage de détails concernant le contenu des OAP, on pourra se reporter au Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3).

15 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

16 BILAN DES SUPERFICIES

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies entre le PLU de 2006 et le projet de PLU.

Il permet de souligner deux grandes tendances :

- D'une part, les zones urbaines et à urbaniser diminuent globalement de presque 16,6 hectares, en lien avec les objectifs de sobriété foncière définis par le Code de l'Urbanisme ;
- D'autre part, les zones naturelles augmentent significativement, essentiellement par effet de « vase communicant » avec les zones agricoles, en lien avec les objectifs de préservation des milieux naturels et des paysages.

Ces éléments sont justifiés par les orientations exposées dans la partie 1 du présent document, et expliqués dans la suite de la présente partie.

	PLU de 2006	Projet de PLU
Zone U	97,1 ha	93 ha
Zone AU	14,4 ha	1,9 ha
Zone A	690,4 ha	684,8 ha
Zone N	177,1 ha	199,5

Figure 5 : Tableau des surfaces par zone

17 ZONAGE & REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU est composé de deux types de pièces : des pièces graphiques (zonage) et une pièce écrite (règlement écrit).

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme :

- La zone urbaine (U) définie à l'article R 151-18,
- La zone à urbaniser (AU) définie à l'article R 151-20,
- La zone agricole (A) définie à l'article R 151-22,

La zone naturelle et forestière (N) définie à l'article R 151-24.

Chaque zone peut être déclinée en secteurs, dans lesquels des règles spécifiques s'appliquent (types de constructions autorisés ou interdits, hauteurs maximales, reculs par rapport aux voies, emprise au sol, réseaux...).

Dans le PLU, ces zones sont déclinées de la manière suivante :

Concernant la zone urbaine (U) :

- **Le secteur Uaa** correspond au cœur historique de Monnières. Il constitue une zone urbaine dense à vocation principalement résidentielle et de services, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.
- **Le secteur Uab** regroupe des secteurs déjà urbanisés, généralement constitués d'extensions du bourg. Il présente une densité intermédiaire, avec une dominante résidentielle et une organisation relativement structurée du bâti.
- **Le secteur Uac** correspond aux zones d'habitat groupé en village. Il présente une densité plus faible, mais une organisation bâtie agglomérée. Il permet de conforter le tissu des villages structurés, tout en prévoyant un développement raisonné.
- **Le secteur Ub** regroupe les quartiers résidentiels pavillonnaires de Monnières, situés en périphérie des zones plus denses.
- **Le secteur Ue** est destiné aux activités économiques. Il accueille les entreprises artisanales, industrielles ou tertiaires, dans des espaces fonctionnels.

Concernant la zone à urbaniser (AU) :

- **Les secteurs 1AUb et 2AUb** correspondent à des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Ils accueillent également des services ou des activités compatibles avec l'habitat. Ces secteurs sont situés en continuité du tissu urbain existant.

- **Le secteur 1AUha** est destiné à accueillir un **habitat léger** à vocation permanente (constructions sans fondation), dans une logique de diversification de l'offre résidentielle et d'innovation sociale et environnementale.

Concernant la zone à urbaniser (A) :

- **Le secteur A** est destiné à l'exercice de l'activité agricole et viticole. Il comprend également les constructions et installations nécessaires à cette activité, ainsi que, de manière encadrée, certaines constructions existantes non agricoles.
- **Le secteur An** vise à préserver certaines zones agricoles présentant des enjeux environnementaux ou paysagers spécifiques. Il ne remet pas en cause la vocation agricole du secteur, mais introduit une attention renforcée à la biodiversité ou au cadre paysager.

Concernant la zone à urbaniser (N) :

- **Le secteur N** vise à protéger les espaces naturels d'intérêt écologique, hydrologique ou paysager. Il interdit toute urbanisation nouvelle, sauf interventions légères sur le bâti existant ou aménagements nécessaires à des équipements publics (stations d'épuration, réseaux...).
- **Le secteur Nl** correspond à des **espaces naturels aménagés à des fins de loisirs ou de détente**, situés en bordure du tissu urbain, sans pour autant permettre une urbanisation permanente.
- **Le secteur Nha** est un **secteur STECAL identifié pour accueillir un projet d'habitat alternatif léger** en milieu naturel, intégrant des principes de sobriété foncière, de biodiversité et d'autonomie énergétique.

18 EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement écrit s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que la commune ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que la commune est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent :

- Dans les **Dispositions générales**, en particulier les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides, haies, marges de recul...) ;
- Dans les **Dispositions communes à toutes les zones**, en particulier :
 - Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures), les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, les dispositions en matière de desserte par les voies publiques ou privées (desserte, accès...) et de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, pluvial, numérique...).

Les **Dispositions spécifiques** viennent préciser les règles en matière de destinations et sous-destinations, de hauteurs, d'implantations, de constructibilité limitée en-dehors des zones U et AU. Elles passent notamment par des tableaux de synthèse, **afin de travailler en finesse ces différents sujets**.

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

Enfin, deux annexes viennent compléter le règlement écrit : une annexe relative aux changements de destination (avec présentation d'une fiche par bâtiment, permettant de justifier leur inscription au regard des critères retenus) et une annexe relative aux plantations afin de préciser les dispositions du règlement écrit (plantations recommandées, espèces interdites).

19 LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Un panel d'outils réglementaires sont mobilisés, de manière complémentaire. Ils figurent sur le zonage, et le règlement écrit précisent leur portée. Ils ont pour objectif :

- **La préservation des éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire** : Espaces Boisés Classés, arbres remarquables protégés, haies protégées, zones humides protégées, cours d'eau protégés... ;
- **La préservation de l'identité local et des paysages** : éléments de patrimoine protégés (bâti, ensembles bâtis, petit patrimoine, murs...) ;
- **L'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire** : périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, changements de destination, emplacements réservés...

Pour davantage de détails concernant la justification de la délimitation des zones, la justification des règles applicables dans les différentes zones, ou encore la justification des règles concernant les autres outils réglementaires, on pourra se reporter à la pièce dédiée du Rapport de présentation (Pièce 2.2).

Pour davantage de détails concernant le contenu du règlement, on pourra se reporter au Règlement écrit (Pièce 5) et au Règlement graphique / Zonage (Pièce 6).

CHAPITRE 3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'Evaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLU prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen/ long terme...), cette démarche vise in fine à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'Evaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'Evaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées, raison pour laquelle il est reproduit exhaustivement ci-après.

Pour davantage de détails concernant l'Evaluation environnementale, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.3).

20 APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La maîtrise de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;

- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES ;
- Le renforcement du maillage des continuités douces s'inscrit dans la même perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (cours d'eau, marais, boisements...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- La nature en ville est prise en compte de manière renforcée, que ce soit dans le tissu urbain existant comme dans les futures opérations (franges bocagères maintenue ou créées), permettant à la fois de travailler sur les îlots de fraîcheur, la biodiversité, les paysages et le cadre de vie ;
- Les risques sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux, qu'il s'agisse du risque d'inondation dans une logique de mise en sécurité des personnes et des biens.

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

21 IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement démographique maîtrisé. L'accent mis conjointement sur le développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur des objectifs de densité caractéristiques d'un bourg dans le maillage territorial contribue à l'affirmation de Monnières dans l'armature territoriale du SCOT de Clisson Sèvre et Maine Agglomération.

22 CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements, présentent des incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace** (en particulier avec des objectifs de densité élevés en densification) **et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), **par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;**
- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des zones de développement au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines), **et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels (raccordement à l'assainissement collectif) ;**
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté, intermédiaire et collectif, et/ou en élévation, déplacements) **et sur le plan de l'optimisation des trajets de collecte pour les ordures ménagères ;**
- **Les opérations de densification contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans le cœur du bourg, à la valorisation des éléments de patrimoine, à un réinvestissement des sites et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (avec non seulement de l'habitat individuel groupé, mais aussi de l'habitat intermédiaire ou collectif) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) **s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), **des enjeux agricoles** (coupe-vent...), **des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...) ;
- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, mais aussi plus ponctuellement l'enjeu lié aux risques naturels** (risque d'inondation).

23 CONCLUSION DE L'EVALUATION 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, Orientations d'Aménagement et de Programmation).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de sécurité des déplacements). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.**

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur 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 :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité et des équipements, **la commune se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, **elle intègre les objectifs du ZAN.**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur le pôle urbain et la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.

- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; la **trame noire est prise en compte.**
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques souhaitées pour les prochaines années.
- En termes de gestion des risques & nuisances, **le projet intègre pleinement les enjeux relatifs aux nuisances sonores, aux risques de pollutions, au risque d'inondation...**

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. L'Evaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

CHAPITRE 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

Pour davantage de détails concernant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.4).

Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) 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 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 et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le SAGE de la Sèvre nantaise, approuvé par arrêté préfectoral le 17 avril 2015 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble nantais approuvé le 29 juin 2015 et dont la révision en cours a été arrêtée le 18 novembre 2014 ;
- Le Programme Local de l'Habitat de Clisson Sèvre Maine Agglo (CSMA), adopté par délibération du Conseil Communautaire le 5 octobre 2021 ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de CSMA, adopté le 25 mai 2021.

Le *Rapport de présentation* établit que le PLU est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.4)

CHAPITRE 5 – INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d’accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Démographique et logement
- Développement urbain
- Activité agricole et viticole
- Environnement
- Cycle de l’eau
- Paysages & patrimoine

Pour davantage de détails concernant les indicateurs de suivi, on pourra se reporter à la pièce dédiée du *Rapport de présentation* (Pièce 2.5)