

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE CLISSON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé	Modifié et révisé
27/01/2011	<i>Modifications n°1, 2 et 3 :</i> 24/02/2011
	<i>Révisions simplifiées n°1, 2 et 4 :</i> 24/02/2011
	<i>Modification n°4 :</i> 20/09/2012
	<i>Révision simplifiée n°3 :</i> 20/09/2012
	<i>Modification simplifiée n°1 :</i> 28/03/2013
	<i>Modification n°5 :</i> 27/06/2013



Citadia Conseil
Agence Ile de France
18, passage du Chantier
75012 PARIS
Tél : 01 53 46 65 05
Fax : 01 53 46 65 08
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com

ANNEXE 1: dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (article L.123-7° du code de l'urbanisme)

L'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Article L. 442-2 CU « Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par Décret en Conseil d'Etat »

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les diverses entités concernées sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante :

- **La trame verte remarquable**
- **Les éléments bâtis remarquables**


LA TRAME VERTE REMARQUABLE

Les éléments de la trame verte communale qui font l'objet d'une protection au titre de la loi paysage ont été répartis selon les catégories suivantes :

1. Les arbres isolés remarquables
2. Les alignements d'arbres sur les axes viaires structurants existants ou à créer
3. Les haies bocagères remarquables


Les prescriptions et caractéristiques particulières propres à chaque élément identifié qui sont précisées ci-après. En outre à l'article 13 des zones concernées, il est rappelé que « Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé dans les documents graphiques au titre de la loi Paysage doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles. »

1. Les arbres isolés remarquables

L'ensemble de ces éléments isolés est reporté sur le plan de zonage à l'aide d'un rond étoilé  suivi d'un n°.

N°	Caractéristiques	Prescriptions
1- Deux Magnolia grandiflora au 1 Rue du Minage 2- Vieux chêne (E337-E342) 3- Quercus suber (31 Rue de la Dimerie) 4- Magnolia grandiflora de la Porte Palzaise	Les arbres remarquables ont été inventoriés soit pour leur essence particulière, rare et atypique dans la région, pour le port majestueux de leurs houppiers du fait de leur grand âge ou encore parce ce qu'ils constituent des éléments repères du paysage urbain ou rural. Les arbres remarquables de Clisson ont été reconnus pour leurs valeurs esthétique et culturelle : touche rurale, bourgeoise ou méditerranéenne, ils participent à l'identité de la commune. Cependant, ces arbres appartiennent à des propriétaires privés. De ce fait, ils ne présentent pas le même niveau d'entretien.	La nomination de ces éléments arborés au titre de la loi paysage doit permettre de sensibiliser les privés à la valeur du patrimoine végétal de la commune et doit inciter à une réelle valorisation de ce bien culturel. Ainsi ces éléments doivent être au maximum préservés et entretenus, sauf si leur condition sanitaire rend nécessaire leur abattage pour des raisons de sécurité.

2. Les alignements d'arbres sur les axes viaires structurants existants ou à créer

Ces alignements sont signifiés sur le plan de zonage à l'aide d'un trait vert «  suivi d'un n° ».

N°	Caractéristiques	Prescriptions
<p>Alignements des grandes infrastructures de communication</p> <p>1- Alignement de la Route de Gorges 2- Alignement du Boulevard Pierre et Marie Curie 3- Alignement de la Rue de la Mare Rouge</p>	<p>Ces alignements présentent avant tout un intérêt paysager et écologique. Ils structurent les voies de communication et participent au maintien d'une trame verte développée.</p>	<p>Cependant, du fait de leur plantation en espace public fortement urbanisé, leur état sanitaire doit faire l'objet d'une attention particulière. L'entretien assuré par les services de la commune doit être particulièrement soigné.</p>
<p>Alignements la ZAC de Câlin</p> <p>4- Alignement de Magnolia grandiflora de la Rue des Malifestes - ZAC de Câlin 5 - Alignement de Pinus maritima de la Route de Nantes - ZAC de Câlin</p>	<p>Grâce à leurs essences qui rappellent celles des arbres isolés remarquables qui font l'identité de la commune de Clisson (magnolias, pins maritimes), ces alignements assurent une meilleure intégration paysagère des structures économiques et commerciales.</p>	<p>es futures constructions en continuité avec cette zone à vocation économique devront garantir le respect de ce patrimoine végétal de qualité : ces constructions devront être accompagnées de plantations en harmonie avec les plantations présentes. Ces alignements devront être conservés ou remplacés en compensation.</p>
<p>Les alignements fruitiers des quartiers pavillonnaires</p> <p>6 - Alignement de cerisiers de la Rue du Moulin 7- Alignement de pommiers de la Rue du Fief des Pommiers</p>	<p>Ces alignements ne présentent pas un état sanitaire actuel convenable : le renouvellement de ces plantations doit garantir un développement optimal des sujets</p>	<p>Le choix des essences et le mode de conduite de ces arbres à la charge des services communaux devront faire l'objet d'un soin particulier afin d'assurer la pérennité de ces plantations ou bien leur remplacement en compensation devra être prévu.</p>
<p>Les alignements ornementaux des quartiers pavillonnaires</p> <p>8- Jeunes alignements des quartiers pavillonnaires (Rue Yves du Manoir, Rue Emile Couteau, Chemin des Venelles)</p>	<p>Ces alignements sont principalement composés d'essences ornementales : liquidambers, pins, platanes ... Ils participent à l'intégration paysagère des nouveaux îlots bâtis, généralement constitués de pavillons à l'architecture moderne qui contraste avec le coeur ancien de la ville.</p>	<p>En cas d'extension de ces zones urbaines, ces plantations devront être prolongées dans une continuité harmonieuse, les espèces banalisantes devant être proscrites.</p>

3. Les haies bocagères remarquables

Ces haies de milieu rural sont reportées sur le plan de zonage à l'aide d'un trait vert «  ».

N°	Caractéristiques	Prescriptions
	<p>Les haies bocagères assurent une transition douce entre les espaces à dominante agricole et viticole et les espaces urbanisés.</p> <p>Par ailleurs, elles jouent un rôle écologique important : habitat pour une microfaune et une microflore, corridor biologique pour les espèces animales</p>	<p>Ainsi, leur traitement et leur renouvellement devra se faire dans le respect d'un "environnement durable" : les essences indigènes devront être proscrites au profit des essences locales, les activités agricoles proches devront éviter l'utilisation de produit phytosanitaires à proximité de ces haies, le linéaire devra être maintenu.</p> <p>L'atlas cartographique en annexe du PLU définit une hiérarchisation des haies en fonction de leur intérêt. Toute destruction de ces haies devra faire l'objet du dépôt d'une demande d'autorisation et en cas d'autorisation de mesures compensatoires adaptées à leur niveau d'intérêt écologique et paysager. Ces mesures compensatoires seront réalisées autant que possible en reconstitution du maillage bocager ou en rupture de pente.</p>

Patrimoine végétal à protéger au titre de la LOI PAYSAGE



Article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme au titre de la Loi Paysage

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Il s'agit ainsi d'un repérage précis, adapté à chaque situation de terrain. Il permet de cibler les éléments les plus significatifs et remarquables du patrimoine végétal de la commune afin de les protéger efficacement.

Peuvent être protégés au titre de cette loi les éléments ponctuels (arbres remarquables) et linéaires (alignements, haies ...).

Ces éléments font l'objet

- * d'une réglementation souple adaptée au sein du règlement d'urbanisme et de dispositions particulières
- * d'un report cartographique aux documents graphiques.

Arbres isolés remarquables

Les arbres remarquables ont été inventoriés soit pour leur essence particulière, rare et atypique dans la région, pour le port majestueux de leurs houppiers du fait de leur grand âge ou encore parce qu'ils constituent des éléments repères du paysage urbain ou rural.

Objectif : Valoriser et protéger des spécimens isolés tout à fait remarquables.



① 2 Magnolia grandiflora
1 Rue du Minage



② Vieux chêne
E337-E342

Ces deux superbes spécimens ont été plantés sur une propriété privée, près du château.

Planté en bordure de limite communale dans un espace agricole, cet arbre ancien apporte une touche rurale au paysage de Clisson.



3

3 Quercus suber
31 Rue de la Dimerie



Ces deux arbres
appartiennent à des
propriétaires privés



4

4 Magnolia grandiflora
Porte Palzaise

Les arbres remarquables de Clisson ont été reconnus pour leurs valeurs esthétique et culturelle : touche rurale, bourgeoise ou méditerranéenne, ils participent à l'identité de la commune. Cependant, ces arbres appartiennent à des propriétaires privés. De ce fait, ils ne présentent pas le même niveau d'entretien. Ainsi, la nomination de ces éléments arborés au titre de la loi paysage doit permettre de sensibiliser les privés à la valeur du patrimoine végétal de la commune et doit inciter à une réelle valorisation de ce bien culturel. Ainsi ces éléments doivent être au maximum préservés et entretenus, sauf si leur condition sanitaire rend nécessaire leur abattage pour des raisons d'un impératif de sécurité.

Alignements remarquables

Les alignements d'arbres participent à l'aération du tissu urbain et créent des rythmes visuels.

Objectif : reconsidérer des éléments paysagers structurants dans l'espace urbain.



Alignements des grandes infrastructures de communication

- 1 Alignement de la Route de Gorges
- 2 Alignement du Boulevard Pierre et Marie Curie
- 3 Alignement de la Rue de la Mare Rouge

Ces alignements présentent avant tout un intérêt paysager et écologique. Ils structurent les voies de communication et participent au maintien d'une trame verte développée.

Cependant, du fait de leur plantation en espace public fortement urbanisé, leur état sanitaire doit faire l'objet d'une attention particulière. L'entretien assuré par les services de la commune doit être particulièrement soigné.



Alignements la ZAC de Câlin

- ④ Alignement de Magnolia grandiflora de la Rue des Malifestes - ZAC de Câlin
- ⑤ Alignement de Pinus maritima Route de Nantes - ZAC de Câlin



Alignements des quartiers pavillonnaires



- ⑥ Alignement de cerisiers Rue du Moulin
- ⑦ Alignement de pommiers Rue du Fief des Pommiers
- ⑧ Jeunes alignements des quartiers pavillonnaires Rue Yves du Manoir, Rue Emile Couteau, Chemin des Venelles



Les alignements de la ZAC de Câlin

Grâce à leurs essences qui rappellent celles des arbres isolés remarquables qui font l'identité de la commune de Clisson (magnolias, pins maritimes), ces alignements assurent une meilleure intégration paysagère des structures économiques et commerciales. Les futures constructions en continuité avec cette zone à vocation économique devront garantir le respect de ce patrimoine végétal de qualité : ces constructions devront être accompagnées de plantations en harmonie avec les plantations présentes. Ces alignements devront être conservés ou remplacés en compensation.

Les alignements des zones pavillonnaires participent au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Les alignements ornementaux des quartiers pavillonnaires

Ces alignements sont principalement composés d'essences ornementales : liquidambers, pins, platanes ... Ils participent à l'intégration paysagère des nouveaux îlots bâtis, généralement constitués de pavillons à l'architecture moderne qui contraste avec le cœur ancien de la ville.

En cas d'extension de ces zones urbaines, ces plantations devront être prolongées dans une continuité harmonieuse, les espèces banalisantes devant être proscrites.

Les alignements fruitiers des quartiers pavillonnaires

Ces alignements ne présentent pas un état sanitaire actuel convenable : le renouvellement de ces plantations doit garantir un développement optimal des sujets. Le choix des essences et le mode de conduite de ces arbres à la charge des services communaux devront faire l'objet d'un soin particulier afin d'assurer la pérennité de ces plantations ou bien leur remplacement en compensation devra être prévu.

LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les éléments bâtis remarquables identifiés sur la commune de Clisson relèvent du patrimoine vernaculaire ancien des villages non reconnu par la ZPPAUP (architecture rurale typique, escalier extérieurs en façade, moulins) mais aussi du patrimoine industriel fluvial implanté le long de la Sèvre et de la Moine dans le site de confluence des vallées particulièrement menacé du fait de son classement en zone inconstructible du PPRI.

Les éléments repérés sont positionnés dans une grande variété de zones du PLU (NH1, UA, UB, UE et N). Voici un rappel des dispositions spécifiques du règlement de PLU concernant ces éléments bâtis remarquables pour chacune des zones précitées.

Article 1 – Occupations interdites

« Il est interdit de démolir les bâtiments remarquables repérés au titre de la loi paysage et figurant aux documents graphiques sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. »

Article 2 - Occupations autorisées sous conditions

« Pour les constructions repérées au document graphique comme « éléments du patrimoine bâti remarquable » au titre de la loi paysage sont uniquement admis les travaux d'extension et d'amélioration s'ils ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments sans effet de dénaturer le caractère remarquable du bâtiment ».

Article 11 – Aspect extérieurs des constructions

« Les éléments de patrimoine bâti remarquables sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne pourra être autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution pourra être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments devront s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice ».

Les éléments bâtis remarquables sont reportés sur le plan de zonage à l'aide d'une étoile marron.

N° au plan	Localisation	Caractéristiques
1	Parcelle B. n° 237 – Zonage NH1 Rue des Roses – Village de la Ourie	Bâtiment traditionnel à conserver
2	Parcelle C n° 532, 533 – Zonage NH1 Route de Saint Crespin – Village de Bournigal	Bâtiments typiques à conserver
3	Parcelle B n° 550 – Zonage NH1 Rue des Meuniers – Village de la Suardière	Escalier remarquable à conserver
4	Parcelle B n°188, 189 – Zonage NH1 Rue des Treilles – Village de la Ourie	Escalier remarquable à conserver
5	Parcelle A n°598 – Zonage NH1 Rue du Levain – Village de la Brébionnière	Patrimoine rural à conserver
6	Parcelle A n° 679, 1472 – Zonage NH1 Rue du Calvaire - Village de la Brébionnière	Maison typique à conserver
7	Parcelle AI n°283 – Zonage UA PPRI- ZPPAUP	Ancien patrimoine industriel fluvial
8	Parcelle AC n°53 – Zonage N PPRI- ZPPAUP Village de Gervaux	Ancien patrimoine industriel fluvial
9	Parcelle AC n°128 – Zonage UA PPRI- ZPPAUP Rue du Nid d'Oie	Ancien patrimoine industriel fluvial
10	Parcelle AB n° 26 – Zonage UB Le Bourg Cornu	Ancien Moulin à conserver
11	Îlot constitué par la rue de la Collégiale de l'auberge de la Vallée jusqu'au N°16 de la rue de la Collégiale (inclus)	Îlot touristique à mettre en valeur
12	Îlot constitué de la rue de la Vallée à compter du restaurant de la Vallée jusqu'à la rue Traversière	Îlot touristique à mettre en valeur
13	Îlot constitué de la rue Saint-Antoine de la rue de la vallée jusqu'au pont sur la Moine	Îlot touristique à mettre en valeur



Parcelle B. 237 - ZONAGE NH1

Rue des Roses - Village de la Dourie

Bâtiment traditionnel à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelles C N° 532,533 - ZONAGE NH1

Route de Saint-Crespin - Village de Bournigal

Bâtiments typiques à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelle B N° 550 - Zonage NH1

Rue des Meuniers - Village de la Suardière

Escalier remarquable à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelles B N° 188, 189 - ZONAGE NH1

Rue des Treilles - Village de la Dourie

Escalier remarquable à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelle A N° 598 - ZONAGE NH1

Rue du Levain - Village de la Brébionnière

Patrimoine rural à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelles A N° 679 - 1472 - ZONAGE NH1

Rue du Calvaire - Village de la Brébionnière

Maison typique à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelle AI N° 283 - ZONAGE UA

PPRI - ZPPAUP

Ancien patrimoine industrialo-fluvial

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelle AC N°53 - ZONAGE N

PPRI - ZPPAUP

Village de Gervaux

Ancien patrimoine industrialo-fluvial

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelle AC N° 128 - ZONAGE UA

PPRI - ZPPAUP

Rue du Nid d'Oie

Patrimoine industrialo-fluvial

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés



Parcelle AB N° 26 - ZONAGE UB

Le Bourg Cornu

Ancien Moulin à conserver

Origine Cadastre (C) - Droits de l'Etat réservés

