

Département de Loire-Atlantique

Tribunal administratif de Nantes  
Enquête publique E 210000 55 / 44

• Commune de CLISSON 44190  
Entité organisatrice  
3, Grande rue de la Trinité  
44190 CLISSON

• Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine de  
Loire-Atlantique

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 30 AOUT AU 30 SEPTEMBRE 2021

Modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de Clisson  
**et**  
Création de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques



Ville de CLISSON

# 1/3 RAPPORT conjoint

25 octobre 2021

Le commissaire enquêteur,  
Alain TAVENEAU

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AT', written over a horizontal line.

## 1 / 3 RAPPORT conjoint

### Sommaire

page

1) Présentation générale L'esprit poétique, une brève approche subjective	4
2) Présentation des points objets de l'enquête publique	5
1 <sup>e</sup> volet de la présente enquête publique	
3) Le déroulement de l'enquête publique, en bref	8
4) Les observations et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	9
5) Questions générales concernant quelques enjeux urbains	9
- Dynamisme urbain et transports en commun	9
- L'évolution des déplacements par transport en commun	10
- Investir sous le régime fiscal de la loi Malraux	10
- La question sensible de la densification urbaine à Clisson	11
- L'artificialisation des sols est un enjeu écologique considérable	12
- La maîtrise de l'expansion urbaine exige des mesures courageuses	11
- Comment densifier les zones pavillonnaires ?	12
- Accompagner la densification des zones urbaines et des hameaux à Clisson	13
- La maîtrise de l'étalement urbain, les gains collectifs...	13
6) Les contributions du public parvenues au cours de l'enquête publique	14
7) Les protections patrimoniales et les protections des milieux naturels applicables	15
Les 7 points de la modification n° 9 du PLU (1 <sup>er</sup> volet de la présente enquête publique)	16
Examens successifs :	
1. Modification de l'article UE 6 du PLU (Recul des constructions contre la RD 54, route de Saint-Hilaire à Tillières)	16
2. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone « Route de St Hilaire / Avenue de la Caillerie »	17
3. Création d'un Emplacement Réservé rue de la Madeleine pour stationnements	17

<b>...suite:</b>	page
4. Modification des articles UB11 (zone urbaine) et Nh1.11 (zone nat. constructible) concernant l'aspect des clôtures sur les rues.	19
5. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation le « Languenou » et 6. Ouverture à l'Urbanisation de la zone du « Languenou »	19
Développement de ces deux points 5. et 6. :	
a) Les objectifs de l' OAP) et de l'ouverture à l'urbanisation par la commune	20
b) Les remarques des Personnes Publiques Associées (PPA)	21
c) La zone humide présente sur le secteur du Languenou	22
d) Pourquoi conserver les zones humides ?	25
Construire sur une zone humide ?	26
e) Le corridor Sèvre / Contournante D149 / Moine	27
f) la qualité des eaux de surface sur la commune de Clisson	28
Le processus de destruction de l'écosystème d'une zone humide	29
g) Zones humides, aspects réglementaires	29
Le principe de la réparation des atteintes environnementales	30
h) Constatation sur le site de l'effacement de la zone humide	31
i) Faire disparaître la zone humide protégée en la remblayant...	32
j) LES OBSERVATIONS DU PUBLIC concernant le secteur du Languenou	33
k) Considérations générales du commissaire concernant le Languenou	38
1) La question de la suppression de l'espace vert	38
2) Contre l'accès par la rue de Kerlan.... pour l'accès Brebionnière	38
3) Le changement du zonage du PLU pour le projet du Languenou	39
l) La zone humide du Languenou, le courrier de la commune de Clisson	41
7. Rectification de détails du règlement de l'AVAP (interdiction du PVC)	43
Éléments suggérés par le commissaire enquêteur	44
• Suggestion n° 1 La destruction de «l'ancienne porte sud» par les végétaux	44
• Suggestion n° 2 Mauvais état du coteau du parc Henri IV	44
• Suggestion n° 3 - Que faire du petit patrimoine en déshérence ?	45
• Suggestion n° 4 La gestion éco-responsable des espaces verts	45
• Suggestion n° 5 Une charte de couleur pour le centre historique de Clisson	46

1<sup>e</sup> volet CONCLUSIONS MOTIVÉES, Modification n° 9 du PLU de Clisson ▶ document séparé

## 2<sup>e</sup> volet de la présente enquête publique

<b>La création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques</b>	<b>47</b>
a) L'information aux propriétaires concernés	47
b) Les AVIS DES PROPRIETAIRES de MH concernant la procédure PDA	47
c) Les échanges entre l'Architecte des Bât. de France et le commissaire	48

2<sup>e</sup> volet CONCLUSIONS MOTIVÉES, Périmètres Délimités des Abords ▶ document séparé

<b>Sommaire des figures</b>		page
Figure 1	Les visites des lieux par le commissaire enquêteur	8
Figure 2	BILAN HYDROLOGIQUE suivant la COUVERTURE URBAINE	11
Figure 3	Secteur Avenue de la Caillerie - Route de Saint Hilaire	17
Figure 4	Emplacement Réservé (ER) rue de La Madeleine	18
Figure 5	La zone humide du Languenou inventoriée par le cabinet ATLAM	22
Figure 6	PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES, Le Languenou 2016 et 1999	23
Figure 7	PHOTOGRAPHIES 1 à 9 Le Languenou	24
Figure 8	LES FONCTIONS ECOLOGIQUES SOUS UNE ZONE HUMIDE	25
Figure 9	Relevé de terrain, la zone humide du Languenou	26
Figure 10	Relevé photographique ; la zone humide du Languenou	27
Figure 11	Le Corridor Sèvre / D 149 / Moine	27
Figure 12	Stations ② et ③ du corridor Le Languenou / D 149 / Moine	28
Figure 13	Qualité des eaux 2019 Sèvre / comparatif marais de Goulaine	29
Figure 14	Photographies ; l'amorce du remblaiement de la zone humide	31
Figure 15	Quelques enjeux, aménagement du Languenou, schéma	39
Figure 16	L'ancienne Porte sud envahie de végétaux	44
Figure 17	Sous le pont du Nid d'Oie, petits ouvrages ruinés	45
Figure 18	Tableau de Nicolas Poussin, 1654 <i>Moïse exposé sur les eaux</i>	46
En Conclusions, création des PDA: Exemple indicatif d'une carte de synthèse		

## 1) PRÉSENTATION GÉNÉRALE L'ESPRIT POÉTIQUE , une brève approche subjective

Une clef de compréhension de l'urbanisme de la ville de Clisson est l'esprit poétique. Nous devons prendre en compte la destruction complète de la ville en 1797 lors de la répression sanglante des colonnes infernales du général républicain Louis-Marie Tureau. François-Frédéric Lemot traduit ainsi sa première impression lorsqu'il découvre la ville en 1805 :

« Clisson est si remarquable par son antique château et les souvenirs qui s'y rattachent, par les sites enchanteurs de sa Garenne où l'on croit voir encore errer l'ombre d'Héloïse, par ses cascades, par ses rochers entassés les uns sur les autres qui attestent les grandes secousses du globe, qu'il n'est pas un étranger, venant voir Nantes, qui ne consacre au moins un jour à ce pays si pittoresque qu'on l'a nommé le Tivoli français. »

Dans un rapport d'enquête publique, parler d'esprit poétique pourrait surprendre. Une comparaison peut nous éclairer.

«-Pourquoi certaines œuvres artistiques entrent dans les musées, et d'autres non ?»

Ces choix proviennent de l'émotion produite par l'œuvre d'art, confirmée par le filtrage du jugement de plusieurs générations. L'œuvre nous touche d'une façon indélébile, élargissant notre vie à des dimensions universelles subtiles et insaisissables mais bien réelles, car partagées par de nombreuses autres personnes.

La ville de Clisson est un joyau patrimonial délicat, où l'esprit poétique se déploie, pénètre et emplit le promeneur de ses digressions consolatrices.

L'attrance irrésistible vers les écoulements de la Sèvre est sans doute l'une des explications de cette force poétique. Jean-Frédéric Lemot a subtilement arrangé le lit de la rivière, sous son jardin romantique, pour y voir le bain de Diane, comme dans une toile de Nicolas Poussin qu'il admirait.

La rivière sinueuse, légèrement encastrée, laisse découvrir des vues toujours variées, riches, dans des arrangements d'une nature omniprésente. Le bruissement continu de l'eau n'est jamais bien loin. Très vite, les très nombreux ouvrages anthropiques interrogent : quais, seuils, chaussées, vannages, moulins à eau anciens, fabriques pré-industrielles de grandes tailles qui utilisaient l'énergie hydraulique. Partout les techniques de l'Homme côtoient l'eau, même en interstice des chaos rocheux.

Les ruines du château et les constructions uniformes forment l'écrin qui entoure et domine les rivières. La variété des ponts décrit subtilement, là aussi, l'histoire de la domination humaine sur les milieux, sans heurter les vues et les paysages.

La forme de la ville se lit tout d'abord par ses toits de tuile à faible pente, d'une uniformité simple. Plus que l'architecture des constructions ordinaires, ce sont les passages, les emmarchements, les murets et les bordures qui produisent des sensations kinesthésiques : le déplacement du corps qui monte, regarde à terre pour éviter de trébucher, tient la rambarde ou le muret, s'arrête pour souffler. En se retournant vers la vallée, barrée en partie par le mur sur lequel il appuie sa main, le promeneur découvre alors une nouvelle vision pittoresque.

Les documents d'urbanisme de protection de patrimoine s'attachent très naturellement aux monuments historiques remarquables, aux sites et à la préservation des vues. Ces protections, qui revêtent un aspect juridique et réglementaire nécessaire, montrent mal deux aspects essentiels :

1) L'esprit poétique, le charme de la ville tient à une subtile harmonie entre l'Histoire, l'imaginaire que chacun y associe, nos sensations et nos souvenirs personnels, les monuments, l'unité des constructions, et l'omniprésence de la vallée faussement naturelle, comme un jardin d'Éden.

2) Les corridors de la Moine et de la Sèvre constituent une riche biodiversité floristique, faunistique et aquatique qui explose de vies, loin des voies routières. La genette par exemple est un petit mammifère carnivore au pelage marron ocellé particulièrement discret, observé dans la vallée. De nombreux sites remarquables et habitats d'espèces à l'amont et à l'aval ponctuent les promenades le long des berges. Ainsi, le classement de la vallée de la Sèvre à Clisson entremêle intimement patrimoine écologique et patrimoine anthropique.

Clisson est une ville directement liée à l'agglomération nantaise. Ses besoins en logements et en équipements doivent ainsi évoluer, en réponse à cette attractivité fonctionnelle. Les dispositions de la politique urbaine doivent permettre un développement préparant l'avenir.

Les diverses modifications réglementaires proposées au public par la présente enquête publique s'inscrivent dans l'objectif d'un développement urbain respectueux du site.

Tout projet doit relever ce défi d'adaptation, de modestie, de mises au point successives concertées pour répondre avec justesse à la délicate beauté des lieux.

## 2) PRÉSENTATION DES 7 POINTS OBJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La modification n° 9 du PLU - 1<sup>e</sup> volet de la présente enquête publique comprend 7 points:

1. Modification de l'article UE 6 du PLU (Recul des constructions contre la RD 54, route de Saint-Hilaire à Tillières),
2. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone « Route de Saint-Hilaire / Avenue de la Caillerie »,
3. Création d'un Emplacement Réservé rue de la Madeleine pour 6 à 8 stationnements automobiles,

4. Modification des articles UB11 (zone urbaine) et Nh1.11 (zone naturelle constructible) concernant l'aspect des clôtures sur les rues
5. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone du « Languenou »,  
et 6. Ouverture à l'Urbanisation de la zone du « Languenou »
7. Rectification de détails du règlement de l'AVAP (notamment pour clarifier l'interdiction du PVC sur les bâtiments d'accompagnement)

Cette modification du PLU a été replacée par M. Xavier Bonnet Maire, et M. Bernard Bellanger adjoint à l'urbanisme dans son contexte plus large, au cours de la **réunion de préparation** du 27 août 2021.

Il s'agit de mettre en place prioritairement les points suivants,

- 5 et 6. Ouverture à l'Urbanisation de la zone du « Languenou », afin de préparer l'avenir sur une zone délimitée pouvant permettre de l'habitat individuel,
2. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone « Route de Saint-Hilaire / Avenue de la Caillerie »
3. Création d'un Emplacement Réservé rue de la Madeleine pour du stationnement automobile,

Il est nécessaire de rectifier divers points réglementaires secondaires,

1. Modification de l'article UE 6 du PLU
4. Modification des articles UB11 et Nh1.11
7. La rectification du règlement de l'AVAP

Cette modification n° 9 du PLU est une étape d'une planification urbaine plus ambitieuse. Un contrat avec un bureau d'études d'urbanisme a été engagé pour une révision complète du PLU. Lors de cette révision, tous les enjeux urbains différenciés devraient être abordés. La commune a entamé un processus préliminaire de dialogue avec les habitants. Il s'agit bien là de l'enjeu stratégique de la politique urbaine à venir. Dans une réglementation de l'urbanisme en changement continu - la loi toute récente Climat et résilience le montre - le dialogue continu entre les collectivités locales et la DDTM doit être construit sur la confiance mutuelle. La DDTM est en effet l'interlocuteur privilégié des services de l'État.

La présente enquête publique s'inscrit ainsi dans l'objectif beaucoup plus ambitieux d'une révision générale du PLU.

### **Le 2<sup>e</sup> volet de la présente enquête publique unique prépare la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques**

C'est un point important de cette enquête publique. L'autorité de tutelle est le Ministère de la Culture, qui agit en accord avec la commune et partage le même impératif général de conservation du patrimoine. Ce 2<sup>e</sup> volet de l'enquête répond aux articles R621-92 à R621-95 du Code du patrimoine. Il a été préparé par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 44, (UDAP 44) avec le plein appui des élus et du service Urbanisme de la commune.

Présentons simplement ce changement réglementaire.

Actuellement, les monuments historiques classés ou inscrits ont une servitude de protection formant un cercle de 500 m de rayon autour du monument.

Les Périmètres Délimités des Abords simplifient ces servitudes circulaires en les adaptant,

- au lieu (suivant la topographie, les vues, les ensembles urbains rapprochés, les unités paysagères ou autres). Cette servitude circulaire est universelle mais grossière et sommaire ;
- aux limites des parcelles (le cadastre borne la servitude sans ambiguïté juridique).

Pour les espaces urbains comprenant un grand nombre de Monuments Historiques -ce qui est le cas à Clisson- les cercles de 500 m de rayon se superposent en partie. Sur les PDA, la servitude de

protection devient une *couche cartographique* simple, plaquée sur le cadastre, tout comme une zone d'un PLU .

Chaque utilisateur peut ainsi se repérer plus aisément, qu'il soit notaire, personnel du service d'urbanisme réglementaire ou autre.

La ville de Clisson s'est dotée d'un outil réglementaire qui correspond bien à la valeur patrimoniale exceptionnelle de la Ville, une AVAP (Site patrimonial remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). La dernière version a été approuvée lors du conseil municipal du 27 février 2020.

Le projet de création des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques prend en compte l'AVAP. L'objectif -présenté du seul point de vue de la commune- étant d'unifier sous le seul périmètre l'AVAP et les protections patrimoniales soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Page 24 du document de synthèse de l'AVAP, on peut lire,

«Sur Clisson, les protections entre sites inscrits et sites classés se mêlent étroitement.»

Le terme de "Site patrimonial remarquable" montre mieux cette unité territoriale qu'il est impossible de découper en morceaux séparés : les monuments, les paysages, le petit patrimoine, les vallées, les jardins, etc. Bien entendu, ce découpage est très utile pour l'application de règles écrites.

Sur la commune, les éléments patrimoniaux remarquables et repérés sur les guides touristiques sont accompagnés d'une multitude d'éléments secondaires directement liés. La composition des jardins de La Garenne Lemot en est la parfaite illustration. Plutôt que de pointer les nombreux monuments patrimoniaux, le site doit s'appréhender dans ses dimensions multiples.

Par exemple, la vallée de la Sèvre présente des visages très diversifiés :

- La vallée comme corridor écologique,
- La vallée occupée par les activités humaines, L'histoire des tanneries, des travailleurs fabriquant le papier, l'économie de la production pré-industrielle basée sur la force hydraulique...
- La vallée géomorphologique, qui s'est creusée dans la roche granitique, laissant affleurements, formes rocheuses variées et pittoresques,
- La vallée entre chaos rocheux, seuils, aménagements et constructions, petites ou imposantes ;
- La vallée des pêcheurs, des naturalistes ou des randonneurs,
- Les diaphragmes des passages rétrécis sous les ponts,
- La vallée des coteaux raides et boisés,
- L'histoire du chemin de Compostelle dont le parcours emprunte la vallée,
- La vallée des artistes, des poètes, des enfants joyeux en canoës, la vallée des amours....

Clisson est donc beaucoup plus qu'un château en ruine remarquable. Sa richesse se déploie à des échelles et suivant des perceptions extrêmement variées.

Toute insertion d'une construction neuve est donc particulièrement délicate. Il s'agit également de trouver des usages nouveaux aux constructions existantes inutilisées et d'insérer des ouvrages neufs sans *muséifier* la ville. Une ville qui ne se construit pas sans cesse sur elle-même s'appauvrit par uniformisation.

Une transformation visible de certaines vitrines commerciales au cœur de la petite cité apporte ainsi d'heureuses confrontations. Le festival *Hellfest* de musique heavy métal se tient chaque été à Clisson. Le heavy métal au village est bien intégré, comme nous l'avons constaté par les observations des habitants du Languenou, à proximité immédiate de l'immense site du festival. Depuis que les concerts passent sur la chaîne de télévision ARTE, ce festival paraît «bien sous tout rapport.» Les commerces de tatouages, piercing, accessoires et souvenirs se sont implantés dans le centre historique.

Les pèlerins vers Saint Jacques de Compostelle faisaient étape à l'église Saint-Jacques de Clisson. À présent oubliés, ils ont été remplacés par le pèlerinage estival, la communion, voir l'extase du *Hellfest* !

### 3) LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, en bref

Le dossier de présentation au public comprend trois sous-chemises,

- 1) Modification n° 9 du Plan local d'urbanisme. Dossier de présentation (23 pages)
- 2) Périmètre délimité des abords des monuments historiques. Note de présentation générale (non paginée, 70 pages du document en .pdf)
- 3) Les Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les différentes règles procédurales encadrant l'enquête publique ont été mises en œuvre convenablement.

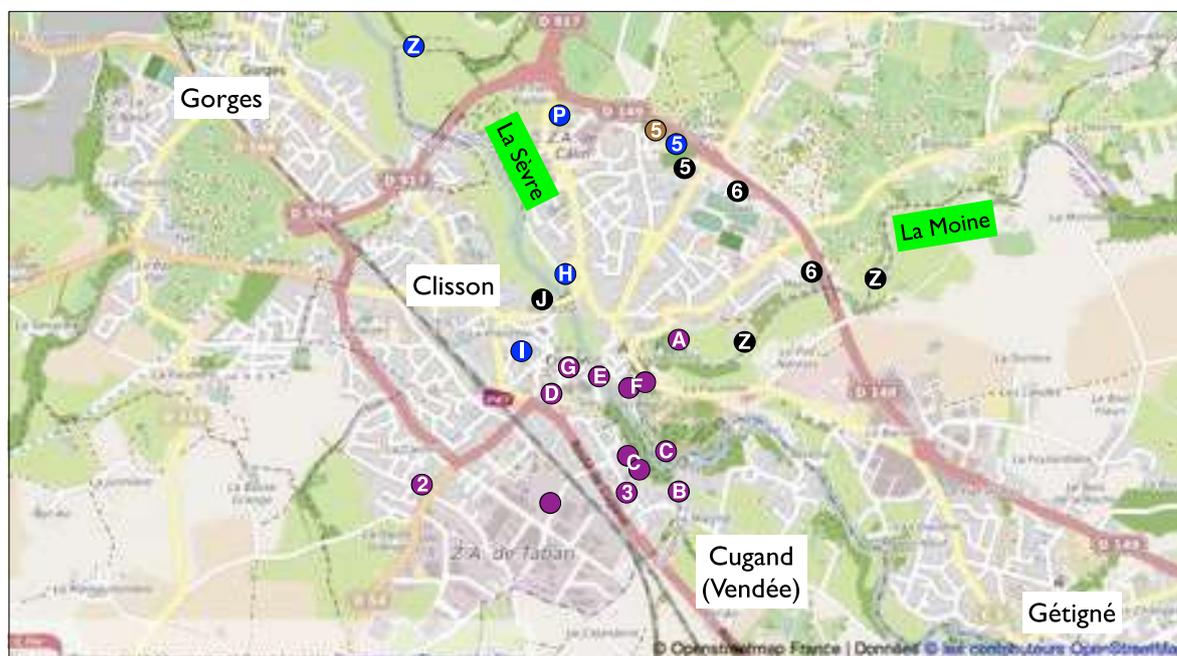
- Arrêté du Maire (n° 2021-19 du 15 juillet 2021)
- Période de l'enquête publique :  
du lundi 30 août 2021 à 9h00 au jeudi 30 septembre 2021 à 17h00.
- Les trois permanences à la mairie de Clisson :
  - le vendredi 10 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
  - le samedi 25 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
  - le jeudi 30 septembre 2021 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête à 17h.)

Le Procès Verbal de synthèse, document remis en main-propre au représentant de la commune le 5 octobre 2021 présente plus de détails.

Nous nous appuyons dans le présent document sur certaines réglementations spécifiques, telles que,

- la politique publique de limitation de la consommation des sols, qui permet d'éclairer les enjeux de la densification des constructions d'habitation dans le périmètre contraint de la commune de Clisson.
- les règles applicables aux zones humides pour aborder la zone humide du Languenou.

27 août	30 août	30 août	10 septembre	25 septembre 2021
5 Le Languenou	2 Route de St Hilaire / Caillerie	D Ancienne Porte Sud	5 Le Languenou	5 Le Languenou
	3 E.R. rue de La Madeleine	E Pont de la Vallée	H Moulin du Nid d'Oie	6 Corridor contre la D149
	A La Garenne Valentin	F Rue et pont St Antoine	I Eglise Saint-Jacques	J Ouvrage ruiné sous le pont du Nid d'Oie
	B Chapelle des Templiers	G Rue de la Collégiale	P Zone de Cailin	Z ZNIEFF Vallée de la Moine
	C Jardin de La Garenne Lemot Bains de Diane. Et, rive sud, Colonne Henri 4, Temple Amitié	Le Champ de Foire	Z ZNIEFF Vallée de Nantes à Clisson (et Vallon du Chaintreau)	



© Infographie Alain Taveneau.

Figure 1 Les visites des lieux par le commissaire enquêteur

## 4) Les observations et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans l'esprit de recoupement par thèmes, les observations et les avis des Personnes Publiques Associées ne sont pas présentés intégralement, mais au regard des différents points abordés, de 1. à 7.

Le commissaire enquêteur a été particulièrement attentif aux avis de deux PPA,

- La Mission régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire (MRAe) après examen au cas par cas (modification n° 9 du PLU Réponse du 7 mai 2021. Décision 2021 5222 . 5 pages)
- Le Préfet de Loire-Atlantique représentant l'État (dossier instruit par la DDTM) réponse du 10 juin 2021. 2 pages)

## 5) QUESTIONS GÉNÉRALES concernant quelques enjeux urbains

La forte demande de foncier pour construire des logements justifie les deux opérations projetées, sur le dossier de présentation. Il est à noter que ces projets restent d'une échelle relativement modeste (27 maisons de ville pour le Languenou). La question de construire et de densifier la ville dans un périmètre contraint transparaît clairement. Nous apportons un regard extérieur à ces enjeux qui deviendront de plus en plus déterminant à l'avenir.

### **Dynamisme urbain et transports en commun**

En circulant dans la ville, le piéton perçoit le dynamisme foncier et le développement urbain. Ventes de terrains et de maisons individuelles, réhabilitations d'anciens ateliers, constructions contemporaines s'observent un peu partout. Plusieurs explications peuvent être apportées.

Le dynamisme industriel de la région Cholet / Montaigu / Clisson est bien présent, attirant une main-d'œuvre jeune et qualifiée.

Une seconde remarque a été observée avec constance sous l'œil des géographes. L'arrivée du train génère un important développement urbain, et ce, dès la fin du XIXe siècle. Cela s'observe dans de très nombreuses villes.

Clisson a été désenclavée par la ligne Paris - Les-Sables-d'Olonne, station balnéaire attractive entre les deux guerres. La forme urbaine côté ville s'est centrée sur la gare. Du côté campagne, Le Champ de Foire, les regroupements de productions agricoles (vins, blé, bétail) ainsi que des manufactures reliées à la ligne du chemin de fer se sont développées. Depuis les années 1960, un retournement s'est opéré, le transport routier ayant remplacé le transport roulier du rail.

Clisson est localisée à 35 km de Nantes par la route. On parle de 3<sup>e</sup> couronne de l'agglomération.

Depuis 2021, la mise en place d'un train cadencé a rapproché les deux gares SNCF. Dix-huit minutes seulement sont nécessaires pour aller de l'une à l'autre (29 minutes pour les trains qui prennent des passagers aux 6 arrêts). Le prix du foncier étant beaucoup plus abordable à Clisson que dans la banlieue nantaise, certaines familles choisissent le charme de la petite ville pour s'installer.

Au Nord et à proximité immédiate de la gare, des promoteurs immobiliers produisent actuellement d'importantes opérations de logements collectifs, ce qui montre l'intérêt des investisseurs. Ce secteur comprenait en effet d'importantes opportunités foncières qui échappent à la réglementation AVAP du noyau central patrimonial. Ce quartier dispose en outre d'un accès très direct à la gare.

En passant sur l'ancien Champ de Foire, on comprend immédiatement de quoi il est question. Toutefois, cette analyse n'est pas basée sur des données statistiques mais sur une simple perception. Elle serait donc à valider, à affiner et à étayer.

### **L'évolution des déplacements par transport en commun.**

On relève de nombreux déplacements pendulaires train + vélo, train + trottinette, voiture + train + transports en communs à Nantes. Ou, pour les scolaires et les ruraux, train + bus *Aléop*.

Les parkings à voitures de la gare de Clisson se développent sans cesse en pieuvre, de tous côtés.

Par ailleurs, les transports par rails concernent également les directions de Cholet, Montaigu, La-Roche-sur-Yon et Les-Sables-d'Olonne. Parmi les utilisateurs réguliers des trains cadencés, certains travaillent à Clisson, d'autres habitent à Clisson. Les déplacements en voiture, à moins de 15 km de la gare de Clisson, concernent ceux qui travaillent (dans une des nombreuses «usines à la campagne» du secteur) ou bien ceux qui habitent dans les zones rurales. Ce sont ceux-là qui utilisent quotidiennement voiture ou moto.

La commune de Clisson est un noyau d'urbanisation secondaire au regard de Cholet et du géant Nantais. La gare SNCF et les modes de transports liés (bus, voitures, vélos) forment un enjeu fortement structurant.

La municipalité engage l'opportunité du développement urbain par la révision complète du PLU prévue.

Le télétravail s'est inséré dans nos vies depuis le printemps 2020, lors du confinement imposé par la crise sanitaire du Covid-19. C'est un élément supplémentaire qui vient renforcer une demande de logements vers les petites villes charmantes loin des grandes métropoles perçues comme étouffantes.

### **Investir sous le régime fiscal de la loi Malraux**

Après la fièvre que l'on constate actuellement sur la construction des logements collectifs neufs à Clisson, il est possible que des opérations beaucoup plus discrètes puissent s'insérer dans le secteur historique, en utilisant des financements adaptés sous la «Loi Malraux».

Le lavoir de Liveau, sur les bords de Sèvre à Gorges, a été rénové par la communauté de communes *Clisson Sèvre et Maine aggro*. L'association artistique *Les Écolorés* utilise l'immense séchoir à papier réhabilité. D'autres constructions patrimoniales pourraient être préservées en étant vendues à des investisseurs. En effet, la gestion d'un parc immobilier important et pratiquement vide par les collectivités publiques est coûteux.

## **LA QUESTION SENSIBLE DE LA DENSIFICATION URBAINE à Clisson**

### **L'imperméabilisation et l'artificialisation des sols**

Différence entre ces deux enjeux liés.

• **L'imperméabilisation des sols** est le recouvrement permanent d'une parcelle de terre et de son sol par un matériau artificiel imperméable tel que l'asphalte ou le béton.

L'eau de pluie tombant au sol est redistribuée en trois fractions principales :

- L'évapotranspiration des végétaux
- L'infiltration peu profonde (racines des végétaux)  
et profonde dans le sol (alimentation des nappes phréatiques)
- Le ruissellement sur les surfaces imperméabilisées, repris par le réseau des eaux pluviales en ville.

Suivant l'occupation de la surface du sol, ces données sont très variables, comme le montrent les quatre exemples de la figure 1 -de la campagne à la ville dense.

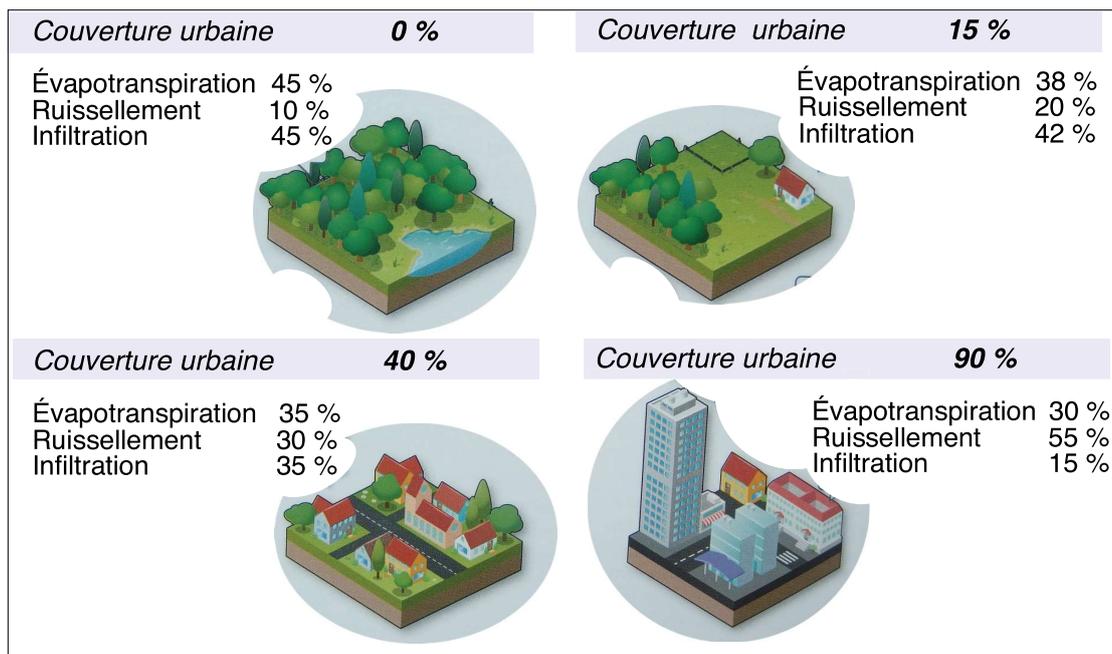


Figure 2 **BILAN HYDROLOGIQUE EN FONCTION DU TAUX DE COUVERTURE URBAINE**

Source : «Le sol, une merveille sous nos pieds» C. Feller, G. de Marsily, C. Mougin, G. Pérès, R. Poss, T. Winiarski. Belin pour la science 2016

• **L'artificialisation**, c'est-à-dire l'expansion des villes et des infrastructures au détriment des terres agricoles, des forêts ou des espaces naturels, va généralement de pair avec l'imperméabilisation des sols. Diminuer l'artificialisation des sols signifie diminuer la consommation des espaces nécessaires aux constructions.

## L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EST UN ENJEU ÉCOLOGIQUE CONSIDÉRABLE

Lorsque les collectivités publiques ne maîtrisent pas l'expansion urbaine, de multiples conséquences -peu visibles mais graves à long terme- en résultent

« La consommation d'espace engendre partout une perte de biodiversité, de productivité agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique, une banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires. Ce phénomène s'accompagne également d'une augmentation des besoins en services de transports et de réseaux coûteux en investissement comme en exploitation<sup>1</sup>...." »

### La maîtrise de l'expansion urbaine exige des mesures courageuses

La propriété foncière est perçue par nos compatriotes comme un droit fondamental depuis des générations. Il s'agit d'un atavisme très ancré dans le droit et dans les esprits.

Des dispositifs de maîtrises foncières existent. Une politique active de préemptions lors de ventes peut s'appliquer sur certains secteurs pouvant faire l'objet de densification pour de l'habitat.

Les élus locaux ont bien compris cet enjeu.

Le modèle de la maison individuelle au milieu de son jardin est également particulièrement ancré dans nos esprits. Clisson a développé des surfaces très importantes de lotissements, à l'urbanisme

<sup>1</sup> Source: Instruction du Gouv. 29/07/2019 (gestion économe de l'espace). NOR: LOGL1918090J.  
 Non paru au JO

serpentin caractéristique, jusqu'aux années 1990 - 2000. Les zones **UB** d'urbanisation pavillonnaire représentent 162 hectares de superficie, soit pratiquement la moitié des zones construites **U**. Elles sont localisées au nord et au sud de la ville.

Aujourd'hui encore, un nouveau lotissement sort de terre, le Grand Pré, contre la Voie SNCF côté Gorges. L'observation n° 13 du public venu exprimer ses remarques lors de l'enquête montre parfaitement l'attachement à la maison individuelle, si possible au milieu de son jardin:

«Il conviendrait de conserver l'esprit pavillonnaire du quartier.»

Cette très forte expansion urbaine des lotissements aboutit au constat partagé d'aujourd'hui, bien résumé à la page 19 du Dossier de présentation,

«La commune de Clisson est un territoire physiquement contraint en termes de possibilité d'urbanisation»

et page 20 «Aujourd'hui, il reste très peu de terrains immédiatement constructibles sur le territoire communal...»

( ▶ consulter le rapport de présentation pour plus de détail.)

Il est effectivement devenu très difficile de construire sa maison individuelle au milieu de son jardin à Clisson, en raison de la barrière de la D 149, enserrant complètement le nord de la zone urbaine.

Il s'agit d'adopter désormais un point de vue produisant un gain collectif pour tous les habitants.

- Densifier les villes, villages et les hameaux constructibles est indispensable d'un point de vue collectif.

La loi Climat et résilience d'août 2021 impose de densifier beaucoup plus les zones urbaines.

### **COMMENT DENSIFIER LES ZONES PAVILLONNAIRES ?**

De nombreuses municipalités de première couronne de la région parisienne ont adopté, dans les plans locaux d'urbanisme, ce principe de densifier les zones pavillonnaires. Ces exemples montrent que la densification des maisons individuelles permet de conserver un mode de vie indépendant et très agréable. Dès les années 1920, des entrepreneurs du bâtiment ont construit des programmes de maisons identiques accolées, groupées par deux, et parfois jusqu'à 5 maisons individuelles. Aujourd'hui, ces communes sont entièrement construites, sans interstices de zones rurales, si bien que l'on ne quitte pas l'urbain en passant d'une ville à l'autre. Dans ces zones pavillonnaires, la densification prend des formes surprenantes. On trouve par exemple à Colombes (92 700), la Villa Fashoda, une venelle de 90 cm de large seulement, qui distribue 6 portes d'accès à des maisons individuelles !

Cette venelle est un cas extrême. D'une façon générale, il est nécessaire de prévoir l'accès normalisé du camion de pompier, soit 2,50 m de marge au minimum.

Malgré cette forte densité, le végétal est bien présent. Chouettes, geais, hérissons s'observent couramment. Ces maisons aux portes de Paris avec des petits jardins sont particulièrement recherchées, mais leur prix peut paraître exorbitant pour un provincial.

Dans notre région, de nombreux professionnels de la construction recherchent des terrains constructibles libres à la vente, pour dégager des programmes de constructions groupées les plus importants possibles, de 20 logements ou plus.

Mais ce travail de densification des zones pavillonnaires lâches relève d'une approche de proximité bien différente. La conception ne peut en aucun cas correspondre à des plans types ou à des schémas préconçus. Le travail sur les vues, l'ensoleillement, la séparation visuelle des voisins, les pentes naturelles, les multiples exigences techniques, etc. nécessitent une approche par l'architecte toujours spécifique et délicate.

L'esprit qui devrait animer les concepteurs et les constructeurs peut se résumer par les idées suivantes : insertion modeste, point de vue de l'habitant et du piéton, échelle adéquate, prise en compte des usages tant privés que collectifs (enfants, déplacements, containers, etc). Cette prise en compte du lieu et de ses habitants nécessite du temps. Des points d'étapes collectifs de mise au point, notamment avec les futurs habitants, sont indispensables.

Dans le secteur historique sous réglementation AVAP, l'important travail d'une insertion réussie est tout particulièrement délicat.

• Réutiliser les constructions existantes en les réhabilitant permet également de densifier l'habitat. On observe ça et là à Clisson ces petits entrepôts réhabilités en plusieurs logements. Mais là encore, on ne s'improvise pas spécialiste de la réhabilitation sans une solide expérience d'architecte. Les déconvenues et les sinistres sont le prix à payer lorsque la conception est bâclée.

### **Accompagner la densification des zones urbaines et des hameaux à Clisson**

Les anciens ateliers et équipements, lorsque leur structure est viable, peuvent être réhabilités et découpés en lots d'habitations. Il est souvent possible de prévoir des jardinets. L'économie du budget «construction seule» est particulièrement importante. L'architecte démarre par des esquisses de faisabilité associées à des enveloppes budgétaires estimées.

- Les densifications concernent principalement les constructions individuelles lâches.
- Préalablement, le dimensionnement du réseau des eaux usées s'envisage quartier par quartier.
  - Les réseaux d'assainissement collectif sont dirigés vers les stations d'épuration.
  - Pour les zones d'assainissement non-collectif (ANC) , chaque habitation (et groupe d'habitations) est équipé d'un assainissement autonome. Toujours préférer l'ensemble Fosse toutes eaux + filtre à sable de 25 m<sup>2</sup> s'écoulant en mode gravitaire. (Si besoin rehausser le rez-de-chaussée de 70 cm).

La micro-station, préférée des entreprises pour sa simplicité de pose, comprend des pompes dont la garantie est de 2 ans seulement. L'autonomie de l'usage des WC sur une fosse toutes eaux gravitaire (sans électricité) sur 30 ans ou plus est toujours préférable à ces micro-stations, aux appareillages électromécaniques fragiles.

#### **• Sur les grandes parcelles,**

- la maison existante peut être agrandie par rehaussement ,
  - la maison peut être démolie et remplacée par 2 ou 3 maisons de ville accolées.  
Les garages peuvent être séparés dans une construction basse
  - Sur deux ou trois parcelles, des micro-programmes de logements neufs (maisons de ville à étages) peuvent s'insérer.
- Une souplesse du règlement du PLU doit permettre, collectivement, de produire du logement, à l'intérieur des périmètres contraints de la commune.
  - Il s'agit également de gérer l'avenir urbain progressivement, pas-à-pas, en prenant le temps nécessaire à la maturation des projets, et en utilisant la démocratie locale participative.

### **La maîtrise de l'étalement urbain, les gains collectifs en termes de respect de l'environnement**

Densifier les zones pavillonnaires et réhabiliter les constructions existantes, lorsque c'est possible, est une nécessité dès que l'on pense au bien-être commun (vision collective). C'est le contraire de l'approche égoïste immédiate (qu'il nous faut réduire et contrôler). L'empreinte carbone est ainsi diminuée à l'échelle du quartier, par le moindre coût des services, des réseaux et des transports, qui représentent des frais cumulés importants. L'éparpillement des constructions est toujours plus gourmand en ressources et en énergie que les constructions groupées. La diminution de l'empreinte carbone est donc importante, et à long terme.

À Clisson, nous pouvons individuellement minimiser notre jardin privé, le patrimoine naturel collectif, accessible à tous, étant particulièrement vaste et digne d'intérêt. Les vallées naturelles de la Moine et de la Sèvre, très proches des zones d'habitats, sont des lieux de promenades gratuits et magnifiques.