

Commune de

CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



02_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Vu pour être annexé à la délibération du *(à remplir à l'arrêt)*
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Clisson,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : *(à remplir à l'arrêt)*
APPROUVÉ LE : *(à remplir à l'approbation)*

Dossier 21054423
10/03/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

AXE // SOLIDARITE	4
Orientation : Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges.....	5
Orientation : Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère.....	8
Orientation : Affirmer et requalifier les entrées de ville.....	11
Orientation : Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive.....	12
Orientation : Accompagner le dynamisme de l'activité agricole	12
Orientation : Faire de Tabari un parc d'activité exemplaire et majeur à l'échelle de l'intercommunalité	14
AXE // BIEN VIVRE.....	17
Orientation : Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets	18
Orientation : Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics.....	21
Orientation : Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics	22
Orientation : Construire la mobilité de demain	23
Orientation : Limiter les nuisances liées au trafic routier	25
Orientation : Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Clisson.....	26
AXE // RESILIENCE.....	28
Orientation : Favoriser la biodiversité.....	29
Orientation : Limiter les risques	30
Orientation : Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies ...	31
Orientation : Veiller au bon fonctionnement des réseaux	31
Orientation : Promouvoir une économie diversifiée adaptée au nouvelles pratiques de travail.....	32
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	33
Objectif - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain	34
Objectif – Présenter des densités élevées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun.....	35
Objectif - Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune	35
Objectif – Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité	36

PREAMBULE

Clisson est une ville attractive d'environ 7 400 habitants située au sud du Département de Loire Atlantique. Avec son architecture médiévale d'influence toscane, la commune dispose d'un patrimoine bâti remarquable. Parmi les monuments notables, on retrouve son château, ses édifices religieux, ses ponts et ses édifices d'inspiration italienne néoclassique comme l'église Notre-Dame.

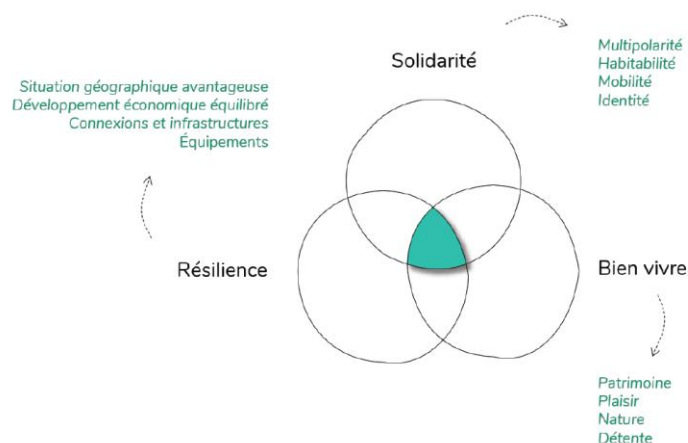
La commune est implantée dans la Vallée de la Sèvre Nantaise. Près de la moitié du territoire est occupé par des zones urbanisées. Le reste du territoire est partagé entre des terres agricoles (vignes) et des prairies, et ponctué de quelques boisements. Les productions agricoles sont peu diversifiées avec une dominance de la viticulture, puis l'élevage et quelques cultures céréalières. La ville de Clisson est une polarité urbaine : ses services, équipements, commerces, emplois desservent les communes rurales situées à proximité. Le PADD s'attache à conforter se rôle de polarité, pour répondre aux besoins des habitants de Clisson mais également aux besoins des habitants des territoires voisins.

Par délibération en date du **17 décembre 2020**, la commune de **Clisson** a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2011. **Le futur PLU** se doit d'être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur**, qui, avec la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, est devenu le **document stratégique de référence**.

En cohérence avec les enjeux observés sur le territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs portés par les collectivités locales de Clisson, de la Communauté d'Agglomération et du SCOT. Les objectifs du PADD sont fixés sur une période de 12 ans s'étalant de l'année 2023 (date envisagée pour le débat sur le PADD qui permettra de mettre en place le sursis à statuer) à l'année 2035.

Ce projet de territoire, projet politique est articulé autour de 3 axes, issus de la démarche prospective « **Clisson 2040** » : **Solidarité // Bien vivre // Résilience**. Ces axes sont déclinés en orientations, elle-même déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Clisson. Enfin, le PADD présente plus spécifiquement « **les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».

Les 3 axes du PADD (source : Clisson 2040)



AXE // SOLIDARITE

La commune de Clisson connaît une forte croissance démographique liée à son offre d'équipements et de services, sa qualité de vie et sa proximité avec l'agglomération nantaise. Pour répondre au besoin issu de cette forte croissance démographique, la commune doit étoffer son offre en logements. Après avoir produit de nombreux logements de style pavillonnaire, la commune doit également diversifier son offre en logement.

Dans le SCOT approuvé en 2015, la commune de Clisson est identifiée comme un pôle de centralité « d'équilibre structurant ». Les services, équipements, commerces, entreprises présentes sur le territoire rayonnent au-delà des limites communales.

Orientation : Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges

■ Élément de contexte

Cette orientation vise à répondre à la forte demande en logements. La commune a connu une croissance généralisée de la population, signe du fort dynamisme et de l'attractivité du territoire.

Le parc de logements se compose essentiellement de grands logements, avec 69,7% des résidences principales ayant au moins 4 pièces. Le poids et le nombre de grands logements (4 pièces et plus) se sont accentués depuis 2012. La révision du PLU est l'opportunité d'adapter la densité des opérations à vocation d'habitat pour correspondre à sa vocation de polarité urbaine définie par le SCOT et dans la continuité de la ZAC du Champ de Foire réalisée en renouvellement urbain.

L'évolution de l'offre en habitat permettra également au territoire de s'adapter aux évolutions de la société et notamment au phénomène de desserrement des ménages. En effet, les ménages communaux sont en très grande majorité composés de 1 à 2 personnes (69,9% en 2018), tandis que plus de 69,7% des logements sont composés de 4 pièces et plus. Le desserrement progressif des ménages renforce l'intérêt de se doter d'une offre diversifiée en logements, susceptible de répondre aux besoins de personnes de tous âges et de toutes situations familiales.

■ Objectifs

- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à répondre au besoin marqué en logements sur la commune
- Proposer une typologie variée de logements, permettant l'accueil des jeunes actifs et le parcours résidentiel des seniors

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Pour atteindre environ 8 800 habitants à l'horizon 2035, la commune doit connaître un taux de croissance démographique de 1,03%/an. Ce taux correspond, sur la période de 2023 – 2035, à un besoin d'environ 53 logements/an. Il permet de répondre au besoin en logement. L'étude régionale réalisée par la DREAL « Les tensions des marchés du logement en 2021 en Pays de la Loire » confirme l'existence des tensions sur les marchés du logement de l'intercommunalité qui, à l'échelle de la région Pays de la Loire, sont considérés comme tendus sur les segments du parc locatif social et de l'accession à la propriété et très tendu sur le secteur locatif privé. Le dynamisme démographique, le niveau des prix immobiliers et des loyers du parc privé, une offre en logements locatifs sociaux et privés insuffisante au regard des besoins sont les facteurs impactant le plus fortement les tensions des marchés du logement.

1. Choix du scénario

Ce choix de scénario d'une croissance démographique, avec une moyenne de constructions de 53 logements par an entre 2023 et 2035 a été choisi par la commission PLU à l'appui du PLH qui fixe un objectif de 54

logements/an. Avant de valider ce choix, les élus ont travaillé sur différentes projections démographiques (nommées « SC » ici), au nombre de 4, qui sont les suivantes :

- SC 1 – Maintien de la population de 2018. Ce scénario permet de connaître le nombre de logements nécessaire à la stabilisation de la population ;
- SC 2 – Taux de croissance de 0,94%/an soit environ 8 679 habitants à l'horizon 2035. Ce scénario correspond à la croissance observée entre 2008 et 2018 ;
- SC 3 – Taux de croissance de 1,03%/an soit environ 8 800 habitants en 2035. Ce scénario correspond aux objectifs en logements du PLH ;
- SC 4 – Taux de croissance de 2,12%/an soit environ 10 566 habitants en 2035. Ce scénario correspond à la croissance observée entre 2013 et 2018.

Les élus souhaitent défendre un projet de territoire avec un taux de 1,03%/an, un taux de croissance ambitieux, qui s'appuie sur le PLH qui fixe un objectif de 54 logements/an et sur les atouts de la commune :

- localisation à proximité de l'agglomération Nantaise ;
- tissu économique composé de nombreuses entreprises dynamiques, notamment sur les parcs d'activité de Tabari et Câlin ;
- cadre de vie préservé ;
- nombreux commerces, services en centre-ville ;
- équipements publics structurants et diversifiés ;
- offre de mobilité diversifiée avec la présence de la gare et du tram-train

2. Impacts du scénario 3 sur le PLU

Suite au choix du scénario avec un objectif d'environ 8 800 habitants en 2035, les données suivantes ont été définies pour déterminer le nombre de logements à projeter :

- Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune en 2035 : 2,24. Le desserrement des ménages est peu marqué sur la commune (2008 : 2,42 / 2013 : 2,31 / 2018 : 2,29). La diminution de ce taux d'ici 2035, est estimée avec une baisse à 2,24.
- La réoccupation de 14 logements vacants en 2035. Ce chiffre de logements correspond à une diminution de 5% du nombre de logements identifiés par l'INSEE en 2018. A noter que depuis 2016, la commune a mis en place une taxe sur les logements vacants.
- Une stabilisation du nombre de résidences secondaires.

En prenant en compte ces différents indicateurs, le besoin en logements est de 53 logements/an soit sur la période 2023-2035 un besoin d'environ 636 logements :

636 logements neufs à produire entre 2023 et 2035	}	<ul style="list-style-type: none">▪ Nombre de logements dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU – cf. partie sur l'analyse des disponibilités foncières- Tome 1 : diagnostic) : environ 500 (<i>ce chiffre sera affiné suite au travail sur les OAP</i>) ;▪ Nombre de logements potentiels en changement de destination : environ 3 ;
---	---	---

- Nombre de logements en extension : environ 133

Au final, le besoin en extension de logements est de 133 logements.

	Recensements population			Evolution de la population						
	2008	2013	2018	A horizon 2035						
	Scénario			SC1	SC2	SC3	SC4			
	Taux de croissance projeté --->			0%	+ 17,3%	+ 19,0%	+ 42,8%			
	Nombre d'habitants projeté --->			7399	8679	8805	10566			
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2008/2013- 2013/2018				-0,23%	2,12%	0,00%	0,94%	1,03%	2,12%	
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES										
A	Nombre d'habitants			6 739	6 662	7399	7399	8679	8805	10566
B	Résidences principales occupées			2 786	2 880	3 231				
C	Nombre de résidences secondaires			66	72	69				
D	Nombre de logements vacants			128	197	279				
E	Nombre total de logements = B+C+D			2980	3149	3579				
F	Part des logements vacants en % = D/E			4,30%	6,26%	7,80%				
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B			2,42	2,31	2,29	2,24			
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B						72			
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSERREMENT DES MENAGES										
I	Nombre de résidences principales occupées en 2035 = A / G			3303	3875	3931	4717			
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H			0	571	628	1414			
K	Besoin total en résidences principales = H + J			72	644	700	1486			
LA REOCCUPATON DU LOGEMENT VACANT										
L	Objectif de réoccuper 5% des logements vacants en 2018 = D*0,05						14			
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS										
N	Besoin en production neuf par an = (K - L) / (2031-2018) <i>Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de résidence secondaire</i>			4	48	53	113			
P	Besoin en production de logement neufs par an = O / (2018-2031)			0	4	4	9			
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN										
P	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2017)			30						
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")			134						
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination			10						
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - P - Q - R			0	0	0	0			

Au-delà de l'offre quantitative de logements, le PLU prévoit de diversifier l'offre avec la création logements locatifs ou en accession sociale. En cohérence avec le PLH, le PLU vise un objectif de production de 11 logements locatifs sociaux par an, soit 132 logements sur la période 2023-2035.

Extrait du PLH 2020-2025

	Objectifs de production de logements ajustés		Objectifs de production de logements locatifs sociaux		
	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie	Taux	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie
Clisson	325	54	20%	65	11

Le PLU prévoit également la production de petits logements pour rééquilibrer l'offre et des logements qui pourront être adaptés aux personnes âgées. Il s'agit d'être en mesure de répondre aux besoins de tous (primo-accédants, personnes âgées) et de favoriser le parcours résidentiel des ménages.

En effet, depuis 1999, la part des plus de 45 ans a augmenté. Afin d'anticiper le vieillissement de la population, l'offre en logements doit être ajustée. Les seniors recherchent des logements plus petits et adaptés à leurs besoins. De même, les jeunes ménages, en attente d'accéder à la propriété, recherchent des logements locatifs de petite taille. C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent diversifier la taille des logements et des parcelles. Il s'agit de créer conjointement des logements spacieux d'une part et des logements plus petits d'autre part pour répondre à une partie des ménages composés d'une ou deux personnes.

Pour diversifier les formes d'habitat, le PLU prévoit également la réalisation d'une résidence de jeunes actifs. Cette résidence permettra de répondre au besoin identifié par l'Agglo Clisson Sèvre et Maine et permettra de proposer une offre de logements adaptés et accessibles pour les apprentis, alternants, salariés ou jeunes en recherche d'emploi.

De plus, la commune de Clisson est un territoire favorable pour l'implantation de logements pour personnes âgées. En effet, les personnes âgées ont besoin de 3 éléments essentiels pour se maintenir sur une commune : la présence d'un supermarché, d'une pharmacie et d'un médecin. Clisson répond à l'ensemble de ces critères.

Orientation : Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère

■ Élément de contexte

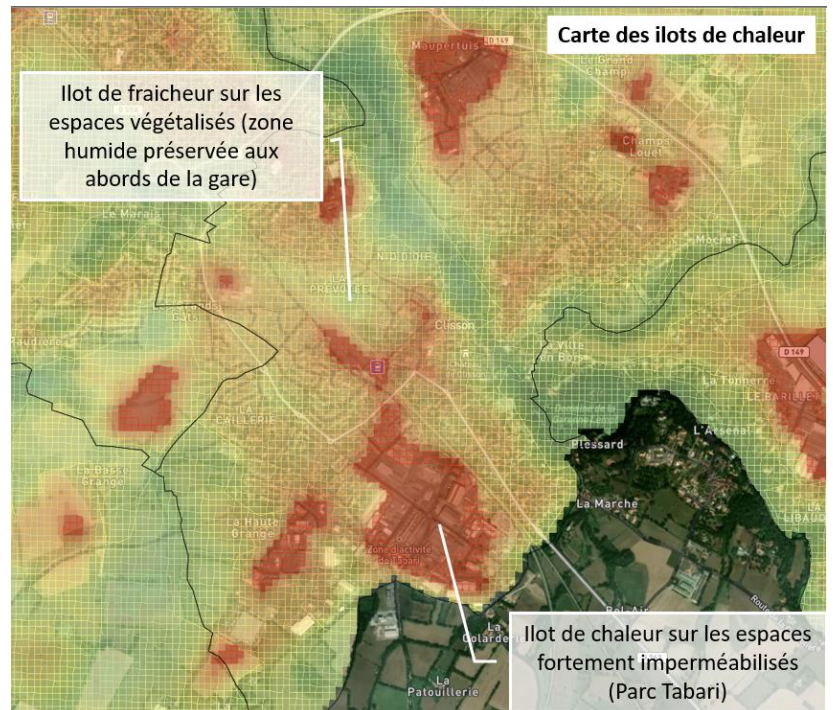
Le centre-ville se caractérise par des formes urbaines anciennes et denses. Le tissu urbain y est resserré. Les habitations sont assez hautes (R+2, R+3) et alignées sur la rue. Les rues de faible gabarit s'inscrivent dans le relief de façon sinueuse (escaliers, venelles, ruelles, passages, petits ponts).

A partir des années 1965, Clisson a connu une forte extension avec la construction de pavillons, générant une importante consommation foncière, des extensions des réseaux et une standardisation des formes architecturales.

Comparaison de la partie agglomérée de Clisson entre 1965 et aujourd'hui



De plus, avec le réchauffement climatique, les lieux de vie et donc les espaces urbains doivent s'adapter afin de limiter les ilots de chaleurs, faciliter la gestion des eaux pluviales et favoriser la biodiversité.



Cartes des ilots de chaleur (sources : AURAN)

■ Objectifs

- Préserver et renforcer les espaces verts et les espaces publics de qualité participant au cadre de vie des habitants
- Préserver les espaces verts et notamment les espaces de plaines terres et les arbres de haute tige pour la biodiversité ordinaire et limiter les ilots de chaleur
- Favoriser l'utilisation d'espèces végétales adaptées au réchauffement climatique
- Développer et pérenniser la nature en ville
- Garantir une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain, en favorisant l'infiltration, les techniques alternatives et la limitation de l'imperméabilisation

Justifications présentes dans le rapport de présentation

L'attractivité du territoire passe par la qualité des espaces publics et des paysages urbains. La municipalité souhaite maintenir et assurer la valorisation d'espaces verts, de plaines terres et les arbres de haute tige, publics ou privés au sein du bourg. Ces éléments permettent notamment de lutter contre les ilots de chaleurs et de favoriser la biodiversité ordinaire.

De plus, la municipalité a déjà engagé des travaux de requalification des espaces publics (porte de Palzaise, parvis de la Gare, aménagement d'une coulée verte sur le Champ de Foire...) et souhaite continuer dans cette dynamique en renforçant la place du végétal.

En effet, la végétalisation des espaces urbains permet de :

- Réduire les effets des îlots de chaleurs (phénomène renforcé par le réchauffement climatique) ;
- Favoriser la biodiversité au cœur des espaces urbains ;
- Faciliter la gestion des eaux pluviales (les épisodes de pluie intense seront plus fréquents avec le changement climatique).

Réaménagement de la porte Palzaise

Porte Palzaise en 2017 (google street view)



Porte Palzaise en 2022 (google street view)



Réaménagement du parvis de la gare

Parvis de la Gare en 2011 (google street view)



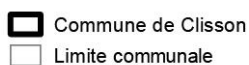
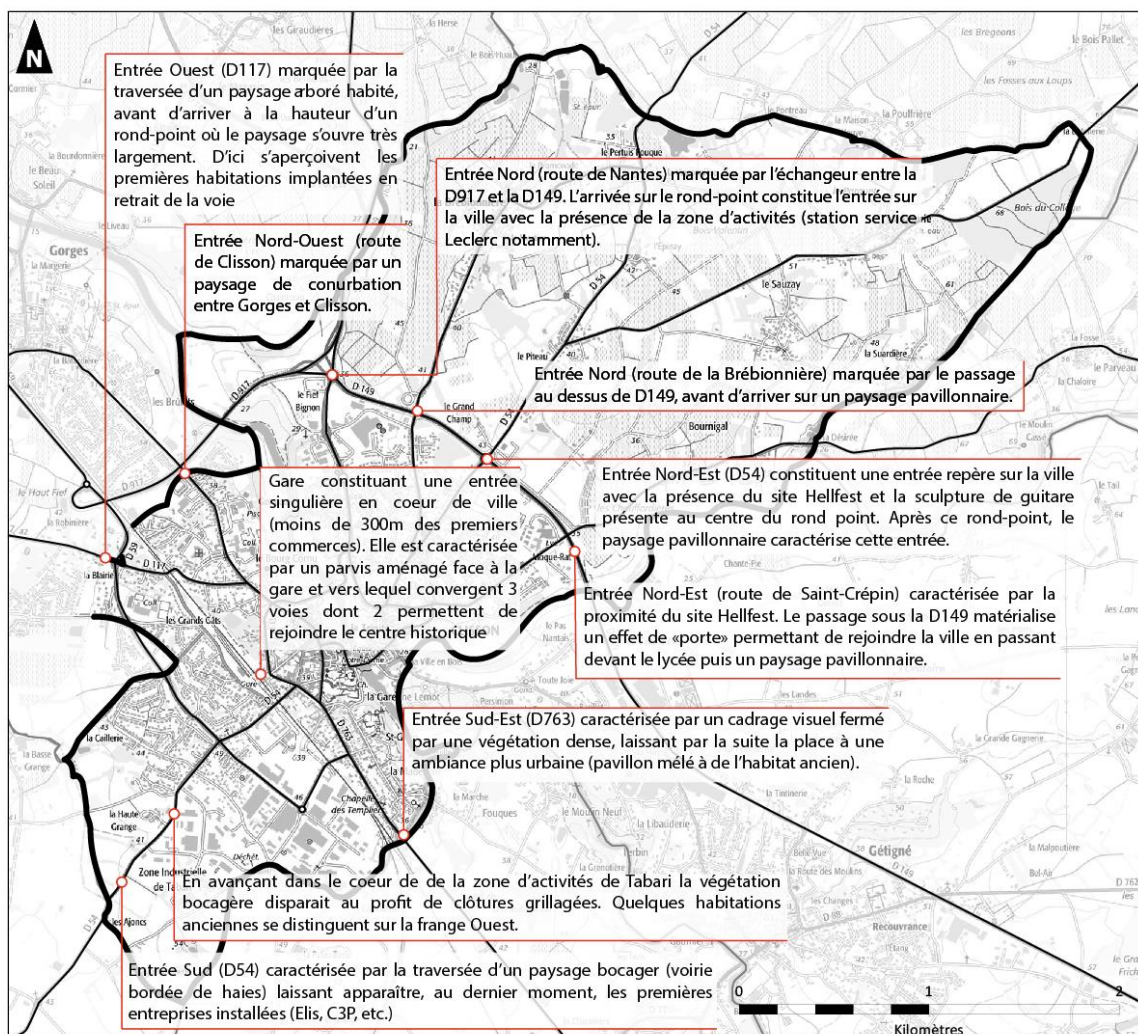
Parvis de la Gare en 2022 (google street view)



Orientation : Affirmer et requalifier les entrées de ville

■ Élément de contexte

La commune compte plusieurs entrées de ville, et notamment la gare, entrée de ville singulière en cœur de ville.



■ Objectifs

- Poursuivre la requalification des entrées de villes

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Le projet de PLU intègre les projets de requalification des entrées de ville déjà réalisés (parvis de la gare), en cours de réalisation (requalification de l'entrée de ville suite au projet d'extension de la zone d'activités Câlin) et futurs (requalification de la route de la Durie, aménagement de l'entrée de ville depuis la RD54 avec la création d'un contournement Sud, apaisement de la route de Cugand...).

Orientation : Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive

■ Élément de contexte

La commune de Clisson est une polarité commerciale avec une offre diversifiée. Cette offre diversifiée permet par ailleurs le maintien de la population vieillissante ou sans voiture, car l'ensemble des besoins du quotidien trouvent réponse sur le territoire.

L'offre commerciale est essentiellement localisée :

- Dans le centre-ville avec de nombreux commerces et artisans ;
- Au nord du bourg, avec une zone commerciale de type périphérique portée par le supermarché Leclerc, locomotive commerciale, mais comptant également des commerces et services diversifiés (restauration, magasin de meuble, opticien, pharmacie, magasin de sport...)

■ Objectifs

- Assurer un développement équilibré de l'offre commerciale
- Conforter la zone d'activités Câlin, en favorisant sa densification et en stoppant les extensions urbaines associées
- Renforcer le commerce de centre-ville

Justifications présentes dans le rapport de présentation

La municipalité souhaite un développement équilibré de l'offre commerciale. Pour cela, les élus souhaitent conforter la zone d'activités Câlin en permettant sa densification mais en limitant ses extensions aux espaces urbanisés ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant le débat sur le PADD. De plus au sein de la zone d'activités, seuls les commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés afin de favoriser l'implantation des commerces de moins de 300 m² dans le centre-ville. La commune dispose d'un centre-ville commerçant et dynamique, que la municipalité souhaite renforcer. Pour cela, la commune s'est engagée dans la démarche volontariste de mise en place du droit de préemption commercial. Elle souhaite également, à travers le PLU, préserver les commerces des changements de destination vers des activités de services ou du logement.

Orientation : Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

■ Élément de contexte

Le territoire communal est majoritairement couvert par des espaces agricoles et notamment viticoles qui ont cependant connu une régression liée au développement de l'urbanisation en périphérie du centre-ville.

Les espaces agricoles sont à la fois un outil économique pour les exploitations agricoles, un patrimoine agronomique pour la collectivité et un élément fort du cadre de vie pour les habitants. Ces espaces doivent donc être protégés, notamment face à l'artificialisation des sols.

Espace viticole sur le territoire communal (source : Auddicé)



■ Objectifs

- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles en :
 - Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles.
 - Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain. Ainsi dans le choix des secteurs de développement urbain, la taille de la parcelle, son potentiel agronomique (AOC ou non), son accessibilité et sa proximité avec des habitations existantes ont été des critères de sélection, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.
 - Interdisant l'implantation d'habitation à proximité directe des terres agricoles (bande tampon de 10 mètres)
- Protéger de toutes constructions les vignes plantées classées en AOC
- Permettre la création et le développement des sites d'exploitation en :
 - Préservant les sites d'exploitation isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
 - Eloignant les secteurs de projet d'habitat des exploitations agricoles localisées en dehors de l'enveloppe urbaine.
- Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole
- Renforcer l'œnotourisme et le tourisme à la ferme

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Avec l'industrialisation, les modes de vie ont évolué, et les constructions ont grignoté les terres agricoles. Face à la disparition des terres agricoles, les politiques publiques doivent aujourd'hui évoluer pour les préserver. Le PLU cherche à préserver les terres agricoles, et en particulier les vignes en AOC viticole qui représentent un patrimoine agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

Le territoire de Clisson compte plusieurs exploitations. Quelques exploitations sont situées à proximités de la zone agglomérée (notamment une exploitation à Mocrat) et une grande partie dans des écarts isolés. Le projet de territoire s'assure que les secteurs de développement urbain en sont éloignés.

Par ailleurs, compte-tenu de la spécificité communale (nombreux lieux-dits), les élus ont pris en compte la proximité avec une exploitation agricole dans le choix de la valorisation du bâti par le changement de destination. Aussi, aucun changement de destination d'un tiers n'est projeté à proximité d'un site d'exploitation agricole isolée (c'est-à-dire sans logement de tiers à proximité).

Les activités agricoles, au-delà de leur rôle essentiel dans la construction du paysage sont des activités économiques à part entière de la commune qui participent au cadre de vie, notamment par les ventes directes à la ferme. Les viticulteurs pratiquent la vente directe au détail depuis leurs caves. Les élus désirent donc par le règlement écrit, permettre le maintien des activités existantes ou en projet, ainsi que leur développement (nouveaux bâtiments, nouvelles activités, ...), dès lors qu'elles sont en lien avec l'activité agricole présente.

La commune compte un nombre important de viticulteurs ayant développé des activités touristiques (vente directe...) Pour renforcer l'œnotourisme, ces exploitations pourront développer des hébergements touristiques grâce à l'identification sur le plan de zonage de changements de destination.

Orientation : Faire de Tabari un parc d'activité exemplaire et majeur à l'échelle de l'intercommunalité

■ Élément de contexte

La zone économique de Tabari se situe au Sud-Est du centre-ville de Clisson. Sa vocation principale est tournée vers l'activité industrielle. Une partie de la zone est en cours d'urbanisation (au sud). Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération

■ Objectifs

- Augmenter la capacité d'accueil du parc Tabari par une extension urbaine et par sa densification
- Qualifier les espaces publics en renforçant la place du végétal et des mobilités actives
- Assurer une transition avec les secteurs résidentiels en interdisant les activités sources de nuisances à proximité des zones d'habitation
- Permettre l'implantation de services aux entreprises ou à leurs employés (restauration, crèche, location de véhicule...) afin de créer un véritable lieu de vie
- Faciliter l'accessibilité du parc d'activité par une connexion avec la liaison Aigrefeuille/Gorges (tronçon 1, nord-ouest, du projet de contournement Sud)

Localisation de la zone d'extension du Parc Tabari



Justifications présentes dans le rapport de présentation

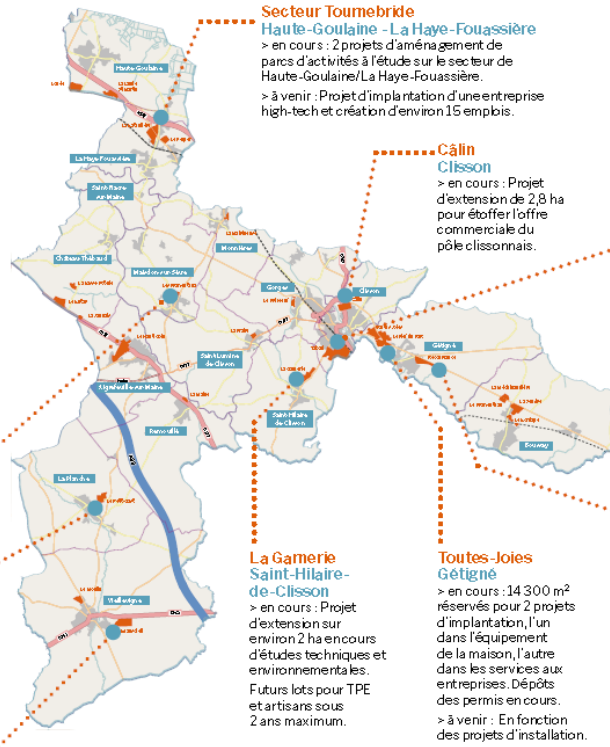
Le parc Tabari apparaît aujourd'hui complet et la Communauté d'Agglomération projette son extension en direction du Sud sur du foncier maîtrisé par la collectivité ou par l'aménageur SELA. A ce titre, des prospections écologiques ont été menées en 2022. La commune soutient ce projet d'extension du parc Tabari.

Extrait de OH MAG ! été 2021

Partout dans le territoire
AMÉNAGER LES PARCS D'ACTIVITÉS

Clisson Sèvre et Maine Agglo aménage et gère 27 parcs d'activités dans les 16 communes qui la composent. Les projets d'aménagement, d'extension en cours ou à venir témoignent d'une actualité économique toujours soutenue malgré le contexte. En parallèle, l'intercommunalité continue d'investir pour améliorer la qualité de ses espaces à vocation économique. Tour d'horizon.

Les aménagements des parcs d'activités



Secteur Toumebride Haute-Goulaine - La Haye-Fouassière
> en cours : 2 projets d'aménagement de parcs d'activités à l'étude sur le secteur de Haute-Goulaine/La Haye-Fouassière.
> à venir : Projet d'implantation d'une entreprise high-tech et création d'environ 15 emplois.

Cailin Clisson
> en cours : Projet d'extension de 2,8 ha pour étoffer l'offre commerciale du pôle clissonnais.

Tabari-nord Clisson
> en cours : Renouveau urbain sur le secteur historique de Tabari-nord.
Ensemble de projets d'investissements publics et privés qui permettront en 2022 la disparition de 12 ha de friches industrielles du début des années 2010.
> à venir : Sur les 2 prochaines années, création de 350 emplois.

Tabari-sud Clisson
> en cours : 25 000 m² réservés pour deux nouvelles implantations.
Permis de construire en cours de montage pour une réalisation en 2022.
> à venir : Études techniques et environnementales engagées pour une nouvelle tranche d'extension de 2 ha environ vers le sud.

Les Fromentaux Maisdon-sur-Sèvre
Extension de 2 ha terminée. 1,2 ha cessibles aménagés pour les artisans et TPE. Deux nouveaux îlots ont été créés, d'une surface de 7 495 et 5 239 m².
> en cours : Lot de 5 239 m² sous compromis de vente. Deux réservations pour 1 lot de 1 900 m² et 1 autre de 1 500 m².

Le Petit-Gast La Planche
> à venir : Travail de recalibrage des parcelles (génie civil voirie réseaux divers) pour proposer des lots de petites tailles pour artisans et TPE.

Beatusoleil Vieillevigne
> à venir : Travail de recalibrage des parcelles (génie civil voirie réseaux divers) pour proposer des lots de petites tailles pour artisans et TPE.

La Gamerie Saint-Hilaire-de-Clisson
> en cours : Projet d'extension sur environ 2 ha en cours d'études techniques et environnementales.
Futurs lots pour TPE et artisans sous 2 ans maximum.

Toutes-Joies Gétigné
> en cours : 14 300 m² réservés pour 2 projets d'implantation, l'un dans l'équipement de la maison, l'autre dans les services aux entreprises. Dépôts des permis en cours.
> à venir : En fonction des projets d'installation.

Recouvrance Gétigné
> en cours : 5 000 m² réservés pour 3 projets d'installation et de développement.
> à venir : Aménagements de finition : trottoirs, candélabres, voirie définitive d'ici 2 ans.

La nature dans les parcs d'activités
Comme dans le parc d'activités des Fromentaux à Maisdon-sur-Sèvre, un point d'honneur est mis sur la qualité environnementale des aménagements ou extensions. Un couloir écologique a été préservé et mis en valeur, les bords du bassin d'orage ont été végétalisés avec plus de 2 000 m² de pelouse et près de 1 300 végétaux.



Au-delà de son extension, la communauté d'agglomération porte également un projet de requalification du parc pour en faire un espace attractif. Les élus souhaitent créer un parc d'activités de qualité en soignant le paysage et en apportant des services aux entreprises (comme par exemple des restaurants, des crèches...). Ainsi, si la zone est à dominante industrielle, elle se doit de pouvoir accueillir des entreprises au service des entreprises. Les élus souhaitent également s'assurer que les entreprises implantées au nord du parc, à proximité des habitations, ne génèrent pas de nuisances.

AXE // BIEN VIVRE

« Vivre à Clisson, c'est profiter d'un cadre patrimonial, urbain, architectural, paysager et culturel unique en Loire-Atlantique. C'est jouir d'un environnement de qualité propice à la détente et aux loisirs à proximité immédiate de son lieu de vie ou de travail, connecté aux aménités du territoire environnant (littoral, métropole...). C'est revendiquer les bénéfices de vivre à l'année comme en vacances. » *(source : « Clisson 2040 »)*

Orientation : Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets

■ Élément de contexte

En déambulant dans le bourg de Clisson, l'architecture des constructions rappelle quelque peu l'architecture italienne. L'évolution de l'architecture clissonnaise est liée à l'arrivée au XIXème siècle d'un petit groupe d'artistes et d'amateurs d'art, notamment les frères Cacault et Frédéric Lemot. Cette influence a engendré un type particulier de construction, le type clissonnais. L'usage de la terre cuite a été introduit pour les génoises, les encadrements d'ouvertures et les claustras de parapet ; les ouvertures sont réalisées selon les modèles italiens : fenêtres cintrées, géminées...

Vue depuis le viaduc (source : Auddicé)



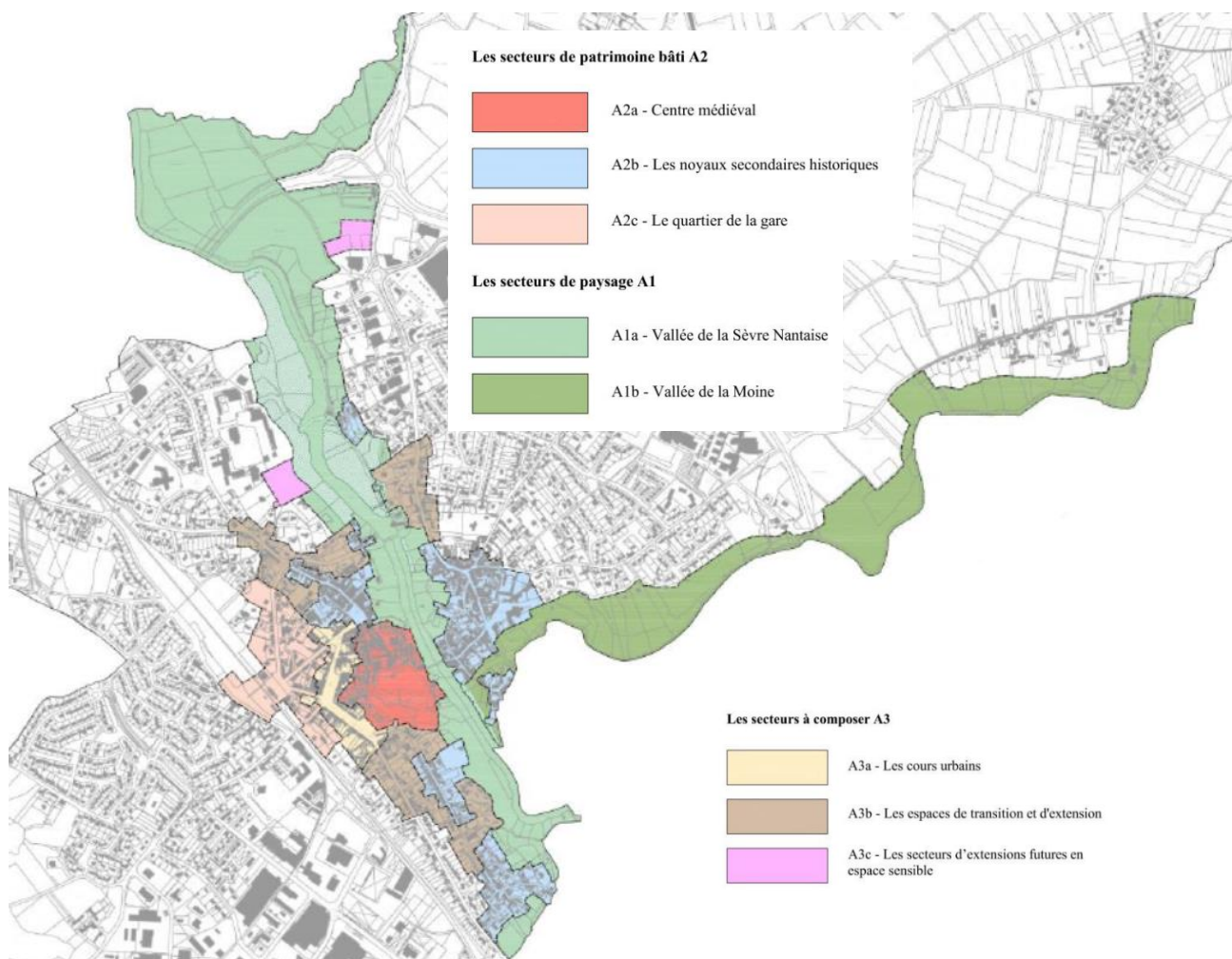
Le territoire de Clisson est marqué par l'activité viticole, qui joue un rôle majeur dans le tourisme, l'économie locale et le paysage. Le PLU cherche à valoriser le patrimoine lié à cette activité traditionnelle.

La commune se caractérise également par la présence de nombreux villages et écarts, qui possèdent leur propre identité. Ces écarts et villages sont exclus du périmètre de l'AVAP, et ne bénéficient pas de mesures de protection en dehors du PLU.

■ Objectifs

- Valoriser le patrimoine via le changement de destination
- Préserver le patrimoine viticole
- Conserver l'identité des villages (protection du patrimoine, formes urbaines...)
- Développer des espaces publics de qualité, garantissant des parcours lisibles et connectés
- S'appuyer sur l'AVAP/SPR pour la préservation du patrimoine du centre-ville

Périmètre de l'AVAP/SPR



Justifications présentes dans le rapport de présentation

La commune est concernée par un Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'AVAP couvre une grande partie du centre-ville et encadre l'aspect et les volumétries des nouvelles constructions. Cette réglementation récente protège ainsi le patrimoine.

Le PLU intègre l'AVAP au sein de ses annexes.

L'activité viticole est une caractéristique forte du territoire. Préserver le patrimoine qui y est associé permet de conserver l'identité du territoire et de renforcer ses atouts touristiques. Ainsi, le PLU protège les vignes plantées classées en AOC.

La densification des hameaux sera encadrée par le règlement écrit qui veillera à préserver l'identité des villages. Les constructions neuves, par leurs volumétries, matériaux et implantations s'intègrent à l'architecture locale. Les écarts et villages étant localisés en dehors du périmètre de l'AVAP, la réglementation du PLU devra être d'autant plus précise.

Illustration d'implantations et de volumétries réinterprétant les constructions traditionnelles locales

(source : GRANDE MAISON PETIT TERRAIN, CAUE 14)

Exemple 1 – volumétrie simple élancée (R+1 ou toiture en pente avec encuvement), basée sur un plan rectangulaire, toiture en pente et accroche bâtie



Exemple 2 – volumétrie simple élancée, basée sur un plan rectangulaire et accroche bâtie prolongée par une clôture haute maçonnée



Exemple 3 - volumétrie simple, accroche bâtie et organisation autour d'une cour centrale (patio)



Exemple 4 - accroche bâtie, volume des annexes simples et petits ensembles bâtis associant habitat et dépendances implantés en L



Orientation : Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics

■ Élément de contexte

Par son patrimoine bâti en centre-ville, son patrimoine viticole, son cadre de vie et sa position géographique, Clisson est une ville touristique. De plus, la commune accueille le festival « Hellfest », réunissant chaque année près de 180 000 amateurs de musique métal. Le festival a connu une forte expansion sur ces dernières années.

Evolution du site de HELLFEST entre 2005 (à gauche) et aujourd'hui (à droite)



■ Objectifs

- Renforcer l'offre touristique et notamment l'hébergement touristique dans le tissu urbain
- Permettre le développement de l'offre touristique dans les villages et dans les écarts à travers le changement de destination
- Proposer une offre de loisirs permanente sur le site du Hellfest

Parc du Hellfest (source : Hellfest Open Air Festival)



Justifications présentes dans le rapport de présentation

La municipalité souhaite renforcer l'offre touristique dans le tissu urbain.

La municipalité soutient le festival Hellfest. Le PLU pérennise le site sur son périmètre actuel à travers un zonage spécifique. La collectivité souhaite également que les installations pérennes du festival puissent bénéficier aux habitants en dehors des périodes du festival afin de créer un espace de récréation atypique.

Orientation : Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics

■ **Élément de contexte**

Clisson est une polarité locale, offrant un niveau de service d'un rang supérieur. La ville s'insère dans un collier de polarités locales (Montaigu, Machecoul, Vallet...), qui ceinturent l'agglomération nantaise et qui répondent aux besoins les plus courants.

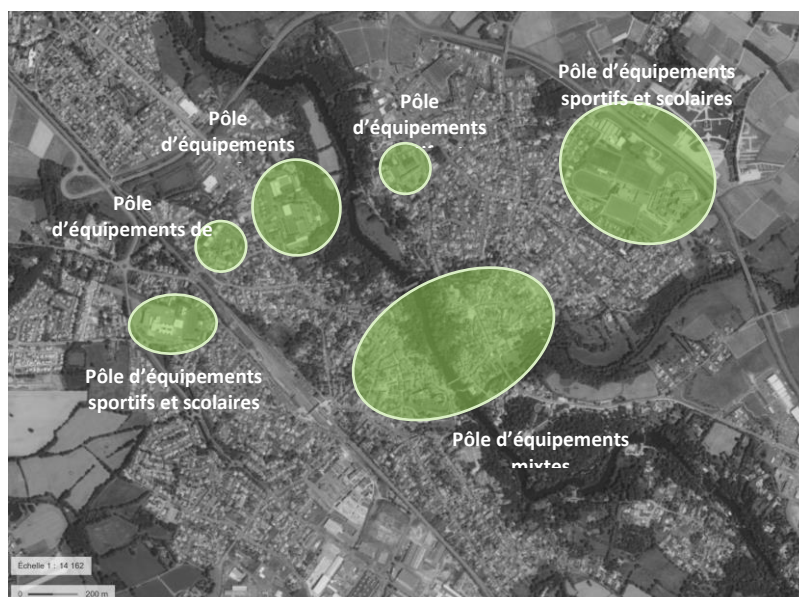
■ **Objectifs**

- Conforter les pôles d'équipements scolaires, médico-sociaux, culturels et sportifs
- Renforcer les services de santé avec l'accueil de médecins spécialisés pour compléter l'offre actuelle
- Permettre l'implantation ou la relocalisation d'équipements structurants à l'échelle intercommunale (gendarmerie, centre de secours, centre routier départemental...)

Justifications présentes dans le rapport de présentation

La qualité de vie de la commune de Clisson dépend des services et équipements qu'elle offre à ses habitants. Les élus souhaitent ainsi renforcer les équipements.

Localisation des pôles d'équipements



Orientation : Construire la mobilité de demain

■ Élément de contexte

Le PLU de Clisson fixe plusieurs objectifs concernant la mobilité. Ces objectifs sont complémentaires et permettent de désengorger et d'apaiser le centre-ville de Clisson, de favoriser la mobilité active au sein de la commune, et de renforcer l'utilisation des transports en communs. La gare de Clisson est un réel atout pour le développement du territoire. Elle permet une liaison avec l'agglomération Nantaise et ainsi renforce l'attractivité du territoire. Depuis 2015, on observe une hausse significative du nombre de voyageurs.

Evolution du nombre de voyageurs à la gare de Clisson (source : SNCF)



■ Objectifs

- Créer un contournement Sud pour limiter le transit dans le centre-ville de Clisson.
- Apaiser les circulations, garantir la sécurité de toutes les pratiques
- Maintenir une ville à 30km/h
- Développer les modes actifs de déplacement
- Améliorer l'accessibilité et les interconnexions entre les villages et le cœur de ville
- Renforcer le pôle multimodal aux abords de la gare et améliorer son attractivité.

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Pour faciliter les liaisons Ouest/Est au Sud de la Loire Atlantique, le Conseil Départemental assure la soutenabilité à court et à long terme de la liaisons routière Aigrefeuille-sur-Maine/Clisson et Clisson/Vallet.

La commune porte le projet d'une voie de contournement Sud qui permettra de désengorger le centre-ville qui s'appuie sur la liaisons routière Aigrefeuille-sur-Maine/Clisson. Cette nouvelle infrastructure routière permettra de rediriger les poids lourds en dehors du centre-ville, et notamment du Boulevard Pierre Marie Curie et la RD763. Aujourd'hui, les poids-lourds ne disposent pas d'alternative. La réduction du trafic de poids-lourds permettra de développer les mobilités actives et limitera les nuisances.

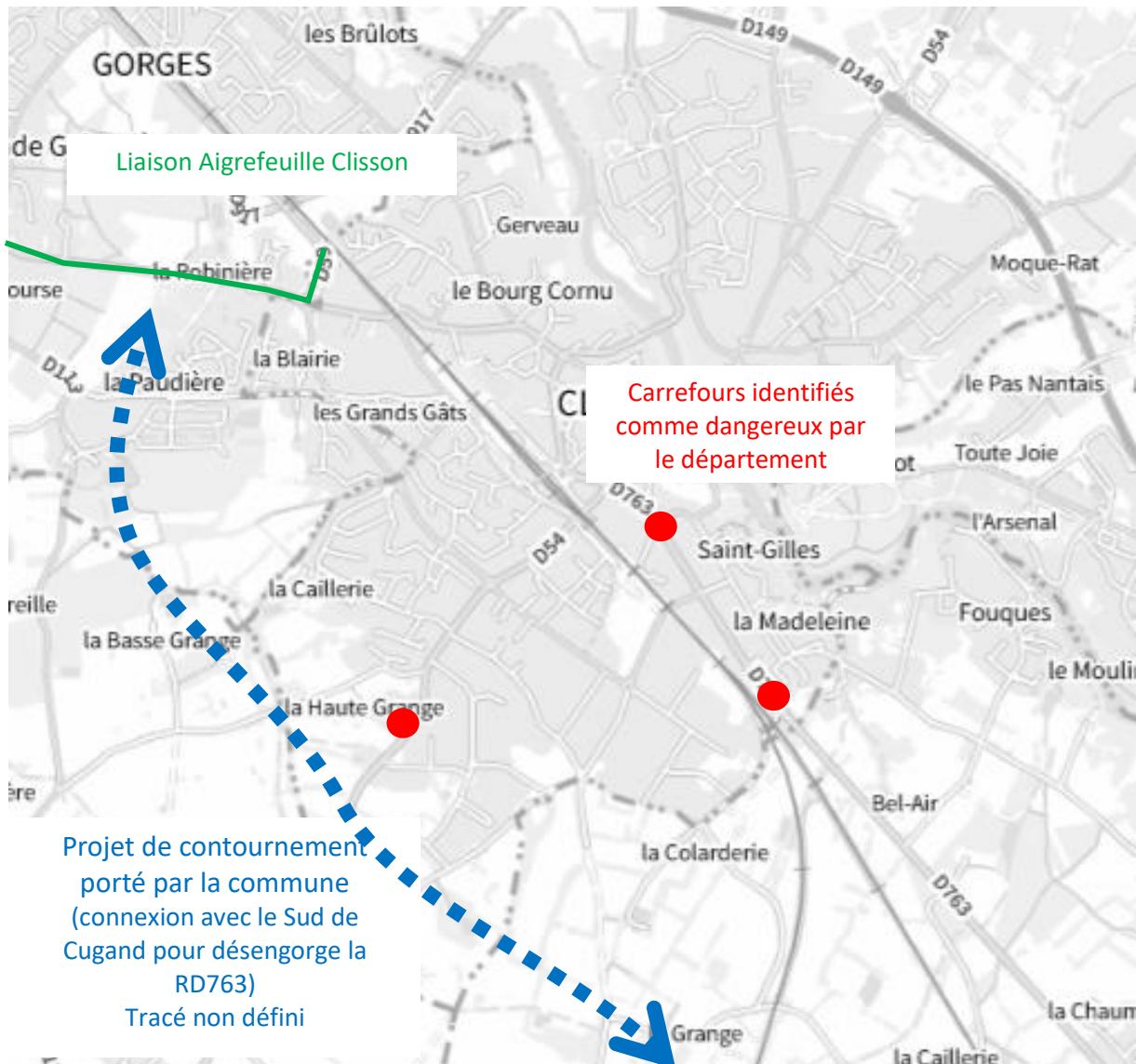
Le Boulevard Pierre et Marie Curie qui n'est pas suffisamment dimensionné pour accueillir l'ensemble de la circulation actuelle (desserte d'un collège conduisant à une forte pratique de la mobilité active, poids lourds rejoignant le Parc Tabari depuis Gorges...).

Sur la RD763, l'absence de poids-lourds permettra de requalifier la voirie pour offrir plus d'espace aux modes actifs de déplacement.

La RD763 dans le bourg de Clisson



Le contournement limitera également la dangerosité des carrefours identifiés comme tels par le Département, et le nombre de traversé de la voie ferrée route de Saint Hilaire de Clisson.



Orientation : Limiter les nuisances liées au trafic routier

■ Élément de contexte

La commune de Clisson est concernée par plusieurs infrastructures de transport soumises à la réglementation sur les nuisances sonores :

- Recul de 100m : RD149, RD917, RD59, RD117 (en partie), Route du nid d'oie (en partie) ;
- Recul de 30m : Voie ferrée, RD763, RD117 (en partie), Route du Docteur Boutin, Route de Nantes ;
- Recul de 10m : RD117 (en partie).

De plus, le centre-ville est traversé par un flux important de véhicules

■ Objectif

- Limiter les nuisances sonores liées au trafic routier avec la création d'un contournement Sud
- Eloignement des futurs quartiers résidentiels vis-à-vis des nuisances sonores connues

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Pour favoriser le bien être des habitants et limiter les nuisances sonores, le PLU réduit la circulation dans le centre-ville et recule les futurs quartiers résidentiels des infrastructures de transports générant des nuisances sonores.

Orientation : Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Clisson

■ Élément de contexte

Des écarts et hameaux ponctuent l'ensemble du territoire communal et témoignent d'un habitat dispersé ancien.

Le projet de territoire conforte certains villages dits « densifiables » afin de continuer à développer l'habitat dispersé caractéristique de l'Ouest de la France et de la commune de Clisson. Néanmoins, afin de limiter les nouvelles constructions en dehors du bourg, le nombre de villages pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve est limité. Les villages retenus doivent accueillir au minimum 15 constructions principales. Les villages dits « densifiables » sont : La Brebonnière, le Sauzay, la Durie, la Suardière, Bournigal, l'Épinay et le Piteau.

Illustration de l'habitat dispersé sur la commune de Clisson avec la localisation des village densifiables (source : carte de l'Etat Major)



■ Objectifs

- Permettre la construction de nouveaux logements sept dans les villages densifiables
- Permettre les extensions et annexes mesurées des habitations dans les écarts et lieux-dits
- Autoriser la création de nouveaux logements et de projets intégrés à l'environnement agricole, naturel ou forestier par le changement de destination en zone agricole ou naturelle

Ambiance de village sur le territoire clissonnais (source : Auddicé)



Justifications présentes dans le rapport de présentation

Les élus ont souhaité réaffirmer dans le PADD leur volonté de permettre d'habiter en milieu rural. Le PLU localise l'essentiel de la production de nouveaux logements au niveau de la partie agglomérée de la commune et permet la réalisation de quelques constructions au sein des villages. Compte-tenu des nombreux lieux-dits présents sur la commune, les élus ont défini des « villages densifiables ». Dans ces secteurs, il est permis la construction de nouvelles habitations de façon limitée (les extensions des villages ne sont pas autorisées).

De plus, en dehors des secteurs où les constructions de nouveaux logements sera autorisée, le PLU permet :

- les extensions et annexes mesurées des logements existants.
- les changements de destination en logements dans les zones agricoles et naturelles pour permettre la création d'une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux qui répond à une demande précise, complémentaire à l'offre de logements en construction neuve. Pour identifier les changements de destination, les élus ont réalisé un travail de repérage sur la totalité du territoire en dehors des zones urbaines. Ainsi, 3 bâtiments ont été recensés. La valorisation des bâtis isolés est essentielle pour éviter les friches potentielles, qui viendraient donner un effet négatif au paysage local.

AXE // RESILIENCE

Les territoires doivent s'adapter aux conséquences du changement climatique. L'adaptation aux changements climatiques passe par la résilience qui permet de mieux anticiper, agir, rebondir, se transformer dans le temps et in fine, réduire sa vulnérabilité.

Le PLU s'inscrit dans la continuité des politiques publiques développées dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), cours de révision, qui fixent des objectifs de préservation de la trame verte et bleue et de limitation des risques.

Orientation : Favoriser la biodiversité

■ Élément de contexte

Face à la perte de la biodiversité, les territoires se doivent de préserver leur environnement. Le territoire communal se caractérise par une trame verte et bleue dense et diversifiée entre les vallées de la Sèvre et de la Moine, les boisements épars, le maillage bocager, les zones humides et les mares. L'ensemble de ces composantes sensibles participe au cadre de vie communal. Les élus ont donc affiché leur volonté de préserver ces espaces. En sus de leurs valeurs écologiques, ces espaces sont aussi un élément du cadre de vie communal que les élus désirent préserver.

■ Objectifs

- Limiter l'artificialisation des sols en dehors de la tache urbaine du bourg et des villages densifiables.
- Favoriser les corridors écologiques, y compris dans l'espace urbain en protégeant notamment les alignements d'arbres et les jardins, publics ou privés
- Préserver les zones humides
- Préserver les cours d'eau et leurs abords
- Préserver les boisements et le maillage bocager, réservoirs de biodiversité et marqueurs paysagers
- Poursuivre la gestion différenciée de l'éclairage public pour la préservation de la faune nocturne (notamment la présence de chiroptères dans les souterrains du château)

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Des réservoirs sont identifiés dans les vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine. Il s'agit de milieux de type prairiaux, bocagers et/ou humides. La trame verte comprend également les souterrains du château identifiés en réservoir de biodiversité.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de la Trame Verte et Bleue en protégeant les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité. Le PLU classe en zone naturelle les réservoirs de biodiversité et intègre une OAP¹ Trame Verte et Bleue.

De plus en limitant l'extension de la tache urbaine, le PLU préserve les sols, facilite la gestion des eaux pluviales et limite la fragmentation des espaces naturels.

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation : Limiter les risques

■ Élément de contexte

Le changement climatique conduit à une augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes et des aléas en résultant.

■ Objectifs

- Prendre le compte le PPRT qui impacte une très faible partie du territoire, à l'Est
- Intégrer le risque d'inondation dans le choix des zones à urbaniser
- Prévenir le risque inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement, notamment en préservant les champs d'expansion des crues d'aménagements qui feraient obstacle à leurs fonctions, en prenant en compte la topographie locale, en favorisant le libre écoulement des eaux et en réduisant l'imperméabilisation des sols
- Définir les futurs zones d'habitat en retrait des sites générant des nuisances ou pollués



Risque d'inondation à Clisson (source : www.mairie-clisson.fr)

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Pour définir le risque d'inondation, le règlement s'appuie sur les Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Moine et PPRI de la Sèvre Nantaise (document en cours de révision). Ainsi le PLU limite le risque d'inondation en intégrant ce risque dans son règlement. Cette disposition permet de préserver les biens et les personnes et de renforcer le champ d'expansion des crues.

Le PLU prévoit également de limiter les risques de ruissellement en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives.

Le PLU intègre également le Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) lié à la société EPC France basée sur la commune de Saint-Crespin-sur-Moine (49).

Orientation : Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

■ Élément de contexte

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire sa dépendance aux énergies fossiles, le territoire doit chercher une utilisation raisonnée des énergies.

■ Objectifs

- Dans les quartiers récents, assurer une cohérence architecturale permettant la densification du tissu urbain et la rénovation énergétique
- Poursuivre la rénovation énergétique des bâtiments publics
- Encourager l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants comme sur les nouveaux bâtiments en accord avec la préservation du patrimoine
- Permettre également l'installation d'infrastructures favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables en accord avec la préservation des milieux naturels et des paysages

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Afin de limiter la dépendance du territoire aux énergies fossiles, les élus soutiennent :

- le développement d'infrastructures favorables à l'économie d'énergie ;
- le développement d'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes et en projet, les équipements publics et sur les espaces publics. Toutefois, l'implantation de ces systèmes devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage communal ;
- Le développement d'énergies renouvelables au sol, qui sont respectueuses de l'environnement et prennent en compte les enjeux présents sur le territoire (notamment paysagers, environnementaux et agricoles).

Orientation : Veiller au bon fonctionnement des réseaux

■ Élément de contexte

Le projet de territoire veille au bon fonctionnement des équipements publics de traitement des eaux usées pour s'assurer de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Il prévoit également de limiter la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques.

■ Objectifs

- Veiller au bon fonctionnement des équipements publics de traitement des eaux usées
- Valoriser les réseaux existants notamment en permettant les nouveaux logements dans les villages desservis par l'assainissement collectif
- Limiter la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Afin de limiter les coûts d'investissement et de gestion des réseaux, le PLU cherche à limiter leur extension et à optimiser ceux existants.

Le document d'urbanisme veille également à ne pas saturer les systèmes de traitement des eaux usées en cherchant une croissance compatible avec la capacité d'accueil du territoire et une gestion des eaux pluviales sans rejet dans le réseau d'eau usée, notamment en privilégiant une gestion par infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

La zone agglomérée est aussi desservie par la STEP de Gorges de type boues activées. La station présente une capacité de 21 500 EH avec une charge entrante de 8 330 EH.

Certains villages sont également desservis par la lagune de la Brebionnière. A terme, le raccordement de la lagune à la station d'épuration de Gorges devra être envisagé, afin d'anticiper les potentiels problèmes de conformité.

Orientation : Promouvoir une économie diversifiée adaptée aux nouvelles pratiques de travail

■ Élément de contexte

Pour 100 actifs résidant à Clisson, 139 emplois sont proposés sur le territoire communal en 2018. La commune apparaît comme un pôle d'emplois local majeur. Le projet de PLU conforte ce rôle en favorisant le maintien et le développement du tissu économique.

■ Objectifs

- Limiter le développement des entreprises dans le tissu urbain et des villages densifiables. Les activités devront être compatibles avec la proximité des habitations
- Mettre en valeur les savoir-faire locaux
- Développer des communications numériques

Justifications présentes dans le rapport de présentation

Les élus désirent limiter les activités économiques localisées en dehors des zones d'activités. Le règlement des secteurs dédiés à l'habitat limitera le développement des entreprises en interdisant les activités générant des nuisances et en limitant leur surface.

Les élus souhaitent également soutenir l'amélioration des communications numériques. Cet outil est essentiel pour les entreprises, tout comme pour les ménages, qui permet d'assurer l'accessibilité à un nombre de services grandissant.

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectif - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

Le PLU cherche à optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération. Ainsi, sur la part de logements en construction neuve, plus de deux tiers des logements projetés sont envisagés au sein du tissu urbain. Plusieurs secteurs constituent des espaces stratégiques compte-tenu de leur proximité vis-à-vis de leur superficie ou de leur potentialité en termes de renouvellement urbain. Notamment :

- Le secteur rue du Docteur Boutin. Ce site situé au cœur du bourg présente des potentialités de renouvellement urbain (présence de hangars, foncier mobilisable en cœur d'îlot...).
- Le secteur de la gare. Ce site présente du foncier disponible de taille importante. Le projet vise à définir des orientations pour organiser et valoriser au mieux l'espace et le foncier.
- Le secteur du centre routier départemental. Un déménagement annoncé des services départementaux va permettre de réorganiser et d'optimiser ce foncier important, situé à proximité des services et des équipements de la commune (pôle médical, écoles, piscine etc).

Le secteur de la gare

Le centre routier départementale

Le secteur rue du Docteur Boutin



Justifications présentes dans le rapport de présentation

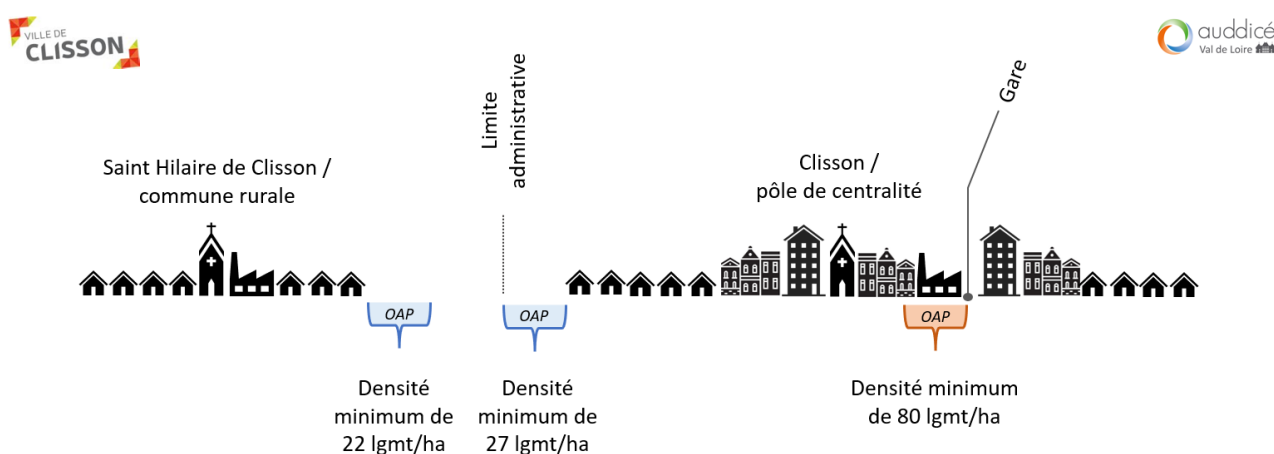
Afin de limiter les surfaces en extension de l'urbanisation, le PLU privilégie la densification du tissu urbain existant. Sur les secteurs stratégiques, il est prévu de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer leur optimisation ou leur valorisation. Ainsi, le PLU favorise la création de logements au sein de la partie actuellement urbanisée, en renouvellement urbain et limite les besoins en extensions de l'urbanisation.

Objectif – Présenter des densités élevées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035. Pour cela, il est recherché des densités élevées et adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun. Ainsi le PLU présente des densités différenciées entre les opérations d'ensemble excentrées et les opérations d'ensemble localisées à proximité des services et transports en communs.

Ainsi, une densité minimale de 27 logements par hectare est imposée au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en extension urbaine. Au sein de la centralité, la densité est adaptée selon l'intensité urbaine. Pour les OAP localisées à moins de 10 min à pied de la gare, la densité minimum sera de 80 logements/ha.

Illustration de l'application des densités différenciées



Justifications présentes dans le rapport de présentation

Cette stratégie de développement urbain permet de concentrer la production de logements dans le tissu urbain existant et ainsi de réduire le besoin en extension urbaine au profit d'opérations de renouvellement urbain, en centralité et exemplaires sur la question de la densité.

Objectif - Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

Sur le volet résidentiel et à l'échelle communale, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, avec notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain existant et ses extensions à proximité immédiate ;
- Permettre le maintien des lieux-dits répondant à la définition du village densifiable, sans en permettre les extensions ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

La consommation foncière maximale projetée est d'environ 3,7 ha pour le volet résidentiel. Elle est localisée sur le secteur de la Haute Grange.

Localisation du secteur d'extension urbaine de la Haute Grange



Sur le volet équipement, pour conforter l'offre existante sur le secteur Klettgau, le projet de PLU prévoit une extension urbaine représentant environ 0,9 ha.

Objectif – Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

Sur le volet économique, les élus souhaitent s'inscrire dans la continuité du projet intercommunal d'extension du parc Tabari pour renforcer l'offre en foncier économique de la communauté d'agglomération. Il est projeté une extension d'environ 7 ha.

Sur le volet équipement, la commune souhaite permettre les projets intercommunaux ou départementaux tels que la gendarmerie (localisée actuellement à Gétigné), le centre routier (localisé dans le tissu urbain et viser par une opération de renouvellement urbain) ou encore le centre de secours (localisé dans la zone Tabari). **Ces équipements seront localisés sur le secteur de la Haute Grange sur une surface d'environ 3 ha.**

Localisation du secteur d'extension urbaine de la Haute Grange



Justifications des chiffres de modération de la consommation d'espaces présentes dans le rapport de présentation

Rappel du diagnostic :

Les surfaces bâties entre 2009 et 2022 en extension urbaine

Type	Localisation	Surface (en ha)
EQUIPEMENT dédié au développement de l'intercommunalité	EN EXTENSION (consommation foncière)	12,2
ECONOMIE dédié au développement de l'intercommunalité	EN EXTENSION (consommation foncière)	11,3
HABITAT dédié au développement de Clisson	EN EXTENSION (consommation foncière)	8,4
TOTAL GENERAL		31,9

Selon l'analyse par photo-interprétation, 8,4 ha ont été bâtis en extension de l'urbanisation entre 2009 et 2022 pour le développement de Clisson soit un rythme de 0,93 ha/an. Le PLU de Clisson projette une extension de l'urbanisation de 5 ha pour l'habitat et pour les besoins « internes » à la commune en équipements, soit un rythme de consommation foncière de 0,41 ha/an. La commune divise donc par 2 son rythme de consommation foncière.

Concernant le développement d'activités économiques et d'équipements répondant à des besoins d'échelle intercommunale, la consommation foncière observée sur Clisson a été de 23,5 ha (= 12,2 + 11,3) sur la période 2009 – 2022. Avec une consommation foncière maximale d'environ 10 ha (= 7 + 3) sur la période 2023-2035, le PLU divise par 2 la consommation foncière observée.