



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

REGION PAYS DE LA LOIRE

Département de Loire-Atlantique

COMMUNE DE CLISSON

**AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE VALANT SITE PATRIMONIALE REMARQUABLE**

DOCUMENT DE SYNTHESE

1

Prescrit en date du 18 septembre 2014

Arrêté lors du conseil municipal en date du 29 septembre 2016

Nouvel arrêt lors du conseil municipal en date du 14 décembre 2017

Approuvé en date du



BE-AUA - Mai MELACCA

Avant Propos :

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE p.4

ARTICULATION DE L'AVAP AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION P.5

DIAGNOSTIC p.10

I – PRESENTATION GENERALE P.11

A - CONTEXTE TERRITORIAL P.11

B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE DES ESPACES P.12

C - PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE P.23

II – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER : GEOMORPHOLOGIE ET STRUCTURE PAYSAGERE P.34

A - COMPOSANTES DU SITE P.34

B - ESPACES NATURELS ET AGRICOLES P.48

III - LOGIQUE D'INSERTION DANS LE SITE p.70

A - MORPHOLOGIE URBAINE – MODE D'UTILISATION DES ESPACES ET DES SOLS p.70

B - SECTEURS DE SENSIBILITES PATRIMONIALE ET LEURS COMPOSANTES p.71

RAPPORT DE PRESENTATION	p.79
<u>I – ENJEUX PATRIMONIAUX ET MAITRISE ENERGETIQUE</u>	p.80
A - Les fiches d'enjeux patrimoniaux	p.80
B - Les caractéristiques architecturales – systèmes constructifs	p.97
C - La prise en compte des objectifs de développement durable	p.98
<u>II – PROPOSITION DE PERIMETRE</u>	p.103
<u>III - SPECIFICITES DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AVAP</u>	p.104
<u>IV – CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES</u>	p.109
ANNEXES	p.117
- ARRETE PREFECTORAL – DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	p.118
SOURCES	p.121

Avant Propos : De la ZPPAU-P à L'AVAP

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Par délibération en date du 18 septembre 2014, la Ville a engagé la mise en révision de sa ZPPAU-P adoptée le 20 janvier 1994 et l'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine afin de préserver son cadre de vie en intégrant les réflexions complémentaires issues du Grenelle II sur l'environnement et le développement durable, tout en définissant les règles qui s'y appliqueront et qui seront négociées entre les élus et les services de l'Etat.

La sortie du décret d'application n° 2011-1903 le 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine fixe le cadre de la servitude, dont les détails sont précisés dans la circulaire du 2 mars 2012.

La Loi relative à la Liberté Création, à l'Architecture et au Patrimoine (dite Loi CAP) du 7 juillet 2016 définit une nouvelle appellation « Site patrimonial Remarquable ». Les documents élaborés s'appliquent selon les modalités définies par les articles L.631-1 à L.631-5 du Code du Patrimoine.

Le dossier d'AVAP a fait l'objet d'un examen d'évaluation environnementale au cas par cas auprès de l'autorité environnementale qui a conclu à une dispense d'évaluation environnementale par arrêté préfectoral du 22 janvier 2016 (document en annexe).

L'AVAP qui doit résulter d'un partenariat entre collectivité territoriale et Etat comprend :

- Le document de synthèse composé comme suit :
 - o Le diagnostic qui définit les enjeux patrimoniaux du territoire communal, qu'il s'agisse de patrimoine urbain, architectural, paysager, environnemental ou archéologique.
 - o Le rapport de présentation qui présente les objectifs de préservation, et la compatibilité avec le document d'urbanisme. Il doit justifier de la prise en compte des spécificités identitaires et des enjeux patrimoniaux définis dans le diagnostic, des objectifs de développement urbain et économiques et de la réalité du potentiel qu'offre le territoire.
- Le document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire
- Le règlement écrit comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ; à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

- Le règlement graphique : carte de repérage des éléments à protéger et de la gradation de protection des différentes constructions en fonction de leur intérêt patrimonial et de leur éventuelle dénaturation.

La concertation lors de l'élaboration du dossier d'AVAP est obligatoire et le passage en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) intervient avant la mise à l'enquête publique du document pour que soient précisées les éventuelles modifications qui seraient demandées par la CRPA et les avis des services de l'Etat dans le document mis à l'enquête publique.

La conception de cette servitude s'accompagne de la création d'une commission consultative locale chargée d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'AVAP (chargée de donner un avis sur les demandes d'adaptations mineures).

La création de la Commission locale de l'AVAP, ainsi que la définition des modalités de la concertation ont fait l'objet d'une délibération conjointe à la mise en révision de la servitude le 18 septembre 2014.

Le règlement intérieur a été approuvé lors de la première Commission locale de l'AVAP qui s'est tenue 3 juin 2015.

Le projet d'AVAP a été arrêté une première fois par la Commune lors de son conseil municipal du 29 septembre 2016 puis le 14 décembre 2017.

ARTICULATION DE L'AVAP ET DES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

5

Le Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais est un syndicat à la carte avec deux périmètres et quatre compétences :

- le pôle SCOT-Pays : 28 communes, 4 communautés de communes, 98 000 habitants
- le pôle Culture - Patrimoine : 30 communes (les 28 communes du Pays ainsi que Vertou et Basse-Goulaine), 128 000 habitants

Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais du 6 juillet 2007 a été mis en révision et approuvé le 29 juin 2015.

L'un des 3 grands axes définis par le PADD du SCOT, est la valorisation du territoire grâce à son patrimoine environnemental et humain :

- en préservant les richesses écologiques,
- en valorisant les paysages agricoles et naturels,
- en développant le potentiel touristique du territoire,
- en tenant compte de la fragilité des ressources naturelles

Ces différents points d'intervention trouvent leur traduction dans le document d'AVAP.

AVAP et Document d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme date de 2011 et a fait l'objet d'un certain nombre de modifications. La 6^{ème} et dernière modification a été approuvée le 29 janvier 2015.

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est une servitude, elle s'impose donc au PLU. L'AVAP doit être compatible avec le document d'urbanisme, notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les Orientations du PADD qui se traduisent dans le document d'AVAP sont présentées ci-dessous :

PREMIERE ORIENTATION : SAUVEGARDER LES FONDEMENTS DE L'IDENTITE CLISSONNAISE AU TRAVERS DE LA PROTECTION DES GRANDS ESPACES NATURELS ET VITICOLES ET DE LA VALORISATION D'UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL D'EXCEPTION

- **Préserver les grands espaces naturels et agricoles et les corridors écologiques liés à la trame bleue et au maillage bocager, supports d'une biodiversité reconnue**
 - Protéger strictement les espaces naturels sensibles référencés (ZNIEFF) de toute utilisation susceptible de nuire à leurs richesses biologiques.
 - Assurer plus généralement la préservation de l'ensemble des écosystèmes relais et corridors écologiques tels que : les espaces boisés d'importance, les zones humides et les abords des rivières (ripisylves).

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers le périmètre qui décline deux secteurs spécifiques (A1a Vallée de la Sèvre Nantaise et A1b Vallée de la Moine), le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui reporte les différents boisements et espaces plantés de bords de cours d'eau (jardins, espaces verts) et le règlement écrit qui encadre la préservation de ces espaces.

- **Affirmer une « image de ville verte » en affirmant et valorisant la trame végétale en milieu urbain**
 - Référencer et protéger les espaces verts remarquables en cœur de ville et cœur d'îlots (arbres remarquables notamment) et favoriser les plantations d'essences locales.
 - Assurer une protection pérenne des espaces verts ouverts au public en centre-ville.

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui reporte les différents espaces de jardins, espaces verts, les arbres isolés et arbres d'alignement et le règlement écrit qui encadre la préservation de ces espaces.

- **Mettre en avant le caractère patrimonial et touristique du site de confluence des vallées et l'ouverture vers les entités naturelles**
 - Favoriser l'appropriation des berges par la population en réalisant des sentiers piétonniers le long des rivières et en valorisant le patrimoine industrialo-fluvial tout en assurant la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation.
 - Développer les franchissements (modes doux) de la Sèvre et la mise en liens des deux rives.

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers le périmètre qui décline deux secteurs spécifiques de paysages (A1a Vallée de la Sèvre Nantaise et A1b Vallée de la Moine) et des secteurs identitaires en bord d'eau (A2a Centre médiéval et A2b Les noyaux secondaires historiques), le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui repère les éléments de patrimoine hydrauliques et les accès publics à l'eau et le règlement écrit qui encadre la préservation de la perméabilité de ces sentiers et des futurs aménagements.

- **Assurer une bonne intégration architecturale et environnementale des constructions**
 - Garantir dans le centre historique l'identité architecturale clissonnaise en promouvant une forme d'architecture traditionnelle.
 - Permettre dans les opérations futures la possibilité de réaliser des constructions d'architecture contemporaine favorisant notamment l'utilisation de matériaux innovants et de qualité (bois par exemple).
 - Garantir une bonne intégration paysagère.

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers le périmètre qui décline des secteurs identitaires (A2a Centre médiéval et A2b Les noyaux secondaires historiques ainsi que le secteur A3b Les espaces de transition et d'extension), le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui propose une gradation dans les prises en compte des éléments identitaires du patrimoine bâti, ainsi que le maintien des espaces de jardins associés et les murs de clôtures et portails qui marquent fortement certains espaces historiques et le règlement écrit qui encadre les interventions sur ces éléments afin de permettre leur préservation ainsi que les extensions et bâtis neufs qui peuvent présenter des références contemporaines.

DEUXIÈME ORIENTATION : PROGRAMMER ET ORGANISER L'EXTENSION DE L'URBANISATION AINSI QUE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS POUR ASSUMER LE RÔLE DE PÔLE URBAIN D'ÉQUILIBRE EN PÉRIPHÉRIE MÉTROPOLITAINE

- **Favoriser le principe de renouvellement de la ville sur elle-même**

- Favoriser un développement urbain basé sur l'optimisation du foncier en gardant un principe de cohérence avec le bâti environnant (tissu aéré, harmonie architecturale, cadre de vie).
- Améliorer l'existant par des opérations de requalification et de restructuration d'îlots dans les secteurs péri centraux (ex : champ de foire, porte Palzaise, secteur Connétable...).

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers le périmètre qui décline des secteurs identitaires spécifiques en fonctions des implantations, du bâti et de la densité des tissus (A2a Centre médiéval, A2b Les noyaux secondaires historiques, A2c Le quartier de la gare), le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui permet la mise en valeur de ces secteurs de requalification et de mise en valeur en ajustant les protections aux enjeux portés par la collectivités et le règlement écrit détermine dans des cas spécifiques et des adaptations mineures, la possibilité de restructurer des îlots en autorisant exceptionnellement certaines démolitions.

- **Assurer et promouvoir un dynamisme économique local par la diversification des activités, la consolidation du tissu commercial de proximité et d'ancrage local**

- En lien avec la CCVC – compétente en matière de développement économique – promouvoir le maintien des entreprises existantes (ZA Câlin)
- Réaffirmer le rôle majeur du commerce de centre-ville dans l'équilibre de l'offre commerciale et renforcer ce potentiel économique par une politique volontariste d'embellissement du centre historique (secteur Doves / rue des Halles, Place Saint-Jacques).
- Requalifier les entrées de ville et améliorer la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités (matériaux, hauteurs, plantations...).
- Affirmer le rôle touristique de Clisson en donnant un caractère public aux espaces les plus remarquables (confluence Sèvre Moine).

Ce point trouve une traduction dans le document d'AVAP à travers le périmètre qui détermine notamment des secteurs de paysages A1, mais aussi des secteurs A3c d'extension futures en espaces sensibles (notamment sur la ZA Câlin), le règlement graphique (carte des qualités architecturales et paysagères) qui permet la mise en valeur de ces secteurs sensibles au niveau paysager, le règlement écrit encadre les devantures commerciales afin de permettre un accompagnement qualitatif de ce secteur économique majeur tous secteurs A2 et A3 confondus.

DIAGNOSTIC

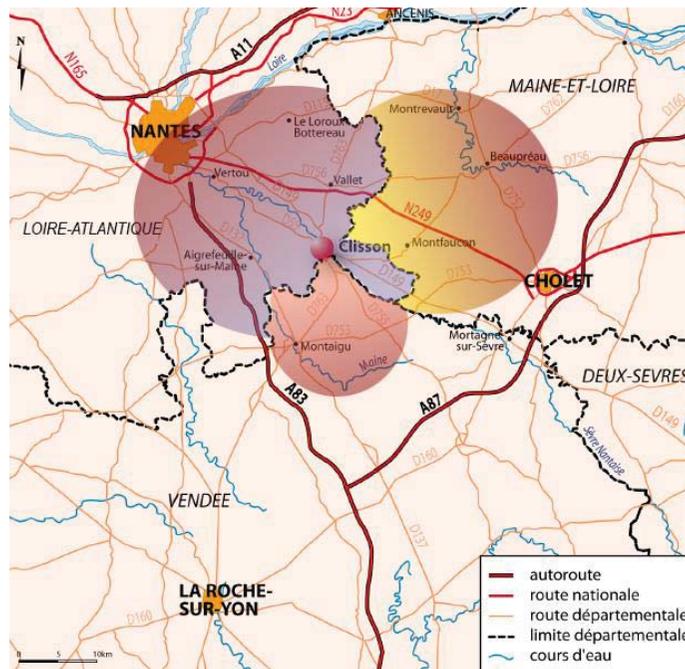
I - PRESENTATION GENERALE

A- CONTEXTE TERRITORIAL

Localisation

Clisson, commune de 1140 hectares et d'un peu plus de 7000 habitants, appartient au département de Loire-Atlantique, structuré par un réseau de villes hiérarchisées par rapport à l'agglomération nantaise. Situé au sud-est du département de la Loire-Atlantique, le territoire communal se trouve au contact des départements voisins de la Vendée (85) et du Maine-et-Loire (49).

Clisson est donc un territoire de franges entre différentes entités géographiques et administratives – voir carte ci-dessous



Réalisation BE-AUA sur fond de carte PLU (Citadia)

La directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire

Elle a été approuvée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006. Aux termes de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties de territoires, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

La DTA est construite autour de trois objectifs structurants pour la région :

- développer le bi pôle : Nantes /Saint-Nazaire comme métropole au bénéfice du grand Ouest ;
- assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales ;
- protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et les paysages.

Clisson est identifié comme **pôle d'équilibre** au titre de la DTA.

La vallée de la Sèvre Nantaise se caractérise par un patrimoine naturel et paysager d'exception à préserver. Cet objectif sera traduit dans le cadre du projet d'AVAP avec la mise en place de zones paysagères spécifiques A1, avec deux sous-secteurs concernant d'une part la vallée de la Sèvre Nantaise et d'autre part la vallée de la Moine. Un repérage des éléments de paysages et des patrimoines bâtis et hydrauliques est porté sur le règlement graphique, et accompagné de prescriptions réglementaires écrites spécifiques.

Clisson appartient également au **Pays du Vignoble Nantais** qui promeut une identité culturelle partagée sur laquelle s'appuient les initiatives locales de développement économique. Il s'étend des rives de la Loire au sud de la Loire-Atlantique.

Le Pays du Vignoble Nantais est labellisé « Pays d'Art et d'Histoire » depuis 2011. Ce label est attribué aux villes et pays qui s'engagent en faveur de la connaissance, de la protection et de la valorisation de l'architecture et du patrimoine. La mise en œuvre de ce label se formalise par une convention d'objectifs signée entre le Syndicat Mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais et l'État/ministère de la Culture et de la Communication

12

B - EVOLUTION ET ETAT DE L'OCCUPATION BÂTIE ET DES ESPACES

Il existe un lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation est en effet le facteur principal des systèmes d'implantations des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui. Clisson est située au cœur du bassin versant de la Sèvre Nantaise. Le site historique s'est implanté à la confluence des rivières de la Sèvre Nantaise et de la Moine, position particulièrement stratégique.

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, il est intéressant de comprendre les persistances d'un système d'organisation et le maintien du rapport au territoire bien préservés sur Clisson.

Première phase d'occupation du territoire : les premières implantations humaines – XV°

Logiques d'implantations dans le site :

- Confluence et passage à gué probable
- Croisement de voies commerçantes
- Site stratégique de surveillance et de défense – castrum dès 1088, enjeu de pouvoir entre les Comtes d'Anjou, de Nantes et de Thouars.

Les traces de l'origine de Clisson se situent à l'époque médiévale (aucun texte avant le IX^{ème} siècle ni aucun vestige romain). Toute l'histoire de Clisson tient à sa situation géographique au sein des Marches de Bretagne (voir carte ci-après).

En 850, le comté de Tiffauges est réuni à la Bretagne. S'en suivent des luttes incessantes entre les comtés de Bretagne, du Poitou et d'Anjou. Au XII^{ème} siècle, les trois provinces sont réunies par les Plantagenêts.

La construction du château commence au début du XIII^{ème} siècle. Au début du XIV^{ème}, Olivier IV bâtit le grand donjon. Au XV^{ème} siècle, François II, Seigneur de Clisson et dernier duc de Bretagne, en fait sa résidence principale et engage, de 1464 à 1466, de nombreux travaux sur le château et sur la ville. La terrasse et le bastion de la rivière sont ajoutés au moment des guerres de la Ligue. De 1592 à 1596, les trois bastions à orillons vers le Sud sont réalisés.

La Madeleine est le premier centre commerçant et structuré qui s'est développé sur le territoire.

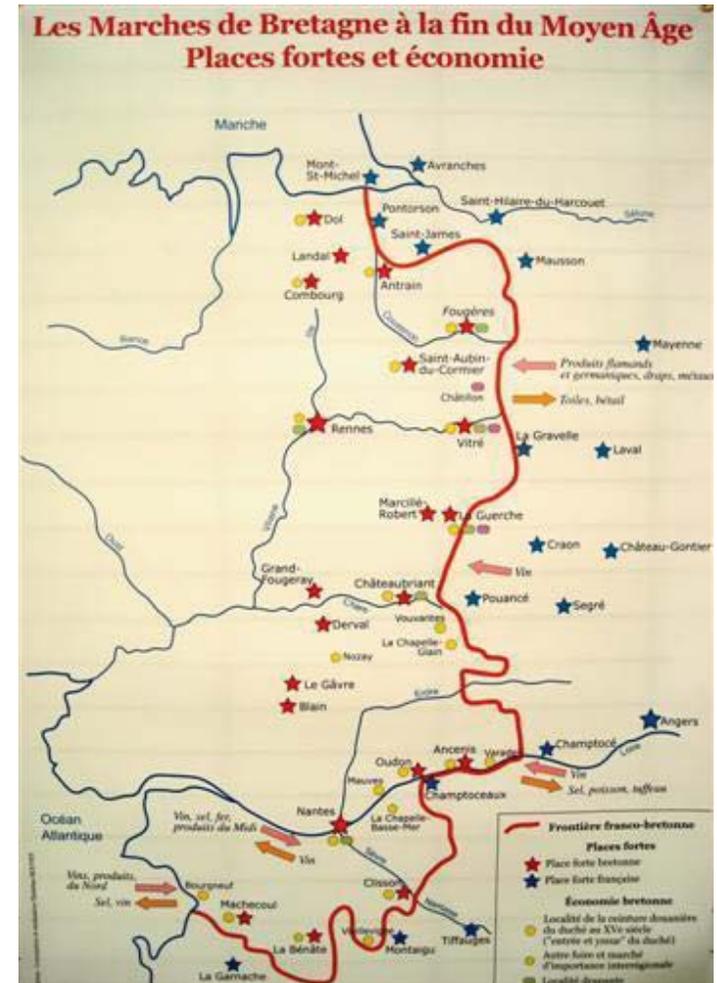
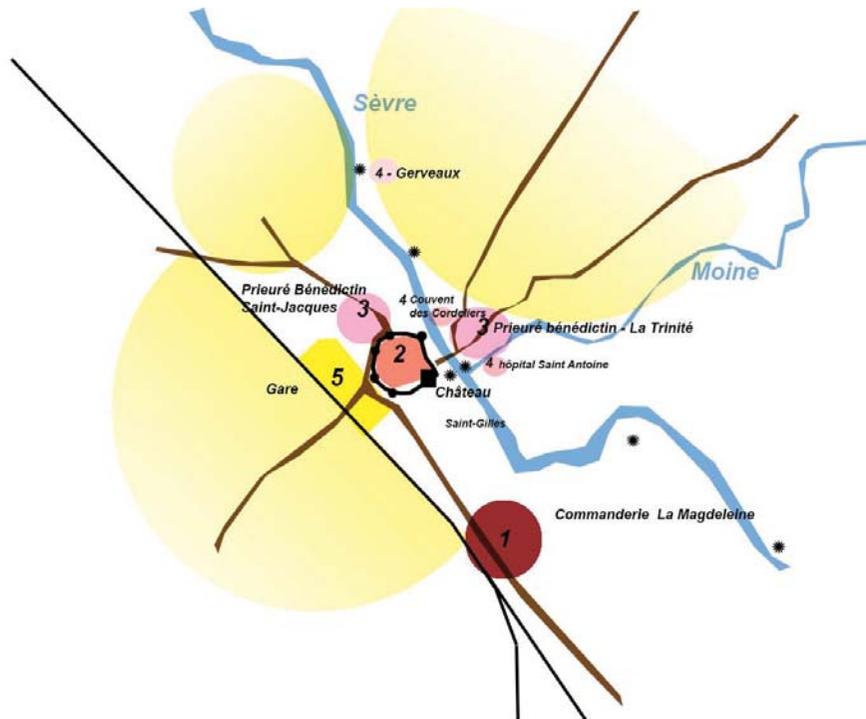
La ville s'est développée au pied du château à partir du 13^e siècle, période à laquelle le faubourg de la Madeleine a perdu son dynamisme et sa prospérité*. Il est à noter qu'en 1428, la paroisse de la Madeleine comptait 13 feux, et celle de Notre-Dame alors seulement huit.

13

Ville frontière, au carrefour de la Bretagne, de l'Anjou et du Poitou, cette position génère une activité commerçante intense qui fait la fortune de la ville. Le nouveau bourg de Clisson a bénéficié du droit de foire et marchés qui a installé définitivement la population sur ce site d'une topographie pourtant peu favorable. Il est probable que la place du foirail se trouvait hors les murs sur le haut de plateau aujourd'hui place Saint Jacques.

La structure viaire et l'implantation du bâti ont été modelés par la topographie et les remparts qui entourent la ville progressivement entre 1217 et 1407*

Les étapes de la constitution des patrimoines dès le X^e siècle



Forteresse des Marches de Bretagne, Société historique du Pays (HIPAC), Colloque des Marches de Bretagne



Le territoire au XVIII^e - Carte de Cassini

Clisson est représenté comme un ensemble dense d'une importance considérable au regard de tout le territoire alentour comme le montre la carte plus élargie ci-dessous où sont positionnées Nantes et Clisson



Clisson en 1880 – AD44 – après le passage des colonnes infernales.



Une ville médiévale et un château majestueux – idéalisation du Clisson avant sa destruction. Collection privée B. Raymond

Seconde phase - Guerres de Vendée et Naissance du Clisson « à l'italienne »

Destruction :

L'insurrection vendéenne, commencée le 10 mars 1793 dans le district de Clisson, marque un tournant dramatique dans l'histoire de la commune. La ville est incendiée par les troupes républicaines. A la fin de l'année 1794, ne subsistent que les Halles. Clisson est pratiquement rayée de la carte et la Commanderie de la Madeleine fut entièrement ravagée.

Reconstruction et réinvention

La reconstruction de la ville est l'œuvre d'un petit groupe d'artistes et d'amateurs d'art, qui voulurent recréer, dans un site qui leur rappelle celui de Tivoli, les conditions d'amicales collaborations et de féconde émulation qu'on trouvait alors en Italie, dans les milieux gravitant autour de l'Académie de France. Ce projet marque profondément le style de la reconstruction de la ville.

L'initiateur est le peintre nantais Pierre-René Cacault qui, à son retour d'un séjour de deux ans en Italie, découvre l'impressionnant contraste de la belle vallée de la Sèvre et des ruines tragiques laissées par la guerre. Il décide de se consacrer à la résurrection de Clisson et d'y fonder une colonie d'artistes. L'impulsion décisive est donnée en 1799 par la fondation du musée Cacault, qui reçoit l'importante collection d'œuvres d'art rassemblées par François Cacault.

Celui-ci a pour ami Frédéric Lemot, sculpteur célèbre qu'il amène à Clisson. Lemot se porte acquéreur d'une importante garenne traversée par la Sèvre et réalise une vaste composition sur les deux rives : la Garenne Lemot. En ces années de Consulat et du début de l'Empire, la reconstruction de Clisson marche bon train, grâce aux mécènes et à leurs relations. Un autre collectionneur, amateur d'art Jacques-Charles Valentin achète l'ancien Prieuré de la Trinité et la garenne qui en dépend. Le site de Clisson se trouve ainsi rapidement enrichi, et la ville suit le mouvement qui s'étend après la mort des frères Cacault. Artistes, peintres, architectes... fréquentent la Garenne Lemot, centre névralgique de Clisson.

En 1828, lorsque la Duchesse de Berry entre triomphalement dans la ville, Clisson est ressuscité.

Clisson est peut-être aux yeux de certains, un phénomène culturel mais également, accompagnant celui-ci, un phénomène économique, si l'on songe que ces artistes ont su attirer des industriels, qui ont créé tout un ensemble d'usines dans la vallée de la Sèvre et dont l'architecture est très marquée par l'Italie.

Etapas de cette renaissance : Entre Gétigné et Clisson

- 1805 : Achat du bois de la Garenne par Lemot (situé sur la commune de Gétigné), ancienne réserve de chasse des Seigneurs de Clisson, reconstruction de Clisson sur le modèle toscan.
- 1806-1810 : plantation de milliers d'arbres, selon la mode de l'époque, et afin de renforcer l'identité italienne du parc, avec la plantation de pin parasol, pin maritime et pin sylvestre, et construction de nombreuses fabriques qui animent le parc.
- 1807 : Achat du château de Clisson par Lemot, qui permet ainsi sa préservation.
- 1808 : Aménagement de la grotte d'Héloïse
- 1808-1809 : Aménagement des terrasses de la villa
- 1968 : le Conseil Général de la Loire-Atlantique achète le domaine de la Garenne Lemot à la famille Lemot. Il devient monument historique inscrit en 1967 puis monument historique classé en 1988.

C'est aujourd'hui un lieu de promenade et un centre culturel accueillant des expositions d'art contemporain.



Clisson « l'italienne », « Tivoli sur Sèvre » : les repères de la lecture artistique du site

Tivoli est une ville de la province de Rome, qui sert de modèle lors de la reconstruction de Clisson, en s'inspirant de la cité toscane.

Le temple de Vesta, à Tivoli.



Temple de Vesta et temple de la Sibylle, Tivoli



Château de Tivoli

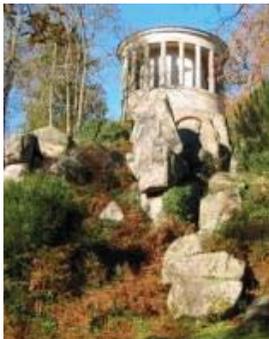


Vue générale de Tivoli



Source : LPLT / Wikimedia Commons

Temple de Vesta, Garenne Lemot, Gétigné



Temple de l'Amitié, Clisson



Château de Clisson, XIIIème s.

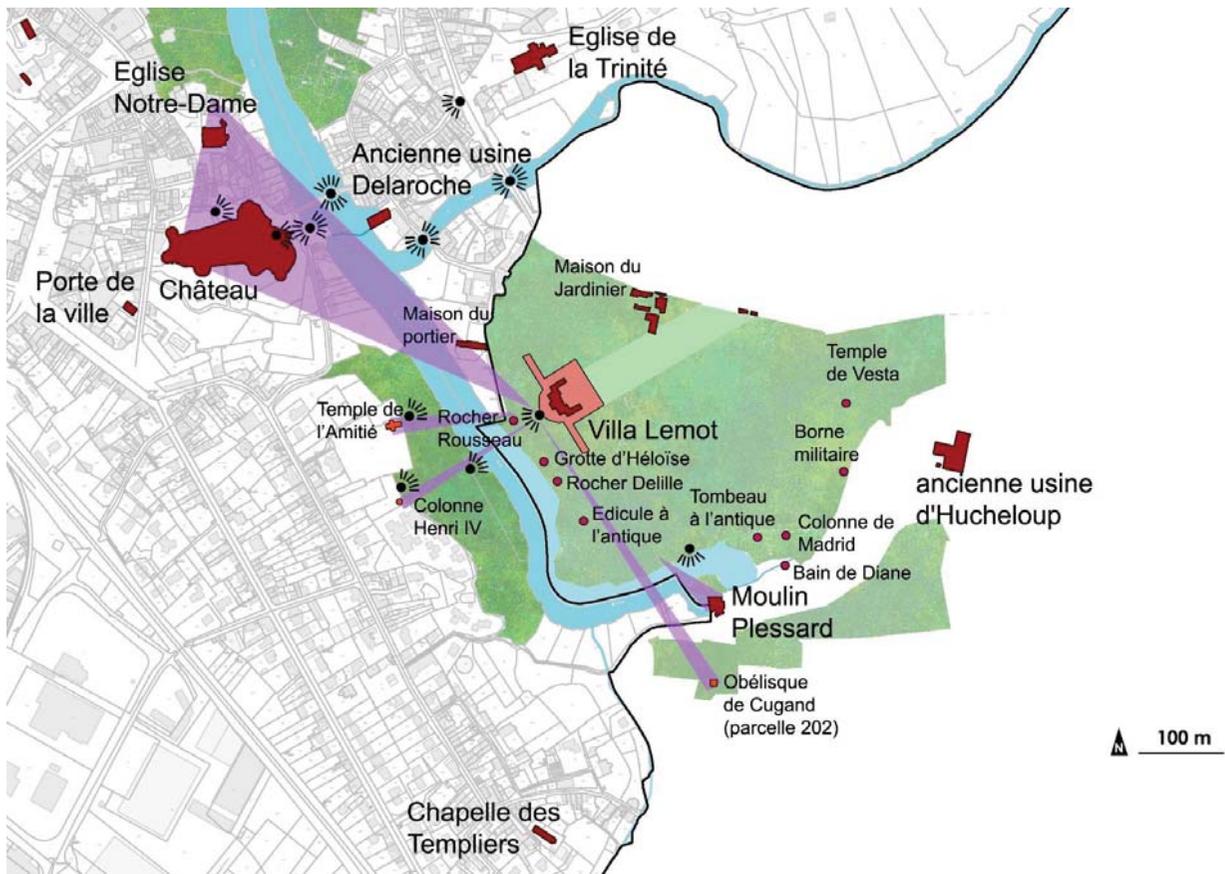


Vue générale de Clisson



Achevé en 1822, à l'image du temple de Vesta de Tivoli.

La composition d'un paysage idéalisé : Vues depuis la Garenne Lemot sur Clisson



Jeux de co-visibilités avec les fabriques et autres éléments architecturaux situés à l'extérieur du parc de la Garenne Lemot, en rive gauche de la Sèvre nantaise

Vue sur le Temple de l'Amitié depuis la Garenne Lemot



Réalisée à partir des murs de l'ancienne Chapelle St Gilles, acquise par Lemot en 1808. Temple dédié à aux frères Cacaault morts en 18050 et 1810.

Vue sur le Moulin Plessard depuis la Garenne Lemot



Vue sur Notre Dame et le pont de la ville depuis le bas de la Garenne Lemot



Vue sur le Château et Notre Dame depuis la terrasse de la Garenne Lemot



Chapelle des Templiers

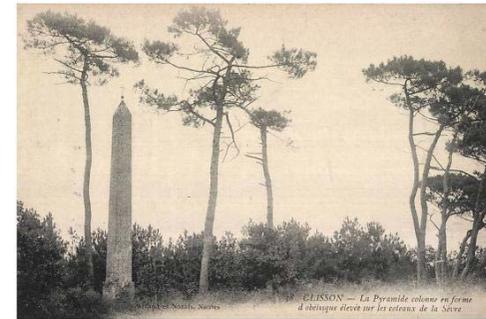


Vue sur la villa Lemot depuis la Colonne Henri IV



Sur le coteau St Gilles, référence à l'Antiquité et à la statue équestre d'Henri IV à Paris.

Obélisque



Situé sur la commune de Cugand, en Vendée. Elle a été taillée sur place entre 1815 et 1817. Dessinée par Mathurin Crucy.

Troisième phase - Clisson aujourd'hui

Parallèlement à l'évolution urbaine, le paysage a également subi des évolutions en raison principalement de l'explosion urbaine qui démarre avec l'arrivée de la gare qui rapproche Clisson de Nantes et le développement économique qui s'en est suivi.

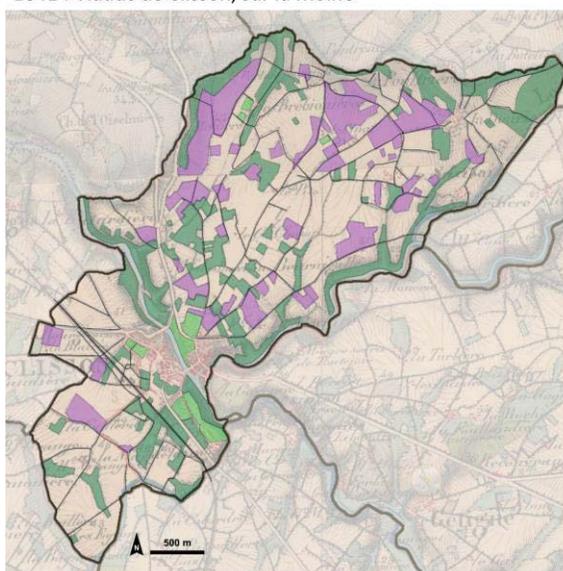
Les évènements marquants du paysage :

15^e siècle : Pont de la ville et Pont St Antoine

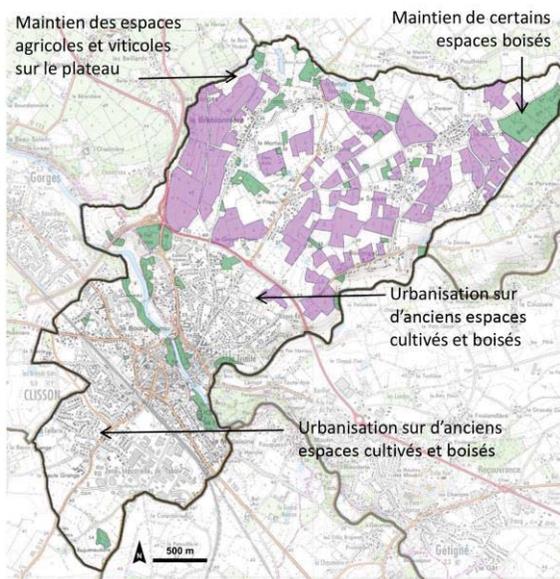
1865-66 : Construction de la gare, située sur la commune de Gorge jusqu'en 1932 où elle fut annexée.

19^e siècle : Pont de Nid d'oie

1841 : Viaduc de Clisson, sur la Moine



Carte des espaces boisés et agricoles de Clisson, d'après la carte d'Etat major,
Source : Geoportail



Carte des espaces boisés et agricoles de Clisson, d'après la carte IGN Scan25,
Source : IGN



Clisson est aujourd'hui un territoire fort de son terroir viticole renommé, support économique majeur.

De plus, consciente de la valeur à la fois culturelle et touristique de son patrimoine architectural et paysager, la commune de Clisson s'est, dès le début des années 1980, interrogée sur les moyens à mettre en œuvre pour identifier, mieux connaître, préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

La commune décide donc, en 1982, le lancement d'une étude afin de définir l'outil de protection le mieux adapté à la protection de son patrimoine. Un temps envisagé, la création d'un secteur sauvegardé est finalement abandonnée, faute de financements.

La zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU) est finalement le dispositif retenu. La création de la ZPPAU est donc décidée le 2 septembre 1988.

Le dossier de la ZPPAU est finalement approuvé le 20 janvier 1994 par le Conseil Municipal.

L'objectif de la ZPPAU est, d'une part, d'organiser une meilleure protection du patrimoine bâti et du patrimoine naturel et paysager, tout en tenant compte de son évolution, et, d'autre part, de définir un ensemble de règles de façon concertée entre les services de l'Etat et la commune en matière d'architecture et de paysage.

Amorcé en 2011, un bilan de l'application et de la mise en œuvre de la ZPPAU a fait apparaître la nécessité d'aménager certaines règles dont les effets sont parfois contraires aux objectifs généraux de la ZPPAU et de préciser certains points de règlement notamment en ce qui concerne l'utilisation de nouveaux matériaux ou la prise en compte des énergies renouvelables. Plus généralement la volonté de la commune est, au regard des retours d'expérience, d'envisager des modifications qui viennent renforcer des spécificités de la ZPPAU et de faciliter certaines évolutions.

Ainsi, la commune a décidé par délibération en date du 18 septembre 2014 la révision de la ZPPAUP, établie dans les conditions de l'article L.642-3 du Code du Patrimoine.

Aujourd'hui, la ville connaît une croissance démographique soutenue. De nombreuses constructions récentes sont venues s'intégrer à côté d'un riche patrimoine qui dans l'ensemble a été conservé dans un bon état général. La pression urbaine s'est exercée ces dernières années sur les zones périphériques de part et d'autre des rives de la vallée de la Sèvre. Plus récemment, la ville a amorcé plusieurs opérations de renouvellement urbain du centre-ville historique comme la ZAC Connétable.

C - PROTECTIONS ACTUELLES SUR LE TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'AVAP a pour objet la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces, dans le respect du développement durable. Elle est en revanche **sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés** au titre des monuments historiques situés dans son périmètre :

Monuments Historiques classés :

La Garenne Lemot / propriété du Département 44 : Les façades et toitures du temple de l'Amitié (cad. Clisson AL 12) : classement par arrêté du 14 mars 1988

Ancienne chapelle des Templiers (la chapelle et les ruines des bâtiments qui la prolongent : classement par arrêté du 11 juillet 1975/propriété de la Commune

Vieux Pont Saint-Antoine (Pont sur le Moine dit Pont Saint Antoine : classement par arrêté du 18 mars 1922) /propriété de la Commune

Vieux Pont de la Vallée (Pont de la Vallée sur la Sèvres : classement par arrêté du 20 mars 1922) /propriété de la Commune

Château (Les restes du château : classement par décret du 13 août 1924 - Les éléments suivants des remparts (cf. plan annexé à l'arrêté) : bastion sud-est, fin 16e siècle (cad. AK 192), bastion sud, fin 16e siècle (cad. AK 184), rempart de liaison entre les bastions sud et sud-est (cad. AK 190, 191), tour médiévale de l'ancienne enceinte de la ville (cad. AK 206), tour ronde de l'ancienne enceinte de la ville dite "cul chaud" (cad. AK 38), terrains d'assiette du système de défense entre le château médiéval et les deux bastions sud, fin 16e siècle (cad. AK 186 à 191, 193 à 196, 155 à 158), les douves nord du château (cad. AK 148, 149), le pont maçonné reliant la rue du Château au château (non cadastré), les terrains d'assiette des douves ouest du château (cad. AK 153, 154), les sols nus des fossés (glacis de protection avancés sous les bastions) (cad. AK 159, 169 à 171, 185, 755, 180, 181, 754, 183, 748, 749) : inscription par arrêté du 30 août 2004) /propriété du Département, de la Commune et d'une personne privée.

Ancienne porte de la ville ((cad. AK 290) : classement par arrêté du 21 décembre 1984) /propriété de la Commune

Halles (classement par arrêté du 5 février 1923) /propriété de la commune

Monuments Historiques inscrits :

Villa de la Garenne Valentin (Maison ; porterie ; pavillon des Rochers ; grange ; parc paysager (cad. AI 115 à 121, 110 à 112, 251, 122, 109) : inscription par arrêté du 20 mai 1997) /propriété de la commune

Eglise de la Trinité (Eglise (cad. AI 123) : inscription par arrêté du 18 mars 1997) /propriété de la commune

La Garenne Lemot / propriété du Département 44 : La colonne Henri IV et le parc Henri IV, tel qu'il est délimité sur le plan annexé à l'arrêté (cad. Clisson AL 1, 2) : inscription par arrêté du 1er avril 1986 / propriété de la commune

Eglise Notre Dame (L'église en totalité (cad. AK 78) : inscription par arrêté du 1er septembre 2006) /propriété de la commune

Ancienne Eglise Saint-Jacques (inscription par arrêté du 9 août 1941) /propriété de la commune

L'AVAP est également **sans incidence sur le régime de protection des sites classés**, en revanche, elle suspend dans son périmètre, comme la ZPPAUP, **les effets de Site Inscrit**.

Sur Clisson, les protections entre sites inscrits et sites classés se mêlent étroitement :

Sites : LES RIVES DE LA SEVRE A CLISSON, arrêté de protections le 10/08/1934

- Partie classée : Bande de terrain de 15,00m sur la rive droite de la Sèvre dans la traversée de la ville de Clisson : 0.31 ha
- Partie inscrite dont les effets sont suspendus dans le périmètre de l'AVAP : bande de terrain de 15,00m de chaque côté de la Sèvre dans la traversée de la ville de Clisson : 1,35 ha.

24

Sites : LA CHAUSSEE DE GERVAUX, arrêté de protections le 26/02/1936.

- Partie classée : Le site de la chaussée de Gervaux : 11,28 ha
- Partie inscrite : une partie du site de la chaussée de Gervaux comprenant le passage du moulin et les parcelles 1151, 1155, 1200, 1201 et 1169p : 11,14 ha

- **Site classé et site inscrit des Rives de la Sèvre à Clisson**

Nom de l'entité :	Bande de terrain de 15,00m sur la rive droite de la Sèvre dans la traversée de la ville de Clisson
Identifiant de l'entité :	44 SC 06 a
Type de protection :	Site classé
Date de protection :	10/08/1934
Surface calculée dans le SIG :	0.31 ha
Typologie :	Ensemble paysager

Nom de l'entité :	Bande de terrain de 15,00m de chaque côté de la Sèvre dans la traversée de la ville de Clisson
Identifiant de l'entité :	44 SI 06 b
Type de protection :	Site inscrit
Texte de protection :	Arrêté
Date de protection :	10/08/1934
Surface calculée dans le SIG :	1.35 ha
Typologie :	Ensemble paysager

Fiches descriptives des sites inscrits et classés de Clisson, Source : Dreal Pays de la Loire

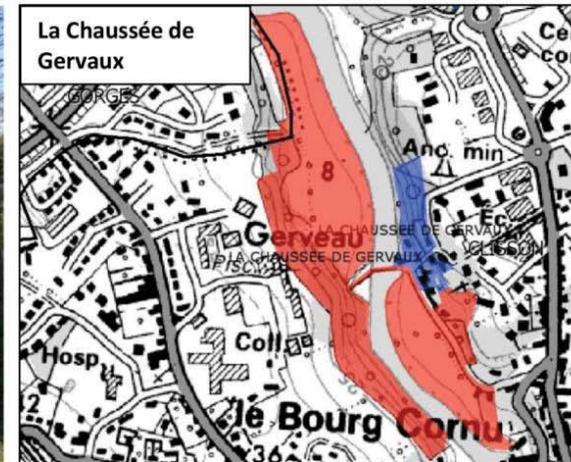
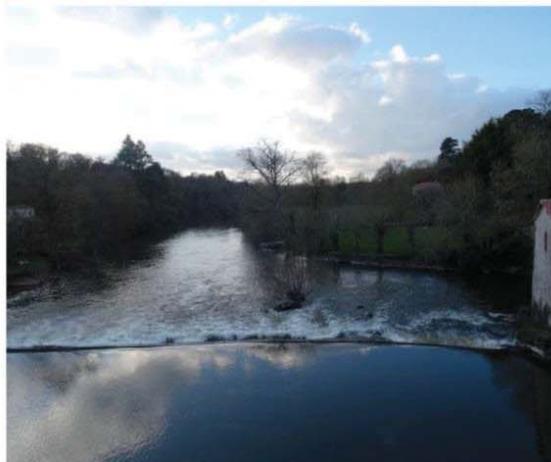


■ Site classé ■ Site inscrit

- **Site classé et site inscrit de la chaussée de Gervaux**

Nom de l'entité :	Le site de la chaussée de Gervaux
Identifiant de l'entité :	44 SC 08 a
Type de protection :	Site classé
Texte de protection :	Arrêté
Date de protection :	26/02/1936
Surface calculée dans le SIG :	11.28 ha
Typologie :	Ensemble paysager

Nom de l'entité :	Une partie du site de la chaussée de Gervaux comprenant le passage du moulin et les parcelles 1151, 1155, 1200, 1201 ET 1169p
Identifiant de l'entité :	44 SI 08 b
Type de protection :	Site inscrit
Texte de protection :	Arrêté
Date de protection :	26/02/1936
Surface calculée dans le SIG :	1.14 ha
Typologie :	Ensemble paysager



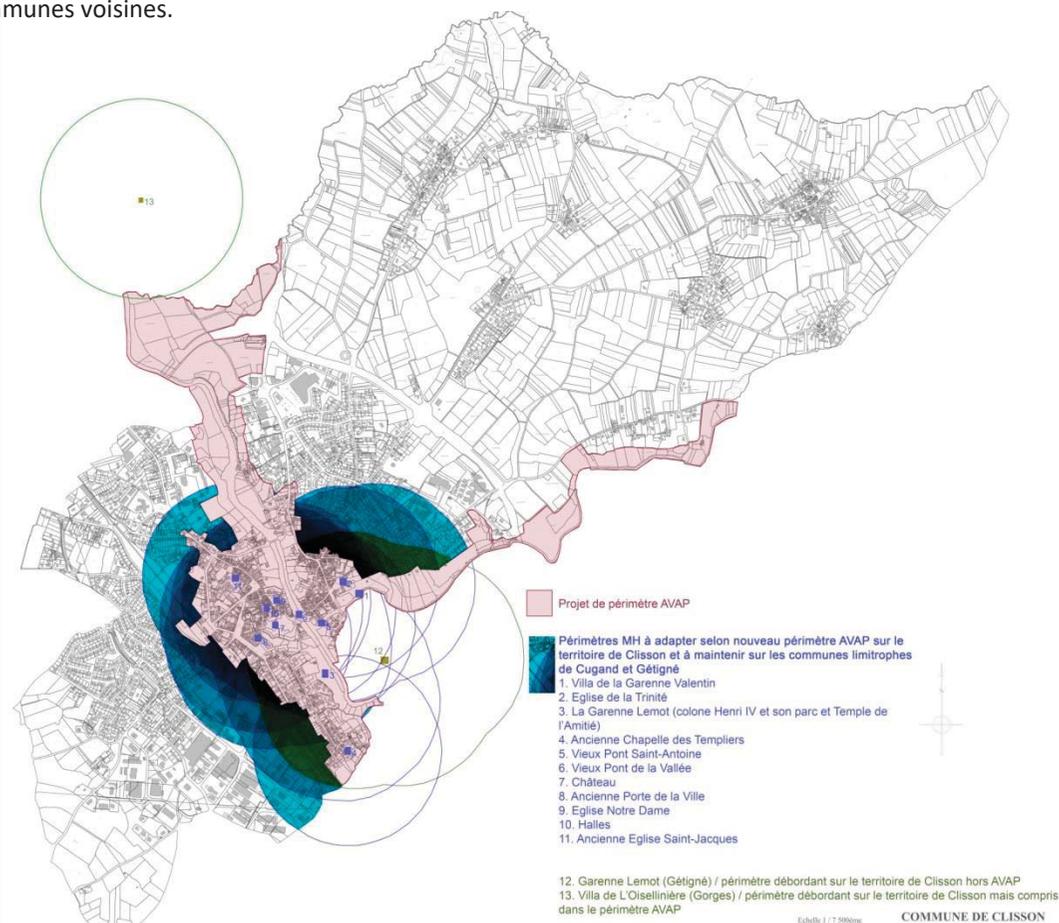
■ Site classé ■ Site inscrit

La question des périmètres délimités des abords (anciens Périmètre de protection modifiés) :

La ZPPAUP suspendait l'effet des rayons d'abords de 500m, sur le territoire de la ZPPAUP, mais aussi au-delà.

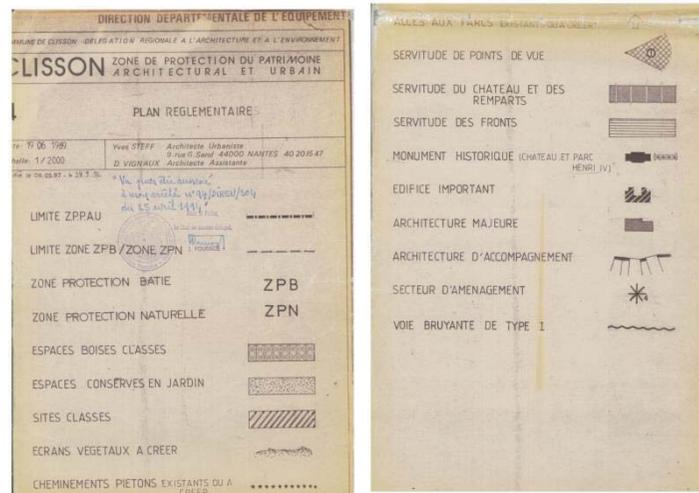
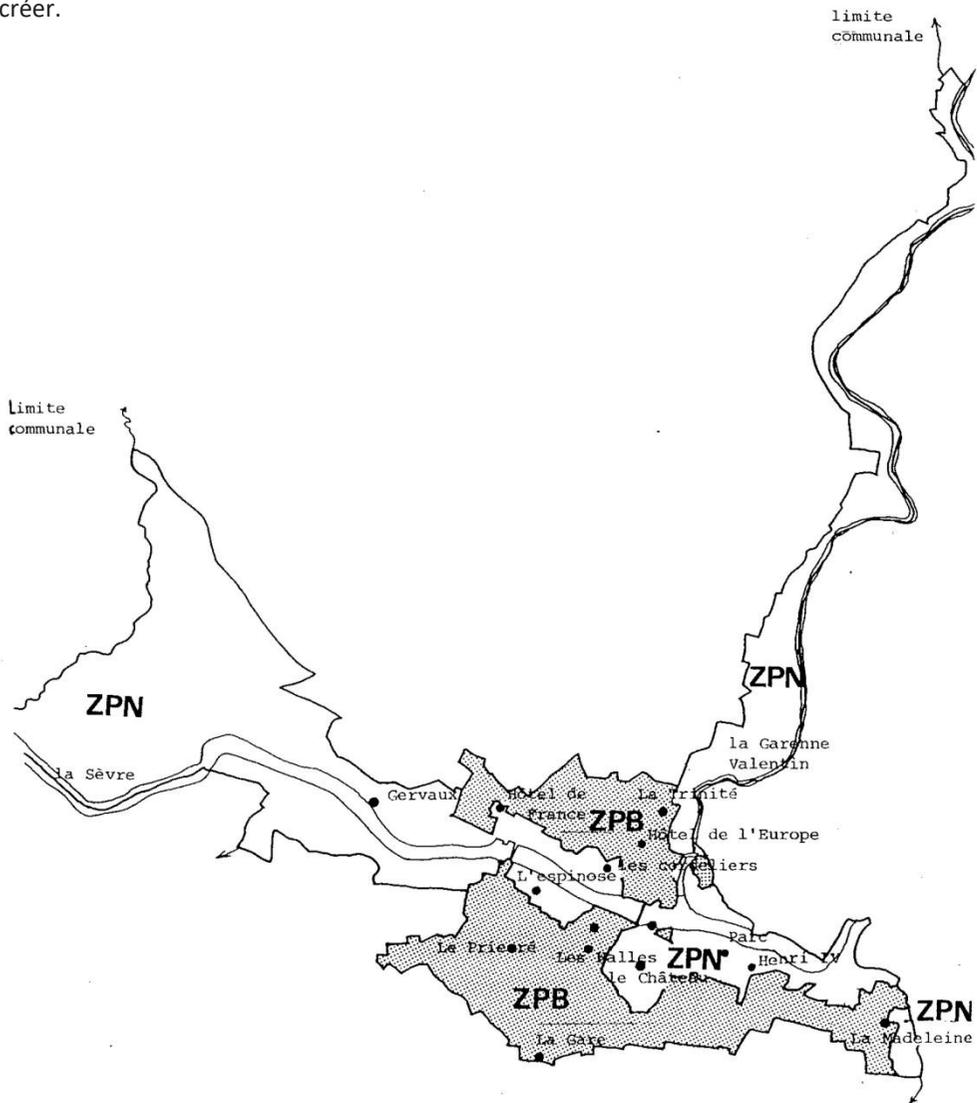
La mise en place de l'AVAP, maintient la suspension de l'effet de ces abords sur le territoire couvert par la servitude, mais les effets se réappliquent à l'extérieur.

Une réflexion est menée parallèlement sur la mise en place de Périmètres de Protection Modifiés, s'ajustant sur le territoire communal au périmètre de l'AVAP, mais maintenant les débords sur les communes voisines.



La ZPPAUP de 1994

Le document se compose d'une carte de périmètre général avec deux zones (ZPB de protection bâtie et ZPN de protection naturelle) d'un plan de détail qui porte un repérage des éléments bâtis concernés par le règlement, avec une gradation, et des espaces naturels reprenant les EBC du POS de l'époque et repérant des jardins et écrans végétaux à créer.



Le document de la ZPPAUP a fait l'objet d'une évaluation, d'une part du fonctionnement actuel du règlement et ses difficultés d'application, et d'autre part des thématiques complémentaires à aborder, notamment en relation avec les objectifs du Grenelle II.

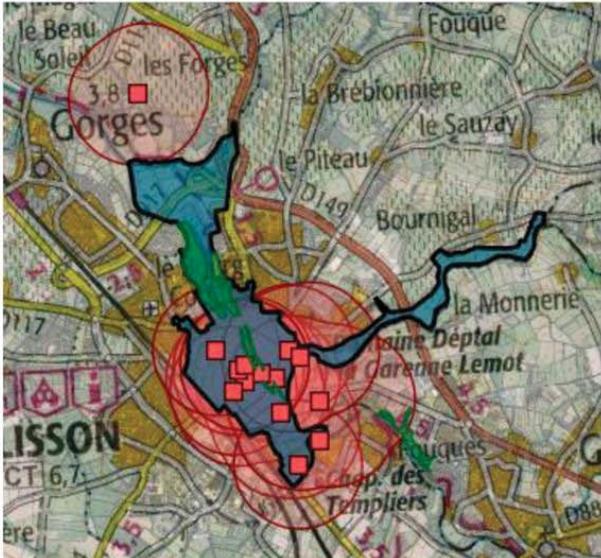
Révision et transformation de la ZPPAU de CLISSON en AVAP

Document de travail

ZPPAU		Observations / sources
Modifications à envisager	<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en forme correspondant à une structure de POS. Il ne s'agit pas d'un document d'urbanisme mais d'une servitude, ce qui peut créer des confusions et ne peut être présenté de la sorte aujourd'hui. - Même remarque sur le repérage d'espaces boisés classés. et la réglementation de coupe et d'abattage. Il n'est pas précisé que cette autorisation relève d'une autorisation préfectorale. - Il est également fait état de réglementation pour le site classé, et les Monuments historiques : Il s'agit d'une erreur, le site classé a sa législation propre, comme les Monuments Historiques (article 1 ZPB) - En entrée d'article 2 ZPB, il est fait référence aux occupations et utilisation du sol interdites dans le POS. Les deux documents n'ayant pas la même durée de vie, ni la même destination, il faut éviter de faire référence au document d'urbanisme dans le règlement de servitude. De plus, les interdictions s'appliquent de fait car le document le plus restrictif s'applique. - Ne pas reprendre des parties explicatives du rapport de présentation dans le corps du règlement. - De nombreuses mises à contribution de l'ABF – attention au temps d'instruction des dossiers qui est passé à un mois. - Détail de la Chantignole avec demande de reproduction spécifique en cas de remplacement - Article ZPB 11 : Regrouper plutôt ensemble les matériaux de maçonnerie, et les matériaux de couvertures (pour les tuiles utilisées en décors italianisants, faire une partie « traitement des décors » - L'interdiction des menuiseries plastiques doit être plus clairement établie : bois obligatoire sur une ligne, et « menuiseries de plastique de couleur trop blanche interdites » quelques lignes en dessous. - Demande de recourir au même mobilier que ceux utilisés dans la propriété de la Garenne LEMOT : attention à la nécessité d'entretien dans un espace urbain, de résistance, et de coût : nous ne sommes pas en MH. - ZPN zone inconstructible : attention car extensions mesurées possibles, même si rares. - Imprécision de certaines formulations trop évasives et sujettes à interprétations et à recours : « il est souhaitable », « peuvent être », « favorisent ». - De manière générale, pourquoi vouloir italianiser, y compris dans la végétation, alors qu'une partie de 	<p>Attention à l'obligation de compatibilité qui existe aujourd'hui entre AVAP et PLU : les règlements peuvent se compléter mais ne peuvent pas se contredire.</p> <p>Peut-être envisager de rares adaptations mineures, permettant de définir un temps de réponse adapté et une soumission à la CLAVAP ?</p> <p>Existe-t-il des fournisseurs de cette brique spécifique (3,5x11x22) ?</p>

	<p>la reconstruction concernant la ville médiévale et le quartier St Antoine (partie ancienne) s'est faite sur le modèle traditionnel ? cf. rapport de présentation p.12</p> <p>Documents graphiques – cartographie réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La différence de report sur le plan entre édifice important et architecture majeure ne se traduit pas dans le règlement. - Trame EBC correspondant à celle d'un document d'urbanisme. 	
<p>Compléments à apporter au dossier pour sa transformation en AVAP</p>	<p>Préciser le rapport entre AVAP et site inscrit (suspension des effets) ainsi que l'autonomie législative du site classé et des MH par rapport à la servitude</p> <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir les éléments du répertoire architectural Clissonnais qui pourraient servir de cadre aux projets d'expression contemporaine. • Proposer un encadrement des constructions neuves de référence traditionnelle et une interdiction de matériaux pour les créations contemporaines. • Imposer des règles d'aspect et d'impact pour les couvertures des bâtiments dans les perspectives remarquables : exemple émergence du moulin transformé en hôtel depuis la place de la Trinité et le belvédère derrière la mairie. • Encadrer les portes de garages, ou l'aspect des portes d'entrées. • Encadrer les piscines et annexes de jardins si elles sont envisagées – avis Commission • Encadrer les revêtements de sols. <p>En parallèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place d'un nuancier à porte en annexe du rapport de présentation - Elaboration du cahier de recommandations et des fiches thématiques. - Elaboration d'un Glossaire. 	

	<p>Diagnostic</p> <ul style="list-style-type: none"> - Complément des connaissances avec les données Unesco, Ville et Pays d'Art et d'Histoire, etc. - Fonctionnement écologique et biodiversité de l'ensemble urbain - Plan paysager général (espaces privés et publics) / Carte des enjeux paysagers + hiérarchisation cohérente avec la réalité des éléments sur le terrain. - Perceptions paysagères – perspectives à compléter <p>Carte des qualités architecturales et paysagères</p>	
Nouvelles thématiques	<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'isolation par l'extérieur. - Réflexion sur les matériaux envisageables sur les huisseries - La possibilité de double vitrage sur menuiserie ancienne ou de vitrage en intérieur. Permettant de maintenir les menuiseries anciennes en améliorant l'isolation – déjà évoqué dans le règlement de la ZPPAU - Les revêtements de sols y compris sur espace privé : problématique de l'imperméabilisation des sols et les dégradations qui en découlent. - L'intégration adaptée des systèmes d'énergies renouvelables, préciser la question de l'implantation des capteurs solaires (à croiser avec les vues, les orientations et l'intégrité des couvertures, etc.), la géothermie et sa mise en œuvre, etc. <p>Diagnostic</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potentiel de développement des énergies renouvelables - Analyse environnementale <p>Rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compatibilité avec le PADD du PLU - Présentation des éléments proposés pour la maîtrise énergétique tout en préservant les éléments de patrimoine et l'identité urbaine de Clisson.. 	

	<p>Les documents graphiques :</p> <p><u>Question sur l'extension du périmètre</u> : intégration de certains ensembles viticoles du plateau comme la Dourie et la Suardière.</p> <p>Les périmètres de protections modifiés</p> 	<p>Réflexion en parallèle sur les articles L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme : Bournigal, La Brenionnière, le Pertuis Fouque, Le Sauzay Ainsi que les réseaux de Croix, puits, mares, moulin, etc.</p>
--	---	---

Ces premiers bilans et questionnements sur le document de ZPPAUP ont été croisés avec les difficultés d'applications que rencontre le service instructeur et évalués par la suite en comité technique. Ces différentes étapes ont permis de définir l'orientation choisie pour le document d'AVAP.

Archéologie :

Une partie des secteurs de sensibilité archéologique repérés par le Service Régional de l'Archéologie se trouve dans le territoire couvert par le périmètre de l'AVAP.

