



COMITE DE PILOTAGE N°3
TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP
Compte-rendu de la réunion du 24 juin 2015 après-midi

Participants :

Nom	Organisme	Fonction
Xavier BONNET	Ville de Clisson	Maire
Jean-Michel BUSSON	Ville de Clisson	Adjoint
Bernard BELLANGER	Ville de Clisson	Conseiller Municipal
Etienne BARTCZAK	STAP 44	AUE ABF
Vanessa PASZKOWSKI	STAP 44	Technicienne Bâtiments de France
Antoine CALINE	Ville de Clisson	Service Urbanisme
Pierre FARDEL	Grand Patrimoine de Loire Atlantique	Adjoint à la Directrice
Jacques LEVESQUE	Clisson Histoire et Patrimoine	
Didier BAILLEUR	DREAL	Inspecteur des Sites
Eve PELLAT-PAGE	BE-AUA	Urbaniste
Anne CAZABAT	BE-AUA	Architecte du patrimoine
Maï MELACCA	Maï Melacca Paysagiste	Paysagiste

> DEROULEMENT DE LA REUNION

Ouverture de la séance par Xavier BONNET, Maire. L'objet de la présente réunion est la présentation des fiches d'enjeux patrimoniaux, la définition du périmètre de l'AVAP et pour terminer une visite des secteurs de questionnement par rapport au périmètre AVAP proposé.

1. Présentation des fiches d'enjeux patrimoniaux (cf. diaporama joint)

- Centre intra-muros

Pierre FARDEL précise que dans le programme de revalorisation du patrimoine, à moyenne échéance, il est envisagé de changer l'accès principal au château, avec une entrée par le sud et une sortie et une sortie au nord vers le centre ancien (actuelle entrée).

M. le Maire : concernant les pignons qui émergent, sera-t-il possible de reconstruire à leur emplacement, en réglementant les hauteurs ?

- Quartier Saint- Jacques

- Quartier de la Trinité

- Quartier Saint-Antoine

- Les Hauts de Gervaux

- Quartier de la Gare

- Industrie ferroviaire

Une architecture caractérisée par une modénature et un type de maçonnerie et de décors. Importance de cette identité ferroviaire qui a été le point de départ de la création du quartier.

Devenir des bâtiments appartenant à la Communauté de Communes (2 photos du haut sur la fiche Industrie ferroviaire) ? Projet en cours. Installation du siège de la communauté de communes dans un hôtel particulier à proximité du site de la gare avec un projet d'extension à l'arrière du bâtiment (en respectant les boisements existants).

Réunion Communauté de Communes / Ville / STAP mi-juillet pour faire un point avec l'architecte missionné pour faire une programmation pour les bâtiments de la communauté de communes.

M. le Maire : Isolément les bâtiments n'ont pas forcément d'intérêt, mais faisant partie d'un ensemble plus complet, la question de leur préservation se pose.

M. BARTCZAK souligne l'importance de préserver ces bâtiments ferroviaires, qui permettent de faire le lien entre la ville ancienne et la ville neuve, en limitant l'effet de rupture induit par la voie ferrée.

- Les remparts

M. le Maire précise qu'il y a certainement des éléments intéressants sur les parcelles privées. Il mentionne la présence de murs de soutènement des remparts qui s'écroulent sur les jardins privés (Place du Stand), et qu'il faut faire une « alerte » dans le règlement.

Anne CAZABAT indique qu'il est difficile d'y accéder. L'intérêt étant de pouvoir positionner le tracé existant, les parties non visibles depuis le domaine public seront portées en pointillé.

Etienne BARTCZAK rappelle qu'il est important de pouvoir gérer les aménagements, même ceux réalisés dans l'urgence, pour exemple les travaux réalisés à côté de la tour récemment découverte. L'aspect du mur de soutènement n'est pas satisfaisant. Des plantations viendront améliorer le cadre. Prévoir dans le règlement comment seront traités ces murs rendus visibles lors de gros travaux (ex. de la ZAC Connétable), traitement paysager des abords.

- le paysage urbain

Pierre FARDEL insiste sur les vues à préserver vers et depuis la Garenne Lemot qui nécessiteront des coupes.

Maï MELACCA : les arbres émergents sont principalement sur le domaine privé et ne rentrent pas dans les vues à préserver, les arbres qui masquent les vues depuis la Garenne Lemot sont pour certains situés sur les berges de la Sèvre nantaise et leurs racines maintiennent ces berges et les chemins. Un abattage pourrait être dommageable pour ce milieu naturel. La solution n'est pas forcément un abattage des sujets gênants, mais pourrait être l'élagage et de la suppression d'individus malades ou vieillissants. Dans tous les cas une étude par un bureau d'études spécialisé dans l'arbre semble indispensable pour gérer ces enjeux de covisibilité à recréer, avec la réalisation de l'inventaire du patrimoine arboré, et un plan d'action et de gestion.

M. le Maire demande pourquoi les stationnements dans le parc du château ne sont pas identifiés comme place publique ?

- les vues et covisibilités

Pierre FARDEL précise que sur la fiche vues et covisibilité il manque « le pavillon des Rochers » et les vues depuis celui-ci vers le Temple de l'Amitié.

Maï MELACCA rappelle que dans la ZPPAUP il y avait 22 points de vue majeurs qui seront repris dans la carte de l'AVAP.

- La Sèvre Nantaise

- La Moine

- Sèvre et Moine

- Le plateau agricole

- La veine granitique

La délimitation de la veine granitique réalisée à partir de la carte géologique est à croiser avec les espaces réellement cultivés (crûs communaux). Point à faire avec les viticulteurs.

La ville devra se positionner quant à la pertinence d'intégrer ces parcelles viticoles au périmètre de l'AVAP, et de bien déterminer s'il y a un réel enjeu. Dans tous les cas, les règles pour la préservation des paysages ne devront pas être un frein aux pratiques agricoles des viticulteurs.

- Les hameaux du plateau agricole : la Dourie et la Suardière

2. Projet de périmètre AVAP

Il est proposé par rapport au périmètre de la ZPPAUP actuelle :

- d'ajouter le hameau de la Dourie et celui de la Suardière
- d'intégrer une partie du coteau perçu depuis la rue du Nid d'Oie
- d'intégrer à proximité des derniers lotissements au nord-est, une prairie en bord de cours d'eau
- de compléter le quartier de la gare en intégrant le patrimoine industriel ferroviaire
- d'enlever le secteur de densification faisant l'objet d'une OAP dans le PLU « Porte Palzaise », les terrains appartenant pour partie à la collectivité.
- de limiter le périmètre sur la ZA Calin

Une visite est organisée sur place pour voir les points suivants :

- les hameaux de la Dourie et de la Suardière
- la ZA Calin
- le secteur ferroviaire
- la porte Palzaise

Décisions prises à l'issue concernant le périmètre :

- les hameaux ne sont pas intégrés dans l'AVAP, leur gestion se fera à travers le PLU (lors d'une prochaine modification)
- la ZA Calin est maintenue, un point sera réalisé à la rentrée avec le CAUE pour connaître le projet avec plus de précision, afin de finaliser le périmètre
- le secteur ferroviaire est intégré dans l'AVAP, des préconisations pour permettre l'évolution des bâtiments seront proposées.
- les parcelles de la Porte Palzaise sont sorties de l'AVAP, une OAP a été réalisée et validée dans le cadre du PLU. La ZPPAUP n'interdisant pas la constructibilité de ses espaces.
- la veine granitique : pas de décision prise, la ville devra se positionner quant à la pertinence d'intégrer ces parcelles viticoles au périmètre de l'AVAP.

3. Calendrier

2 septembre 14h30 : Comité de Pilotage / finalisation du périmètre AVAP

30 septembre 15h30 : CLAVAP2 / validation des enjeux patrimoniaux et du projet de périmètre

30 septembre 19h00 : Comité de quartiers

M. le Maire clôt la séance.

> A FAIRE

A faire	Par qui	Echéance
Concertation : transmission de 2 nouvelles planches / projet pour validation	BE-AUA	Fin juillet
Transmission projet périmètre AVAP	BE-AUA	17 juillet



Le Maire,
Xavier BONNET