



# **DECLARATION DE PROJET EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CLISSON**

**PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE CALIN**

1

**DOSSIER APPROUVE**

**En Conseil Municipal du 17 janvier 2019**

## **PRÉAMBULE**

### **1. Présentation de la commune de CLISSON**

### **2. Le projet**

#### **2.1 Présentation du site**

#### **2.2 Nature du projet**

### **3. L'analyse de l'état initial de l'environnement**

#### **3.1 Les impacts sur la ressource en eau**

#### **3.2 Les impacts sur le paysage**

#### **3.3 Les impacts sur la biodiversité**

#### **3.4 Les impacts sur l'agriculture**

#### **3.5 Les impacts sur la sécurité publique**

#### **3.6 Les impacts sur le patrimoine et le tourisme**

#### **3.7 Les impacts sur la santé humaine**

### **4. Mise en compatibilité du PLU avec le projet**

#### **4.1 Les dispositions du PLU opposable**

#### **4.2 Les nouvelles dispositions issues de la mise en compatibilité du PLU**

## PREAMBULE

### **Le développement du pôle clissonnais et de la zone de Câlin participe à la mise en place d'une offre stratégique lisible à l'échelle du Pays :**

Pour inscrire sa stratégie d'offre et son positionnement d'acteurs économique autonome dans un périmètre lisible depuis l'extérieur, le Pays du Vignoble nantais constitue un maillage de parcs d'activités organisé à l'échelle du territoire. En haut de cette armature, les « **Parcs de Pays** » sont positionnés en lien avec les axes structurants et les ponts nodaux de communication, et ils s'articulent avec les pôles urbains principaux du territoire.

Leur localisation s'effectue, en priorité, dans la continuité des parcs existants et/ou dans le cadre de la prise en compte d'une accessibilité optimisée par les infrastructures de communication.

Au sein du ScoT, 5 pôles économiques de Pays (dont le pôle économique de Clisson) sont ainsi constitués et font l'objet d'extensions, phasées le cas échéant, en fonction de leur taille et de l'avancement de la commercialisation des programmes.

Selon le SCOT, le pôle économique du Pays de Clisson a vocation à se développer, en lien avec sa qualité de pôle d'équilibre du territoire, de pôle d'échanges multimodal autour de la liaison tram-train avec Nantes, et en connexion avec le renforcement à venir des infrastructures de communication.

Il comprend plusieurs ensembles, en continuité de l'agglomération urbaine de Clisson, définis de la façon suivante au SCOT :

- Le Parc d'activités de Tabari déjà aménagé sur 63 ha a vocation à se requalifier et s'étendre pour accueillir de l'industrie, de l'artisanat, et du tertiaire, qui impliquent un mode d'aménagement différencié et adaptable afin de pouvoir offrir des tailles de parcelle et des accès viaires correspondant aux besoins des entreprises.
- **La zone d'activités de Câlin qui a une vocation mixte commerciale et tertiaire**
- L'ensemble constitué des parcs d'activités de Toutes Joies et du Fief-du-Parc, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle.

Le SCOT a par ailleurs identifié clairement une sous-représentativité de l'offre commerciale sur :

- L'équipement de la personne : 11% de PDM (contre 17% dans le 44) ;
- L'équipement de la maison : 7% de PDM (contre 9% dans le 44).

Les nouvelles enseignes attendues dans la zone de Câlin permettront de rattraper cet écart.

### **D'autre part, le renforcement de la zone d'activités de Câlin organise le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints.**

La politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre-ville pour une meilleure accessibilité à pieds des habitants.

Toutefois, des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l'objectif de conforter l'équilibre des fonctions commerciales à l'échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l'accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d'achat.

Les commerces ne pouvant s'insérer dans les centres en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent (notamment ceux de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface plancher), sont localisés dans le cadre d'un objectif général d'équilibre de l'offre commerciale liée aux polarités du territoire et aux services de transports. Aussi, Le SCoT précise que, pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, ces commerces s'implantent de manière préférentielle dans les espaces suivants des pôles structurants du territoire afin de compléter l'offre commerciale : dans les parcs existants de Câlin et Toutes Joies, qui ont vocation à être renforcés.

Par ailleurs, l'augmentation de la population dans le territoire du Vignoble ces dernières années, dans un rayon de 15 minutes de déplacements par rapport à Clisson, induit de nouveaux besoins. Les centres commerciaux à taille humaine décentralisés dans les villes intermédiaires peuvent répondre à ces nouveaux besoins, et être une solution apportée aux problèmes de circulation du périurbain nantais et à la pollution qui en découle.

### **Enfin, le renforcement de la zone de Câlin sera génératrice d'emplois pour et sur le territoire :**

Le projet prévoit en effet la création de 70 à 80 emplois. Le calcul de ce nombre d'emplois potentiel a été effectué par les porteurs de projet et se base sur le nombre de personnes nécessaires pour les activités connues et attendues, et par rapport au nombre de mètres carrés des cellules exigeant réglementairement un certain nombre de personnel.

Par ailleurs, il sera fait appel dans une grande majorité à des entreprises et savoirs-faire locaux pour la réalisation des travaux de construction et d'aménagement du site. Ainsi, ce projet s'inscrit véritablement dans son territoire et permet d'assurer des retombées économiques pour différents acteurs locaux. »

4

Ce projet étant d'intérêt général, la collectivité a opté pour une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, conformément à l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme stipule que « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

## 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CLISSON

Forte de sa situation de carrefour géographique entre l'Anjou, la Bretagne et le Poitou, Clisson bénéficie de diverses influences culturelles, qui marquent son identité et font la richesse de son territoire. Le territoire départemental est structuré par un réseau de villes hiérarchisées par rapport à l'agglomération nantaise. Clisson s'inscrit dans un contexte sous l'influence de la métropole Nantes/Saint-Nazaire identifiée comme pôle urbain majeur et support du dynamisme et du développement régional.

Le pôle de Clisson est identifié comme un pôle d'équilibre. Cette classification répond à divers critères : outre son poids démographique, la ville dispose d'un bon niveau d'équipements (zone d'attraction pour les espaces ruraux avoisinants), elle fonctionne en interaction avec le bi-pôle Nantes/Saint-Nazaire et jouit d'un dynamisme économique local. Par ailleurs, la ville se caractérise par des ressources patrimoniales d'exception véritables atouts pour sa reconnaissance extraterritoriale et son développement.

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. Son positionnement est stratégique, Clisson est un territoire de frange entre différentes entités géographiques et administratives. Aux portes de Nantes, en limite sud orientale du département de la Loire-Atlantique, Clisson se trouve au contact des départements voisins de la Vendée (85) et du Maine-et-Loire (49).

Sur une superficie de 1 130ha, la commune de Clisson comptait 7 056 habitants au 1er janvier 2014.

Son classement comme « commune touristique » a été renouvelé par arrêté préfectoral en date du 6 octobre 2016 pour cinq ans.

5

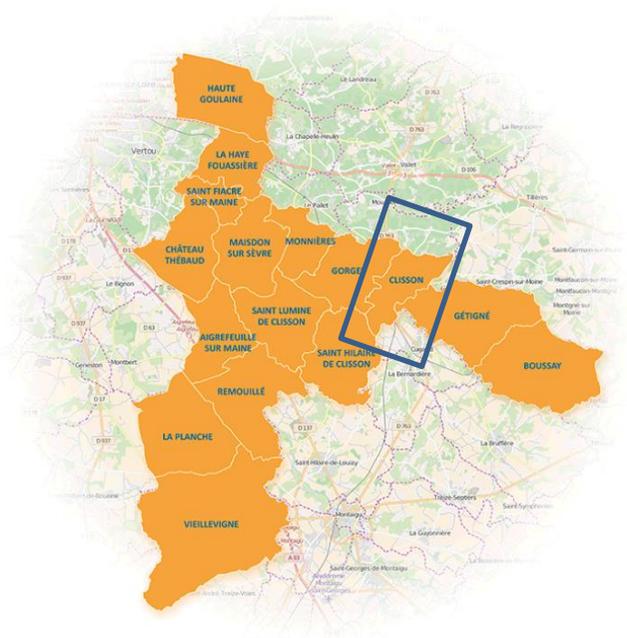
Depuis le 1er janvier 2017, Clisson fait partie de la communauté d'agglomération 'Clisson Sèvre et Maine Agglo'. Celle-ci regroupe 16 communes (52 705 habitants au 1er janvier 2014) ayant la volonté de travailler ensemble pour un développement cohérent du territoire. Les compétences assurées par la communauté d'agglomération sont notamment l'aménagement du territoire, le développement économique, l'animation jeunesse, la piscine, l'emploi et la formation, le tourisme, la sécurité incendie et la voirie intercommunale.

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

La commune de Clisson profite d'une bonne accessibilité due à la proximité immédiate de Nantes, qui bénéficie d'équipements d'infrastructure performants (aéroport international, TGV, autoroutes).

Clisson bénéficie d'une bonne desserte locale par les axes routiers structurants :

- Elle est située à équidistance de Nantes et Cholet, à environ 30 minutes de chacune des deux communes,
- Elle est reliée à Nantes, capitale régionale, par la RD 149, la RN 249, la RN 23 et l'A11 sont accessibles au nord ou l'A83 et l'A87 au sud.
- La commune est également dotée d'une gare SNCF (lignes Bordeaux-Nantes et Cholet-Nantes), qui permet de rejoindre l'agglomération nantaise en moins de 20min. Clisson est située à seulement 2H30 de Paris via Nantes en TGV. La gare de Clisson est la 10ème gare régionale et la 1ère gare TER des Pays de La Loire hors des grandes lignes. Elle compte 360 000 voyages (origine+destination) réalisés en 2003.



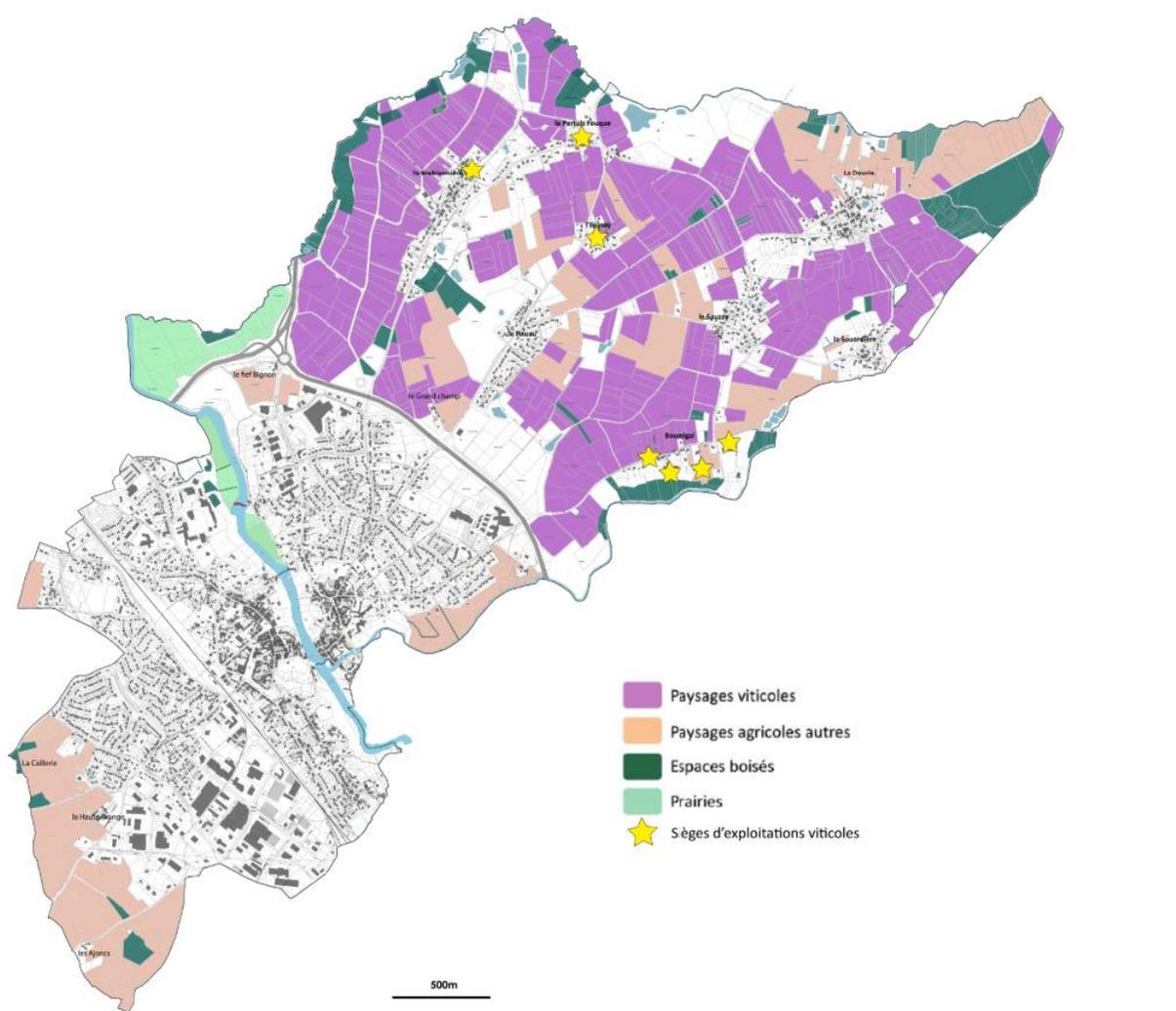
## SITUATION GÉOGRAPHIQUE Clisson, Sèvre et Maine Agglo



### Etat des lieux de l'activité agricole sur la commune :

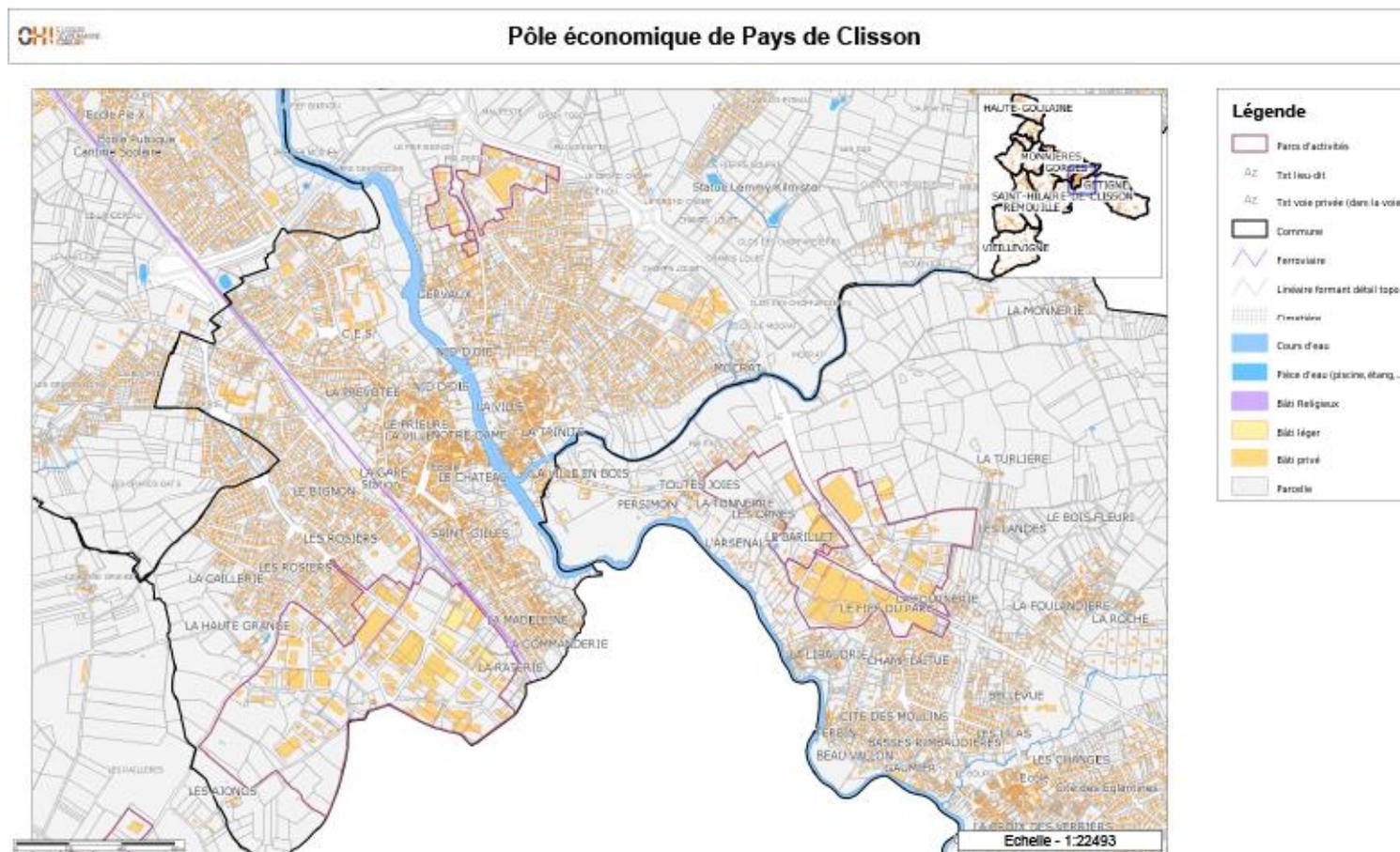
Selon le dernier recensement agricole officiel de 2010, 11 exploitations agricoles sont présentes sur la commune de Clisson, essentiellement des exploitations viticoles. En 2010, 262 ha de la commune sont en culture permanente, et 82 ha en terres labourables.

Aujourd'hui, il n'existe plus que 7 exploitations viticoles sur la commune de Clisson. Elles sont représentées sur la carte de l'état des lieux des paysages agricoles de la commune ci-après :



Le territoire communal compte deux zones d'activités :

- La zone d'activités de Câlin située au Nord, à vocations commerciale et tertiaire, qui ne possède pas de possibilités d'extension en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme ;
- La zone d'activités de Tabari au Sud, à dominante artisanale et industrielle, dont le développement est assuré sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée réalisée par la Communauté d'Agglomération 'Clisson, Sèvre et Maine Agglo'.



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



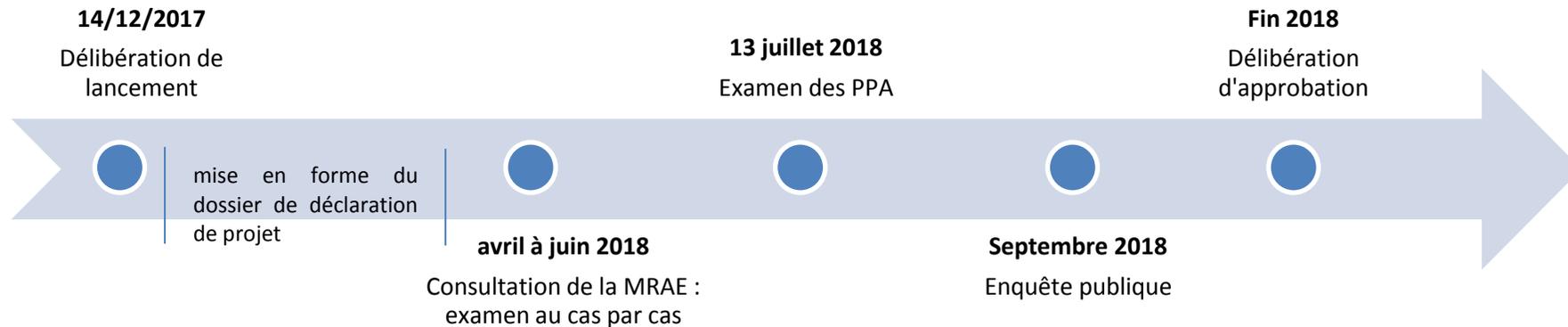
**Document d'urbanisme en vigueur :**

La Commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 janvier 2011 et qui a fait l'objet depuis de 6 révisions et modifications les 24 février 2011, 20 septembre 2012, 28 mars 2013, 27 juin 2013, 29 janvier 2015 et 29 septembre 2016.

Le territoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il est également couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et le SAGE du Bassin Versant de la Sèvre Nantaise.

## Déroulé de la procédure et planning prévisionnel :

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU est conduite par Monsieur le Maire de la commune de Clisson et est composée des étapes suivantes :



10

### N.B. :

*PPA : Personnes publiques associées (Etat, Département, Région, Chambres consulaires, etc)*

*MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale*

Par délibération en date du 14 décembre 2017, la commune a décidé

- **d'engager** une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet d'extension de la zone de Câlin avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

- **de préciser** que les objectifs poursuivis par cette procédure sont :

- la prise en compte de l'intérêt général du projet ;
- l'adaptation du zonage du Plan Local d'Urbanisme ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'adaptation réglementaire éventuelle, au regard des caractéristiques propres au projet d'intérêt général.

## 2. LE PROJET

### 2.1 Présentation du site

« Bien que d'une superficie restreinte, le site d'étude a un positionnement stratégique : entrée de ville, coteau de la Sèvre nantaise, accès immédiat depuis le rond-point du contournement routier, périmètre de ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)/AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine).

C'est un terrain en promontoire, très ouvert, avec des cônes de visibilité importants vers la vallée à l'ouest et le vignoble au nord et au nord/nord-est. Il est bordé à l'ouest par un chemin creux arboré qui fait partie des sentiers de randonnée de la vallée de la Sèvre.

Il représente un potentiel d'évolution pour les activités riveraines, mais également d'implantation pour de nouvelles activités ou d'autres usages à définir. »

*Extrait de l'étude du CAUE / avril 2016*

*Extension de la zone d'activités économiques de Câlin - Requalification de l'entrée du camping du Moulin*

*Etude préalable / Diagnostic urbain, paysager et architectural / Approche des enjeux.*

Le projet se situe en extension de la zone d'activités de Câlin située au nord du territoire de la Commune de Clisson, de part et d'autre de la route de Nantes, qui constitue l'entrée de ville principale depuis la déviation nord.

Les territoires de la Communauté d'Agglomération 'Clisson, Sèvre et Maine Agglo' et de la Commune de Clisson sont attractifs d'un point de vue économique. Pour leurs zones d'activités actuelles, dynamiques et génératrices d'emplois (29 parcs d'activités sur le territoire de la Communauté d'Agglomération), l'enjeu est de soutenir les activités

existantes et à venir pour garantir un essor économique à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité (la compétence 'développement économique' relevant de la Communauté d'Agglomération).

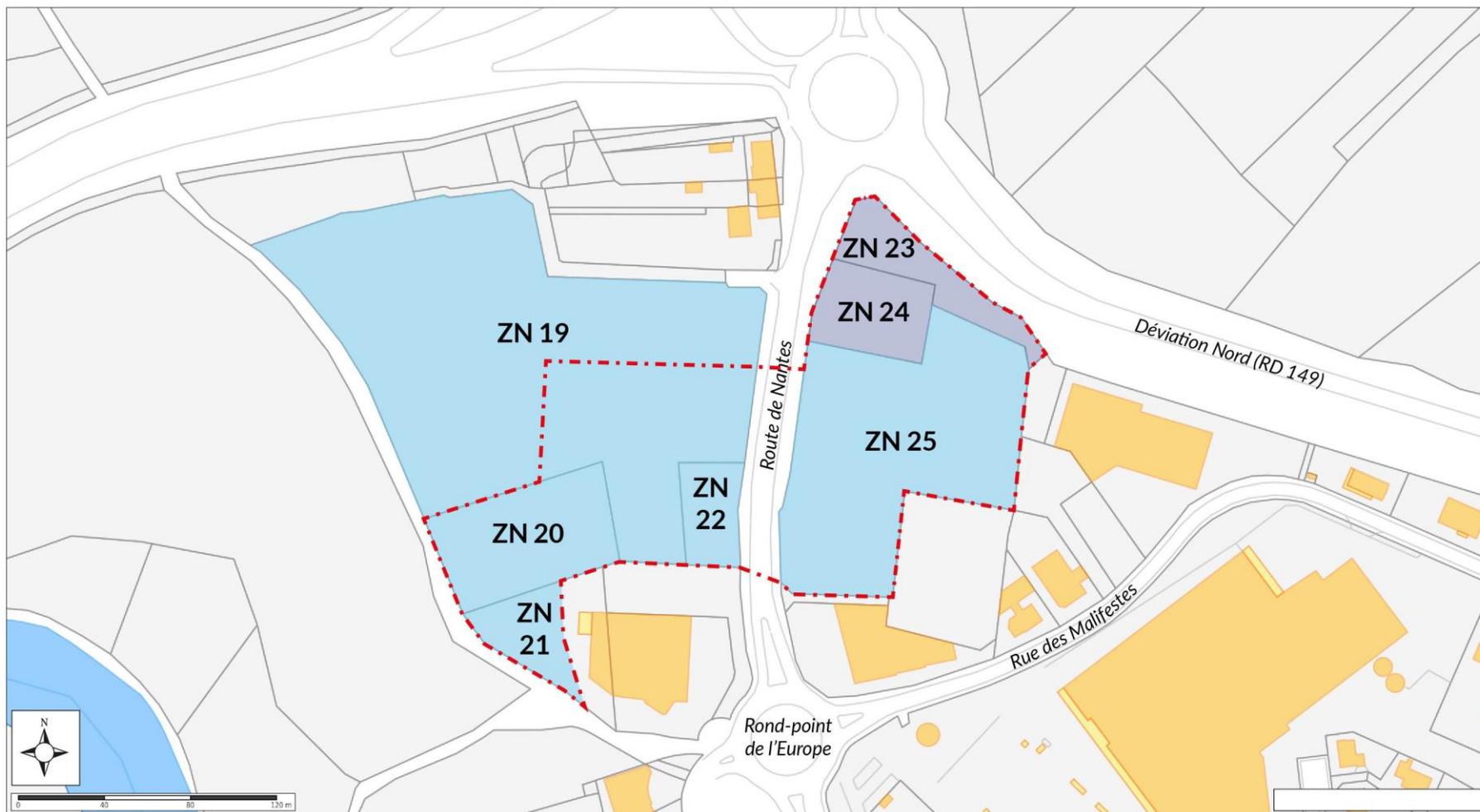
L'objectif 4 de l'orientation 2 du PADD du PLU opposable est axé sur : « le développement et la promotion du dynamisme économique local ». Ainsi, la zone UE du PLU, dans laquelle est classée la zone d'activités de Câlin, correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques légères, commerciales ou de services, artisanales ou tertiaires.



Le projet d'extension de la zone d'activités de Câlin porte sur les parcelles cadastrées section ZN n°19 pour partie, n°21 pour partie, n°20, n°22, n°23, n°24 et n°25. Deux propriétaires fonciers différents possèdent ces parcelles, tel que représenté sur le plan ci-dessous (en bleu clair pour l'un et bleu foncé pour l'autre).



## PROPRIETES FONCIERES



### **2.1.1 A l'échelle intercommunale**

Inscrit dans le projet de développement du territoire du Pays du Vignoble Nantais, l'extension du Parc d'activités de Câlin est prévue par le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015.

**Ainsi ce projet d'extension est un projet d'intérêt général porté par la Commune, qui doit notamment permettre de recomposer ce secteur et de mettre en valeur l'entrée de l'agglomération, entraîner la création d'emplois, valoriser le terroir du vignoble local et favoriser le développement économique et touristique.**

Au cours des années 2014-2016, la Commune a réalisé avec l'aide du CAUE une étude portant sur l'extension de la zone de Câlin. Cette étude a abouti à l'élaboration d'un schéma d'orientation encadrant notamment la constructibilité du secteur, l'implantation des accès, la qualité architecturale des bâtiments. Cette étude a servi de base de travail dans le cadre de la transformation de la ZPPAUP en AVAP.

**Les orientations du SCOT et de l'Agglo en matière de développement économique, dans lesquelles s'inscrit le projet d'extension de la zone d'activités de Câlin :**

- La ville de Clisson constitue un centre de polarité majeur à développer
- Objectif de densification des pôles existants pour maîtriser la consommation d'espace
- Diversification de l'offre pour limiter l'évasion commerciale
- Compensation des faiblesses identifiées au niveau de l'offre commerciale :
  - \* Equipement de la personne : 11% de PDM ( 17% dpt 44)
  - \* Equipement de la maison : 7% de PDM ( 9% dpt 44)
- Respect de la charte commerciale et de l'interdiction de créer des cellules commerciales d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup> dans les zones d'activités

13

### **2.1.2 A l'échelle communale**

Le projet d'extension de la zone d'activités de Câlin constitue :

- Un projet majeur pour le territoire et notamment pour le positionnement de la commune au cœur du pôle d'activité économique de l'agglomération (70-80 emplois potentiels créés) ;
- Une intégration paysagère et durable à la hauteur du site et des enjeux de protection du patrimoine naturel et bâti ;
- Une entrée de ville plus qualitative et moderne ;
- Une complémentarité d'enseignes avec le centre-ville ;
- Une augmentation de l'attractivité commerciale pour le territoire. La Ville étant déjà attractive pour un certain nombre d'enseignes nationales ;
- Environ 10 millions d'euros d'investissements pour les entreprises du territoire du Vignoble Nantais ;
- La plantation de vignes en agriculture biologique par les viticulteurs locaux ;
- Des recettes supplémentaires pour la Ville ;

### 2.1.3 A l'échelle du site

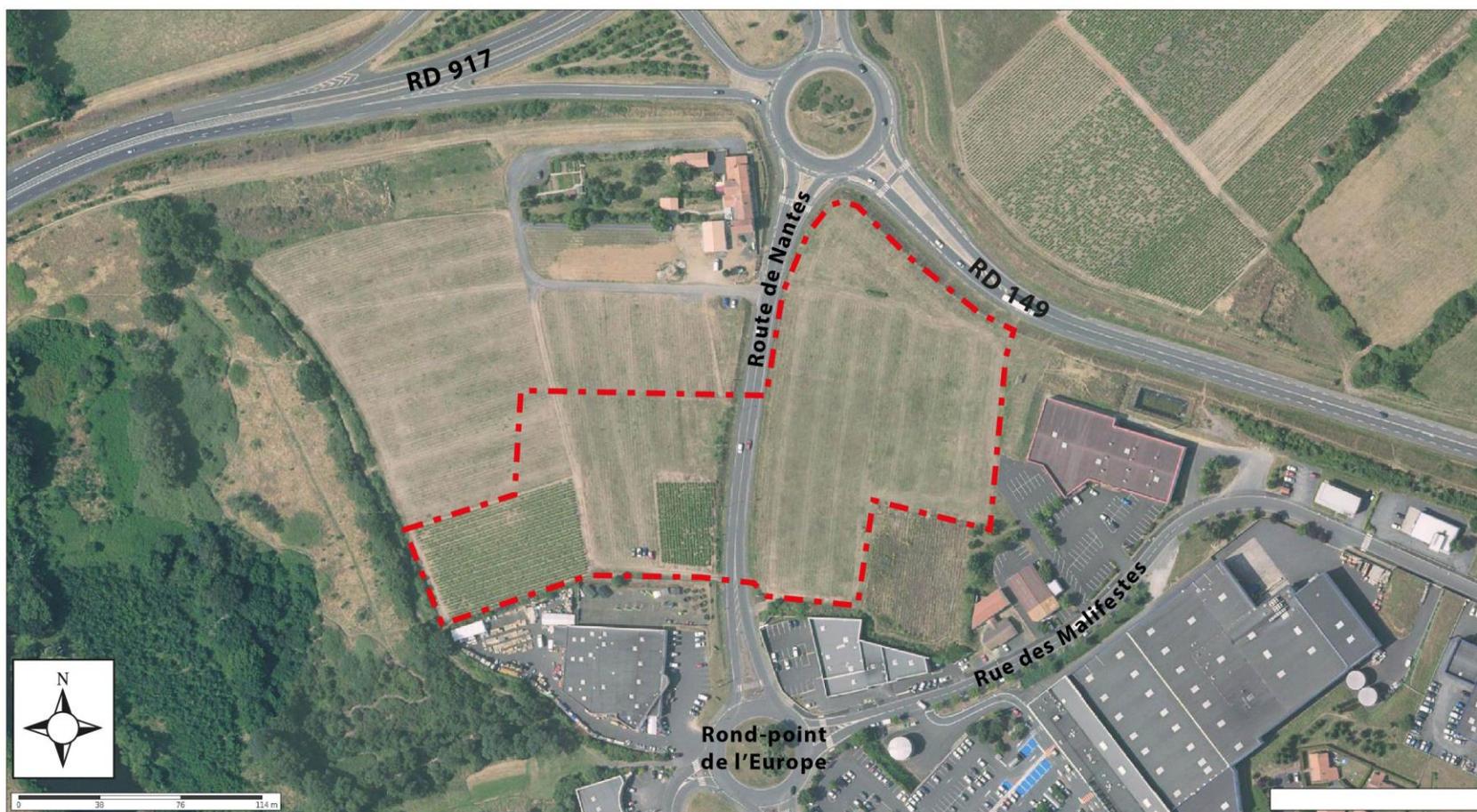
Le site est accessible par les axes routiers suivants :

- la déviation nord (RD 917 et RD 149), au nord-ouest et nord-est, qui marque la limite d'urbanisation de la Commune ;
- la rue des Malifestes au sud-est,
- le rond-point de l'Europe au sud

Il est traversé du nord au sud par la route de Nantes.



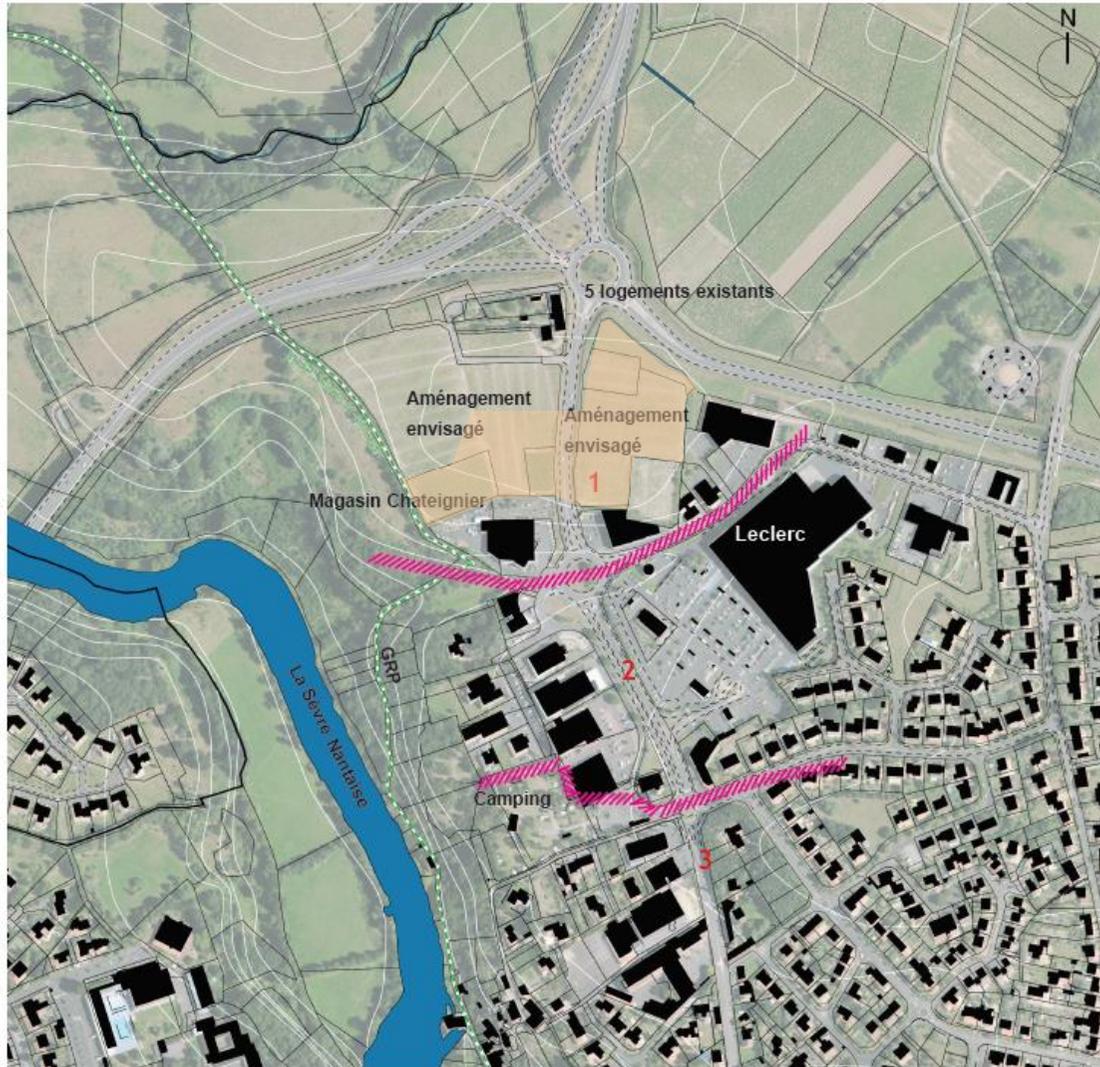
## ACCES



(extrait étude CAUE avril 2016)

## 2- DIAGNOSTIC DU SITE EN TROIS SÉQUENCES

Le site d'étude en trois séquences



Accès centre ville

### SEQUENCE 1 :

L'arrivée à Clisson par une succession de rond-points.  
Une approche routière, voire auto-routière et un paysage ouvert.  
Une frange urbaine en vis-à-vis avec les espaces agricoles et naturels.  
Une limite «brute» entre agriculture et ZAE.  
Des voies en décaissé par rapport aux terrains.  
la présence identitaire du hameau.

### SEQUENCE 2 :

Une zone d'activités et commerciale en entrée de ville.  
Des alignements de pins.  
Un front bâti marqué uniquement à l'ouest de la voie et de la contre-allée.  
Des espaces de stationnement surdimensionnés à l'est de la voie.

### SEQUENCE 3 :

Le camping entre la vallée de la Sèvre et la zone d'activités économiques, avec notamment la problématique de l'accès à requalifier, (paysage et fonctionnement).  
Un secteur d'habitat en limites de voie.

15



Vues aériennes de l'échangeur d'entrée nord et contournement nord/est.

Les vignes présentes sur la photo en haut à droite ont été arrachées courant 2016. Le projet prévoit la replantation de vignes.



Contexte routier de l'entrée nord et le hameau du Fief Bignon.





Le bâti rural traditionnel réunissant plusieurs logements à proximité immédiate du rond point.





19

La Sèvre en contrebas du camping.

Une vue aérienne de la route de Nantes, traversant la séquence intermédiaire de la zone d'activités et l'aire de stationnement du magasin Leclerc.



La partie ouest du rond-point devant le magasin Chateigner.



Le traitement « routier » de la route de Nantes et l'absence d'arbres.



Différentes séquences de la rue des Malifestes.

Les abords des bâtiments en limite sud/est du terrain d'étude.



#### **2.1.4 Document d'urbanisme applicable**

Le secteur est actuellement classé en zone A (agricole) au Plan Local d'Urbanisme, dont le règlement n'autorise pas l'extension de la zone d'activités de Câlin classée en zone UE. Il n'est pas concerné par des protections au titre des Espaces boisés Classés ou des Elément de Paysage à Protéger.

Le secteur de projet est pour partie situé dans le périmètre de la ZPPAUP (servitude d'utilité publique) dont la révision et la transformation en AVAP est en cours. Le projet d'AVAP a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2017.

(extrait étude CAUE avril 2016)

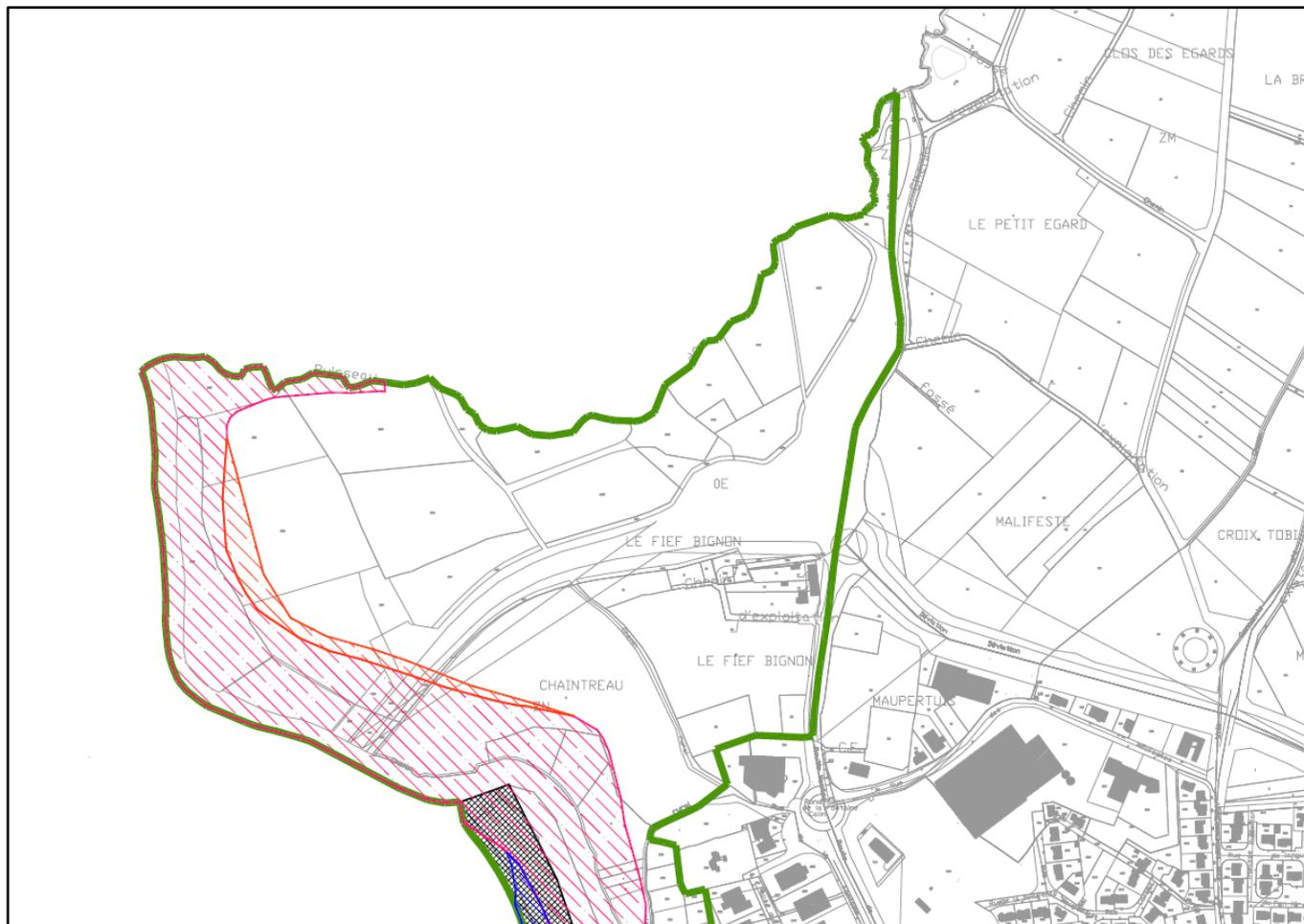


Le site est partiellement concerné par la servitude 'AC4 / Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)', désormais dénommé SPR (site patrimonial remarquable) depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016.

La ZPPAUP est en cours de révision et de transformation en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant SPR.

Extrait du plan des servitudes du PLU en vigueur.

La servitude AC4 correspond au périmètre vert. La partie ouest du secteur de projet est seule concernée par la servitude.



## 2.2 Nature du projet

Le projet consiste en l'extension de la zone d'activités de Câlin afin de permettre :

- le développement et l'agrandissement de l'activité existante « Espace Emeraude » située à l'ouest de la route de Nantes ;
- la construction de nouvelles cellules commerciales en complément des commerces déjà existants sur la zone d'activités.

Soucieuse d'encadrer et de maîtriser l'aménagement de l'ensemble de ce secteur, la ville de Clisson a missionné dès 2014, le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) pour définir les orientations d'aménagement et de programmation du site. Ces orientations d'aménagement doivent permettre de garantir un aménagement de qualité de l'entrée de ville.

Ainsi, la constructibilité est limitée sur la partie Ouest de la route de Nantes. Un traitement paysager est prévu de part et d'autre de la route de Nantes et le long de la déviation Nord de la commune. Un alignement et un traitement architectural des bâtiments sont imposés pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement et ainsi valoriser l'entrée de ville.

Des points de vue vers le plateau viticole au Nord et vers la vallée de la Sèvre Nantaise à l'Ouest sont également mis en valeur.

Afin de conserver la mémoire de l'activité viticole aujourd'hui disparue sur ce secteur, la partie haute du coteau de la Sèvre Nantaise (partie Ouest des parcelles cadastrées section ZN n°19 et 20) est réinvestie en replantant, sur une surface d'environ un hectare, de la vigne cultivée en agriculture biologique. Une réflexion est également en cours sur la valorisation touristique de l'activité viticole, du terroir et du territoire communal.

Une zone destinée à l'activité maraîchère (partie Nord de la parcelle cadastrée section ZN n°19) en agriculture biologique, est enfin créée, afin de développer un circuit de distribution en circuit court des sites de restauration collective de la Ville (maison de retraite, écoles...).

24

La commune souhaite donc que ce projet d'extension de la zone d'activités de Câlin valorise son entrée de ville et son terroir, en lieu et place d'une friche qui a perdu depuis de nombreuses années sa vocation agricole. Les vignes ont en effet été arrachées il y a plusieurs années et la quasi-totalité des terres ont été rachetées par des propriétaires non-agriculteurs.



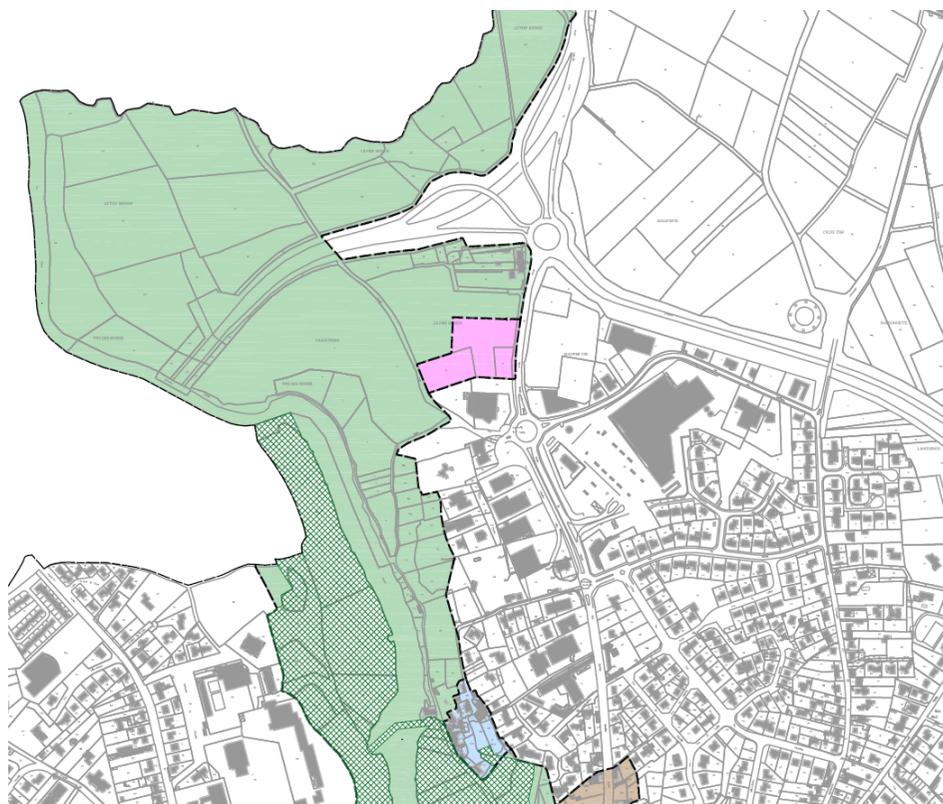
Ce schéma de principe tient compte des intentions d'aménagement des porteurs de projet, tout en intégrant les éléments de réflexion de l'étude préalable sur la zone de Câlîn, élaborés avec les élus.



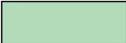
La partie Ouest du secteur d'étude a été intégrée dans le périmètre du projet de SPR régi par une AVAP arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2017, afin d'anticiper et d'encadrer la constructibilité de ce site et ainsi intégrer dans le règlement de l'AVAP un certain nombre de prescriptions.

La zone prévue pour l'extension de la ZA Câlin sur le plateau qui domine la Sèvre Nantaise se trouve à proximité d'un secteur paysager sensible. Même si cette extension a été envisagée en fonction de ces enjeux paysagers, suite à une visite sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspecteur des Sites, un encadrement du projet est apparu souhaitable et s'est donc traduit par une intégration dans un secteur AVAP spécifique. Ce secteur est donc classé dans l'AVAP en « A3c – Les secteurs d'extensions futures en espace sensible ».

### Extrait du périmètre du SPR arrêté le 14 décembre 2017



**LEGENDE**

- Limite d'espace
-  Sites classés "Les Rives de la Sèvre à Clisson" et "La Chaussée de Gervaux"
- Les secteurs de paysage A1**
  -  A1a - Vallée de la Sèvre Nantaise
  -  A1b - Vallée de la Moine
- Les secteurs de patrimoine bâti A2**
  -  A2a - Centre médiéval
  -  A2b - Les noyaux secondaires historiques
  -  A2c - Le quartier de la gare
- Les secteurs à composer A3**
  -  A3a - Les cours urbains
  -  A3b - Les espaces de transition et d'extension
  -  A3c - Les secteurs d'extensions futures en espace sensible

## Extrait du règlement arrêté le 14 décembre 2017

### 3. LES SECTEURS D'EXTENSION FUTURE EN ESPACE SENSIBLE

#### 3.1 Règles urbaines

##### ORGANISATION ET IMPLANTATION

---

- Tout nouveau programme devra présenter une insertion qualitative dans le paysage et la pente dans lesquels il s'insère.
- Tout nouveau bâtiment devra s'implanter selon les courbes de niveau dans sa partie principale.

##### VOLUMETRIE

---

- Les différents volumes seront ainsi fragmentés pour éviter l'effet de « masse ».

#### 3.2 Règles architecturales et paysagères ZA Calin

- La constructibilité ne sera autorisée que dans une bande de 80 m mesurée à partir de l'arrière du bâtiment existant, au sud du secteur.
- Les nouvelles constructions devront s'implanter au minimum à 20 mètres de l'alignement du domaine public.
- Les talus situés le long de la route de Nantes devront être paysagés.
- Un double alignement d'arbres devra être planté le long de la route de Nantes, entre le haut du talus et les bâtiments à construire (plantation d'une largeur d'au moins 15 mètres).
- Prévoir une gamme de mobilier urbain, une signalétique et un éclairage adapté à la spécificité de ce secteur paysager d'entrée de ville.
- Maintien de l'espace ouvert sur le grand paysage de la vallée de la Sèvre Nantaise. Les plantations d'alignement devront être perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- Les espaces de stationnement seront paysagés et de revêtements perméables.
- Traiter paysagèrement la limite du secteur qui marque la limite haute du coteau de la Sèvre Nantaise. Ce traitement s'inscrira dans la continuité du boisement existant du coteau.
- Aménager une voie interne, en contre-allée, avec entrée dans la moitié nord du terrain et entrée/sortie par le rond-point de l'Europe au sud.
- Accorder la même importance et traiter avec la même qualité architecturale l'ensemble des façades des bâtiments (celles tournées vers la route de Nantes et celles tournées vers la vallée de la Sèvre) ainsi que les clôtures avec les espaces naturels à l'Ouest.
- Limiter la hauteur des constructions à 10 mètres au faitage.

#### 3.4 Principes d'organisation de la préservation

- Maintien au maximum des parties boisées. Tout arrachage devra être justifié.
- Maintien des systèmes naturels d'écoulement des eaux.
- Traiter les accès au stationnement VL en revêtements perméables.

### 03 Implantation et parti pris

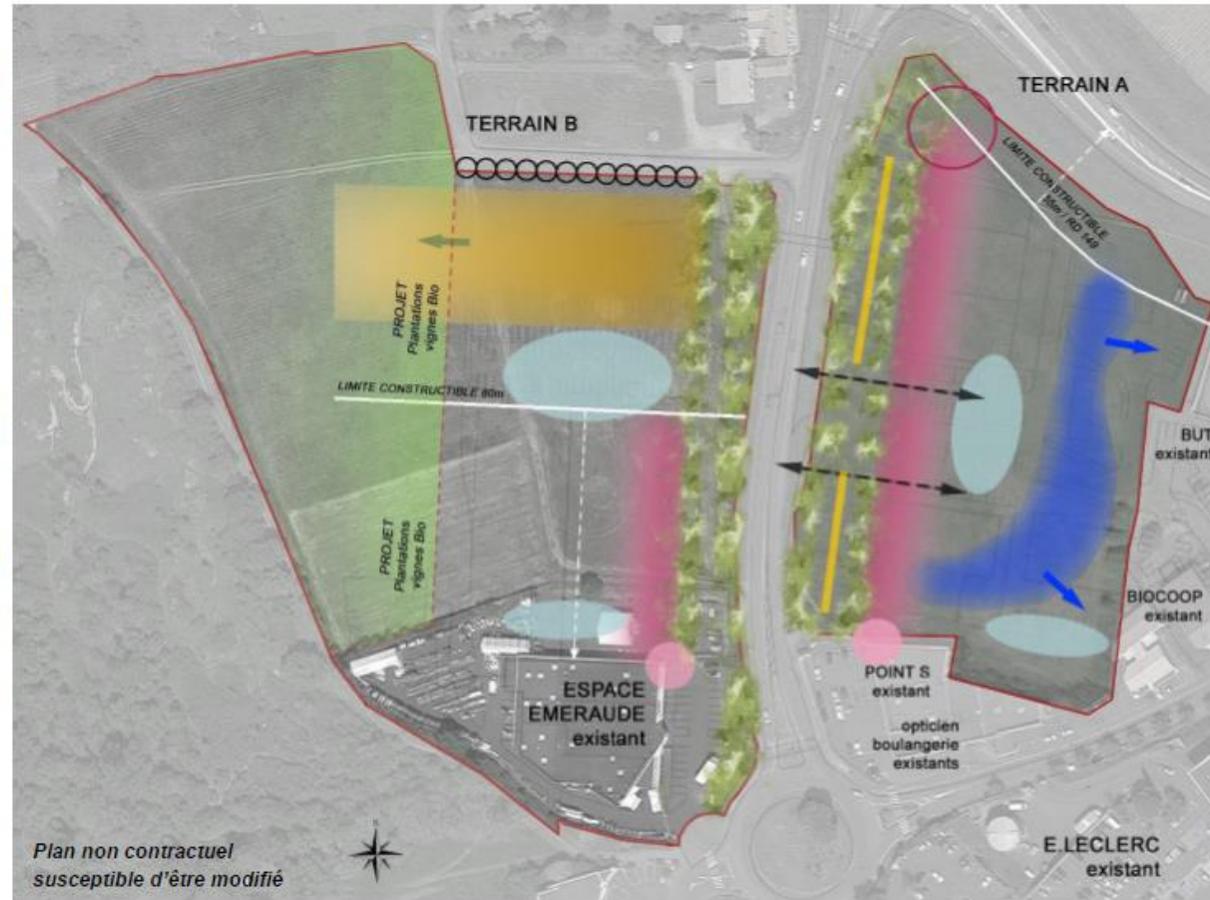
L'opération consiste à créer :

Sur le terrain A : un ensemble de cellules (activités artisanales et commerciales) qui viendrait en extension de la ZAC de Câlin ainsi qu'une station-service + aire de lavage (en cœur d'îlot).

Sur le terrain B : une nouvelle construction de l'espace Emeraude (activités de bricolage). Le bâtiment existant sera conservé et destiné à d'autres cellules (activités artisanales et commerciales).

La nouvelle construction du bâtiment Espace Emeraude se limitera à la largeur des anciennes vignes soit 80m depuis le bâtiment actuel existant.

Les deux terrains se faisant face, il semble important d'assurer une évolution simultanée afin que les deux opérations soient réalisées dans une démarche qualitative visant à assurer une parfaite insertion des bâtiments dans l'environnement proche.



Plan non contractuel susceptible d'être modifié

# REPARTITION DU PROGRAMME



L'opération se développe donc sur une surface totale de terrain de 53 307m<sup>2</sup>. Elle se composera d'un ensemble de bâtiments tous à destination d'activités économiques dédiées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales. Une mixité des services sera assurée sans pour autant venir mettre en difficultés les activités déjà présentes aux alentours. Les bâtiments permettront d'enrichir la mixité des services.

## 01 Terrain A – foncier 17 940m<sup>2</sup>

### Ouvrages bâti (28% du foncier)

- Bâtiments : 23,6%
  - Bâtiments « techniques » (lavage + station essence): 1,6%
  - Auvents : 2,8%
- Comprenant Locaux vélos (obligation Loi ALUR) : 0,6% du foncier - Pourcentage à affiner en fonction du parc de stationnement lié à la surface de vente créée.*

### Ouvrages non-bâti (72% du foncier)

- Eléments de voirie : 30%  
*Comprenant 13% de voirie liée à l'activité propre des stations essences + lavage*
- Places de stationnement : 12%  
*(Les ratios des places perméables et électriques répondront aux attentes du PLU et de la loi ALUR)*
- Aire de livraison : 4%
- Voies douces (piétons + cyclable) : 4,5%
- Espaces verts : 21,5%  
*(10%mini)*

**Le projet étant susceptible d'évoluer les pourcentages énoncés ci-dessus ainsi que la répartition ouvrages bâti / non-bâti le sont également, dans le respect du PLU**



## 02 Terrain B – foncier 35 357i

### Ouvrages bâti (15,7% du foncier)

- Bâtiments : 14,5%  
Dont 5,5% correspondent au bâtiment existant.

- Auvent : 1,2 %  
Comprenant Locaux vélos (obligation Loi ALUR) : 0,4% du foncier - Pourcentage à affiner en fonction du parc de stationnement étroitement lié à la surface de vente créée

### Ouvrages non-bâti (84,3%)

- Retrait Marchandise : 4,9%
- Eléments de voirie : 8,7%
- Places de stationnement : 7%  
Les ratios des places perméables et électriques répondront aux attentes du PLU et de la loi ALUR.
- Aire de livraisons : 2%
- Voies douces (piétons + cyclable) : 1,5%
- Espaces verts : 8,1%
- Projet Zone Maraîchage : 11,1%
- Espaces libres / Projet vignes Bio: 41%

*Le projet étant susceptible d'évoluer les pourcentages énoncés ci-dessus ainsi que la répartition ouvrages bâti / non-bâti le sont également, dans le respect du PLU*



# TRAITEMENT DES EAUX ET ESPACES PAYSAGERS

## - Traitement des plantations :

La quasi-totalité de la parcelle sera plantée en limite de propriété d'essences locales créant ainsi des séquences dynamiques pour les véhicules circulant sur la périphérie. Les plantations de part et d'autre de la route départementale contribueront à faire la liaison entre l'entrée / sortie de ville et cœur de la commune.

Les plantations d'arbres, d'arbustes et de plantations diverses seront choisies afin d'être en cohérence et adéquation avec celles existantes.

## - Bassin de rétention paysager :

Des bassins de rétentions seront mis en place en partie arrière sur les deux sites et seront traités de manière à offrir un aspect naturel. Les berges seront en pente douce agrémentées de plantations. (Plantes adaptées aux milieux humides)

## - Noues paysagères :

Des noues seront mises en place permettant de gérer le recueil des eaux pluviales au droit des zones de stationnement. Elles seront traitées de manière à offrir un aspect soigné avec des plantations de petites et moyennes envergures.

*Frêne commun*



*Prunellier*



*Chêne pédonculé*



Essences plantations



Bassin de rétention



Noues paysagères

---

- **Traitement surfaces des places de parking :**

Une partie des places de stationnement seront constituées de sols perméables. Ces places permettent de répondre aux obligations de la loi ALUR mais permettent également la gestion des eaux de ruissellement.



Exemples parking

- **Energies renouvelables / toitures végétales:**

Dans le cadre de la construction neuve de cet ensemble commercial des énergies renouvelables et/ou un système de végétalisation en toiture seront intégrés aux bâtiments, permettant de réduire les besoins en énergie. Plusieurs options seront étudiées en fonction des orientations souhaitées: solaire thermique / photovoltaïque / géothermie.



Énergies

- **Réseaux :**

Les nouvelles constructions respecteront en tous points les conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement comme énoncé à l'article 4 de la zone UE du PLU de la ville de Clisson.



# LE PROJET ARCHITECTURAL

La description des volumes et matériaux qui suit, est susceptible de changer en fonction de l'évolution classique d'un projet de cette ampleur.  
La volonté est néanmoins de construire un ensemble de bâtiment intégré dans l'environnement.



### **Réseaux assainissement**

Le raccordement du projet aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales pourra se faire au niveau du rond-point de l'Europe.

Le projet disposera de deux bassins de rétention des eaux pluviales dimensionnés pour répondre aux besoins du projet, qui permettront de réguler le volume d'eau déversé dans le milieu naturel.

### **Réseaux électriques**

Le raccordement du projet au réseau électrique pourra se faire à deux endroits :

- Poste de transformation électrique du Fief Bignon situé à l'Est de la route de Nantes au Nord du périmètre du projet
- Poste de transformation électrique situé au Sud du rond-point de l'Europe, au Sud du périmètre du projet

### **Réseau d'eau potable**

Le raccordement du projet au réseau d'eau potable pourra se faire au niveau du rond-point de l'Europe.

## 3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

### Préambule

Les éléments cartographiques présentés ci-après sont extraits de l'étude menée par le CAUE sur ce site.

### 3.1 Les impacts sur la ressource en eau

La consommation d'eau potable ne présente pas d'enjeux particuliers (faible consommation et faible rejet d'eaux usées des activités), hormis la présence d'une station de lavage automobile qui remplacera une station de lavage déjà existante sur la zone de Câlin.

Dans la partie Ouest du projet, le stationnement est aménagé avec un revêtement perméable afin de réduire le volume des eaux pluviales supplémentaires et limiter l'impact sur le bassin de la Sèvre Nantaise. Le projet disposera de deux bassins de rétention des eaux pluviales dimensionnés pour répondre aux besoins du projet, qui joueront un rôle de régulation du débit déversé dans le milieu naturel. Le traitement des eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel sera de plus préconisé.

### 3.2 Les impacts sur le paysage

#### 3.2.1 Contexte topographique et hydrologique

Le secteur d'étude présente une forte pente vers l'ouest et le nord-ouest. La carte altimétrique ci-dessous montre un petit plateau culminant à 40 m qui s'incline vers le sud et l'ouest pour rejoindre la vallée de la Sèvre Nantaise en contrebas (altitude 10 m). Le secteur d'étude est situé sur le plateau. 37

L'altimétrie globale du secteur d'étude est comprise entre 35 et 40 m.



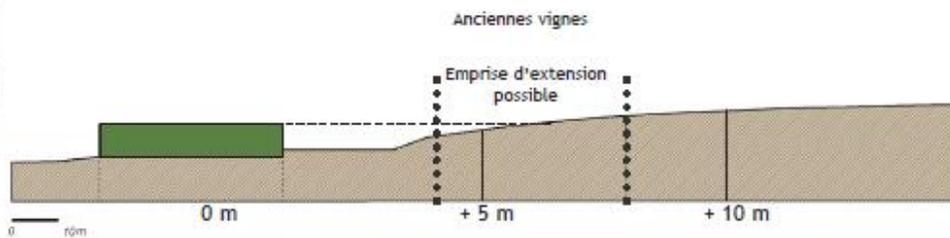
-  Emprise ZA Câlin actuelle
-  Secteur de réflexion sur une possible extension de la ZA

La coupe transversale, ci-dessous précise la rupture de pente existante à l'arrière du magasin Espace Émeraude.



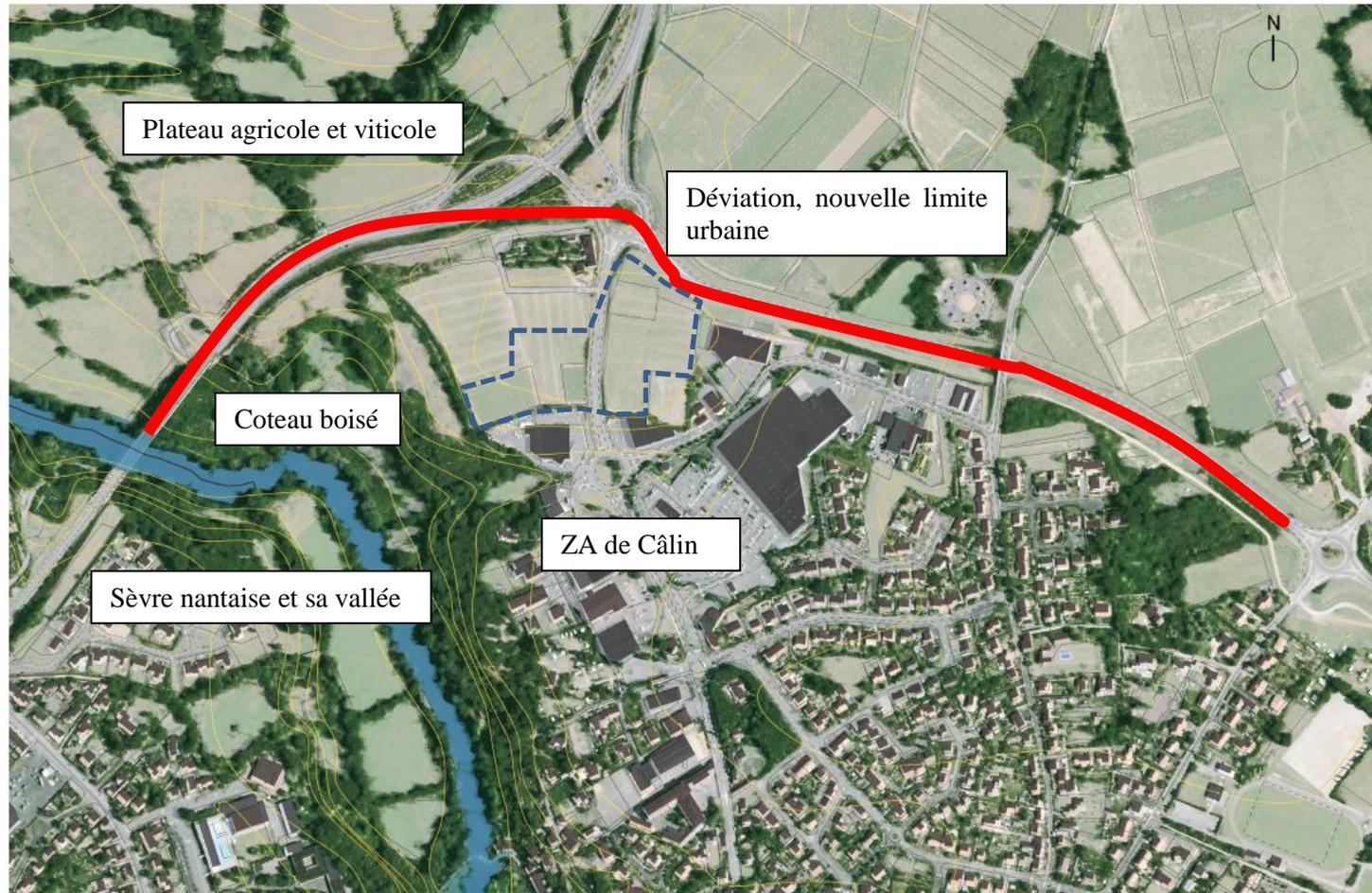
## Extension d'Espace Emeraude

Coupe transversale de principe



### 3.2.2 Contexte paysager global

La cartographie ci-dessous présente les principaux éléments du paysage dans l'environnement proche du projet



### 3.2.3 Contexte paysager local

#### Les franges urbaines et connexions



Vue 1 vers l'échangeur de l'entrée nord de la ville.



Vue 2 vers l'échangeur.



Vue partielle du rond-point d'entrée nord, amorce du contournement vers l'est et entrée de la route de Nantes.

Les franges urbaines et connexions



Route de Nantes, Vue 1 vers le rond-point d'entrée nord.



Route de Nantes, vue depuis l'accès véhicules du hameau du Fief Bignon.



Le rond-point d'entrée nord, vu vers l'ouest.



La route de Nantes depuis le rond point, vers le sud et la zone d'activités.



Le contournement nord,  
vers l'ouest et le rond-point.

Le contournement nord vers l'est.



La haie bocagère en limite ouest.



La haie bocagère en limite nord, le long des jardins privés.



Le rond-point devant le magasin CHATEIGNER, (Espace Emeraude).



La route de Nantes vers le nord, avec le terre-plein central.



La limite est et l'arrière du magasin But.



La limite de l'urbanisation au sud.



La limite est et sud-est

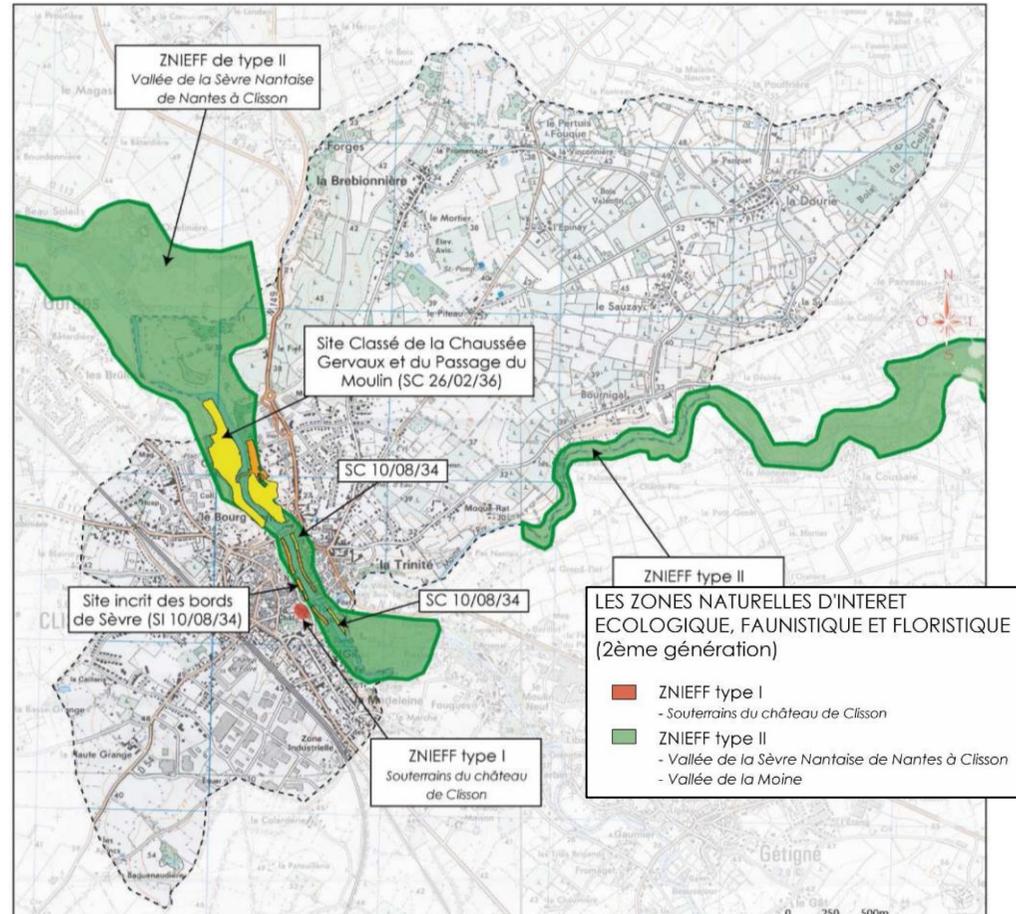


Vues sur le versant opposé, rive gauche de la Sèvre Nantaise, et l'intégration des constructions par les ensembles arborés sur la crête du versant.

### 3.3 Les impacts sur la biodiversité

#### Analyse des intérêts écologiques

Le territoire de Clisson possède une grande diversité de milieux naturels. Elle n'est pas concernée par des protections réglementaires, type Natura 2000, mais compte plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).



### **3.3.1 Natura 2000**

Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales. Les habitats et espèces concernées sont mentionnés dans les directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ».

Natura 2000 vise à construire un réseau européen des espaces naturels les plus importants.

Ce réseau rassemble :

- Les zones de protections spéciales ou ZPS relevant de la directive « Oiseaux » ;
- Les zones spéciales de conservation ou ZSC relevant de la directive « Habitats ».

La mise en place d'un site Natura 2000 se décompose en trois volets :

- La désignation du site est établie par un arrêté ministériel après une consultation locale.
- Un document d'objectifs organise, pour chaque site, la gestion courante.
- Les projets d'aménagement susceptibles de porter atteinte à un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'un volet complémentaire d'analyse préalable et appropriée des incidences.

**La ville de Clisson n'est pas concernée par des mesures de protection du milieu naturel de type Natura 2000.**

### **3.3.2 Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)**

L'expression ZICO renvoie à un inventaire scientifique dressé en application d'un programme international de Birdlife International visant à recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages. 51

L'appellation ZICO est donnée suite à l'application d'un ensemble de critères définis à un niveau international. Pour être classé comme ZICO, un site doit remplir au moins une des conditions suivantes :

- pouvoir être l'habitat d'une certaine population d'une espèce internationalement reconnue comme étant en danger ;
- être l'habitat d'un grand nombre ou d'une concentration d'oiseaux migrateurs, d'oiseaux côtiers ou d'oiseaux de mer ;
- être l'habitat d'un grand nombre d'espèces au biotope restreint.

Les critères de sélection font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. De façon générale, les ZICO doivent aussi permettre d'assurer la conservation et la gestion des espèces.

**La ville de Clisson n'est pas concernée par des mesures de protection des oiseaux de type ZICO.**

### **3.3.3 Zones Naturelles d'Intérêt Economique Faunistique et Floristique ZNIEFF**

Le programme ZNIEFF initié par le ministère de l'Environnement en 1982, a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère cependant aucune protection réglementaire.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- ZNIEFF de type I, d'une superficie limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces animales ou végétales rares,
- ZNIEFF de type II qui définissent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent une potentialité biologique importante.

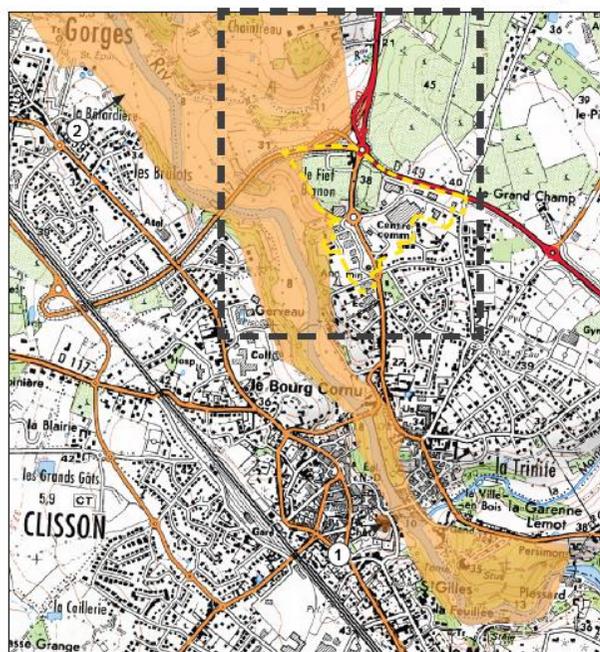
3 ZNIEFF sont recensés sur le territoire communal dont une à proximité du secteur d'étude, la ZNIEFF de type II « Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson ».

**Le projet d'extension, prévoit dans le secteur en limite avec la ZNIEFF l'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales et la plantation de vignes cultivées en agriculture biologique.**

### 1- DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

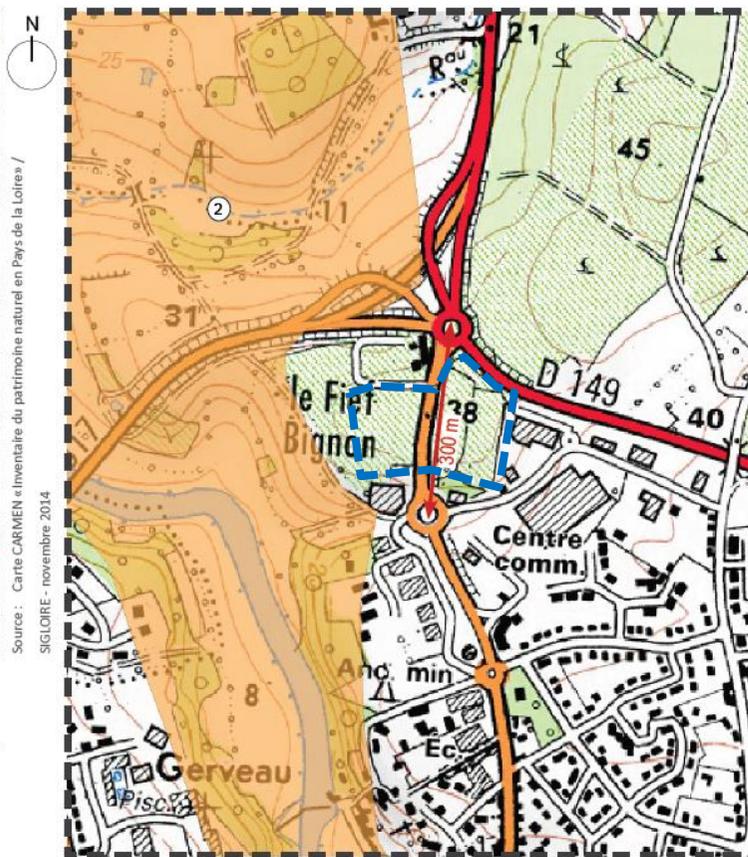
La cartographie des enjeux naturels et paysagers :

> zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF)



- ① ZNIEFF de type I «SOUTERRAINS DU CHATEAU DE CLISSON»
- ② ZNIEFF de type II «VALLEE DE LA SEVRE NANTAISE DE NANTES A CLISSON»

Emprise ZA Câlin actuelle + secteur de réflexion sur une possible extension de la ZA

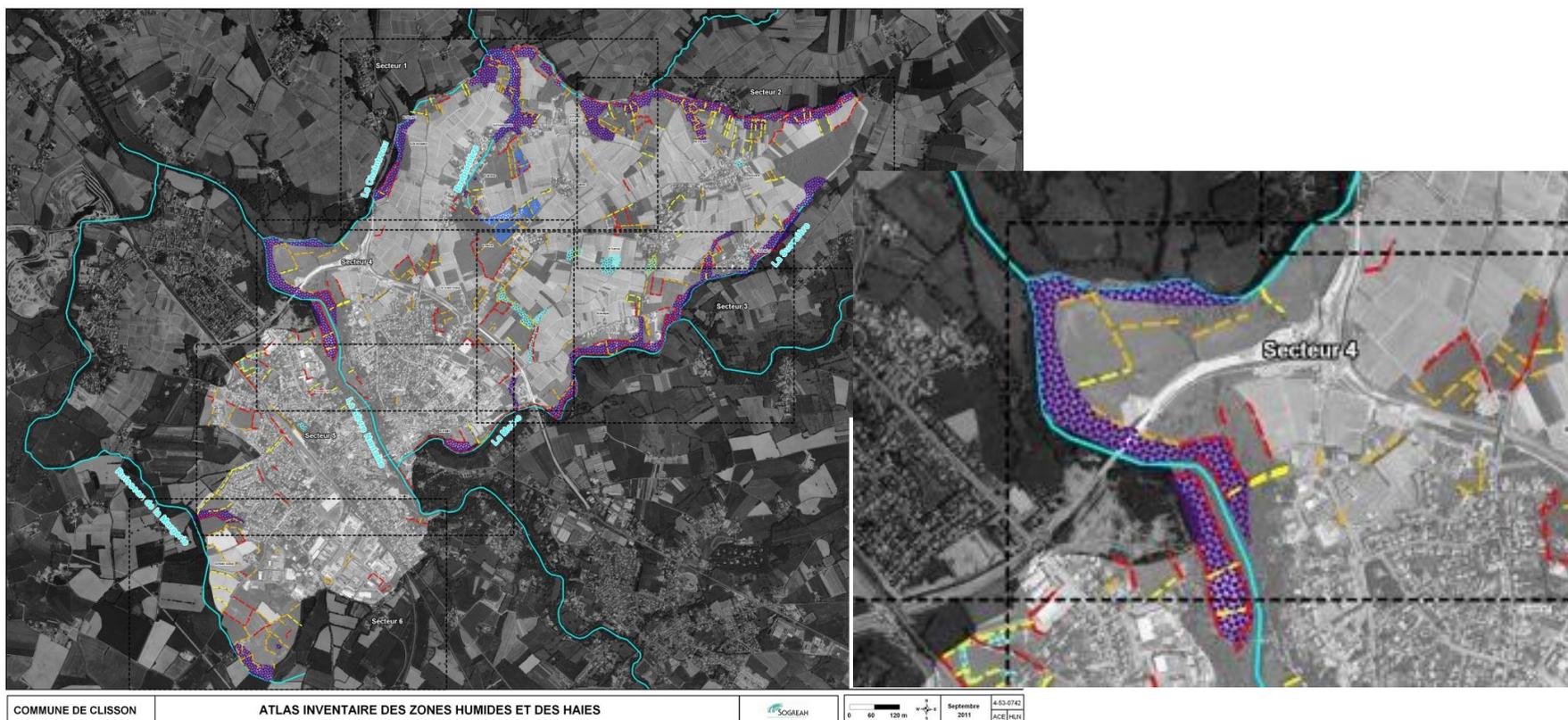


Source : Carte CARMEN «Inventaire du patrimoine naturel en Pays de la Loire» / SIGLOIRE - novembre 2014

### 3.3.4 Zones humides

Les zones humides sont des "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". (Art. L.211-1 du Code de l'Environnement). Elles accueillent une grande variété d'espèces animales et végétales spécifiques et adaptées aux conditions particulières des milieux. En effet, à l'interface entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, ces milieux peuvent jouer un rôle important dans la régulation des débits des cours d'eau ou l'épuration des eaux ; ces zones sont également des supports d'activités humaines diversifiées (tourisme, élevage, conchyliculture, pisciculture, saliculture, activités naturalistes, chasse...).

**Il existe une zone humide en bordure de la Sèvre Nantaise, en contrebas du secteur d'étude, mais aucune zone humide sur le plateau qui culmine à 40m. La haie marquée en rouge sera conservée dans le projet, elle borde le chemin de randonnée existant, à l'Ouest du périmètre du projet.**



**En conclusion, compte tenu des éléments présentés ci-dessus, l'analyse des intérêts écologiques démontre que le projet d'extension de la zone d'activités de Câlin n'a aucun impact sur l'environnement, au titre des protections reconnues.**

### **3.4 Les impacts sur l'agriculture**

Le site fait l'objet de deux classements au PLU :

- Secteur NH1 pour le hameau du « fief bignon » ;
- Zone agricole A pour le reste du secteur.

Il jouxte la zone d'activités UE.

Compte tenu de ce classement en zone agricole, même si les parcelles ne sont plus exploitées à ce jour et appartiennent à des propriétaires non agriculteurs, la commune a souhaité engager une concertation avec les viticulteurs locaux, notamment pour envisager la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) pour les terroirs situés au-delà de la déviation nord, qui doit alimenter la réflexion sur la protection de l'activité agricole lors d'une prochaine révision du PLU.

54

Parallèlement, la commune a eu plusieurs échanges courant 2016 (mai à septembre) avec l'INAO, le SDAOC et la Fédération des Vins de Nantes afin d'exposer son projet et prendre en compte le plus en amont possible les préconisations qui pourraient être émises.

Ces différentes instances agricoles identifient les parcelles du secteur du projet d'extension de la zone de Câlin, et notamment les parcelles ZN 19, 20 et 22, comme un excellent terrain viticole : « la topographie est idéale, le sol composé en surface de dépôts argile-graveleux tertiaires reposant sur le « granite de Clisson », la proximité de la faille (cisaillement sur-armoricain) est gage d'une fracturation de la roche qui permet un enracinement profond de la vigne, campée sur une hauteur qui domine la vallée de la Sèvre, il s'agit d'une situation emblématique à l'entrée nord de Clisson » (extrait du courrier de l'INAO du 31 mai 2016).

Or les parcelles sont aujourd'hui dépourvues de vignes. Ces dernières ont en effet été arrachées il y a plusieurs années et la quasi-totalité des terres ont été rachetées par des propriétaires non-agriculteurs. Le projet d'extension de la zone d'activités de Câlin doit permettre de revaloriser l'entrée de ville et le terroir communal, en lieu et place d'une friche qui a perdu depuis plusieurs années sa vocation agricole.

Les réflexions menées pendant plus d'un an sur ce secteur ont permis de définir un projet prenant en compte les intérêts du monde agricole et mettant en avant la tradition viticole. Ainsi, près de la moitié de la parcelle ZN 19 est replantée en vignes cultivées en agriculture biologique, sur la partie la mieux exposée du site. Des démarches ont d'ores et déjà été lancées auprès des viticulteurs locaux, intéressés pour cultiver ce secteur aujourd'hui en friche.

Une zone destinée à l'activité maraîchère cultivée en agriculture biologique sur la partie Nord de la parcelle cadastrée section ZN n°19, est également créée.

### 3.5 Les impacts sur la sécurité publique

La défense incendie sera assurée par l'installation de poteaux incendie alimentés sur le réseaux d'eau potable communal avec un débit et une pression suffisante.

Les voies d'accès au secteur du projet sont dimensionnées pour permettre l'accès des véhicules de secours, qui sera ensuite organisé dans le cadre des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

Comme évoqué précédemment, la circulation des piétons et des modes de déplacement doux sera organisée de manière à ce qu'elle se fasse de manière sécurisée.

### 3.6 Les impacts sur le patrimoine et le tourisme

La ville de CLISSON possède un grand nombre de monuments historiques classés ou inscrits qui l'ont conduit à réaliser une Zone de Protection du patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) approuvée en 1994, qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Dans le cadre de cette servitude, la partie ouest du site d'étude est classée en secteur de paysage inconstructible.

Les études de transformation de la ZPPAU en AVAP, menées parallèlement à l'étude du CAUE sur l'extension de la zone d'activité de Câlin ont permis de faire évoluer le périmètre de l'AVAP sur ce site ainsi que les prescriptions.

Le projet d'AVAP a été arrêté en conseil municipal le 14 décembre 2017. Ce projet a anticipé le projet d'extension de la ZAE de Câlin et a inscrit en terrains constructibles un secteur à l'arrière du bâtiment « Espace Emeraude » tout en définissant un certain nombre de prescriptions pour la bonne insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

En effet après visite sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France (DRAC) et l'inspecteur des sites (DREAL), il a été proposé et validé en Commission Locale de l'AVAP la définition d'un secteur limité pouvant accueillir quelques constructions.

Extrait Document de synthèse de l'AVAP (page 107) :

#### « Les secteurs d'extensions futures en espace sensible

La zone prévue pour l'extension de la ZA Câlin sur le plateau qui domine la Sèvre se trouve à proximité d'un secteur paysager sensible. Même si l'extension a été cadrée en fonction de ces enjeux, suite à une visite sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspecteur des Sites, un encadrement du projet apparaît souhaitable et s'est donc traduit par une intégration dans un secteur AVAP spécifique. »

Le projet d'AVAP a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas, celle-ci a conduit à une dispense d'évaluation environnementale en date du 22 janvier 2016.

La ville est par ailleurs classée « commune touristique » depuis novembre 2016.

### **3.7 Les impacts sur la santé humaine**

Le secteur de projet n'est pas impacté par :

- le risque inondation et n'est donc pas concerné le PPRI Sèvre Nantaise approuvé le 3 décembre 1998 et le PPRI Val de Maine approuvé le 15 octobre 2008.

- le PPRT autour du site de la société EPC France situé sur la commune limitrophe de Sèvremoine, PPRT approuvé le 28 octobre 2013.  
(Cf. dossier d'information sur les risques naturels et technologiques en annexe).

Le secteur de projet est partiellement concerné, comme une grande partie du territoire par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, avec un aléa faible et par l'aléa modéré en ce qui concerne les risques sismiques.

## SYNTHESE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet d'extension de la zone d'activités de Câlin est prévu sur d'anciennes parcelles agricoles, aujourd'hui en friches et séparées du reste du territoire agricole par le tracé de la déviation. L'évolution de la destination de ces parcelles du fait de leur enclavement au sud de cette dernière, semble donc aujourd'hui inévitable.

Il est prévu en compensation des surfaces urbanisées dans le cadre du projet et afin de traiter les franges avec l'espace naturel à l'ouest, de planter sur la parcelle 19 de grande qualité pour la viticulture, des rangs de vignes cultivées en agriculture biologique pour une surface d'environ 1 hectare, en accord avec la profession viticole qui les exploitera.

L'aménagement de ce site, aujourd'hui agricole, aura inévitablement des incidences sur l'environnement. Cependant, la collectivité a pris en compte la nature du site dans ses réflexions et l'élaboration du projet.

Ainsi, sont prévues des compensations :

- économiques pour l'activité agricole avec la plantation de 1 ha de vignes bio,
- économiques et paysagères avec la création d'un espace ouvert au nord en limite avec le fief bignon, pouvant accueillir un espace de maraîchage qui alimentera en circuit court les restaurations collectives de la Commune,
- sécuritaire, avec la création de circulations douces mettant en sécurité les futurs utilisateurs,
- développement durable, avec des stationnements VL en matériau perméable et la prise en compte de la collecte des eaux pluviales avec l'aménagement d'un bassin de rétention paysager et des noues paysagères.

57

L'impact sur l'environnement est donc limité, comme le démontre l'analyse de l'état initial, dans le chapitre précédent.

Par décision n°2018-3160 (en annexe), en date du 1<sup>er</sup> juin 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire a décidé que la présente procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la Commune de Clisson n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le projet prendra également en compte les contraintes urbanistiques telles que la requalification de l'entrée de ville, vitrine touristique et commerciale. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est intégrée dans le PLU.

## 4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LE PROJET

### 4.1 Dispositions du PLU opposable

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 27 janvier 2011 et a fait l'objet depuis de 6 révisions et modifications les 24 février 2011, 20 septembre 2012, 28 mars 2013, 27 juin 2013, 29 janvier 2015 et 29 septembre 2016.

Le secteur du Fief Bignon, objet de ce dossier, est situé en zone A au PLU, à savoir en zone agricole et en secteur NH1 pour le hameau du « Fief Bignon »

Une servitude AC4 de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est présente sur la partie ouest des terrains, elle est aujourd'hui en cours de transformation. Le projet d'AVAP a été arrêté en conseil municipal le 14 décembre 2017. Ce projet a anticipé le projet d'extension de la zone d'activités de Câlin et a inscrit en terrains constructibles un secteur à l'arrière du bâtiment « Espace Emeraude » tout en définissant un certain nombre de prescriptions pour la bonne insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

**Le projet objet de la présente déclaration de projet répond aux obligations réglementaires futures découlant de l'instauration de l'AVAP.**

### 4.2 Les nouvelles dispositions issues de la mise en compatibilité du PLU

58

Les modifications du document liées à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU portent sur les pièces suivantes :

- le PADD
- Le zonage (modification partielle du zonage A en UE)
- Le rapport de présentation (tableau des surfaces)
- *Le règlement (associé au nouveau zonage)*
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### 4.2.1 Le PADD

Le PADD est structuré selon trois grandes orientations :

- Première orientation : sauvegarder les fondements de l'identité Clissonnaise au travers de la protection des grands espaces naturels et viticoles et de la valorisation d'un cadre paysager et patrimonial d'exception.
- 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.
- Troisième orientation : structurer le fonctionnement du territoire en améliorant la mobilité urbaine, en renforçant les liens inter-quartiers et l'accès aux différents pôles d'équipements et de commerces.

**Dans le cas de la présente Mise en Compatibilité du PLU, c'est la deuxième orientation qui est concernée, objectif 4, il est proposé de compléter le texte par « et la zone de Câlin au nord » :**

objectifs	Orientations générales du PADD
4. 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 Tabari et Câlin) et l'accueil de nouvelles activités en étendant la zone de Tabari II au sud <b>et la zone de Câlin au nord</b>

59

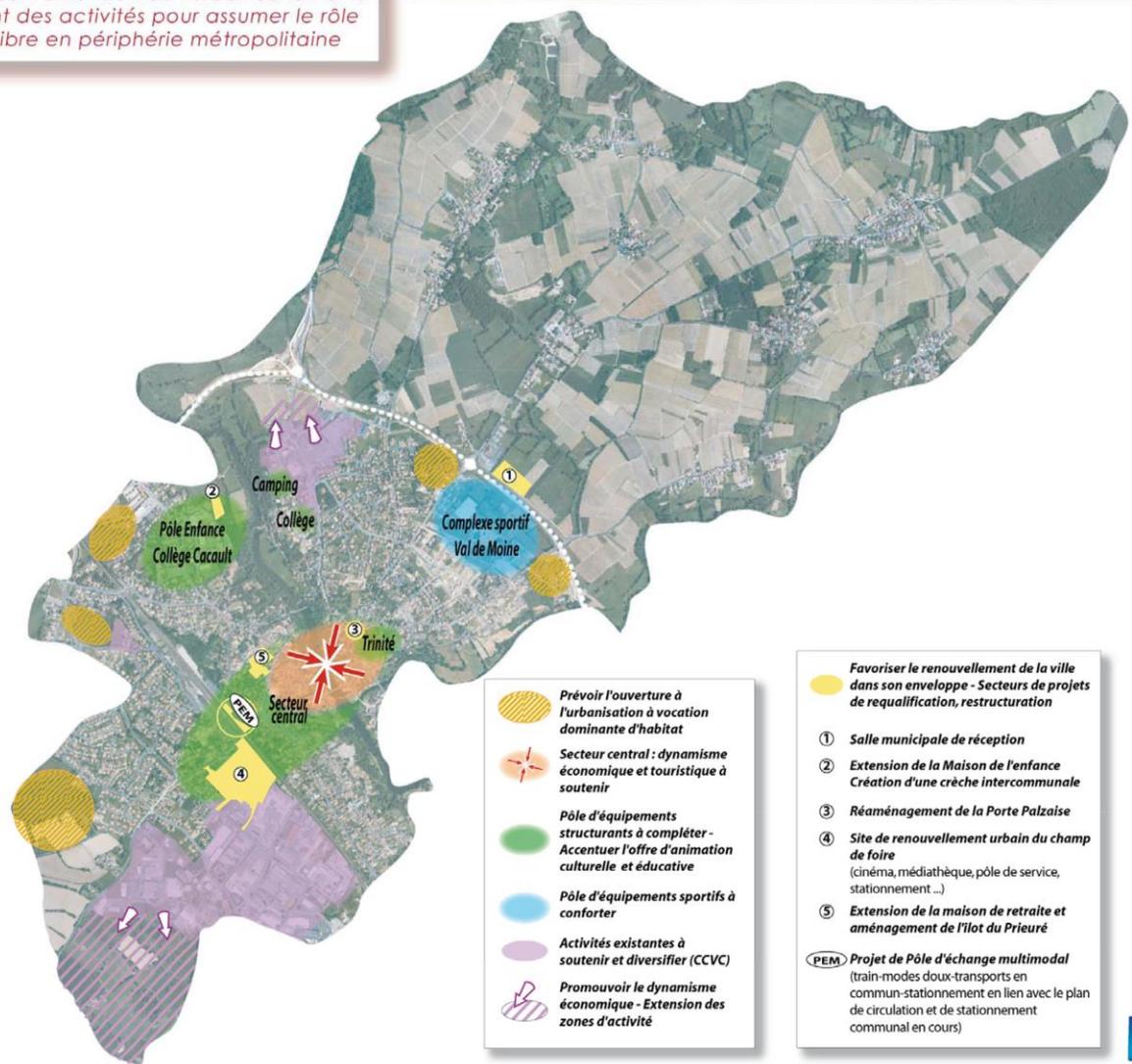
Le schéma de synthèse doit également être complété, avec la trame hachurée violette « promouvoir le dynamisme économique – Extension des zones d'activité ».

**AXE 2**

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

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

1. Assurer une gestion dynamique au développement démographique de Clisson, ville d'accueil  
Offrir un véritable parcours résidentiel assurant la mixité sociale
2. Favoriser le principe de renouvellement de la ville sur elle-même
3. Offrir les équipements et services à la dimension d'un pôle d'équilibre d'agglomération et adaptés aux évolutions de la population
4. Assurer et promouvoir un dynamisme économique local par la diversification des activités, la consolidation du tissu commercial de proximité et d'ancrage local

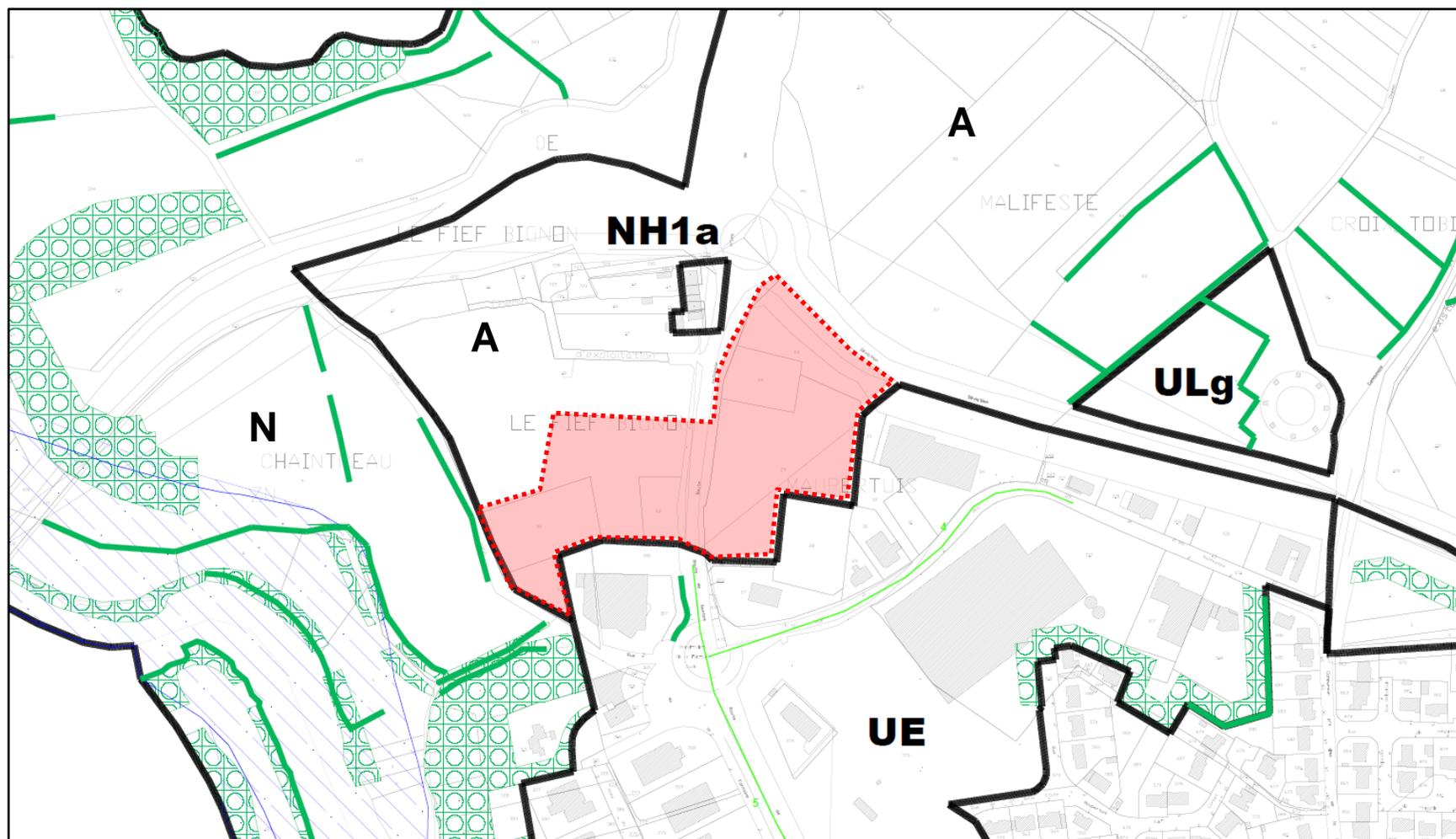


-  Prévoir l'ouverture à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat
-  Secteur central : dynamisme économique et touristique à soutenir
-  Pôle d'équipements structurants à compléter - Accentuer l'offre d'animation culturelle et éducative
-  Pôle d'équipements sportifs à conforter
-  Activités existantes à soutenir et diversifier (CCVC)
-  Promouvoir le dynamisme économique - Extension des zones d'activité

- Favoriser le renouvellement de la ville dans son enveloppe - Secteurs de projets de requalification, restructuration**
- ① Salle municipale de réception
  - ② Extension de la Maison de l'enfance  
Création d'une crèche intercommunale
  - ③ Réaménagement de la Porte Palzaise
  - ④ Site de renouvellement urbain du champ de foire  
(cinéma, médiathèque, pôle de service, stationnement ...)
  - ⑤ Extension de la maison de retraite et aménagement de l'îlot du Prieuré
- PEM** Projet de Pôle d'échange multimodal  
(train-modes doux-transports en commun-stationnement en lien avec le plan de circulation et de stationnement communal en cours)



#### 4.2.2 Le zonage



Proposition de classement en zone UE (*en pointillés rouges*) dans la continuité de la zone d'activités existante, soit passage de 2.8 ha de zone A (dont une partie de voirie) en zone UE avec mise en œuvre d'une OAP. Le fief bignon est conservé en NH1 et les terrains prévus pour du maraîchage et pour la replantation de vignes bio sont maintenus en zone A.

### 4.2.3 Le rapport de présentation

#### Tableau des surfaces

La partie « Justification des choix du PADD et des dispositions réglementaires » doit intégrer les superficies modifiées suite au changement de zonage. Le tableau récapitulatif des superficies des zones sera donc modifié comme suit :

<i>Zone ou secteur</i>	<i>Superficie totale (en ha)</i>	<i>%</i>
UA	40,4	4%
UAa	11,5	1%
UB	161,9	14%
UE	27,6	2%
UEi	25,4	2%
UEia	18,7	2%
UZ	7,4	1%
ULg	1,6	0%
UL	37,2	3%
<b>Total zones U</b>	<b>331,8</b>	<b>29%</b>
1AUb	3,2	0%
1AUei	29,0	3%
2AU	12,3	1%
2AUI	11,9	1%
2AUe	5,4	0%
<b>Total zones AU</b>	<b>61,8</b>	<b>5%</b>
A	518,7	46%
<b>Total zones A</b>	<b>518,7</b>	<b>46%</b>
N	161,5	14%
NH1	61,5	6%
NH1a	23	
NH1b	38,5	
<b>Total zones N</b>	<b>223,0</b>	<b>20%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1135,3</b>	<b>100%</b>
<i>EBC (si surfacique)</i>	<i>57,4</i>	<i>5%</i>

#### Evolution des zones U

**UE actuelle (27.6 ha) + 2.8 ha = 30.4 ha**

**Total zones U : (331.8 + 2.8) = 334.6 ha**

**A : 518,7 ha – 2.8 ha = 515.9 ha**

**Total zones A : 515.9 ha**

#### **4.2.4 Le règlement de la zone UE (en souligné les propositions de compléments)**

L'extension de la ZA Câlin rentre dans le règlement de la zone UE.

Celle-ci prévoit dans le caractère de la zone « la prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit).

#### **Article UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 149 (déviation nord/est de Clisson)
- 20 m de l'alignement du domaine public le long de la route de Nantes, côté ouest (extension ZA Câlin)
- 15 m de l'axe de la RD 54 (Route de saint-Hilaire à Tillières)
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques
- 5 m de la limite du domaine ferroviaire

#### **Article UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

63

11.3 Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

Les clôtures grillagées doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur le long de la limite avec le trottoir.

Les clôtures grillagées situées en limite avec une zone N ou A doivent être accompagnées d'une haie bocagère permettant sa bonne intégration dans l'environnement naturel ou agricole.

#### **Article UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Marges de reculement fixées à l'article UE6 et les marges d'isolement fixées à l'article UE7 seront, dans la mesure du possible plantées d'arbres.

Extension de la ZA Câlin :

Les talus situés le long de la route de Nantes devront être paysagés.

Un double alignement d'arbres devra être planté le long de la route de Nantes, entre le haut du talus et les bâtiments à construire (plantation d'une largeur d'au moins 15 mètres).

## 4.2.5 Les OAP

### Préalable :

La constructibilité du secteur situé à l'ouest de la route de Nantes est conditionnée à la plantation de 2 ha de vignes minimum

### Organisation et implantation :

Tout nouveau programme doit présenter une insertion qualitative dans le paysage et la pente dans lequel il s'insère.

Tout nouveau bâtiment doit s'implanter selon les courbes de niveau dans sa partie principale

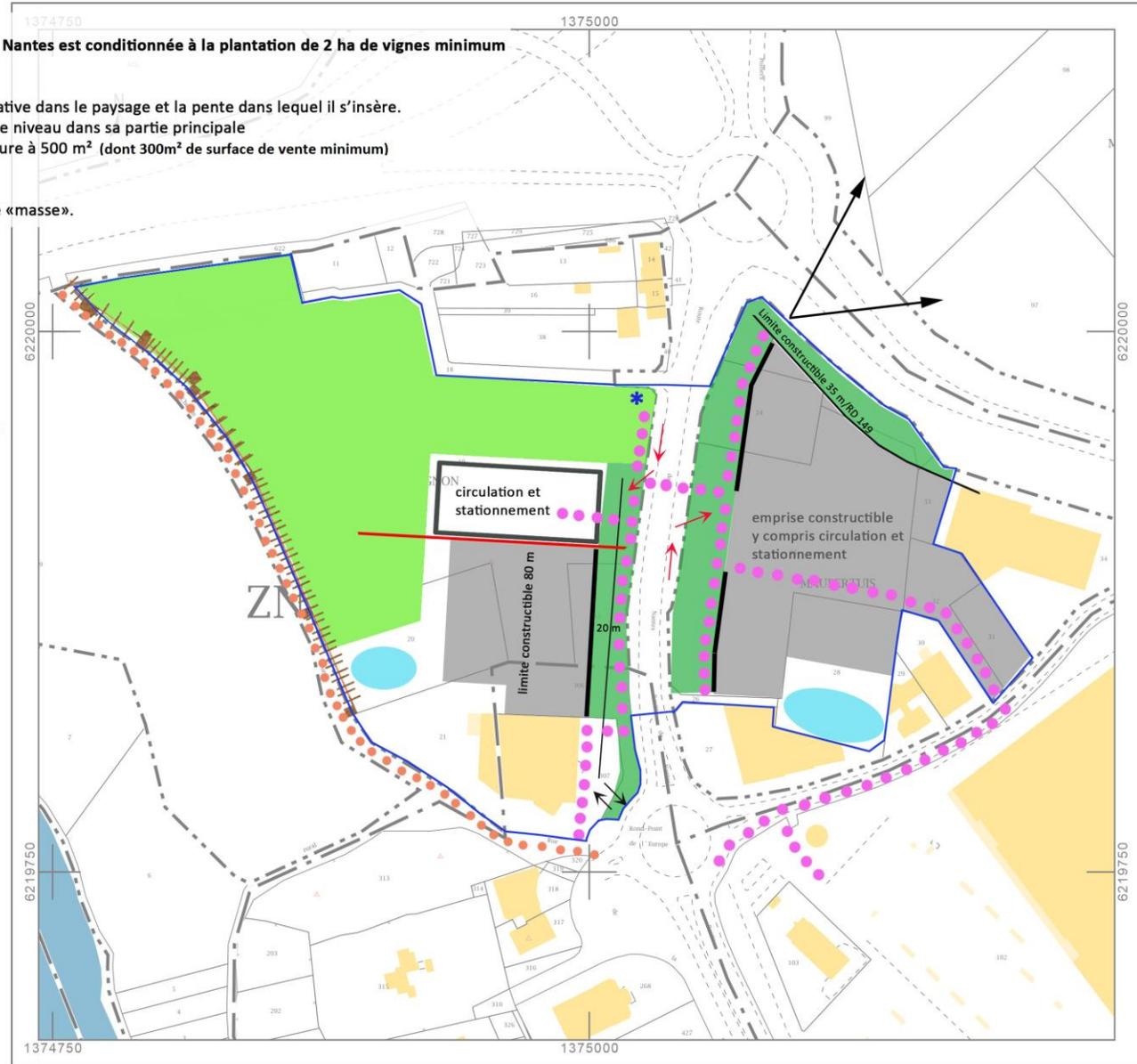
Les cellules commerciales d'une surface de plancher inférieure à 500 m<sup>2</sup> (dont 300m<sup>2</sup> de surface de vente minimum) sont interdites, ainsi que la division de ces cellules.

### Volumétrie :

Les différents volumes sont fragmentés pour éviter l'effet de «masse».

### SCHÉMA DE PRINCIPES

-  périmètre OAP
-  accès à créer depuis la route de Nantes
-  aménager une voie interne, en contre allée, avec entrée dans la moitié nord du terrain et entrée/sortie par le rond de l'Europe au sud.
-  protection paysagère à créer
-  secteur à planter en vignes d'une superficie minimale de 2 hectares, avec maintien de l'espace ouvert sur le grand paysage de la vallée de la Sèvre Nantaise. Création d'un accès pour les engins agricoles et desserte des secteurs plantés.
-  Mise en place d'une signalétique mettant en valeur le cru «Clisson»
-  bassins de rétention à réaliser dans la zone d'activités (UE)
-  emprise constructible
-  front urbain à composer
-  préservation de la haie bocagère le long du chemin existant
-  voies douces existantes à préserver
-  voies douces à créer
-  cône de vue à préserver





Mission régionale d'autorité environnementale  
Pays-de-la-Loire

**Décision de la Mission régionale  
d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire  
après examen au cas par cas  
 Mise en compatibilité par déclaration de projet  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de CLISSON (44)**

n°MRAe 2018-3160

## **Décision relative à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale,

- Vu** la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;
- Vu** l'arrêté du 12 mai 2016 modifié portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAE) ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité du PLU de Clisson, déposée par la commune de Clisson, reçue le 5 avril 2018 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 10 avril 2018 et sa réponse du 18 avril 2018 ;
- Vu** la décision de la MRAE des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la consultation des membres de la mission d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 22 mai 2018 ;

**Considérant** que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Clisson a pour objectif d'étendre la zone d'activités de Câlin, située au nord du territoire communal, de part et d'autre de la route de Nantes et au sud de la déviation nord ; que ce projet est ainsi situé en entrée de ville ;

**Considérant** que cette extension est prévue dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays du vignoble nantais, approuvé le 29 juin 2015 ;

**Considérant** que ce secteur est situé sur un plateau qui domine la Sèvre nantaise, formant un secteur paysager sensible ;

**Considérant** que le site est situé en partie dans la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Clisson, qui est une servitude d'utilité publique que cette ZPPAUP est en cours de révision pour être transformée en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ; que le projet d'AVAP a été arrêté par le conseil municipal de Clisson le 14 décembre 2017 ;

**Considérant** que le projet motivant cette mise en compatibilité du PLU de Clisson est classé parmi les « secteurs d'extensions futures en espace sensible » pour lesquels des règles urbaines et architecturales sont fixées par le règlement du projet d'AVAP ;

**Considérant** qu'il prévoit le réaménagement et la construction d'un magasin de bricolage sur la partie ouest, située en ZPPAUP ainsi que l'implantation d'activités artisanales et commerciales et une station-service sur la partie située à l'est de la route de Nantes, qui ne serait pas concernée par la ZPPAUP ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU consiste à transformer 2,8 hectares du zonage A (zone agricole) du PLU en vigueur en zonage UE (secteur à vocation économique) et à ajouter une mention permettant l'extension de cette zone d'activités dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Clisson ;

**Considérant** par ailleurs qu'elle prévoit l'ajout de règles particulières dans le règlement actuel de la zone UE du PLU en vigueur et la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique pour tenir compte des prescriptions définies dans l'AVAP ;

**Considérant** dès lors que la mise en compatibilité du PLU de Clisson, au vu des éléments disponibles, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

#### **DÉCIDE :**

**Article 1** : La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de Clisson n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

**Article 3** : En application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

**Article 4** : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe et de la DREAL des Pays-de-la-Loire.

Fait à Nantes, le 1 juin 2018

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

## Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la Présidente de la MRAe  
DREAL des Pays-de-la-Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Française GIROUD  
CS 16326  
44263 NANTES Cedex 2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO.  
Il doit être adressé à :

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes  
6, allée de l'Île Gloriette  
B.P. 24111  
44041 NANTES Cedex

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai de recours contentieux ;  
Il est adressé à :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire  
Ministère de la transition écologique et solidaire  
92055 PARIS-LA-DÉFENSE Cedex