

Révision générale du PLU Clisson (44)



Réunion publique de présentation des pièces réglementaires

Présentée par Gabrielle MOUCELIN

11 avril 2024

SOMMAIRE

Introduction: Qu'est-ce que le PLU?

1. Calendrier de la révision du PLU

2. Principaux objectifs du PADD

3. Les documents réglementaires : règlement écrit et règlement graphique

Introduction : Qu'est ce que le PLU ?



Introduction : Qu'est-ce qu'un PLU

- **Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) : qu'est-ce que c'est ?**

- ✓ Un document dont la vocation est de **définir la destination des sols et les règles qui s'y appliquent.**
- ✓ Il définit les prescriptions indiquant **quelles formes doivent prendre les constructions**, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.
- ✓ **Il expose clairement le projet global d'urbanisme** appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution du territoire.
- ✓ Un document élaboré en prenant en compte les multiples facettes de la commune (habitat, déplacements, activités économiques, environnement, risques, patrimoine...).
- ✓ 3 grands objectifs : **planifier, encadrer et protéger**



Qu'est-ce que le PLU ?

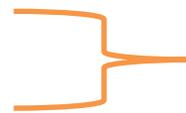
- **Un PLU est composé de plusieurs pièces :**

- ✓ Le rapport de présentation



Analyse les enjeux du territoire

- ✓ Le projet d'aménagement et de développment durables (PADD)



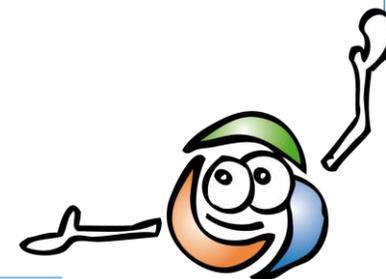
Fixe les objectifs à atteindre pour les années à venir

- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

- ✓ Le règlement (graphique et écrit)



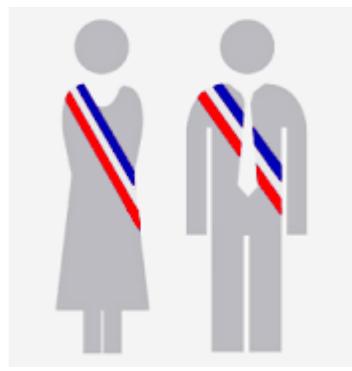
Les jeux d'acteurs / La gouvernance



Bureaux d'études

**Conseillent,
proposent, animent,
rédigent le dossier**

**Impulsent, portent
un projet, décident**



Elus

Participent au projet



Acteurs économiques

Personnes Publiques Associées



**Portent et vérifient la
cohérence des politiques
supra-communales**

Habitants



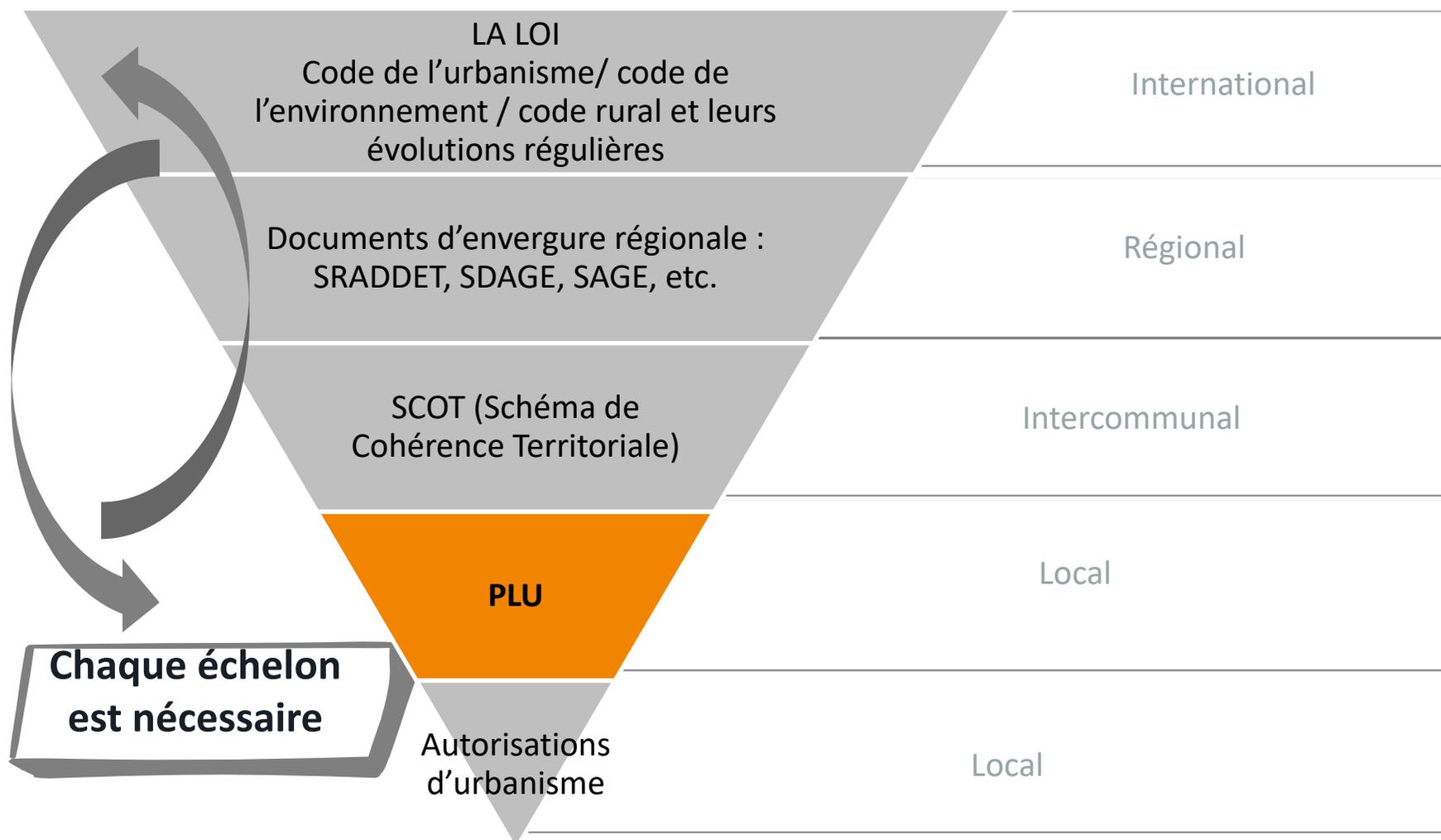
Participent au projet

La loi Climat et Résilience

- Afin de limiter les effets négatifs de l'artificialisation, la loi a mis en place une série de mesures et d'outils pour atteindre un objectif de « **zéro artificialisation nette** » en 2050. La loi impose dans un premier temps de diviser par deux entre 2021 et 2031 le rythme de consommation foncière observé entre 2011 et 2021.
- La loi fixe également des objectifs de préservation des espaces naturels, des haies, des zones humides, des cours d'eau....
- Concrètement cela se traduit dans les documents d'urbanisme par une forte réduction des secteurs dits « constructibles » et un renforcement de la protection du patrimoine naturel (zones humides, haies, cours d'eau...)

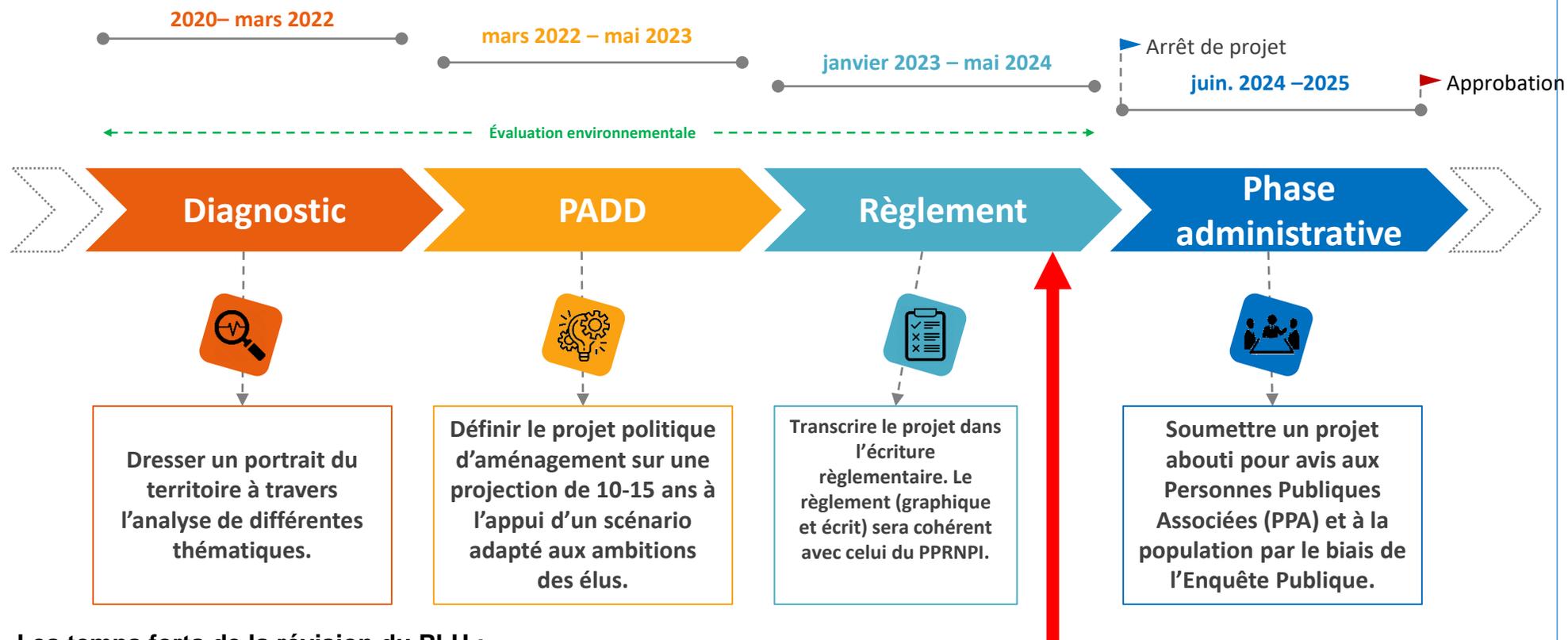


L'imbrication du PLU et des documents cadres



1. Le déroulé de la procédure

Le calendrier de la procédure



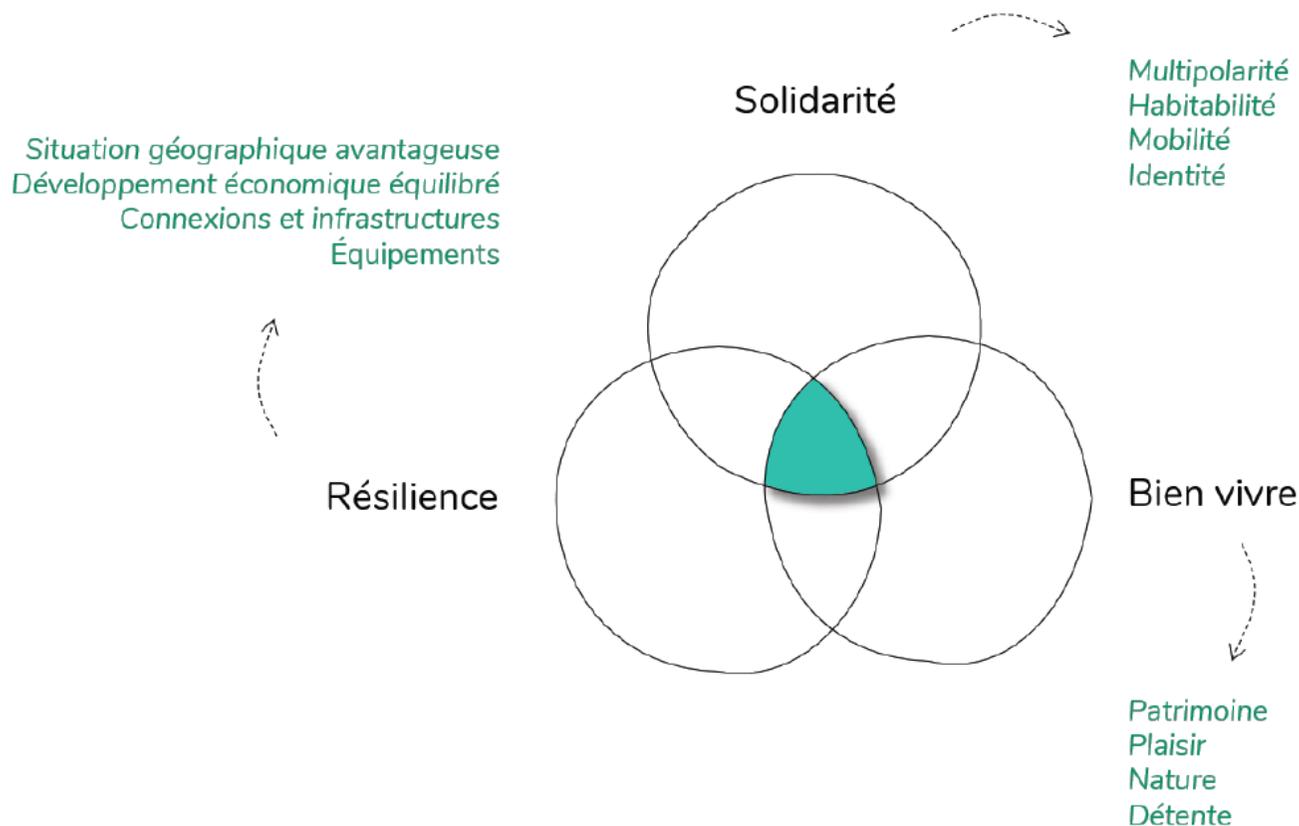
Les temps forts de la révision du PLU :

- Les 09/11/2022 et 30/11/2022 Présentation du projet de PADD aux PPA
- Le 18/01/2023 Réunion publique de présentation du projet de PADD
- Le 11/05/2023 Premier débat du PADD
- Le 22/03/2024 - Présentation des pièces réglementaires aux PPA
- Le 28/03/2024 2nd débat du PADD – mise à jour des données de référence
- Le 11/04/2024 2^{nde} réunion publique – Présentation des pièces réglementaires

2. Les principaux objectifs du PADD

Principaux objectifs du PADD

3 Axes, déclinés à travers 21 orientations et la traduction des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Principaux objectifs du PADD

Projeter une croissance démographique conformément au PLH

Scénario 1

Maintien de la population de 2020. Ce scénario permet de connaître le nombre de logements nécessaire à la stabilisation de la population

Scénario 2

Taux de croissance de 0,97%/an soit environ 8590 habitants à l'horizon 2034. Ce scénario correspond à la croissance observée entre 2008 et 2020

Scénario 3

Taux de croissance de 1,10%/an soit environ 8750 habitants en 2034. Ce scénario correspond aux objectifs en logements du PLH

Scénario 4

Taux de croissance de 1,85%/an soit environ 9700 habitants en 2034. Ce scénario correspond à la croissance observée entre 2013 et 2020

Le scénario objectif retenu

Clisson est une ville attractive d'environ 7 507 habitants. Elle doit pouvoir se développer en gardant son identité de ville où il fait bon vivre.



Vue depuis le viaduc (source : Auddicé)

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

🕒 Une projection sur 10 ans : 2024-2034, un objectif de 8750 habitants

🕒 Produire environ **611 logements** pour répondre à la demande en logement dont environ **123 en extension de l'urbanisation** sur le site de la Grande Pièce

🕒 Permettre la création de **résidence autonomie** et **résidence jeunes actifs**.

Localisation du secteur d'extension urbaine la Grande Pièce



Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive

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

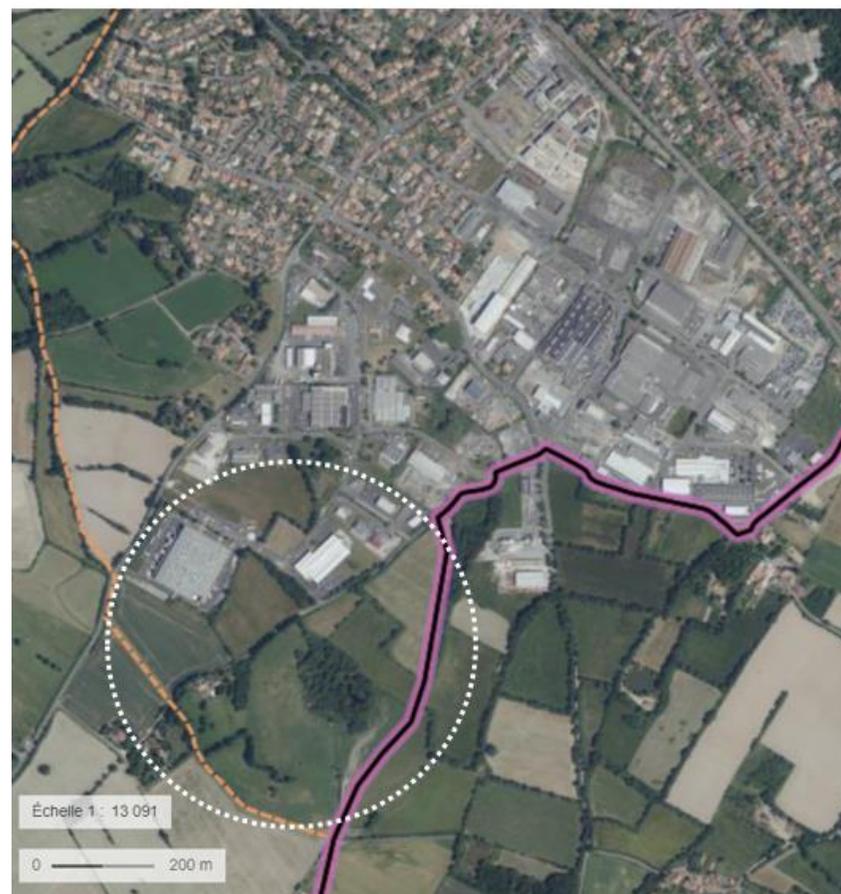
Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles
- Limiter fortement les possibilités de bâtir sur les secteurs plantés classés en AOC
- Permettre la création et le développement des sites d'exploitation
- Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole comme par exemple l'implantation d'une activité agricole biologique à travers le projet villa gallo-romaine
- Renforcer l'œnotourisme et le tourisme à la ferme

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

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

Localisation de la zone d'extension du Parc Tabari



Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets

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

(source : GRANDE MAISON PETIT TERRAIN, CAUE 14)

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



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



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

- **Renforcer l'offre touristique** et notamment l'hébergement touristique
- Permettre le développement de l'offre touristique dans les villages et dans les écarts à travers le changement de destination
- Soutenir le projet de villa/ferme gallo-romaine dont la construction relèvera d'une expérience d'archéologie expérimentale
- Proposer **une offre de loisirs permanente sur le site du Hellfest**

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



Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics

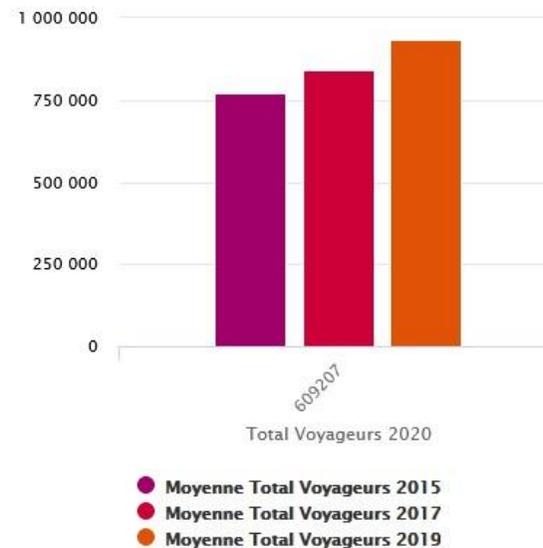
Clisson est une polarité locale, offrant un niveau de service d'un rang supérieur. La ville s'insère dans un collier de polarités locales (Montaigu, Machecoul, Vallet...), qui ceinturent l'agglomération nantaise et qui répondent aux besoins les plus courants.

- Conforter les **pôles d'équipements scolaires, médico-sociaux, culturels et sportifs**
- **Faciliter l'accessibilité des équipements scolaires** en pacifiant les voies les desservant, notamment le boulevard Pierre et Marie Curie et en augmentant l'offre de stationnement face au lycée public
- Renforcer les services de santé avec **l'accueil de médecins spécialisés** pour compléter l'offre actuelle
- Permettre l'implantation ou la **relocalisation d'équipements structurants** à l'échelle intercommunale (gendarmerie, centre de secours, centre routier départemental...)

Construire la mobilité de demain

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

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



Limiter les nuisances liées au trafic routier

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

Favoriser la biodiversité

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

limiter les risques

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

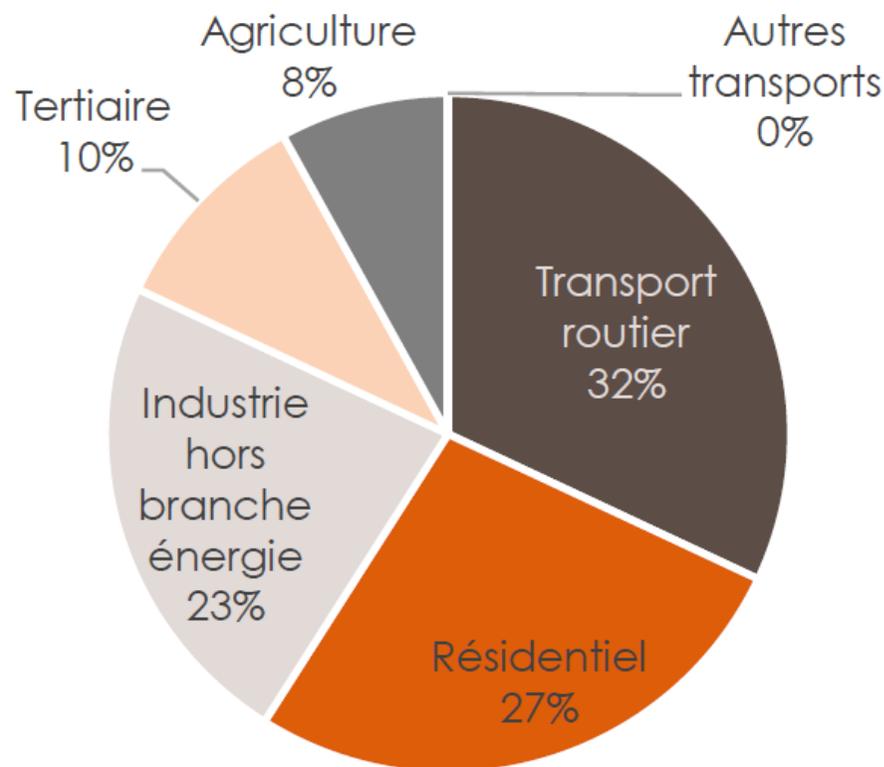


Risque d'inondation à Clisson (source : www.mairie-clisson.fr)

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

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

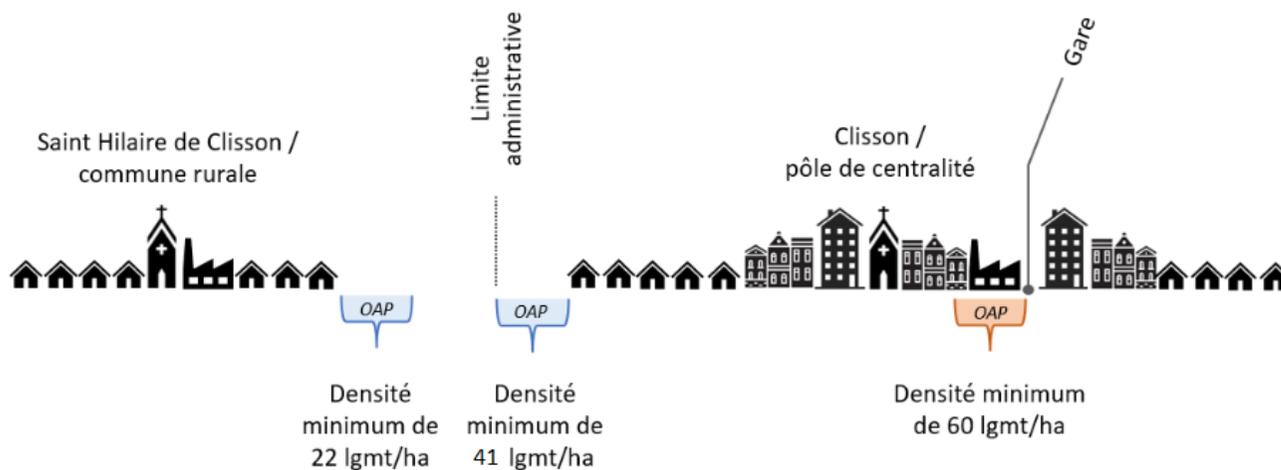
Répartition de la consommation finale d'énergie à l'échelle de l'intercommunalité



Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune
- Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

Illustration de l'application des densités différenciées



Les éléments présentés lors de la réunion sont en cours de travail, ils peuvent être modifiés pour l'arrêt de projet du PLU.

3. Les documents réglementaires : règlement graphique et règlement écrit

Les documents réglementaires

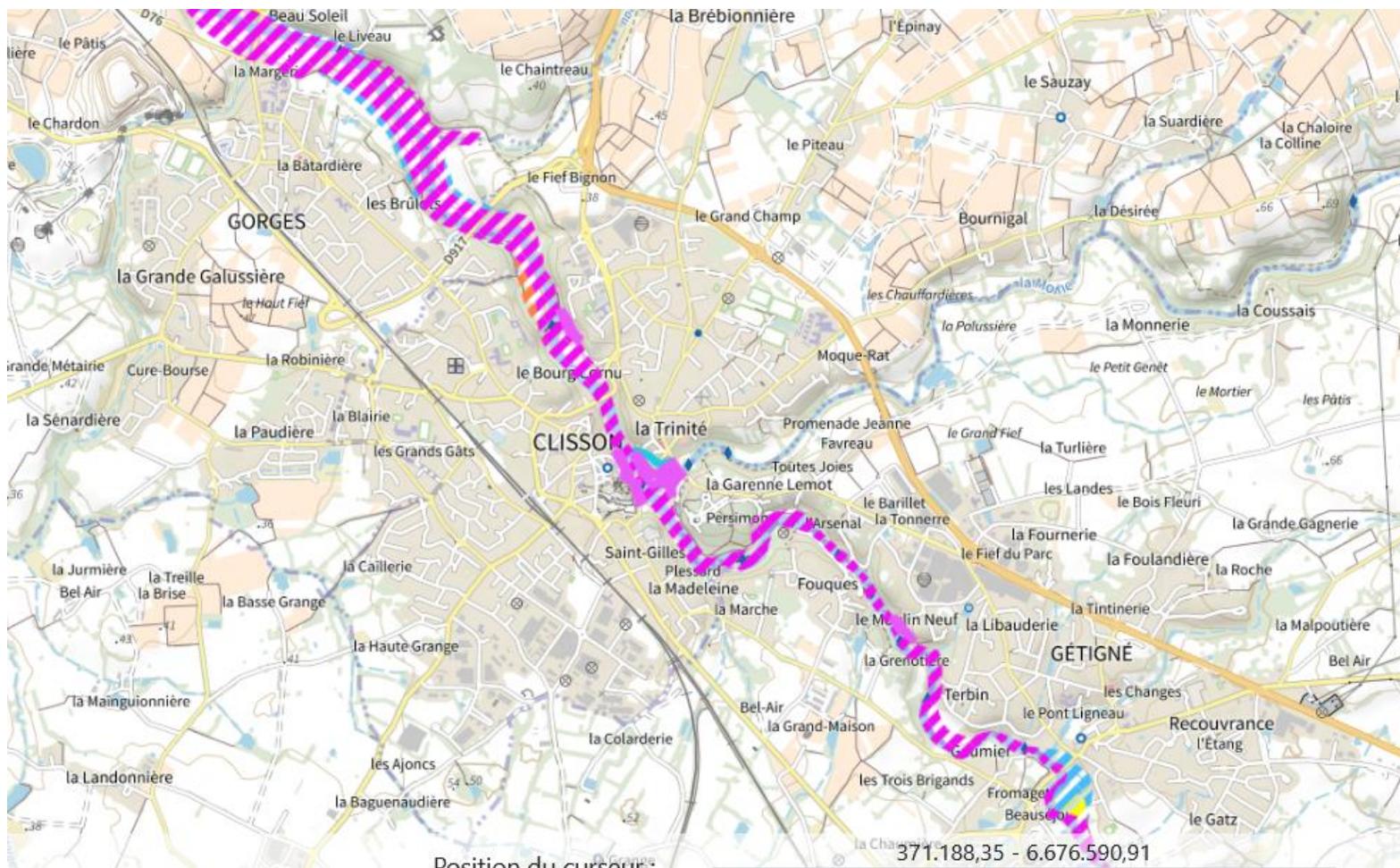


Extrait du site Geoportail

Les documents réglementaires

Un territoire contraint par le risque d'inondation

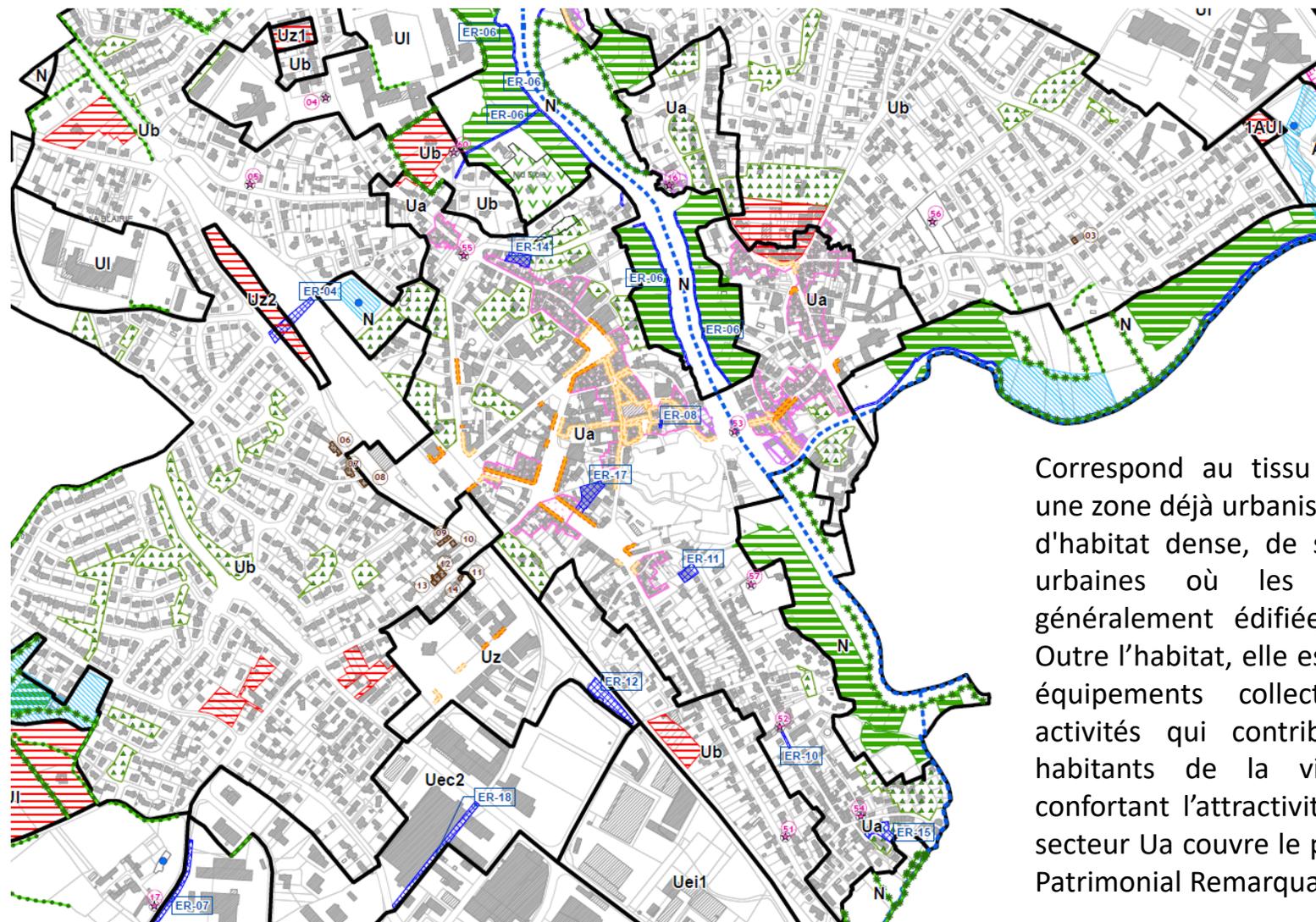
Les règles du PLU et du PPRNPI s'appliquent de manière cumulée.



Extrait de la cartographie dynamique du PPRi de la Sèvre Nantaise

Les documents réglementaires

Le centre- bourg : La reprise du périmètre de l'AVAP (secteur sauvegardé) traduit par la zone Ua

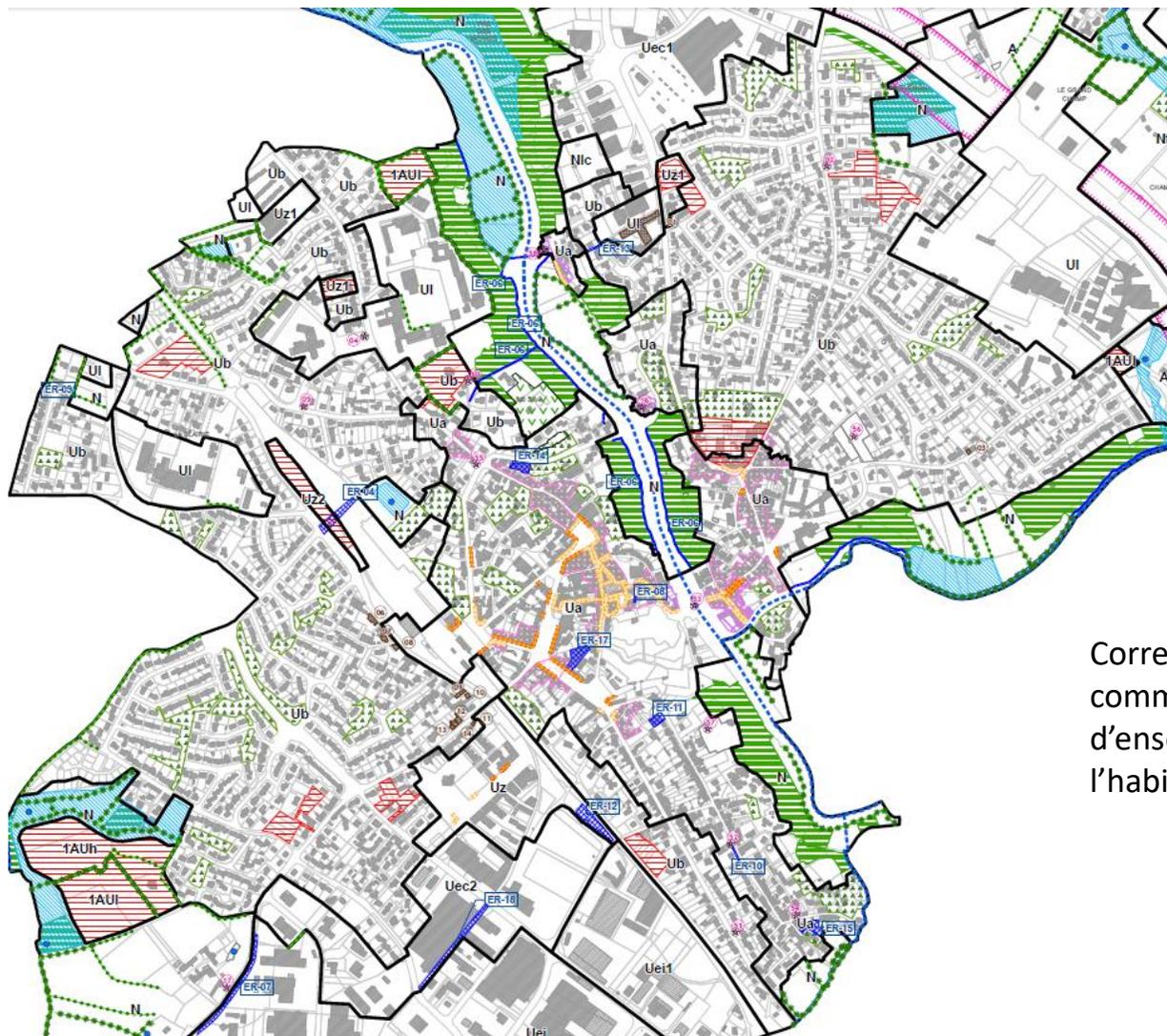


**VERSION
DE
TRAVAIL**

Correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité. Le secteur Ua couvre le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Les documents réglementaires

Les secteurs d'habitat présentant une architecture traditionnelle traduit par la zone Ub



**VERSION
DE
TRAVAIL**

Correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

Les documents réglementaires

Les secteurs d'habitat présentant une architecture traditionnelle traduit par la zone Ub

Particularités réglementaires de la zone Ub :

- Destination mixte (habitat, activités), à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (industries, artisanat notamment)
- La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les combles pouvant être aménagés sur un niveau correspondant ainsi à R+1+combles.
- L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.
- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 3 mètres.

Les dispositions réglementaires sont **complétées par des OAP sectorielles** et thématiques

**VERSION
DE
TRAVAIL**

Les documents réglementaires – Les zones U

D'autres zones urbaines complètent ces secteurs

VERSION DE TRAVAIL

- **Le secteur Uz** qui correspond aux extensions urbaines où l'intensité urbaine est plus importante à travers une densité plus importante de logements et une mixité des fonctions (équipements, commerces, services...)
 - Il est composé de deux sous-secteurs :
 - où la hauteur autorisée est plus faible : **le sous-secteur Uz1**
 - dans le périmètre spécifique de la gare où il est attendu une densité plus importante : **le sous-secteur Uz2**
- **Le secteur Uec** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités commerciales et tertiaires
 - Il est composé de deux sous-secteurs :
 - ayant vocation à accueillir des activités commerciales et tertiaires de proximité : **le sous-secteur Uec1**
 - à proximité du tissu pavillonnaire et au droit de la zone Uei. Sous-secteur ayant également vocation à accueillir de l'industrie dans la mesure où elle ne génère pas de nuisances incompatibles : **le sous-secteur Uec2**
- **Le secteur Uei** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités industrielles
- **Le secteur Ul** qui correspond à des enclaves dans le tissu pavillonnaire, à vocation principale d'équipements et services qui ne sont pas en lien avec l'activité touristique ou économique pouvant concurrencer le centre-bourg.

Complété d'un secteur en cours de définition pour le site du Hellfest.

Les documents réglementaires - Les zones U

D'autres zones urbaines complètent ces secteurs

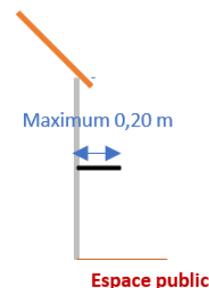
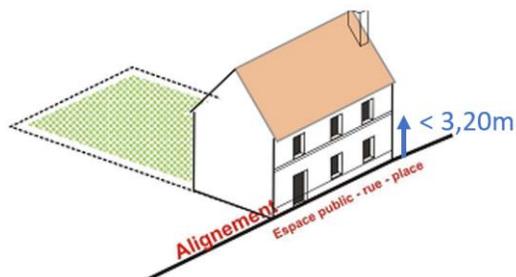
VERSION DE TRAVAIL

En secteur Ub, Uz, Uz1, UL, Uei et Uec

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter

- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Des saillies peuvent être admises sur les voies publiques si elles ne dépassent pas 0.20 m par rapport au plan de la façade sur une hauteur inférieure à 3.20m.



Complété par d'autres cas de figures illustrés pour permettre la prise en compte de l'ensemble des cas de figure.

Les documents réglementaires Les zones U

D'autres zones urbaines complètent ces secteurs

VERSION DE TRAVAIL

Concernant les clôtures :



La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

- **Disposition particulière à l'ensemble de la zone U**

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Complété par d'autres cas de figures illustrés pour permettre la préservation de la structuration du rapport entre l'espace privé et l'espace public.



Les documents réglementaires Les zones U

Complétées par des orientations d'aménagement sectorielles

**VERSION DE
TRAVAIL**



Commune de Clisson

OAP « Chemin de la Colonie »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès automobile à créer
-  Un seul accès automobile autorisé à positionner librement le long de la ligne
-  Principe de placette à créer
-  Végétation à préserver



Commune de Clisson

OAP « Route de la Dourie »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès automobile à créer
-  Principe de desserte viaire
-  Principe de placette à créer

Les documents réglementaires Les zones U

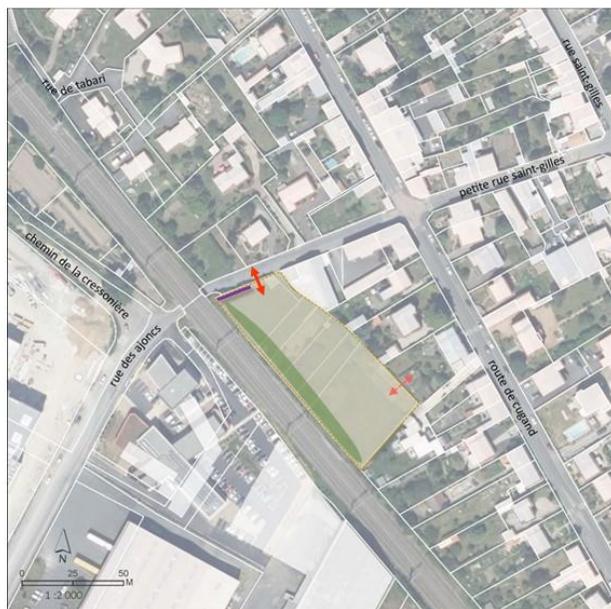
Complétées par des orientations d'aménagement sectorielles

VERSION DE
TRAVAIL



Commune de Clisson

OAP « Rue des Ajoncs »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Frange paysagère à préserver/renforcer
-  Principe d'accès à créer
-  Accès permettant la densification des arrières de jardin à préserver
-  Mur existant à préserver et valoriser



Commune de Clisson

OAP « de la Gare »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Frange paysagère à préserver
-  Linéaire d'accès automobile autorisés
-  Accroches bâties significatives à créer

Les documents réglementaires Les zones U

Complétées par des orientations d'aménagement sectorielles

VERSION DE
TRAVAIL



Commune de Clisson

OAP « Avenue de la Caillerie »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Un seul accès automobile autorisé à positionner librement le long de la ligne
-  Accès à minima piéton à réaliser
-  Principe de desserte viaire
-  Principe de placette à créer



Commune de Clisson

OAP « rue des Rosiers »

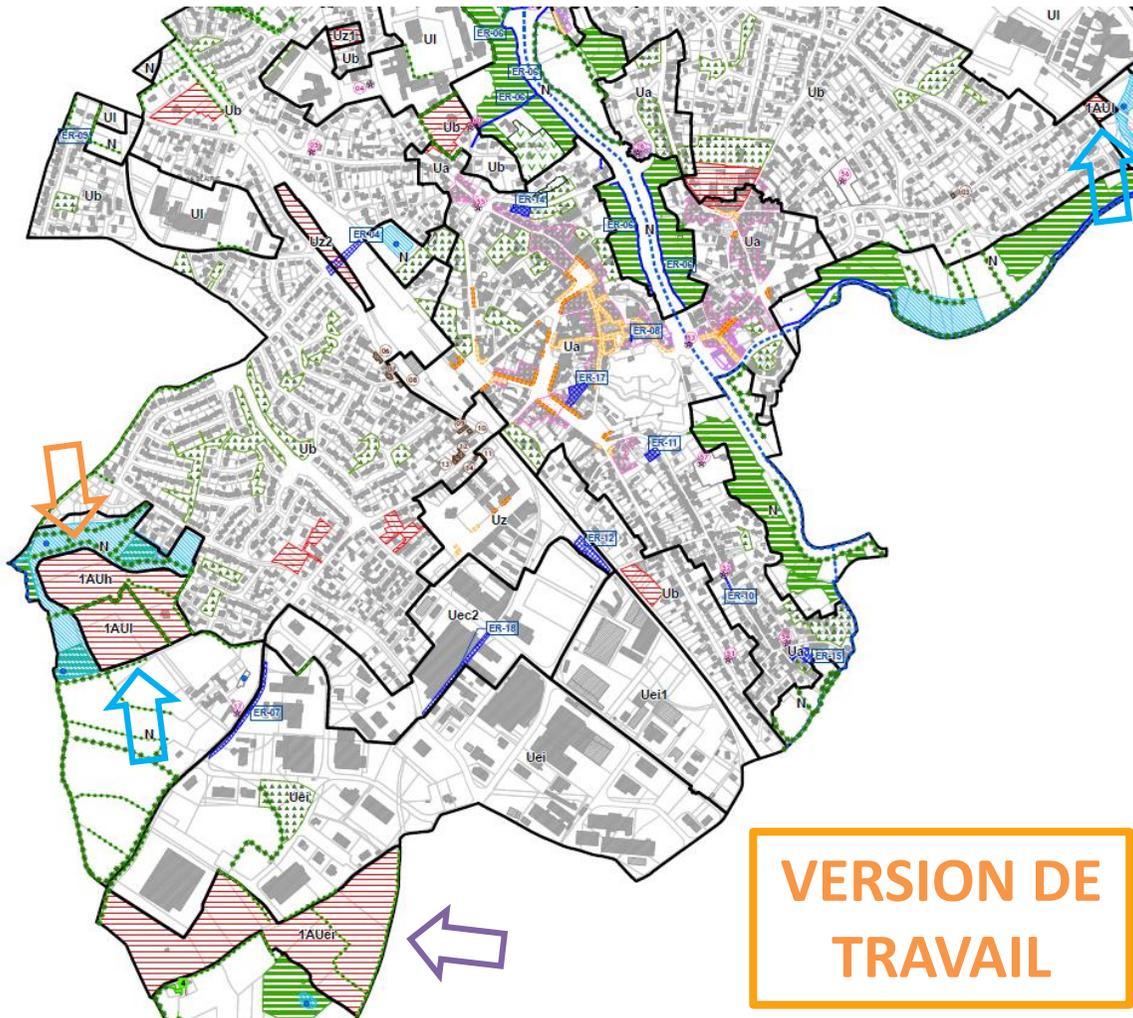


Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à minima piéton à créer
-  Linéaire d'accès automobile autorisés

Les documents réglementaires Les zones 1AU

Des zones à urbanisées traduites par les zones 1AUh, 1AUI et 1AUei



Le secteur 1AUh qui correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'habitat. Situé dans le prolongement de la zone résidentielle principalement composée d'habitat pavillonnaire Ub. Il a pour vocation à accueillir un nouveau quartier d'habitation au tissu pavillonnaire existant. Il est recouvert par l'orientation d'aménagement et de programmation « La Grande Pièce » intégrant une dimension paysagère car le secteur est également bordé par une zone N.

Le secteur 1AUei qui correspond à un secteur à urbaniser à vocation économique. Il est situé dans le prolongement de la zone d'activité économique vocation industrielle Uei existant Parc de Tabari. Il a pour objectif de permettre le développement des entreprises existantes et de permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter. Il est recouvert par l'orientation d'aménagement et de programmation « Parc de Tabari ».

Le secteur 1AUI qui correspond à un secteur à vocation principale d'équipements complémentaires du tissu pavillonnaire existant, de service public et d'intérêts collectifs. Il est également recouvert par l'orientation d'aménagement et de programmation « La Grande Pièce » intégrant une dimension paysagère car le secteur est également bordé par une zone N.

Les documents réglementaires Les zones 1AU

Complétées par des orientations d'aménagement sectorielles

**VERSION DE
TRAVAIL**



Commune de Clisson

OAP « Parc de Tabari »



Légende

Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Trame végétale à préserver / renforcer (pouvant être percée pour la création d'une voirie)
-  Boisement à préserver

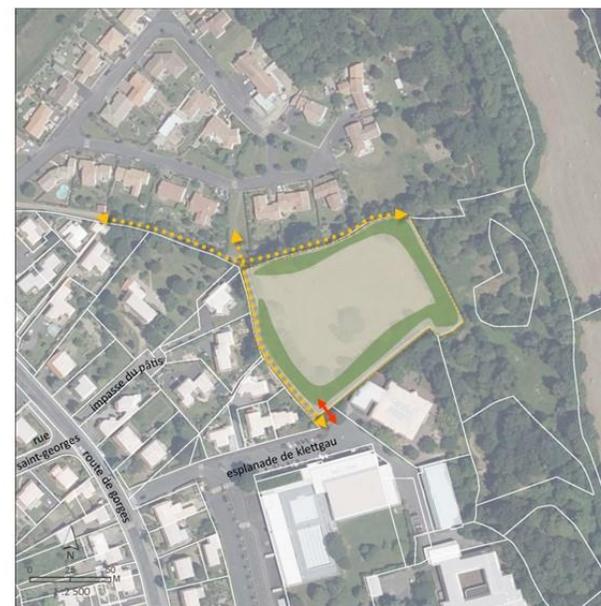
Élément à créer :

-  Espace non constructible (bande prairiale assurant la fonctionnalité écologique du boisement et des mares)
-  Haie bocagère connectée au boisement
-  Principe de gestion des eaux pluviales permettant de qualifier l'entrée de ville
-  Franche paysagère permettant de qualifier l'entrée de ville depuis la route de Saint Hilaire de Clisson
-  Principe d'accès
-  Accès directs



Commune de Clisson

OAP « de Klettgau »



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Frange végétale à préserver
-  Position de l'accès automobile
-  Principe de liaison piétonne

Les documents réglementaires Les zones 1AU

Complétées par des orientations d'aménagement sectorielles

**VERSION DE
TRAVAIL**



Commune de Clisson

OAP de « La Grande Pièce »



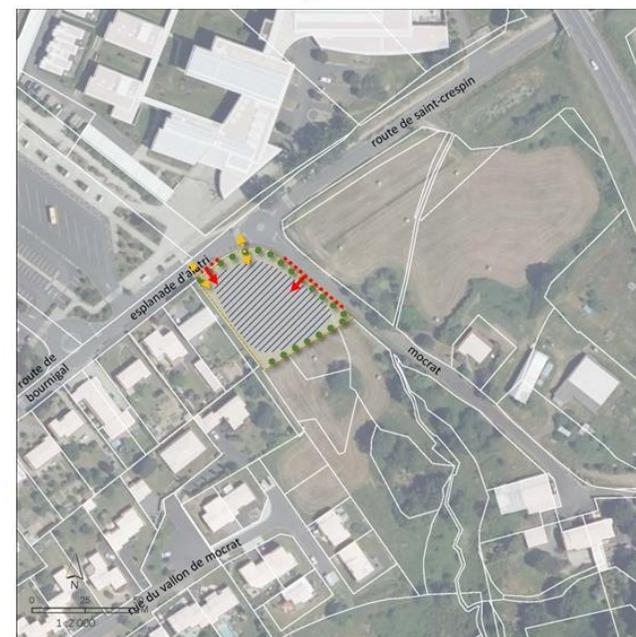
Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Trame végétale à préserver
-  Frange paysagère à créer
-  Aménagement paysager à réaliser en renforcement de la trame végétale existante
-  Zone dédiée principalement à habitat
-  Zone dédiée principalement à l'équipement
-  Accès directs interdits
-  Principe de liaison piétonne à créer
-  Principe de desserte viaire à créer



Commune de Clisson

OAP « Esplanade Alatri »

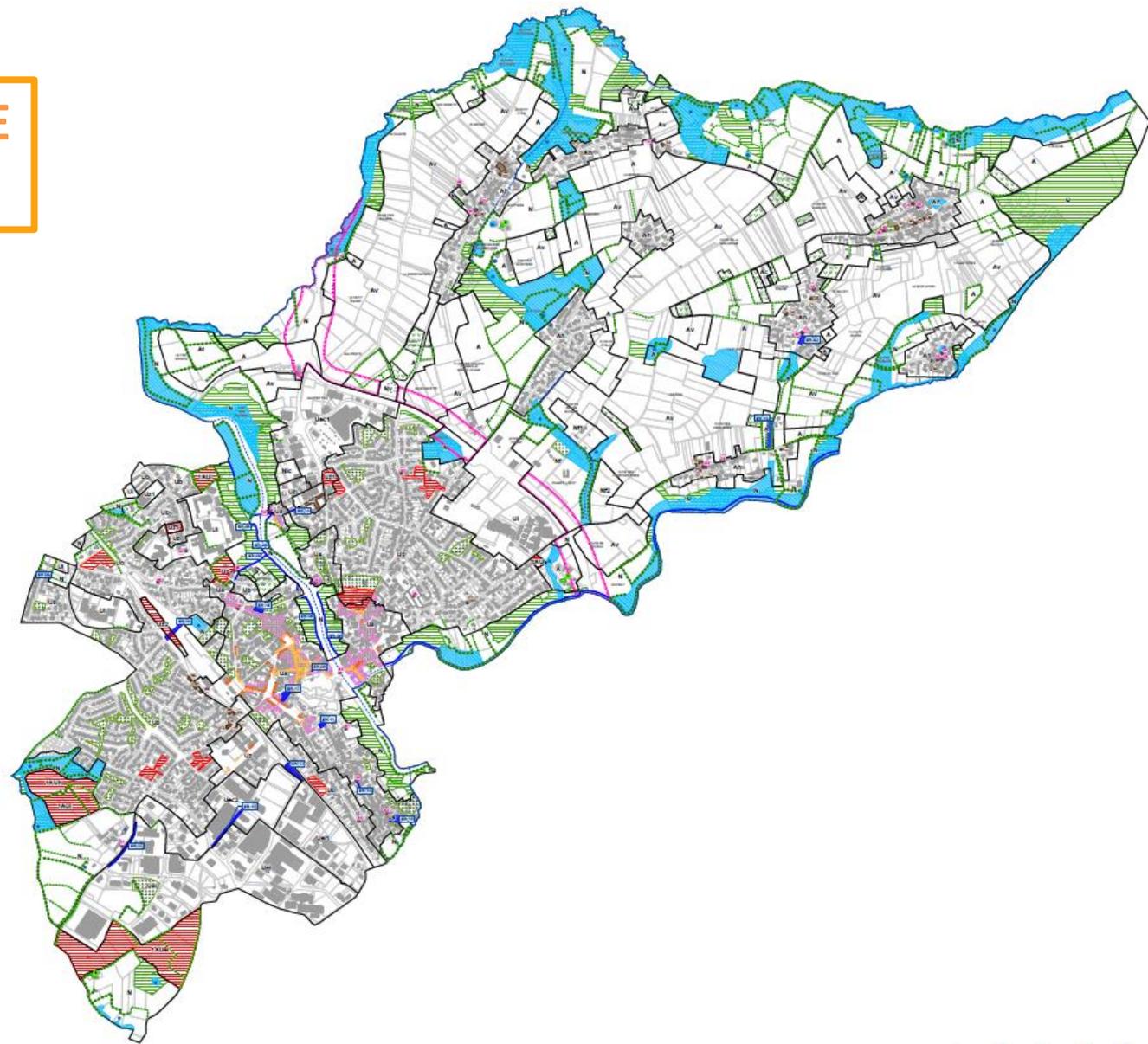


Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Frange paysagère à préserver/renforcer
-  Linéaire d'accès automobile possible
-  Accès piéton à créer
-  Zone de parking

Les documents réglementaires Les zones A et N

**VERSION DE
TRAVAIL**



Les documents réglementaires Les zones A et N

**VERSION DE
TRAVAIL**

- ➔ Tout ce qui n'est pas autorisé est de fait interdit
- ➔ La vocation principale de ces zones est de préserver les espaces agricoles et naturels
- ➔ Les constructions autorisées qui ont d'autres vocations sont des exceptions limitées
- ➔ Les bâtiments pouvant de changer de destination vers l'habitat sont identifiés précisément
- ➔ Elles sont complétées par l'identification des éléments paysagés d'intérêt à préserver ainsi que par l'identification des zones humides

Les documents réglementaires Les zones A et N

Composées de plusieurs secteurs – pour la zone Agricole

VERSION DE TRAVAIL

La zone agricole, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non ;
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle est divisée en trois secteurs :

Au sein de **la zone A**, il a été délimité, à titre exceptionnel, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Le secteur** à vocation d'habitat : **Ah** ;
- **Le secteur** à vocation touristique : **At** ;
- **Le secteur** à vocation viticole : **Av** ;
- **Le secteur** permettant le stationnement temporaire de caravanes : **Ac** ;

Les documents réglementaires Les zones A et N

Composées de plusieurs secteurs – pour la zone Naturelle

VERSION DE TRAVAIL

La zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Au sein de la **zone N** ont été délimités à, titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Le secteur** à vocation de loisirs et d'hébergement touristique : **Nlc** ;
- **Le secteur** à vocation d'accueil des gens du voyage : **Nv** ;

Les documents réglementaires Les zones A et N

Les particularités de la zone Agricole

VERSION DE TRAVAIL

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et At

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) :

- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol total de 160 m², sans que la surface initiale de la construction soit doublée.
- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 33% de la surface initiale des constructions principales.

Dans le secteur Ah

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 350 m².

Dans le secteur At

Dans le secteur At, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 2 300 m².

Les documents réglementaires Les zones A et N

Les particularités de la zone Naturelle

VERSION DE TRAVAIL

En zone naturelle et dans ses secteurs

Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations :

- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol total de 160 m², sans que la surface initiale de la construction soit doublée.
- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 33% de la surface initiale des constructions principales.

Dans les secteurs Nv

L'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 40 m² par unité foncière.

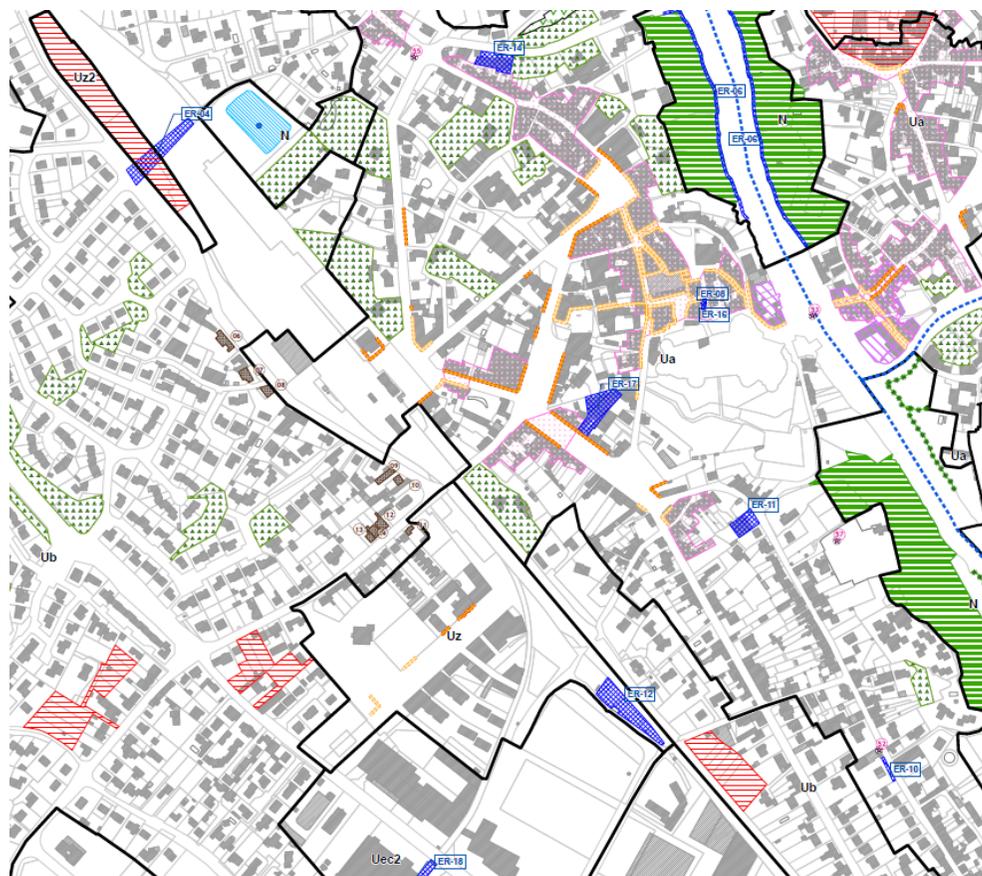
Dans le secteur Nlc

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques

VERSION DE TRAVAIL



- Il est institué en application des dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Un emplacement réservé est défini pour préserver la localisation d'un futur projet d'intérêt général.
- L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :
 - Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
 - N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien et le vendre.



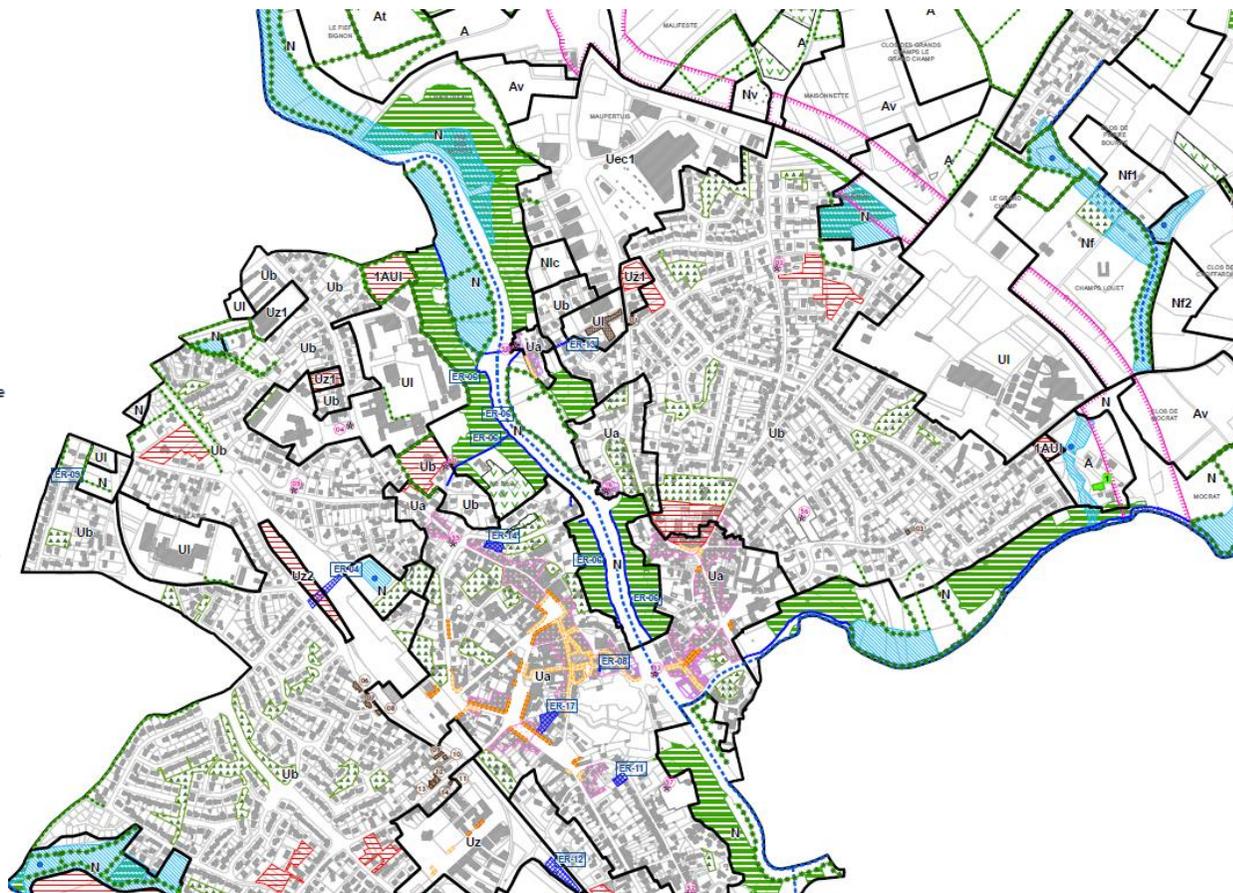
Emplacement réservé identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents réglementaires

Les dispositions réglementaires spécifiques

VERSION DE TRAVAIL
Légende

-  Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme
-  Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- Secteurs soumis à des dispositions particulières**
-  Emplacement réservé identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L-111-6 du Code de l'Urbanisme
-  Dérogation aux règles de stationnement
-  Linéaire commercial protégé identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Linéaire commercial protégé strictement identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Petit patrimoine et cadre de vie**
-  Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Réseau hydrographique identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Haie de priorité forte identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Haie de priorité moyenne identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Boisement de priorité forte identifié au titre de L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Boisement de priorité moyenne identifié au titre de L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Parc ou jardin identifié au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Élément surfacique de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Quartier ou îlot à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Mare identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Élément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Révision générale du PLU Clisson (44)



Réunion publique de présentation des pièces
réglementaires

Merci de votre attention

11 avril 2024