



MODIFICATION N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE PRESENTATION

Enquête publique du 30/08/2021 au 30/09/2021



Introduction	3
Modification n°9 du PLU - Présentation	6
1. Modification de l'article UE 6	10
2. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone «Route de St Hilaire / Avenue de la Caillerie»	11
3. Création d'un Emplacement Réservé rue de la Madeleine	12
4. Modification des articles UB11 et Nh1.11	14
5. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone du « Languenou »	17
6. Ouverture à l'Urbanisation de la zone du « Languenou »	19
7. La rectification du règlement de l'AVAP	22

CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Par une délibération en date du 21 février 2008, la commune de Clisson approuvait le Plan Local d'Urbanisme, dont l'élaboration (suite à une mise en révision du Plan d'Occupation du Sol) avait été décidée le 26 février 2004.

Or, par un Jugement n° 08-03086 rendu par le Tribunal Administratif de Nantes en date du 14 décembre 2010, suite à un recours déposé par les Consorts Durand, la Délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme était annulée, au motif exclusif de la non communication d'une Note explicative de synthèse suffisamment étayée à l'attention des membres du Conseil Municipal, le Juge ne retenant aucun des autres motifs soulevés par les requérants. L'annulation étant intervenue pour sanctionner un vice de procédure, cette dernière a été reprise au stade de l'illégalité censurée.

Par une délibération en date du 27 janvier 2011, le PLU a donc été ré-approuvé.

Procédures d'évolution du PLU

Par délibérations en dates des 24 février 2011, 20 septembre 2012, 28 mars 2013, 27 juin 2013, 29 janvier 2015, 29 septembre 2016, 17 janvier 2019, et 23 mai 2019, le PLU a fait l'objet de huit modifications, de quatre révisions simplifiées et d'une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité du PLU.

Pour mémoire, les modifications concernaient :

- Modification n° 1, *relative à la réglementation de la zone UE.*

- Modification n° 2, *relative au zonage des zones NH1 avec réécriture du règlement ; au zonage du secteur de la scierie Allaire (village du Piteau) avec la création d'une Orientation Particulière d'Aménagement ; à la réglementation liée à l'évolution du projet urbain de la ZAC « du Champ de Foire et du Centre-ville Historique » ; à la réglementation à caractère général, visant notamment à clarifier la règle d'urbanisme ; à la réglementation pour favoriser une approche environnementale de l'urbanisme au cœur de Clisson ; à la protection d'îlots du Centre-ville au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme ; à l'intégration réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moine.*

- Modification n°3, *relative à la réglementation de la zone UL visant à faciliter l'intégration architecturale du « Lycée Sud-Loire » au Val de Moine ; à la réglementation de la zone N pour permettre l'implantation du siège social de l'IIBSN dans l'enceinte du Moulin « Branger », situé au lieu-dit du Nid d'Oie ; aux dispositions applicables à la zone NH1, afin de les rendre compatibles avec le rapport de présentation.*

- Modification n°4, *relative à la réglementation de la zone NH1, pour encourager le développement des activités touristiques ; à la réglementation de la zone UA, pour améliorer la protection des locaux d'activités du Centre-ville ; à la réglementation de la zone UB, pour faciliter l'extension des constructions existantes situées à proximité des zones A et N ; au zonage des zones UB et UE, pour corriger une erreur d'appréciation ; au zonage des zones UB et UL, pour prendre en compte le changement d'utilisation du sol du secteur et définition d'une orientation d'aménagement ; à la création d'un sous-secteur de la zone A, pour corriger une erreur d'appréciation ; au zonage des zones 2AU et UL, pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal de la Gare de Clisson ; à l'orientation d'aménagement du secteur de la rue Docteur-Doussain, pour intégrer le diagnostic des zones humides ; à l'intégration du diagnostic des zones humides et des haies ; à la mise à jour d'une orientation d'aménagement pour prendre en compte l'avis du Conseil Général.*

- Modification n°5, relative au zonage de la zone UL pour la construction d'un second collège public ; à la réglementation des zones UB et NH1 pour favoriser la performance énergétique des nouvelles constructions ; à la réglementation de la zone UA pour corriger une erreur d'appréciation ; au zonage des zones UE et UL pour corriger une erreur d'appréciation ; à la réglementation de la zone UZ pour favoriser l'implantation des activités tertiaires ; à la prise en compte de la réforme de la surface de plancher.

- Modification n°6, relative à la modification des limites d'un emplacement réservé dans le secteur de la Caillerie ; à la modification de la limite des zones UB et 2AU dans le secteur de la Caillerie pour rectifier une erreur d'appréciation ; à la modification de la limite des zones 1AU et UB dans le secteur de la rue du Docteur Doussain afin de mettre à jour le PLU ; modification de la limite des zones UAa et UL dans le secteur de la Gare afin de permettre la réalisation du projet de la Maison de l'Économie ; au repérage des arbres remarquables de la Commune ; à la création d'un emplacement réservé dans le secteur de la rue du Minage afin de permettre l'aménagement d'un cheminement piéton.

- Modification n°7, relative à la modification de la limite de l'emplacement réservé n°7 ; à la modification de l'article 7 du règlement de la zone NH1 ; à la modification de l'article 12 du règlement de la zone UA ; à la modification de l'article 11 du règlement des zones UB et NH1 ; à la modification de l'article 7 du règlement des zones U ; à l'orientation d'aménagement de la route de Saint-Lumine ; à l'orientation d'aménagement de 'La Blairie' ; à la création d'un emplacement réservé à 'La Blairie' ; à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de 'La Blairie' ; à la création d'un emplacement réservé dans la rue Saint-Gilles ; à la modification de la limite des zones UA et UAa.

- Modification n°8, relative à la modification d'un « terrain cultivé en zone urbaine » ; à la modification de l'article 12 du règlement de la zone UZ ; à la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Porte Palzaise, à la création d'Orientations d'Aménagement et de programmation à « La Caillerie » et « Basse Grange » ; à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de « La Caillerie » et « Basse Grange » ; et au reclassement du zonage d'une partie du secteur de Tabari de 1AUei à 2AUei

La modification n°9 du PLU

Le Conseil Municipal a décidé par délibération n°19.12.13 en date du 12 décembre 2019 le lancement de la procédure de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme. La procédure de modification porte sur les dossiers suivants :

- La correction d'une erreur matérielle à l'article UE6 concernant les implantations des constructions par rapport à la RD54 ;
- La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone « Route de St Hilaire/Avenue de la Caillerie » ;
- La création d'un Emplacement Réservé rue de la Madeleine pour la création d'aires de stationnements ;
- La modification des articles UB11 et Nh1.11 pour ce qui concerne les règles relatives aux clôtures ;
- La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone du « Languenou » ;
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Languenou » et, en conséquence, la modification du règlement graphique en faisant évoluer le zonage du secteur de 2AU à 1AUb, ainsi que la mise à jour du tableau des surfaces page 100 du rapport de présentation du PLU.
- La correction du règlement de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) concernant l'autorisation du PVC sur les constructions d'accompagnement ;

CONDITIONS PREALABLES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET RESPECT DE SON CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision dispose que « le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

La procédure de modification est quant à elle encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme. Ainsi, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification à condition que celle-ci :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D,
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances

Par ailleurs, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

La modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme, qui compte 7 dossiers, porte sur des modifications réglementaires, de zonage et d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les 7 dossiers de la modification n°9 du PLU ont soit pour objet la rectification d'erreurs matérielles intervenues au moment de l'élaboration du document d'urbanisme, soit pour objectif de renforcer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et de prendre en compte les évolutions de l'occupation du sol intervenues depuis l'élaboration du PLU et l'avancée des projets communaux.

Ces 7 dossiers ne sont pas des projets de nature à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Languenou » a pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construire dans la zone.

Il est à noter que la zone du Languenou a été créée par le PLU approuvé le 27 janvier 2011. Ainsi, cette zone a eu neuf ans le 27 janvier 2020, avant la fin de la procédure d'évolution du PLU.

Le Code de l'Urbanisme prévoit qu'une ouverture à l'urbanisation d'une zone de plus de neuf ans puisse être exemptée d'une procédure de révision et se faire en procédure de modification si la commune a acquis du foncier dans cette zone de façon « significative » (Article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Il n'existe pas de seuil qui encadre cette notion de « significatif », ni de référence chiffrée. Ainsi, c'est à la commune d'évaluer si ce critère est rempli par rapport à l'objectif de la loi de limiter le surdimensionnement des zones à urbaniser. Dès lors que les acquisitions opérées sont de nature à démontrer l'intention de mettre en œuvre le projet de territoire porté par le PLU, le caractère significatif peut être mis en œuvre.

Les acquisitions foncières à prendre en compte sont celles réalisées par la collectivité ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions, donc également antérieures à la création de la zone 2AU.

Au sein de la zone 2AU du « Languenou », la commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section BA n°12, pour une superficie d'environ 5803 m² (autrefois cadastrée section ZK n°6). Seuls 3780m² sont intégrés dans la zone à ouvrir à l'urbanisation.

Cette parcelle a été acquise par la commune le 28 décembre 2006, au prix de 60 000 euros dans « le cadre de sa politique foncière » (extrait de la délibération d'acquisition en date du 21 décembre 2006). En effet, la parcelle était déjà inscrite dans une zone « à urbaniser » au Plan d'Occupation des Sols de l'époque.

Elle représente 55 % de la future surface constructible.

Pour toutes ces raisons, l'acquisition de la parcelle cadastrée section BA n°12 est significative.

Ainsi, il est vérifié que la procédure à mettre en œuvre n'est pas la révision, conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, mais bien la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, avec enquête publique.

L'enquête publique

L'enquête publique est réalisée par Monsieur le Maire de Clisson, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, et organisée selon les modalités détaillées aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement.

La durée de l'enquête ne pourra être inférieure à 30 jours. Sur décision motivée du commissaire enquêteur, elle pourra être portée à 60 jours maximum.

Le dossier d'enquête publique sera composé :

- des pièces administratives ;
- d'une note de présentation ;
- des pièces du PLU concernées par la modification (règlement, OAP, plan graphique et rapport de présentation du PLU) ;
- de l'avis de la Mission Régionale d'autorité Environnementale suite à l'examen au cas par cas ;
- et des avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC), s'ils existent.

Le dossier d'enquête publique sera consultable en mairie de Clisson pour que le public puisse prendre connaissance du projet, et un registre d'enquête publique sera ouvert afin de recueillir les observations et/ou propositions du public, pendant la durée de l'enquête. Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la Mairie à l'adresse suivante : <http://www.mairie-clisson.fr/>

Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions dans les 30 jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Conformément à l'article L.123-15 du code de l'environnement, si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire pourra être accordé par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, à la demande du commissaire enquêteur.

Le rapport, l'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront rendus publics.

À la suite de cette enquête publique, le Conseil Municipal en tirera le bilan et se prononcera sur l'approbation de la modification n°9 du PLU de Clisson.

La notification aux personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (notamment des articles L.132-7 et L.132-9), le dossier est notifié à :

- Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président du Conseil Régional des Pays de la Loire,
- Monsieur le Directeur de la DRAC des Pays de la Loire,
- Madame la Directrice de la DREAL des Pays de la Loire,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président du Département de Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président de la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président de la chambre de commerce et d'industrie de Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat de Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président du syndicat mixte du SCoT du Pays du Vignoble Nantais,
- Monsieur le Président de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Les étapes prévisionnelles de l'avancement de la procédure

12 décembre 2019	Délibération de prescription prise par le Conseil Municipal
Décembre 2019 - Janvier 2021	Elaboration du projet de modification
Mars 2021	Saisine de l'autorité environnementale (2 mois de délais)
Juin 2021	Transmission du dossier aux PPA et Saisine du TA pour désignation d'un commissaire enquêteur
Juin-Juillet 2021	Arrêté du Maire portant ouverture et organisation de l'enquête publique
Septembre 2021 (enquêtes proscrites en été)	Enquête publique (1 mois minimum)
Novembre 2021	Remise du rapport, de l'avis et des conclusions du Commissaire enquêteur (Délai d'1 mois)
Décembre 2021	Bilan de l'enquête publique et des avis des PPA – Délibération du Conseil Municipal pour approbation de la modification n°9 du PLU
Décembre 2021	Transmission au contrôle de légalité Mesures de publicité

1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UE6

OBJECTIF

L'objectif de cette modification est de corriger une erreur matérielle intervenue au moment de l'élaboration du PLU.

ENJEUX

Lors de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 17 janvier 2019, le Département avait été consulté en tant que Personne Publique Associée.

A l'occasion de cette consultation, le Département a fait savoir à la commune par un courrier en date du 27 juillet 2018 que « les dispositions règlementaires du PLU à l'article UE6 ne sont pas conformes avec les dispositions d'urbanisme préconisées par le schéma routier départemental. En effet, la marge de recul applicable par rapport à la RD 54 est de 25 mètres et non de 15 mètres ». Le Département invitait la commune à prendre en compte sa remarque lors d'une prochaine modification du PLU.

Il est donc proposé, afin de corriger l'erreur matérielle intervenue au moment de l'élaboration du PLU, de modifier l'article UE6 de la façon suivante :

Règlement du PLU avant modification	Règlement du PLU après modification
<p>ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">-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)-15m 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[...]	<p>ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">-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)-25 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[...]

➤ 2 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR ROUTE DE ST HILAIRE/AVENUE DE LA CAILLERIE

OBJECTIF

L'objectif de cette modification porte sur la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la route de Saint-Hilaire et de l'Avenue de la Caillerie.

Les parcelles concernées sont les suivantes : parcelles cadastrées section AP n° 631p, 98, 101p, 102, 104p, ainsi qu'une voie faisant partie de domaine public, pour un total d'environ 0,3ha.

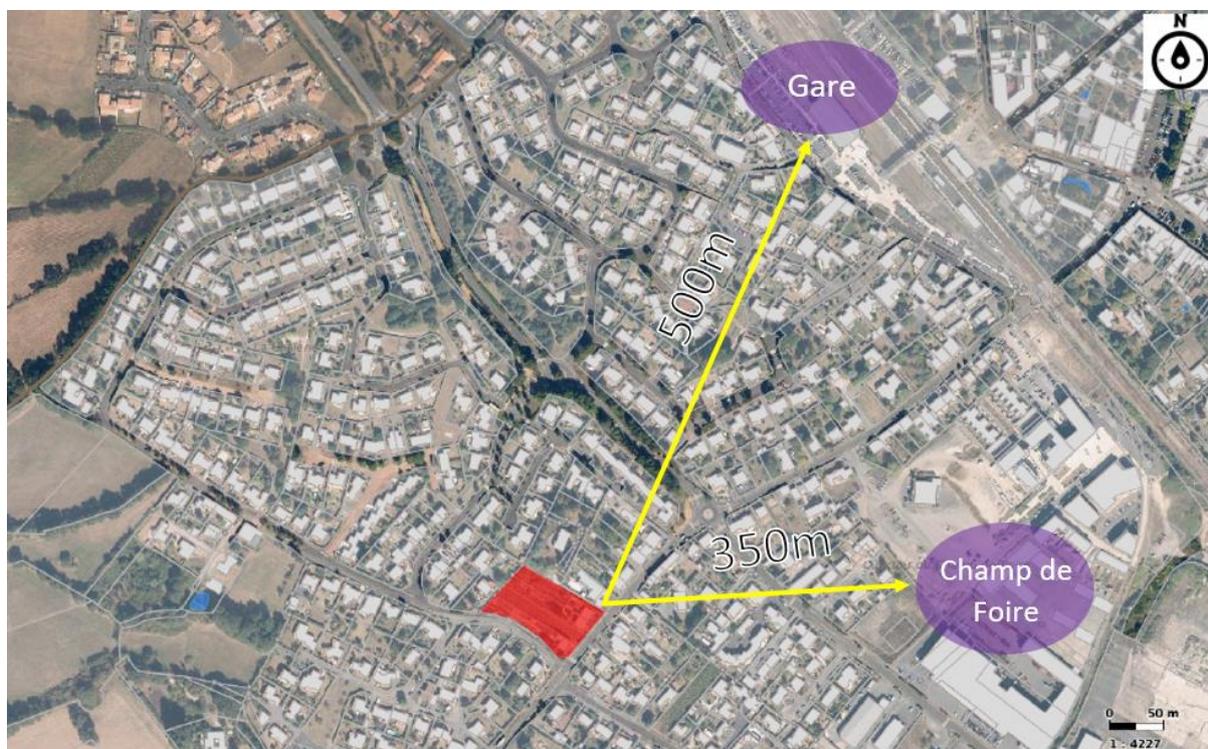
Le secteur est actuellement zoné en UB.

ENJEUX

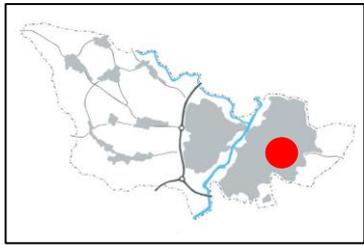
Cette création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation a pour but d'accompagner l'évolution parcellaire et d'organiser les projets de constructions dans cette zone.

En effet, ce secteur constitue une dent creuse dans un secteur à fort développement entre la Gare, la Zac du Champ de Foire et la Route de Saint Hilaire. Aujourd'hui formé par un tissu pavillonnaire dense, matérialisé notamment par la présence de maisons en fond de jardin, ce secteur manque de cohérence et de vision d'ensemble, notamment en ce qui concerne la trame viaire entre les différents lotissements.

De plus, la présence de la Route de Saint Hilaire à proximité immédiate de ce secteur nécessite une sécurisation des flux et une optimisation des divisions foncières dans le but d'opérer une densification raisonnée de ce quartier.



Ainsi, pour accompagner au mieux l'évolution urbaine de ce tissu pavillonnaire, et dans une autre mesure pour éviter l'enclavement de certaines parcelles et favoriser l'articulation raisonnée entre habitations et espaces publics, il est proposé l'Orientations d'Aménagement et de Programmation comme suit :



Aménagement du secteur Avenue de la Caillerie – Route de St Hilaire

ENJEUX

- Assurer le renouvellement urbain et la recomposition urbaine du périmètre d'étude
- Permettre la densification urbaine du secteur par des constructions à usage d'habitation
- Optimiser les futures divisions foncières du secteur
- Sécuriser les flux de circulation sur la route de St Hilaire
- ...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La création d'une voie de circulation à sens unique permettra de sécuriser les accès et sorties sur la route de St-Hilaire et l'Avenue de la Caillerie.

Les principes de divisions parcellaires ne sont présentés qu'à titre indicatif.

Le secteur pourra être urbanisé et divisé en plusieurs opérations/étapes, sous réserve de respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

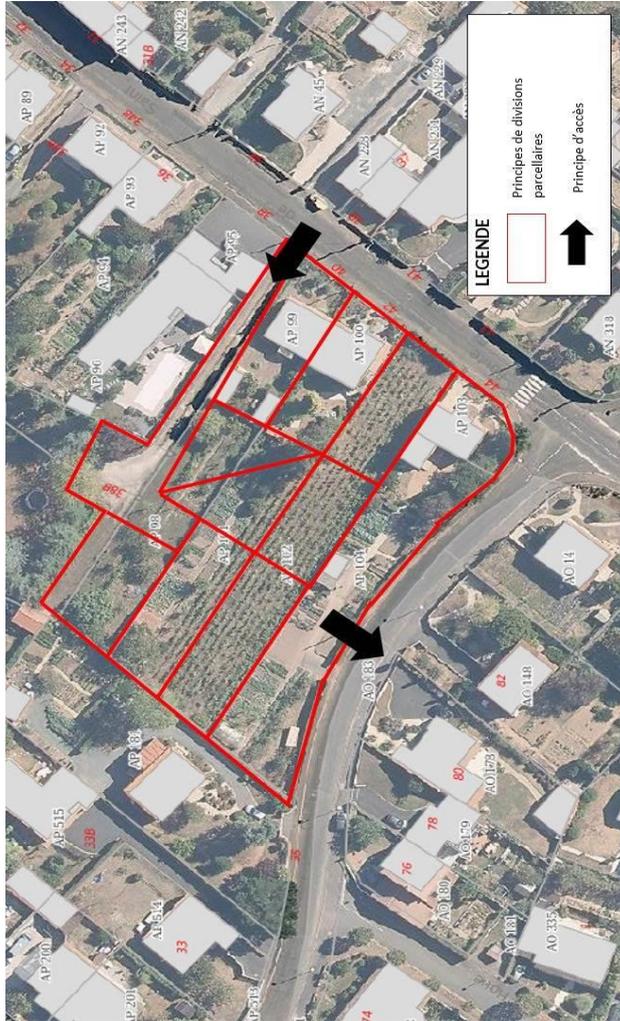
Chaque projet de construction devra respecter les règles d'urbanisme de la zone UB en vigueur sur ce secteur.

La voirie devra être suffisamment large pour permettre des circulations douces, sur tout ou partie de son emprise.

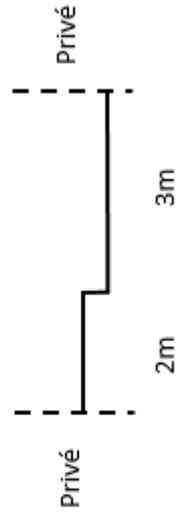
Le stationnement des véhicules sera assuré à la parcelle, à raison de 2 places par logement, conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Maintenir au minimum environ 40% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude (surfaces privées et/ou publiques), afin de limiter les débits en eaux de ruissellement et/ou prévoir une régulation des eaux de ruissellement.

Dans le cas d'une urbanisation par tranche, cette part d'espaces non imperméabilisés sera exigée sur la partie aménagée.



Principe de voirie (5m d'emprise) :



3 – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE RUE DE LA MADELEINE

OBJECTIF ET ENJEUX

A la suite d'une réunion publique qui s'est tenue le 23 octobre 2019, et après recueilli les observations et attentes des habitants du quartier de la Madeleine, notamment en ce qui concerne l'usage de cette rue, la création d'un emplacement réservé a été intégré à la modification n°9 du PLU, objet de cette note de présentation.

Le choix s'est porté sur un emplacement réservé d'environ 2.5m de large, le long de la parcelle AL 162. Cette propriété se situe en face de la maison des associations, dans une rue fréquentée et dans laquelle il est difficile de stationner.

L'objectif est d'intégrer, dans cette bande d'environ 125m², une aire de stationnement d'environ 6/8 unités qui viendrait compléter de manière cohérente, le stationnement déjà présent dans la rue. En effet, la Maison des Associations, située en face, concentre à elle seule un grand nombre de passage et la création de places à proximité permettra de fluidifier les rotations entre les différentes activités qu'elle propose.

Le secteur est actuellement zoné en UA.

La liste des emplacements réservés du PLU figurant au règlement graphique sera mise à jour, ainsi que le règlement graphique lui-même, comme suit :



Règlement graphique actuel



Règlement graphique après modification

4 – MODIFICATION DES ARTICLES UB11 ET NH1.11 - LES CLÔTURES

OBJECTIF

L'objectif de cette modification est d'apporter des précisions aux articles UB11 et Nh1.11 du règlement du PLU en ce qui concerne les règles applicables aux clôtures.

ENJEUX

La zone UB est constituée de divers quartiers d'extensions contemporaines dans lesquels l'habitat pavillonnaire est dominant. Néanmoins, cette zone demeure mixte puisqu'elle comprend de l'habitat, des services et des activités, dont notamment des équipements publics compatibles avec le caractère résidentiel dominant.

La zone Nh1 correspond aux entités urbaines isolées du plateau présentant un caractère de village ou hameaux situés en zone rurale et viticole. Il s'agit d'une zone d'habitat, de service et d'activités. La zone Nh1 est divisée en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nh1a correspondant à un tissu ancien et dense de type village ou hameau
- Le sous-secteur Nh1b, plus récent, correspondant à une trame bâtie peu dense, de type pavillonnaire ou à un tissu ancien aéré

L'objectif de cette modification est de sécuriser et de clarifier le règlement en faveur des usagers ainsi que d'y intégrer les nouveaux matériaux utilisés qui n'existaient pas au moment de l'élaboration du PLU. Cette modification permettra aussi de faire évoluer la réglementation pour y favoriser la prise en compte des questions de sécurité et de visibilité.

Il est donc proposé de modifier les articles Ub11 et Nh1.11 de la façon suivante :

A. Règlement actuel des zones UB et Nh1 en ce qui concerne les clôtures :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Elle assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur l'espace urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Aspect des clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU) doublées ou non d'un grillage,
- Soit par des murs en pierres ou en maçonnerie recouverts d'un enduit
- Soit par un dispositif à claire-voie* comportant ou non un mur bahut**, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU)

Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs traditionnels représentant une valeur patrimoniale (murs de pierre notamment) la conservation et la restauration de ces murs est obligatoire.

Les murs seront recouverts d'enduits dont la teinte sera proche de celle de la maison. Les teintes trop claires ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de métal (acier ou aluminium laqué), de bois ou de plastique. Ils pourront être constitués par exemple, de grilles, planches verticales, lisses horizontales...

Les portails et portillons devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le reste de la clôture. Les matériaux et la couleur devront ainsi être identiques à ceux du reste de la clôture et du contexte environnant. La hauteur des piliers et des vantaux devra également concorder avec celle du reste de la clôture.

Hauteur des clôtures

- En façade sur rue

Règle générale

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui la jouxte, avant tout remaniement du terrain.

Si la clôture est composée d'un mur en pierre ou en maçonnerie, ou d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut, le mur ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Cas des clôtures en façade sur rue et intégrant un mur de soutènement

Lorsque le mur de soutènement atteint une hauteur supérieure à 1,50 mètres, il pourra être admis, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, qu'au-delà de cette hauteur, le mur de soutènement puisse être rehaussée d'un dispositif à claire-voie de 1,50 mètres maximum, doublée ou non d'une haie composée d'essences locales.

Lorsque le mur de soutènement mesure une hauteur inférieure à 1,50 mètre, la clôture comprenant le mur de soutènement ne pourra dépasser 2,50 mètres de hauteur. La partie supérieure du mur de soutènement sera constituée d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

Cas des clôtures implantées en haut de talus en limite d'emprise publique

Lorsqu'une clôture est implantée en haut d'un talus, elle devra respecter la règle générale et ne pourra être supérieure à 1,50 mètre.

- En limite séparative

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol du terrain, avant tout remaniement du terrain.

- En bordure des espaces libres paysagers, des espaces verts, des cheminements doux

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. La hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui la jouxte, avant tout remaniement du terrain.

Si la clôture est composée d'un mur en pierre ou en maçonnerie, ou d'un dispositif à claire-voie comportant un mur bahut, le mur ne devra pas excéder 1 mètre de hauteur.

- En limite du domaine ferroviaire

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres.

* *Dispositif à claire-voie : clôture ou garde-corps composé d'éléments espacés et laissant passer du jour entre eux (1cm minimum).*

** *Mur bahut : mur bas sur lequel repose une grille ou une balustrade.*

B. Proposition de modification du règlement des zones UB et Nh1 en ce qui concerne les clôtures :

Articles UB11 et Nh1 11 (modifications en rouge dans le texte) :

11.5. Clôtures

La clôture assure la première représentation de l'habitation sur la rue et a un impact visuel important sur le paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être harmonieusement intégrés à ces clôtures.

En tout état de cause, les murs traditionnels représentant une valeur patrimoniale (murs de pierre notamment) devront être conservés ou restaurés.

Lorsqu'une clôture se situe dans un carrefour, les règles pourront être adaptées afin de garantir la sécurité et la visibilité routière.

11.5.1 Aspect des clôtures

Pour toutes les clôtures, les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, béton....) doivent être enduits sur toutes leurs faces, dans une teinte proche de celle de la maison. Les teintes trop claires ou trop vives ne sont pas autorisées.

L'utilisation du plastique (PVC etc) est interdite.

Pour les clôtures visibles depuis d'espace public

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU) doublées ou non d'un grillage **de couleur sombre**,
- Soit par des murs en pierres ou en maçonnerie recouverts d'un enduit,
- Soit par un dispositif à claire-voie* comportant ou non un mur bahut**, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU).

Les portails et portillons devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le reste de la clôture. Les matériaux et la couleur devront ainsi être identiques à ceux du reste de la clôture et du contexte environnant. La hauteur des piliers et des vantaux devra également concorder avec celle du reste de la clôture.

Les fixations sur les dispositifs de clôtures dans le but d'obtenir un effet de brise vue sont interdits.

Le grillage seul, de quelque nature que ce soit, n'est pas admis sur le mur bahut.

11.5.2 Hauteur des clôtures

- a) En façade sur rue, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui la jouxte, avant tout remaniement du terrain.

- Règle générale :

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Lorsque le projet prévoit une partie pleine (mur en pierre ou en maçonnerie), celle-ci ne pourra excéder 1m : elle pourra être surmontée de dispositifs à claires-voies* et/ou végétalisés.

- Cas des clôtures en façade sur rue et intégrant un mur de soutènement :

Lorsque le mur de soutènement atteint une hauteur supérieure à 1,50 mètres, il pourra être admis, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, qu'au-delà de cette hauteur, le mur de soutènement puisse être rehaussée d'un dispositif à claire voie de 1,50 mètres maximum, doublée ou non d'une haie composées d'essences locales.

Lorsque le mur de soutènement mesure une hauteur inférieure à 1,50 mètre, la clôture comprenant le mur de soutènement ne pourra dépasser 2,50 mètres de hauteur. La partie supérieure du mur de soutènement sera constituée d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

- Cas des clôtures implantées en haut de talus en limite d'emprise publique :

Lorsqu'une clôture est implantée en haut d'un talus, elle devra respecter la règle générale et ne pourra être supérieure à 1,50 mètre.

- b) En limite séparative, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du sol du terrain, avant tout remaniement du terrain.

- Règle générale :

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Néanmoins, dans le cas de la présence d'un mur de qualité ou d'intérêt patrimonial, la nouvelle clôture pourra s'aligner sur la hauteur du mur existant à condition de respecter une continuité dans les matériaux utilisés : enduit, pierres apparentes, etc.

- Cas des clôtures bordant des espaces libres paysagers, des espaces verts, des cheminements doux :

La hauteur maximale d'une clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Lorsque le projet prévoit une partie pleine (mur en pierre ou en maçonnerie), celle-ci ne pourra excéder 1m : elle pourra être surmontée de dispositifs à claires-voies* et/ou végétalisés.

- Cas des bordures en limite du domaine ferroviaire :

Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres.

* Dispositif à claire-voie : clôture ou garde-corps composé d'éléments espacés, laissant passer du jour entre eux.

** Mur bahut : mur bas sur lequel repose une grille ou une balustrade.

5 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DU LANGUENOU

OBJECTIF

L'objectif de cette modification porte sur la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du « Languenou ». Les parcelles concernées sont les suivantes : parcelles cadastrées section BA n°12p, 7, 8, 9, 10p, 11p, pour un total d'environ 1ha

Le secteur est actuellement zoné en 2AU et repéré au PADD comme secteur où il est à prévoir l'urbanisation à dominante d'habitat.

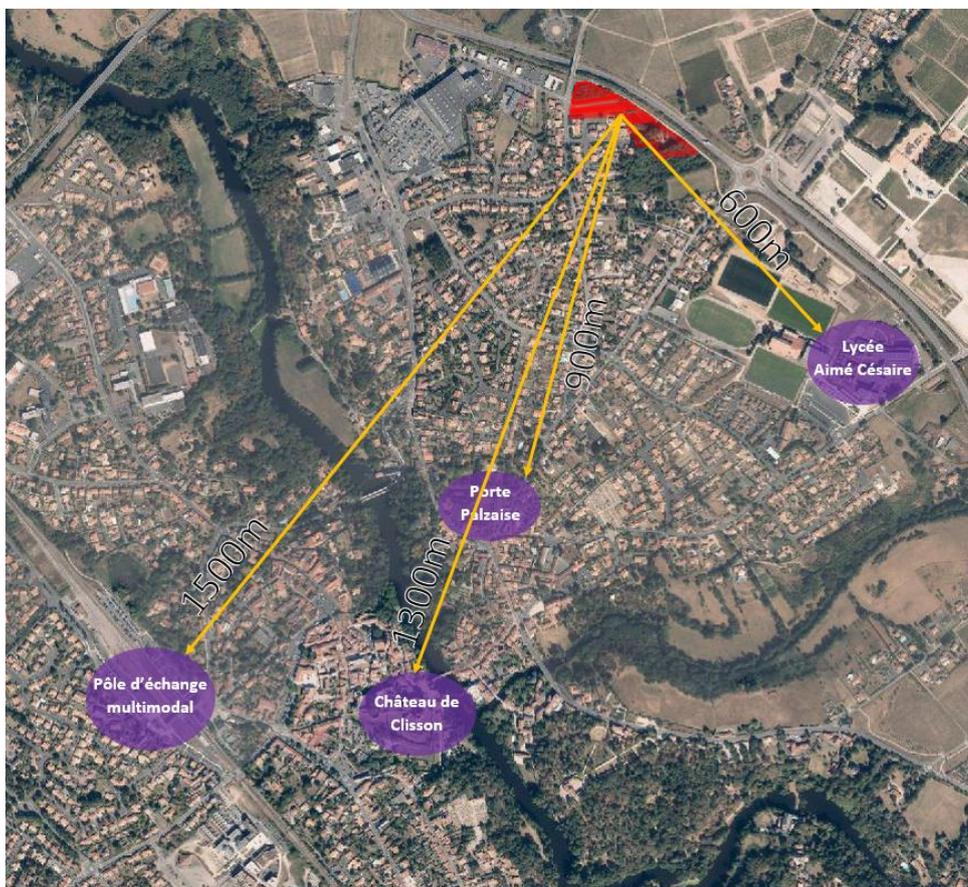
ENJEUX - MOTIVATIONS

La zone 2AU du Languenou se situe au nord de la partie agglomérée de Clisson. Le secteur est longé au nord/nord-est par la route départementale RD 149 faisant le lien entre les trois communes de Clisson, Gorges et Gétigné, au sud-est par la route de la Dourie, à l'ouest par la route de la Brebionnière.

La zone 2AU est composée d'espaces non urbanisés, boisés en certaines parties, et situés en continuité immédiate de l'agglomération. Le secteur à urbaniser se situe à 600m du lycée Aimé Césaire, environ 1km du centre-ville et 1,5 km du Pôle d'échange multimodal.

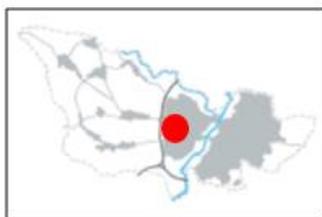
Cette localisation, en continuité de l'espace urbanisé, permet de faciliter l'intégration de la nouvelle population avec celle déjà résidente, et permet des liaisons multiples et diverses (pistes cyclables, chemins en site propre, etc) vers les cheminements déjà existants, vers les quartiers d'habitation, les commerces, mais aussi les équipements de la commune.

Ce secteur bénéficie donc d'une situation privilégiée au sein de l'agglomération Clisson-Gorges-Gétigné, grâce à la proximité du centre-ville et de la RD 149. Il peut donc être identifiés comme un site stratégique pour une ouverture à l'urbanisation à court terme et selon une logique de développement durable.



Il est proposé de créer sur le secteur les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées ci-après.

Aménagement du secteur du « Languenou »



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace Boisé Classé
-  Haies protégées au PLU
-  Principes d'accès
-  Bande inconstructible : Recul de 35m par rapport à l'axe de la RD 149
-  Zone humide



ENJEUX

- Inscrire l'opération dans le réseau de cheminements doux existants ;
- Répondre à l'obligation réglementaire en termes de préservation et de création de haies et d'espaces verts ;
- Inscrire le projet dans la trame verte existante ;
- Favoriser la mixité sociale et urbaine ;
- Définir une densité maîtrisée et conformes aux objectifs fixés par le SCoT.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra se faire par une opération d'ensemble.

Conformément aux densités fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble, l'opération devra respecter une densité minimale de 25 logements par hectares. L'opération devra par ailleurs prévoir au moins 20% de logements sociaux.

Afin de garantir la mixité des usages de l'espace public, l'ensemble des modes de déplacements devront être pris en compte au sein de l'opération. Ces déplacements seront sécurisés.

Les circulations internes à l'opération reliant les espaces communs (voirie, stationnement, espace vert...) seront aménagées pour les circulations douces. Une liaison douce devra notamment être créée entre la partie nord et la partie sud de l'opération.

Toute opération de plus de 5 logements doit prévoir un espace vert de 10% de la surface totale de l'opération. Il n'accueillera pas le bassin de rétention des eaux pluviales de l'opération, ni d'autres aménagements techniques.

Les espaces verts communs doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre par 25m².

Pour s'inscrire dans la trame verte existante l'opération prendra en compte le réseau de haies situé aux alentours du site. Les haies ainsi que l'espace boisé classé repérés au document graphique du PLU et sur le plan ci-contre seront conservés, densifiés ou créés.

Afin de conserver des espaces communs agréables tout en maintenant une intimité dans les jardins privés, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m par rapport à l'emprise publique.

L'imperméabilisation des sols sera limitée, notamment au travers du traitement des espaces de stationnement et des voies de cheminements doux.

De plus, l'emprise au sol maximale autorisée sur l'ensemble du secteur d'étude sera de 40%. Dans le cas d'une urbanisation par tranche, cette emprise maximale sera exigée sur la partie aménagée.

L'opération doit prévoir une place de stationnement pour 3 logements, selon le règlement du PLU en vigueur. Conformément à ce règlement, l'opération prévoira au minimum 9 places de stationnement sur les espaces communs.

6 – OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR DU LANGUENOU

Au moment de l'élaboration du PLU en 2008, la Commune avait retenu le scénario d'évolution démographique 'tendancielle', reposant sur un taux de variation annuel de la population de 1,7 % par an. Dans le souci de conforter et développer le statut de Clisson, pôle d'équilibre d'agglomération, tout en préservant l'identité locale d'exception et le cadre de vie rural privilégié qu'elle offre, le Conseil Municipal avait à l'époque retenu ce scénario qui fixait un objectif de 7 600 habitants en 2015. Pour atteindre cet objectif, les besoins en logements ont été évalués à 679, soit 62 logements par an, entre 2008 et 2015, en accord avec les prescriptions du SCoT de l'époque.

Entre 2008 et 2016, la Commune a vu l'achèvement de 330 logements, soit une moyenne de 40 logements par an. La production de logement a donc été insuffisante pour répondre aux objectifs du PLU, basés sur ceux du SCoT de l'époque.

Au moment de son approbation en 2011, le PLU de la Commune comptait deux zones 1AU (zones à urbaniser à court terme) et cinq zones 2AU (zones à urbaniser à long terme).

Concernant les zones 1AU, seule la zone située dans le secteur de la rue du Docteur Doussain était destinée à recevoir des habitations. La majorité de cette zone a été urbanisée en 2013 et 2014, puis reclassée en zone UB par la modification n°6 du PLU approuvée le 29 janvier 2015.

L'opération dénommée le lotissement le 'Pré Vert' y compte 38 logements. Les 8 logements sociaux prévus au sein de ce lotissement ont été livrés et attribués en juin 2019.

Pour ce qui est des zones 2AU, la zone située le long de la route de la Blairie a été urbanisée en 2013. Elle accueille désormais le collège public 'Rosa Parks' et a été reclassée en zone UL (zone destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif) par la modification n°5 du 27 juin 2013.

Une deuxième zone 2AU a été ouverte à l'urbanisation pour des opérations à destination d'habitat, suite à la modification n°7 du PLU approuvée le 29 septembre 2016. Egalement situé dans la zone de la Blairie, le lotissement « Les jardins de la Blairie » a vu la fin de la commercialisation de ses lots cette année. Il a été réalisé 35 logements sur ce secteur. Le projet de logements sociaux sur le dernier lot du lotissement a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en mairie en septembre 2019 et est en cours de réalisation.

Une troisième zone a été ouverte à l'urbanisation par la modification n°8 du PLU approuvée le 23 mai 2019, dans le secteur de la Caillerie. Le Permis d'Aménager a été délivré, pour la création d'une trentaine de logements dont 8 à caractère social.

La commune de Clisson est un territoire physiquement contraint en termes de possibilités d'extension d'urbanisation. Aussi, dans l'objectif de conforter le développement urbain au plus près du centre-ville, de nombreuses opérations de renouvellement urbain ont été menées ou sont en cours dans différents secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat de la commune :

- Secteur Connétable : création de 16 logements sociaux, tous livrés, et de 550m² de locaux commerciaux (6 commerces) ;
- ZAC du Champ de foire : création d'un nouveau quartier sur l'ancien site du Champ de Foire. Un aménagement dense de 55 logements à l'hectare + activités, proposant divers types d'habitat pour le locatif ou l'acquisition : collectif, semi collectif, individuel. Le projet lancé en 2007 prévoyait la création de 260 logements dont 20% de logements sociaux. A ce stade, 26 logements certifiés Passiv'Haus et 129 nouveaux logements issus de l'opération portée par Nexity (SCI Toscane) ont été livrés.
- Le lotissement « les Jardins de Mocrat » réalisé en 2014/2015 en prolongement de la rue des Vallons de Mocrat en zone UB compte 9 lots, tous commercialisés.
- Les logis de la Motte Allard en 2015/2016 pour la création de 7 lots route de la Brebionnière en zone UB en densification urbaine/renouvellement urbain tous commercialisés à ce jour ;
- Le lotissement « La Villa Sainte-Anne » en 2016/2017, pour la création de 5 lots route de la Dourie en zone UB en densification urbaine/renouvellement urbain, tous commercialisés à ce jour également.

Outre la production de logements nécessaire au maintien de population et à la croissance démographique, afin d'assurer l'accueil de population dans les bonnes conditions, la commune met en œuvre plusieurs projets d'équipements :

- L'extension de la maison de l'Enfance dont les travaux se sont achevés au printemps 2019 ;
- Le restaurant scolaire pour le groupe scolaire Jacques Prévert livré pour la rentrée 2019 ;
- Une salle multifonctions livrée en 2020 ;
- Le projet d'extension de la Résidence Jacques Bertrand en cours de réalisation. Le permis de construire a obtenu un avis favorable le 06 mai 2020.

Par ailleurs la Région et le Département ont porté respectivement le projet d'extension du Lycée Aimée Césaire (travaux terminés pour la rentrée 2018) et du collège Rosa Parks (les travaux se sont achevés pour la rentrée 2019).

La vitesse de commercialisation des différentes opérations démontre le caractère dynamique et attractif de la commune de Clisson, qui connaît une forte demande en logements.

Il est à noter que la commune de Clisson s'inscrit dans un territoire plus large formant un pôle avec les communes de Gorges et Gétigné. Ainsi, la production de logement sur la commune doit également être étudiée au regard des caractéristiques et objectifs du pôle, et non pas seulement de la commune.

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais fixait pour objectif entre 2015 et 2030 la production de 1920 logements à l'échelle du pôle Clisson-Gorges-Gétigné. Aujourd'hui, après 5 ans de mise en application du SCoT, près du tiers de l'objectif est atteint.

De plus, le pôle présente aujourd'hui un excellent ratio de densification : 67% des opérations de création de logements se font en renouvellement urbain en zone déjà agglomérée, un pourcentage nettement supérieur aux 40% demandés au SCoT.

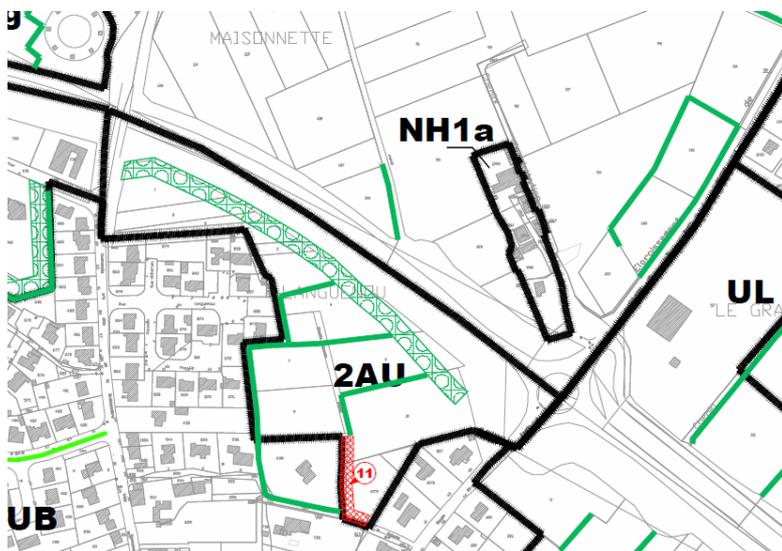
Enfin le PLH (Programme Local de l'Habitat, en cours d'approbation) fixe des objectifs de production de logements sur le territoire de l'Agglomération. Ces objectifs sont déclinés par communes. La Commune de Clisson a pour objectif de produire 325 logements d'ici 2025 (dont 20% soit 65 logements sociaux *a minima*), soit une moyenne de 54 logements par an.

Or, aujourd'hui, il reste très peu de terrains immédiatement constructibles sur le territoire communal pour remplir ces différents objectifs.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Languenou », pour un total d'environ 1 ha a donc pour objectif de répondre à la demande de logements, de poursuivre une urbanisation cohérente à proximité des espaces urbanisés, et de s'inscrire dans les objectifs fixés par le PLU, le SCoT en vigueur, ainsi que ceux fixés par le futur PLH.

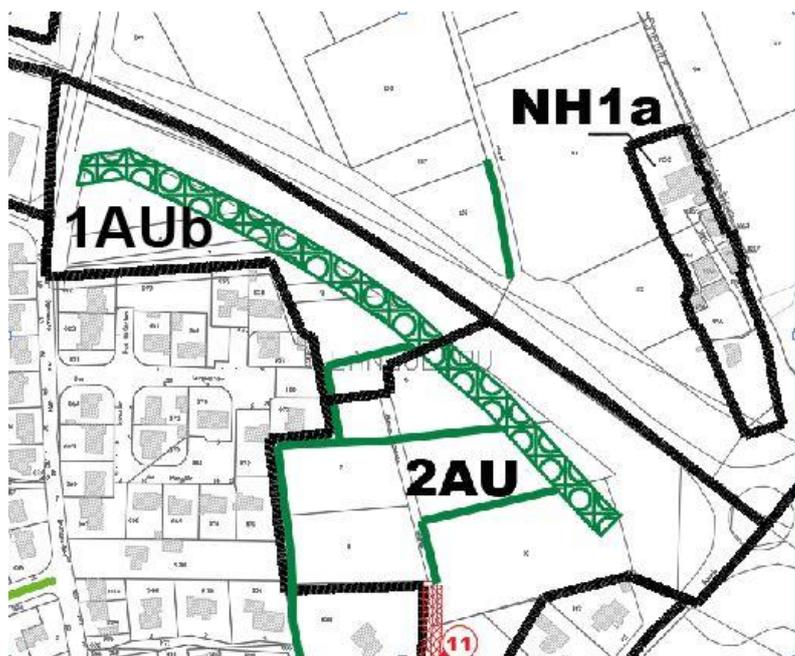
L'ouverture à l'urbanisation a pour conséquence la modification du règlement graphique et du tableau des surfaces présent page 100 du rapport de présentation du PLU.

Règlement graphique avant modification :



Zone ou secteur	Superficie totale (en ha)	%
UA	40,4	4%
UAa	11,5	1%
UB	161,9	14%
UE	30,4	2%
UEi	25,4	2%
UEia	18,7	2%
UZ	7,4	1%
ULg	1,6	0%
UL	37,2	3%
Total zones U	334,6	29%
1AUB	5,9	0%
1AUei	20,4	2%
2AU	12,3	1%
2AUI	9,23	1%
2AUe	5,4	0%
2AUei	8,6	1%
Total zones AU	61,8	5%
A	515,9	46%
Total zones A	515,9	46%
N	161,5	14%
NH1	61,5	6%
NH1a	23	
NH1b	38,5	
Total zones N	223,0	20%
TOTAL	1135,3	100%
EBC (si surfacique)	57,4	5%

Règlement graphique après modification



Zone ou secteur	Superficie totale (en ha)	%
UA	40,4	4%
UAa	11,5	1%
UB	161,9	14%
UE	30,4	2%
UEi	25,4	2%
UEia	18,7	2%
UZ	7,4	1%
ULg	1,6	0%
UL	37,2	3%
Total zones U	334,6	29%
1AUB	6,9	0%
1AUei	20,4	2%
2AU	11,3	1%
2AUI	9,23	1%
2AUe	5,4	0%
2AUei	8,6	1%
Total zones AU	61,8	6%
A	515,9	46%
Total zones A	515,9	46%
N	161,5	14%
NH1	61,5	6%
NH1a	23	
NH1b	38,5	
Total zones N	223,0	20%
TOTAL	1135,3	100%
EBC (si surfacique)	57,4	5%

7 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'AVAP RELATIF AUX BÂTIMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

OBJECTIF

L'objectif de cette modification est de mettre en cohérence les attendus soulevés par le diagnostic et les moyens mis en place dans le règlement écrit pour contribuer au maintien et à la mise en valeur du patrimoine clissonnais au sein du périmètre de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

ENJEUX

Le règlement écrit de l'AVAP référence différents type de bâtiments, selon leur intérêt patrimonial. Ainsi, pour tous les bâtiments présents dans le périmètre de l'AVAP, de ceux ayant un intérêt patrimonial à ceux étant repérés comme sans intérêt particulier, l'emploi du PVC est interdit.

Ce matériau n'a, en effet, pas les caractéristiques requises pour contribuer à la mise en valeur des façades et son utilisation est, de manière générale, proscrite dans les secteurs patrimoniaux.

Or, il se trouve que pour ce qui est des bâtiments d'accompagnement, bâtiments qui sans présenter un intérêt à l'unité, participent à l'implantation générale, l'emploi du PVC mat est indiqué comme étant autorisé.

Néanmoins, dans certains secteurs, l'emploi du PVC sur les volets ou portes est interdit pour les immeubles d'accompagnement, mais l'emploi du PVC mat est indiqué comme autorisé. Il s'agit donc d'une incohérence de fond qu'il convient de rectifier.

Il est donc proposé de modifier le règlement de l'AVAP, pour les bâtiments d'accompagnement de tous les secteurs, comme suit :

A. Règlement actuel

Règles sur les immeubles d'accompagnement dans tous les secteurs sauf celui des noyaux secondaires historiques

- Respecter les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, pour le choix des couleurs, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- Le découpage parcellaire d'origine doit rester lisible en façade.
- Le linéaire auquel participe le bâtiment doit être préservé, aucun débord artificiel, création de balcon ou surélévation ne sera autorisée.
- Réaliser les menuiseries en bois, ou aluminium ou PVC mats, de profilés fins et de formes arrondies.
- La démolition pourra être autorisée :
 - o Soit si le projet de reconstruction proposé est d'une qualité au moins équivalente et respecte la continuité des systèmes d'implantation et le gabarit des bâtiments protégés dont ils accompagnent le linéaire.
 - o Soit pour créer un espace public qualitatif.
 - o Soit si la démolition permet la mise en valeur d'un point de vue exceptionnel.

Interdiction

- Les coffrets de volets roulants visibles.
- Les portes et volets en PVC.
- Le blanc pur.

Règles sur les immeubles d'accompagnement dans le secteur des noyaux secondaires historiques

- Respecter les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, pour le choix des couleurs, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- Le découpage parcellaire d'origine doit rester lisible en façade.
- Le linéaire auquel participe le bâtiment doit être préservé, aucun débord artificiel, création de balcon ou surélévation ne sera autorisée.
- Réaliser les menuiseries en bois, ou aluminium ou PVC mats, de profilés fins et de formes arrondies.

- La démolition pourra être autorisée :
 - o Soit si le projet de reconstruction proposé est d'une qualité au moins équivalente et respecte la continuité des systèmes d'implantation et le gabarit des bâtiments protégés dont ils accompagnent le linéaire.
 - o Soit pour créer un espace public qualitatif.
 - o Soit si la démolition permet la mise en valeur d'un point de vue exceptionnel.

Interdiction

- Les volets roulants avec coffre extérieur visibles.

B. Proposition de modification du règlement de l'AVAP pour les immeubles d'accompagnement

1.2.3. Règles sur les immeubles d'accompagnement dans tous les secteurs sauf pour le secteur des noyaux secondaires historiques

- Respecter les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, pour le choix des couleurs, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- Le découpage parcellaire d'origine doit rester lisible en façade.
- Le linéaire auquel participe le bâtiment doit être préservé, aucun débord artificiel, création de balcon ou surélévation ne sera autorisée.
- **Réaliser les menuiseries en bois ou aluminium, de profilés fins et de formes arrondies.**
- La démolition pourra être autorisée :
 - o Soit si le projet de reconstruction proposé est d'une qualité au moins équivalente et respecte la continuité des systèmes d'implantation et le gabarit des bâtiments protégés dont ils accompagnent le linéaire.
 - o Soit pour créer un espace public qualitatif.
 - o Soit si la démolition permet la mise en valeur d'un point de vue exceptionnel.

Interdiction

- Les coffrets de volets roulants visibles.
- **Le PVC.**
- Le blanc pur.

2.2.3. Règles sur les immeubles d'accompagnement dans le secteur des noyaux secondaires historiques

- Respecter les teintes de la pierre, de l'enduit ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les teintes employées sur les bâtiments voisins de même référence architecturale, pour le choix des couleurs, afin de constituer un ensemble harmonieux.
- Le découpage parcellaire d'origine doit rester lisible en façade.
- Le linéaire auquel participe le bâtiment doit être préservé, aucun débord artificiel, création de balcon ou surélévation ne sera autorisée.
- **Réaliser les menuiseries en bois ou aluminium, de profilés fins et de formes arrondies.**
- La démolition pourra être autorisée :
 - o Soit si le projet de reconstruction proposé est d'une qualité au moins équivalente et respecte la continuité des systèmes d'implantation et le gabarit des bâtiments protégés dont ils accompagnent le linéaire.
 - o Soit pour créer un espace public qualitatif.
 - o Soit si la démolition permet la mise en valeur d'un point de vue exceptionnel. .

Interdiction

- Les coffrets de volets roulants visibles.
- **Le PVC.**
- **Le blanc pur.**