

MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE PRESENTATION

Version approuvée au Conseil Municipal du 23 mai 2019



Introduction	3
Modification n°8 du PLU	5
1. Modification de la limite d'un 'terrain cultivé en zone urbaine'	6
2. Modification de l'article 12 du règlement de la zone UZ	8
3. Modification de l'orientation d'aménagement du secteur de la Porte Palzaise	12
4. Création d'orientations d'aménagement à 'La Caillerie' et 'Basse Grange'	14
5. Ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs à 'La Caillerie' et 'Basse Grange'	19
6. Reclassement du zonage d'une partie du secteur de Tabari de 1AUei à 2AUei	21

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 et 29 septembre 2016 le PLU a fait l'objet de sept modifications et de quatre révisions simplifiées.

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.

Les révisions simplifiées concernaient quand à elles :

- Révisions simplifiée n°1, relative au reclassement d'une parcelle, sise rue des Malifestes, de zone A à zone UE. Ce reclassement était justifiée par une erreur matérielle de zonage commise au moment de l'approbation du PLU.

- Révision simplifiée n°2, relative à la suppression d'un espace boisé classé, grevant une parcelle sise route des ajoncs dans le périmètre de la ZAC Tabari 2. Cette suppression était justifiée par le plan d'aménagement de la ZAC qui prévoyait la création d'une voie sur cet espace.

- Révision simplifiée n°3, relative à la suppression d'un espace boisé classé, grevant une parcelle sise chemin des Rivières. Cette suppression était justifiée par la réalisation d'une construction à usage de hangar agricole.

- Révision simplifiée n°4, relative à la suppression d'un espace boisé classé, grevant une parcelle sise secteur de Gervaux, sur les bords de la Sèvre. Cette suppression était justifiée par la création d'un équipement d'intérêt général, un poste de refoulement, rendu nécessaire par la desserte du village de Gervaux par le réseau d'assainissement.



La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme, qui compte 6 dossiers, porte sur des modifications réglementaires, de zonage et d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les dossiers 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.

Le choix de la procédure de modification est conforme aux dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Or, les 6 dossiers de la modification n°8 du PLU 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.

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 du Plan Local d'Urbanisme.



OBJECTIF

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

ENJEUX

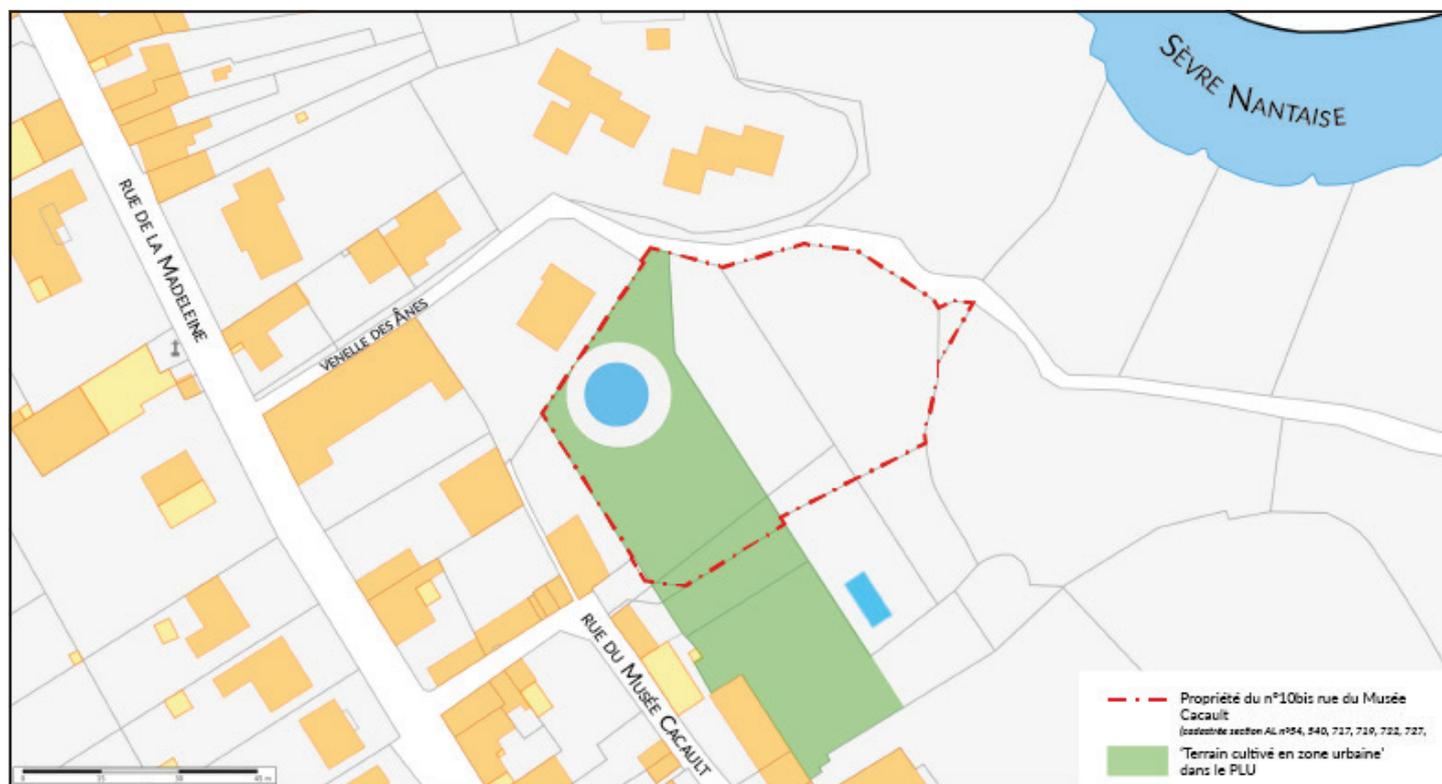
Le PLU de la Commune classe une partie de la propriété située au n°10bis rue du Musée Cacault (et cadastrée section AL n°54, 540, 717, 719, 722, 727, 729 et 731) en 'terrain cultivé en zone urbaine'.

Le rapport de présentation du PLU précise la définition d'un 'terrain cultivé en zone urbaine' en indiquant que :

« Sont en effet « localisés, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles ». Ces espaces jouent un rôle esthétique et sont aussi repérés dans la ZPPAUP. Il s'agit de jardins d'agrément et potagers privés comme ceux qui longent les berges de la Moine et les fonds de parcelles mais aussi de jardins culturels comme les jardins de simples près des églises ou encore, les jardins clos de maisons bourgeoises. Ces espaces ne doivent ni être construits, ni plantés d'arbre à grand développement de façon à conserver les ouvertures visuelles au sein du bâti dense. Les abris y sont interdits. »

La Commune considère qu'au moment de l'élaboration du PLU, le classement de la propriété située en n°10bis rue du Musée Cacault en 'terrain cultivé en zone urbaine' ne se justifiait pas.

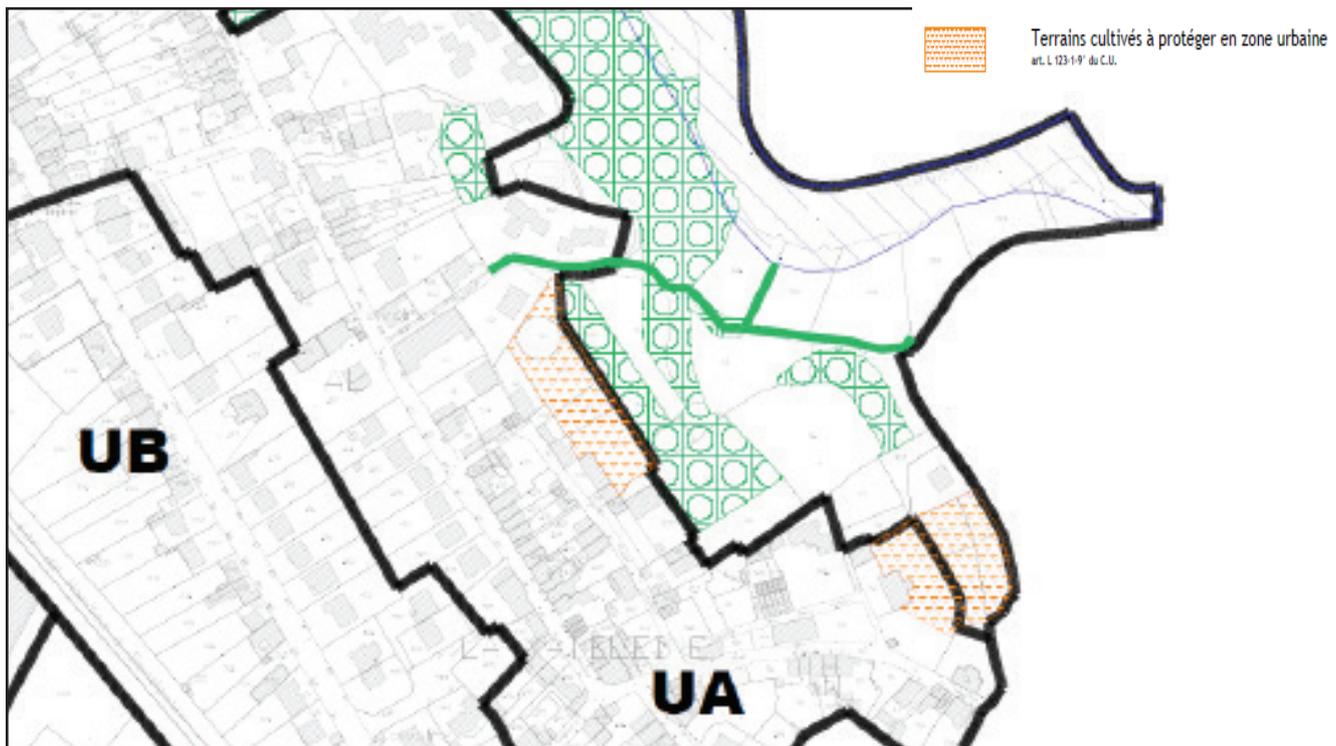
Il est donc proposé, afin de corriger l'erreur matérielle intervenue au moment de l'élaboration du PLU, de modifier les limites du 'terrain cultivé en zone urbaine' situé au n°10bis rue du Musée Cacault.



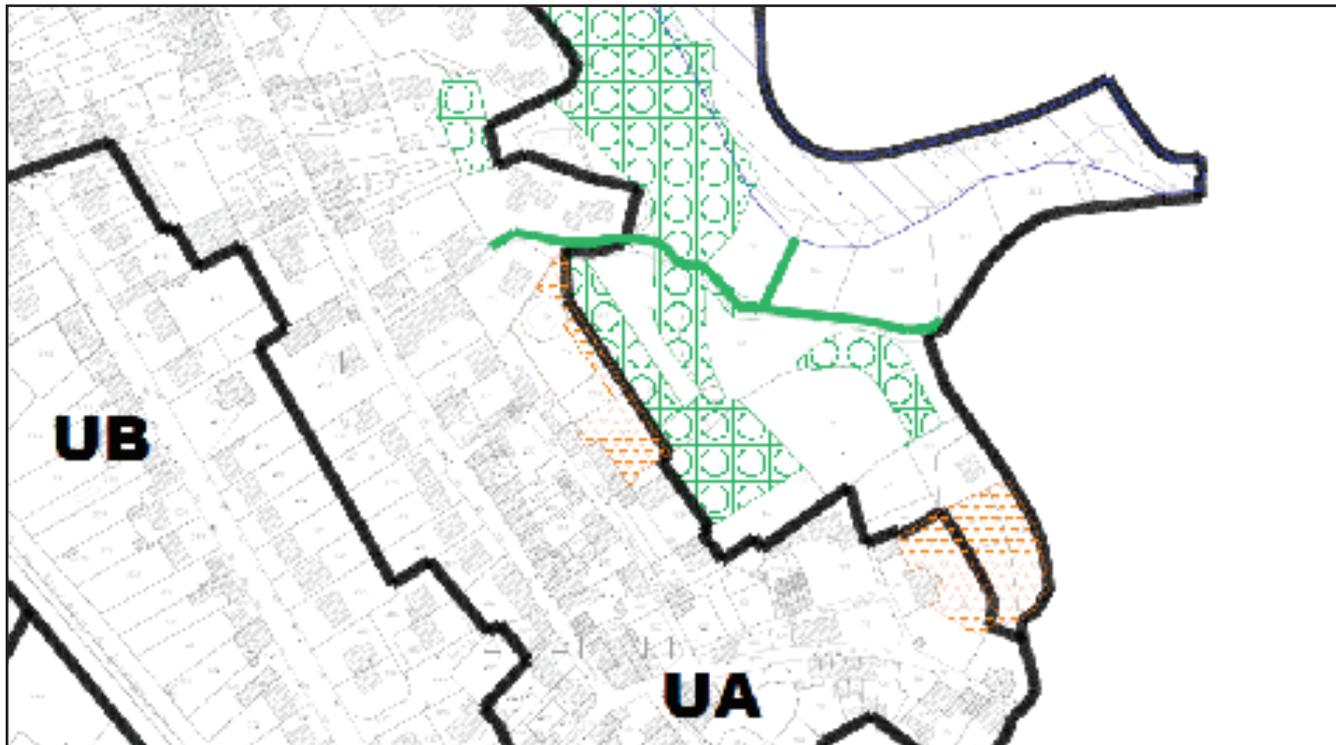
Plan de situation de la propriété située au n°10bis rue du Musée Cacault



1. MODIFICATION DE LA LIMITE D'UN 'TERRAIN CULTIVÉ EN ZONE URBAINE'



Limites actuelles



Limites après modification

OBJECTIF

L'objectif de cette modification du règlement de la zone UZ est de préciser la rédaction actuelle du règlement pour faciliter la réalisation d'une résidence de services à destination des seniors et ainsi renforcer la mise en oeuvre de l'orientation n°2 du PADD du PLU :

« Assurer une gestion dynamique au développement démographique de Clisson, ville d'accueil et offrir un véritable parcours résidentiel garantissant la mixité sociale. [...]

Diversifier l'offre de logement garante de l'équilibre et du dynamisme communal en proposant une offre spécifique adaptée aux personnes âgées et jeunes ménages en secteur central et péricentral ».

ENJEUX

La Commune souhaite permettre la réalisation d'une résidence de services à destination des seniors au sein de l'éco-quartier du Champ de Foire. Le règlement de la zone UZ du PLU dans laquelle est situé l'éco-quartier du Champ de Foire impose la réalisation sur le terrain d'assiette de la construction d'une place de stationnement par logement, ainsi qu'une place pour trois logements dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de cinq logements.

Cette obligation réglementaire complique à l'heure actuelle la faisabilité d'une résidence de services à destination des seniors pour laquelle les besoins en stationnement sont inférieurs à une place de stationnement par logement. Ces besoins sont évalués à 0,5 places de stationnement par logement.

Il est donc proposé de fixer pour les résidences de services à destination des seniors uniquement une obligation de 0,5 place de stationnement par logement.

Suite à la parution du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, il est également proposé de modifier l'article 12 de la zone UZ afin de prendre en compte les nouvelles destinations et sous-destinations de constructions désormais prévues aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Article UZ 12.1 actuel :

Habitation :

1 place par logement sur l'assiette de terrain de la construction

Une place de stationnement pour 3 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements.

Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle.

Hébergement hôtelier :

1 place pour 3 chambres

Bureaux :

1 place/50 m² (sur la parcelle)

Cinéma :

1 place/3 places assises

Commerces :

Pas d'obligation, si la surface de vente est inférieure à 100 m²

1 place pour 50 m² de surface de vente, si la surface de vente est supérieure à 100 m²

Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations :

1 place/100 m² de surface de plancher

Entrepôts :

1 place/400 m² de surface de plancher

Services publics :

La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. Le stationnement public sera mutualisé avec les places réservées à d'autres activités sur la zone.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Article UZ 12.1 après modification:

Pour les nouvelles constructions :

- Habitation :

- Logement : 1 place par logement sur le terrain d'assiette de la construction

Une place de stationnement pour 3 logements doit être prévu dans le cadre d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements.

Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.

Dans le cas d'amélioration ou d'extension de logement existant à la date d'approbation du présent PLU, aucune place de stationnement n'est exigée à condition qu'il existe déjà au moins 1 place par logement présent sur la parcelle.

- Hébergement : 0,5 place par logement compris dans une résidence avec services.

- Commerce et activité de service :

- Commerce de détail, commerce de gros :

Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure à 100m²

1 place pour 50 m² de surface de vente, si la surface de vente est supérieure à 100 m²

- Artisanat, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

1 place pour 100 m² de surface de plancher

- Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres

- Équipement d'intérêt collectif et services publics :

La surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants. Le stationnement public sera mutualisé avec les places réservées à d'autres activités sur la zone.

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

- Entrepôt

1 place pour 400 m² de surface de plancher

- Bureau

1 place pour 50 m² de surface de plancher



3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LA PORTE PALZAISE

OBJECTIF

L'objectif de cette modification est de protéger un jardin appartenant à la Commune et situé en plein coeur du centre-ville historique.

L'objectif de cette modification est donc de renforcer la mise en œuvre de l'orientation n°1 du PADD du PLU :
« 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
3. Affirmer une « image de ville verte » en affirmant et valorisant la trame végétale en milieu urbain » (page 8 du PADD)

ENJEUX

La Commune de Clisson met à disposition depuis 2005, de l'association 'Jardiner Nature' une propriété communale située au 24bis rue des Cordeliers (parcelles cadastrées section AI n°348 et 352). L'association dont l'objectif est d'initier des actions de sensibilisation au respect et à la préservation de la nature, exploite sur ce terrain un jardin potager et y propose des ateliers de formation à la pratique du jardinage et à l'entretien du potager.

L'orientation d'aménagement du site de la Porte Palzaise dans le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, prévoit l'aménagement d'un parc de stationnement sur cette propriété communale.

La Commune souhaite d'une part pérenniser l'activité de l'association sur ce lieu et d'autre part protéger cet espace de nature qui s'inscrit dans la trame verte constituée des espaces verts et naturels du centre-ville historique, et ainsi renforcer l'image de ville verte du territoire communale. La Commune souhaite donc supprimer la destination de parc de stationnement envisagé dans le PLU et identifier une partie de la propriété en espace de jardin à protéger.

Il est donc proposé de modifier l'orientation d'aménagement du site de la Porte Palzaise, sur la propriété du n°24 bis rue des Cordeliers (parcelles cadastrées section AI n°348 et 352) :

- En supprimant sur la totalité de la propriété la destinations future de parc de stationnement, et
- En classant une partie de la propriété en espace de jardin à protéger.



3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SITE DE LA PORTE PALZAISE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT AVANT MODIFICATION

Aménagement du site de la Porte Palzaise en zone UA

CONTEXTE - LOCALISATION

La porte Palzaise se situe en zone UA du centre ancien de Clisson. Elle réside en un carrefour de voies importantes (Grande rue de la Trinité, Rue de la Déesse, Rue du Docteur Boulton et Rue de Bourmigel) marquant une entrée de ville.

Cette porte est aujourd'hui peu mise en valeur et comporte un potentiel important d'urbanisation (recension dans les dents creuses, opération de renouvellement urbain, réaffectation de certains équipements publics).



Légende :

-  Périmètres d'intervention à maîtriser
-  Equipements à réaffecter
-  Carrefour de la porte Palzaise à requalifier
-  Secteur de rénovation urbaine
-  Maisons de ville et logements collectifs à créer
-  Principe viaire de desserte
-  Nouveaux carrefours à aménager
-  Nouveaux espaces de stationnement à créer
-  Espaces verts publics à aménager
-  Eco-voies végétalisées à créer pour l'intégration paysagère des parkings
-  Aménagement de la continuité piétonne à créer



3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SITE DE LA PORTE PALZAISE

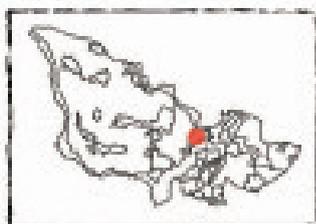
ORIENTATION D'AMENAGEMENT APRES MODIFICATION

Aménagement du site de la Porte Palzaise en zone UA

CONTEXTE - LOCALISATION

La porte palzaise se situe en zone UA du centre ancien de Clisson. Elle repose sur un carrefour de voies importantes (Grande rue de la Trinité, Rue de la Dimerie, Rue du Docteur Boudin et Rue de Bourmgal) marquant une entrée de ville.

Cette porte est aujourd'hui peu mise en valeur et comporte un potentiel important d'urbanisation (renouveau dans les dents creuses, opération de renouvellement urbain, réaffectation de certains équipements publics).



Légende :

- Périmètres d'intervention à maîtriser
- Equipements à réaffecter
- Carrefour de la porte Palzaise à requalifier
- Secteur de rénovation urbaine
- Maisons de ville et logements collectifs à créer
- Principe viaire de desserte
- Nouveaux carrefours à aménager
- Nouveaux espaces de stationnement à créer
- Espaces verts publics à aménager
- Ecran végétal à créer pour intégration paysagère des parkings
- Aménagement de la continuité piétonne à créer
- Espace de jardins à protéger



4. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE 'LA CAILLERIE' ET 'BASSE GRANGE'

OBJECTIF

L'objectif de cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à urbaniser dans la zone de « La Caillerie » et «Basse Grange». Les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation sont les suivantes : parcelles cadastrées sections AO 1 et AO 2 pour un total d'environ 1.9ha d'une part et AO 110p (recadastrée AO 567 et AO 566p suite à division), AO 109, AO 377 et AO 384 pour un total d'environ 0.7ha d'autre part. L'ensemble cumulé atteignant environ 2,67ha.

Le secteur est actuellement zoné en 2AUI (secteur défini comme devant accueillir des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général). Il avait été repéré pour l'implantation du futur Lycée, qui s'est finalement construit sur un autre terrain en 2013. Toutefois, ces secteurs sont repérés au PADD comme secteurs à **vocation dominante d'habitat**.

La modification et l'ouverture des zones vers un zonage 1AUB permet donc de régulariser leur destination, en accord avec les principes définis au PADD.

ENJEUX - MOTIVATIONS

La zone à urbaniser de « La Caillerie » est située à l'ouest de la commune, le long de la limite avec Gorges. Elle est longée au nord par l'avenue de la Caillerie. La zone de la «Basse Grange» quant à elle est accessible depuis le Chemin de la Basse Grange, et éventuellement par la Rue de la Herse, interne au lotissement accolé.

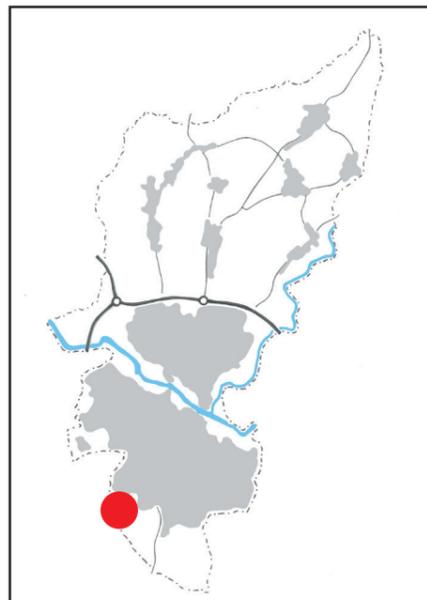
Les deux secteurs sont composés d'espaces non urbanisés, mais sont situés en continuité directe des secteurs urbanisés de la commune.

Situé à un peu plus d'un kilomètre du centre-ville, le secteur de La Caillerie est desservi par une liaison douce d'intérêt communal reconnue dans le plan vélo, qui permet de faire le lien avec la liaison douce communautaire desservant le collège Rosa Parks, situé à moins de 700m, et avec le pôle d'échange multimodal.

Le secteur de la Basse Grange quant à lui est situé à 800m du Collège Rosa Parks, et également à un peu plus d'un kilomètre du centre ville.

Ces deux secteurs bénéficient donc d'une situation privilégiée au sein de l'agglomération Clisson-Gorges-Gétigné, grâce à la proximité du centre-ville et du pôle d'échange multimodal de la gare de Clisson. Il peuvent donc être identifiés comme un site stratégique pour une ouverture à l'urbanisation à court terme et selon une logique de développement durable.





AMÉNAGEMENT DES SECTEURS «LA CAILLERIE» ET «BASSE GRANGE»

CONTEXTE - LOCALISATION

La zone à urbaniser de « La Caillerie » est située à l'ouest de la commune, le long de la limite avec Gorges. Elle est longée au nord par l'avenue de la Caillerie. La zone de «La Basse Grange» quant à elle est accessible depuis le Chemin de la Basse Grange, et éventuellement par la Rue de la Herse, interne au lotissement accolé.

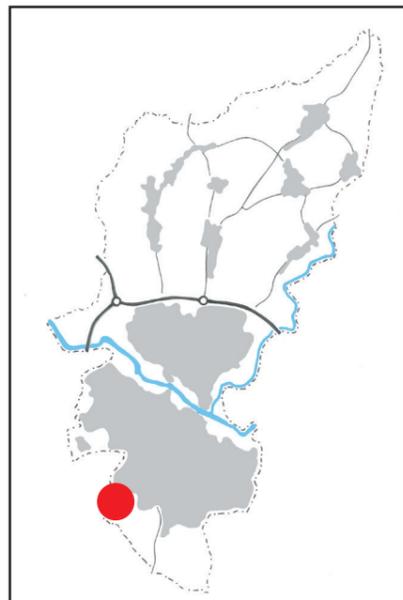
Les deux secteurs sont composés d'espaces non urbanisés mais sont situés en continuité directe des secteurs urbanisés de la commune.

Situé à un peu plus d'un kilomètre du centre-ville, le secteur de «La Caillerie» est desservi par une liaison douce d'intérêt communal reconnue dans le plan vélo, qui permet de faire le lien avec la liaison douce communautaire desservant le collège Rosa Parks, situé à moins de 700m, et avec le pôle d'échange multimodal.

Le secteur «Basse Grange» quant à lui est à 800m du Collège Rosa Parks, et également à un peu plus d'un kilomètre du centre ville.

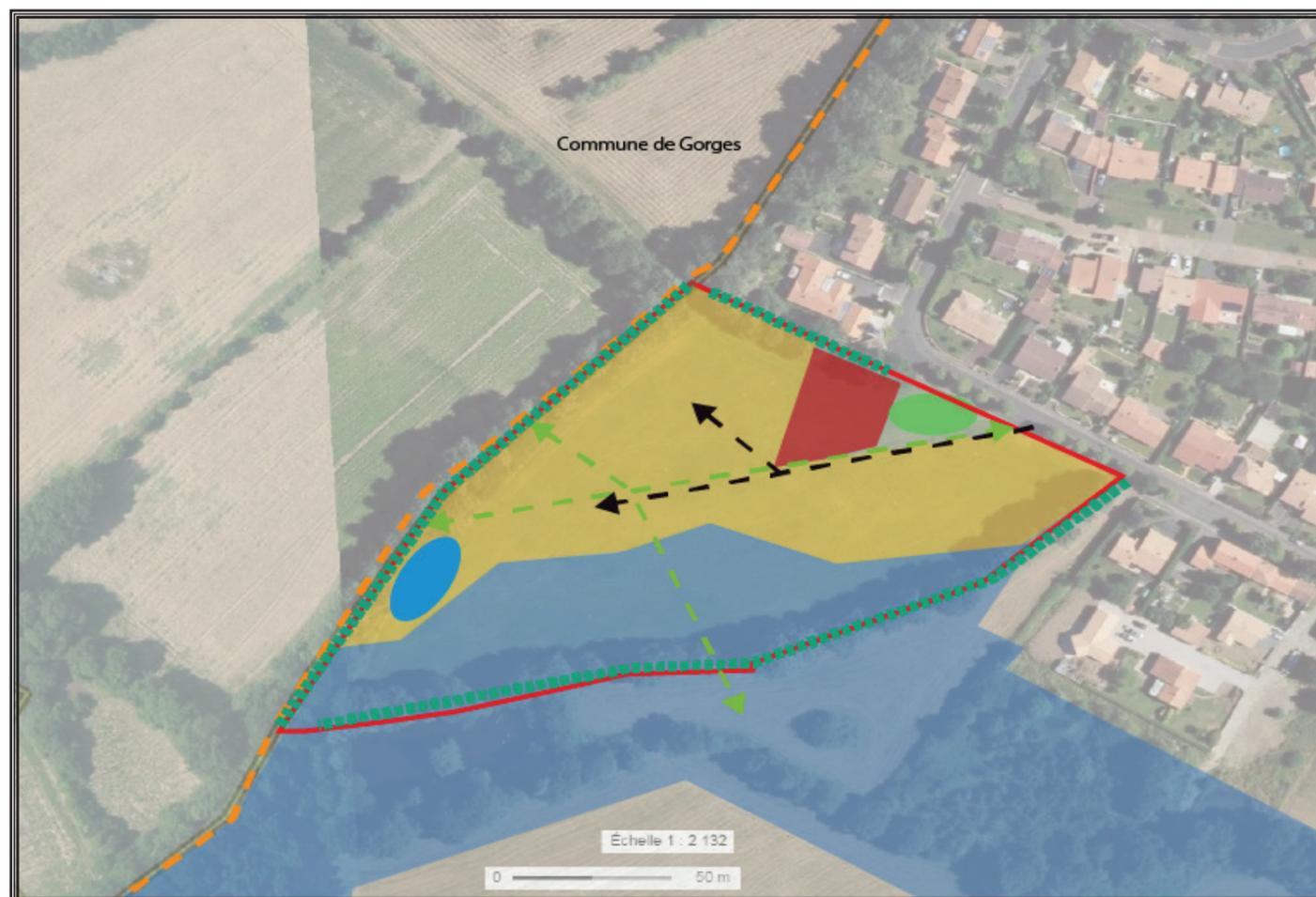
Ces deux secteurs bénéficient donc d'une situation privilégiée au sein de l'agglomération Clisson-Gorges-Gétigné, grâce à la proximité du centre-ville et du pôle d'échange multimodal de la gare de Clisson. Il peuvent donc être identifiés comme un site stratégique pour une ouverture à l'urbanisation à court terme et selon une logique de développement durable.





AMÉNAGEMENT DES SECTEURS «LA CAILLERIE» ET «BASSE GRANGE»

SECTEUR DE «LA CAILLERIE»



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

Afin de s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain environnant, la densité de logements ne pourra dépasser 27 logements par hectares, en accord avec la densité minimale fixée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vinoble Nantais.

Le nombre de logements autorisés au sein de l'opération sera de 27 à 31 logements.

L'opération devra par ailleurs prévoir au moins 25% 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...) et le chemin existant à l'ouest de l'opération seront aménagés pour les circulations douces. Une liaison douce devra notamment être créée vers le sud de l'opération, conformément à l'étude du CAUE effectuée sur l'ensemble du secteur (voir plan annexé ci-après).

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.

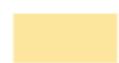
Les espaces verts communs doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre par 25m²

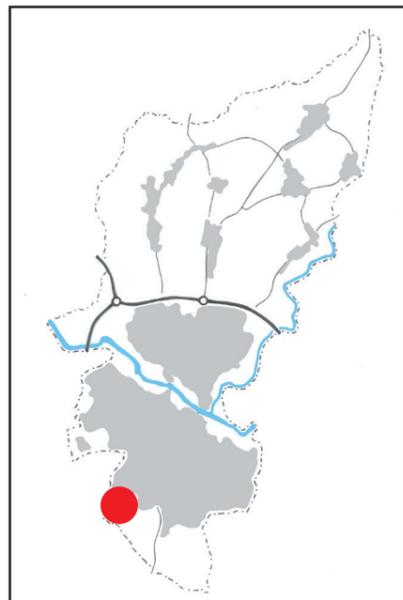
Pour s'inscrire dans la trame verte existante l'opération prendra en compte le réseau de haies situé aux alentours du site. Les haies repérées au document graphique du PLU et sur le plan ci-contre seront conservées, densifiées ou créées.

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

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.

LEGENDE

	Périmètre de l'OAP		Haies bocagères repérées au PLU		Zone humide à préserver
	Liaison douce existante		Espace vert à créer		Opération de logements individuels
	Principes d'accès à l'opération		Bassin de rétention		Opération de logements sociaux
	Liaisons douces à créer				



AMÉNAGEMENT DES SECTEURS «LA CAILLERIE» ET «BASSE GRANGE»

SECTEUR DE «BASSE GRANGE»

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

Le calcul des dispositions suivantes se fera à l'échelle du périmètre de l'OAP, quel que soit le nombre d'opérations réalisées.

Afin de s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain environnant, la densité de logements ne pourra dépasser la densité minimale fixée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais, soit 25 logements par hectares. Pour toute opération supérieure à 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% de logements sociaux devra être réalisé. Le calcul du taux de logements sociaux se fera à l'échelle du périmètre de l'OAP.

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.

Pour des questions de sécurité, l'accès aux parcelles nord de l'opération se fera par le lotissement accolé à l'est de l'opération, et l'accès aux parcelles sud par le Chemin de la Basse Grange. Ces deux voies d'accès ne pourront être reliées. Les circulations internes à l'opération reliant les espaces communs (voirie, stationnement, espace vert...) seront aménagés pour les circulations douces.

Toute opération de plus de 5 logements doit prévoir un espace vert commun, d'une superficie égale à 10% de la surface totale de l'opération. Le calcul du pourcentage d'espace vert à prévoir se fera à l'échelle du périmètre de l'OAP. L'espace vert commun 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 repérées au document graphique du PLU et sur le plan ci-contre seront conservées, densifiées ou créées.

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

L'opération doit prévoir une place de stationnement pour 3 logements, selon le règlement du PLU en vigueur.



LEGENDE

- | | | |
|---|---|---|
|  Périmètre de l'OAP |  Opération d'habitat |  Haies bocagères repérées au PLU |
|  Principes d'accès à l'opération |  Zone humide à préserver |  Liaisons douces à créer |

Échelle 1 : 2 132
0 50 m

LA CAILLERIE - PREMIÈRES RÉFLEXIONS

Un site avec un grand potentiel naturel

- L'analyse du site, de ses atouts et contraintes et la prise en compte de la zone humide transversale qui réunit tout en séparant les deux parcelles à aménager ont permis de faire émerger les points suivants :

- **Un site propice à un maillage doux (piétons et deux-roues non motorisés), accompagnant les haies bocagères et les espaces centraux du secteur humide à préserver et valoriser,**

- Côté nord, rue de la Caillerie, une « façade » qui permet de positionner plusieurs accès, afin d'éviter une organisation en impasse ou raquette,

- Côté sud, la nécessité de penser l'organisation et la desserte en intégrant la parcelle restante, plus au sud, accessible depuis la rue de la Basse Grange, via la route de Saint-Hilaire,

- Une traversée de la zone humide uniquement piétonne et cyclable, avec un cheminement en partie en « passerelle »,

- Le souhait d'une organisation simple privilégiant la hiérarchie des voies, la mixité des cheminements, la recherche de points repères et de perspectives orientées vers des arbres majeurs,

- La prise en compte d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU),

- Un positionnement des voies de desserte qui favorise des implantations de maisons en leur permettant de favoriser les apports solaires et réduise les masques solaires.



5. OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS DE 'LA CAILLERIE' ET 'BASSE GRANGE'

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 privilégiée 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, basé 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 sont actuellement en cours de construction.

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 était prévu la construction de 35 logements sur ce secteur. Le projet de logements sociaux sur le dernier lot du lotissement est actuellement à l'étude, pour un dépôt de permis prévu cette fin d'année.

- 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 ;

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. Une centaine ont été livrés à ce stade, dont 26 logements certifiés Passiv'Haus. 80 logements supplémentaires sont actuellement en construction ;
- 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 logement nécessaire au maintien de population et à la croissance démographique, afin d'assurer l'accueil de population dans les bonnes conditions, la communes met en œuvre plusieurs projets d'équipements :

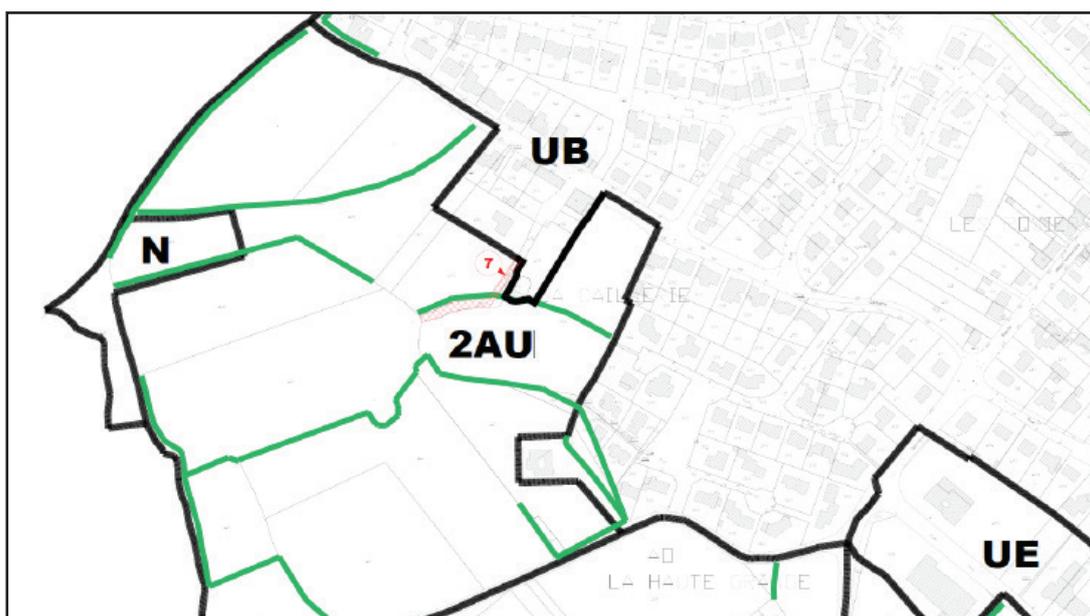
- L'extension de la maison de l'Enfance, en cours actuellement ;
- Le restaurant Scolaire pour le groupe scolaire Jacques Prévert est actuellement en cours de construction ;
- Une salle multifonction, dont le permis de construire a été délivré.

Par ailleurs le Département et la Région portent respectivement le projet d'extension du collège Rosa Parks (dépôt de dossier octobre 2018), et du Lycée Aimée Césaire (travaux en cours pour une ouverture en 2019).

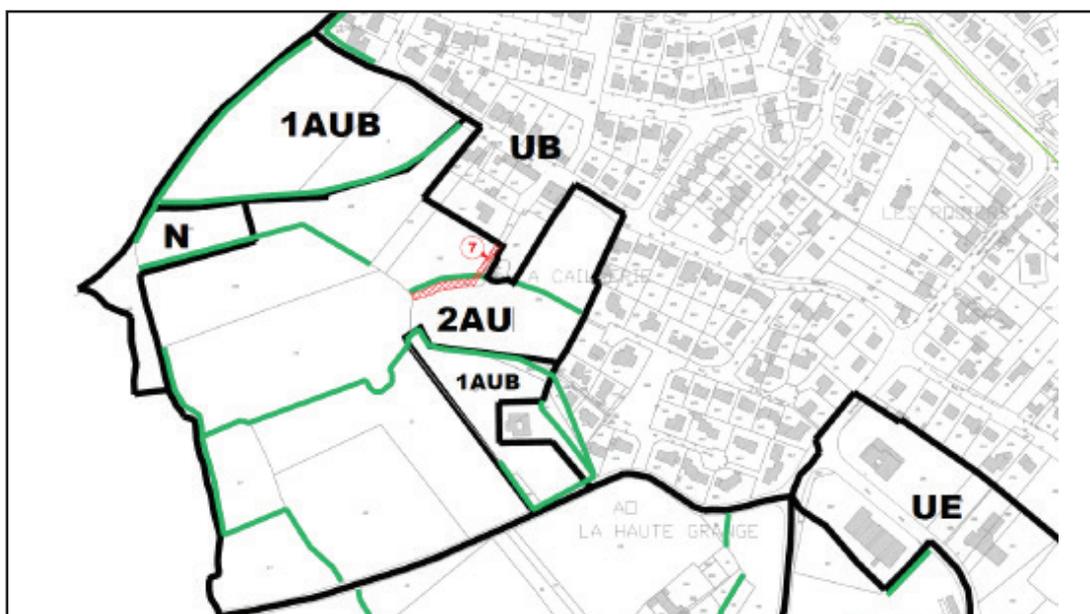
La vitesse de commercialisation des différentes opérations démontrent le caractère dynamique et attractif de la commune de Clisson, qui connaît une forte demande en logements.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation des deux zones de 'La Caillerie' et 'Basse Grange' pour un total 2.67ha 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 et le SCoT en vigueur.

Il est donc proposé l'ouverture à l'urbanisation des sites de « La Caillerie » et «Basse Grange», identifiés comme stratégiques pour accueillir une opération d'habitat individuel selon une logique de développement durable, et dont la densité encadrée par les orientations d'aménagement est conforme aux objectifs fixés par le PLU et le SCoT du Pays du Vignoble Nantais. Les secteurs 2AU sont donc classés en 1AUB.



Zonage actuel



Zonage modifié



6. RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE DE TABARI DE 1AU_{EI} À 2AU_{EI}

OBJECTIF

Dans le cadre de sa réunion en date du 13 septembre 2018, portant sur la Déclaration de Projet emportant Mise en compatibilité du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation les terrains situés en extension nord de la zone de Câlin, la commission urbanisme du SCoT avait indiqué que « le projet d'extension de la zone de Fontaine Câlin (2.8ha) s'intégrait dans l'enveloppe foncière réservée au Parc de Pays du Pôle Clissonnais composé également des zones de Tabari, du Fief du Parc et de Toutes Joies. Au regard du foncier déjà consommé (6.8ha) depuis l'approbation du SCoT 2 et des capacités offertes par les zonages d'urbanisme de Clisson et de Gétigné (30ha), l'extension du zonage à vocation économique de Fontaine Câlin contribuera à alimenter les capacités d'urbanisation pour arriver à un total de près de 39ha supérieur aux capacités offertes par le SCoT (27ha) pour le Pôle Clissonnais.»

La commune, en concertation avec les communes concernées par la vocation « Parc de Pays », était invitée à profiter de la procédure d'évolution du PLU en cours pour équilibrer le zonage d'urbanisme à vocation économique au regard des objectifs du SCoT.

La commune répond à l'avis de la commission en proposant un reclassement de 8.6ha de zone 1AU (disponible directement à l'urbanisation) en 2AU (urbanisation à long terme) sur le secteur sud de Tabari. Ce reclassement ne pouvant se faire dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU dont le projet était déjà arrêté, une procédure de modification du PLU est donc nécessaire pour ce point.

Cette modification répond à l'objectif de maîtrise de la consommation foncière fixé par le SCoT.

Ainsi, le règlement littéral du PLU sera modifié comme suit :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux secteurs du territoire insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités. [...]

La zone comprend 2 secteurs :

- 2AU_e qui est à vocation spécialisée et destiné à une urbanisation future d'activités économiques, tertiaires, commerciales ou artisanales non nuisantes.
- 2AU_I, secteur de la Caillerie destiné à recevoir des équipements collectifs ou d'intérêt général.

Règlement avant modification

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux secteurs du territoire insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités. [...]

La zone comprend 3 secteurs :

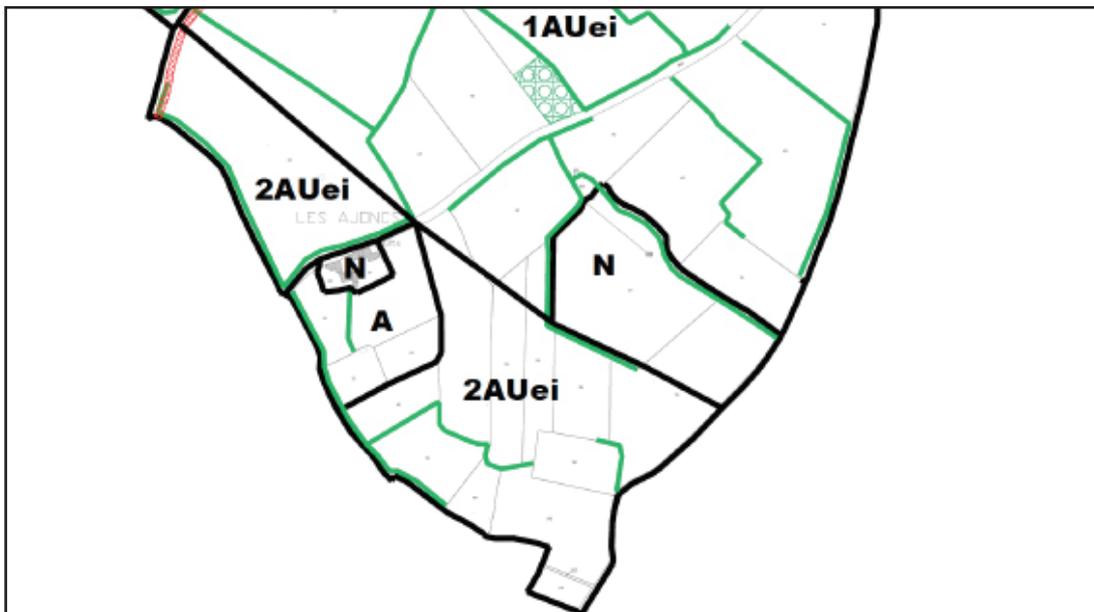
- 2AU_e qui est à vocation spécialisée et destiné à une urbanisation future d'activités économiques, tertiaires, commerciales ou artisanales non nuisantes.
- 2AU_{Ei} qui est à vocation économique pouvant accueillir des constructions industrielles pouvant présenter des nuisances,
- 2AU_I, secteur de la Caillerie destiné à recevoir des équipements collectifs ou d'intérêt général.

Règlement après modification

Le règlement graphique du PLU sera modifié comme suit :



Zonage actuel



Zonage modifié

Enfin, le reclassement du zonage de 1AUei à 2AUei, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation à la Caillerie et Basse-Grange impliquent une mise à jour du tableau des surfaces présent page 100 du rapport de présentation du PLU qui sera donc modifié comme suit :

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