

Département de Loire Atlantique (44)

Commune de Clisson

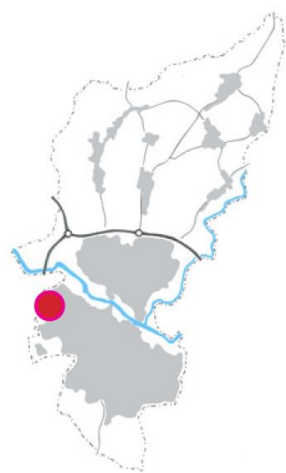
PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

Approuvé	Modifié et révisé
27/01/2011	Modifications n°1, 2 et 3 : 24/02/2011
	Révisions simplifiées n°1, 2 et 4 : 24/02/2011
	Modification n°4 : 20/09/2012
	Révision simplifiée n°3 : 20/09/2012
	Modification simplifiée n°1 : 28/03/2013
	Modification n°5 : 27/06/2013
	Modification n°6 : 29/01/2015
	Modification n°7 : 29/09/2016
	Mise en compatibilité : 17/01/2019
	Modification n°8 : 23/05/2019



Citadia Conseil
Agence Ile de France
18, passage du Chantier
75012 PARIS
Tél : 01 53 46 65 05
Fax : 01 53 46 65 08
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com



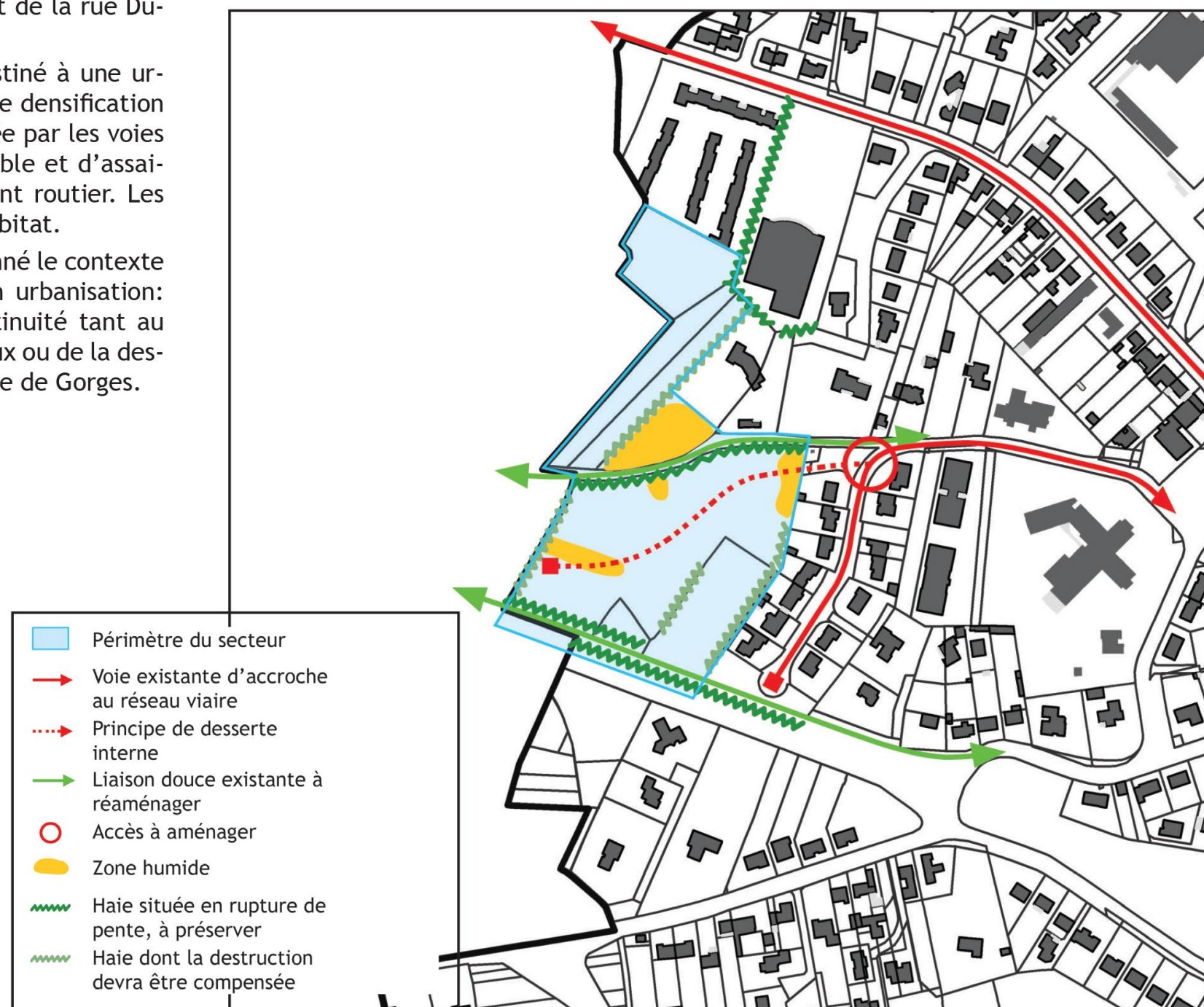
LA ZONE À URBANISER DE LA RUE DU DOCTEUR DOUSSAIN

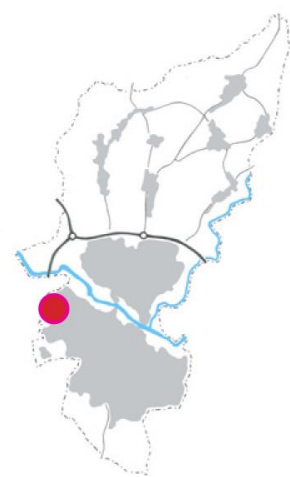
CONTEXTE—LOCALISATION

La zone de la rue du Docteur Doussain est située en bordure Ouest de la commune, à la limite avec la commune de Gorges. Elle est délimitée par le contournement de la commune au Nord et par le lotissement de la rue Duquesclin au Sud.

Il s'agit d'un secteur de la commune destiné à une urbanisation à court terme, dans un souci de densification d'une frange urbaine d'ores et déjà cernée par les voies de chemin de fer, les réseaux d'eau potable et d'assainissement, ainsi que par le contournement routier. Les zones sont essentiellement dédiées à de l'habitat.

Il s'agit d'une zone à fort enjeu, étant donné le contexte intercommunal dans lequel s'élabore son urbanisation: le projet pourrait donc prévoir une continuité tant au niveau des constructions que de ses réseaux ou de la desserte avec le site adjacent sur la commune de Gorges.





LA ZONE À URBANISER DE LA RUE DU DOCTEUR DOUSSAIN



PRINCIPE VIAIRE

La desserte interne s'organisera depuis le carrefour existant sur la rue du Docteur Doussain. Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, mobilier urbain...), et des places de stationnement seront à prévoir pour les résidents et les visiteurs.

Des cheminements dédiés aux modes doux (piétons et cyclistes) compléteront ce dispositif. Ils seront réaménagés à partir des chemins ruraux préexistants.

INSERTION PAYSAGERE ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les zones humides et haies identifiées dans le cadre du diagnostic environnemental communal des zones humides devront faire l'objet de mesures de conservation adaptées.

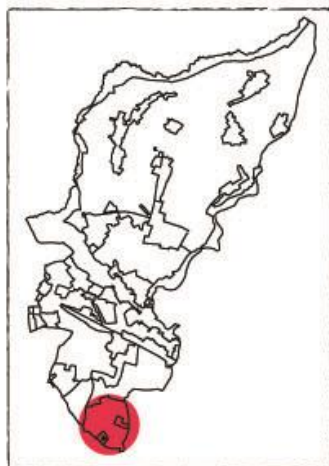
Les zones humides de faible potentialité pourront être modifiées sous réserve que des mesures compensatoires nécessaires soient prévues.

Les haies situées en rupture de pente devront être préservées. La destruction des autres types de haies devront faire l'objet de mesures compensatoires telles que prévues en annexe 1 du PLU.

MORPHOLOGIE URBAINE

La zone est insérée dans un secteur aux morphologies urbaines variées (pavillonnaire, immeubles collectifs...). Elle pourra ainsi accueillir de l'habitat de type mixte, individuel ou intermédiaire. L'ensemble fera néanmoins l'objet d'un traitement végétalisé, notamment sur les fonds de parcelle et les marges de recul.





Zone 1 AUei : Extension de la zone de Tabari

CONTEXTE - LOCALISATION

Le site de Tabari est une extension d'environ 30 hectares (dont environ 18ha à urbaniser) du site actuel de la Z.I. de Tabari qui comprend des PME/PMI, des activités industrielles.

L'orientation d'aménagement vise à définir une programmation urbaine de ce site d'activités économiques intercommunal en limite sud de Clisson avec Saint Hilaire. Le site est classé au PLU en zone 1AUei et reprend la délimitation de la ZAC Tabari II.

La zone sera à terme concernée par le projet de la contournante Sud de Clisson (projet routier départemental). Le secteur Nord de l'extension de Tabari peut être viabilisé et donc commercialisé à court terme.

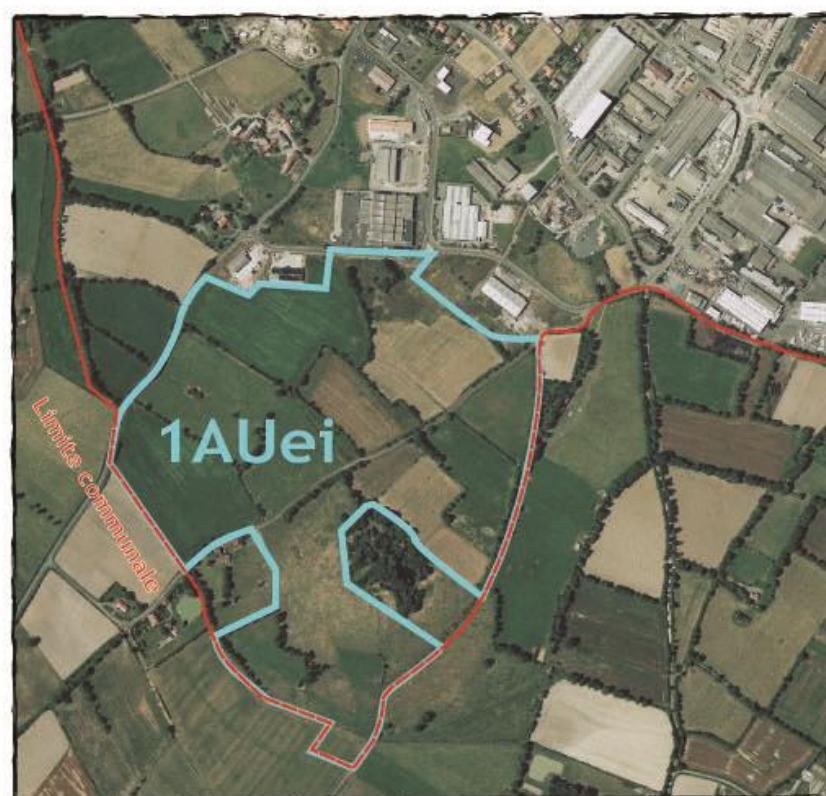
PRINCIPE VIAIRE

Les conditions précises d'accessibilité à la zone dépendront du tracé de la contournante sud en cours de définition (avec accroche sur la RD 54).

Les rues du Puits de la Grange et de la Filature sont des voies de type urbain à fort trafic qui délimitent la zone d'extension au Nord et supportent le transit actuel de la ZI Tabari. Un carrefour sera greffé sur cet axe pour donner accès à la zone d'extension.

La Rue des Ajoncs se prolonge en une voie de type rural caractérisé par ses talus bocageux plantés. Elle traverse en son milieu et du Nord au Sud toute la zone d'extension. Cependant son statut correspond à un réseau secondaire qui servira à accéder aux activités non lourdes de type village artisanal.

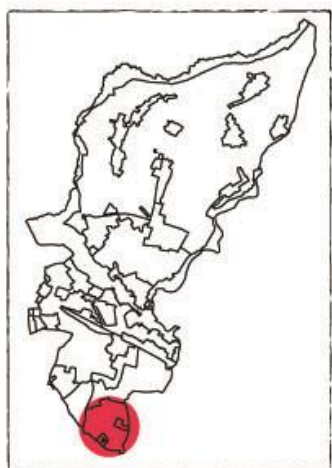
Ainsi une voie principale partant du carrefour d'entrée créé sera compléter par un maillage secondaire permettant de desservir l'ensemble du parcellaire.



LEGENDE

- Limites de la zone 1AUei
- Voie existante d'accroche du réseau viaire
- Principe de desserte interne
- Accès à aménager
- Emplacement du bassin de rétention
- Quartier artisan
- Haie bocagère à conserver
- Espace vert à créer
- Boisement de la carrière à conserver





Zone 1 AUei : Extension de la zone de Tabari

MORPHOLOGIE URBAINE

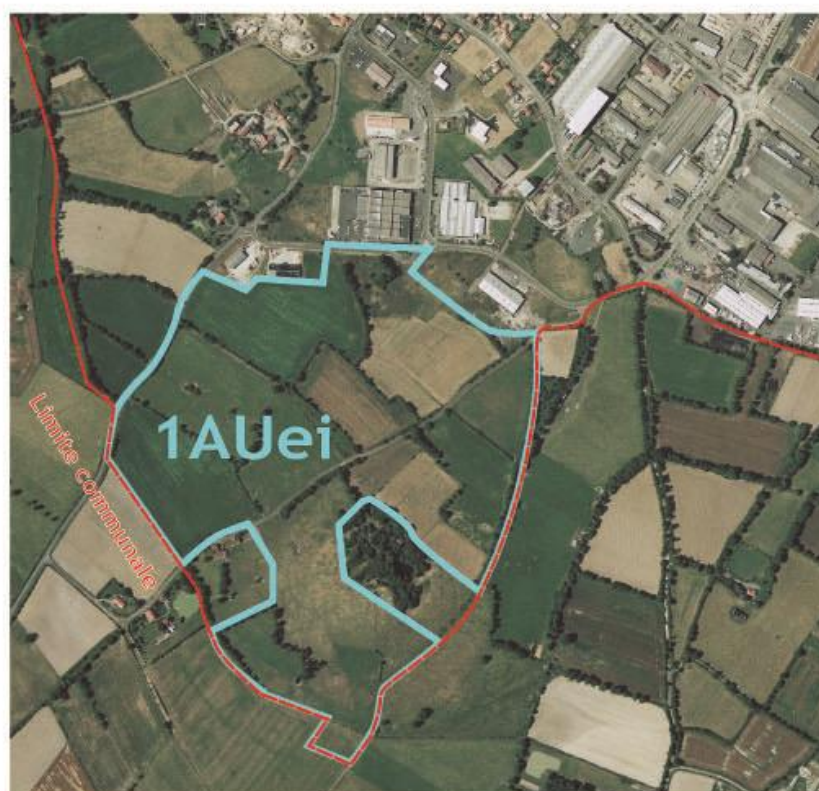
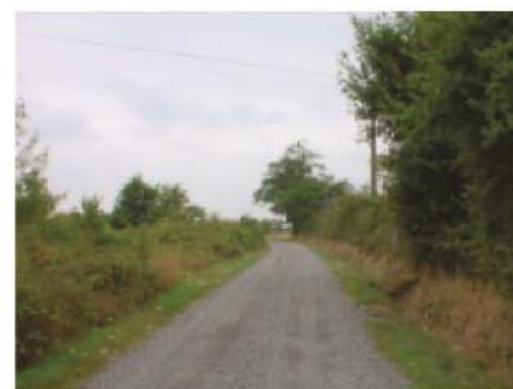
Le site d'extension comporte diverses occupations qu'il faudra faire coïncider dans le projet. L'espace de carrière s'étend au sud Est sur une superficie de 1,6 ha.

Par ailleurs le site comprend une enclave de 0,2 ha classée en zone agricole A correspondant à de l'habitat rural isolé (propriété Les Ajoncs).

Le projet devra prévoir la création d'un quartier d'artisans desservi depuis la route des Ajoncs dans un secteur calme et de qualité propice à rendre le site attractif pour de petites activités légères.

Des sites d'implantation pour PME/PMI, voire pour des activités industrielles seront envisager dans les zones éloignées des habitations et desservies par des voies suffisamment calibrées et proche des axes de transit pour limiter les trajets des poids lourds.

Les Ajoncs



INSERTION PAYSAGÈRE

Le site est placé sur un point haut par rapport à Clisson et Saint Hilaire et son environnement rural est fortement marqué par une trame bocagère de qualité qui doit être conservée pour faciliter les implantations futures.

Ainsi, diverses formations linaires de beaux volume seront protéger et serviront le projet de composition urbaine (ex : haie mixte de roncier, chênes alignés organisés en haie bocagère, haie bocagère arborescente).

Par ailleurs, le site comprend un espace de carrière au sud intégré grâce à l'existence d'un boisement dense de qualité associé à zone humide qui devront être conservés.

Enfin, le ruisseau de la Margerie coule à l'Ouest de la zone et signifie le point bas où seront collecté les eaux pluviales, cet espace devra être traité de façon qualitative en extensif (bassin ou noue paysagère). Aujourd'hui le milieu récepteur « naturel » subit des inondations, c'est pourquoi la régulation devra être réalisée dans le cadre du projet d'activité.



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 Dimerie, Rue du Docteur Boutin et Route de Bournigal) marquant une entrée de ville.

Cette porte est aujourd'hui peu mise en valeur et comporte un potentiel important d'urbanisation (extension 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 jardin à protéger





Aménagement du site de la Porte Palzaise en zone UA

PRINCIPE VIAIRE

Les rues principales se croisent aujourd'hui en un carrefour banalisé, les vitesses y sont donc parfois trop importantes. L'orientation d'aménagement prévoit donc :

- l'aménagement et la sécurisation de la porte Palzaise,
- la création d'une nouvelle desserte de l'intérieur de l'îlot à construire ainsi que l'aménagement des carrefours d'accès.

Par ailleurs, le secteur étant commerçant et comportant aussi quelques équipements publics en devenir, la capacité en stationnement est largement augmentée sur le secteur, dans des poches à l'intérieur d'îlots de façon à ne pas dénaturer le caractère du front bâti sur rue.

Enfin, le partage de la voie sera encouragée par l'aménagement d'une continuité piétonne sécurisée depuis le centre ancien et les nouvelles constructions et offrant des perspectives depuis le haut du coteau sur la Sèvre.

INSERTION PAYSAGÈRE

La volonté d'aménager le quartier de la porte Palzaise passe par une végétalisation renforcée visant à trouver un bon équilibre entre la place du végétal et du minéral dans le centre -ancien.

Ainsi, le nouveau quartier à bâtir en greffe urbaine au Nord du site sera agrémenter de jardins publics inscrits dans un mail vert piéton. Par ailleurs, les espaces de stationnement seront intégrer par un traitement végétal de leur frange (écran végétal).

L'objectif est bien de traiter qualitativement l'espace collectif de façon à réduire considérablement le caractère routier de l'espace actuel et d'en faire un lieu de vie attractif permettant de redonner un place aux petits commerces et améliorer le cadre de vie de quartiers.

MORPHOLOGIE URBAINE

De façon à agir de façon profonde et réinvestir ce quartier ancien de la ville, la collectivité devra engager une maîtrise foncière de certains îlots (angle de rue de la place de la Trinité, création d'une perméabilité entre rue de la Trinité et la rue des Cordeliers, angles de la place Palzaise, intérieur d'îlot situé entre la rue du Docteur Boutin et la rue de la Dimerie).

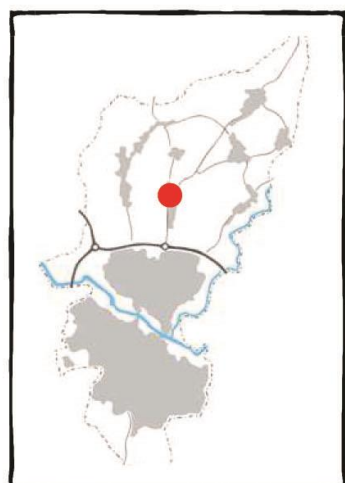
Une zone d'extension en greffe urbaine est prévue au Nord, celle-ci prévoit des constructions denses (maisons de ville et petits collectifs) dont les volumes et la forme urbaine sont en accord avec la morphologie "resserrée" du centre-ancien tout en offrant une certaine mixité et diversité.

Certains équipements collectifs seront réinvestis et réhabilités (ex: Le Tivoli)

Dans le cadre de réhabilitation ou de reconstruction aux abords de la place Palzaise, les bâtiments devront conserver l'alignement le long de la voirie de façon à structurer le front urbain avant l'ouverture sur la place.

Grande rue de la Trinité





Aménagement du site de l'ancienne scierie du village du Piteau

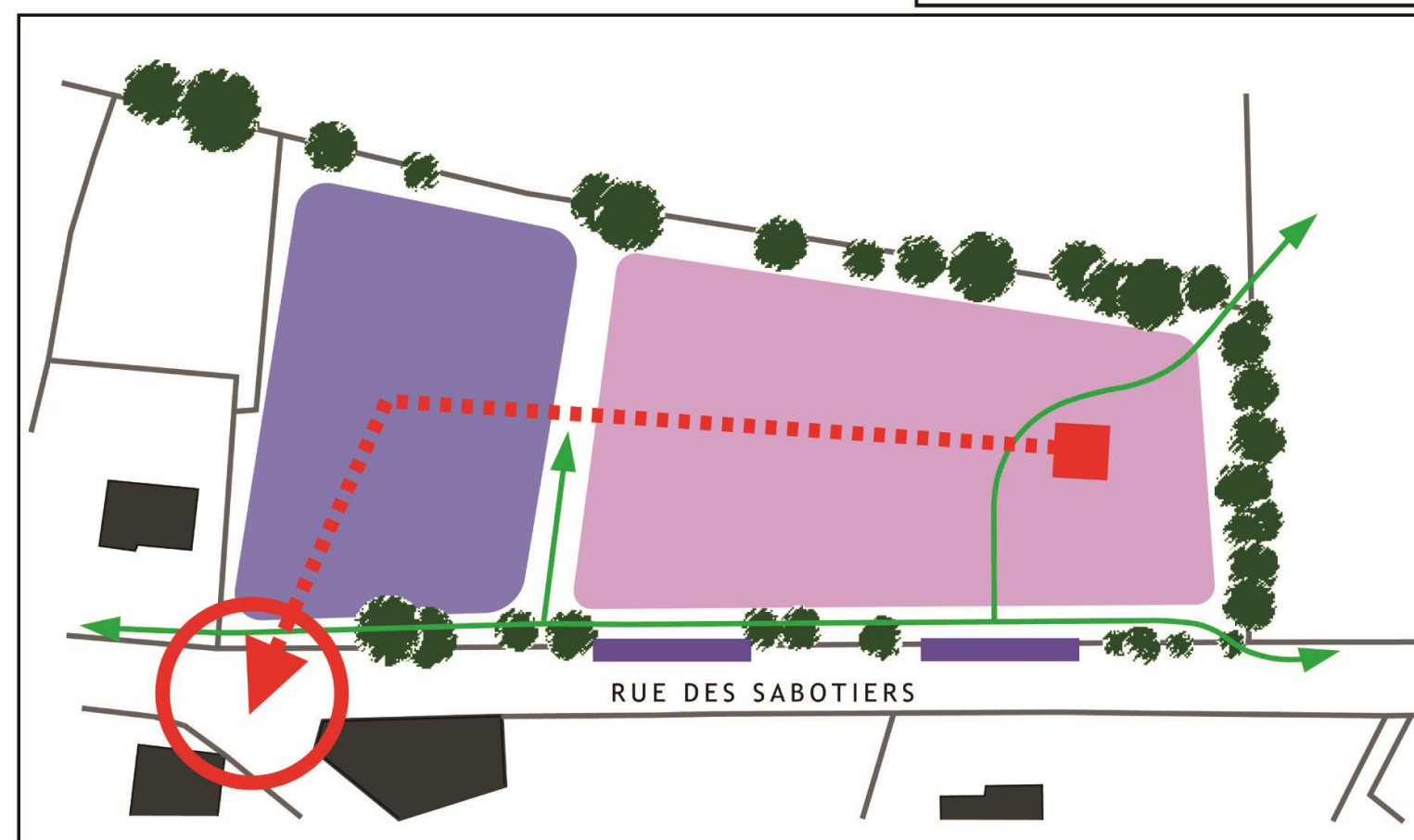
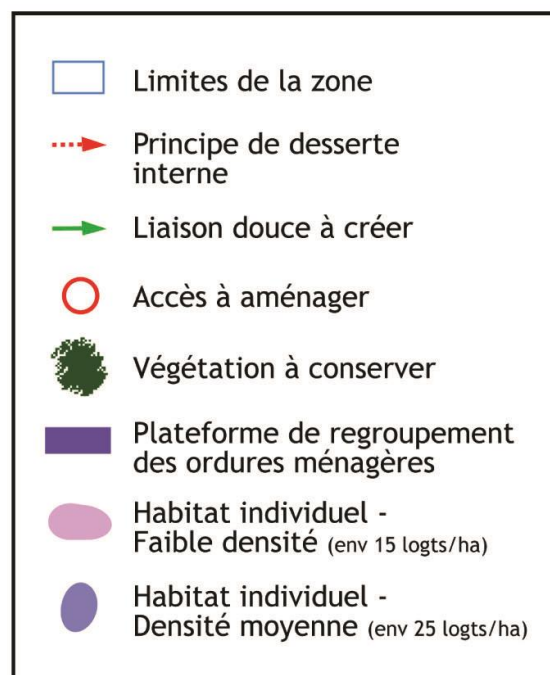
CONTEXTE—LOCALISATION

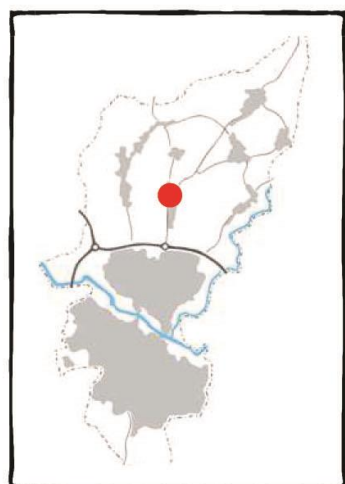
Le site de l'ancienne scierie se trouve au Nord-Ouest du village du Piteau. Le terrain est délimité au Nord et à l'Ouest par des haies bocagères protégées par le PLU et à l'Est par la rue des Sabotiers (RD54). D'une superficie d'environ 8000 m², il est situé au contact des espaces urbanisés du village du Piteau.

Suite à l'arrêt de l'activité économique, l'avenir du site doit être envisagé. La présence d'une activité économique générant des nuisances notamment sonores, importantes, n'est aujourd'hui plus compatible avec un secteur de village à vocation d'habitat. Le village du Piteau est classé en zone NH1 du PLU, dont le règlement interdit les activités nuisantes.

Aussi le reclassement du terrain en zone NH1 est aujourd'hui nécessaire pour affirmer la vocation d'habitat du village en compatibilité avec les objectifs du PADD.

L'enjeu est de réaliser une opération de qualité prenant en compte les objectifs du développement durable suivant la démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) initiée et encouragée par la commune depuis trois ans.





Aménagement du site de l'ancienne scierie du village du Piteau

PRINCIPE VIAIRE

La desserte de l'opération se fera directement par la RD54 au Sud de l'opération, au niveau du carrefour avec la route de Tillyères, selon les prescriptions émises par le Conseil Général de Loire-Atlantique.

En raison de l'importance du trafic automobile observé sur cet axe, un aménagement du carrefour sera réalisé.

Des cheminements doux seront réalisés le long de la RD54 et à l'intérieur de l'opération.

Deux plateformes de ramassage des ordures ménagères seront également aménagées le long de la RD54.

INSERTION PAYSAGERE

Le terrain est, sur presque tout son périmètre, bordé de haies bocagères particulièrement denses au Nord et à l'Ouest.

Ces haies devront impérativement être préservées dans le projet d'aménagement à venir.

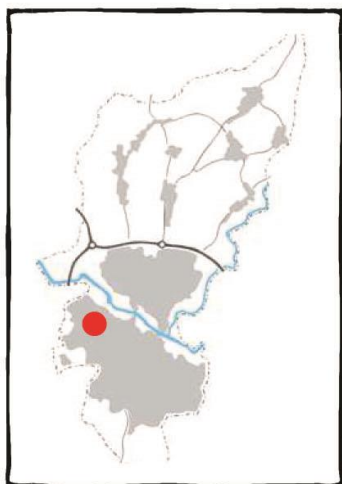
Au Sud, le long de la RD54, une densification de la haie est envisageable notamment en vue d'assurer un espace « tampon » vis-à-vis des nuisances sonores engendrées par la proximité de la route. Enfin, un espace vert de « convivialité » sera prévu au Nord de l'opération.

MORPHOLOGIE URBAINE

Le terrain est situé dans un secteur mal identifié du point de vue de la morphologie urbaine. Aussi le futur projet d'aménagement devra respecter le principe de densification maîtrisée posée par la PADD.

Un îlot relativement dense (environ 25 logements/ha) sera obligatoirement réservé, et quelques lots individuels moins denses pourront également être proposés.





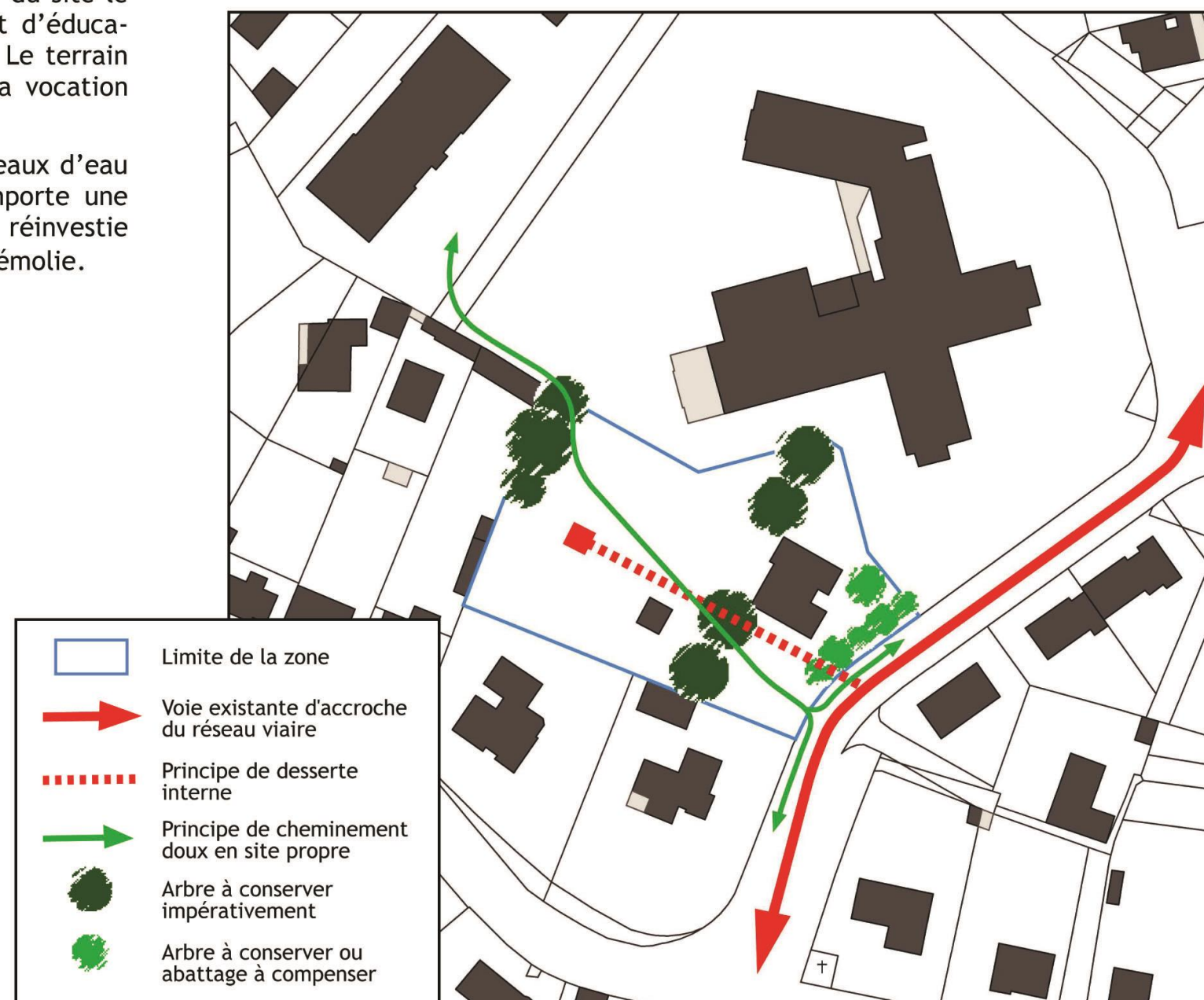
Aménagement d'une partie du site de l'hôpital local

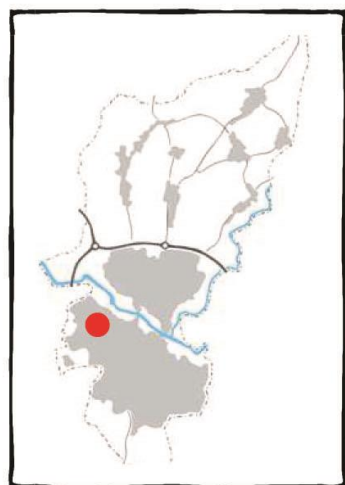
CONTEXTE—LOCALISATION

Cette orientation d'aménagement porte sur une zone située au sein de la propriété de l'hôpital local, à l'Ouest du territoire communal.

Ce secteur se trouve au Nord de l'hôpital, au contact d'une zone d'habitat pavillonnaire, et est desservi par la rue Pasteur. On trouve également à proximité du site le récent pôle médical, et plusieurs équipements d'éducation (collège, écoles...) et de loisirs (piscine). Le terrain se situe au sein d'un espace urbanisé dont la vocation d'habitat domine.

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux d'eau potable, assainissement et électricité. Il comporte une maison d'habitation inoccupée qui pourra être réinvestie (avec ou sans changement de destination) ou démolie.





Aménagement d'une partie du site de l'hôpital local

PRINCIPE VIAIRE

La desserte interne du site s'organise autour d'une voie reliée à la rue Pasteur à l'Est du terrain.

Un cheminement doux (piétons et cyclistes) en site propre permet de relier la rue Pasteur au pôle médical à l'Ouest de l'hôpital.

MORPHOLOGIE URBAINE

Située dans une zone d'habitat pavillonnaire, le site devra accueillir une opération d'habitat individuel.

Dans un souci d'économie de la ressource foncière, une densité assez importante sera recherchée. La densité de l'opération sera au minimum de 25 logements par hectare.

La construction existante pourra être réinvestie. Toutefois, si une activité est implantée dans ce local, celle-ci ne devra pas entrer en concurrence avec l'activité commerciale de proximité du centre-ville, conformément à la Charte commerciale élaborée par la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson. Une activité de bureaux ou de services sera privilégiée.

INSERTION PAYSAGERE

Constituant le parc d'agrément de l'hôpital, le terrain comporte de nombreux arbres, auxquels le projet d'urbanisation devra accorder une grande attention.

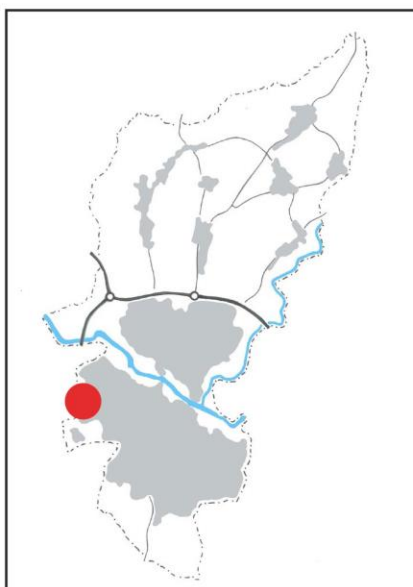
Les plus anciens chênes (tels que repérés sur le plan de l'orientation d'aménagement) seront impérativement conservés dans le cadre du projet d'aménagement.

Les différents sujets situés sur la façade du terrain donnant sur la rue Pasteur, devront dans la mesure du possible être conservés. Tout abattage devra être strictement compensé par des plantations dans l'emprise du site.

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'enjeu en terme de développement durable est de réaliser une opération de qualité prenant en compte les objectifs de la démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) initiée et encouragée par la commune depuis trois ans : rétention des eaux pluviales sur la parcelle, implantation bioclimatique des constructions, par exemple...





AMÉNAGEMENT D'UN SECTEUR DE LA ROUTE DE SAINT-LUMINE

CONTEXTE - LOCALISATION

Ce secteur situé à l'Ouest de la commune, le long de la limite avec la commune Gorges, est bordé par trois infrastructures de transport majeures à l'échelle de l'agglomération : la route de Saint-Lumine au Sud, la voie ferrée au Nord-Est et la voie de raccordement entre la déviation Nord de Clisson et la route de Saint-Lumine à l'Ouest.

Situé à environ un kilomètre du centre-ville et du pôle d'échanges multimodal de Clisson, est desservi par un réseau de cheminement doux relativement dense et bien organisé (*cheminement doux le long de la voie ferrée jusqu'au passage à niveau, piste cyclable du boulevard Pierre et Marie Curie, bandes cyclables de la route de Saint-Lumine et de la rue de la Marre Rouge, cheminements doux de l'Allée du Bocage...*)

Le secteur bénéficie donc d'une situation privilégiée au sein de l'agglomération Clisson-Gorges-Gétigné grâce d'une part à une accessibilité aisée à la déviation Nord de Clisson, et d'autre part à la proximité du centre-ville et du pôle d'échanges multimodal de la gare de Clisson, et peut être identifié comme un site stratégique pour une urbanisation selon une logique de développement durable.

La proximité immédiate de plusieurs infrastructures de transport génère en revanche des nuisances notamment sonores, importantes.

Le site s'inscrit également dans une zone d'habitat individuel de type pavillonnaire aux densités très différentes : des secteurs de développement 'diffus' datant des années 80 et 90 avec des parcelles de 1 000 à 5 500 m² au Sud et à l'Est et des secteurs de développement 'en lotissement' depuis la fin des années 90 avec des parcelles de 330 à 550 m².

Le secteur a donc vocation à accueillir une opération d'habitat individuel dont la densité devra être raisonnée et maîtrisée pour s'assurer de sa meilleure intégration dans l'environnement immédiat.

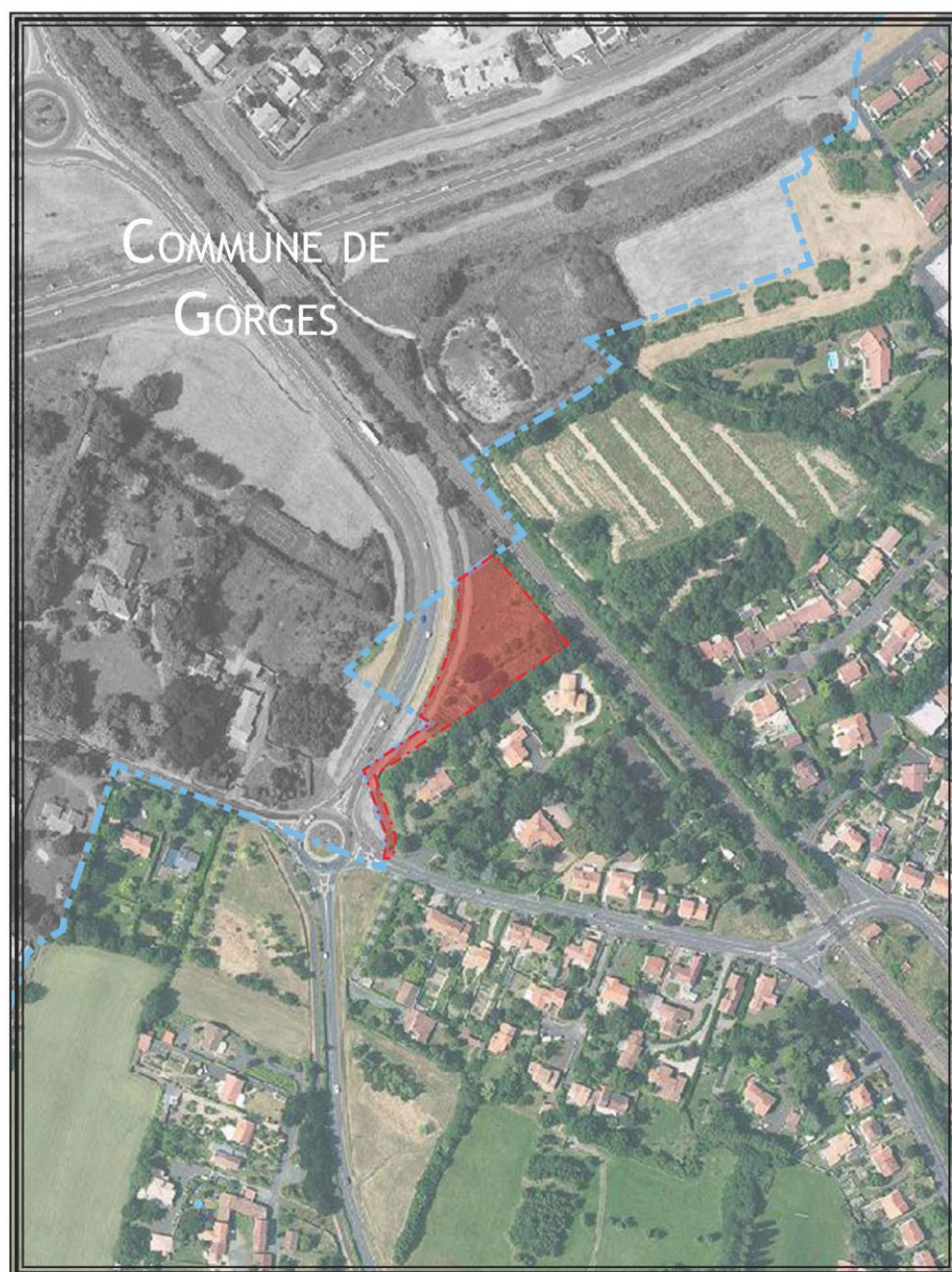
Le secteur est directement bordé par un merlon et un mur antibruit sur sa limite Ouest.

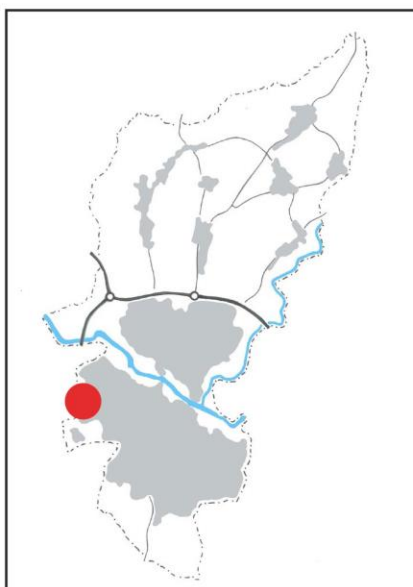
Il existe donc des aménagements visant à atténuer les nuisances sonores induites par la voie de raccordement entre la déviation Nord de Clisson et la route de Saint-Lumine. En revanche, aucun dispositif de protection n'est aménagé le long de la voie ferrée.

L'accès au site s'opère depuis la route de Saint-Lumine tout d'abord par une dépendance du domaine public départemental, puis par une parcelle propriété du conseil départemental de Loire-Atlantique (*parcelle cadastrée section ZN n°35*), qui servent actuellement de voie pour l'entretien du merlon par les services du conseil départemental.

La visibilité limitée au niveau de la sortie du site et la proximité du rond-point de la route de Saint-Lumine posent des problèmes de sécurité soulevés notamment par les services du conseil départemental.

Des aménagements visant à sécuriser la sortie de ce secteur devront donc être mis en œuvre (réduction de la vitesse, interdiction de tourne-à-gauche pour rentrer sur le site... par exemple) pour garantir la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant cet accès.













AMÉNAGEMENT D'UN SECTEUR DE LA ROUTE DE SAINT-LUMINE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Voie d'accès et de desserte le long du merlon sur le terrain propriété du conseil départemental de Loire-Atlantique (parcelle ZH n°35) |  | Cheminement doux desservant l'opération et reliant celui existant le long de la voie ferrée |
|  | Espace vert commun de l'opération |  | Écoulement des eaux pluviales actuel à prendre en compte dans le cadre de l'opération |
|  | Mare existante à conserver |  | Aménagements visant à réduire les nuisances sonores de la voie ferrée |
|  | Bosquet d'arbres à conserver |  | Opération de logements individuels d'une densité maximale de 8 logements |

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement du secteur d'une superficie d'environ 3 700 m², visent tout d'abord la maîtrise de la densité. 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.

Le nombre de logements autorisés sur l'opération sera au maximum de 8 logements.

Afin d'économiser le foncier disponible de l'opération, le linéaire de la voirie d'accès et de desserte de l'opération sera réduit au minimum.

La voie d'accès et de desserte sera aménagée le long du merlon sur le terrain propriété du conseil départemental de Loire-Atlantique (parcelle cadastrée section ZH n°35) et à la place du chemin servant actuellement d'accès au merlon. Les modalités de la mise à disposition de cette emprise (cession, servitude ou autre...) seront à définir en accord avec le conseil départemental.

Les circulations internes à l'opération reliant les espaces communs (voirie, stationnement visiteurs, espace vert...) et le chemin existant le long de la voie ferrée seront aménagées pour les circulations douces et traitées avec un revêtement perméable.

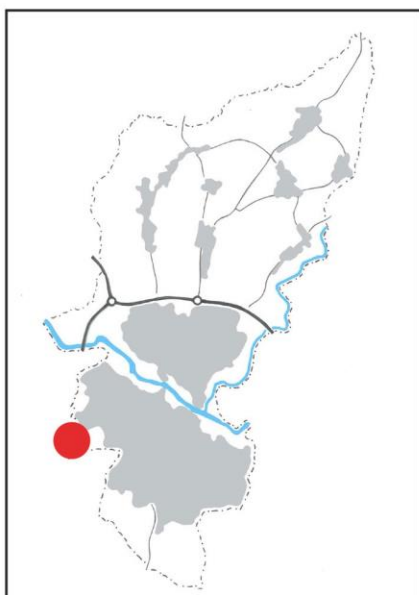
Les observations faites sur le terrain révèlent un caractère relativement humide du terrain. La gestion des eaux pluviales devra donc être prise en compte dans l'aménagement future de l'opération.

La mare existante à l'Est du terrain ainsi que la végétation située à ses abords seront impérativement conservées. Si son fonctionnement le permet, la mare pourra jouer un rôle de dispositif de rétention des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. L'écoulement actuel des eaux pluviales devra également être pris en compte.

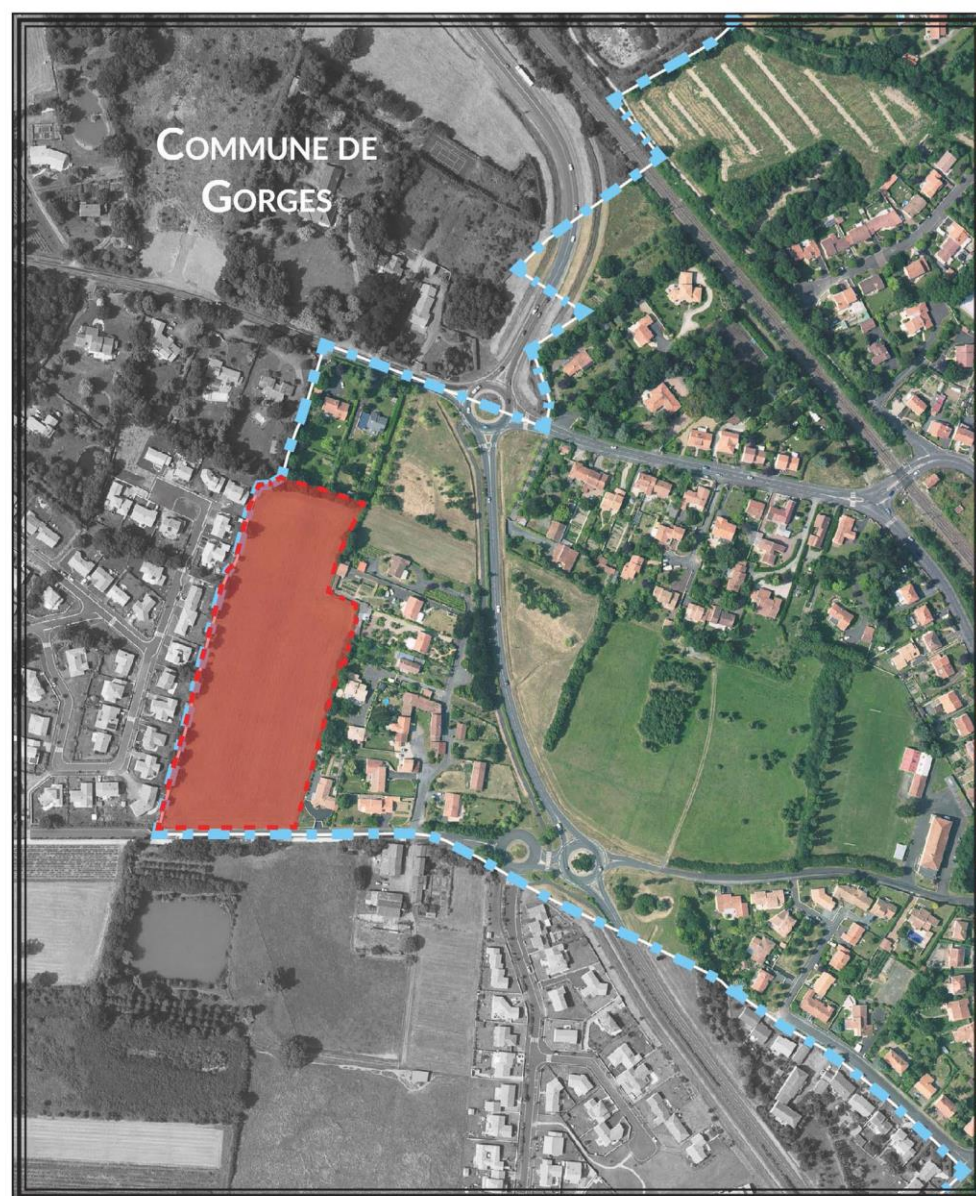
L'espace vert commun de l'opération sera aménagé autour de cette mare afin de faciliter sa conservation et permettre sa mise en valeur. Cet espace vert sera planté d'arbres de haute tige (conformément à l'article UB 13.2.2 du PLU).

L'atténuation des nuisances sonores générées par la présence de la voie ferrée au Nord-Est de l'opération devra également être prise en compte.

Un aménagement (mur antibruit par exemple) sera prévu pour atténuer les nuisances sonores issues du trafic ferroviaire.



AMÉNAGEMENT DE LA ZONE À URBANISER DE 'LA BLAIRIE'



CONTEXTE - LOCALISATION

La zone à urbaniser de 'La Blairie' est située à l'Ouest de la commune, le long de la limite avec la commune de Gorges, à proximité immédiate des principales voies de circulation de l'agglomération Clisson-Gorges-Gétigné (boulevard Pierre et Marie Curie, déviation Nord de l'agglomération, route de Saint-Lumine), et est desservie par la route de la Blairie.

Le secteur est situé à proximité d'un réseau de cheminements doux relativement dense et bien organisé : route de la Blairie, boulevard Pierre et Marie Curie, de part et d'autre de la voie ferrée, route de Saint-Lumine, rue Pasteur...

Cette zone est située à moins de 300 mètres du collège public 'Rosa Parks' et de la Maison Familiale Rurale et à moins d'un kilomètre de nombreux équipements publics (école Jacques Prévert, collège Cacault, crèche, maison de l'enfance, piscine Aqua'Val, gymnase Cacault, hôpital local, pôle santé, Pôle d'Échanges Multimodal de la Gare de Clisson et supermarché).

La zone à urbaniser de 'La Blairie' est un secteur bien desservi par les différents modes de déplacement. Elle bénéficie d'une situation privilégiée au sein de l'agglomération Clisson-Gorges-Gétigné grâce d'une part à une accessibilité aisée à la déviation Nord de Clisson, et d'autre part à la proximité de nombreux équipements et services.

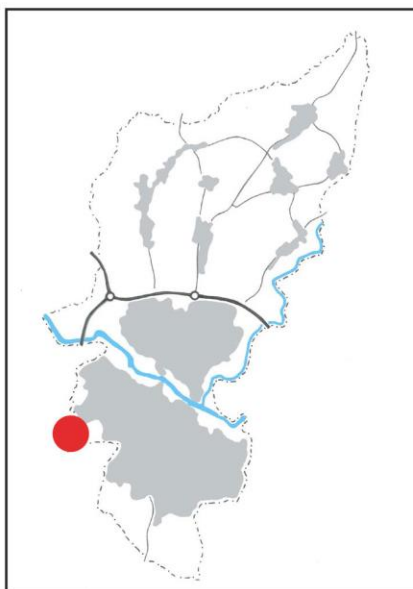
Ce secteur peut donc être identifié comme un site stratégique pour une urbanisation selon une logique de développement durable.

Le site s'inscrit dans un secteur en plein développement actuel et à venir. Plusieurs opérations de lotissement récentes et en cours bordent directement ce site: le lotissement 'Le Clos de la Robinière' (65 logements individuels réalisés entre 2006 et 2010) situé à l'Ouest et le lotissement 'Les Allées de la Paudière' (45 logements individuels en cours d'aménagement) situé au Sud-Ouest. Les terrains situés au Sud du site sur la Commune de Gorges sont de plus classés en zones à urbaniser et ont donc vocation à s'inscrire dans ce développement.

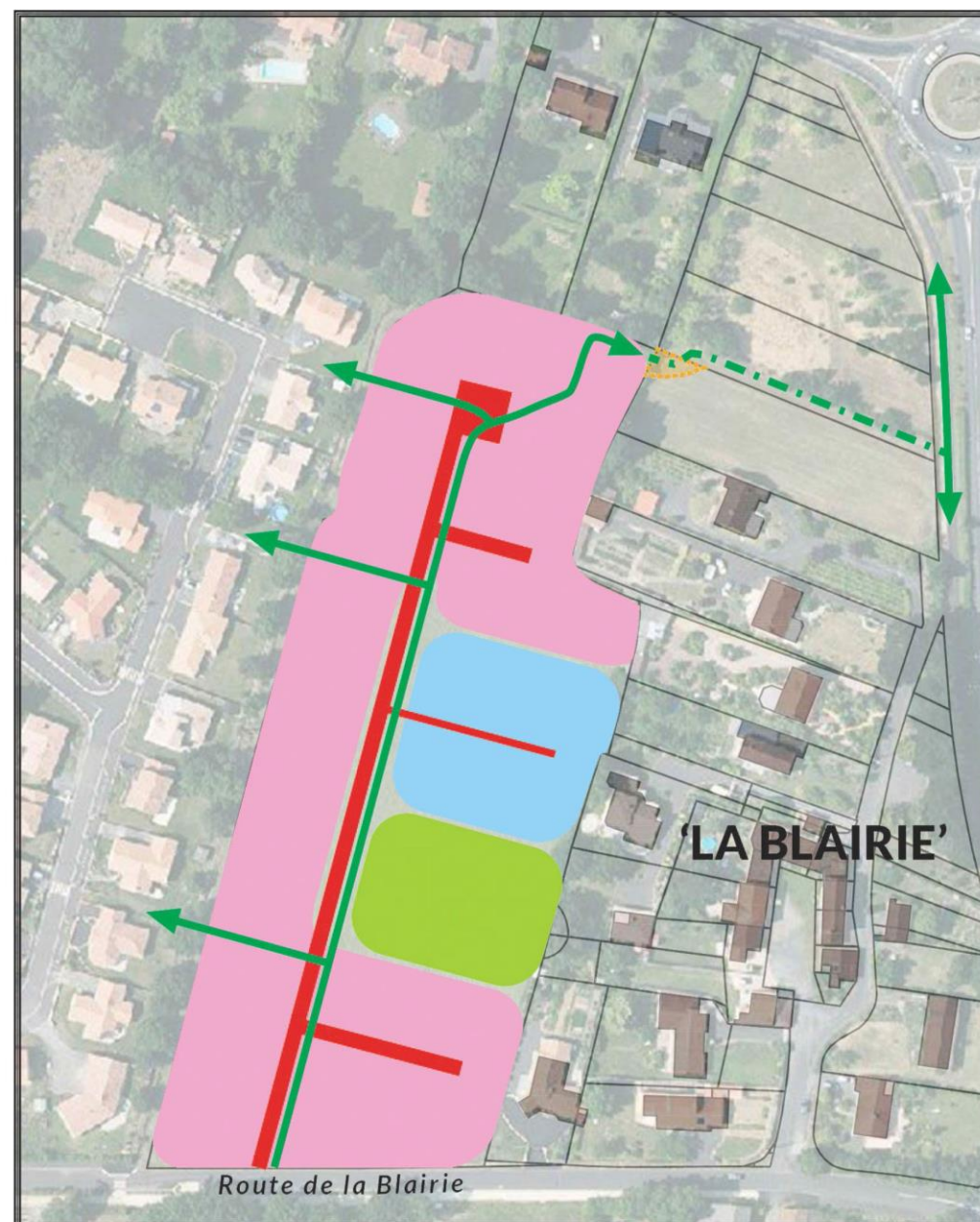
Le site s'inscrit également dans une zone d'habitat individuel de type pavillonnaire aux densités différentes : des secteurs de développement 'en lotissement' aux densités variant de 12 à 15 logements par hectare et un secteur de développement 'diffus' autour du village de la Blairie à la densité de 6 logements par hectare.

Le secteur a donc vocation à accueillir une opération d'habitat individuel dont la densité devra être raisonnée et maîtrisée pour assurer sa meilleure intégration dans l'environnement urbain immédiat.





AMÉNAGEMENT DE LA ZONE À URBANISER DE 'LA BLAIRIE'



ENJEUX

- Inscrire l'opération dans le réseau de cheminements doux existants
- Créer des liaisons avec le village de 'La Blairie' et le lotissement 'Le Clos de la Robinière'
- Répondre à l'obligation réglementaire en termes de préservation et de création de haies
- Inscrire l'opération dans la trame verte existante
- Favoriser la mixité sociale et urbaine
- Définir une densité raisonnée et maîtrisée

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement du secteur d'une superficie de 19 550 m², visent tout d'abord la maîtrise de la densité. Afin de s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain environnant, la densité de logements ne pourra dépasser 18 logements par hectare.

Le nombre de logements autorisés sur l'opération sera au maximum de 35 logements.

Afin de favoriser la mixité, l'opération comportera des tailles de lots variés.

La taille des lots de l'opération variera de 250 à 500 m² selon une répartition homogène.







Conformément à la réglementation applicable dans les zones urbaines, l'opération comportera un minimum de 20% de logement locatif social (page 76 du rapport de présentation du PLU).

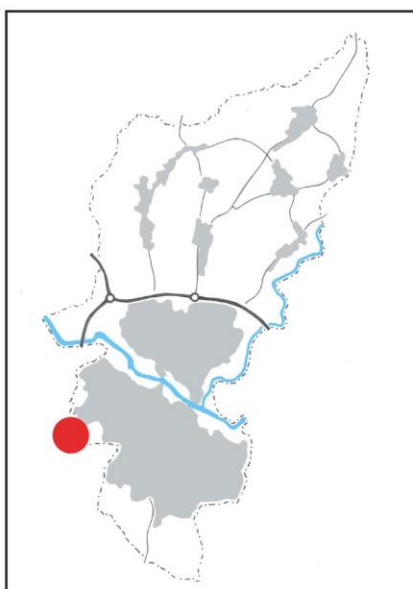
Au moins 8 logements locatifs sociaux seront construits, sur une superficie d'au moins 2 000 m² (espaces communs compris), sur la zone repérée en bleu clair sur le plan ci-contre.

Afin de créer un véritable lieu de vie et d'échange à l'échelle de l'opération et même plus largement du quartier, un espace public de qualité sera aménagé.

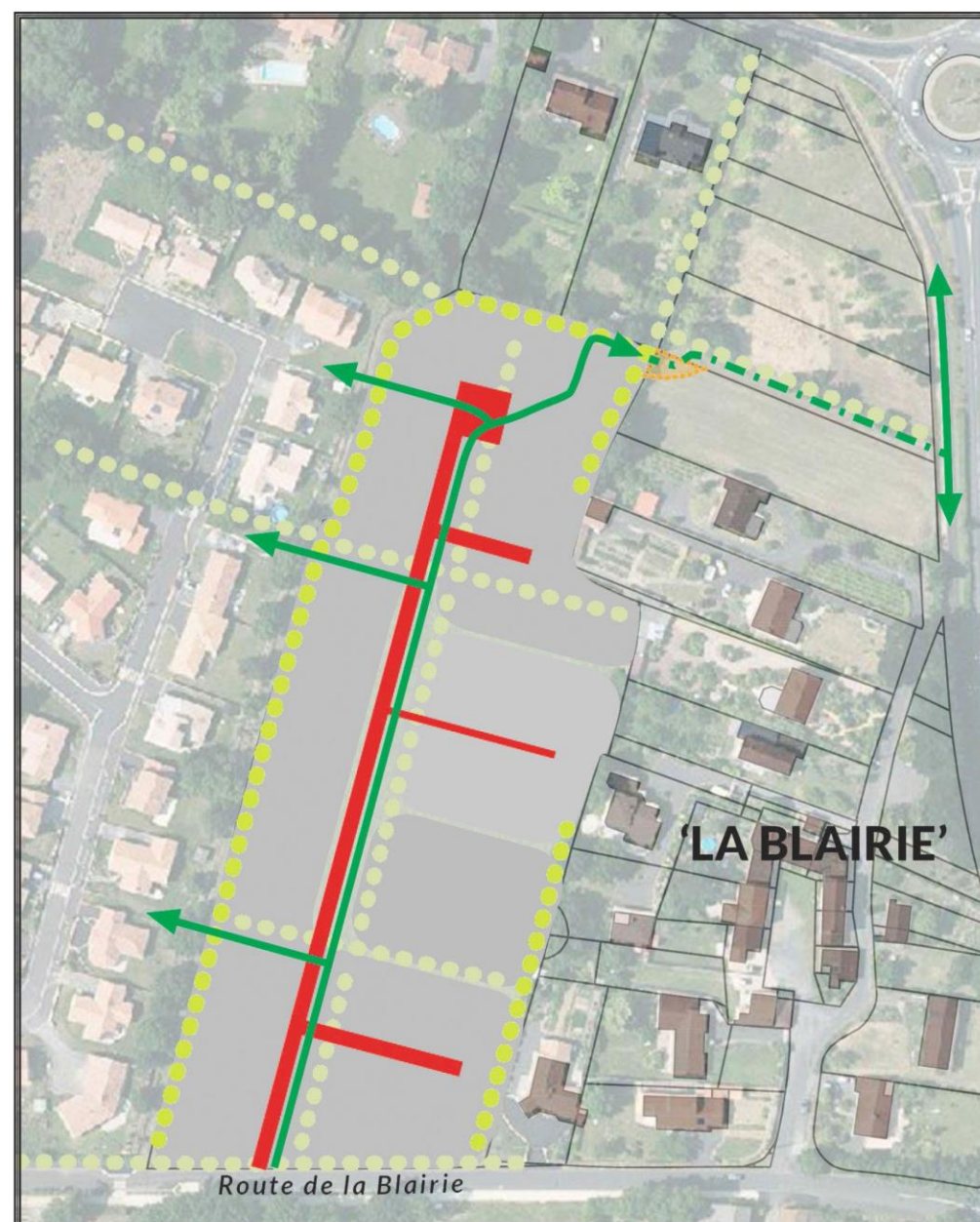
Un espace vert public et central à l'échelle de l'opération, d'une superficie d'au moins 2000 m² (conformément à l'article 13 du règlement de la zone UB), sera aménagé sur la zone repérée en vert sur le plan ci-contre. Cet espace vert d'agrément sera planté (conformément à l'article 13 du règlement de la zone UB) et aménagé pour constituer un lieu de vie du quartier. Il n'accueillera pas le bassin de rétention des eaux pluviales de l'opération, ni d'autres aménagements 'techniques' de l'opération.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT






- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Tracé de principe des voies de circulation automobile |  | Aménagement d'un espace vert public central d'une superficie minimale de 2 000 m ² |
|  | Tracé de principe des voies de circulation douce en site propre |  | Construction d'au moins 8 logements locatifs sociaux individuels |
|  | Réserve à créer pour permettre de relier par les modes de déplacements doux, l'opération au boulevard P. et M. Curie |  | Construction d'un maximum de 27 logements individuels |



AMÉNAGEMENT DE LA ZONE À URBANISER DE 'LA BLAIRIE'



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Tracé de principe des voies de circulation automobile |  | Haies repérées à conserver, densifier ou créer |
|  | Tracé de principe des voies de circulation douce en site propre |  | Principe de maillage/réseau de haies à constituer |
|  | Réserve à créer pour permettre de relier par les modes de déplacements doux, l'opération au boulevard P. et M. Curie | | |

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Pour s'inscrire dans la trame verte existante, l'opération prendra en compte le réseau de haies situé aux alentours du site et veillera à créer un maillage favorisant le fonctionnement écologique de ces trames vertes.

Les haies repérées dans le document graphique du PLU et sur le plan ci-contre seront conservées, densifiées ou créées. Les espaces publics de l'opération (voirie et espaces verts) seront plantés et végétalisés afin de prolonger ces haies repérées et ainsi former un maillage à l'échelle du site et du quartier.

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

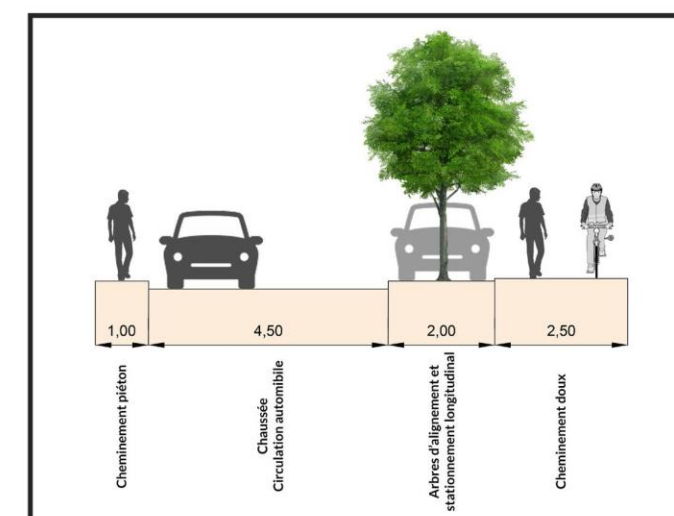
L'aménagement de la voie principale de l'opération (orientée Nord-Sud sur le plan ci-contre) respectera la coupe de principe située ci-dessous. La largeur de la chaussée sera réduite, des cheminements doux en site propre seront aménagés et des plantations d'arbres de haute tige l'agrémenteront. Des aménagements 'sécuritaires' seront prévus afin d'y limiter la vitesse à 30 km/h.

Les voies secondaires de l'opération seront traitées en 'zone de rencontre'. La vitesse de tous les véhicules y sera limitée à 20 km/h.

Les cheminements doux secondaires (qui n'accompagnent pas la voie principale) seront aménagés pour permettre l'ensemble des circulations douces. Ils mesureront au moins 2,50 m de large.

Afin de limiter les besoins en rétention des eaux pluviales et valoriser le caractère 'naturel' du site, les surfaces imperméabilisées seront réduites au minimum.

L'aménagement de surface des cheminements doux ne sera pas totalement imperméable. De même, les places de stationnement publiques, lorsque c'est possible, feront l'objet d'aménagement favorisant l'infiltration des eaux pluviales.



Coupe de principe de la voie principale de l'opération



EXTENSION NORD ZONE DE CÂLIN

Préalable :

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

Organisation et Implantation :

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

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

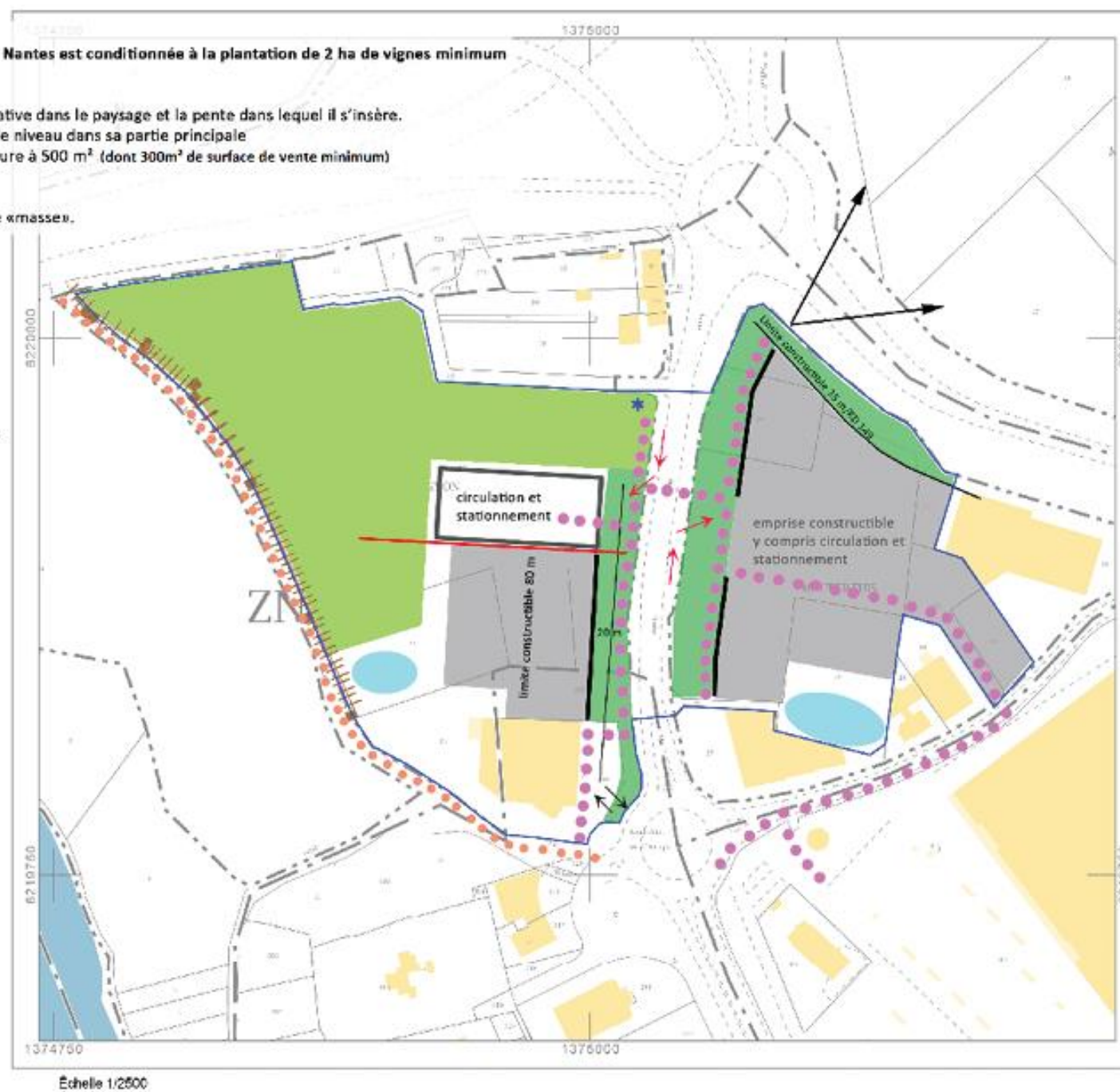
Les cellules commerciales d'une surface de plancher inférieure à 500 m² (dont 300m² de surface de vente minimum) sont interdites, ainsi que la division de ces cellules.

Volumétrie :

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

SCHÉMA DE PRINCIPES

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





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»



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				

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 Vignoble 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.



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

SECTEUR DE «BASSE GRANGE»



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

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.

ANNEXE À L'OAP DE LA CAILLERIE – ÉTUDE DU CAUE RÉALISÉE EN FÉVRIER 2018.

CLISSON

LA CAILLERIE

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.

