

Commune de

# CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



## 02\_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du 9 juillet 2025  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Clisson,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 04/07/2024**  
**APPROUVÉ LE : 09/07/2025**

Dossier 21054423  
09/07/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des petites granges  
Zone Ecoparc  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

## TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AXE // SOLIDARITE .....</b>                                                                                                          | <b>4</b>  |
| Orientation : Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges.....                    | 5         |
| Orientation : Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère.....                                                      | 5         |
| Orientation : Affirmer et requalifier les entrées de ville.....                                                                         | 7         |
| Orientation : Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive.....                                         | 8         |
| Orientation : Accompagner le dynamisme de l'activité agricole .....                                                                     | 8         |
| Orientation : Faire de Tabari un parc d'activité exemplaire et majeur à l'échelle de l'intercommunalité .....                           | 9         |
| <b>AXE // BIEN VIVRE.....</b>                                                                                                           | <b>11</b> |
| Orientation : Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets .....                                                    | 12        |
| Orientation : Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics.....         | 14        |
| Orientation : Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics .....                                                      | 15        |
| Orientation : Construire la mobilité de demain .....                                                                                    | 15        |
| Orientation : Limiter les nuisances liées au trafic routier .....                                                                       | 16        |
| Orientation : Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Clisson.....                                                              | 16        |
| <b>AXE // RESILIENCE .....</b>                                                                                                          | <b>17</b> |
| Orientation : Favoriser la biodiversité.....                                                                                            | 18        |
| Orientation : Limiter les risques .....                                                                                                 | 18        |
| Orientation : Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies ...                                     | 19        |
| Orientation : Veiller au bon fonctionnement des réseaux .....                                                                           | 20        |
| Orientation : Promouvoir une économie diversifiée adaptée aux nouvelles pratiques de travail .....                                      | 20        |
| <b>LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>                   | <b>21</b> |
| Objectif - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain .....                                                                         | 22        |
| Objectif – Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun .....              | 23        |
| Objectif - Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune ..... | 23        |
| Objectif – Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité .....                   | 24        |

## PREAMBULE

**Clisson** est une **ville attractive d'environ 7 507 habitants située au sud du Département de Loire Atlantique**. Avec son architecture médiévale d'influence toscane, la commune dispose d'un patrimoine bâti remarquable. Parmi les monuments notables, on retrouve son château, ses édifices religieux, ses ponts et ses édifices d'inspiration italienne néoclassique comme l'église Notre-Dame.

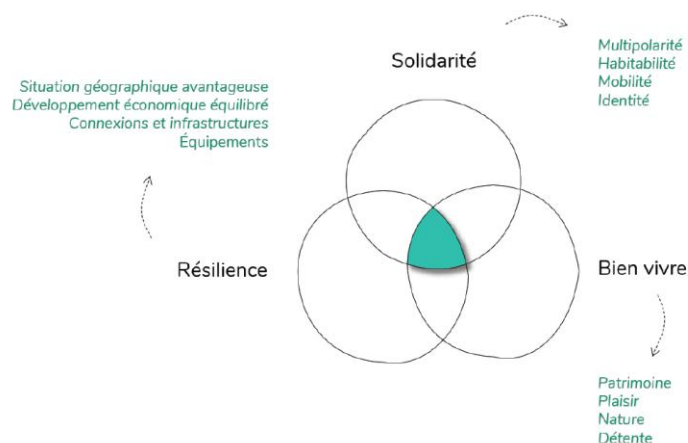
La commune est implantée dans la Vallée de la Sèvre Nantaise. Près de la moitié du territoire est occupé par des zones urbanisées. Le reste du territoire est partagé entre des terres agricoles (vignes) et des prairies, et ponctué de quelques boisements. Les productions agricoles sont peu diversifiées avec une dominance de la viticulture, puis l'élevage et quelques cultures céréalières. La ville de Clisson est une polarité urbaine : ses services, équipements, commerces, emplois desservent les communes rurales situées à proximité. Le PADD s'attache à conforter ce rôle de polarité, pour répondre aux besoins des habitants de Clisson mais également aux besoins des habitants des territoires voisins.

Par délibération en date du **17 décembre 2020**, la commune de **Clisson** a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2011. **Le futur PLU** se doit d'être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur**, qui, avec la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, est devenu le **document stratégique de référence**.

En cohérence avec les enjeux observés sur le territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs portés par les collectivités locales de Clisson, de la Communauté d'Agglomération et du SCOT. Les objectifs du PADD sont fixés sur une période de 10 ans s'étalant de l'année 2024 (date envisagée pour le débat sur le PADD qui permettra de mettre en place le sursis à statuer) à l'année 2034, échéance de la phase 1 du SCOT.

Ce projet de territoire, projet politique est articulé autour de 3 axes, issus de la démarche prospective « **Clisson 2040** » : **Solidarité // Bien vivre // Résilience**. Ces axes sont déclinés en orientations, elle-même déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Clisson. Enfin, le PADD présente plus spécifiquement « **les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».

### Les 3 axes du PADD (source : Clisson 2040)



## AXE // SOLIDARITE

*La commune de Clisson connaît une forte croissance démographique liée à son offre d'équipements et de services, sa qualité de vie et sa proximité avec l'agglomération nantaise. Pour répondre au besoin issu de cette forte croissance démographique, la commune doit étoffer son offre en logements. Après avoir produit de nombreux logements de style pavillonnaire, la commune doit également diversifier son offre en logement.*

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

### ■ Eléments de contexte

Cette orientation vise à répondre à la forte demande en logements. La commune a connu une croissance généralisée de la population, signe du fort dynamisme et de l'attractivité du territoire.

Le parc de logements se compose essentiellement de grands logements, avec 69,7% des résidences principales ayant au moins 4 pièces. Le poids et le nombre de grands logements (4 pièces et plus) se sont accentués depuis 2012. La révision du PLU est l'opportunité d'adapter la densité des opérations à vocation d'habitat pour correspondre à sa vocation de polarité urbaine définie par le SCOT et dans la continuité de la ZAC du Champ de Foire réalisée en renouvellement urbain.

L'évolution de l'offre en habitat permettra également au territoire de s'adapter aux évolutions de la société et notamment au phénomène de desserrement des ménages. En effet, les ménages communaux sont en très grande majorité composés de 1 à 2 personnes (70% en 2020), tandis que plus de 69,5% des logements sont composés de 4 pièces et plus. Le desserrement progressif des ménages renforce l'intérêt de se doter d'une offre diversifiée en logements, susceptible de répondre aux besoins de personnes de tous âges et de toutes situations familiales.

### ■ Objectifs

- Projeter une programmation de nouveaux logements de manière à répondre au besoin marqué en logements sur la commune
- Proposer une typologie variée de logements, permettant l'accueil des jeunes actifs et le parcours résidentiel des seniors
- Promouvoir un développement démographique en cohérence avec les objectifs du projet du PLH : atteindre environ 8750 habitants à l'horizon 2034, soit un rythme de production de logements de 1,10%/an

## Orientation : Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère

### ■ Eléments de contexte

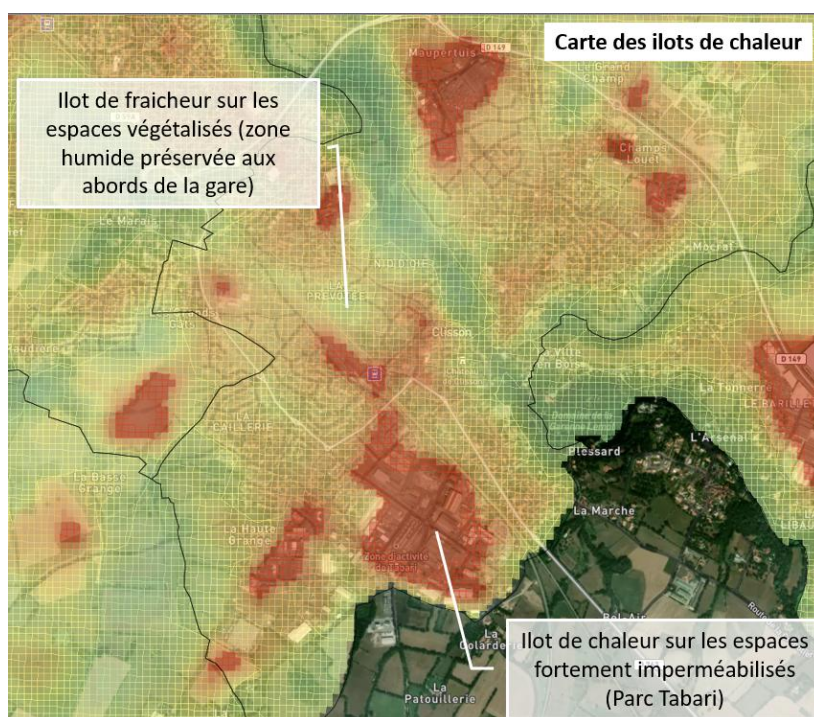
Le centre-ville se caractérise par des formes urbaines anciennes et denses. Le tissu urbain y est resserré. Les habitations sont assez hautes (R+2, R+3) et alignées sur la rue. Les rues de faible gabarit s'inscrivent dans le relief de façon sinueuse (escaliers, venelles, ruelles, passages, petits ponts).

A partir des années 1965, Clisson a connu une forte extension avec la construction de pavillons, générant une importante consommation foncière, des extensions des réseaux et une standardisation des formes architecturales.

## Comparaison de la partie agglomérée de Clisson entre 1965 et aujourd'hui



De plus, avec le réchauffement climatique, les lieux de vie et donc les espaces urbains doivent s'adapter afin de limiter les ilots de chaleurs, faciliter la gestion des eaux pluviales et favoriser la biodiversité.



Cartes des ilots de chaleur (sources : AURAN)

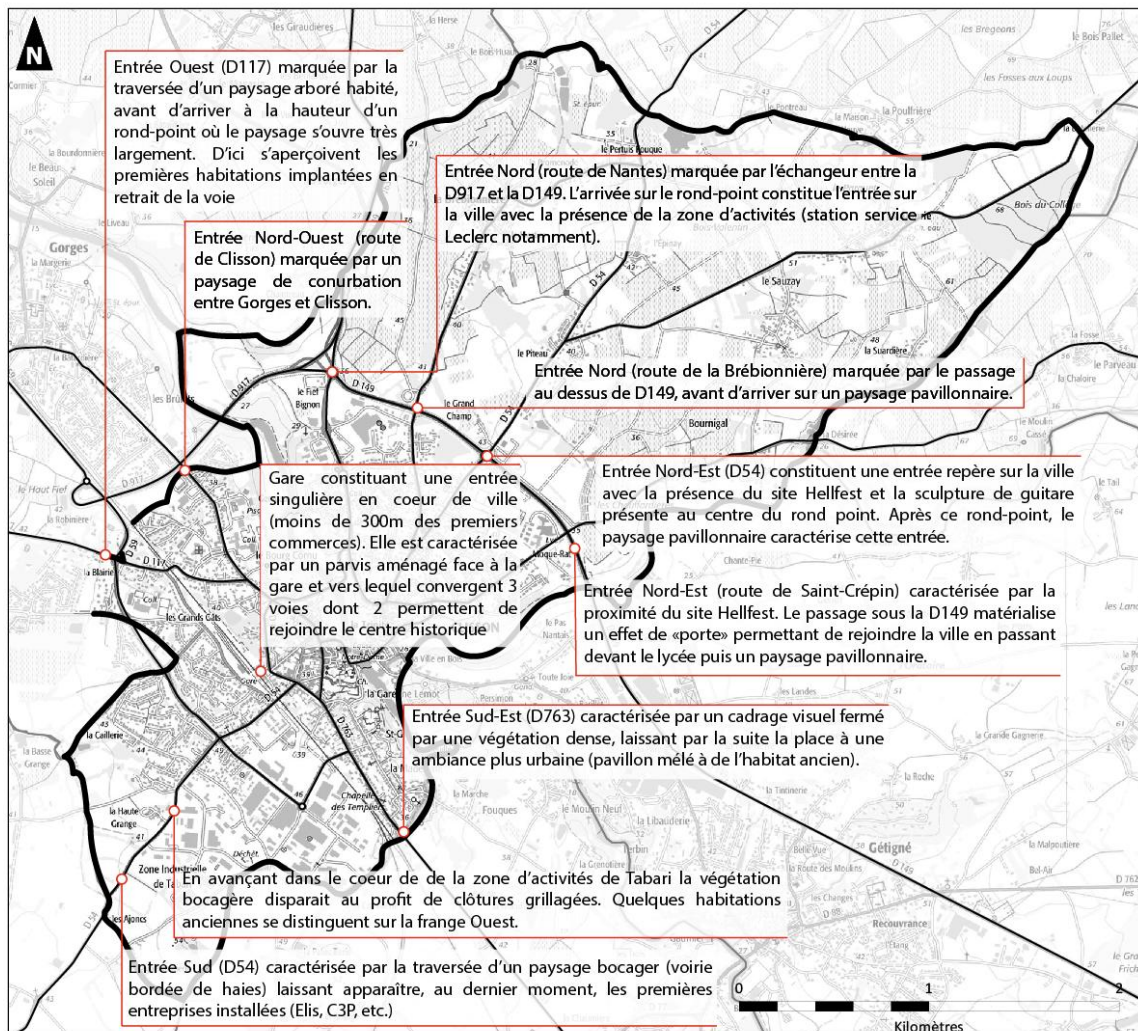
### ■ Objectifs

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

## Orientation : Affirmer et requalifier les entrées de ville

### ■ Éléments de contexte

La commune compte plusieurs entrées de ville, et notamment la gare, entrée de ville singulière en cœur de ville.



-  Commune de Clisson
-  Limite communale

### ■ Objectif

- Poursuivre la requalification des entrées de ville.

## Orientation : Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive

### ■ Eléments de contexte

La commune de Clisson est une polarité commerciale avec une offre diversifiée. Cette offre diversifiée permet par ailleurs le maintien de la population vieillissante ou sans voiture, car l'ensemble des besoins du quotidien trouvent réponse sur le territoire.

L'offre commerciale est essentiellement localisée :

- Dans le centre-ville avec de nombreux commerces et artisans ;
- Au nord du bourg, avec une zone commerciale de type périphérique portée par l'hypermarché Leclerc, locomotive commerciale, mais comptant également des commerces et services diversifiés (restauration, magasin de meuble, opticien, pharmacie, magasin de sport...)

### ■ Objectifs

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

## Orientation : Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

### ■ Eléments de contexte

Le territoire communal est majoritairement couvert par des espaces agricoles et notamment viticoles qui ont cependant connu une régression liée au développement de l'urbanisation en périphérie du centre-ville.

Les espaces agricoles sont à la fois un outil économique pour les exploitations agricoles, un patrimoine agronomique pour la collectivité et un élément fort du cadre de vie pour les habitants. Ces espaces doivent donc être protégés, notamment face à l'artificialisation des sols.

**Espace viticole sur le territoire communal** (source : Auddicé)



## ■ Objectifs

- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles en :
  - Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles.
  - Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain. Ainsi dans le choix des secteurs de développement urbain, la taille de la parcelle, son potentiel agronomique (AOC ou non), son accessibilité et sa proximité avec des habitations existantes ont été des critères de sélection, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole.
  - Interdisant l'implantation d'habitation à proximité directe des terres agricoles (bande tampon de 10 mètres)
- Limiter fortement les possibilités de bâtir sur les secteurs plantés classés en AOC
- Permettre la création et le développement des sites d'exploitation en :
  - Préservant les sites d'exploitation isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ;
  - Eloignant les secteurs de projet d'habitat des exploitations agricoles localisées en dehors de l'enveloppe urbaine ;
- Encourager l'installation, le développement et la diversification de l'activité agricole ;
- Renforcer l'œnotourisme et le tourisme à la ferme.

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

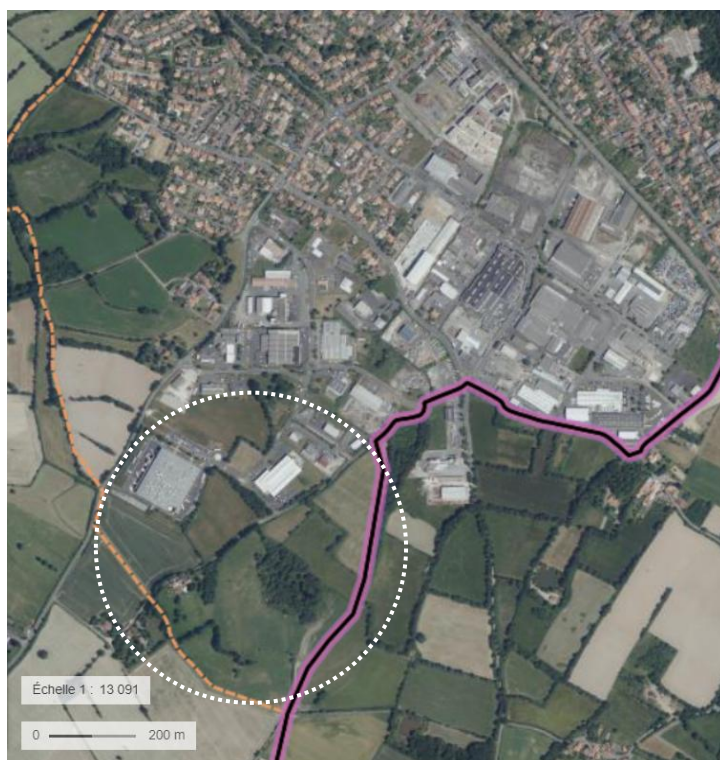
### ■ Éléments de contexte

La zone économique de Tabari se situe au Sud-Est du centre-ville de Clisson. Sa vocation principale est tournée vers l'activité industrielle. Une partie de la zone est en cours d'urbanisation (au sud). Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre & Maine Agglo.

### ■ Objectifs

- Augmenter la capacité d'accueil du parc Tabari par une extension urbaine et par sa densification
- Qualifier les espaces publics en renforçant la place du végétal et des mobilités actives
- Assurer une transition avec les secteurs résidentiels en interdisant les activités sources de nuisances à proximité de l'habitat
- Permettre l'implantation de services aux entreprises ou à leurs employés (restauration, crèche, location de véhicule...) afin de créer un véritable lieu de vie

### Localisation de la zone d'extension du Parc Tabari



## AXE // BIEN VIVRE

« Vivre à Clisson, c'est profiter d'un cadre patrimonial, urbain, architectural, paysager et culturel unique en Loire-Atlantique. C'est jouir d'un environnement de qualité propice à la détente et aux loisirs à proximité immédiate de son lieu de vie ou de travail, connecté aux aménités du territoire environnant (littoral, métropole...). C'est revendiquer les bénéfices de vivre à l'année comme en vacances. » *(source : « Clisson 2040 »)*

## Orientation : Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets

### ■ Éléments de contexte

En déambulant dans le bourg de Clisson, l'architecture des constructions rappelle quelque peu l'architecture italienne. L'évolution de l'architecture clissonnaise est liée à l'arrivée au XIX<sup>ème</sup> siècle d'un petit groupe d'artistes et d'amateurs d'art, notamment les frères Cacault et François-Frédéric Lemot. Cette influence a engendré un type particulier de construction, le type clissonnais. L'usage de la terre cuite a été introduit pour les génoises, les encadrements d'ouvertures et les claustras de parapet ; les ouvertures sont réalisées selon les modèles italiens : fenêtres cintrées, géminées...

**Vue depuis le viaduc** (source : Auddicé)



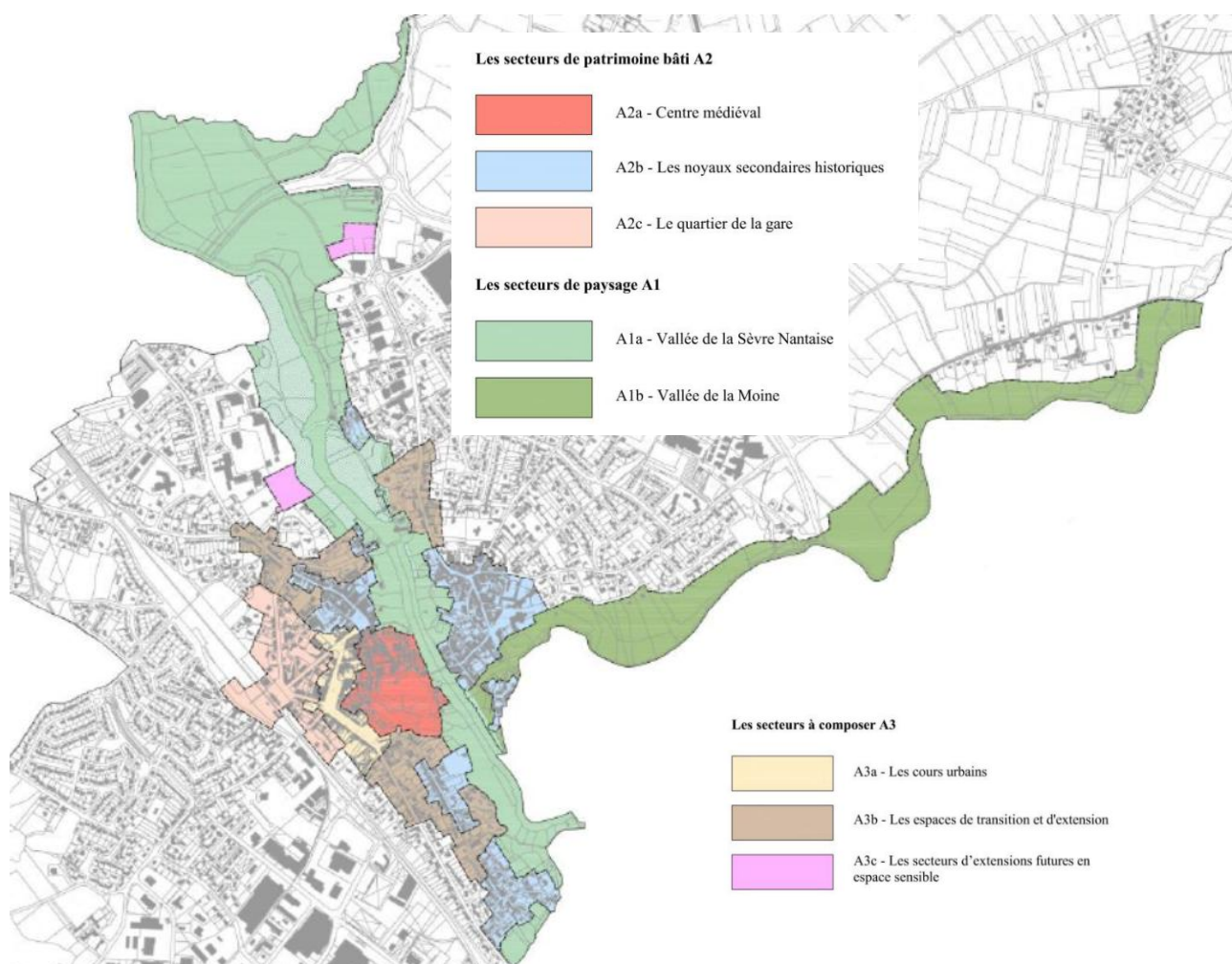
Le territoire de Clisson est marqué par l'activité viticole, qui joue un rôle majeur dans le tourisme, l'économie locale et le paysage. Le PLU cherche à valoriser le patrimoine lié à cette activité traditionnelle.

La commune se caractérise également par la présence de nombreux villages et écarts, qui possèdent leur propre identité. Ces écarts et villages sont exclus du périmètre de l'AVAP, et ne bénéficient pas de mesures de protection en dehors du PLU.

### ■ Objectifs

- Valoriser le patrimoine rural via le changement de destination
- Préserver le patrimoine viticole
- Conserver l'identité des villages (protection du patrimoine, formes urbaines...)
- Développer des espaces publics de qualité, garantissant des parcours lisibles et connectés
- S'appuyer sur l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Clisson pour la préservation du patrimoine du centre-ville.

## Carte de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable de Clisson



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

### ■ Éléments de contexte

Par son patrimoine bâti en centre-ville, son patrimoine viticole, son cadre de vie et sa position géographique, Clisson est une ville touristique. De plus, la commune accueille le festival « Hellfest », réunissant chaque année près de 240 000 amateurs de musique de métal. Le festival a connu une forte expansion sur ces dernières années.

#### Evolution du site du « Hellfest » entre 2005 (à gauche) et aujourd'hui (à droite)



### ■ Objectifs

- Renforcer l'offre touristique et notamment l'hébergement touristique dans le tissu urbain ;
- Permettre le développement de l'offre touristique dans les villages et dans les écarts à travers le changement de destination
- Proposer une offre de loisirs permanente sur le site du « Hellfest »

#### Site du « Hellfest » (source : Hellfest Open Air Festival)



## Orientation : Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics

### ■ Éléments de contexte

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

### ■ Objectifs

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

## Orientation : Construire la mobilité de demain

### ■ Éléments de contexte

Le PLU de Clisson fixe plusieurs objectifs concernant la mobilité. Ces objectifs sont complémentaires et permettent de désengorger et d'apaiser le centre-ville de Clisson, de favoriser la mobilité active au sein de la commune, et de renforcer l'utilisation des transports en communs. La gare de Clisson est un réel atout pour le développement du territoire. Elle permet une liaison avec l'agglomération Nantaise et ainsi renforce l'attractivité du territoire. Depuis 2015, on observe une hausse significative du nombre de voyageurs.

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



### ■ Objectifs

- Apaiser les circulations, garantir la sécurité de toutes les pratiques
- Développer les modes actifs de déplacement
- Améliorer l'accessibilité et les interconnexions entre les villages et le cœur de ville
- Renforcer le pôle multimodal aux abords de la gare et améliorer son attractivité

## Orientation : Limiter les nuisances liées au trafic routier

### ■ Éléments de contexte

La commune de Clisson est concernée par plusieurs infrastructures de transport soumises à la réglementation sur les nuisances sonores.

De plus, le centre-ville est traversé par un flux important de véhicules

### ■ Objectifs

- Limiter les nuisances sonores liées au trafic routier
- Eloignement des futurs quartiers résidentiels vis-à-vis des nuisances sonores connues

## Orientation : Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Clisson

### ■ Éléments de contexte

Des écarts et hameaux ponctuent l'ensemble du territoire communal et témoignent d'un habitat dispersé ancien.

Le projet de territoire conforte certains villages dits « densifiables » afin de continuer à développer l'habitat dispersé caractéristique de l'Ouest de la France et de la commune de Clisson. Néanmoins, afin de limiter les nouvelles constructions en dehors du bourg, le nombre de villages pouvant accueillir de nouveaux logements en construction neuve est limité. Les villages retenus doivent accueillir plus de 30 constructions principales. Les villages dits « densifiables » sont : La Brebionnière, le Sauzay, la Dourie, la Suardière, et Bournigal.

### ■ Objectifs

- Permettre la construction de nouveaux logements dans les villages densifiables
- Permettre les extensions et annexes mesurées des habitations dans les écarts et lieux-dits
- Autoriser la création de nouveaux logements et de projets intégrés à l'environnement agricole, naturel ou forestier par le changement de destination en zone agricole ou naturelle

**Ambiance de village sur le territoire clissonnais** (source : Auddicé)



## AXE // RESILIENCE

*Les territoires doivent s'adapter aux conséquences du changement climatique. L'adaptation aux changements climatiques passe par la résilience qui permet de mieux anticiper, agir, rebondir, se transformer dans le temps et in fine, réduire sa vulnérabilité.*

*Le PLU s'inscrit dans la continuité des politiques publiques développées dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), en cours de révision, qui fixent des objectifs de préservation de la trame verte et bleue et de limitation des risques.*

## Orientation : Favoriser la biodiversité

### ■ Éléments de contexte

Face à la perte de la biodiversité, les territoires se doivent de préserver leur environnement. Le territoire communal se caractérise par une trame verte et bleue dense et diversifiée entre les vallées de la Sèvre et de la Moine, les boisements épars, le maillage bocager, les zones humides et les mares. L'ensemble de ces composantes sensibles participe au cadre de vie communal. Les élus ont donc affiché leur volonté de préserver ces espaces.

### ■ Objectifs

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

## Orientation : Limiter les risques

### ■ Éléments de contexte

Le changement climatique conduit à une augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes et des aléas en résultant.

## ■ Objectifs

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



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

## Orientation : Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

### ■ Éléments de contexte

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire sa dépendance aux énergies fossiles, le territoire doit chercher une utilisation raisonnée des énergies.

### ■ Objectifs

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

## Orientation : Veiller au bon fonctionnement des réseaux

### ■ Éléments de contexte

Le projet de territoire veille au bon fonctionnement des équipements publics de traitement des eaux usées pour s'assurer de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Il prévoit également de limiter la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques.

### ■ Objectifs

- Planifier un développement cohérent avec la capacité des réseaux
- Valoriser les réseaux existants notamment en permettant les nouveaux logements dans les villages desservis par l'assainissement collectif
- Limiter la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques

## Orientation : Promouvoir une économie diversifiée adaptée aux nouvelles pratiques de travail

### ■ Éléments de contexte

Pour 100 actifs résidant à Clisson, 148 emplois sont proposés sur le territoire communal en 2020. La commune apparaît comme un pôle d'emplois local majeur. Le projet de PLU conforte ce rôle en favorisant le maintien et le développement du tissu économique.

### ■ Objectifs

- Limiter le développement des entreprises dans le tissu urbain et des villages densifiables. Les activités devront être compatibles avec la proximité des habitations
- Mettre en valeur les savoir-faire locaux
- Développer des communications numériques
- Renforcer l'offre tertiaire autour du pôle de la gare

## **LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

## Objectif - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

Le PLU cherche à optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans l'agglomération. Ainsi, sur la part de logements en construction neuve, plus de deux tiers des logements projetés sont envisagés au sein du tissu urbain. Plusieurs secteurs constituent des espaces stratégiques compte-tenu de leur proximité vis-à-vis de leur superficie ou de leur potentialité en termes de renouvellement urbain. Notamment :

- Le secteur de la Porte Palzaize. Ce site situé au cœur du bourg présente des potentialités de renouvellement urbain (présence de hangars, foncier mobilisable en cœur d'îlot...) ;
- Le secteur de la gare. Ce site présente du foncier disponible de taille importante. Le projet vise à définir des orientations pour organiser et valoriser au mieux l'espace et le foncier ;
- Le secteur du centre routier départemental. Un déménagement annoncé des services départementaux va permettre de réorganiser et d'optimiser ce foncier important, situé à proximité des services et des équipements de la commune (pôle médical, écoles, piscine etc).

***Le secteur de la gare***

***Le centre routier départemental***

***Le secteur de la Porte Palzaize***

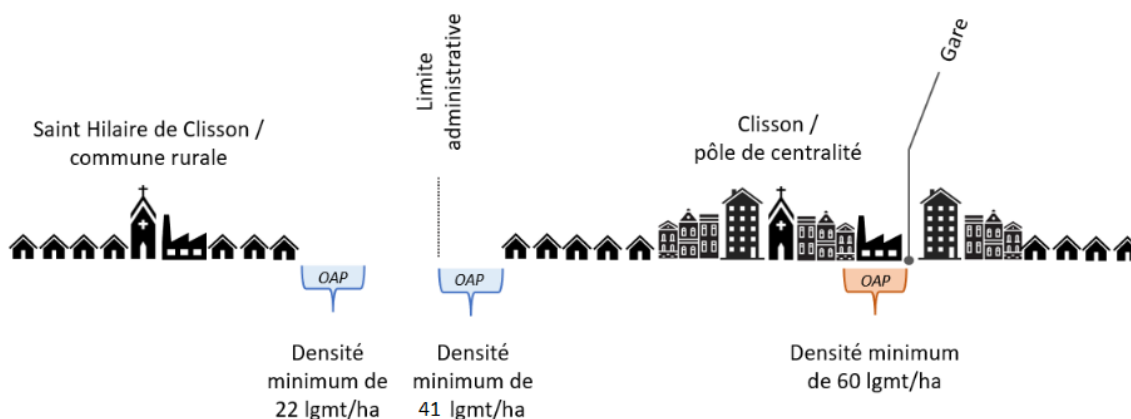


## Objectif – Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2031. Pour cela, il est recherché des densités suffisantes pour répondre au besoin en création de logements et adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun. Ainsi le PLU présente des densités différenciées entre les opérations d'ensemble excentrées et les opérations d'ensemble localisées à proximité des services et transports en communs.

Ainsi, une densité minimale de 41 logements par hectare sera imposée au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en extension urbaine. Au sein de la centralité, la densité est adaptée selon l'intensité urbaine. Pour les OAP localisées à moins de 10 minutes à pied de la gare, la densité minimum sera de 60 logements/ha.

### Illustration de l'application des densités différenciées



## Objectif - Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

Sur le volet résidentiel et à l'échelle communale, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2031, avec notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain existant et ses extensions à proximité immédiate ;
- Permettre le maintien des lieux-dits répondant à la définition du village qui peut être densifié, sans en permettre les extensions ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti.

Sur le volet équipement, pour conforter l'offre existante sur le secteur Klettgau, le projet de PLU prévoit une extension urbaine représentant environ 0,6 ha. Pour permettre la réalisation d'un stationnement à proximité du lycée public, le PLU prévoit une extension urbaine avec une emprise maximale de 0,3 ha.

## Objectif – Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

Sur le volet économique, les élus souhaitent s'inscrire dans la continuité du projet intercommunal d'extension du parc de Tabari pour renforcer l'offre en foncier économique de la communauté d'agglomération. Il est projeté une extension d'environ 7 ha.

Sur le volet équipement, la commune souhaite permettre les projets intercommunaux ou départementaux.