Département de Loire Atlantique (44)

COMMUNE DE CLISSON

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

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

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

SOMMAIRE

PREAMBULE 6

IMAGE ET SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL DE CLISSON 7

- Présentation de la commune 7
- Une accessibilité satisfaisante 8

DU TERRITOIRE … A LA PLANIFICATION TERRITORIALE … 9

- La révision du POS 9
- Contenu réglementaire du rapport de présentation 9

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE 10

LA DEMOGRAPHIE 11

- Un dynamisme démographique en léger ralentissement 11
- Une population en constant renouvellement 11
- Une population de moins en moins jeune 12
- La multiplication des ménages de petite taille 12

LE PARC DE LOGEMENTS 13

- Un parc de logements en forte augmentation 13
- Des logements majoritairement individuels 13
- Une offre locative croissante 14
- Typologie du parc de logements actuel 14

LA POPULATION ACTIVE 15

- Une population à revenus moyens 15
- De nombreuses navettes domicile-travail extra-communales 15
- Une commune porteuse, qui emploie principalement dans le tertiaire 15
- Un tissu commercial dense 16
- Des zones d'activités en évolution 16
- Une activité agricole forte et bien représentée 17

LES DEPLACEMENTS ET LES FLUX 18

- Une fonction de transit assurée par des axes structurants et hiérarchisés 18
- La desserte interne 21
- Les principaux dysfonctionnements du réseau de voirie. 21
- Le stationnement 21
- Le projet de pôle d'échanges multimodal sur le site de la gare de Clisson 23

LES RESEAUX TECHNIQUES 24

- L'eau potable 24
- Le réseau d'assainissement 25
- Le ramassage des ordures ménagères 27

LES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL 28

- Les équipements d'intérêt général 28
- Un bon niveau général d'équipements socio-éducatifs 28
- Des équipements sportifs largements sollicités 29
- Des équipements culturels et de loisirs très fréquentés 29
- Les équipements touristiques 30
- Les associations 30

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 31

LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE 32

- Un relief de plateaux lacérés de vallées 32
- La géologie & la pédologie 33
- Le système hydrographique 34
- Un climat océanique 37

LES MILIEUX NATURELS 38

- Les vallées humides de la Sèvre Nantaise et de la Moine 38
- Le plateau viticole au nord du territoire 38
- Le paysage de bocage au sud 38
- Les espaces boisés isolés 39
- Une grande variété des espaces verts en milieu urbain 39

LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS DES MILIEUX SENSIBLES 40

- Les espaces protégés : les Zones Naturelles d'Intérêts Faunistique et Floristique 40

- Protection au titre des monuments naturels (LOI 1930°) 41
- Espaces naturels sensibles 41
- Inventaire des zones humides 41

PERCEPTION DU TERRITOIRE : LES PAYSAGES 43

- L'histoire urbaine de Clisson : Porte d'entrée de la Bretagne 43
- Conséquences de l'Histoire sur la physionomie actuelle de Clisson 44
- Les paysages urbains, reflet de l'histoire de Clisson 46
- Les unités paysagères de Clisson 48
- L'analyse des relations visuelles 50

LES NUISANCES ET LES RISQUES 51

- Les risques naturels 51
- Les Risques technologiques 51
- Les nuisances sonores 51
- Ancienne décharge de Mocrat 51
- La pollution de l'air 53

BILAN ET PERSPECTIVES 54

HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 55

- Estimation de la population en 2004 55
- 3 scénarios d'évolution démographique 56

SYNTHESE DES SCENARIOS ET DE LEURS IMPLICATIONS 57

RECEPTIVITE THEORIQUE 58

EVOLUTION DES VILLAGES AGRICOLES DU PLATEAU NORD 62

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 64

ORIENTATION 1. 65

ORIENTATION 2. 68

ORIENTATION 3. 70

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DU SOL 72

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES 74

- Délimitations retenues des zones urbaines 75

1. Justification des règles retenues dans les zones urbaines 76

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UA – LE CENTRE ANCIEN DE CLISSON 79

1. Objectifs de la zone Ua et justification du zonage 79
2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA 79
3. Justification du zonage et des règles spécifiques du secteur Uaa 80

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UB – QUARTIERS PERIPHERIQUES A DOMINANTE D'HABITAT PAVILLONNAIRE 81

1. Objectifs de la zone UB et justification du zonage 81
2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UB 81

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UZ – ZONE DE RECOMPOSITION DU CHAMP DE FOIRE 83

1. Objectifs de la zone UZ et justification du zonage 83
2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UZ 83

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UE – ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE 85

1. Objectifs de la zone UE et justification du zonage 85
2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UE 86
3. Justification du zonage et des règles spécifiques du secteur UEi 86

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UL – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 87

1. Objectifs de la zone UL et justification du zonage 87
2. Justification des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UL 87

3. Justification du zonage et des règles spécifiques du secteur ULg 88

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES A URBANISER 89

- Délimitations retenues des zones a urbaniser 89

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES A URBANISER A COURT TERME (1AU) 90

LES ZONES A URBANISER A LONG TERME (2AU) 91

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES 93

- Justifications des règles spécifiques à la zone A 94
- Justifications du zonage et des regles specifiques du secteur Atf 95

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES 96

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES (N) 96

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES (NH1) 98

TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME 100

LES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES OUTRE LES LIMITES DES DIFFERENTES ZONES 101

- Espaces boisés classés existants ou à créer 101
- Inscriptions graphiques relatives à des secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature 102
- Repérage des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés 102
- Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine 102
- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts 102

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 103

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT : LA GESTION ECONOME ET EQUILIBREE DE L'ESPACE 104

- Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3ème alinéa) : 104
- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES GRANDS ESPACES DE NATURE 104
- LA MAITRISE ET LA GESTION ECONOME DE L'ESPACE URBAIN 105
- LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES 107
- LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DES ECOSYSTEMES 108
- LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS POUR LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR 109
- LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME 109

INCIDENCES SUR LE PAYSAGE : LA PRESERVATION DES SITES ET DES PAYSAGES 110

- LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL 110
- LE PETIT PATRIMOINE DES VILLAGES VITICOLES 110
- PROTECTION DE LA TRAME VERTE COMMUNALE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123.1-7° DU CODE DE L'URBANISME) 110
- LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES 111

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURE 112

EVOLUTIONS APPORTEES PAR RAPPORT AU POS.....113

- Les modifications apportées au zonage 113
- Les protections au titre de la loi paysage.....115
- Terrains cultivés à protéger en zone urbaine (L.123.1.9°) 115
- Les emplacements réservés 116
- Les espaces boisés classés.....116

REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES....118

- Servitudes d'utilité publique (SUP).....119
- Loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » :.....119
- Protection du patrimoine archéologique 119
- Vignobles : Périmètres VDQS Gros Plant et AOC Muscadet Sèvre et Maine :.....120
- Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) 120
- Classement des voies bruyantes.....120
- Loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » relative aux entrées de ville et prescriptions du schéma Routier Départemental.....121
- Le SCoT du Vignoble Nantais.....122

PREAMBULE

PRESENTATION DE LA COMMUNE

Une commune de frange dans un site de confluence

Forte de sa **situation de carrefour géographique** entre l'Anjou, la Bretagne et le Poitou, Clisson bénéficie de **diverses influences culturelles**, qui marquent son identité et font la richesse de son territoire. Le territoire départemental est structuré par un réseau de villes hiérarchisées par rapport à l'agglomération nantaise. Clisson s'inscrit dans un contexte **sous l'influence de la métropole Nantes / Saint-Nazaire** identifiée comme pôle urbain majeur et **support du dynamisme et du développement régional**.
Le pôle de **Clisson est identifié comme un pôle d'équilibre**. Cette classification répond à divers critères : outre son poids démographique, la ville dispose d'un bon niveau d'**équipements** (zone d'attraction pour les espaces ruraux avoisinants), elle **fonctionne en interaction avec le bi-pôle Nantes / Saint-Nazaire** et jouit d'un **dynamisme économique local**. Par ailleurs, la ville se caractérise par des **ressources patrimoniales d'exception** véritables atouts pour sa reconnaissance extraterritoriale et son développement *(cf. DTA de l'estuaire de la Loire)*.

Clisson est située au cœur du bassin versant de la Sèvre Nantaise. Le site historique s'est implanté **à la confluence des rivières de la Sèvre Nantaise et de la Moine**. Son positionnement est stratégique, Clisson est **un territoire de frange** entre différentes entités géographiques et administratives :

- Aux portes de Nantes, en limite sud orientale du département de la Loire-Atlantique, Clisson se trouve **au contact des départements voisins** de la Vendée (85) et du Maine-et-Loire (49).
- Appartenant à la **Communauté de Communes de la Vallée de Clisson**, la commune est également limitrophe de la Communauté de Communes de Vallet.

Une commune du Pays du Vignoble du Nantais

Sur une superficie de 1 130ha, la commune de Clisson comptait 5 939 habitants au recensement de 1999. Clisson est le chef-lieu du canton éponyme, composé de 7 communes et regroupant plus de 18 000 habitants. Les communes voisines de Clisson sont :

• Gétigné (3 076 habitants) • Gorges (2 649 habitants) • Saint-Hilaire de Clisson (1 475 habitants)	• Mouzillon (1 760 habitants) • Saint-Crespin-sur-Moine (1 411 habitants) • Cugand (2 776 habitants)

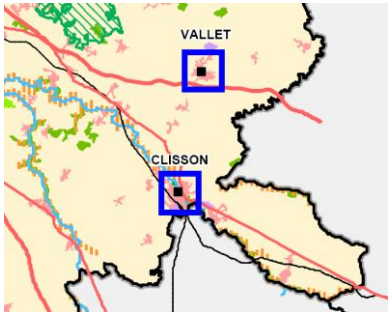
Depuis 1993, Clisson fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson. Celle-ci regroupe **12 communes** (30 125 habitants au dernier recensement) ayant la volonté de travailler ensemble pour un développement cohérent du territoire. Les compétences assurées par la communauté de communes sont le développement économique, l'animation jeunesse (piscine), l'emploi et la formation, le tourisme, la sécurité incendie, la voirie intercommunale et la communication.
Clisson appartient également au **Pays du Vignoble Nantais** qui promeut une identité culturelle partagée sur laquelle s'appuient les initiatives locales de développement économique. Proche de l'Océan, il s'étend des rives de la Loire au sud de la Loire-Atlantique. Le Syndicat de Pays se compose de **34 communes** et **3 structures à fiscalité propre** (Communauté de Communes de Vallet, Communauté de Communes de la Vallée de Clisson et Communauté de Communes Loire Divatte).
Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais a été arrêté le 6 juillet 2007. Une fois le SCoT approuvé, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) devront être compatibles avec ses orientations. L'objectif du SCOT est de fixer **les grandes orientations retenues** pour le développement territorial dans de multiples domaines : urbanisme, habitat, transports, économie, commerces, etc.

La directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire

Elle a été approuvée par décret n°2006-884 du 17 juillet 2006. Aux termes de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties de territoires, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

La DTA est construite autour de trois objectifs structurants pour la région :

- développer le bipôle : Nantes / Saint-Nazaire comme métropole au bénéfice du grand Ouest ;
- assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales ;
- protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et les paysages.



Extrait de la carte de

Clisson est identifié comme pôle d'équilibre au titre de la DTA.
La vallée de la Sèvre Nantaise se caractérise par un patrimoine naturel et paysager d'exception à préserver

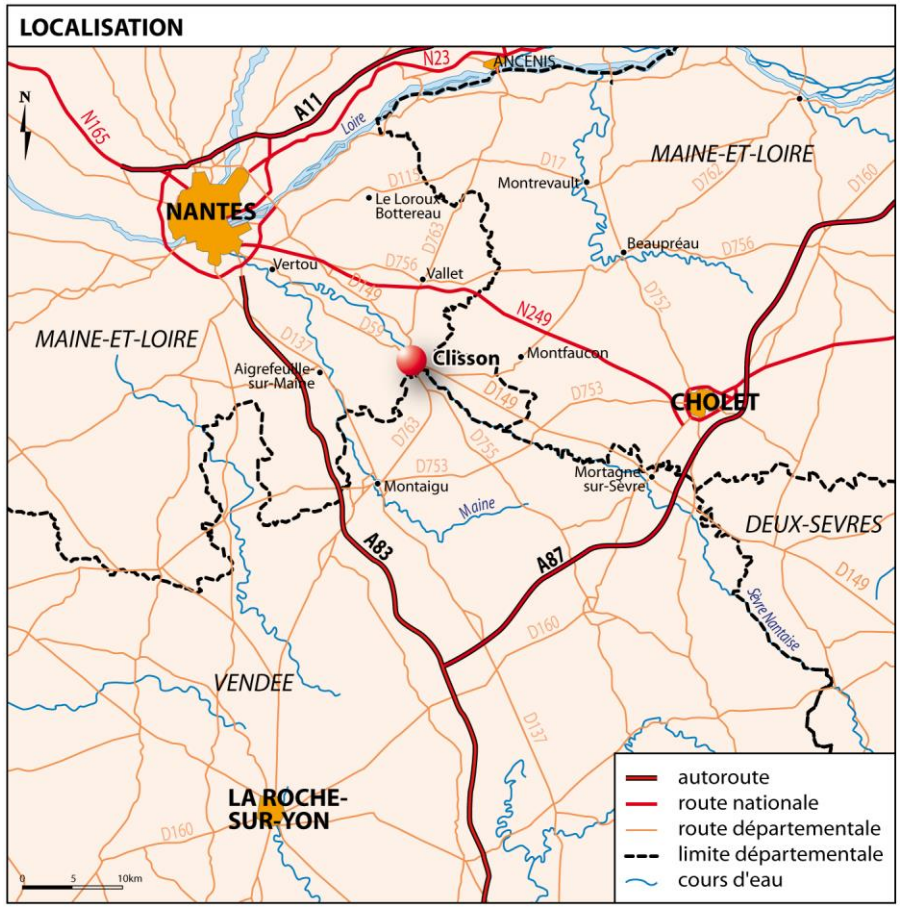
■ UNE ACCESSIBILITE SATISFAISANTE

La commune de Clisson profite d'une bonne accessibilité due à la proximité immédiate de Nantes, qui bénéficie **d'équipements d'infrastructure performants** (aéroport international, TGV, autoroutes).

Clisson bénéficie d'une bonne desserte locale par les axes routiers structurants :

- Elle est située à équidistance de Nantes et Cholet, à environ 30 minutes de chacune des deux communes,
- Elle est reliée à Nantes, capitale régionale, par la RD 149, la RN 249, la RN 23 et l'A11 sont accessibles au nord ou l'A83 et l' A87au sud.

La commune est également dotée d'une **gare SNCF** (ligne Bordeaux-Nantes et Cholet-Nantes), qui permet de rejoindre l'agglomération nantaise en moins de 20min. Clisson est située à seulement 2H30 de Paris via Nantes en TGV. La gare de Clisson est la 10ème gare régionale et la 1ère gare TER des Pays de La Loire hors des grandes lignes. Elle compte 360 000 voyages (origine+destination) réalisés en 2003.



■ LA REVISION DU POS

La commune de Clisson est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols dont la révision a été approuvée en date du 23 septembre 1993. Depuis son approbation, le Plan d'Occupation des Sols a subi des modifications selon les évolutions de la commune (en 1994, en 1996, le 24 juillet 1997). En dix années, la commune a évolué tant au niveau socio-économique que démographique et doit désormais s'inscrire dans le nouveau cadre législatif de la loi SRU du 13 décembre 2000.

C'est pourquoi par délibération du conseil municipal du 26 février 2004, la commune de Clisson a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. L'expression du nouveau projet urbain communal devra s'efforcer de :

- Conforter la commune en tant que pôle d'équilibre, touristique et culturel rayonnant sur le vignoble nantais,
- Limiter l'urbanisation à l'intérieur de la voie de contournement Est de Clisson,
- Organiser le développement des villages sur une base de densification plutôt que « d'étalement »,
- Développer l'offre foncière et les logements de manière diversifiée et équilibrée,
- Favoriser et/ou proposer des opérations de renouvellement urbain en centre-ville,
- Prendre en compte les modifications relatives au plan de circulation et de stationnement,
- Assurer le développement maîtrisé des zones d'activité sud de la commune,
- Conforter le commerce de proximité au centre de la commune,
- Prendre en compte les différents projets d'aménagement d'espaces publics, tels que prévus dans le cadre de l'étude de programmation urbaine,
- En lien avec les professionnels, valoriser tant du point de vue économique que paysager le secteur viticole Clissonnais,
- Protéger et valoriser les spécificités architecturales, urbanistiques et paysagères.

■ CONTENU REGLEMENTAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Envisager une redéfinition de l'affectation des sols et du contenu réglementaire s'est avéré nécessaire.
Par ailleurs, le contexte juridique et réglementaire dans lequel s'inscrit le PLU a évolué avec la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la loi en faveur des paysages urbains et naturels du 8 janvier 1993, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
Le contenu du PLU a donc été redéfini au regard des obligations imposées par ce nouveau cadre législatif, notamment par les articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.
Le présent document constitue le rapport de présentation du PLU, dont le contenu est fixé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.
Ainsi, il est prévu que le rapport de présentation :

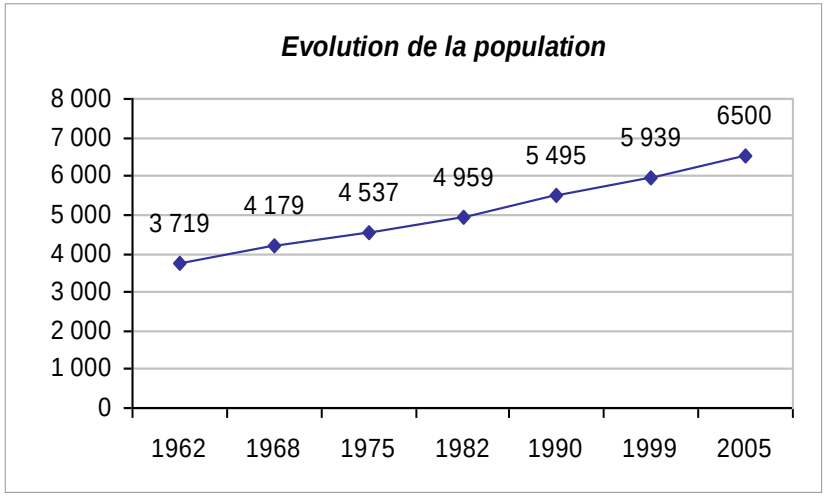
> ■ « **Expose le diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
>
> ■ **Analyse l'état initial de l'environnement** ;
>
> ■ **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. […] ;
>
> ■ **Evalue les incidences des orientations** du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

↳ *Durabilité sociale, économique & culturelle*

UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE EN LEGER RALENTISSEMENT

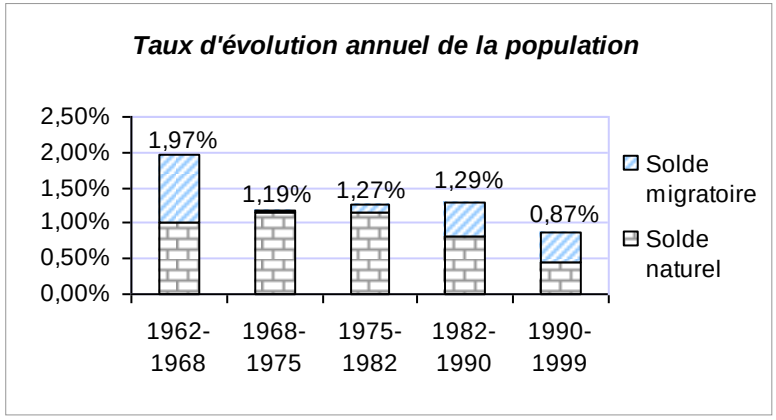
La commune de Clisson comptait **5 939 habitants au recensement de 1999**. Sa population évolue de manière régulière et soutenue depuis plusieurs décennies : Clisson a enregistré une hausse de 2 220 habitants entre les recensements de 1962 et 1999, soit une **augmentation de 60% de sa population en près de 40 ans**.
Cependant, si le taux d'accroissement annuel est aujourd'hui relativement élevé (0,87% entre 1990 et 1999), il convient de relever que celui-ci est soumis à une certaine diminution ; il était encore de 1,29% au cours de la période intercensitaire précédente (1982-1990). Ce taux reste néanmoins supérieur à la moyenne départementale (0,84%).
La population peut **être estimée** en **2005 à 6 256 habitants** (application du taux d'évolution annuelle de 1990-1999) **voire à 6 500 habitants**. Si l'on part du nombre de logements en 2003 et donc de ménages en application du taux d'occupation par ménage au nombre de logement de 2003.



La diminution du solde naturel annuel, aujourd'hui de **0,45%,** explique la tendance décroissante du taux de variation de la population. Le solde migratoire annuel est, lui, de 0,42% ; il est toujours resté positif malgré ses constantes variations au cours des dernières décennies.

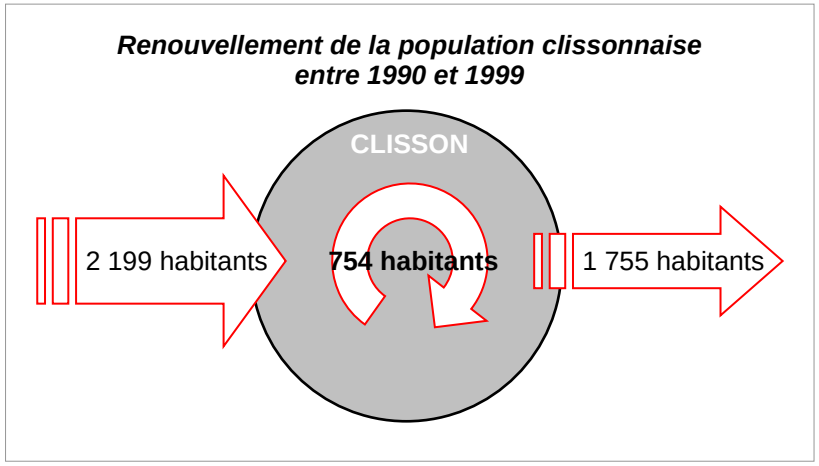
UNE POPULATION EN CONSTANT RENOUVELLEMENT

Entre 1990 et 1999, 14% de la population de l'époque (soit 754 Clissonnais) a changé de lieu de résidence au sein même de la commune.
Mais la mobilité des Clissonnais ne se limite pas au territoire communal, puisqu'au cours de la même période, 32% de la population de 1990 (soit 1 755 habitants) a quitté Clisson et que 40% (soit 2 199 habitants) s'y est installée. 37% de la population actuelle est donc clissonnaise depuis peu ; ce taux est un peu moins élevé concernant le département et la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson : respectivement 34% et 30% de la population actuelle s'est nouvellement installée dans sa commune entre 1990 et 1999.



Si la population immigrante provient en majorité du département, force est de reconnaître que l'attractivité de la commune dépasse

les limites régionales : 643 Clissonnais résidaient hors de la région en 1990, soit 14% de la population actuelle. Cette attractivité extrarégionale s'est d'ailleurs renforcée par rapport à la période intercensitaire précédente.



UNE POPULATION DE MOINS EN MOINS JEUNE

La nouvelle population s'établissant à Clisson est relativement jeune : elle est majoritairement constituée **d'adultes de moins de 40 ans et d'enfants**. Pour autant, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) diminue sensiblement : il est aujourd'hui de 1,31%, alors qu'il était de 2,14% en 1982. Cette tendance s'explique par **la baisse du taux des moins de 20 ans** et par **la hausse des plus de 60 ans**. Ces taux sont aujourd'hui respectivement de 26,2% et 20,1%.
La Communauté de Communes de la Vallée de Clisson est caractérisée par un taux de moins de 20 ans (27,5%) supérieur à celui de Clisson et un taux de plus de 60 ans (19,1%) inférieur ; l'indice de jeunesse y est donc plus élevé.

LA MULTIPLICATION DES MENAGES DE PETITE TAILLE

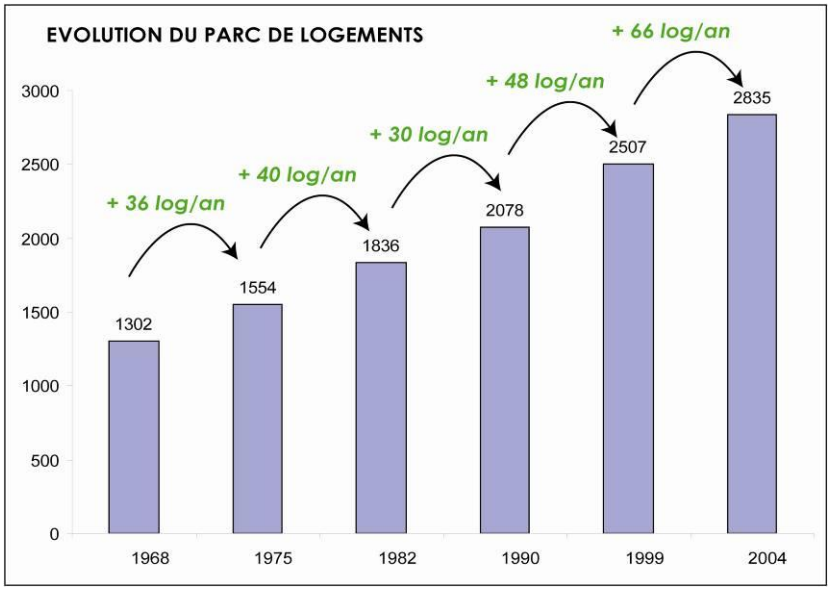
Les ménages **d'1 ou 2 personnes dominent aujourd'hui** dans la répartition de la population, représentant à eux seuls plus de la moitié des ménages (58,4%). Ces mêmes ménages ne représentaient que 46% de la population en 1982.La taille moyenne des ménages de Clisson est aujourd'hui de **2,53 personnes** ; elle est supérieure à la moyenne de la Loire-Atlantique (2,41 personnes par ménage), mais inférieure à celle de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson (2,75).

Enjeux

- ⇨ **Privilégier le renouvellement urbain** ou des opérations denses pour limiter l'étalement urbain
- ⇨ Permettre aux **jeunes ménages** qui fondent une famille de poursuivre leur **parcours résidentiel à Clisson** (petites surfaces, accession à la propriété).
- ⇨ **Adapter l'offre de logements aux évolutions de la population** (baisse de la taille des ménages, vieillissement)
- ⇨ Déterminer les **capacités d'accueil à prévoir pour les 10 prochaines années** en cohérence avec l'ensemble du territoire communal et du territoire intercommunal (SCoT) communal et du territoire intercommunal

UN PARC DE LOGEMENTS EN FORTE AUGMENTATION

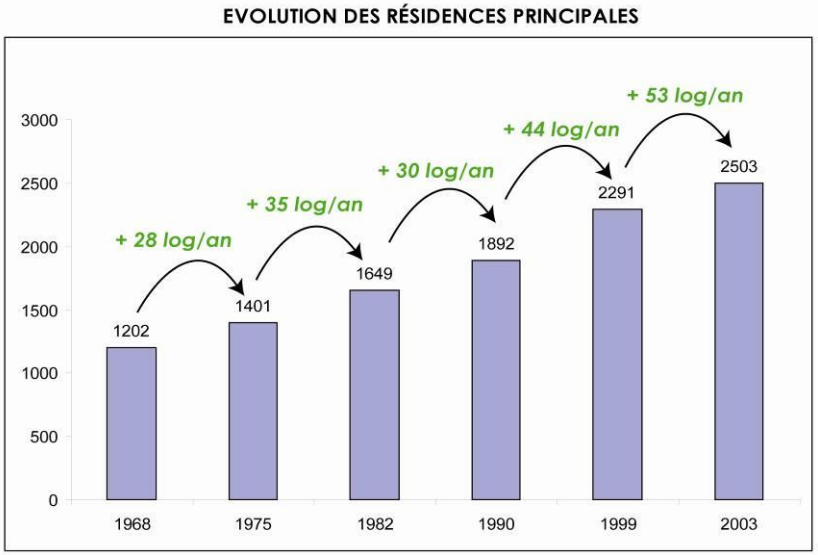
La commune compte un parc de 2 506 logements en 1999. Celui-ci a nettement augmenté depuis 1990, puisqu'il était alors composé de 2 080 logements, soit **une augmentation de 20,5% entre 1990 et 1999** (contre seulement 15% en Loire-Atlantique).
Cette tendance se renforce puisque l'augmentation au cours de la période intercensitaire précédente (1982-1990) était d'environ 14%.
Les logements vacants représentent 4,7% du parc résidentiel.
La prise en compte des constructions neuves permet d'estimer le nombre de logements à **2 835 logements en 2004** (mais cette estimation ne prend pas en compte les logements détruits).
Les chiffres actuels confirment l'accroissement du rythme de construction annuel, à l'image de l'évolution des résidences principales. *(sources DRE Pays de la Loire)*



DES LOGEMENTS MAJORITAIREMENT INDIVIDUELS

La commune de Clisson est **essentiellement composée de résidences principales** ; leur nombre est estimé à **2 503 en 2003**. Aussi le taux de résidences secondaires est-il très faible (2,6%), à l'image de celui de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson.
Au recensement de 1999, le parc de logements clissonnais est caractérisé par la **prédominance des résidences de type individuel**, représentant 88% des logements. 83,4% des logements construits entre 1999 (inclus) et 2004 sont de type individuel.

	1990		1999		**2004**	
Individuel	1821	88%	2195	88%	**2484**	**88%**
Collectif	257	12%	311	12%	**351**	**12%**
Total	2078		2506		**2835**	



UNE OFFRE LOCATIVE CROISSANTE

Les résidences principales sont occupées à 62,7% par leurs propriétaires. Si le nombre de propriétaires a augmenté de 14,4% entre 1990 et 1999, celui des locataires a, lui, très fortement augmenté, de l'ordre de 38,7%. Entre 1999 et 2003, les logements locatifs représentent près d'un tiers des nouvelles constructions. Mais **l'offre locative demeure insuffisante**, peu accessible aux jeunes ménages, en raison de loyers relativement chers.
Le taux de **logement social est relativement peu élevé (6,2%)**, mais progresse nettement (+ 30,6% entre 1990 et 1999) et l'offre tend à se diversifier grâce à plusieurs petites opérations de pavillons dispersées dans l'ensemble de la commune. Au 1er janvier 2003, Clisson comptait 173 logements de type HLM, total très supérieur à celui des autres communes de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson.

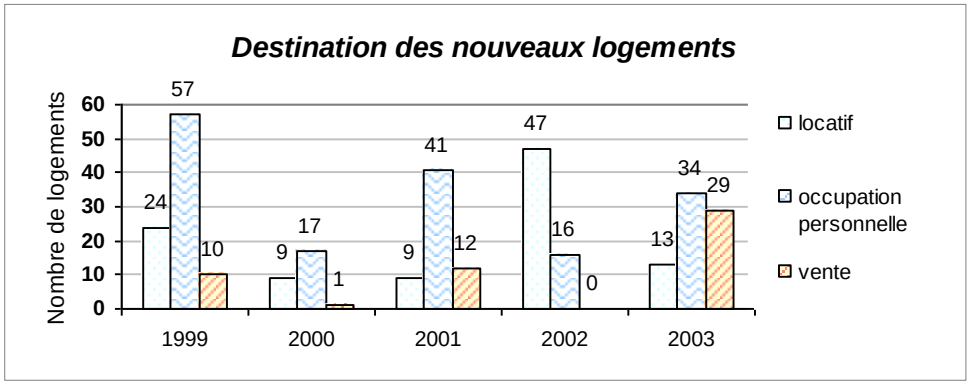
TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS ACTUEL

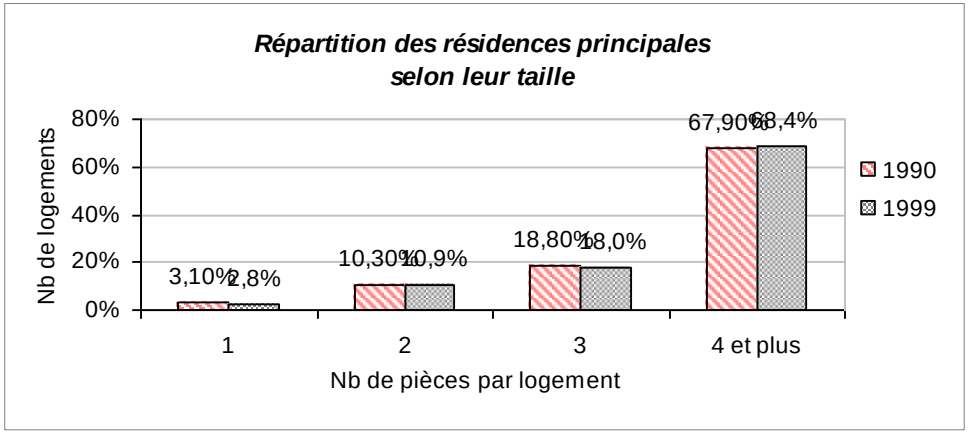
Un parc de logements de toutes époques

En 1999, moins d'un tiers seulement du parc de logements actuel de Clisson est **antérieur à 1950**, dont 18,4% a été construit avant 1915, malgré le caractère historique marqué de la commune. Depuis 1950**, la construction s'est effectuée de manière régulière** dans le temps, sous forme de phase d'extensions successives de secteurs pavillonnaires à partir du noyau historique de la commune vers le plateau viticole et vers le bocage au sud-ouest.
Le parc de logements de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson est un peu plus ancien, puisque 30,4% est antérieur à 1915 et seulement 14,8% a été construit entre 1990 et 1999.

Des logements de grande taille

En 1999, le parc de résidences principales est constitué **à 68,4% de 4 pièces ou plus**, la moyenne étant de **4,2 pièces par logements**. Entre 1990 et 1999, ce sont majoritairement les logements de 2 pièces et de plus de 3 pièces qui ont proportionnellement le plus augmenté, de respectivement 27,7% et 21,9%.





Enjeux

- ⇨ Tenir **un rôle de commune d'accueil** en évolution tout en adaptant le parc à la demande sociale et économique et en diversifiant les formes et les statuts d'occupation
- ⇨ Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune (logements à destination des jeunes, des actifs, des personnes âgées)
- ⇨ Améliorer **la mixité sociale** à l'échelle de la commune et à l'échelle des quartiers grâce à une diversification de l'offre locative
- ⇨ Mener des **actions de réhabilitation** notamment dans le centre, encourager les opérations de restructuration de corps de ferme et de création de logements locatifs

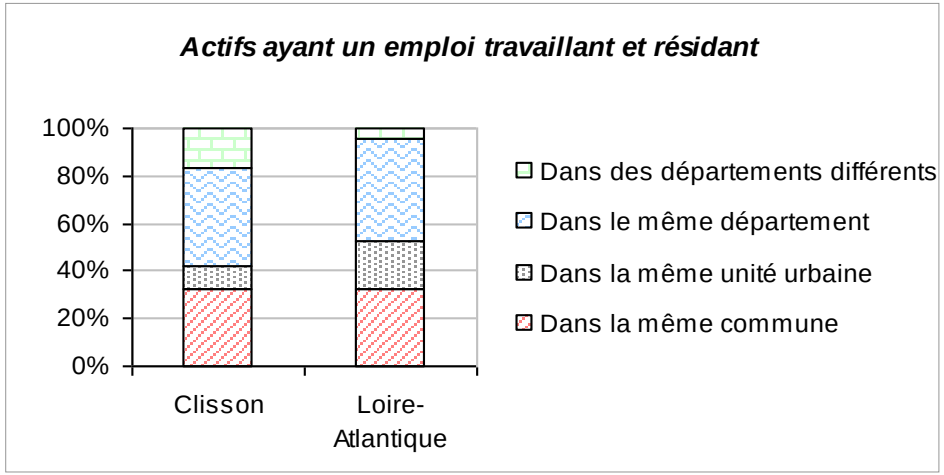
UNE POPULATION A REVENUS MOYENS

Le nombre d'actifs a augmenté de 15,4% entre 1990 et 1999, et est en 1999 de 46,5% (soit 2 770 actifs). Cette augmentation est beaucoup plus importante pour les femmes (+ 22,5%) que pour les hommes (+ 10,5%). Le nombre de chômeurs a lui aussi subi une augmentation par rapport à 1990, de plus de 30% ; **le taux de chômage est actuellement de 10,3%**. Celui-ci reste néanmoins inférieur de plus de 2 point à celui de la Loire-Atlantique.
Les **professions intermédiaires et les ouvriers** sont particulièrement bien représentés au sein de la commune au regard de la Loire-Atlantique. Les autres CSP sont équivalentes aux taux départementaux. Par rapport à la Communauté de Commune de la Vallée de Clisson, les CSP supérieures sont plus représentées à Clisson et les ouvriers y sont moins nombreux.
53,4% des 3 190 foyers fiscaux que comptait la commune en 2001 ont été imposés. Cela correspond au taux le plus élevé de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson, la moyenne étant de 48%.

DE NOMBREUSES NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL EXTRA-COMMUNALES

Le taux d'actifs **résidant et travaillant à Clisson est de 36,1%** et a diminué de plus de 15 points entre 1990 et 1999. Le taux d'actifs travaillant hors de Clisson mais au sein de son unité urbaine (composée que de 4 communes : Clisson, Gétigné, Gorges et Cugand) est faible (10,8%). Celui travaillant hors de Clisson mais au sein du département est élevé (45,7%) et a fortement augmenté depuis 1990, de 14 points. Le taux de Clissonnais travaillant hors de la Loire-Atlantique est relativement important au regard du taux départemental ; cela s'explique par la situation géographique de la commune en limite de département.
En ce qui concerne les moyens de transport utilisés par les actifs, **73,7% utilisent uniquement la voiture particulière** et 5% uniquement les transports collectifs (ces derniers ne sont empruntés que par 1,8% de actifs de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson) ; près de 6% n'utilise pas de moyen de transport.

UNE COMMUNE PORTEUSE, QUI EMPLOIE PRINCIPALEMENT DANS LE TERTIAIRE



Au recensement de 1999, Clisson comptait **3 122 emplois sur son territoire**, soit 350 emplois de plus que le nombre d'actifs y résidant. Le nombre d'emplois a augmenté de 10,6% entre 1990 et 1999. Selon les estimations ASSEDIC, au 31 décembre 2003, **2 822 salariés privés** travaillaient au sein de la commune, répartis dans **222 établissements**.
Avec 183 établissements de service et 1 780 emplois au 31/12/2003, le **secteur tertiaire est prédominant** et est proportionnellement plus important qu'au sein des autres communes de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson. Le secteur industriel tient également une place conséquente, comptant 26 établissements industriels et 784 emplois dans ce secteur. La construction fournit 258 emplois, répartis dans 13 établissements. Les emplois agricoles sont très peu nombreux.

UN TISSU COMMERCIAL DENSE

La commune est dotée d'un **tissu commercial dense** : outre 2 marchés, elle compte de nombreux petits commerces (boulangeries, boucheries, habillement, cafés…) ainsi qu'1 supermarché et 1 hypermarché. Clisson est également dotée de nombreux services médicaux, touristiques (office de tourisme, camping, hôtels, village de vacances, maison médicale…).

Emplois au lieu de travail selon l'activité économique en 1999				
	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire
Clisson	2,0%	27,1%	7,7%	63,2%
CCVC	11,5%	30,4%	10,3%	47,8%
Département	4,2%	18,0%	6,2%	71,6%

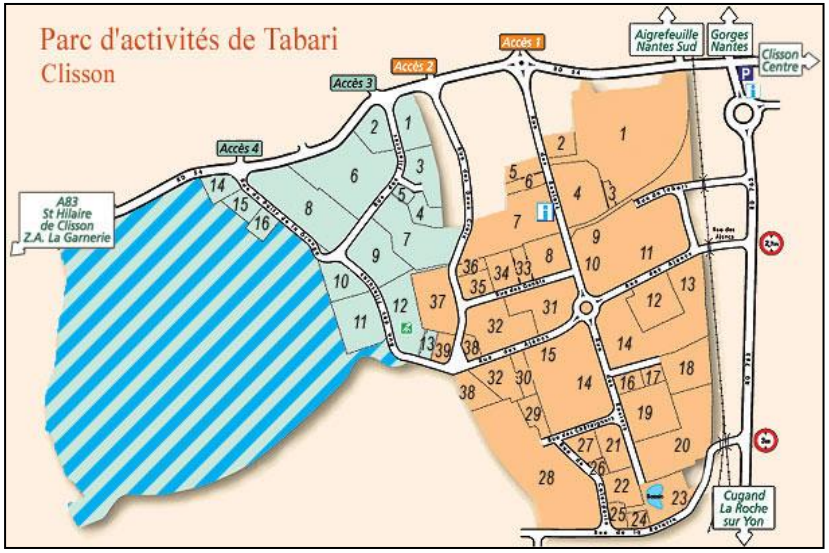
DES ZONES D'ACTIVITES EN EVOLUTION

La commune est dotée de 2 zones d'activité d'intérêt communautaire. La Communauté de Communes de la Vallée de Clisson assure ainsi l'aménagement, la gestion et la commercialisation de 15 zones d'activité au sein de ses communes membres.

A vocation commerciale et tertiaire, **le parc d'activité de Câlin** s'étend sur une superficie de 21ha et compte une vingtaine d'entreprises, soit environ 300 emplois.

Fort d'une superficie de 97ha dont 1,5ha disponibles et 25ha encore non viabilisés), le **parc industriel de Tabari** est, lui, à vocation industrielle et artisanale (essentiellement plasturgie, menuiserie industrielle et construction) ; une cinquantaine d'entreprises y est implantée, générant ainsi environ 1 500 emplois.

Sources : SELA – LINEA – S.CHIRON – SOGREAH pour la CCVC - 2004



UNE ACTIVITE AGRICOLE FORTE ET BIEN REPRESENTEE

La commune est dotée d'une superficie agricole utilisée des exploitations de 443ha, **essentiellement viticole**. Le nombre d'exploitations est en diminution : il est passé de 52 exploitations en 1988 à 33 en 2000.

Données du Recensement Agricole (2000)	
Nombre d'exploitations en 2000	33
Nombre d'exploitations en 1988	52
Nombre d'exploitations professionnelles	15
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	40
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	49
Nombre total d'actifs sur les exploitations	37 UTA
Superficie agricole utilisée des exploitations	443ha
Terres labourables	82ha
Superficie toujours en herbe	86ha
Nombre total de vaches	58

Enjeux

⇨ **Conforter le développement économique**, prévoir des secteurs adaptés (**réglementation**) pour la création de nouveaux pôles d'activités ou les extensions des zones d'activités (enjeu CCVC), soutenir l'appareil commercial en centre en facilitant l'accessibilité et le stationnement

⇨ **Assurer le maintien des activités agricoles et viticoles**

⇨ **Assurer une desserte satisfaisante des pôles d'emplois par les transports** en commun et les liaisons douces : **Maîtriser la consommation d'espace (loi SRU)**

⇨ **Améliorer la prise en compte des aspects architecturaux et paysagers** (charte de qualité des zones d'activités)

■ UNE FONCTION DE TRANSIT ASSUREE PAR DES AXES STRUCTURANTS ET HIERARCHISES

La desserte régionale et départementale

La commune est traversée par des axes importants soumis à une forte circulation. Le réseau en étoile fait convergé tous les axes au niveau du centre-ville (points de franchissement des rivières).
La route départementale RD 149 traverse la commune du nord-ouest au sud-est. Elle relie Nantes à l'ouest et Cholet à l'est. Elle est l'axe historique autour duquel s'est formée la commune.
Clisson s'est également développée originellement le long des RD763 et RD59.
La RD 763 permet de rejoindre la RD 149 et RN 249 en direction de Nantes/Cholet puis l'A11 vers Angers.
La RD 117 donne accès à la RD 137 puis l'A 83 en direction de Nantes/Niort.
Les axes structurants dont la principale fonction est le transit sont :

- La RD 149 : Nantes-Cholet
- Les RD 59 et RD 753 (vers Gorges et Cugand)
- Le pont du Nid d'Oie au caractère routier
- Les routes de St Lumine et St Hilaire à l'ouest

La déviation nord-est de l'agglomération de Clisson a été réalisée en 2005, allant du giratoire du « Fief Bignon » sur la commune jusqu'au giratoire du « Fief du Parc » sur Gétigné. L'ancienne RN 149 sur ce même linéaire est désormais classée dans le domaine public communal.

Il existe également un projet de contournement au Sud sur l'axe Clisson – Cugand- Gétigné.

Le Schéma Routier Départemental

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacements, environnement, cadre de vie, préservation des ressources…), le Conseil Général de Loire Atlantique a souhaité réviser son Schéma Routier afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation. Ce schéma adopté le 21 mars 2006 répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que :

- Assurer la desserte des grands équipements ;
- Assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du nord du département ;
- Favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Routes des Estuaires et la réalisation d'axes Est-Ouest ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- S'inscrire dans une offre diversifiée de transports avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable ;
- Inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant en compte le transfert des routes nationales d'intérêt local.

Le Schéma Routier Départemental prévoit une hiérarchisation des liaisons, établie à partir de la fonction et de l'importance des voies intéressées :

- Les **RD 763 et RD 117** sont classées en **Liaisons Structurantes** (L.S.)
- La **RD 149** est classée en **Route Principale de Catégorie 2** (R.P. 2)
- **Les RD 54, RD 59, RD 217 et RD 354** sont classées dans le **Réseau de Desserte Locale.**

Les Routes classées à Grande Circulation en application de la loi Barnier du 2 février 1995

La **RD 149**, sur l'ensemble de son tracé est classée Route à Grande

Circulation. Le recul par rapport à l'axe de cette voie est donc de **75m** pour les constructions situées en dehors des zones urbanisées. En cas de dérogation à cette loi (existence d'un projet urbain argumenté, construction d'un bâtiment agricole), le recul minimal est alors porté à **35m** conformément à son classement en Route Principale de Catégorie 2.

La **RD 753** est également classée Route à Grande Circulation, en conséquences, un recul de **100m** doit être observé pour les constructions à usage d'habitat par rapport à l'axe de cette voie, **75m** pour les constructions à usage d'activités. En cas d'élaboration d'un projet urbain ou d'une construction à usage agricole cette marge de recul peu être portée à **50m**.

De même pour la **RD 117** classée Liaison structurante un recul de **100m** pour les constructions à usage d'habitat doit être observé et de **50m** pour les constructions à usage d'activités.

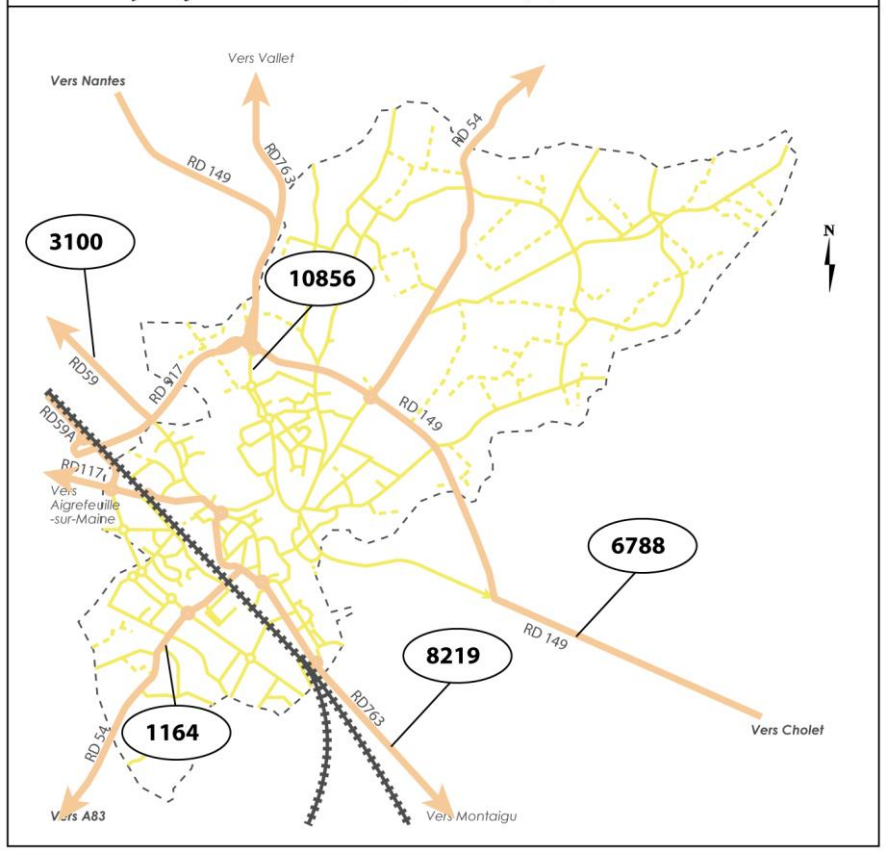
Pour les **autres départementales du Réseau de Desserte Locale,** une marge de recul de **25m** par rapport à l'axe est applicable hors zone urbanisée.

La desserte locale

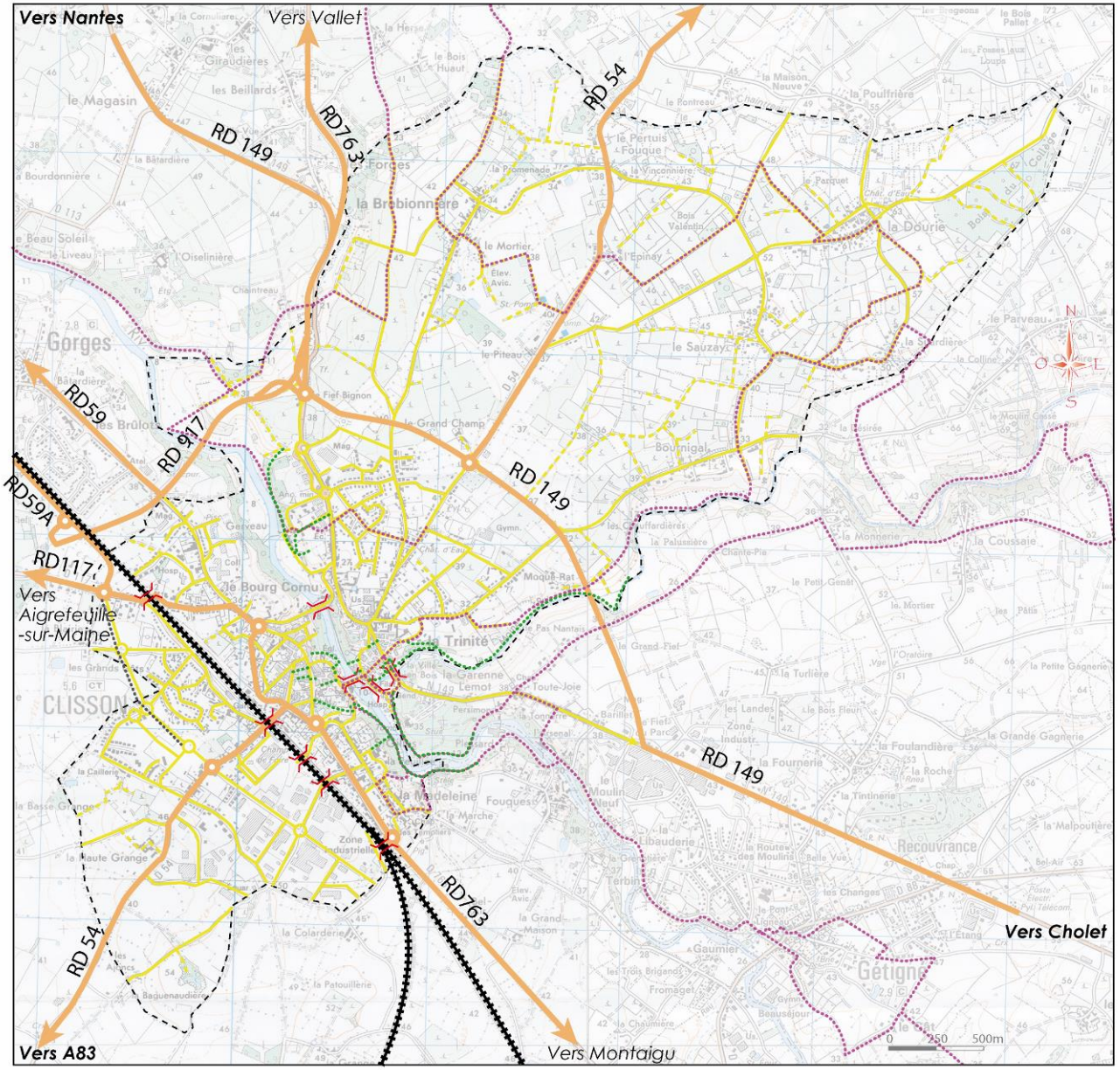
La desserte locale est également constituée de voies communales reliant les différents villages viticoles au centre-ville, ainsi que les quartiers entre eux. Les déplacements locaux sont contraints par la présence de trois éléments linéaires :

- La Sèvre Nantaise : deux ponts permettent son franchissement, celui du Nid d'Oies, au caractère très routier, et celui de la Vallée, de taille plus réduite et d'utilisation semi piétonnière.
- La Moine : le Viaduc et le Pont Saint Antoine la franchissent.
- La voie ferrée : cinq passages permettent son franchissement, dont trois sont très étroits et peu confortables pour l'automobile en raison d'une visibilité réduite (Route de la Colanderie, Rue des Ajoncs et Rue de Tabari).

Trafics moyens journaliers en 2002 *(DDE Loire Atlantique)*



LA TRAME VIAIRE



- route départementale
- voie communale
- chemin rural
- chemin inscrit au PDIPR
- cheminement piéton
- modes doux (2 roues)
- contournement nord
- voie ferrée
- pont ou passage souterrain
- limite communale

LA DESSERTE INTERNE

Le réseau viaire de Clisson est également constitué de rues permettant l'irrigation interne des différents quartiers, des villages et des zones d'activité. Il est à noter que le centre-ville est constitué de rues étroites peu adaptées au transit automobile, mais plus aux déambulations piétonnières. Un plan de circulation et de stationnement a été réalisé (2005-2006) définissant des orientations et fiches actions prioritaires à réaliser.

Les chemins agricoles

Les chemins vicinaux constituent le dernier niveau de la hiérarchisation de la trame viaire, essentiellement utilisés par les agriculteurs et viticulteurs pour l'exploitation de leurs champs. Il convient de relever la présence de plusieurs sentiers de randonnée, inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (cf. Annexes du dossier de PLU).

Les itinéraires touristiques & modes doux

- Signalétique du centre-ville avec une distinction des quartiers de Notre Dame et de la Trinité
- La route touristique du Vignobles Nantais
- Maillage pédestre empruntant venelles et escaliers en centre-ville
- Sentiers de randonnée en direction du plateau viticole au nord et le long de la Sèvre Nantaise.

Ruelle de Cul Chaud

L'échelle du Château

Chemin et escaliers des bords de Sèvre

LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS DU RESEAU DE VOIRIE.

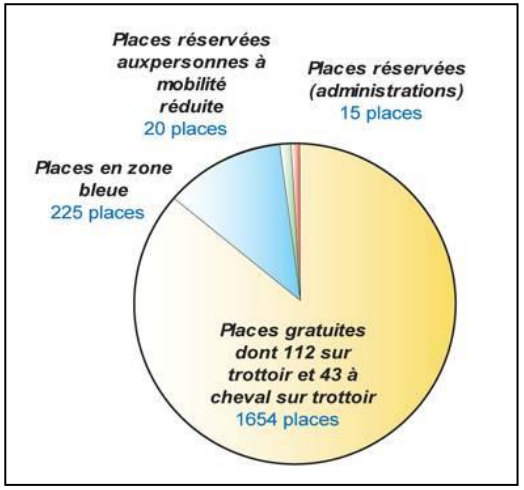
- des ralentissements ponctuels et localisés qui ont lieu à l'heure de pointe du soir (17h30-18h30),
- un faible gabarit des voies en centre-ville (pont de la Vallée) et nombreux sens uniques,
- dangerosité de la porte Palzaise, de la place Saint Jacques et du carrefour Coq en Pâte.
- des franchissements de voie ferrée à niveau qui posent un problème de partage de l'espace entre modes doux et motorisés.

Toutefois l'accidentologie est jugée peu élevée. 23 accidents corporels ont été recensés en 5 ans dont 1 tué, 13 blessés graves, 18 blessés légers.

LE STATIONNEMENT

De nombreuses places en périphérie du centre-ville servent au stationnement : Place de la Gare, Place de la Trinité, Place Saint Jacques, Place des Douves

Au total, 1 954 places de stationnement sont recensées sur la commune, avec une occupation prononcée en journée côté gare et en centre-ville (place des Douves) *et* des taux d'occupations épars à l'échelle communale (entre 31% et 91% de taux d'occupation)



Des **points durs de stationnement** concernent la gare, le quartier médiéval Notre Dame, l'avenue du Général Leclerc et la place des Douves (commerces de proximité pénalisés).

Place Saint Jacques

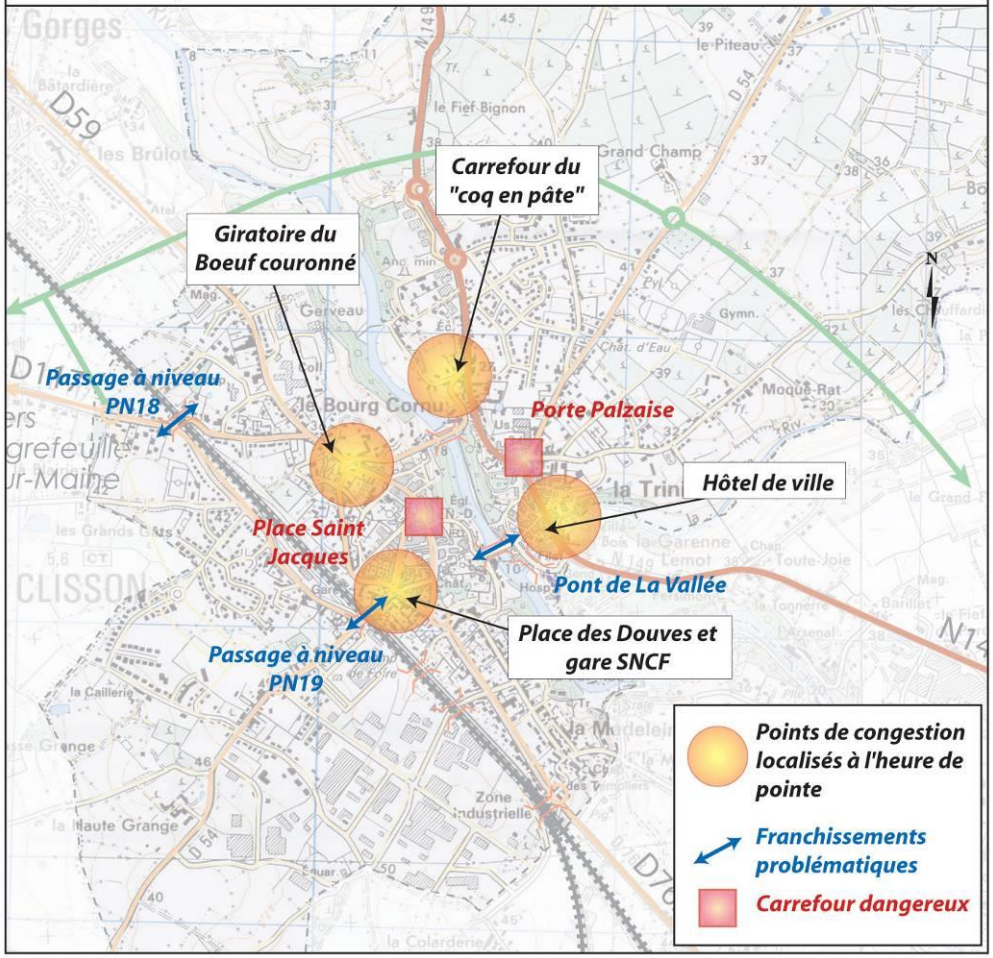
Place des Douves

Enjeux

Des **saturations de stationnement localisées** dans les secteurs de la Gare et les secteurs limitrophes du centre-ville (place des Douves, Hôtel de ville…), **une vitesse excessive sur les axes de transit structurants** (riverains et établissements scolaires touchés) et **un gabarit des voies faible et nuisant au développement des modes doux** (absences de continuités piétonnières, pistes cyclables quasi-inexistantes…) imposent de s'attacher aux objectifs suivants en termes de mobilité :

- ⇨ Intégrer une **nouvelle hiérarchie des voies** induite par les projets de contournement et par l'étude circulation/stationnement réalisée en 2005.
- ⇨ Prévoir **l'accessibilité des équipements** notamment en projet
- ⇨ **Valoriser les portes de ville et itinéraires de découverte** (route des vignobles, sentiers de randonnée, parcours du centre-ville, bords de Sèvre…)
- ⇨ Améliorer **les franchissements** (voie ferrée et rivières)
- ⇨ Favoriser **le développement des modes doux** (continuité des itinéraires)
- ⇨ **Adapter l'offre en stationnement** aux besoins localisés des usagers.

Principaux dysfonctionnements du réseau viaire *(plan de circulation et de sationnement)*



LE PROJET DE POLE D'ECHANGES MULTIMODAL SUR LE SITE DE LA GARE DE CLISSON

Ce projet est porté par la CCVC, le Département et la Région, la SNCF.

Principaux éléments du diagnostic

- Des **stationnements aux alentours de la gare fortement mobilisés voire saturés** en journée ; une offre actuelle qui peut difficilement absorber davantage d'utilisateurs se rabattant en voiture sur la gare.
- Une **augmentation de la fréquentation annuelle** : +11% entre 2001 et 2003 ; un usage des transports ferrés en forte progression.
- 30% des usagers à pied arrivent ou quittent la gare **par des parcours interdits**. La sécurité et le confort des piétons est donc à renforcer. Il existe un réel besoin de **relation entre l'est et l'ouest** de Clisson.
- 60% des usagers sont réguliers (déplacements pendulaires : domicile-travail ou domicile-école)
- Les modes de rabattement les plus utilisés sont **la voiture, puis la marche**.
- **L'aire de recrutement** de la gare est vaste : 47% Clisson, 34% CCVC, 13% département.

Les projets pour la ville

Le quartier de la gare est en évolution. Dans ce contexte, le projet de PEM est associé à un ensemble de **projets structurants** pour la ville :

- **Projet d'urbanisme :** réaménagement du champ de Foire (stationnement, liaison ouest à renforcer, de nouveaux trafics générés).
- **Projets de transport :**
  - → l'électrification de la ligne Nantes - La Roche sur Yon – Les Sables d'Olonnes (2008),
  - → la 2ème étape du projet de développement de desserte périurbaine Nantes - Vertou - Clisson
  - → Le plan de circulation et de stationnement de la ville

Ces projets auront des impacts significatifs sur :

- le franchissement de l'emprise ferroviaire,
- la réorganisation de l'espace public,
- la circulation et les besoins en stationnement,
- la prise en compte et le développement des modes doux (continuités des liaisons piétonnières, 2 roues).

L'EAU POTABLE

La distribution de l'eau potable à Clisson est assurée par la SAUR depuis le 1er janvier 2001 et jusqu'au 31 décembre 2010 par un contrat de gérance.

L'alimentation en eau potable de la commune de Clisson se fait à partir de l'usine de production d'eau potable de Basse-Goulaine, gérée par le Syndicat Mixte des Collectivités du Sud-Est de Loire-Atlantique.

L'eau brute est captée par 32 forages dans une nappe alluviale en bordure de Loire dans l'Ile Lorideau. Les alluvions assurent une épuration naturelle de types physico-chimique et biologique.

En conséquence, l'eau brute présente les caractéristiques principales suivantes :

- teneurs élevées en ammonium, fer et manganèse,
- présence de sulfure d'hydrogène,
- teneur faible en nitrates,
- faible contamination bactérienne.

Depuis quelques années, la présence de pesticides (triazines et urées substituées) est également observée.

La mise en service en 1997 de la filière de traitement complémentaire ozone-filtration sur charbon actif en grains et le maintien d'une désinfection finale mixte chlore-bioxyde de chlore ont permis de garantir la production d'une eau de bonne qualité bactériologique et sans goût.

Ainsi, au cours de l'année 2005, 6 échantillons d'eau ont été contrôlés par l'exploitant et 16 par la DDASS. Ces 22 prélèvements ont été jugés conformes.

La teneur moyenne en nitrates est de 6 mg/l.
La valeur moyenne en dureté est de 14,3°F.
Le pH moyen se situe à 7,52 en sortie d'usine.

Le réseau se composait en 2005 de 53 146 mètres linéaires de conduites. Il permet de desservir 3073 clients (61 branchements sont des branchements communaux), ce qui représente un volume consommé de 319 630 m3, soit 104 m3 / habitant en moyenne sur l'année (-8 % par rapport aux volumes consommés en 2004).

Le rendement primaire du réseau était en 2005 de 82.8 %, contre 80.9 % en 2004.

En 2005 a notamment été mis en place le nouveau feeder 500 (conduite de transfert de diamètre 500) afin de desservir le Nord de la Vendée. Cette conduite pourrait être utilisée par la commune de Clisson en cas de nécessité.

Avec 13 réclamations enregistrées en 2005, le service est jugé satisfaisant.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

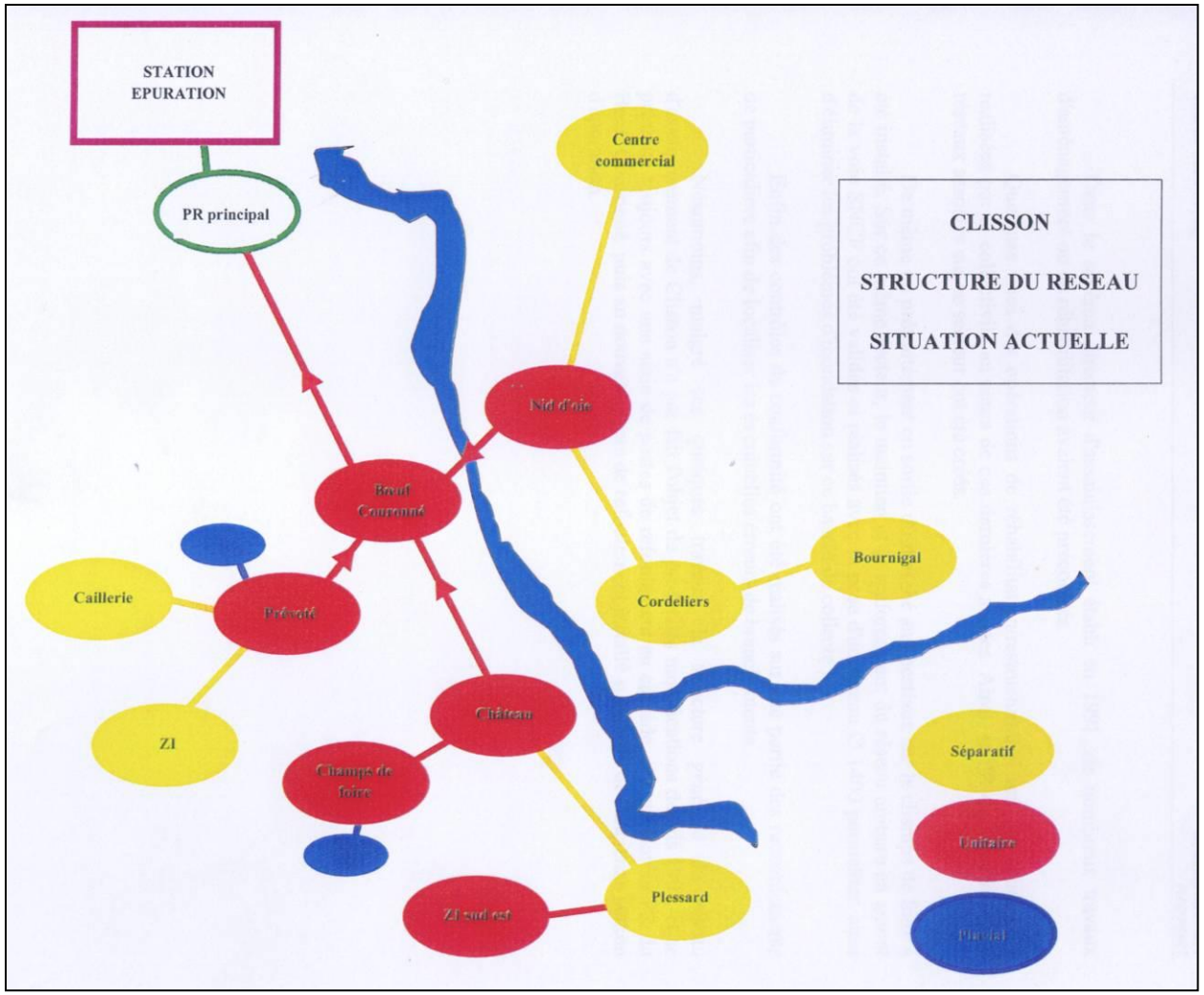
Le schéma d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement actuel réalisé par IRH environnement date du 7 février 2002. Clisson et Gorges disposent depuis octobre 1999 d'une station dépuration commune de type **boues activées** faible charge d'une capacité de 12 500 équivalents habitants. Les hameaux de Bournigal, de Sauzaie, de la Suardière et de la Dourie sont assainis en collectif et disposent de **leur propre unité de traitement**, une lagune.

Le réseau d'eaux usées actuel de l'agglomération de Clisson est **principalement de type unitaire**, tous les nouveaux travaux d'extension sont menés en **réseau séparatif**. Le linéaire atteint environ 35km et possède une dizaine de postes de refoulement.

Concernant l'assainissement des eaux pluviales, le réseau est doté de 17 déversoirs d'orage afin de limiter les surcharges hydrauliques.

Sources : IRH- Environnement – janvier 2002



Des problèmes identifiés sur le réseau d'assainissement

- Une **collecte partielle de la charge polluante** générée sur Clisson avec des secteurs particulièrement sensibles où les eaux usées sont **by-passées vers le milieu naturel** quotidiennement (bassins de collecte du Château et du Bœuf Couronné).
- Des phénomènes de **drainage de nappe et de tranchée** particulièrement importants. Les volumes moyens journaliers collectés varient de 1 260m³/j à 7 900m³/j alors que seulement 590 à 990m³/j sont réellement dirigés vers la STEP.
- La nature unitaire du réseau conduit à une **collecte supplémentaire importante des eaux pluviales** qui sature le réseau d'assainissement.

Le schéma directeur identifie et prévoit des réhabilitations sur différents secteurs (Château, Bœuf Couronné, Mare Rouge, Blairie, route de St Hilaire, la Prévoté, Bournigal, Hautes Granges-Caillerie, Cordelier-St Antoine, Nid-d'Oie, ZI en amont de la SNCF).

Le PLU et les zonages d'assainissement

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a modifié par son article 38-II le code de l'urbanisme afin de prendre en compte dans le POS les zones d'assainissement prévue à l'article 35 de la loi sur l'eau et reprises à l'article L.2224-10 du CGCT :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif ;
- les zones où le traitement et/ou la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales seront nécessaires.

Les annexes sanitaires du PLU

Un certain nombre de dispositions relatives à l'assainissement figuraient déjà dans les POS avant la loi sur l'eau et établissaient un lien étroit entre le degré d'équipement de la zone, notamment en matière d'assainissement, la densité admissible de la construction et les annexes du POS (Code de l'Urbanisme, art. R 123-17, 123-21-7-a et 123-24-3).
Les annexes sanitaires du PLU comprennent un ***schéma du réseau d'assainissement***, une ***note décrivant leurs caractéristiques essentielles***, ***leur évolution future ainsi qu'une justification des emplacements retenus*** pour d'éventuels travaux (extensions, équipements…).
Des plans doivent donc permettrent de visualiser les réseaux d'eau potable, des eaux usées, et des eaux pluviales.

Enjeux

Un réseau d'assainissement à **dominante unitaire** qui entraîne une surcharge du réseau par le pluvial et conduit à une collecte partielle de la charge polluante générée sur Clisson

⇨ **Réduire les apports d'eau parasite** par le développement du réseau de type séparatif et l'amélioration des branchements (possibilité également de réaliser des dispositifs d'infiltration végétalisés de type « jardins filtrants »).

⇨ **Fiabiliser l'intégralité de la collecte** des eaux usées par temps sec, améliorer les branchements, étendre le réseau séparatif …

⇨ **Anticiper et coordonner le développement urbain à la mise en conformité du système d'assainissement et à l'extension programmée du réseau**

LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Des objectifs de gestion durable des déchets à poursuivre

L'élimination des déchets doit satisfaire à un certain nombre de grands principes, rappelés pour la plupart par la loi de 1992, s'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable :

- **la prévention et la réduction des déchets à la source**. Cet aspect fondamental est particulièrement important pour les industriels, les fabricants et les distributeurs de biens de consommation qui engagent des réflexions sur la façon de réduire les quantités de déchets produites ;
- **le traitement des déchets** en favorisant leur valorisation au travers du réemploi, du recyclage ou de toute autre action de traitement permettant de produire de la matière ou de l'énergie ;
- **la limitation en distance du transport des déchets** par leur traitement au plus près du lieu de production (principe de proximité) ;
- **l'information du public** sur les opérations de collecte et d'élimination, leurs effets sur l'environnement et la santé, leur coût ;
- **la responsabilité du producteur**.

Il existe 2 types de plans introduits par la loi de 1992 qui, sur un territoire donné et pour un type de déchets, dressent le bilan de la situation en termes de quantités produites et de lieux de traitement et précisent les priorités et conditions futures de gestion des déchets :

- **les plans régionaux d'élimination des déchets industriels spéciaux** (DIS), qui concernent les déchets toxiques visés par une réglementation spécifique, y compris des déchets d'activités de soins à risques infectieux,
- **les plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés** (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, boues de stations d'épuration.).

Un plan départemental récemment approuvé

En Loire-Atlantique, le plan départemental des déchets approuvé par le préfet en janvier 1997 a fait l'objet d'une révision approuvée par arrêté préfectoral du **22 décembre 2003**.

- Données régionales : **449kg / hab /an**
- Données départementales : **351 162 tonnes** ce qui équivaut à **328kg / hab / an.**

La **CCVC** est compétente en matière de gestion des déchets. Le **tri sélectif** est organisé (sac sélectif, conteneur en verre, ordures ménagères et déchetteries).

La prise en compte des nouvelles installations dans le PLU

La révision ou l'élaboration du PLU doit intégrer les réflexions pour **déterminer le site le plus adapté quant à la localisation des sites de collecte ou de traitement** en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures. **Les zones d'activités sont notamment des sites adaptés** pour accueillir des installations comme les déchetteries.
Il existe une relation d'opposabilité entre le règlement du PLU et **l'ouverture d'une installation classée**. Cette dernière doit appartenir aux **catégories mentionnées dans le document d'urbanisme**. Cette contrainte renforce la nécessité d'intégrer les réflexions relatives au traitement des déchets dans le document d'urbanisme, sauf à prévoir un règlement très permissif sur les installations classées, ce qui n'est pas recommandé.

LES EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

Clisson joue un rôle de pôle urbain de la CCVC du fait de son statut de pôle d'équilibre à proximité de l'agglomération nantaise. Les équipements rayonnent au-delà des limites communales et participent à l'attractivité communale.
Outre les équipements administratifs (Hôtel de Ville, Maison de Pays, Communauté de Communes de la Vallée de Clisson, DDE, Poste…), Clisson compte de nombreux équipements pour la détente et les loisirs, activités occupant une place de plus en plus importante dans l'emploi du temps des habitants.

UN BON NIVEAU GENERAL D'EQUIPEMENTS SOCIO-EDUCATIFS

Deux groupes scolaires (maternelles et primaires) et une maison de l'enfance

Le groupe scolaire public Jacques Prévert compte 258 élèves de primaire (dont 212 Clissonnais) et 159 de maternelle (dont 149 Clissonnais) pour l'année scolaire 2004-2005. **Une extension des locaux est en projet.**
Si au cours des dix dernières années, l'école primaire a connu une perte de 2,6% de ses effectifs, **la tendance s'est depuis peu inversée, le taux d'évolution entre 2003-2004 et 2004-2005 étant de +1,6%. L'école comptait 12 classes jusqu'en 1995, elle n'en compte aujourd'hui plus que 11.**
La maternelle a également été affectée par une diminution de ses effectifs dans les années 1990 ; pour autant, **ceux-ci ont globalement augmenté de près de +12,8% depuis 1994-1995 et de +8,9% depuis 2003-2004.** L'école maternelle est aujourd'hui composée de 5 classes ; elle en comptait également 5 jusqu'en 1995, puis 4 entre 1996 et 1998.
L'école privée Sainte-Famille comprend 230 enfants de primaire (dont 183 Clissonnais) et 144 de maternelle (dont 127 Clissonnais). Ses effectifs ont globalement diminué de 17,9% depuis dix ans. Ceux-ci ont cependant augmenté de 7,5% entre les deux dernières années scolaires : +3,6% pour le primaire et +14,3% pour la maternelle. Tout comme pour la maternelle Jacques Prévert, **la forte augmentation des effectifs de la maternelle Sainte-Famille correspond essentiellement à des enfants résidant à Clisson même.**
La commune compte également une maison de l'enfance depuis 1999. Cet établissement, accessible à l'ensemble des communes de la CCVC est destiné à l'accueil des moins de 12 ans ; elle comprend une halte garderie (20 places), un relais assistantes maternelles, un accueil périscolaire, un centre de loisirs et un lieu d'accueil parents-enfants. **Ces équipements sont de plus en plus sollicités** : la halte garderie est passée de 7 790 heures réalisées en 1999 à 8 934,5 en 2003, l'accueil périscolaire de 7 085,5 heures à 14 818 heures et le centre de loisirs de 3 138,5 journées-enfant à 8 832,4 journées-enfant.
Une **crèche intercommunale**, de 35 places, a été mise en service en septembre 2007.

Deux collèges

Le collège public Cacault est situé près de l'école Jacques Prévert. Il compte 655 élèves, dont seulement 182 Clissonnais. Il a perdu 6,3% de ses effectifs par rapport à l'année scolaire 2003-2004, et 18,4% depuis dix ans.
Le collège privé Immaculée Conception compte 426 élèves, dont 126 Clissonnais. Ses effectifs ont chuté de 25,8% au cours des dix dernières années, mais cette tendance est en fléchissement dans la mesure où le taux d'évolution entre les années solaires 2003-2004 et 2004-2005 est de -0,5%.
Concernant le lycée, les élèves sont dirigés vers les lycées publics de Basse-Goulaine, Vallet, Montaigu ou Nantes. Un service de transports scolaires dessert l'ensemble des établissements scolaires.

Des équipements pour personnes âgées aux capacités d'accueil insuffisantes

Par ailleurs, une maison de retraite est présente sur la commune, la résidence Jacques Bertrand. Un projet de restructuration et d'agrandissement de cet établissement est à l'ordre du jour pour augmenter les capacités d'accueil des personnes âgées, à ce jour insuffisantes.
Il convient de noter l'existence d'un service d'aide à domicile géré par le Centre Communal d'Action Sociale, pour les personnes âgées, handicapées ou momentanément dépendantes.

■ DES EQUIPEMENTS SPORTIFS LARGEMENTS SOLLICITES

Toujours très utilisés, les équipements sportifs recensés à Clisson sont :

- Le Centre Polyvalent du Val de Moine, regroupant 9 terrains d'extérieur (football, rugby, tennis…) et 4 salles d'intérieur (handball, basket-ball, ping-pong… mais aussi répétitions, spectacles…), ouvert aux élèves du collège et aux associations,
- Le complexe sportif Cacault comprenant 4 terrains d'extérieur (handball et athlétisme) et utilisé en priorité par les élèves des établissements scolaires avoisinants, mais également ouvert le soir aux associations,
- Le gymnase Jacques Prévert comptant une salle réservée aux activités de l'école et à la pratique de la gymnastique,
- L'esplanade Klettgau comprenant un terrain de tennis et un terrain de basket-ball,
- La salle sportive du collège Immaculée Conception qui peut être louée pour une mise à disposition le soir notamment pour les activités de basket et de volley-ball,
- La piscine intercommunale Aquaval, proposant de nombreuses activités nautiques,
- Le parcours de santé et le site d'escalade des blocs des bords de Sèvre au parc Henry IV,
- La base de canoë-kayak.

■ DES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS TRES FREQUENTES

Les équipements de culture et de loisirs présents sur la commune sont :

- La Garenne Valentin, utilisée pour des mariages et des réunions et disposant de deux espaces culturels (l'Oratoire et le Pavillon des Rochers),
- L'espace Saint Jacques, offrant depuis peu une salle de spectacle d'une capacité de 130/140 places (théâtre, musique, expositions…),
- La galerie du Minage (expositions),
- La Chapelle des Templiers (expositions),
- L'église Notre Dame, utilisée pour des concerts,
- Une salle de spectacle provisoire au Champ de Foire,
- Le centre culturel des Cordeliers,
- Le centre polyvalent du Val de Moine, parfois utilisé pour des spectacles et des répétitions,
- Le cercle Olivier de Clisson offrant ses locaux pour diverses associations,
- La maison des associations,
- Une bibliothèque, gérée par des bénévoles,
- Un cinéma (Le Connétable).

Jugés insuffisants, les équipements culturels et de loisirs font l'objet de nombreuses réflexions : conversion de l'ancien cinéma Le Tivoli en théâtre, nouvelle affectation de la salle des Cordeliers, médiathèque intercommunale, nouvelle salle de 400 places à vocation de loisirs et de réceptions…

LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Le tourisme à Clisson est essentiellement un tourisme à la journée, inclus dans un voyage plus large (châteaux de la Loire, Nantes, littoral…). Les équipements touristiques présents à Clisson sont :

- L'Office de tourisme de la Vallée de Clisson,
- Le terrain de camping municipal (ne répond plus aux attentes),
- Le village de vacances Henri IV,
- Une offre d'hébergements hôteliers peu développée mais suffisante (absence cependant d'une offre hôtelière adaptée aux nombreux actifs en déplacement),
- Un important réseau de chambres d'hôtes,
- Le caveau des vignerons participant à la promotion du vignoble nantais.

LES ASSOCIATIONS

Le réseau associatif est constitué par des groupes à vocations multiples (intérêt général, particulier) qui constituent des instruments d'intégration locale et sociale. La commune compte de nombreuses associations, autour de thèmes très variés :

- Amicales et clubs : 9 associations,
- Arts, culture et loisirs : 30 associations,
- Echanges et jumelages : 5 associations,
- Regroupements de citoyens : 9 associations,
- Regroupements de parents d'élèves : 5 associations,
- Regroupements de professionnels : 3 associations,
- Regroupements patriotiques : 2 associations,
- Solidarité : 24 associations,
- Sports et détente : 25 associations.

Enjeux

Les équipements culturels et de loisirs prennent une place de plus en plus importante, aussi l'offre communale doit s'adapter à cette nouvelle demande. De nombreuses réflexions et projet sont en cours (reconversion, aménagements de nouveaux sites…).

⇨ **Garantir une bonne desserte des équipements,** en particulier par les transports en commun et les liaisons douces

⇨ **Adapter le nouveau document d'urbanisme aux projets et nouveaux besoins**

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

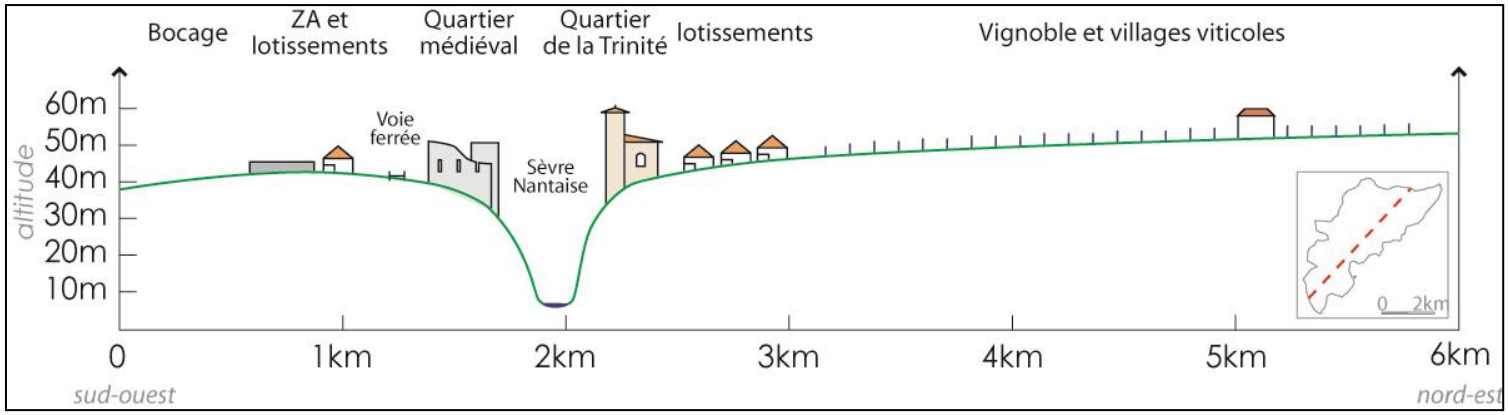
↳ *Durabilité spatiale, environnementale & culturelle*

UN RELIEF DE PLATEAUX LACERES DE VALLEES

La région se caractérise par une **alternance entre plateaux aux pentes douces et vallées profondes** fortement perceptibles. Les dénivelés sont parfois soudains en bordure des rivières.
Clisson présente un relief en pentes douces **d'orientation générale nord-est sud-ouest** au nord de la Sèvre Nantaise. Les altitudes s'échelonnent de plus de 60m à 40m d'altitude sur le plateau nord. La topographie est particulièrement marquée par les vallées encaissées de la Sèvre Nantaise et de la Moine dont la zone de confluence correspond au site d'implantation de la ville. En effet, 20 à 40m de dénivelé séparent la rivière du plateau. Le relief au sud présente une Clisson s'inscrit dans la partie méridionale du massif Armoricain, entre Mauges au nord et collines vendéennes au sud, au sein du bassin de la Sèvre Nantaise.
D'une altitude moyenne de 27m, Clisson se caractérise ainsi par un relief tabulaire incliné nord-est sud-ouest fortement marqué par les versants abrupts des **vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine**.
Le territoire communal se compose de trois entités paysagères naturelles distinctes :

Les versants et vallées encaissées de la Sèvre Nantaise et de la Moine :

Les cours d'eau et les vallées sont une composante essentielle du paysage et du patrimoine naturel du territoire, différentes ambiances s'y succèdent entre séquences urbanisées (implantation historique) et séquences boisées aménagées ou naturelles.
Les coulées vertes qui entaillent le plateau contribuent à créer des coupures significatives dans la perception de l'espace. L'opulence arborée et la densité végétale de la ripisylve contrastent avec les plateaux ouverts occupés par l'activité agricole (viticulture, céréaliculture, prairies d'élevage). Par ailleurs, les vallées humides sont des axes environnementaux reconnus et protégés pour leur biodiversité.



Un plateau viticole

Il recouvre l'ensemble de la partie septentrionale de la commune. Ainsi, les vignes se déploient offrant un paysage d'une remarquable fluidité visuelle.
Sur les coteaux et plateaux viticoles subsiste un maillage de haies qui pérennise une certaine trame bocagère. Quelques petits boisements parsèment également le territoire (bois du Collège au nord-est) Ils sont situés préférentiellement en continuité de la ripisylve ou logés dans les petits vallons humides et d'un plus grand.

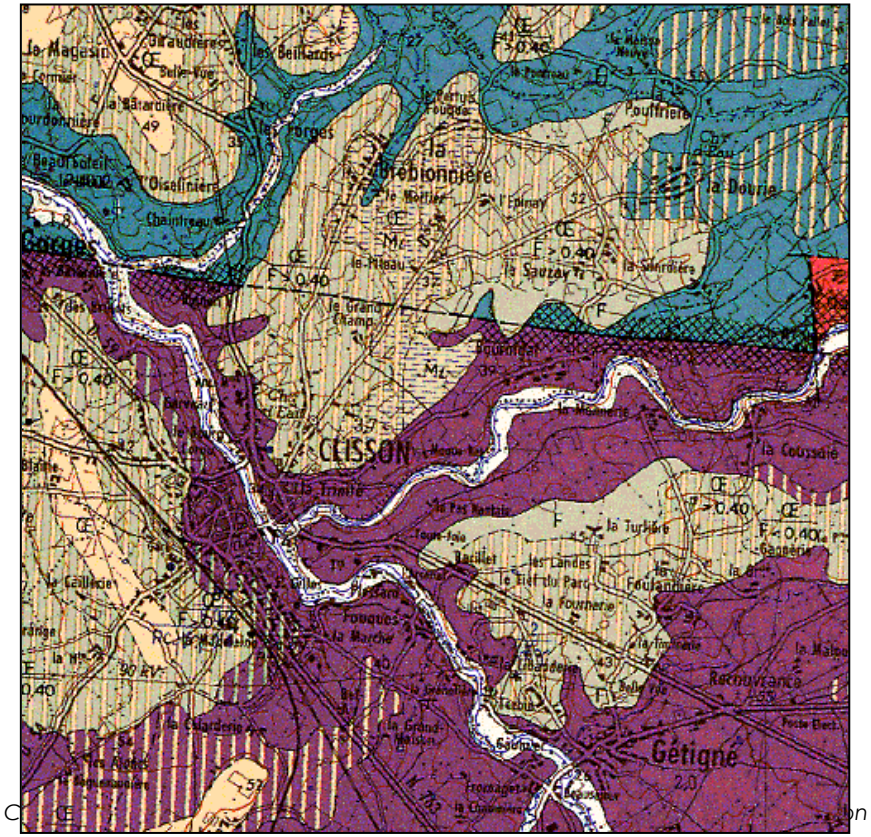
Un paysage de bocage relictuel

Au sud de Clisson, la trame bocagère se densifie, les haies délimitent un parcellaire de surface plus réduite. Cette entité marque la transition entre le secteur d'habitat, la zone d'activités de Tabari et les espaces ruraux avoisinant. Cette structure paysagère constitue un atout essentiel pour l'intégration des projets

d'extension de l'habitat et de l'activité.

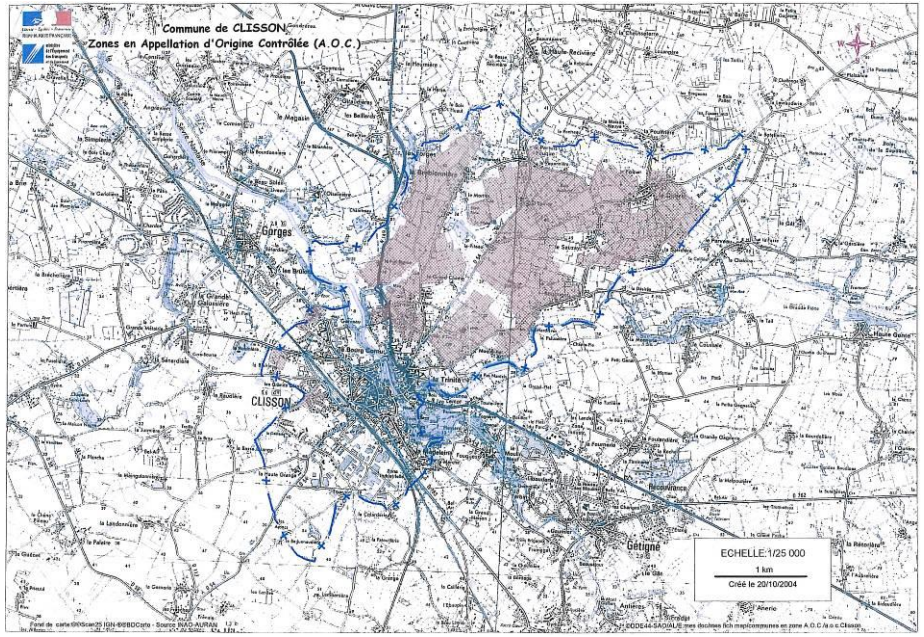
■ LA GEOLOGIE & LA PEDOLOGIE

Clisson, située sur la partie méridionale du Massif Armoricain, repose sur un socle ancien composé de **roches cristallines d'origine métamorphique ou éruptive mises en place entre le précambrien et le paléozoïque supérieur**. L'orientation hercynienne du Massif Armoricain, va de l'ouest-nord-ouest vers l'est sud-est. Le sous-sol du bassin est formé de **roches métamorphiques** (gneiss, micaschistes, roches vertes) et de **roches magmatiques** (granites, matériau que l'on retrouve dans l'habitat traditionnel). Les **formations sédimentaires** se présentent localement sous la forme de placage de limon éolien et de dépôts alluvionnaires dans les vallées. (Source : BRGM)



Les sols viticoles représentés au nord de la commune sont des sols bruns de réaction rapide (PH=6 à 6,5), sains, ils présentent une **bonne aptitude au réchauffement** et une capacité de rétention en eau limitée du fait d'une texture grossière et d'une profondeur moyenne.

Le plateau Nord de Clisson est dédié à la viticulture et présente des qualités agronomiques reconnues, puisque de nombreux terrains s'inscrivent dans des **périmètres VDQS Gros Plant et AOC Muscadet Sèvre et Maine.**



■ LE SYSTEME HYDROGRAPHIQUE

Clisson est **fortement structurée par son réseau hydrographique**. La commune est séparée en partie médiane par la Sèvre Nantaise et la Moine. L'affluent de la Moine matérialise la limite communale est et le ruisseau du Chaintreau (*ci-contre*) la limite nord. Par ailleurs, quelques vallons humides s'inscrivent au cœur du plateau viticole.
Le régime des rivières est très irrégulier et présente périodiquement **un caractère torrentiel**. Ceci est dû en partie à la nature cristalline du sous-sol : imperméable, il est peu propice à la retenue des eaux de pluies (nappes phréatiques). De plus, la pente du lit de la Sèvre Nantaise et de ses affluents est relativement forte. Le bassin hydrographique est restreint à une région climatique globalement homogène et fortement arrosée.

La Sèvre Nantaise

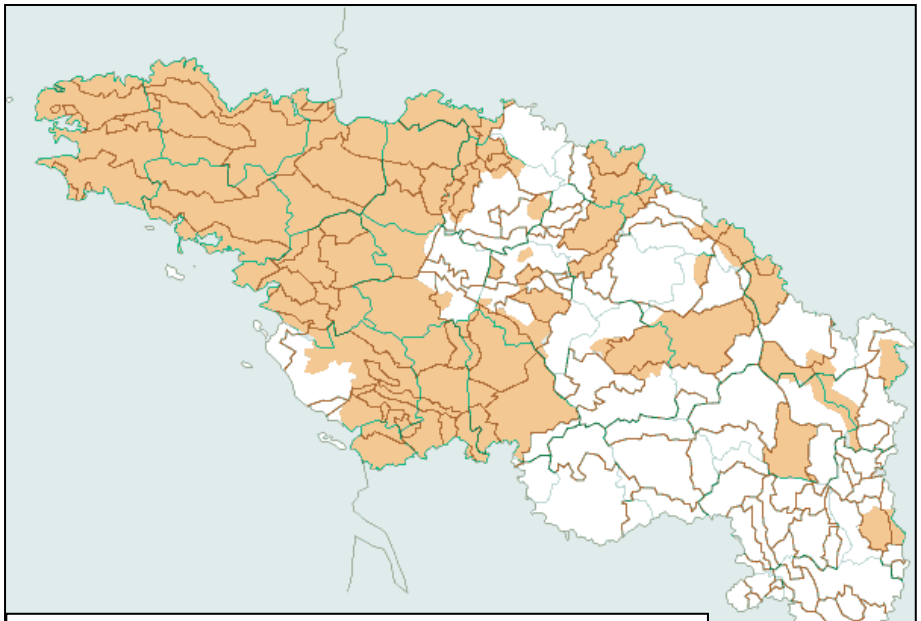
Elle prend sa source dans le département des Deux-Sèvres à 215m d'altitude et se jette dans la Loire à Nantes, après avoir parcouru Vendée, Maine et Loire et Loire Atlantique sur 136km. Ses quatre affluents principaux : l'Ouin, la Moine, la Sanguèze et la Maine portent l'ensemble du réseau hydrographique principal à 314km et la superficie générale du bassin versant à 2 350km^2.

En amont de Clisson (limite du département), elle est régulée par **de nombreux barrages**. La rivière est torrentueuse en hiver, et coule sur des fonds rocheux et irréguliers. En aval de Clisson jusqu'à Vertou, son lit se creuse et elle coule sur des substrats plus homogènes.
La Sèvre est classée en deuxième catégorie piscicole.
Les **causes de dégradation** de la Sèvre sont liées à **l'obsolescence du système d'assainissement** des communes de Gorges et de Clisson. Ces deux collectivités se sont regroupées en syndicat pour la mise en service en 1999 d'une station d'épuration à Gorges, d'une capacité de 12 000 équivalents-habitants, qui traite les eaux usées des deux communes, les effluents vinicoles et les matières de vidanges. Sur Clisson, la configuration du réseau de collecte, à dominante unitaire, engendre d'importants déversements vers la rivière à la moindre pluie. Des aménagements de restauration et de réhabilitation sont envisagés sur le réseau.

La Moine

Typique des Mauges, cette rivière torrentielle sujette aux crues dessine **un relief marqué**. Sa vallée encaissée bordée de superbes petits villages comporte une quinzaine d'anciens moulins dont deux minoteries hydrauliques encore en activité. Royaume des pêcheurs, la Moine traverse un territoire essentiellement agricole puis viticole aux abords de Clisson, avant la grande parenthèse urbaine de Cholet.
Deux barrages édifiés pour les besoins en eau potable de l'agglomération offrent le plan d'eau du **lac du Ribou** aux activités de loisirs et aux oiseaux : c'est un site ornithologique d'importance régionale.

Le SDAGE Loire-Bretagne



SDAGE Loire-Bretagne (zones vulnérables Nitrates)

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau de janvier 1992. Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, il est **entré en application fin 1996** par un arrêté du Préfet coordonnateur de bassin. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne.

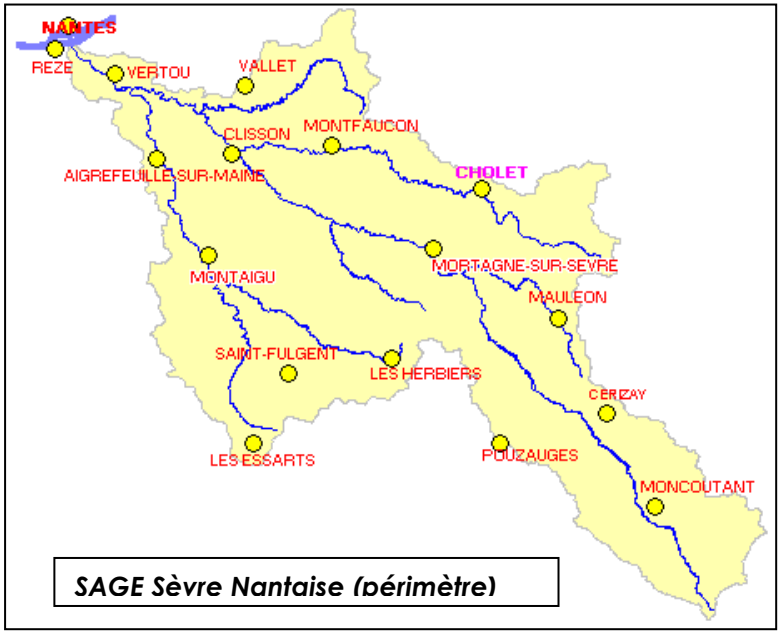
Les 7 objectifs vitaux pour le bassin fixés par le SDAGE sont les suivants :

1. Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
2. Poursuivre l'amélioration des la qualité des eaux de surface
3. Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
4. Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
5. Préserver et restaurer les écosystèmes humides littoraux
6. Réussir la concertation notamment avec l'agriculture
7. Savoir mieux vivre avec les crues

Le SAGE Sèvre Nantaise

Le périmètre couvre environ 2 500km², il concerne 115 communes, 4 départements et deux régions. Le projet de SAGE a débuté dès 1995 pour être approuvé par la CLE le **12 novembre 2003**. La première consultation de bassin date du 8 juillet 2004. Ses motivations principales portent sur la dépollution et ressources en eau potabilisable : maintien des ressources internes pour l'alimentation en eau potable ; maintien et amélioration de la diversité biologique (qualité de l'eau, gestion des débits d'étiage, morphologie des cours d'eau).

Les réalisations du SAGE



SAGE Sèvre Nantaise (périmètre)

- le Contrat Restauration-Entretien des cours d'eau,
- entre 2001 et 2005 1,5 millions d'euros par an servent à reconquérir la qualité des cours d'eau.

- des travaux forestiers pour redonner aux cours d'eau leurs capacités d'écoulement et d'auto-épuration,
- des travaux de restauration et d'entretien des ouvrages hydrauliques (chaussées, biefs de moulins, quais…),
- la lutte contre les ragondins en privilégiant la technique du piégeage,
- la lutte contre les espèces végétales envahissantes (jussie…), actions piscicoles, franchissements pour les canoës-kayaks…
- un outil de suivi de la qualité de l'eau et des cours d'eau : l'observatoire de l'eau du bassin de la Sèvre Nantaise.

Enjeux

Clisson est fortement structurée par son réseau hydrographique : régime irrégulier au caractère torrentiel (maxima pluviométriques en automne et au printemps, pentes, imperméabilité du sous-sol liée au substratum géologique composé de roches cristallines) …

⇨ **Intégrer les documents de gestion de l'eau (SDAGE et SAGE)**

⇨ **Protéger les milieux biologiques sensibles de zone humide**

⇨ Vivre avec la récurrence des inondations

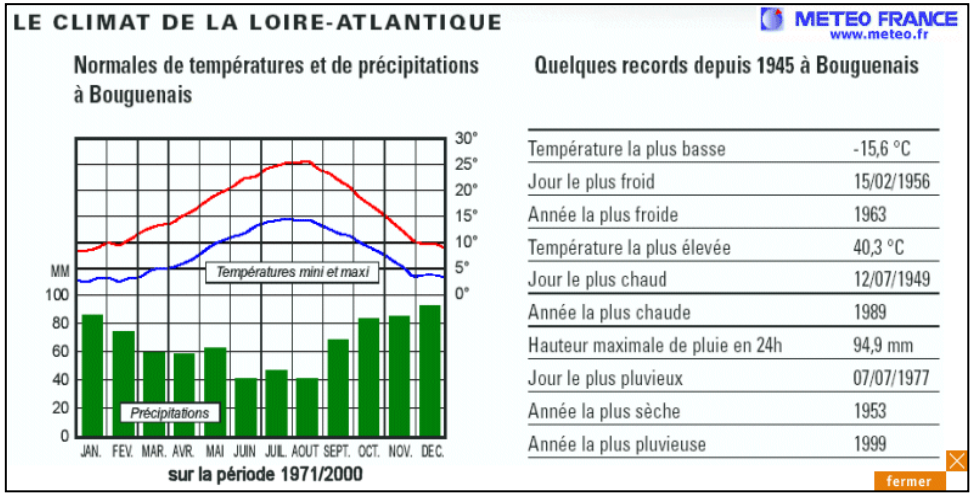
Impacts des outils de planification mis en place par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 sur le PLU

Rappel : le SAGE doit être compatible avec le SDAGE : il précise des objectifs à l'échelle locale et détermine les actions à mener. Ce sont 2 documents qui sont opposables aux administrations. PLU et SCOT ne sont pas compris dans la liste des documents soumis à compatibilité. Pourtant, certaines décisions sont en rapport direct avec les objectifs de ces schémas:

- la définition du **zonage d'assainissement** doit être compatible avec le SAGE arrêté,
- la protection des **périmètres de captage** d'eau potable,
- les **PPR**, libres écoulements des eaux, maintien des champs d'expansion de crue…
- les installations soumises à autorisation, notamment les travaux en zones humides,
- Les **zones humides** identifiées au SDAGE doivent induire un zonage N dans les PLU (aucune n'est recensée sur Clisson).

UN CLIMAT OCEANIQUE

Clisson bénéficie d'un climat océanique tempéré. Les **amplitudes thermiques sont peu élevées**. La température moyenne annuelle est de 12°C (minima en janvier et maxima en juillet). Les **hivers sont doux** et le nombre de jours de gel peu élevé, permettant ainsi l'acclimatation de certains végétaux de type méditerranéen.
La pluviométrie est d'environ 800mm/an ; les précipitations sont réparties de façon **relativement égale tout au long de l'année**, avec cependant deux maxima à l'automne et au printemps. L'ensoleillement est en moyenne de 1900 h par an, **très concentré en période de végétation** (1300 h entre avril et septembre). Les vents dominants proviennent du **sud-ouest**, et dans une moindre mesure d'ouest.



Température la plus basse	-15,6 °C
Jour le plus froid	15/02/1956
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	40,3 °C
Jour le plus chaud	12/07/1949
Année la plus chaude	1989
Hauteur maximale de pluie en 24h	94,9 mm
Jour le plus pluvieux	07/07/1977
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	1999

LES VALLEES HUMIDES DE LA SEVRE NANTAISE ET DE LA MOINE

Les **ripisylves** forment un cordon végétal qui sépare les plaines agricoles des cours d'eau. La ripisylve vient de l'association des termes latins " ripa " qui signifie rive (c'est-à-dire un espace marquant la limite entre le milieu terrestre et le milieu aquatique), et de " sylva " qui signifie forêt.
Cette formation arborescente est plus ou moins dense et accessible et constitue une matérialisation paysagère de la **présence des cours d'eau**.
La ripisylve constitue une **véritable réserve écologique** tant végétale qu'animale. Les oiseaux, le gibier, les insectes, les batraciens et les espèces piscicoles y trouvent tantôt un abri, tantôt une zone de reproduction, tantôt la source de leur alimentation.
Elle conditionne la **dynamique même du cours d'eau** : impacts sur l'écoulement de l'eau, présence de branches et de branchages dans la rivière appelés embâcles, stabilité ou érosion des berges, effets de crues.

Ripisylve des bords de Sèvre

La ripisylve agit directement sur **la qualité de l'eau** (résorption des excédents d'engrais et autres produits phytosanitaires). Ces entités naturelles linéaires marquent fortement le paysage de Clisson. La végétation arborée de milieu humide qui accompagne les deux rivières est dense. Elle se compose de saules pleureurs, frênes, peupliers…

LE PLATEAU VITICOLE AU NORD DU TERRITOIRE

Les vignes s'étendent à perte de vue sur le **plateau aux pentes douces** qui surplombe la ville au nord. Les rangs de vignes créent un rythme dans le paysage.
Les vignes bénéficient pour la plupart d'un classement **AOC « Sèvre et Maine ».**

Vignoble du village de Sauzay

LE PAYSAGE DE BOCAGE AU SUD

Les haies bocagères sont des structures végétales (arbres et arbustes) qui **délimitent le parcellaire et soulignent les chemins et les principaux traits du relief**. Elles sont nombreuses dans les zones agricoles mais restent présentes jusqu'aux marges du milieu urbain.

Petit parcellaire délimité par des haies bocagères au sud de la commune

Composées de végétaux variés, elles jouent plusieurs rôles : elles servent de **refuge pour la faune** en hiver, elles permettent de **lutter contre l'érosion**, elles constituent des **obstacles lors des crues** et permettent de **ralentir la vitesse du courant**. Leur présence empêche l'eau de ruissellement d'emporter les limons fertiles, notamment en cas d'inondations.

■ LES ESPACES BOISES ISOLES

Excepté le bois du Collège au nord-est de la commune, les **ensembles boisés sont isolés en bosquets** et ponctuent le parcellaire agricole. La présence de peupliers dénote parfois de l'humidité des lieux et du passage d'un ruisseau.

Bosquet de peupliers au lieu-dit « La Promenade »

■ UNE GRANDE VARIETE DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN

Le patrimoine arboré, un patrimoine culturel

La densité végétale de la ville est importante. Ponctuellement, le paysage urbain est marqué par des individus arborés tout à fait remarquables, par leur volume ou leur formes insolites (pins parasols, cyprès).
Le patrimoine historique est particulièrement mis en valeur : fleurissement des douves du château et jardin surplombant la Sèvre, aménagement de parcs (parc de la Garenne Valentin), aménagement de jardins (jardin des simples ou jardin médiéval autour de la chapelle Saint Jacques) …

La coulée verte, un corridor naturel en milieu urbain

La coulée verte de la Sèvre Nantaise et de la Moine est un corridor vert naturel qui devient parc en cœur de ville. En effet, de nombreux espaces paysagers agrémentent les berges à la confluence des rivières et valorisent le cadre urbain : espaces de jeux et de loisirs, parcs paysagers emblématiques (parcs de la Garenne Valentin, parc de la Garenne Lemot, parc Henri-IV en contrebas du Château).
De nombreux jardins privés concourent à l'image verte du centre-ville. De plus, associés aux vallées, se dessinent des cheminements doux et itinéraires de randonnée. Ainsi, les berges deviennent lieux de promenades et de détente.

Des nouvelles zones urbanisées à l'image du vieux centre

Dans les zones de lotissements au sud, des espaces collectifs au caractère rural (vieux chênes des haies bocagères, plantations arborées, cheminements piétonniers et massifs arbustifs variés).
Certaines grandes propriétés du quartier de la gare sont mises en scène par des grands jardins paysagers.
Les jardins familiaux situés entre zone d'habitat et voie ferrée apportent une touche originale et patrimoniale à un site ferroviaire banalisé et dégradé.

Pin Parasol à la forme insolite rue de la Collégiale.

La Garenne Valentin.

Aménagement paysager des douves du château.

Sur les bords de Sèvre, la douceur du climat permet l'acclimatation d'espèces exotiques (Trachycarpus fortunei).

■ LES ESPACES PROTEGES : LES ZONES NATURELLES D'INTERETS FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Cet inventaire a pour objectif de recenser les zones importantes du patrimoine naturel national, régional ou local. Les ZNIEFF n'ont pas de portée juridique directe, mais elles représentent un outil d'information et d'alerte sur l'intérêt de ces zones. Deux types de ZNIEFF se distinguent :

- Les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées…) et sont souvent de superficie limitée.
- Les ZNIEFF de type II définissent des ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie plus importante et peuvent intégrer des ZNIEFF de type I.

La commune comprend 1 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II qui concentrent des enjeux forts du patrimoine naturel :

Les souterrains du Château de Clisson - ZNIEFF de type I (2ème génération – mise à jour en 2006)– 00001151

Cet espace serait à protéger en raison de la présence de cavités souterraines abritant en période d'hibernation une petite colonie de chiroptères (4 espèces) rares dans la région.

La Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson – ZNIEFF de type II – (2ème génération –mise à jour en 2005) - 10640000

D'une superficie de **1012 ha**, le périmètre de la ZNIEFF touche 12 communes. La vallée pittoresque est bordée de prairies inondables et est à certains endroits fortement encaissée entre des coteaux boisés. La partie aval de la Sèvre Nantaise autrefois soumise au régime des marées est aujourd'hui séparée de la Loire par un barrage.

La zone présente un intérêt botanique particulier : elle compte des groupements vernaux[1] d'une grande richesse, notamment sur les coteaux à exposition nord, ainsi que de nombreuses espèces rares. Elle présente également un intérêt paysager, ornithologique et mammalogique. Cette zone est menacée d'embroussaillement par les ronces sur les coteaux boisés et par l'extension des orties en prairie.

La Vallée de la Moine – ZNIEFF de type II (2ème génération – mise à jour en 2005) – 20030000

Cette ZNIEFF s'étend sur **820** ha et concerne 12 communes.

Cette petite vallée encaissée est bordée de coteaux localement escarpés présentant selon l'exposition des boisements frais et des zones de pelouses à végétation silicicole. Elle possède en outre des prairies bocagères humides. La flore, notamment la flore vernale y est intéressante et comporte plusieurs plantes protégées. L'avifaune n'y présente pas d'espèces originales mais elle est diversifiée. Quelques mammifères rares y sont notés. Le site présente en outre un intérêt paysager, archéologique, géologique et pédagogique.

La rivière souffre d'une importante pollution chronique due aux rejets de l'agglomération choletaise et aux divers élevages hors sols situés en bordure de vallée. Des mesures de protection de la ressource en eau du bassin versant sont urgentes. Petite population de chiroptères au chateau de la Jarrie. Site à valoriser par la mise en place d'un sentier de randonnée pédestre.

[1] *Qui se manifestent au printemps*

■ PROTECTION AU TITRE DES MONUMENTS NATURELS (LOI 1930°)

A noter, la protection de deux sites classés et inscrits (Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque) :

Sites Classés et Inscrits (10/08/1934) : les Rives de la Sèvre à Clisson

Il correspond à une bande de terrain de 15,00m sur la rive droite de la Sèvre dans la traversée de la ville de Clisson

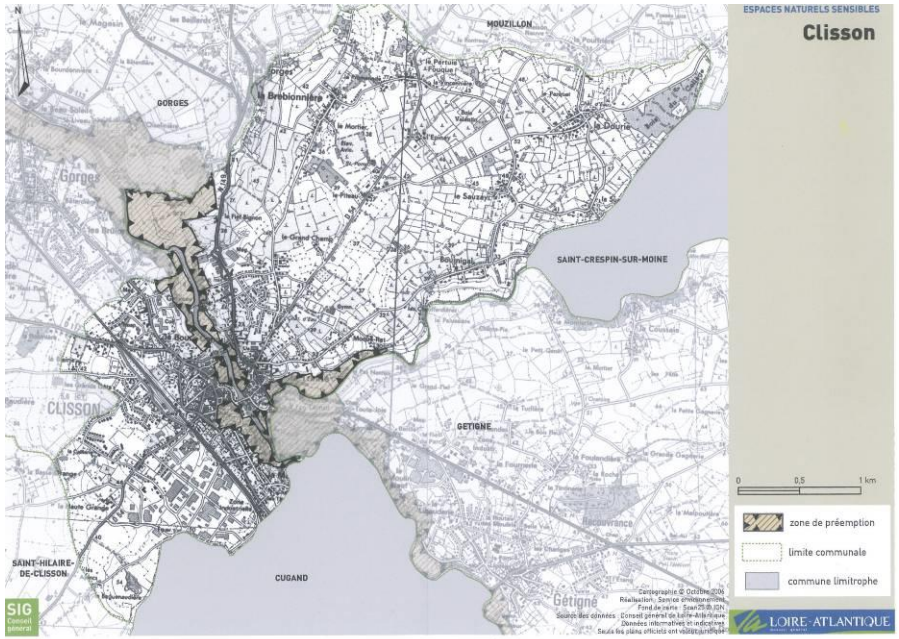
Sites Classés et Inscrits (26/02/1936) : la Chaussée de Gervaux.

■ ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune de Clisson est concernée par une zone de préemption à l'intérieur de laquelle le Département a un droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles ainsi que la Commune par substitution.

Cette zone a été créée par délibération du Conseil Municipal du 02/09/1993 et par délibération du Conseil Général de Loire Atlantique du 30/03/1995.

Les objectifs de cette action sont de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion est d'ouverture au public des espaces naturels sensibles. Les principes et modalités de cette politique sont définis dans les articles L.142 et R.142 et suivant du Code de l'Urbanisme.



Carte des espaces de préemption au titre des Espace Naturels Sensible du département.

■ INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

Suite aux lois du 3 janvier 1992 et du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune réalisera, dans les plus brefs délais, un inventaire exhaustif des zones humides existantes sur la commune, en vue d'assurer leur protection conformément au textes de lois précités.

COMMUNE DE CLISSON

PROTECTION DES MONUMENTS NATURELS ET DES SITES DE CARACTÈRE ARTISTIQUE, HISTORIQUE, SCIENTIFIQUE, LÉGENDAIRE OU PITTORESQUE
(Loi du 2 mai 1930)

- *Chaussée de Gervaux*
- *Rives de la Sèvre Nantaise*

Sites Classés

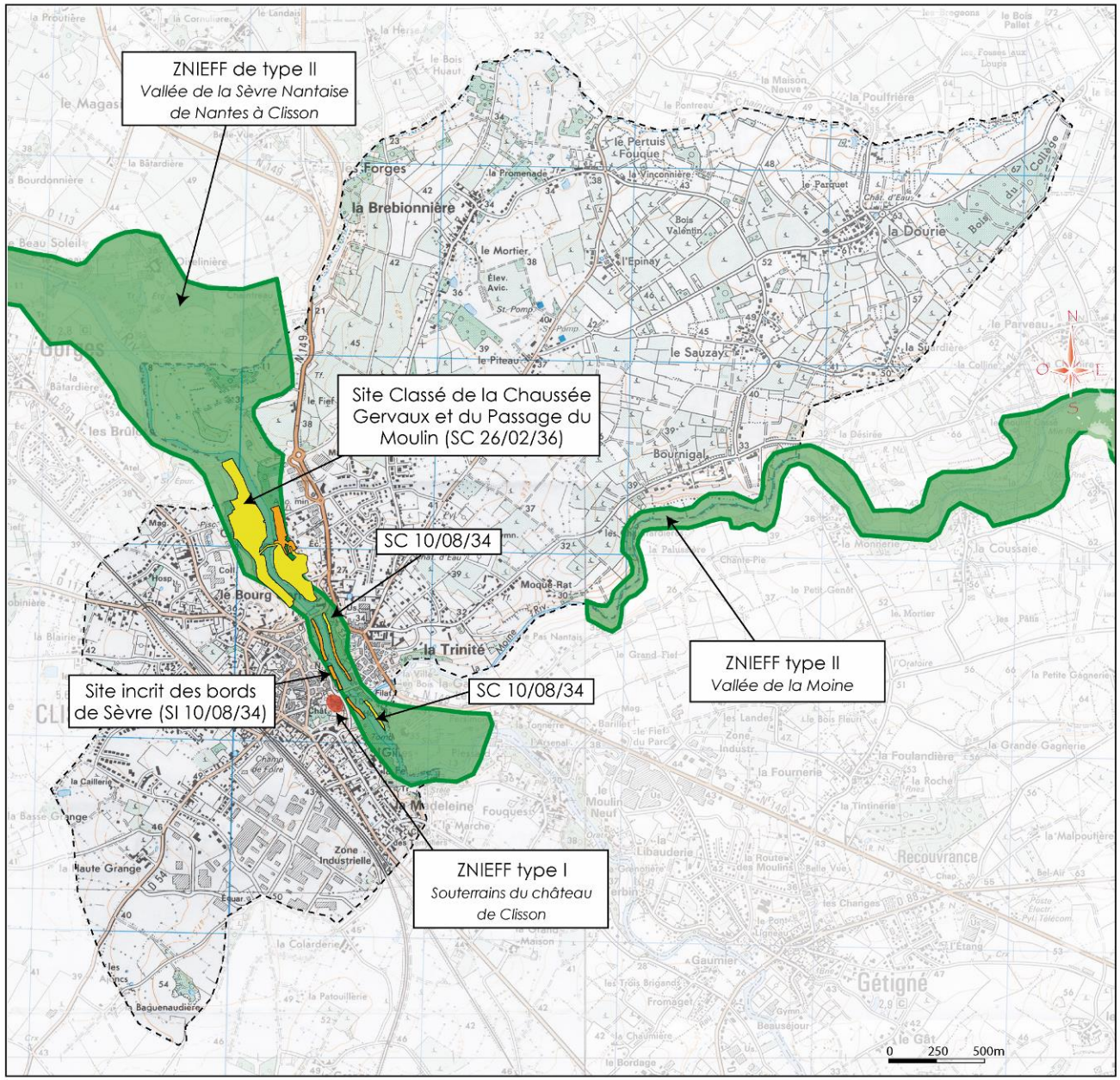
Sites Inscrits

LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE
(2ème génération)

ZNIEFF type I
- *Souterrains du château de Clisson*

ZNIEFF type II
- *Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson*
- *Vallée de la Moine*

--- limite communale



■ L'HISTOIRE URBAINE DE CLISSON : PORTE D'ENTREE DE LA BRETAGNE

Les prémices d'une cité stratégique

C'est au début de l'ère chrétienne qu'un village est établi pour la première fois à Clisson, par les Celtes, sous la forme d'un camp retranché sur la route des envahisseurs romains. Ce village s'agrandit peu à peu, profitant d'une situation géographique favorable aux échanges, au carrefour de la Bretagne, de l'Anjou et du Poitou. La cité est détruite en 843 par les envahisseurs normands.

Le château cœur d'un bourg épanoui

Le XIIIème siècle marque la construction du château de Clisson, édifice se dotant, au cours des siècles suivants, de nombreux bastions. La vie s'organise progressivement dans la cité, l'activité commerçante est intense et de nombreux voyageurs se plaisent à y séjourner.

Clisson entre Bleus et Vendéens

Le XVIIIème siècle est néfaste à Clisson : outre les grands froids gelant les vignes et une crue dévastant ses bas quartiers, la cité est ravagée par les guerres de Vendée. La commune constituait en effet un enjeu particulier entre les « Bleus » et les « Vendéens », et le château est incendié par les troupes républicaines en 1793 ; la ville est entièrement détruite l'année suivante par les « colonnes infernales ».

Le renouveau italien

L'arrivée des frères Cacault en 1798 et du sculpteur Frédéric Lemot, sera pour Clisson le début d'une véritable renaissance. Fortement marqués par la culture italienne, Pierre et François Cacault entreprennent une reconstruction de la cité sur le modèle toscan, avec l'utilisation de tuiles canal, de briques minces, de baies en arc en plein cintre, et ce pour l'ornement des habitations, mais également des usines, des tanneries et des moulins bordant la Sèvre.

Par ailleurs, le sculpteur François-Frédéric Lemot acquiert le château de Clisson en 1807 : il entreprend sa restauration partielle et réalise des aménagements afin de relier esthétiquement la ruine aux constructions italiennes et au parc de la Garenne.

Clisson de la fin du XVIIIème siècle à aujourd'hui : une extension du bourg le long des éléments linéaires

La carte de Cassini, réalisée entre 1783 et 1786, présente le bourg de Clisson quelques années seulement avant sa destruction suite aux guerres de Vendée.

Construite de part et d'autre de la Sèvre Nantaise et de la Moine, au niveau de leur confluence, Clisson était, à l'époque, un gros village fortifié ; les villages voisins actuels (Gorges, Saint-Hilaire…)

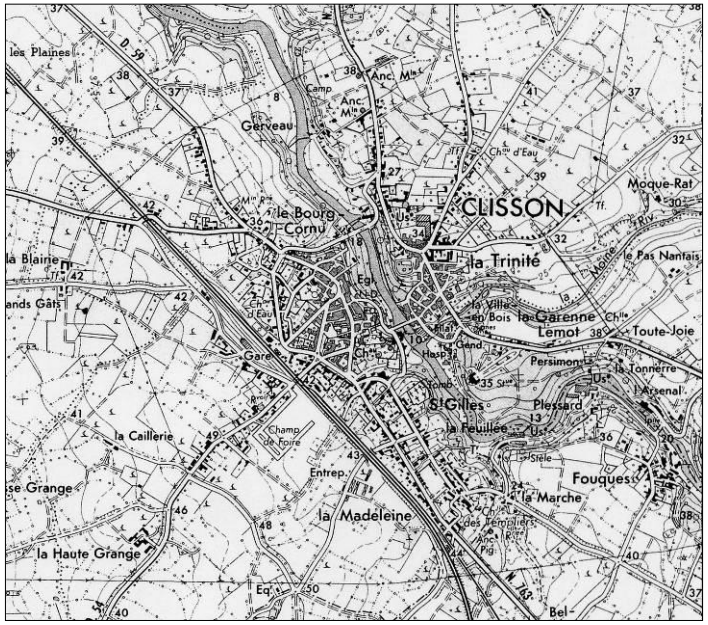
n'étaient alors que de petites paroisses ou des habitations dispersées.

De nombreux axes de communication convergeaient vers Clisson : l'actuelle RN149, la RD59 et la RD763.

La carte d'état-major de 1851 présente un bourg de taille importante par rapport aux villages situés à proximité. A cette époque, Clisson a bénéficié du renouveau architectural des frères Cacault. Le réseau routier s'est densifié, et notamment un axe menant vers Sainte-Lumine et Aigrefeuille s'est affirmé, ouvrant de nouvelles directions pour l'urbanisation.

La carte d'état major révisée en 1910 présente un village dont l'urbanisation s'est sensiblement développée, notamment le long des voies de communication, majoritairement au nord et à l'est du noyau historique.

La mise en place des voies de **chemin de fer** (lignes Nantes-Bordeaux et Nantes-Cholet) a guidé le développement du quartier Notre-Dame. Mais cet élément nouveau a également constitué une limite pour l'urbanisation de la commune jusque dans les années 1950.



La carte réalisée en 1963 par l'IGN au 1/25 000e montre **un noyau urbain dense s'élargissant dans toutes les directions, en doigts de gant le long des voies de communication. Les abords de la RD54, notamment, se construisent, au-delà de la ligne de chemin de fer.**

■ CONSEQUENCES DE L'HISTOIRE SUR LA PHYSIONOMIE ACTUELLE DE CLISSON

La commune présente un riche patrimoine protégé au titre des monuments historiques (loi 1913) : la chapelle des Templiers, les restes du château, l'église de la Trinité, les Halles, le Pont de la Vallée sur la Sèvre, le Pont Saint-Antoine, la Porte de la Ville, la Garenne Lemot, la Garenne Valentin et l'église Saint-Jacques. D'autres bâtiments font actuellement l'objet d'une demande de protection : le château d'Olivier de Clisson, l'église Notre-Dame, la Tour du Cul Chaud et le théâtre « Le Tivoli ».

Cette richesse patrimoniale a entraîné la mise en place d'une ZPPAU en 1994, ainsi que la délimitation d'un zonage archéologique.

Les vestiges de la ville close

Les ruelles et maisons de l'ancienne ville close sont encore marquées par la période très prospère du Moyen-âge et l'appartenance de la ville au duché de Bretagne. Un patrimoine riche est né de cette époque médiévale.

De l'époque de la cité fortifiée, outre le château, il reste également la tour d'angle du Cul Chaud et l'une des trois portes de la ville close (la Porte de la Ville). La tour est liée à l'enceinte urbaine primitive (XIVème siècle) et la porte aux secondes fortifications (XVIème siècle). Par ailleurs, l'église Notre-Dame, construite vers les XIV-XVèmes siècles, était autrefois la collégiale de la ville close ; mais celle-ci, jugée en mauvais état, a depuis été détruite puis reconstruite (fin du XIXème siècle) dans un style néoclassique-roman.

L'influence italienne

Le renouveau de Clisson est lié à l'arrivée au XIXème siècle d'un petit groupe d'artistes et d'amateurs d'art, notamment les frères Cacault et Frédéric Lemot. L'influence de l'architecture à l'italienne 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…

Il convient de noter que les maisons sont parfois reconstruites selon plusieurs styles, mélangeant l'influence italienne au type traditionnel des constructions du monde rural très répandu en Vendée (toiture de tuiles avec chevrons débordant ou corniche de granit, enduit chaux grasse).
Aussi de nombreuses maisons sont elles aujourd'hui parées d'éléments liés à l'architecture italienne, ainsi que de nombreux édifices : bâtiments publics (écoles, hôtels, hospices, églises, halles…) et propriétés bourgeoises (la garenne Lemot, la garenne Valentin, les Cordeliers, l'Espinose).

L'eau à l'origine d'un riche patrimoine fluvial

La situation de la ville à la confluence de deux cours d'eau a naturellement orienté ses activités. Aussi, la commune, tout comme l'ensemble de la vallée de la Sèvre Nantaise, a connu une intense activité de meunerie, de foulonnage, de filature, de tannerie et de tissage au cours des trois derniers siècles. Ces activités étaient favorisées par des échanges commerciaux nombreux liés à la situation géographique de la ville au carrefour de trois régions, puis à la proximité du port de commerce de Nantes.
Un patrimoine conséquent est aujourd'hui associé aux berges de la Sèvre Nantaise et à ses affluents, comptant pas moins de 200 moulins à farine et manufactures textiles. Clisson compte plusieurs moulins : celui de Gervaux, ceux de Nid d'Oie et ceux du château.
De l'époque industrielle, la commune a également conservé le viaduc au dessus de la Moine (1840).

Le petit patrimoine

Le patrimoine communal est également constitué d'éléments plus modestes, comme des calvaires, situés aux carrefours des villages viticoles, des corps de ferme et habitat rural typique, murs de pierres, mares et étangs, puits...

Arches du Viaduc

L'ancienne tannerie

Le château

L'influence toscane

■ LES PAYSAGES URBAINS, REFLET DE L'HISTOIRE DE CLISSON

Le bâti actuel reflète, dans le paysage, l'évolution historique de la ville. Les formes urbaines et bâties dépendent de l'époque de leur construction, de la procédure opérationnelle utilisée (développement libre ou lotissement), de leur usage (industriel, commercial, résidentiel, scolaire).

- A Clisson sont à distinguer :
- Les centres anciens,
- Les quartiers d'habitat récent en lotissement,
- Les villages viticoles,
- Les zones d'activités.

Les centres anciens

Deux centres se font face à Clisson, comme mis en scène dans un cadre remarquable à la confluence de la Sèvre Nantaise et de la Moine, le relief étant marqué par les vallées encaissées : le quartier médiéval **Notre Dame** et celui de **la Trinité** imprégné de l'architecture toscane (tuiles canal, minces briques et baies en plein cintre qui viennent orner les façades). Les deux centres-villes se confrontent de part et d'autre de la Sèvre Nantaise. Ils comportent tous deux un riche patrimoine historique classé (porte de la ville, château médiéval, les halles, l'église de la Trinité, les églises Notre Dame et Saint Jacques, la chapelle des Templiers…).

Rue Tire-jarrets (à gauche) et ruelle de Cul Chaud (en bas)

Viaduc et Moine et panorama sur la ville depuis le Viaduc

La typologie de cette unité urbaine se caractérise par **une forte minéralité laissant toutefois le végétal s'exprimer (arbres remarquables isolés, placettes plantées, jardins privés, ripisylves luxuriantes).**
Le tissu urbain y est resserré. Les habitations sont assez hautes (R+2, R+3) et alignées sur rue. Les rues de faible gabarit s'inscrivent dans le relief de façon sinueuse (escaliers, venelles, ruelles, passages, petits ponts).
Le resserrement de l'espace limite parfois les perspectives et révèle l'intimité des lieux (détails et ornementations des façades, petits passages donnant sur les jardins et sur les berges). Toutefois des points de vue hauts offrent des panoramas remarquables sur la ville, par exemple depuis le viaduc de la Moine ou depuis le château.

Les premières extensions du noyau ancien

Elles se sont réalisées logiquement **le long des axes structurants de desserte de la ville. Le tissu urbain y est un peu plus relâché, mais la minéralité demeure prédominante (hautes façades alignées, places servant de stationnement, larges rues).**
Le quartier du Prieuré, situé derrière la place Saint Jaques, possède une typologie urbaine particulière. Il comporte de larges parcelles accueillant de grandes demeures. Le bâti ancien serré constitué de pierres et briques se mélange aux constructions plus récentes. L'aménagement d'un jardin clos médiéval a été réalisé autour de l'église Saint Jacques.

Les quartiers d'habitat récents en linéaire ou en lotissements

Le bâti linéaire récent s'organise autour des voies, sous forme de **pavillons hauts bordés de murets**. L'extension géographique récente, sous forme de lotissement s'est réalisée au nord de la Trinité et au sud de la Gare. La typologie architecturale des quartiers perd quelque peut de son accent local pour rejoindre une typologie de caractère 'provençal'. Les espaces publics font partie intégrante de la composition urbaine et le verdissement des délaissés agrémente agréablement ses quartiers aux portes de la ville.

Les villages viticoles

Il s'agit de **hameaux de maisons groupées, souvent constitués autour d'un carrefour de voies.** Certains villages se sont également développés en linéaire à partir d'un noyau d'implantation de bâtiments agricoles. Ces villages, bien équipés en réseaux, connaissent des extensions non négligeables souvent linéaires. Les différents villages qui s'égrènent sur le plateau viticole sont :

- Bournigal
- Le Sauzay
- La Suardière
- La Dourie
- Le Perthuis Fouques
- L'Epinay
- Le Piteau
- La Brebionnière

Les zones d'activités

Clisson compte 2 zones d'activités bien distinctes.

Le **Parc d'activités de Tabari**, situé au sud-est, s'étend sur 97ha. Il comporte une cinquantaine d'entreprises à vocation industrielle et artisanale. Les principaux secteurs d'activités représentés sont la plasturgie, la menuiserie industrielle et la construction.

Le **parc d'activités de Câlin** se localise au nord-ouest de la commune, en position d'entrée de ville. Il regroupe une vingtaine d'entreprises à vocation commerciale et tertiaire (grande distribution, commerces auto, services publics, banques, poste, restaurants, hôtels, commerces).

La typologie de ces zones présente de grandes volumétries constituées de matériaux divers adaptés aux entrepôts de stockage et grandes surfaces. Les parcelles sont souvent clôturées par de hauts grillages.

Une extension du noyau bâti ancien : Grande rue de la Trinité

Aménagement d'un jardin médiéval près de l'église Saint Jacques

Quartier sud de La Caillerie

Village viticole de la Suardière

Parc d'activités de Tabari

Parc d'activités de Câlin : la maison de Pays

LES UNITES PAYSAGERES DE CLISSON

Unité paysagère	Caractéristiques et dynamiques	Enjeux
Les centres patrimoniaux de bords de Sèvre 	• **En position surplombante et en creux de vallée**, au cœur de la ville agglomérée : relief marqué, forts dénivelés (vue en contre-plongée, jeu d'échelle • **Forte richesse patrimoniale** (architecture, parcs et jardins) dans un d'un tissu urbain d'origine très resserré • **Symétrie – réponse :** connexions physiques (ponts) et co-visibilité étroite d'un versant de vallée à l'autre • **Perte d'identité :** Un lien à l'eau qui n'est plus une nécessité (dégradation du patrimoine fluvial – lien à l'histoire et aux usages locaux) – fragilité et dévitalisation économique des parties basses soumises au risque inondation. • **Dégradation des berges** (phénomènes de crue liés aux embâcles). • **Des passages restreints et sur fréquentés** : les deux ponts de La Vallée et du Nid d'Oie	⇨ Préserver les terrains pentus de par et d'autre qui s'offrent facilement à la vue (co-visibilité positive). ⇨ Reconquérir les bords de Sèvre par l'entretien et valorisation des berges et aménagements adaptés (pontons - aires de jeux -continuité des cheminements pédestres, …) ⇨ Trouver le bon compromis entre préservation et valorisation des richesses patrimoniales fluviales et prévention du risque inondation.
La ville agglomérée 	• **Une unité fracturée et peu lisible malgré des limites marquées** (nord : le tracé de la nouvelle déviation, sud : bocage et parc d'activités : entrées de ville (nord-ouest), habitat et commerces (nord), espace interstitiel entre Sèvre et voie ferrée, • **Mixité des fonctions urbaines** (réseau routier structurant - équipements, commerces et habitat) **et des époques** consécutive à une logique de couronnement du vieux centre historique • **Des césures physiques** (le lit des rivières, la voie ferrée, le relief accentué de la vallée) • **Une présence végétale affirmée** en milieu urbain • **Banalisation de l'entrée de ville** (grandes enseignes, affichage publicitaire…) • **Une nouvelle limite d'urbanisation nette** entre plateau et ville : la déviation, créant de nouvelles vues et modifiant le statut de la rue passante RN149 • **Une transition assurée par le maintien de la structure originelle du bocage intégré** aux opérations de lotissements comme éléments de composition des espaces libres.	⇨ Mettre en valeur du petit patrimoine (ancien moulin, architecture ancienne traditionnelle, mise en valeur du terroir avec la maison de pays et de la vocation touristique (camping)) ⇨ Favoriser un aménagement qualitatif de l'entrée de ville (embellissement de l'accompagnement de voirie, rond-point) ⇨ Gérer la transition entre ville et campagne (traitement de la déviation, rupture fonctionnelle) ⇨ Renforcer le pôle nord comme porte de centre-ville dans l'axe historique du Pont de la Vallée. ⇨ un rôle d'appel et de mise en scène de la cité. ⇨ Maîtriser la transition ville/campagne gestion des zones de franges

Le parc d'activités de Tabari 	• Localisation au sud-est délimité au nord par le passage de la **voie ferrée**, au sein d'un parcellaire lâche • **Faible traitement paysager** des abords et pauvreté des matériaux constitutifs de l'architecture • **Large rues** adaptées au transit des poids lourds • **Perte d'initiative économique**, vieillissement des installations.	⇨ Allier dynamisme économique et image qualitative de la zone (plantations d'accompagnement de voirie –espaces paysager s des entreprises – masquer les zones de stockage…)
Le plateau viticole et ses villages 	• Localisation au nord de la commune au-delà de la déviation • Petits hameaux • **Fluidité visuelle générée par un paysage ouvert et dynamique** (rythmé par les rangs réguliers de vigne, les bosquets et haies bocagères résiduelles) • **Problème d'intégration des extensions des villages** (en linéaire, sans épaisseur et non comme des entités bien individualisées) • **Perte des ouvertures sur le paysage viticole en bordure de voie** (habitation comme front opaque)	⇨ Mettre en avant le socle agricole ⇨ Préserver la structure groupée des villages viticoles
Le petit bocage au Sud 	• Localisation au sud de la commune en limite avec les lotissements récents et le parc de Tabari • **Paysage semi-ouvert** (isolé par les haies bocagères sur talus) • **Petit parcellaire-cultures** • **Habitations isolées** • **Disparition au profit de l'extension urbaine** (lotissements proches – parc d'activités)	⇨ Veiller à conserver la structure bocagère (identité, gestion des ruissellements, intégration paysagère des bâtiments
Séquences sauvages de la Sèvre Nantaise et de la Moine 	• Localisation : en partie médiane de la commune • **Végétation rivulaire abondante – arbres de beau volume** • **Naturalité forte** : relief de vallée large encaissée ou parfois vallonnée (la Moine) • **Champs d'expansion naturels de crue** (prairies en pente douce) • **Mauvais entretien → création d'embâcles → accentuation des phénomènes de crue localisés.** • **Disparition de la ripisylve → perte de stabilité et érosion accentuée des berges**	⇨ Maintien de la transition entre zone agricole productive et respect du cordon arboré du lit des rivières.

L'ANALYSE DES RELATIONS VISUELLES

Le paysage est **une voie d'entrée privilégiée** de compréhension du territoire communal (démarche intégrante s'appuyant sur des données physiques mais également relevant de la sensibilité individuelle). Son approche est fédératrice d'une identité, d'une appartenance culturelle à part entière (ensembles géomorphologiques cohérents, histoire partagée…). La lecture des codes visuels prégnants sur le territoire communal, lisibles à la fois dans les entités urbaines et naturelles permet de qualifier le paysage communal, ses particularismes.

Points d'impact dans le paysage :

- Le patrimoine fluvial (curiosité, particularisme régional)
- Le château et les églises (repères sur la ligne d'horizon et emblèmes de la ville)
- Les parcs et jardins servant de décor et d'écran végétal matérialisant les limites de perception visuelle (fonds de vallée, bosquets, ripisylves, haies bocagères relictuelles).

Ouvertures et fluidités visuelles du plateau viticole surplombant

Fenêtres et perspectives privilégiées telles que les passages étroits au fort dénivelé qui courent vers les berges

Relation de co-visibilité : une mise en relation visuelle mais aussi physique :

- Le pont de la Vallée et le pont Saint Antoine sont des liens à échelle humaine tandis que le Pont du Nid d'Oie et le Viaduc jouent un rôle de découverte routière en perception dynamique.
- Les deux villes : co-visibilité de versant à versant, site de confluence.

Points noirs :

Il s'agit des zones de stockage, manque d'attrait de la zone d'activité de Tabari

Ruptures visuelles et fonctionnelles, césures :

- La voie ferrée
- Le relief (rupture de pente du plateau, ligne de crête)
- La déviation Nord : une nouvelle limite urbaine, un nouveau front bâti à constituer
- Les rivières (lien et/ou césure dans le paysage).

LES RISQUES NATURELS

Les inondations sont récurrentes à Clisson. En 20 ans, la commune a été soumise à **7 arrêtés de catastrophe naturelle**, tous pour inondations et coulées de boue et un associant également les mouvements de terrain.
La commune fait d'ailleurs l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation, qui a été approuvé le 3 décembre 1998 concernant la Sèvre Nantaise. Les PPR sont issus de la loi de renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995. Ils constituent des servitudes d'utilité publique.
Le zonage du PPR inondation comprend deux types de zones :

- Le champ **d'expansion naturel de crue**, souvent non ou peu urbanisé, il permet le stockage des eaux de crue et la dissipation de l'énergie.
- Des **zones inondables** caractérisées par une urbanisation dense.

Le règlement qui s'applique à ces différentes zones est par ailleurs modulé en fonction du **type d'aléa** (fort, moyen, faible). La côte de référence correspond à la **crue de 1983** en aval de Clisson et à celle de **1960** en amont de Clisson.
Par ailleurs, la commune dispose d'un **atlas des zones inondables de la Moine depuis avril 2004 avec pour crue de référence celle de 1983**. C'est un outil de connaissance qui fait partie des études à prendre en compte mais n'a pas d'opposabilité aux tiers. Le PPRi de la Moine a été prescrit le 30 octobre 2006.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le seul risque réside en la présence de nombreux axes de transit passant au cœur de la trame urbaine ainsi la commune est soumise à un risque lié au **transport de matières dangereuses**.
Enfin, l'extrême Nord de la commune est concerné par le périmètre du PPRT « Nitro-Bickford », en cours d'élaboration, pour la société précitée située sur la commune de Saint Crespin.

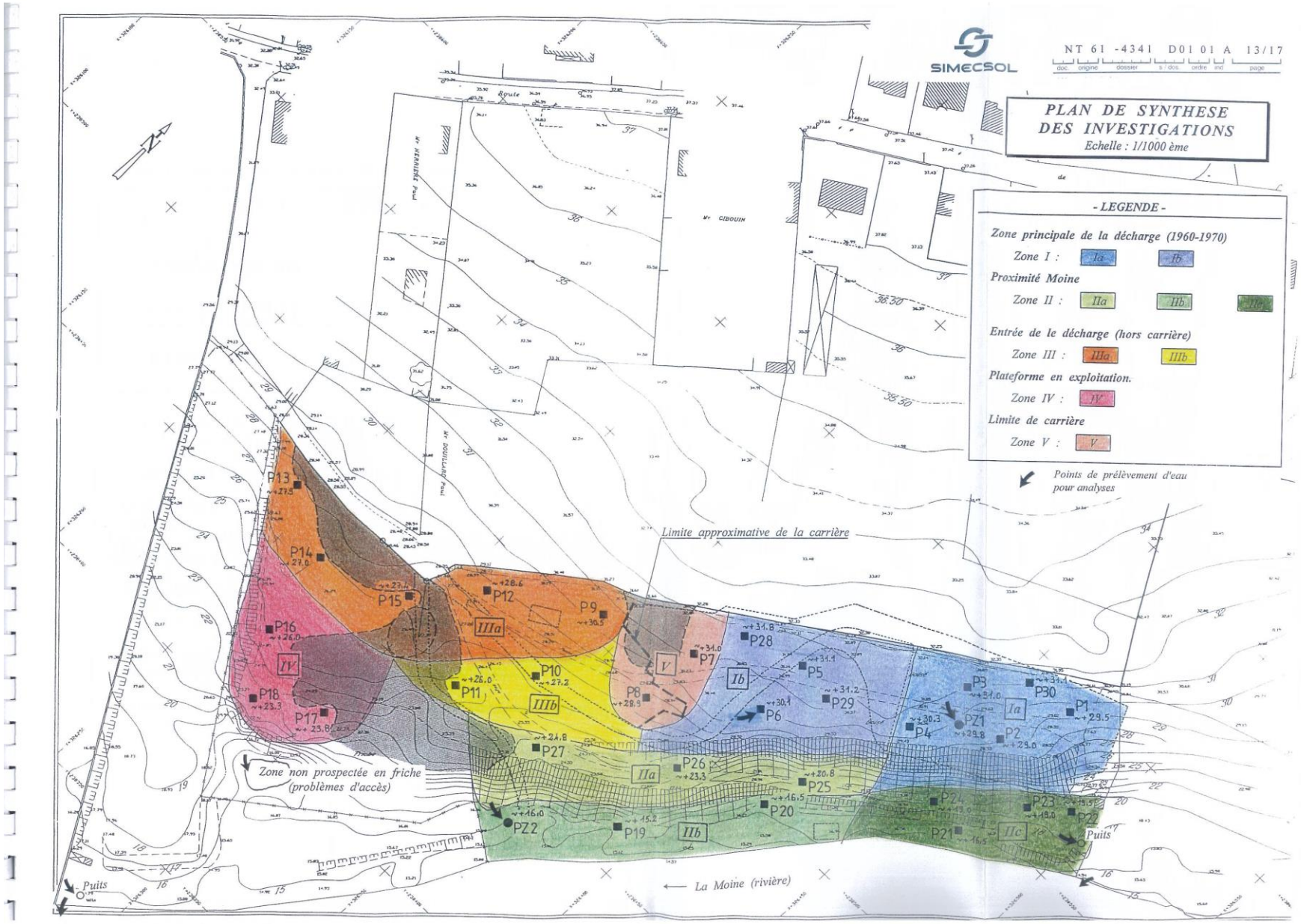
LES NUISANCES SONORES

La commune fait l'objet d'un classement relatif au bruit concernant les grandes infrastructures de transport terrestres. Les axes structurants RD 149 (ex RN), RD117 et RD763 ainsi que la ligne ferroviaire n°530 sont affectés par le bruit. A l'intérieur des secteurs soumis aux nuisances les constructions neuves doivent respecter certaines règles d'isolation phonique.
Un classement des voies ferrées de Loire Atlantique à horizon 2015 (sources : DDE), permet de voir que la ligne de Nantes à Clisson est un segment de ligne classée.

Nom de l'Infrastructure	Nom du tronçon	Début du tronçon	Fin du tronçon	Catégorie de l'Infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (rue en " U " ou tissu ouvert)
RD 117	D 117.03.02	Panneau d'Agglomération Est de St Lumine de Clisson	RD 763	3	100	Tissu ouvert
RD 763	D 763.01.01	Limite Sud département	Rue des Halles	3	100	Tissu ouvert
RD 117	D 117.03.03	Rue des Halles	Rue St Jacques	3	100	Tissu ouvert
RN 149	N 149.02.01	LC Sud Clisson	Centre Clisson	3	100	Tissu ouvert
RN 149	N 149.02.02	Centre Clisson	D 763	3	100	Tissu ouvert
Ligne 530	N°3361	1+900	26+296	3	100	

ANCIENNE DECHARGE DE MOCRAT

A l'occasion du projet de réaménagement du site de l'ancienne décharge de Mocrat, la commune a fait réaliser en 1997-1998 une étude de sol préalable à la réhabilitation du site. Cette étude a donné nombre d'indications sur les matériaux présents et sur les recommandations à mettre en œuvre. Il convient de maintenir un haut niveau de vigilance sur cet espace.


SIMECSOL
NT 61 -4341 D01 01 A 13/17
PLAN DE SYNTHESE
DES INVESTIGATIONS
Echelle : 1/1000 ème
- LEGENDE -
Zone principale de la décharge (1960-1970)
Zone I : Ia Ib
Proximité Moine
Zone II : IIa IIb IIc
Entrée de le décharge (hors carrière)
Zone III : IIIa IIIb
Plateforme en exploitation.
Zone IV : IV
Limite de carrière
Zone V : V
Points de prélèvement d'eau pour analyses
Limite approximative de la carrière
Zone non prospectée en friche (problèmes d'accès)
La Moine (rivière)
Puits
Mr CIBOUIN
Mr HERRIERE Paul
Mr DOUILLARD Paul
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
P17
P18
P19
P20
P21
P22
P23
P24
P25
P26
P27
P28
P29
P30
PZ1
PZ2

■ LA POLLUTION DE L'AIR

Sources : Air Pays de la Loire (2004)

Air Pays de la Loire calcule depuis 2001 l'indice de qualité de l'air Atmo dans les sept plus grandes agglomérations de la région : Nantes, Angers, le Mans, Saint-Nazaire, Laval, la Roche-sur-Yon et Cholet.

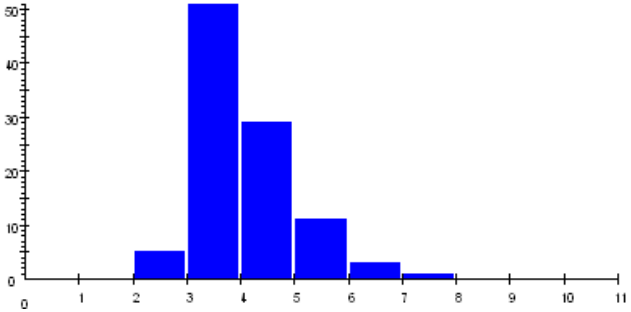
Hausse des indices Atmo au printemps et en été

Les indices Atmo les plus élevés (niveau 7), synonymes d'une dégradation de la qualité de l'air, ont été enregistrés pendant le printemps et l'été. En effet, pendant ces saisons, les conditions météorologiques d'ensoleillement et de température favorisent l'apparition de **hausses d'ozone**.

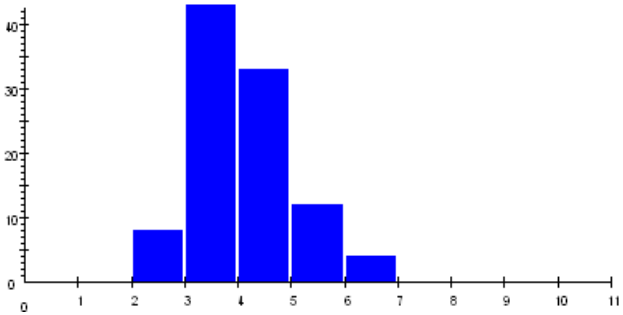
L'évolution historique des indices Atmo entre 2001 et 2004 montre que :

- la qualité de l'air s'est dégradée en 2003 (en raison notamment des pics d'ozone d'août),
- en 2004, on retrouve une qualité de l'air comparable à 2001 et 2002

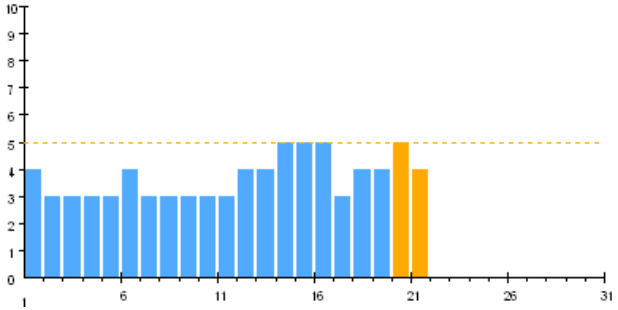
Nantes : fréquence des indices (en %) 2004



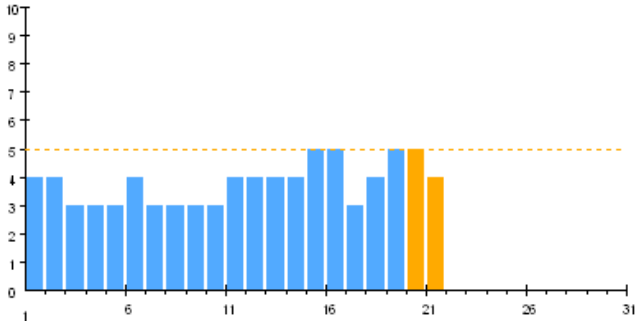
Cholet : fréquence des indices (en %) – 2004

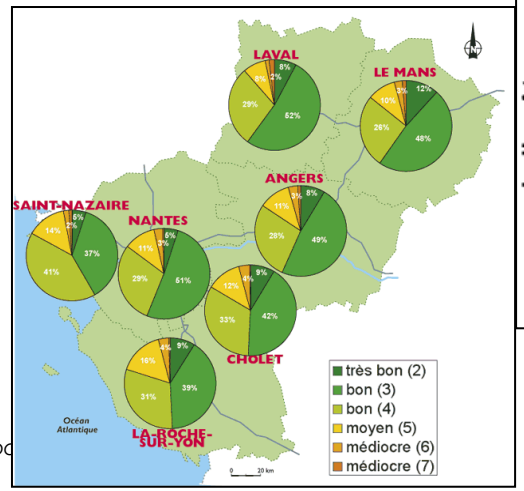


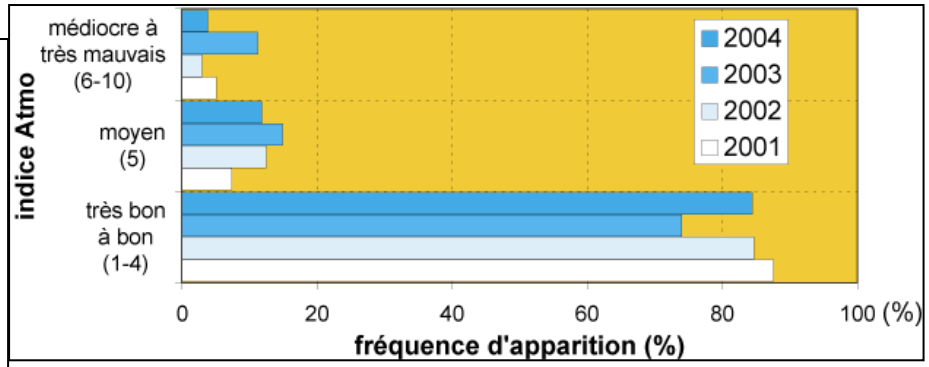
Nantes : valeurs des indices Atmo, mars 2005



Cholet : valeurs des indices Atmo, mars 2005







BILAN ET PERSPECTIVES

Les prospectives d'évolution démographique ont fait partie du processus d'élaboration du projet communal : elles avaient pour but d'envisager et de tester divers scénarios possibles de croissance démographique.

Dans un deuxième temps, la capacité d'accueil du tissu urbain a été calculée en fonction des disponibilités foncières de la commune et leur capacité à accueillir de nouveaux habitants. La confrontation de cette réceptivité théorique aux scénarios de population chiffrés a permis de définir des secteurs à enjeux, destinés à l'urbanisation.

La population Clissonnaise **évolue de manière régulière et soutenue** depuis plusieurs décennies **passant de 3719 habitants en 1962 à 5939 au recensement de 1999 soit +60% en 40 ans**. L'évolution récente montre une croissance assez importante mais en cours de fléchissement : **le taux d'accroissement annuel reste toutefois élevé (0,87%) entre 1990 et 1999.**

Cette tendance à la croissance se poursuivra-t-elle à Clisson, et dans quelle proportion? La commune en a-t-elle les moyens en termes de capacité d'accueil et de niveau d'équipement ? Cette croissance implique t'elle de voir émerger de nouveaux modèles urbains ?

Les hypothèses de prospectives chiffrées de la commune de Clisson consistent en la déclinaison de **trois scénarios différents** pour l'évolution quantitative de la population.

■ ESTIMATION DE LA POPULATION EN 2004

La commune ne disposant pas d'un recensement de la population ultérieur à 1999, Citadia Conseil a évalué la population des ménages de Clisson en 2004 en se basant sur le nombre de logements construits entre 2000 et 2004, qui s'élevait à **329 logements**. En additionnant le nombre de résidences principales en 1999 **(2 292)** et les logements construits entre 2000 et 2004, on obtient l'estimation de **2 621 résidences principales** (= ménages).

Pour ce qui concerne l'estimation de la taille des ménages, on sait d'une part que la structure des ménages connaît une baisse significative depuis plusieurs décennies. Entre 1982 et 1999, la taille des ménages est passée de 2,95 à 2,81 puis à 2,52. Cette tendance générale s'est probablement poursuivie entre 1999 et 2004. Cependant, elle a pu être contrebalancée par un apport important de familles parmi les 329 ménages supplémentaires. La taille moyenne des ménages en 2004 peut donc être estimée à **2,4 personnes par ménage.**

A partir du nombre de ménages (2 621) et de la taille moyenne des ménages (2,4), on peut évaluer la population des ménages à **6 290 personnes en 2004**. La croissance démographique à Clisson entre 1999 et 2004, correspond à un **taux de variation annuel de +1,71%.**

	1982	**1990**	**1999**	***2004****
Nombre de ménages	1 643	1 894	2 292	*2 621*
Taille moyenne des ménages	2,95	2,81	2,52	*2,4*
Population des ménages[2]	4 855	5 320	5 780	*6 290*

** estimation Citadia Conseil*

[2] *Un ménage, au sens statistique, est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté. Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne.*
Ne font pas partie des ménages les personnes vivant dans des habitations mobiles (y compris les mariniers et les sans-abri) et la population des communautés (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...). Les personnes vivant dans des logements-foyers pour personnes âgées font partie de la population des ménages.

3 SCENARIOS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

⇨ Scénario 1 : Evolution tendancielle

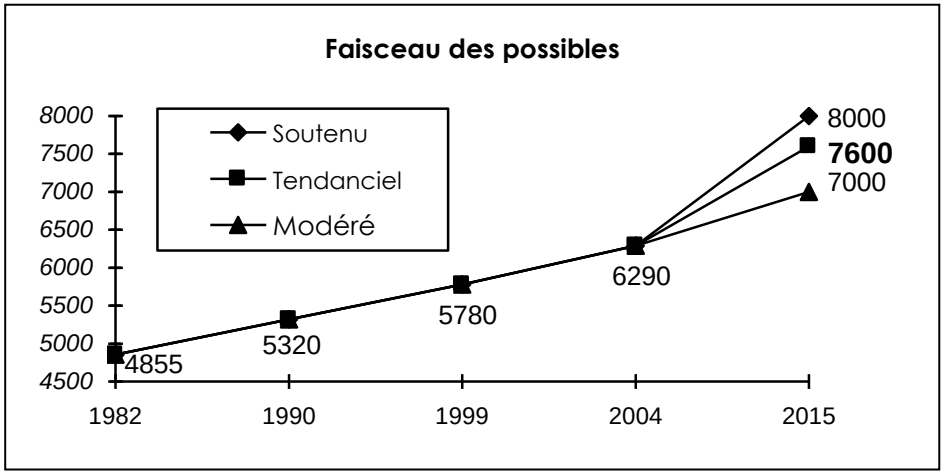
Dans le cas de la poursuite de la tendance héritée de la période 1999-2004, toutes choses étant égales par ailleurs et sans intervention d'événements extérieurs, **la population des ménages serait en 2015 de 7 600 personnes, pour un taux de variation annuel de 1,7% par an, représentant +679 logements à construire**.

⇨ Scénario 2 : Croissance modérée

Selon un scénario de croissance modérée, le rythme de croissance testé est plus faible de l'ordre de +**1% par an** (semblable à celui observé entre 1990 et 1999). **La population des ménages atteindrait alors 7000 personnes en 2015, soit 422 logements supplémentaires.**

⇨ Scénario 3 : Croissance soutenue

Le scénario de croissance soutenue envisage les conséquences d'un taux de variation annuel entre 2004 et 2015 de **+2,2%/an**. La population des ménages atteint **8 000 personnes en 2015**, soit **879 ménages supplémentaires**. Le nombre de ménages évolue de façon très rapide (**+80 ménages par an** en moyenne).



Dans le souci de conforter et développer le statut de Clisson, pôle d'équilibre d'agglomération, tout en préservant l'identité locale d'exception et le cadre de vie rural privilégié qu'elle offre, les élus ont retenu le premier scénario (**7 600 habitants en 2015**).

	Démographie	Habitat*	Foncier théorique	Equip. Scolaires**	Cadre de vie
Scénario 1 évolution tendancielle	**7 600 habitants en 2015 +1,7% / an +679 ménages**	**+679 logements +62 logts par an**	**Superficie à prévoir : environ 60ha**	**Maternelle : +61 places Primaire : +95 places**	**Densification et extension des zones urbanisées maîtrisables. Restructuration progressive du tissu. Renforcement d'un cadre de vie qualitatif. Atténuation du vieillissement de la population**
Scénario 2 croissance modérée	7 000 habitants en 2015 +1% / an +422 ménages	+422 logements +38 logts par an	Superficie à prévoir : environ 40ha	Maternelle : +38 places Primaire : +59 places	Moindre dynamisme Tendance accentuée au vieillissement de la population.
Scénario 3 croissance soutenue	8 000 habitants en 2015 +2,2% / an +879 ménages	+879 logements +80 logts par an	Superficie à prévoir : environ 80ha	Maternelle : +79 places Primaire : +123 places	Renforce le dynamisme de la population par l'arrivée massive de jeunes ménages avec enfants. Densification soutenue et forte extension des noyaux urbains hors de leurs limites actuelles (construction de « nappes pavillonnaires en périphérie du bourg et autour des villages). Effort important à faire en matière d'équipements. Perte d'identité locale, risque d'évolution vers des caractéristiques de « commune dortoir ».

*La population par ménage est estimée à 2,1 personnes par ménage.
** Taux utilisés : 0,09 élève en maternelle par ménage ; 0,14 élève en primaire par ménage ; 0,066 élève au collège par ménage et 0,071 élève au lycée par ménage.

La problématique de Clisson réside dans la volonté de la commune de **conserver une identité et des dimensions cohérentes** avec son statut de **pôle urbain de centralité**. L'installation, liée à la **proximité de l'agglomération nantaise**, d'une population à la recherche d'un habitat adapté à la croissance de la famille et dans un cadre serein et de qualité est une évolution à laquelle Clisson veut continuer à répondre. C'est donc également au niveau qualitatif que se posent les problèmes liés à l'accueil de nouveaux arrivants. L'enjeu pour Clisson est de **définir des zones d'urbanisation** qui répondent aux aspirations des candidats à l'installation et qui contribuent à ordonner le paysage pour **conserver au territoire son identité**.

Les cartes de réceptivité théorique signalent les **terrains directement constructibles** dans le tissu urbain actuel et les zones NA actuelles du POS, afin d'en déduire les superficies supplémentaires qu'il faudra ouvrir éventuellement à l'urbanisation.

Synthèse :

Total zone NA		**Capacité théorique** (en nb de logements)	**Capacité résiduelle** (en nb de logements)	**Population induite**
hypothèse 1	Faible densité (habitat individuel)	446	**185**	426
hypothèse 2	Moyenne densité (88% d'individuels et 12% de collectifs)	468	**226**	520
hypothèse 3	Forte densité (50% d'individuels et 50% de collectifs)	620	**378**	870

Total de la réceptivité théorique en zone U	**Capacité résiduelle** (en nb de logements)	**Population induite**
	100	**230**

Estimation totale de la réceptivité sur le territoire		**Capacité résiduelle** (en nb de logements)	**Population induite**
hypothèse 1	Faible densité (habitat individuel)	**285**	**656**
hypothèse 2	Moyenne densité (88% d'individuels et 12% de collectifs)	**321**	**738**
hypothèse 3	Forte densité (50% d'individuels et 50% de collectifs)	**473**	**1089**

L'hypothèse 1 repose sur un d'urbanisation qui privilégie la forme pavillonnaire dans la totalité des zones. Cette hypothèse « au fil de l'eau », ne permet d'envisager la construction que de **285 logements** environ, et révèle une insuffisance en termes d'accueil des nouveaux ménages et un épuisement accéléré des surfaces à ouvrir à l'urbanisation existant au POS en vigueur.

L'hypothèse 2 envisage dans certaines zones encore peu urbanisées une densité plus élevée des habitations, avec une forme urbaine différente fortement encouragée par l'esprit de la loi SRU. Les formes urbaines de densité un peu plus forte pourraient par exemple privilégier la maison en bande, jumelée ou du petit collectif. L'implantation de nouvelles formes architecturales se fait en cohérence avec le contexte urbain environnant et le paysage, surtout quand la zone se localise en frange urbaine avec le monde agricole. Dans cette seconde hypothèse, la capacité résiduelle est estimée à **326 logements** ce qui demeure insuffisant au regard des estimations de croissance démographique.

L'hypothèse 3 propose une densification plus marquée des surfaces résiduelles, en appliquant un ratio de 50% de collectif et 50% d'individuel. Dans cette hypothèse, la capacité d'accueil résiduelle atteint les **478 logements**. Cependant, la localisation des zones encore peu urbanisées en périphérie urbaine pose la problématique du traitement des franges et de la transition avec la campagne environnante. L'intégration paysagère des futures zones d'habitat de la commune sera donc un enjeu fort. Par ailleurs, il est préférable d'encourager la densité, la forme collective et les plus fortes hauteurs dans les secteurs de renouvellement urbain du centre-ville.

Rappel des scénarii de population à horizon 2015	Nombre de logements à construire	Population induite
Scénario 1 : évolution tendancielle	**+679**	7 600
Scénario 2 : croissance modérée	**+422**	7 000
Scénario 3 : croissance soutenue	**+879**	8 000

Enjeux

Au regard de la réceptivité du territoire dans les zones U et les zones NA et en considérant les différents scénarios de croissance envisagés, il apparaît que le futur PLU devra **privilégier les constructions plus denses ou du moins admettre plus de mixité dans les formes urbaines proposées (collectif et individuel).** Par ailleurs, le PLU devra sans doute **réfléchir à la localisation de nouvelles zones d'urbanisation futures potentielles** ou accepter un tassement du rythme de la construction de la commune engendrant un moindre dynamisme démographique.

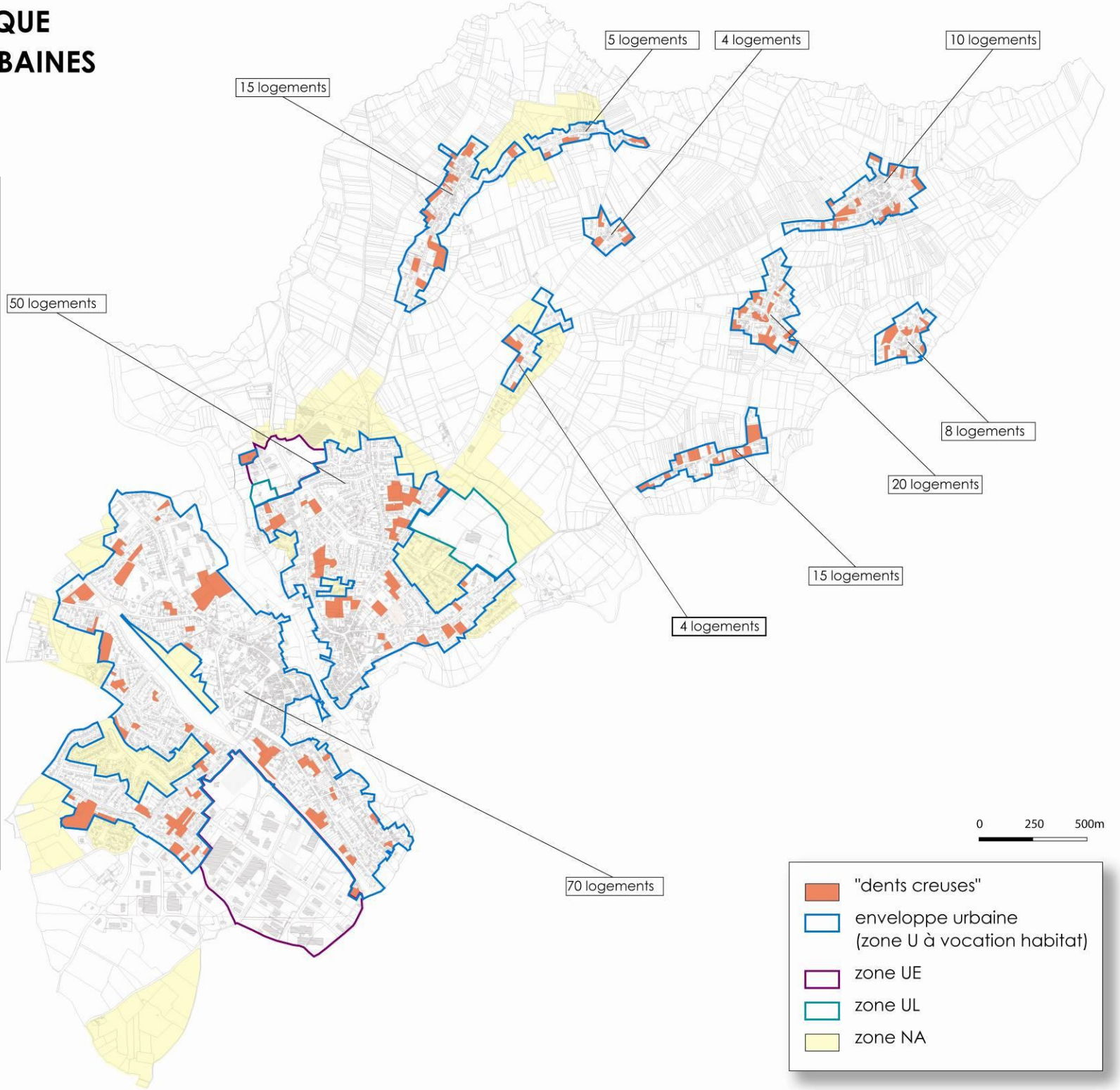
RÉCEPTIVITÉ THÉORIQUE DANS LES ZONES URBAINES

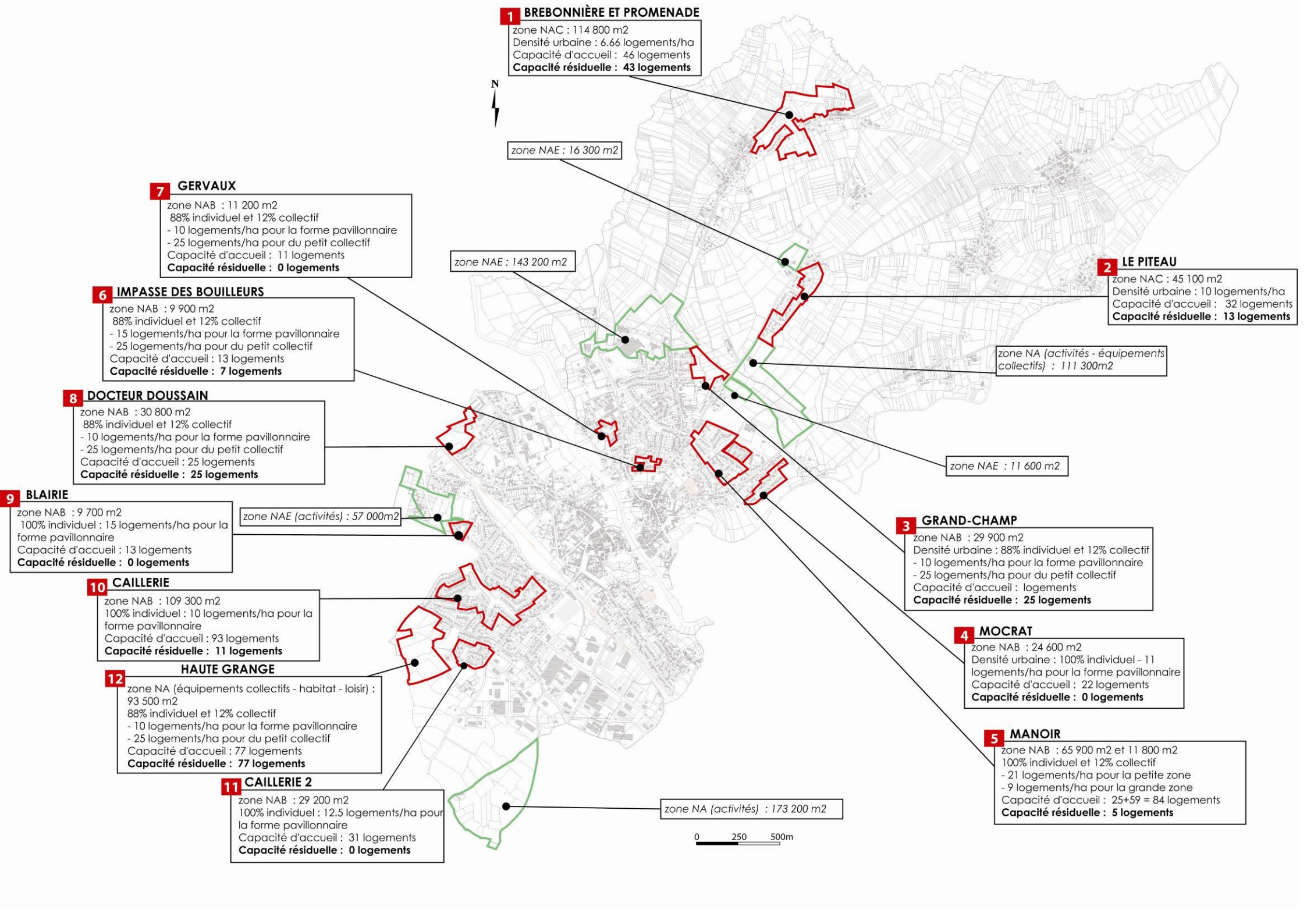
N

La comptabilisation des terrains libres en zone U fait apparaître une réceptivité théorique (ou capacité résiduelle) de 206 constructions possibles.

Cependant, ces terrains libres regroupent à la fois des terrains effectivement constructibles, mais aussi des jardins, des boisements, des regroupements fonciers, etc., qui ne seront pas urbanisés à l'horizon du PLU.

On peut donc estimer qu'environ 50% de ces terrains seront effectivement construits d'ici 2015, ce qui représente une réceptivité théorique de l'ordre de **100 logements**.




1 BREBONNIÈRE ET PROMENADE
zone NAC : 114 800 m2
Densité urbaine : 6.66 logements/ha
Capacité d'accueil : 46 logements
Capacité résiduelle : 43 logements
N
zone NAE : 16 300 m2
7 GERVAUX
zone NAB : 11 200 m2
88% individuel et 12% collectif
- 10 logements/ha pour la forme pavillonnaire
- 25 logements/ha pour du petit collectif
Capacité d'accueil : 11 logements
Capacité résiduelle : 0 logements
zone NAE : 143 200 m2
2 LE PITEAU
zone NAC : 45 100 m2
Densité urbaine : 10 logements/ha
Capacité d'accueil : 32 logements
Capacité résiduelle : 13 logements
6 IMPASSE DES BOUILLEURS
zone NAB : 9 900 m2
88% individuel et 12% collectif
- 15 logements/ha pour la forme pavillonnaire
- 25 logements/ha pour du petit collectif
Capacité d'accueil : 13 logements
Capacité résiduelle : 7 logements
zone NA (activités - équipements collectifs) : 111 300m2
8 DOCTEUR DOUSSAIN
zone NAB : 30 800 m2
88% individuel et 12% collectif
- 10 logements/ha pour la forme pavillonnaire
- 25 logements/ha pour du petit collectif
Capacité d'accueil : 25 logements
Capacité résiduelle : 25 logements
zone NAE : 11 600 m2
9 BLAIRIE
zone NAB : 9 700 m2
100% individuel : 15 logements/ha pour la forme pavillonnaire
Capacité d'accueil : 13 logements
Capacité résiduelle : 0 logements
zone NAE (activités) : 57 000m2
3 GRAND-CHAMP
zone NAB : 29 900 m2
Densité urbaine : 88% individuel et 12% collectif
- 10 logements/ha pour la forme pavillonnaire
- 25 logements/ha pour du petit collectif
Capacité d'accueil : logements
Capacité résiduelle : 25 logements
10 CAILLERIE
zone NAB : 109 300 m2
100% individuel : 10 logements/ha pour la forme pavillonnaire
Capacité d'accueil : 93 logements
Capacité résiduelle : 11 logements
4 MOCRAT
zone NAB : 24 600 m2
Densité urbaine : 100% individuel - 11 logements/ha pour la forme pavillonnaire
Capacité d'accueil : 22 logements
Capacité résiduelle : 0 logements
HAUTE GRANGE
12
zone NA (équipements collectifs - habitat - loisir) : 93 500 m2
88% individuel et 12% collectif
- 10 logements/ha pour la forme pavillonnaire
- 25 logements/ha pour du petit collectif
Capacité d'accueil : 77 logements
Capacité résiduelle : 77 logements
5 MANOIR
zone NAB : 65 900 m2 et 11 800 m2
100% individuel et 12% collectif
- 21 logements/ha pour la petite zone
- 9 logements/ha pour la grande zone
Capacité d'accueil : 25+59 = 84 logements
Capacité résiduelle : 5 logements
11 CAILLERIE 2
zone NAB : 29 200 m2
100% individuel : 12.5 logements/ha pour la forme pavillonnaire
Capacité d'accueil : 31 logements
Capacité résiduelle : 0 logements
zone NA (activités) : 173 200 m2
0 250 500m

L'ensemble de la profession agricole a été associé tout au long de l'élaboration du PLU (INAO, SDAOC, Chambre d'Agriculture, viticulteurs de la commune et représentants).

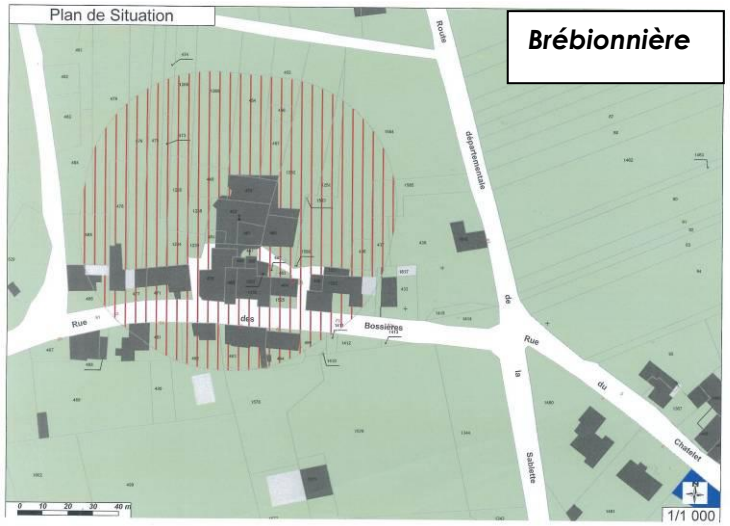
Ainsi, un inventaire des bâtiments agricoles sur la commune a été mené de façon à préparer les réflexions sur le zonage.

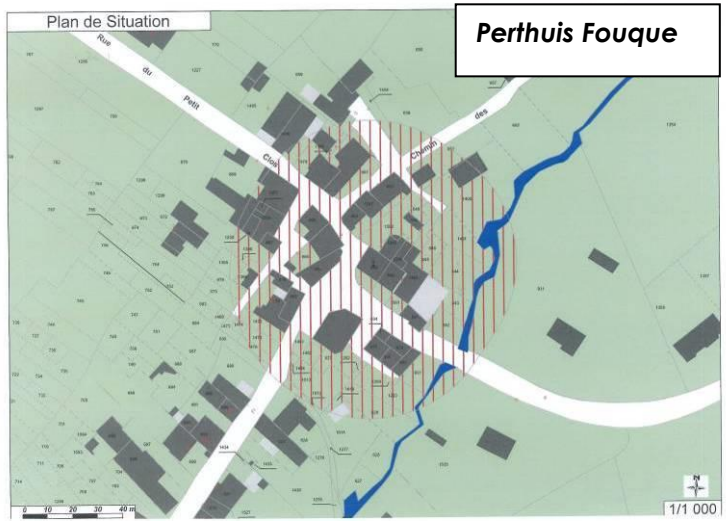
L'INAO a également produit une carte de travail pour faire le point sur la qualité agronomique des terrains aux abords des villages.

A la lecture de la Charte Viticole, il n'est pas fait application stricte de l'interdiction de construire à moins de 50m des fûts. En effet, les fûts se localisant dans les corps de ferme au milieu des villages viticoles, ceci reviendrait à geler parfois des hameaux entiers (cf. cartes ci-contre).

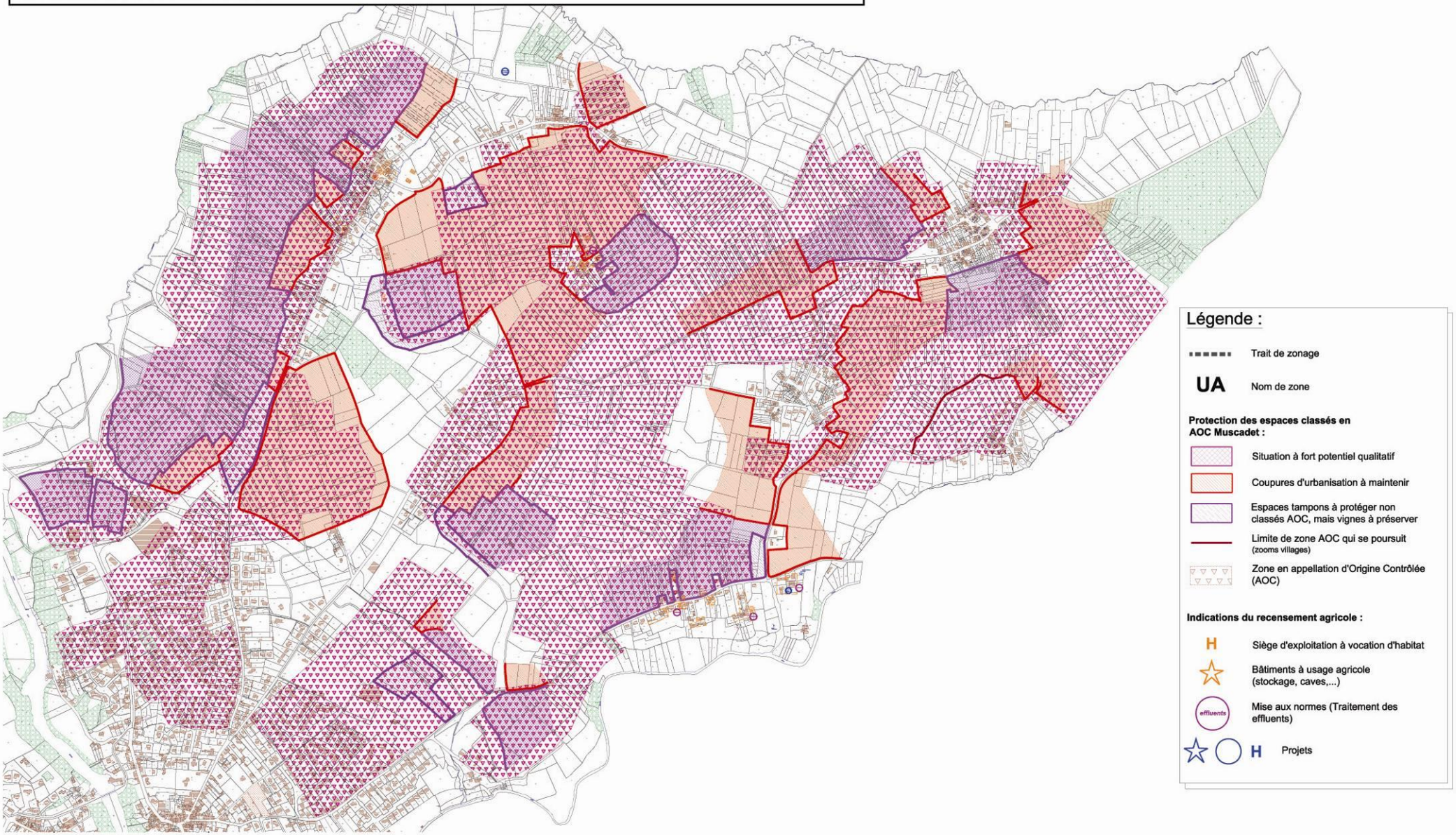
C'est pourquoi, le choix a été fait de classer l'ensemble des villages en zone NH1 (nomenclature de la Charte viticole), pour permettre dans leur enveloppe existante l'évolution des villages (réhabilitation, remplissage des dents creuses), leur renouvellement et leur occupation par des populations de tout âge, participant ainsi au dynamisme démographique communal.

Par ailleurs, aucune extension n'a été envisagée au regard des périmètres des anciennes zones UC du POS. Par ailleurs, la zone d'extension au nord de la Brébionnière a été déclassée en zone A et N.





PROTECTION AOC DU PLATEAU VITICOLE ET IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES



CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Préambule : *L'élaboration du PADD de Clisson, s'est basée sur une double approche, celle de la quantification par une analyse théorique et réelle, entre ambitions et réceptivité acceptable du territoire et une approche des attentes de la population par la mise en œuvre de groupes de réflexion thématique constitués d'habitants (« ville verte, ville bâtie, ville vécue » - cf. bilan de concertation). Ainsi, la concertation a permis l'émergence de nombreuses idées pour l'avenir de la planification communale. Les principaux axes retenus pour le PADD sont développés ci-après.*

ORIENTATION 1.

SAUVEGARDER LES FONDEMENTS DE L'IDENTITE CLISSONNAISE AU TRAVERS DE LA PROTECTION DES GRANDS ESPACES NATURELS ET VITICOLES ET DE LA VALORISATION D'UN CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL D'EXCEPTION

Ce premier axe concerne la conservation et la valorisation d'un patrimoine naturel, rural et patrimonial cher aux Clissonnais, ainsi, il aborde la protection des grands sites (plateau viticole, ripisylves des vallées) mais aussi la valorisation des signes de typicité Clissonnaise (hameaux, architecture traditionnelle, grand patrimoine et parcs et jardins associés) enfin, ce premier axe cherche à limiter les impacts de l'homme sur son environnant en prônant des pratiques citoyennes plus respectueuses, une urbanisation raisonnée et anticipée en termes de réseaux urbains.

1. Préserver les grands espaces naturels et agricoles et les corridors écologiques liés à la trame bleue et au maillage bocager, supports d'une biodiversité reconnue

La protection des espaces dédiée à l'activité viticole et agricole

La commune dispose d'importantes surfaces de terres de grande qualité agronomique classées AOC Muscadet. Les meilleurs potentiels sont à préserver strictement. Par ailleurs, la volonté est de pas étendre davantage les enveloppes villageoises et de les contenir dans leurs enveloppes existantes de façon à ne pas empiéter sur les terres exploitées. Ces terroirs jouent par ailleurs un rôle vitrine important pour la commercialisation de l'appellation Muscadet Sèvres et Maine, ainsi la conservation du paysage viticole du plateau est un des engagements forts de la commune. Un recensement des richesses du plateau (haies de bonne qualité) et analyse des potentiels agronomiques ont par ailleurs été menés dans le cadre des études de remembrement et doivent être pris en compte.

Les espaces naturels particulièrement sensibles

Certains espaces naturels nécessitent une sauvegarde compte tenu de leur intérêt écologique. Les périmètres ZNIEFF de la Vallée de la Sèvre Nantaise et celui de la Vallée la Moine sont identifiés pour leur richesse. Mais c'est l'ensemble des corridors biologiques de la commune qui méritent une préservation. Ce réseau est constitué par le maillage des haies bocagères du plateau agricole, les berges arborées de toutes les rivières et ruisseaux (notamment celui du Chaintreau qui draine le nord du plateau) et aussi les espaces cultivés en vignes, les prairies en herbes. Tous ces espaces composent un ensemble d'écosystèmes complémentaires et en contact.

Par ailleurs, il semblait nécessaire de réaffirmer la vocation naturelle de certaines entités vertes importantes en contact avec le milieu urbain et isolées par delà la contournante nord vers Câlin.

2. Préserver l'identité des villages et le terroir viticole

La volonté est ici de maintenir le caractère architectural et urbanistique des villages et le particularisme de chacun en limitant leur urbanisation et leur densification. Il s'agit de maisons rurales, souvent modestes, attenantes aux bâtiments d'exploitations, présentant des chais en rez-de-chaussée au cœur même des hameaux. Les villages s'étirent souvent le long des voies desservies en réseaux mais demeurent séquencés dans le paysage du plateau, leur extension doit à ce titre être limitée. Ainsi, la commune souhaite valoriser les villages en incitant à la restauration du bâti et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions acceptées dans les dents creuses. Il s'agit de maintenir la vie de village et donc de permettre le renouvellement des générations dans les hameaux tout en y préservant l'activité viticole. L'enjeu est de favoriser une bonne cohabitation entre ruraux et rurbains.

3. Affirmer une « image de ville verte » en affirmant et valorisant la trame végétale en milieu urbain

De nombreux parcs se déclinent le long des rivières (parc Henri IV, parc du château, la Garenne Lemot, la Garenne Valentin, la Garenne Valentin…) et servent d'écrin au patrimoine historique. Certaines réalisations paysagères récentes confirment l'image de ville verte de Clisson, comme le jardin médiéval du Prieuré. Ces espaces verts situés dans l'hyper centre de Clisson se déclinent entre nature domestiquée et sauvage. De plus, la conservation du vocabulaire végétal (arbres remarquables, essences méditerranéennes ou hydrophiles) a toute son importance puisqu'il participe des diverses ambiances et de l'image véhiculée de Clisson. Toutefois, bénéficiant naturellement d'un environnement rural aux portes de la cité, il n'en demeure pas moins une priorité pour la commune de favoriser l'aménagement de parcs et jardins et le verdissement de l'ensemble de la ville bâtie de Clisson. Ceci, en conservant au maximum la trame paysagère avant tout aménagement d'ensemble en périphérie, en intégrant systématiquement des espaces verts ludiques au seins des espaces résidentiels et en accompagnant les axes viaires structurants de plantations d'alignements remarquables. Certains espaces spécifiques sont particulièrement concernés par cette politique générale de qualification du paysage, il s'agit des entrées de ville marquée par la présence de zones d'activités commerciales (Câlin) ou industrielle (Tabari). Enfin, la valorisation des abords et délaissés de la voie ferrée est aussi importante puisqu'elle donne également à voir la ville.

4. Mettre en avant le caractère patrimonial et touristique du site de confluence des vallées et l'ouverture vers les entités naturelles

Le cœur de Clisson jouit d'ensembles patrimoniaux remarquables et reconnus (château médiéval, quartier de la Trinité, de la Garenne Valentin…) qui bénéficie d'outil de protection. Ainsi, la ZPPAUP couvrent le site historique de confluence et s'étend le long des vallées de la Sèvre et de la Moine. Ce périmètre englobe par ailleurs des sites classés (loi 1930) associés à des monuments historiques (loi 1913), des parcs et jardins de forte valeur paysagère.

Au-delà de ces protections existantes, le projet communal s'attache à la défense du petit patrimoine industrialo fluvial (moulin, tanneries, filatures) aujourd'hui délaissé du fait de sa présence en zone inondable. Une réappropriation de l'ensemble des berges est ainsi à terme recherchée pour proposer des cheminements en continu de part et d'autre de la Sèvre et de la Moine ainsi que la mise en lien des deux rives par l'aménagement d'une passerelle piétonne permettant de rejoindre Gervaux et le pôle enfance.

La prise en compte du risque inondation reste une priorité (atlas des zones inondables de la Moine, prescription d'un PPRi interdépartemental de la Moine en 2006, et PPRi de la Sèvre Nantaise approuvé le 03/12/1998).

5. Réduire les impacts du développement urbain sur l'environnement

La commune souhaite insister dans son PLU sur les nouveaux modes de construire inspirés du développement durable et par là même inciter les habitants à la mise en œuvre des énergies renouvelables lors de l'élaboration des permis de construire et des choix constructifs (réalisations HQE, économies d'énergie, rétention à la parcelle et récupération des eaux, etc…).

Marqué par ces vallées, la commune réaffirme son intérêt à la reconquête de la qualité des eaux en accord avec les principes du SAGE de la Sèvre Nantaise (mise en œuvre de son schéma d'assainissement, amélioration et fiabilisation des réseaux communaux).

La commune rappelle également comme objectif prioritaire une gestion optimisée des déchets (réduction des déchets à la source, incitation au tri sélectif, recyclage, compostage individuel, déchets fermentescibles…). Il a par ailleurs été aborder la volonté d'engager des démarches pour les déchets hors filières (issus de chantiers par exemples) en anticipant les besoins en équipements collectifs à prévoir dans les zones d'activités.

6. Assurer une bonne intégration architecturale et environnementale des constructions

La commune réaffirme l'importance du secteur patrimonial protégé de ZPPAUP, loin d'une mise sous cloche, le centre de Clisson évolue de façon harmonieuse entre tradition et modernité sous la surveillance de l'architecte des bâtiments de france.

Ainsi dans le centre comme dans le reste de la ville, il est souhaité une intégration harmonieuse sans pour autant uniformiser l'architecture Clissonnaise (l'architecture héritée étant très diverse : quartier médiéval, quartier italianisant, grandes propriétés du début du siècle du quartier Olivier de Clisson, architecture rurale des villages etc…).

Alertée par une urbanisation massive sous forme pavillonnaire dans le bassin de vie local, la commune souhaite désormais intégrer au mieux les nouvelles constructions. Celles-ci devront se fondre au paysage naturel, urbain et patrimonial, grâce à l'utilisation de matériaux spécifiques, au respect des couleurs traditionnelles en façade, par des opérations d'aménagement global prenant en compte les diverses problématiques environnementales (type méthode HQE, charte de qualité, utilisation de matériaux innovant comme le bois…).

L'intégration paysagère concerne particulièrement les bâtiments d'activités (bardage, couleurs des façade et couvertures, volumes, volet paysager…) qui sont voués à s'implanter au sud de la commune (projet de futur parc intercommunal d'activités au sud de Tabari initié par la Communauté de Commune de la vallée de Clisson).

PROGRAMMER ET ORGANISER L'EXTENSION DE L'URBANISATION AINSI QUE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES POUR ASSUMER LE ROLE DE POLE URBAIN D'EQUILIBRE EN PERIPHERIE METROPOLITAINE

1. Assurer une gestion dynamique au développement démographique de Clisson, ville d'accueil - Offrir un véritable parcours résidentiel garantissant la mixité sociale

De nombreuses zones NA du POS antérieur ont aujourd'hui été consommées, désormais, au regard du scénario démographique retenu (7600 habitants en 2015, correspondant à +679 logements à construire), Clisson doit programmer son développement à destination d'habitat et d'économie et conforter ainsi son rôle de pôle d'équilibre du bassin de vie. Consciente de l'importance de conserver son caractère de « ville à la campagne », la commune souhaite également privilégier une croissance maîtrisée et raisonnée pour répondre de façon qualitative aux besoins croissants (en surface, en localisation et en densité).

Par ailleurs, le contournement nord vient fixer de nouvelles limites urbaines au nord de la ville. Ainsi, les futures zones d'urbanisation se sont recentrées autour de la ville agglomérée, de façon à compléter l'enveloppe établie (remplissage de dents creuses, ex : Pierre et Marie Curie) et en cohérence avec le développement des communes périphériques (ex : Dugesclin).

Par ailleurs, le parc de logements actuel ne permet pas de répondre à tous les besoins attendus particulièrement, à destination des plus jeunes et des personnes âgées, bénéficiant d'une moindre mobilité. En effet, il était urgent de répondre aux besoins spécifiques des jeunes ménages (cherté de l'offre locative, difficultés dans l'accession à la propriété aux alentours de Nantes…) et de proposer des produits de logement adaptés aux personnes âgées (petits collectifs, facilement accessible, à proximité du centre, des équipements et services, maisons médicalisées, équipements médicaux de proximité, etc…).

Ainsi, le projet urbain nécessite le développement d'une plus diversifiée garante de la mixité sociale (petits logements, accession à la propriété, social, locatif…) notamment au travers une répartition mieux équilibrée de la forme urbaine (88% de logements individuels pour seulement 12 % sous forme de collectifs à ce jour). Il convient également d'augmenter la part du logement social (qui s'élève à 6% lors du recensement de 1999).

2. Favoriser le principe de renouvellement de la ville sur elle-même

La commune souhaite anticiper au mieux les futures opérations à vocation d'habitat sur la commune (étude de programmation urbaine de 2002-2003, enrichie du diagnostic du PLU 2005). Il s'agit dans un premier temps de privilégier les opérations de renouvellement situées en cœur de ville (îlot Prieuré, secteur du Connétable, porte Palzaise) ou dans les secteurs péricentraux comme par exemple le secteur à forts enjeux de réhabilitation du Champ de Foire en lien avec le secteur du futur pôle multimodal.

Le secteur du Champ de Foire s'étend sur 6ha à proximité immédiate de la gare et du centre-ville dont il est séparé par la voie ferrée. L'enjeu est réussir la reconversion de cette friche urbaine pour créer n nouveau quartier. Une réflexion d'ensemble est lancée le projet prévoit une mixité entre habitat, tertiaire et équipements d'intérêt collectif.

Le renouvellement de la ville sur elle-même ne doit pourtant pas se faire sans un principe de cohérence et de respect avec le tissu bâti environnant. Ainsi, certains quartier au tissu aéré, présentant une

harmonie architecturale (ex : quartier Olivier de Clisson) devront être préserver.

3. Offrir les équipements et services à la dimension d'un pôle d'équilibre d'agglomération et adaptés aux évolutions de la population

Même, si tous s'accorde à reconnaître que l'offre en équipements est suffisante à Clisson, celle-ci se concentre dans le centre-ville et au nord de la voie ferrée. La commune a décidé de répartir les équipements de manière plus équitable sur le territoire communal et notamment au sud de la voie ferrée qui concentre près de 40% des de la population. Le secteur du Champ de Foire verra sans doute les premières réalisations (médiathèque) puis suivront les espaces d'urbanisation future à l'extrême sud de la commune qui bénéficient d'un potentiel foncier non négligeable (ex : Haute Grange et Caillerie).

Pour compléter l'offre d'équipements, la commune souhaite réserver des espaces libres qui seront dédiés aux équipements futurs ou pour les extensions pressenties d'équipements existants (ex : crèche intercommunale, extension de la maison de l'enfance) et ceci au plus près des habitants notamment dans le secteur du pôle enfance.

La commune souhaite aussi réaffirmer l'existence du pôle sportif du Val de Moine au nord et le compléter par une offre en équipement culturel (projet de salle des fêtes) permettant de créer un lieu de rencontre et de convivialité à l'interface ville et villages.

Enfin, la réalisation du futur pôle d'échange multimodal permettra de revaloriser le secteur de la gare et les abords délaissés le long de la voie ferrée.

4. Assurer et promouvoir un dynamisme économique local par la diversification des activités, la consolidation du tissu commercial de proximité et d'ancrage local

A proximité immédiate du pôle nantais, Clisson bénéficie d'un positionnement géographique privilégié pour le développement économique, celui-ci relève d'une compétence intercommunale. Les surfaces allouées à l'activité étant très importantes sur Clisson et en devenir, la commune souhaite conserver son dynamisme économique notamment au travers de l'extension de la zone de Tabari 2 au Sud pour préserver son capital emploi mais aussi orienter davantage les affectations de ces zones selon le type d'activités présentes et souhaitées à termes. En effet, les activités industrielles et artisanales présentant des nuisances et non compatibles avec la vocation résidentielle seront repoussées vers les zones les plus éloignées de la ville donc notamment sur Tabari et son extension ZAC Tabari 2 programmée au sud. Les futures extensions devront permettre de redynamiser l'activité (diversification) et consolider le réseau de petites activités locales.

Un autre enjeu économique consiste à renforcer la place du commerce et du tourisme à Clisson gage d'attractivité et rayonnement extra communal. Diverses actions pourraient être menées : un embellissement des espaces publics traversés, des animations culturelles et événementielles, une accessibilité et une lisibilité renforcée des atouts de la ville depuis la rocade. En effet, Clisson bénéficie d'un tourisme déambulatoire, de passage qu'il reste à fixer. Il faut inciter les touristes à « vivre le site » (hôtellerie, restauration). Par ailleurs, le petit commerce et l'artisanat du centre-ville (Douves, Halles, place Saint Jacques) participent de la mise en valeur du cœur historique et de son intérêt et doit à se titre être maintenu et renforcer (Trinité, porte Palzaise).

STRUCTURER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE EN AMELIORANT LA MOBILITE URBAINE, EN RENFORCANT LES LIENS INTER-QUARTIERS ET L'ACCES AUX DIFFERENTS POLES D'EQUIPEMENTS ET DE COMMERCES

Une étude de plan de circulation à l'échelle de la commune a permis de faire émerger de nombreuses problématiques ayant trait à la mobilité et aux déplacements sur le territoire de Clisson et ses rapports aux communes limitrophes.

1. Organiser la fonction de transit par une hiérarchisation des voies en prenant en compte le partage des usages

Diverses problématiques avaient été déclinées dans le diagnostic. La commune possède un réseau viaire en étoile qui converge vers le centre avec des axes soumis à une forte circulation (desserte poids lourds des zones d'activités et desserte intercommunale). Hors, le centre est difficile d'accès par nature, sa structure médiévale étant peu adaptée au transit automobile. Par ailleurs les circulations locales sont contraintes par 4 éléments linéaires et leurs moyens de franchissement apparaissent insuffisants ou non sécurisés :

- la Sèvre (pont du Nid d'oie et pont de la vallée),
- la Moine (viaduc et pont Saint Antoine),
- la voie ferrée (5 points de passages),
- le contournement nord (des nouvelles portes de ville).

Tout ceci induit des points de congestion du trafic ponctuels accentués aux heures de pointe.

La réalisation récente en 2005 du contournement nord a soulagé les voiries d'agglomération par un report du trafic hors de la ville. Le projet urbain doit à ce titre intégrer les nouvelles logiques de mobilité et parfaire l'organisation des déplacements routiers dans la ville.

La commune souhaite solutionner ces différentes contraintes en prévoyant une circulation apaisée près d'équipements spécifiques et dans le centre (école, PEM,…) par des aménagements sécuritaires (zones 30) ; en fluidifiant le trafic par des réaménagements de carrefours aux points stratégiques.

L'organisation du trafic et la captation des flux touristiques alimentant le marché local passe par un effort à faire en terme de signalétique et de jalonnement.

Enfin, le contournement sud en projet à long terme parachèvera le système de déplacement et doit à ce titre être anticipé (nouvelle entrée e ville sud de la commune, future limite d'urbanisation, desserte de la future zone d'activités intercommunale, etc.).

2. Optimiser le stationnement

Les places « portes d'entrées » sont dédiées au stationnement et sont fortement mobilisées (Saint Jacques, Douves, Gare, Trinité), des taux d'occupation épars dénotent une capacité suffisante mais mal répartie sur la commune. Le pôle gare et les espaces proches arrivent fréquemment à saturation (gare, parking des Douves, rue Général Leclerc), ceci s'explique par la provenance très élargie des utilisateurs (seul 47% des utilisateurs sont Clissonnais). Avec le projet de développement du pôle gare, le PLU doit d'ors et déjà intégrer dans ses futurs aménagements les nécessités liées au stationnement et ceci dans un contexte de foncier tendu (champ de foire, projet PEM, zone bleue pour une rotation au niveau des petits commerces, etc…).

3. Améliorer l'accessibilité des territoires en diversifiant les modes de transports alternatifs à la voiture et en créant un maillage de liaisons douces cohérent

Les liaisons douces

Un gabarit réduit des voies en centre-ville rend difficile le partage des usages. De plus, il est fréquemment observé des vitesses excessives sur les axes de desserte au pourtour du centre, le changement de statut des voies n'étant pas encore rentré dans les mœurs. Ainsi, le projet urbain souhaite affirmer la place des modes doux non motorisés en ville. Il a par ailleurs été soulevé un manque de continuité des liaisons piétonnes et cyclables.

Les efforts à apporter concernent les liaisons :

- vers les équipements publics (Val de Moine et pôle enfance) et vers les commerces pour permettre un usage quotidien. La réalisation d'une passerelle piétonne est envisagée sur la Sèvre entre Gervaux et le pôle enfance pour relier les quartiers, écoles et rapprocher les deux rives,
- vers les villages ce qui implique un renforcement des liaisons intra-communales pour désenclaver les hameaux habités (développer une logique de réseau de modes doux avec des artères cyclables),
- vers les communes voisines ce qui nécessite une coopération et une cohérence intercommunale des cheminements,
- le long des berges de la Sèvre et de la Moine pour un usage de loisir dans un objectif de continuité des itinéraires (développement touristique).

Il semble par ailleurs important d'organiser les itinéraires de loisirs sportifs et touristiques notamment sur le plateau viticole. En effet, il convient de clarifier les divers usages (agricoles, desserte résidentielle et parcours de loisir) pour assurer une meilleure cohabitation.

Enfin un des grands enjeux des circulations douces est d'améliorer et de sécuriser les franchissements des ruptures urbaines (Sèvre, moine et voie ferrée)

Les transports en commun

Le projet de pôle multimodal laisse entrevoir une augmentation de la fréquentation de la gare de Clisson (augmentation des cadencements desserte périurbaine depuis Nantes). L'aménagement de ce pôle met en exergue un site de rabattement stratégique pour l'ensemble des transports en communs et avec les autres modes (voiture, piétons, cyclistes).

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES LIMITATIONS A L'OCCUPATION DU SOL

Typologies des zones du PLU

Zone	Vocation	Description	Zone du POS correspondante
UA	Zone d'urbanisation ancienne	Zone urbaine ancienne du centre-ville, dont le périmètre correspond à celui de la ZPPAUP. Sa vocation est mixte : habitat, activités artisanales, commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat, équipements d'intérêt général. *UAa (secteur d'urbanisation ancienne aérée) : quartier Olivier de Clisson qui comprend des grandes propriétés d'une densité bâtie faible à préserver.*	*UA*
UB	Zone d'urbanisation récente à dominante pavillonnaire	Zone urbaine correspondant aux quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Sa vocation est mixte : habitat, activités artisanales, commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat, équipements d'intérêt général.	*UB*
UE	Zone d'activités économiques	Zone d'activités dédiées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales ne provoquant pas de nuisances particulières (Moulin et Calin). *UEi (secteur d'activités industrielles) acceptant en outre des activités industrielles et pouvant présenter des nuisances et UEia correspondant plus spécifiquement au tissu industriel ancien.*	*UE*
UL	Zone d'équipements (loisirs, sport et équipements scolaires et culturels)	Zone destinée à accueillir les d'équipements d'intérêt général (loisirs, sportifs, tourisme, scolaires, aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement…) *ULg (secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage)*	*UL*
UZ	Zone de projet du Champ de Foire	Zone de requalification urbaine proche du centre ville, à vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements	*UE*
1AU	Zones à urbaniser à court terme	Zone à urbaniser à court terme, ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. L'aménagement de ces zones devra respecter les orientations particulières d'aménagement Vocation définie par l'indice qui suit l'intitulé 1AU et qui renvoie à la zone U ayant le même indice : *1AUb : vocation résidentielle de type pavillonnaire (cf. zone Ub)* *1AUei : vocation économique pouvant accueillir des constructions industrielles ou nuisantes (cf. zone Uei)*	*NAB* *NAC* *NAE*
2AU	Zones à urbaniser à long terme	Zones insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve foncière à moyen terme sur laquelle un développement ultérieur est envisagé. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification du PLU. *Les zones 2AU sont à vocation future d'habitat.* *Les zones 2AU*ℓ *sont à vocation future d'équipement collectif ou d'intérêt général* *Les zones 2AUe sont à vocation future d'activités économiques non nuisantes.*	*NA*
A	Zones agricoles	Espaces agricoles et viticoles à préserver. La zone A englobe le vignoble AOC.	*NC*
N	Zones naturelles	Zone naturelle protégée en raison de la qualité des biotopes des sites ou comportant des risques et des nuisances (propriétés bourgeoises, grands parcs de la ville, zones naturelles des berges de Sèvre, Moine et Chaintreau, Gestion des Paysages et rénovation des édifices patrimoniaux implantés)	*ND* *NDL*
NH1	Zone d'urbanisation en milieu rural	Zone urbanisée des villages et hameaux situés en zone rurale. Dans cette zone sont permises les constructions nouvelles (dents creuses) et les changements de destination notamment au profit de l'habitat. Les activités agricoles nouvelles n'y sont pas permises. • *Zone NH1a correspondant aux cœurs de villages, tissu urbain dense* • *Zone NH1b correspondant à un tissu urbain plus aéré de type pavillonnaire*	*UC*

Les zones urbaines correspondent "aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

L'orientation 1 et 2 du PADD ont mis en exergue les spécificités de chaque secteur de la ville. Les zones urbaines se différencient les unes des autres par leurs vocations et leurs morphologies. Ainsi pour permettre de préserver le cadre de vie tout en permettant le renouvellement harmonieux des zones urbaines, le règlement s'est attaché à :

- de **hiérarchiser le niveau de contraintes réglementaires** suivant l'intérêt patrimonial et paysager des sites ;
- **d'adapter les règles de constructibilité** aux caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque zone.

C'est pourquoi le PLU de Clisson met en place deux catégories de zones urbaines :

- des **zones urbaines à vocation mixte** sur le plan des fonctions urbaines, c'est-à-dire regroupant de l'habitat, des activités et commerces (à conditions qu'ils soient compatibles avec la proximité d'habitations), des équipements d'intérêt collectif, etc. Une distinction est opérée entre ces zones en fonction de leurs caractéristiques morphologiques, urbaines et architecturales : zone du centre ancien correspondant au périmètre de la ZPPAUP (UA), les zones d'extension à dominante de pavillonnaire (UB), la zone de reconversion du Champ de Foire (UZ).
- des **zones urbaines à vocation spécialisée** sont prévues pour des occupations nécessitant des grandes emprises ou entraînant des nuisances ou incompatibles avec la proximité d'habitations. La zone UE est réservée aux activités économiques ou commerciales et comprend un secteur UEi éloigné des zones urbaines résidentielles pouvant accueillir les activités économiques, notamment industrielles pouvant induire des nuisances importantes (nuisances sonores, olfactives, risque industriel…). La zone UL, est réservée, aux grands équipements d'intérêt général à échelle communale voire à échelle intercommunale et regroupés dans des pôles facilement accessibles (pôle enfance et Collège Cacault, complexe sportif du Val de Moine, etc.).

- **DELIMITATIONS RETENUES DES ZONES URBAINES**

Le PLU comporte **cinq zones urbaines :**

Zone	*Vocation*	*Description*	*Ancienne zone du POS correspondante*
Zones urbaines mixtes			
UA	*Zone d'urbanisation ancienne*	Zone urbaine ancienne du centre-ville, dont le périmètre correspond à celui de la ZPPAUP. Sa vocation est mixte : habitat, activités artisanales, commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat, équipements d'intérêt général. *UAa (secteur d'urbanisation ancienne aérée) : quartier Olivier de Clisson qui comprend des grandes propriétés d'une densité bâtie faible à préserver.*	*UA*
UB	*Zone d'urbanisation récente à dominante pavillonnaire*	Zone urbaine correspondant aux quartiers d'extension contemporaine de la commune où l'habitat pavillonnaire est dominant. Sa vocation est mixte : habitat, activités artisanales, commerciales et tertiaires compatibles avec l'habitat, équipements d'intérêt général.	*UB*
UZ	*Zone de projet du Champ de Foire*	Zone de requalification urbaine proche du centre ville, à vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements	*UE*
Zones urbaines spécialisées			
UE	*Zone d'activités économiques*	Zone d'activités dédiées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales ne provoquant pas de nuisances particulières (Moulin et Câlin). *UEi (secteur d'activités industrielles) acceptant en outre des activités industrielles et pouvant présenter des nuisances et UEia correspondant au tissu industriel ancien.du parc industriel de Tabari*	*UE*
UL	*Zone d'équipements (loisirs, sport et équipements scolaires et culturels)*	Zone destinée à accueillir les d'équipements d'intérêt général (loisirs, sportifs, tourisme, scolaires, aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement…) *ULg (secteur destiné à l'accueil des aires d'accueil des gens du voyage)*	*UL*

1. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie et de leurs spécificités. Les règles décrites ci-après sont celles qui tendent à être communes à toutes les zones.

Les règles particulières seront explicitées pour chaque zone dans la partie suivante.

Articles 1 et 2 : occupations du sol

Dans les zones urbaines à vocation mixte, excepté les activités nuisantes diverses et les industries, les bâtiments agricoles, les dépôts, les carrières, les campings, les parcs d'attractions, **sont autorisés les constructions à vocation d'habitat, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, de services, d'artisanat, et d'activités et installations classées non nuisantes**. Elles ne sont donc pas réservées à un type d'occupation du sol spécifique, respectant en cela les principes du développement durable imposant la mixité des fonctions urbaines. Par ailleurs dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat (UA, UB, UZ) un minimum de 20% de logement locatif social est imposé dans le cas d'une opération neuve de plus de 5 logements, de façon à renforcer le parc social de la commune. Il est également rappelé l'interdiction de démolir des éléments bâtis remarquables identifiés au titre de la loi paysage et que seul les travaux d'amélioration sont autorisés.

Dans l'ensemble des zones urbaines, **les zones humides**, repérées en annexe, **sont protégées** et, en fonction de leur potentialité, pourront être strictement conservées.

Article 3 : accès et voirie

Pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux **exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale** sont rappelés. Globalement, **cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité**, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Article 4 : Desserte par les réseaux et stockage des déchets

Les zones urbaines étant suffisamment équipées, **les constructions doivent donc être raccordées aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable**. Les minima concernant la défense contre l'incendie sont également rappelés. Les modalités de déversement des eaux dans le réseau d'assainissement sont définies dans le **règlement du service d'assainissement communal**.

La limitation de l'impact du rejet des eaux pluviales est un impératif du PLU encore plus important dans les zones urbaines fortement imperméabilisées. Ainsi, il est rappelé la nécessité de rétention d'eau à la parcelle, ainsi que la possibilité de stockage et de réutilisation des eaux de pluie. Ainsi que le pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif.

Dans le souci de **préserver le paysage urbain des différents quartiers**, les nouveaux raccordements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

En matière de **gestion et de stockage des déchets**, des mesures sont prises en faveur du tri sélectif avec la création obligatoire, lors de la construction d'immeubles d'habitation collective, de bureaux et d'activité, d'un local de rangement dimensionné au tri sélectif et situé en rez-de-chaussée. La promotion du tri sélectif s'inscrit dans la volonté communale de respect des principes du développement durable. La localisation en rez-de-chaussée des locaux de rangement est non seulement plus fonctionnelle, mais permet également un accès et un entretien plus aisé des conteneurs.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques

Cet article est réglementé **selon la morphologie du tissu urbain.** Dans la zone patrimoniale du centre ancien soumise aux prescriptions de la ZPPAUP, ainsi que dans la zone de recomposition du Champ de Foire en centre ville, l'implantation des constructions est conditionné par l'environnement immédiat, celles-ci doivent s'implanter à l'alignement quand celui-ci est matérialisé ou en recul en harmonie avec les constructions voisines.

Pour les autres zones urbaines un recul minimal de 5m est généralement imposé, toutefois il peut-être plus important le long de certains axes majeurs et justifié pour des raisons de nuisances (bruit, pollution) et la protection de l'environnement de la route ainsi que la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements liés au bon fonctionnement des axes viaires.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent les morphologies urbaines préexistantes. Les règles d'implantation des constructions nouvelles varient d'une zone à l'autre et sont détaillées ci-après pour chacun d'entre elles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Cet article est également réglementé en fonction des tissus urbains concernés et oblige à des reculs pour conserver un éclairement satisfaisant des vues principales. Des reculs minimum sont à observer : 3m pour les zones urbaines résidentielles (UA et UB), 4m en zone UL et 6m en zone UE car la volumétrie des bâtiments y est plus importante. Cet article n'est pas réglementé en zone UZ pour permettre une certaine souplesse pour l'aménagement futur de cet espace de renouvellement urbain d'une densité assez forte.

Article 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est réglementé, excepté en zone UL et UZ car elles représentent des zones de projets futurs majeurs (recomposition urbaine et projets futurs d'agrandissement d'équipements d'intérêt collectif) pour lesquels il est important de conserver une certaine souplesse.

Pour les autres zones urbaines (UA, UB et UE), l'emprise au sol, varie d'une zone à l'autre en fonction de sa vocation et de sa morphologie urbaine et a été réglementée afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de laisser des superficies disponibles pour les espaces verts et de maintenir un caractère urbain aéré, correspondant en cela à la morphologie de ces zones.

De même dans toutes les zones urbaines, compte tenu de leurs spécificités architectural et des adaptations sont toutefois admises pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Article 10 : Hauteur maximales des constructions

Pour l'ensemble des zones, la hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Les règles de hauteur sont fonction de la typologie urbaine existante et de la vocation attribuée à chaque zone.

Article 11 : Aspect extérieur et protection des éléments de paysage

Cet article définit des principes généraux applicables à l'ensemble des zones urbaines, permettant de garantir à la fois une qualité architecturale et une diversification du bâti.

Il rappelle les dispositions générales relatives à l'implantation et incite à une intégration des nouvelles constructions et à la nécessaire harmonie du bâti avec son environnement urbain. Il porte plus particulièrement sur le traitement des façades (et, notamment, les façades commerciales), des toitures, des clôtures et annexes.

Dans la zone UA, l'aspect des constructions est subordonné au règlement de la ZPPAUP et soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Concernant les éléments de patrimoine bâti remarquables au titre de la loi paysage leur conservation est recommandée sous certaines conditions.

Article 12 : Stationnement

Cet article, commun à toutes les zones, fixe les dispositions qui permettront d'assurer un fonctionnement relativement fluide des quartiers et de prévenir des dysfonctionnements du stationnement de surface. La question du stationnement est un enjeu particulièrement important en centre urbain de Clisson, notamment aux abords des principaux pôles générateurs de trafic (gares et commerces) surtout dans le centre ancien insuffisamment dimensionné pour répondre aux besoins en constante augmentation, mais aussi dans les quartiers pavillonnaires.

Il s'attache à prendre en compte les modes de vie et d'habiter en fixant des normes strictes (ex : 1place en UA, et 2 places en UB au tissu plus lâche imposer pour les logements). En effet, les règles sont plus strictes dans les zones périphériques en développement qui disposent davantage de place pour prévoir les stationnements nécessaires.

Le stationnement pour les opérations d'aménagement de plus de 5 logements est plus contraignant, exception faite pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme.

Cet article est également réglementé pour, les hébergements hôteliers, les bureaux, les commerces et activités, les activités d'entreposage, et les équipements.

Des normes concernant le stationnement des deux roues sont également prévues dans le cas d'habitat collectif, de bureaux, de commerces de plus de 200m2 de surface de plancher et d'établissement recevant du public.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article est commun à l'ensemble des zones urbaines. Il rappelle les règles générales permettant d'assurer un traitement paysager de qualité des espaces libres et de lutter contre l'imperméabilisation des sols en imposant pour certaines zones un coefficient d'espace vert le plus souvent de 30% du terrain. Par ailleurs, certains éléments repérés au titre de la loi paysage doivent être préservés ou remplacés dans le respect de leurs spécificités originelles.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Cet article n'est pas réglementé.

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UA – Le centre ancien de Clisson

1. OBJECTIFS DE LA ZONE UA ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone UA reprend en partie le périmètre de la ZPPAUP qui identifie le au **noyau historique de Clisson** élargi aux faubourgs de part et d'autre de la vallée, considérant la richesse patrimoniale et paysagère (sites classés, Monuments historiques et autres architectures majeures, anciens bâtiments industriels de la vallée).

Située au centre de la commune, séparée en plusieurs sites à la confluence des rivières de la Sèvre Nantaise et de la Moine, la zone UA se caractérise par un **tissu urbain dense formant généralement un front bâti continu le long des axes commerçants du centre médiéval et de la Trinité** reliés par les Ponts de la Vallée et du Nid d'Oie. Elle comprend les portes du centre ancien qui sont aussi des espaces publics importants (Porte Palzaise, Trinité, Douves, place St Jacques). Par ailleurs, cette zone englobe les quartiers périphériques proches au tissu plus lâche mais qui sont tout de même ancien (Quartiers Olivier de Clisson, Gare, et les maisons de ville de faubourg implantées à l'alignement comme par exemple, le long de la route St Gilles et de l'avenue du Général Leclerc).

La zone UA est une zone mixte, concentrant à la fois de l'habitat, des commerces, des activités artisanales ou tertiaires et des équipements (centre administratif, marché, restaurants, petits commerces, etc.)

Les constructions sont, le plus souvent, implantées à l'alignement et comprennent de l'activité en rez-de-chaussée et de l'habitat dans les étages. Le bâti est assez hétérogène, notamment en ce qui concerne les hauteurs et les styles architecturaux (inspiration médiévale ou toscane, maisons bourgeoises du 19ème , maisons de ville et pavillons plus récents).

Par ailleurs, la zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre Nantaise.

2. JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE UA

Les dispositions réglementaires de la zone UA, demeurent assez générales du fait de la diversité des typologies urbaines présentes dans la zone et du règlement de la ZPPAUP avec lequel le PLU doit demeurer cohérent. Les mesures de sauvegarde qui y sont décrites laissent une certaine flexibilité laissée à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France

Mixité urbaine

Afin de préserver la vocation commerciale et de services du centre-ville, l'article 2 interdit, dans le secteur commerçant, le changement de destination d'un local existant, situé en rez-de-chaussée, en habitation.

Morphologie urbaine

Afin de lui conserver sa morphologie de centre-ville, les règles d'implantations des constructions autorisent un alignement par rapport aux voies (art.6) et une implantation en ordre continu sur les limites séparatives (art 7).
Afin d'adapter les règles de constructibilité aux caractéristiques morphologiques et architecturales très diverses de la zone, il n'est pas précisé de limitations de hauteurs. Les implantations nouvelles devant respecter « une hauteur sensiblement égales au constructions voisines » (art10).

Aspects des bâtiments

L'article 11 renvoie au règlement de la ZPPAUP, qui donne des prescriptions très précises concernant les matériaux à employer (granite, brique, tuile, enduits, pierres calcaires, ardoises), les réhabilitations, les extensions, les constructions neuves ainsi que sur l'aspect des constructions (volumes, couvertures, percements,

clôtures).

Densité

Sur les deux articles 9 et 14 permettant d'agir sur la densité, seul l'emprise au sol est réglementée. Ainsi, dans la zone UA (exceptée dans le secteur UAa), la densité est privilégiée aux abords des voies dans une bande de 15m où 100% d'emprise bâtie est autorisée alors qu'au-delà de cette bande seul 40% peut-être bâti ceci afin de conservé des cœur d'îlot et fond de parcelle aérés. Le COS n'est pas réglementé étant donnée la diversité des hauteurs et volumes de bâtiments implantés dans la zone.

Stationnement

L'article 12, dans cette zone est réglementé de façon plus souple que dans le reste de la commune du fait du tissu urbain historique très dense et le peu de place à dédier à l'intérieur des parcelles au stationnement en surface.

Espaces verts paysagers

L'article 13, relatif aux espaces libres et aux plantations, est sans objet en zone UA (excepté en secteur UAa)

La hauteur et l'emprise au sol des constructions étant réglementées de manière précise en fonction de la distance par rapport à l'alignement ou au reculement imposé, l'article 14, relatif au coefficient d'occupation des sols, est sans objet pour la zone Ua. Ceci témoigne de la volonté de simplification de la commune par rapport au POS précédent qui réglementait le COS au-delà de la bande de 15m.

3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES SPECIFIQUES DU SECTEUR UAa

Un **secteur UAa** a été identifié pour apporter une vigilance accrue du patrimoine architectural et paysager **du quartier Olivier de Clisson.** Celui-ci fait la transition entre la Gare et le centre jusqu'à la place Saint Jacques. Il comprend de grandes propriétés bourgeoises dont les jardins participent à l'ambiance paysagère aérée du quartier. Ces propriétés situées en secteur péricentral sont peu à peu démantelées car particulièrement sensibles à la division foncière et la densification, des règles spécifiques y sont associées (emprise au sol, coefficient d'espace vert…) pour préserver l'aspect paysager du secteur.

Les articles réglementant le secteur UAa sont identiques à ceux de la zone UA, à l'exception des articles 7, 9 et 13. Ainsi, l'implantation en limites séparatives (art. 7) doit se faire obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales sauf si la nouvelle construction s'adosse à des constructions existantes sur les parcelles voisines. L'emprise au sol (art. 9) est de 50% et s'applique sur l'ensemble du terrain pour ne pas privilégier l'implantation à l'alignement comme en zone UA. Enfin, le coefficient d'espace vert imposé est de 30% pour préserver les parcs et jardins particulièrement présent dans ce secteur.

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UB – QUARTIERS PERIPHERIQUES A DOMINANTE D'HABITAT PAVILLONNAIRE

1. OBJECTIFS DE LA ZONE UB ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone UB correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire même si quelques petits collectifs isolés peuvent être identifiés, formant en général des secteurs d'urbanisation assez récente autour du centre historique de Clisson.

Cette zone est mixte puisqu'elle comprend de l'habitat, des services et activités et des équipements compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Cette zone se caractérise également par une forte présence du végétal.

2. JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE UB

Étant donné le caractère homogène de cette zone, le règlement en vigueur s'attache à en préserver le caractère aéré, avec des constructions peu élevées implantées essentiellement en milieu de parcelle.

Mixité urbaine

Afin de préserver la vocation commerciale et de services, l'article 2 interdit le changement d'affectation d'un local d'activité, commerciale ou non, ou de bureau en habitation pour les axes commerçant structurants du centre-ville .

Morphologie urbaine

C'est pourquoi l'implantation des constructions est imposée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques avec un minimum de 5m (en dehors des voies majeures auxquelles des marges de recul spécifiques s'appliquent).

L'implantation en limites séparatives est relativement souple puisqu'elle est permise dans une bande de 20m par rapport à l'alignement et au-delà le retrait est obligatoire correspondant à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, ceci pour maintenir des fond de parcelles aérées.

L'implantation des constructions non contiguës sur une même parcelle est règlementée afin de préserver un éclairement satisfaisant des pièces principales, puisque le tissu est suffisamment lâche pour le prévoir.

En toute logique dans ce type de tissu urbanisé, les hauteurs sont très modérées, limitées à 7 m maximum à l'égout de toiture, les combles pouvant être aménagés sur un niveau (soit R+1+C). Des hauteurs supérieures à 9m du sol au faîtage sont prévues pour les activités et les équipements considérant les volumes nécessaires à ces destinations.

Densité

L'emprise au sol maximale autorisée y est volontairement réduite à 40% de la surface d'un terrain. Ceci est destinée à maintenir des espaces libres au sol assurant le pendant entre densités construites et espaces aérés afin d'éviter une trop forte densification de ces quartiers et de préserver l'intimité des logements individuels fortement représentés dans cette zone.

Aspects des bâtiments

Cet article vise à traduire réglementairement l'objectif 6 de l'orientation 1 du PADD qui est d'« assurer une bonne intégration architecturale et environnementale des constructions ». L'article 11 est ici assez détaillé de façon à assurer une certaine qualité architecturale dans un secteur assez récent et de facture contemporaine. Le traitement des façades, des toitures des constructions et annexes doit se faire avec des matériaux de qualité s'insérant de façon harmonieuse à l'environnement urbain immédiat.

Stationnement

L'orientation 3 du PADD est axée sur l« optimisation du stationnement. Ainsi, l'article 12 est réglementé de façon stricte dans cette zone puisque 2 places sont imposées pour les logements individuels, la taille du parcellaire moyen le permettant aisément (soit intégrer à la construction soit en surface), de même pour les autres destinations les places à prévoir sont plus nombreuses.

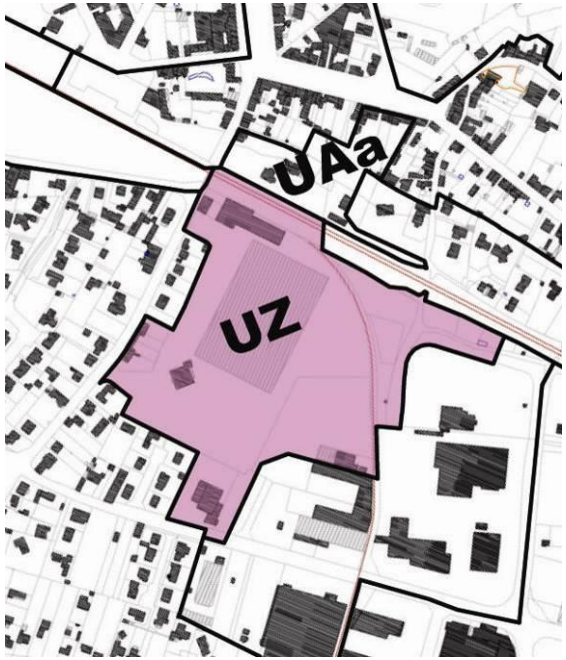
Espaces verts paysagers

L'article 13, prévoit de nombreuses dispositions pour préserver la dominante végétale de la zone. En effet, un des objectifs de l'orientation 1 du PADD est « d'affirmer une image de ville verte ». Ainsi la conservation des plantations existantes est préconisée, si nécessaire, les abatages doivent se faire avec compensation. Le coefficient d'espace vert imposé est de 30% et pour les opérations de plus de 5 logements, des espaces verts communs doivent être réalisés sur 10% de la surface globale du projet. De même des prescriptions en matière de plantation des aires de stationnement sont imposées (1 arbre pour 2 emplacements).

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UZ – Zone de recomposition du Champ de Foire

1. OBJECTIFS DE LA ZONE UZ ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone UZ correspond à l'ancien site du champ de Foire, situé en secteur péricentral, au sud de la voie ferrée. C'est aujourd'hui, un secteur d'enjeu de requalification et de renouvellement urbain majeur. Cette zone est destinée à recevoir du logement de moyenne densité (habitat intermédiaire en bande), des activités tertiaires et artisanales compatibles avec la vocation résidentielle (bureaux) et des équipements et services collectifs (cinéma, médiathèque). L'objectif 2 de l'orientation 2 du PADD vise « le principe de renouvellement de la ville sur elle-même », la zone UZ a été créée spécifiquement à cet effet.



2. JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE UZ

Mixité urbaine

Les dispositions réglementaires de la zone UZ, demeurent assez générales du fait de l'avancement du projet de recomposition urbaine, de la mixité des fonctions urbaines programmées avec présence d'équipements notamment et pour permettre des formes urbaines innovantes de moyenne densité en terme d'habitat.

Morphologie urbaine

Ainsi concernant l'implantation par rapport aux voies (des voies de desserte étant à créer à l'intérieur de l'îlot), celle-ci est possible à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3m de façon à respecter un ordre continu des constructions.
De même, par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent soit s'implanter sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait d'une ou des deux limites latérales avec un retrait de 3m et un retrait de 5m doit être respecté en fond de parcelle.

Aspects des bâtiments

S'agissant d'un éco-quartier novateur, les architectures de type contemporain seront acceptées.
En revanche, l'esprit et les formes spécifiques de l'architecture clissonnaise devront être retrouvés dans les projets.

Densité

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour pouvoir densifier ce secteur proche du centre-ville.
Les hauteurs réglementées sont plus hautes que dans les zones UA ou UB, ceci pour permettre une certaine densification de la zone et une optimisation du foncier dans un secteur stratégique (proche de la gare, du centre et des équipements. Ainsi, les constructions à usage d'habitation pourront atteindre 15,4 m du sol à l'égout du toit (soit R+4), et les activités artisanales ou tertiaires 15m du sol à l'égout du toit (soit R+3). Afin de permettre une composition urbaine et

architecturale contemporaine originale il est prévu la possibilité de réaliser un « immeuble signal » d'une hauteur maximale de 22m (soit R+6).

Stationnement

La réglementation concernant le stationnement est plus souple dans cette zone car elle prévoit la mutualisation des places entre les diverses destinations prévues sur la zone (notamment de grands équipements). C'est pourquoi, une seule place de stationnement est obligatoire pour les habitations sur l'assiette du terrain de construction.

Espaces verts paysagers

Afin d'imposer un traitement paysager au projet, le coefficient d'emprise au sol est de 30% sur la superficie globale de l'opération.

Pour les constructions à usage de bureaux, ce coefficient pourra être respecté par la réalisation d'aménagements paysagers sur l'immeuble (terrasses ou murs végétalisés par exemple)

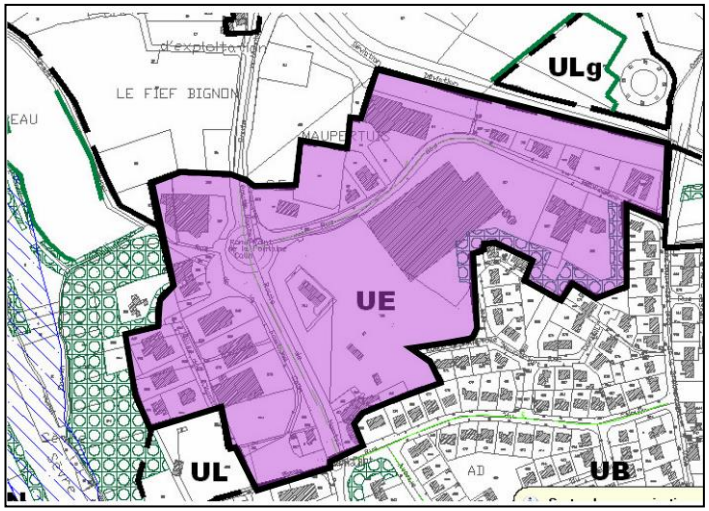
LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UE – Zone d'activité économique

1. OBJECTIFS DE LA ZONE UE ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

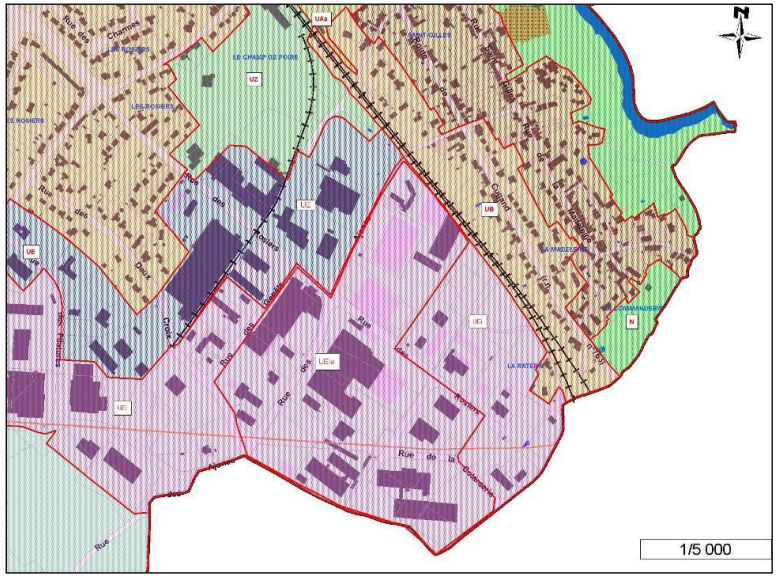
Le territoire de Clisson est attractif pour ses zones d'activités dynamiques génératrices d'emplois ; l'enjeu est donc de soutenir les activités existantes et à venir pour garantir un essor économique à l'échelle de commune et de l'intercommunalité (compétence de la Communauté de communes de la Vallée de Clisson). L'objectif 4 de l'orientation 2 du PADD est axé sur « le développement et la promotion du dynamisme économique local ». Ainsi, la zone UE correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques légères commerciales ou de services, artisanales ou tertiaires. Elle correspond aux zones d'activités de Câlin et de Tabari. Les habitations non liées directement aux activités sont interdites dans cette zone. Les hébergements hôteliers y sont autorisés.
La zone UE comprend deux secteurs aux règles particulières :

- Le secteur UEi localisé dans la zone de Tabari et éloigné des zones résidentielles est destiné à recevoir des installations lourdes ou nuisantes (interdites en UE). Les habitations non liées directement aux activités y sont interdites ainsi que les hébergements hôteliers. Ce secteur UEi comprend également un sous-secteur UEia correspondant au tissu industriel ancien qui peut être amené à évoluer (densification industrielle)

Zone de Câlin en entrée de ville Nord de Clisson



Zone d'activités de Tabari au sud de Clisson



2. JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE UE

Accès

Les accès directs sur la RD 149 sont interdits.

Morphologie urbaine

Des reculs obligatoires sont imposés pour les constructions le long des infrastructures routières majeures. Un recul moins important a été fixé par rapport aux autres voies (5 m) pour des raisons d'aération du tissu. De même, un recul d'au minimum 6m est imposés par rapport aux limites séparatives. Toutefois, une implantation sur une des limites est tolérée sous condition de la réalisation expresse d'un mur coupe-feu. Une distance d'éloignement de 6m doit également séparée deux implantations non contiguës sur une même assiette foncière.
Afin de préserver une bande "tampon", notamment entre les activités et les secteurs comprenant des habitations, les constructions doivent respecter une distance minimale de 10m par rapport aux limites de zones autres qu'UE.
Les hauteurs ont été déterminées en fonction des activités existantes et des besoins répertoriés ; en conséquence, elles doivent être inférieures à 10m pour les nouveaux bâtiments exception faite des adaptations accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures des constructions à destination industrielle, ainsi que pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

Densité

L'emprise au sol maximale a été fixée à 60%, dans le souci de donner aux activités un potentiel de surface favorable à leur implantation tout en conservant un minimum pour des espaces verts, c'est-à-dire 10%, lesquels doivent être positionnés en bordure de voie.

Aspect des constructions à usage d'activités

L'objectif reste d'améliorer la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités existantes et à venir (matériaux, hauteurs, plantations…).
Un certain nombre de principes sont donc à respecter, concernant la qualité des matériaux utilisés, les couleurs, la conception d'ensemble de l'aménagement du terrain comme l'harmonie entre les constructions principales et leurs annexes. Par ailleurs, les locaux techniques ou de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte et les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les clôtures grillagées devront comportée un soubassement. Leur hauteur totale ne peut excéder 2m.

Espaces verts paysagers

Afin de garantir une certaine qualité des abords des voies, une bande végétalisée ou engazonnée devra être réalisée derrière l'alignement, dans les marges de reculement imposées en UE6.

3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES SPECIFIQUES DU SECTEUR UEi

Le secteur UEi est éloigné volontairement des zones résidentielles par une bande tampon classée en zone UE, toutes les activités industrielles et artisanales y sont autorisées y compris celles pouvant générer des nuisances.

Dans ce secteur, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée de façon à accueillir toutes sortes d'activités et d'infrastructures techniques.

Pour le sous-secteur UEia, des règles d'implantation plus souples sont instaurées pour rendre possible l'évolution des bâtiments industriels existants ; l'objectif étant d'assurer la pérennité des activités existantes, fortement génératrices d'emplois.

LES CHOIX RELATIFS A LA ZONE UL – Equipements publics ou d'intérêt collectif

1. OBJECTIFS DE LA ZONE UL ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

Clisson est désigné comme pôle d'équilibre dans son bassin de vie, c'est en effet une commune attractive pour les équipements d'échelle communale et intercommunale dont elle dispose. L'objectif 3 de l'orientation 2 du PADD est axé sur la capacité de la commune « à offrir les équipements et services à dimension d'un pôle d'équilibre ». La zone UL a été créée de façon à répondre de manière efficace aux besoins existants et à venir et à rendre les équipements accessibles en les regroupant dans des pôles comme celui de l'Enfance, le complexe sportif du Val de Moine, la salle de fête ou encore le camping.

- Le **secteur ULg** correspond au secteur particulier de la zone des gens du voyage et attenant à la zone de Câlin.

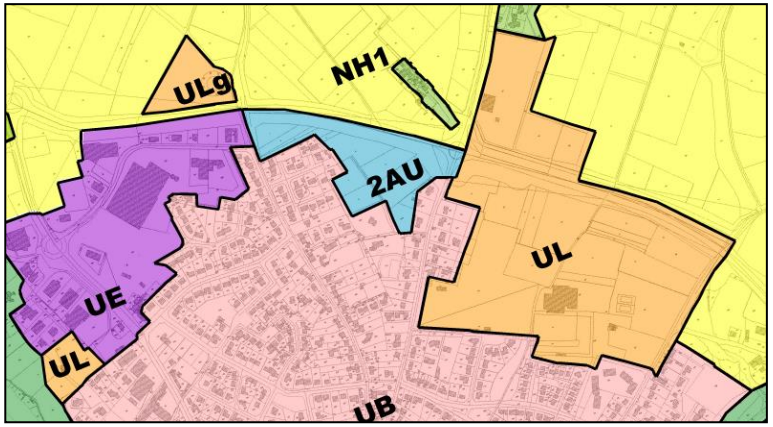
2. JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES A LA ZONE UL

Cette zone est une zone urbaine spécialisée, c'est pourquoi les habitations y sont interdites si elles ne sont pas liées à la protection, au gardiennage et à la surveillance des bâtiments précités. D'une manière générale, elles doivent être accolées ou intégrées au bâtiment principal, à charge, pour le pétitionnaire, de démontrer la nécessité de déroger à cette règle.

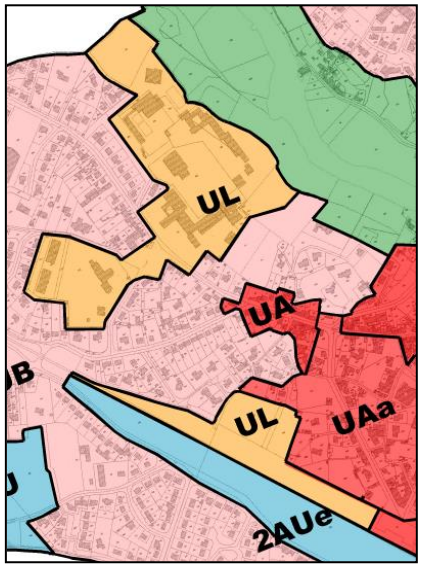
Morphologie urbaine

Les bâtiments qui présentent souvent des volumes relativement importants doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives et la distance entre deux bâtiments sur une même parcelle doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec 4m minimum.

Complexe sportif du Val de Moine - Camping – Aire d'accueil des gens du voyage



Pôle enfance et abords immédiats de la voie ferrée



Densité

L'emprise au sol et le COS ne sont pas réglementés.

La hauteur des bâtiments est limitée à 15m. Toutefois, pour permettre la réalisation d'équipements publics majeurs tels une piscine avec toboggan ou encore un gymnase, il peut être dérogé à la présente règle, notamment pour pouvoir tenir compte des dénivellations naturelles et de la construction bioclimatique des bâtiments.

Aspect des constructions

Les prescriptions pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs sont les même que dans les autres zones urbaines et les nouveaux bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement au tissu urbain environnant aux même titre que toute constructions en milieu résidentiel.

Stationnement

La surface à dédier au stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, la fréquentation du bâtiment et les possibilités de stationnement offertes à proximité.

Espaces verts paysagers

Les marges de reculement ainsi que tout délaissé doivent être végétalisés pour un traitement des abords des voies et la préservation d'un cadre verdoyant. Le coefficient d'espace vert est fixé à 10% du terrain.

3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES SPECIFIQUES DU SECTEUR ULg

Cette zone est particulière, les habitations permanentes n'y sont pas autorisées. Cette zone est spécifiquement dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage conforme aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000.

- **DELIMITATIONS RETENUES DES ZONES A URBANISER**

Le PLU comporte **deux catégories de zones à urbaniser :**

Zone	*Vocation*	*Description*	*Ancienne zone du POS correspondante*
Zones à urbaniser à court terme (orientation d'aménagement)			
1AU	*Zones à urbaniser à court terme*	Zone à urbaniser à court terme, ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Vocation définie par l'indice qui suit l'intitulé 1AU et qui renvoie à la zone U ayant le même indice : 1AUb : vocation résidentielle de type pavillonnaire (cf. zone Ub) 1AUei : vocation économique pouvant accueillir des constructions industrielles ou nuisantes (cf. zone Uei) L'aménagement de ces zones devra respecter les orientations particulières d'aménagement	*NAB* *NAC* *NAE*
Zones à urbaniser à long terme (conditionnées par une modification du PLU)			
2AU	*Zones à urbaniser à long terme*	Zones insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve foncière à moyen terme sur laquelle un développement ultérieur est envisagé. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification du PLU. Les zones 2AU sont à vocation future d'habitat. Les zones 2AUℓ sont à vocation principale d'équipements collectif ou d'intérêt général. Les zones 2AUe sont à vocation future d'activités économiques non nuisantes.	*NA*

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES A URBANISER A COURT TERME (1AU)

OBJECTIFS DE LA ZONE 1AU ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

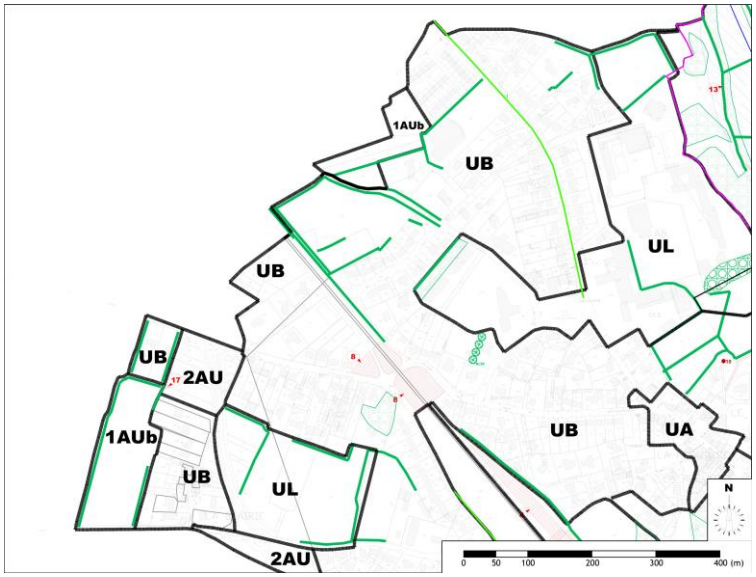
La zone 1AU correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquelles des orientations d'aménagement ont été définies.

Les secteurs 1AU sont donc les suivants :

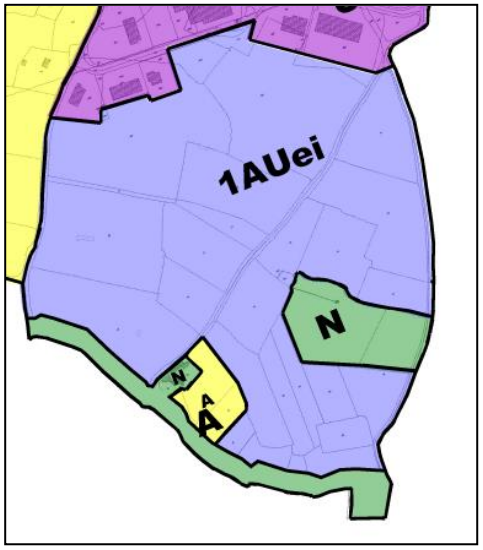
- Le secteur 1AUb à vocation mixte est destiné à recevoir des constructions résidentielles à pavillonnaire et intermédiaire. Le règlement de la zone UB de référence est applicable à la zone 1AUb sauf prescriptions particulières de la zone 1AU. Les secteurs concernés sont situés :
  - route de la Blairie. La capacité théorique de ce secteur a été évaluée à 35 logements. Le secteur en bordure ouest de la commune est en limite avec la commune de Gorges.
  - rue du Docteur Doussain.
- Le secteur 1AUei, correspond au périmètre de la nouvelle ZAC Tabari II et représente 31,9 ha en superficie. Ce secteur est un site stratégique du développement économique intercommunal. Eloigné des zones résidentielles, cette zone pourra accueillir toutes sorte d'activités y compris industrielles et pouvant générer des gènes et nuisances. Le règlement du secteur UEi de référence y est applicable sauf prescriptions particulières de la zone 1AU.

Par ailleurs, des orientations particulières d'aménagement ont été définies sur ces secteurs 1AU ; elles donnent des principes d'accès et d'organisation pour chaque secteur (morphologies urbaines, marges de recul et espaces à paysager), principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles.

Secteur 1AUb secteurs de la Blairie et de la rue du Docteur Doussain



Secteur 1AUei de la ZAC Tabari II



LES ZONES A URBANISER A LONG TERME (2AU)

OBJECTIFS DE LA ZONE 2AU ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

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

L'objectif 1 de l'orientation 2 du PADD prévoit l'ouverture à l'urbanisation future pour l'accueil de nouvelles populations de façon à participer à la diversification de l'offre de logement sur la commune et permettre d'assurer un parcours résidentiel complet sur Clisson. Par ailleurs, le développement des activités est un axe porteur du PADD. C'est pourquoi, plusieurs zones 2AU ont été délimitées, sans vocation encore clairement définie, et certains périmètres ont été classés en 2AUe, à vocation ultérieure liée à des activités.

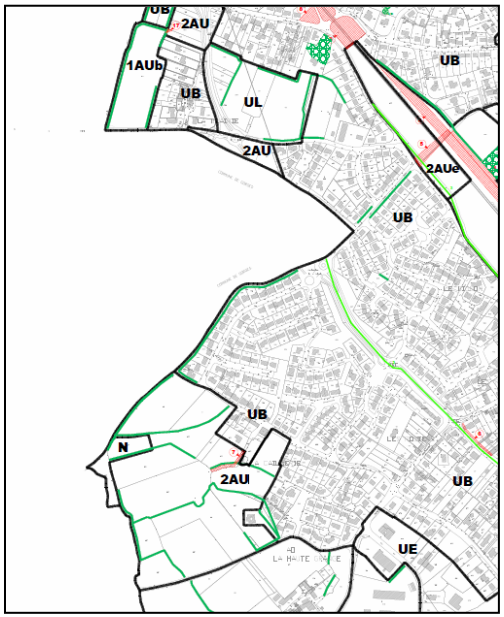
Les zones 2AU sont localisées surtout en périphérie des zones urbaines agglomérées ou situées en dents creuses dans le tissu urbain :

- Au sud de la Commune, le secteur de la Haute Grange (10,6 ha).
- Au nord « Le Grand Champ » entre quartiers résidentiels et voie de contournement (2.7 ha).

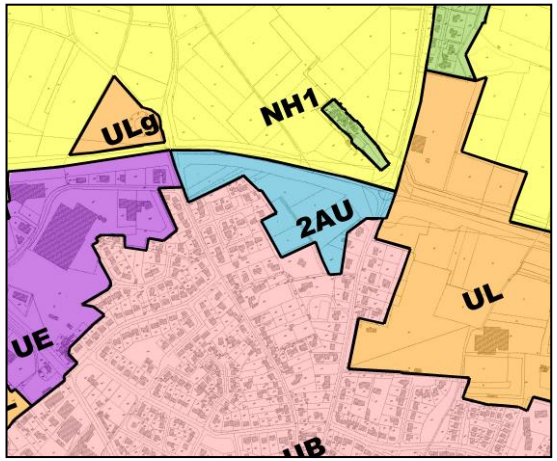
Ces zones d'ouverture à l'urbanisation à long terme représentent une réceptivité théorique de plus de 200 logements.

- Le secteur 2AUe dévolu à l'activité sur le long terme est situé le long de la voie ferrée et desservi par la rue de la Mare Rouge en lien avec le développement du futur pôle multimodal de la gare de Clisson, permettant ainsi de réaliser une zone tampon entre quartiers résidentiels et voie ferrée bruyante.

Secteurs de la Haute Grange et de la Marre Rouge



Secteur « Le Grand Champ »



L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée à une modification du PLU. En conséquence, quasiment aucune occupation du sol n'y est admise, à l'exception :

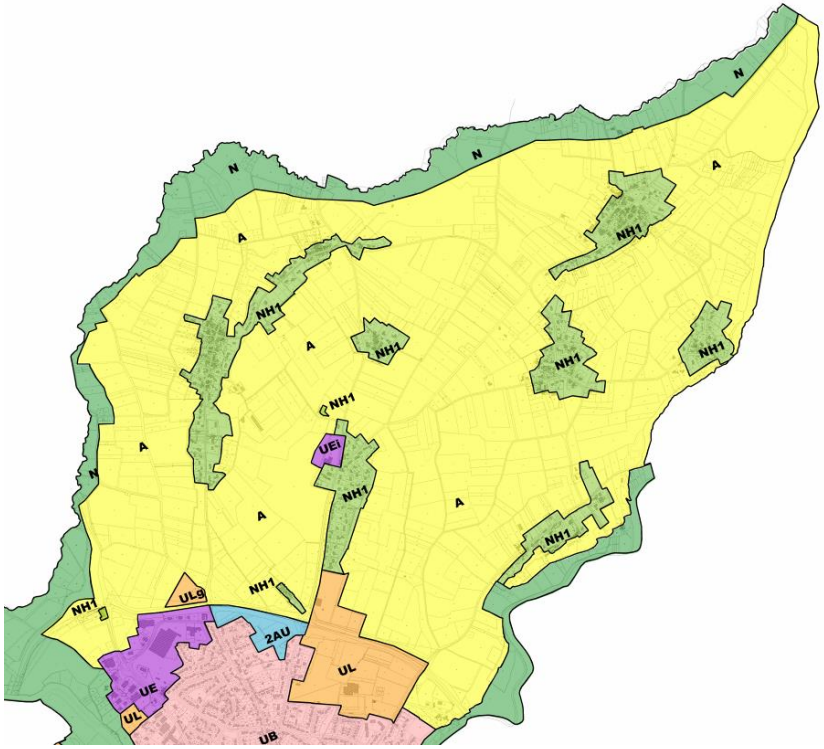
- des constructions d'intérêt général (postes de transformation, château d'eau, station de pompage), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ;
- des ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif ;
- des installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme ;
- de la réhabilitation, du changement de destination, de l'extension des constructions existantes sous certaines conditions.

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES

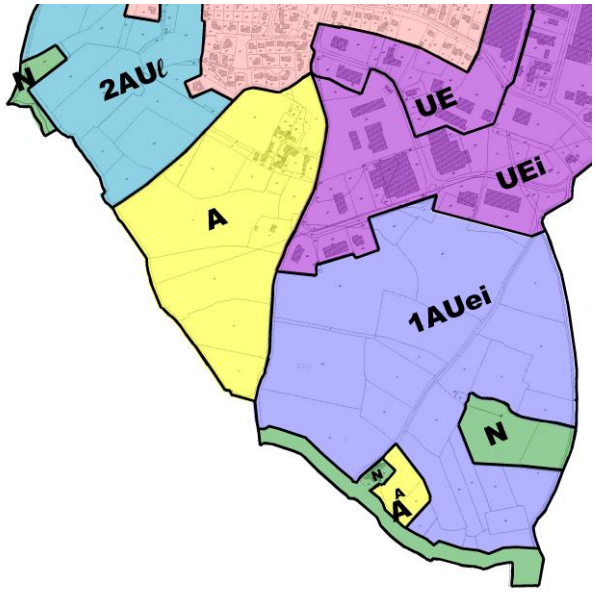
Le PLU comporte **une seule dénomination pour l'ensemble des zones agricoles** qui sont soumises aux mêmes prescriptions réglementaires.

Zone	*Vocation*	*Description*	*Ancienne zone du POS correspondante*
Zones agricoles			
A	*Zones agricoles*	Espaces agricoles et viticoles à préserver. La zone A englobe le vignoble AOC. ▪ Atf (secteur destiné à l'aménagement de terrains familiaux)	*NCA et NCV*

Plateau agricole et viticole au Nord



Zone agricole bocagère au Sud de la commune



LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES (A)

OBJECTIFS DE LA ZONE ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière **en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles** (vignoble d'appellation d'origine contrôlée (AOC)). Elle est destinée à l'activité agricole et viticole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

L'orientation 1 du PADD vise « la protection efficace des espaces dédiés à l'activité agricole et viticole ». C'est pourquoi la zone A englobe l'ensemble du plateau viticole au nord de la commune et une petite partie bocagère au sud.

- Le **secteur Atf** correspond à un secteur particulier autorisant la création de terrains familiaux

■ JUSTIFICATIONS DES REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE A

Articles 1 et 2

La zone agricole est réservée aux occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole et viticole. Elle permet seulement les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, ainsi que les constructions, travaux et ouvrages d'intérêt collectif à destination d'enseignement agricole ou de recherche scientifique agricole (ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement) situées sur le site d'exploitation.

Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole sont également autorisées, mais sous certaines conditions afin **d'éviter le mitage des espaces cultivés.**

Dans l'ensemble des zones agricoles, **les zones humides**, repérées en annexe, **sont protégées** et, en fonction de leur potentialité, pourront être strictement conservées.

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération des reculs importants sont imposés par rapport aux voies majeures (RD743, RD54, etc.) afin de **réduire les nuisances et pour des raisons de sécurité.** Un recul minimum de 5m de l'axe des autres voies devra en outre être respecté.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives est autorisée, en cas de recul, la distance minimum imposée est de 4m. Une spécificité existe pour les installations classées qui doivent s'implanter à 100m des limites parcellaires.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Dans le souci de **limiter l'impact visuel des constructions** dans le paysage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures pour les bâtiments destinés à l'habitation, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau (soit R+1+C), et à 10 mètres pour les autres constructions, exception faite des installations techniques agricoles.

Article 11 : aspect extérieur des constructions

La volonté communale est de **préserver le bâti architectural de qualité et de mettre en valeur**, en zone A comme dans les autres zones à caractère patrimonial, **les traditions architecturales locales**.

Ainsi, les travaux sur des constructions existantes devront être compatibles avec leur caractère architectural et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

De plus, afin de **respecter le milieu naturel,** les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Afin de ne pas s'opposer au libre écoulement des eaux pluviales, les clôtures seront à claire-voie (poteaux+grillage) et de 1,50m de hauteur maximum. Cette dernière limite a aussi pour objectif de limiter les impacts visuels dans le paysage.

Article 13 : espaces libres et plantations

Le PLU de Clisson traduit son souci de **préservation du milieu naturel et de l'environnement** par des règles précises, notamment sur les espaces particulièrement fragiles en bordure de cours d'eau.

C'est pourquoi il est stipulé que les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, doivent être protégés, et que les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris...) doivent être préservés.

Par ailleurs, l'imperméabilisation des versants des berges est interdite et une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public (sauf occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux).

■ JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DES REGLES SPECIFIQUES DU SECTEUR ATF

L'aménagement de terrains familiaux y est autorisé, afin de permettre l'implantation de caravanes et des équipements liés, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-5 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme (créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2).

Le PLU comporte une zone naturelle de protection stricte des espaces (N) et une zone dédiée aux villages viticoles pour en maîtriser le développement et veiller au maintien du caractère rural.

Zone	*Vocation*	*Description*	*Ancienne zone du POS correspondante*
Zones naturelles			
N	*Zones naturelles*	Zone naturelle protégée en raison de la qualité des biotopes des sites ou comportant des risques et des nuisances (propriétés bourgeoises, grands parcs de la ville, zones naturelles des berges de Sèvre, Moine et Chaintreau, gestion des Paysages et rénovation des édifices patrimoniaux implantés)	*ND* *NDL*
NH1	*Zone d'urbanisation en milieu rural*	Zone urbanisée des villages et hameaux situés en zone rurale. Dans cette zone sont permises les constructions nouvelles (dents creuses) et les changements de destination notamment au profit de l'habitat sous réserve de ne pas grever les activités agricoles existantes et leur potentiel d'extension (chais, mises aux normes, etc)	*UC*

LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES (N)

OBJECTIFS DE LA ZONE ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

L'environnement naturel de la ville de Clisson est caractérisé par la présence de **nombreuses entités naturelles** telles que des espaces boisés (Bois du Collège), des zones humides et vallées (ripisylves de la Moine, de la Sèvre et du Chaintreau), les sites paysagés d'importance du centre-ville liés au patrimoine.

Ces entités bénéficient donc d'une véritable **richesse floristique et faunistique** (attestée par les inventaires ZNIEFF), et la commune jouit d'un cadre de vie très agréable, d'une **image de ville verte**, même en milieu urbain.

Afin de **préserver cet environnement privilégié**, le PLU instaure une protection par un zonage "N" ; celui-ci recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements, de leur rôle de zone tampon par rapport aux crues Les zones N étant pour certaines impactée le risque inondation (atlas des zones inondables de la Moine, PPRi de la Sèvre Nantaise).

JUSTIFICATIONS DES REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE N

Articles 1 et 2

Du fait de sa vocation, la zone naturelle ne permet que peu de transformations sur l'utilisation et l'occupation du sol. Celles-ci sont donc listées dans l'article 2 et prévoient essentiellement les aménagements et extensions sous conditions des constructions existantes, ainsi que les changements de destination pour les éléments protégés du patrimoine bâti, les installations pour

l'exploitation pastorale et forestière, les ouvrages techniques, des aménagements légers pour l'accueil et l'information du public, et enfin les affouillements et exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.

Dans l'ensemble des zones naturelles, **les zones humides**, repérées en annexe, **sont protégées** et, en fonction de leur potentialité, pourront être strictement conservées.

L'objectif est donc bien de permettre l'évolution limitée des habitations existantes mais quasiment toute nouvelle occupation du sol est interdite.

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par ailleurs, afin de **réduire les nuisances** par rapport aux infrastructures, les mêmes reculs minimums sont imposés que dans la zone agricole.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives est autorisée, en cas de recul, la distance minimum imposée est de 4m. Une spécificité existe pour les installations classées qui doivent s'implanter à 100m des limites parcellaires.

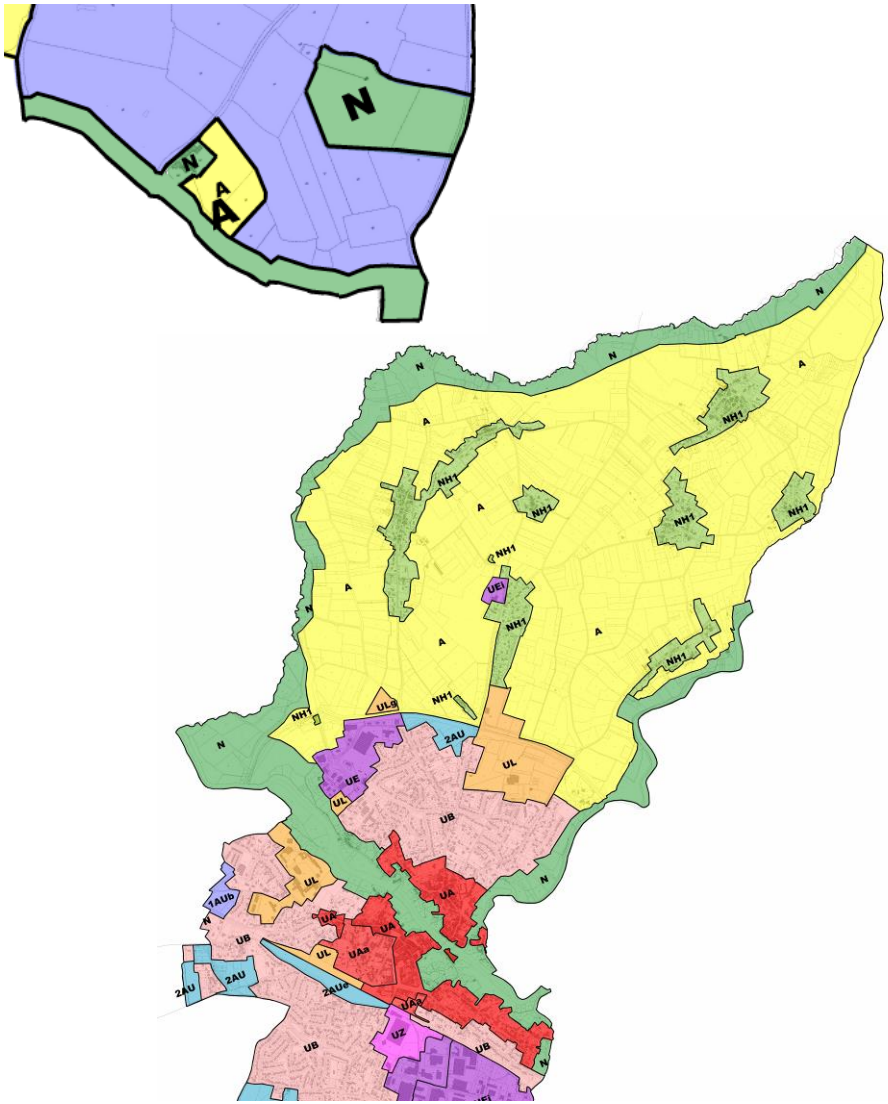
Article 10 : hauteur maximale des constructions

Dans le souci de **limiter l'impact visuel des constructions** dans le paysage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures pour les bâtiments destinés à l'habitation, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau (soit R+1+C), et à 10 mètres pour les autres constructions.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les zones naturelles sont couvertes par des boisements de superficies variables, recensés comme "espaces boisés classés", c'est-à-dire soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Cela signifie que toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Zone des Ajoncs



LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES (NH1)

OBJECTIFS DE LA ZONE NH1 ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone NH1 correspond aux entités urbaines isolées du plateau viticole du nord de Clisson présentant un caractère villageois. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments traditionnels sont construits en ordre continu à des carrefours de voies et les extensions plus récentes sous forme pavillonnaire en retrait des voies.

Cette zone exprime la volonté communale de reconnaître et protéger des éléments du patrimoine bâti remarquable, dans les villages (Bournigal, Le Piteau, La Suardière, Le Sauzay, l'Epinay, La Dourie, La Brebonnière, etc.). Le règlement de la zone NH1 a donc pour objectif de préserver la trame du tissu urbain ancien et ses spécificités.

La première orientation du PADD est axée, entre autres, sur la « préservation de l'identité des villages », donc du caractère rural, en y autorisant un développement limité et encadré. Ainsi, le zonage NH1 prévoit une évolution quantitative maîtrisée correspondant au remplissage des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe actuelle des villages sans en prévoir l'extension.

Pour répondre à cet objectif et respecter les différentes typologies urbaines existantes, deux sous-secteurs sont créés :

- NH1a correspondant aux tissus urbains denses
- NH1b correspondant à un tissu urbain plus aéré

JUSTIFICATIONS DES REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE NH1

Articles 1 et 2

Du fait de sa vocation à accueillir du logement, la zone NH1 ne permet pas l'installation de nouvelles activités sauf conditions précisées à l'article 2 à savoir :

- Les ICPE strictement liées aux activités agricoles et viticoles
- L'artisanat sous respect des conditions de salubrité de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes nécessaires aux activités agricole et viticole dans la mesure de leur compatibilité avec l'habitat environnant.
- Les activités d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes, etc.).

Par ailleurs, afin de garantir que la vocation viticole soit préservée au plus proche des villages notamment lors de la vente de nouveaux terrains en limite de zone NH1. Le règlement prévoit que tout projet devra présenter un plan de clôture correspondant à la limite de la zone A définie au document graphique. Ainsi, toute surface traitée en jardin ne pourra empiéter sur les grands ensembles viticoles cohérents.

Dans l'ensemble des zones naturelles, **les zones humides**, repérées en annexe, **sont protégées** et, en fonction de leur potentialité, pourront être strictement conservées.

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour respecter le caractère traditionnel ou le retrait des séquences d'extension plus récente de l'habitat dans les villages, l'implantation est différenciée selon les sous-secteurs :
- à l'alignement en zone NH1a
- avec un retrait de 5 mètres en zone NH1b

Les constructions (habitat et activités) doivent également respecter un recul (hors agglomération) des infrastructures routières majeures.

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives est différenciée selon les sous-secteurs :
- possibilité d'implantation en limites en zone NH1a
- obligation d'un retrait en zone NH1b

Les constructions doivent par ailleurs respecter un recul de 10m par

rapport aux limites de zones agricoles (A) et naturelle stricte (N), ceci pour préserver une marge de transition et limiter les nuisances liées aux exploitations (traitements, etc.).

L'implantation pourra être différente, tant pour favoriser les nouvelles constructions à caractère bioclimatiques que pour tenir compte de l'environnement existant.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Dans le souci de **limiter l'impact visuel des constructions** dans le paysage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures pour les bâtiments destinés à l'habitation, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau (soit R+1+C), et à 10 mètres pour les autres constructions à usage d'activités agricoles.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Il est rappelé dans cet article le respect de la simplicité des volumes et la bonne intégration dans la séquence urbaine dans laquelle la nouvelle construction doit s'intégrer.

Article 13 : espaces libres et plantations

Tout abattage d'arbre existant doit se faire avec compensation et les aires de stationnement doivent être plantées.

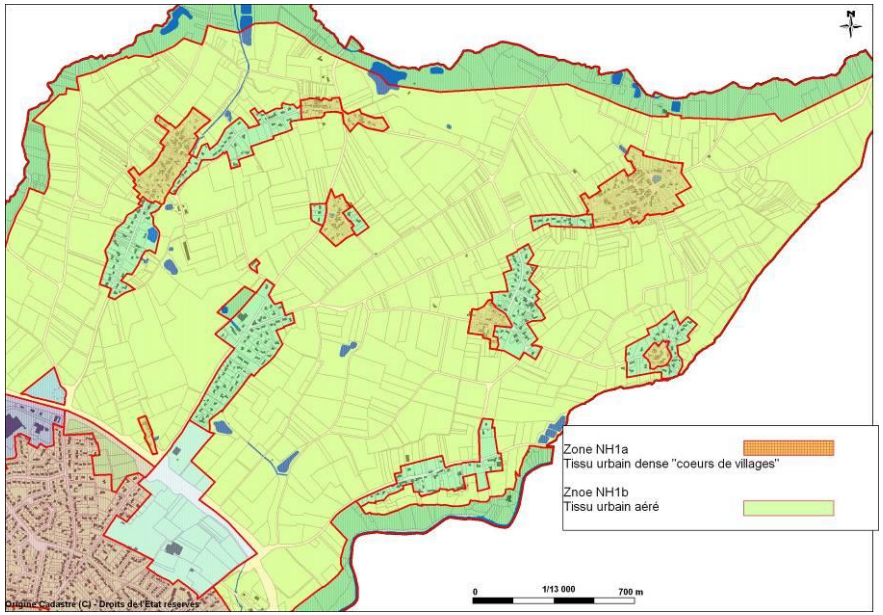


TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

La commune de Clisson s'étend sur une superficie de près de 1135ha. Le tableau suivant détaille les superficies respectives de chaque type de zones identifiées dans le PLU.
La superficie de chacune des zones du PLU ainsi que la part qu'elle représente dans l'ensemble du territoire communal, sont reprises dans le tableau de synthèse ci-contre.

LES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES OUTRE LES LIMITES DES DIFFERENTES ZONES

Les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme, et que se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

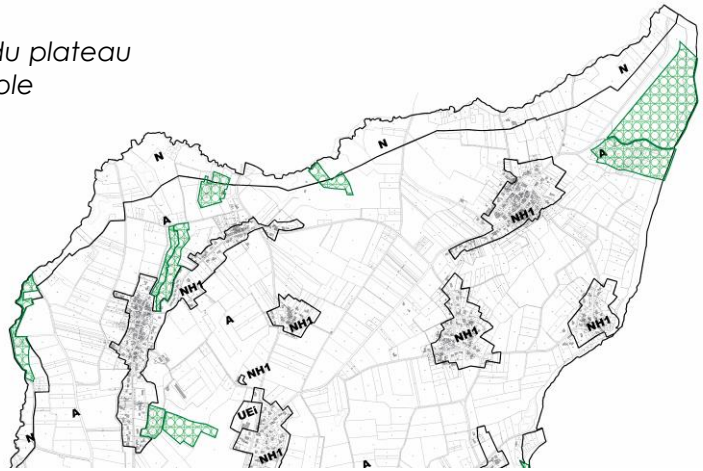
ESPACES BOISES CLASSES EXISTANTS OU A CREER

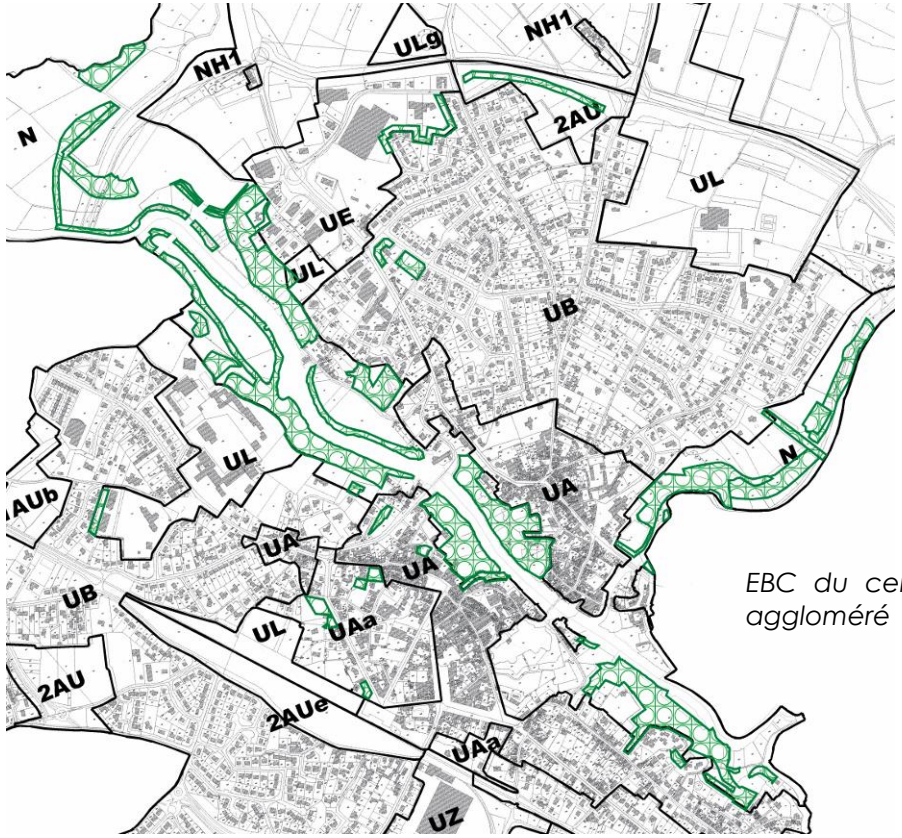
(Conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (…).

EBC du plateau agricole





EBC du centre aggloméré

■ INSCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES A DES SECTEURS OU LES NECESSITES DE LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES OU L'EXISTENCE DE RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES JUSTIFIENT QUE SOIENT INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE TOUTE NATURE

(Conformément à l'article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme).

Ces inscriptions font l'objet de règles spécifiques exposées dans l'annexe 4 du règlement, consacré aux risques :

- Zones inondables soumises aux PPRI de la Sèvre Nantaise et de la vallée de la Moine

■ REPERAGE DES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX IDENTIFIES

(Conformément aux articles L 123-1-7 et R123-11 alinéa h du Code de l'Urbanisme).

Différents éléments on été identifiés et sont soumis à des dispositions particulières et sont répertoriées selon 3 catégories :

Les protections liées à la trame verte communale :

- Les arbres isolés remarquables
- Les alignements d'arbres constituant une trame urbaine viaire paysagée
- Les haies bocagères remarquables identifiées au titre de la loi sur l'eau et du diagnostic communal des zones humides et des haies.

Les protections des éléments bâtis remarquables :

- Les éléments du petit patrimoine (patrimoine rural, escaliers extérieurs, moulin, et patrimoine industrialo-fluvial).

Les terrains concernés doivent se reporter à l'annexe 1 du règlement qui comprend un descriptif des espaces et de leur caractère à protéger ainsi qu'une localisation, des photos. Par ailleurs, le règlement comprend aux articles 1, 2, 11 et 13 des prescriptions spécifiques les concernant.

Certains îlots du centre ville historique :

Ces îlots correspondent au cheminement touristique qui mène les promeneurs de la partie « haute » de la cité (secteur Notre Dame, rue des Halles) à la garenne Lemot.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Rue de la Collégiale, à compter de l'Auberge de la Vallée jusqu'au 16 de la rue de la Collégiale.
- Rue de la Vallée, à compter du restaurant de la Vallée jusqu'à la rue Traversière
- Rue Saint-Antoine sur la Moine (à l'exception de l'ex-usine Delaroche déjà protégée au titre des éléments bâtis remarquables)

■ LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER EN ZONE URBAINE

(Conformément à l'article L.123-1-9° du Code de l'urbanisme).

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.

■ EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

(Conformément à l'article R123-11 alinéa d du Code de l'Urbanisme). La liste et la vocation des emplacements réservés figurent sur les documents graphiques.

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

■ LES ORIENTATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME RESPECTENT LES DISPOSITIONS ENONCEES PAR L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME, A SAVOIR ASSURER UNE « GESTION ECONOME ET EQUILIBREE DE L'ESPACE » (3EME ALINEA) :

« Les (…) plans locaux d'urbanisme (…) déterminent les conditions permettant d'assurer :
(…)
Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

■ LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES GRANDS ESPACES DE NATURE

Les espaces agricoles et naturels couvrent respectivement environ 518,2 hectares et 157,8 ha hectares, soit dans leur ensemble près de 59,5% du territoire communal.

Les espaces agricoles et viticoles, un terroir à promouvoir

Situés aux franges du territoire aggloméré au nord sur le plateau dominant la ville, les espaces viticoles sont relativement fragilisés par les diverses extension des villages le long des voies. Afin de garantir la protection et la conservation, des espaces agricoles et viticoles d'une manière générale et notamment le vignoble bénéficiant d'un classement AOC visant les terrains les plus qualitatifs sur le plan agronomique, bénéficient d'un classement en zone (A) strictement réservée à l'activité agricole et viticole. Les villages classés en zone NH1 qui ponctuent le plateau structurés en hameaux linéaires sont de fait exclus du zonage agricole, leur l'enveloppe a été affirmée et les extensions strictement limitées aux emprises précédemment constructibles. Par ailleurs, afin de limiter les conflits d'usage entre habitat et activités viticole un recul de 10m doit être observé entre zone habitée et zone agricole (art 7). A l'article 2 de la zone NH1, est rappelé le principe de réciprocité, ainsi, l'extension ou la création de bâtiments à usage d'habitation ne peuvent se faire que si elles n'apportent pas de gêne à l'activité agricole lorsqu'elles sont situées à moins de 50 d'un chais ou à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage.

Au sud de Clisson, une large bande agricole a été préservée en zone agricole (A) car elle constitue une coupure d'urbanisation importante entre activités (zone UEi) et urbanisation résidentielle (2AU et UB).

Le PLU a, par ailleurs, veillé à restituer un périmètre cohérent, d'un seul tenant et accessible, pour permettre de faciliter l'exploitation agricole des parcelles.

Enfin, le règlement de la zone NH1 prévoit un plan de clôture correspondant à la limite exacte de la zone A permettant de rendre cohérent la limite du zonage avec la réalité de l'usage fait des terrains et ainsi de rendre effectif la protection des grands ensembles viticoles remarquables situés en bordure de l'enveloppe NH1 des villages.

Les espaces naturels sensibles à préserver

Les zones naturelles N couvrent l'ensemble des espaces de grande sensibilité environnementale et paysagère de la commune, situés principalement sur les versants des vallées de la Sèvre et de la Moine. Ainsi, la trame bleue et ses abords est largement identifiée et

protégée pour des raisons d'écoulement et de prise en compte des risques de crue mais aussi pour une conservation des biotopes de milieux humides particulièrement sensibles (ripisylve, avifaune) constituant de véritables corridors écologiques de grande superficie dont la continuité sera préservée.

Pour l'ensemble de ces espaces, l'objectif est d'assurer à la fois la protection stricte de ces sites, mais également la mise en valeur du site de confluence des vallées du centre historique de Clisson (Parc de la Garenne Valentin, Parc du Château de Clisson, Parc Henri IV, etc.). Le règlement s'attache donc à rendre inconstructibles ces espaces, mais aussi à maîtriser les pratiques qui s'y développent en les organisant.
L'ensemble des espaces naturels est constitutif du paysage et du patrimoine naturel communal. Ces espaces sont ainsi porteurs de réelles richesses écologiques et paysagères et participent au cadre de vie urbain par l'aménagement de grands parcs et de promenades liées à la trame bleue. Afin d'assurer une protection plus stricte de ces sites, la plupart des zones N comprennent également une protection des éléments arborés constitutif au titre de l'article L. 130-1 des Espaces Boisés Classés.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les boisements les plus significatifs de la commune ont été classés en Espaces Boisés Classés, permettant une protection stricte des ensembles arborés structurants sur toute leur continuité. Il s'agit des d'espaces actuellement boisés ou à boiser (anciennement identifiés en tant que PLAR : plantation à réaliser). Ils correspondent à près de 57,4 hectares au PLU (41 hectares au POS) et représentent environ 4,8% du territoire communal. Ces Espaces Boisés Classés assurent la protection de plusieurs types de sites :

- Les **grands espaces de nature**, couverts de boisements de grandes superficies. C'est le cas en particulier du bois du Collège au nord de la commune et aussi de quelques haies bocagères structurantes du plateau viticole.
- Les EBC couvrent également les **cordons boisés des vallées de la Sèvre et de la Moine, notamment au niveau du cœur historique de confluence des vallées**. Ainsi, les boisements sont réaffirmés quand ils jouxtent le milieu urbain sous forme de parc paysager et peuvent être davantage fragilisés par des aménagements. Il est important de rappeler que nombreux sites sont par ailleurs site classé au titre de la loi de1930 et identifiés par la ZPPAUP.
- La **ripisylve des vallons principaux** est également protégée par leur classement comme celui du Chaintreau qui court au milieu du plateau viticole près du village de la Brebionnière.
- Les espaces boisés interstitiels au sein de zones résidentielles qui participent à l'aération du tissu urbain et à l'image de « ville-verte » réaffirmée dans le PADD. En effet, les EBC en milieux urbain visent à protéger des volumes végétaux imposants qui structurent le paysage, qu'il s'agisse d'espaces verts publics ou de parcs privés. Dans certains cas particuliers, ils jouent aussi un rôle de coupure et de tampon avec les infrastructures nuisantes.

■ LA MAITRISE ET LA GESTION ECONOME DE L'ESPACE URBAIN

Les orientations du présent document d'urbanisme sont issues de la volonté communale de protéger son cadre urbain et paysager. L'objectif de maîtriser et de gérer de façon économe l'espace urbain afin d'améliorer les déplacements et de préserver la diversité des sites s'est traduit par :

- la maîtrise de la forme urbaine dans les espaces denses de la ville agglomérée : centre ancien (UA), zones pavillonnaires périphériques (UB).
- la définition d'espaces de renouvellement urbain dans les quartiers péricentraux par le classement de la zone de recomposition urbaine du Champ de Foire en zone UZ.

Une ville qui rime avec mixité des fonctions urbaines

Dans ces secteurs urbains centraux et périphériques, le PLU s'attache à promouvoir la mixité des fonctions urbaines mais également veille à la rationalisation de l'espace disponible dans le respect de la forme urbaine préexistante. Ainsi, les espaces d'urbanisation future (1AU et 2AU) sont localisés dans les dents creuses.

Les espaces de renouvellement urbain

Le renouvellement urbain constitue un objectif majeur permettant d'assurer une gestion économe de l'espace.

Dans le cadre de son PLU, la commune a défini un grand espace de renouvellement urbain : le site de l'ancien champ de Foire près du futur PEM (pôle d'échange multimodal de la gare de Clisson). Cette opération d'envergure située dans un quartier péricentral mixtes seront amenés, en plus d'une fonction de requalification et d'une revalorisation d'un site abandonné, à absorber en partie la densification de la ville, afin de pouvoir accueillir une population plus importante à proximité des transports urbains, des services et commerces du centre. Ce processus de renouvellement urbain permettra de répondre aux objectifs de développement de l'habitat, de mixité sociale, de diversification des fonctions urbaines, sans entamer de nouveaux espaces, non encore occupés.

Une évolution fortement limitée des villages

Les villages classés en NH1 ne pourront évoluer qu'à l'intérieur des enveloppes déjà existantes, par remplissage des dents creuses (la superficie minimale existante au POS étant supprimée au PLU). Par ailleurs, certaines zones d'extension importantes identifiées au POS en zone NAC ont été significativement réduites. L'imbrication importante des chais au sein des villages oblige à un respect des principes de réciprocité (prise en compte des activités viti-vinicoles en place).

Les ouvertures à l'urbanisation

Le PLU a déterminé les sites ouverts à l'urbanisation en privilégiant une urbanisation future en continuité des enveloppes urbaines existantes sous la forme de zones 1AU qui bénéficient d'une orientation d'aménagement. Ces zones ont été déterminées en périphérie immédiate des zones urbaines de Clisson en lien avec une urbanisation parfois intercommunale (secteur 1AUb de Dugesclin).

Par ailleurs, les zones 2AU regroupent les zones d'urbanisation à plus long terme nécessaires au développement de Clisson, pour lesquelles les réseaux et les accès à proximité de la zone sont insuffisants pour autoriser un classement en 1AU ou qui méritent une opération urbaine d'ensemble de qualité pour optimiser les dernières dents creuses dans le tissu aggloméré.

Récapitulatif des zones d'ouverture à l'urbanisation à dominante d'habitat

Désignation	Surface brute (ha)	Surface modérée en ha (x0,6)	Densité appliquée (15 logts/ha)	Population (2,3 hab/lgt)
1AUb Dugesclin	1	0,6	9	21
1AUb Blairie	2	1,2	18	41
2AU sud	11,9	7,1	107	246
2AU entrée nord	4,9	2,9	44	101
Total 1AU	***3***	***1,8***	***27***	***62***
Total 2AU	***24,4***	***14,6***	***220***	***505***
Total AU (habitat)	***27,4***	***16,4***	***247***	***567***

Les zones prévues pour le développement des activités économique

Désignation	Surface brute (ha)
1AUei	31,9
2AUe	5,4
Total 1AU & 2AU (activités)	***37,3***

■ LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES

Les dispositions retenues dans le présent PLU sont de nature à prémunir les personnes et les biens des risques de toute nature. Certains de ces risques sont connus et ont fait l'objet de localisations précises permettant la mise en œuvre d'un corps de règles destiné à protéger les biens et les personnes : c'est le cas du risque inondation encadré par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sèvre Nantaise (Servitude du PLU). Les autres risques et nuisances ont également été pris en compte pour l'établissement de ce document d'urbanisme.

Le risque inondation

La commune de Clisson est concernée par le PPR inondation de la Sèvre Nantaise rendu opposable par l'arrêté préfectoral du 3 décembre 1998. A titre informatif la commune dispose de l'atlas des zones inondables de la Moine. Un PPRi a par ailleurs été prescrit sur la Moine et l'extrait du périmètre d'étude figure également en annexe.

La prise en compte des dispositions des Plan de Prévention des Risques inondation s'est traduite dans le PLU :

- Ainsi, les secteurs situés dans des zones d'aléas forts sont classés entièrement en zone naturelle N inconstructible.
- Par ailleurs, l'ensemble des zones soumises à l'aléa inondation est signalé par une trame spécifique aux documents graphiques. Le règlement qui s'y applique renvoie aux dispositions du PPRi actuellement opposable, intégré en annexe des servitudes d'utilités publiques.

La réduction des nuisances sonores

Par ailleurs, en application de la loi bruit du 31 décembre 1992, le Préfet de Loire Atlantique a procédé au classement des voies terrestres bruyantes et à la délimitation de secteurs de nuisances (arrêté préfectoral du 10 octobre 2000). De nombreuses mesures ont été introduites dans le PLU afin de maintenir un cadre de vie de qualité aux habitants Clissonnais par :

- la prise en compte des secteurs de bruit et la mise en œuvre des normes d'isolement acoustique le long des voies bruyantes identifiées par arrêté préfectoral, ceux-ci figurent en annexe du PLU.
- La mise en place d'EBC permettant de créer des zones tampon à l'abord des voies principale pour les zones d'urbanisation futures (2AU entrée Nord et 2AU Pierre et Marie Curie).

■ LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DES ECOSYSTEMES

Les actions mises en œuvre dans le cadre du PLU sont destinées à protéger et à améliorer la qualité des différentes ressources, poursuivant l'objectif de développement durable.

La protection de la ressource en eau

La Sèvre et la Moine sont concernées par Le SDAGE Loire Bretagne décliné plus localement dans le SAGE de la Sèvre Nantaise. Le périmètre du SAGE environ 2 500km², il concerne 115 communes, 4 départements et deux régions. Le projet de SAGE a débuté dès 1995 pour être approuvé par la CLE le 12 novembre 2003. Ses motivations principales portent sur la dépollution et ressources en eau potabilisable :

- maintien des ressources internes pour l'alimentation en eau potable,
- maintien et amélioration de la diversité biologique (qualité de l'eau, gestion des débits d'étiage, morphologie des cours d'eau).

Les objectifs du SAGE on conduit les réflexions d'élaboration du zonage et du règlement concernant notamment l'interdiction de créer de nouveaux étangs en zone N et de préserver leur caractère naturel.

Une étude de zonage d'assainissement a été également réalisée par la commune de façon à mieux gérer les impacts des systèmes d'assainissement sur le milieu naturel. La mise à jour des plans de réseaux a été réalisée et les annexes sanitaires figurent au dossier de PLU.

L'écoulement des eaux pluviales

Les orientations du PLU sont amenées à générer une augmentation des surfaces imperméabilisées. Ainsi, dans les zones urbaines et d'urbanisation future, l'article 4 du règlement rappelle les modalités générales d'application de la Loi sur l'eau. Cet article incite à limiter l'impact du rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel notamment par la rétention d'eau à la parcelle (récupération des eaux de toitures, etc.).

La protection des écosystèmes

De nombreuses mesures participent à la préservation des écosystèmes : la sauvegarde des grands sites de nature et la protection des milieux humides, avec le classement de plus de 157,8hectares d'espaces en zone naturelle et un classement de 518,2hectares en zone agricole, parfois doublé d'une protection Espaces Boisés Classés (54,8 hectares).
Par ailleurs, la préservation des espaces naturels et de leurs écosystèmes (la faune, la flore et les boisements), la prise en compte des risques et nuisances a guidé les choix de délimitation des secteurs d'urbanisation future de façon à assurer une gestion économe et équilibrée de l'espace communal.

■ LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS POUR LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR

L'objectif est de maîtriser et de gérer de façon économe l'espace urbain afin d'améliorer les déplacements (*voir orientation 3 du PADD*) par :

- de nouveaux projets destinés à augmenter les capacités de stationnement, ainsi des espaces proche de la gare sont réservés pour la réalisation de parking notamment (classement en zone UL).
- des emplacements réservés pour l'aménagement de carrefours, l'élargissement et/ou la création de voiries ;
- le dimensionnement des voies privées ou de desserte en fonction du nombre de logements concernés (article 3 du règlement) ;
- le dimensionnement des places de stationnement ;
- le nombre de place de stationnement en fonction de l'occupation du sol.

■ LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

L'objectif est – conformément au nouvel article L. 110-1 du code de l'urbanisme – de s'engager activement dans un urbanisme respectueux de l'environnement et intégrant pour chaque projet – à son échelle – une véritable approche environnementale de l'urbanisme en :
- favorisant le recours aux énergies renouvelables,
- favoriser les implantations « bioclimatiques » pour les constructions neuves
- créant de nouveaux espaces où pourra se développer une biodiversité floristique ou faunistique.

Au-delà de la protection des espaces naturels et du contexte environnemental de Clisson, le PLU traduit également l'objectif de protection des différents paysages et du patrimoine bâti.

■ LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

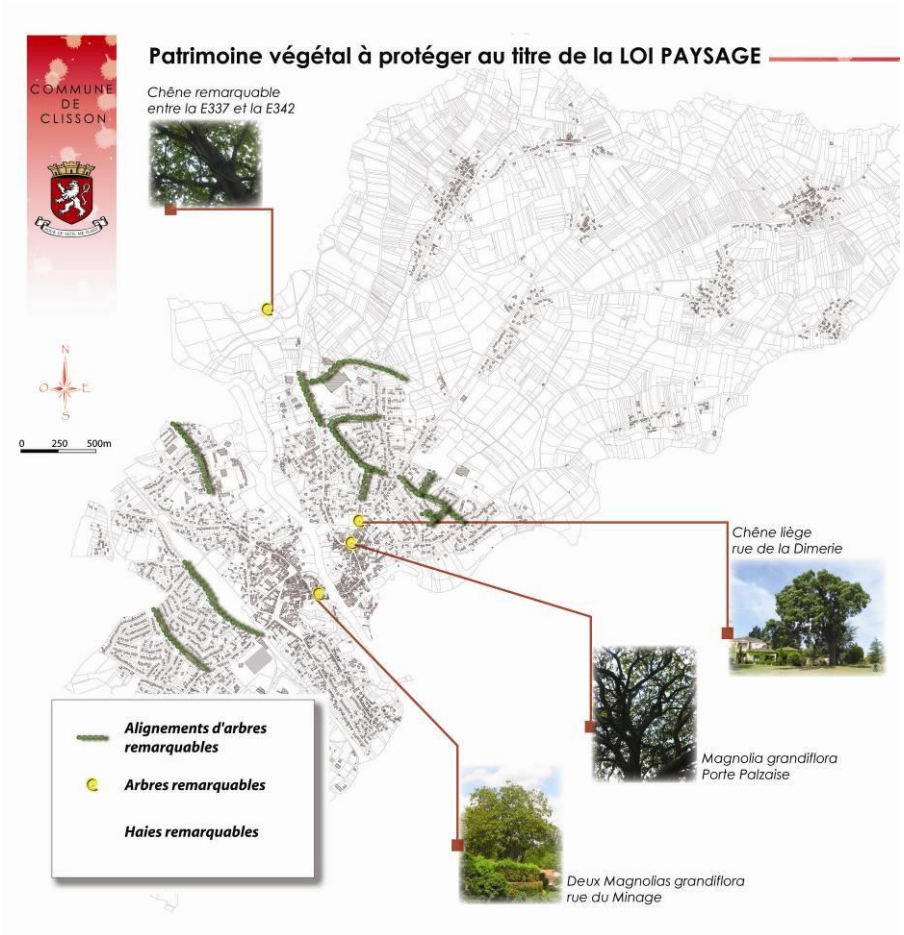
Il existe à Clisson une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) datant du 19 juin 1989. Le diagnostic a pu ainsi être étoffé sur les aspects historiques et les caractéristiques architecturales et paysagères du centre historique de Clisson mais également sur les sites naturels lui servant d'écrin (Sèvre et Moine). La ZPPAUP rappelle les différents Monuments historiques et sites inscrits et classés et fixe diverses protections (cônes de vues, trame de jardins à protéger, etc.).

■ LE PETIT PATRIMOINE DES VILLAGES VITICOLES

En plus des dispositions particulières du règlement de la zone NH1 créée spécifiquement pour maintenir la forme urbaine traditionnelle des villages, un inventaire du petit patrimoine a permis de reconnaître certaines particularités du patrimoine du quotidien (escaliers extérieurs, anciennes granges à rénover, etc.). Les éléments du petit patrimoine sont repérés au titre de la loi Paysage (article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme) et figurent en annexe 1 du règlement avec des dispositions réglementaires visant à encourager leur préservation lors des travaux d'amélioration du bâti.

■ PROTECTION DE LA TRAME VERTE COMMUNALE AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123.1-7° DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas *échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*



Exemple : les arbres isolés et alignements urbains structurants

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les divers éléments ponctuels concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers. Le règlement fait apparaître aux articles 1, 2, 11 et 13 les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, un complément est proposé en annexe 1 du règlement (localisation photo, caractéristiques, etc…). Les éléments du paysage sont classés selon 2 catégories :

La trame verte communale *(*arbres remarquables, alignements urbains, haies bocagères)

Les éléments bâtis remarquables

■ LISTE DES VEGETAUX RECOMMANDES

Une liste des végétaux d'essence locale est préconisée et figurent en annexe 2 du règlement. Elle présente la typologie végétale de la commune dans un but pédagogique et incitatif.

Les propositions sont faites sur la base des essences locales, rares ou se raréfiant, adaptées au sol et au climat de notre région.Ceci n'implique pas obligatoirement qu'elles soient utilisables dans tous les espaces (sujets isolés, arbres de ripisylve, etc).

Les recommandations concernent ainsi :

Végétaux de type « naturel »

- *Végétaux utilisés en isolés, petits groupements, haies*

Ces espèces d'arbres et arbustes présentant un intérêt ornemental sont utilisées pour restructurer la trame bocagère et maintenir les corridors écologiques. Par ailleurs, elles contribuent à souligner l'attrait rural de la commune.

- *Végétaux adaptés aux berges*

Ces espèces végétales sont recommandées pour repeupler les ripisylves des berges de la Moine et de la Sèvre. Elles doivent contribuer au maintien des corridors biologiques et à la stabilisation des rives. Outre leur intérêt écologique, ces espèces présentent un intérêt esthétique : les camaïeux gris-verts-bleus déployés par les feuillages de ces végétaux s'harmonisent avec les palettes ligériennes, proches de Clisson.

Végétaux d'ornement

- *Arbres isolés des parcs et jardins*

Ces essences emblématiques reflètent les évènements historiques qui ont modelé le visage de la commune. Elles présentent surtout un rôle esthétique et un intérêt patrimonial à préserver.

- *Haies ornementales arbustives*

Ces espèces contribuent au fleurissement de la ville de Clisson pour leur rôle avant tout esthétique. Elles entrent principalement dans les compositions paysagères urbaines.

- *Les compositions grimpantes*

Ces espèces contribuent au fleurissement de la ville de Clisson pour leur rôle avant tout esthétique. Elles entrent principalement dans les compositions paysagères urbaines.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURE

Dans cette partie sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d'urbanisme antérieures dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, les modifications apportées au POS ont eu pour objectif d'assurer :

1. **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une **utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

■ LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

D'une manière générale, la révision du POS de Clisson a été l'occasion d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones. En particulier, le zonage mis en place à l'occasion du PLU exprime plus clairement les caractéristiques morphologiques des différents secteurs du territoire et repose sur la volonté d'élaborer un document pédagogique et accessible aux habitants.

Ainsi, les intitulés des zones sont les suivants :

- **Zones urbaines U :**
  - UA : centre ancien
  - UB: quartiers en périphérie à dominante pavillonnaire
  - UZ : zone de recomposition du Champ de Foire (ZAC)
  - UE : économie
  - UL : Loisirs et équipements publics ou d'intérêt collectif
- **Zones à urbaniser AU :**
  - 1AU… : urbanisation à court terme. L'indice qui suit le nom de la zone renvoie à la morphologie de la zone U dont elle devra respecter les caractéristiques (exemple : 1AUb pour le pavillonnaire, 1AUei pour le caractère l'économie de la zone Tabari 2…)
  - 2AU : urbanisation à long terme (même système que pour 1AU)

- **Zones agricoles A :**
  - A : zone agricole qui englobe aussi les vignobles AOC
- **Zones naturelles et forestières N :**
  - N : espaces naturels sensibles (constructibilité très limitée)
  - NH1 : zone urbaine des village en milieu rural

<u>Les évolutions des zones U</u> (urbaines)

La **zone UA** reprend en partie le périmètre de la ZPPAUP (1 parcelle étant été rectifiée et reclassée en zone UB). Par ailleurs, un **secteur UAa** (urbanisation ancienne aérée) a été créé pour identifier et protéger plus efficacement le quartier Olivier de Clisson, Prévotée et l'avenue du Général Leclerc et ses grandes propriétés bourgeoises au centre de parcs privés arborés.

Les **zones UL** englobent désormais au-delà des installations de loisirs, toutes sortes d'équipements publics ou d'intérêt collectifs et sont agrandies. C'est pourquoi, le **pôle enfance** (UL) comprend des zones anciennement classées (UB et NDl). Par ailleurs, la zone NAB du POS le long de la voie ferrée devient UL, elle correspond au **pôle gare** et pourra également accueillir de futures installations d'intérêt général. Enfin, un **secteur ULg** a été créé pour l'aire d'accueil des gens du voyage situé au nord de la déviation Nord près de la zone économique de Câlin.

Les zones d'activités économiques sont **différenciées selon leur niveau de nuisances (UE et UEi)**. Par ailleurs, une bande classée en UE dans la zone de Tabari a été créée pour servir **d'espace tampon** de protection entre zone UB d'habitat et zone UEi pouvant accueillir des installations nuisantes.

La **zone de Câlin (anciennement classée en NAE)** a été réalisée et classée en UE à l'exception du Fief Bignon pour maintenir une entrée de ville vitrine pour les activités viti-vinicoles.

Une zone UZ (anciennement économique UE) est créée pour permettre la création d'une zone mixte assez dense en secteur péricentral regroupant des activités services, équipements et habitats **en réhabilitant et en recomposant entièrement l'ancien site du Champ de Foire.**

La superficie des **zones UB augmentent globalement** car elles intègrent des zones NAB du POS qui ont été réalisées (ex : ZAC Val de Moine et lotissements de la Caillerie...). Une extension minime de la zone est réalisée à Mocrat pour rendre la limite urbaine plus cohérente, en prolongement des réalisations récentes. Les zones anciennement UC pour signifier les hameaux ruraux qui sont intégrées en milieu urbain sont reclassées en zone UB.

<u>Les évolutions des zones AU</u> (à urbaniser)

La délimitation des zones AU a été profondément revue afin de classer en zones U les zones NA du POS qui avaient urbanisées entre temps.

La redéfinition des zone AU a permis :

- de **mieux prendre en compte la protection** d'un certain nombre d'espaces sensibles (ex : protection du ruisseau du Chaintreau au lieu-dit la Promenade) ;
- de **faire mieux correspondre les objectifs de croissance de population de la commune** (7600 habitants en 2015) avec les superficies à urbaniser ;
- de prendre en compte **la desserte des zones de projets par les réseaux** notamment (distinction 1AU / 2AU).

Ainsi, la superficie globale des zones AU diminuent (-39ha pour les zone 1AU et -44ha pour les zones 2AU) au profit des zones U (zones qui on été urbanisées) mais aussi des zones A et N.

Il est à noter, une **forte diminution de l'extension des villages sur le plateau** (suppression de la zone NAC à « la Promenade »).

Par ailleurs, les **zones NA et NAE en périphérie Nord de la commune diminuent** également de façon à maintenir la ville sous le tracé de la déviation nord qui correspond à une nouvelle limite urbaine.

Une **zone 2AUe** à destination d'activités tertiaires est créée de façon à constituer à terme une zone tampon le long de la voie ferrée entre le chemin de fer et les habitations en zone UB.

La zone NA activités au sud de l'ancien POS est adaptée au périmètre exact de la **ZAC Tabari 2 et classée en 1AUei** et comprend des enclaves classées en zone A et N.

La zone NA mixte et la zone UL situées **à l'extrême sud du territoire communal deviennent 2AUL**. Cette zone d'urbanisation à long terme non différenciée permettra la réalisation d'un projet global d'extension à long terme pouvant accueillir : habitat, activités non nuisantes et équipements structurants.

Les évolutions des zones A (agricoles)

La superficie des **zones A augmente légèrement** en particulier à la Brebionnière.

Une seule zone A remplace les zones NCA et NCV qui faisaient la distinction des zones AOC)

Les autres évolutions se font à la marge : Une petite zone NCA devient N au sud du territoire et la grande zone NCA au sud de la commune est un peu réduite, la parcelle construite est classée en UB. Enfin, un **secteur Atf** est créé pour permettre l'aménagement de terrains familiaux.

Les évolutions des zones N (naturelles et forestières)

Les zones naturelles N strictes demeurent identiques sur le plateau le long des vallées.

Une parcelle bâtie isolée (anciennement en UB au POS) passe en zone N.

Les zones NH1 qui correspondent aux emprises des villages (anciennement UC) augmentent à la marge. En effet, leur augmentation s'explique par l'urbanisation effectuée des zones NAC du POS, ex: extension du Piteau).

LES PROTECTIONS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Dans la volonté de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine vert et bâti Clissonnais, un certain nombre d'éléments ont été repérés au titre de la loi paysage (article L123-1-7 du code de l'urbanisme).

- Création d'une protection pour les arbres isolés ;
- Création d'une protection pour les mails arborés structurants la trame viaire ;
- Création d'une protection pour les haies bocagères remarquables du plateau identifiées au titre de la loi sur l'eau ;
- Création d'une protection pour les éléments isolés remarquables du patrimoine rural bâti et les vestiges du patrimoine industrialo fluvial.

TERRAINS CULTIVES A PROTEGER EN ZONE URBAINE (L.123.1.9°)

Un espace est créé pour protéger le nouveau jardin médiéval des simples servant d'écrin à l'église Saint Jacques.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Une partie des emplacements réservés prévus au POS ont été maintenus. Les terrains ayant été acquis entre temps par la commune ont été sortis de la liste des emplacements réservés. La commune compte désormais 15 emplacements réservés comme suit :

N°	DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE	CARACTERISTIQUES	BENEFICIAIRE
1	Continuité piétonne le long de la Moine	Largeur 3 m	Commune
4	Réalisation d'un pôle d'échange multimodal	27667 m²	Commune
5	Souterrain automobile	1595 m²	Commune
6	Elargissement rue des Rosiers	370 m²	Commune
7	Liaison douce pour desserte de la zone d'urbanisation future de la Haute Grange	Largeur 4 m	Commune
8	PN 18 – Franchissement souterrain voie SNCF	5695 m²	Commune
10	Extension maison de retraite J. Bertrand	2907 m²	Commune
11	Liaison douce pour desserte de la zone d'urbanisation future de Grand Champ	Largeur 4 m	Commune
12	Aménagement d'un pan coupé à l'angle de la route de Bourmigel et de la rue St-Nicolas	41 m²	Commune
13	Cheminement piéton le long de la Sèvre *NB : La création de voirie et notamment de chemin piétons en site classé est soumise à autorisation spéciale ministérielle*	Largeur variable	Commune
14	Cheminement piéton et cycliste entre Saint Hilaire et Clisson	Largeur 6m	Commune
15	Extension du Cimetière	5481 m²	Commune
16	Cheminement piéton entre la rue du Minage et l'échelle du Château et création d'un cône de vue sur l'entrée du Château	43 m²	Commune
17	Cheminement doux entre le boulevard P. et M. Curie et la Blairie	50 m²	Commune
18	Parc de stationnement public	615 m²	Commune

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés de la commune de Clisson ont fait l'objet d'une redéfinition qui a concerné tous les boisements. Les espaces boisés classés au POS faisaient en effet l'objet de quelques erreurs et approximations, que les moyens modernes de représentations cartographiques informatisées permettent de corriger (notamment par superposition avec la photographie aérienne de la commune).

Les évolutions des espaces boisés classés concernent :

- Afin de s'adapter à l'existant et de permettre une évolution maîtrisée et des travaux, une fenêtre est réalisée dans l'EBC correspondant aux limites strictes du bâti au lieu-dit La Promenade.
- Par ailleurs, l'ensemble des PLAR (plantations à réaliser) a été modifié en EBC quand les boisements étaient existants (photo aérienne) ou supprimé quand les plantations avaient été réalisées dans les projets d'aménagement d'ensemble (ex : Piteau). Ainsi, il est à

noter la modification de 4 PLAR en EBC (continuité des plantations, surtout le long des vallées et maintien des zones tampon entre infrastructures routières et zones résidentielles et d'activités commerciales.)

REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

Les contraintes supra-communales listées dans le porter à connaissance de l'Etat, et la façon dont elles sont prises en compte dans le dossier de PLU sont rappelées ci-dessous.

■ SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

La liste des servitudes d'utilité publique ainsi que leur plan figurent en annexe du PLU.

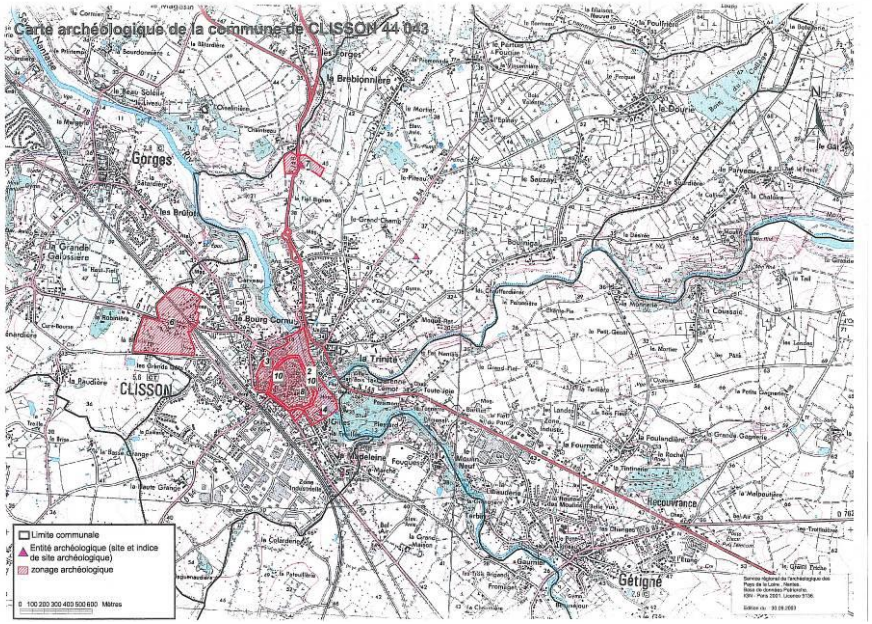
■ LOI DU 3 JANVIER 1992 DITE « LOI SUR L'EAU » :

- **Un zonage d'assainissement** a été réalisé par la commune. Les annexes sanitaires et plans des réseaux d'assainissement on été réactualisés et figurent dans les annexes du PLU.
- **Protection des abords du réseau hydrographique** : les zones (N) naturelles inconstructibles ont été maintenues strictement dans le PLU et ont été augmentées à la marge. Ainsi, les parties en eau ou susceptibles de connaître des crues sont de ce fait être inconstructibles, la trame du PPRi est par ailleurs indiquée sur le plan de zonage.
- **Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE de la Sèvre Nantaise**

Les objectifs de ces documents cadre sur l'eau, sont rappelé dans le rapport de présentation. Par ailleurs, ils ont guidés la définition des grands enjeux sur la commune, notamment la prise en compte de la valorisation de l'ensemble des cours d'eau (classement en A et N des ZNIEFF) et aussi le maintien des corridors écologiques (système de haies) du plateau viticole de la commune. Enfin le maintien de l'amélioration de la qualité de la qualité de l'eau passe par la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement.

■ PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La carte archéologique établie par l'Etat identifie 11 entités susceptibles de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. La marche à suivre et les rappels législatifs figurent dans les annexes dans le porter à connaissance de l'Etat.



■ VIGNOBLES : PERIMETRES VDQS GROS PLANT ET AOC MUSCADET SEVRE ET MAINE :

Les parcelles plantées ou non en AOC sont susceptibles de produire une denrée de qualité supérieure. Le rapport de présentation dans la partie Etat initial de l'environnement présente une carte des terres de bonne qualité agronomique. Le zonage du PLU a clairement limité les extensions des villages du plateau et s'est appuyé sur l'actualisation du diagnostic réalisée par l'INAO au cours de l'élaboration du zonage du PLU. De plus, un plan de clôture aligné sur la limite de zone NH1 est imposé pour toute nouvelle construction dans les villages de façon à ne pas empiéter de façon effective sur l'occupation agricole en zone A.

■ PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)

La ville de Clisson est concernée par les PPRi de la Sèvre Nantaise et de la vallée de la Moine.

Ces documents opposables au PLU ont été pris en compte sous la forme d'un zonage N pour les secteurs à risque fort inconstructibles, et d'une trame graphique figurant sur le plan de zonage qui renvoie au PPRi qui est détaillé dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

■ CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES

La délimitation des secteurs concernés par l'arrêté préfectoral du 1er juin 1999 en application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit, ainsi

que le texte de cet arrêté figurent en annexe du PLU.

Par ailleurs, le PLU a prévu le classement en EBC (inconstructible) des secteurs urbains proches des infrastructures et affectés par le bruit qui ne doivent pas pouvoir être bâtis.

■ LOI DU 2 FEVRIER 1995 DITE « LOI BARNIER » RELATIVE AUX ENTREES DE VILLE ET PRESCRIPTIONS DU SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

Les routes RD 149 et RD763 sont classées à grande circulation. Elles sont donc soumises aux dispositions de la loi Barnier sur le traitement qualitatif des entrées de ville. Par ailleurs, les zone à urbaniser concernées sont classées en 2AU et devront faire l'objet d'une modification du PLU, ce qui laissera du temps pour mener les études d'entrée de ville (Loi Barnier) nécessaires. Toutefois, il est rappelé que ces dispositions ne concernent pas les bâtiments agricoles, les équipements techniques, les réseaux, les extensions et les changements de destination des constructions existantes (les encadrer par des prescriptions spécifiques).

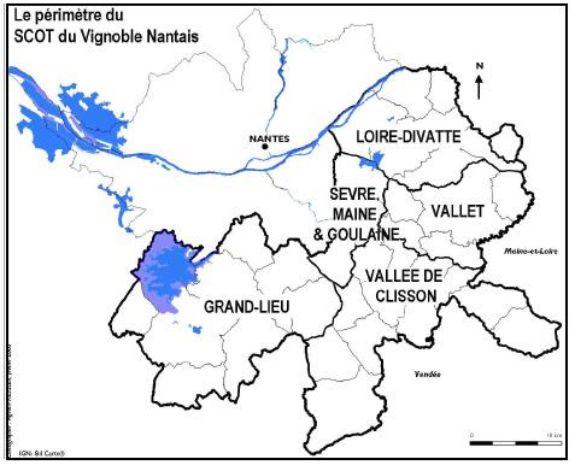
De plus, conformément du Schéma Routier Départemental, en dehors des zones urbanisées, un recul s'applique par rapport à l'axe des voies départementales en fonction de leur classement:

Catégories	**Routes concernées**	**Recul minimal demandé**
voie à grande circulation et Route Principale de Catégorie 2	RD 149	recul minimum de 75m pouvant être ramené à 35m en cas d'élaboration d'un projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole.
voie à grande circulation et Liaison structurante	RD 763	recul minimum de 100m pour les constructions à usage d'habitat et 75m pour les constructions à usage d'activités pouvant être ramené à 50m en cas de projet urbain ou en cas de construction d'un bâtiment agricole
Liaison structurante	RD 117	recul minimum de 100m pour des constructions à usage d'habitat et 50m pour les constructions à usage d'activités.
Autres départementales du Réseau de Desserte Locale		un recul minimum de 25m doit être appliqué.

Les différentes marges de recul sont indiquées à l'article 6 de chaque zone concernées.

■ LE SCOT DU VIGNOBLE NANTAIS

Le territoire du SCOT du Vignoble Nantais s'étend du Lac de Grand- Lieu aux rives de la Loire. Le SCOT s'élabore sur les périmètres des communautés de communes de GRAND-LIEU, de la VALLÉE DE CLISSON, de SÈVRE, MAINE ET GOULAINE, de VALLET et de LOIRE-DIVATTE. Au total , ce sont 37 communes et 115 000 habitants.



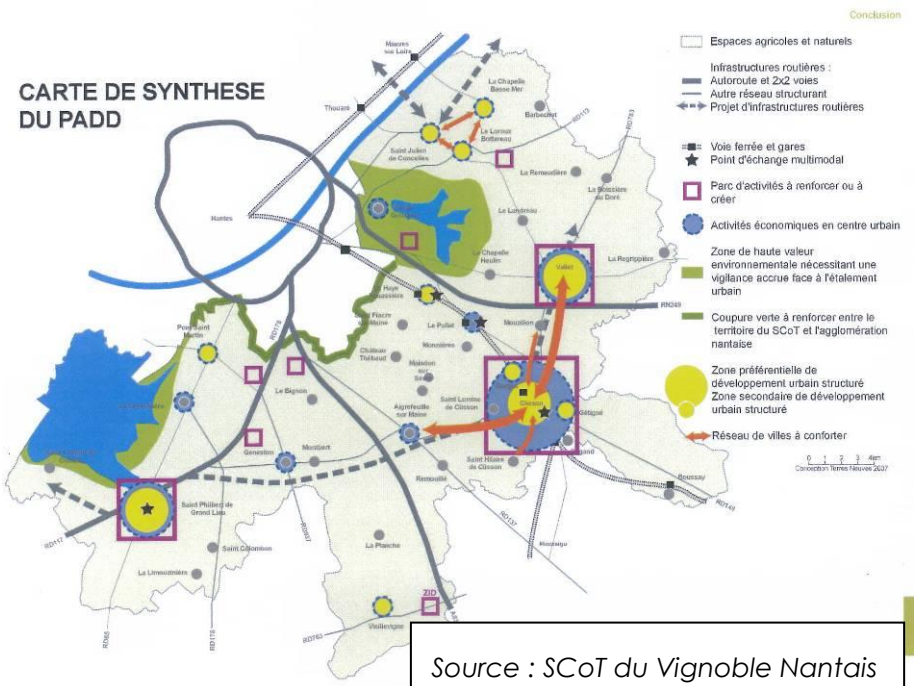
Le syndicat mixte du Vignoble Nantais a été associé tout au long de la démarche d'élaboration du PLU de Clisson. Le SCoT a été arrêté le 6 juillet 2007 et soumis à enquête publique du 29 octobre au 29 novembre 2007

Le PLU de Clisson devra répondre à un rapport de compatibilité avec le SCoT quand celui-ci sera approuvé (révision dans les trois ans). Il ne s'agit pas de stricte conformité ce qui signifie qu'un document inférieur doit toujours pouvoir disposer d'une certaine marge de manoeuvre afin d'affiner à son échelle les orientations fixées par le document supérieur.

Le PLU de Clisson affiche une volonté forte de conserver une identité et des dimensions cohérentes avec son statut de pôle urbain de centralité. Les orientations du PLU permettent de renforcer la structuration et l'organisation du développement démographique et économique de l'agglomération clissonnaise, dans un espace restreint.

Le projet urbain se traduit par :

- Une consommation maîtrisée de l'espace : 20ha pour près de 700 constructions nouvelles d'ici 2015.
- Des extensions localisées au sud de la voie ferrée permettant de rééquilibrer géographiquement les équipements sur le territoire.
- Des opérations de renouvellement (réhabilitation du Champ de Foire près du pôle Gare)
- Une urbanisation future en continuité des enveloppes urbaines existantes, fortement imbriquées avec Gorges
- Une extension limitée des villages du plateau



Source : SCoT du Vignoble Nantais

- L'augmentation de la part du logement social dans les secteurs urbains et la volonté d'un rééquilibrage entre habitat collectif et individuel
- Le renforcement du dynamisme économique et la sauvegarde des linéaires commerciaux du centre ancien

Par ailleurs, la politique de déplacement vise à améliorer l'accessibilité des territoires.

Enfin, un objectif est poursuivit concernant la protection des grands espaces naturels et viticoles au travers, par exemple de la valorisation du patrimoine fluvial situé en zone inondable afin d'affirmer le rôle touristique de la commune. Une grande attention est portée à la préservation de l'identité rurale des villages viticoles avec une diminution significative des surfaces d'extension.

Les perspectives de constructions de nouveaux logements du projet de PLU de Clisson dépassent de plus de 20% les objectifs du SCoT. Mais, ces perspectives s'accompagnent d'une densification importante sur des zones de reconquête et de renouvellement de la ville (confortation des zones urbaine à l'intérieur de la contournante nord de Clisson et projet de renouvellement du Champ de Foire), ce qui demeure cohérent avec la volonté du SCoT de structurer le territoire autour de secteurs urbain stratégiques afin de permettre une utilisation rationnelle de l'espace.