



EXPOSITION PERMANENTE

Pour ceux qui souhaiteraient avoir plus de précisions sur l'état d'avancement du dossier, une exposition permanente est organisée dans les locaux de l'hôtel de Ville.

Cette exposition rappellera de manière synthétique les différents axes de travail validés par la municipalité et comportera, en consultation libre, le dossier complet d'élaboration du PLU.

Ce dossier sera enrichi au fur et à mesure de l'avancement du dossier.

PLU de Clisson

Les Clissonnais invités à réfléchir à la ville de demain

Avec le Plan Local d'Urbanisme, la commune de Clisson engage une réflexion approfondie sur l'avenir de la ville. Parce qu'une réflexion de cette importance ne pouvait se faire sans les Clissonnais, la municipalité a décidé d'organiser des Ateliers de Travail Urbain.

■ Qu'est ce qu'un Atelier de Travail Urbain ?

Loin de la réunion publique classique, l'Atelier de Travail Urbain est un véritable moment de réflexion et de débat. Réunis en petits groupes, vous serez invités à travailler avec les élus et les urbanistes sur l'avenir de la commune.

Environnement, urbanisme, habitat, équipements, tourisme, économie... Comment imaginez-vous le Clisson de demain ?

■ Comment participer ?

Afin d'organiser les ateliers et de commencer à débattre sur l'avenir de la ville, une **réunion publique** est organisée le **14 octobre, à 18h au Cercle Olivier de Clisson**.

3 tables rondes thématiques seront ensuite organisées début novembre à la Garenne Valentin.

Votre avis est important. Nous comptons sur vous !

Si vous ne pouvez pas vous rendre à cette réunion
mais souhaitez participer aux ateliers, rapprochez-vous au plus vite
des services municipaux pour vous inscrire (02 40 80 17 80).



LES PRINCIPES DE LA LOI SRU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) a renforcé le contenu des documents d'urbanisme réglementaire afin qu'ils deviennent des outils de planification stratégique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) intègre des préoccupations nouvelles : prise en compte du développement durable, renouvellement urbain, diversité des fonctions urbaines, mixité sociale dans l'habitat, maîtrise des besoins de déplacements

Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le PLU devient le cadre de référence des actions de la commune en termes d'aménagement

LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME UNE DEMARCHE DE PROJET ...

Le diagnostic territorial

Il analyse le territoire communal, ses composantes, son fonctionnement, ses problématiques spécifiques et dresse un bilan des potentialités et contraintes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune. Il expose les intentions de la municipalité dans un cadre réglementaire déterminé.

Concrètement, le PADD est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui, en fonction des besoins de la commune, définit des projets précis d'aménagement tels que :

- Les orientations générales d'évolution du territoire communal;
- Les projets d'aménagement des espaces publics, des équipements;
- Les mesures destinées à la protection et à la valorisation des paysages et du patrimoine de la commune, ...

... POUR UN DOCUMENT REGLEMENTAIRE

Une classification du territoire par zones

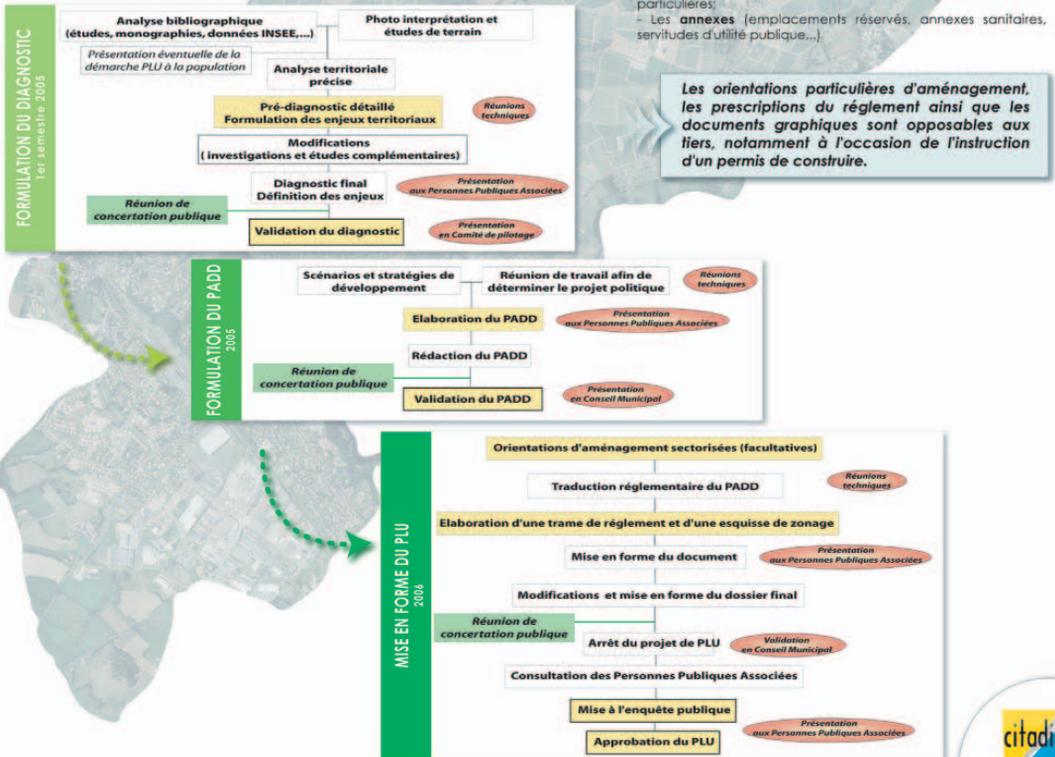
Quatre types de zones traduisent le projet de développement durable :

- Les zones urbaines, "zones U", équipées par les réseaux publics sont inchangées;
- Les zones à urbaniser, "zones AU", destinées à recevoir l'urbanisation future;
- Les zones agricoles, "zones A", regroupant les secteurs à protéger en raison de la richesse des terres agricoles;
- Les zones naturelles et forestières, "zones N" regroupant des secteurs naturels protégés de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Des pièces écrites expliquant le projet d'urbanisme retenu

- Le rapport de présentation : il reprend le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et explique les choix retenus pour établir le PADD. Il justifie la délimitation des zones et le règlement correspondant;
- Le PADD : il définit les orientations générales d'urbanisme retenues;
- Les orientations particulières d'aménagement (facultatives) : elles précisent pour certains secteurs bien délimités les opérations envisagées
- Le règlement : il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone;
- Les documents graphiques : ils délimitent les zones et font apparaître les dispositions graphiques particulières;
- Les annexes (emplacements réservés, annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique...)

MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DU PLU



Les orientations particulières d'aménagement, les prescriptions du règlement ainsi que les documents graphiques sont opposables aux tiers, notamment à l'occasion de l'instruction d'un permis de construire.



1- UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

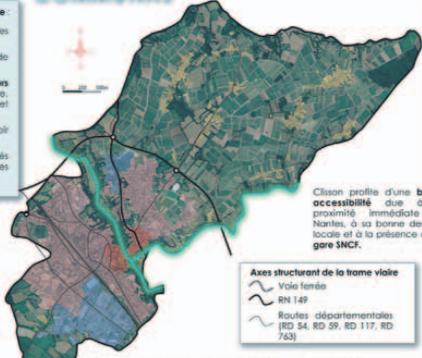
2- L'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

Sur une superficie de 1 130ha, Clisson s'est implantée à la confluence des rivières de la Sèvre Nantaise et de la Moine.

Clisson est un territoire de frange entre différentes entités géographiques et administratives qui lui apportent diverses influences culturelles et font la richesse de son territoire.

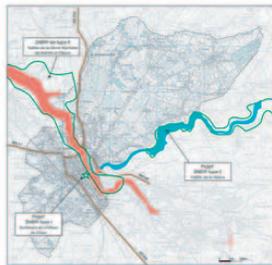


- Des caractéristiques locales définissent l'identité du territoire
- la qualité du cadre de vie, richesse patrimoniale bâties et diversité des paysages.
 - une attractivité résidentielle stimulée par la proximité de l'agglomération nantaise
 - une identité issue de la présence marquée des cours d'eau et villages - implantation historique, fonctionnement de la ville conditionné, des usages et un patrimoine historique typique liés à l'eau.
 - le vignoble, une activité rurale ancrée, un terroir reconnu et disposés d'un paysage de qualité.
 - le développement économique (zones d'activités industrielles et commerciales qui rayonnent sur les territoires environnants)



Clisson profite d'une bonne accessibilité due à la proximité immédiate de Nantes, à sa bonne desserte locale et à la présence de la gare SNCF.

3- LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES



- ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique): existante ou en projet
- Zone identifiée au PPI de la Sèvre Nantaise (Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé le 03/12/1998)
- Zone identifiée à l'Atlas des zones inondables de la Moine
- Nuisances sonores : infrastructure de catégorie 3

Des entités naturelles constitutives de la trame verte communale :

- Vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine et leurs rivières
- Plateau viticole au nord du territoire
- Paysage semi-fermé de bocage au sud
- Espaces boisés isolés ou en linéaire (bois du Collège, bocagères, bocquets)
- et une grande variété des espaces verts en milieu urbain ...

Des espaces bâtis qui reflètent l'évolution historique de la ville :

- Centres anciens : dans un site naturel remarquable le quartier médiéval Notre Dame et celui de la longé imprégnés de l'architecture toscane se confrontent
- Extensions du noyau ancien : en linéaire le long des axes structurants ou en îlots
- Zones d'activités de Côté et de Tabari.
- Villages viticoles et habitat isolé

1- LES STRATES DE L'HISTOIRE INSCRITES DANS LE PATRIMOINE

La commune possède un riche patrimoine protégé ou libre des monuments historiques (de 1913) : la chapelle des Tentes, les restes du château, l'église de la Trinité, les Halles, le Port de la Vallée sur la Sèvre, le Port Saint-Antoine, le Porte de la Ville, la Gorene Lemaot, la Gorene Valentin et l'église Saint-Jacques.

Cette richesse patrimoniale a entraîné la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en 1994. Deux sites classés et inscrits protègent les éaves de la Sèvre à Clisson et la chaussée de Gervoux.

L'influence Italienne



Situation stratégique mais exposée... Une extension du bourg guidée par les éléments linéaires



La carte de Cassini, réalisée entre 1783 et 1786, présente un gros village linéaire.

La carte réalisée en 1963 par IGN montre un noyau urbain dense s'étendant en doigts de gant le long des axes de communications (axe abrités de la RD54 ou-delà de la ligne de chemin de fer).

Les vestiges de la ville close

Le petit patrimoine

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



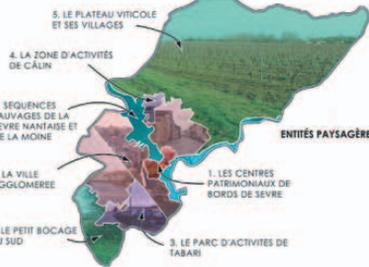
3- LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La vie de la commune et donc le sentiment d'appartenance de ses habitants passe par une bonne qualité de ses équipements. Ceux-ci sont les garants d'une possible intégration des futurs résidents et au maintien de l'identité de la commune.

Outre les équipements administratifs (Mairie, Maison de Pays, Communauté de Communes de la Vallée de Clisson, Poste...), les équipements socio-éducatifs (écoles, maison de retraite...) 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.

DURABILITÉ CULTURELLE

2- LE PATRIMOINE PAYSAGER



1- ÉVOLUTION DE LA POPULATION CLISSONAISE

Un fléchissement du dynamisme démographique - 3293 Clissonais au dernier recensement de 1999

- Aujourd'hui (2003), la population peut-être estimée à environ 4 500 habitants.

- La population clissonnaise évolue de manière régulière et soutenue depuis plusieurs décennies.



Une population en constant renouvellement : Entre 1990 et 1999, 32% de la population à Clisson et 40% en est née.

- La population clissonnaise est donc clissonnaise depuis peu.



Une population de moins en moins jeune : La part des moins de 40 ans représente 75% de la population totale mais la population connaît un vieillissement structurel

La multiplication des ménages de petite taille : 58% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes

3- ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- En 1999, le nombre d'actifs est de 46,5% soit 2 770 actifs.
- Le taux d'actifs résident et travaillant à Clisson est de 36,1%
- En 1999, Clisson comptait 3122 emplois sur son territoire, soit 330 emplois de plus que le nombre d'actifs y résidant.
- Les professions intermédiaires et les ouvriers sont particulièrement bien représentés par rapport au département.
- La commune est dotée d'un tissu commercial dense (3 marchés, nombreux petits commerces, ainsi qu'un supermarché et 1 hypermarché)
- Une activité agricole tournée vers la viticulture (AOC Sèvre et Maine, 12 exploitations en 2003)
- La commune est dotée de 2 zones d'activité d'intérêt communautaire gérées par la CCVC : le parc d'activités de Côté à vocation commerciale et tertiaire et le parc industriel de Tabari à vocation industrielle et artisanale. Elles représentent 1800 emplois.

DURABILITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

2- PARC DE LOGEMENTS EN FORTE AUGMENTATION



Un rythme de croissance du parc de logement qui s'accroît

- La commune compte un parc de 2 507 logements en 1999.
- La pile en compte des constructions neuves permet d'estimer le nombre de logements à 2 835 logements en 2004

La commune de Clisson est essentiellement composée de résidences principales (91% des logements en 1999) et de résidences de type individuel (88% des logements construits entre 1999 et 2004)

Une offre locative croissante : les logements locatifs représentent 35,8% des résidences principales et 1/3 des constructions neuves entre 1999 et 2003.

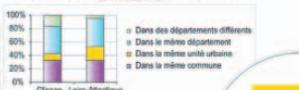
Logement social : Au 1er janvier 2003, Clisson comptait 173 logements de type HLM.

Des logements de grande taille

- En 1999, le parc de résidences principales est constitué à 68,4% de 4 pièces ou plus. Entre 1990 et 1999, ce sont majoritairement les logements de 3 pièces ou de plus de 3 pièces qui ont proportionnellement le plus augmenté.



ACTIFS AYANT UN EMPLOI TRAVAILLANT ET RÉSIDANT



Catégorie	Clisson	CCVC	Département
Agriculteurs exploitants	0,4%	3,1%	1,3%
Artisans, commerçants, chef d'ent.	3,7%	3,5%	3,3%
Cadres et prof. Intellectuelles sup.	5,8%	3,3%	6,1%
Professions intermédiaires	15,5%	11,6%	12,8%
Employés	16,3%	15,6%	16,6%
Ouvriers	17,3%	22,6%	14,9%
Retraités	22,1%	21,1%	21,2%
Autres inactifs	16,8%	16,2%	24,0%





1- DURABILITÉ SPATIALE ET ENVIRONNEMENTALE

- ⇒ Jouer un rôle de pôle structurant de la CCVC et de pôle d'équilibre à l'échelle départementale
- ⇒ Intégrer une nouvelle hiérarchie des voies induite par les projets de contournement Est et Ouest, les projets en équipements (champ de foire, PEM-gare TER, plan de circulation et de stationnement en cours)
- ⇒ Améliorer les conditions de circulation dans la ville et hors les murs
- ⇒ Anticiper l'extension géographique du tissu urbain dans une nouvelle enveloppe (déviation, hameaux ruraux) et restructurer, densifier les secteurs lâchés dans la trame constituée (quartier de la Gare, champ de foire)
- ⇒ Prendre en compte les documents supra communaux de gestion de l'environnement (fisque, eau, déchets...), relation de compatibilité au PLU
- ⇒ Assurer la pérennité et la mise en valeur des espaces naturels remarquables

2- DURABILITÉ CULTURELLE

- Patrimoine bâti**
- ⇒ Préserver et exprimer la mémoire des lieux
 - ⇒ Accentuer le rôle de vitrine culturelle de la ville
 - ⇒ Sauvegarder le patrimoine
 - ⇒ Exprimer les spécificités et les caractéristiques architecturales typiques (formes urbaines et matériaux)
- Paysage**
- ⇒ Penser l'intégration visuelle et paysagère des futures zones d'habitat et d'activités
 - ⇒ Protéger les points de vue stratégiques sur le patrimoine paysager communal (entrées de ville)
- Équipements**
- ⇒ 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

3- DURABILITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

- ⇒ Privilégier le renouvellement urbain, réhabilitation et restructuration de quartier pour limiter l'étalement urbain
- ⇒ Adapter l'offre de logements aux évolutions de la population et favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune (logements à destination des jeunes, des actifs, des personnes âgées)
- ⇒ 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 (mixité sociale)
- ⇒ Conforter le développement économique, prévoir des secteurs adaptés pour les extensions des zones d'activités (enjeu CCVC).
- ⇒ Assurer le maintien des activités agricoles et viticoles
- ⇒ Soutenir et développer l'activité commerciale du centre de Clisson
- ⇒ Améliorer la prise en compte des aspects architecturaux et paysagers (charte de qualité des zones d'activités)

FONCTIONNEMENT-LIAISONS

- Contournement nord et sud - de nouvelles limites physiques et urbaines ?
- Liens piétons et routiers à renforcer entre les deux centre-ville
- Favoriser le développement des modes doux (voies-centre ancien-Equipements-PEM)



- PROJETS INSCRITS À L'ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE (2003)**
- 1 Salle municipale de réception
 - 2 Extension de la Maison de l'enfance
Création d'une crèche intercommunale
 - 3 Réaménagement de la Porte Palzaise
 - 4 Site de renouvellement urbain du champ de foire
(cinéma, bibliothèque, pôle de service, établissement d'enseignement ou de formation, stationnement...)
 - 5 Extension de la maison de retraite et aménagement de l'îlot du Prieuré
(Parc de la chapelle Saint-Jacques réhabilité)
 - 6 Organisation du secteur Connétable-Porte Sud
Étude spécifique avril 2005
- PEM** Projet de Pôle d'échange multimodal (train-modes doux- transports en commun- stationnement en lien avec le plan de circulation et de stationnement communal en cours)

- PATRIMOINE ET PAYSAGE**
- Vocation agricole des terres à maintenir (vignobles AOC)
 - Patrimoine naturel humide reconnu à sauvegarder
 - Zone inondable (PPRI, atlas de la Loire)
 - ZPPAUP- Intérêt patrimonial et paysager à préserver et valoriser

- EXTENSION URBAINE**
- Enveloppe des villages du plateau viticole : modalités d'extension à définir en cohérence avec la viticulture (AOC)
 - Secteurs de frange - Forte pression urbaine - enveloppe urbaine à structurer
 - Activités et équipements - pôles générateurs de trafic. Bonne accessibilité à assurer
 - Extension programmée ou à envisager

DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE