

Commune de

CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation - Volet justifications et évaluation environnementale

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

Fait à CLISSON,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 04/07/2024

APPROUVÉ LE : 09/07/2025

Dossier 21054423
09/07/2024

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites
Granges
49400 Saumur
02.41.51.98.39

Commune de CLISSON

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation – Volet justifications et évaluation environnementale

Version	Date	Description
Rapport de présentation – Volet justifications et évaluation environnementale	09/07/2024	

Table des matières

CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS.....	7
1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	9
1.1.1 Axe Solidarité	9
1.1.2 Axe Bien vivre	20
1.1.3 Axe Résilience	29
1.1.4 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	33
1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	37
1.2.1 Les OAP Thématiques	37
1.2.2 Les OAP Sectorielles.....	40
1.3 Règlement.....	74
1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique.....	74
1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit.....	77
1.3.3 Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones.....	77
1.3.4 Le contenu des articles du règlement	78
1.3.5 La zone urbaine.....	80
1.3.6 La zone A Urbaniser	101
1.3.7 La zone Agricole	108
1.3.8 La zone Naturelle	120
1.3.9 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS.....	132
1.3.10 Justification des STECAL.....	140
1.3.11 Les espaces particuliers	140
1.4 Bilan des surfaces	160
CHAPITRE 2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	163
2.1 Le processus de l'évaluation environnementale	164
2.1.1 Construction du scénario environnemental de référence et analyse des enjeux environnementaux du PLU	164
2.1.2 Solutions de substitution raisonnables et expose des motifs pour lesquels le projet a été retenu	170
2.1.3 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU et mesures prises pour éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives	178
2.2 Incidences et mesures concernant la consommation foncière.....	180
2.2.1 Mesure générale de réduction de la consommation foncière	180
2.2.2 Mesure générale de densification du tissu urbain existant	181
2.2.3 Mesure particulière liée à la réalisation d'une OAP densification	182
2.2.4 Synthèse	184
2.3 Incidences et mesures sur la ressource en eau	185
2.3.1 Protection du réseau hydrographique	185
2.3.2 Protection de la ressource en eau	185
2.3.3 Mesures Eviter, Réduire, Compenser	185
2.3.4 Synthèse	189
2.4 Incidences et mesures sur la biodiversité et les continuités écologiques	190
2.4.1 Contexte écologique	191
2.4.2 Mesures Eviter, Réduire, Compenser	197
2.4.3 Synthèse	219

2.5 Incidences et mesures concernant le patrimoine	220
2.5.1 Préservation du patrimoine bâti.....	220
2.5.2 Préservation du patrimoine naturel	220
2.5.3 Qualité des entrées de villes.....	222
2.5.4 Mesures Eviter, Réduire, Compenser	223
2.5.5 Synthèse	226
2.6 Incidences et mesures concernant l'activité agricole.....	227
2.6.1 Réduction de la consommation des terres agricole	227
2.6.2 Préservation des sites d'exploitation agricole.....	227
2.6.3 Amélioration de la mobilité agricole	229
2.6.4 Mesures Eviter, Réduire, Compenser	230
2.6.5 Synthèse	231
2.8 Incidences et mesures concernant le climat, l'énergie et la mobilité	232
2.8.1 La mobilité	232
2.8.2 Mobilité cycle et piétonne	233
2.8.3 Consommation et production d'énergie	233
2.8.4 Mesures Eviter, Réduire, Compenser	233
2.8.5 Synthèse	237
2.9 Incidences et mesures concernant les risques naturels	238
2.9.1 Risque d'inondation.....	238
2.9.2 Risque de mouvement de terrain.....	240
2.9.3 Mesures Eviter, Réduire, Compenser	243
2.9.4 Synthèse	243
2.10 Incidences et mesures concernant les risques industriels, technologiques et les pollutions	244
2.10.1 Risque industriel	244
2.10.2 Risque technologique	244
2.10.3 Transport de Matière Dangereuse (TMD)	244
2.10.4 Pollution des sols	245
2.10.5 Pollution sonore	245
2.10.6 Mesures Eviter, Réduire, Compenser	249
2.10.7 Synthèse	251
2.11 Incidences et mesures concernant les réseaux	252
2.11.1 Assainissement	252
2.11.2 Eau potable.....	252
2.11.3 Eaux pluviales	253
2.11.4 Défense incendie	253
2.11.5 Mesures Eviter, Réduire, Compenser	255
2.11.6 Synthèse	258
2.12 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée	259
2.12.1 Les principaux enjeux	259
2.12.2 Les impacts et mesures	260
2.13 Résumé non technique	264
2.13.1 Les points clés du projet de PLU	265
2.13.2 Les points clés des pièces réglementaires.....	281
2.13.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée	288
2.13.4 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation.....	289
2.13.5 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée	290
CHAPITRE 3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.....	295
3.1 Le SCOT	298
CHAPITRE 4 INDICATEURS D'EVALUATION	351
4.1 L'identification des cibles à évaluer.....	352

4.2 Echéances d'évaluation du PLU	352
4.3 Les indicateurs d'évaluation	355

CHAPITRE 5 LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

357

5.1 L'analyse de la consommation foncière	358
5.2 Les projections pour la période 2021-3031	358
5.2.1 Le PADD	359
5.2.2 La consommation foncière identifiée dans le règlement graphique	359
5.2.3 Le bilan de la consommation des ENAF.....	364

CHAPITRE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1.1.1 Axe Solidarité

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

Texte du PADD

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

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

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

■ Objectifs

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

Justification

Pour atteindre environ 8 750 habitants à l'horizon 2034, la commune doit connaître un taux de croissance démographique de 1,10%/an. Ce taux correspond, sur la période de 2024 – 2034, à un besoin d'environ 60 logements/an. Il permet de répondre au besoin en logement. L'étude régionale réalisée par la DREAL « Les tensions des marchés du logement en 2021 en Pays de la Loire » confirme l'existence des tensions sur les marchés du logement de l'intercommunalité qui, à l'échelle de la région Pays de la Loire, sont considérés comme tendus sur les segments du parc locatif social et de l'accession à la propriété et très tendu sur le secteur locatif privé. Le dynamisme démographique, le niveau des prix immobiliers et des loyers du parc

privé, une offre en logements locatifs sociaux et privés insuffisante au regard des besoins sont les facteurs impactant le plus fortement les tensions des marchés du logement.

1. Choix du scénario

Ce choix de scénario d'une croissance démographique, avec une moyenne de constructions de 61 logements par an entre 2024 et 2034 a été choisi par la commission PLU à l'appui du PLH qui fixe un objectif de croissance à 1,10%/an. Avant de valider ce choix, les élus ont travaillé sur différentes projections démographiques (nommées « SC » ici), au nombre de 4, qui sont les suivantes :

- SC 1 – Maintien de la population de 2020. Ce scénario permet de connaître le nombre de logements nécessaire à la stabilisation de la population ;
- SC 2 – Taux de croissance de 0,97%/an soit environ 8590 habitants à l'horizon 2034. Ce scénario correspond à la croissance observée entre 2008 et 2020 ;
- SC 3 – Taux de croissance de 1,10%/an soit environ 8750 habitants en 2034. Ce scénario correspond aux objectifs en logements du PLH ;
- SC 4 – Taux de croissance de 1,85%/an soit environ 9700 habitants en 2034. Ce scénario correspond à la croissance observée entre 2013 et 2020.

Les élus souhaitent défendre un projet de territoire avec un taux de 1,10%/an, un taux de croissance ambitieux, qui s'appuie sur le PLH. L'objectif est donc la création de 61 logements/an et sur les atouts de la commune :

- Localisation à proximité de l'agglomération Nantaise ;
- Tissu économique composé de nombreuses entreprises dynamiques, notamment sur les parcs d'activité de Tabari et Câlin ;
- Cadre de vie préservé ;
- Nombreux commerces, services en centre-ville ;
- Équipements publics structurants et diversifiés ;
- Offre de mobilité diversifiée avec la présence de la gare et du tram-train.

2. Impacts du scénario 3 sur le PLU

Suite au choix du scénario avec un objectif d'environ 8 750 habitants en 2034, les données suivantes ont été définies pour déterminer le nombre de logements à projeter :

- Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune en 2034 : 2,24. Le desserrement des ménages est peu marqué sur la commune (2008 : 2,42 / 2013 : 2,31 / 2020 : 2,28). La diminution de ce taux d'ici 2034, est estimée avec une baisse à 2,24.
- La réoccupation de 14 logements vacants en 2034. Ce chiffre de logements correspond à une diminution de 5% du nombre de logements identifiés par l'INSEE en 2020. A noter que depuis 2016, la commune a mis en place une taxe sur les logements vacants.
- Une stabilisation du nombre de résidences secondaires.

En prenant en compte ces différents indicateurs, le besoin en logements est de 61 logements/an soit sur la période 2024-2034 un besoin d'environ 611 logements :

611 logements
neufs à
produire entre
2024 et 2034

- Nombre de logements dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU – cf. partie sur l'analyse des disponibilités foncières- Tome 1 : diagnostic) : environ 493 ;
- Nombre de logements vacants à réoccuper : environ 14 ;
- Nombre de logements potentiels en changement de destination : environ 4 ;
- Un minimum de 100 logements projetés dans la zone 2AU.

Le besoin en extension de logements est de 100 logements, la zone 2AU qui sera ouverte à l'urbanisation représente une superficie d'environ 6 ha. Une partie du site est destiné à être ouvert à vocation d'habitat et les enjeux environnementaux du site seront réétudiés pour son ouverture à l'urbanisation. Le potentiel de création de logements qu'elle représente est donc rationalisé et s'apparente aux 100 logements estimés.

	Recensements population			Evolution de la population			
	2008	2013	2020	A horizon 2034			
	Scénario			SC1 :	SC2 :	SC3 :	SC4 :
	Taux de croissance projeté --->			0%	+ 14,4%	+ 16,6%	+ 29,2%
	Nombre d'habitants projeté --->			7507	8590	8750	9700
Taux de croissance annuel constaté entre les périodes 2008/2013 - 2013/2020		-0,23%	1,72%	0,00%	0,97%	1,10%	1,85%
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSELEMENT DES MENAGES							
A	Nombre d'habitants	6 739	6662	7507	7507	8590	8750
B	Résidences principales occupées	2786	2880	3295			
C	Nombre de résidences secondaires	66	72	71			
D	Nombre de logements vacants	128	197	284			
E	Nombre total de logements = B+C+D	2980	3149	3650			
F	Part des logements vacants en % = D/E	4,30%	6,26%	7,78%			
G	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune= A / B	2,42	2,31	2,28		2,24	
H	Besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / G) - B				56		
BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES LIE AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET AU DESSELEMENT DES MENAGES							
I	Nombre de résidences principales occupées en 2034 = A / G			3351	3835	3906	4330
J	Besoin en résidences principales strictement lié à la croissance démographique projetée = I - B - H			0	483	555	979
K	Besoin total en résidences principales = H + J			56	540	611	1035
BESOIN EN LOGEMENTS LIE AU LOGEMENT VACANT							
L	Nombre de logements vacants à réoccuper = 5% du nombre de logements en 2020				14		
BESOIN EN PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS							
M	Besoin en production de logement neufs = K - L Le scénario se base sur une stabilisation du nombre de résidence secondaire			42	526	597	1021
N	Besoin en production neuf par an = M / (2034 - 2024)			4	53	59,7	102
PRIS EN COMPTE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUI NE PARTICIPENT PAS A L'ETALEMENT URBAIN							
Q	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")	493					
R	Nombre de logements potentiels en changement de destination	4					
S	Besoin en logements pour des opérations d'ensemble en dehors de la PAU = O - P - Q - R			0	29	100	524

Au-delà de l'offre quantitative de logements, le PLU prévoit de diversifier l'offre avec la création logements locatifs, en accession sociale ou aidée. En ce sens le règlement écrit impose « Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

En cohérence avec le projet de SCOT révisé prévoyant 20% de logements sociaux, le PLU vise un objectif de production d'environ 12 logements sociaux par an, soit 122 logements sur la période 2024-2034.

Le PLU prévoit également la production de petits logements pour rééquilibrer l'offre et des logements qui pourront être adaptés aux personnes âgées. Il s'agit d'être en mesure de répondre aux besoins de tous (primo-accédants, personnes âgées) et de favoriser le parcours résidentiel des ménages.

En effet, depuis 1999, la part des plus de 45 ans a augmenté. Afin d'anticiper le vieillissement de la population, l'offre en logements doit être ajustée. Les seniors recherchent des logements plus petits et adaptés à leurs besoins. De même, les jeunes ménages, en attente d'accéder à la propriété, recherchent des logements locatifs de petite taille. C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent diversifier la taille des logements et des parcelles. Il s'agit de créer conjointement des logements spacieux d'une part et des logements plus petits d'autre part pour répondre à une partie des ménages composés d'une ou deux personnes.

Pour diversifier les formes d'habitat, le PLU prévoit également la réalisation d'une résidence de jeunes actifs. Cette résidence permettra de répondre au besoin identifié par la communauté d'agglomération Clisson, Sèvre et Maine Agglo et permettra de proposer une offre de logements adaptés et accessibles pour les apprentis, alternants, salariés ou jeunes en recherche d'emploi.

De plus, la commune de Clisson est un territoire favorable pour l'implantation de logements pour personnes âgées. En effet, les personnes âgées ont besoin de 3 éléments essentiels pour se maintenir sur une commune : la présence d'un supermarché, d'une pharmacie et d'un médecin. Clisson répond à l'ensemble de ces critères.

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

Texte du PADD

■ **Élément de contexte**

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

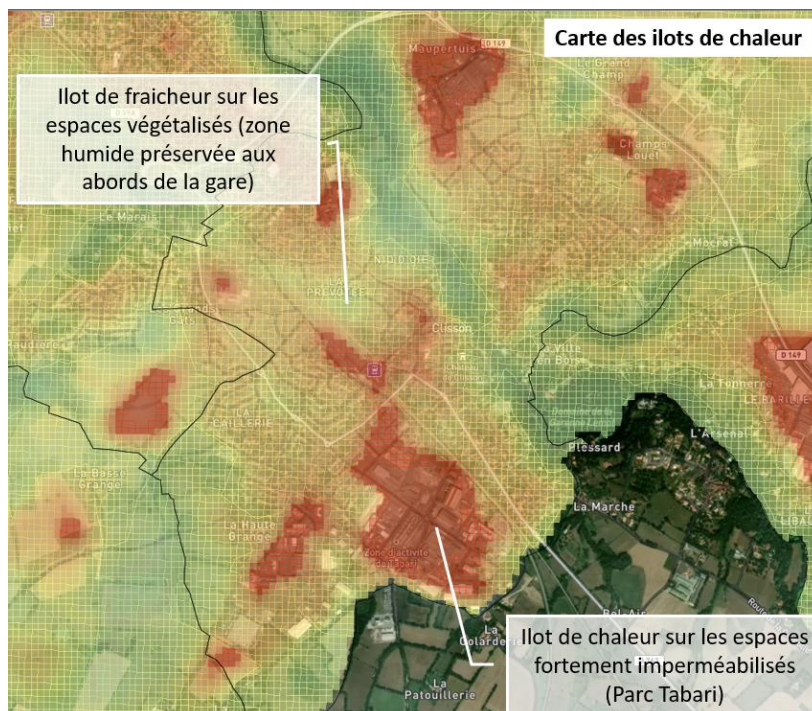
A partir des années 1965, la commune de Clisson a connu une forte extension avec la construction de pavillons, générant une importante consommation foncière, des extensions des réseaux et une standardisation des formes architecturales.

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



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

Cartes des ilots de chaleur (sources : AURAN)



■ Objectifs

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

Justification

L'attractivité du territoire passe par la qualité des espaces publics et des paysages urbains. La municipalité souhaite maintenir et assurer la valorisation d'espaces verts, de plaines terres et les arbres de haute tige, publics ou privés au sein du bourg. Ces éléments permettent notamment de lutter contre les ilots de chaleurs et de favoriser la biodiversité ordinaire.

De plus, la municipalité a déjà engagé des travaux de requalification des espaces publics (porte de Palzaise, parvis de la Gare, aménagement d'une coulée verte sur le Champ de Foire...) et souhaite continuer dans cette dynamique en renforçant la place du végétal.

En effet, la végétalisation des espaces urbains permet de :

- Réduire les effets des îlots de chaleurs (phénomène renforcé par le réchauffement climatique) ;
- Favoriser la biodiversité au cœur des espaces urbains ;
- Faciliter la gestion des eaux pluviales (les épisodes de pluie intense seront plus fréquents avec le changement climatique).

Réaménagement de la Porte Palzaise

Porte Palzaise en 2017 (google street view)



Porte Palzaise en 2022 (google street view)



Réaménagement du parvis de la gare

Parvis de la Gare en 2011 (google street view)



Parvis de la Gare en 2022 (google street view)

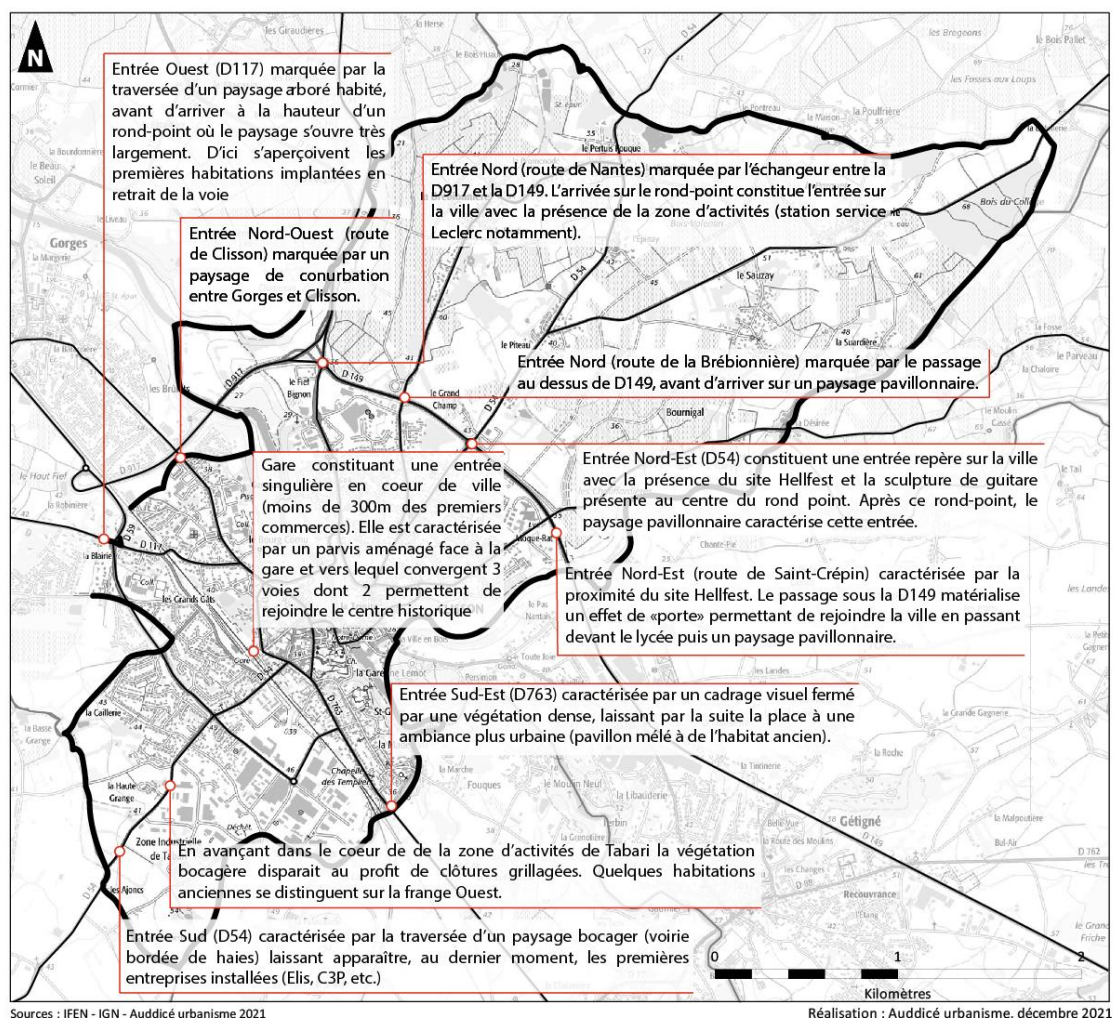


1.1.1.3 Orientation : Affirmer et requalifier les entrées de ville

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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



- Commune de Clisson
- Limite communale

■ Objectifs

- Poursuivre la requalification des entrées de villes

Justification

Le projet de PLU intègre les projets de requalification des entrées de ville déjà réalisés (parvis de la gare), en cours de réalisation (requalification de l'entrée de ville suite au projet d'extension de la zone d'activités Câlin) et futurs (requalification de la route de la Dourie ...).

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

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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

L'offre commerciale est essentiellement localisée :

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

■ Objectifs

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

Justification

La municipalité souhaite un développement équilibré de l'offre commerciale. Pour cela, les élus souhaitent conforter la zone d'activités de Câlin en permettant sa densification mais en limitant ses extensions aux espaces urbanisés ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant le débat sur le PADD. De plus au sein de la zone d'activités, seuls les commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés afin de favoriser l'implantation des commerces de moins de 300 m² dans le centre-ville. La commune dispose d'un centre-ville commerçant et dynamique, que la municipalité souhaite renforcer. Pour cela, la commune s'est engagée dans la démarche volontariste de mise en place du droit de préemption commercial. Elle souhaite également, à travers le PLU, préserver les commerces des changements de destination vers des activités de services ou du logement.

1.1.1.5 Orientation : Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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

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

Espace viticole sur le territoire communal (source : Auddice)



■ Objectifs

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

Justification

Avec l'industrialisation, les modes de vie ont évolué, et les constructions ont grignoté les terres agricoles. Face à la disparition des terres agricoles, les politiques publiques doivent aujourd'hui évoluer pour les préserver. Le PLU cherche à préserver les terres agricoles, et en particulier les vignes en AOC viticole qui représentent un patrimoine agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

Le territoire de Clisson compte plusieurs exploitations. Quelques exploitations sont situées à proximité de la zone agglomérée (notamment une exploitation à Mocrat) et une grande partie dans des écarts isolés. Le projet de territoire s'assure que les secteurs de développement urbain en sont éloignés.

Par ailleurs, compte-tenu de la spécificité communale (nombreux lieux-dits), les élus ont pris en compte la proximité avec une exploitation agricole dans le choix de la valorisation du bâti par le changement de destination. Aussi, aucun changement de destination d'un tiers n'est projeté à proximité d'un site d'exploitation agricole isolée (c'est-à-dire sans logement de tiers à proximité).

Les activités agricoles, au-delà de leur rôle essentiel dans la construction du paysage sont des activités économiques à part entière de la commune qui participent au cadre de vie, notamment par les ventes directes à la ferme. Les viticulteurs pratiquent la vente directe au détail depuis leurs caves. Les élus désirent donc par le règlement écrit, permettre le maintien des activités existantes ou en projet, ainsi que leur développement (nouveaux bâtiments, nouvelles activités, ...), dès lors qu'elles sont en lien avec l'activité agricole présente.

La commune compte un nombre important de viticulteurs ayant développé des activités touristiques (vente directe...) Pour renforcer l'œnotourisme, ces exploitations pourront développer des hébergements touristiques grâce à l'identification sur le plan de zonage de changements de destination.

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

Texte du PADD

■ **Élément de contexte**

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

■ **Objectifs**

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

Localisation de la zone d'extension du Parc Tabari



Justification

Le parc Tabari apparaît aujourd'hui complet et la Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre & Maine Agglo projette son extension en direction du Sud sur du foncier maîtrisé par la collectivité ou par l'aménageur SELA. A ce titre, des prospections écologiques ont été menées en 2022. La commune soutient ce projet d'extension du parc Tabari. A ce titre le projet d'extension est inscrit dans la stratégie de développement économique 2022-2030 de l'intercommunalité.

Extrait de la stratégie de développement économique 2022-2030

2.3.2. Mettre en œuvre un plan pluriannuel de développement des zones d'activités affirmant les pôles structurants du territoire

Descriptif de l'action :

Au regard de l'application des objectifs de réduction de l'artificialisation et, à terme, de ZAN, entraîne la nécessité pour la collectivité de concilier l'accueil et le développement des entreprises avec un impératif de sobriété foncière : il paraît ainsi indispensable de mettre en œuvre un plan pluriannuel de développement des zones d'activités pour la période 2022-2030 prenant en compte ces objectifs. Ce plan permettra d'affirmer des priorités d'aménagements et de les hiérarchiser.

Quatre projets sont actuellement engagés à l'échelle communautaire (acquisitions foncières en cours ou réalisées, études opérationnelles, inscription des crédits au budget...) :

- Extension de la zone d'activités de Tabari à Clisson (7 Ha)
- Extension et requalification de la zone d'activités de la Garnerie (avec traitement d'une friche) à Saint-Hilaire-de-Clisson (5,3 Ha)
- Extension de la zone d'activités du Haut-Coin à Aigrefeuille-sur-Maine (périmètre d'étude 12,7 Ha)
- Extension de la zone d'activités de la Pâtière à Haute-Goulaine/La Haye Fouassière (surface cessible envisagée 4,5 Ha)

Au-delà de son extension, la communauté d'agglomération porte également un projet de requalification du parc pour en faire un espace attractif. Les élus souhaitent créer un parc d'activités de qualité en soignant le paysage et en apportant des services aux entreprises (comme par exemple des restaurants, des crèches...).

Ainsi, si la zone est à dominante industrielle, elle se doit de pouvoir accueillir des entreprises au service des entreprises. Les élus souhaitent également s'assurer que les entreprises implantées au nord du parc, à proximité des habitations, ne génèrent pas de nuisances.

1.1.2 Axe Bien vivre

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

Texte PADD

■ Élément de contexte

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

Vue depuis le viaduc (source : Auddicé)



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

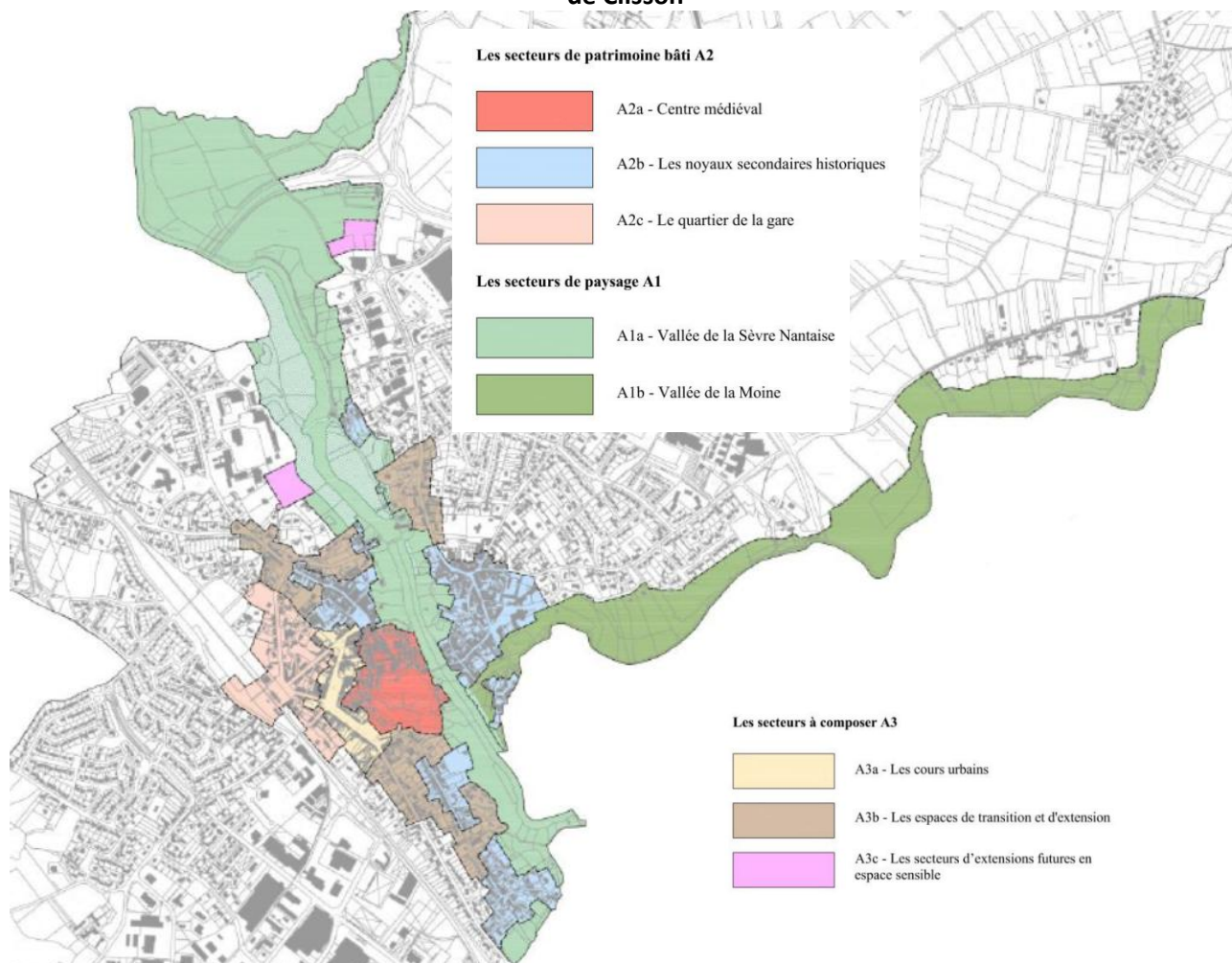
La commune se caractérise également par la présence de nombreux villages et écarts, qui possèdent leur propre identité. Ces écarts et villages sont exclus du périmètre de l'AVAP, et ne bénéficient pas de mesures de protection en dehors du PLU.

■ Objectifs

- Valoriser le patrimoine rural via le changement de destination ;
- Préserver le patrimoine viticole ;
- Conserver l'identité des villages (protection du patrimoine, formes urbaines...) ;
- Développer des espaces publics de qualité, garantissant des parcours lisibles et connectés ;

- S'appuyer sur l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Clisson pour la préservation du patrimoine du centre-ville.

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



Justification

La commune est concernée par un Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'AVAP couvre une grande partie du centre-ville et encadre l'aspect et les volumétries des nouvelles constructions. Cette réglementation récente protège ainsi le patrimoine.

Le PLU intègre l'AVAP au sein de ses annexes.

L'activité viticole est une caractéristique forte du territoire. Préserver le patrimoine qui y est associé permet de conserver l'identité du territoire et de renforcer ses atouts touristiques. Ainsi, le PLU protège les vignes plantées classées en AOC.

La densification des hameaux sera encadrée par le règlement écrit qui veillera à préserver l'identité des villages. Les constructions neuves, par leurs volumétries, matériaux et implantations s'intègrent à l'architecture locale. Les écarts et villages étant localisés en dehors du périmètre de l'AVAP, la réglementation du PLU devra être d'autant plus précise.

Illustration d'implantations et de volumétries réinterprétant les constructions traditionnelles locales

(source : GRANDE MAISON PETIT TERRAIN, CAUE 14)

Exemple 1 – volumétrie simple élancée (R+1 ou toiture en pente avec encuvement), basée sur un plan rectangulaire, toiture en pente et accroche bâtie



Exemple 2 – volumétrie simple élancée, basée sur un plan rectangulaire et accroche bâtie prolongée par une clôture haute maçonnée



Exemple 3 - volumétrie simple, accroche bâtie et organisation autour d'une cour centrale (patio)



Exemple 4 - accroche bâtie, volume des annexes simples et petits ensembles bâtis associant habitat et dépendances implantés en L



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

Texte PADD

■ Élément de contexte

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

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



■ Objectifs

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

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



Justification

La municipalité souhaite renforcer l'offre touristique dans le tissu urbain et en dehors, notamment à travers le changement de destination .

La municipalité soutient le festival Hellfest. Le PLU pérennise le site sur son périmètre actuel à travers un zonage spécifique. La collectivité souhaite également que les installations pérennes du festival puissent bénéficier aux habitants en dehors des périodes du festival afin de créer un espace de récréation atypique.

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

Texte PADD

■ Élément de contexte

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

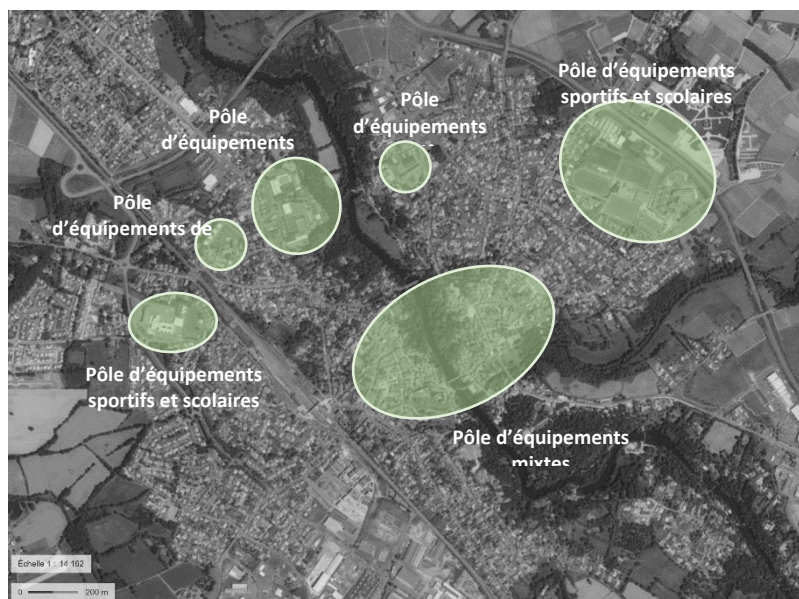
■ Objectifs

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

Justification

La qualité de vie de la commune de Clisson dépend des services et équipements qu'elle offre à ses habitants. Les élus souhaitent ainsi renforcer les équipements.

Localisation des pôles d'équipements



1.1.2.4 Orientation : Construire la mobilité de demain

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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

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



■ Objectifs

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

Justification

L'aménagement de mobilités douces est prévu pour encourager les déplacements alternatifs à la voiture. Le développement de la fréquence des lignes de train et des aménagements facilitant l'accès à la gare et aux voies sont également en cours.

L'objectif est de limiter le trafic routier pour limiter la pollution et les nuisances sonores.

1.1.2.5 Orientation : Limiter les nuisances liées au trafic routier

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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

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

■ Objectifs

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

Justification

Pour favoriser le bien être des habitants et limiter les nuisances sonores, le PLU réduit la circulation dans le centre-ville et recule les futurs quartiers résidentiels des infrastructures de transports générant des nuisances sonores.

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

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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

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

■ Objectifs

- Permettre la construction de nouveaux logements dans les villages densifiables

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

Ambiance de village sur le territoire Clissonnais (source : Auddice)



Justification

Les élus ont souhaité réaffirmer dans le PADD leur volonté de permettre d'habiter en milieu rural. Le PLU localise l'essentiel de la production de nouveaux logements au niveau de la partie agglomérée de la commune et permet la réalisation de quelques constructions au sein des villages. Compte-tenu des nombreux lieux-dits présents sur la commune, les élus ont défini des « villages densifiables ». Dans ces secteurs, il est permis la construction de nouvelles habitations de façon limitée (les extensions des villages ne sont pas autorisées).

De plus, en dehors des secteurs où les constructions de nouveaux logements sera autorisée, le PLU permet :

- Les extensions et annexes mesurées des logements existants.
- Les changements de destination en logements dans les zones agricoles et naturelles pour permettre la création d'une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux qui répond à une demande précise, complémentaire à l'offre de logements en construction neuve. Pour identifier les changements de destination, les élus ont réalisé un travail de repérage sur la totalité du territoire en dehors des zones urbaines. Ainsi, 4 bâtiments ont été recensés. La valorisation des bâtis isolés est essentielle pour éviter les friches potentielles, qui viendraient donner un effet négatif au paysage local.

1.1.3 Axe Résilience

1.1.3.1 Orientation : Favoriser la biodiversité

Texte du PADD

■ **Élément de contexte**

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

■ **Objectifs**

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

Justification

Des réservoirs sont identifiés dans les vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine. Il s'agit de milieux de type prairial, bocagers et/ou humides. La trame verte comprend également les souterrains du château identifiés en réservoir de biodiversité.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de la Trame Verte et Bleue en protégeant les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité. Le PLU classe en zone naturelle les réservoirs de biodiversité et intègre une OAP¹ Trame Verte et Bleue.

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

De plus en limitant l'extension de la tache urbaine, le PLU préserve les sols, facilite la gestion des eaux pluviales et limite la fragmentation des espaces naturels.

1.1.3.2 Orientation : Limiter les risques

Texte du PADD

■ **Élément de contexte**

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

■ **Objectifs**

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



Risque d'inondation à CLISSON (source : www.mairie-CLISSON.fr)

Justification

Pour définir le risque d'inondation, le règlement s'appuie sur les Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Moine et PPRI de la Sèvre Nantaise (document en cours de révision). Ainsi le PLU limite le risque d'inondation en intégrant ce risque dans son règlement. Cette disposition permet de préserver les biens et les personnes et de renforcer le champ d'expansion des crues.

Le PLU prévoit également de limiter les risques de ruissellement en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives.

Le PLU intègre également le Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) lié à la société EPC France basée sur la commune de Saint-Crespin-sur-Moine (49).

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

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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

■ Objectifs

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

Justification

Afin de limiter la dépendance du territoire aux énergies fossiles, les élus soutiennent :

- Le développement d'infrastructures favorables à l'économie d'énergie ;
- Le développement d'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes et en projet, les équipements publics et sur les espaces publics. Toutefois, l'implantation de ces systèmes devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage communal ;
- Le développement d'énergies renouvelables au sol, qui sont respectueuses de l'environnement et prennent en compte les enjeux présents sur le territoire (notamment paysagers, environnementaux et agricoles).

1.1.3.4 Orientation : Veiller au bon fonctionnement des réseaux

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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

■ Objectifs

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

Justification

Afin de limiter les coûts d'investissement et de gestion des réseaux, le PLU cherche à limiter leur extension et à optimiser ceux existants.

Le document d'urbanisme veille également à ne pas saturer les systèmes de traitement des eaux usées en cherchant une croissance compatible avec la capacité d'accueil du territoire et une gestion des eaux pluviales sans rejet dans le réseau d'eau usée, notamment en privilégiant une gestion par infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

La zone agglomérée est aussi desservie par la STEP de Gorges de type boues activées. La station présente une capacité de 21 500 EH avec une charge entrante de 8 330 EH.

Certains villages sont également desservis par la lagune de la Brebionnière. A terme, le raccordement de la lagune à la station d'épuration de Gorges devra être envisagé, afin d'anticiper les potentiels problèmes de conformité.

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

Texte du PADD

■ Élément de contexte

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

■ Objectifs

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

Justification

Les élus désirent limiter les activités économiques localisées en dehors des zones d'activités. Le règlement des secteurs dédiés à l'habitat limitera le développement des entreprises en interdisant les activités générant des nuisances et en limitant leur surface.

Sur certains secteurs ciblés, en renouvellement urbain, le développement des activités tertiaires et de services sont favorisés. C'est notamment le cas aux abords de la gare, avec le développement d'une offre de bureaux, équipements et services en cohérence avec la stratégie de développement économique 2022-2030 de l'intercommunalité.

Extrait de la stratégie de développement économique 2022-2030

2.3.6. Structurer une offre publique et privée d'immobilier d'entreprises

Descriptif de l'action :

Afin de disposer d'une offre d'accueil diverse et adaptée à la demande sur le territoire de l'Agglomération, cette dernière souhaite étudier l'opportunité de compléter l'offre d'immobilier d'entreprises sur le territoire.

- Une spatialisation de l'offre autour du :
 - Pôle Clissonnais : du tertiaire à prévoir à proximité de la gare de Clisson et des locaux d'activités (type ateliers-relais ou village artisans en zone d'activités).

Les élus souhaitent également soutenir l'amélioration des communications numériques. Cet outil est essentiel pour les entreprises, tout comme pour les ménages, qui permet d'assurer l'accessibilité à un nombre de services grandissant.

1.1.4 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.1.4.1 Objectif - Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

Texte du PADD

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

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

Le secteur de la gare

Le centre routier départemental

Le secteur de la Porte Palzaize



Justification

Afin de limiter les surfaces en extension de l'urbanisation, le PLU privilégie la densification du tissu urbain existant. Sur les secteurs stratégiques, il est prévu de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer leur optimisation ou leur valorisation. Ainsi, le PLU favorise la création de logements au sein de la partie actuellement urbanisée, en renouvellement urbain et limite les besoins en extensions de l'urbanisation.

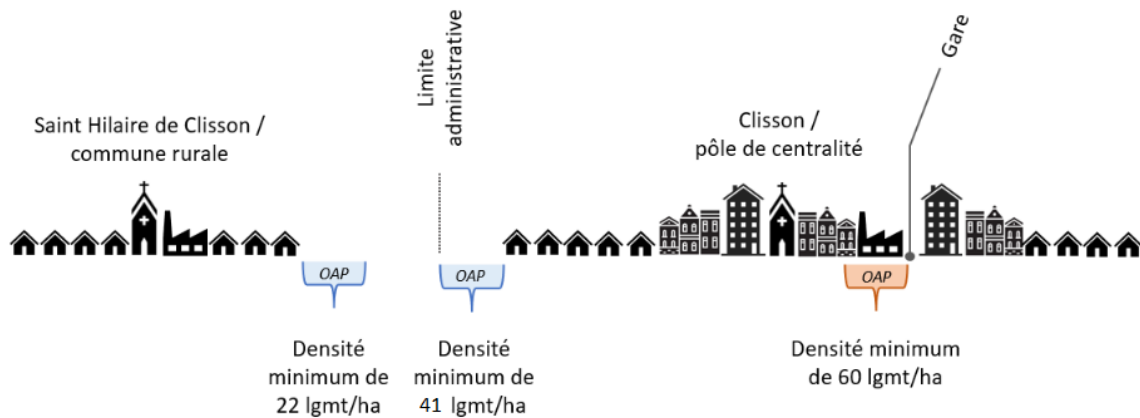
1.1.4.2 Objectif – Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun

Texte du PADD

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

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

Illustration de l'application des densités différenciées



Justification

Cette stratégie de développement urbain permet de concentrer la production de logements dans le tissu urbain existant et ainsi de réduire le besoin en extension urbaine au profit d'opérations de renouvellement urbain, en centralité et exemplaires sur la question de la densité.

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

Texte du PADD

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

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

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

Justification

L'objectif est de prioriser la reconquête des dents creuses et des sites pouvant être reconvertis au sein de l'enveloppe urbaine. La démonstration du potentiel est réalisée dans le diagnostic foncier et les OAP en renouvellement urbain permettent d'observer un très fort potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Les besoins en extension urbaine sont donc mesurés et permettent de satisfaire aux besoins de production de logement au regard de l'objectif démographique défini.

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

Texte du PADD

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

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

Justification

Selon l'analyse de l'observatoire de la consommation foncière mis en place dans le Département de la Loire Atlantique, données sur lesquelles s'appuient les études actuelles de la révision du SCOT du pays du Vignoble Nantais :

Concernant l'habitat, 10 ha ont été bâtis en extension de l'urbanisation entre 2011 et 2021 pour le développement de Clisson soit un rythme de 1 ha/an. Le PLU de Clisson projette une extension de l'urbanisation de 5 ha pour l'habitat et pour les besoins « internes » à la commune en équipements, soit un rythme de consommation foncière de 0,625 ha/an.

Concernant le développement d'activités économiques et d'équipements répondant à des besoins d'échelle intercommunale, la consommation foncière observée par photo-interprétation sur Clisson a été de 22,5 ha sur la période 2011 – 2021 soit un rythme de 2,25 ha/an. Sur la période 2009/2021 ont été consommés 15 hectares pour le site du Hellfest, 4 hectares pour l'équipement, 11 hectares pour le développement économique soit une consommation totale de 30 hectares sur 12 ans. Deux pics de consommation majeurs ont été identifiés en 2012 et 2014. Il est donc pris en référence pour la période 2011-2021 sur 10 ans 22,5 hectares, soit un rythme de 2,25 hectares par an. Le PLU de Clisson projette une extension de l'urbanisation de 10 ha (= 7 + 3) sur la période 2023-2031, soit un rythme de consommation foncière de 1,25 ha/an.

La consommation foncière est détaillée dans le chapitre 5 du présent rapport de présentation.

1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Clisson comporte deux types d'OAP : 2 OAP thématiques et 15 OAP sectorielles :

- Une OAP thématique s'intitulant « Densification » dont l'objectif est de favoriser la densification du secteur pavillonnaire tout en rationalisant l'usage des sols pour limiter son artificialisation.
- Une OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » applicables sur l'ensemble du territoire de la commune et déclinée par type de projet.
- 15 OAP sectorielles s'appliquant sur des secteurs stratégiques au sein du tissu urbain pouvant accueillir de nouvelles constructions.

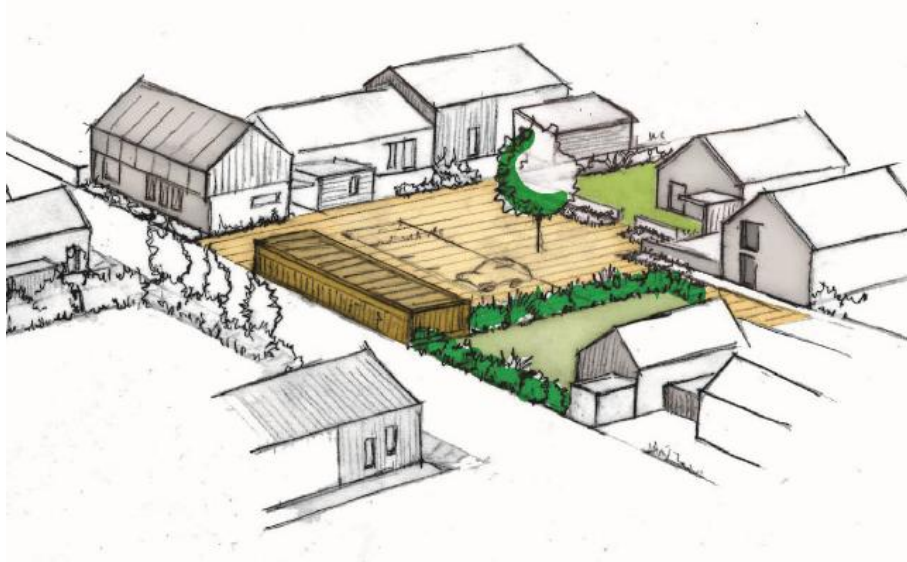
1.2.1 Les OAP Thématiques

1.2.1.1 OAP Thématique « Densification »

Cette OAP thématique a pour but de favoriser la densification de l'enveloppe urbaine de la commune en préconisant des implantations et une gestion des espaces permettant d'optimiser la mobilisation du foncier tout en préservant la qualité de vie des habitants. Elle se concentre sur la densification au sein des secteurs pavillonnaires et encourage la diversification des programmes pour répondre à l'ensemble des besoins liés à l'évolution de la population prévue. Concernant la qualité de vie, elle permet de développer des formes urbaines cohérentes accompagnées d'un aménagement paysager de qualité qui au-delà de sa fonction environnementale permet également de préserver l'intimité de tous dans le cadre d'une intensité urbaine plus forte.

Figure 1. Illustration de typologies favorisant la diversification des formes urbaines : la réalisation d'une placette





L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges ;
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Favoriser la biodiversité ;

1.2.1.2 OAP Thématique « Mise en valeur des continuités écologiques »

L'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques » donne des recommandations et prescriptions en faveur de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal. Elle traite notamment :

A l'échelle communale :

- La prise en compte des sites d'intérêt reconnu (ZNIEFF, Natura 2000) par la protection des boisements et la préservation du maillage bocager ;
- La préservation des cours d'eau, les bords et leurs espaces de mobilité ;
- La préservation et la prise en compte des milieux humides ;

Ces enjeux sont également inscrits dans le règlement graphique et traduits par une protection réglementaire dans le règlement écrit.

A l'échelle des projets de constructions et aménagements :

- Le renforcement de la trame verte traduite par des recommandations d'aménagements pour favoriser la biodiversité et le déplacement de la petite faune ;
- L'adaptation de l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble ;

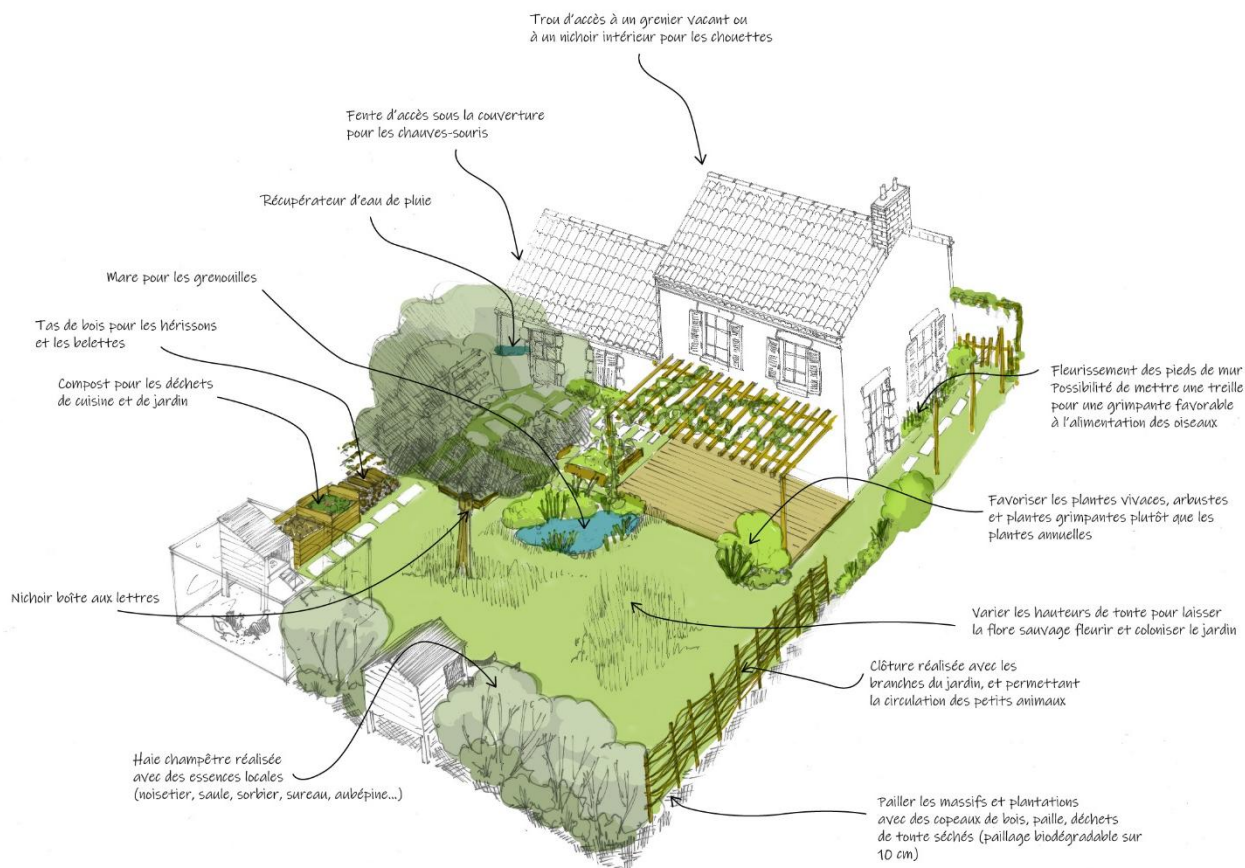
A l'échelle du logement :

- La mise en œuvre de plusieurs actions, bonnes pratiques pour préserver la biodiversité :
 - ne pas utiliser de produits phytosanitaires ;
 - ne pas retourner le sol ;
 - espacer les tontes ;
 - la plantation de haies champêtres ;
 - semer des fleurs pour les pollinisateurs ;
 - planter des arbres ;
 - implanter des nichoirs à oiseaux ;
 - nourrir les oiseaux ;
 - intégrer des abris pour hérissons ;
 - laisser les souches d'arbres morts ;
 - installer des tas de pierres pour servir de solarium aux lézards ;
 - aménager des espaces humides pour les batraciens et les libellules ;
 - composter les déchets ;
 - installer des récupérateurs d'eau de pluie ;
 - limiter les éclairages extérieurs ;

L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Favoriser la biodiversité ;

Figure 2. Illustration de la mise en application des actions



1.2.2 Les OAP Sectorielles

Le projet urbain de développement de l'habitat s'appuie sur **15 secteurs** situés à l'intérieur du tissu urbain existant :

Concernant les périmètres d'OAP dédiés à l'habitat :

Les OAP incluse dans le tissu urbain sont donc des opérations de densification et de reconversion de friches au sein du tissu urbain existant. L'objectif est de densifier la partie actuellement urbanisée du territoire et de limiter la consommation foncière d'ENAF conformément aux objectifs du PADD.

Tableau 1. Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie (en ha)	Superficie à dédier à la création de nouveaux logements (en ha)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (en log/ha)	% de logements sociaux minimum	Nombre de logements sociaux minimum
Chemin de la colonie	0,32	0,32	7	20		
Route de la Dourie	0,47	0,47	10	20	20%	2
Avenue du Fief des Pommiers	0,58	0,58	35	60	20%	7
Porte Palzaise	1,33	0,7	42	60	20%	9
Rue des Ajoncs	0,4	0,4	8	20		
Avenue de la Caillerie	0,48	0,48	12	25	20%	2
Rue de Rosiers	0,34	0,34	7	20		
Route de Saint Lumine	0,75	0,75	19	25	20%	4
Rond Point sur Soleil Levant	0,97	0,97	59	60	20%	12
Route de Gorges	0,34	0,34	21	60	100%	21
TOTAL		5,35	220			57

Des densités différenciées ont été appliquées au regard de la position des OAP par rapport à la desserte en transports en commun. En ce sens, **l'OAP Porte Palzaise**, située à proximité de la gare (17 minutes à pied selon les données de Google Maps) prévoit **une densité de 60 logements à l'hectare**.

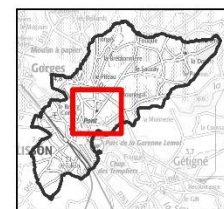
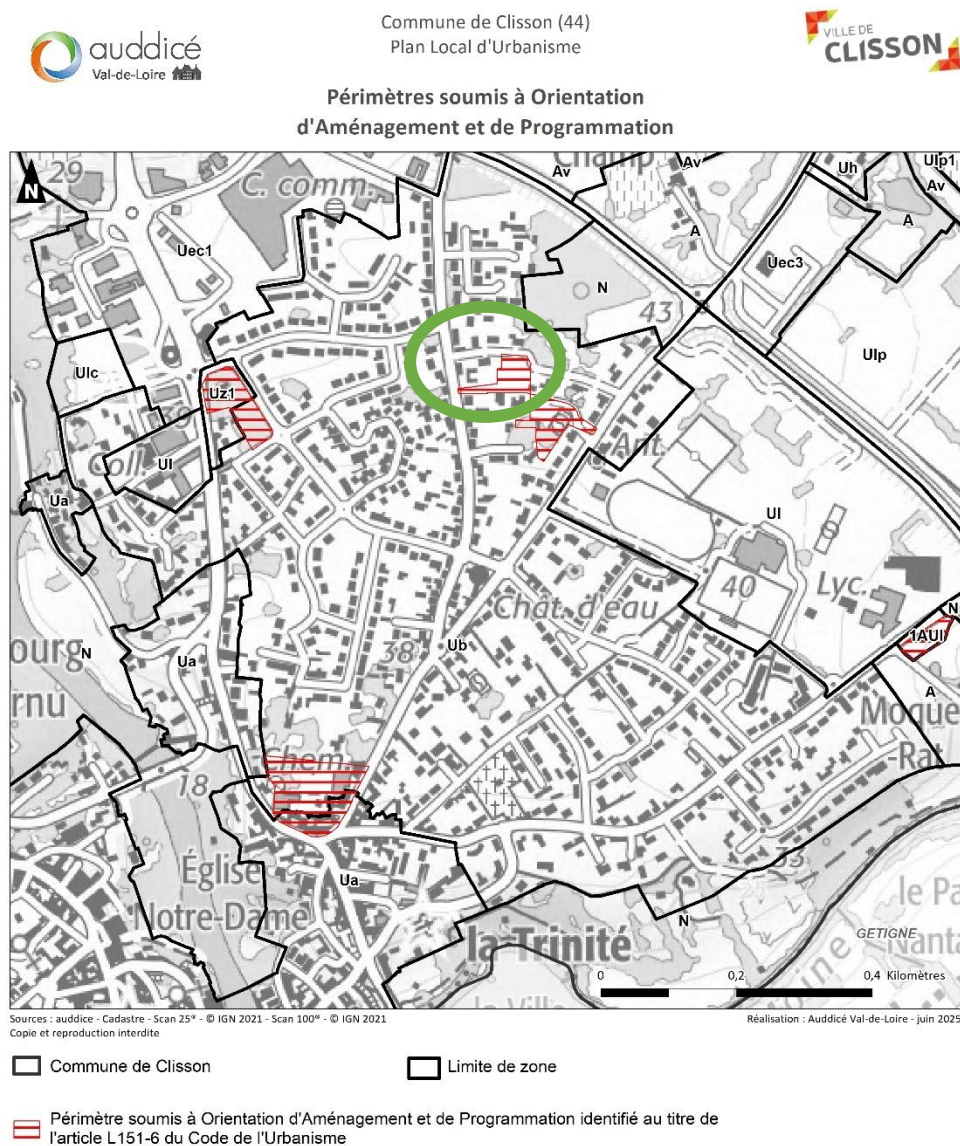
Les OAP Chemin de la Colonie, Route de la Dourie, Rue des Ajoncs, Avenue de la Caillerie, Rue des Rosiers, Route de Saint-Lumine sont situées dans des lotissements pavillonnaires présentant des densités modérées. Les quartiers se composent de pavillons disposants de jardins. Il y est donc attendu une densité minimale de 20 logements pour préserver le caractère du quartier et la qualité de vie des habitants.

La densité moyenne des OAP en renouvellement urbain est de 37 logements par hectare.

Elles ont également été conçues dans un objectif de mixité sociale et diversification des logements. Les OAP concourants à la réalisation de plus de 10 logements **comportent des objectifs de réalisation de logements sociaux dont l'OAP Route de Gorges à hauteur de 100%.**

Dans l'ensemble des OAP, les formes urbaines ont été définies en prenant en compte la composition de l'environnement urbain existant pour assurer une bonne insertion du projet. La qualité et le cadre de vie ont également été pris en compte. Des objectifs de préservation des espèces végétales de qualité sont intégrés sur l'ensemble des sites qui en comportent et des placettes sont prévues pour restituer une convivialité de quartiers très présente à Clisson commune de taille moyenne. Ces principes déclinés dans l'ensemble des OAP sont très importants pour **les sites d'OAP Chemin de la Colonie, Avenue du Fief des Pommiers, Avenue de la Caillerie, Route de Saint Lumine.**

1.2.2.1 OAP chemin de la Colonie



Chiffres clés :

- Superficie totale 0,32 hectares environ dédié à de l'habitat
- 7 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements par hectare

L'OAP Chemin de la Colonie est située au cœur du tissu urbain composé majoritairement d'habitations. Elle porte sur la mobilisation des jardins très importants de propriétés présentant sur leur pourtour des enjeux

paysagers. A ce titre, le front de végétation à préserver est prévue en bordure Est du site. Afin de préserver l'esprit de voies en impasses composant les îlots dans l'environnement immédiat, un principe de placette est à créer.

Figure 3. Vue depuis le chemin de la Colonie



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

très importants de propriétés présentant sur leur pourtour des enjeux paysagers. A ce titre, le front de végétation à préserver est prévue en bordure Est du site. Afin de préserver l'esprit de voies en impasses composant les îlots dans l'environnement immédiat, un principe de placette est à créer.

Figure 4. Vue depuis la Route de la Dourie, à l'Est de l'opération



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commune
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

L'OAP Avenue du Fief des Pommiers se situe au cœur du tissu urbain composé principalement d'habitations. Elle comporte une habitation et un terrain arboré. Afin de préserver cet îlot de fraîcheur, l'orientation d'aménagement prévoit la préservation des arbres. Située en frange de la zone pavillonnaire du cœur de bourg, elle est également en interface avec la zone d'activité commerciale du Nord du bourg. Elle est également entourée de services de proximité en cohérence avec l'environnement composé d'habitat. Cette opération d'aménagement viendra renforcer cette mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat.



Figure 5. Vue depuis la rue du Moulin, au Nord



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

L'OAP Porte Palzaise porte sur une reconquête de friche urbaine engagée par la commune avec l'accompagnement de l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique. Ce site en renouvellement urbain comportant de nombreuses constructions comportera également des commerces compatibles avec l'habitat. Sa position, à proximité du centre-bourg et son emprise d'environ 1,3 hectares permettent d'envisager une densité importante de 60 logements à l'hectare et une diversification des destinations. Ce site complexe à de nombreux égards comporte notamment des éléments de paysage et de patrimoine qui doivent être préservés. Une plus grande liberté est laissée aux porteurs de projet sur l'appréciation de la pertinence de la reconversion ou de la démolition des éléments de patrimoine bâti existants afin de ne pas brider les projets et permettre la réalisation effective d'une opération d'ensemble.

Figure 6. Vue du front bâti depuis le sud du site



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

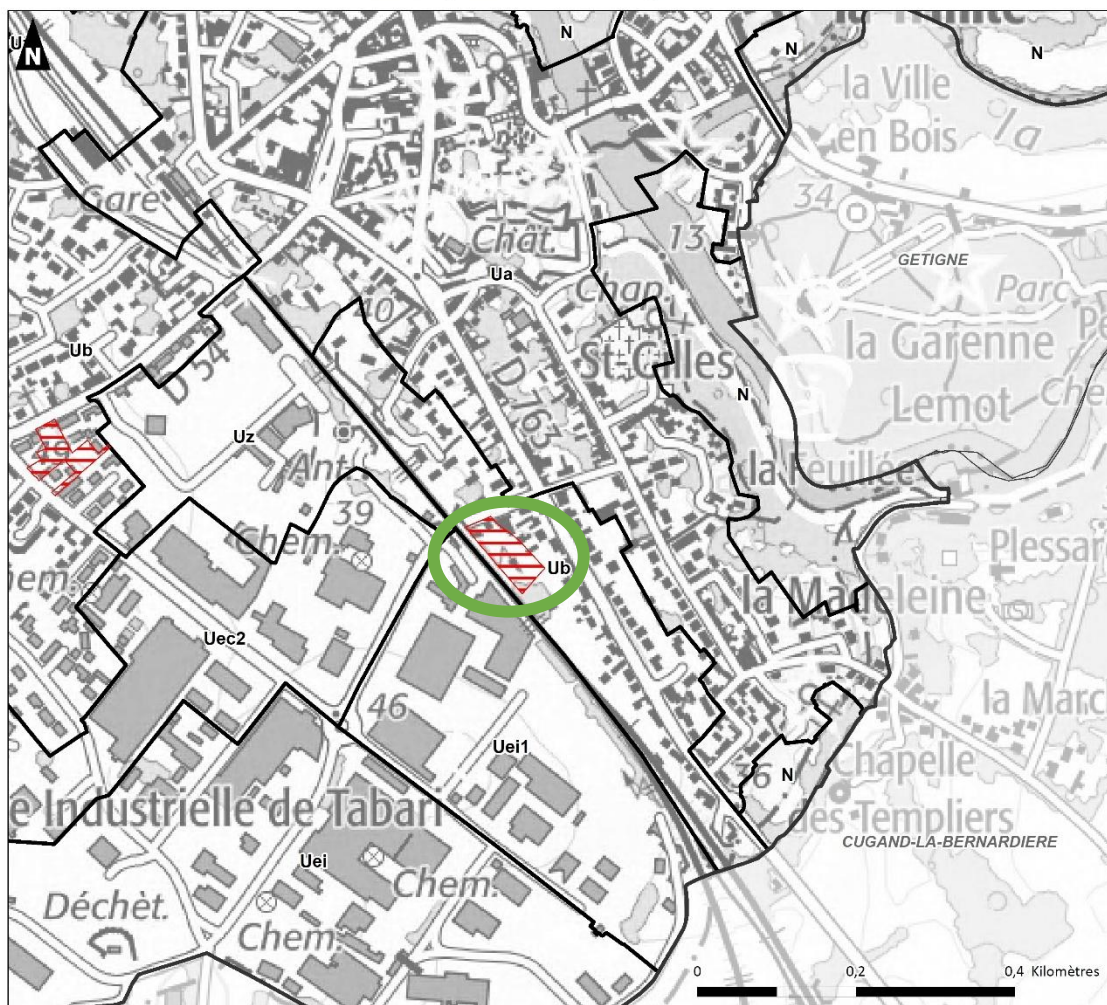
1.2.2.5 OAP Rue des Ajoncs



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



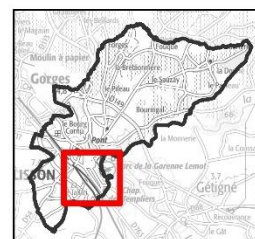
Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021 - Scan 100° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

Commune de Clisson

Limite de zone

Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme



Chiffres clés :

- Superficie totale de 0,40 hectares environ dédié à de l'habitat
- 8 logements minimum
- Densité minimum de 20 logements par hectare

L'OAP rue des Ajoncs est située au cœur du tissu urbain. Elle est composée de fonds de jardins de propriétés privées. En frange de la voie ferrée, un aménagement paysager est prévu pour réaliser un écran végétal et préserver le cadre de vie des futurs habitants. Bien que positionnée à proximité des transports en commun, les contraintes du site ont été prises en compte pour tendre vers une densité permettant de réaliser une opération de logements de qualité. Le site présente également des espèces végétales qui seront conservées. L'accès au site est éloigné du pont de la voie ferrée pour des questions de sécurité routière.

Figure 7. Vue à partir de la Rue de Ajoncs, au Nord de l'opération



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

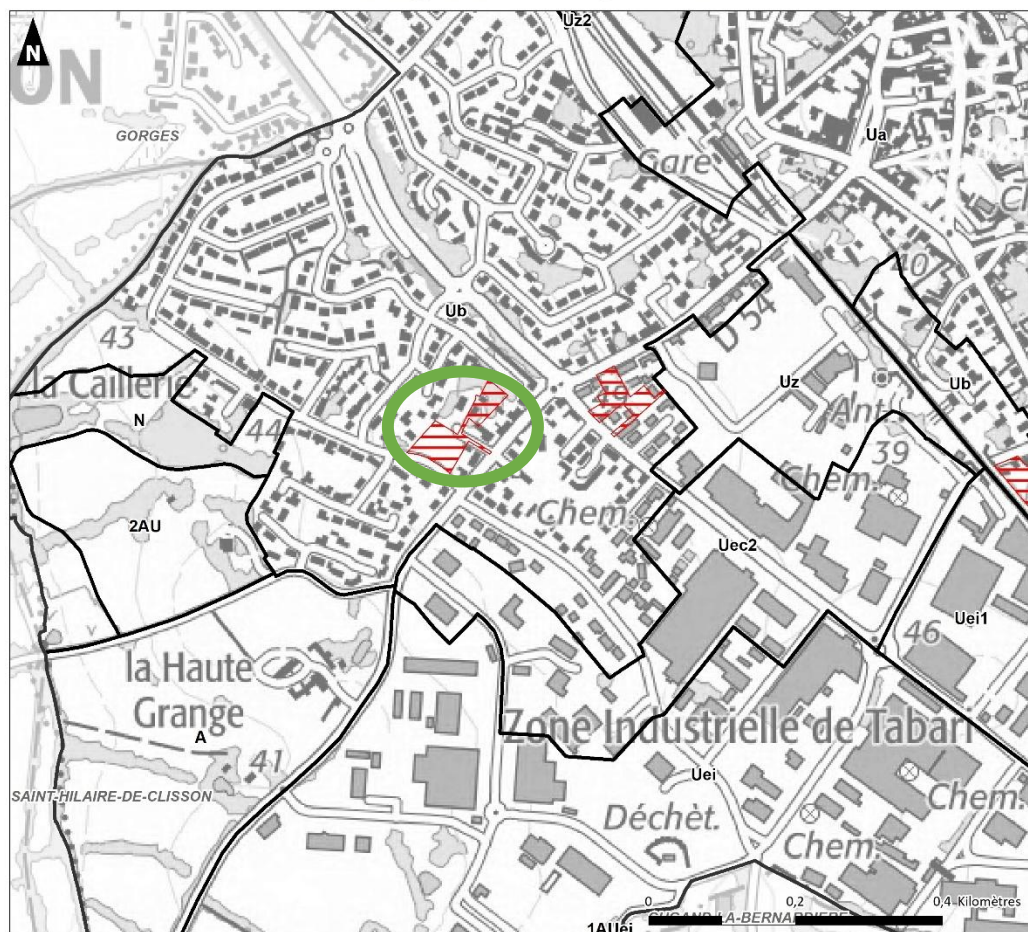
1.2.2.6 OAP Avenue de la Caillerie



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021 - Scan 100" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

▨ Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme



Chiffres clés :

- Superficie totale de 0,48 hectares environ dédiés à de l'habitat
- 12 logements minimum dont 20% de logements sociaux

- Densité minimum de 25 logements par hectare

L'OAP Avenue de la Caillerie se situe dans une zone pavillonnaire de lotissements contemporains. Elle porte sur la mobilisation de fonds de jardins de propriétés de taille plus importante que la composition urbaine alentour. Le site est arboré, dans le cadre de la qualification paysagère de l'opération future, les espèces végétales seront conservées au regard de leur intérêt écologique.

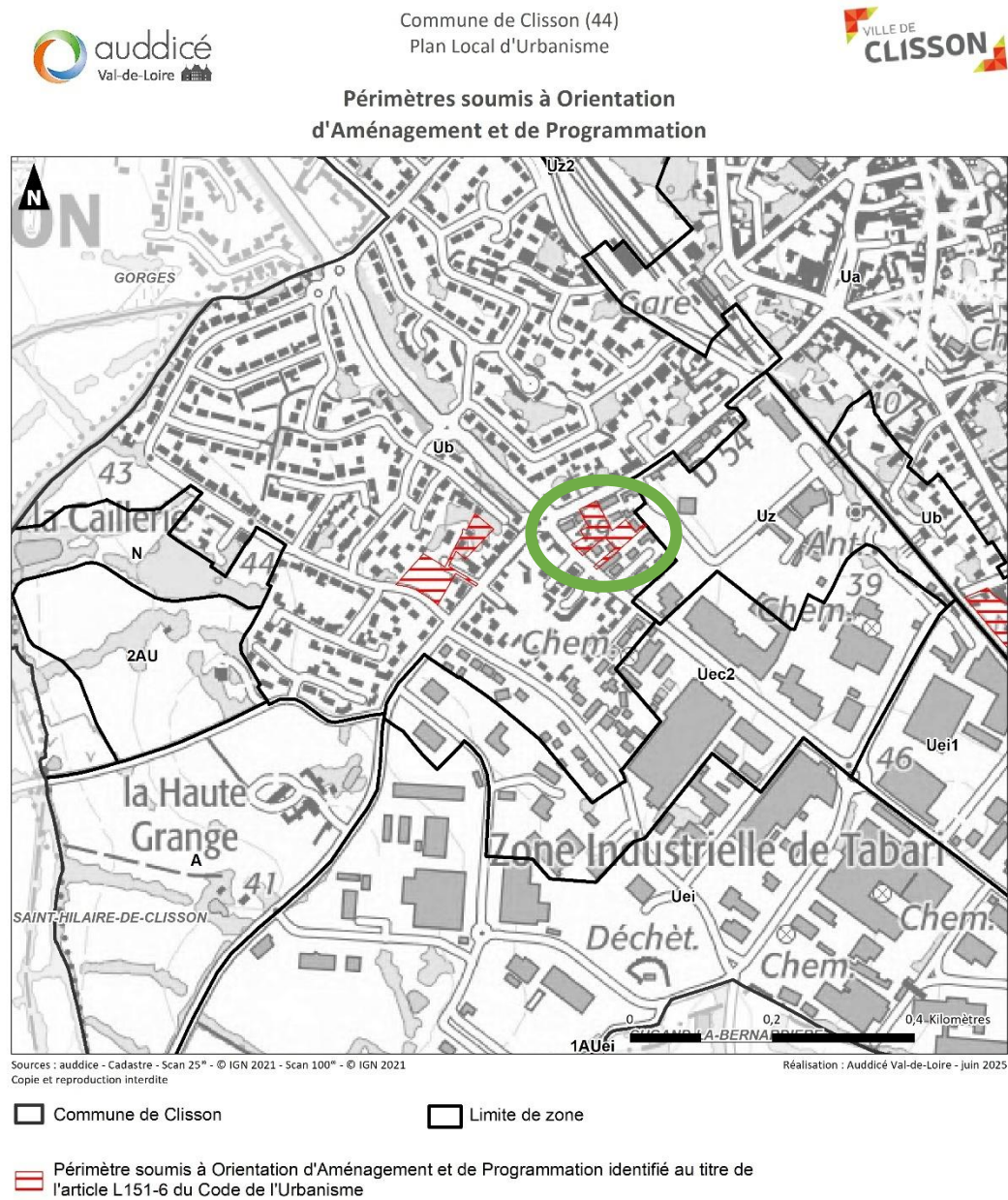
Figure 1. Vues depuis la Route de Saint-Hilaire, à l'Est de l'opération



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

1.2.2.7 OAP Rue des rosiers



Chiffres clés :

- Superficie totale de 0,34 hectares environ dédiés à de l'habitat
- 7 logements minimum

- Densité minimum de 20 logements par hectare

L'OAP Rue des Rosiers se situe dans une zone pavillonnaire de lotissements contemporains. Elle porte sur la mobilisation de fonds de jardins de propriétés de taille plus importante que la composition urbaine alentour. Le site est arboré, dans le cadre de la qualification paysagère de l'opération future, les espèces végétales seront conservées au regard de leur intérêt écologique.

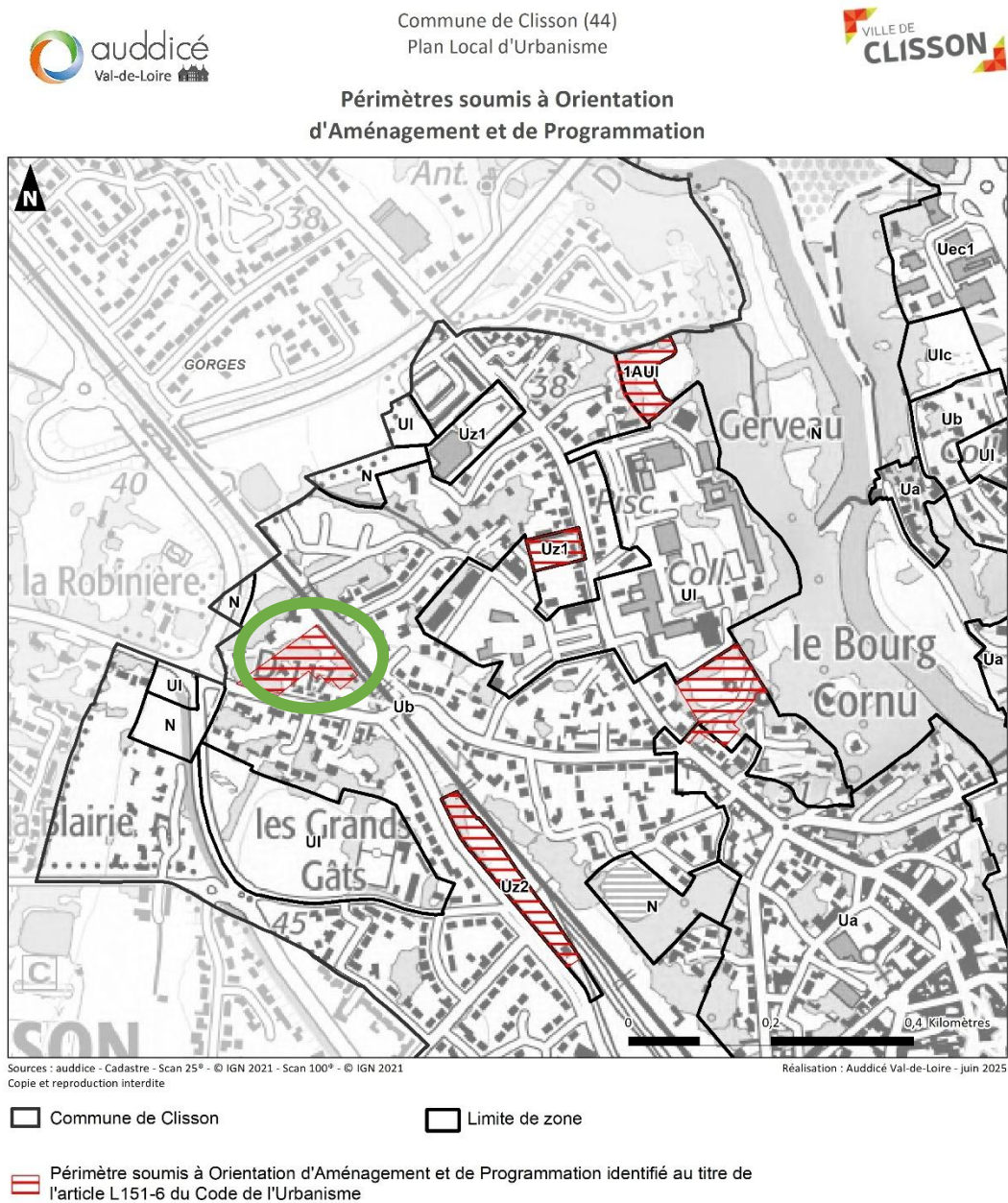
Figure 2. Vues depuis la rue des Rosiers au droit des deux entrées du site depuis cette voie



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

1.2.2.8 OAP Route de Saint Lumine



Chiffres clés :

- Superficie 0,75 hectares environ dédiés à de l'habitat
- 15 logements minimum dont 20% de logements sociaux

- Densité minimum de 20 logements par hectares

L'OAP Route de Saint-Lumine se situe au cœur du tissu urbain composé d'habitations et très arboré. L'îlot est également en interface avec la voie ferrée. L'opération permet de densifier une unité foncière présentant une densité inférieure à celles de l'environnement urbain immédiat ainsi que des fonds de jardin. Prenant en compte les contraintes paysagères et d'interface avec la voie ferrée, la densité est adaptée pour assurer la qualité de l'opération.

Figure 3. Vue depuis la route de Saint-Lumine, au Sud-Ouest



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

Chiffres clés :

- Superficie totale de 0,97 hectares environ dédiés à de l'habitat
- 59 logements minimum dont 20% de logements sociaux
- Densité minimum de 60 logements par hectare

L'OAP Rond-Point du Soleil Levant porte sur la densification d'une unité foncière intégrée dans la partie actuellement urbanisée de la commune, en interface avec la Sèvre Nantaise. Les enjeux liés au risque inondation ont été pris en compte puisque l'emprise de cette OAP n'est pas concernée par ce risque. Cependant, le périmètre présente une topographie importante et une attention particulière sera portée sur la gestion des eaux pluviales. La topographie est également un atout pour l'opération qui présente deux secteurs de hauteurs différenciées pour assurer la qualité architecturale de l'épuration et son intégration dans le site. L'unité foncière est très arborée, afin de préserver la qualité du site les espèces végétales seront préservées. En cohérence avec l'environnement existant, les pourtours du site recevront un aménagement paysager.

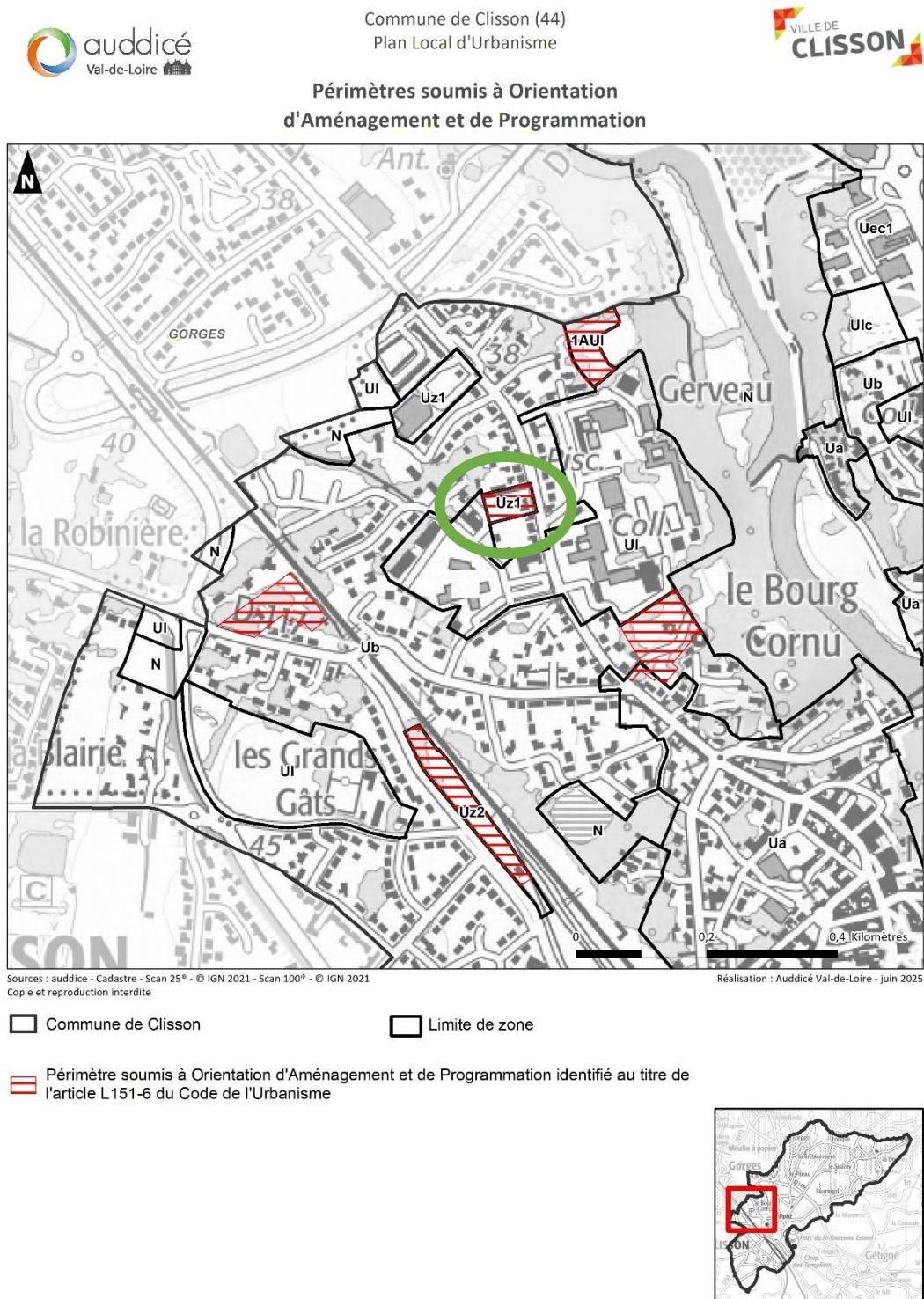
Figure 4. Vue depuis le rond-point du Soleil Levant au Sud-Ouest de l'opération



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun

1.2.2.9 OAP Route de Gorges



Chiffres clés :

- Superficie totale de 0,34 hectares environ dédiés à l'habitat et aux services médicaux
- 21 logements minimum dont 100 % de logements sociaux
- Densité minimum de 60 logements par hectare

L'OAP Route de Gorges porte sur un secteur appartenant au Département. Elle accueillera un programme de logements 100% sociaux ainsi que des services médicaux en complémentarité du site médical existant de l'autre côté de la rue du Docteur Doussain. L'objectif est de conserver la composition en front bâti existante et de créer une liaison piétonne au Sud-Ouest pour faciliter les déplacements doux des futurs habitants et l'accès aux services médicaux depuis l'extérieur du site.

Figure 5. Vue depuis la Route de Gorges



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

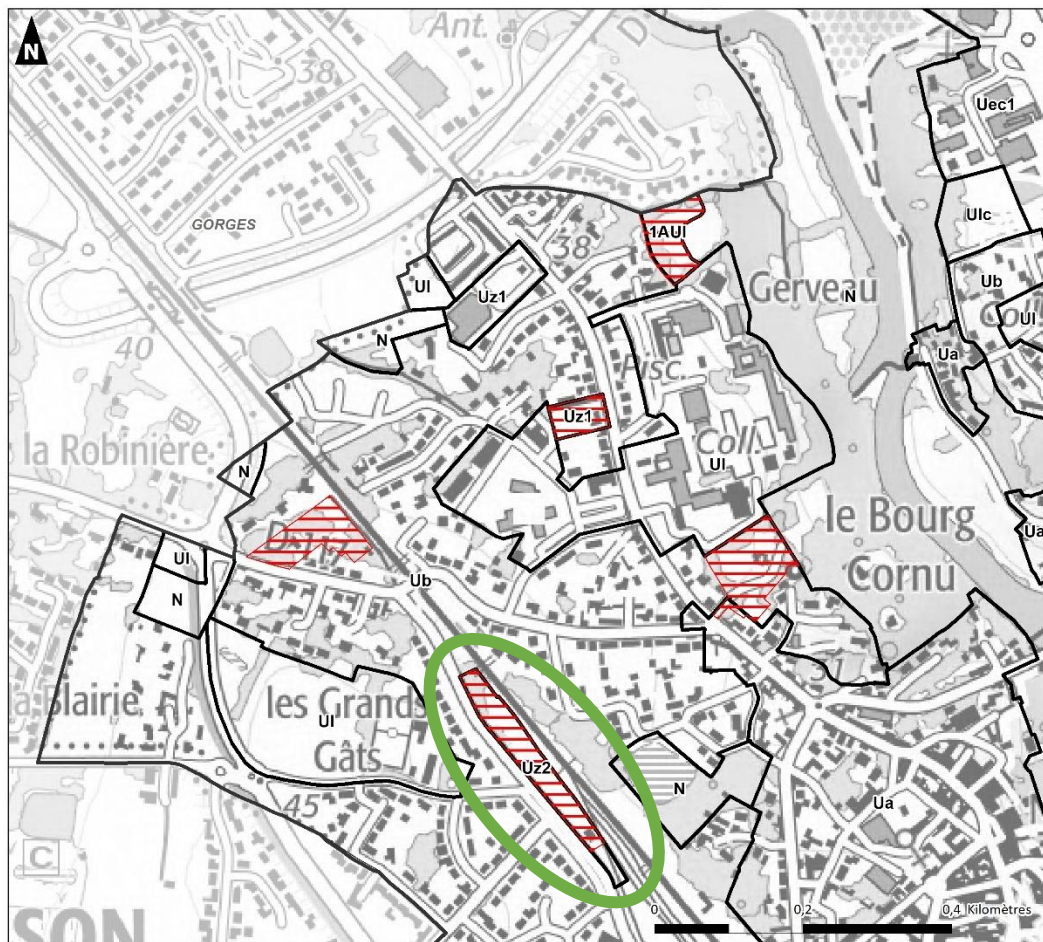
1.2.2.10 OAP Rue de La Gare



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25^m - © IGN 2021 - Scan 100^m - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

▨ Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme



Chiffres clés :

- Superficie totale d'environ 1 hectare
- Services, équipements et/ou bureaux

L'OAP Rue de La Gare porte sur un site stratégique mais étroit en interface avec la voie ferrée. En ce sens, elle est dédiée à l'implantation de services, d'équipements et/ou de bureaux mais n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. La configuration en longueur de l'emprise impose une gestion réfléchie des eaux pluviales. Les espèces végétales, fortement développées sur le pourtour du site seront préservées permettant également d'assurer de l'intégration dans l'environnement existant ainsi qu'un écran visuel par rapport à la voie ferrée dans le cadre du fonctionnement des futures constructions.

Figure 6. Vue sur le Sud du site



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Promouvoir une économie diversifiée adaptée aux nouvelles pratiques de travail
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune

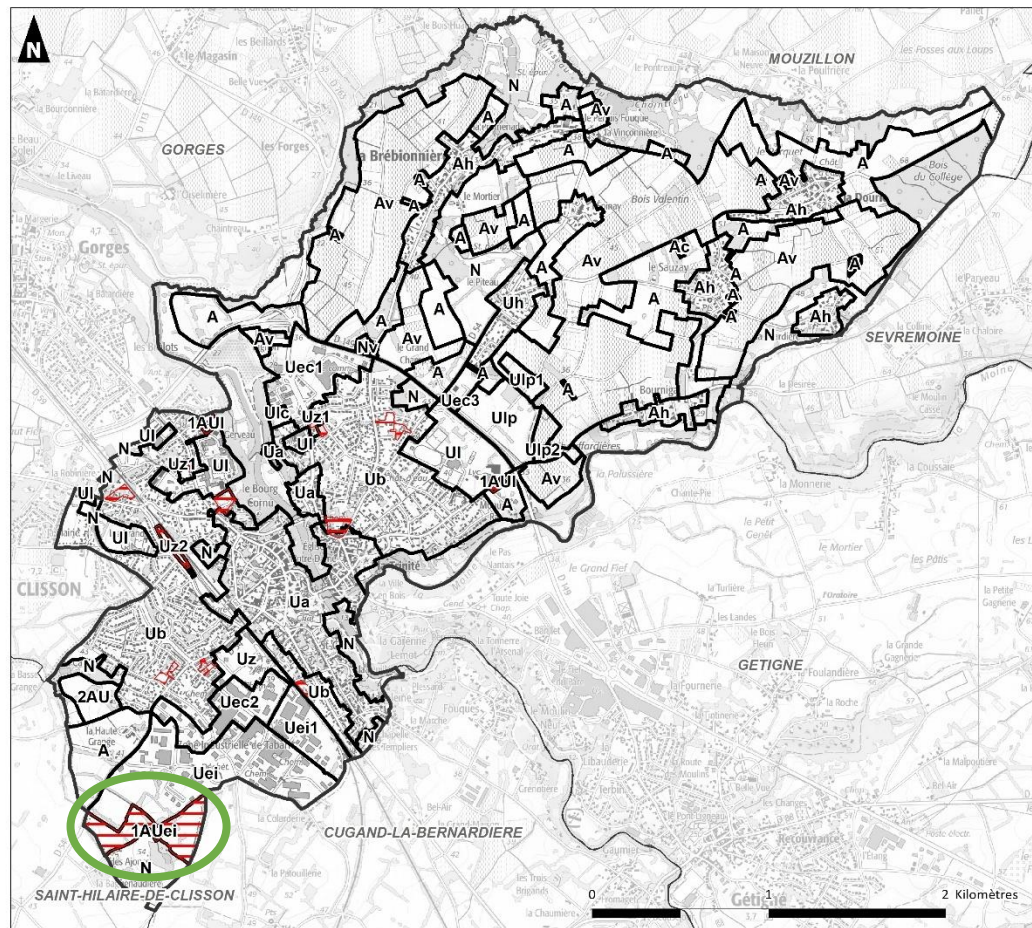
1.2.2.11 OAP Parc de Tabari



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

▬ Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Chiffres clés :

- Superficie totale environ 10,91 hectares
- L'installation de nouvelles entreprises et/ou le développement d'entreprises existantes Densité

L'OAP Parc de Tabari est également située en extension urbaine. Dans le prolongement du parc d'activité existant avec laquelle elle est en interface directe, au droit de l'extrême Sud de la commune, elle accueillera de nouvelles entreprises et/ou le développement d'entreprises existantes. Le site présente un maillage bocager existant import qui sera préservé et renforcé pour assurer une interface paysagère avec les boisements limitrophes de la zone Naturelle. Une attention particulière sera également apportée à la qualification de cette entrée de ville et des connexions avec les amorces de voies existantes seront réalisées.



Pour qualifier l'entrée de ville depuis Saint Hilaire de Clisson, l'OAP prévoit :

- De positionner l'un des principes de gestion des eaux pluviales en bordure de la route de Saint Hilaire de Clisson et de s'assurer de sa qualité paysagère

Exemple de bassin de rétention d'eau pluviale qualifiant une entrée de ville – Doué la Fontaine
(conception : auddice)



- De prévoir un traitement paysager en limite communale Ouest.

Vue depuis la route de Saint Hilaire de Clisson sans traitement

Sans traitement paysager



Avec filtre paysager



Figure 7. Vue depuis le côté Est du site



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Affirmer et requalifier les entrées de ville
- Faire de Tabari un parc d'activité exemplaire et majeur à l'échelle de l'intercommunalité
- Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

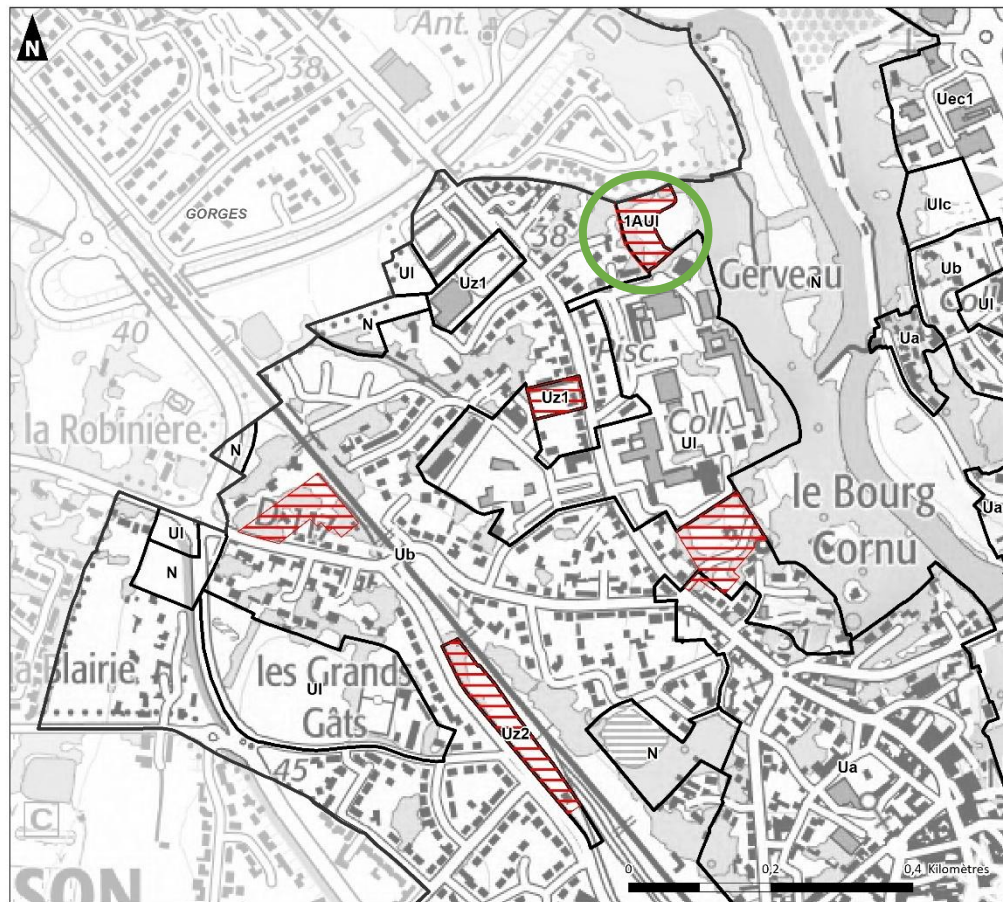
1.2.2.12 OAP de Klettgau



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25* - © IGN 2021 - Scan 100* - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

▨ Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme



Chiffres clés :

- Superficie totale d'environ 0,6 hectare
- Equipements culturels, sportifs, de loisirs, scolaires et/ou liés à l'enfance.

L'OAP de Klettgau est situé en extension urbaine. Elle prévoit la réalisation de nouveaux équipements publics culturels, sportifs, de loisirs, scolaires et/ou liés à l'enfance en complément du complexe sportif existant Esplanade de Klettgau et de l'école élémentaire Jacques Prévert et du collège Cacault. Située à proximité du centre-bourg, dans un secteur pavillonnaire dense, à proximité de la Sèvre Nantaise mais en dehors du PPRI, le site comporte un maillage bocager tout autour qui sera préservé. Les liaisons piétonnes existantes seront renforcées pour permettre aux habitants d'accéder aux futurs équipements.

Figure 8. Vue depuis l'Esplanade de Klettgau, au Sud



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics
- Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

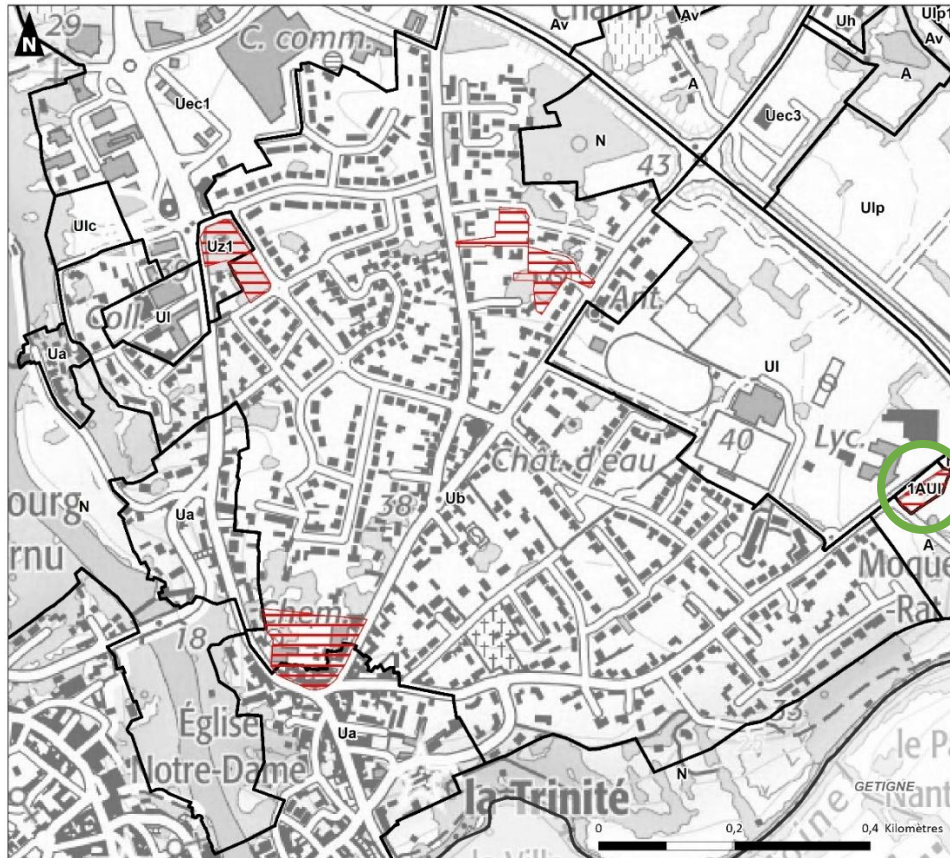
1.2.2.13 OAP Esplanade d'Alatri



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021 - Scan 100° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

▨ Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme



Chiffres clés :

- Superficie d'environ 0,3 hectares
- Création d'une aire de stationnement

L'OAP Esplanade d'Alatri est située en extension urbaine, en interface avec la zone Agricole existante à proximité immédiate du centre-bourg. Elle permettra de compléter l'offre de stationnement du complexe

sportif du Val de Moine et des établissements scolaires situés en face, de l'autre côté de la Route de Bournigal au Nord-Ouest de l'opération.

Figure 9. Vue depuis le rond-point vers la Route de Saint-Crespin



L'OAP répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics

1.3 Règlement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a pour objet de définir **les orientations générales** d'urbanisme retenues par la commune. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même. Les autres pièces du PLU, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit, entretiennent désormais **une relation de compatibilité avec lui**, ils sont quant à eux opposables.

Le **document graphique** – du règlement - reste **une pièce « opposable »** aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme dispose que *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques »*.

1.3.1 Le champ d'application du règlement graphique

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal. Aussi, *« il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 »* (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Clisson couvre donc l'intégralité du territoire communal. Les dispositions du document graphique - et du règlement écrit - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le **règlement graphique** découpe ainsi le territoire intercommunal **en zones aux vocations diverses**. L'article L151-9 dispose en effet que : *« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*.

Le code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter 4 typologies de zones au règlement graphique (article R151-17 du Code de l'Urbanisme)

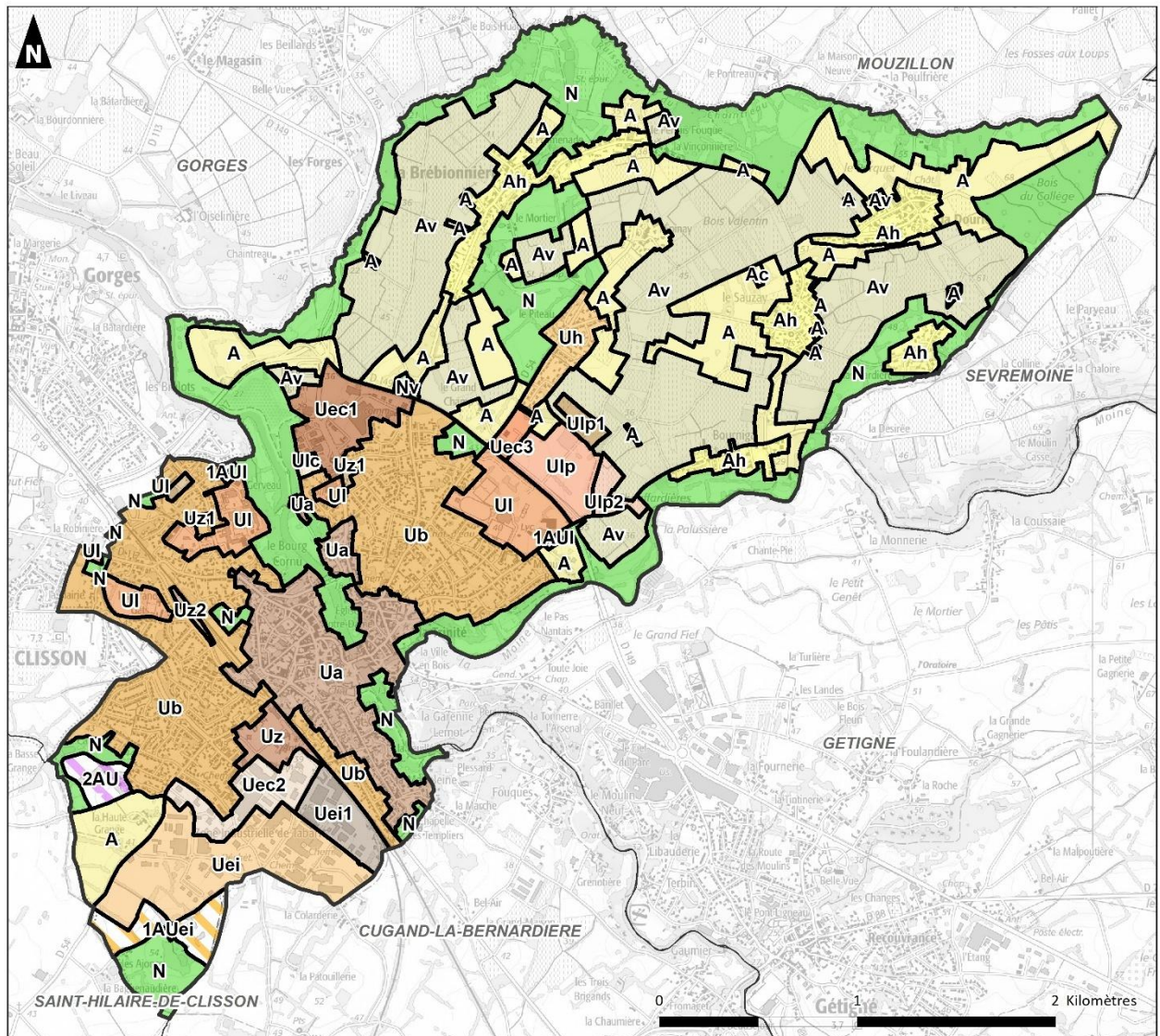
- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de **la morphologie urbaine recherchée**, bien que les règles puissent différer selon **les destinations des constructions autorisées**.

Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD

- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole en préservant les terres agricoles de l'urbanisation ;
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune en définissant des zones urbaines au plus proche des parties actuellement urbanisées de la commune ;
- Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité en définissant les zones économiques en lien avec les projets de développement de la CSMA, compétente en la matière.

Représentation Zonage



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25* - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Commune de Clisson

 Limite de zone

Zone à urbaniser

-  1AUei : Secteur à urbaniser à vocation principale industrielle
-  1AUI : Secteur à urbaniser à vocation principale d'équipement
-  2AU : Secteur à urbaniser à long terme

Zone naturelle

-  N : Zone naturelle
-  Nv : Secteur naturel pour l'accueil des gens du voyage

Zone agricole

-  A : Zone agricole
-  Ac : Secteur agricole à vocation de stationnement de caravanes
-  Ah : Secteur agricole à vocation d'habitat
-  Av : Secteur agricole viticole

Zone urbaine

-  Ua : Secteur urbain historique mixte
-  Ub : Secteur urbain à dominante pavillonnaire
-  Uec1 : Secteur à vocation principale tertiaire et commerciale de proximité
-  Uec2 : Secteur à vocation tertiaire et commerciale pouvant accueillir des activités industrielles
-  Uec3 : Secteur à vocation tertiaire et commercial
-  Uei : Secteur urbain à vocation principale industrielle
-  Uei1 : Secteur urbain à vocation principale industrielle de hauteur limitée
-  Uh : Secteur rural à vocation d'habitat
-  UI : Secteur urbain à vocation principale d'équipements
-  Ulc : Secteur urbain de loisirs et d'hébergement touristique
-  Ulp : Secteur urbain à vocation de loisir particulier
-  Ulp1 : Secteur urbain à vocation de loisir particulier limité
-  Ulp2 : Secteur urbain à vocation de loisir particulier très limité
-  Uz : Secteur urbain récent mixte
-  Uz1 : Secteur urbain récent mixte de faible hauteur
-  Uz2 : Secteur urbain de la gare

1.3.2 Le champ d'application du règlement écrit

Le règlement – avec son document graphique – constitue une pièce directement « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre de leurs projets et de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi, une autorisation d'urbanisme, autorisation individuelle, doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

Les projets qui ne sont pas soumis au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou déclaration préalable doivent également être conformes aux dispositions du règlement.

Le règlement du PLU de Clisson comporte les rubriques suivantes :

- Le lexique
- Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones
- Les dispositions des zones urbaines et à urbaniser, agricoles et naturelles
- Les annexes

Les règles particulières, applicables à chacune des zones et secteurs délimités dans le document graphique, sont décrites à la fin du présent chapitre.

1.3.3 Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

Ce chapitre vient compléter le règlement de chaque zone en apportant des dispositions générales s'appliquant dans toutes les zones pour traiter de sujets qui leurs sont communs.

Il comporte les dispositions suivantes :

- **Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU :** il s'agit du rappel des dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent à l'échelle du territoire pour différents cas de figure : les cas prévus de dérogation aux dispositions du présent règlement, l'obligation de déposer un permis de démolir, les demandes d'autorisation obligatoires pour le défrichement des terrains boisés non classés, la prise en compte du patrimoine archéologique.
- **Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération :** la présentation du schéma routier et des voies départementales, les interdictions d'accès sur certaines voiries départementales, l'implantation des constructions par rapport aux voies départementales, le traitement des clôtures en bordure de route départementale.
- **Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones :** l'application des dispositions du règlement aux divisions foncières, les modalités de réalisation des aires de stationnement automobile et vélo, les obligations de préservation de surfaces non imperméabilisées, les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux, les dispositions relatives aux risques naturels (notamment le risque inondation et le risque retrait et gonflement des argiles).
- **Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique,** la traduction dans le règlement écrit des dispositions imposées aux projets pour : les périmètres soumis à orientations d'aménagement et

de programmation sectorielles, les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en application des dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés identifiés au titre des dispositions de l'article L151-41 1°) et 5°), la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre des dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les linéaires commerciaux identifiés au titre des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les réseaux hydrauliques et mares en application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les haies bocagères identifiées en application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les boisements identifiés en application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les parcs et jardins identifiés en application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine bâti et quartiers ou îlots à protéger en application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD :

- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère :
 - Par l'obligation de préserver des espaces perméables dont une partie faisant l'objet d'un aménagement paysagé ;
 - Par la protection des zones humides identifiées et du maillage bocager au-delà des zones urbaines ;
 - Par la protection des espèces végétales entraînant l'obligation de dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme préalable, la préservation et/ou la compensation si l'arrachage est justifié ;
- Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets par notamment l'identification en zone Agricole et Naturelle des bâtiments pouvant changer de destination ;
- Favoriser la biodiversité par les protections sur les zones humides, boisement et le maillage bocager ;
- Limiter les risques par le rappel des dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation également traduit dans le zonage ;

1.3.4 Le contenu des articles du règlement

Le règlement de chaque zone se compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes.

Leur contenu détaillé est le suivant :

- Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Subdivisée en différentes thématiques :

- **Destinations et sous-destinations,**

Ce paragraphe indique lesquelles des 5 destinations (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire), et des 20 sous-destinations sont interdites ou autorisées, sous quelles conditions.

- **Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ce paragraphe énonce des constructions ou aménagements qui ne sont pas autorisés ou soumis à conditions dans la zone parce qu'incompatible avec sa vocation principale.

- **Mixité fonctionnelle et sociale**

Définissant les objectifs de mixité sociales (pourcentage de logements sociaux en fonction du nombre de logements) et des objectifs de mixité fonctionnelle (commerce en rez-de-chaussée, taille des surfaces commerciale...).

- Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Subdivisée en différentes thématiques :

- **Volumétrie et implantation des constructions,**

Ce paragraphe traite notamment des hauteurs, de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, de l'implantation par rapport aux limites séparatives, de l'implantation des constructions sur une même propriété.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères,**

Sont notamment abordés les principes d'appréciation architecturale généraux, le traitement des façades et menuiseries, la forme et l'aspect des toitures, l'insertion des panneaux photovoltaïques, les types de clôtures autorisés, les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales. Certaines dispositions s'appliquent à toutes les constructions, tandis que d'autres s'appliquent à certaines constructions uniquement.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Ce paragraphe régit les aménagements paysagers

- **Stationnement**

Ce paragraphe régit la quantité de place de stationnement pour les automobiles et les vélos exigée, et les modalités d'application de la règle (renvoi aux dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones).

- Section 3 : Equipements et réseaux

Ce paragraphe régit les accès, les aménagements de voies dans le cadre des opérations. Elle régit également la desserte par les différents réseaux : l'eau potable, les eaux usées domestiques, les eaux résiduaires des activités, les eaux pluviales, les autres réseaux (renvoi aux dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones).

1.3.5 La zone urbaine

L'article R151-18 du code de l'urbanisme dispose que : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

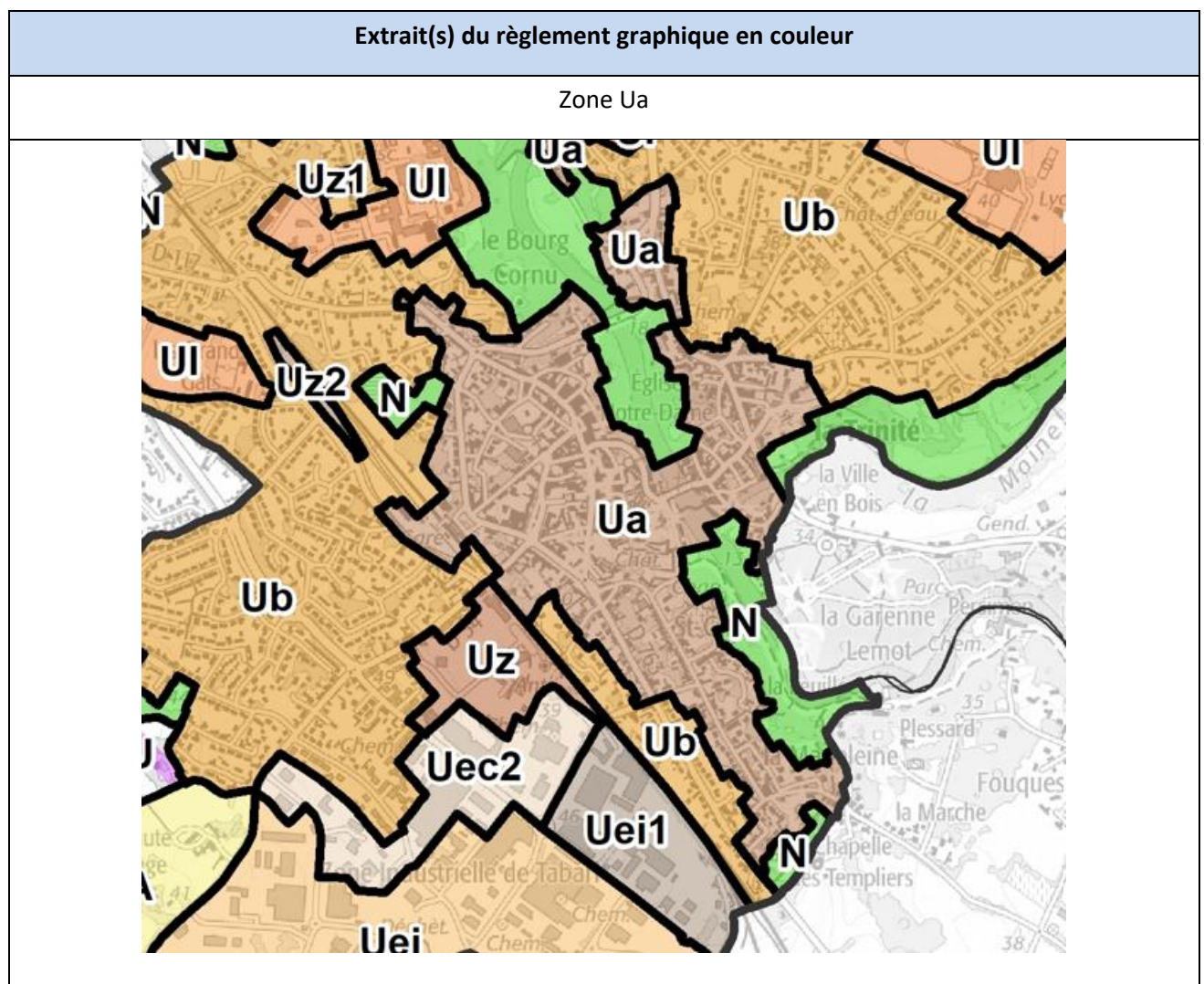
La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en six secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité. Le secteur Ua couvre le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.
- **Le secteur Uh**, qui correspond au secteur de village de taille importante à proximité du bourg.
- **Le secteur Uz** qui correspond aux extensions urbaines où l'intensité urbaine est plus importante à travers une densité plus importante de logements et une mixité des fonctions (équipements, commerces, services...)
 - Il est composé de deux sous-secteurs :
 - où la hauteur autorisée est plus faible : **le sous-secteur Uz1**
 - dans le périmètre spécifique de la gare où il est attendu une densité plus importante : **le sous-secteur Uz2**
- **Le secteur Uec** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités commerciales et tertiaires
 - Il est composé de trois sous-secteurs :
 - ayant vocation à accueillir des activités commerciales et tertiaires de proximité : **le sous-secteur Uec1**
 - à proximité du tissu pavillonnaire et au droit de la zone Uei. Sous-secteur ayant également vocation à accueillir de l'industrie dans la mesure où elle ne génère pas de nuisances incompatibles : **le sous-secteur Uec2**
 - à proximité des zones de loisir et en interface avec la zone agricole accueillant des activités économiques qui ne sont pas à vocation de loisir : **le sous-secteur Uec3**
- **Le secteur Uei** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités industrielles.
 - Il est composé du sous-secteur plus proche de l'habitat, sa proximité avec le secteur sauvegardé nécessitant de limiter la hauteur des constructions : **le sous-secteur Uei1**
- **Le secteur Ui** qui correspond à des enclaves et au prolongement du tissu pavillonnaire, à vocation principale d'équipements et services qui ne sont pas en lien avec l'activité touristique ou économique pouvant concurrencer le centre-bourg.

- Il est composé des sous-secteurs :
 - **Le secteur** à vocation de loisirs et d'hébergement touristique : **Ulc** ;
 - secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités de loisir : **le sous-secteur Ulp**
 - secteur particulier vocation à accueillir les activités de loisir limité, où la constructibilité est contrainte : **le sous-secteur Up1**
 - secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités très limitant où les constructions générant de l'emprise au sol sont interdites : **le sous-secteur Ulp2**

Les zones urbaines ont été définies en prenant en compte les enjeux liés au risque inondation pour ne pas aggraver l'exposition des personnes à ce risque, ou encore entraver l'écoulement de l'eau.

1.3.5.1 La zone Ua



Justifications du règlement graphique

La **zone UA** correspond à la partie historique du centre-bourg de Clisson règlementée par le site patrimonial remarquable. La partie en zone Naturelle qui la borde correspond également au périmètre du site patrimonial remarquable située en dehors de l'enveloppe de la partie actuellement urbanisée de la commune et donc préservée.

Elle est concernée en partie centrale par **le PPRI de la Sèvre Nantaise et celui de la Moine** dont les dispositions applicables s'imposent prioritairement aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Elle se caractérise par **l'affirmation du caractère patrimonial historique de la commune, une densité importante de constructions** et une **mixité fonctionnelle** (habitat, commerces, services).

Elle comprend pour partie deux OAP sectorielles :

- Porte Palzaise
- Rond Poin du Soleil Levant (pour partie)

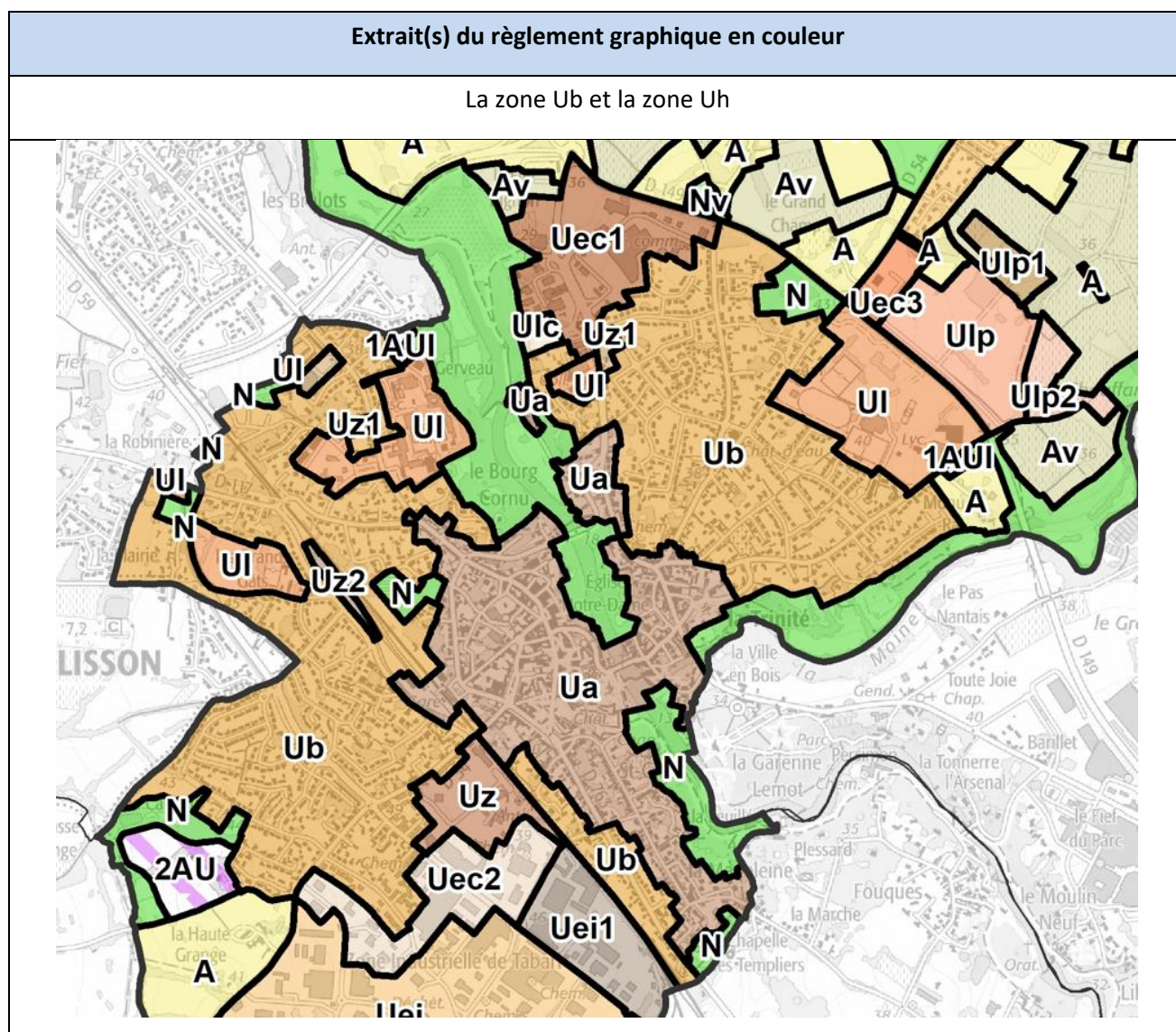
En application du Site Patrimonial Remarquable, et du périmètre délimité des abords duquel il découle, les demandes d'autorisation d'urbanisme qui y seront déposées seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

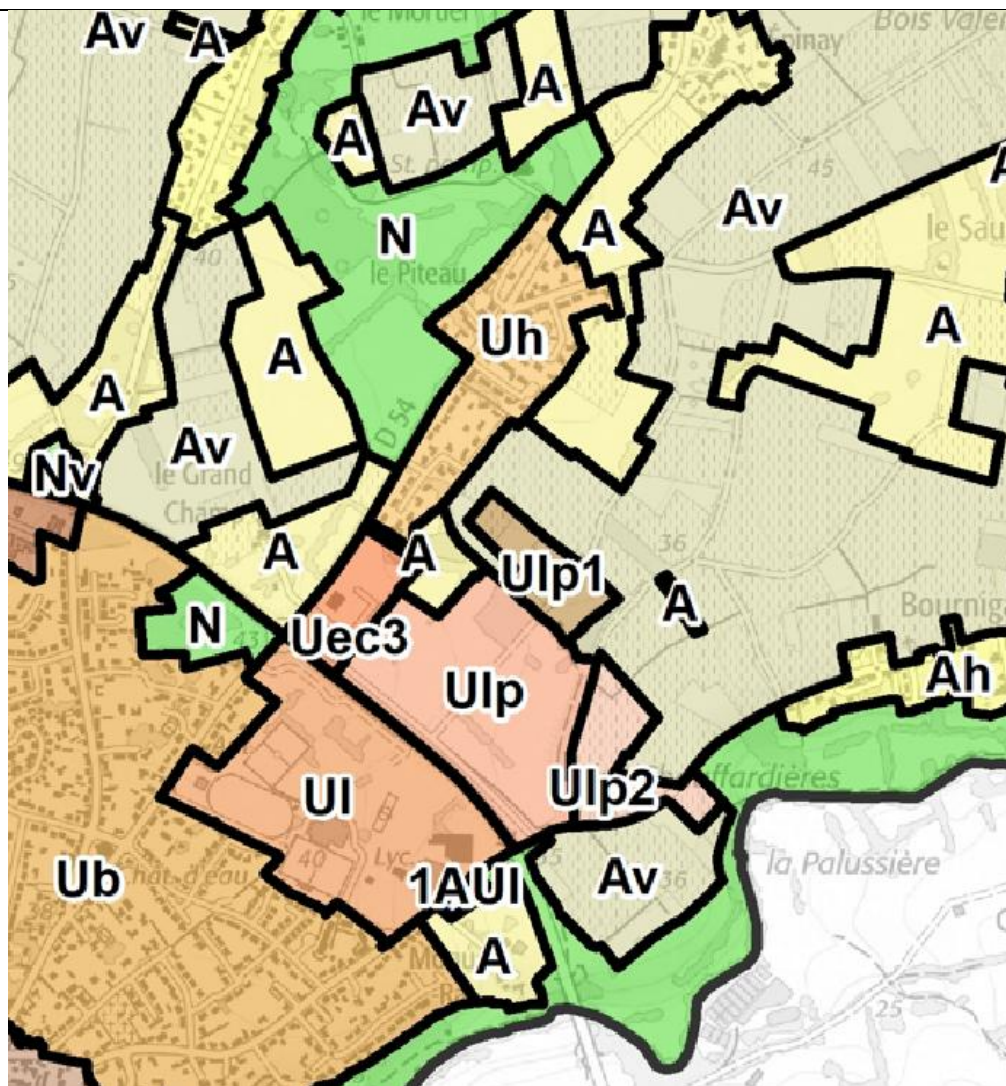
Le règlement écrit prévoit des dispositions, elles sont complémentaires du Site Patrimonial Remarquable qui s'applique prioritairement et strictement.

Le règlement de la zone Ua répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets
- Limiter les nuisances liées au trafic routier
- Limiter les risques

1.3.5.2 La zone Ub et Uh





Justifications du règlement graphique

La zone UB est délimitée sur les parties les plus récentes du bourg à vocation principale d'habitat de type pavillonnaire et d'accueil d'équipements et de services compatibles.

C'est à l'intérieur de la zone UB que la poursuite des objectifs en logements va se réaliser prioritairement,

Elle comprend 9 OAP sectorielles :

- Chemin de la Colonie
- Route de la Dourie
- Avenue du Fief des Pommiers pour partie
- Porte Palzaise en majeure partie
- Rue des Ajoncs
- Avenue de la Caillerie
- Rue des Rosiers
- Route de Saint-Lumine
- Rond Point du Soleil Levant pour partie

L'objectif de la zone est de poursuivre le développement de constructions récentes de style traditionnel voire contemporain. En application de l'objectif de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier pour permettre la création de logement sans consommation foncière, la zone comporte la majeure partie des OAP sectorielles.

En outre, en application de l'objectif de diversification des logements, une obligation de création de logements locatifs sociaux est imposée à toute opération à partir de 10 logements.

Il s'agit d'une zone mixte accueillant également des activités, commerces, services et équipements compatibles avec la zone d'habitat. C'est en ce sens que certaines des OAP imposent la réalisation de ces constructions en complément de l'habitat.

Le secteur Uh correspond au village du Piteau. Il est très proche du bourg et représente un ensemble de constructions important. Ces caractéristiques le rattachent à la zone urbaine et non à un STECAL.

Le règlement de la zone Ub répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive
- Limiter les nuisances liées au trafic routier
- Limiter les risques
- Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

Justifications du règlement graphique

Le secteur Uz est délimité sur les secteurs urbains où la densité est plus importante et où il y a une forte mixité de fonctions (équipements, commerces, services...). Parmi les équipements, il accueille le cinéma Le Connétable. C'est le seuls secteur à l'intérieur duquel la destination cinéma est autorisée. La hauteur maximale des constructions autorisées y est également plus importante pour permettre de réaliser la densité projetée. Il également est composé de deux sous-secteurs.

Le sous-secteur Uz1 où la hauteur autorisée est plus faible parce qu'en extension directe des zones Ub constituées d'habitat principalement pavillonnaire.

Ce sous-secteur est couvert par **2 OAP sectorielles où il est attendu une mixité des fonctions :**

- **Avenue du Fief des Pommiers pour partie**
- **Route de Gorges**

Le sous-secteur Uz2 dans le périmètre spécifique de la gare où il est attendu une densité plus importante mais pas de logements compte tenu de la contrainte d'aménagement de l'unité foncière. En effet, elle ne permet pas d'assurer un cadre de vie de qualité, la largeur ne permettant pas une implantation en recul de la voie et un écran protégeant du bruit au droit de la voie.

Ce sous-secteur est couvert par **l'OAP sectorielle Rue de La Gare.**

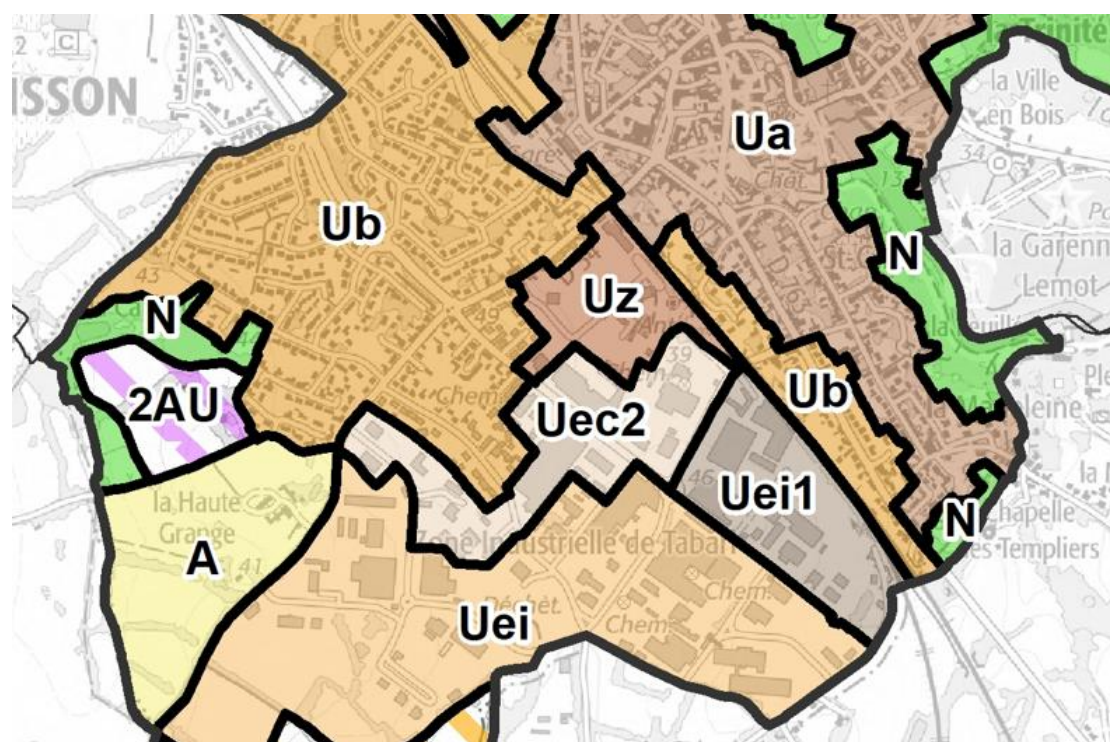
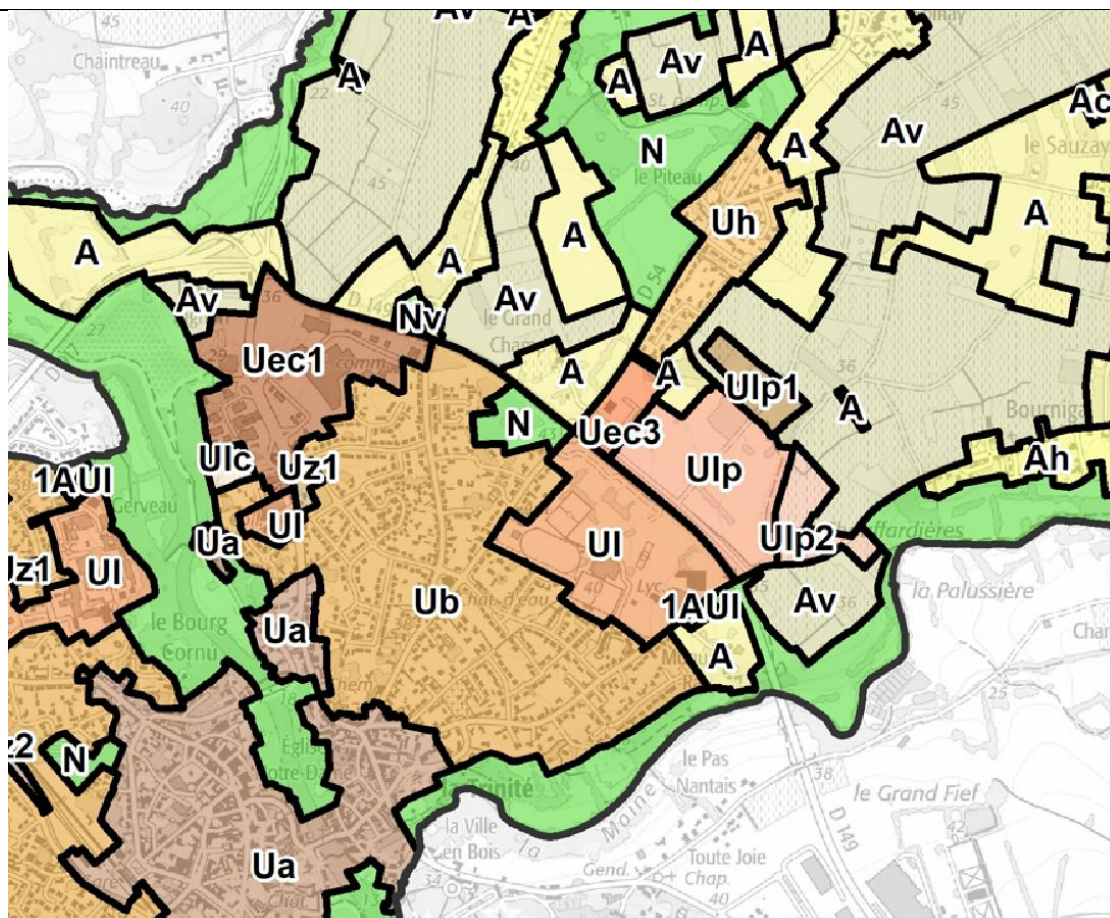
Le règlement de la zone Uz répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Développer une offre de logement accessible et diversifiée pour tous les publics, à tous les âges
- Limiter les nuisances liées au trafic routier
- Limiter les risques
- Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies
- Promouvoir une économie diversifiée adaptée au nouvelles pratiques de travail
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

1.3.5.4 Le secteur Uec

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Zone Uec, les secteurs Uec1, Uec2



Justifications du règlement graphique

Le secteur Uec qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités commerciales et tertiaires. Seuls les logements de fonction répondant à des critères cumulatifs y sont autorisés. Situés à proximité immédiate du tissu urbain, ce secteur a vocation à accueillir des destinations compatibles avec le tissu urbain d'habitat.

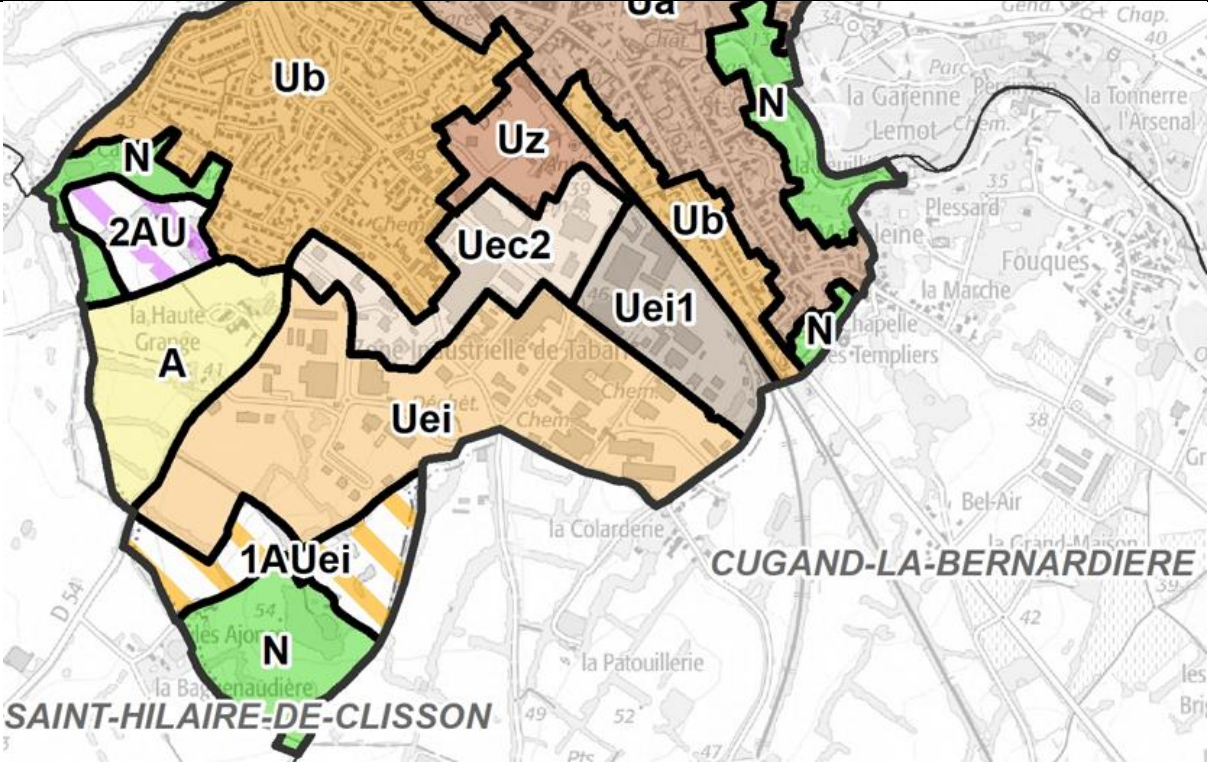
Il est composé des sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Uec1** ayant vocation à accueillir des activités commerciales et tertiaires de proximité. Le site est en cours de finalisation d'aménagement dans la pointe Nord ;
- **Le sous-secteur Uec2** à proximité du tissu pavillonnaire et au droit de la zone Uei. Sous-secteur ayant également vocation à accueillir de l'industrie dans la mesure où elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- **Le sous-secteur Uec3** à proximité des zones de loisir et en interface avec la zone agricole accueillant des activités économiques qui ne sont pas à vocation de loisir.

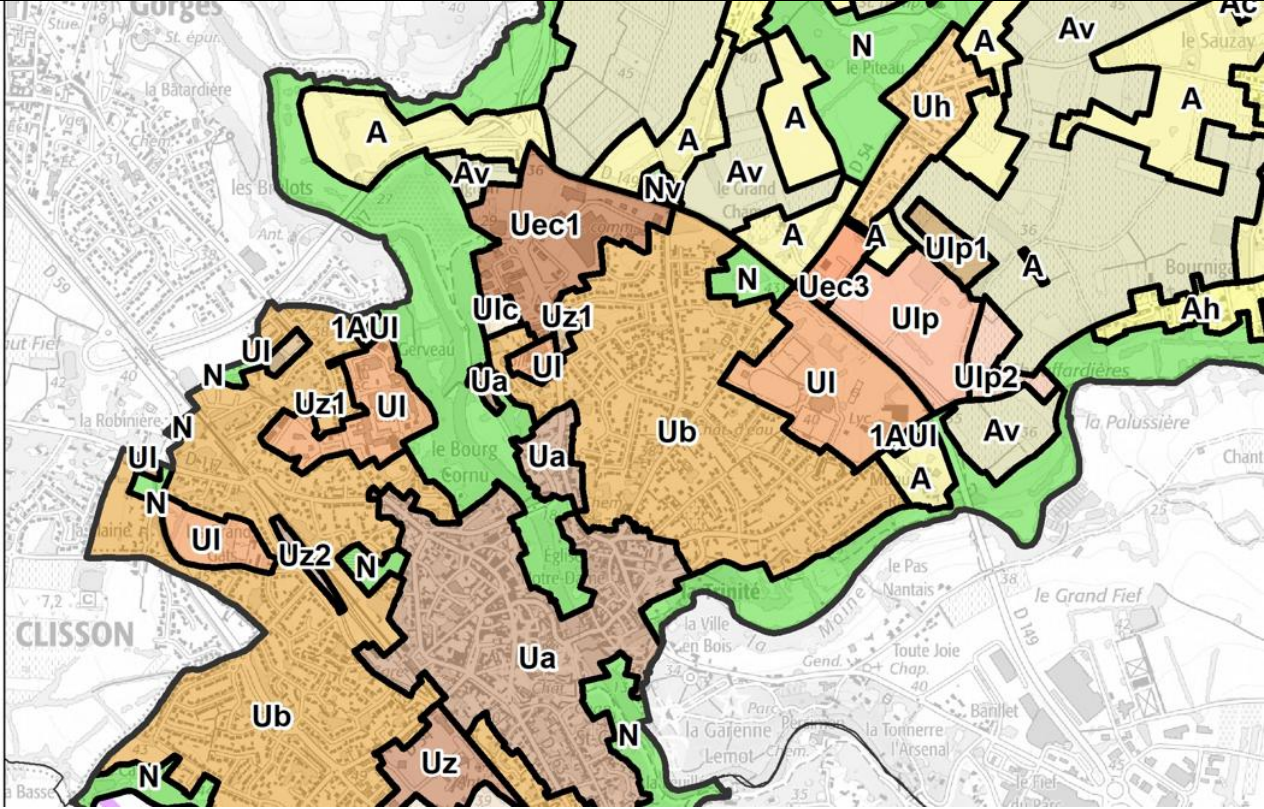
Le règlement de la zone Uec répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive
- Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies
- Limiter les risques

1.3.5.5 Le secteur Uei

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Zone Uei et son sous-secteur Uei1 
Justifications du règlement graphique
Le secteur Uei qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités industrielles. Il n'est pas en interface directe avec la zone d'habitat, en conséquence il a vocation à accueillir des activités incompatibles avec cette dernière. Il y est attendu des constructions d'une hauteur importante. C'est pour cela qu'il est accompagné dans son prolongement près de la zone d'habitat et du secteur sauvegardé du sous-secteur Uei1 dans lequel il est attendu des constructions de hauteur moins importantes. Le règlement de la zone Uei répond aux orientations ci-dessous du PADD : • Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive • Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies • Limiter les risques

1.3.5.6 Le secteur UI

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Zone UI, les secteurs UI, Ulp, Ulp1, Ulp2, Ulc

Justifications du règlement graphique
Le secteur UI qui correspond à des enclaves et au prolongement du tissu pavillonnaire, à vocation principale d'équipements et services qui ne sont pas en lien avec l'activité touristique ou économique pouvant concurrencer le centre-bourg. Il est accompagné des sous-secteurs : • Le sous-secteur Ulp le site est occupé par le Hellfest, festival de musique d'envergure internationale participant au dynamisme touristique de la commune. Il a vocation à accueillir toutes les constructions et installations liés à cet évènement. • Le sous-secteur Ulp1 le site est occupé par le Hellfest , il a vocation à accueillir des aménagements légers ou de faible hauteur. Il est situé dans le prolongement du sous-secteur Ulp et également occupé actuellement par le festival. Il est en contact avec la zone Agricole. En conséquence, les possibilités d'aménagement doivent permettre de pérenniser cette activité sans porter atteinte à l'activité agricole adjacente. • Le sous-secteur Ulp2 le site est occupé par le Hellfest . Il n'a pas vocation à accueillir des constructions générant de l'emprise au sol. En effet, il est situé dans le prolongement du sous-secteur Ulp et son emprise est aujourd'hui dédiée au festival. En outre, il est bordé de zones Agricole et Naturelle de façon importante. Aussi, les possibilités d'occupation du sol y sont très restreintes.

- **Le secteur Ulc** à vocation d'activités de loisirs où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement touristique de type camping. Il est délimité au droit des limites du camping existant. L'objectif est de pérenniser cette activité touristique tout en limitant son emprise pour qu'elle n'empiète pas sur les espaces présentant un intérêt de préservation des caractéristiques Naturelles au droit de la Sèvre Nantaise, à l'Ouest du site en dehors du périmètre du PPRI ;

Le règlement de la zone UI répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics
- Limiter les risques
- Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

1.3.5.7 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone U

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	Sont autorisées en zone U les destinations qui correspondent à son caractère urbain : habitation, commerce et activités de service (sauf le commerce de gros), équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous certaines conditions. Les zones Ua, Ub sont mixtes et peuvent accueillir des commerces et activités de services ainsi que des équipements compatibles avec l'habitat. Le développement des commerces de proximité se concentre prioritairement sur la zone Ua. Aussi, pour éviter une dispersion, les restaurants sont interdits en zone Ub. Le secteur UI est un peu plus restrictif, il a vocation à préserver la caractéristique de village du piteau. Le secteur Uz et ses sous-secteurs viennent compléter cette mixité des fonctions en accentuant le développement des commerces, bureaux et services. Ils sont situés en interface entre les zones d'habitat et les zones à vocation économique dans des environnements présentant des densités fortes.

		Le secteur Uec à vocation à accueillir des commerces et activités de service. L'habitat y est autorisé sous conditions qu'il s'agisse de logements de fonction et qu'ils répondent aux critères cumulatifs suivants : • qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction) ; • que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 75 m² ; que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas). L'industrie est autorisée dans le sous-secteur Uec2 sous condition qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère commercial et tertiaire du quartier. Le secteur Uei à vocation à accueillir des activités économiques de type industrielle principalement et également du commerce de gros qui n'est pas autorisé en zone Uec. L'habitat de fonction y est également autorisé sous réserve de remplir les conditions cumulatives susmentionnées. Le secteur Ul et ses sous-secteurs à vocation principale à accueillir des équipements et services qui ne sont pas en lien avec l'activité touristique ou économique pouvant concurrencer le centre-bourg. Aussi la restauration et l'artisanat n'y sont pas autorisés.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone, certaines usages générateurs de nuisances sont interdits notamment en zone Ub et dans le secteur Uec situé à proximité de la zone d'habitat. En ce sens dans l'ensemble des zones urbaines sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : - les carrières et extractions de matériaux ; - le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; Pour préserver les zones à vocation d'habitat Ua, Ub, Uz et Uz1, Uh, Ulc sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : - les dépôts de véhicules ; - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

	Mixité fonctionnelle et sociale	Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. <u>Emprise au sol :</u> Dans les secteurs à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services Ua, Ub, Uh, Uz, Uz1, Uz2, l'emprise au sol n'est pas règlementée, l'objectif étant de permettre la densité des constructions dans ces zones. Pour ne pas concurrencer l'implantation de certaines destinations devant se faire préférentiellement dans certains secteurs et pas dans d'autres, l'implantation des constructions est règlementée pour : Les secteurs Uec et Uei dans lesquels les nouvelles constructions à vocation artisanat et commerce de détail ayant une surface de vente inférieure à 300 m² sont interdites. L'objectif étant de maintenir le commerce de proximité en centre-bourg, dans les zones à vocation d'habitat et d'éviter le dispersement. Le secteur Ulp1 l'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 40 m² par unité foncière. <u>Hauteurs :</u> La règlementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécifiés urbaines et architecturales de chacun d'entre eux : En secteur Ua, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant tel que défini dans le règlement du SPR. En secteurs Ub et Uh, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les combles pouvant être aménagées sur un niveau correspondant ainsi à R+1+combles. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Le secteur étant composé de maisons de type

		pavillonnaire, l'objectif est de permettre une certaine densité de constructions en mobilisant la hauteur tout en restant en cohérence avec l'existant. En secteur Uz, en interface entre les zones d'habitat et les zones économique, les bâtiments sont de hauteur plus importante. Néanmoins elles sont adaptées à chaque contexte urbain et au regard de chacune des destinations autorisées. Il n'est pas souhaité développer de l'habitat collectif dense en dehors du secteur Uz. Des dispositions spécifiques en ce sens sont également prévues en secteurs Uec, Ul et Uei. Afin de ne pas entraver la réalisation des projets qui dépasseraient ces règles de hauteur tout en respectant le contexte architectural dans lequel ils s'implantent, des exceptions sont prévues pour : - les locaux techniques de services publics, aux ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), aux éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) ; - les adaptations en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles ; - les restaurations, extensions et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci. <u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u> En zone Ua, afin de poursuivre le front bâti du bourg ancien, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. En zones Ub, Uh, Uz, Uz1, Ul, Uei, Uec afin de favoriser la densification, les bâtiments doivent s'implanter - Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement, - Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. Des saillies compatibles avec l'aspect général des constructions bordant les voies peuvent être admises sur les voies publiques sous conditions.
--	--	--

		En secteurs Ulp, Ulp1, Ulp2, s'agissant de constructions atypiques dans un cadre artistique, les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'unité bâtie existante. Aussi les bâtiments doivent s'implanter - Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, - Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> En zone Ua, afin de permettre la densité, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. Cependant, pour prendre en compte les besoins d'intimité et éviter les troubles de voisinage en cas de création d'ouverture au droit d'une de limites séparatives, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. En zone Ub, l'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 3 mètres. En secteur Uh, des dispositions sont également prévues pour que les constructions n'empiètent pas sur les espaces Agricoles et Naturels. En secteurs Ulp, Ulp1, Ulp2 afin de prendre en compte les besoins du festival mais également de ne pas interférer avec les zones Agricoles, Naturelles et d'habitat à proximité les dispositions d'implantation sont adaptées au contexte. Les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit : - Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ; - Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A ou naturelles stricte N du PLU. Des implantations différentes peuvent être admises uniquement sur les unités foncières situées en zone Ah et en zone A ou N : • Pour l'extension des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres, à la date
--	--	---

		d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher et avec un maximum de 60m² de surface de plancher, et sous réserve d'être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété. Afin de ne pas entraver la réalisation des projets répondant à des objectifs et des nécessités techniques, certaines exceptions sont prévues pour : - L'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; - Les annexes de moins de 20 m², les piscines et les terrasses ; - Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; - En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ; - Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u> L'emprise au sol n'est pas règlementée, l'objectif étant de permettre la densité des constructions dans ces zones.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	En zone Ua, dans le périmètre du site patrimonial remarquable, ce sont les dispositions du site patrimonial remarquable qui s'appliquent. Dans les autres zones urbaines, des principes généraux s'appliquent pour prendre en compte : - le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ; - l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ; - la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;

		- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti. En outre, des exceptions sont prévues pour ne pas entraver les projets répondant aux objectifs de performance énergétique, de gestion des eaux pluviales et de production d'énergie renouvelable. Une règle générale est instituée : <u>les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales</u>. Une harmonie avec les constructions environnantes devra être recherchée et les styles architecturaux de tradition étrangère à la région sont interdits. Sur les constructions anciennes les travaux devront préserver les modénatures du bâtiment existant. <u>Les façades :</u> Pour <u>s'assurer de la qualité des façades</u>, les matériaux traditionnels (brique, pierre) doivent rester apparent, tandis que les matériaux de constructions bruts (parpaings, blocs de béton, brique industrielle) doivent être enduits. L'aspect de ces enduits est réglementé conformément aux prescriptions de l'ABF. En outre, afin de limiter leur impact visuel : - Les éléments techniques en façades (par exemple : climatiseurs, les pompes à chaleur, paraboles, antennes) doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ; - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions. En secteurs Ua, Ub, Uh, Uz et Uz1, les bardages métalliques ou bois sont autorisés sous certaines réserves permettant d'assurer le respect de l'environnement architectural. En secteurs Uz2, Uei, Uec et UI, les dispositions sont différentes pour permettre l'aspect industriel de qualité des bâtiments correspondant aux destinations autorisées. <u>Ouvertures et menuiseries :</u>
--	--	--

		En secteurs Ua, Ub, Uh, Uz et Uz1, pour les constructions à usage d'habitation, une palette de couleurs est imposée en cohérence avec les prescriptions de l'ABF. Pour ne pas entraver les projets et compte tenu du fait que les zones concernées ne présentent pas d'identité architecturale marquée nécessitant des dispositions particulières, il n'est pas imposé de norme dans les secteurs Uz2, Uei, Uec et Ul. <u>Toitures :</u> Les matériaux doivent être de qualité, aussi la tôle ondulée, en papier goudronné ou encore les plaques fibrociment sont interdites. Les châssis de toit doivent également être intégrés à la toiture et ne pas entraîner de saillie. En zone Ua, <u>pour préserver une harmonie architecturale sur le bourg</u>, les pentes de toit sont règlementées ainsi que la possibilité de réaliser des toitures terrasses. Une souplesse est accordée pour les volumes secondaires et les annexes afin de permettre l'évolution des bâtiments et dans la mesure où cela ne concerne qu'une partie limitée de la construction et n'entraîne pas d'impact visuel incompatible avec l'harmonie architecturale du bourg. La tuile d'aspect tuile canal est également imposée. Une réglementation similaire est imposée au sein des secteurs Ub, Uh Uz et Uz1. Pour ne pas entraver les projets et compte tenu du fait que les zones concernées ne présentent pas d'identité architecturale marquée nécessitant des dispositions particulières, il n'est pas imposé de norme dans les secteurs Uz2, Uei, Uec et Ul. Des dispositions particulières concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques sont imposées pour qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public, que leur impact sur l'environnement existant soit limité. <u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures est limitée à 2mètres en secteurs Ulf, Ulf1 et Ulf2 pour limiter leur impact sur l'environnement existant. Mais également pour prendre en compte les besoins techniques du site du
--	--	--

		festival nécessitant une hauteur supérieure à celle autorisée dans les autres secteurs. Pour les autres secteurs, la hauteur totale est limitée à 1m80. Les clôtures et portails doivent, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les poteaux et plaques d'aspect ciment, fibro-ciment ou béton moulé sont interdites. D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), doivent être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification. Des dispositions spécifiques à chaque environnement urbain sont prévues pour assurer leur intégration dans l'environnement existant. <u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u> Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Espaces libres et plantations : afin d'intégrer les constructions dans leur environnement, de limiter l'imperméabilisation des sols, et les effets d'ilots de chaleur, des espaces libres de constructions sont imposés ainsi que la plantation de végétaux. L'abattage d'arbres doit être compensé. Ces espaces libres et plantations imposés sont proportionnés à chaque secteur concerné. Pour les zones d'activités, secteurs Uei et Uei1, les dispositions en vigueur dans le cahier des charges de la ZAC ont été reprises pour assurer une continuité cohérente des futurs aménagements et constructions.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

1.3.6 La zone A Urbaniser

L'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

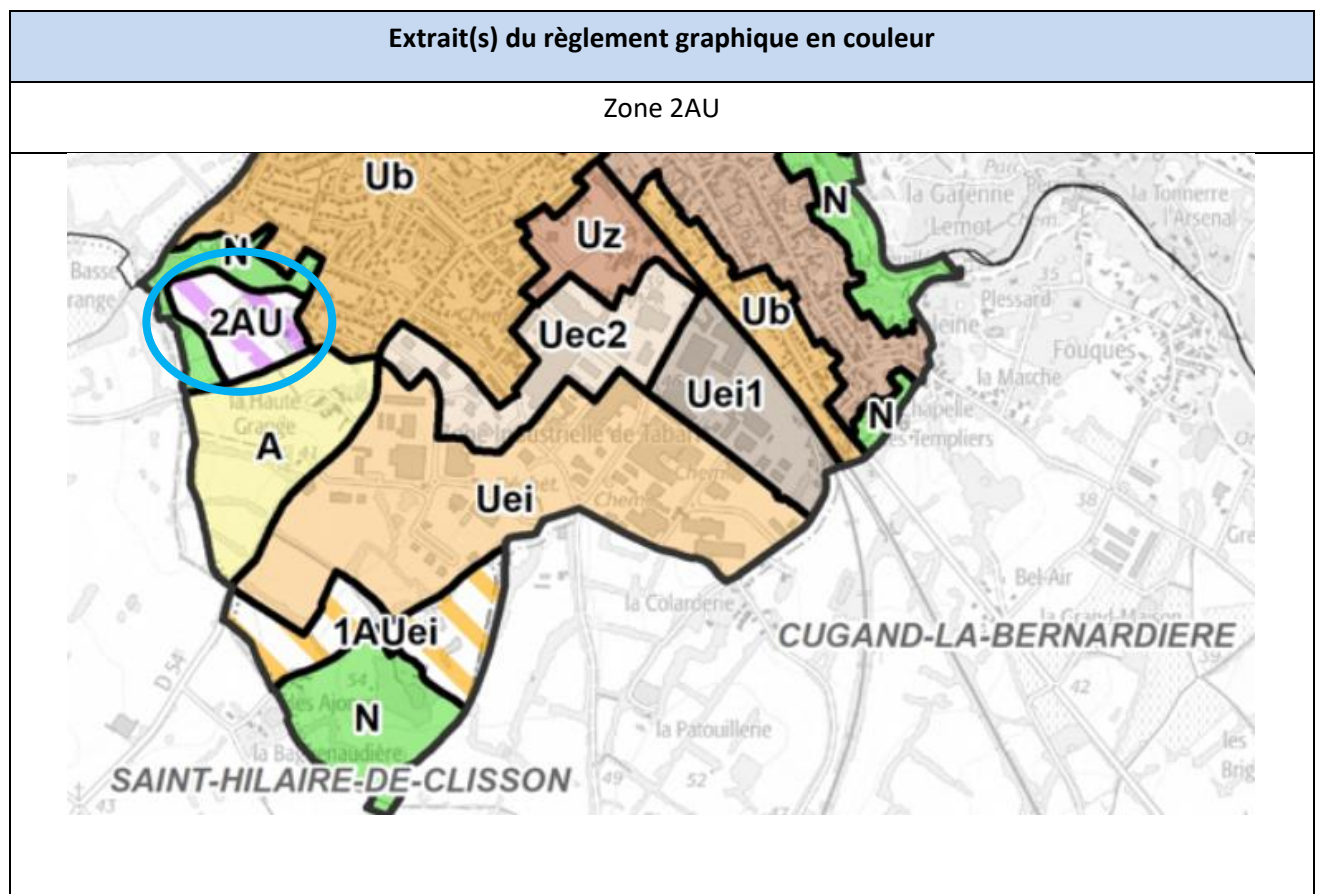
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La zone à urbaniser du PLU de Clisson comprend 3 secteurs :

- **Le secteur 2AU** qui correspond à un secteur qui sera ouvert ultérieurement à l'urbanisation. Aussi ce secteur, en extension de l'enveloppe urbaine a été créée pour permettre le renforcement de l'offre de logements sur le territoire de la commune avec une densité importante à terme. Situé dans le prolongement de la zone résidentielle principalement composée d'habitat pavillonnaire Ub. Il a pour vocation à accueillir un nouveau quartier d'habitation au tissu pavillonnaire existant. Le secteur est également bordé par une zone N.
- **Le secteur 1AUei** qui correspond à un secteur à urbaniser à vocation économique. Il est situé dans le prolongement de la zone d'activité économique vocation industrielle Uei existant Parc de Tabari et sur l'emprise de la ZAC. Les équipements et réseaux réalisés dans ce cadre ont été dimensionnés pour accueillir les activités projetées. Le dynamisme économique de la commune. Il a pour objectif de permettre le développement des entreprises existantes et de permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter. Il est recouvert par l'orientation d'aménagement et de programmation « Parc de Tabari ».
- **Le secteur 1AUI** qui correspond à un secteur à vocation principale d'équipements complémentaires du tissu pavillonnaire existant, de service public et d'intérêts collectifs.

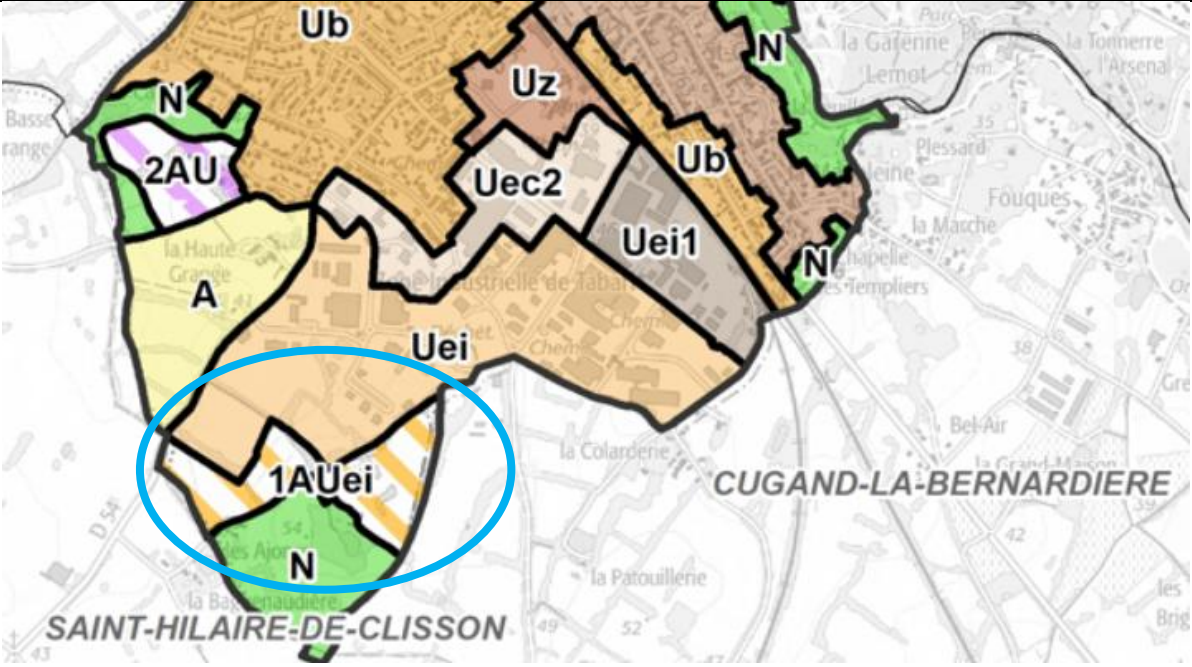
Les zones urbaines ont été définies en prenant en compte les enjeux liés au risque inondation pour ne pas aggraver l'exposition des personnes à ce risque, ou encore entraver l'écoulement de l'eau.

1.3.6.1 La zone 2AU



Justifications du règlement graphique
La zone 2AU correspond au secteur en extension urbaine ayant vocation à accueillir de l'habitat, dans le prolongement de la zone urbaine composée d'habitat pavillonnaire. Elle est bordée par une zone Naturelle délimitée au droit des espaces présentant un intérêt écologique. Le règlement de la zone 1AUh répond aux orientations ci-dessous du PADD : • Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune • Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

1.3.6.2 Le secteur 1AUei

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Zone 1AUei

Justifications du règlement graphique
Le secteur 1AUei est situé en extension urbaine de la zone Uei et à vocation à accueillir des activités dont des activités incompatibles avec la zone d'habitat. Elle est bordée par une zone Naturelle délimitée au droit des espaces boisés existants identifiés et à préserver. Des aménagements ont été réalisés et d'autres sont prévus dans le cadre de la réalisation de l'opération prévue dans la ZAC de Tabari. Elle est recouverte par l'OAP sectorielle Parc de Tabari. Le règlement de la zone 1AUei répond aux orientations ci-dessous du PADD : • Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère • Affirmer et requalifier les entrées de ville • Faire de Tabari un parc d'activité exemplaire et majeur à l'échelle de l'intercommunalité • Limiter les risques • Veiller au bon fonctionnement des réseaux • Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

1.3.6.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone 1AU

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	Les zones 1AUI et 1AUei, les habitations sont autorisées à condition qu'il s'agisse de logements de fonction répondant aux critères cumulatifs suivants : • qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction) ; • que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 75 m² ; • que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas). Plus spécifiquement concernant les autres destinations pour le secteur 1AUei sont autorisés les commerces et activités de service hormis le cinéma qui est uniquement autorisé dans la zone du cinéma existant le CONNETABLE en zone Uz. Les autres activités du secteur tertiaire sont autorisées à l'exception des centres de congrès et d'exposition. Le secteur 1AUI a vocation à participer au cadre de vie communal en intégrant des équipements publics et des activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui accompagnent les équipements publics et répondent aux besoins de la population (<i>activité médicale, paramédicale ou liées à la petite enfance ou l'accueil périscolaire</i>).
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone, certains usages générateurs de nuisances sont interdits même s'ils correspondent à des destinations autorisées dans le paragraphe précédent : • les carrières et extractions de matériaux ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

		- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques. En secteurs 1AUh et 1AUI sont également interdits : - les dépôts de véhicules ; - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
	Mixité fonctionnelle et sociale	L'aménagement de chaque secteur étant encadré par une OAP sectorielle, cet article n'a pas fait l'objet de dispositions réglementaires particulières.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. <u>Emprise au sol des constructions :</u> Pour ne pas concurrencer le centre-bourg, le secteur 1AUei n'a pas vocation à accueillir des constructions à vocation artisanat et commerce de détail ayant une surface de ventes supérieure à 300 m². <u>Hauteurs :</u> La réglementation des hauteurs est différente selon les secteurs, afin de prendre en compte les spécifiés urbaines et architecturales de chacun d'entre eux : En secteur 1AUI dans le même objectif d'aménagement qualitatif permettant la préservation et le renforcement des continuités bocagères et pour permettre la réalisation d'équipements collectifs suffisamment dimensionné, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des exceptions sont cependant prévues pour prendre en compte : - les locaux techniques de services publics, aux ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), aux éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) ; - les adaptations en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles ; - les restaurations, extensions et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

		En secteur 1AUei, étant situé dans le prolongement de la ZAC sans être en contact avec des zones pavillonnaires, il n'est pas imposé de règle stricte de hauteur. <u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u> Les projets étant encadrés par des orientations d'aménagement et devant faire l'objet d'un aménagement de voirie futurs, les dispositions sont souples pour permettre la réalisation de ces opérations. Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter : - Soit à l'alignement des voies ; - Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. - Des saillies peuvent être admises sur les voies publiques. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Les projets étant encadrés par des orientations d'aménagement et devant faire l'objet d'un aménagement de voirie futurs, les dispositions sont souples pour permettre la réalisation de ces opérations. En outre, dans l'ensemble de la zone des exceptions aux règles d'implantation sont prévues pour tenir compte des besoins techniques comme en zone Urbaine. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u> L'emprise au sol n'est pas règlementée, l'objectif étant de permettre la densité des constructions dans ces zones.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Afin d'assurer une cohérence entre cette zone en extension des zones Urbaines et la morphologie des zones urbaines existantes auxquelles chaque zone à urbaniser se rapporte, il est renvoyé aux dispositions des zones urbaines.

	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Afin d'assurer une cohérence entre cette zone en extension des zones Urbaines et la morphologie des zones urbaines existantes auxquelles chaque zone à urbaniser se rapporte, il est renvoyé aux dispositions des zones urbaines.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

1.3.7 La zone Agricole

L'article R151-22 du code de l'urbanisme dispose que « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

De plus, l'article R151-23 du code de l'urbanisme dispose que « *Peuvent être autorisées, en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »

En application de ces dispositions, la zone agricole a été délimitée afin de **reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles** appartenant à des exploitations en activité. Certaines parcelles agricoles étant concernées par des enjeux écopaysagers importants, elles sont concernées par la zone naturelle afin de préserver les **espaces nécessaires aux continuités écologiques** et des mesures complémentaires de protection des éléments paysagers majeurs sont également prévues. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais encadre simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

La zone agricole du PLU de Clisson comprend les secteurs suivants :

Elle comporte deux secteurs agricoles :

- **Le secteur** à vocation agricole stricte concernant les secteurs Agricoles ne comportant pas d'enjeu viticole : **A** ;
- **Le secteur** à vocation viticole sur les secteurs Agricoles comportant des exploitations viticoles et classées en AOC : **Av** ;

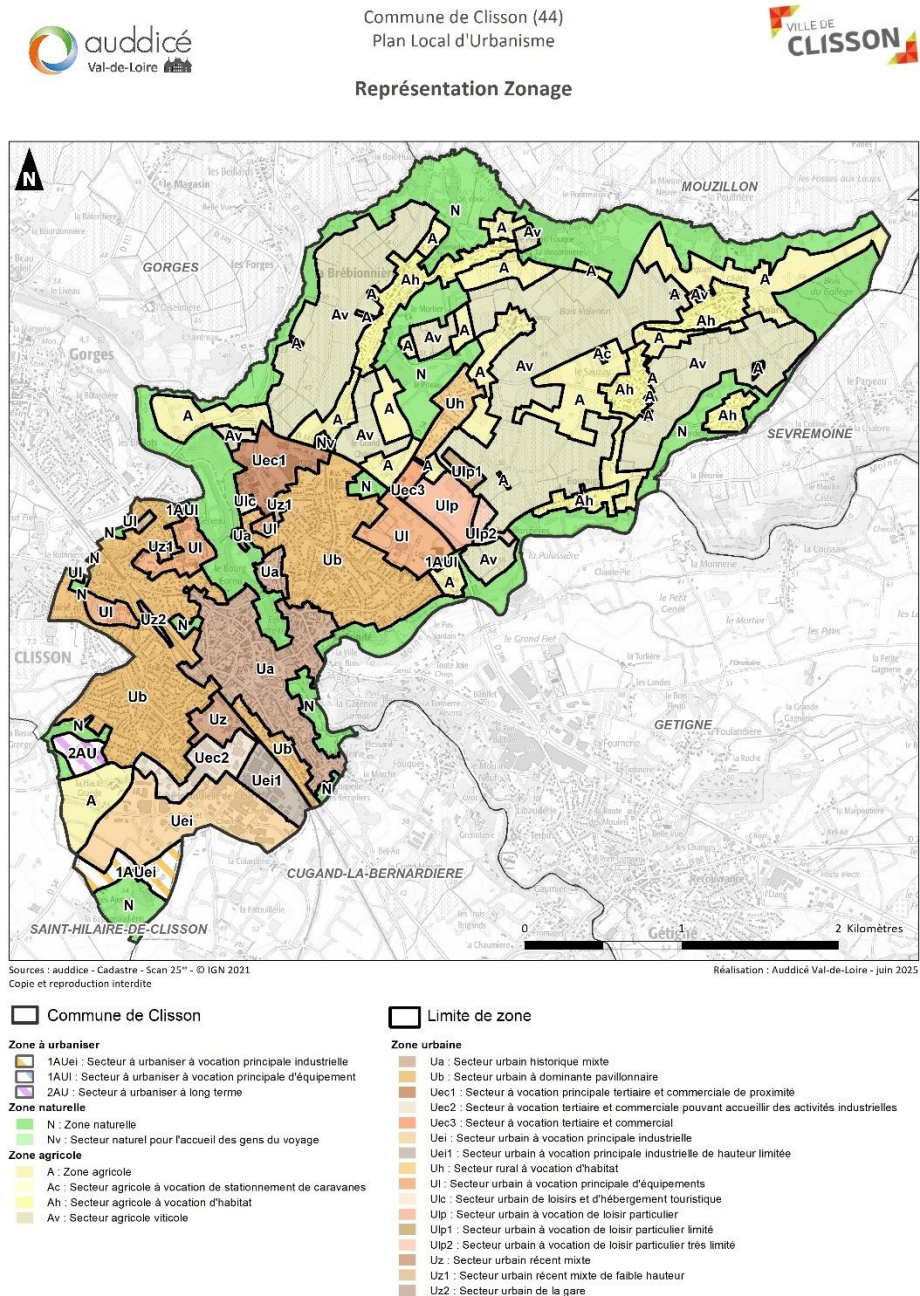
Au sein de **la zone A**, il a été délimité, à titre exceptionnel, trois Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Le secteur** à vocation d'habitat concernant les villages identifiés comme pouvant être densifiés dans la limite de leur enveloppe urbaine et avec un encadrement des possibilités de construire : **Ah** ;
- **Le secteur** permettant le stationnement temporaire de caravanes sur une unité foncière spécifique comportant des constructions et un espace aménagé prévu à cet effet : **Ac** ;

1.3.7.1 La zone A, les secteurs A et Av

Extrait(s) du règlement graphique en couleur

Zone A, les secteurs A et Av



Justifications du règlement graphique

La **zone Agricole** correspond aux parties du territoire comportant des exploitations.

Les éléments paysagers de qualité et les zones humides sont repérés et le règlement dispose d'une réglementation spécifique pour assurer leur protection.

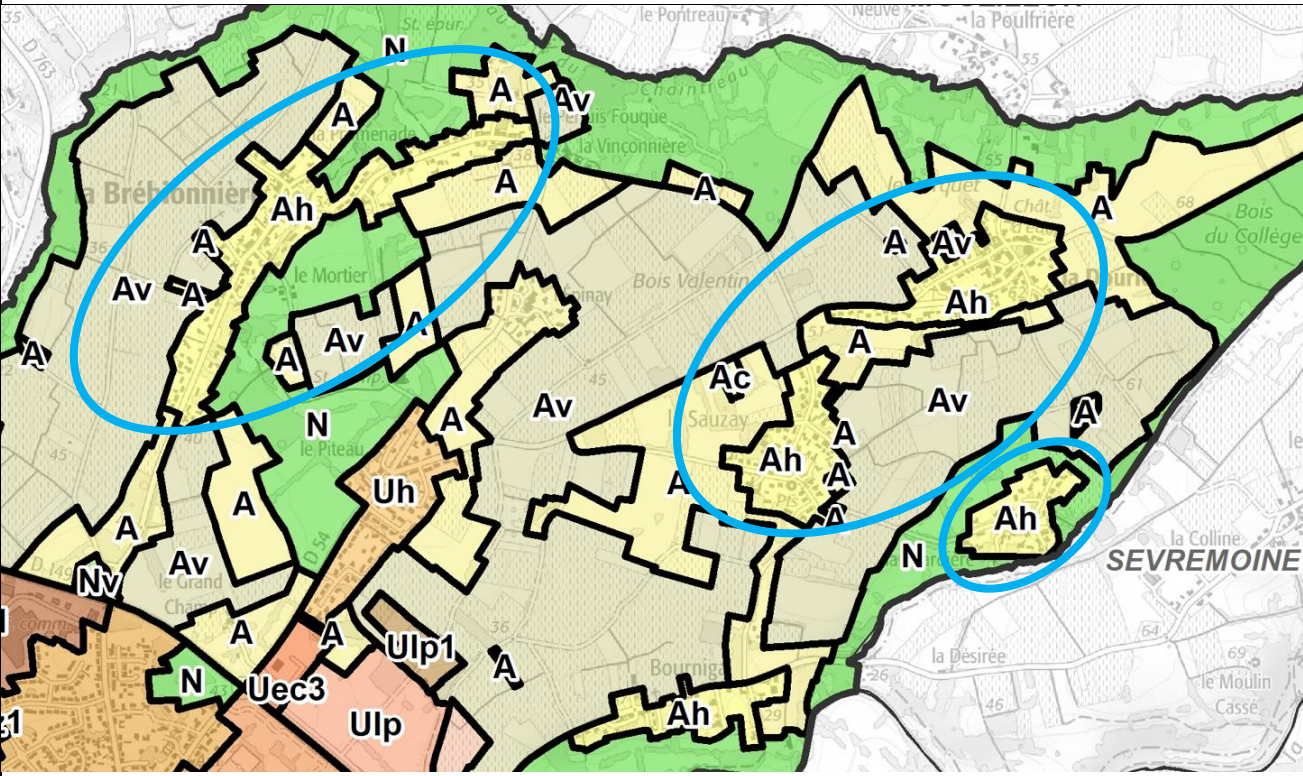
Elle est divisée en deux secteurs :

- **Le secteur A** stricte correspondant au secteur comportant des exploitations Agricoles non viticoles, en dehors des territoires classés AOC ;
- **Le secteur Av** comprenant des exploitations viticoles et des terres AOC dans laquelle sont autorisés les nouvelles constructions agricoles et les dispositifs antigel nécessaires à l'activité viticole.

Le règlement de la zone A répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets
- Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics
- Favoriser la biodiversité
- Limiter les risques

1.3.7.2 La zone A, les STECAL Ah et Ac

Extrait(s) du règlement graphique en couleur
Zone A, les STECAL Ah et Ac 
Justifications du règlement graphique
Les STECAL de la zone Agricole correspondent à des secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées de façon très encadrée dans le règlement écrit. La zone Agricole du PLU de Clisson comporte des STECAL : - Le STECAL Ah correspondant à des villages dans lesquels la densification est souhaitée. Ils ont été délimités strictement au droit du parcellaire cadastral comportant des constructions pour ne pas empiéter sur les terres à vocation Agricole stricte ou viticole. S'agissant de villages comportant déjà un certain nombre de constructions qui n'ont pas de vocation agricole, la densification à vocation d'habitat n'aura pas pour conséquence de contraindre l'éloignement des exploitations agricoles strictes et viticoles. En outre, une distance d'implantation de 10 mètres par rapport à ces zones est imposée dans le règlement écrit. Il concerne les villages identifiés dans le PADD : La Brebionnière, le Sauzay, la Dourie, la Suardière, Bournigal, l'Epinau et le Piteau. - Le STECAL Ac, permettant le stationnement temporaire de caravanes se situe au Nord Ouest du village de Le Sauzay sans pour autant être compris dans son enveloppe urbaine. Il comporte deux constructions, il est également aménagé pour recevoir le stationnement temporaire de caravanes. Le règlement de la zone A répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
- Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets
- Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Clisson
- Favoriser la biodiversité

1.3.7.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone A

Justification du règlement écrit dans la Zone U		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	Sont autorisées en zone A les constructions et aménagements relevant de la destination agricole. En dehors du STECAL Ah, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions cumulatives suivantes : - être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ; - être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ; - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) ; - qu'elles soient localisées soit : ○ A une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ; ○ En changement de destination ; ○ En continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement. Seul le STECAL Ah permet les constructions principales à vocation de logement puisqu'il concerne des villages ayant vocation à être densifiés. Le SETCAL Ac, permet le stationnement temporaire de caravanes car cela correspond à l'affectation actuelle du site. Le secteur Av autorise de façon exceptionnelle dans la mesure où il n'est pas possible de réaliser une implantation ailleurs des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des	Dans l'ensemble de la zone, certains usages générateurs de nuisances sont interdits même s'ils correspondent à des destinations autorisées dans le paragraphe précédent : • les carrières et extractions de matériaux ;

	sols, constructions et activités	- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, cette disposition ne s'applique pas dans le secteur Ac ; - mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; - les dépôts de véhicules ; - les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
	Mixité fonctionnelle et sociale	La zone n'ayant pas vocation à accueillir des projets d'envergure ni une densité élevée, il n'est pas prévu de disposition particulière en ce sens.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. <u>Emprise au sol des constructions :</u> La zone n'a pas vocation à accueillir des constructions autres qu'agricole. Les constructions autorisées le sont à titre exceptionnel et dans le respect de la qualification, Agricole ou Naturelle, de l'environnement qui l'entoure. Aussi, l'emprise au sol des constructions est limitée au regard de la vocation de chaque secteur : Pour les annexes aux habitations, à l'exception des secteurs Ah qui bénéficient d'emprises au sol plus importante pour l'habitat : - L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 40 m². - Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) : - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol totale de 160 m², sans que l'emprise au sol initiale de la construction soit doublée. - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation. Dans le secteur Ah, dont la vocation est de permettre la densification des parties actuellement urbanisées des villages, l'emprise au sol

		cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 350 m². <u>Hauteurs :</u> Les constructions à usage d'habitation sont des exceptions et la vocation de la zone n'est pas d'accueillir une densité importante. En conséquence la hauteur des constructions est plus limitée qu'en zone Urbaine afin d'assurer leur intégration dans l'environnement existant Agricole et Naturel : • La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ; • Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale (pour le faîtage comme pour l'égout du toit) ; • La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Pour les autres constructions, en zone A et ses secteurs excepté le secteur Ah la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques. En secteur Ah où il est attendu des constructions à usage d'habitation, vocation dont les contraintes techniques sont moindres, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère. <u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u> Pour respecter la composition urbaine environnante, en secteurs Ac, Av le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter : - Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, - Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. Pour prendre en compte les contraintes liées à l'activités agricole, Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20
--	--	---

		mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation. En secteur Ah, en cohérence avec l'environnement construit existant et pour éviter que les constructions ne soient implantées trop près des secteurs A, Av et N : le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. Des exceptions sont prévues pour prendre en compte différents enjeux dans les conditions suivantes : - Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; - Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; - Les extensions des constructions existantes ; - En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; - Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> Pour préserver la compatibilité entre les zones A strictes et N, dans le secteur Ah, les constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A et Av ou naturelles N strictes du PLU. En dehors du secteur Ah, dans la même ligne de conduite que les zones AU, les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit : • Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ; • Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, pour assurer la qualité de vie des habitants et éviter des troubles de voisinage.
--	--	--

		Pour éviter des nuisances incompatibles avec l'habitat ou les cultures agricole notamment, les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires. En secteur Ah, où une densité relative de constructions est attendue : les constructions doivent être édifiées soit : • sur une ou deux des limites séparatives latérales de manière à respecter l'alignement des constructions en ordre continu ; • en retrait des limites séparatrice. En cas de retrait sur une ou deux limites séparatives, celui-ci devra respecter une distance au moins égale à la ½ hauteur au faîtage du bâtiment à construire avec un minimum de 2 m. Des exceptions pour conditions particulières afin de prendre en compte certains enjeux sont prévues. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u> Pour préserver les terres Agricoles et Naturelles, en zone A, les nouveaux bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche. Dans le même sens, en dehors du secteur Ah, les bâtiments annexe doivent être implantés à une distance maximale de 30 mètres.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Elles s'inspirent des dispositions de la zone Urbaine permettant de respecter les caractéristiques architecturales propres à la commune concernant les façades, les menuiseries et les huisseries, les toitures et le cas particulier des panneaux photovoltaïques. Concernant les clôtures, des dispositions plus limitatives que celles de la zone Urbaine sont prévues. Les clôtures non végétales doivent :

		• être posées une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles pour faciliter l'entretien du terrain ; • être d'une hauteur maximale d'1m20 pour ne pas obérer le paysage Agricole ou Naturel ; • employer des matériaux de teintes vert foncé ou d'aspect bois pour limiter l'impact dans l'environnement existant. Pour prendre en compte les contraintes techniques propres à certaines activités compatibles avec la zone Agricole mais nécessitant des matériaux différents et/ou des hauteurs supérieures aux dispositions susmentionnées, elles ne s'appliquent pas aux : • Parc de chiens de chasses ; • Clôture présentant un intérêt patrimonial ; • Elevages équin ; • Expériences scientifiques ; • Domaines nationaux ; • Activités agricoles ; • Parcelle de régénération forestière ; • Jardins ouverts au public ; • Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ; • Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles. Pour ces projets des dispositions particulières sont prévues en dehors du secteur Ah et pour le secteur Ah compte tenu du fait que les constructions à usage d'habitation sont prévues en secteur Ah. En secteur Ah, les dispositions s'inspirent de celles de la zone Urbaine à caractère pavillonnaire. <u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u> Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les aménagements paysagers sont recommandés pour accompagner l'intégration des constructions dans l'environnement. Les arbres et végétaux présents sur le site doivent être préservés. Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc..... doivent être protégés.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
------------------------	--	--

1.3.8 La zone Naturelle

L'article R151-24 du code de l'urbanisme dispose que « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

L'article R151-25 du code de l'urbanisme dispose que « *Peuvent être autorisées en zone N :*

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

La zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Au sein de la **zone N** ont été délimités à, titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Le secteur** à vocation d'accueil des gens du voyage : **Nv** ;

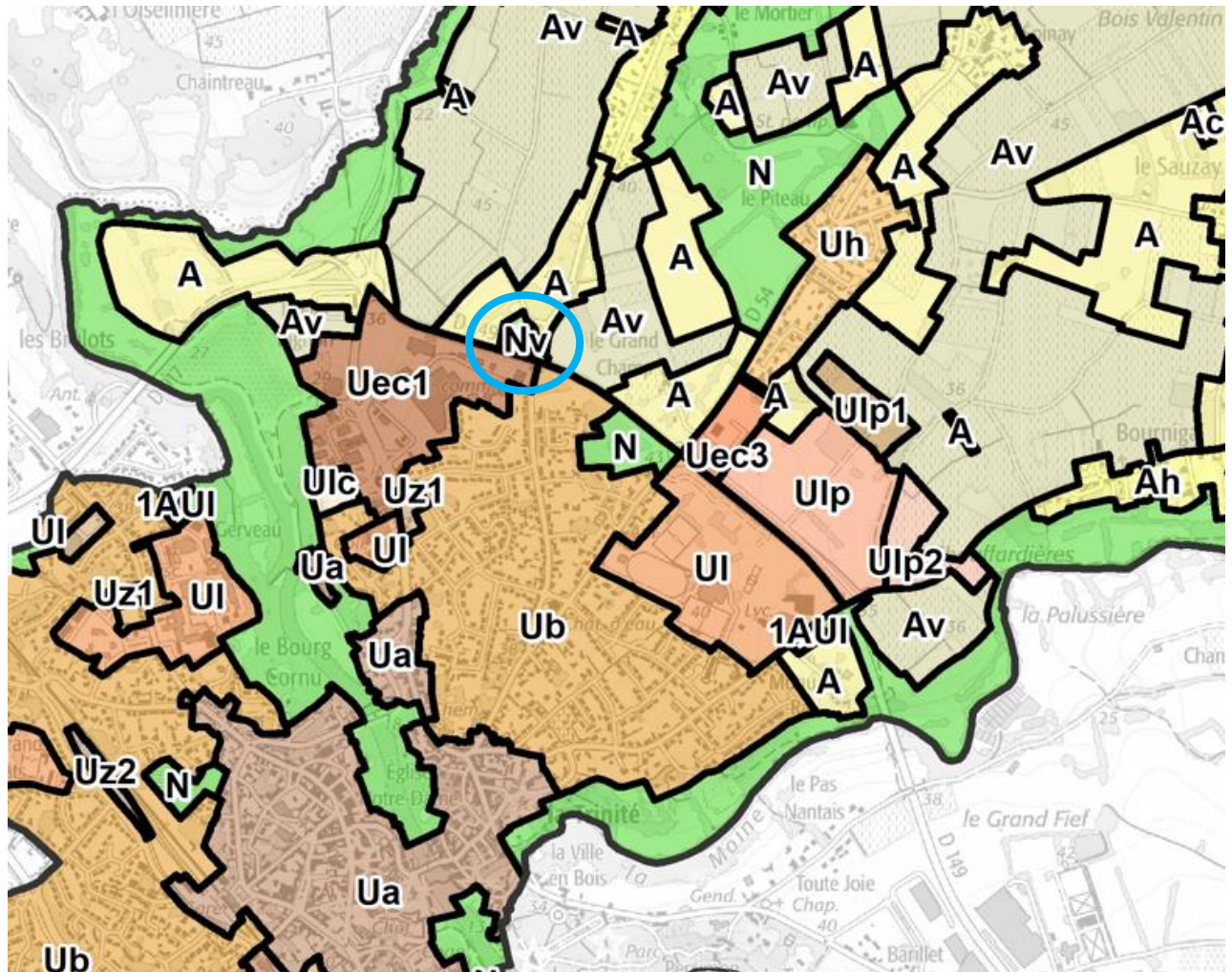
Justifications du règlement graphique

La zone Naturelle correspond en majeure partie aux secteurs des PPRI de la Sèvre Nantaise et du Val de Moine. Elle a pour objet de protéger les secteurs naturels de la commune non dédiés à l'activité agricole présentant une certaine qualité.

Le règlement de la zone N répond aux orientations ci-dessous du PADD :

- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets
- Favoriser la biodiversité
- Limiter les risques

Le STECAL Nv



La zone Naturelle comporte 1 STECAL :

- **Le secteur** à vocation d'accueil des gens du voyage de façon temporaire correspondant à l'aire d'accueil existante qui doit pouvoir se développer pour accueillir les constructions et aménagements répondants à ce besoin et cette obligation incombant à la commune en application des dispositions de l'article 1 de la loi du 5 juillet 2000 : **Nv**. Il est situé en dehors du périmètre du PPRi et n'entraîne donc pas une augmentation de l'exposition des personnes à ce risque.

- Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics
- Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics
- Limiter les risques

1.3.8.3 Justification du règlement écrit de l'ensemble de la zone N

Justification du règlement écrit dans la Zone N		
Sous-section	Paragraphe	Justification des règles du PLU
Destination, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destinations	La zone Naturelle ne comporte pas d'exploitation agricole. En outre, elle a vocation à être protégée pour l'intérêt qu'elle représente. En conséquence la destination agricole n'est pas autorisée dans la zone. Par ailleurs, elle comporte de nombreux boisements identifiés et protégés au règlement graphique en fonction de la priorité qu'ils représentent et assortis de mesures de protection disposées dans les dispositions générales du règlement écrit. Cependant, l'exploitation forestière est autorisée dans l'ensemble de la zone conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en application de ce zonage. De plus, les boisements d'intérêt sont protégés et ne pourront donc pas faire l'objet d'une exploitation forestière. Cette vocation n'a pas non plus vocation à accueillir de l'habitat, seules les extensions et annexes des logements existants sont autorisés sous conditions. Prenant en compte les besoins liés aux STECAL prévus justement pour permettre la pérennité des activités existantes, il est autorisé : • Dans le secteur Nv, les autres équipements recevant du public sont autorisés à la condition qu'ils soient liés à l'accueil des gens du voyage conformément à l'utilisation du site aujourd'hui. Dans l'ensemble de la zone, les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés sont autorisés pour permettre l'implantation d'infrastructures de réseaux sous réserve du respect de plusieurs critères cumulatifs permettant de s'assurer d'un impact mesuré sur la zone sans générer d'incompatibilité. Les affouillements et les exhaussements du sol sont également autorisés, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans le tableau ci-dessus ou liés à un projet d'intérêt général.

		Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants incompatibles avec la vocation de la zone : • les carrières et extractions de matériaux ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur; • mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; • les dépôts de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants incompatibles avec la vocation de la zone : • les carrières et extractions de matériaux ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur; • mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; • les dépôts de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
	Mixité fonctionnelle et sociale	La zone n'ayant pas vocation à accueillir de l'habitat, il n'est pas imposé de prescription particulière.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	Volumétrie et implantation des constructions	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. <u>Emprise au sol des constructions :</u> La possibilité de construire est une exception dans cette zone, en conséquence les emprises au sol sont limitées strictement pour assurer la préservation du caractère Naturel de la zone.

		Dans l'ensemble de la zone, concernant les habitations existantes ou créées dans les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (cf paragraphe suivant sur les différentes trames du règlement graphique autres que le zonage), la possibilité de faire évoluer le bâtiment de façon limitée est offerte dans les dispositions suivantes : Pour les annexes des habitations, l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes. Pour les extensions des habitations : - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol total de 160 m², sans que l'emprise au sol initiale de la construction soit doublée. - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 33% de l'emprise au sol initiale des constructions principales. Par ailleurs, pour les autres destinations et afin de prendre en compte les besoins de développement des activités dans les STECAL identifiés, sont autorisés : - Dans le secteur Nv : les constructions nouvelles dans une limite d'emprise au sol à la date d'approbation de la révision générale du PLU limitée à 40 m² par unité foncière. L'accueil de caravane ne nécessite pas des constructions d'une emprise au sol importante puisqu'il ne s'agit pas de locaux d'hébergement mais de locaux accessoires. Hauteurs : La hauteur des constructions est plus limitée qu'en zone Urbaine pour limiter l'impact des constructions dans l'environnement existant à vocation naturelle. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à une hauteur maximale de 8 mètres, leurs annexes à une hauteur maximale de 4 mètres.
--	--	--

		Les autres constructions, à vocation de service public ou d'intérêt général au regard des destinations autorisées dans la zone et présentant potentiellement des besoins de hauteur plus importante sont limitées à 11 mètres. Les constructions et installations techniques ne sont pas limitées par ces règles de hauteur pour pas brider l'installation d'infrastructures de réseaux. Dans les STECAL, des dispositions différentes sont prévues pour prendre en compte les besoins techniques des possibilités de construire exceptionnelles prévues : - Dans les secteur Nv ayant vocation à accueillir des constructions en rez-de-chaussée pour des équipements permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 4 mètres au faîtage. <u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile :</u> Les bâtiments autorisés dans la zone en dehors des STECAL sont à vocation technique et s'intègrent plus difficilement dans le paysage Naturel environnant. En conséquence, une distance minimale d'implantation de 5 mètres est imposée. Dans le cas d'une implantation dans le prolongement d'une zone urbanisée ou comportant déjà des bâtiments, en cohérence avec l'environnement existant la construction peut s'implanter en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes. Pour éviter une sortie directe des véhicules sur la voie pouvant entraîner des accidents, et donc un motif de sécurité publique, les entrées de garages doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres. Les exceptions suivantes sont prévues en cohérence avec la réglementation nationale et pour prendre en compte des besoins techniques ou ne pas entraver les projets d'évolution des bâtiments existants : - Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; - Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des
--	--	--

		contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; - Les extensions ; - En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; - Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> En harmonie avec les dispositions des autres zones n'ayant pas vocation à accueillir une densité de constructions importante, les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) doivent être implantées en respectant soit : - Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ; - Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Pour des raisons de salubrité publique, les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires Pour préserver la compatibilité entre les zones A strictes et N, les extensions des constructions existantes constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A et Av ou naturelles N strictes du PLU. Des implantations différentes peuvent être admises uniquement sur les unités foncières situées en zone Ah et en zone A ou N : - Pour l'extension des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres, à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher et avec un maximum de 60m² de surface de plancher, et sous réserve de ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires en cohérence avec la vocation naturelle, ou d'être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété. - Pour la construction d'annexes à l'habitation, de piscines, de murs et de clôtures, et sous réserve de ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires en
--	--	---

		cohérence avec la vocation de la zone ; ou d'être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété car il s'agit d'une exception aux dispositions précédentes prévue pour ne pas empêcher l'évolution du bâti. Des exceptions pour conditions particulières afin de prendre en compte certains enjeux sont prévues. <u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</u> Afin de préserver les caractéristiques naturelles de la zone une dispersion des constructions et s'agissant d'une autorisation conditionnée, la distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 30 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les règles édictées dans ce paragraphe ont pour but de favoriser une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Elles s'inspirent des dispositions de la zone Urbaine permettant de respecter les caractéristiques architecturales propres à la commune concernant les façades, les menuiseries et les huisseries, les toitures et le cas particulier des panneaux photovoltaïques. Concernant les clôtures, des dispositions plus limitatives que celles de la zone Urbaine sont prévues. Les clôtures non végétales doivent : • être posées une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles pour faciliter l'entretien du terrain ; • être d'une hauteur maximale d'1m20 pour ne pas obérer le paysage Agricole ou Naturel ; • employer des matériaux de teintes vert foncées ou d'aspect bois pour limiter l'impact dans l'environnement existant. Pour prendre en compte les contraintes techniques propres à certaines activités compatibles avec la zone Agricole mais nécessitant des matériaux différents et/ou des hauteurs supérieures aux dispositions susmentionnées, elles ne s'appliquent pas aux : • Parc de chiens de chasses ; • Clôture présentant un intérêt patrimonial ; • Elevages équin ; • Expériences scientifiques ;

		• Domaines nationaux ; • Activités agricoles ; • Parcelle de régénération forestière ; • Jardins ouverts au public ; • Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ; • Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles. Ces clôtures sont tout de même tenues de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement. En outre, il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant. la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale. La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,5 mètre par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur. <u>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales</u> Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les aménagements paysagers sont recommandés pour accompagner l'intégration des constructions dans l'environnement. Les arbres et végétaux présents sur le site doivent être préservés. Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc..... doivent être protégés.
	Stationnement	L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.

Equipements et réseaux		L'article renvoi aux dispositions générales, précises en la matière.
------------------------	--	--

1.3.9 Justification des dispositions réglementaires soumises à l'avis de la CDPENAF et de la CDNPS

Le tableau ci-dessous reprend les éléments réglementaires obligatoires dans le cadre des changements de destination (art. L151-11 du CU), des extensions des habitations existantes (art. L151-12 du CU) et des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (art. L151-13 du CU).

Changements de destination des constructions	Zones concernées	4 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dont 3 en zone Naturelle et 1 en zone Agricole. La destination visée est uniquement pour la destination habitation, sous-destination logement car c'est la seule autorisée en zone Agricole et Naturelle.
	Critères d'identification	En cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme et les orientations des dispositions de la Charte Agriculture et Aménagement de la Loire Atlantique : - Un patrimoine bâti de qualité - Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) - Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) - Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité
Extensions et annexes des habitations en zone A et N	Zones concernées	Ensemble de la zone A et N
	Zone d'implantation	Nouvelles habitations nécessaires aux exploitations agricoles : 20 mètres par rapport à l'alignement des voies Autres constructions et installations : - Par rapport aux voies et emprises publiques : 5 mètres de l'alignement des voies ou à l'alignement des bâtiments existants - Par rapport aux limites séparatives : en limite ou à 3 mètres Annexes : limitées dans un rayon de 30 m autour de l'habitation Exception pour modification, extension, rénovation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle.
	Hauteur	Constructions d'habitat : Limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 8 mètres au faîtage Annexes : limitées à 4 mètres au faîtage
	Emprises	Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes. Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) : - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au

		sol totale de 160 m², sans que l'emprise au sol initiale de la construction soit doublée. - Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 33% de l'emprise au sol initiale des constructions principales.
	Densité	Définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU.
STECAL	Secteurs concernés et destinations visées hors activités agricoles et forestières, et hors infrastructures publiques, ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général	Le STECAL Ah correspondant à des villages dans lesquels il la densification est souhaitée. Ils ont été délimités strictement au droit du parcellaire cadastral comportant des constructions pour ne pas empiéter sur les terres à vocation Agricole stricte ou viticole. S'agissant de villages comportant déjà un certain nombre de constructions qui n'ont pas de vocation agricole, la densification à vocation d'habitat n'aura pas pour conséquence de contraindre l'éloignement des exploitations agricoles strictes et viticoles. En outre, une distance d'implantation de 10 mètres par rapport à ces zones est imposée dans le règlement écrit. Il concerne les villages identifiés dans le PADD : La Brebionnière, le Sauzay, la Dourie, la Suardière, Bournigal, l'Epinay. Le STECAL Ac, permettant le stationnement temporaire de caravanes se situe au Nord-Ouest du village de Le Sauzay sans pour autant être compris dans son enveloppe urbaine. Il comporte deux constructions, il est également aménagé pour recevoir le stationnement temporaire de caravanes. Le STECAL Nv à vocation d'accueil des gens du voyage de façon temporaire correspondant à l'aire d'accueil existante qui doit pouvoir se développer pour accueillir les constructions et aménagements répondants à ce besoin et cette obligation incombant à la commune en application des dispositions de l'article 1 de la loi du 5 juillet 2000. Il est situé en dehors du périmètre du PPRi et n'entraîne donc pas une augmentation de l'exposition des personnes à ce risque.
	Hauteur	Constructions et extensions autorisées dans les STECAL, pour les autres constructions que celles à vocation d'habitat : En secteur Ah, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans les secteur Nv : la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 4 mètres au faîtage.
	Implantation	<u>Par rapport aux voies et emprises publiques :</u> <u>En zone Agricole</u> En secteurs Ac, Av : le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,

		Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. En secteur Ah : Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. Les constructions principales doivent être implantées dans une bande principale de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement. En zone Naturelle : Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. Dispositions particulières : Les entrées de garage ne doivent pas être directement alignées à l'espace public, elles doivent être en retrait minimum de 2.00 m. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants : Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; Les extensions ; En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). Dispositions particulières communes aux zones Agricole et Naturelle Les entrées de garage ne doivent pas être directement alignées à l'espace public, elles doivent être en retrait minimum de 2.00 m. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants : Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; Les extensions des constructions existantes ; En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction
--	--	--

		existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ; Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> Dans les secteur Ah , les constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A et Av ou naturelles N strictes du PLU. Des implantations différentes peuvent être admises uniquement sur les unités foncières situées en zone Ah et en zone A ou N : Pour l'extension des constructions existantes situées dans ou à proximité immédiate de la zone de recul de 10 mètres, à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher et avec un maximum de 60m² de surface de plancher, et sous réserve de : - ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires, - être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété. En secteur Ac : Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit : • Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ; • Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires. En secteur Ah Les constructions doivent être édifiées soit : • sur une ou deux des limites séparatives latérales de manière à respecter l'alignement des constructions en ordre continu ; • en retrait des limites séparatrice. En cas de retrait sur une ou deux limites séparatives, celui-ci devra respecter une distance au moins égale à la ½ hauteur au faîtage du bâtiment à construire avec un minimum de 2 m. En secteurs Nv, pour la construction d'annexes à l'habitation, de piscines, de murs et de clôtures, et sous réserve de : • ne pas entraîner la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires, • être justifié par la configuration de la parcelle qui empêche l'extension de la construction à un autre endroit de la propriété. Dispositions particulières : Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants : • Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; • Pour les annexes à l'habitation ; • Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque
--	--	--

		des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; • En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ; • Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ; • Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
	Densité	La densité est définie par application des règles de volumétrie et d'implantation du PLU. Emprise au sol des constructions : Dans le secteur Ac, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées autrement que dans l'ensemble de la zone A. Dans le secteur Ah, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 350 m². Dans le secteur Nv l'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 40 m² par unité foncière.
	Raccordement aux réseaux publics, hygiène et sécurité	■ Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. ■ Voirie Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

		Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte : • Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ; • L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite. La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques. Desserte par les réseaux Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé. ■ Eau potable Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes. Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. ■ Eaux usées L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.
--	--	--

		■ Eaux pluviales L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ». Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique. Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités. Tout nouveau bâtiment doit disposer : • Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ; • Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal est de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha. ■ Eaux de piscine Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales. ■ Défense incendie
--	--	---

		La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. ■ Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.). Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.
--	--	--

1.3.10 Justification des STECAL

Le STECAL Ah, en zone Agricole est délimité au droit de la partie actuellement urbanisée des enveloppes de village existante qui ne sont pas impactés par le Plan de Prévention des Risques inondation.

Il s'agit :

- De permettre la poursuite de la densification de ces secteurs parce que cela n'aura pas d'impact sur les activités agricoles qui les entourent ;
- De permettre de répondre aux besoins en nombre de logements important sur le territoire de la commune par cette densification ;

La consommation foncière de ce STECAL est explicitée dans le chapitre 5.

Le STECAL Ac, en zone Agricole est délimité au droit de l'unité foncière existante déjà utilisée à vocation d'habitat et d'accueil de stationnement temporaire de caravanes. Il n'est pas impacté par les plans de Prévention des Risques inondation.

Il s'agit :

- De permettre le maintien de cette activité participant à l'accueil des gens du voyage sédentarisés sur la commune.

Le contour du STECAL reprend principalement les emprises consommées par ces activités et équipements publics. Il génère cependant environ 1000 m² de consommation foncière dans sa partie Sud-Est (cf chapitre 5).

Le STECAL en zone naturelle a été délimité sur les activités économiques et équipements existants qui ne sont pas impactés par les Plans de Prévention des Risques inondation. Il s'agit d'assurer la pérennité du camping, permettant d'agrandir l'activité sur son unité foncière existante déjà mobilisée en ce sens.

Il n'engendre **pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers**.

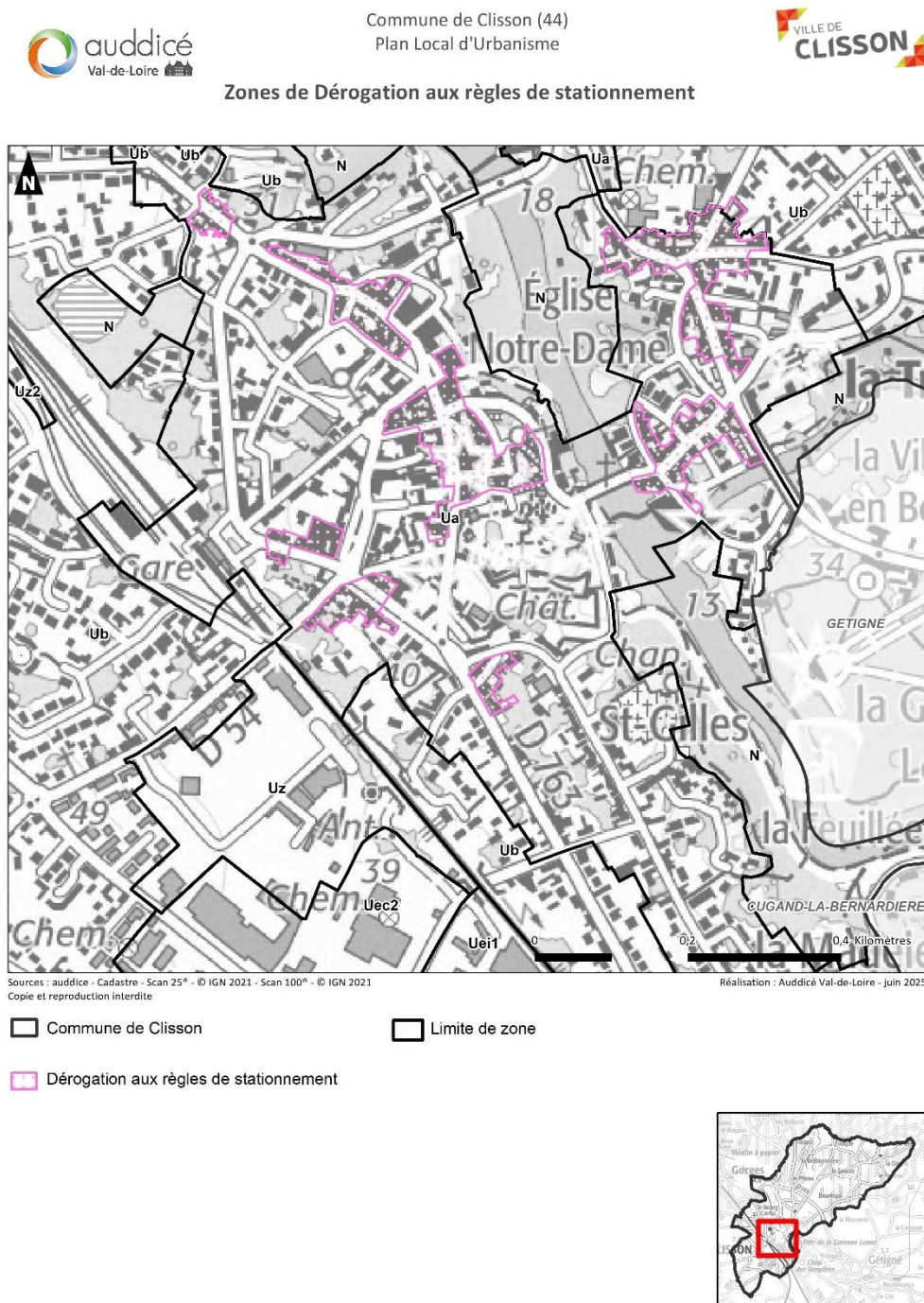
Il est important de noter que ces STECAL ont tous la particularité d'être localisés à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine, à moins de 200m de celle-ci.

1.3.11 Les espaces particuliers

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage, conformément aux dispositions prévues par les articles L151-6, L151-11, L151-16, L151-19, L151-23 et L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire de la commune de Clisson, ces espaces concernent les points suivants :

1.3.11.1 Le secteur dérogatoire en matière de stationnement en centre-bourg



Les dispositions générales du règlement écrit prévoient des normes en matière de stationnement. Dans le centre-bourg ancien, ces normes ne permettent pas le renouvellement urbain du bâti existant parce que le bâti est très dense, mitoyen et présente une qualité patrimoniale ne permettant pas de modifier la façade pour permettre le stationnement.

Aussi, en complément un secteur dérogatoire aux règles de stationnement est défini dans le règlement graphique. Le règlement écrit prévoit que « seules les nouvelles constructions à destinations d'habitation doivent répondre à l'obligation en matière de création de stationnement. »

1.3.11.2 Secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cette trame renvoie au chapitre 1.2.2 « Les OAP Sectorielles ».

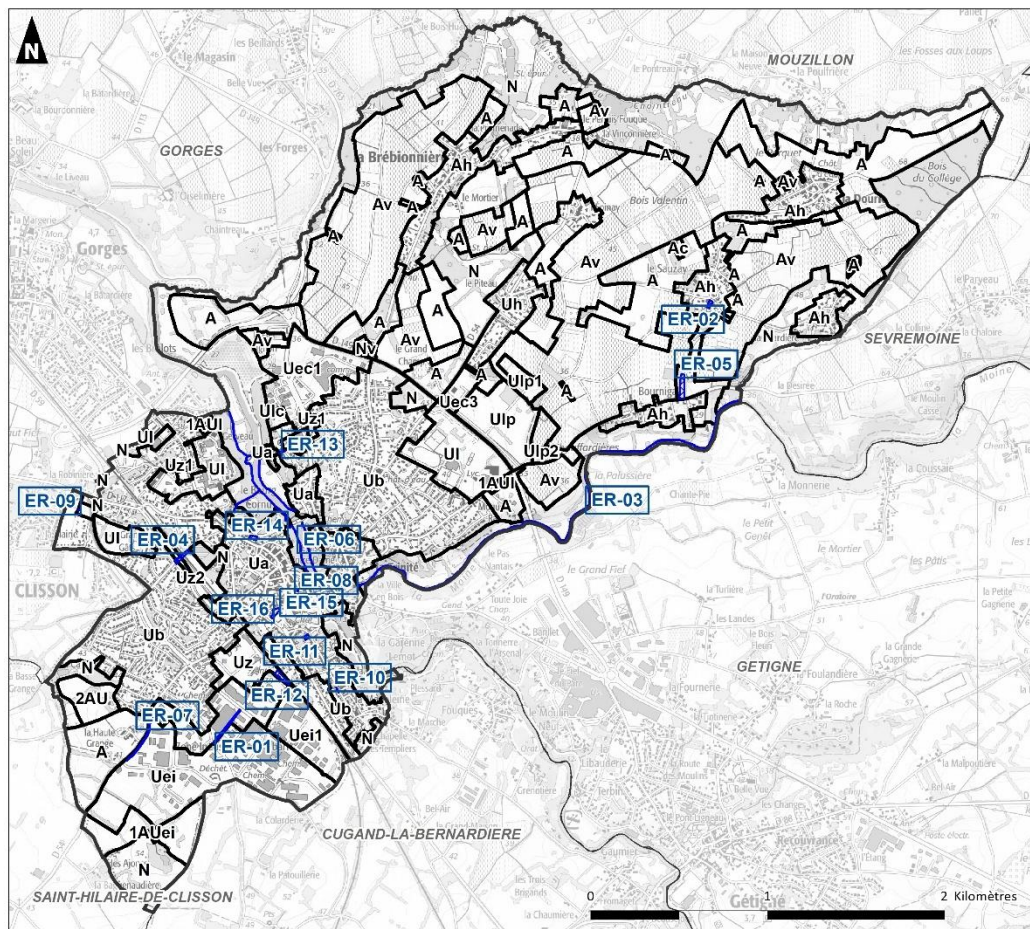
1.3.11.3 Emplacement réservé au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*
 - 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.*
- En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »*

Localisation des Emplacements Réservés



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Commune de Clisson

 Limite de zone

 Emplacement réservé identifié au titre de l'article L151-41 1°) du Code de l'Urbanisme

■ L'application des dispositions de l'article L151-41 1°) du code de l'urbanisme.

16 emplacements réservés ont été délimités afin de renforcer le maillage de cheminements doux, les espaces publics, la voirie, le stationnement, les jardins familiaux et mettre en valeur le Château en application des dispositions de l'article L151-1 1°) du code de l'urbanisme.

Tableau 2. Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER-01	2159 m ²	Cheminement doux	Communauté d'Agglomération
ER-02	746 m ²	Création d'un espace public	Commune
ER-03	9250 m ²	Cheminement doux	Commune
ER-04	1593 m ²	Voirie	Commune
ER-05	3197 m ²	Principe de gestion des eaux pluviales	Commune
ER-06	6401 m ²	Cheminement doux	Commune
ER-07	1566 m ²	Cheminement doux	Communauté d'Agglomération
ER-08	43 m ²	Cheminement doux et création d'un cône de vue sur l'entrée du Château	Commune
ER-09	41 m ²	Cheminement doux	Commune
ER-10	106 m ²	Stationnement	Commune
ER-11	614 m ²	Stationnement	Commune
ER-12	1618 m ²	Jardins familiaux	Commune
ER-13	147 m ²	Voirie	Commune
ER-14	800 m ²	Stationnement	Commune
ER-15	59 m ²	Mise en valeur du château	Commune
ER-16	1334 m ²	Stationnement	Commune

La consommation foncière générée est objectivée au regard de la rétention foncière des projets car :

- Ils empiètent sur des parcelles privées dont les propriétaires sont multiples. L'acquisition va donc s'échelonner dans le temps au regard des accords qui pourront être trouvés.
- En outre, il s'agit de projets d'envergure dont la réalisation concrète des travaux s'étalera sur une temporalité longue. Les projets seront réalisés en partie postérieurement à 2031.

Ils représentent une superficie totale d'environ **2,97 ha**. La rétention foncière estimée à 70%, c'est-à-dire qu'ils sont comptabilisés pour les 30% de réalisation potentielle dans la projection du PLU.

La consommation foncière potentielle, prévisible au PLU est donc estimée à : environ 0,89 ha pris en compte à partir de 2031.

Certains emplacements réservés sont situés en zone Naturelle concernée par les périmètres des plans de prévention des risques inondation. Cependant, ces emplacements réservés portent sur la réalisation de cheminement doux qui seront conçus en prenant en compte les dispositions réglementaires dont les PPRI.

Les emplacements réservés répondent aux objectifs du PADD suivants :

- Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics
- Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services public
- Construire la mobilité de demain
- Limiter les risques

■ **L'application des dispositions de l'article L151-41 5°) du code de l'urbanisme.**

Le règlement graphique comprend un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 5°). Au sujet de la justification de ce périmètre voici quelques éléments :

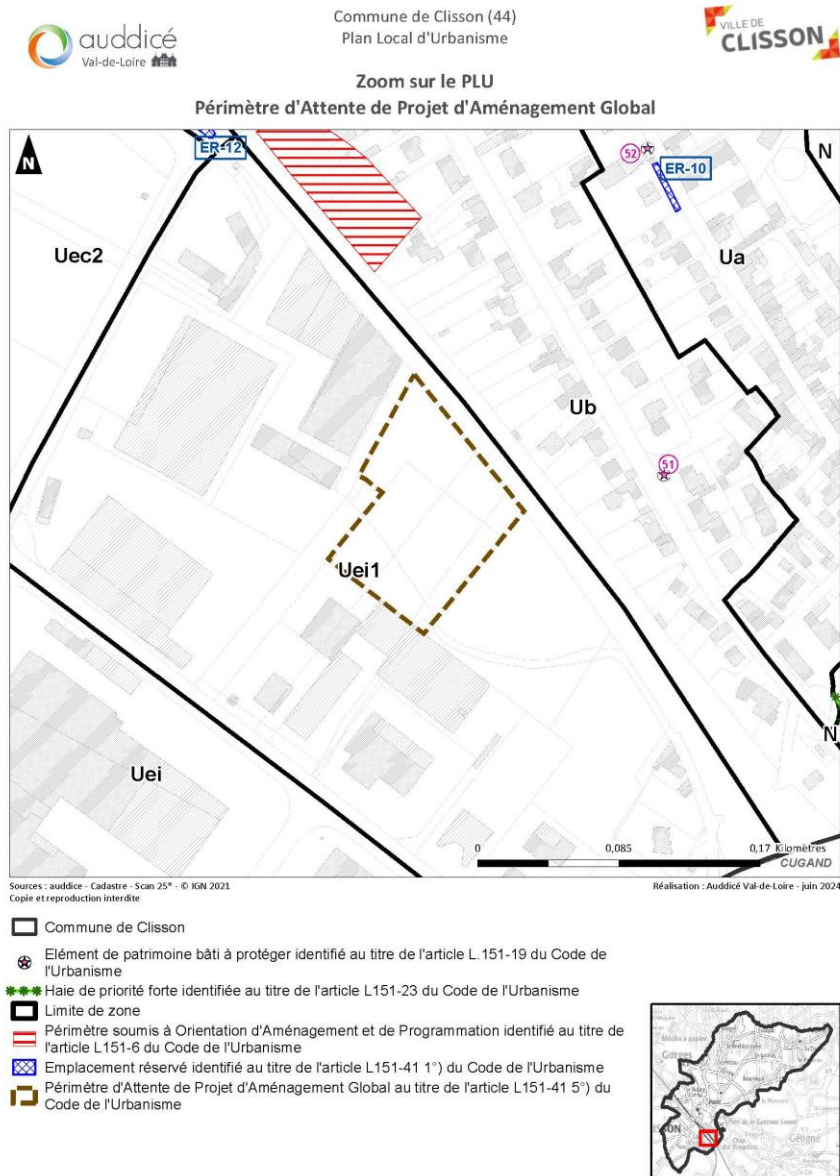
La communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo a construit son siège en requalifiant une friche industrielle, situé dans le parc d'activités de Tabari à Clisson. Afin de restructurer et de requalifier l'activité économique de ce secteur, l'Agglomération souhaite définir un projet favorisant l'implantation de nouvelles entreprises objet du présent PAPAG.

S'agissant d'un projet à définir sur le moyen terme, la durée est de 5 ans à compter de la date d'approbation de la présente révision générale. Les constructions ou installations **d'une superficie supérieure à un 20 m² d'emprise au sol**. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Situé au cœur de la zone urbaine, à proximité immédiate du bourg sur des unités foncières déjà bâties, il n'entraîne pas de consommation d'espace.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global répond aux objectifs du PADD suivants :

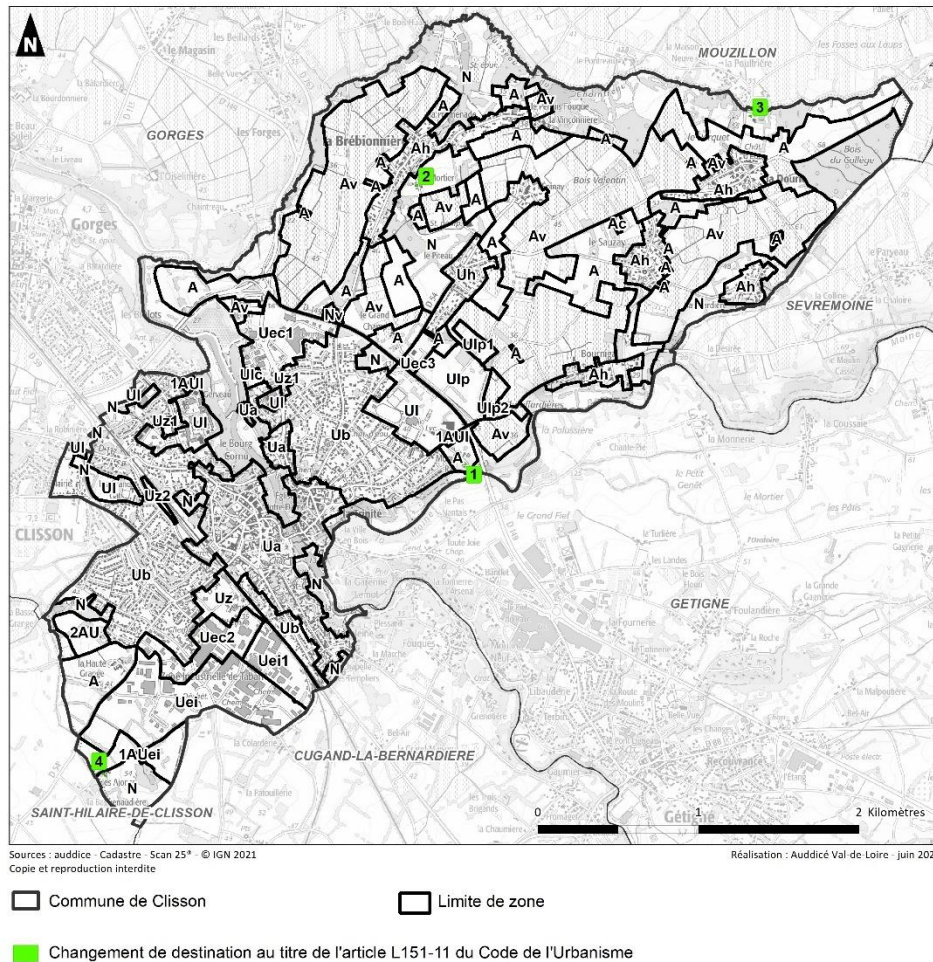
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain
- Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité



1.3.11.4 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

L'article L151-11 dispose que « I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. [...] »

**Batiments pouvant faire l'objet
d'un changement de destination en zone A ou N**



Plusieurs constructions sont identifiées sur le règlement graphique afin de permettre le changement de destination de 4 bâtiments en zones A et N.

La méthodologie employée est décrite dans l'article 1.3.9 du présent rapport de présentation et les fiches permettant d'apprécier l'identification de chaque bâtiment sont annexées au règlement écrit.

Ils permettent la reconquête de bâtiments de qualité répondant à un ensemble de critères objectifs et nécessaires à la destination projetée. En outre, ils permettent la création de logements sans entraîner de consommation d'ENAF.

Ces bâtiments sont situés en dehors des périmètres des plans de prévention des risques inondation.

Cette trame réglementaire répond aux objectifs du PADD suivants :

- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
- Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets
- Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics
- Favoriser la biodiversité

1.3.11.5 Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

En ce sens le règlement graphique identifie accompagné d'une protection traduite dans le règlement écrit :

- Les zones humides
- Le réseau hydrographique et des mares
- Les haies de priorité forte et moyenne
- Les boisements de priorité forte et moyenne
- Des parcs et jardins

Ces identifications répondent aux objectifs suivants du PADD :

- Garantir une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Favoriser la biodiversité

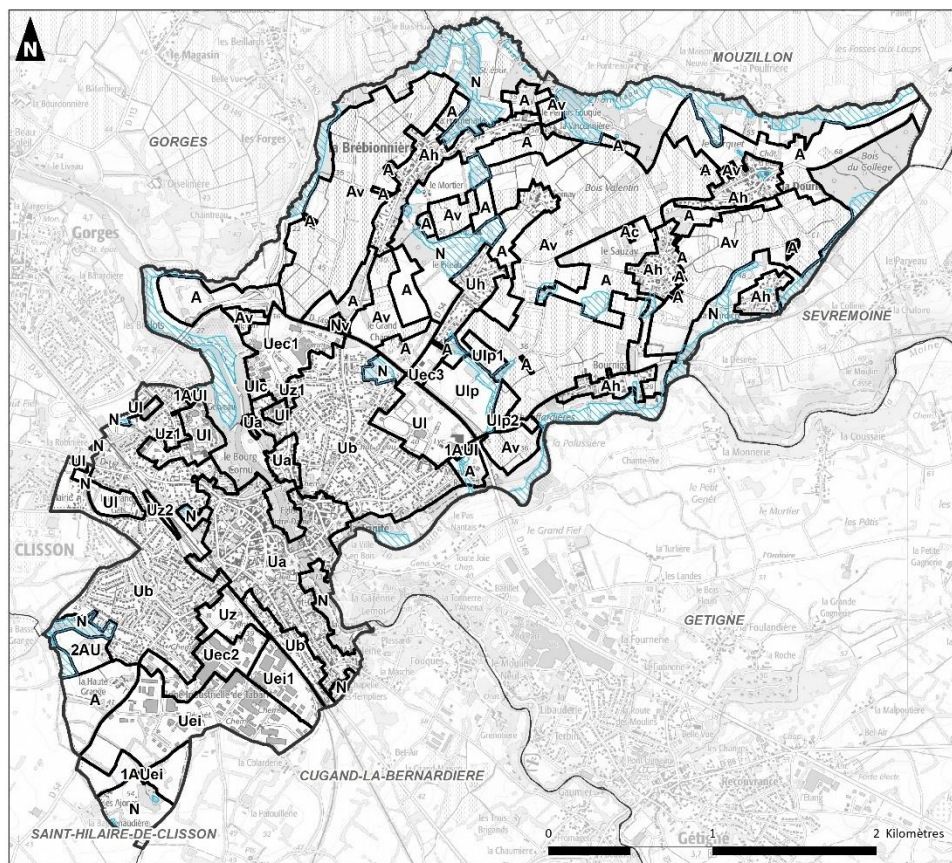
■ Enjeux écologiques liés à des milieux humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Zones humides



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25* - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

▨ Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les enjeux écologiques liés aux milieux humides figurant sur les plans de zonage ont été déterminés par un inventaire réglementaire mené en 2011, répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettant d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. En application du SDAGE Loire Bretagne et du SDAGE de la Sèvre Nantaise, les milieux humides sont reportés aux plans de zonages avec un règlement adapté à l'objectif de protection de ces espaces. Elles ont été complétées par des prospections spécifiques présentées dans le chapitre 2 Evaluation environnementale.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à la protection de ces dernières, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

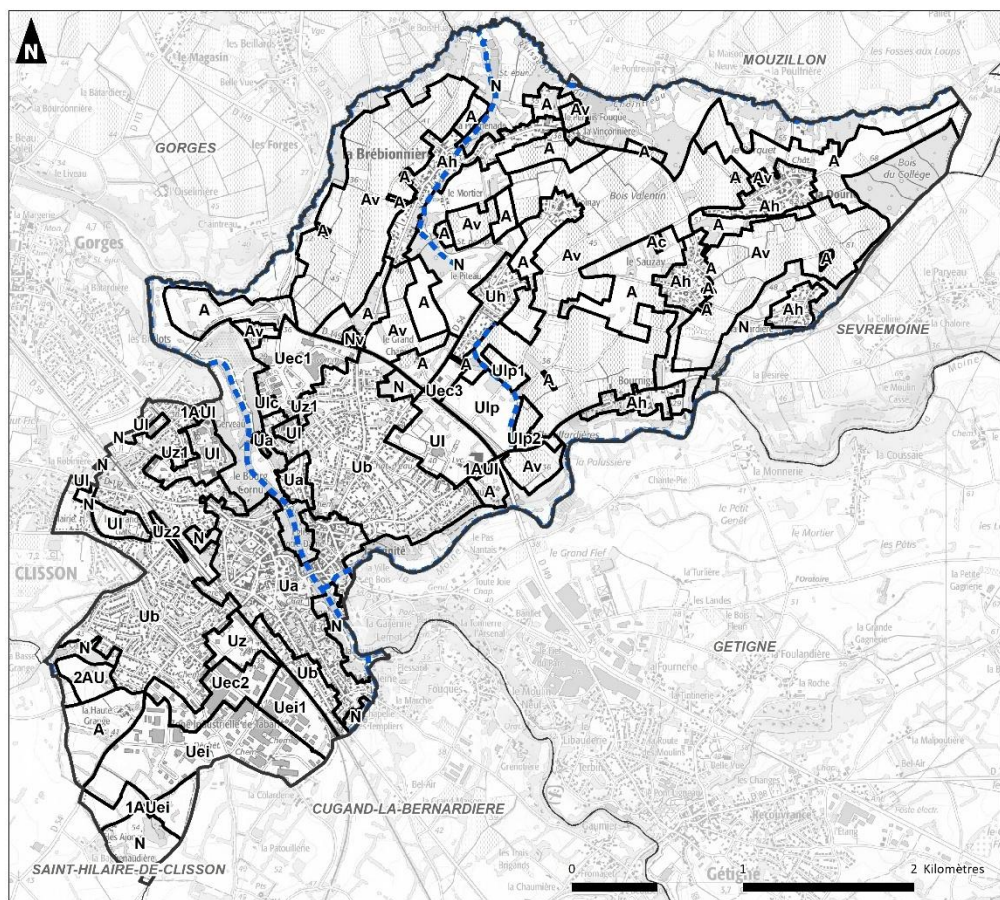
■ L'identification du réseau hydrographique et des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Réseau hydrographique



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25* - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

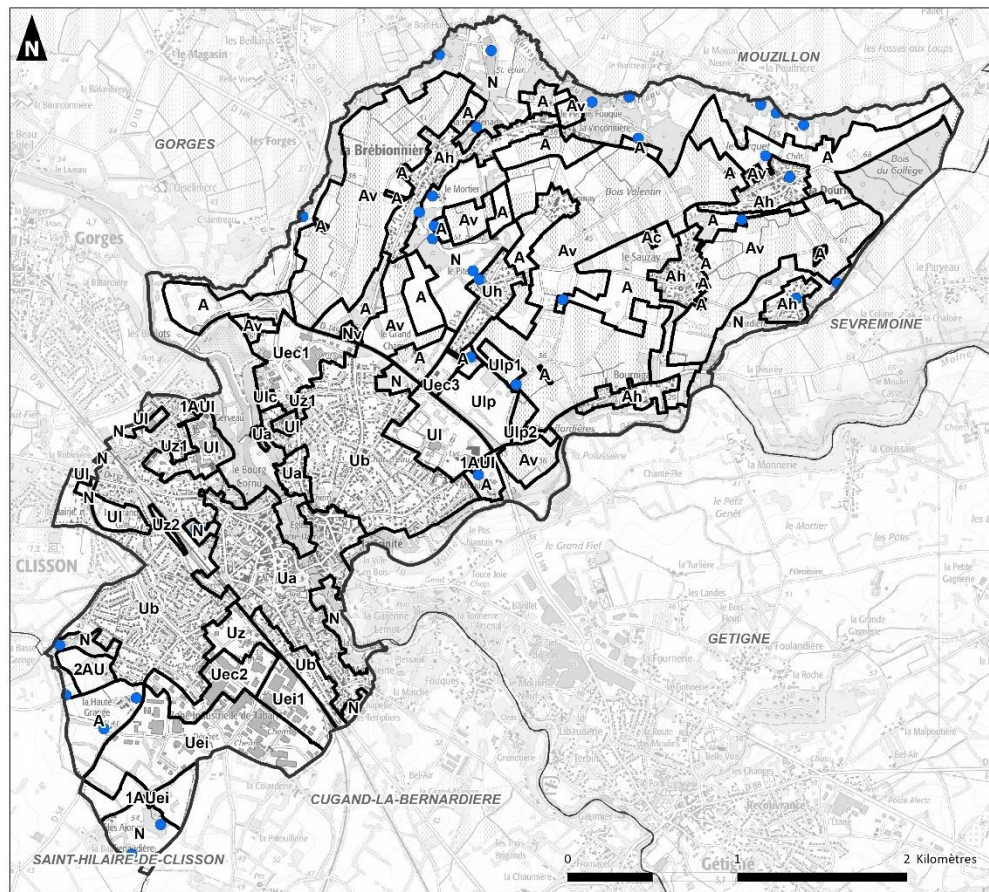
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

■■■ Réseau hydrographique identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Mares à protéger



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Commune de Clisson

 Limite de zone

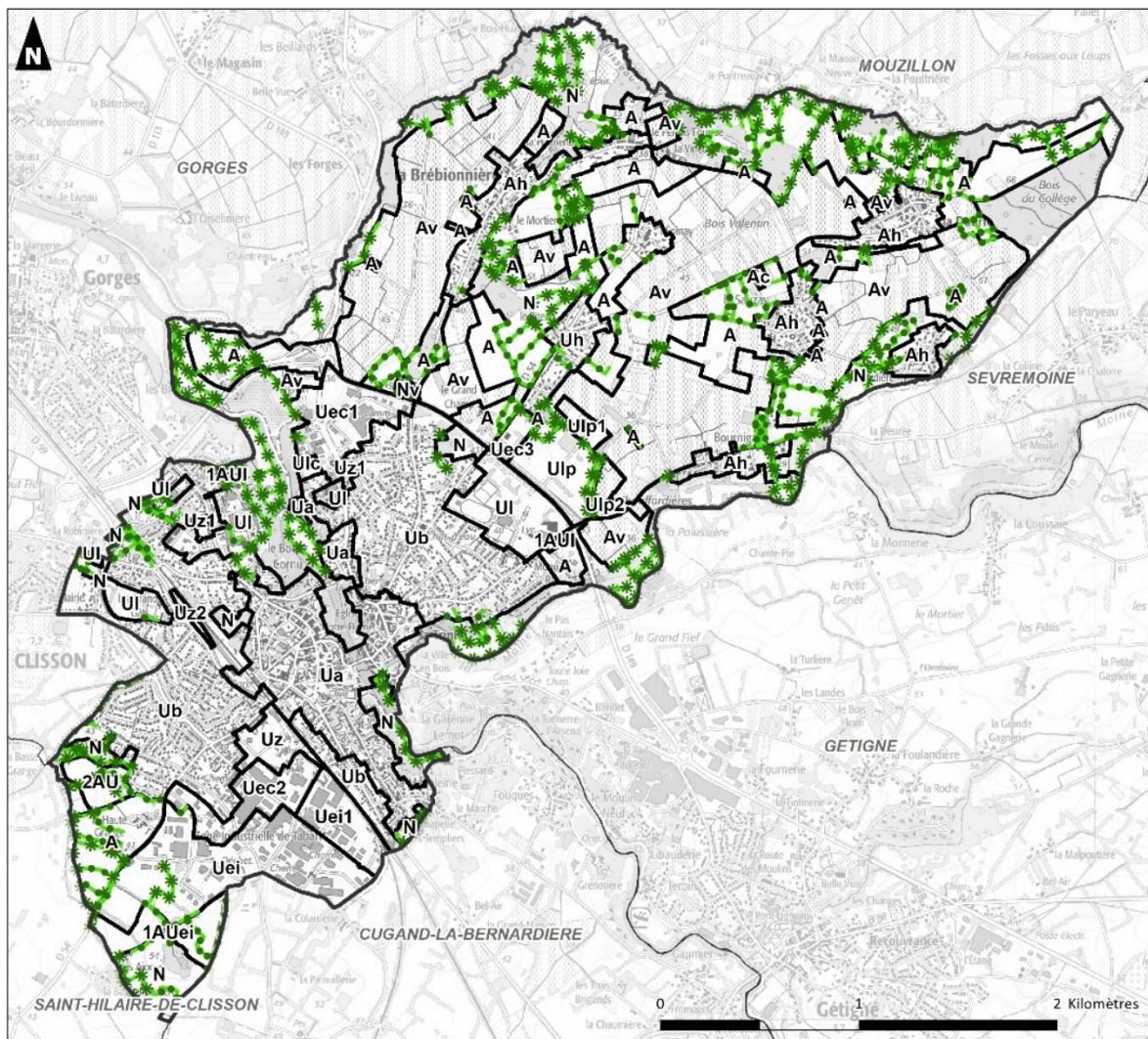
 Mare identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des cours d'eau existants ainsi que des mares sur la commune a fait l'objet d'un repérage dans le règlement graphique. L'objectif étant d'attirer l'attention des administrés et des porteurs de projet sur leur existence et leur prise en compte.

Le règlement écrit prévoit des dispositions visant à assurer leur protection en imposant un éloignement des constructions par rapport aux berges des réseaux hydrographiques et des mares identifiés.

■ L'identification des haies, alignements d'arbres et boisements protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Haies à protéger



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25^e - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2025

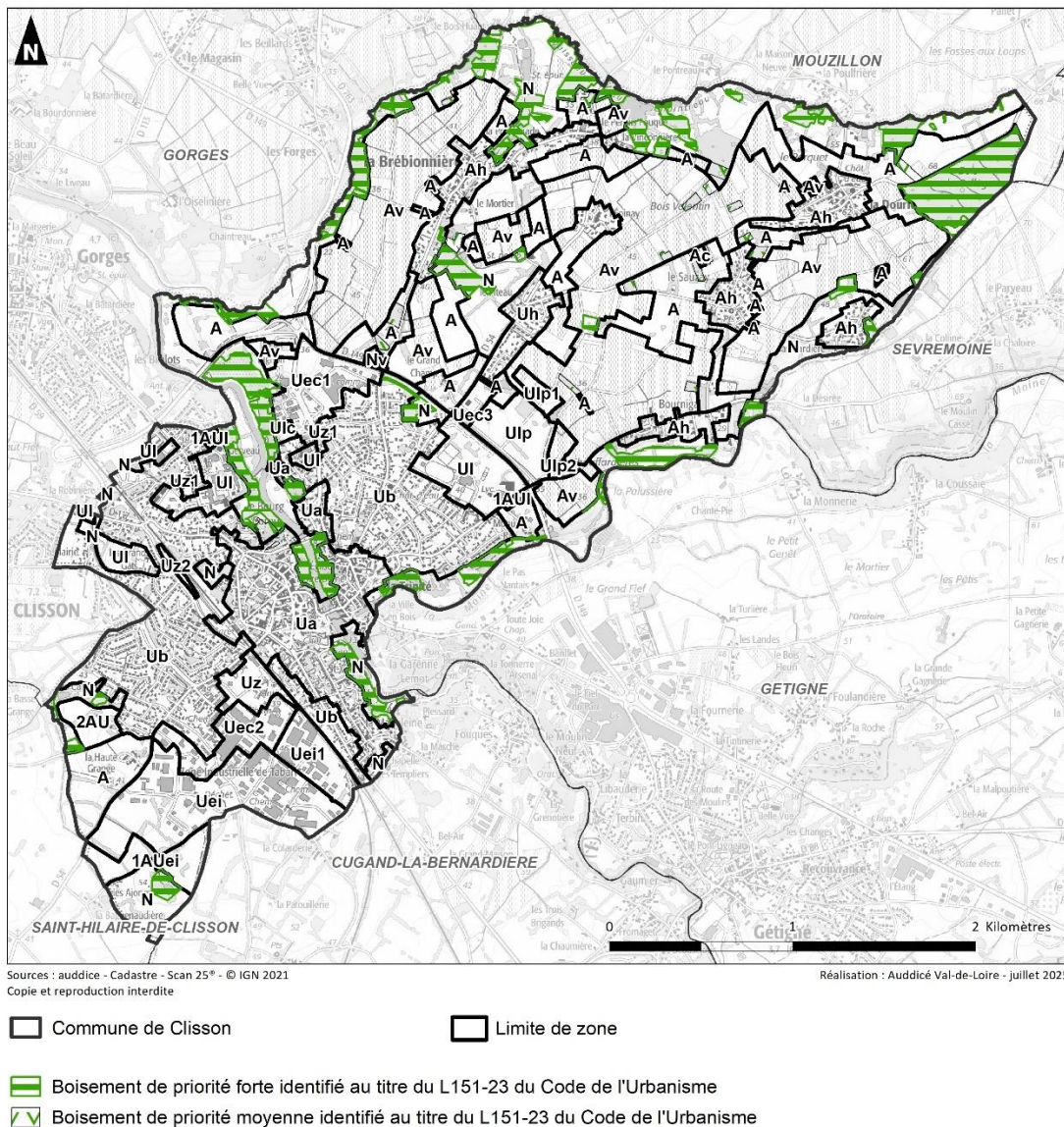
 Commune de Clisson

 Limite de zone

*** Haie de priorité forte identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

... Haie de priorité moyenne identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Boisements à protéger



Pour maintenir la qualité paysagère et les corridors écologiques qui caractérisent la commune, les élus ont décidé de protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le maillage bocager et les boisements relevés dans le cadre de la démarche de révision générale du PLU.

Les haies, alignements d'arbres et boisements de la commune ont été repérés et classés de la manière suivante :

Haies et alignements d'arbres de priorité forte : haies qui répondent à au moins un de ses critères :

- Haies situées dans les 15 mètres autour d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (mare permanente, étang, lac) ;
- Haies situées sur une zone humide avérée ;
- Haies situées dans le périmètre d'une ZNIEFF ;
- Haies situées dans le périmètre d'un réservoir de biodiversité du SRCE ;

- Haies situées de façon parallèle à une zone de forte pente (>10%).

Haies et alignements d'arbres de priorité moyenne : toutes les haies existantes qui n'entrent pas dans un de ces critères.

Boisements de priorité forte : boisements qui répondent à au moins un de ses critères :

- Boisements situés dans un périmètre de ZNIEFF ;
- Boisements situés à moins de 15 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau permanent ;
- Boisements situés dans un réservoir de biodiversité du SRCE ;
- Boisements situés dans ou à proximité immédiate d'une zone humide avérée ;

Boisements de priorité moyenne : tous les boisements qui n'entrent pas dans un de ses critères.

Dans le règlement écrit, la protection est graduée en fonction de l'intérêt représenté.

- **Concernant les haies de priorité forte**, elles doivent être conservées, sauf dans les cas suivants :
 - nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
 - mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général et qui ne saurait être implantée ailleurs ;

Des mesures de compensation sont également imposées.

- Concernant les haies et alignements d'arbres identifiés de priorité moyenne : ils doivent être maintenus, des travaux peuvent être autorisés s'ils ont pour effet de modifier ou de leur porter atteinte :
 - Dans le cadre d'une intervention ponctuelle comme par exemple l'ouverture d'accès, l'extension de construction ou encore l'aménagement d'une liaison douce ;
 - Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole ;
 - Dans le cadre de la nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
 - Pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Dans ce cas, des mesures de compensation sont également imposées.

- **Concernant les boisements de priorité forte**, le défrichement est strictement interdit. Sur l'entretien est autorisé ainsi que l'abattage pour des raisons sanitaire et l'exploitation forestière sous réserve de compensation.

Des constructions, installations et aménagements sont autorisés mais doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt général ;
 - préserver les sujets majeurs existants ;
 - limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, de respecter leur houppier, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant) ;
 - conserver une présence arborée manifeste, clairement visible depuis le domaine public.
- **Concernant les boisements de priorité moyenne**, ils doivent être conservés sur au moins 80% de leur surface.

Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries...) qui ne sauraient être implantés ailleurs ;
- Exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.

Des constructions, installations et aménagements légers peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt général ;
- conserver une présence arborée manifeste, clairement visible depuis le domaine public.

Au total, sont protégés :

- 10 ha environ de boisements de priorité moyenne
- 88 ha environ de boisements de priorité forte
- 18 km environ de haies de priorité moyenne
- 47 km environ de haies de priorité forte

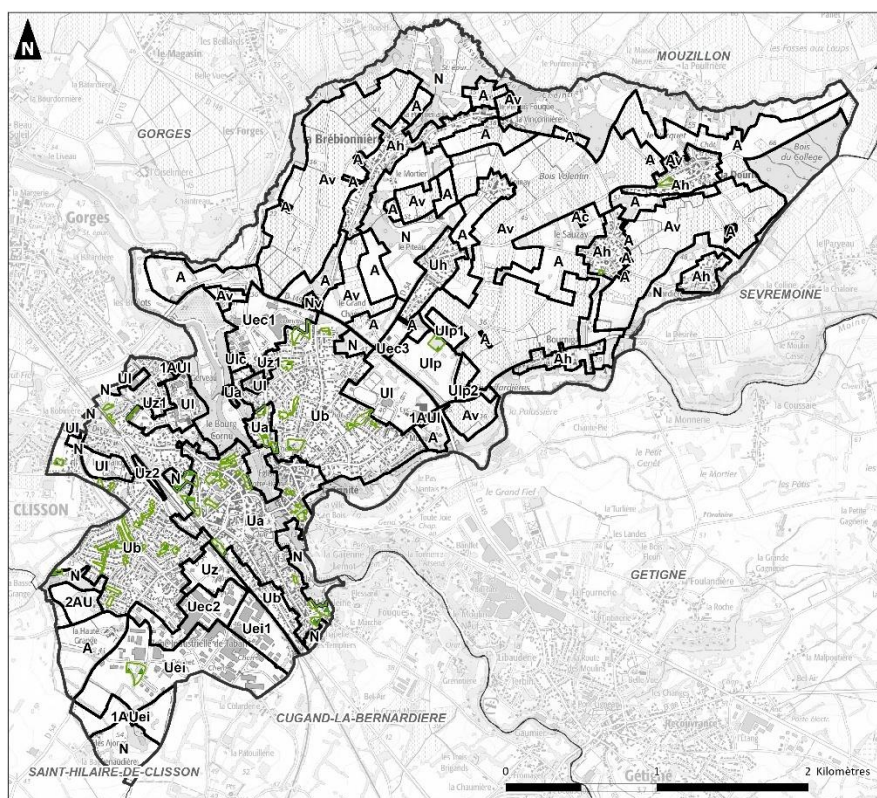
■ L'identification des parcs et jardins protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Jardins à protéger



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val de Loire - juillet 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

■ Parc ou jardin identifié au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

A l'intérieur des enveloppes urbaines, les parcs et jardins constituant des îlots de fraîcheurs participant à la qualité de vie des habitants et des réservoirs de biodiversité ont été identifiés au règlement graphique et protégés au règlement écrit.

Afin de ne pas obérer leur préservation et leur développement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 m². La préservation des arbres de hautes tiges est la règle, il n'est autorisé que pour :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires (sur la base d'un diagnostic) ou de sécurité,
- La mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).

Au total, environ 15ha de parcs et jardins sont protégés.

1.3.11.6 Le patrimoine à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

La commune de Clisson comporte de nombreux enjeux patrimoniaux. Le PDA fait l'objet du SPR (ancienne AVAP) qui permet d'assurer une protection forte de ce secteur. D'autres éléments de la commune sont également remarquables et doivent être protégés dans une mesure moins stricte que le PDA. En ce sens, ont été identifiés :

- Les éléments surfaciques de patrimoine bâti et les quartiers ou îlots à protéger ;
- Les éléments de patrimoine bâti.

L'identification de ces éléments a été réalisée sur la base des critères suivants :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Le règlement écrit dispose des mesures de protection suivantes : les éléments doivent être conservés, leur démolition doit être exceptionnelle pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général

Chacun de ces éléments fait l'objet d'une identification spécifique détaillée dans les fiches annexées au règlement.

■ Éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

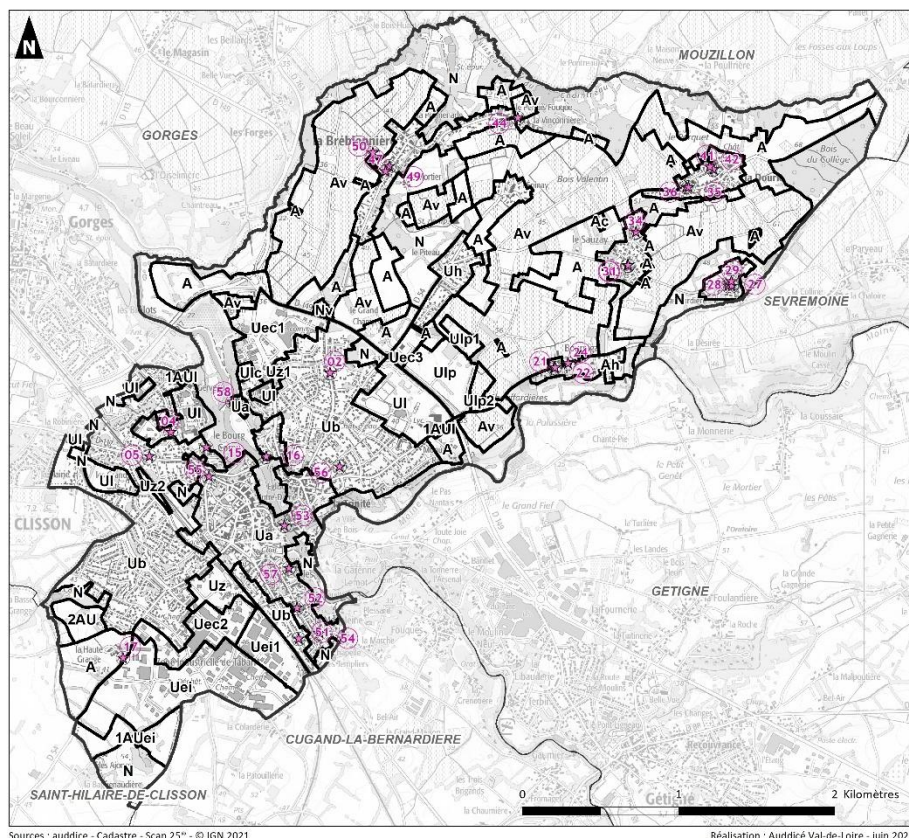
Afin de préserver le patrimoine historique, la commune a également souhaité identifier plusieurs éléments de patrimoine bâti.



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Éléments de patrimoine bâti à protéger



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

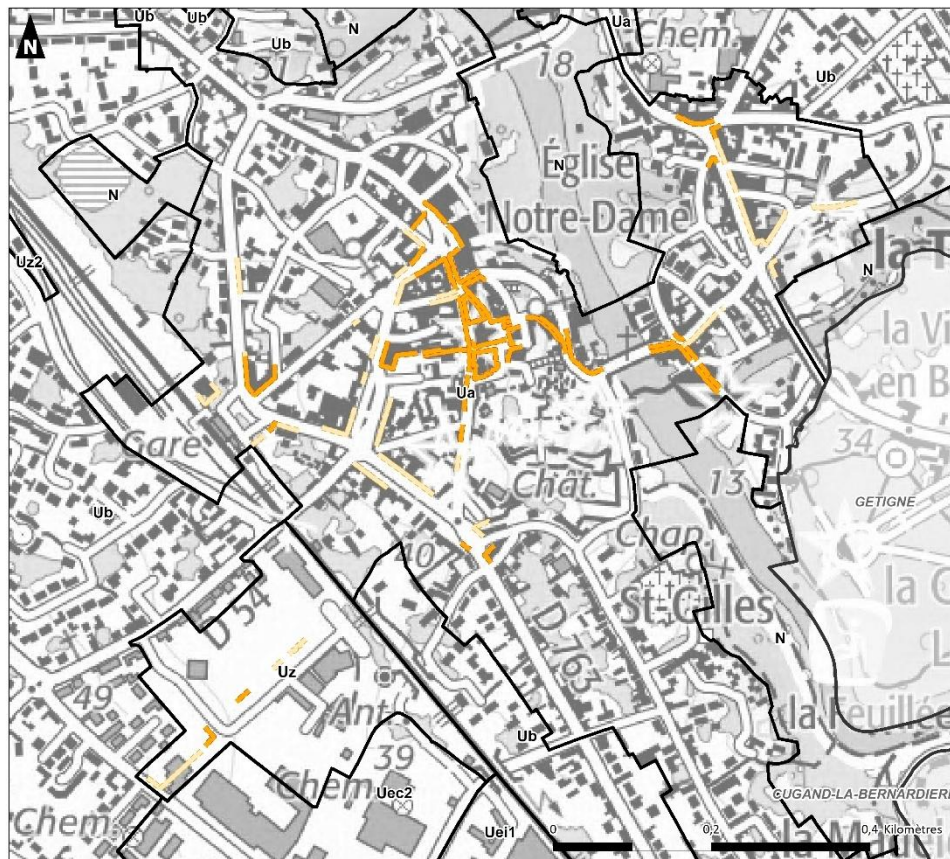
□ Limite de zone

✳ Elément de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

1.3.11.7 Le linéaire commercial protégé au titre du L.151-16 du Code de l'urbanisme

Afin de préserver la diversité commerciale au sein du centre-bourg, des linéaires protégés strictement et d'autres protégés ont été délimités dans le règlement graphique. Ils ont été délimités au droit des façades de rues commerciales du centre-bourg présentant une concentration importante de commerces.

Linéaire commercial protégé



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021 - Scan 100" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Commune de Clisson

 Limite de zone

 Linéaire commercial protégé identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

 Linéaire commercial protégé strictement identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme



Certains changements de destination y sont autorisés, mais dans tous les cas les vitrines commerciales doivent être préservées.

Cette double identification entraîne une différenciation de degré de protection retranscrite dans le règlement écrit.

- **Concernant le linéaire commercial protégé**, sont interdits les changements des sous-destinations : « artisanat et commerce de détail », « restauration » vers les sous-destinations : « logement », « hébergement », « bureaux » ;
- **Concernant le linéaire commercial protégé strictement** : sur les façades identifiées par un linéaire commercial, sont interdits les changements de destination en rez-de-chaussée des sous-

destinations : « artisanat et commerce de détail », « restauration » vers les sous-destinations : « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « logement », « hébergement », « bureaux »

Ces identifications répondent aux objectifs suivants du PADD :

- Encourager le développement d'une offre commerciale équilibrée et attractive

1.3.11.8 Marge de recul le long des grands axes routiers (article L111-6 du Code de l'Urbanisme)

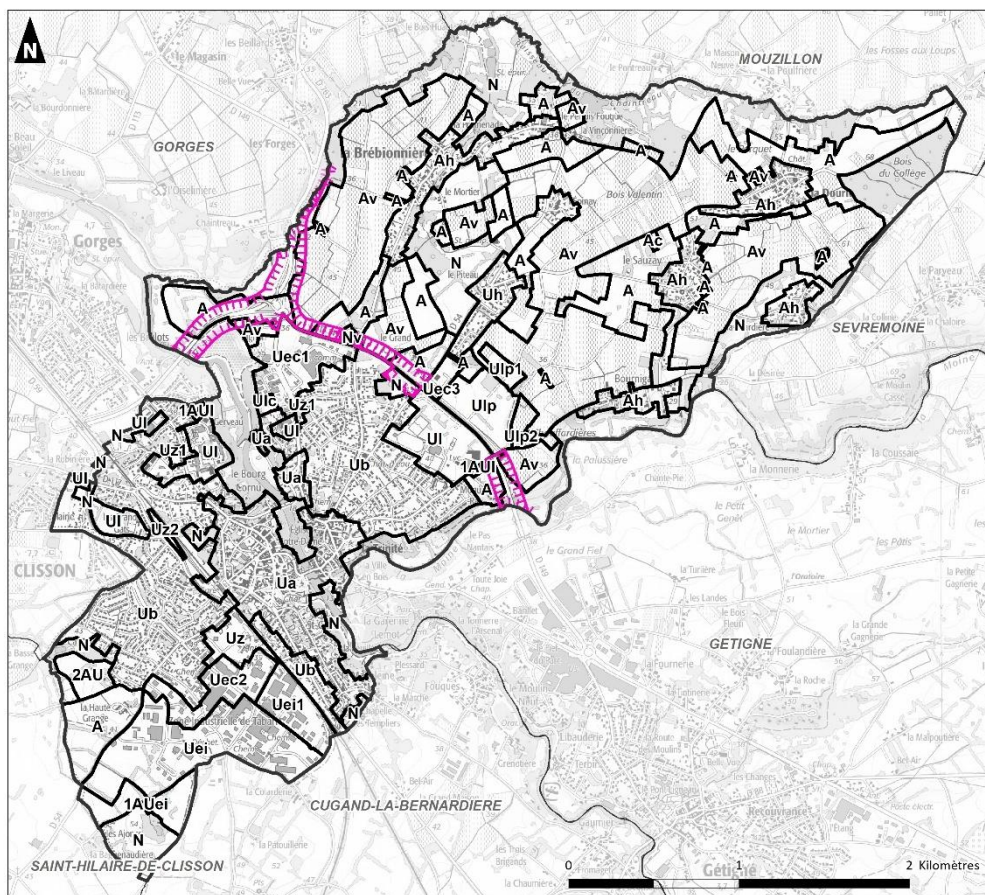
Pour des raisons de sécurité et de nuisance, une marge de recul inconstructible s'applique sur les routes départementales et sont figurées au plan de zonages.



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Marges de recul le long des grands axes routiers



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

□ Commune de Clisson

□ Limite de zone

■ Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L-111-6 du Code de l'Urbanisme

1.4 Bilan des surfaces

Le tableau suivant permet de visualiser les surfaces des zones du PLU révisé.

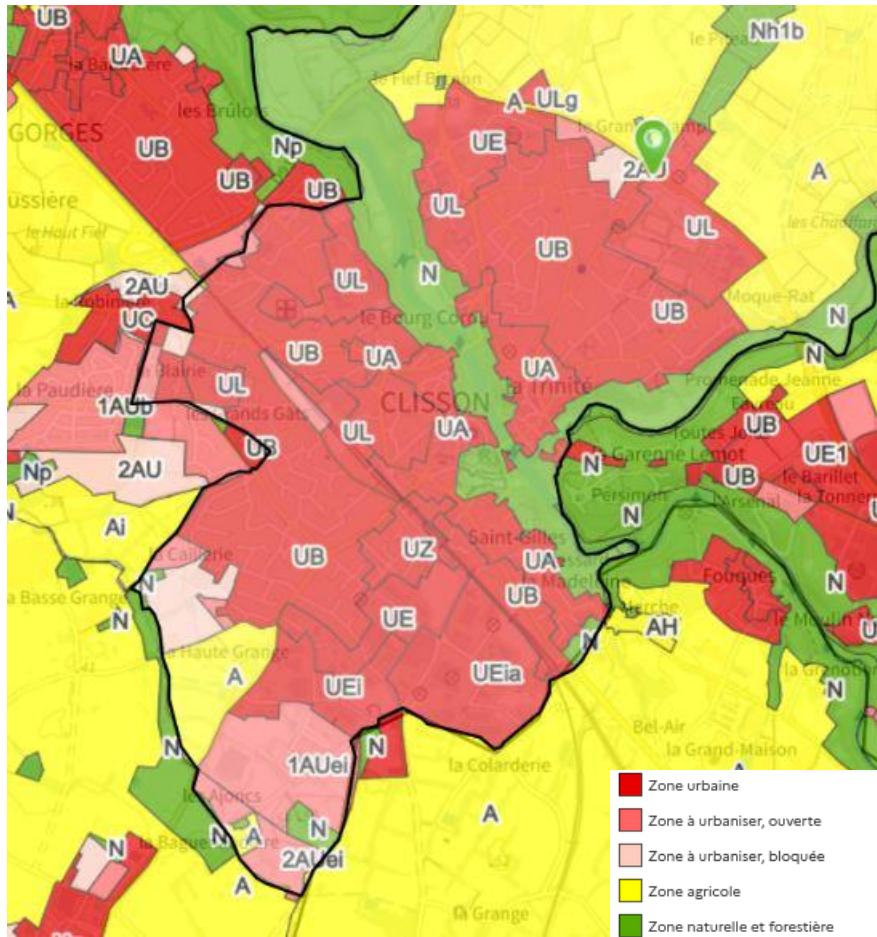
Zonage du PLU approuvé en 2011		Zonage après révision		Différence (ha)
Type de zone	Surface (ha)	Type de zone	Surface (ha)	
Total U	334,6	Total U	399,85	65,25
Total AU	26,3	Total AU	11,82	-14,48
Total 2AU	35,5	Total 2AU	5,94	-29,56
Total A	515,9	Total A	453,61	-62,29
		Dont secteur Ah (STECAL à vocation d'habitat)	50,10	
		Dont secteur Ac (STECAL à vocation de stationnement de caravanes)	0,49	
Total zone N	223	Total zone N	263,65	40,65
		Dont secteur Nv (STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage)	0,82	
TOTAL COMMUNE	1135,3	TOTAL COMMUNE	1134,87	-0,43

Augmentation des zones U : elles ont été réduites au strict minimum au regard des superficies déjà mobilisées en consommation foncière. Par ailleurs, certaines parties ont été diminuées. C'est notamment le cas de l'ancienne ULg sur l'aire d'accueil des gens du voyage a été transformé en STECAL parce que l'emprise ne fait pas partie de la zone Urbaine.

Réduction des zones A Urbaniser : elles ont été réduites au strict minimum au regard des projets de développements communaux et intercommunaux. Une diminution, notamment de l'emprise de la ZAC de Tabari a été réalisée pour préserver les ENAF. Les parties des anciennes zones AU qui sont aujourd'hui aménagées ont été transformées en zone Urbaine. Les parties des zones AU qui n'ont plus vocation à être aménagées ont été classées en zone A ou N en fonction de leurs caractéristiques. L'ancienne zone 2AU en bordure Ouest au droit de la commune de Gorges a été réduite pour ne pas empiéter sur les zones humides identifiées. Elle a été transformée en zone 2AU pour prendre en compte la situation actuelle et permettre la réalisation de projets de logements et de Gendarmerie très important pour l'ensemble des communes qui bénéficieront de ce service public nécessaire.

Augmentation de la zone N : les anciens STECAL de la zone N sont devenus les STECAL (réduits à la dentelle des parties actuellement urbanisées) de la zone A. Cependant, l'emprise de la zone N a été agrandie, notamment à la pointe Nord de la commune pour prendre en compte l'ensemble des espaces présentant des boisements et zones humides. Des protections en ce sens ont d'ailleurs été indiquées au règlement graphique. La pointe Sud de la commune présentant des caractéristiques naturelles a été entièrement dédiée à cette zone.

Réduction de la zone A : la réduction est notamment due au fait que le festival s'est énormément développé depuis 2011. La présente révision du PLU a pour objectif de stabiliser l'emprise existante et de ne plus permettre une extension du site. Pour garantir cela, un projet de création de zone Agricole protégée est en cours de réflexion de la part de la commune qui souhaite solliciter les services de l'Etat en ce sens. Une partie de la pointe Sud de la commune classée en A au zonage de 2011 est désormais classée en zone N. En application de la même analyse, secteur de La Haute Grange a également été transformé en zone N.



CHAPITRE 2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 **ont réformé l'Évaluation Environnementale des documents d'urbanisme. Le PLU de Clisson est donc soumis à Évaluation Environnementale**

2.1 Le processus de l'évaluation environnementale

Pour sélectionner les secteurs de développement de la commune un ensemble d'incidences ont été étudiées : incidences sur la consommation foncière, sur l'activité agricole, sur les paysages et le patrimoine, sur les risques, sur la mobilité, sur les réseaux et sur la biodiversité. Les incidences sur chaque thématique sont précisées dans les chapitres suivants. L'étude de ces incidences a conduit la municipalité à prendre des mesures visant à diminuer l'impact du projet sur l'environnement selon le principe Eviter, Réduire, Compenser.

Le présent chapitre vise à expliciter le cheminement des élus ayant conduit à sélectionner les sites retenus.

Les chapitres suivants détaillent les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en place pour chaque enjeu : la consommation foncière, l'activité agricole, les paysages, les risques, la mobilité, les réseaux et la biodiversité.

2.1.1 Construction du scénario environnemental de référence et analyse des enjeux environnementaux du PLU

Le scénario environnemental de référence caractérise la situation environnementale à 10-15 ans pour le territoire selon son évolution probable si le PLU n'est pas mis en œuvre.

Ce scénario intègre donc les dynamiques d'évolution du territoire en cours, sur la base de projections démographiques notamment et des ratios de consommations d'espaces et de consommations de ressources (eau notamment). Si possible, des hypothèses de spatialisations de développement sont formulées.

Les politiques, programmes, actions « correctrices » engagés par les acteurs seront également prises en compte, tels que les démarches d'animation de Trame verte et bleue, Plan Climat Energie Territorial...

Situer les éléments du diagnostic dans une matrice Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces aide à identifier des enjeux. Cette analyse permet de définir les objectifs en cherchant à maximiser les potentiels des atouts et des opportunités et à minimiser les effets des faiblesses et des menaces. Cette analyse permet ainsi de visualiser rapidement les principales tendances et les priorités.

2.1.1.1 Scénario environnemental de référence par thématique

Le choix d'une présentation du scénario environnemental de référence par thématique de l'état initial de l'environnement a été fait. Il a ainsi été étudié les thématiques suivantes :

- Le milieu physique et le climat

- Le paysage et le patrimoine
- Le milieu naturel
- La gestion des ressources
- Les réseaux
- Les risques naturels et technologiques

Le scénario environnemental du territoire est consultable dans le rapport de présentation.

■ Synthèse des enjeux du milieu physique et climatique

ETAT INITIAL	
ATOUTS	FAIBLESSES
• Une topographie marquée par les vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine aux reliefs les plus bas alternant avec des coteaux marquant les points les hauts ; • Un réseau hydrographique surfacique avec des cours d'eau structurant : Sèvre Nantaise, Moine, la Sanguèze et la Maine complété par des cours d'eau secondaires ; • La masse d'eau souterraine de la Sèvre Nantaise dont les objectifs de qualité/quantité ont été atteints en 2015 • Un climat tempéré	• Des vulnérabilités climatiques identifiées à l'échelle intercommunale et qui touchent plusieurs thématiques : la ressource en eau, la biodiversité, les risques naturels, les risques sanitaires ou bien encore les activités économiques dont l'agriculture • Des émissions de GES de la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo estimées à 360 k tonnes eq. CO2 pour l'année 2016 • Des activités économiques émettrices de polluants atmosphériques
PERSPECTIVES D'EVOLUTION AU FIL DE L'EAU	
OPPORTUNITES	MENACES
• Valorisation des cours d'eau en tant que continuités écologiques • Valorisation touristique et du cadre de vie du paysage et des vallées • Un suivi de la qualité de l'air à l'échelle intercommunale	• Une aggravation des événements liés au changement climatique
ENJEUX POUR LE PLU	
• L'adaptation au changement climatique ; • La prise en compte des fragilités de la ressource en eau et la préservation du rechargement des nappes souterraines • L'utilisation du végétal dans les espaces urbanisés dans un objectif de lutte contre les « îlots de chaleur urbain » (montée des températures) face au réchauffement climatique ;	

■ Synthèse des enjeux relatif au paysage et au patrimoine

ETAT INITIAL	
ATOUTS	FAIBLESSES

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Un patrimoine bâti riche traduisant l'influence italienne dans l'architecture du cœur de ville • Une architecture traditionnelle viticole identifiable dans les écarts ; • De nombreux monuments historiques témoignant de la forte valeur patrimoniale (et touristique) de la ville • Un patrimoine végétal dans le tissu urbain participant à renforcer l'ambiance urbaine d'inspiration italienne • Un paysage agricole de qualité tourné vers la viticulture (permettant d'ouvrir de larges vues) | <ul style="list-style-type: none"> • Des formes urbaines attestant d'un étalement urbain progressif sur les périphéries et le long des axes principaux ; • Des entrées de ville marquées par un tissu économique et industriels créant une rupture entre le paysage agricole et le paysage urbain |
|---|---|

PERSPECTIVES D'EVOLUTION AUFIL DE L'EAU

OPPORTUNITES

- Une valorisation socio-culturelle des espaces remarquables (cœur de ville notamment) ;
- Des projets de renouvellement urbains intégrés dans le tissu urbain ancien
- Du patrimoine bâti ancien dégradé pouvant faire l'objet de réhabilitation / restauration

MENACES

- Le développement d'une architecture banalisante dans les hameaux et en périphérie de ville (entrées de ville)

ENJEUX POUR LE PLU

- Préserver le paysage bocager au sud-ouest de la ville qui participe à la qualité de l'entrée de ville ;
- Traiter de manière qualitative les franges urbaines (bourgs et hameaux) afin de dessiner une transition douce entre le paysage bâti et le paysage agricole ;
 - Préserver / Valoriser les ambiances urbaines d'inspiration italienne ;
 - Préserver / Révéler le patrimoine viticole des villages, élément identitaire du territoire communal ;
 - Préserver le patrimoine végétal constituant des éléments marqueurs du paysage agricole et urbain ;
 - Veiller à la cohérence architecturale entre les constructions nouvelles (logement, local, entreprise, etc.) et le bâti ancien / traditionnel (forme, matériaux, teinte, etc.) dans les hameaux et coeurs de bourg ;
 - Valoriser / Préserver les cônes de vue mettant en scène le patrimoine bâti

■ Synthèse des enjeux du milieu naturel

ETAT INITIAL	
ATOUTS	FAIBLESSES
- La commune est concernée par 3 ZNIR de type ZNIEFF : ZNIEFF de type 1 - Souterrains du Château de Clisson, ZNIEFF de type 2 - Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson, ZNIEFF de type 2 - Vallée de la Moine - Aucune zone NATURA 2000 n'est localisée sur la commune de Clisson. Les sites les plus proches sont les ZSC et ZPS du Marais de Goulaine localisés à environ 10 km - La commune de Clisson est concernée par des réservoirs de biodiversité en lien avec la trame verte et la trame bleue ainsi que par des corridors de la trame bleue - Des zones humides identifiées	- Une occupation du sol marquée par une zone urbaine importante (plus de 30%) et par des espaces agricoles et viticoles pour le reste du territoire ; - Axes de transports fragmentant - Présence d'une pollution lumineuse
PERSPECTIVES D'EVOLUTION AU FIL DE L'EAU	
OPPORTUNITES	MENACES
- L'atlas communal de la biodiversité a été finalisé en novembre 2022. Il sera annexé au PLU révisé. - Une charte de l'arbre est effectivement en cours de réalisation par la commune dont l'approbation est prévue au 2ème semestre 2025.	- Diminution de la diversité des éléments éco-paysagers - Diminution des activités d'élevage et des activités agro-pastorale - Perte de milieux agro-naturels liée à une urbanisation non maîtrisée - Perte de l'intérêt écologique et fonctionnel des sites par la diminution ou la fragmentation des secteurs à enjeux - Fragilisation/rupture au sein des corridors écologiques du territoire - Accentuation des perturbations anthropiques - Poursuite de la destruction des zones humides - Augmentation des nuisances du Castor Fiber à l'encontre des aménagements anthropiques
ENJEUX POUR LE PLU	
- La protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue - La préservation de la biodiversité ordinaire et des paysages au sein des zones urbaines et dans les futurs projets.	

■ Synthèse des enjeux relatif au risques, pollutions et nuisances

ETAT INITIAL	
ATOUTS	FAIBLESSES
- Un risque de mouvement de terrain peu significatif et qui concerne uniquement l'aléa de retrait-gonflement des argiles caractérisé comme moyen (plateau) à faible (vallées) - Une pollution lumineuse concentrée au niveau des zones urbaines, mais limitée par la mise en place d'une gestion différenciée de l'éclairage	- Un risque inondation très présent et encadré par 2 Plans de Prévention des Risques Inondation pour la Moine et pour la Sèvre Nantaise (valeur réglementaire) et un Atlas de Zones inondables pour la Moine (valeur informative) - Des secteurs potentiellement concernés par des inondations par remontées de nappes - Un risque sismique modéré - Un risque radon de catégorie 3 (le plus élevé) 6 ICPE (dont 4 soumises au régime de déclaration et 1 soumise au régime d'autorisation) - Un risque industriel caractérisé par PPRT (société EPC France spécialisée dans le stockage de produits explosifs) – un zonage r « Zones d'interdiction correspondant à des effets indirects pour la vie humaine » s'applique sur le nord-est de la commune - Un risque TMD par voie routière au niveau de la D149 - Plusieurs infrastructures de transport soumises à la réglementation sonore : RD149, RD917, RD59, RD117, RD763, voie ferrée 33 sites référencés comme pollués ou potentiellement pollués (BASIAS) et 2 sites pollués, localisés sur la zone d'activités de Tabari
PERSPECTIVES D'EVOLUTION AUFIL DE L'EAU	
OPPORTUNITES	MENACES
- Mise en œuvre du PPRNPI - Requalification éventuelle des sites BASIAS - Prise en compte des risques dans le PLU et adaptation du zonage réglementaire	- Augmentation des risques naturels avec le changement climatique - Pollution possible d'anciens sites BASIAS - Survenance d'un accident industriel
ENJEUX POUR LE PLU	
- L'intégration des paramètres de nuisances et de risques dans la réflexion portant sur les secteurs préférentiels de développement de l'habitat ; - La prise en compte du risque d'inondation ; - L'anticipation de l'implantation de sites industriels ou agricoles potentiellement générateurs de risque sur le territoire	

■ Synthèse des enjeux relatifs à la gestion des ressources

ETAT INITIAL	
ATOUTS	FAIBLESSES
• Aucune exploitation de carrière localisée sur la commune • Absence de captage d'alimentation en eau potable n'est localisé sur la commune • Deux sites de traitements des eaux usées • Une défense incendies organisée autour de 118 points d'eau • Des potentiels en développement des énergies renouvelables	• Consommation d'énergie : 154 600 MWh en 2019 • Dépendance aux énergies fossiles notamment dans le transport • Dépendance aux territoires voisins pour l'alimentation en eau potable
PERSPECTIVES D'EVOLUTION AUFIL DE L'EAU	
OPPORTUNITES	MENACES
• Mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine Agglo • Développement des ENR du mix énergétique afin de réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles	• Hausse de la demande énergétique • Précarité énergétique • Vulnérabilité du territoire et des hommes face aux changements climatiques • Des tensions sur l'approvisionnement en eau potable • La dégradation des réseaux d'eau
ENJEUX POUR LE PLU	
• La gestion efficiente du réseau d'eau potable ; • La sécurisation de l'alimentation en eau potable de la commune ; • La bonne gestion de l'assainissement collectif ; • Le développement des énergies renouvelables.	

2.1.2 Solutions de substitution raisonnables et expose des motifs pour lesquels le projet a été retenu

Les secteurs de projet concernent l'ensemble des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, que ce soit en zone urbaine ou à urbaniser.

2.1.2.1 Choix de développement

Le projet de PLU de Clisson s'inscrit pleinement en adéquation avec les objectifs d'accueil de nouveaux habitants, de production de logements et de consommation foncière inscrits dans le PLH.

	Répartition selon les objectifs du SCoT		Répartition communale					
	Répartition conforme aux objectifs indicatifs de production	Objectifs 6 ans du PLH	Poids démographique commune		Objectifs avant ajustements		Objectifs de production de logements ajustés	
			Population 2016	Poids démographique de la commune	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie
Clisson	33%	777	7 035	46%	360	60	325	54
Gétigné			3 621	24%	185	31	185	31
Gorges			4 543	30%	232	39	267	44
Aigrefeuille-sur-Maine	35%	824	3 763	21%	171	29	210	35
Haute-Goulaine			5 755	32%	262	44	262	44
La Haie-Fouassière			4 648	26%	211	35	211	35
Vieilleville			3 961	22%	180	30	240	40
Boussay	23%	541	2 632	18%	96	16	156	26
Château-Thébaud			3 007	20%	110	18	50	8
Maisdon-sur-Sèvre			2 908	20%	106	18	106	18
Remouillé			1 899	13%	69	12	90	15
Saint-Hilaire-de-Clisson			2 268	15%	83	14	83	14
Saint-Lumine-de-Clisson			2 109	14%	77	13	77	13
La Planche	9%	212	2 610	44%	93	15	93	16
Monnières			2 179	36%	77	13	77	13
Saint-Fiacre-sur-Maine			1 186	20%	42	7	42	7
	100%	2 354	54 124		2 354	394	2 474	412

Sources : Auran, CSMA travaux de la commission habitat du 29 mai 2019, conseil communautaire du 2 juillet 2019, commission habitat du 30 mars 2021

Figure 12. Extrait du PLH p.24

Cet objet tient compte des objectifs du SCOT qui privilégie un développement résidentiel au sein des centralités dites « d'équilibre » disposant déjà d'une bonne accessibilité en transport en commun dont la commune de Clisson fait partie.

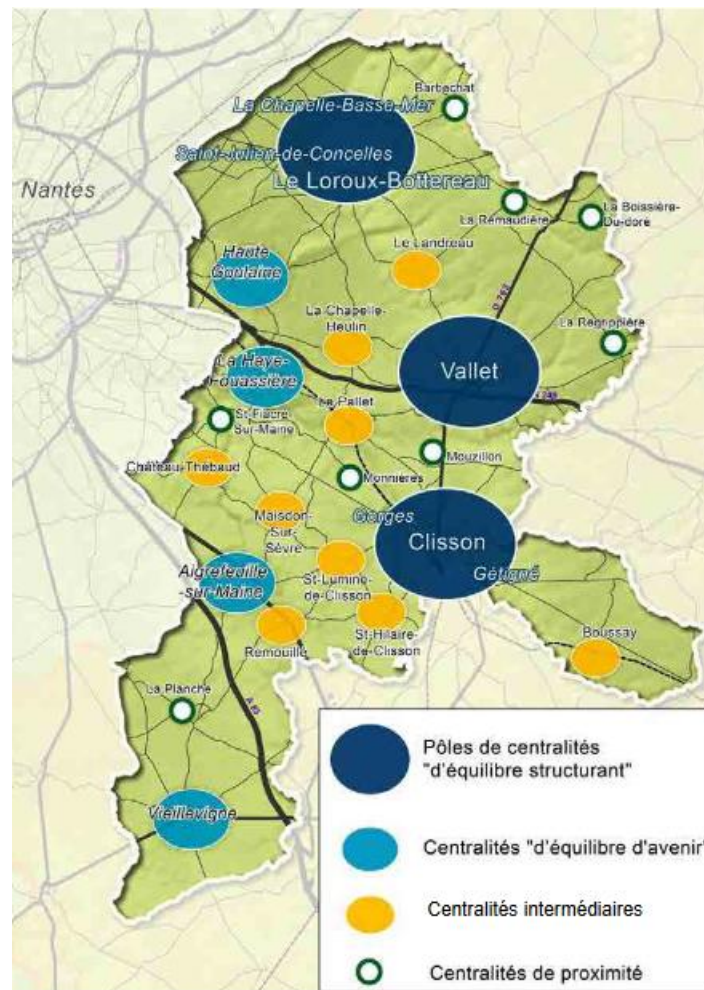


Figure 13. Extrait du SCOT p.33

De par sa position stratégique dans l'aire d'attractivité de Nantes, la commune est très attractive. Les projections démographiques sont donc importantes et la dynamique de la création de logements également.

Prenant également en compte les nouveaux besoins des habitants, le tissu urbain déjà dense va se resserrer pour tendre vers des formes urbaines mixtes comportant des logements individuels, intermédiaires et collectifs. Dans cette optique, le document d'urbanisme prévoit la création du nombre de logements suivants :

Programmés dans le document d'urbanisme	
Dans les OAP, nombre de logement minimum à réaliser :	
<i>En renouvellement urbain</i>	220
La mobilisation des logements vacants	14
Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination	4
TOTAL	238
Le potentiel identifié dans le diagnostic foncier en appliquant une densité de 41 logements par hectare	
Terrains mobilisables (m²)	59444
Nombre de logements potentiels au regard de la densité projetée de 41 logements par hectare	244

Terrains densifiables (m ²)	91170
Terrains densifiables après déduction de la rétention (25%) (m ²)	68377,5
Nombre de logements potentiels au regard de la densité projetée de 41 logements par hectare	280
Sites en potentiel renouvellement urbain (m ²)	6965
Terrains densifiables après déduction de la rétention (33%) (m ²)	4666,55
Nombre de logements potentiels au regard de la densité projetée de 41 logements par hectare	19
TOTAL	543

Tableau 3. Nombres de logements projetés dans le projet de PLU révisé

La démonstration ci-dessus prend en compte la densité moyenne de 41 logements à l'hectare. En effet, l'intensité sera plus importante pour les terrains situés à proximité de la gare et moindre pour les terrains situés en dehors de l'aire du centre-ville.

En outre, une part de logement est créé sans autorisation d'urbanisme préalable et s'ajoutent à ce total. Le besoin en petits logements est plus important et le nombre de grands logements sur la commune en grande proportion. La division de ces logements s'ajoutera.

De plus, certains bâtiments qui ne sont pas aujourd'hui à vocation de logements seront transformés à terme en logement dans le centre-bourg. Ils compléteront la création de logements.

Le potentiel foncier de la commune permet donc d'atteindre les objectifs de production de logements définis dans le PADD.

2.1.2.2 Choix des secteurs de projets : Les mesures d'évitement amont

Les principaux impacts environnementaux du PLU résident dans la réalisation d'aménagement de secteurs de projets en extension urbaine et potentiellement en zone urbaine.

Ces opérations peuvent entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes...

Lors de la détermination des secteurs de projet, une première analyse a permis de mettre en œuvre des mesures d'évitement amont afin d'éviter certaines localisations. Cette analyse est basée sur 4 critères :

- **Incidences sur la consommation foncière** : La commune de Clisson a privilégié sa recherche de au sein de l'enveloppe urbaine et ainsi favoriser la densification de son tissu urbain existant.
- **Incidence sur les risques inondations** : La commune de Clisson est fortement contrainte par le risque inondation. Celle-ci est concernée par un risque inondation très présent et encadré par deux Plans de Prévention des Risques Inondation pour la Sèvre Nantaise et pour la Moine. Certains secteurs communaux sont également contraints par les remontées de nappes.
- **Incidence sur le paysage et le patrimoine** : la commune présente un centre urbain riche en patrimoine sous protection et un patrimoine vernaculaire dispersé sur le territoire. De plus, son patrimoine paysager participe au cadre de vie de qualité de la commune.

- **Incidence sur les zones humides et le patrimoine naturel** : la commune dispose d'un patrimoine naturel qui a été identifié (zones humides et haies) et qui fera l'objet d'une protection dans le PLU révisé. L'évitement de ces secteurs a été mené.

2.1.2.3 Présentation des secteurs retenus et étudiés

A l'issue de cette phase d'évitement amont et afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2034, la municipalité a retenu plusieurs secteurs de développement urbain faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Les 12 secteurs de projet ont été identifiés dont :

- 11 OAP en secteur urbain
- 2 OAP en extension urbaine

■ OAP en secteur urbain

- OAP à vocation d'habitat

OAP	Superficie (en ha)
Chemin de la Colonie	0,32
Route de la Dourie	0,47
Avenue du Fief des Pommiers	0,58
Porte Palzaise	1,33
Rue des Ajoncs	0,40
Avenue de la Caillerie	0,48
Rue de Rosiers	0,34
Route de Saint Lumine	0,75
Rond-Point sur Soleil Levant	0,97
Route de Gorges	0,34
TOTAL	5,9

Tableau 4. Détail des surfaces des OAP habitat

- OAP à vocation de services, équipements et bureaux

OAP	Superficie (en ha)
OAP de la Rue de La Gare	1
TOTAL	1

Tableau 5. Détail des surfaces des OAP à vocation services, équipements et bureaux

■ OAP en extension urbaine

- Détail des surfaces des OAP habitat en extension

- OAP à vocation de zone économique

OAP	Superficie (en ha)
Parc de Tabari	10,9
TOTAL	10,9

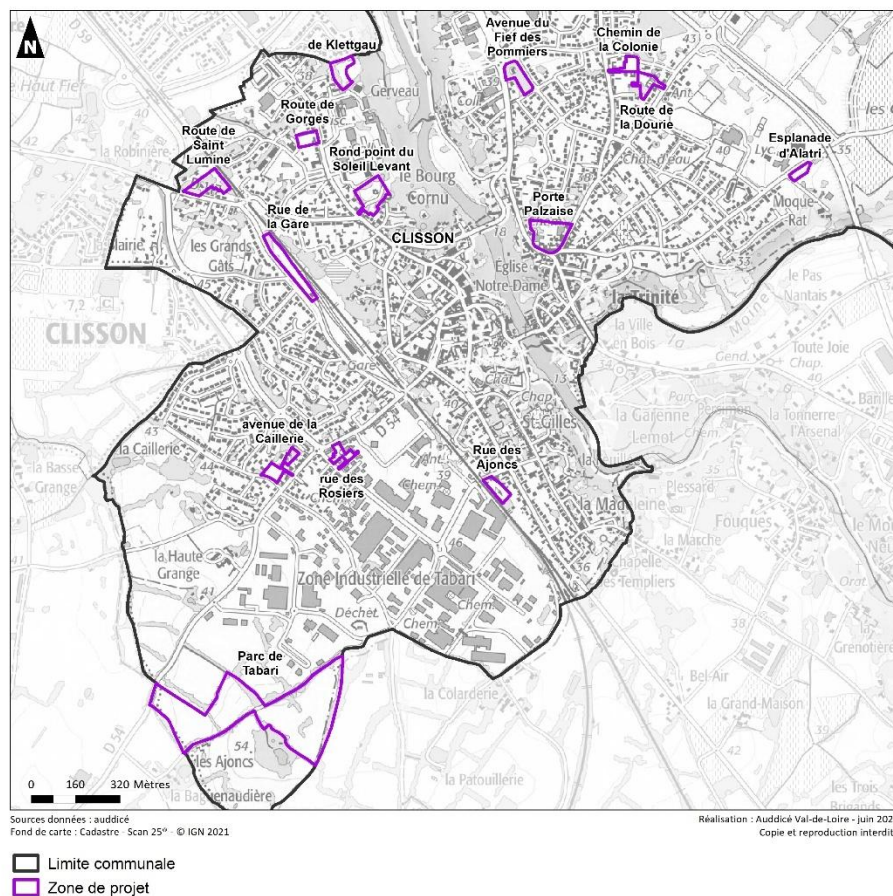
Tableau 6. Détail des surfaces des OAP économique

- OAP à vocation d'équipements publics, culturels, sportifs, de loisirs ou liés à l'enfance en extension urbaine :

OAP	Superficie (en ha)
OAP de Klettgau	0,6
OAP Esplanade d'Alatri	0,3
TOTAL	0,9

Tableau 7. Détail des surfaces des OAP à vocation d'équipements

Localisation des zones de projet



Localisation des secteurs de projet

2.1.2.4 Arbitrage sur le zonage

Dans le cadre de l'élaboration de la révision du PLU, les dispositions en vigueur ont été interrogées et notamment les zones urbaines et à urbaniser non réalisées.

La commune présente une tache urbaine très dense mais également très étalées limitant les espaces Agricoles et Naturels au Sud du territoire. Au Nord de la commune l'urbanisation est plus dispersée, sous forme de hameaux laissant plus d'espace Agricole et Naturel. Les zones 2AU représentaient à elles seules 35,5 hectares et les zones AU 26,3 hectares.

L'arbitrage sur la conservation de ces zones non urbanisées aujourd'hui a été réalisée sur la projection démographique et de développement économique pendant la période de la révision du PLU, jusqu'en 2035.

Les projets d'équipements sont retranscrits dans les extensions urbaines sur les secteurs d'OAP Klettgau et Esplanade D'Alatri.

Ces projets identifiés étant de court ou moyen terme, il n'est pas nécessaire de mettre en place des zones 2AU.

S'ajoute à cela une zone 2AU qui sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement, elle aura notamment pour objet de compléter l'offre de logements

S'ajoute le questionnement sur la réalisation de la ZAC de Tabari. Au regard des projections de consommation foncière et de la nécessité de préserver des espaces Naturels, la zone a également été délimitée pour permettre l'accueil des projets de développement économiques tout en prenant en compte les potentiels de densification dans l'enveloppe urbaine existante. Dans le cadre de la ZAC les voiries et réseaux ont été dimensionnés pour accueillir les futurs projets. Ce secteur a donc été conservé mais réduit dans son emprise.

Projet de la commune	Arbitrages retenus
Prendre en compte l'emprise du Hellfest aujourd'hui pour permettre le maintien de cet espace culturel et touristique majeure pour le rayonnement de la commune	L'emprise du zonage a été délimité aux espaces occupés aujourd'hui par les différents aménagements, installations et constructions nécessaires à cet évènement.
Compléter l'étude des zones humides de 2011 par un repérage du maillage bocager, des boisements et des mares	Les éléments ont été repérés en zones Naturelle et Agricole dans le règlement graphique et protégés en application des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Suppression des emplacements réservés réalisés ou portant sur des projets obsolètes	Les emplacements réservés faisant l'objet de projets toujours envisagés ont été maintenus, des emplacements réservés ont été ajoutés notamment pour la création de liaisons piétonnes.
Mettre à jour la zone Ua, zone urbaine patrimoniale en reprenant le périmètre du SPR.	Le périmètre de la zone Ua et du SPR correspondent.
Mettre à jour la liste des éléments de patrimoine bâti à protéger	L'ensemble des éléments de patrimoine bâti remarquable en dehors du SPR a fait l'objet d'un repérage au règlement graphique et d'une protection dans le règlement écrit.
Conserver les hameaux constructibles	Les hameaux représentant plus de 15 bâtiments pouvant être densifiés ont été maintenus mais le zonage a été ajusté à la parcelle pour ne pas permettre leur extension.
Identifier les bâtiments pouvant changer de destination	Les bâtiments ont été identifiés en application de critères objectifs et reportés au règlement graphique.
Ajustement de la zone Naturelle et de la zone Agricole pour prendre en compte les boisements existants	La zone Naturelle a été définie au regard des enjeux hydrauliques et des boisements identifiés.
Encourager la densification en milieu urbain pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace	Sur les 15 OAP sectorielles, 11 sont dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

Tableau 8. Arbitrages retenus au projet de PLU révisé

2.1.3 Analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du PLU et mesures prises pour éviter, réduire, ou compenser les incidences négatives

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les secteurs de projet retenus, font l'objet d'une analyse fine afin de déterminer la nature des impacts induits par leur réalisation.

Les règles mises en place pour cette évaluation sont les suivantes :

- **La consommation foncière** : pour chaque secteur, lorsque la consommation d'espaces agricoles ou naturels est inférieure à 1 ha, l'impact est considéré comme faible. L'impact est modéré lorsque la consommation est comprise entre 1 et 3 ha. Il est fort lorsque la surface consommée est supérieure à 3 ha. Il s'agit de préciser que certains secteurs de projet correspondent à des secteurs de renouvellement urbain, donc sans impact en termes de consommation foncière.
- **La ressource en eau** : pour chaque secteur, il a été recherché la proximité avec un cours d'eau, la nuisance ou non à la ressource en eau potable (proximité captage AEP).
- **La biodiversité et les continuités écologiques** : pour analyser les effets potentiels du PLU sur la biodiversité et les continuités écologiques, cette rubrique s'intéresse d'une part à la situation des sites d'urbanisation par rapport aux secteurs où une sensibilité écologique est pressentie (zonages naturalistes tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique ou Floristique), et d'autre part aux habitats et espèces repérées lors de prospections de terrain pour les secteurs concernés.
- **Le paysage et le patrimoine** : cette rubrique vise à analyser les effets potentiels du projet sur le paysage et le patrimoine. Des mesures d'accompagnement peuvent permettre de limiter l'impact paysager des projets, par exemple en préservant ou en créant des éléments qui faciliteront l'inscription du projet dans le paysage (végétation).
- **L'activité agricole** : cette rubrique permet d'observer si chaque site est concerné par un périmètre de réciprocity, et s'il induit une consommation de foncier agricole. L'appréciation de l'impact (faible, modéré, fort) repose sur ces deux éléments : une consommation de plus de 3 ha, la proximité d'un élevage, ou l'enclavement d'une exploitation constituent un impact fort. Une consommation de foncier agricole modérée (entre 1 et 3 ha) est considérée comme un impact modéré. Une consommation faible de foncier agricole (1 ha ou moins) est considérée comme un impact faible.
- **Le climat, l'énergie et la mobilité** : cette rubrique analyse principalement le positionnement des développements urbains futurs par rapports aux services, aux commerces, aux transports en commun. En effet, l'aménagement du territoire est un levier important sur le long terme pour réduire les besoins en déplacements, et donc les consommations énergétiques et les émissions induites. Plus un site est proche d'une offre importante de commerces, services, transport en commun, plus l'impact est considéré comme faible, car compatible avec des modes de déplacements ayant moins d'impact environnemental que la voiture individuelle.
- **Les risques naturels et technologiques** : cette rubrique est consacrée à l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances. En effet, le PLU est susceptible, en prévoyant de nouveaux développements urbains, d'aggraver les expositions aux risques. Dans une certaine mesure, les risques

peuvent être pris en compte dans les projets, ce qui permet de maîtriser l'exposition des biens et des personnes.

- **Les réseaux** : la rubrique suivante, pour évaluer les impacts du plan en matière de réseaux, s'intéresse à deux points : les capacités du réseau (peut-on prélever plus d'eau potable ? peut-on assainir plus d'habitations ?), et le site choisi peut-il être facilement raccordé au réseau ? Si la réponse à ces questions est non, cela signifie que le réseau devra être adapté pour permettre la réalisation du projet de PLU. L'impact est faible quand le réseau a une capacité suffisante et que le site est facilement raccordable. Il est modéré lorsque le réseau doit subir une adaptation mineure. Il est fort quand le réseau doit subir une adaptation plus importante.

A l'issue de l'analyse des secteurs de projet, il est possible de déterminer l'impact du choix des secteurs de projets sur la thématique environnementale traité.

- Impact faible,
- Impact modéré,
- Impact fort.

2.2 Incidences et mesures concernant la consommation foncière

Ce paragraphe vise à analyser la consommation foncière potentielle induite par le projet, c'est-à-dire la transformation de sols naturels ou agricoles en sols urbains (nouveaux quartiers, zones d'activités, infrastructures, etc...).

2.2.1 Mesure générale de réduction de la consommation foncière

La consommation foncière est détaillée dans le chapitre 5.

La consommation foncière des sites en extension urbaine envisagée se répartie de la façon suivante :

Secteur d'OAP	Surface du secteur en ha
OAP Tabari	0 ha (7 ha ne comptant pas en consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
OAP Klettgau	0,6 ha
OAP D'Alatri	0,3 ha
TOTAL	0,9 ha

Les sites en extension urbaines sont détaillés de la manière suivante :

- L'extension de la Zone d'activité Tabari – cette extension était déjà prévue dans le PLU antérieur mais a été fortement réduite en raison de la présence de zones humides au sud du secteur.
- La réalisation d'un parking au niveau de l'Esplanade d'Alatri permettant de desservir plusieurs équipements adjacents (Lycée, complexe sportif).
- La création d'équipements à vocation culturels/sportifs ou liés à l'enfance sur le site de Klettgau.

Pour rappel, la commune a divisé par 2 son rythme de consommation foncière par rapport à la dernière décennie, tout en permettant le développement d'équipements et d'habitat qui répondent aux besoins à une échelle intercommunale et communale.

2.2.2 Mesure générale de densification du tissu urbain existant

La principale mesure d'évitement en matière de consommation foncière a été de choisir en priorité des sites en densification urbaine.

Dans le cadre du scénario démographique retenu par la commune, il a été estimé un besoin de produire 593 logements neufs dont 430 logements en zone urbaine.

OAP	Superficie (en ha)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (en log/ha)
Chemin de la Colonie	0,32	7	20
Route de la Dourie	0,47	10	20
Avenue du Fief des Pommiers	0,58	23	40
Porte Palzaise	1,33	42	60
Rue des Ajoncs	0,40	8	20
Avenue de la Caillerie	0,48	10	20
Rue de Rosiers	0,34	7	20
Route de Saint Lumine	0,75	15	20
Rond-Point sur Soleil Levant	0,97	25	25
Route de Gorges	0,34	11	30
TOTAL	5,9	158	Min 20 / Max 60

Des besoins complémentaires en termes d'équipements et de développement communal ont nécessité la réalisation de l'OAP de la Gare

OAP	Superficie (en ha)
OAP de la Rue de la Gare	1
TOTAL	1

Afin de limiter l'impact de la consommation foncière, l'urbanisation en zone urbaine a été privilégiée par rapport à l'extension. PLU prévoit la consommation de **0,9 hectares en extension urbaine** pour ces sites.

La densité brute minimale de 20 logements / ha sur l'ensemble des OAP constitue également une mesure de réduction de la consommation foncière adaptée au contexte urbain. La densité minimale moyenne prévue par le SCOT actuel est de 22 logements par hectare pour la commune. Les objectifs de densité moyenne projetée est d 37 logements par hectares.

2.2.3 Mesure particulière liée à la réalisation d'une OAP densification

2.2.3.1 Les enjeux

Les principaux enjeux de ces OAP reposent sur deux aspects :

- La diversification des programmes de logements
 - Diversifier la typologie des logements pour favoriser l'accueil de profils diversifiés et notamment l'accueil des jeunes actifs et jeunes ménages ;
 - Prendre en compte l'adaptation des logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) afin notamment de s'adapter aux besoins de la population sénior en augmentation.
 - Intégrer une part de logements de 2 pièces et moins pour répondre à l'ensemble des besoins.
- La densification des secteurs pavillonnaires
 - Maîtriser la densification des cœurs d'îlots, par l'utilisation de formes architecturales cohérentes avec l'environnement bâti voisin, pour limiter les contraintes de voisinage et garantir une bonne intégration des constructions,
 - Favoriser la mutualisation des accès et des zones de stationnements,
 - Maintenir les principes de jardins et d'espaces extérieurs paysagers,
 - Gérer les limites avec les secteurs agricoles et naturels voisins.

2.2.3.2 Les Mesures Eviter, Réduire, Compenser

■ Mesures liées à l'intégration environnementale et au site

La topographie et nature du terrain

- S'intégrer à la pente naturelle du terrain en limitant les mouvements de terrain au strict nécessaire (éviter les déblais-remblais et tout remaniement artificiel). C'est bien la construction qui doit s'adapter au site à travers une réflexion d'ensemble et non l'inverse. Une construction en haut de pente devra s'implanter en cohérence avec le relief existant en évitant les terrassements importants afin de minimiser son impact visuel.
- Positionner le garage de manière réfléchie par rapport à la voirie pour ne pas défigurer le paysage par une allée carrossable trop importante, et pour ne pas entraîner de grandes surfaces imperméabilisées. Sa disposition au plus proche de la voirie d'accès permet par la même de palier au problème de pente potentielle.

Éléments naturels et patrimoniaux

- Rechercher l'intégration des clôtures et murs existants traditionnels.
- Assurer la bonne intégration des nouvelles constructions en maintenant ou créant des continuités végétales en limites de parcelles.
- Traiter les limites avec les secteurs naturels et agricoles par la conservation ou le maintien de franges végétalisées.

■ Mesures liées au cadre de vie et au voisinage

Gérer les vis-à-vis

- Éviter une implantation centrale en cœur d'îlot.
- Préférer soit une implantation en mitoyenneté dans le prolongement d'une construction existante, soit une implantation détachée, placée perpendiculairement à l'habitation existante.
- Penser le logement dans son ensemble, avec sa cour, son patio ou son jardin sans vis-à-vis avec les avoisinants.

Le droit au soleil

- Limiter la hauteur de construction pour que le terrain voisin situé au nord puisse bénéficier de conditions d'ensoleillement satisfaisantes. On parle de *masque solaire* pour évoquer les ombres créées par une construction située au nord de la première.
- Prendre en compte les hauteurs des constructions avoisinantes pour éviter les ruptures d'échelle ou une ombre portée trop importante sur la construction ou le terrain voisin au nord.
- S'inspirer du gabarit (hauteur, largeur, longueur) du bâti existant pour garantir une meilleure intégration et éviter les ruptures visuelles

■ Mesures liées aux accès et aux nouvelles voiries

- Contacter ses voisins lors d'un projet de valorisation de son foncier pour s'informer et mutualiser les projets en cours ou à venir. Penser à réfléchir à un projet d'ensemble pour une meilleure harmonie de quartier.
- Mutualiser les accès pour l'ensemble des constructions en cœur d'îlot afin d'éviter les parcelles en drapeau. Ceci optimisera les coûts de voirie et de viabilisation.
- Optimiser l'implantation du stationnement sur les nouvelles parcelles en mutualisant ces espaces entre voisins.

■ Mesures liées à l'urbanisation future

Division parcellaire

- Envisager des divisions mutualisées entre voisins, permettant de créer de nouveaux terrains non imaginés au préalable sur sa simple parcelle privée.
- Penser à la mutualisation des accès et des zones de stationnement lors de la division parcellaire.

Implantation bâtie

- Privilégier une implantation sur une limite du terrain pour faciliter les extensions demain.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, privilégier un retrait minimal de 3m pour garantir une extension habitable demain (3m étant une largeur adaptée pour une pièce de vie agréable).
- Éviter les constructions en milieu de parcelle qui laissent peu d'évolution possible et entraînent parfois des délaissés peu exploitables de chaque côté de l'habitation.
- Réfléchir à l'évolution possible des terrains alentour et leur desserte dans le but de limiter le déploiement des voiries individualisées.

2.2.4 Synthèse

Le projet de révision du PLU s'est attaché à remobiliser son projet aux seins de la zones urbaines pour 11 OAP, 10 OAP concerne la création de logements, et 1 OAP concerne l'aménagement du pole gare (bureaux, commerces...) De plus, une OAP dédiée à la thématique densification a été mis en œuvre.

Enfin, 2 OAP se situent en extension urbaine et sont vouées à la réalisation d'équipements nécessaires et complémentaires à ces derniers :

- OAP Esplanade D'Alatri (création d'une zone de stationnement à proximité d'équipements scolaires) – 0,3 ha
- OAP Klettgau (nouveaux équipements publics culturels, sportifs, de loisirs, scolaires et/ou liés à l'enfance en complément du complexe sportif existant) - 0,9 ha

En complément la collectivité s'accorde la possibilité de concevoir 1 OAP structurants en extension urbaine, projets déjà identifiés au PLU précédent mais revus dans leur emprise :

- Un projet à vocation économique : OAP de Parc Tabari (extension de la zone actuel - 10,9 ha

Dans le cadre du PLU et pour l'ensemble des secteurs de développement identifié en zone urbaine un impact faible est retenu vis-à-vis de la consommation foncière.

Pour les zones en extension urbaine :

Les OAP en extension urbaine de l'Esplanade D'Alatri et Klettgau sont considéré comme ayant un impact faible en raison de leur consommation foncière de moins de 1 ha.

L'OAP Parc Tabari et la zone 2AU ont un impact fort car elles gèrent des consommations foncières supérieures à 3ha.

2.3 Incidences et mesures sur la ressource en eau

Ce paragraphe vise à analyser les incidences potentielles induites par le projet. L'ensemble des OAP, ont fait l'objet de croisements afin de vérifier les incidences potentielles sur la ressource en eau. Les secteurs ont été croisés avec :

- Le réseau hydrographique
- Les zones à enjeu en eau potable définies par le SDAGE
- Les captages prioritaires ;
- Les périmètres de protection des captages

Les zones humides sont traitées dans la partie dédiée à la biodiversité.

2.3.1 Protection du réseau hydrographique

Le réseau hydrographique communal s'articule autour de la Sèvre Nantaise, la Moine et le Chaitreau. La Sèvre Nantaise traverse le centre-bourg sur un axe nord-ouest sud-est.

Aucun des secteurs projetés n'est localisé à moins de 50 m d'un cours d'eau.

2.3.2 Protection de la ressource en eau

La commune ne dispose pas de captage d'eau potable. Elle est dépendante de ses territoires voisins pour son alimentation en eau potable et connaît donc un fort enjeu pour la sécurisation de son approvisionnement en eau potable.

Les risques de tension sur la ressource en eau sont attendus dans les années à venir en raison notamment des baisses de débits des rivières de la Sèvre Nantaise et de la Moine et à une augmentation des besoins en eau.

Aucun secteur couvert par une OAP n'est situé sur un périmètre de protection des captages ni sur une aire d'alimentation des captages en eau potable ni à proximité d'un captage prioritaire.

2.3.3 Mesures Eviter, Réduire, Compenser

2.3.3.1 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues au PLU

Les mesures prévues au PLU sont les suivantes :

- L'identification au règlement graphique du réseau hydrographique et des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- L'identification au règlement écrit de règles visant un éloignement des constructions par rapport au réseau hydrographique et aux mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

« Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique et des mares reportés sur les documents graphiques du règlement. »

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique et des mares reportés sur les documents graphiques du règlement.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les extensions de l'existant dans une limite de 30% à la date d'approbation de la révision générale du PLU, de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Ces extensions doivent être privilégiées de manière à ne pas réduire la distance entre le bâtiment et la berge.
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Le PLU prévoit également de limiter les risques de ruissellement en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales dans l'aménagement urbain et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives :

« L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal est de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha. »

Complété par le repérage du maillage bocager identifié dans le règlement graphique et protégé dans les dispositions du règlement écrit.

2.3.3.2 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues aux OAP

Protection du réseau hydrographique et des mares

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Chemin de la Colonie	/
OAP Route de la Dourie	/
OAP Avenue du Fief des Pommiers	/
OAP Porte Palzaise	/
OAP Rue des Ajoncs	/
OAP Rue de La Gare	/
OAP Avenue de la Caillerie	/
OAP Rue des rosiers	/
OAP Route de Saint Lumine	/
OAP Rond-Point du soleil Levant	/
OAP Route de Gorges	/
OAP Parc de Tabari	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Prévoir un espace non constructible à proximité du boisement situé au Sud de l'OAP. Cet espace correspondra à une bande paysagée assurant la fonctionnalité écologique du boisement et des mares.
OAP de Klettgau	/

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Esplanade D'Alatri	/

Gestion des eaux pluviales :

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP chemin de la Colonie	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Route de la Dourie	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Avenue du Fief des Pommiers	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Porte Palzaise	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Rue des Ajoncs	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Rue de la gare	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
OAP Avenue de la Caillerie	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Rue des rosiers	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Route de Saint Lumine	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Rond-Point du soleil Levant	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
OAP Route de Gorges	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Parc de Tabari	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues. - Positionner l'un des aménagements permettant la gestion de l'eau pluviale en bordure de la route de Saint Hilaire de Clisson et s'assurer de sa qualité paysagère.
OAP de Klettgau	Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
OAP Esplanade D'Alatri	Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.

2.3.4 Synthèse

A travers les mesures inscrites dans les OAP et dans le règlement écrit et graphique, aucune incidence négative sur la ressource en eau, que ce soit en qualité ou en quantité n'est attendue. Des mesures complémentaires sont également inscrites au volet biodiversité et à la préservation du patrimoine naturel venant renforcer la préservation de la ressource.

La limitation de l'imperméabilisation et les prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales seront de nature à avoir une incidence positive sur l'infiltration des eaux.

Dans le cadre de la révision du PLU, un **impact faible** est retenu concernant l'impact sur la ressource en eau.

2.4 Incidences et mesures sur la biodiversité et les continuités écologiques

Pour analyser les effets potentiels du PLU sur la biodiversité et les continuités écologiques, ce paragraphe s'intéresse d'une part à la situation des sites d'urbanisation par rapport aux secteurs où une sensibilité écologique est pressentie (zonages naturalistes tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu), et d'autre part aux enjeux qui auraient été déterminés lors des prospections de terrain.

L'ensemble des sites faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), que ce soit en zone U ou AU, ont fait l'objet de croisements afin de vérifier les incidences potentielles sur le patrimoine naturel. Les secteurs ont été croisés avec :

- Les zones du réseau Natura 2000 ;
- Les zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques
- Les zones de protection
- Les zones humides et à dominantes humides.

De plus, ce volet s'appuie également sur :

- Des inventaires écologiques qui ont été menés sur la commune. Ces prospections écologiques se sont uniquement concentrées sur les 4 secteurs OAP en extension urbaine.
 - *Diagnostic des enjeux de patrimoine naturel de la ZAC Tabari 2 à CLISSON (44) (ARTELIA, 2022) – OAP Tabari*
 - *Diagnostic des potentialités écologiques des parcelles potentiellement ouvertes à l'urbanisation – Secteur de La Caillerie (AUDDICE, 2022) - OAP Secteur Grande Pièce*
 - *Diagnostic des potentialités écologiques des parcelles potentiellement ouvertes à l'urbanisation – Secteur de Klettgau (OAP de Klettgau et secteur Route de Bournigal (AUDDICE, 2023) - OAP Esplanade D'Alatri et OAP Esplanade D'Alatri*
- Un inventaire des zones humides et des haies à l'échelle communale :
 - Diagnostic environnemental communal des zones humides et des haies (ARTELIA, 2011)

Les rapports complets sont disponibles en annexe de ce dossier.

Les éléments présentés dans ce chapitre constituent par conséquent une synthèse de ces rapports.

2.4.1 Contexte écologique

2.4.1.1 Les principales ZNIR (hors NATURA 2000)

Sous la dénomination ZNIR (Zones Naturelles d'intérêt Reconnu), il est entendu les zones d'inventaire, de protection ou faisant l'objet de contrat de préservation : ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles du Département, Réseau Natura 2000, Arrêtés de Protection de Biotope, etc.

Sur le territoire de la commune, ces zones sont :

Zone naturelle	Code	Intitulé	Localisation	Superficie
ZNIEFF de Type 1	520616253	Souterrains du Château de CLISSON	CLISSON	38 hectares
ZNIEFF Type 2	520013077	Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à CLISSON	Maisdon-sur-Sèvre, Rezé, Saint-Fiacre-sur-Maine, Gétigné, Nantes, Sorinières, Monnières, CLISSON, Pallet, Gorges, Vertou, Haie-Fouassière, Cugand	1083 hectares
ZNIEFF Type 2	520004458	Vallée de la Moine	Roussay, Montfaucon-Montigné, Romagne, Saint-Germain-sur-Moine, Gétigné, Saint Christophe-du-Bois, Saint-Macaire-en-Mauges, CLISSON, Saint Crespin-sur-Moine, Séguinière, Saint-André-de-la-Marche, Renaudière	818 hectares
ZSC	FR5202009	Marais de Goulaine	Basse-Goulaine, Chapelle-Heulin, Haute-Goulaine, Landreau, Loroux-Botttereau, Saint-Julien-de-Concelles	1514 ha
ZPS	FR5212001	Marais de Goulaine	Basse-Goulaine, Chapelle-Heulin, Haute-Goulaine, Landreau, Loroux-Botttereau, Saint-Julien-de-Concelles	1514 ha

Tableau 9. ZNIR présente sur le territoire communal

Les différents secteurs de développement ont été croisés avec ces zones naturelles afin de vérifier qu'aucune atteinte à ces milieux n'était faite.

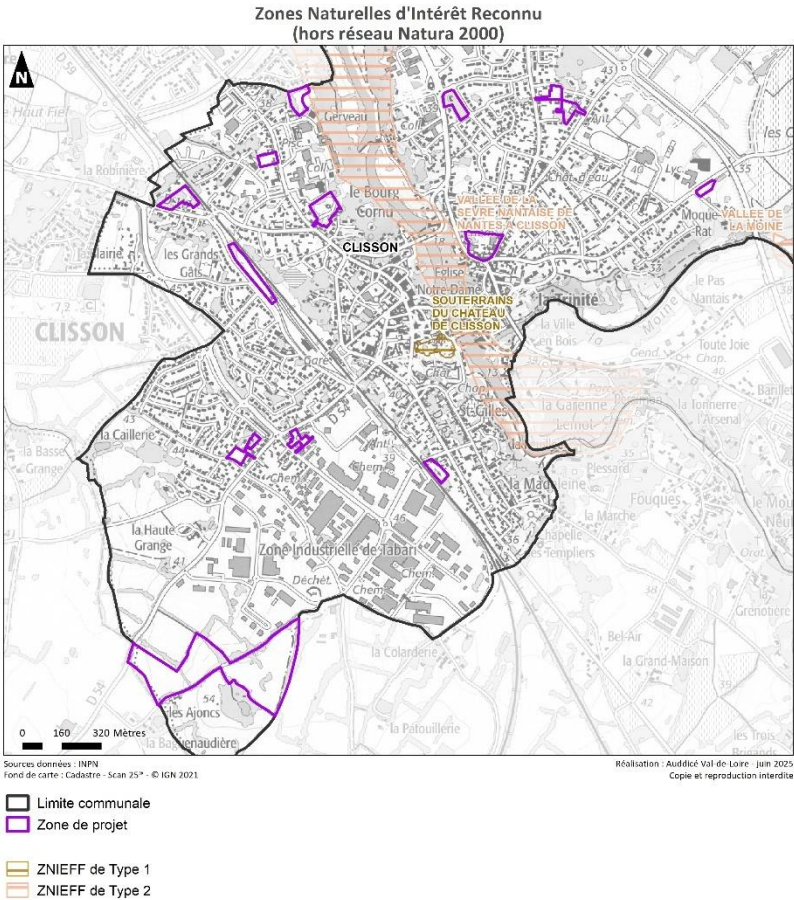
La description complète des ZNIR est consultable au chapitre « Rapport de présentation ; Tome 1 - Diagnostic ».

La cartographie, présentée ci-après, permet de mettre en lumière : qu'**aucun secteur d'OAP, retenu dans la version arrêtée du PLU, n'est situé sur ces zones naturelles** excepté :

- Le secteur d'OAP de Klettgau dont l'emprise s'étend en partie sur la ZNIEFF de type 2 Vallée de la Moine.

Certaines OAP sont également localisées à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 2 Vallée de la Moine (OAP Rond6Point du soleil Levant et OAP Porte Palzaise).

L'impact des 4 secteurs d'OAP en extension urbaine sur les ZNIR sont définis à la suite du rapport.



ZNIR et secteurs de projet

2.4.1.2 Les sites NATURA 2000

Dans le contexte du réseau Natura 2000, la commune n'est pas concernée par la présence de sites NATURA 2000 sur son territoire. Néanmoins, elle se situe à proximité d'un site :

Type de protection	Identification	Dénomination	Surface (ha)	Proximité des secteurs (km)
Sites Natura 2000				
ZSC	FR5202009	Marais de Goulaine	1514 ha	10 km
ZPS	FR5212001	Marais de Goulaine	1514 ha	10 km

Tableau 10. Sites Natura 2000 sur le territoire de la commune de CLISSON

Les sites Natura 2000 et les éléments ayant justifié leur désignation ont été décrits au chapitre dans l'Etat Initial de l'Environnement.

A noter que l'analyse complète des incidences Natura 2000 figure dans un volet différent du rapport environnemental. La conclusion est rapportée ci-dessous :

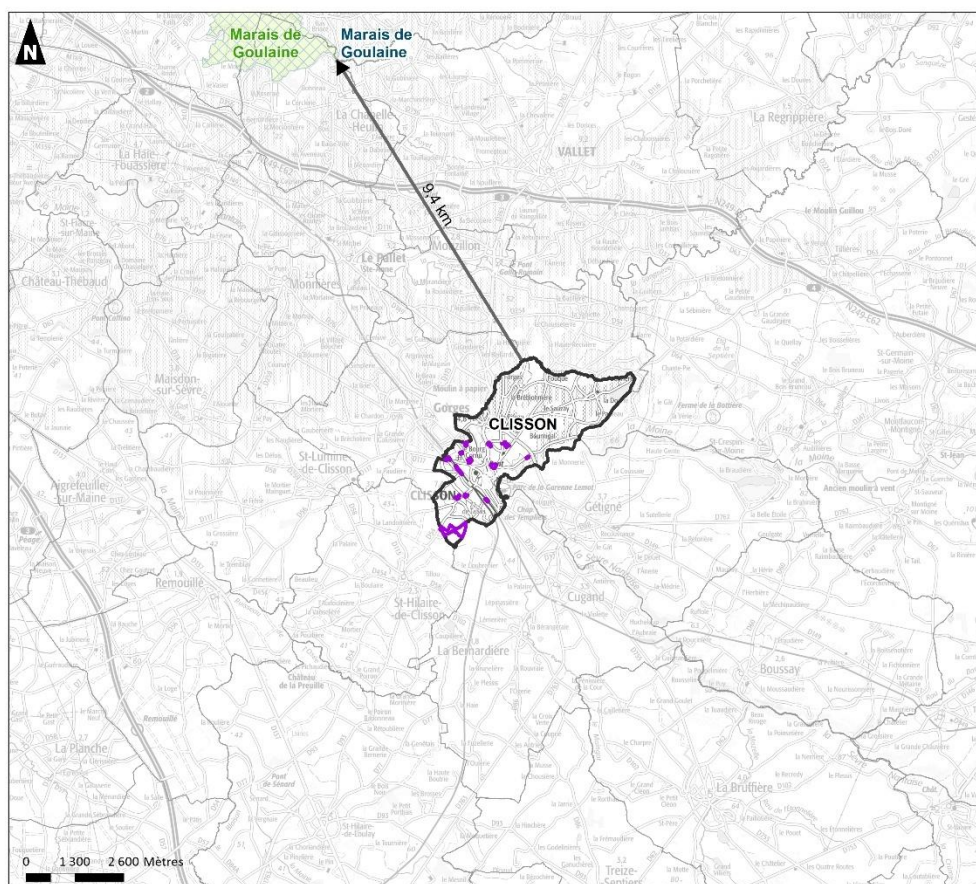
Les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 ont été étudiés.

Nous nous sommes attachés à étudier, pour chaque espèce, sa présence avérée et la possibilité pour cette dernière, d'utiliser les secteurs concernés par le projet de PLU pour le bon accomplissement de son cycle biologique sur la base :

- *de l'écologie de l'espèce ;*
- *de la nature et fonctionnalité des habitats présents sur les secteurs concernés par le projet de PLU ;*
- *du rayon d'action et des domaines vitaux des espèces nommé plus bas « aire d'évaluation spécifique ». Cet élément est issu des investigations réalisées par un groupe de scientifiques pour le compte de la DREAL en région Hauts de France, regroupées dans le document « Mode d'emploi pour la rédaction d'un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 » ;*
- *de la distance séparant le site Natura 2000 en question et les secteurs questionnés ainsi que les connexions possibles via des corridors (notamment les cours d'eau et les haies).*

*Compte-tenu de la distance aux sites Natura 2000, de leurs enjeux associés, ainsi que de la nature des habitats et du contexte dans lequel s'insère les secteurs à urbaniser, **les échanges sont limités entre les sites Natura 2000 les plus proches et les secteurs voués à l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU de CLISSON.***

Réseau Natura 2000



Sources données : INPN
Fond de carte : Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025
Copie et reproduction interdite

-  Limite communale
-  Zone de projet
-  Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
-  Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Réseau NATUA 2000 et secteurs de projet

2.4.1.3 Les principales continuités écologiques

Selon le SRCE, la commune de CLISSON est concernée plusieurs secteurs à enjeux :

■ Les réservoirs de biodiversité

La commune est concernée par des réservoirs de biodiversité en lien avec la trame verte et la trame bleue :

- Trame verte

Des réservoirs sont identifiés à proximité du cours de la Sèvre Nantaise, de la confluence de la Sèvre Nantaise et de la Moine et du cours de la Moine. Il s'agit de milieux de type prairiaux, bocagers et/ou humides. La trame verte comprend également les souterrains du château identifiés en réservoir de biodiversité.

- Trame bleue

Le cours de la Sèvre Nantaise et de la Moine sont définis comme réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques.

■ Les corridors

- Trame verte :

Aucun réservoir de la trame verte est identifié sur la commune

- Trame bleue :

Le ruisseau du Chaintreau ainsi que son affluent (affluent qui traverse le hameau de la Brebionnière) sont caractérisés comme corridors de cours d'eau.

La cartographie, présentée ci-après, permet de mettre en lumière : qu'**aucun secteur d'OAP, retenu dans la version arrêtée du PLU, n'est situé sur ces zones naturelles.**

Néanmoins, il est important de souligner que le secteur d'OAP de Klettgau est localisé à proximité du réservoir de biodiversité de la trame verte (milieux prairiaux à proximité de la Sèvre-Nantaise).

L'impact des 4 secteurs d'OAP en extension urbaine sur les continuités écologiques sont définis à la suite du rapport.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique

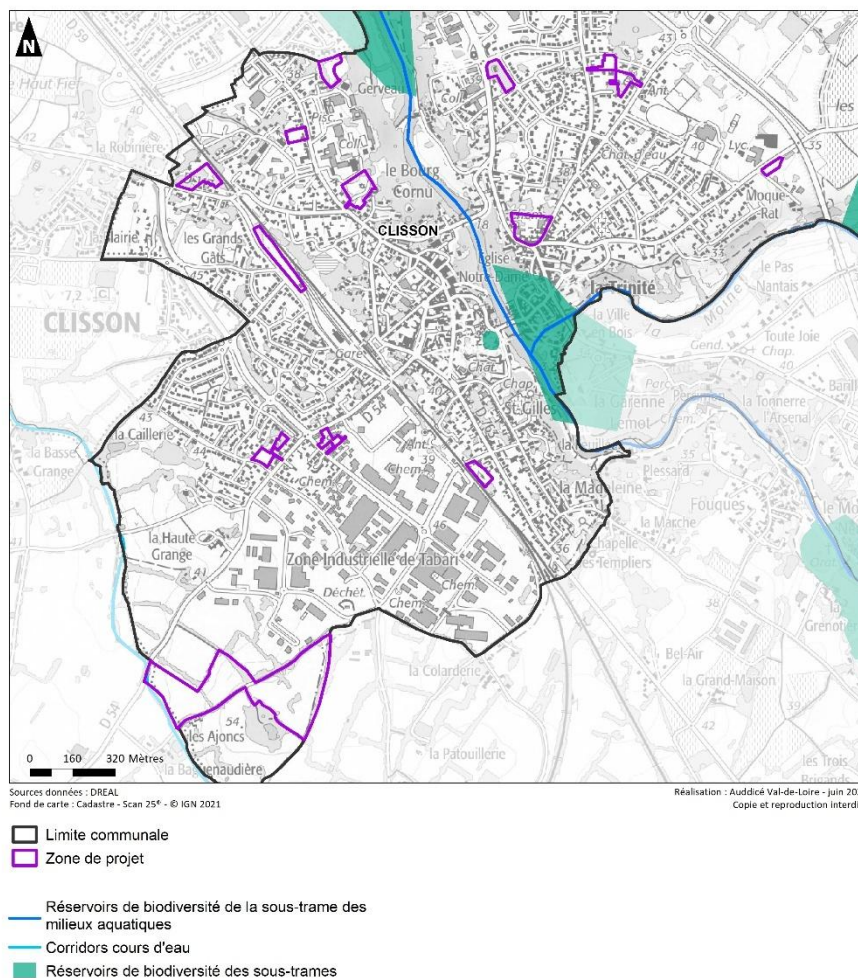


Schéma Régional de Cohérence Ecologique et secteurs de projet

2.4.1.4 Les zones humides

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de CLISSON protège plusieurs secteurs de zones humides potentielles. Ces zones humides potentielles représentent une superficie totale de **94 hectares** et sont divisées en 3 catégories :

- Zones humides à potentiel faible : plus de 8 hectares ;
- Zones humides à potentiel moyen : plus de 8 hectares ;
- Zones humides à potentiel fort : plus de 76 hectares.

Ces dernières sont présentées sur la carte en page suivante.

L'impact des 4 secteurs d'OAP en extension urbaine sur les zones humides sont définis à la suite du rapport.

2.4.2 Mesures Eviter, Réduire, Compenser

2.4.2.1 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues au PLU

- L'identification des haies, alignements d'arbres et boisements protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : **Au total, environ 974 115 m² de boisements sont protégés et 46,408 km de haies ont été protégés.**
- L'identification des parcs et jardins protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : **Au total, environ 152 029 m² de parcs et jardins sont protégés.**
- L'identification du réseau hydrographique et des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : L'ensemble des cours d'eau existants ainsi que des mares sur la commune a fait l'objet d'un repérage dans le règlement graphique.
- La protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : délimitation des zones humides inscrite au plan de zonage conformément aux demandes du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sèvre-Nantaise.
- La création des OAP assurant la protection et la valorisation des composantes du patrimoine naturel et paysagers au sein nouveaux secteurs de développement urbain. Les secteurs d'OAP sont concernés par des diverses protections : protection des arbres, préservation d'espèces végétales, création de haies et écran visuel, préservation des maillages bocagers.

2.4.2.2 Mesure ERC particulière liée à la mise en œuvre d'une OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques »

■ Mesures Eviter, Réduire, Compenser visant l'ensemble du territoire communal

- Au sein des ZNIEFF, le déboisement est interdit (les boisements sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés sur le règlement graphique.
- Le maillage bocager identifié sur le plan de zonage doit être préservé. Le règlement préserve les haies à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le règlement préserve les cours d'eau à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Aux abords des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique, l'OAP fixe les orientations suivantes :
 - Ne pas créer de nouveau obstacle sur les cours d'eau pour assurer la continuité écologique ;
 - Rechercher à préserver, voire rétablir les fonctionnalités dans le respect du patrimoine et de l'usage du site ;
 - Préserver les haies bordant les cours d'eau ;

- Protéger les berges de toute nouvelle forme d'urbanisation – un recul de 10 mètres sera imposé en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien, pour permettre le développement d'une ripisylve ou d'une berge végétalisée. Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant (zone urbaine), notamment traditionnel ou dense, le recul est réduit à 5 mètres ;
- Si des aménagements végétalisés sont réalisés aux abords des cours d'eau repris dans un des corridors écologiques, il est recommandé de les constituer préférentiellement d'essences caractéristiques des milieux humides, de manière à recréer une ripisylve

L'orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.

- Le règlement préserve les zones humides à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

■ Mesures Eviter, Réduire, Compenser visant les projets de constructions et les aménagements

- Renforcer la trame verte et bleue en proposant des recommandations d'aménagement pour favoriser la biodiversité dans les projets de construction.
 - Préserver les haies et arbres de hautes tiges présents ;
 - Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée, c'est-à-dire d'espaces où la végétation croît sans intervention humaine ;
 - Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
 - Concevoir une végétalisation d'au moins deux strates parmi les trois suivantes : arborée, arbustive ou herbacée ;
 - Varier les essences pour les plantations appartenant à une même strate végétale (au moins 2 par strate).
- Favoriser le déplacement de la petite faune en mettant en œuvre des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune
- Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes dans les opérations d'ensemble

■ Mesures Eviter, Réduire, Compenser spécifiques visant le logement

Un ensemble de 15 actions à destination des habitants est proposé :

- Ne pas utiliser de produits phytosanitaires ;
- Ne pas retourner le sol ;
- Espacer les tontes ;
- La plantation de haies champêtres ;
- Semer des fleurs pour les pollinisateurs ;
- Planter des arbres ;
- Implanter des nichoirs à oiseaux ;
- Nourrir les oiseaux ;
- Intégrer des abris pour hérissons ;
- Laisser les souches d'arbres morts ;
- Installer des tas de pierres pour servir de solarium aux lézards ;

- Aménager des espaces humides pour les batraciens et les libellules ;
- Composter les déchets ;
- Installer des récupérateurs d'eau de pluie ;
- Limiter les éclairages extérieurs ;

2.4.2.3 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues aux OAP et dans la zone 2AU

Les 3 secteurs d'OAP en extension urbaine suivant ont bénéficié d'un inventaire écologique :

- OAP Parc de Tabari
- OAP de Klettgau
- OAP Esplanade D'Alatri

A l'issu de ces inventaires, les impacts sur la biodiversité ont été déterminé et la mise en œuvre de Mesures Eviter, Réduire, Compenser a été réalisée.

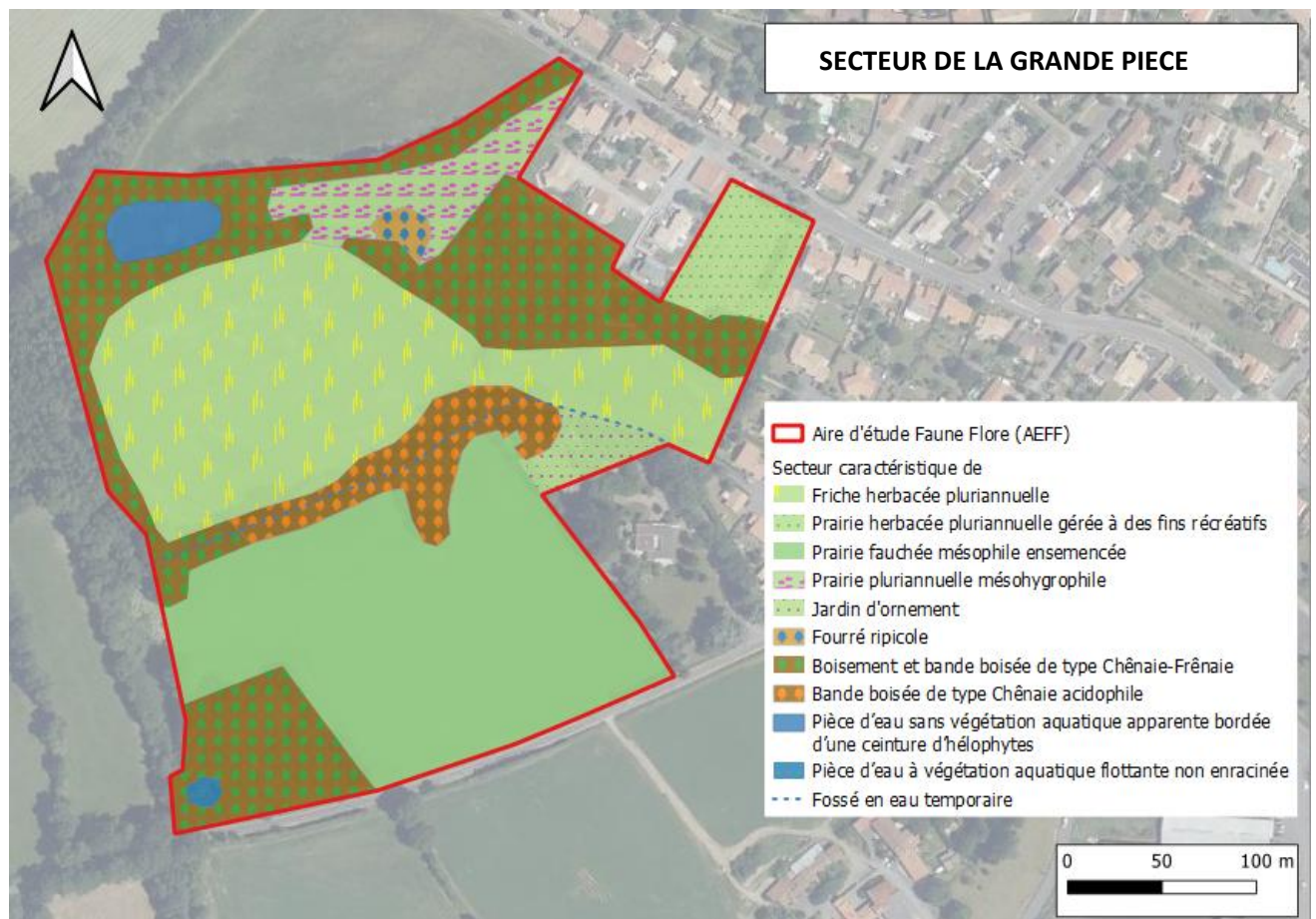
■ La zone 2AU de la Grande Pièce

Nota : L'emprise du secteur prospecté diffère quelque peu du secteur d'OAP actuel. Ce secteur était initialement dénommé « secteur de la Caillerie » et a pris le nom de « OAP de la Grande Pièce » dans le cadre de la formalisation des secteurs de projet.

Flore et habitat

Le secteur « de la Grande Pièce » a été prospecté en date du 13 juillet 2022. 10 relevés floristiques et transects ont été réalisés afin de caractériser les habitats et d'identifier les espèces en place. Le site se compose de parcelles aux unités de végétation différenciées :

- les secteurs nord-ouest et est se composent de zones boisées dans lesquelles s'insèrent, à l'ouest, une pièce d'eau, au centre une prairie pluriannuelle mésohygrophile et à l'est, un espace herbacé géré à des fins récréatifs;
- la parcelle au sud est composée quant à elle pour l'essentiel d'une friche prairiale pluriannuelle (non fauchée) et d'une prairie de fauche ensemencée. Sur la pointe sud-ouest, se note également une frange boisée.



Carte des habitats du secteur « OAP de la Grande Pièce »

Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur « de la Grande Pièce ». Les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont par conséquent considérés comme faibles sur ce secteur.

Zones humides

Des prospections pédologiques de terrain ont été réalisées au droit de l'AEFF en date du 13 juillet 2022.

18 sondages pédologiques ont été réalisés. Parmi ces sondages, 8 sondages sont caractéristiques de zones humides. Ces prospections confirment les éléments inscrits au PLU en vigueur.



Sondage caractéristique de

- zone humide
- ◆ non caractérisable et rattachable aux zones non humides
- non humide

Secteur caractéristique de

- Eau de surface
- Zone humide
- Zone non humide

Localisation des sondages pédologiques du secteur « OAP de la Grande Pièce »

Potentialité écologique pour la faune

Le secteur d'étude se compose d'un milieu bocager dont la majorité des zones ouvertes sont vouées à des fins agricoles, et laissent ainsi peu d'alternatives favorables à l'installation d'une faune remarquable. Cependant, certains secteurs arborés et ou en friche présentent une diversité floristique pouvant être attractive pour certaines espèces animales.

Les inventaires faunistiques réalisés sur la parcelle ont permis l'identification de 28 espèces (15 oiseaux, 11 insectes et 2 reptiles). La plupart de ces espèces sont communes et ne présentent pas d'enjeu de conservation particulier. A noter que les inventaires ont été réalisés sur un seul passage au mois de juillet 2022, et qu'ils ne sont donc pas exhaustifs ni représentatifs d'un cycle biologique complet.

Parmi ces espèces, deux espèces d'oiseaux présentent un enjeu lié à leur patrimonialité en période de nidification : le Serin cini (*Serinus serinus*) et l'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*). Ces deux espèces sont considérées comme patrimoniales de par leurs statuts de conservation défavorables sur les listes rouges régionales et/ou nationales.

Au regard de ces résultats, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles à modérés localement**.

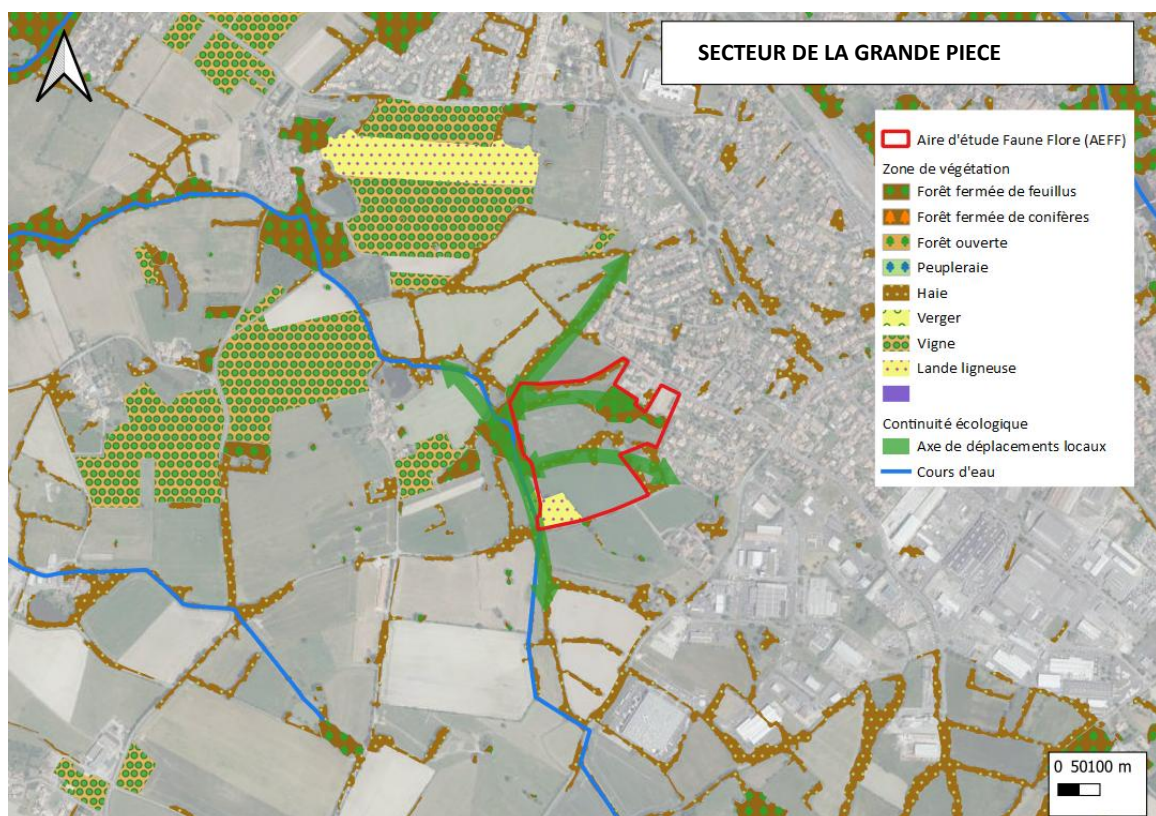
Les milieux semi-ouverts (Serin cini) et les milieux prairiaux semblant en voie de déprise (Reptiles) constituent des zones favorables aux espèces remarquables identifiées durant les inventaires. **Les enjeux identifiés apparaissant modérés, il convient de préserver ces secteurs en l'état et d'éviter tout impact sur ces derniers.**

Etant donnée la pression d'inventaire limitée, des potentialités écologiques auraient également pu être identifiées, notamment au niveau du ruisseau à l'est du site qui pourrait abriter des espèces patrimoniales d'Odonates entres autres.

La présence d'un maillage bocager en bon état de conservation ainsi que d'arbres à cavités peuvent amener à l'identification d'enjeux liés aux chiroptères que seules des études spécifiques et complémentaires pourront confirmer.

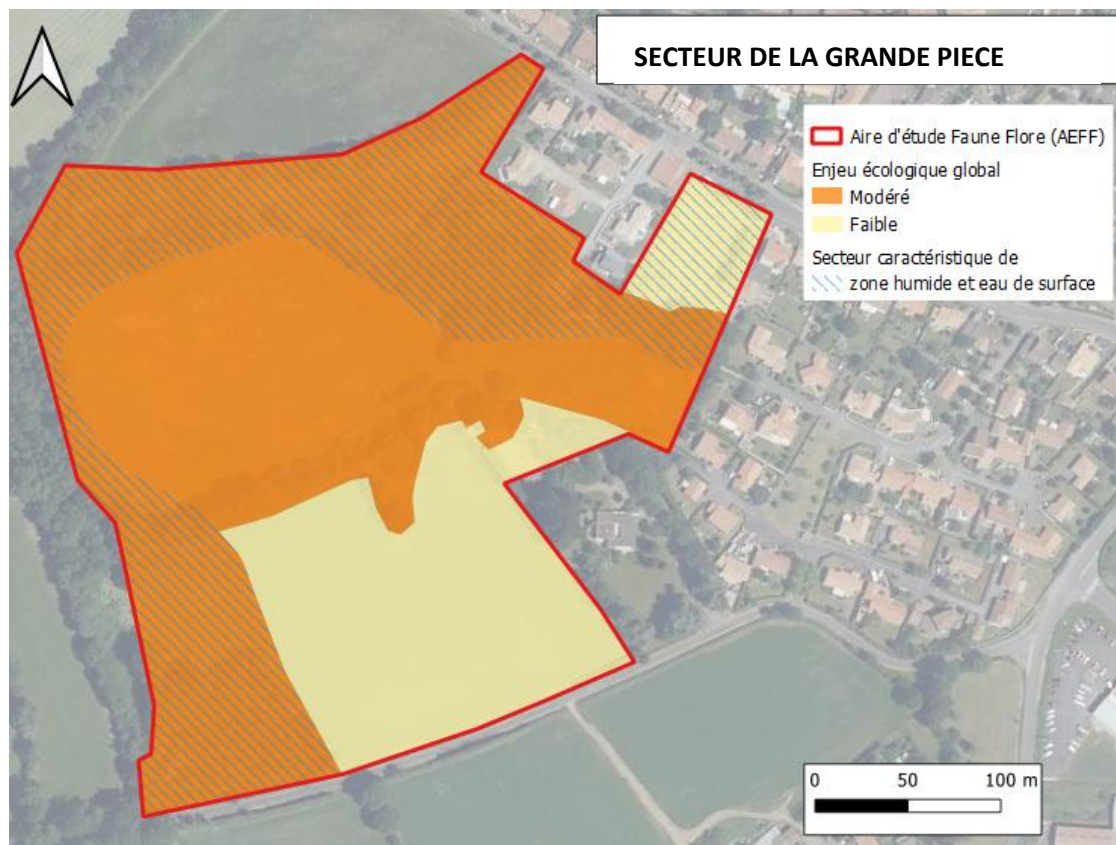
Corridors écologiques

L'étude des documents et les prospections menées à l'échelle de la commune dans le cadre de cette étude ont permis d'identifier des axes favorables aux déplacements des espèces. Si les espèces inventoriées ne permettent pas de conclure à une haute importance locale de cette zone, on remarque aisément la présence de cours d'eau et d'élément structurant significatif pour la faune et la flore locale commune. De plus la présence de zone humides potentielles et effectives est avérée.



Localisation des connectivités identifiées sur la commune - Secteur « OAP de la Grande Pièce »

Synthèse des enjeux écologiques



Enjeux écologiques du secteur « La Grande Pièce »

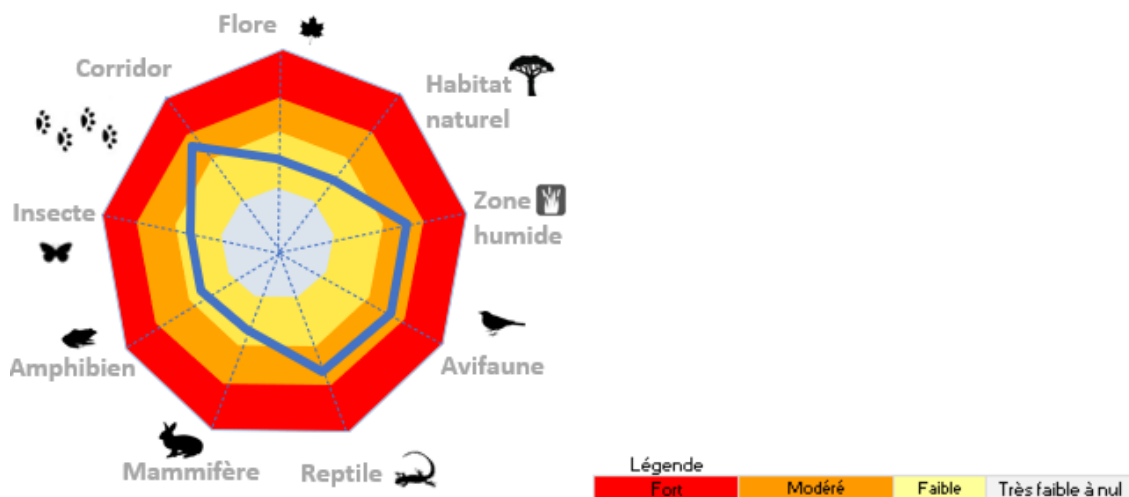


Diagramme des enjeux écologiques identifiés par groupe étudié

Les enjeux « modérés » rassemblent les secteurs reconnus comme constituant :

- des continuités écologiques (trame verte et bleue à l'échelle locale),
- des zones humides,
- des habitats d'alimentation et de reproduction indispensables à l'écologie d'espèces patrimoniales et/ou protégées, en l'occurrence le Serin cini, le Léopard des murailles et le Léopard vert.

A ce stade de l'étude, il conviendra d'éviter l'incidence sur les secteurs à enjeux modérés.

Synthèse des impacts bruts* et résiduels**

Les parcelles du secteur « La Caillerie » sont classées sous différentes dénominations dans le PLU en vigueur :

- La parcelle nord-ouest concerné où se trouve une pièce d'eau est classée en zone Naturelle (N) ;
- Le reste des parcelles sont classées en Zone à Urbaniser de long terme (2AU) ; néanmoins des éléments de paysage à protéger ainsi qu'un potentiel ZH (Zone humide) sont identifiés.

Typologie d'impacts « bruts » avant mesures

- Destruction/détérioration des continuités écologiques
- Destruction/détérioration des habitats à enjeux écologiques et zones humides

Mesures d'évitement

ME1 : Préserver les emprises à enjeux forts à modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises

Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales

Secteur « La Caillerie »			
Groupe	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
Flore	Faible	-	Faible
Habitat	Faible	-	Faible
Zone humide	Fort	ME1	Nul
Avifaune	Modéré	ME1	Faible
Reptiles	Faible	ME1	Faible
Mammifères	Faible	-	Faible
Amphibiens	Faible	-	Faible
Insectes	Modéré	ME1	Faible
Corridor	Modéré	ME1, MR1	Faible

*Avant/**après mesures d'évitement et de réduction

Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

Mesures d'accompagnement

MA1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

MA2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie

MA3 : Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes

■ OAP Parc Tabari

Nota : L'emprise du secteur prospecté diffère du secteur d'OAP actuel. La zone sud a été exclue de l'OAP actuelle.

Flore et habitat

Le secteur de la « La Hune » se compose de milieux aquatiques de milieux prairiaux, de haies et fourrés, de mare et de boisements.

Habitats	Enjeux floristiques
Prairies	Prairies mésiques, ordinaires, pas d'espèces patrimoniales détectées.
	Prairie humide au sud : flore humide ordinaire des prairies pâturées piétinées, sans espèces patrimoniales ou protégées.
Haies et fourrés	Les haies sont diversifiées, très présentes, larges. Des arbres anciens et à cavités sont présents. Il s'agit de l'enjeu écologique principal du site mais ne présentent pas d'espèces floristiques patrimoniales ou protégées.
Mare	Pas d'espèces aquatiques patrimoniales ou protégées
Boisements	Le boisement central est hors emprise du projet. La flore est banale, sans espèces patrimoniales ou protégées. Présence de quelques espèces indicatrices de zone humide. Le prébois ne présente pas d'espèces végétales patrimoniales ou protégées mais des arbres anciens, reliquats d'une ancienne haie bocagère sont présents.

Synthèse des enjeux floristiques

Habitats	Niveau d'enjeu naturels potentiel et avéré de l'habitat
Prairies	Fonctionnalité écologique ordinaire. Alouette lulu nicheuse et zone de nourrissage pour Tarier pâtre, Chardonneret élégant.
	Enjeu de corridor pour amphibiens et lieu de vie pour Agrion de Mercure en lien avec la présence du cours d'eau.
Haies	Lieu de reproduction de passereaux protégés et de reptiles ; Corridors pour amphibiens, présence d'arbres à cavité et insectes saproxyliques patrimoniaux protégés.
Mare	Amphibiens présents et enjeu très fort.
Boisements	Boisement central : emprise hors projet, risque d'impact indirect via un isolement par fragmentation des réseaux écologiques. Le maintien des haies avec une bande tampon herbacée limitera cet impact indirect. Il est très fonctionnel, et présente des habitats diversifiés dont plusieurs mares.

Synthèse des enjeux sur les habitats



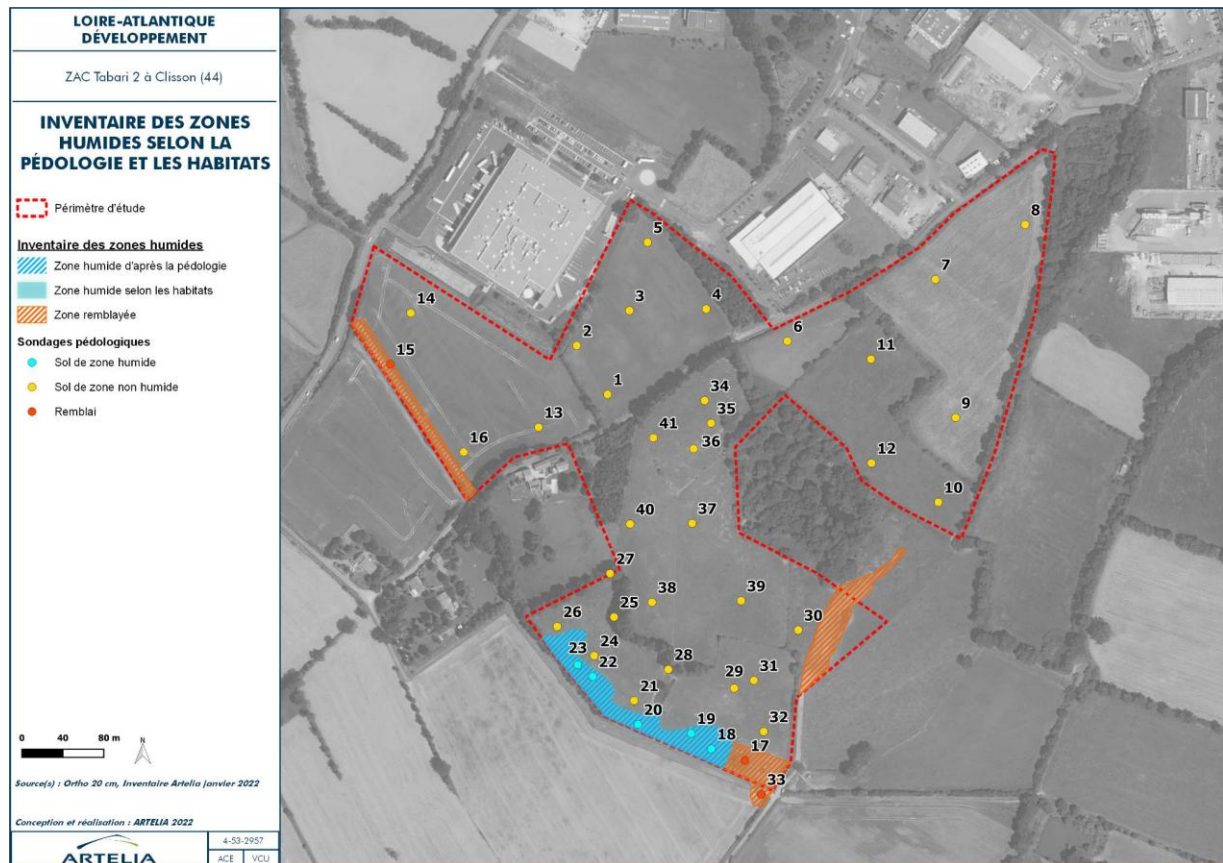
Carte des habitats du secteur « Parc Tabari »

Zones humides

Végétation : Prairie humide liée à la présence du cours d'eau. Végétation herbacée pâturée constituée principalement de Renoncules Sardes, Renoncules rampantes, Oenanthes safranées, Liserons des haies et joncs.

Critères sol : Quelques profils observés présentent des traces d'hydromorphie en surface mais compte tenu de la trop faible épaisseur de terre (< 25 cm) sur un socle granitique, ils ne rentrent pas dans le tableau de la classification des sols de zones humides, ils sont « hors classe" (HC).

La zone humide inventoriée au sud du projet, représente une surface de l'ordre de 5 000 m².



Localisation des sondages pédologiques du secteur « OAP Parc de Tabari »

Potentialité écologique pour la faune

Avifaune : Cortège avifaune des milieux boisés et bocagers : Pic épeichette, Alouette lulu, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Tourterelle des bois

Mammifères : Forte présence du Hérisson d'Europe et de l'Ecureuil roux avec plusieurs nids détectés.

Chiroptères : Absence de gîtes sylvestres. Intérêt fort du réseau bocager et des boisements en tant que corridors

Reptiles : Quatre espèces présentes dont espèce à forts enjeux : Vipère aspic.

Amphibiens : 7 taxons identifiés. Enjeu important lié à la détection du Triton de Blasius et du réseau de mares en lien avec haies et boisements.

Invertébrés : Grand capricorne et Agrion de mercure

Corridors écologiques

- Le périmètre est très fortement déconnecté par le nord en raison de l'agglomération et des voiries associées.
- La connexion vers le sud n'est que modérée en raison de l'absence de réseau hydrographique et d'un bocage nettement plus dégradé dans cette direction.
- Les deux connexions à retenir sont à noter vers l'est et l'ouest

- Le périmètre est connecté vers l'est par un cours d'eau qui rejoint le ruisseau de la Margerie après 2km500 environ, qui rejoint lui-même la Sèvre et sa ZNIEFF 2km plus au nord.
- Il est d'ailleurs à noter qu'il semble y avoir un réseau de mares assez dense autour de cette connexion.
- Vers l'ouest c'est la connexion bocagère qui est forte vers un autre secteur bocager très dense et qualitatif. Cette connexion est continuée ensuite vers le sud-est jusqu'à d'autres secteurs bocagers puis la vallée du Maingot. La Voie ferrée n'est un obstacle que partiel sur ce corridor.

Le périmètre joue donc un rôle non négligeable dans un corridor vert bleu axé est-ouest.



Localisation des connectivités identifiées sur la commune - Secteur « OAP Parc Tabari »

Synthèse des enjeux écologiques

GRANDES THEMATIQUES	ENJEUX PRESENTS	RISQUES ET RECOMMANDATIONS GENERALES
Enjeux relatifs au dispositif Natura 2000	Les périmètres Natura 2000 sont très éloignés mais plusieurs espèces sont présentes : Grand Capricorne, Chiroptères, Amphibiens et Odonates.	Evitement des haies, des boisements, arbres anciens et du corridor humide au sud.
ZNIEFF	Les ZNIEFF évoquées sont nettement éloignées et déconnectées.	
Trame verte et Bleue	Réelle connexion est-ouest par le réseau bocager, dense sur cet axe, par un petit cours d'eau et par un réseau de mares.	Evitement des haies, arbres anciens et du corridor humide au sud. Présence de l'Agrion de Mercure, espèce de cohérence trame verte et bleue.
Trame noire	Enjeu fort en lisière de zone urbaine, dans un réseau bocager dense.	Prévoir un éclairage basse température à spectre étroit, réglable précisément, limité au minimum. Favoriser la détection de présence à l'allumage systématique.
Zones humides	Enjeu présent dans le boisement central et sur parcelle sud près du cours d'eau.	Evitement de la parcelle sud. Enjeu de corridor.
Habitats fonctionnels	Haies et boisements fortement fonctionnels. Vieux arbres. Corridor humide au sud.	Evitement des haies, arbres anciens et du corridor humide au sud.
Espèces végétales patrimoniales	Sans objet.	
Avifaune	Cortège avifaune des milieux boisés et bocagers : Pic épeichette, Alouette lulu, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Tourterelle des bois.	Evitement des haies et boisements avec zone tampon herbacée de 10 à 15 m autour des haies, maintien de parcelles prairiales adjacentes.
Mammifères terrestres et semi aquatiques	Forte présence du Hérisson d'Europe et de l'Écureuil roux avec plusieurs nids détectés.	Evitement des haies et boisements avec zone tampon herbacée de 10 à 15 m autour des haies.
Chiroptères	Absence de gîtes sylvestres. Intérêt fort du réseau bocager et des boisements en tant que corridors	Evitement des haies, arbres anciens et du corridor humide au sud. Préservation des arbres à cavité et du maillage bocager en lien avec les boisements.
Reptiles	Quatre espèces présentes dont espèce à forts enjeux : Vipère aspic.	Evitement des haies avec zone tampon herbacée de 10 à 15 m autour des haies.
Amphibiens	7 taxons identifiés. Enjeu important lié à la détection du Triton de Blasius et du réseau de mares en lien avec haies et boisements.	Evitement des haies, arbres anciens et du corridor humide au sud. Préservation du maillage bocager, des boisements et des zones humides.
Invertébrés	Grand capricorne et Agrion de mercure	Evitement des haies, arbres anciens et du corridor humide au sud. Préservation des arbres à cavité, du maillage bocager.
Espèces invasives	Uniquement le Ragondin.	

Synthèse des enjeux écologiques

■ OAP de Klettgau

Flore et habitat

Le secteur de Klettgau se compose d'une friche prairiale pluriannuelle entourée d'une bande boisée d'essence mixte. Ces habitats correspondent majoritairement à des habitats relativement courants au sein de zones urbanisées.

Les différentes typologies d'habitats observés sur le périmètre d'étude sont cartographiées ci-après, puis données à la suite.



Carte des habitats du secteur « OAP de Klettgau »

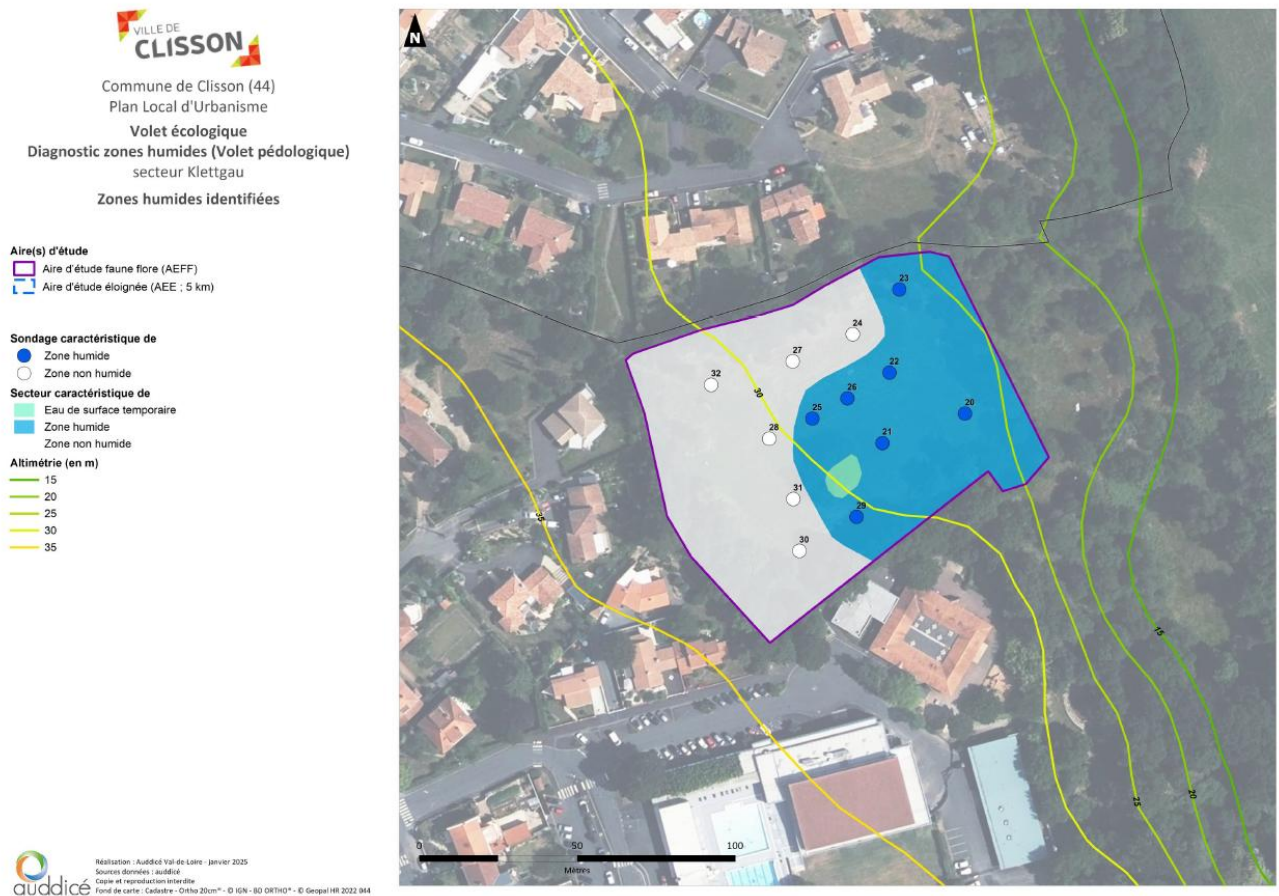
Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur « Le Clos de l'Image ».

Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place dans les secteurs étudiés, les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme faibles sur ce secteur.

Zones humides

Lors de notre passage, la végétation inventoriée sur le secteur n'est pas une végétation révélatrice de zones humides.

D'un point de vue pédologique, une partie du site est en zone humide, cette partie est évitée dans l'OAP et classée en zone Naturelle au zonage.



Localisation des sondages pédologiques du secteur « OAP de Klettgau »

Potentialité écologique pour la faune

Le secteur de Klettgau se compose principalement de milieux semi-ouverts associés sur les marges de milieux semi-fermés et de zones anthropiques. La parcelle est une prairie mésophile en bon état et entourée de haies arborées. Au centre de celle-ci, un îlot d'arbres et arbustes est présent. Ce petit maillage constitue des milieux d'intérêt pour certaines espèces remarquables du cortège des milieux arbustifs à arborés.

Les inventaires faunistiques réalisés sur le secteur de Klettgau et ses abords proches ont permis l'identification de 34 espèces (19 espèces d'oiseaux, 15 espèces d'insectes). La majorité des espèces ayant fréquenté ce secteur et ses abords proches concerne des espèces communes et ne présentent pas d'enjeu de conservation particulier en Pays de la Loire (liste rouge régionale). Seules deux espèces remarquables ont été recensées dans le secteur étudié.

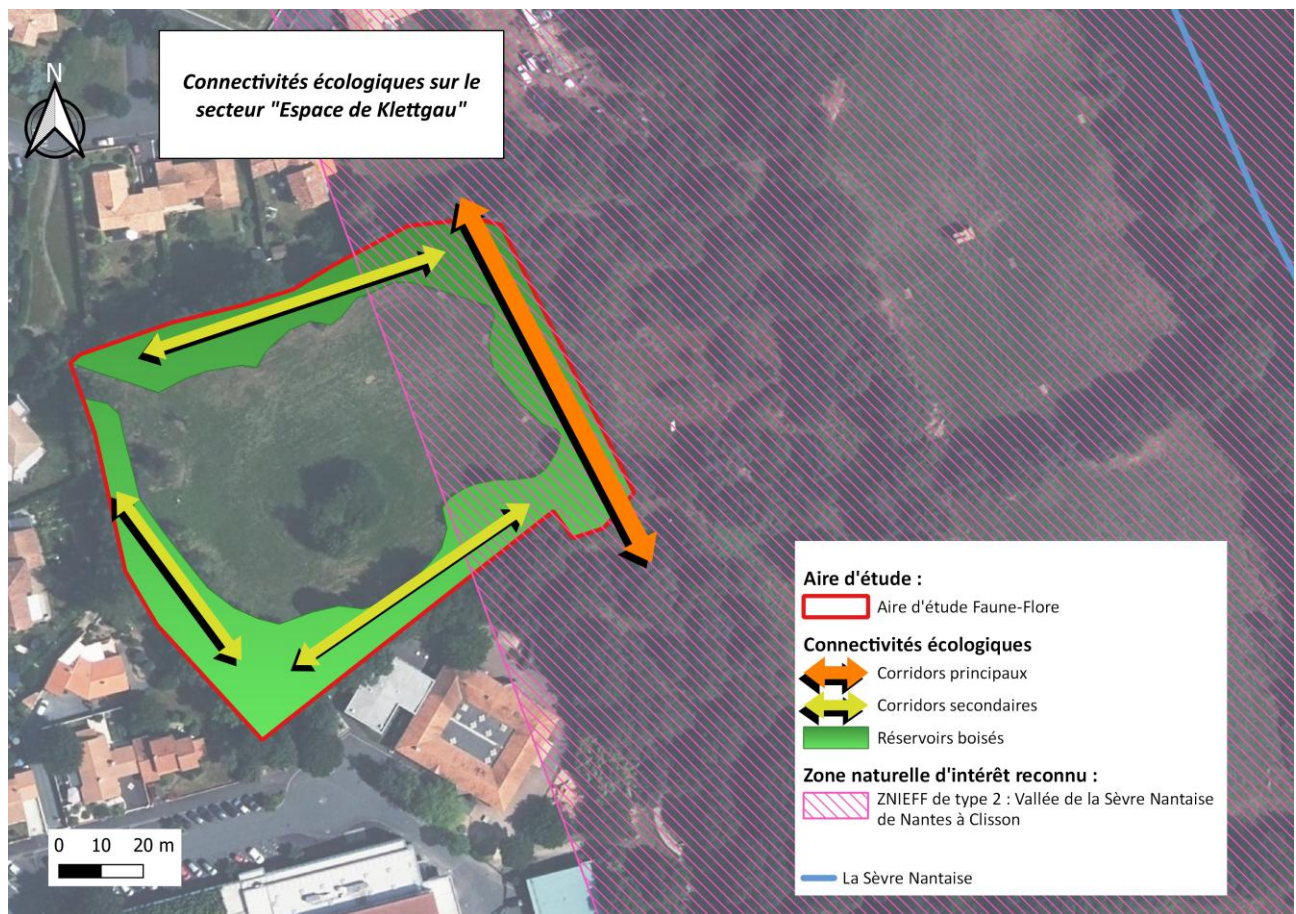
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent globalement **faibles** au niveau de la prairie mésophile **à potentiellement modérés**, au niveau des haies en connexion directe avec la vallée de la Sèvre Nantaise. Ces

dernières constituent des habitats de reproduction et de repos pour une diversité d'oiseaux protégés et patrimoniaux (Chardonneret élégant notamment).

Il conviendra d'éviter tout impact sur les milieux semi-ouverts, arbustifs et d'y associer une bande tampon herbacée gérée de manière extensive, afin de restreindre les perturbations des espèces.

Corridors écologiques

L'étude des documents et les prospections menées à l'échelle de la commune dans le cadre de cette étude ont permis d'identifier des axes favorables aux déplacements des espèces (cf. carte ci-après).



Localisation des connectivités identifiées sur la commune - Secteur « OAP de Klettgau »

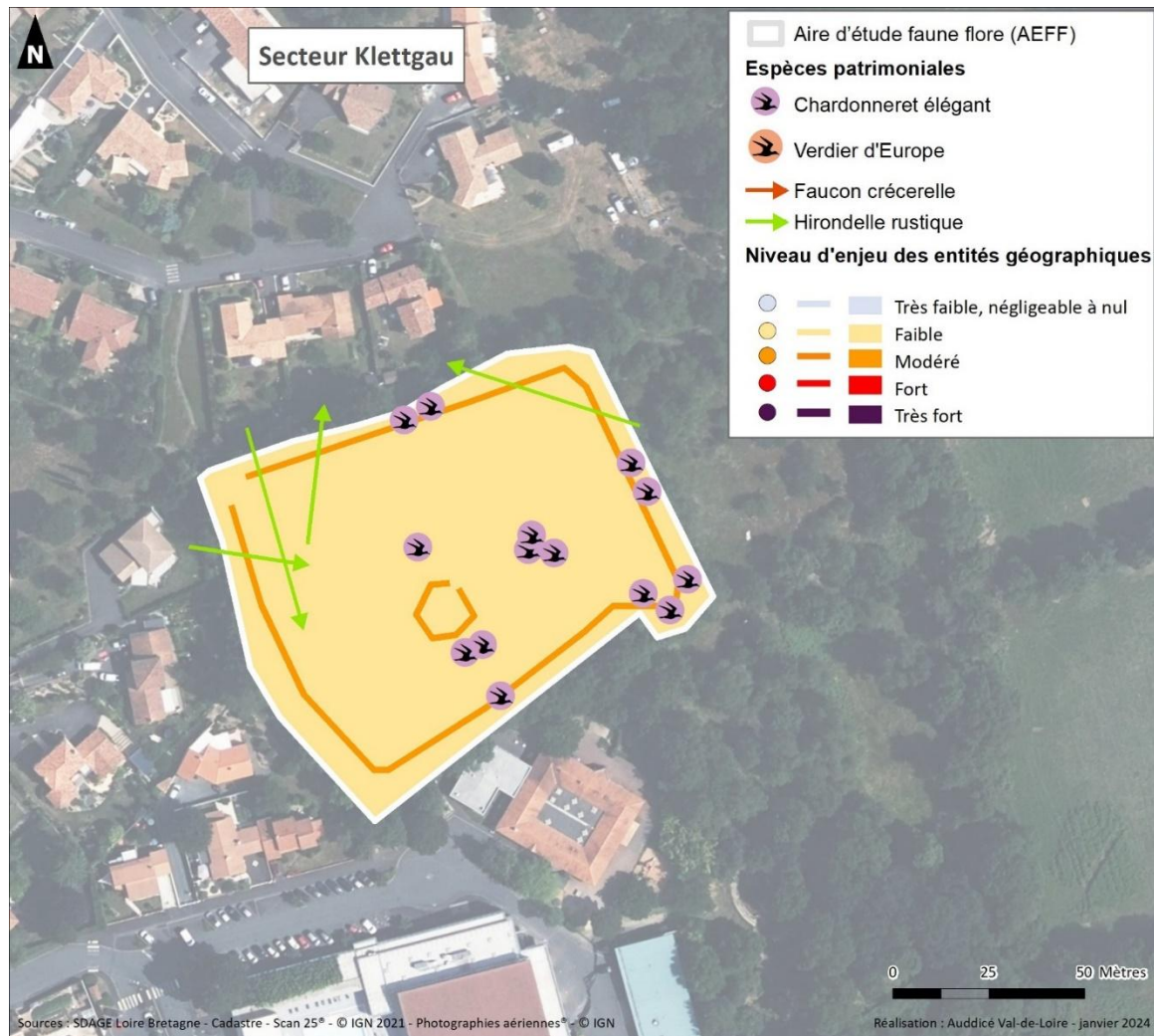
Le secteur est directement concerné par des connectivités écologiques reconnues d'intérêt significatif à l'échelle régionale. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à CLISSON.

Un corridor majeur favorable aux déplacements de la biodiversité au sein de la trame verte est identifié à l'est du secteur et des corridors plus secondaires sont également connectés à la vallée de la Sèvre Nantaise.

Synthèse des enjeux écologiques

Un enjeu de conservation est identifié sur le secteur en termes de connectivités écologiques étant donné que celui-ci est partiellement inclut dans le périmètre de la ZNIEFF. Cet enjeu est évalué comme modéré.

De plus, des éléments structurants participant à la trame verte communal se trouvent au sein et aux abords immédiats du secteur. Il conviendra d'éviter tout impact sur les milieux boisés et de maintenir d'une bande tampon enherbée le long de ces éléments.



Enjeux écologiques du secteur « OAP de Klettgau »

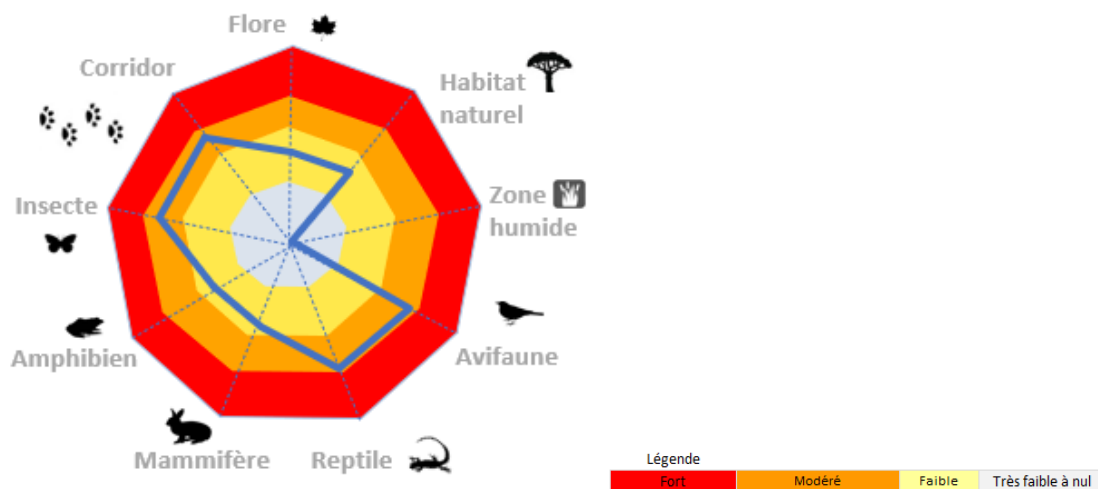


Diagramme des enjeux écologiques identifiés par groupe étudié

Enjeu majeur du secteur :

Préserver les fonctionnalités pour la faune remarquable, présentes aux abords immédiats du secteur et maintenir une distance tampon à leurs abords

Synthèse des impacts bruts* et résiduels**

Le secteur de Klettgau est concerné à ce jour en Zone urbaine (UL).

Une ouverture à l'urbanisation de ce secteur en zone (1AUI) n'engendrera pas d'impacts significatifs envers la biodiversité en place sur le secteur. Des enjeux restent présents aux abords immédiats du secteur. Des Mesures Eviter, Réduire, Compenser sont préconisées en fonction de ceux-ci. Celles-ci sont citées ci-dessous. Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.

Typologie d'impacts 'bruts' avant mesures

- Destruction /détérioration/Altération des habitats à enjeux écologiques et connectivités écologiques ;
- Pollution de l'eau ;
- Augmentation des nuisances liées à la fréquentation du site.

Mesures d'évitement

ME1 : Préserver les emprises à enjeux modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises avec la mise en place d'une zone tampon.

Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales

MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive

Secteur « Espace de Klettgau »			
Groupe	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
Flore	Faible	-	Faible
Habitat	Faible	-	Faible
Zone humide	Nul	-	Nul
Avifaune	Modéré	ME1 ; MR1 ; MA1 ; MA2	Faible
Reptiles	Potentiellement modéré	ME1 ; MR1, MR2, MA1 ; MA2	Faible
Mammifères	Faible	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA2 ; MA3	Faible
Amphibiens	Faible	ME1 ; MR1 ; MA1 ; MA2	Faible
Insectes	Potentiellement modéré	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2 ; MA3	Faible
Corridors écologiques	Modéré	ME1 ; MR1 ; MA2	Faible

*Avant/**après mesures d'évitement et de réduction

Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

Mesures d'accompagnement

MA1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

MA2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie

MA3 : Limiter la pollution lumineuse

■ OAP Esplanade D'Alatri

Flore et habitat

Le site, situé au croisement de la rue de Saint-Crespin et celle de Mocrat, est constitué principalement d'une prairie de fauche bordée au nord par une haie arbustive et d'une mare elle-même ceinturée d'une ripisylve.

Les différentes typologies d'habitats observés sur le périmètre d'étude sont cartographiées ci-après, puis données à la suite.



Carte des habitats du secteur « OAP Esplanade D'Alatri »

La prairie compte plus d'une trentaine d'espèces, traduisant une bonne richesse floristique, bien que l'état de conservation reste modéré en raison de perturbations anciennes, notamment liées à des remblais. Quelques zones présentent des surpiétinements (notamment au nord-est), favorisant des espèces pionnières comme le Liondent des champs (*Leontodon saxatilis*).

Quelques espèces de zone humide en faible proportion : Lotier des marais (*Lotus pedunculatus*), Oenanthe safranée (*Oenanthe crocata*).

Localisée en bordure humide, cette ripisylve est peu diversifiée, mais abrite quelques espèces caractéristiques de milieux humides : Frêne à feuilles étroites (*Fraxinus angustifolia*), Saule à oreillettes (*Salix aurita*), Oenanthe safranée (*Oenanthe crocata*). À l'est et au sud, on observe une population dense ($\approx 285 \text{ m}^2$) de Renouée de Bohême (*Reynoutria \times bohemica*), également identifiée dans la haie à l'ouest.

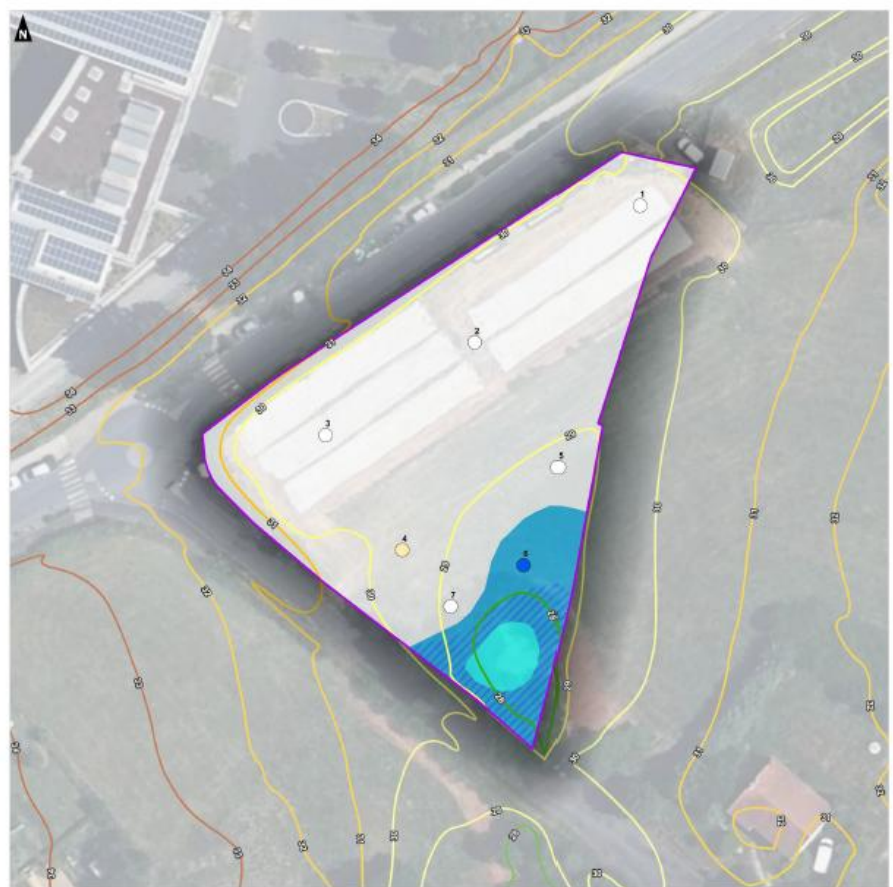
Cette **espèce exotique envahissante**, différenciable de la Renouée du Japon (*R. japonica*) par la forme cordée et plus grande de ses feuilles, est classée invasive avérée car capable de former des peuplements denses, stables, et à extension rapide.

Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place dans les secteurs étudiés, et du positionnement du projet qui n'impacte pas la ripisylve, les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme faibles sur ce secteur.

Zones humides

Lors de notre passage, la végétation inventoriée sur le secteur n'est pas une végétation révélatrice de zones humides.

D'un point de vue pédologique, une partie en zone humide a été identifiée. Il est important de souligner que le secteur de projet n'impacte pas la zone humide identifiée. La zone humide et les points de sondage sont visibles sur la carte suivante.



Localisation des sondages pédologiques du secteur « OAP Esplanade D'Alatri»

Synthèse des impacts bruts* et résiduels**

Le secteur « OAP Esplanade D'Alatri » est concerné à ce jour en Zone Agricole (A).

Une ouverture à l'urbanisation de ce secteur (1AUI) n'engendrera pas d'impacts significatifs envers la biodiversité en place sur le secteur. Des enjeux restent présents aux abords immédiats du secteur. Des Mesures Eviter, Réduire, Compenser sont préconisées en fonction de ceux-ci. Celles-ci sont citées ci-dessous. Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.

Typologie d'impacts 'bruts' avant mesures

- Destruction /détérioration des habitats à enjeux écologiques et connectivités écologiques ;
- Pollution de l'eau ;
- Augmentation des nuisances liées à la fréquentation du site.

Mesures d'évitement

ME1 : Préserver les emprises à enjeux modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises avec la mise en place d'une zone tampon.

Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales

MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive

MR3 : Lutter contre le développement des espèces exotiques envahissantes via un contrôle des engins et matériaux utilisés

Unité écologique principale	Habitat	Code EUNIS	Habitat EUNIS	Corine biotope (code)	Habitat humide selon (Arrêté du 1er octobre 2009)			Conclusion quant à la caractérisation	Surface caractéristique de			
					la typologie Corine Biotope	le cortège floristique	les sondages pédologiques		zone humide (ha)	zone non humide (ha)	zone humide (%)	zone non humide (%)
Végétations aquatiques des milieux stagnants	Plan d'eau eutrophe sans végétation aquatique	C1.3	Lacs, étangs et mares eutrophes permanents	22.4 x -	Humide (pro parte)	Non humide	Eau de surface	Eau de surface	0,00 ha	0,01 ha	0%	2,67%
Végétations des prairies mésophiles à sèches	Prairies de fauche plantaitaires subatlantiques	E2.22	Prairies de fauche plantaitaires subatlantiques	38.22 x -	Humide (pro parte)	Non humide	partiellement humide	partiellement humide	0,02 ha	0,26 ha	5,2%	76,99%
Végétations des landes et des fourrés humides	Ripisylve	G1.1	Forêts riveraines et forêts galeries, avec dominance d'Alnus, Populus ou Salix	44.1 x -	Humide	Humide	Humide	Humide	0,02 ha	0,00 ha	6,6%	0,00%
Végétations des landes et des fourrés mésophiles à secs	Fourré arbustif	F3.11	Fourrés médio-européens sur sols riches	31.81 x -	Humide (pro parte)	Non humide	Non humide	Non humide	0,00 ha	0,00 ha	0,00%	1%
	Ronciers	F3.131	Ronciers	31.831 x -	Non humide	Non humide	Non humide	Non humide	0,00 ha	0,03 ha	0,00%	8%
									0,04 ha	0,30 ha	12%	88%
									0,34 ha			

Synthèse du diagnostic

Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

Mesures d'accompagnement

MA1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

MA2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie

MA3 : Limiter la pollution lumineuse

2.4.3 Synthèse

Le PLU a mis en œuvre une politique de protection renforcée de la biodiversité que ce soit à travers son règlement écrit ou graphique en protégeant les composantes de son patrimoine naturel : mares, zones humides, cours d'eau, haies.

De plus, le PLU s'est doté d'une OAP encadrant la valorisation des continuités écologiques s'appliquant à plusieurs l'échelle du territoire : commune, aménagements logements.

Les OAP bénéficient de mesures permettant de valoriser le patrimoine naturel présent et de renforcer le couvert végétal.

Les OAP en extension urbaine ont bénéficié de prospections écologiques de terrain permettant de définir les enjeux de chaque site, les impacts du LU et les mesures à mettre en œuvre. Les impacts résiduels sont au plus majorant de niveau faible.

Dans le cadre de la révision du PLU, un impact faible est retenu concernant l'impact sur la biodiversité et les continuités écologiques pour l'ensemble des secteurs de projets.
--

2.5 Incidences et mesures concernant le patrimoine

2.5.1 Préservation du patrimoine bâti

La ville de CLISSON regorge d'une multitude d'éléments de patrimoine, protégés au titre des Monuments Historiques. Cette richesse patrimoniale s'est traduite par la création en 1989 d'une ZPPAUP, puis d'une AVAP approuvée en 2020. Ces éléments se concentrent dans le centre-bourg (Eglise de la Trinité, Garenne Valentin, Tour Ronde, Eglise Notre Dame, Halles, Pont de la Vallée de la Sèvre...)

A ce patrimoine protégé s'ajoute un patrimoine bâti non protégé relativement conséquent.

Le contexte d'implantation du bourg en bordure de cour d'eau a permis le développement de nombreux moulins, encore visibles aujourd'hui, dont les plus représentatifs sont les moulins de Gervaux, du château ou encore du Nid d'Oie. Le cœur de la ville présente un patrimoine architectural remarquable avec une inspiration italienne.

Sur le plateau agricole, ce sont les bâtiments associés à l'activité viticole, inscrits au sein des villages viticoles, qui participent à la mémoire et à la mise en valeur d'une organisation passée (Brébionnière, Bournigal, la Durie) sont composés de ce bâti traditionnel viticole avec notamment des habitations disposant d'escaliers remarquables.

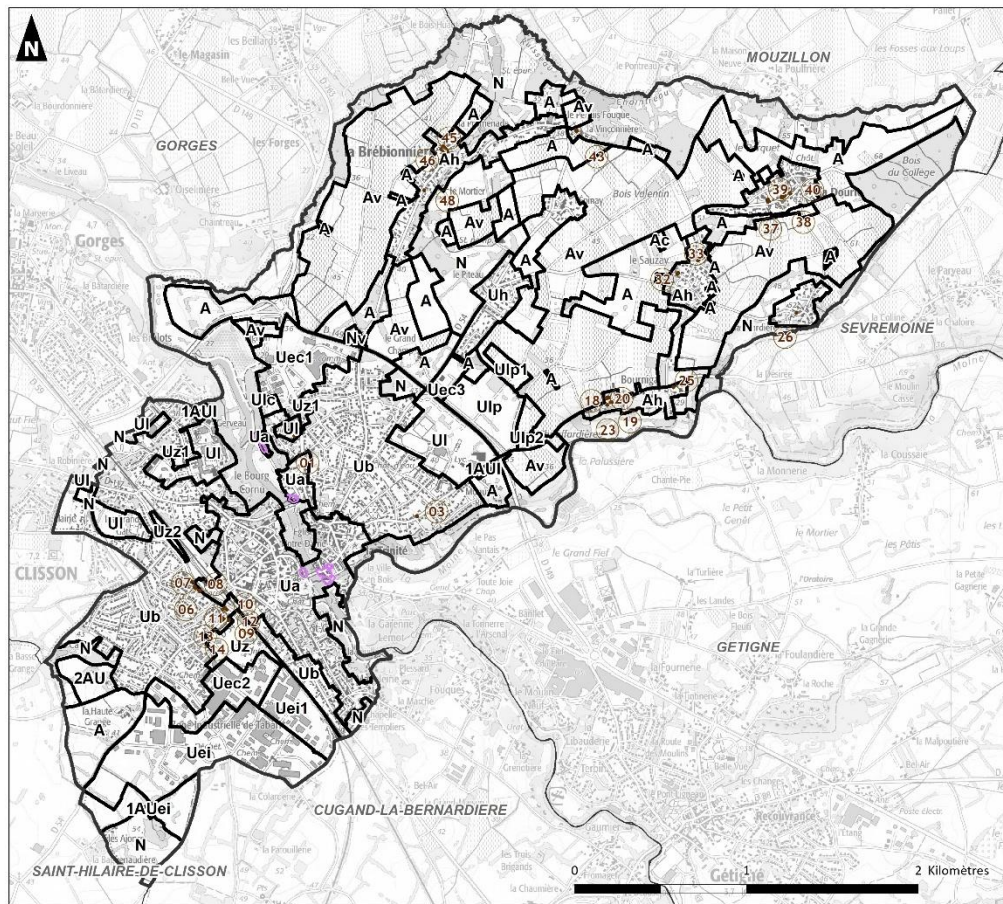
Les calvaires constituent également un patrimoine vernaculaire non négligeable au vu de leur quantité.

2.5.2 Préservation du patrimoine naturel

Le territoire communal se caractérise par une diversité des paysages avec notamment le plateau viticole, les vallées, le secteur bocager mais également le paysage urbain, qui occupe une grande partie du territoire.

Le paysage urbain est marqué par une influence italienne.

Patrimoine bâti, quartier à protéger



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25* - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025

 Commune de Clisson

 Limite de zone

 Élément surfacique de patrimoine bâti à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

 Quartier ou îlot à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

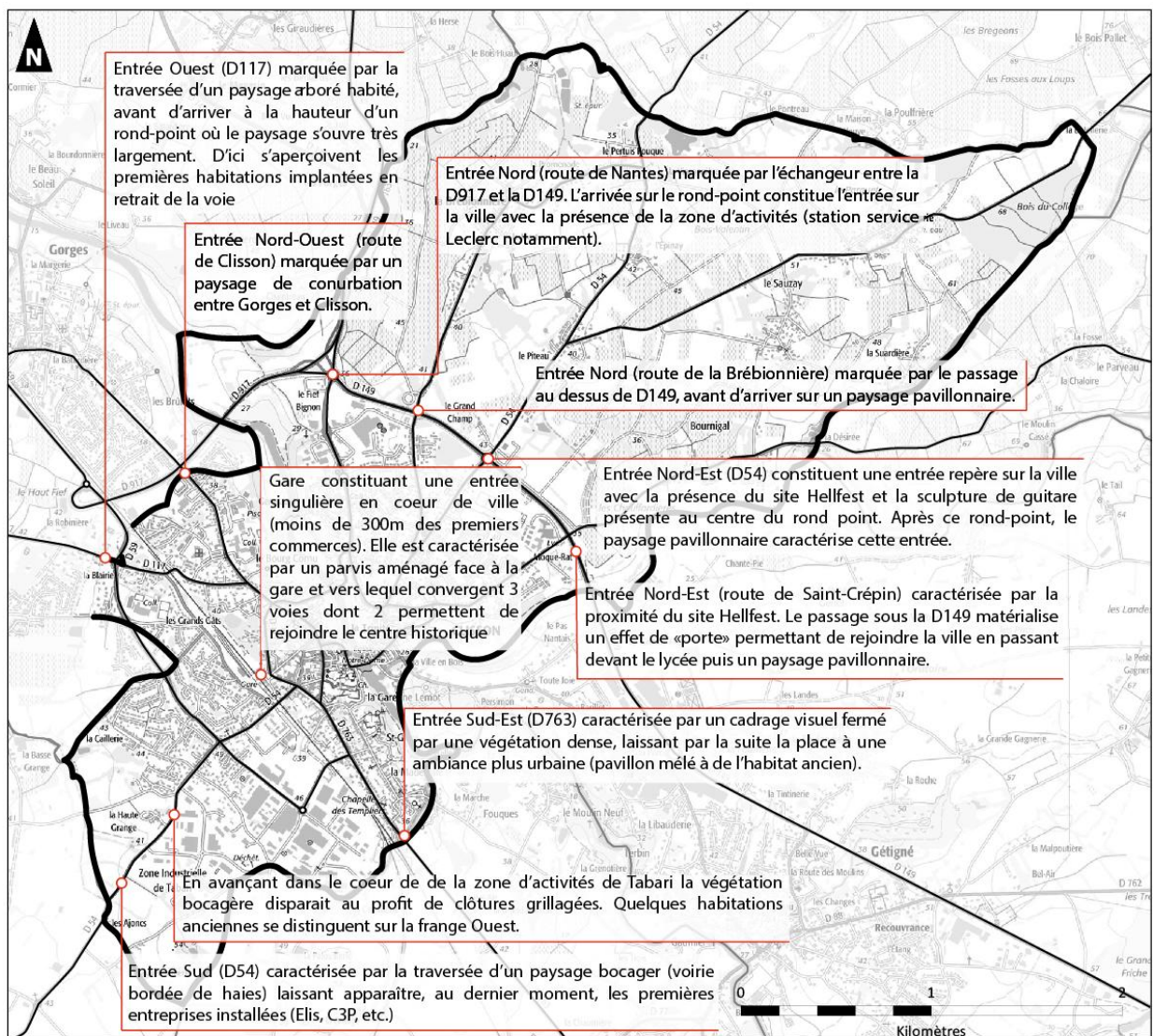
Éléments bâti protégés

2.5.3 Qualité des entrées de villes

Pour rappel, neuf entrées différentes permettent d'accéder au bourg de CLISSON.

Huit d'entre elles concernent des entrées par voies routières. Ces entrées de bourg marquent le paysage et assurent généralement la transition entre l'espace bâti et l'espace cultivé.

La gare marque également une entrée singulière au cœur de la ville. Située en cœur de CLISSON, elle permet de relier le centre-bourg par plusieurs voies routières.



- Commune de Clisson
- Limite communale

Entrées de villes principales

2.5.4 Mesures Eviter, Réduire, Compenser

2.5.4.1 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues au PLU

Protection patrimoine bâti :

Les outils du PLU :

- La mise en œuvre du PDA fait l'objet du SPR sur l'ancien secteur de l'AVAP, ce qui permet d'assurer une protection forte de ce secteur.
- L'identification des éléments surfaciques de patrimoine bâti et les quartiers ou îlots à protéger (au règlement graphique);
- L'identification de 60 éléments de patrimoine bâti.
- L'élaboration d'un règlement permettant d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti ancien à préserver : Zone UA - *La zone UA qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité. Le secteur Ua couvre le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).*
- La création de l'OAP Porte Palzaise (OAP structurante dans le centre bourg) porte sur une reconquête de friche urbaine. Ce site complexe à de nombreux égards comporte notamment des éléments de paysage et de patrimoine qui doivent être préservés.

Les secteurs d'OAP en zone urbaine ainsi que les secteurs en extension urbaine n'auront pas vocation à impacter le patrimoine bâti local. Rappelons que c'est dans le centre-bourg que la majorité des constructions sont projetées, en continuité du tissu urbain existant.

Les dispositions prévues par le PLU (règlement écrit et graphique, zonage, mise en œuvre du PDA ...) permettent de préserver et de valoriser le patrimoine bâti communal et permettent de favoriser l'intégration de nouvelles constructions.

Protection patrimoine naturel : (reprise des mesures proposées dans le cadre du volet biodiversité du projet)

- L'identification des haies, alignements d'arbres et boisements protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : **Au total, environ 974 115 m² de boisements sont protégés et 46,408 km de haies ont été protégés.**
- L'identification des parcs et jardins protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : **Au total, environ 152 029 m² de parcs et jardins sont protégés.**
- L'identification du réseau hydrographique et des mares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : L'ensemble des cours d'eau existants ainsi que des mares sur la commune a fait l'objet d'un repérage dans le règlement graphique.

- La protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : délimitation des zones humides inscrite au plan de zonage conformément aux demandes du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Sèvre-Nantaise.
- La création des OAP assurant la protection et la valorisation des composantes du patrimoine naturel et paysagers au sein nouveaux secteurs de développement urbain. Les secteurs d'OAP sont concernés par des diverses protections : protection des arbres, préservation d'espèces végétales, création de haies et écran visuel, préservation des maillages bocagers.

2.5.4.2 Mesures Eviter, Réduire, Compenser concernant les OAP

(dont reprise des mesures proposées dans le cadre du volet biodiversité du projet)

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP chemin de la Colonie	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> • Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
OAP Route de la Dourie	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> • Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
OAP Avenue du Fief des Pommiers	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> • Conserver un cœur d'ilot arboré pour lutter contre les ilots de chaleur.
OAP Porte Palzaise	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> • Prévoir une coulée verte en cœur d'ilot permettant de limiter les effets d'ilot de chaleur et de favoriser la biodiversité en cœur urbain. Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux. • Réinterpréter les éléments identitaires du tissu ancien avec des accroches bâties à l'espace public. • Préserver les bâtiments et murs patrimoniaux. • Préserver les murs et les sujets arborés en lisière ouest. • Envisager la requalification des placettes existantes (aménagements paysagers, réalisation de murets...). • Porter une attention sur l'aspect architectural des constructions afin de rappeler les formes urbaines et l'architecture vernaculaires, notamment présente route de la Dimerie. • Réaliser des espaces de dilatation en cœur d'ilot (espaces paysagers, placettes...).
OAP Rue des Ajoncs	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> • Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux. • Préserver le mur en pierre bordant la rue des Ajoncs. • Préserver une frange végétale le long de la voie ferrée.
OAP Rue de la gare	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> • Créer une frange végétale le long de la voie ferrée.

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
	Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
OAP Avenue de la Caillerie	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
OAP Rue des rosiers	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux.
OAP Route de Saint Lumine	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux. - Créer à l'intérieur du site au moins une placette de convivialité, arborée et connectée à la trame viaire. Cette placette sera plantée d'arbres de hautes tiges. - Créer/préserver des franges paysagères le long de la voie ferrée et le long de la route de Saint Lumine.
OAP Rond-Point du soleil Levant	- Créer à l'intérieur du site au moins une placette de convivialité, arborée et connectée à la trame viaire. Cette placette sera plantée d'arbres de hautes tiges - Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux. - Conserver la frange boisée permettant de créer un espace tampon entre le futur quartier d'habitation et les équipements publics existants.
OAP Route de Gorges	/
OAP de la Grande Pièce	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Réaliser une frange paysagère le long du chemin de la Basse Grange. - Préserver la trame végétale existante sur le site. Des interruptions ponctuelles (2 maximum) pourront être envisagées afin de permettre la desserte automobile du nord du périmètre. - Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux. - Réaliser un aménagement paysager au nord-est du site.
OAP Parc de Tabari	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Prévoir un filtre paysager sur la partie Ouest, proportionnel à la volumétrie du bâti et accompagnant le fossé existant. - Préserver le boisement existant localisé au cœur du parc Tabari. - Conserver au maximum les sujets arborés de hautes tiges existants sur la base d'un inventaire réalisé en amont du lancement de tous travaux. - Préserver les trames végétales que composent les haies bocagères sur une largeur de 10 mètres. Ces trames pourront être percées pour la création d'une voirie. - Prévoir un espace non constructible à proximité du boisement situé au Sud de l'OAP. Cet espace correspondra à une bande paysagée assurant la fonctionnalité écologique du boisement et des mares. - Renforcer les connexions écologiques entre la trame végétale existantes et le boisement situé au Sud de l'OAP.

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP de Klettgau	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Préserver les haies bocagères situées en pourtour du site.
OAP Esplanade D'Alatri	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Préserver /renforcer les franges paysagères situées en pourtour du site.

2.5.5 Synthèse

Les secteurs d'OAP projetés n'auront pas vocation à impacter le patrimoine bâti et naturel local. Rappelons que c'est dans le centre-bourg que la majorité des constructions sont projetées ou en continuité du tissu urbain existant.

Les dispositions prévues par le PLU (règlement écrit et graphique, zonage, OAP) permettent de préserver et de valoriser le patrimoine bâti (notamment OAP Porte Palzaise) et naturel communal et permettent de favoriser l'intégration de nouvelles constructions. La valorisation du patrimoine et végétal existant et son développement est renforcé dans un double objectif de proposer un cadre de vie de qualité et de proposer des espaces rafraichissants en milieux urbains.

Dans le cadre de la révision du PLU, un **impact faible** est retenu concernant l'impact sur le patrimoine bâti et sur le patrimoine naturel.

Dans le cadre du PLU de CLISSON, la majorité des OAP projetées ne sont pas imaginées en entrée de ville, le PLU permet ainsi de préserver les entrées de villes existantes.

Notons néanmoins que l'OAP Parc de Tabari vient s'insérer le long de la D54. L'extension de la zone d'activité viendra donc renforcer le caractère urbain à cette entrée de ville déjà marquée par la zone actuelle. Une mesure particulière de gestion paysagère est prévue pour cette OAP (précisée ci-après).

Dans le cadre de la révision du PLU, un **impact faible** est retenu concernant l'impact sur les entrées de ville néanmoins il est retenu un **impact résiduel modéré** pour l'OAP Parc de Tabari.

2.6 Incidences et mesures concernant l'activité agricole

2.6.1 Réduction de la consommation des terres agricole

Le PLU précédent avait identifié 61,8 hectares afin d'accueillir de nouvelles constructions répartis selon 2 espaces : 26,3 hectares en zone AU, 35,5 hectares en zone 2AU.

Le constat actuel montre que la totalité des espaces localisés en zone 2AU a été consommé mais que les zone AU ont peu été consommé (8,2 ha).

La révision du PPRNPI de la Sèvre-Nantaise (approbation mars 2019) a fortement contraint les possibilités d'urbanisation de la commune. Il a été réduit au strict minimum les zones U, AU et 2AU.

Dans le cadre de la révision du PLU CLISSON, le potentiel de développement a été étudié au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Seuls 4 secteurs d'OAP ont été déterminé en extension urbaine. Si trois de ces secteurs sont localisés en zone AU, un secteur est localisé en zone A (OAP D'Alatri).

La consommation foncière de terres agricoles générée par ces secteurs est déterminée à 7,9ha.

La présente révision du PLU a pour objectif de stabiliser le foncier agricole encore disponible. Depuis la dernière révision du PLU, une forte consommation de terres agricoles a été induite par le développement du festival au nord de la commune. A noter que la commune mène une réflexion sur un projet de création de Zone Agricole Protégée.

2.6.2 Préservation des sites d'exploitation agricole

Le diagnostic agricole a identifié 8 exploitations en activités et un bâtiment récent appartenant à une coopérative agricole de vignerons.

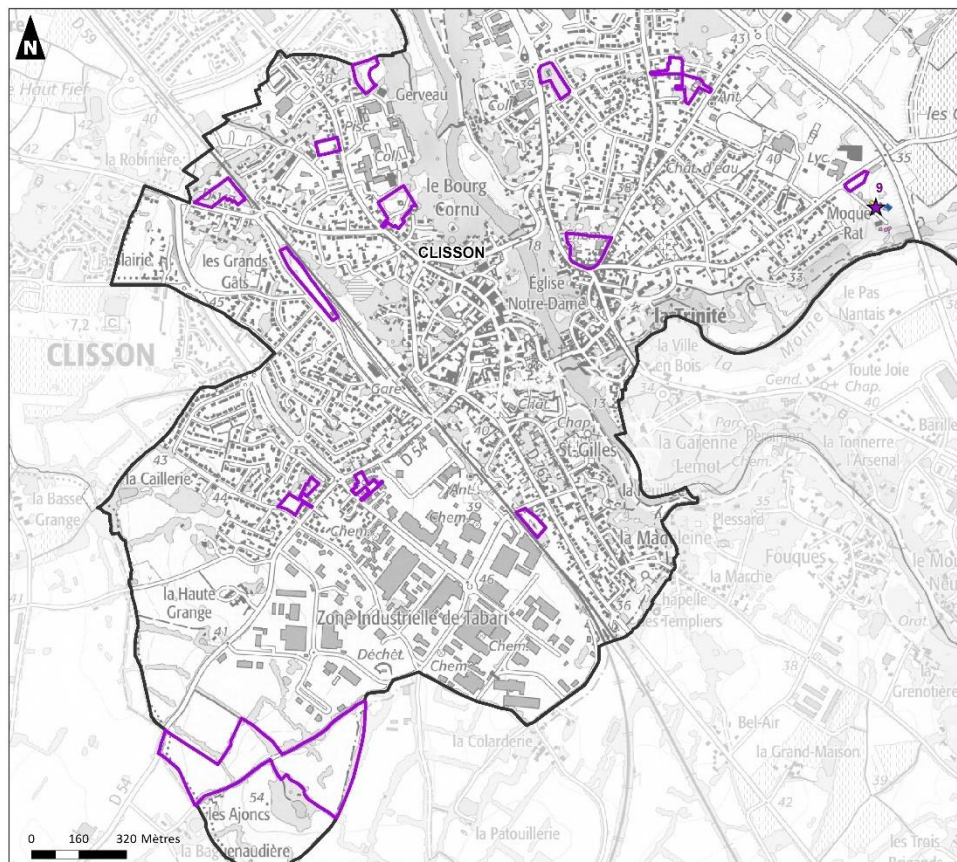
L'ensemble des exploitations agricoles sont des exploitations viticoles. Certaines exploitations agricoles complètent leurs activités viticoles par des cultures fourragères. La commune ne compte plus d'élevage sur son territoire. Les rares terres dédiées à la culture de céréales (au nord-est et au sud du territoire) sont exploitées par des exploitations agricoles dont les bâtiments sont localisés en dehors du territoire communal.

Les exploitations agricoles sont relativement éloignées des zones d'urbanisation du centre-bourg. Elles sont localisées sur la partie nord du bourg, sur le plateau viticole, pour la plupart au sein des villages de l'Epinay, de la Brebonnière et de Bournigal.

N°	Statut de l'exploitation	Types d'activités de l'exploitation	Régime de protection	Surface exploitée au total par l'exploitation (en ha)	Diversification ?	Label(s)
1	-	Viticulture	OUI (Chai)	-	-	-
2	Individuelle	Viticulture	OUI (Chai)	51 ha	Vente directe	Terra vitis / HVE3
3	EARL	Viticulture	OUI (Chai)	22 ha (dont 14 sur CLISSON)	Vente directe	En cours de certification agriculture biologique
4	EARL	Viticulture	OUI (Chai)	65 ha	Vente directe	Agriculture biologique
5	GAEC	Viticulture Culture fourragère	OUI (Chai)	48 ha	Vente directe	AOC / Agriculture biologique
6	EARL	Viticulture Culture fourragère	OUI (Chai)	34 ha	Vente directe	AOC / IGP / HVE3
7	-	Viticulture	NON	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-
9	Individuelle	Viticulture Culture fourragère	NON	36 ha (dont 28 sur CLISSON)	-	HVE3 / AOC / IGP

Exploitation agricole implantée sur la commune

Localisation des exploitations agricoles



Sources données : auddicé
Fond de carte : Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025
Copie et reproduction interdite

-  Limite communale
-  Zone de projet
-  Exploitation agricole
-  Logement pour exploitants agricoles
-  Logement de tiers
-  Bâtiment de stockage

Localisation des exploitations agricole et des secteurs de projet

Aucun des 15 secteurs d'OAP n'est localisé en proximité immédiate d'une exploitation agricole.

2.6.3 Amélioration de la mobilité agricole

Concernant la mobilité agricole, aucune difficulté majeure n'a été identifiée dans le diagnostic agricole. Les exploitations agricoles ne sont pas localisées au sein du centre-bourg de CLISSON.

2.6.4 Mesures Eviter, Réduire, Compenser

2.6.4.1 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues au PLU

Préservation des terres agricole :

Le règlement écrit et graphique du PLU prévoit en zone agricole:

Deux agricoles :

- Le secteur à vocation agricole stricte concernant les secteurs Agricoles ne comportant pas d'enjeu viticole : **A** ;
- Le secteur à vocation viticole sur les secteurs Agricoles comportant des exploitations viticoles et classées en AOC : **Av** ;

Afin d'encadrer l'activité agricole et les autres activités pouvant s'y développer, il a été délimité au sein de **la zone A**, à titre exceptionnel, trois Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Le secteur** à vocation d'habitat concernant les villages identifiés comme pouvant être densifiés dans la limite de leur enveloppe urbaine et avec un encadrement des possibilités de construire : **Ah** ;
- **Le secteur** permettant le stationnement temporaire de caravanes sur une unité foncière spécifique comportant des constructions et un espace aménagé prévu à cet effet : **Ac** ;

Les contours des STECAL **Ah** et **Ac** reprenant les emprises consommées par ces activités et équipements publics, ils n'engendrent **pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à part en dents creuses au regard des données de l'observatoire foncier CONSO ZAN 44**.

Préservation des exploitations agricoles :

Aucune mesure n'est proposée car aucun n'impact n'a été identifié.

Mobilité agricole :

Aucune mesure n'est proposée car aucun n'impact n'a été identifié.

2.6.4.2 Enjeux et mesures prévues au OAP

Aucune mesure particulière n'est prévue aux OAP en zone urbaine car celles-ci n'induisent pas de consommation de foncier agricole, ne sont pas en lien direct avec une exploitation et ne génèrent pas de gêne à la mobilité agricole.

La consommation foncière de terres agricoles est déterminée à 11,8 ha et concerne les 4 OAP d'extension urbaine (OAP Parc Tabari, OAP Klettgau, OAP Esplanade D'Alatri) ;

De plus, l'OAP Esplanade D'Alatri est localisée à moins de 200m d'une exploitation (n°9). Néanmoins, en raison de la nature du projet prévu (zone de stationnement) ne sera pas impactée par l'exploitation.

Les activités agricoles sur le territoire ne nécessitent pas un périmètre particulier (ICPE, ZNT).

Enfin 4 bâtiments ont été retenus en changements de destination (zone A ou N), qui induisent la création de logements en dehors des secteurs retenus (gîtes ou chambre d'hôtes). Ces bâtiments sont situés à plus de 100 mètres des bâtiments d'activité agricole actifs et dehors des zones de risques inondation.

2.6.5 Synthèse

Le projet de révision de PLU n'occasionne pas d'incidences complémentaires majeurs par rapport au PLU en vigueur. Une consommation foncière agricole est avérée pour 3 OAP mais cette dernière a été réduite au strict minimum. De plus, il est important de rappeler que le secteur de la Grande Pièce, OAP Parc Tabari, OAP Klettgau étaient déjà en zonage AU et que seule l'OAP Esplanade D'Alatri occasionne une perte supplémentaire de 0,3 ha de zone A.

Les secteurs d'OAP et la zone 2AU ne sont pas localisés à proximité d'exploitation agricole ou de chemins à usage agricole.

L'objectif de la révision du PLU est de protéger le foncier agricole encore disponible. Cette protection est notamment assurée par la mise en place d'un règlement écrit et graphique adapté.

La réalisation de STECAL permet de proposer des évolutions à la marge de l'activité agricole sans engendrer de consommation foncière significative (0,23 ha pour le STECAL At).

Dans le cadre du PLU et pour l'ensemble des secteurs de développement identifié en zone urbaine un impact **faible est retenu vis-à-vis de la consommation foncière.**

Pour les zones en extension urbaine :

Les OAP en extension urbaine de l'Esplanade D'Alatri et Klettgau sont considérés comme ayant un impact **faible en raison de leur consommation de terres agricoles de moins de 1 ha.**

Les secteurs de La Grande Pièce et Parc Tabari ont un impact **fort car ils gèrent des consommations foncières de terres agricoles supérieures à 3ha.**

2.8 Incidences et mesures concernant le climat, l'énergie et la mobilité

2.8.1 La mobilité

2.8.1.1 Réduction des trajets quotidiens

L'usage de la voiture individuelle est encore l'un des principaux modes de déplacement du territoire avec 61% des déplacements. Si 57% des déplacements sont réalisés dans le périmètre de l'Agglomération, un déplacement sur 2 fait moins de 3 km. Les consommations de GES liées aux transports routiers représentaient plus de 30% des émissions du territoire (PCAET, données 2016).

La commune compte une aire officielle de covoiturage à proximité des D149 et D917. On en décompte 11 autres à l'échelle de l'intercommunalité.

La réduction des trajets quotidiens et le développement d'une offre de mobilité alternative est un enjeu pour le territoire. Par ailleurs, la présence du pôle multimodal de la gare communal semble opportune pour le développement de nouvelle pratique comme le covoiturage.

2.8.1.2 Utilisation des transports en commun

Le territoire communal dispose d'une gare desservie par la ligne de TER T2 (Tram-train). L'offre ferroviaire est structurante pour la commune de CLISSON. Elle permet aux utilisateurs de rejoindre Nantes grâce à une fréquence de 15 minutes en heures de pointes.

Au-delà de cette ligne de tram-train, 2 autres lignes TER desservent CLISSON :

- Ligne 6 : elle relie Nantes à Cholet,
- Ligne 8 : elle relie Nantes à La Roche-sur-Yon et les Sables-d'Olonne.

La commune est également desservie par le réseau de bus Aléop mis en place par le Conseil Régional des Pays-de-la-Loire. La commune de CLISSON bénéficie d'une desserte en transport en commun routier : la ligne 304 (Gétigné - Aigrefeuille – Nantes).

Afin de renforcer l'offre de services publics de transport, la Communauté d'Agglomération CLISSON Sèvre et Maine Agglo s'est associée au Conseil Régional des Pays de la Loire pour proposer aux habitants du territoire un service de transport à la demande en porte-à-porte.

La gare est considérée comme un pôle multimodale important à l'échelle du territoire.

La localisation des 11 secteurs d'OAP en zone urbaine et à proximité du centre-bourg permet un accès facilité aux transports en communs.

2.8.2 Mobilité cycle et piétonne

La Communauté d'Agglomération CLISSON Sèvre et Maine Agglo met en œuvre une politique cyclable visant 405 km réalisés à terme. Plus précisément sur la commune de CLISSON, le schéma vélo identifie une liaison à créer entre Saint-Hilaire-de-CLISSON et CLISSON. Le schéma vélo intègre également le projet de requalification du parc d'activités de Tabari qui comprend le développement des modes actifs de déplacement.

Le territoire comprend également 3 sentiers inscrits au PDIPR : GR de Pays « Sèvre et Maine », itinéraire de grande randonnée, le circuit au « cœur de CLISSON », et le circuit de la « Sèvre à la Moine ».

La localisation des 11 secteurs d'OAP en zone urbaine et à proximité du centre-bourg permet de favoriser les pratiques de la mobilité active.

2.8.3 Consommation et production d'énergie

En 2019, la commune de CLISSON a eu une consommation énergétique de 154 600 MWh.

D'après le PCAET, le territoire intercommunal a un recours massif aux énergies fossiles (produits pétroliers, gaz naturel) comme énergie la plus consommée (70%). Le développement de solution d'énergies décarbonées est un enjeu pour le territoire.

Le PCAET a permis d'identifier les potentiels de production d'énergies renouvelables à l'échelle intercommunale.

Des projets sont déjà en œuvre et d'autres en développement sur le territoire communal que ce soit à l'échelle collective ou individuelle.

2.8.4 Mesures Eviter, Réduire, Compenser

2.8.4.1 Mesures prévues au PLU

■ Mobilité

- Choix et localisation des secteurs d'OAP

Les choix de localisation des secteurs de projet du PLUi ont conduit à ne pas autoriser de zones de nouvelles zones AU par rapport au PLU en vigueur. Ces zones ont été réinterrogées et adaptées aux ambitions stratégiques de diminution de consommation foncière :

- Le positionnement des OAP à vocation d'habitat a été principalement cantonné au centre-bourg
- Le secteur de la Grande Pièce se positionnant néanmoins dans la continuité de l'enveloppe urbaine.
- Le positionnement des OAP à vocation de services et d'équipement a été réduite et s'insèrent dans le tissu urbain pour son emplacement stratégique comme l'OAP de la gare ou dans le prolongement de l'enveloppe urbaine afin de répondre à des besoins particuliers : OAP de Klettgau (développement d'équipements et services), OAP de l'Esplanade D'Alatri (zone de stationnement mutualisé entre plusieurs équipements).

- Le positionnement de l'OAP Tabari répond à un besoin économique de niveau intercommunal. Celle-ci s'insère dans le prolongement de la zone actuelle mais son emprise a été fortement réduite en partie sud pour protéger des zones humides.

Cette localisation préférentielle en centre-bourg permet une proximité aux principaux services, commerces et équipements disponibles.

La carte ci-dessous présente la localisation des secteurs de projets par rapport au centre bourg. Dans cette configuration, les nouveaux secteurs d'habitat projetés seront situés à proximité des commerces, services et équipements. Notons également que la gare de CLISSON est localisée stratégiquement au cœur de la zone urbaine.

■ Energie

- Le règlement écrit propose la reprise de l'orientation du PADD « Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies ».
 - En zone U, A et N : **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et, environnementales :** Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.
 - En outre, des dispositions dérogatoires aux dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions sont également prévues pour ne pas bloquer les projets sous réserve de leur bonne insertion.
 - Le règlement des zones N et A autorise également les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes : qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (par exemple : station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport) ; qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ; qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

2.8.4.2 Mesures prévues aux OAP

■ Mesures Eviter, Réduire, Compenser favorables à la mobilité

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP chemin de la Colonie	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de la Brebionnière et, potentiellement sur le Chemin de la colonie. - Créer une placette de retournement qualitative pour véhicules légers à minima.
OAP Route de la Dourie	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de la Dourie. - Créer une placette de retournement qualitative pour véhicules légers à minima.
OAP Avenue du Fief des Pommiers	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Un seul accès automobile est autorisé depuis l'avenue du Fief des Pommiers. Les accès directs pour les logements sur l'avenue du Fief des Pommiers ne sont pas autorisés
OAP Porte Palzaise	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Réaliser un maillage de liaison douces en cœur d'îlot, rappelant le principe de venelle. - Créer une connexion piétonne Est/Ouest et une connexion piétonne Nord/Sud. Cette dernière sera accompagnée d'une coulée verte sur sa partie nord. - Limiter les voies pour véhicules motorisés. - Renforcer l'offre de stationnement par la création d'espace public qualitatif et/ou à requalifier.
OAP Rue des Ajoncs	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Préserver des accès vers les fonds de jardin limitrophes pour permettre leur urbanisation éventuelle. - Positionner l'accès au site suffisamment loin du pont ferroviaire pour assurer la visibilité.
OAP Rue de la gare	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Autoriser les accès automobiles depuis la rue de la mare rouge.
OAP Avenue de la Caillerie	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Permettre les accès pour véhicules motorisés depuis l'avenue de la Caillerie et la route de Saint Hilaire.
OAP Rue des rosiers	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Prévoir un accès à minima piéton depuis l'écoquartier de la place du champ de foire. - Permettre les accès pour véhicules motorisés depuis la rue des rosiers et la route de Saint Hilaire.
OAP Route de Saint Lumine	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de Saint Lumine. - Créer une placette de retournement qualitative pour véhicules légers à minima. - Créer une connexion douce vers le chemin communal situé au nord.

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Rond-Point du soleil Levant	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Réaliser un maillage de liaisons douce permettant de relier la route de gorges et l'allée Eugène Bossard afin de connecter avec les emplacements réservés visant à créer un réseau de voies douce au bord de la rivière. - Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de Gorges.
OAP Route de Gorges	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Créer une liaison douce entre l'Est et l'Ouest. - Assurer les accès pour véhicules motorisés depuis la route de Gorges.
OAP Parc de Tabari	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Interdire les accès depuis la route de Saint Hilaire de CLISSON
OAP de Klettgau	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Préserver le chemin piéton à l'Ouest et au Nord (chemin menant à la cascade) et la haie bocagère associée.
OAP Esplanade D'Alatri	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Interdire les accès aux abords du rond-point.

■ Mesures Eviter, Réduire, Compenser favorables à l'énergie

Aucune mesure particulière n'a été identifiée aux OAP.

2.8.5 Synthèse

Les extensions urbaines et les changements de destination des sols sont généralement des actions qui génèrent des émissions de GES.

Néanmoins, avec 11 OAP sur 15 réalisée en zone urbaine et une extension urbaine réduite au strict minimum, le projet de PLU réduit grandement les émissions de GES associées.

A travers la remobilisation du foncier urbain localisée dans un rayon de moins de 2km du centre-bourg et le projet du pôle intermodal de la gare, la mobilité de proximité sera facilitée et des solutions alternatives de déplacements possibles.

Dans le cadre du PLU, un **impact faible** est retenu vis-à-vis du climat, de l'énergie et de la mobilité.

2.9 Incidences et mesures concernant les risques naturels

L'Etat Initial de l'Environnement a permis de mettre en évidence la présence d'un certain nombre de risques et de nuisances sur la commune :

- Le risque d'inondations ;
- Le risque de mouvements de terrain – retrait gonflement des argiles ;
- Le risque tempête ;
- Le risque sismique ;
- Le risque radon.

Si les risques tempêtes, sismique ou radon sont présents de façon diffuse sur l'ensemble du territoire, les risques inondation et mouvements de terrain sont quant à eux localisés.

L'évaluation environnementale s'est donc attachée à croiser pour chaque OAP en zone urbaine ou en extension les incidences potentielles avec le risque inondation et le risque mouvement de terrain.

2.9.1 Risque d'inondation

Sur la commune de CLISSON, les risques inondations sont principalement liées :

- A des crues aux débordements lents de cours d'eau principalement liés à la Sèvre Nantaise ;
- A des crues torrentielles ou à la montée rapide de cours d'eau principalement liées à la Moine ;
- Aux remontées de nappe.

Nota : La commune de CLISSON est également concernée par la submersion (potentiellement brutale) qui résulterait d'une rupture du barrage du Verdon situé dans le Maine-et-Loire. Il n'existe pas de réglementation spécifique régissant l'urbanisation des zones comprises dans l'onde de rupture des barrages pour la raison suivante : les probabilités de rupture de ce type d'ouvrage sont généralement bien plus rares que l'aléa d'inondation centennal qui constitue l'occurrence de référence en matière de planification de l'urbanisme. La prise en compte du risque de rupture de ce type d'ouvrage s'opère dans le cadre du volet gestion de crise. Dans cette mesure, ce risque n'est pas étudié dans le cadre de l'évaluation environnementale de la thématique risques naturels.

2.9.1.1 Inondation par remontées de nappes

Selon les données consultées (BRGM), la commune de CLISSON est concernée par quelques secteurs de remontées de nappes potentielles localisés le long des cours d'eau. La donnée « BRGM » mise à disposition étant peu précise sur les délimitations, cette information n'a pas pu être traduite sur les plans de zonage.

Aucun secteur d'OAP n'est localisé au droit d'une zone potentielle de remontée de nappe.

2.9.1.2 Inondation par débordements de cours d'eau

La commune de CLISSON est directement concernée par le risque de débordement de cours d'eau du fait de la présence des cours d'eau de la Moine et de la Sèvre Nantaise qui s'écoulent sur son territoire.

En raison de la présence du risque inondation, la commune dispose d'outils adéquats :

- Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) : PPRI de la Moine
- Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) : PPRI de la Sèvre Nantaise

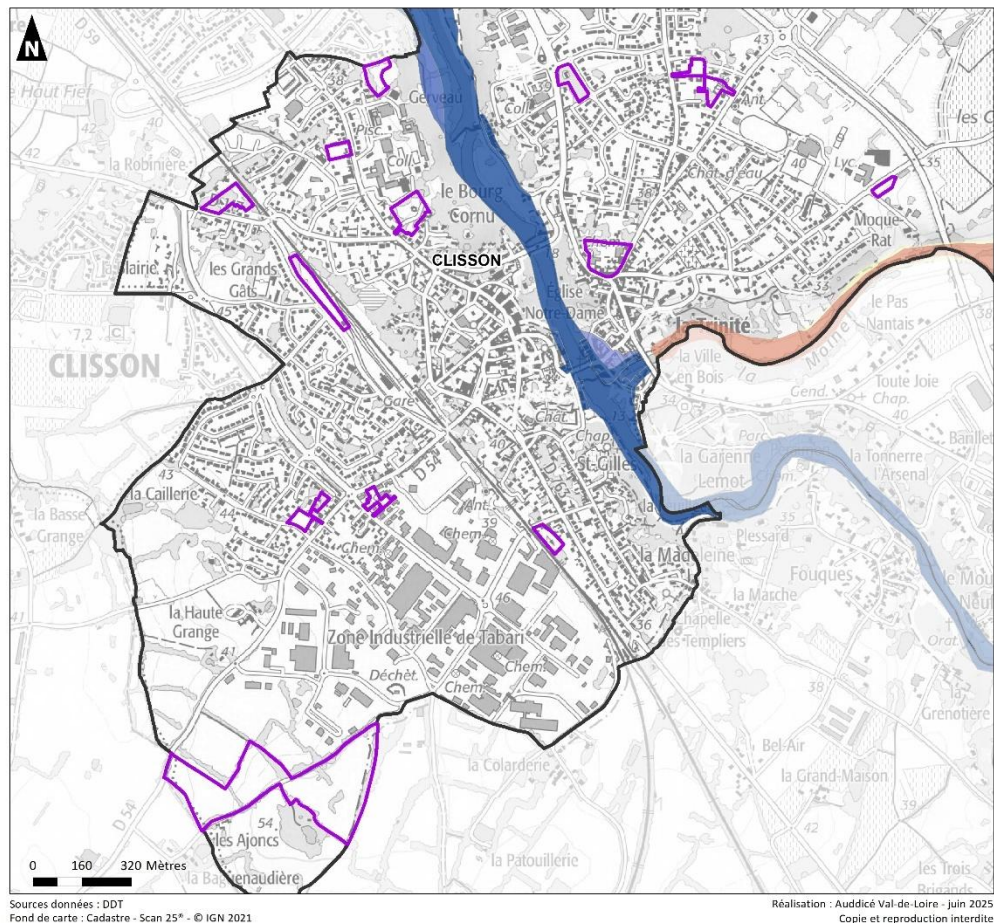
Les PPRI ont une valeur réglementaire. Ils sont traduits dans le plan de zonage du PLU et leur règlement sera traduit dans le PLU.

Les PPRI déterminent les zones où l'aléa inondation sont les plus fortes. Dans le cadre de la commune de La CLISSON il s'agit :

- Des secteurs urbains longeant la Sèvre Nantaise, caractérisés par une zone d'aléa très fort,
- Des secteurs en limite communale est longeant le cours de la Moine, caractérisés par des zones d'aléa

Tous les secteurs d'OAP projetés sont tous en dehors des zones identifiés aux PPRI.

Atlas des zones inondables - PPRI



-  Limite communale
-  Zone de projet

PPRI Sèvre Nantaise - Zonage réglementaire

-  expansion et zone urbaine aléa moyen
-  expansion et zone urbaine aléa fort
-  expansion et zone urbaine aléa très fort et secteur affecté

PPRI de la Moine

-  R1 : Zone rouge où l'aléa est faible
-  Zone rouge où l'aléa est fort

PPRI et zones de projet

2.9.2 Risque de mouvement de terrain

La commune de CLISSON est principalement concernée par un risque moyen vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles, localisé sur le plateau.

Le risque est faible dans les vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine.

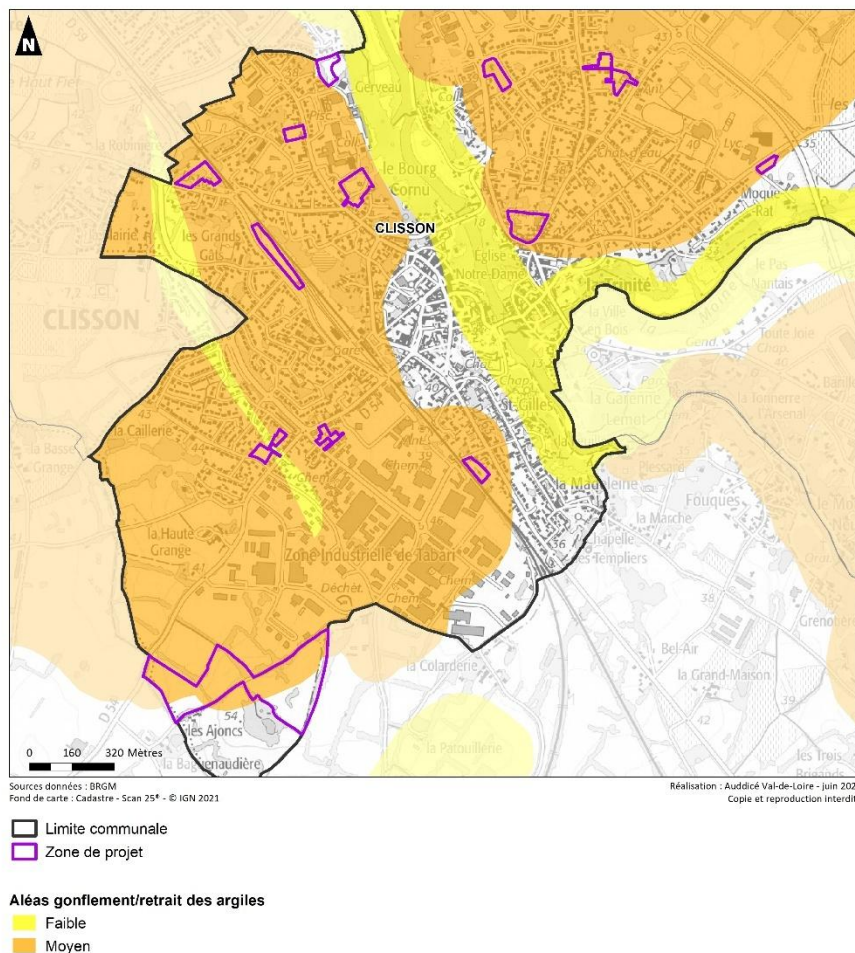
L'ensemble des OAP identifiés dans le cadre du PLU sont concernés par un risque moyen vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles, excepté le secteur d'OAP de Klettgau non concerné par un risque argile.



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme

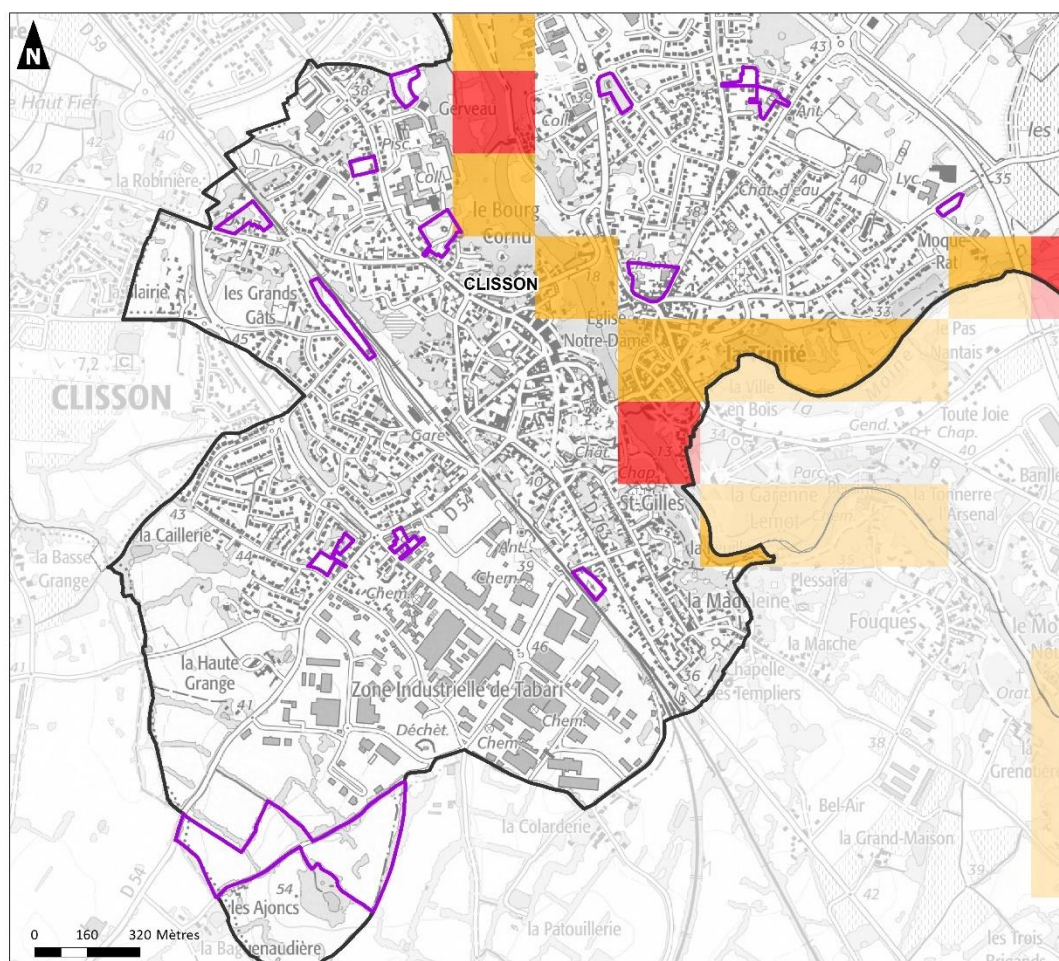


Aléas gonflement/retrait des argiles



Risque de retrait-gonflement des argiles et zones de projet

Remontées de nappes



Sources données : BRGM
Fond de carte : Cadastre - Scan 25" - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025
Copie et reproduction interdite

-  Limite communale
-  Zone de projet

Remontées de nappes

-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
-  Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
-  Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

Risque de remontée de nappes et zones de projets

2.9.3 Mesures Eviter, Réduire, Compenser

2.9.3.1 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues au PLU

Le risques inondation :

Le principal risque sur la commune de CLISSON est le risque d'inondation qui a fortement contraint le développement urbain. Les principaux sites d'urbanisation que sont les OAP ont été définis en dehors des périmètres inondables définis par les PPRI de la Sèvre Nantaise et de la Moine.

Aucune autre mesure particulière n'est prévue au PLU excepté les mesures précitées liées à la gestion de la ressource en eau (gestion des eaux pluviales), à la biodiversité (zones humides) et au patrimoine naturel (végétalisation et protection de l'existant).

Le risques retrait-gonflement des argiles :

En raison du caractère diffus de ce risque, aucune mesure particulière n'a été mise en œuvre.

La réglementation en vigueur s'applique.

Le règlement écrit dans son article 1.3.5 Dispositions relatives aux risques naturels rappelle les dispositions réglementaires concernant le risque retrait gonflement des argiles.

2.9.3.2 Mesures Eviter, Réduire, Compenser concernant les OAP

Aucune mesure particulière n'est prévue au sein des OAP. Les mesures prises à la gestion de la ressource en eau (gestion des eaux pluviales), à la biodiversité (zones humides) et au patrimoine naturel (végétalisation et protection de l'existant) sont en accord avec la gestion du risque inondation.

2.9.4 Synthèse

Tous les secteurs l'OAP sont localisés en dehors des zones de risques inondation (remontée de nappe et zones inondables de la Sèvre Nantaise et de la Moine).

Dans le cadre du PLU, un impact faible est retenu vis-à-vis de l'aléa inondation par remontée de nappes pour l'ensemble des secteurs de projet.

En raison de son caractère diffus sur l'ensemble de la commune, l'évitement du risque retrait-gonflement des argiles n'est pas possible. Dans le cadre du PLU, la réglementation en vigueur sera appliquée pour toutes les nouvelles constructions.

Dans le cadre du PLU, un impact modéré est retenu vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles pour l'ensemble des secteurs de projet.

2.10 Incidences et mesures concernant les risques industriels, technologiques et les pollutions

La commune de CLISSON est concernée par les risques, pollutions et nuisances en raison de :

- La présence d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement,
- La présence de site à risques technologiques,
- La présence d'axe routier concerné par le Transport de Matière dangereuse,
- La présence de sites et sols potentiellement pollués et ou pollués.
- La présence d'une pollution sonore,

2.10.1 Risque industriel

La commune de CLISSON recense sur son territoire communale six Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous régime d'autorisation ou d'enregistrement.

Ces dernières sont localisées au sein de la ZA Tabari.

Aucun des secteurs d'OAP projetés n'est localisé au droit d'un ICPE.

Le secteur d'OAP Parc de Tabari vient s'insérer en limite de la ZA Tabari exploitée et donc à proximité immédiate des ICPE recensées. Néanmoins, cette OAP vise l'extension de la ZA, elle accueillera donc potentiellement également des ICPE.

2.10.2 Risque technologique

La commune de CLISSON est concernée par le risque industriel en raison de l'application d'un Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT), lié à la société EPC France basée sur la commune de Saint-Crespin-sur-Moine (49).

Seule la frange nord-est de la commune de CLISSON est localisée au sein du périmètre d'application du PPRT où s'applique un zonage *r* « Zones d'interdiction correspondant à des effets indirects pour la vie humaine ».

Aucune zone d'OAP n'est localisée à proximité de la zone du PPTR.

2.10.3 Transport de Matière Dangereuse (TMD)

Sur la commune de CLISSON, le risque Transport de Matière Dangereuses (TMD) est caractérisé par le passage de la route départementale D149 reliant Nantes à Cholet.

Cette dernière traverse la commune de CLISSON en partie nord.

Les secteurs d'OAP identifiés dans le PLU de CLISSON ne sont pas localisés à proximité de la RD149.

2.10.4 Pollution des sols

La commune de CLISSON recense plus de 30 sites potentiellement pollués (sites BASIAS) sur son territoire dont la plupart sont localisés dans le centre-bourg et au niveau de la ZA Tabari. La commune recense également deux sites pollués, tous localisés au sein de la ZA Tabari.

Aucun des secteurs de projet identifié n'est concerné par la présence d'un site pollué ou potentiellement pollué, excepté le site d'OAP Porte Palzaise pour laquelle un site BASIAS est identifié.

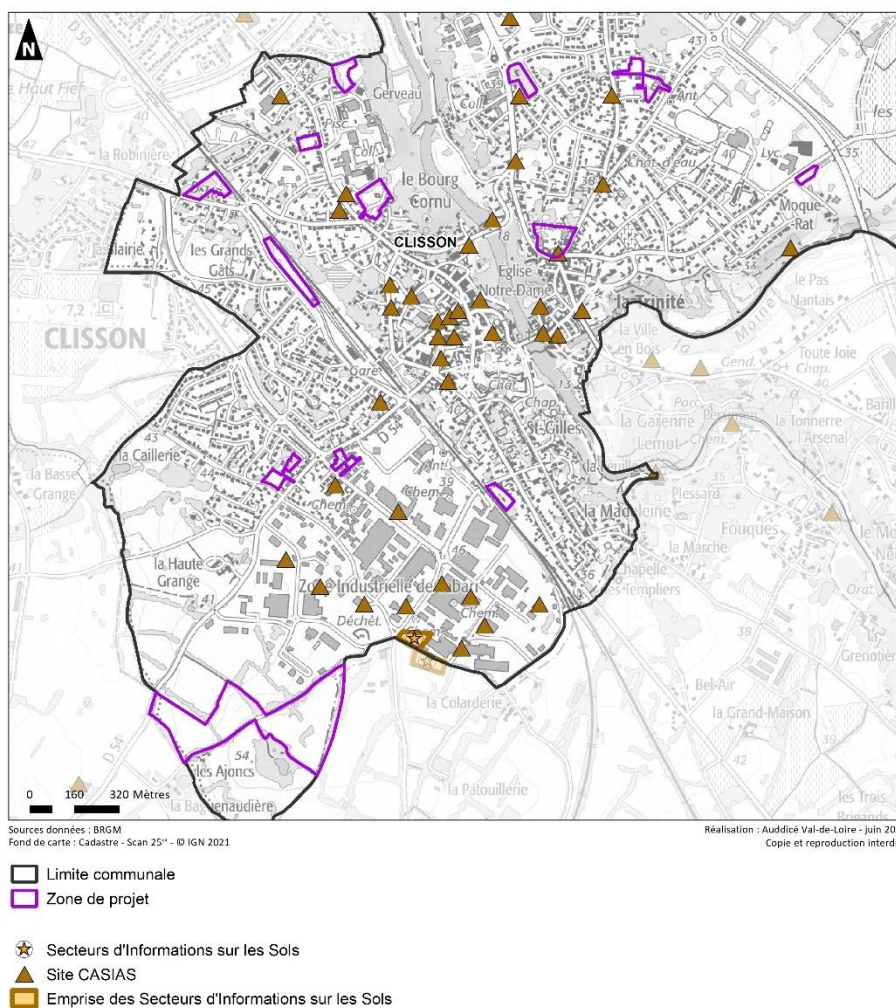
2.10.5 Pollution sonore

La commune de CLISSON est concernée par plusieurs infrastructures de transport soumises à la réglementation.

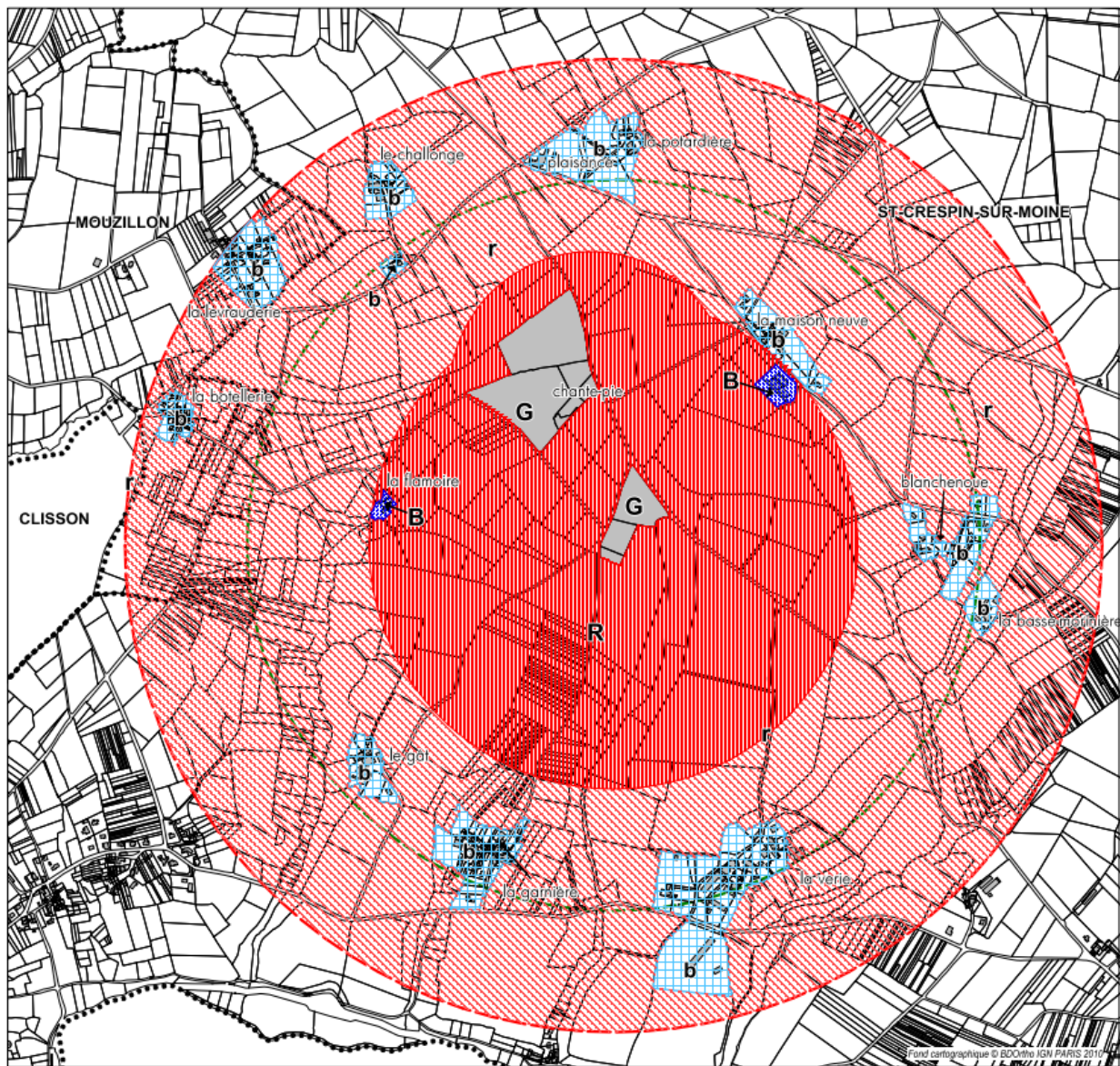
A noter que, la traduction réglementaire des marges de recul préconisées par le Schéma routier contribue à limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de la route.

Plusieurs secteurs de projets sont localisés à proximité d'une voie soumise à la réglementation sonore : OAP Route de Sainte-Lumine, OAP de la Gare, OAP Rue des Ajoncs, OAP Avenue Fief des Pommiers.

Pollution des sols : Sites CASIAS et Secteurs d'Informations des sols

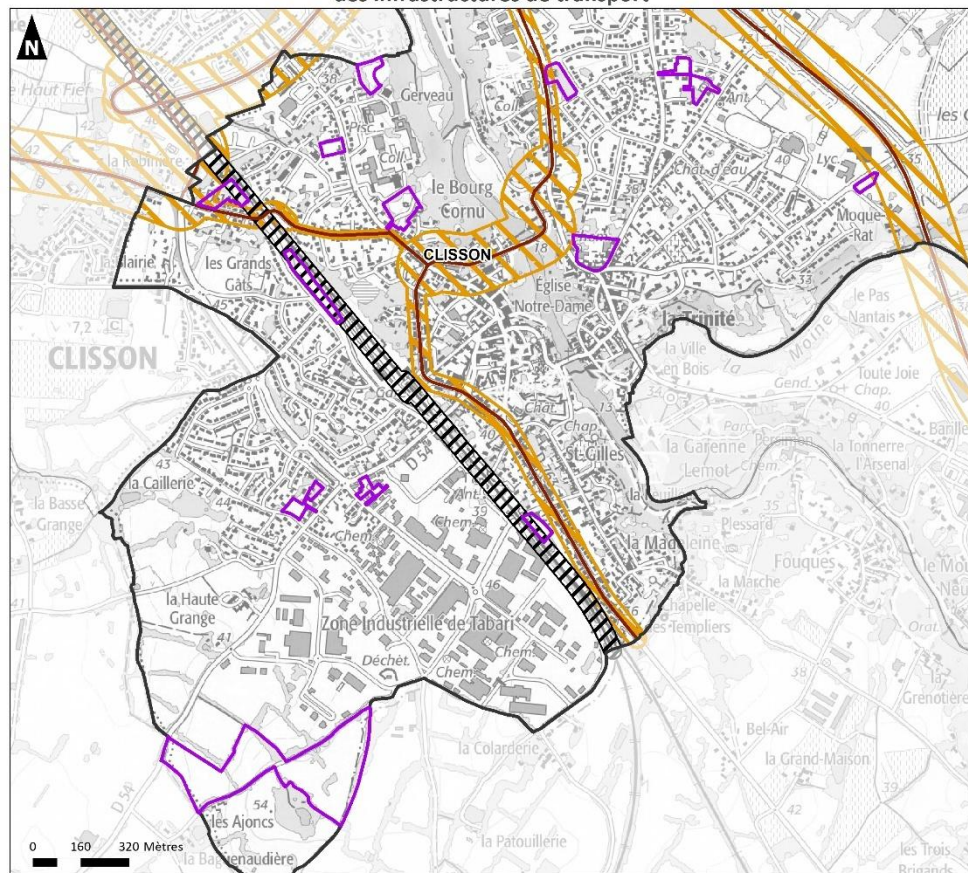


Pollution du sol et secteurs de projet



PPRT de EPC France

Classement sonore des infrastructures de transport



Sources données : DDTM44
Fond de carte : Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025
Copie et reproduction interdite

-  Limite communale
-  Zone de projet
-  Réseau routier générateur classement sonore
-  Classement sonore réseau ferré
-  Classement sonore réseau routier

Zone de bruit et secteurs de projet

2.10.6 Mesures Eviter, Réduire, Compenser

2.10.6.1 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues au PLU

Risque industriel :

- Aucune disposition particulière n'est prévue au PLU.

Risque technologique :

- L'application du règlement du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT), lié à la société EPC France basée sur la commune de Saint-Crespin-sur-Moine valant servitude d'utilité publique.

Pollution des sols :

- Aucune disposition particulière n'est prévue au PLU.

Transport de Matières dangereuses :

- Aucune disposition particulière n'est prévue au PLU.

Pollution sonore :

- Les OAP prévoient des distances d'implantation et des aménagements paysagers pour limiter les impacts.

2.10.6.2 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues aux OAP

Risque industriel :

- Aucune disposition particulière n'est prévue au PLU.

Risque technologique :

- Aucune disposition particulière n'est prévue aux OAP.

Transport de Matières dangereuses :

- Aucune disposition particulière n'est prévue aux OAP.

Pollution des sols :

- L'OAP de Porte Palzaise prévoit de rendre en compte la présence d'un site Basias « PAL4402086 » sur la parcelle 697.

Pollution sonore :

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP chemin de la Colonie	/
OAP Route de la Dourie	/
OAP Avenue du Fief des Pommiers	/
OAP Porte Palzaise	/
OAP Rue des Ajoncs	Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées : • Préserver une frange végétale le long de la voie ferrée
OAP Rue de la gare	Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées : • Créer une frange végétale le long de la voie ferrée
OAP Avenue de la Caillerie	/

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Rue des rosiers	/
OAP Route de Saint Lumine	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Créer/préserver des franges paysagères le long de la voie ferrée et le long de la route de Saint Lumine.
OAP Rond-Point du soleil Levant	/
OAP Route de Gorges	/
OAP Parc de Tabari	/
OAP de Klettgau	/
OAP Esplanade D'Alatri	/

2.10.7 Synthèse

L'ensemble des secteurs d'OAP sont localisés en dehors des zones de risques industriels, technologiques ou de transports de matières dangereuses.

Les secteurs d'OAP ne sont pas localisés au droit de sites pollués ou potentiellement pollués (excepté pour l'OAP Porte Palzaise).

Plusieurs secteurs d'OAP sont concernés par des infrastructures routières ou ferrées gérant un impact sonore et imposant un traitement vis-à-vis des voies.

Dans le cadre du PLU, un **impact nul** est retenu vis-à-vis risques industriels, technologiques ou de transports de matières dangereuses pour l'ensemble des secteurs de projet.

Dans le cadre du PLU, un **impact nul** est retenu vis-à-vis du risque pollutions des sols pour l'ensemble des secteurs de projet, excepté pour l'OAP de Porte Palzaise où **l'impact est modéré.**

Dans le cadre du PLU, un **impact nul** est retenu vis-à-vis du risque de nuisances sonores pour l'ensemble des secteurs de projet sauf pour les secteurs d'OAP Route de Sainte-Lumine, OAP de la Gare, OAP Rue des Ajoncs, OAP Avenue Fief des Pommiers où **l'impact est modéré.**

2.11 Incidences et mesures concernant les réseaux

2.11.1 Assainissement

2.11.1.1 Réseaux d'assainissement existant

Tous les secteurs de développement urbain projetés (secteurs d'OAP en zone urbaine et en extension) se trouvent à proximité du réseau d'assainissement. Si l'ensemble des secteurs OAP en zone urbaine semblent d'ores-et-déjà desservi, les secteurs d'OAP en extension urbaine devront acheminer les réseaux jusqu'au terrain d'assiette des projets. Cette extension de réseau sera d'autant plus importante pour les projets structurants l'OAP du Parc Tabari (dont l'objectif est l'installation de nouvelles activités économiques).

Les 4 bâtiments retenus comme potentiel en changement de destination sont situés dans la zone d'assainissement autonome. Leurs dispositifs d'assainissement devront être conformes aux normes en vigueur et correspondre à la vocation du bâtiment (habitation).

2.11.1.2 Capacités de la STEP

La commune de CLISSON dispose d'une station d'épuration de type lagunage : La Brebionnière dont la capacité est de 700 EH en 2020. Selon le porté à connaissance des services de l'Etat, la STEU est en mesure d'accueillir 141 logements supplémentaires.

La commune est aussi desservie par la STEP de Gorges de type boues activées : La Batardière, dont la capacité était de 21 500 EH en 2020. Selon le porté à connaissance des services de l'Etat, la STEU est en mesure d'accueillir 4 855 logements supplémentaires.

Rappelons que dans le cadre du projet de PLU, un total de 611 nouveaux logements sont prévus, avec un scénario démographique projeté à environ 8750 habitants en 2034. Dans cette mesure, la capacité des stations sera adaptée pour permettre la réalisation du projet au regard de sa concrétisation réelle.

2.11.2 Eau potable

Tous les secteurs de développement urbain projetés (secteurs d'OAP en zone urbaine et en extension) se trouvent à proximité du réseau d'eau potable. Si l'ensemble des secteurs OAP en zone urbaine semblent d'ores-et-déjà desservi, les secteurs d'OAP en extension urbaine devront acheminer les réseaux jusqu'au terrain d'assiette des projets. Cette extension de réseau sera d'autant plus importante pour les projets structurants de l'OAP du Parc Tabari (dont l'objectif est l'installation de nouvelles activités économiques).

La carte en page suivante permet de localiser les secteurs de projet et le réseau d'eau potable.

2.11.3 Eaux pluviales

Actuellement le territoire communal compte un réseau pluvial busé et un réseau aérien par fossé mais qui reste à structurer.

La carte en page suivante permet de localiser les secteurs de projet et le réseau d'eau pluviale (uniquement réseau enterré).

Par ailleurs, conformément aux dispositions du règlement écrit, les futurs projets devront réaliser des aménagements pour limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

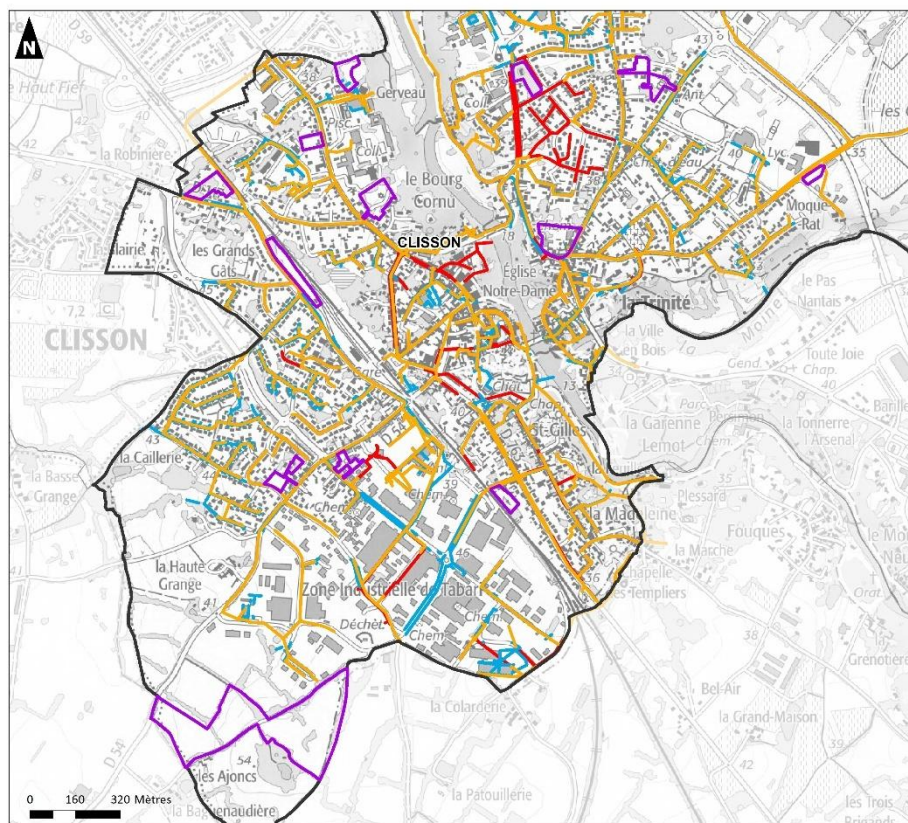
2.11.4 Défense incendie

La défense incendie est sous la responsabilité de la commune, qui doit s'assurer du bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle. Elle est alimentée sur la commune par 118 Points d'Eau Incendie localisés dans le tissu urbain et dans les villages avec :

- 108 poteaux ou bouches d'incendie ;
- 10 réserves d'incendie (naturelle ou artificielle) localisées au bord de la Sèvre, dans les villages, dans le parc de Tabari et au niveau de l'Intermarché.

Les secteurs de projets en zone urbaine sont bien desservis par le réseau de défense incendies. Celui-ci sera à développer sur les secteurs en extension urbaine qui ne sont à l'heure actuelle par desservis dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Localisation du réseau d'assainissement



Sources données : Commune - auddicé
Fond de carte : Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juin 2025
Copie et reproduction interdite

-  Limite communale
-  Zone de projet
-  Réseau Eaux Usées
-  Réseau Eaux Pluviales
-  Réseau Unitaire

Réseau d'assainissement et secteurs de projet

255

« L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. »

- Disposition prévue au règlement graphique : localisation du réseau d'assainissement retranscrit dans les pièces graphiques du PLU.

■ Eau potable

- Disposition prévue au règlement écrit :

« Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. »

- Disposition prévue au règlement graphique : localisation du réseau d'eau potable retranscrit dans les pièces graphiques du PLU.

2.11.5.2 Mesures Eviter, Réduire, Compenser prévues aux OAP

Les OAP ne prévoient pas de mesure particulière relative à l'assainissement et l'eau potable.

Toutes les OAP prévoient la disposition suivante : « Assurer la défense incendie de la totalité des constructions ».

Enfin, concernant la gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes sont prises (cf rappel mesures chapitre ressource en eau).

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP chemin de la Colonie	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Route de la Dourie	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Avenue du Fief des Pommiers	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Porte Palzaise	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Rue des Ajoncs	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Rue de la gare	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
OAP Avenue de la Caillerie	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Rue des rosiers	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Route de Saint Lumine	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Rond-Point du soleil Levant	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.
OAP Route de Gorges	Aucune mesure particulière inscrite. Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique et en favorisant l'infiltration et les techniques alternatives : ouvrages paysagers, noues végétalisées.
OAP Parc de Tabari	<u>Mesures Eviter, Réduire, Compenser envisagées :</u> - Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues. - Positionner l'un des aménagements permettant la gestion de l'eau pluviale en bordure de la route de Saint Hilaire de CLISSON et s'assurer de sa qualité paysagère.
OAP de Klettgau	Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.

Secteurs OAP	Mesures intégrées aux OAP
OAP Esplanade D'Alatri	Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas) de préférence à ciel ouvert avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues.

2.11.6 Synthèse

L'accueil de 1243 nouveaux habitants à l'horizon 2034, au sein de logements en majorité de la zone urbaine ou en extension urbaine directe des zones urbanisées disposant d'équipements d'assainissement collectif/eau potable, n'est pas de nature à avoir des incidences négatives sur la gestion de l'assainissement et les capacités d'adduction en eau potable.

Néanmoins, une extension de certains réseaux d'assainissement et d'eau potable sera également à envisager sur le principal site en extension urbaine : OAP de Parc Tabari.

Le réseau d'eau pluviale n'est pas exhaustif sur la commune et des ajustements seront à opérer pour desservir certains sites de projet.

Enfin, tous les secteurs d'OAP ont déterminé la nécessité d'assurer la défense incendie de la totalité des constructions.

Dans le cadre du PLU, un **impact faible** est retenu vis-à-vis du réseau d'assainissement et d'eau potable sauf pour les deux secteurs d'OAP Grande Pièce et Parc de Tabari où des aménagements plus conséquents sont attendus générant un **impact modéré**.

Un impact faible est retenu pour la gestion des eaux pluviales dans la mesure où toutes les OAP ont identifié des mesures à mettre en œuvre même sans accès au réseau.

Enfin un **impact faible** est retenu vis-à-vis du réseau de défense incendies dans la mesure où toutes les OAP bénéficieront d'une solution de défense.

2.12 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée

2.12.1 Les principaux enjeux

Le projet de PLU de CLISSON a un moindre impact sur l'environnement car il consacre principalement ses zones de projet en zone déjà urbanisée. La révision du PLU a néanmoins nécessité la réalisation de 4 OAP structurantes en extension urbaine, OAP déjà inscrites au PLU en vigueur et qui ont été réinterrogées.

Les secteurs de développement en zone urbaine projetés (11 secteurs d'OAP) ont une emprise faible (14,9 hectares) et sont tous situés dans un rayon de moins de 2 km du centre-bourg.

Les secteurs de développement en extension urbaine projetés (3 secteurs d'OAP) ont une emprise faible (11,8 hectares) :

Au regard de l'analyse des 15 secteurs d'OAP, les impacts environnementaux sont relativement peu élevés. Ces impacts relèvent notamment :

- **Des enjeux de biodiversité** : Une attention sera à apporter dans les secteurs de projets notamment dans la préservation des continuités écologiques et du patrimoine naturel existant : mares, zones humides, arbres.
- **Des enjeux liés aux risques naturels inondation** : Rappelons que les mesures d'évitement amont vis-à-vis du risque inondation (respect du PPRNPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise) ont fortement contraint les perspectives de développement communal.
- **Des enjeux de climat, énergie et mobilité** : La commune bénéficie de réseaux de transport en commun (train et vélo). De plus, la localisation des secteurs de projet dans le centre-bourg permet de favoriser de favoriser des déplacements piétons et/ou cyclables. Des aménagements spécifiques de déplacements de courtes distances pourront être développés notamment avec la création de cheminements doux/cyclables entre les le centre-bourg et la gare. Ces multiples solutions de déplacement favorisent l'intermodalité des modes de transport à l'échelle de la commune et au-delà.
- **Des enjeux de réseaux d'assainissement, d'eau potable et eau pluviale** : Une adaptation des réseaux et d' devra être réalisée afin de desservir l'ensemble des secteurs de projet et d'apporter des solutions pérennes pour la gestion de l'eau pluviales.

2.12.2 Les impacts et mesures

Une analyse approfondie des impacts environnementaux du projet de développement urbain permis par le PLU a été menée sur l'ensemble des OAP. Le niveau d'impact pour chaque thématique a été noté sur une échelle de 4 valeurs : impact faible, modéré, fort. Un certain nombre de mesures d'évitement ou de réduction ont été prises pour réduire au maximum ces impacts.

2.12.2.1 Les mesures d'évitement

Consommation foncière : Le développement urbain s'est attaché à mobiliser du foncier en zone urbaine (5,9 ha) et les besoins en extension urbaine réinterrogés par rapport au précédent PLU et revus au strict minimum (7,9 ha).

Ressource en eau : Aucun secteur d'OAP n'est localisé au sein d'une zone captage ni à proximité d'un cours d'eau.

Biodiversité et continuités écologiques : L'évitement a consisté à protéger les secteurs participant aux continuités écologiques (cours d'eau, mares ou haies) et à protéger les zones humides.

Patrimoine et Paysages : Des dispositions ont été prévues au règlement graphique et écrit afin de préserver certains éléments ponctuels : haies, arbres, parcs et jardins. La préservation du patrimoine du centre-bourg s'appuie sur l'AVAP et le SPR. Concernant les entrées de villes, aucune extension urbaine n'est autorisée dans le PLU (excepté l'extension de l'OAP Parc Tabari au sud-ouest).

Activité agricole : Aucune urbanisation à proximité des bâtiments agricole a été réalisée et aucune gêne à la mobilité agricole identifiée.

Climat, énergie et Mobilité : L'ensemble des secteurs de projets sont localisés dans le centre-bourg ou à proximité. Les transports en communs et notamment le pôle intermodal de la gare sont accessibles à pied ou à vélo. Aucune mesure particulière n'a été nécessaire.

Risques naturels : Le principal risque sur la commune de CLISSON est le risque d'inondation qui a fortement contraint le développement urbain. Les OAP ont été définis en dehors des périmètres inondables définis par le PPRI de la Sèvre Nantaise et de la Moine. Les OAP sont en dehors du risque de remontée de nappe. Le risque retrait gonflement des argiles est caractérisé comme moyen au droit de l'ensemble des OAP.

Risques industriel, technologiques et les nuisances : Le principal risque industriel de la commune est le risque industriel généré par EPC France. La commune applique le PPRT du site. Aucun secteur d'OAP n'est localisé en zone de risque du PPRT. Les secteurs potentiellement pollués ont été évités.

Réseaux : Aucune mesure particulière n'a été nécessaire.

2.12.2.2 Mesures de réduction

Consommation foncière : Pour réduire l'impact des nouvelles constructions, tous les secteurs de projets ont été encadrés par des OAP sectorielles. De plus, une OAP spécifique « densification qualitative » vient encadrer

le développement à l'échelle communale. Cette dernière a pour but de favoriser la densification de l'enveloppe urbaine de la commune, tout en respectant la richesse du cadre architectural bâti et tenant compte des contraintes données par le caractère inondable du territoire.

Ressource en eau : Sur cette thématique, les mesures d'évitement ont été suffisantes. Certaines OAP ont intégré des dispositifs relatifs à la gestion des eaux pluviales à la parcelles.

Biodiversité et continuités écologiques : Le projet de PLU prévoit de réduire l'emprise des aménagements sur les secteurs à enjeux forts à modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises, de protéger les haies existantes, de favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales et de ne pas porter atteinte aux zones humides. De plus, une OAP spécifique « Mise en valeur des continuités écologiques » vient encadrer le développement à l'échelle communale. Cette dernière a pour but de donner des recommandations et prescriptions en faveur de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal.

Paysages et patrimoine : Pour réduire l'impact des nouvelles constructions, 11 secteurs de projets ont été encadrés par des OAP et 10 d'entre elles ont bénéficié de mesures d'intégration paysagère particulières.

Activité agricole : Sur cette thématique, les mesures d'évitement ont été suffisantes.

Climat, énergie et Mobilité : L'ensemble des secteurs de projets sont localisés dans le centre-bourg ou à proximité. Les transports en communs et notamment le pôle intermodal de la gare sont accessibles à pied ou à vélo. Pour plusieurs OAP des mesures liées à la mise en œuvre de liaisons douces ont été identifiées.

Risques naturels : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Risques industriel, technologiques et les nuisances : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire. Plusieurs secteurs d'OAP ont bénéficié d'un traitement paysagé afin de limiter les nuisances sonores.

Réseaux : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

2.12.2.3 Mesures de compensation

Consommation foncière : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Biodiversité et continuités écologiques : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Paysages : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Activité agricole : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Climat, énergie et Mobilité : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Risques naturels : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Risques technologiques et les nuisances : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Réseaux : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

	La consommation foncière	
	Réduction de la consommation foncière	Densification du tissu urbain existant
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible
	Fort (OAP Parc Tabari)	

	La ressource en eau	
	Proximité d'un cours d'eau	Zone de captage
AVANT les mesures d'accompagnement	Faible	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible

	Biodiversité et continuités écologiques			
	Continuités écologiques	Faune	Habitats naturel	Zones humides
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort à faible	Modéré à faible	Fort à faible	Fort à nul
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible	Faible

	Le patrimoine et le paysage	
	Préservation du patrimoine bâti et naturel	Qualité des entrées de villes
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort	Modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible
	Fort (OAP Parc Tabari)	Modéré (OAP Parc Tabari)

	L'activité agricole		
	Réduction de la consommation des terres agricoles	Préservation des sites d'exploitation agricole	Amélioration de la mobilité agricole
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort	Modéré	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible
	Fort (OAP Parc Tabari)		

	Le climat, l'énergie, la mobilité		
	Réduction des trajets quotidiens	Utilisation des transports en communs	Mobilité cycle et piétonne
AVANT les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Positif	Positif	Positif

	Les risques naturels	
	Le risque de mouvement de terrain	Le risque d'inondation
AVANT les mesures d'accompagnement	Modéré	Fort
APRES les mesures d'accompagnement	Modéré	Faible

	Les risques industriels, technologiques et les nuisances				
	Risque industriel	Risque technologique	TMD	Pollution des sols (liste BASIAS)	Pollution sonore
AVANT les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible	Faible à modéré	Faible à modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Nul	Nul	Nul	Nul	Nul
	Nul	Nul	Nul	Modéré (OAP Porte Palzaie)	Modéré (OAP Route de Sainte-Lumine, OAP de la Gare, OAP Rue des Ajoncs, OAP Avenue Fief des Pommiers)

	Les réseaux		
	Assainissement	Eau potable	Eau pluviale
AVANT les mesures d'accompagnement	Modéré	Modéré	Modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible
	Modéré (OAP Parc Tabari)	Modéré (OAP Parc Tabari)	Faible

2.13 Résumé non technique

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un **document d'urbanisme communal** permettant de mettre en œuvre la politique municipale d'aménagement et de développement du territoire communal. La réflexion est projetée à l'année 2034.

Ce document doit respecter tout un arsenal législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.

Pour la commune de CLISSON, ce sont notamment :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble nantais** approuvé en date du 29 juin 2015 ;
- **Le Programme Local de l'Habitat de Clisson Sèvre et Maine Agglomération** approuvé en date du 5 octobre 2021 ;
- **Plan Climat Air Energie Territorial de Clisson Sèvre et Maine Agglomération** a été approuvé le 25 mai 2021

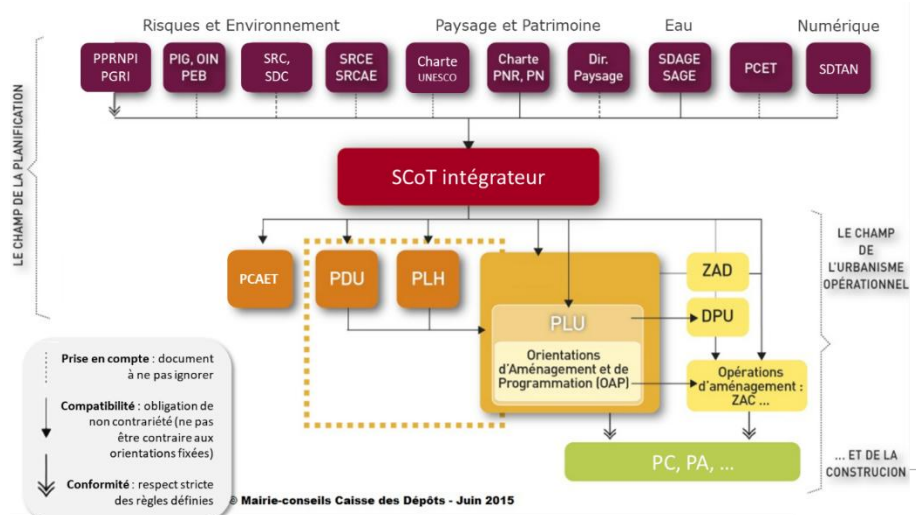


Figure 14. Relation entre les différents documents de planifications

Afin de construire leur projet de PLU, **les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme.**

Pour mener à bien ce travail, 3 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

2.13.1 Les points clés du projet de PLU

2.13.1.1 Pour le diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement

Dans un esprit de synthèse, ces points clés sont présentés dans des tableaux exposant, pour chaque grande thématique de cette première étape les **atouts, faiblesses, opportunités et menaces du territoire communal**.

■ Synthèse du cadrage territorial

Synthèse du cadrage territorial

- Clisson est une commune urbaine sous l'influence de l'aire urbaine de Nantes. Elle est implantée dans la Vallée de la Sèvre Nantaise. Près de la moitié du territoire est occupé par des zones urbanisées. Le reste du territoire est partagé entre des terres agricoles (vignes) et des prairies, et ponctué de quelques forêts.
- La commune se situe au sein de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine depuis le 1er janvier 2017, cet EPCI accueille près de 56 596 habitants en 2020, répartis sur 16 communes.
- Le PLU de Clisson devra démontrer sa compatibilité avec un certain nombre de documents cadres : le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE de la Sèvre Nantaise et le PGRI (à noter que la commune n'est pas un Territoire à Risques Important d'inondation (TRI)) ;
- Le PLU devra aussi être compatible avec le document intégrateur du SCoT du Pays Nantais de 2015 (en cours de révision depuis 2020). La commune y est notamment caractérisée comme un pôle de **centralité d'équilibre structurant**. Elle doit respecter des prescriptions tant sur le volet habitat (20% de logements sociaux / densité de 22 log/ha / 40% des logements à projetés dans l'enveloppe urbaine), qu'économique (7 ha prévue pour les parcs de proximité) et environnemental (traduction de la Trame Verte et Bleue) ;
- Le territoire est aussi couvert par un PLH, qui vient préciser le volet habitat du SCoT sur la période 2020-2026, avec 54 logements à produire pour Clisson par an, dont 11 en logements sociaux ;
- Le PLU devra aussi prendre en compte et démontrer sa compatibilité, avec le PCAET de l'Agglomération. Il pourra par ailleurs s'appuyer sur son Agenda 2030.

■ Enjeux sociaux-démographiques et l'habitat

Synthèse sur le volet population et logement

- Depuis 1968, le territoire a connu une forte croissance démographique, avec presque un doublement de sa population. Cette évolution positive est visible sur tous les territoires de comparaison, mais est moins forte que celle observée à l'échelle de l'intercommunalité ou du SCoT ;
- Depuis 2013, les soldes naturels et migratoires sont positifs sur le territoire. Néanmoins, on note une diminution du solde naturel depuis quelques années permettant d'affirmer la nécessité de travailler à l'échelle du PLU au maintien des populations jeunes ;
- Le territoire communal se caractérise par ailleurs par un vieillissement marqué en lien avec son rôle de pôle qui lui permet d'attirer et de sédentariser les populations âgées ;
- Un desserrement des ménages marqué avec un taux moyen passant de 3,4 en 1968 à 2,29 en 2018.
- Un taux de vacances restant faible (7,8% en 2018) et stable ;
- Un parc de logements essentiellement tourné vers la maison, avec une part de locatif plus importante que sur les territoires de comparaison (21% en 2018). Ce fait est lié au statut de pôle de la commune ;
- Un parc de logements inadapté par rapport à la structure de la population : 69,7% de logements ayant au moins 4 pièces, alors que le 69,9% des ménages comptent une ou deux personnes ;
- Des ménages restants ancrés dans le parc de logements ;
- Présence de 2 EHPAD en réponse à un territoire vieillissant ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage est présente sur le territoire pour 16 places.

Enjeux sur le volet population et logement

- Un renforcement de l'offre en logement pour répondre à la forte croissance de population
- L'accueil de jeune ménage afin de stabiliser le solde naturel
- L'accueil d'une résidence pour jeunes actifs
- La diversification du parc de logement
- Le développement de petits programmes d'habitat regroupé et adapté à la perte d'autonomie à proximité des équipements et des services

Terrains familiaux et logements adaptés pour les gens du voyage

■ Enjeux activités économiques, équipements et services

Synthèse sur le volet activités économique, équipements et services

- Avec une concentration d'emplois de 139 emplois pour 100 actifs, la commune est un pôle d'emplois confortant ainsi son rôle de centralité. Près d'un actif sur 3 vit et travaille sur la commune. La sphère de l'emploi est tournée majoritairement vers les activités commerciales et l'administration publique (près de 47,4%) ;
- Le tissu économique et commercial est diversifié avec plus de 159 commerces présents sur le territoire, 12 artisans et 2 parcs d'activités (Câlin - à vocation commercial – et Tabari - à vocation industriel) ;
- L'agriculture est tournée vers la viticulture (100% des exploitations agricoles recensées sont viticoles), permettant ainsi de valoriser les terres en AOC ;

- Un fort potentiel touristique est présent avec les vignobles, mais aussi culturel avec le site du Hellfest qui génère 180 000 festivaliers. Les hébergements se sont développés en conséquence, avec plus de 500 lits disponibles ;
- Clisson est une polarité locale. Par les services, commerces et équipements dont elle dispose, elle répond aux besoins du quotidien de la population, y compris celle vieillissante ;
- L'offre commerciale est diversifiée avec une zone commerciale périphérique (Câlin) et de nombreux commerces de centre-ville ;
- Les équipements publics, sportifs et culturels répondent aux besoins de la population à l'échelle du bassin de vie, au-delà des limites communales ;
- Les établissements scolaires contribuent au maintien des populations jeunes. Concernant le POST-BAC, les élèves doivent se déplacer en majeure partie vers Nantes ;
- Les équipements sanitaires et sociaux sont très développés avec 2 EHPAD, deux pharmacies, nombreux médecins...;
- La commune compte également un réseau associatif dense avec plus de 149 associations.

Enjeux sur le volet activités économiques, équipements et services

- Le développement du festival Hellfest
- Le renforcement de l'offre en hébergements touristiques en s'appuyant sur les atouts exogènes (proximité avec Nantes, le Puy du Fou et la façade atlantique) et endogènes (œnotourisme, patrimoine bâti, Hellfest...)
- Le rôle de polarité locale de Clisson en raison de la présence de commerces, services et équipements structurants
- Le développement des équipements en lien avec la croissance démographique observée à l'échelle du bassin de vie
- L'installation de médecins spécialisés pour compléter l'offre de santé
- La structuration de l'offre commerciale autour de 2 pôles : le centre-ville et la zone commerciale Câlin
- La préservation de l'activité viticole, notamment face à la pression urbaine
- Le développement des activités de diversification agricole en lien avec l'œnotourisme

■ Enjeux infrastructures de transport, mobilité et communication numérique

Synthèse sur le volet infrastructures de transport, mobilité et communication numérique

- L'intercommunalité s'est dotée d'un Plan Global de Déplacements (PGD), qui se base sur un diagnostic local sur les déplacements. Ce dernier a notamment permis de mettre en avant une dynamique positive dans le développement des mobilités douces, mais aussi un essor de l'utilisation de la voiture individuelle. Près de 61% des déplacements se font selon ce mode, alors que 1 déplacement sur 2 fait moins de 3 km ;
- L'intercommunalité a choisi de développer les mobilités actives avec un plan de déploiement, que la commune a repris sur son territoire. Ces voies dédiées à la mobilité active ont pour objectif de desservir depuis les villages vers le centre-ville, mais aussi vers les zones d'activités ;
- Les transports en commun sont très présents sur la commune, en particulier avec la gare ferroviaire desservie par le tram-train et permettant de relier rapidement l'agglomération nantaise. La gare apparaît comme un pôle multimodal à renforcer et développer sur la commune ;

- La commune se caractérise par un maillage routier important, avec de nombreuses départementales. Ces dernières engendrent des reculs que le PLU devra respecter. Par ailleurs, on note un projet routier reliant l'A83 à Clisson, qui est en cours ;
- Le covoiturage est peu développé, avec un seul espace officiel sur le territoire au LECLERC ;
- L'offre et la répartition du stationnement sur le territoire est cohérente avec les besoins quotidiens, excepté sur le secteur de la gare où l'on observe une saturation malgré une offre conséquente ;
- Développement de la fibre en cours sur le territoire communal, dont une partie est déjà desservie. Ce déploiement favorisera l'attractivité locale et renforcera son rôle de pôle.

Enjeux sur le volet infrastructures de transport, mobilité et communication numérique

- Le renforcement du pôle de la gare comme pôle multimodal
- Le développement des voies de mobilités douces en cohérence avec le plan d'aménagement et de rénovation des voies cyclables
- L'adaptation du territoire aux nouveaux modes de travail liés au développement du numérique (lieu de coworking, télétravail...)
- La sécurisation des axes de transports majeurs
- La desserte de Tabari pour désengorger le trafic dans le centre-ville historique

▪ Enjeux pour le volet foncier

Synthèse sur le volet foncier

- Le diagnostic foncier CONSO ZAN44 fait apparaître une consommation foncière pour la période 2011-2021 de 10 hectares pour l'habitat et 12,5 hectares pour l'économie.
- Le bilan du PLU de 2011 dresse le constat suivant : plusieurs zones à urbaniser ont été aménagées pour la création de logements (Languenou, la Caillerie et Rue Florence Arthaud). L'artificialisation la plus importante est cependant liée au développement de la zone économique au sud du territoire ;
- L'analyse des disponibilités foncières fait apparaître un potentiel de 493 logements au sein du tissu urbain existant.
- Concernant les disponibilités foncières dans les zones d'activités, elles sont limitées à 2 ha.

Enjeux sur le volet foncier

- La saturation de la zone d'activités.
- L'encadrement du potentiel de logement en densification.
- Développement de produits plus denses consommant moins de foncier (petits collectifs, habitat intermédiaire et petites parcelles avec terrasse ou jardin, ...)

Renouvellement urbain et implantation de programmes en cœur d'îlot bâti.

▪ Enjeux physiques et climatiques

Synthèse sur le contexte physique et climatique

- Une topographie marquée par les vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine aux reliefs les plus bas alternant avec des coteaux marquant les points hauts ;
- Une géologie marquée par le Massif Armoricaire entrecoupé par des formations sédimentaires alluviales ou marines ;
- Un réseau hydrographique surfacique marqué par des cours d'eau structurant : Sèvre Nantaise, Moine, la Sanguèze et la Maine complété par des cours d'eau secondaires ;
- Une implantation au droit de la masse d'eau souterraine de la Sèvre Nantaise dont les objectifs de qualité/quantité ont été déterminés en 2015 par le SDAGE Loire-Bretagne ;
- Un climat de type océanique tempéré ;
- Des vulnérabilités climatiques identifiées à l'échelle intercommunale et qui touchent plusieurs thématiques : la ressource en eau, la biodiversité, les risques naturels, les risques sanitaires ou bien encore les activités économiques dont l'agriculture ;
- Des émissions de GES de la CA Clisson Sèvre et Maine Agglo estimées à 360 k tonnes eq. CO₂ pour l'année 2016, soit 6,7 t_{eq}CO₂ par habitant dont 225 k tonnes eq. CO₂ d'origine énergétique. Les secteurs les plus émetteurs sont : l'agriculture (32%), le transport (31%) et l'industrie (15%).
- Une surveillance de qualité de l'air réalisée à l'échelle intercommunale sur la base du suivi de 8 polluants réglementés ;
- Trois sociétés implantées sur la commune de Clisson sont inscrites au registre national des émissions de polluants

Enjeux sur le contexte physique et climatique

- L'adaptation au changement climatique ;
- La prise en compte des fragilités de la ressource en eau et la préservation du rechargement des nappes souterraines ;

L'utilisation du végétal dans les espaces urbanisés dans un objectif de lutte contre les « îlots de chaleur urbain » (montée des températures) face au réchauffement climatique ;

■ Enjeux sur le patrimoine naturel et la biodiversité

Synthèse sur le patrimoine naturel et la biodiversité

- Une occupation du sol marquée par une zone urbaine importante (plus de 30%) et par des espaces agricoles et viticoles pour le reste du territoire ;
- La commune est concernée par 3 ZNIR de type ZNIEFF : ZNIEFF de type 1 - Souterrains du Château de Clisson, ZNIEFF de type 2 - Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson, ZNIEFF de type 2 - Vallée de la Moine ;
- Aucune zone NATURA 2000 n'est localisée sur la commune de Clisson. Les sites les plus proches sont les ZSC et ZPS du Marais de Goulaine localisés à environ 10 km ;
- La commune de Clisson est concernée par des réservoirs de biodiversité en lien avec la trame verte et la trame bleue ainsi que par des corridors de la trame bleue ;
- Un atlas communal de la biodiversité ;

- La prélocalisation des Zones Humides de la DREAL Pays de la Loire a déterminé un potentiel de zones humides de l'ordre de 43 ha. Le PLU en vigueur sur la commune a identifié et préserve des zones humides potentielles pour 94 ha.

Enjeux sur le patrimoine naturel et la biodiversité

- La protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

La préservation de la biodiversité ordinaire et des paysages au sein des zones urbaines et dans les futurs projets.

▪ Enjeux sur la gestion des ressources

Synthèse sur la gestion des ressources

- Aucune exploitation de carrière localisée sur la commune ;
- Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est localisé sur la commune. L'alimentation et la distribution d'eau potable sur la commune est déléguée à la SAUR, qui assure sa gestion, son entretien et sa vente ;
- La gestion des eaux usées est assurée par le SIVU pour la commune de Clisson et de Gorges. La concession a été établie pour la SAUR de 2020 à 2026. Clisson compte une station d'épuration de type lagunage : La Brebionnière et utilise également la STEP de Gorges de type boues activées : La Batardière.
- La défense incendie est organisée autour de 118 points d'eau incendie.
- Les consommations énergétiques communales étaient 154 600 MWh en 2019 ;
- Des potentiels de développement sont identifiés à la fois à l'échelle intercommunale mais également à l'échelle communale (photovoltaïque, méthanisation, bois-énergie)

Enjeux sur la gestion des ressources

- La gestion efficiente du réseau d'eau potable ;
- La bonne gestion de l'assainissement collectif ;
- Le développement des énergies renouvelables.

▪ Enjeux sur les risques, la pollution et les nuisances

Synthèse sur les risques, pollutions et nuisances

- 10 arrêtés de catastrophes naturelles entre 1983 et 2018 ;
- Un risque inondation très présent et encadré par 2 Plans de Prévention des Risques Inondation pour la Moine et pour la Sèvre Nantaise (valeur réglementaire) et un Atlas de Zones inondables pour la Moine (valeur informative) ;
- Des secteurs potentiellement concernés par des inondations par remontées de nappes ;
- Un risque de mouvement de terrain qui concerne uniquement l'aléa de retrait-gonflement des argiles caractérisé comme moyen (plateau) à faible (vallées) ;

- Un risque sismique modéré ;
- Un risque radon de catégorie 3 (le plus élevé) ;
- 6 ICPE (dont 4 soumises au régime de déclaration et 1 soumise au régime d'autorisation) ;
- Un risque industriel caractérisé par PPRT (société EPC France spécialisée dans le stockage de produits explosifs) – un zonage r « Zones d'interdiction correspondant à des effets indirects pour la vie humaine » s'applique sur le nord-est de la commune ;
- Un risque TMD par voie routière au niveau de la D149 ;
- Une pollution lumineuse concentrée au niveau des zones urbaines, mais limitée par la mise en place d'une gestion différenciée de l'éclairage ;
- Plusieurs infrastructures de transport soumises à la réglementation : RD149, RD917, RD59, RD117, RD763, voie ferrée ;
- 33 sites référencés comme pollués ou potentiellement pollués et 2 sites pollués, localisés sur la zone d'activités de Tabari.

Enjeux sur les risques, pollutions et nuisances

- L'intégration des paramètres de nuisances et de risques dans la réflexion portant sur les secteurs préférentiels de développement de l'habitat ;
- La prise en compte du risque d'inondation ;

L'anticipation de l'implantation de sites industriels ou agricoles potentiellement générateurs de risque sur le territoire.

▪ Enjeux sur le patrimoine et les paysages

Synthèse sur le paysage et le patrimoine

- Un paysage composé d'un plateau viticole et ses villages, des vallées de la Sèvre et de la Moine, d'un secteur bocager et du site du Hellfest ;
- Un tissu urbain enjambant la vallée de la Sèvre avec deux centres, se faisant face à face et créant un dialogue paysager ;
- Un centre ancien avec un patrimoine architecturale riche, d'inspiration italienne, ayant conduit à la création d'un style particulier : le style clissonnais ;
- Des extensions récentes nombreuses et avec une architecture banalisante ;
- La présence de grandes zones d'activités (Tabari et Câlin) avec une architecture présentant de grandes volumétries constituées de matériaux divers adaptés aux entrepôts de stockage et grandes surfaces ;
- Des villages viticoles caractérisés par des bâtisses témoignant de l'activité passée et une implantation en limite de voie, mais qui connaissent des extensions récentes de style pavillonnaire ;
- La présence de nombreux monuments historiques ;
- La présence d'arbres remarquables dans le centre ancien qui participent à une ambiance urbaine d'inspiration italienne.

Enjeux sur le paysage et le patrimoine

- Préserver le paysage bocager au sud-ouest de la ville qui participe à la qualité de l'entrée de ville ;

- Traiter de manière qualitative les franges urbaines (bourgs et hameaux) afin de dessiner une transition douce entre le paysage bâti et le paysage agricole ;
- Préserver / Valoriser les ambiances urbaines d'inspiration italienne ;
- Préserver / Révéler le patrimoine viticole des villages, élément identitaire du territoire communal ;
- Préserver le patrimoine végétal constituant des éléments marqueurs du paysage agricole et urbain ;
- Veiller à la cohérence architecturale entre les constructions nouvelles (logement, local, entreprise, etc.) et le bâti ancien / traditionnel (forme, matériaux, teinte, etc.) dans les hameaux et cœurs de bourg ;

Valoriser / Préserver les cônes de vue mettant en scène le patrimoine bâti ;

2.13.1.2 Les points clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU de CLISSON se compose 3 axes :

- Solidarité
- Bien vivre
- Résilience

Chaque axe est décliné en orientations comportant des objectifs pour les atteindre.

Le PADD comporte également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

▪ **Axe Solidarité :**

Cet axe est composé des orientations suivantes :

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

Cet axe repose sur le choix du scénario démographique 3. Pour atteindre environ 8 750 habitants à l'horizon 2034, la commune doit connaître un taux de croissance démographique de 1,10%/an. Ce taux correspond, sur la période de 2024 – 2034, à un besoin d'environ 60logements/an proportionné au regard des atouts de la commune :

- localisation à proximité de l'agglomération Nantaise ;
- tissu économique composé de nombreuses entreprises dynamiques, notamment sur les parcs d'activité de Tabari et Câlin ;

- cadre de vie préservé ;
- nombreux commerces, services en centre-ville ;
- équipements publics structurants et diversifiés ;
- offre de mobilité diversifiée avec la présence de la gare et du tram-train

611 logements
neufs à
produire entre
2024 et 2034

- Nombre de logements dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU – cf. partie sur l'analyse des disponibilités foncières- Tome 1 : diagnostic) : environ 493 ;
- Nombre de logements vacants à réoccuper : environ 14 ;
- Nombre de logements potentiels en changement de destination : environ 4 ;
- Un minimum de 100 logements projetés dans la zone 2AU.

Le besoin en extension de logements est de 100 logements, la zone 2AU qui sera ouverte à l'urbanisation représente une superficie d'environ 6 ha. Une partie du site est destiné à être ouvert à vocation d'habitat et les enjeux environnementaux du site seront réétudiés pour son ouverture à l'urbanisation. Le potentiel de création de logements qu'elle représente est donc rationalisé et s'apparente aux 100 logements estimés.

Au-delà de l'offre quantitative de logements, le PLU prévoit de diversifier l'offre avec la création logements locatifs, en accession sociale ou aidée. En cohérence avec le projet de SCOT révisé prévoyant 20% de logements sociaux, le PLU vise un objectif de production d'environ 12 logements sociaux par an, soit 122 logements sur la période 2024-2034.

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

L'attractivité du territoire passe par la qualité des espaces publics et des paysages urbains. La municipalité souhaite maintenir et assurer la valorisation d'espaces verts, de plaines terres et les arbres de haute tige, publics ou privés au sein du bourg. Ces éléments permettent notamment de lutter contre les ilots de chaleurs et de favoriser la biodiversité ordinaire.

De plus, la municipalité a déjà engagé des travaux de requalification des espaces publics (porte de Palzaise, parvis de la Gare, aménagement d'une coulée verte sur le Champ de Foire...) et souhaite continuer dans cette dynamique en renforçant la place du végétal.

Réaménagement de la porte Palzaise

Porte Palzaise en 2017 (google street view)



Porte Palzaise en 2022 (google street view)



- Affirmer et requalifier les entrées de ville
 - Poursuivre la requalification des entrées de villes

Le projet de PLU intègre les projets de requalification des entrées de ville déjà réalisés (parvis de la gare), en cours de réalisation (requalification de l'entrée de ville suite au projet d'extension de la zone d'activités Câlin) et futurs (.

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

La municipalité souhaite un développement équilibré de l'offre commerciale. Pour cela, les élus souhaitent conforter la zone d'activités Câlin en permettant sa densification mais en limitant ses extensions aux espaces urbanisés ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant le débat sur le PADD. De plus au sein de la zone d'activités, seuls les commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés afin de favoriser l'implantation des commerces de moins de 300 m² dans le centre-ville.

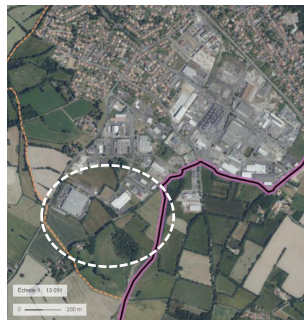
- Accompagner le dynamisme de l'activité agricole
 - Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles
 - Limiter fortement les possibilités de bâtir sur les secteurs plantés classés en AOC
 - Permettre la création et le développement des sites d'exploitation
 - Renforcer l'œnotourisme et le tourisme à la ferme

Avec l'industrialisation, les modes de vie ont évolué, et les constructions ont grignoté les terres agricoles. Face à la disparition des terres agricoles, les politiques publiques doivent aujourd'hui évoluer pour les préserver. Le PLU cherche à préserver les terres agricoles, et en particulier les vignes en AOC viticole qui représentent un patrimoine agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

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

Le parc Tabari apparaît aujourd'hui complet et la Communauté d'Agglomération projette son extension en direction du Sud sur du foncier maîtrisé par la collectivité ou par l'aménageur SELA. A ce titre, des prospections écologiques ont été menées en 2022. Le projet d'extension est inscrit dans la stratégie de développement économique 2022-2030 de l'intercommunalité.

Localisation de la zone d'extension du Parc Tabari



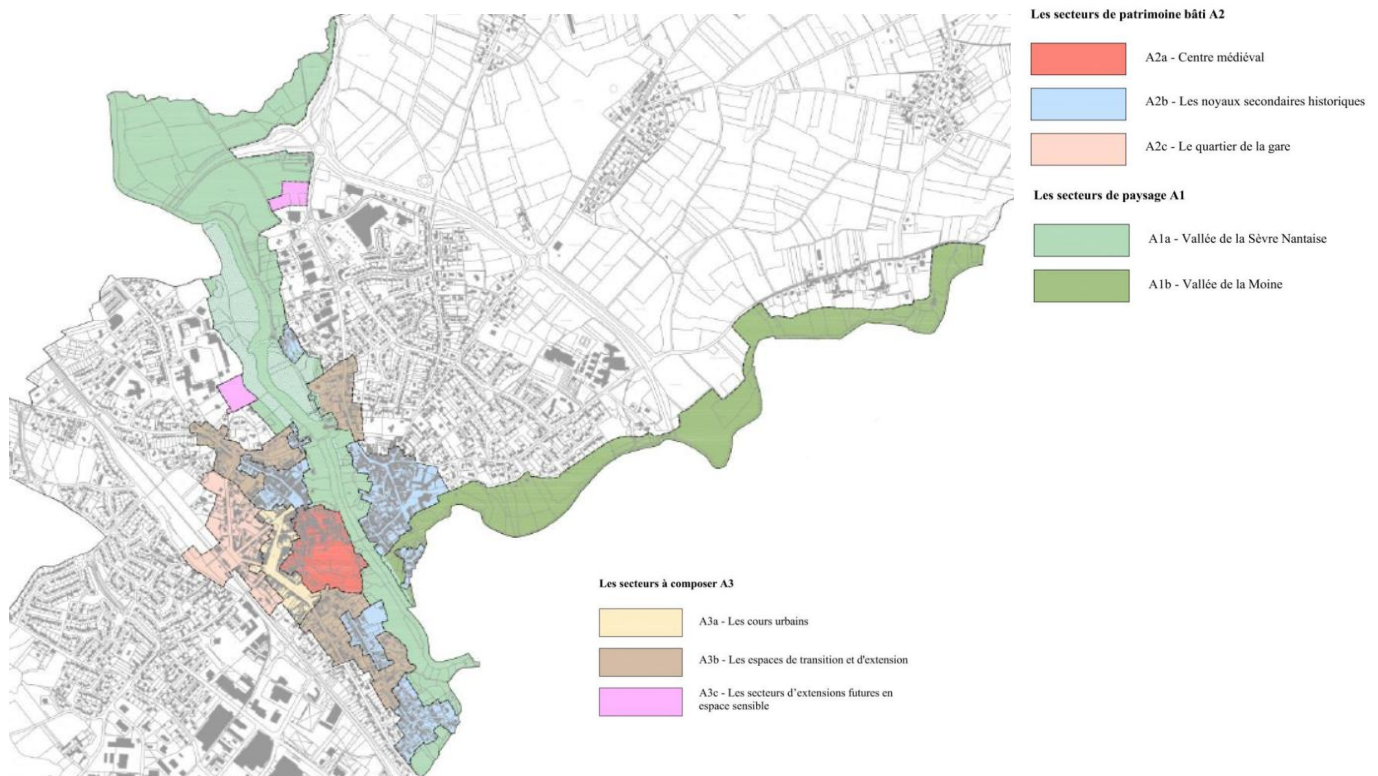
■ **Axe Bien Vivre :**

Cet axe est composé des orientations suivantes :

- Poursuivre la valorisation des patrimoines dans tous les projets
 - Valoriser le patrimoine rural via le changement de destination
 - Préserver le patrimoine viticole
 - Conserver l'identité des villages (protection du patrimoine, formes urbaines...)
 - Développer des espaces publics de qualité, garantissant des parcours lisibles et connectés
 - S'appuyer sur l'AVAP/SPR pour la préservation du patrimoine du centre-ville

La commune est concernée par un Site Patrimonial Remarquable régi par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'AVAP couvre une grande partie du centre-ville et encadre l'aspect et les volumétries des nouvelles constructions. Cette réglementation récente protège ainsi le patrimoine.

L'activité viticole est une caractéristique forte du territoire. Préserver le patrimoine qui y est associé permet de conserver l'identité du territoire et de renforcer ses atouts touristiques. Ainsi, le PLU protège les vignes plantées classées en AOC.



- Proposer une offre touristique, culturelle et de loisirs innovante et singulière, adaptée à tous les publics
 - Renforcer l'offre touristique et notamment l'hébergement touristique dans le tissu urbain ;
 - Permettre le développement de l'offre touristique dans les villages et dans les écarts à travers le changement de destination ;
 - Proposer une offre de loisirs permanente sur le site du Hellfest

La municipalité souhaite renforcer l'offre touristique dans le tissu urbain et en dehors, notamment à travers le projet d'archéologie expérimentale de la villa/ferme gallo-romaine.

En outre, elle soutient le festival Hellfest. Le PLU pérennise le site sur son périmètre actuel à travers un zonage spécifique. La collectivité souhaite également que les installations pérennes du festival puissent bénéficier aux habitants en dehors des périodes du festival afin de créer un espace de récréation atypique.

- Promouvoir un haut niveau d'équipements et de services publics

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

La qualité de vie de la commune de Clisson dépend des services et équipements qu'elle offre à ses habitants. Les élus souhaitent ainsi renforcer les équipements.

- Construire la mobilité de demain

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

Pour faciliter les liaisons Ouest/Est au Sud de la Loire Atlantique, le Conseil Départemental assure la soutenabilité à court et à long terme de la liaisons routière Aigrefeuille-sur-Maine/Clisson et Clisson/Vallet. Le Boulevard Pierre et Marie Curie qui n'est pas suffisamment dimensionné pour accueillir l'ensemble de la circulation actuelle (desserte d'un collège conduisant à une forte pratique de la mobilité active, poids lourds rejoignant le Parc Tabari depuis Gorges...).

Sur la RD763, l'absence de poids-lourds permettra de requalifier la voirie pour offrir plus d'espace aux modes actifs de déplacement.

- Limitier les nuisances liées au trafic routier

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

Pour favoriser le bien être des habitants et limiter les nuisances sonores, le PLU réduit la circulation dans le centre-ville et recule les futurs quartiers résidentiels des infrastructures de transports générant des nuisances sonores.

- Encadrer l'habitat dispersé, caractéristique de Clisson

- Permettre la construction de nouveaux logements dans les sept villages densifiables

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

Les élus ont souhaité réaffirmer dans le PADD leur volonté de permettre d'habiter en milieu rural. Le PLU localise l'essentiel de la production de nouveaux logements au niveau de la partie agglomérée de la commune et permet la réalisation de quelques constructions au sein des villages. Compte-tenu des nombreux lieux-dits présents sur la commune, les élus ont défini des « villages densifiables ». Dans ces secteurs, il est permis la construction de nouvelles habitations de façon limitée (les extensions des villages ne sont pas autorisées).

▪ **Axe Résilience :**

Cet axe est composé des orientations suivantes :

- Favoriser la biodiversité

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

Des réservoirs sont identifiés dans les vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine. Il s'agit de milieux de type prairial, bocagers et/ou humides. La trame verte comprend également les souterrains du château identifiés en réservoir de biodiversité.

Le PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de la Trame Verte et Bleue en protégeant les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité. Le PLU classe en zone naturelle les réservoirs de biodiversité et intègre une OAP Trame Verte et Bleue.

- Limiter les risques

- Prendre le compte le PPRt qui impacte une très faible partie du territoire, à l'Est
- Intégrer le risque d'inondation dans le choix des zones à urbaniser
- Prévenir le risque inondation par débordement de cours d'eau, ruissellement, notamment en préservant les champs d'expansion des crues d'aménagements qui feraient obstacle à leurs

fonctions, en prenant en compte la topographie locale, en favorisant le libre écoulement des eaux et en réduisant l'imperméabilisation des sols

- Définir les futures zones d'habitat en retrait des sites générant des nuisances ou pollués

Pour définir le risque d'inondation, le règlement s'appuie sur les Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Moine et PPRI de la Sèvre Nantaise (document en cours de révision). Ainsi le PLU limite le risque d'inondation en intégrant ce risque dans son règlement. Cette disposition permet de préserver les biens et les personnes et de renforcer le champ d'expansion des crues

- Faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

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

Afin de limiter la dépendance du territoire aux énergies fossiles, les élus soutiennent :

- le développement d'infrastructures favorables à l'économie d'énergie ;
 - le développement d'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes et en projet, les équipements publics et sur les espaces publics. Toutefois, l'implantation de ces systèmes devra s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage communal ;
 - Le développement d'énergies renouvelables au sol, qui sont respectueuses de l'environnement et prennent en compte les enjeux présents sur le territoire (notamment paysagers, environnementaux et agricoles).
- Veiller au bon fonctionnement des réseaux
- Planifier un développement cohérent avec la capacité des réseaux
 - Valoriser les réseaux existants notamment en permettant les nouveaux logements dans les villages desservis par l'assainissement collectif
 - Limiter la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques

Afin de limiter les coûts d'investissement et de gestion des réseaux, le PLU cherche à limiter leur extension et à optimiser ceux existants.

- Promouvoir une économie diversifiée adaptée aux nouvelles pratiques de travail

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

Les élus désirent limiter les activités économiques localisées en dehors des zones d'activités. Le règlement des secteurs dédiés à l'habitat limitera le développement des entreprises en interdisant les activités générant des nuisances et en limitant leur surface.

▪ Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs sont déclinés à travers les objectifs suivants :

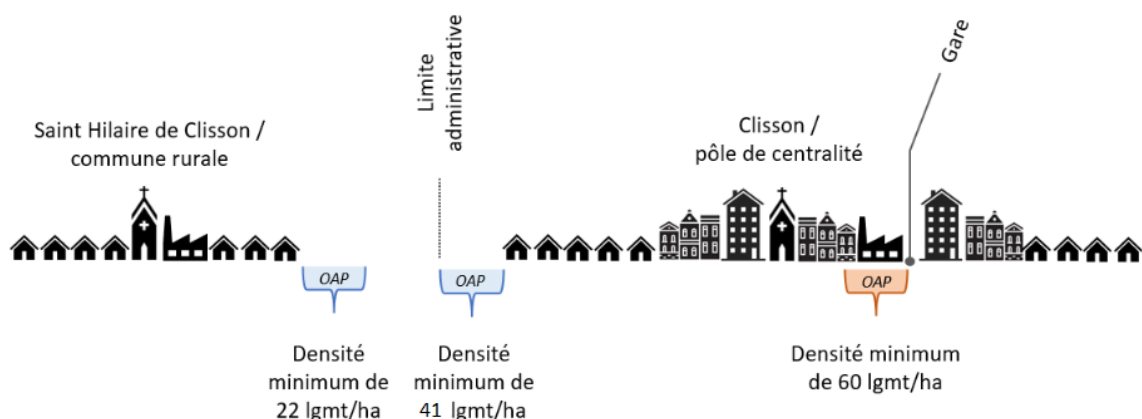
- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain

Afin de limiter les surfaces en extension de l'urbanisation, le PLU privilégie la densification du tissu urbain existant. Sur les secteurs stratégiques, il est prévu de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer leur optimisation ou leur valorisation. Ainsi, le PLU favorise la création de logements au sein de la partie actuellement urbanisée, en renouvellement urbain et limite les besoins en extensions de l'urbanisation.

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

Cette stratégie de développement urbain permet de concentrer la production de logements dans le tissu urbain existant et ainsi de réduire le besoin en extension urbaine au profit d'opérations de renouvellement urbain, en centralité et exemplaires sur la question de la densité.

Illustration de l'application des densités différenciées



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

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

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

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

- Encadrer la consommation foncière répondant aux besoins identifiés à l'échelle de l'intercommunalité

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

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

2.13.2 Les points clés des pièces réglementaires

Les pièces réglementaires du PLU sont celles sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites. Elles se composent des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement (graphique, autrement appelé zonage, et écrit).

2.13.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU de CLISSON comporte deux types d'OAP dont 2 thématiques et 15 sectorielles :

- Une OAP thématique « Densification » s'appliquant à l'ensemble des espaces urbanisés du territoire communal et décliné sur :
 - La diversification des programmes de logements
 - Les enjeux du secteur pavillonnaire

- La densification des secteurs pavillonnaire
- Une OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques » applicable sur l'ensemble de la commune et déclinée à l'échelle du territoire, des projets de construction et aménagement et du logement.
- 15 OAP sectorielles dont 11 en renouvellement urbain et 4 en extension urbaine pour des projets de logements, d'équipements et d'économie.

Tableau 11. Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP

OAP	Superficie (en ha)	Superficie à dédier à la création de nouveaux logements (en ha)	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (en log/ha)	% de logements sociaux minimum	Nombre de logements sociaux minimum
Chemin de la colonie	0,32	0,32	7	20		
Route de la Dourie	0,47	0,47	10	20	20%	2
Avenue du Fief des Pommiers	0,58	0,58	35	60	20%	7
Porte Palzaise	1,33	0,7	42	60	20%	9
Rue des Ajoncs	0,4	0,4	8	20		
Avenue de la Caillerie	0,48	0,48	12	25	20%	2
Rue de Rosiers	0,34	0,34	7	20		
Route de Saint Lumine	0,75	0,75	19	25	20%	4
Rond Point sur Soleil Levant	0,97	0,97	59	60	20%	12
Route de Gorges	0,34	0,34	21	60	100%	21
TOTAL		5,35	220			57

Dans le calcul des densités, il est important de rappeler que **la densité a été adaptée au contexte urbain et à la position du projet par rapport aux transports en commun**. Une densité plus importante est appliquée lorsque l'OAP se situe à proximité de la gare.

Une attention particulière a été apportée sur l'insertion dans le contexte urbain existant avec la reconstitution de cœurs d'îlot organisés autour de placettes de retournement ou encore la préservation des espèces

2.13.2.2 Le règlement

Par traduction du PADD, le règlement et délimite les zones suivantes. Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur.

Les zones se divisent en trois groupes :

- La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbain du centre-bourg
- La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole. Cette dernière se compose notamment de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées)
- La zone naturelle, N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels. La zone N se compose également de STECAL qui permettent le développement des activités existantes

Figure 15. Détail des zones du PLU

Ua	correspondant au tissu urbain ancien. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité. Le secteur Ua couvre le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).
Ub	correspondant aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire
Uz	correspondant aux extensions urbaines où l'intensité urbaine est plus importante à travers une densité plus importante de logements et une mixité des fonctions (équipements, commerces, services...). ○ Il est composé de deux sous-secteurs : ▪ où la hauteur autorisée est plus faible : le sous-secteur Uz1 ▪ dans le périmètre spécifique de la gare où il est attendu une densité plus importante : le sous-secteur Uz2
Uec	correspondant aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités commerciales et tertiaires ○ Il est composé de deux sous-secteurs : ▪ ayant vocation à accueillir des activités commerciales et tertiaires de proximité : le sous-secteur Uec1 ▪ à proximité du tissu pavillonnaire et au droit de la zone Uei. Sous-secteur ayant également vocation à accueillir de l'industrie dans la mesure où elle ne génère pas de nuisances incompatibles : le sous-secteur Uec2

	à proximité des zones de loisir et en interface avec la zone agricole accueillant des activités économiques qui ne sont pas à vocation de loisir : le sous-secteur Uec3
Uei	correspondant aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités industrielles. Il est composé du sous-secteur plus proche de l'habitat, sa proximité avec le secteur sauvegardé nécessitant de limiter la hauteur des constructions : le sous-secteur Uei1
UI	correspondant à des enclaves et au prolongement du tissu pavillonnaire, à vocation principale d'équipements et services qui ne sont pas en lien avec l'activité touristique ou économique pouvant concurrencer le centre-bourg. - Il est composé de 3 sous-secteurs Le secteur à vocation de loisirs et d'hébergement touristique : Ulc ; - secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités de loisir : le sous-secteur Ulp - secteur particulier vocation à accueillir les activités de loisir limité, où la constructibilité est contrainte : le sous-secteur Up1 - secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités très limitant où les constructions générant de l'emprise au sol sont interdites : le sous-secteur Ulp2
Uh	correspond au secteur de village de taille importante à proximité du bourg.
1AUh	correspondant à un secteur à urbaniser à vocation d'habitat dans le prolongement de la zone Ub
1AUei	correspondant à un secteur à urbaniser à vocation économique dans le prolongement de l'existant, le Parc de Tabari
1AUI	correspondant à un secteur à vocation principale d'équipements complémentaires du tissu pavillonnaire existant, de service public et d'intérêts collectifs.
A	correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est divisée en cinq secteurs, dont deux agricoles : Le secteur à vocation agricole stricte : A ; Le secteur à vocation viticole : Av ;
Ah	STECAL à vocation d'habitat
Ac	STECAL permettant le stationnement temporaire de caravanes
N	Correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

soit de leur caractère d'espaces naturels ;
soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Nv STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage

Les surfaces des différentes zones et secteurs PLU sont répartis de la manière suivante :

Zonage après révision		Différence (ha)
Type de zone	Surface (ha)	
Total U	399,85	65,25
Total AU	11,82	-14,48
Total 2AU	5,94	-29,56
Total A	453,61	-62,29
<i>Dont secteur Ah (STECAL à vocation d'habitat)</i>	<i>50,10</i>	
<i>Dont secteur Ac (STECAL à vocation de stationnement de caravanes)</i>	<i>0,49</i>	
Total zone N	263,65	40,65
<i>Dont secteur Nv (STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage)</i>	<i>0,82</i>	
TOTAL COMMUNE	1134,87	-0,43

Le règlement graphique identifie également les trames suivantes, répondant :

- aux objectifs de préservation du patrimoine bâti, paysager et environnemental,
- aux objectifs de préservation des commerces du centre bourg,
- aux objectifs de prévention contre les risques et nuisances,
- aux objectifs de création de voiries, voies douces, équipements publics.



Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N)



Emplacements réservés



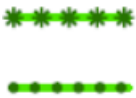
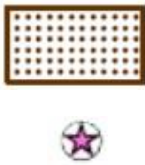
Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés.



Dérogation aux règles de stationnement



Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

	Linéaires commerciaux protégé
	Zones humides identifiées
	Réseau hydrographique identifié
	Haies identifiées
	Boisements identifiés
	Parc ou jardin identifiés
	Patrimoine identifié
	Quartier ou îlot identifié
	Mares identifiées

2.13.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été menée

La procédure de révision du PLU est soumise à évaluation environnementale.

2.13.3.1 Principes de l'évaluation environnementale

Les principales incidences du PLU résident dans la réalisation de nouvelles constructions sur certains secteurs. Ces opérations, en fonction de leur ampleur, peuvent entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques...

Afin d'intégrer ces impacts au processus de décision, l'impact potentiel des projets a été évalué sur les impacts suivants :

- La consommation foncière
- La ressource en eau
- La biodiversité et les continuités écologiques
- Le patrimoine
- L'activité agricole
- Le climat, l'énergie et la mobilité
- Les risques naturels
- Les risques industriels, technologiques et les pollutions
- Les réseaux

Cette évaluation des impacts a permis à la commune de prendre des mesures d'évitement et de réduction pour rendre le projet le plus neutre possible vis-à-vis de l'environnement.

L'analyse des incidences est menée sur l'ensemble du territoire communal et des secteurs et présente une synthèse des enjeux relevés et des incidences après l'application Mesures Eviter, Réduire, Compenser.

2.13.4 Evaluation environnementale et choix des sites d'urbanisation

Le diagnostic du territoire permettant de déterminer les possibilités de densification et les équipements déjà réalisés permettant de faciliter la desserte en réseaux et de connecter les futures opérations au réseau viaire existant ont été déterminants sur le choix des sites d'urbanisation. Les objectifs de la modération de la consommation foncière également ainsi que d'autres critères complémentaires.

2.13.4.1 Les mesures d'évitement en amont

Les principaux impacts environnementaux du PLU résident dans la réalisation d'aménagement de secteurs de projets d'orientations d'aménagement et de STECAL.

Ces opérations peuvent entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques...

Lors de la détermination des secteurs de projet, une première analyse a permis de mettre en œuvre des mesures d'évitement amont afin d'éviter certaines localisations. Cette analyse est basée sur 4 critères :

- **Incidences sur la consommation foncière**
- **Incidence sur les risques inondations**
- **Incidence sur le paysage et le patrimoine**
- **Incidence sur les zones humides et le patrimoine naturel**

2.13.4.2 Analyse des secteurs retenus et étudiés

A l'issue de cette phase d'évitement amont et afin de répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2034, la municipalité a retenu plusieurs secteurs de développement urbain faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les secteurs de projet retenus, font l'objet d'une analyse fine afin de déterminer la nature des impacts induits par leur réalisation.

Les règles mises en place pour cette évaluation sont les suivantes :

- La consommation foncière
- La ressource en eau
- La biodiversité et les continuités écologiques
- Le patrimoine
- L'activité agricole
- Le climat, l'énergie et la mobilité
- Les risques naturels
- Les risques industriels, technologiques et les pollutions
- Les réseaux

A l'issue de l'analyse des secteurs de projet, il est possible de déterminer l'impact du choix des secteurs de projets sur la thématique environnementale traité.

- Impact faible,
- Impact modéré,
- Impact fort.

Les secteurs d'OAP ont fait l'objet de cette évaluation.

2.13.5 Synthèse des impacts et des mesures du PLU par thématique présentée

2.13.5.1 Les principaux enjeux

Le projet de révision du PLU s'est attaché à remobiliser son projet aux seins de la zones urbaines pour 11 OAP sur 15. 10 OAP concerne la création de logements, et 1 OAP concerne l'aménagement du pole gare (bureaux, commerces...) De plus, une OAP dédiée à la thématique densification a été mis en œuvre.

La consommation foncière des sites en extension urbaine envisagée se répartie de la façon suivante :

Secteur d'OAP	Surface du secteur en ha
OAP Tabari	0 ha (7 ha ne comptant pas en consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
OAP Klettgau	0,6 ha
OAP D'Alatri	0,3 ha

TOTAL	7,9 ha
--------------	---------------

Enfin, 4 OAP se localisent en extension urbaines ;

2 OAP sont voués à la réalisation d'équipements nécessaires et complémentaires à ces derniers :

- OAP Esplanade D'Alatri (création d'une zone de stationnement à proximité d'équipements scolaires) – 0,3 ha
- OAP Klettgau (nouveaux équipements publics culturels, sportifs, de loisirs, scolaires et/ou liés à l'enfance en complément du complexe sportif existant) - 0,6 ha.

En complément la collectivité s'accorde la possibilité de concevoir 2 OAP structurants en extension urbaine, projets déjà identifiés au PLU précédent mais revus dans leur emprise :

- Un projet à vocation économique : OAP de Parc Tabari (extension de la zone actuel - 10,9 ha

2.13.5.2 Les impacts et mesures

Une analyse approfondie des impacts environnementaux du projet de développement urbain permis par le PLU a été menée. Le niveau d'impact pour chaque thématique a été noté sur une échelle de 4 valeurs : impact faible, modéré, fort, très fort.

Un certain nombre de mesures d'évitement ou de réduction ont été prises pour réduire au maximum ces impacts.

▪ Les mesures d'évitement

Consommation foncière : Le développement urbain s'est attaché à mobiliser du foncier en zone urbaine (5,9 ha) et les besoins en extension urbaine réinterrogés par rapport au précédent PLU et revus au strict minimum (7,9 ha).

Ressource en eau : Aucun secteur d'OAP n'est localisé au sein d'une zone captage ni à proximité d'un cours d'eau.

Biodiversité et continuités écologiques : L'évitement a consisté à protéger les secteurs participant aux continuités écologiques (cours d'eau, mares ou haies) et à protéger les zones humides.

Patrimoine et Paysages : Des dispositions ont été prévues au règlement graphique et écrit afin de préserver certains éléments ponctuels : haies, arbres, parcs et jardins. La préservation du patrimoine du centre-bourg s'appuie sur l'AVAP et le SPR. Concernant les entrées de villes, aucune extension urbaine n'est autorisée dans le PLU (excepté l'extension de l'OAP Parc Tabari au sud-ouest).

Activité agricole : Aucune urbanisation à proximité des bâtiments agricole a été réalisée et aucune gêne à la mobilité agricole identifiée.

Climat, énergie et Mobilité : L'ensemble des secteurs de projets sont localisés dans le centre-bourg ou à proximité. Les transports en communs et notamment le pôle intermodal de la gare sont accessibles à pied ou à vélo. Aucune mesure particulière n'a été nécessaire.

Risques naturels : Le principal risque sur la commune de CLISSON est le risque d'inondation qui a fortement contraint le développement urbain. Les OAP ont été définis en dehors des périmètres inondables définis par le PPRI de la Sèvre Nantaise et de la Moine. Les OAP sont en dehors du risque de remontée de nappe. Le risque retrait gonflement des argiles est caractérisé comme moyen au droit de l'ensemble des OAP.

Risques industriel, technologiques et les nuisances : Le principal risque industriel de la commune est le risque industriel généré par EPC France. La commune applique le PPRT du site. Aucun secteur d'OAP n'est localisé en zone de risque du PPRT. Les secteurs potentiellement pollués ont été évités.

Réseaux : Aucune mesure particulière n'a été nécessaire.

▪ Mesures de réduction

Consommation foncière : Pour réduire l'impact des nouvelles constructions, tous les secteurs de projets ont été encadrés par des OAP sectorielles. De plus, une OAP spécifique « densification qualitative » vient encadrer le développement à l'échelle communale. Cette dernière a pour but de favoriser la densification de l'enveloppe urbaine de la commune, tout en respectant la richesse du cadre architectural bâti et tenant compte des contraintes données par le caractère inondable du territoire.

Ressource en eau : Sur cette thématique, les mesures d'évitement ont été suffisantes. Certaines OAP ont intégré des dispositifs relatifs à la gestion des eaux pluviales à la parcelles.

Biodiversité et continuités écologiques : Le projet de PLU prévoit de réduire l'emprise des aménagements sur les secteurs à enjeux forts à modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises, de protéger les haies existantes, de favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales et de ne pas porter atteinte aux zones humides. De plus, une OAP spécifique « Mise en valeur des continuités écologiques » vient encadrer le développement à l'échelle communale. Cette dernière a pour but de donner des recommandations et prescriptions en faveur de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal.

Paysages et patrimoine : Pour réduire l'impact des nouvelles constructions, 11 secteurs de projets ont été encadrés par des OAP et 10 d'entre elles ont bénéficié de mesures d'intégration paysagère particulières.

Activité agricole : Sur cette thématique, les mesures d'évitement ont été suffisantes.

Climat, énergie et Mobilité : L'ensemble des secteurs de projets sont localisés dans le centre-bourg ou à proximité. Les transports en communs et notamment le pôle intermodal de la gare sont accessibles à pied ou à vélo. Pour plusieurs OAP des mesures liées à la mise en œuvre de liaisons douces ont été identifiées.

Risques naturels : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Risques industriel, technologiques et les nuisances : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire. Plusieurs secteurs d'OAP ont bénéficié d'un traitement paysagé afin de limiter les nuisances sonores.

Réseaux : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

▪ **Mesures de compensation**

Consommation foncière : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Biodiversité et continuités écologiques : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Paysages : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Activité agricole : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Climat, énergie et Mobilité : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Risques naturels : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Risques technologiques et les nuisances : Aucune mesure de réduction n'est nécessaire.

Réseaux : Aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

2.13.5.3 Incidences avant/après mesures

	La consommation foncière	
	Réduction de la consommation foncière	Densification du tissu urbain existant
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible
	Fort (OAP Parc Tabari)	

	La ressource en eau	
	Proximité d'un cours d'eau	Zone de captage
AVANT les mesures d'accompagnement	Faible	Faible
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible

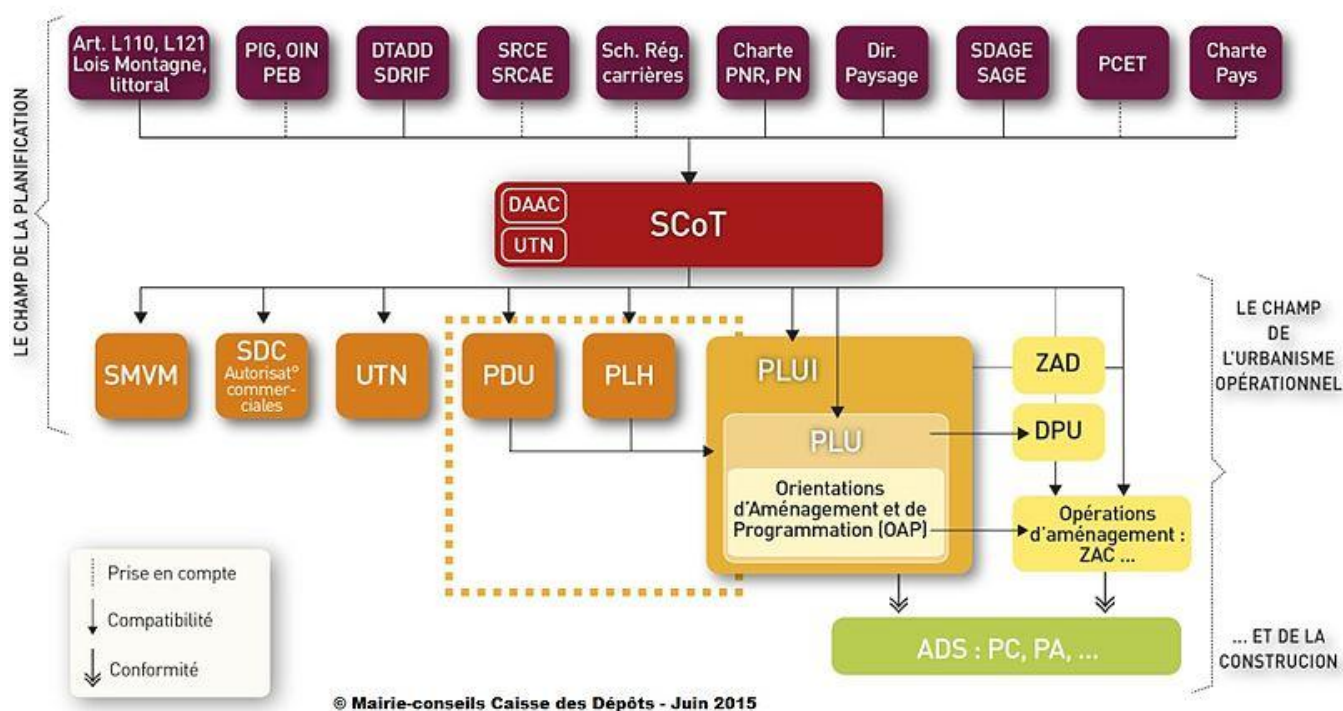
	Biodiversité et continuités écologiques			
	Continuités écologiques	Faune	Habitats naturel	Zones humides
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort à faible	Modéré à faible	Fort à faible	Fort à nul
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible	Faible	Faible

	Le patrimoine et le paysage	
	Préservation du patrimoine bâti et naturel	Qualité des entrées de villes
AVANT les mesures d'accompagnement	Fort	Modéré
APRES les mesures d'accompagnement	Faible	Faible
	Fort (OAP Parc Tabari)	Modéré (OAP Parc Tabari)

CHAPITRE 3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, ce dernier étant intégrateur des documents de rang supérieur (Schémas régionaux, départementaux, etc.).

Figure 16. Hiérarchie des documents d'urbanisme



Le PLU de La Ménitré doit être compatible avec le SCOT Baugeois Vallée approuvé le 19 janvier 2023.

3.1 Le SCOT

Le SCOT est le document cadre qui définit les grandes orientations d'aménagement et de développement des territoires qui le composent pour les 15 à 20 années à venir. Il détermine des orientations notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et commercial, de préservation de l'environnement, d'aménagement et d'organisation de l'espace, de déplacement.... Le PLU doit être compatible avec le SCOT DU Pays du Vignoble nantais approuvé en date du 29 juin 2015 et en cours de révision actuellement.

Le tableau ci-après présente la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT définies dans le Document d'Orientation et d'Objectif qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Ici sont seulement reprises les orientations qui s'appliquent au PLU de CLISSON et peuvent y être retranscrites réglementairement.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
PRESERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE AXE 1 : Préserver et valoriser la biodiversité en mettant en place une trame verte et bleue Objectif 1 Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité	
Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité majeurs, en fonction de leurs caractéristiques écologiques, dans le cadre d'une politique conservatoire s'étendant sur le long terme et adaptée à leur fonctionnement. Pour le Pays du Vignoble Nantais, les cœurs majeurs de biodiversité définis par le SCOT prennent notamment en compte les espaces identifiés en Natura 2000, les ZNIEFF* de type 1, les espaces exceptionnels de la DTA*, ainsi que les espaces naturels des sites inscrits et classés. <i>*ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique</i> <i>*DTA : Directive Territoriale d'Aménagement</i> Mise en œuvre 1) Les cœurs de biodiversité majeurs n'ont pas vocation à être urbanisés. L'intérêt écologique et le fonctionnement environnemental du site global ne doivent pas être remis en cause, et l'existence d'espèces rares ou protégées ne doit pas être affectée. Les espaces bâtis ne doivent pas se développer. - Pour les espaces bâtis existants, l'extension du bâti est fortement encadrée. Seules des implantations ponctuelles en dents creuses et/ou des extensions des constructions existantes sont autorisées. Cette évolution du bâti existant est soumise aux conditions suivantes : - ne pas générer de nuisances significatives à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne l'assainissement, les déplacements et les écoulements des eaux superficielles. - ne pas contribuer à créer ou renforcer le mitage ou le bâti diffus. L'extension des hameaux est interdite. - respecter les dispositions relatives à l'encadrement des hameaux du présent DOO (objectif 3.2 « Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique ») - Les nouveaux ouvrages et aménagements sont interdits à l'exception de ceux nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, à leur ouverture au public, au tourisme, à l'amélioration des espaces bâtis existants. Les ouvrages et aménagements seront adaptés à la sensibilité des milieux naturels et ne créeront pas d'incidences négatives significatives. 2) Les PLU définissent la délimitation précise des cœurs de biodiversité majeurs et les modalités d'une protection élevée afin de garantir l'intégrité écologique et de préserver leurs qualités paysagères. Cette préservation doit être adaptée au regard du fonctionnement écologique global du territoire et doit prendre en compte les pratiques et usages qui en assurent la pérennité. 3) Dans les zones Natura 2000, 4 principes supplémentaires sont à appliquer, qui visent à garantir le maintien et à permettre la bonne gestion des habitats d'intérêt communautaire : 1- Préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives sur les espèces. 2- Garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB (Document d'Objectifs) élaborés (DOCOB du Marais de Goulaine et DOCOB de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé) et le principe 1. Toutefois, les activités humaines ne sont pas exclues, dont les infrastructures ainsi que les ouvrages et installations d'intérêt publics. Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence notable sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui permettra de fixer les conditions d'acceptabilité du projet et les éventuelles mesures compensatoires admissibles. 3- Permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole, ou à leur fréquentation par le public. Les aménagements induits doivent alors être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer d'altération significative des sites. 4- Interdire les autres formes d'urbanisation. Toutefois, les espaces bâtis existants peuvent admettre une densification limitée, si cette densification ne s'oppose pas aux principes 1 et 2.	Les zones urbaines ont délimité au droit des espaces déjà urbanisés aujourd'hui et occupés par des bâtiments, aménagements. Les réservoirs de biodiversité majeurs sont classés en zone naturelle ou agricole où le règlement interdit toute nouvelles construction principale par principe en dehors de celles concourant à l'activité agricole ou naturelle. Pour renforcer cette protection, une orientation d'aménagement thématique mise en valeur des continuités écologiques est en place sur l'ensemble du territoire. Les zones en extension urbaine ont été délimitées en dehors des zones humides et des boisements identifiés et reportés au règlement graphique. Toutes les OAP sectorielles qui recouvrent les secteurs à aménager comportent des dispositions pour préserver la biodiversité. Le maillage bocager a également fait l'objet d'un repérage, d'une identification au règlement graphique et d'une protection dans les dispositions du règlement écrit. Ces protections sont adaptées aux enjeux écologiques représentés et graduées lorsqu'il y a différents niveaux de priorité qui ont été identifiés. En outre, les possibilités de construire au droit de ces espaces est

Figure 17. Extrait du SCOT P.6-7

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
	également limité pour ne pas porter atteinte à leur conservation. Les nouveaux ouvrages et aménagements autorisés en dehors des zones déjà urbanisées et des hameaux identifiés sont uniquement autorisés en zone At où des constructions et aménagements très limités sont attendus dans le cadre d'activité de tourisme.
Reconnaître et préserver les cœurs de biodiversité annexes, en fonction de leurs caractéristiques écologiques, dans le cadre d'une politique conservatoire s'étendant sur le long terme et adaptée à leur fonctionnement (dans une logique moins conservatrice que pour les cœurs de biodiversité majeurs). Pour le territoire du Pays du Vignoble Nantais, les cœurs annexes de biodiversité définis par le SCOT comprennent notamment les espaces identifiés en ZICO*, les ONZH*, les ZNIEFF* de type 2, ainsi que les espaces à fort intérêt patrimonial de la DTA* et qui sont situés en-dehors des cœurs de biodiversité majeurs du territoire. *ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux *ONZH : Observatoire National des Zones Humides *ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique *DTA : Directive Territoriale d'Aménagement Mise en œuvre 1) Les PLU définissent les modalités de protection assurant la préservation de leurs caractéristiques écologiques et paysagères sur le long terme. Cette préservation doit elle aussi être adaptée au fonctionnement écologique global du territoire et aux pratiques et usages qui en assurent la pérennité. 2) Ces espaces doivent conserver leur dominante naturelle ou agricole initiale et n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation notable à l'échelle du SCOT. 3) Toutefois, selon un principe d'urbanisation limitée, les espaces urbanisés existants au sein des cœurs de biodiversité annexes peuvent évoluer. Ces éventuelles évolutions doivent pouvoir garantir le maintien des caractéristiques fonctionnelles des espaces naturels en respectant les principes suivants : • Eviter tout développement urbain entraînant l'enclavement des espaces naturels et/ou rompant les continuités naturelles existantes, concourant à la constitution de poches d'espaces naturels déconnectés ; • Maintenir au maximum de la limite de l'enveloppe bâtie existante en priorisant l'optimisation des espaces interstitiels existants ; • Préserver la perméabilité écologique du tissu bâti par une présence soutenue du végétal (en favorisant des essences adaptées au cœur annexe), et une maîtrise de la densité bâtie (en cohérence avec le projet et les ambitions de développement communal sans pour autant conduire à un étalement de la tâche bâtie) ; • Mettre en œuvre une gestion urbaine différenciée des franges bâties en contact avec les espaces naturels, qui doivent privilégier un aspect naturel et végétalisé (en favorisant des essences adaptées au cœur annexe et à ses espaces de lisière) ; • Maintenir le caractère isolé des écarts et hameaux ne pouvant être le support du développement d'une urbanisation nouvelle (évolution maîtrisée et annexe des constructions existantes tolérée). Dans tous les cas, l'autorisation d'aménagements, de constructions ou d'urbanisation dans les cœurs de biodiversité annexes ne peut être délivrée qu'après avoir justifié de l'utilité ou l'impossibilité de réaliser le projet ailleurs ; évalué les impacts du projet pour mieux les éviter, les réduire ou les compenser afin qu'ils ne soient pas significatifs. ▪ Cette orientation ne s'applique pas : ○ aux ouvrages et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public, tant que les aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global ; ○ aux ouvrages et constructions d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs (gestion des risques, infrastructures...), sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitement ou compensatoires, au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels et de l'impact sur les exploitations agricoles. Figure 18. Extrait du SCOT P.10-11	Les espaces non urbanisés ont été classés en zone Agricole ou Naturelle où par principe, les constructions et aménagements ne relevant pas de l'activité agricole ou forestière sont interdits. La protection de ces réservoirs de biodiversités s'accompagne dans le règlement graphique par une identification des zones humides, boisements et trames bocagères qui bénéficient de mesures de protection particulière. Dans les zones où les enjeux sont forts, la protection de ces réservoirs de biodiversité y est plus forte que dans les zones d'enjeu modéré. L'orientation d'aménagement thématique mise en valeur des réservoirs de biodiversité étoffe ces protections et les conseils pour participer à la conservation de ces réservoirs. L'urbanisation autorisée manière très limitée dans les STECAL Ah qui sont détournés au droit des parcelles déjà consommées. Le développement des hameaux est très limité, l'objectif est de permettre leur densification afin que les dents creuses soient mobilisées. La constructibilité y est très limitée et une bande de 10 mètres au droit des zones Naturelles et Agricoles strictes interdisant les constructions y est institué. D'une façon générale le règlement écrit limite la constructibilité au droit de ces espaces en zone Urbaine également. Des espaces tampons au droit de ces espaces sont également prévus dans les OAP sectorielles recouvrant les secteurs d'extension urbaine. Les zones déjà urbanisées existantes sont délimitées et leur extension très mesurée ne générant pas d'espaces Naturels ou Agricoles enclavés à l'intérieur d'une zone urbanisée. Les espaces enclavés sont ceux déjà existants aujourd'hui au regard de l'urbanisation actuelle.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Objectif Gérer les contacts entre les cœurs de biodiversité et les espaces urbanisés, afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement écologique des espaces préservés, d'une part et de permettre un développement urbain raisonné et en accord avec son environnement naturel proche, d'autre part. Mise en œuvre - Localement, l'urbanisation peut être en contact ou à proximité immédiate des cœurs de biodiversité majeurs et annexes. - Les communes privilégient le maintien ou la création de zones tampons entre ces espaces : définition de zones non constructibles, maintien d'espaces naturels ou agricoles, gestion des plantations, densité progressive accompagnée de liaisons vertes, parkings en retrait... - La gestion de cette transition est à apprécier par le PLU selon le contexte communal. Elle ne doit pas avoir pour effet de créer inutilement des espaces délaissés autour des bourgs et villages, ni d'empêcher la requalification d'une lisière urbaine existante ou son extension, dès lors que cette extension n'est pas contradictoire avec les principes exprimés ci-dessus (concernant les cœurs de biodiversité majeurs et annexes). Figure 19. Extrait du SCOT P.12	Les zones urbaines sont délimitées au droit des espaces déjà urbanisés et les espaces déjà urbanisés. Les extensions urbaines sont recouvertes par des OAP sectorielles limitant les possibilités d'urbanisation afin de préserver la biodiversité existante et prévoyant des espaces tampons pour le maintien d'une interface végétale et paysagère au droit des espaces Agricoles et Naturels. Les continuités écologiques sont identifiées au règlement graphique et font l'objet d'une protection dans le règlement écrit interdisant leur destruction. Une orientation d'aménagement thématique sur la préservation des réservoirs de biodiversité renforce ces dispositions en présentant les contraintes techniques afférentes. Le développement de zones déjà urbanisées est limité et les extensions sont limitées sur des secteurs de projets identifiés.
Objectif 2 : Reconnaître, préserver et valoriser les autres espaces constitutifs de corridors écologiques	
Préserver les cours d'eau, les vallées et les zones humides qui leur sont associées en : - Maintenant la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et humides, en tenant compte des relations amont-aval (logique de bassin versant). - Préservant les vallées (boisements, bocages, prairies) en tant que corridors écologiques (trame verte en lien avec la trame bleue). Cette préservation permettra, en outre, de valoriser le réseau de liaisons douces, sous réserve de compatibilité avec les milieux naturels et l'activité agricole (cf. objectif 5.6). Mise en œuvre 1) Pour contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et à la lutte contre la diffusion des pollutions, le territoire aura pour but d'implanter les nouvelles urbanisations* en recul par rapport aux berges des cours d'eau permanents et aux axes des cours d'eau temporaires pour : - Conserver une végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau. La ripisylve (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau) et les forêts alluviales sont préservées ; - Garantir la mobilité du cours d'eau et ne pas faire obstacle aux axes de ruissellement ; - Maintenir ou restaurer, notamment en ce qui concerne les tronçons de cours d'eau identifiés «comme étant à restaurer dans la carte page suivante, la qualité des berges. Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant, notamment traditionnel ou dense, la logique d'implantation urbaine existante pourra être maintenue pour les nouvelles urbanisations, mais il sera privilégié les opportunités d'écarter l'urbanisation des abords des cours d'eau pour améliorer leur faciès naturel et ainsi les valoriser. Les adaptations à ces règles, dans le cadre de la gestion des risques d'inondations, prévalent dans tous les cas. <i>*Note : la présente orientation ne s'oppose pas aux projets de valorisation des cours d'eau tels que notamment l'aménagement de voies douces sur les berges, etc. dès lors qu'ils sont compatibles avec la sensibilité des milieux.</i>	Les Réseaux hydrographiques et mares sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les cours d'eau sont classés en zone Naturelle pour assurer leurs protections. En 2011, une étude sur les zones humides a été réalisée. Les sites en extension urbaine ont fait l'objet de prospections récentes pour s'assurer qu'ils ne présentaient pas d'enjeux, notamment de zones humides. L'ensemble des zones humides établies par ces études est reporté dans le règlement graphique et fait l'objet d'une protection traduite dans le règlement écrit interdisant par principe toutes constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sol portant atteinte à leur intégrité. Les zones constructibles sont situées en dehors des zones humides. La zone Ua est traversée par la Sèvre Nantaise qui fait l'objet d'aménagements historiques. Ce zonage Ua reprend le périmètre du SPR comportant des dispositions reprenant les mesures de protection afférentes et prenant en compte

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
■ Pour contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et à la lutte contre la diffusion des pollutions, le territoire sera également tenu : ○ De choisir une organisation des voiries des nouvelles opérations en évitant, lorsque cela est possible, de canaliser les ouvrages hydrauliques naturels secondaires tels que fossés importants, mares, afin de rechercher une maîtrise en amont des effets sur le réseau hydrographique. Cette orientation ne concerne pas les cours d'eau et zones humides qui sont déjà protégés par ailleurs dans le présent DOO ; ○ De rechercher le maintien des haies connectées à la ripisylve des cours d'eau pour créer des ensembles diversifiés et lutter contre les pollutions diffuses ; ○ Si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole, favoriser l'accès aux cours d'eau dans le cadre de liaisons douces pour valoriser les liens avec un espace urbanisé proche. 2) Les PLU protégeront les zones humides dans le cadre de la mise en œuvre des SDAGE et SAGE applicables. ■ S'il existe un inventaire communal des zones humides établi dans le cadre notamment de l'application d'un SAGE : le PLU les identifie spatialement et définit les règles nécessaires à la préservation de ces zones au regard de leur intérêt. ■ Si un tel inventaire n'existe pas et à défaut d'informations précises (SAGE...) : le PLU prend en compte l'ensemble des informations connues (zones à dominantes humides du SDAGE, études sectorielles...) et doit les compléter à son échelle par des inventaires supplémentaires. ■ Sur cette base, le PLU préserve du développement de l'urbanisation, en zones urbanisées et à urbaniser, les zones humides qui existent effectivement sur le terrain. Il est rappelé que les zones humides dont la destruction n'aura pu être évitée, et pour lesquelles aucune alternative n'aura pu être retenue, feront l'objet de mesures de réduction et de compensation des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des orientations éventuellement prévues dans les SAGE applicables. Figure 20. Extrait du SCOT p. 13-14 ■ Les zones humides identifiées ci-dessus appellent des objectifs de gestion complémentaires : ○ Maintenir des espaces tampons à dominante naturelle entre les espaces urbains et les zones humides, pour éviter les phénomènes de pollutions directes des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains. Les zones tampons peuvent être réalisées par différents moyens : zone de <i>non aedificandi</i>, gestion de la densité, essence de plantation sur les terrains urbanisés riverains... L'application de ce principe doit être adaptée au contexte communal. ○ Ne pas aménager les zones humides en plan d'eau ni en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines, sauf si de tels aménagements sont autorisés par ailleurs dans le cadre des procédures administratives sur l'eau ou d'actions de réaménagements écologiques des sites ; ○ Maintenir le caractère hydromorphe (humide) des zones humides en encadrant, voire en interdisant, les affouillements et exhaussements des sols, et en veillant à la compatibilité des essences de plantations* avec les caractéristiques des milieux humides. <i>*Le terme de plantation renvoie à la faculté du PLU de prescrire les types de plantations à protéger ou celles permises dans le cadre des permis de construire et opérations d'aménagement. Il ne concerne pas les plantations liées à l'activité agricole ; celle-ci n'étant pas du ressort des documents d'urbanisme.</i> ○ Lorsqu'une urbanisation est projetée sur un espace naturel entre deux zones humides proches (ou une zone humide et un cours d'eau) : veiller à ce que cette urbanisation ne cause pas indirectement leur destruction en interrompant des liens fonctionnels entre ces deux éléments. Des mesures d'évitement et de compensation seront, le cas échéant, mises en œuvre. Figure 21. Extrait du SCOT p. 16	les dispositions du PPRI, SUP qui s'applique nonobstant toute disposition d'urbanisme. Il n'est pas prévu de création de voirie au droit des cours d'eau mais simplement d'aménagements de type cheminement doux pour permettre la mise en valeur de ce patrimoine et faciliter les liaisons douces. Des emplacements réservés sont prévus en ce sens et les aménagements réalisés prendront en compte toutes les dispositions en vigueur pour protéger ces espaces. L'ensemble du maillage bocager a été identifié en zones Agricole et Naturelle, des mesures de protections graduelles sont disposées dans le règlement écrit.
Protéger et valoriser le bocage et les espaces boisés du Pays du Vignoble Nantais comme lieux de perméabilité et corridors naturels garants du bon fonctionnement écologique global. Mise en œuvre Protéger les maillages de haies stratégiques mais aussi des bosquets, des ripisylves qui participent à : • la préservation et la valorisation de la biodiversité en présentant une diversité d'essences, une densité arborée significative et une connectivité avec d'autres éléments constituant un maillage support pour la biodiversité ; • la maîtrise des ruissellements et des phénomènes d'érosion des sols (notamment lorsqu'elles sont perpendiculaires aux pentes) ; • la diversité paysagère ; • la diversification agricole ou la production sylvicole ou énergétique. Cette protection implique : • la préservation ou l'identification de haies à constituer ou reconstituer dans des secteurs stratégiques, des protections plus globales autorisant des destructions sous conditions de reconstitution pour fonctionnalités similaires en prenant en compte les besoins des agriculteurs dans le cadre d'une concertation et les enjeux d'entretien. Les éléments appelant une vigilance ou une protection accrue sont les haies bocagères remarquables (bosquets, ripisylves compris) situées à des endroits stratégiques comme des zones d'érosion des sols, des paysages en mutation, des lignes de crête, des rives de chemins... • les plantations d'essences locales. Les documents d'urbanisme disposent d'outils réglementaires de protection qui doivent entrer dans le cadre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés.	Dans les zones Agricoles et Naturelles, la commune de CLISSON a choisi de protéger l'ensemble des haies en procédant à leur identification dans le règlement graphique et en instaurant des mesures de protection dans le règlement écrit. Haies et alignements d'arbres de priorité forte : haies qui répondent à au moins un de ses critères : - Haies situées dans les 15 mètres autour d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (mare permanente, étang, lac) ; - Haies situées sur une zone humide avérée ;

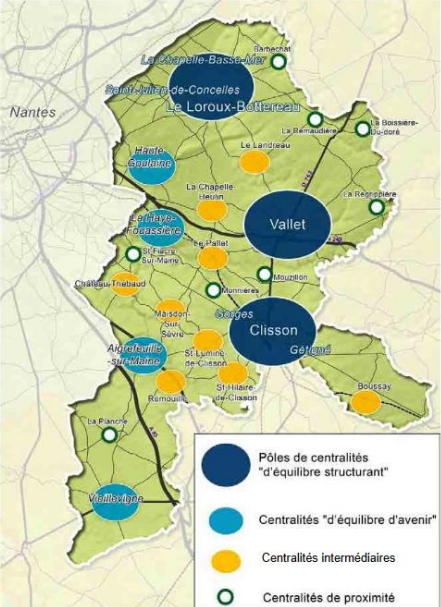
Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Figure 22. Extrait du SCOT p. 17	- Haies situées dans le périmètre d'une ZNIEFF ; - Haies situées dans le périmètre d'un réservoir de biodiversité du SRCE ; - Haies situées de façon parallèle à une zone de forte pente (>10%). Haies et alignements d'arbres de priorité moyenne : toutes les haies existantes qui n'entrent pas dans un de ces critères. Les boisements sont également identifiés et protégés dans le même sens. Boisements de priorité forte : boisements qui répondent à au moins un de ses critères : - Boisements situés dans un périmètre de ZNIEFF ; - Boisements situés à moins de 15 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau permanent ; - Boisements situés dans un réservoir de biodiversité du SRCE ; - Boisements situés dans ou à proximité immédiate d'une zone humide avérée ; Boisements de priorité moyenne : tous les boisements qui n'entrent pas dans un de ses critères. Dans le règlement écrit, la protection est graduée en fonction de l'intérêt représenté.
Objectif 3 Organiser le bon fonctionnement environnemental en préservant les corridors écologiques	
Protéger et valoriser les corridors écologiques permettant de constituer un réseau écologique fonctionnel. La gestion de ce réseau sera adaptée aux milieux caractéristiques des différents types de corridors. Les vallées de la Loire, de la Sèvre, de la Divatte, de la Maine, de l'Ognon, et au-delà, l'ensemble du chevelu hydrographique, constituent les éléments majeurs de la trame environnementale et paysagère du territoire. Mise en œuvre 1) Les projets de développement du SCOT du Pays du Vignoble Nantais préserveront les corridors écologiques, qui sont aussi de remarquables « corridors paysagers ». 2) Le SCOT localise les corridors écologiques, les PLU les délimitent. Les PLU précisent ces corridors en étant compatibles avec les logiques de connexion identifiées par les corridors, en prenant en compte la proportion des espaces qu'ils recouvrent. - Les PLU précisent ces corridors et leur attribuent un règlement et un zonage adaptés à leur fonctionnement écologique et utilisent si cela s'avère pertinent les orientations d'aménagement et de programmation. Ils peuvent définir des corridors supplémentaires, notamment dans le cadre de la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). - Ils prennent en compte les corridors déterminés dans les communes voisines afin d'assurer une cohérence d'ensemble. 3) Dans ces corridors écologiques, la vocation dominante agricole ou naturelle doit être conservée. Pour conserver cette dominante naturelle ou agricole, les documents d'urbanisme prévoient (notamment au travers des coupures d'urbanisation) les moyens : - D'empêcher le développement notable de l'urbanisation ainsi que les extensions et densifications notables des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces corridors (par exemple, l'extension urbaine le long d'une voie coupant une continuité) ; - De préserver les boisements sans empêcher leur valorisation forestière et écologique dès lors que cette valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale ; [...]	Le PLU identifie et protège les corridors écologiques. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement thématique sur le sujet. En zone Agricole et Naturelle, en dehors des constructions autorisées dans la vocation de ces zones conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les annexes et extensions des constructions existantes y sont très limitées. Les infrastructures et réseaux n'y sont pas interdits.

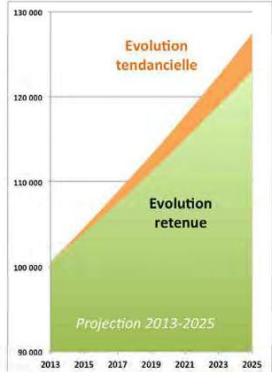
Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
- De permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que la continuité du corridor soit maintenue (empêcher les obstacles linéaires) ; - De préserver les milieux naturels rencontrés ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel (écologique) tels que boisements, mares, zones humides, haies stratégiques, maillage bocager...; - De permettre les infrastructures et les réseaux (routes, voies ferrées, lignes électriques,...) à condition de ne pas compromettre les corridors écologiques ou de prévoir des mesures d'évitement (choix du profil routier par exemple) ou de compensation en maîtrisant les impacts. Ainsi, pour les aménagements qui impactent ces corridors (création, élargissement ou changement de configuration de grandes infrastructures), la possibilité d'organiser des passages sous ou sur les nouvelles infrastructures, pour la faune qui utilise effectivement ces espaces, sera étudiée (passage à faune sous une route, échelle à poissons...). Figure 23. Extrait du SCOT p. 18 et 20	
Axe 2 Préserver la ressource en eau du pays du vignoble nantais Orientation 1 Rationaliser, gérer et protéger la ressource en eau	
Rationaliser et gérer la ressource en eau grâce à une consommation économe de l'eau dans tous les usages (urbains, agricoles, industriels). Mise en œuvre Pour répondre aux objectifs prioritaires d'économie de la ressource en eau, les collectivités : ○ améliorent la qualité et les rendements d'eau potable en identifiant et en éliminant les fuites, et en remplaçant les branchements au plomb ; ○ mettent en place un programme d'économie d'eau en période d'étiage ; ○ sensibilisent les usagers à l'économie de l'eau : les dispositifs et les processus économes en eau (hydro-économes) seront encouragés dans les constructions (y compris les équipements publics et les activités) et les activités agricoles (notamment le maraîchage) ○ favorisent, à travers leurs opérations d'aménagement et les projets individuels de construction, la réutilisation des eaux pluviales collectées afin d'accroître l'économie d'eau, sous réserve de respect des recommandations et directives de l'Agence Régionale de Santé de Loire-Atlantique. ○ favorisent la mise en place d'appareils économes pour limiter le volume d'eau utilisé. Objectif Préserver la ressource en eau potable et les milieux qui participent à sa qualité (zones humides, qualité des sols...). Mise en œuvre La mise en œuvre de cet objectif dans les documents d'urbanisme inférieurs implique d'assurer la protection des captages. Il s'agit, dans le cas du Pays du Vignoble Nantais : • De déterminer, le cas échéant, des règles particulières de gestion de l'urbanisation lorsque les captages sont en zones urbaines ou à proximité. L'alimentation des communes concernées par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais est assurée au niveau du champ captant de Basse-Goulaine (commune extérieure au SCoT). Le périmètre de protection rapproché du champ captant concerne cependant en partie la commune de Saint-Julien-de-Concelles. Elle est donc actuellement la seule à être comprise dans cette orientation. • D'anticiper la préservation des périmètres qui ne font pas encore l'objet d'arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) et les éventuelles évolutions normatives en matière de protection des captages, notamment au regard des programmes spécifiques pour la gestion des « captages prioritaires » (identifiés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans les SDAGE et SAGE) ; • De préserver les zones humides qui jouent un rôle tampon et épurateur du cycle de l'eau. Figure 24. Extrait du SCOT p. 22-23	Le territoire de la commune ne fait l'objet d'un périmètre de protection de captage d'eau potable. Les zones humides sont identifiées au règlement graphique et protégées dans le règlement écrit.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Orientation 2 Améliorer la gestion de l'assainissement	
Poursuivre les efforts engagés au niveau de l'assainissement afin d'assurer au territoire du Vignoble Nantais, des eaux superficielles de qualité. La qualité des eaux superficielles impacte autant la biodiversité que la qualité des eaux souterraines (infiltrations). Mise en œuvre L'ensemble des actions menées dans le cadre de la lutte contre les pollutions urbaines (résidentielles, industrielles...) doit contribuer à la reconquête de la qualité des eaux. La mise en place de ces objectifs dans les documents d'urbanisme inférieurs implique de : - généraliser les schémas d'assainissement et des eaux pluviales et de les mettre en cohérence avec les objectifs de développement des communes ; - assurer pour l'assainissement collectif, une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement et des projets (en tenant compte des effets des eaux parasites) ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs ; - veiller, pour l'assainissement non collectif, à l'efficacité des installations ANC (SPANC) et d'assurer la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs : espace pour les noues paysagères... - anticiper l'absence ou la saturation des systèmes collectifs de traitement qui peuvent constituer une limitation forte à tout nouvelle extension de l'urbanisation ; Les possibilités d'accueil de nouvelles populations seront conditionnées aux capacités de traitement des stations d'épuration des eaux usées. Figure 25. Extrait du SCOT p. 23-24	L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.
Orientation 3 Poursuivre les efforts engagés concernant les eaux de ruissellement	
Développer une politique ambitieuse de maîtrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales, afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique des eaux de surface et de limiter les intrants potentiellement polluants qui se déversent dans les différents cours d'eau. La gestion des eaux pluviales doit contribuer à contenir les phénomènes de ruissellement et d'inondation. Mise en œuvre La mise en place de ces objectifs dans les PLU implique : - d'encourager, au niveau des communes, l'élaboration de schémas de gestion des eaux pluviales (en tenant compte des objectifs éventuels des SAGE), ainsi que la définition de plans de zonages pluviaux définissant les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales ; - de mettre en place dans les opérations d'aménagement un système d'hydraulique douce en compatibilité avec les milieux naturels. Par exemple, concernant les eaux de ruissellement des zones agricoles maraîchères, il s'agit de promouvoir la mise en œuvre de solutions techniques telles que le piégeage du sable ou des bassins tampons en bout de parcelle ; pour les zones viticoles, de favoriser les bandes enherbées, ou « tournières », l'infiltration sur les parcelles étant plus élevée. Ces aménagements peuvent être traités comme éléments paysagers (en-dehors des zones humides) notamment dans les zones d'habitat, pour lesquelles la rétention à la parcelle est favorisée et des solutions techniques adaptées sont mises en place. La gestion hydraulique mise en œuvre dans le cadre de la trame verte et bleue joue par ailleurs un rôle de premier ordre pour la maîtrise des ruissellements agricoles (protection des haies, zones humides, bandes de retrait par rapport aux cours d'eau...). Figure 26. Extrait du SCOT p. 24	Les secteurs des plans de prévention des risques inondation ont été classés en zone Naturelle. L'orientation thématique mise en valeur des continuités écologique participe à leur préservation en complément de leur identification dans le règlement graphique et de leur protection dans le règlement écrit.
Axe 3 Améliorer la qualité de l'air, favoriser la transition énergétique et préserver les ressources du sous-sol	
Objectif 1 Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et économiser l'énergie	
Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin d'endiguer le phénomène de réchauffement climatique. Mise en œuvre Pour la mise en œuvre d'actions au niveau communal, plusieurs documents de cadrage sont à prendre en compte, à savoir le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), qui concerne, sur le territoire, la seule commune de Haute-Goulaine, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Pays du Vignoble Nantais, actuellement en cours de réalisation. Une diminution des émissions de GES passe par une diminution de l'utilisation d'énergies émettrices de gaz à effet de serre (gazole, fioul domestique, gaz naturel...). Pour cela, deux types d'actions sont mobilisées : - une consommation plus économe en énergie (bâtiments HQE, développement de modes de transport plus durables...); - le développement et l'utilisation d'énergies renouvelables, moins émettrices de GES. Objectif Avoir une gestion économe et rationnelle de l'énergie en agissant sur les modes de construction, l'aménagement et les transports. Figure 27. Extrait du SCOT p. 25	Les dispositions du règlement écrit encouragent l'utilisation des dispositifs d'énergie renouvelable qui sont soumis à une réglementation moins stricte. Les zones urbaines, sont resserrées au regard des zones déjà urbanisées. En outre, l'encouragement de la densification par de nombreuses orientations en renouvellement urbain notamment permettront que les futures constructions et productions de logements ne s'éparpillent pas. De plus, des densités différenciées sont appliquées et plus fortes au droit des aires de transport en commun.

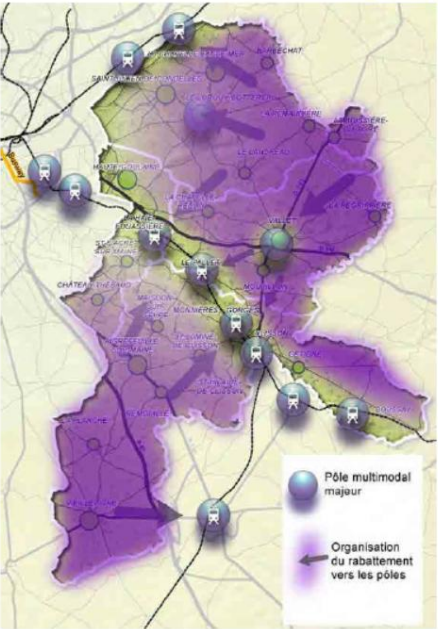
Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Avoir une gestion économe et rationnelle de l'énergie en agissant sur les modes de construction, l'aménagement et les transports. Les communes encouragent l'efficacité énergétique de l'urbanisme et des bâtiments par : • une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), qui s'intéresse par exemple au bioclimatisme • l'élévation du niveau des densités urbaines et la recherche d'un urbanisme favorable aux logements collectifs ; • l'optimisation des équipements de distribution énergétique tels que les réseaux de chaleur, en articulant leur développement à celui de l'urbanisation et en opérant, pour les secteurs desservis, dans le cadre d'une élévation des densités urbaines. Pour les équipements et constructions déjà existants : • inciter à la prise en compte de la gestion énergétique pour la rénovation des bâtiments, qu'ils soient privés ou publics par l'utilisation de dispositifs particuliers de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou Programme d'Intérêt Général, tout comme l'appui au programme « Habiter Mieux », pour améliorer les performances énergétiques, le confort des logements et aider les ménages en situation de précarité énergétique. Pour les nouveaux équipements et constructions : • promouvoir des nouveaux modes constructifs écologiques, dès lors que les modes constructifs ne contrarient pas les objectifs de protection patrimoniale du paysage urbain : Les matériaux écologiques et durables, ainsi que l'utilisation de sources d'énergies renouvelables doivent être favorisés, et leur utilisation ne peut être contrainte par un document d'urbanisme sans justification particulière ; • définir le cas échéant des secteurs où les objectifs de performance énergétique sont renforcés ; • favoriser l'exemplarité des équipements publics. Dans le cadre d'une meilleure gestion des déplacements favorisant les déplacements alternatifs aux véhicules individuels, les communes favorisent : • l'optimisation du réseau viaire dans les zones à urbaniser pour qu'elle permette une perméabilité viaire des zones bâties et la limitation de l'utilisation de la voiture. Dès l'origine, les nouvelles urbanisations doivent penser la desserte des quartiers (liaisons douces, éviter les impasses en préférant une implantation sous forme d'ilot...). Elles rechercheront, le cas échéant, à relayer les impasses par des liaisons douces. (cf. objectif 4 du DOO) • l'amélioration de la performance du réseau de transport collectif (cf. objectif 2 du DOO) Figure 28. Extrait du SCOT p. 26	La majeure partie des emplacements réservés porte sur la réalisation de pistes cyclables et cheminements doux pour favoriser les modes de déplacement sans voiture. Sur les 11 OAP à vocation d'habitat, 9 sont incluse dans le tissu urbain. Ce sont donc des opérations de densification et de reconversion de friches au sein du tissu urbain existant. L'objectif est de densifier la partie actuellement urbanisée du territoire et de limiter la consommation foncière d'ENAF conformément aux objectifs du PADD. La densité moyenne de l'ensemble des OAP est de 35 logements par hectare. Les dispositions du règlement écrit encouragent l'utilisation des dispositifs d'énergie renouvelable qui sont soumis à une réglementation moins stricte. La majeure partie des emplacements réservés porte sur la réalisation de pistes cyclables et cheminements doux pour favoriser les modes de déplacement sans voiture. Le PADD prévoit l'orientation faciliter le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies, déclinée dans les objectifs : • Dans les quartiers récents, assurer une cohérence architecturale permettant la densification du tissu urbain et la rénovation énergétique ; • Poursuivre la rénovation énergétique des bâtiments publics ; • Encourager l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments existants comme sur les nouveaux bâtiments en accord avec la préservation du patrimoine ; • Permettre également l'installation d'infrastructures d'énergies renouvelables en accord avec la préservation des milieux naturels et des paysages. L'ambition de ce document d'urbanisme est d'encourager et faciliter le développement des énergies renouvelables.

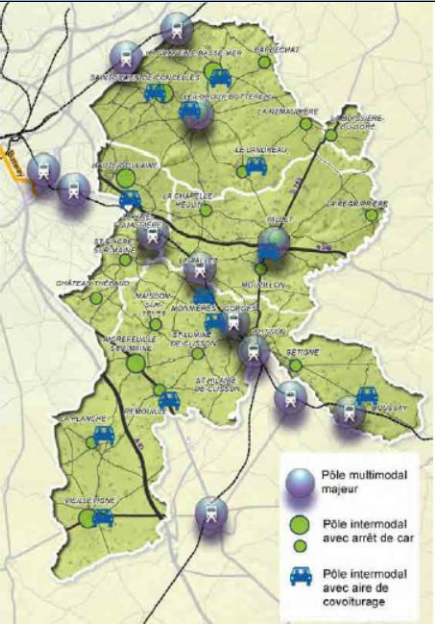
Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Objectif 2 Développer les énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle des ressources du sous-sol	
Permettre un développement durable du territoire par le développement d'énergies renouvelables telles que la filière biomasse énergie, la géothermie, le photovoltaïque ou l'éolien, ainsi que l'utilisation rationnelle des ressources du sous-sol.	
Mise en œuvre	
1) La filière biomasse-énergie et la méthanisation	
Le SCoT :	
- incite les communes à développer la filière biomasse-énergie en priorisant les ressources liées aux déchets verts, aux effluents d'élevage et au bois ; - autorise les installations collectives ou individuelles (stockage, transformation).	
Le SCoT inscrit le développement de la méthanisation à une échelle élargie, où la valorisation de cette ressource énergétique trouve une pertinence économique (création d'emplois, économies liées au coût de l'énergie, ...) et fonctionnelle (installations collectives et approvisionnement local). Il s'inscrit, dans ce cadre, dans une perspective de coopération avec ses territoires voisins.	
2) La géothermie	
A leur échelle, les communes :	
- autorisent les installations collectives et individuelles ; - prévoient les emprises au sol nécessaires aux installations ;	
3) Le solaire et le photovoltaïque	
Les PLU prendront en compte les objectifs et orientations déterminés dans le SRCAE du Pays de la Loire, actuellement en cours d'élaboration. Dans l'attente de ce document, tout comme du PCET, une note de la Région Pays de la Loire, datant de juin 2010 et concernant le développement de l'énergie solaire photovoltaïque, sert de point d'appui au développement de l'énergie photovoltaïque sur le territoire du Pays du Vignoble Nantais.	
L'objectif est d'encourager le développement maîtrisé des installations photovoltaïques, de favoriser les projets de qualité esthétique et architecturale qui s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement et dans le respect des éléments patrimoniaux, mais aussi s'assurer de la compatibilité des projets avec les enjeux agricoles et naturels. Les bâtiments ne peuvent avoir pour seul objet l'installation de panneaux solaire en zone agricole.	
Les installations sur le bâti :	
- les dispositifs solaires sont implantés en priorité sur les toitures des constructions existantes et en particulier sur les bâtiments de grande emprise dont l'usage principal est dédié aux activités industrielles, artisanales ou agricoles et aux équipements publics ; - dans les secteurs urbains mixtes présentant des enjeux de préservation de l'identité urbaine et patrimoniale (sites protégés et classés, monuments historiques, secteurs sauvegardés tels que les ZPPAUP/AVAP...), les dispositifs solaires sont encadrés par des mesures d'insertion architecturales et paysagères et, le cas échéant, des autorisations de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF) et de la Préfecture. - Les documents d'urbanisme adoptent des dispositions favorables au développement des installations photovoltaïques sur le bâti.	
Les installations au sol :	
- L'accueil de centrales au sol dans les espaces agricoles est exclu, dans une optique d'économie de consommation de l'espace agricole et de préservation de la fonctionnalité agricole du territoire ; - L'implantation de centrales au sol dans les espaces naturels fonctionnels (indépendamment du zonage réglementaire défini dans les PLU), est exclue. - Le développement d'installations photovoltaïques sur le site de l'Ecarpière à Gétigné est autorisé.	
4) L'énergie éolienne	
Une part importante du territoire est située en zone favorable de développement de l'éolien dans le schéma régional éolien terrestre (SRE) des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013.	
Ce potentiel doit constituer un point d'appui dans le cadre d'implantations d'éoliennes cohérentes avec la stratégie de valorisation paysagère et écologique du SCoT, qui s'appuie notamment sur le maintien d'espaces naturels et agricoles continus et qualitatifs.	
Ces implantations s'appuieront également sur le potentiel éolien défini par l'ADEME.	
Le choix des secteurs de projets et les projets prendront en compte les recommandations développées dans la « Synthèse régionale sur les modalités d'insertion paysagère des éoliennes dans les Pays de la Loire » datant de mai 2011.	
Les orientations éco-paysagères conclusives de ce document de synthèse relatif à l'implantation des éoliennes sur le Pays du Vignoble Nantais soulignent la sensibilité paysagère du territoire aux installations éoliennes concernant :	
- les grandes vallées, telles que celle de la Loire, où la richesse paysagère et patrimoniale, la forte densité de l'habitat, ainsi que l'importance des covisibilités freinent l'implantation d'éoliennes ; - les marais, en raison de leur grande richesse tant patrimoniale que naturelle ; - les paysages de vignoble, emblématiques du Pays.	
« Des projets éoliens y seraient possibles mais en nombre limité. Quelques projets pourraient éventuellement marquer quelques lignes de crête du paysage, sans confusion globale ».	
les secteurs bocagers en fonction du relief, de la densité du maillage et de la proximité des vallées, notamment celle de la Sèvre-Nantaise à hauteur de Clisson, Gétigné et Boussay.	

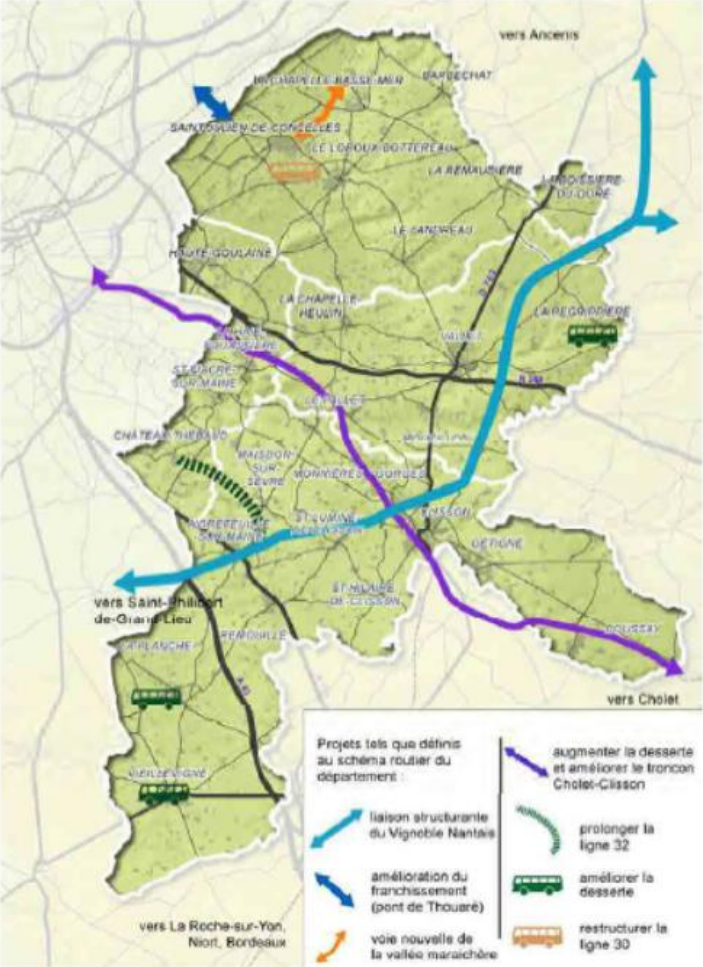
Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
5) Les matériaux du sol et du sous-sol : En accord avec le schéma départemental des carrières, le SCOT affirme sa volonté : ■ D'utiliser les matériaux locaux pour répondre aux besoins locaux, dans une optique de développement durable et de cohérence avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial (actuellement en cours de réalisation). Ainsi, le SCOT doit permettre de limiter le temps de distance entre les lieux de production de granulats et besoins du territoire, ce qui implique d'assurer une permanence de l'activité « carrières ». ■ De préserver la capacité de production de matériaux à forte valeur ajoutée qui ont vocation à être utilisés à un niveau interrégional ; Pour cela, il conviendra de : ■ Privilégier l'exploitation des gisements déjà existants en les optimisant et en exploitant tout leur potentiel, sous réserve de la compatibilité : - Avec d'autres objectifs d'intérêt généraux qui pourraient émerger dans le cadre de l'élaboration d'un projet communal ou intercommunal ; - Avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux et socio-économiques. Les carrières doivent faire l'objet d'études d'impacts (ICPE), analysant l'impact sur l'environnement mais également sur l'activité agricole. Au-delà des normes environnementales et des procédures particulières à l'exploitation des gisements qui devront être appliquées, les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux pourront prévoir des coupures d'urbanisation à proximité des sites en prévision de leur possible extension, afin d'éviter les conflits d'usage (bruit, poussières...). Figure 29. Extrait du SCOT p. 27-30	
S'organiser autour de pôles de centralités supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais Axe 1 Se développer autour d'un réseau de centralités pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants aux services et aux emplois	
Les centralités du Pays du Vignoble Nantais structurent le développement du territoire, qui s'organise sur un système urbain en réseau et complémentaire. Le renforcement des centralités permet d'améliorer la proximité des habitants aux services et emplois du territoire. Chaque centralité possède un rôle différencié, notamment en fonction de son poids en population, de son intégration aux réseaux de transports, et de sa capacité à accueillir des habitants, des activités et des services. Mise en œuvre Le réseau des centralités est constitué de pôles de centralités d'équilibre « structurants », et « d'avenir », de centralités intermédiaires et de centralités de proximité. Le développement est équilibré entre ces centralités, en fonction du rôle qui leur est définie notamment en termes de d'accès aux transports collectifs, d'équipement et services, d'offre d'emploi. Le Pays du Vignoble Nantais se structure tout d'abord en développant à titre principal les pôles de centralités d'équilibre structurant : ■ Le Loroux-Bottreuil / Saint-Julien-de-Concelles / La Chapelle-Basse-Mer ■ Vallet ■ Clisson / Gétigné / Gorges Les centralités d'équilibre « d'avenir » sont également appelées à développer significativement leurs fonctions résidentielles et économiques en lien avec les transports ou infrastructures potentiellement support de transports : ■ La Haye-Fouassière, Aigrefeuille-sur-Maine, Haute-Goulaine, Vieilleville. Les centralités intermédiaires, organisent un développement maîtrisé en lien avec leurs capacités, afin de pouvoir jouer un rôle polarisant sur des services, commerces de centre-ville ou autres aménités spécifiques : ■ Boussey, Château-Thébaud, La Chapelle-Heulin, Le Landreau, Le Pallet, Maisdon-sur-Sèvre, Remouillé, Saint-Hilaire-de-Clisson, Saint-Lumine-de-Clisson. Les centralités de proximité cherchent au minimum à maintenir leur population voire à l'augmenter pour maintenir voir développer le niveau de service de proximité qu'elles procurent à leurs habitants : ■ Barbechat, La Remaudière, Saint-Fiacre-sur-Maine, La Boissière-du-Doré, Mouzillon, La Regrippière, Monnières, La Planche. Le développement résidentiel se réalise en cohérence avec les objectifs d'organisation autour des différentes centralités qui doivent permettre aux habitants d'accéder aux services urbains, de pouvoir utiliser différents modes de transports et d'être à proximité des emplois. Ainsi, les centralités mettront en œuvre des objectifs différenciés de développement résidentiel en fonction de leur capacité à répondre à ces objectifs d'accessibilité et également de capacités d'assainissement. 	En tant que centralité d'équilibre « structurant », la projection de développement de CLISSON, conformément aux objectifs du PLH est très importante : accueillir 1243 habitants supplémentaires d'ici 2034 générant un besoin de 611 logements dont environ 470 seront réalisés dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Pour accompagner cette densification, 11 OAP sectorielles en renouvellement urbain ont été mises en place. A proximité de la gare, la densité est plus importante que dans les zones pavillonnaires diffuses.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU																																																																																																					
Pour déterminer l'objectif global de développement résidentiel, l'anticipation des besoins en logements se fonde sur une maîtrise de la croissance démographique, passant de +2,1% par an dans la dernière période à +1,7%/an, soit une population de 123 000 habitants pour 2025/2030. Le Pays du Vignoble Nantais s'engage donc dans une maîtrise de sa croissance qui reste soutenue du fait de la forte attractivité du territoire et de l'accueil de familles. Le renforcement du parc de logement s'avère également nécessaire pour répondre à la réduction de la taille des ménages, qui concerne le territoire bien qu'il continue d'accueillir des familles. Pour répondre aux besoins, les objectifs sont fixés à environ 10 620 logements à l'horizon 2025/2030, les objectifs étant appliqués suivant la mise en œuvre des PLU. Afin d'assurer un développement résidentiel équilibré et durable, la création de logements se fait en priorité dans les pôles de centralités d'équilibre structurant et les centralités d'équilibre d'avenir, puis dans les centralités intermédiaires et enfin dans les centralités de proximité. La répartition retenue pour la production de logement annualisée est la suivante : - Les communes identifiées comme pôles de centralités d'équilibre (structurants et d'avenir) ont vocation à accueillir 68% de l'offre en logement créée. - Les communes identifiées comme centralités intermédiaires ont vocation à accueillir 20% de l'offre de logement créée. - Les communes identifiées comme centralités de proximité ont vocation à accueillir 12 % de l'offre de logement créée. Les objectifs d'habitat sont des indicateurs de production visant à permettre la réponse aux besoins en logements. La définition des objectifs a également pour but de définir un maximum de consommation d'espace. L'objectif de logements peut donc être dépassé s'il n'amène pas à une consommation d'espace supplémentaire, en revanche la consommation d'espace doit être réduite si l'objectif n'est pas atteint. Aussi, les communes peuvent mutualiser leurs objectifs dans le cadre d'un fonctionnement lié à des services communes (exemple : équipement de petite enfance,...). Les mutualisations ne doivent pas conduire à un affaiblissement des polarités d'équilibres structurantes. La réponse aux objectifs en logement est à gérer dans le temps et se fait en lien avec la politique économique du territoire, elle ne doit pas conduire à tout ouvrir à l'urbanisation. Les documents d'urbanisme définissent les extensions urbaines pour les 6/8 ans à venir, et au-delà de cette échéance avec un phasage notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Pour les pôles de centralités d'équilibre structurant (cf. supra), la logique de mutualisation prévaut entre les communes. Le dépassement des objectifs pourrait, le cas échéant, être plus significatif qu'ailleurs car il répond à une logique de structuration prévue. Les modes de réalisations de ces objectifs sont notamment définis par les orientations 3.1 et 4.2. Des objectifs de production de logements sociaux sont notamment définis par l'objectif 4.2.2	 <table><thead><tr><th></th><th>CC</th><th>Communes</th><th>Nombre total de logements (valeur indicative)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="10">Équilibre</td><td>CCLD</td><td>La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles</td><td>2 208</td></tr><tr><td></td><td>La Chapelle-Basse-Mer</td><td>480</td></tr><tr><td></td><td>Le Loroux-Bottereau</td><td>972</td></tr><tr><td></td><td>St-Julien-de-Concelles</td><td>756</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>Clisson / Gétigné / Gorges</td><td>1 920</td></tr><tr><td>CCV</td><td>Vallet</td><td>1 056</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>Vieillevigne</td><td>504</td></tr><tr><td>CSSMG</td><td>La Haye-Fouassière</td><td>540</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>Algrèfeville-sur-Maine</td><td>480</td></tr><tr><td>CSSMG</td><td>Haute-Goulaine</td><td>480</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Sous-total</td><td>7 188</td></tr><tr><td rowspan="10">Intermédiaire</td><td>CCVC</td><td>Boussay</td><td>252</td></tr><tr><td>CCV</td><td>La Chapelle-Heulin</td><td>276</td></tr><tr><td>CSSMG</td><td>Château-Thébaud</td><td>312</td></tr><tr><td>CCLD</td><td>Le Landreau</td><td>276</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>Malsdon-sur-Sèvre</td><td>252</td></tr><tr><td>CCV</td><td>Le Pallet</td><td>264</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>Remouillé</td><td>168</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>St-Hilaire-de-Clisson</td><td>180</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>St-Lumine-de-Clisson</td><td>180</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Sous-total</td><td>2 160</td></tr><tr><td rowspan="7">Proximité</td><td>CCLD</td><td>Barbechat</td><td>120</td></tr><tr><td>CCV</td><td>La Boissière-du-Doré</td><td>120</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>Monnières</td><td>192</td></tr><tr><td>CCV</td><td>Mouzillon</td><td>228</td></tr><tr><td>CCVC</td><td>La Planche</td><td>228</td></tr><tr><td>CCV</td><td>La Regrippière</td><td>132</td></tr><tr><td>CCLD</td><td>La Remaudière (*)</td><td>132</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Sous-total</td><td>1 272</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Total SCOT</td><td>10 620</td></tr></tbody></table> (*) : pour la commune de la Remaudière, le nombre de logements pourra être augmenté de 30 unités dans l'enveloppe urbaine en accompagnement du développement du parc d'activités		CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)	Équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208		La Chapelle-Basse-Mer	480		Le Loroux-Bottereau	972		St-Julien-de-Concelles	756	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	CCV	Vallet	1 056	CCVC	Vieillevigne	504	CSSMG	La Haye-Fouassière	540	CCVC	Algrèfeville-sur-Maine	480	CSSMG	Haute-Goulaine	480			Sous-total	7 188	Intermédiaire	CCVC	Boussay	252	CCV	La Chapelle-Heulin	276	CSSMG	Château-Thébaud	312	CCLD	Le Landreau	276	CCVC	Malsdon-sur-Sèvre	252	CCV	Le Pallet	264	CCVC	Remouillé	168	CCVC	St-Hilaire-de-Clisson	180	CCVC	St-Lumine-de-Clisson	180			Sous-total	2 160	Proximité	CCLD	Barbechat	120	CCV	La Boissière-du-Doré	120	CCVC	Monnières	192	CCV	Mouzillon	228	CCVC	La Planche	228	CCV	La Regrippière	132	CCLD	La Remaudière (*)	132			Sous-total	1 272			Total SCOT	10 620
	CC	Communes	Nombre total de logements (valeur indicative)																																																																																																			
Équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208																																																																																																			
		La Chapelle-Basse-Mer	480																																																																																																			
		Le Loroux-Bottereau	972																																																																																																			
		St-Julien-de-Concelles	756																																																																																																			
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920																																																																																																			
	CCV	Vallet	1 056																																																																																																			
	CCVC	Vieillevigne	504																																																																																																			
	CSSMG	La Haye-Fouassière	540																																																																																																			
	CCVC	Algrèfeville-sur-Maine	480																																																																																																			
	CSSMG	Haute-Goulaine	480																																																																																																			
		Sous-total	7 188																																																																																																			
Intermédiaire	CCVC	Boussay	252																																																																																																			
	CCV	La Chapelle-Heulin	276																																																																																																			
	CSSMG	Château-Thébaud	312																																																																																																			
	CCLD	Le Landreau	276																																																																																																			
	CCVC	Malsdon-sur-Sèvre	252																																																																																																			
	CCV	Le Pallet	264																																																																																																			
	CCVC	Remouillé	168																																																																																																			
	CCVC	St-Hilaire-de-Clisson	180																																																																																																			
	CCVC	St-Lumine-de-Clisson	180																																																																																																			
			Sous-total	2 160																																																																																																		
Proximité	CCLD	Barbechat	120																																																																																																			
	CCV	La Boissière-du-Doré	120																																																																																																			
	CCVC	Monnières	192																																																																																																			
	CCV	Mouzillon	228																																																																																																			
	CCVC	La Planche	228																																																																																																			
	CCV	La Regrippière	132																																																																																																			
	CCLD	La Remaudière (*)	132																																																																																																			
		Sous-total	1 272																																																																																																			
		Total SCOT	10 620																																																																																																			
Axe 2 Renforcer le dynamisme des centralités urbaines																																																																																																						
Créer les conditions d'un renforcement du commerces et des services de proximité des centralités urbaines, notamment en renforçant l'offre de logement dans les centres donc le potentiel de clientèle ou d'usagers des services mais aussi en développant la mixité des fonctions. Mise en œuvre - Les communes favorisent prioritairement le développement de réceptivités dans l'enveloppe urbaine au travers de la densification, de l'aménagement de cœurs d'îlots, de l'utilisation des dents creuses, voire des possibilités de renouvellement urbain (démolition/reconstruction). Les documents d'urbanisme veillent à faciliter le renouvellement urbain dans les règlements, notamment les centres urbains et les espaces situés à proximité des gares et stations de transports collectifs. - Les limitations de hauteurs, les implantations par rapport aux limites séparatives, les règles d'emprise au sol, de coefficient d'occupation des sols ou les règles de recul ne doivent pas contraindre sans justifications particulières les évolutions du bâti mais au contraire les accompagner. - Le recours aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concourt également à la réalisation de mutations et de renouvellement. Les ouvertures à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine ne peuvent être programmées que si le projet de PLU optimise et favorise les réceptivités dans l'enveloppe urbaine, notamment au moyen des outils précités (règles d'urbanisme et OAP). Ces ouvertures sont également menées dans le cadre de réflexions de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).	Le règlement impose des hauteurs pour assurer une cohérence des constructions avec l'environnement existant. En outre, en SPR, les dispositions du SPR s'appliquent. Dans tous les cas une certaine densité de constructions est attendue déclinée notamment dans des OAP sectorielles renouvellement urbain pour assurer une densité importante dans la centralité du bourg. En outre, afin de garantir la mixité sociale la plupart des OAP prévoit une obligation de 20% de logements sociaux minimum et le																																																																																																					

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
■ Les communes mettent en œuvre des objectifs de mixité fonctionnelle dans le cadre de la définition des vocations des zones du PLU pour permettre l'implantation le cas échéant sous conditions liées au contexte local, d'activités tertiaires (commerces, services, bureaux...) voire de petit artisanat non nuisant au sein de l'espace urbain. ■ Les locaux en rez-de-chaussée des immeubles sont favorisés (commerces, services, bureaux). ■ les bureaux et petits locaux artisanaux admis respectent les caractéristiques morphologiques (hauteurs, gabarits, volumes, ouvertures, alignement stationnement à l'arrière...), tout en admettant, lorsque cela est possible un aspect plus contemporain et des modes constructifs innovants (architecture modulaire) et écoresponsables, permettant de maîtriser les coûts de construction. ■ Dans les centralités où il existe un risque de perte des commerces du fait de changements d'affectation du bâti, les documents d'urbanisme identifient des linéaires où le changement de destination commerciale vers une autre (hébergement, logement, bureaux) est interdit. ■ L'attractivité des centres bourgs est renforcée au travers de : ■ l'organisation d'espaces publics conviviaux mais simples et des liaisons conférant une place sécurisée aux déplacements doux ; ■ la recherche de solutions de mobilités vers les stations de transports collectifs (gares ferroviaires, stations de cars à bon niveau de service) ; ■ une desserte numérique de dernière génération. Figure 31. Extrait du SCOT p. 36-37	règlement énonce que toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. Les extensions urbaines répondent aux besoins forts en logements et en équipement sur le territoire très dynamique de la commune. Elles sont encadrées par des OAP afin de préserver les espèces végétales importantes pour la biodiversité et la préservation du cadre de vie et permettre des liaisons avec l'enveloppe urbaine existante à laquelle elle se raccroche. Les mesures environnementales prises en compte dans ces OAP sont déclinées dans le chapitre 2 du présent rapport de présentation. Certaines des OAP sectorielles en renouvellement urbain prévoient la réalisation de commerces en complémentarité du logement et une OAP à vocation de bureau compte tenu de sa configuration exposant les futures constructions aux nuisances sonores. Le tissu commercial existant est préservé par l'instauration d'un périmètre de préservation des linéaires commerciaux en application des dispositions de l'article L151-16 code de l'urbanisme. Pour renforcer les liaisons douces, des emplacements réservés sont prévus. En outre, l'offre de stationnement sera renforcée par la création d'un stationnement en extension urbaine, à proximité des équipements publics et du centre bourg.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Axe 3 Organiser les mobilités en s'appuyant sur les pôles de centralité d'équilibre structurant et d'équilibre d'avenir Orientation 1 Faciliter les déplacements en organisant le rabattement depuis et vers les pôles multimodaux	
Faciliter les déplacements des habitants et des employés au sein du territoire et avec l'extérieur en offrant des solutions de déplacements adaptés à tous. L'organisation de ces mobilités se fait en cohérence avec la structuration du territoire et de ses centralités. Mise en œuvre Les pôles multimodaux majeurs structurent l'organisation des déplacements internes au Pays du Vignoble Nantais mais également vers l'extérieur. Le rabattement vers ces pôles est prioritaire. Aussi, l'aménagement des pôles multimodaux s'inscrit dans une dynamique similaire et complémentaire au renouvellement des centres urbains et au développement de la mixité fonctionnelle. Leur renforcement demande : ■ une meilleure lisibilité et insertion du pôle multimodal dans son environnement urbain, par l'intermédiaire du soin apporté aux espaces publics et l'aménagement des voiries ; ■ l'amélioration de la qualité de service des gares et point d'arrêt (information, conception de l'espace et qualité du bâti, entretien) ; ■ la gestion du stationnement dans le périmètre d'influence du pôle ; ■ des places sont réservées par exemple aux covoitureurs sur les parkings des gares ferroviaires et routières ainsi qu'à proximité des arrêts de car principaux ; ■ l'amélioration des conditions d'accès au pôle intermodal pour tous les modes (bus/cars, piétons, vélos, PMR, taxis) pour favoriser le rabattement, par des aménagements de voirie adaptés et une bonne accessibilité depuis le centre urbain. ○ Les communes situées au Nord du territoire disposent d'une accessibilité en voiture aux gares de Mauves et Thouaré-sur-Loire, et pour La Chapelle-Basse-Mer d'une navette vers la gare de Mauves. ○ Les communes du Nord-Ouest du Pays du Vignoble Nantais ont également accès aux gares de Vertou et Saint-Sébastien-sur-Loire, ainsi qu'au terminus du busway (ligne 4 du réseau TAN) à la Porte de Vertou. Les liens entre pôles intermodaux et centres concernent : ■ L'existence d'une mixité des fonctions (activités, commerces) ■ Le renouvellement urbain des abords pour en faire des lieux dynamiques et agréables. Les pôles d'intermodalité (aires de covoiturage, arrêt de cars) existants et futurs participent à la consolidation des pôles multimodaux majeurs en assurant leur desserte mais ont également une fonction de rabattement de proximité. Leur renforcement se réalise : ■ en développant les liens avec les pôles multimodaux majeurs (accès, information sur les trains) ■ par des aménagements favorisant l'intermodalité (liaisons, modes doux, stationnement des vélos) 	La proximité de la gare a été prise en compte dans le renouvellement urbain puisqu'une densité plus importante, de 60 logements, est attendue sur l'OAP sectorielle la plus proche. L'OAP Esplanade D'Alatri est située en extension urbaine, en interface avec la zone Agricole existante composée de bâtiments à vocation d'habitat car à proximité immédiate du centre-bourg. Elle permettra de compléter l'offre de stationnement du complexe sportif du Val de Moine et des établissements scolaires situés en face, de l'autre côté de la Route de Bournigal au Nord-Ouest de l'opération. Les liaisons douces seront renforcées dans le cadre de la mise en œuvre des emplacements réservés.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
- le pôle d'intermodalité lié à l'aire de covoiturage de Vallet joue un rôle stratégique dans l'accessibilité du territoire et développe particulièrement la multimodalité. - une future aire de covoiturage à Aigrefeuille-sur-Maine, en lien avec l'autoroute, serait également amenée à avoir une place majeure. La réalisation d'une liaison en transport en commun, prenant appui sur l'axe Aigrefeuille/Clisson/Vallet et ne nécessitant pas d'infrastructure dédiée, permettra : - de faciliter les déplacements sans véhicule individuel entre ces communes ; - d'offrir une solution pour les covoiturages empruntant l'A83 ou la N249. Pour assurer le rabattement vers les pôles mais également pour des déplacements de proximité, le service de transport à la demande est promu, notamment pour les personnes dépendantes. Pour les déplacements de proximité, de courte et moyenne distance, les modes actifs sont favorisés en veillant à la qualité et au maillage des liaisons piétonnes et cyclables, notamment dans les centralités structurantes et d'équilibre. - Les orientations relatives aux déplacements doux sont présentées dans l'objectif 4.2.1  Figure 32. Extrait du SCOT p. 38-40	
Orientation 2 Organiser l'irrigation du territoire et dynamiser les échanges avec l'extérieur	
La desserte des centralités par le train, les lignes de cars, les liaisons routières, est soutenue dans l'objectif d'amélioration globale de l'accessibilité du territoire, qui bénéficie d'une situation d'interface dans l'espace Sud Loire dont il entend tirer parti. Mise en œuvre Pour assurer une bonne accessibilité du territoire avec l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais entend travailler avec les territoires voisins et soutenir les projets définis ci-après. - Le rôle des liaisons ferrées est renforcé par : - la modernisation de la ligne TER Clisson-Cholet et une desserte renforcée des haltes ferroviaires en cohérence avec les Mauges et le Bocage Vendéen ; - la hausse du nombre de tram-train desservant le territoire entre Nantes et Clisson, - le renforcement de la fréquence de ligne TER Nantes-Angers - La desserte en cars est développée avec : - le prolongement de la ligne 32 Vertou/Château-Thébaud jusqu'à Aigrefeuille-sur-Maine, - l'augmentation du nombre de cars vers La Planchette, Vieilleville et la Regrippière - la création de services de lignes express et de bus à haut niveau de services vers l'agglomération nantaise, notamment depuis le Sud et le Nord-est du territoire (Vallet- La Boissière). - la restructuration de la ligne 30 desservant la communauté de communes Loire-Divatte. - La desserte routière est améliorée au travers de différents projets, qui s'inscrivent dans le schéma routier du Département de la Loire-Atlantique et sous réserve de leur mise en œuvre liée à une étude d'impact et une évaluation environnementale : - la réalisation de la liaison structurante, renforçant les dynamiques Nord-Est/Sud-Ouest au sein du Vignoble Nantais et avec les territoires voisins (Mauges, nord de la Vendée) ; - l'amélioration du franchissement au niveau du pont de Thouaré. - L'amélioration de l'accessibilité passe également par l'appui à la multimodalité et l'information voyageur avec la plateforme de mobilité en ligne - Les communes veillent à ménager des espaces pour le covoiturage, en particulier celles les moins bien desservies par les transports en commun et pour lesquelles le covoiturage est une alternative pertinente.	La proximité de la gare a été prise en compte dans le renouvellement urbain puisqu'une densité plus importante, de 60 logements, est attendue sur l'OAP sectorielle la plus proche. L'OAP Esplanade D'Alatri est située en extension urbaine, en interface avec la zone Agricole existante composée de bâtiments à vocation d'habitat car à proximité immédiate du centre-bourg. Elle permettra de compléter l'offre de stationnement du complexe sportif du Val de Moine et des établissements scolaires situés en face, de l'autre côté de la Route de Bournigal au Nord-Ouest de l'opération. Les liaisons douces seront renforcées dans le cadre de la mise en œuvre des emplacements réservés.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
 Figure 33. Extrait du SCOT p. 41-42	
Axe 4 Accompagner les projets d'équipements et de services nécessaires pour un développement équilibré et dynamique	
Le développement des équipements vise à offrir un service renforcé aux habitants du Pays du Vignoble Nantais mais également à ceux qui y travaillent. Ce développement s'appuie sur l'organisation du territoire en s'effectuant en priorité dans les pôles. Aussi, l'amélioration de l'offre en équipements et services se fait en cohérence avec l'existant, et dans une logique de mutualisation, tout en veillant à conserver une échelle de proximité. Mise en œuvre La commune, échelle de proximité, dispose de services liés à l'enfance (crèches, écoles, accueils de loisirs), qui peuvent faire l'objet de mutualisations. L'offre en crèche est également organisée avec les entreprises. Les équipements structurants, de santé (maison de santé), de culture, de sport, d'enfance (maison d'assistantes maternelles) ou d'éducation sont développés dans une logique intercommunale. Les implantations des équipements structurants à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais seront localisées de préférence dans les pôles de centralités d'équilibre (voir orientation 2.1) ou pour en faciliter l'accessibilité dans les pôles multimodaux majeurs, et en cohérence avec l'existant.	L'OAP de Klettgau est situé en extension urbaine. Elle prévoit la réalisation de nouveaux équipements publics culturels, sportifs, de loisirs, scolaires et/ou liés à l'enfance en complément du complexe sportif existant Esplanade de Klettgau et de l'école élémentaire Jacques Prévert et du collège Cacault. Située à proximité du centre-bourg, dans un secteur pavillonnaire dense, à proximité de la Sèvre Nantaise mais en dehors du PPRi, le site comporte un maillage bocager tout autour qui sera préservé. Les liaisons piétonnes existantes seront renforcées pour permettre aux habitants d'accéder aux futurs équipements. En outre, le PADD comporte l'orientation Veiller au bon fonctionnement des réseaux déclinée dans les objectifs : • Planifier un développement cohérent avec la capacité des réseaux ; • Valoriser les réseaux existants notamment en permettant les

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Le Pays du Vignoble Nantais organise l'amélioration de l'accessibilité numérique et le développement des NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) pour mieux renforcer son attractivité économique et résidentiel en cohérence avec sa stratégie. Cette amélioration doit permettre de : - limiter les disparités d'accès aux technologies informatiques entre les différents secteurs du territoire ; - répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises et des particuliers en termes d'accès aux réseaux et services ; - favoriser l'émergence d'activités économiques diffuses (développement du micro-entrepreneuriat lié aux nouvelles technologies, télétravail, professions indépendantes), ... ; - renforcer l'attractivité et la pertinence des parcs d'activité du territoire. La politique du SCOT prend appui et s'articule avec les politiques et les initiatives régionales et départementales, notamment le schéma départemental de l'aménagement numérique. Mise en œuvre ■ Soutenir la couverture en très haut débit (fibre optique de type FFTH ou Fiber to the home) des pôles d'équilibre structurants et d'avenir, des parcs d'activités (orientation 5.2), des centralités, des grands équipements. ■ Assurer la couverture des zones blanches existantes notamment en limite de département avec des technologies pérennes (fibre optique) couplées avec des technologies intermédiaires de montée en débit (filaire, radio ou satellitaires) ; ■ Accompagner la couverture progressive de l'ensemble du territoire en haut débit en fibre optique (FFTH) ou autre technologie innovante à l'horizon 2030. Les PLU peuvent définir des critères de qualité renforcée des réseaux numériques dans les secteurs à urbaniser (article L 123-1-5-IV-3 du code de l'urbanisme). Figure 34. Extrait du SCOT p. 43-44	nouveaux logements dans les villages desservis par l'assainissement collectif ; • Limiter la création de nouveaux réseaux pour une gestion raisonnée des dépenses publiques. Le projet de PLU prend en compte le développement des réseaux dans son projet même si cela ne relève pas directement des dispositions d'urbanisme applicables aux autorisations d'urbanisme.
Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur dans le territoire Axe 1 Réduire et maîtriser la consommation d'espace	
Le développement des espaces urbains du Pays du Vignoble Nantais est maîtrisé au travers d'un développement prioritaire à l'intérieur des enveloppes urbaines et par la mise en œuvre de principes d'aménagement et de morphologies permettant de limiter les extensions de l'urbanisation. Compte tenu des objectifs de logements (880/an environ), l'objectif maximal de consommation d'espace pour le développement résidentiel est fixé à 430 ha à horizon 2025/2030 (échéance dépendant de la mise en œuvre des PLU). L'objectif maximal de consommation d'espace pour le développement économique est fixé à 295 ha à horizon 2025/2030 (échéance dépendant de la mise en œuvre des PLU). Mise en œuvre Le SCOT définit des objectifs à minima de création de logement dans l'enveloppe urbaine des bourgs que les communes, lorsqu'elles le peuvent, sont appelées à renforcer : ○ 40% pour Le Loroux-Botttereau, Vallet et l'ensemble Clisson/Gorges/Gétigné, en tant que pôles de centralité d'équilibre structurant ○ 30% de l'offre de logement pour autres centralités d'équilibre (avenir...), et pour Le Pallet (gare), où l'objectif est à phaser dans le temps avec la montée en puissance du pôle multimodal et du fait de contraintes ainsi que d'une position de la gare en dehors de l'enveloppe urbaine. ○ 25% de l'offre de logement pour les centralités intermédiaires et pour les centralités de proximité ■ De même, pour les extensions en continuités qui s'avèreraient nécessaires, des objectifs minimums de densité urbaine raisonnée et de qualité, à appliquer à l'échelle de l'ensemble des extensions de la commune sont mis en œuvre : ■ pôles des centralités d'équilibre structurantes : 25 logements/ha pour Clisson et Vallet, 27 pour Le Loroux-Botttereau. (*) : Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, la production de logement est mutualisée mais pour s'adapter à leur morphologie urbaine Gorges et Gétigné ont un objectif de densité de 20 logements/ha. ■ autres centralités d'équilibre (dans pôles structurants et d'avenir) : 20 logements/ha ■ centralités intermédiaires : 18 logements/ha ■ centralités de proximité : 14 logements/ha Détermination des densités au regard des espaces naturels ■ La détermination de la densité d'un espace urbain se détermine en intégrant les espaces privatifs ainsi que les voiries et espaces publics. ○ Les types d'espaces suivant peuvent cependant être retirés de la surface de référence pour le calcul de la densité, sous réserve de ne pas constituer un obstacle à la biodiversité et d'être en lien avec le milieu naturel : ■ Les zones humides significatives ; ■ Les espaces verts et coulées vertes qui dépassent le cadre de l'opération et ont une portée communale voire intercommunale (cf. schémas) ;	La réduction de la consommation d'espace est un chapitre du PADD. La partie actuellement urbanisée de la commune dans le diagnostic a été délimitée au droit des unités foncières des enveloppes urbaines. Elle est composée du bourg et des hameaux pouvant être densifiés. En tant que centralité d'équilibre « structurant », la projection de développement de CLISSON, conformément aux objectifs du PLH est très importante : accueillir 1243 habitants supplémentaires d'ici 2034 générant un besoin de 611 logements dont environ 470 seront réalisés dans la partie actuellement urbanisée de la commune. Il a été étudié le potentiel en renouvellement urbain pour répondre aux besoins de la commune. 11 des 15 OAP sectorielles portent sur du renouvellement urbain pour assurer la mobilisation de ce tissu. Des objectifs de densité y sont forts (35 logements par hectare en moyenne) et différenciés pour prendre en compte les caractéristiques (proximité avec les transports en commun par exemple). Ainsi, les logements sont majoritairement produits au sein de l'enveloppe urbaine. Pour répondre à l'ensemble des besoins, il est nécessaire de réaliser des extensions urbaines pour la production de logements, d'équipements publics et finaliser le développement économique de la ZAC de

Prescriptions du SCOT					Traduction au PLU
CC	Communes	Nombre induit de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité moyenne minimale (log/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
équaire	CCLD La Chapelle-Basse-Mer / La Loroux-Bottreuil / St-Julien-de-Concelles	2 208	34%	22	65
	CCV La Chapelle-Basse-Mer	480	30%	20	17
	CCV Le Loroux-Bottreuil	872	40%	27	22
	CCV St-Julien-de-Concelles	758	30%	20	26
	CCV Clisson / Gelligné / Gorges	1 920	40%	22	52
	CCV Vallée	1 056	40%	25	25
	CCV Vieillevigne	504	30%	20	18
	CCV La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
	CCV Algrèville-sur-Maine	480	30%	20	17
	CCV Haute-Coutaine	480	30%	20	17
	Sous-total	7 188			213
	Surface avec équipements structurants				255
intermédiaire	CCV Boussey	252	25%	18	11
	CCV La Chapelle-Heulin	276	25%	18	12
	CCV Châteauneuf	312	25%	18	13
	CCV La Lande	276	25%	18	12
	CCV Malesherbes-sur-Sèvre	252	25%	18	11
	CCV Le Pallet	264	25%	18	10
	CCV Remouillé	168	25%	18	7
	CCV St-Hilaire-de-Clisson	180	25%	18	8
	CCV St-Lumine-de-Clisson	180	25%	18	8
	Sous-total	2 160			92
	Surface avec équipements structurants				103
proximité	CCLD Barbeché	120	25%	14	6
	CCV La Boissière-du-Doré	120	25%	14	6
	CCV Monnières	192	25%	14	10
	CCV Mouzillon	228	25%	14	12
	CCV La Planche	228	25%	14	12
	CCV La Rogerie	132	25%	14	7
	CCLD La Remaudière (*)	132	25%	14	7
	CCV St-Fiacre-sur-Maine	120	25%	14	6
	Sous-total	1 272			66
	Surface avec équipements structurants				72
	SCoT	10 620	32%	19,4	371
	Surface avec équipements structurants				430

(*) : le nombre de logements pourra être augmenté dans l'enveloppe urbaine, en accompagnement du développement du parc d'activités

Détermination de l'enveloppe urbaine

- Il s'agit d'une délimitation, « une ligne continue », qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les bourgs ainsi que les villages importants.
- Pour les espaces agricoles enclavés ou semi-enclavés, l'enveloppe urbaine est définie en concertation avec l'agriculture. Si l'espace est exploité, il s'agit d'arbitrer en fonction du bilan d'intérêt général (cf. 3-2) qui intègre les enjeux agricoles mais également les logiques de renforcement d'accessibilité au centre-ville et d'optimisation de l'enveloppe urbaine.
 - Les schémas ci-dessous exposent les deux principes précédents

Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles

Enveloppe urbaine « optimale » si espace agricole productif (1)

Enveloppe urbaine « optimale » si espaces agricoles productifs (1) et (2)

Tabari. La consommation foncière a été programmée en prenant également en compte les travaux de l'observatoire de consommation foncière CONSO ZAN 44 pour atteindre l'objectif de diminution de moitié au regard de la consommation foncière passée pour la période 2011-2021.

En outre, afin de garantir la mixité sociale la plupart des OAP prévoit une obligation de 20% de logements sociaux minimum et le règlement énonce que toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur à 20% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Les dispositions du règlement sont souples pour ne pas freiner cette intensité tout en préservant l'identité architecturale de CLISSON et le cadre de de vie de qualité avec une place forte de la biodiversité qui est protégée.

Afin d'accompagner l'urbanisation, une orientation d'aménagement thématique « densification » est également mise en place.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Afin d'optimiser les surfaces dédiées à l'activité économique et de réduire l'impact sur les activités agricoles : - la rénovation des zones d'activités existantes et des bâtiments à vocation économique est à mener en cohérence avec les nouveaux aménagements de parcs d'activités ; - à l'horizon 2025 un tiers des emplois sont créés dans l'enveloppe urbaine (dans les zones d'activités existantes, les centres villes, les espaces bâtis proche des pôles multimodaux) ; - les espaces tampons liés au respect de distances d'éloignement réglementaire sont valorisées pour la gestion des eaux. - Les parkings mutualisés sont développés - La construction de bâtiment en hauteur est encouragée, tout comme l'optimisation du foncier, sous réserve d'assurer des capacités de développement. Les orientations de la partie 5 du DOO précisent les objectifs et modalités du développement économique du Pays du Vignoble Nantais, notamment les outils mis en place pour maîtriser la consommation d'espace : - phasage, - comité de suivi, - réévaluation des besoins à 5 ans, - optimisation de l'espace. Le phasage implique le maintien (ou la restitution après les fouilles le cas échéant) de l'exploitation agricole avant l'aménagement de la deuxième phase. Il est précisé que la consommation à imputer dans l'enveloppe de consommation maximale doit correspondre à une consommation effective. Par exemple, une zone humide préservée et protégée dans le document d'urbanisme (comme un classement Nzh) n'est pas à déduire de l'enveloppe de consommation maximale. Figure 35. Extrait du SCOT p. 46-50	
Axe 2 Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique	
Au-delà des objectifs de limitation de consommation d'espace, le SCoT a également pour objectif d'éviter que les extensions de l'urbanisation nécessaires soient réalisées sans arbitrages spécifiques à l'échelle du projet au regard de la stratégie agricole et des exploitations potentiellement impactées. La consommation foncière, lorsqu'elle s'avère nécessaire, doit être justifiée tant du point de la limitation des impacts sur les exploitations que du niveau d'intérêt général à urbaniser sur un espace agricole ; Mise en œuvre Les espaces agricoles à protéger sont constitués des secteurs de production viticole, comprenant au premier chef les espaces classés en AOC, des secteurs à vocation maraîchère et des espaces d'élevage. Le SCoT autorise au maximum 745 hectares d'urbanisation, qui se fera dans une échelle de temps pouvant dépasser l'échéance du SCoT en fonction des phasages prévus, de l'adéquation à la réalité des besoins tels qu'ils s'exprimeront dans le temps et de la capacité à dépasser les objectifs d'optimisation dans l'enveloppe urbaine Afin d'arbitrer sur la nécessité et/ou le positionnement d'un espace à urbaniser les communes devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations. Le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation sera mis en balance avec les impacts générés sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et en tenant compte du contexte global de la commune. Ce bilan considèrera : - l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser : lien avec le centre-ville ou centre bourg, renforcement de la compacité de la forme urbaine, proximité des aménités, etc. ; - les impacts environnementaux ; - la prise en compte des risques ; - ET l'impact sur l'activité agricole Aussi, si d'autres espaces répondent aux mêmes enjeux de développement pour la commune avec un moindre impact sur le fonctionnement de l'activité agricole, ils devront systématiquement être privilégiés. Ce bilan permettra en outre de définir une politique foncière d'échange et de compensation des terres agricoles (conventions avec la SAFER vivement recommandées). Pour mesurer l'impact, les éléments à prendre en compte sont notamment : - Impact sur la fonctionnalité des espaces agricoles : morcellement, accessibilité et circulation des engins, existence de sièges d'exploitation, notamment en centre urbain, taille de l'exploitation et part impactée ; - Qualité agronomique des sols, périmètres AOC viticole ; - Age des exploitants et possibilités de reprise éventuelles ; - Projets d'évolution ou de modification des modes d'exploitation ; - Distance du siège d'exploitation et risque lié au principe de réciprocité (qui empêcherait l'extension ou la mise aux normes de bâtiments agricoles d'élevage) ; - Plans d'épandage - Besoin de proximité avec les espaces urbains pour les circuits courts (notamment maraichage). Pour ce faire, une bonne connaissance de l'activité agricole est nécessaire, et pourra impliquer la réalisation d'un diagnostic agricole (effectué en concertation avec la profession agricole). Par ailleurs : - L'habitat isolé ne peut faire l'objet que d'une évolution de l'existant - La construction de hameaux nouveaux n'est pas admise - L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle est possible dans les conditions visées dans le tableau ci-après - L'extension des villages (par oppositions aux bourgs qui constitue la « centralité de chaque commune ») doit être limitée et justifiée au regard du rôle que joue le village dans le projet communal et ne doit pas entraîner un aggrandissement de la zone agglomérée le long des voies (urbanisation linéaire) ni contraindre les activités agricoles.	Les sites en extension urbaine sont mesurés et prennent en compte les paramètres évoqués qui sont approfondis dans le chapitre 2 du présent rapport de présentation. Les secteurs d'extension urbaine sont ciblés au droit de la zone urbaine existante où les possibilités de culture sont limitées à cause de la proximité des habitations. Le dessein du zonage et des zones n'entraîne pas d'enclavement des zones Agricoles. La pression foncière de la présente révision sur les zones Agricole est moins importante car elle a entraîné la fermeture de nombreuses zones à urbaniser. Les sites d'extension urbaine identifiés ont été choisis soit parce qu'ils portaient sur des sites de projets existants toujours en vigueur, soit parce qu'il s'agit d'équipements complémentaires à ceux existant et donc positionnés à proximité de ces derniers. Les possibilités de construire dans les hameaux sont limitées à la dentelle urbaine pour impacter le moins possible l'activité agricole et assurer la protection des terres AOC. Les terres AOC impactées correspondent à des emprises en zone économique déjà urbanisées et à des bords d'enveloppe urbaine de hameaux sur des terrains à bâtir en cours de commercialisation. En secteur Ah de hameaux pouvant être densifiés, en application du principe de réciprocité, une bande tampon de 10 mètres non aedificandi est prévue au droit des zones A.

Prescriptions du SCOT			Traduction au PLU
■ Dans ce cadre, l'évolution des villages et hameaux est par ailleurs encadrée suivant les cas décrits ci-après :			
Contexte	Description	Capacité d'évolution	
PERENNITE AGRICOLE	Villages et hameaux à proximité d'une exploitation agricole ou exploitation agricole dans l'enveloppe urbaine	- Interdire toute construction nouvelle des lors que cela nuit à la pérennité d'une exploitation et dans le respect du périmètre sanitaire. - Conformément au volet viticole de la « Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire », la construction nouvelle est interdite dans le périmètre des 50 mètres autour d'un chai viticole.	
FORT INTERET PATRIMONIAL	Les villages et hameaux à fort intérêt patrimonial (ensembles homogènes d'habitat de caractère) qu'il est souhaitable de conserver en l'état, sans adjonction de constructions neuves susceptibles de perturber le bel ordonnancement d'origine. Dans le cadre de l'élaboration des PLU, les communes peuvent prendre appui sur les inventaires du patrimoine bâti déjà menés ou à engager dans le cadre du Pays d'art et d'histoire	Limitier à l'évolution du bâti existant sous conditions d'intégration paysagère et de qualité architecturale.	
CONTRAINTES TECHNIQUES	Villages et hameaux déjà hypertrophiés par l'adjonction de constructions récentes et qui ne peuvent plus supporter de constructions supplémentaires, en raison : - de réseaux à la limite de leur capacité, - d'équipements et de services publics ou privés trop éloignés ; - d'une forme d'urbanisation close sur elle-même ne permettant pas de pratiquer des extensions d'urbanisation ; - de l'impossibilité de respecter les normes de stationnement ; - de l'impossibilité de réaliser à l'intérieur de la zone constructible a minima un assainissement individuel, des voies d'accès,... ; - etc.	Limitier à l'évolution du bâti existant.	
PROTECTION EXISTANTE	Villages et hameaux où existent des risques d'atteinte à une protection préexistante (existence d'un site classé ou d'un périmètre de protection de captage) ou d'incompatibilité avec une orientation d'aménagement du SCot (empiètement sur un corridor écologique, un site naturel protégé, une zone humide...).	Limitier à l'évolution du bâti existant, dans le respect des protections en vigueur ou envisagées.	
RISQUES NUISANCES	ET Villages et hameaux avec proximité de zones à risques ou à nuisances (route à grande circulation, installation classée, risque d'inondation, etc.).	Limitier à l'évolution du bâti existant.	

Les **possibilités de réhabilitation et de changements d'affectation du bâti agricole** sont définies par les dispositions suivantes :

- Lorsqu'ils se situent dans les villages et hameaux :
 - Les PLU doivent intégrer un inventaire du bâti de caractère et mettre en œuvre un règlement, afin d'encadrer la réhabilitation et les changements d'affectation dans le souci de l'activité agricole en place.
 - Les règlements des PLU doivent traduire les exigences suivantes :
 - assurer une intégration harmonieuse dans l'architecture locale, et conserver autant que possible les façades d'origine et les éléments typiques, visibles depuis le domaine public. Dans le cas de villages ou hameaux à fort intérêt patrimonial, voir les dispositions relatives aux capacités d'évolution énoncées plus haut ;
 - disposer de 2 places de stationnement par logement hors domaine public,
 - prévoir la capacité à intégrer l'assainissement sur la parcelle.

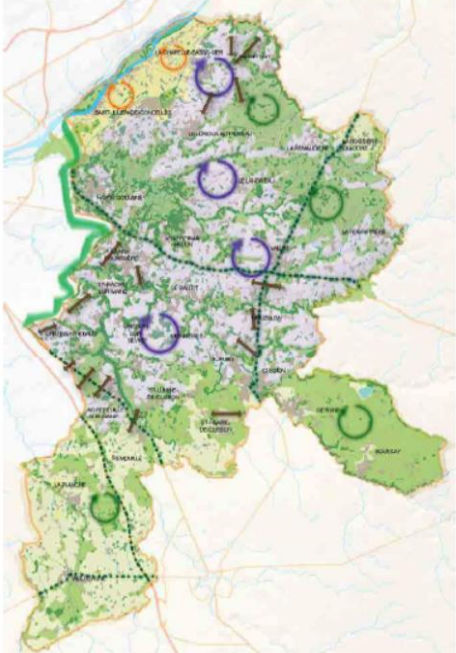
Les **créations de logements de fonction agricole** sont encadrées par les principes de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire et de son volet viticole.

Pour gérer les pressions urbaines, des démarches de type **ZAP** (Zone Agricole Protégée) ou **PEAN** (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain) peuvent être entreprises en concertation avec les agriculteurs.

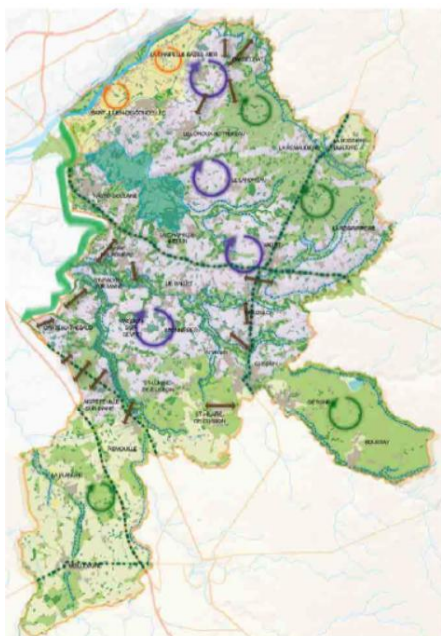
Figure 36. Extrait du SCOT p. 51-54

Axe 3 Faciliter la diversification des activités agricoles			
Permettre la valorisation des filières agricoles et les produits du terroir grâce au développement des circuits courts.		En zone Agricole, l'activité agricole est permise et encouragée. La création de logements de fonction est admise.	
Mise en œuvre		4 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination en application de critères objectifs.	
Afin de soutenir cette activité, les communes et leurs intercommunalités :		En outre, accompagner le dynamisme de l'activité agricole est une des orientations du PADD retranscrite dans les objectifs suivants appliqués dans le document d'urbanisme :	
- organisent une action convergente des différents acteurs publics et/ou privés pour des commandes privées (cantines ou restaurants d'entreprise) ; - organisent la promotion de productions locales et encouragent leur consommation localement ; - organisent la vente directe en favorisant la création de points de vente (locaux « vitrine »), ou de manifestations en les localisant dans une perspective de complémentarité et de soutien aux commerces de centre-ville, qui peuvent être partenaires de la vente ;		- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles en : - Limitant les zones constructibles sur les terres agricoles. - Prenant en compte la fonctionnalité agricole des secteurs accueillant le développement urbain. Ainsi dans le choix des secteurs de	
Dans leurs documents d'urbanisme, les communes veilleront à considérer :			
- les besoins immobiliers liés aux activités de vente, préparation, transformation, création de valeur sur place (Celles-ci ne peuvent être prévues en zonage Agricole - A – au PLU que si elles sont liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale) ; - les besoins immobiliers liés au développement touristique (hébergement et restauration comme activités liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale), et liés aux productions locales (agritourisme) ; - les capacités nécessaires à permettre la mutualisation de certaines activités et la coopération entre exploitants ; - la possibilité de changement de destination des constructions agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial (cf. Code de l'urbanisme) **à condition qu'elle n'impacte pas l'activité agricole**			
Les objectifs relatifs à l'orientation 5.5 concernant le tourisme contribuent également à la diversification des activités agricoles.			
Figure 37. Extrait du SCOT p. 55			

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
	développement urbain, la taille de la parcelle, son potentiel agronomique (AOC ou non), son accessibilité et sa proximité avec des habitations existantes ont été des critères de sélection, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole. ○ Interdisant l'implantation d'habitation à proximité directe des terres agricoles (bande tampon de 10 mètres) • Limiter fortement les possibilités de bâtir sur les secteurs plantés classés en AOC • Permettre la création et le développement des sites d'exploitation en : ○ Préservant les sites d'exploitation isolés de tout changement de destination à proximité qui pourrait contrarier leur évolution ; Eloignant les secteurs de projet d'habitat des exploitations agricoles localisées en dehors de l'enveloppe urbaine.
Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais Axe 1 Valoriser les paysages du Pays du Vignoble Nantais Orientation 1 Maintenir la lecture du grand paysage en préservant les entités paysagères, en valorisant les lisières des enveloppes urbaines	
Promouvoir, organiser la protection, la gestion et l'aménagement des entités paysagères. Mise en œuvre Le Pays du Vignoble Nantais présente une diversité de paysages et d'espaces naturels remarquables porteurs d'identité du territoire et de qualité du cadre de vie : <i>Territoire viticole, Paysages bocagers, Vallée maraîchère.</i> Les principaux objectifs, qui concernent aussi bien les paysages considérés comme remarquables que les paysages du quotidien, les paysages banalisés voire dégradés, sont déclinés spatialement sur les cartes paysagères qui accompagnent le DOO et doivent trouver leur traduction à l'échelle communale. Il s'agit pour les communes de promouvoir et d'organiser : ▪ la protection des paysages dans une logique patrimoniale et de bien collectif ; ▪ la gestion, la mise en valeur et l'aménagement des paysages comme éléments essentiels du cadre de vie. Des cônes de vue pourront être définis dans les documents d'urbanisme locaux pour protéger et gérer des séquences de ces entités paysagères. Le SCOT met par ailleurs en œuvre différentes mesures qui concourent à la mise en œuvre de l'objectif : - la préservation et valorisation de la biodiversité avec la trame verte et bleue (obj. 1.1), qui se traduit par la protection et la gestion des entités paysagères, - le développement d'un réseau de centralités (obj. 2.1) qui favorise la structuration de l'urbanisation, - la réduction et maîtrise de la consommation d'espace (obj. 2.1), la maîtrise des pressions urbaines (obj. 2.4), - les objectifs de qualité pour l'aménagement résidentiel (obj. 4.2) et pour les espaces économiques (obj. 5.3) Enfin, les différentes dispositions de l'objectif 4.1.1, qui suivent, contribuent à l'objectif : coupures vertes, paysages agricoles, paysages d'eau, transition entre espaces bâtis et agri-naturels.	Les zones urbaines ont délimité au droit des espaces déjà urbanisés aujourd'hui et occupés par des bâtiments, aménagements. Les réservoirs de biodiversité majeurs sont classés en zone naturelle ou agricole où le règlement interdit toute nouvelles construction principale par principe en dehors de celles concourant à l'activité agricole ou naturelle. Pour renforcer cette protection, une orientation d'aménagement thématique mise en valeur des continuités écologiques est en place sur l'ensemble du territoire. La protection des réservoirs de biodiversités s'accompagne dans le règlement graphique par une identification du réseau hydrographique, des zones humides, boisements et trames bocagères qui bénéficient de mesures de protection particulière. Dans les zones où les enjeux sont forts, la protection de ces réservoirs de biodiversité y est plus forte que dans les zones d'enjeu modéré. L'orientation

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Maintenir une coupure verte durable entre le territoire du SCOT du Pays du Vignoble Nantais et le territoire de l'agglomération nantaise dans un objectif de préservation de la qualité paysagère et de la fonctionnalité écologique des milieux. Mise en œuvre Il s'agira : - de traduire cette coupure verte durable, par la mise en place dans les PLU des communes concernées, de séquences aussi continues que possible et faisant référence à des vocations agricoles, naturelles, récréatives, d'une profondeur jugée suffisante par rapport aux limites du territoire de la communauté urbaine de Nantes, d'un minimum de 200 mètres. - dans le cas où cette coupure verte ne pourrait être formalisée sur une telle profondeur, d'interdire, sur les communes concernées, toute construction nouvelle à usage d'habitation dans les villages et les hameaux situés dans la bande des 200 mètres ; la volonté étant de contenir tout phénomène d'étalement urbain, de diffusion de l'urbanisation depuis l'agglomération nantaise vers le territoire du Pays du Vignoble Nantais. Les changements de destination des bâtiments agricoles sont toutefois admis (équipements publics et d'intérêt collectifs, loisirs, activités hôtelières, de séminaires) ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation. - de s'appuyer sur des éléments forts de l'organisation éco-paysagère et agri-naturels pour définir les emprises et les limites de la coupure verte : Marais de Goulaine, espaces humides, corridors écologiques, coupures agricoles et paysagères, etc. - d'inclure, le cas échéant, dans cette coupure verte des aménagements et des installations de loisirs légers et sportifs de plein air, de découverte des milieux naturels, d'accueil du public dans la mesure où ils sont compatibles avec les activités agricoles et les milieux naturels et présentent une bonne intégration au paysage et à l'environnement. La réalisation des VRD (Voiries et Réseaux Divers) est également possible dans la mesure où leurs incidences paysagères et environnementales sont prises en compte en amont pour optimiser leur insertion.  Objectifs de valorisation des paysages agricoles et naturels du Pays du Vignoble Nantais - Préserver la coupure verte avec Nantes - Coupures agricoles et/ou paysagères - Espaces bâtis - Cours d'eau - Entité paysagère à forte dominante viticole - Entité paysagère à forte dominante maraîchère - Entité paysagère d'anciens bocages aujourd'hui remembrés (grandes parcelles de cultures et/ou d'élevage) - Réseaux de haies bocagères denses - Boisements - Préserver les paysages viticoles grâce au maintien de la culture de la vigne (notamment AOC) - Valoriser les abords des parcelles maraîchères - Préserver les réseaux de haies bocagères denses, porcheurs identitaires permettant les perméabilités écologiques sur le territoire - Qualifier les abords des grands axes routiers, véritables « fenêtres » sur le territoire	d'aménagement thématique mise en valeur des réservoirs de biodiversité étoffe ces protections et les conseils pour participer à la conservation de ces réservoirs. Des mesures sont également explicitées pour assurer la protection des abords des cours d'eau. La zone A comporte une zone A stricte et une zone Av – viticole – délimitée au droit des terres AOC pour assurer la pérennité des exploitations viticoles. Le règlement écrit prévoit également des dispositions particulières pour prendre en compte les contraintes techniques de cette activité. Les possibilités de construire dans les hameaux sont limitées à la dentelle urbaine pour impacter le moins possible l'activité agricole et assurer la protection des terres AOC. Les terres AOC impactées correspondent à des emprises en zone économique déjà urbanisées et à des bords d'enveloppe urbaine de hameaux sur des terrains à bâtir en cours de commercialisation. En secteur Ah de hameaux pouvant être densifiés, en application du principe de réciprocité, une bande tampon de 10 mètres non aedificandi est prévue au droit des zones A. Les sites en extension urbaine sont mesurés et prennent en compte les paramètres évoqués qui sont approfondis dans le chapitre 2 du présent rapport de présentation. Les secteurs d'extension urbaine sont ciblés au droit de la zone urbaine existante où les possibilités de culture sont limitées à cause de la proximité des habitations. Le dessein du zonage et des zones n'entraîne pas d'enclavement des zones Agricoles. Les OAP prévoient la préservation des espèces végétales en fonction de leur état phytosanitaire et le renforcement de la trame paysagère. Des espaces tampons au droit des espaces Agricoles sont également prévus pour renforcer la trame paysagère. Le périmètre du SPR est reporté au plan de zonage dans la zone Ua et il est annexé à la présente révision du PLU pour assurer la protection du patrimoine ancien dans le périmètre délimité des abords. Le règlement dispose dans l'ensemble des zones de prescriptions sur les caractéristiques

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Préserver et valoriser les paysages agricoles et naturels du Pays du Vignoble Nantais, fondements de l'identité du territoire, garants de son équilibre écologique ; maintenir leur fonction de fenêtres ouvertes sur le territoire. Mise en œuvre 1) La préservation des paysages agricoles repose sur : - le maintien de la valeur agro-économique des terres et la conservation de la diversité et la composition des motifs paysagers qui rythment la perception du paysage d'inscription du Pays du Vignoble Nantais (bosquets dans les vignes, haies bocagères, etc.) par la maîtrise des pressions urbaines tant sur le plan quantitatif que sur le plan des fonctionnalités des exploitations agricoles, maraîchères et viticoles (cf. orientation 3. / Agriculture). - les plans locaux d'urbanisme protègent ces espaces en délimitant l'enveloppe urbaine, limitant l'extension, définissant un zonage et règlement adapté ainsi qu'en les classant (article L 123-1-7), en cohérence avec la trame verte et bleue. - Dans la même logique, des « coupages agricoles et/ou paysagères » d'intérêt supra-communal sont définies par le SCOT sur la carte précédente qui identifie des principes de localisations. Le zonage des documents d'urbanisme locaux doit définir un espace conséquent de l'ordre de 500 mètres exempt de toute urbanisation nouvelle, garantissant le développement de l'activité agricole et la diversité des motifs paysagers. Seuls les projets d'aménagements structurants de VRD (voiries et réseaux divers) seront possibles dans ces coupures. - la valorisation et l'accompagnement paysager des abords des tenues maraîchères, notamment par la mise en œuvre du volet maraîcher de la charte agricole (annexée à titre d'information au rapport de présentation) : - aménagement de l'interface entre les parcelles maraîchères et les fossés collecteurs afin d'en améliorer le caractère esthétique et paysager tout en apportant des réponses efficaces aux enjeux environnementaux et aux exigences techniques maraîchères ; - dans les zones de bocage, à proximité immédiate ou dans les zones urbaines, les grands abris plastiques sont implantés, de manière privilégiée, en appui d'une haie existante ou d'une nouvelle haie bocagère ; - les « grands côtés » des abris plastiques sont bordés d'une haie ou d'un espace jardiné ; une attention particulière doit être portée à la sélection d'espèces végétales afin qu'elles soient compatibles avec les productions maraîchères ; - les effets de masse induits par la verticalité des grands abris plastiques sont cassés par la une orientation perpendiculaire à la route ou dans l'axe des principaux points de vue, sous réserve de compatibilité de cette orientation avec les contraintes de vents dominants et de ruissellement, des process de culture. L'insertion paysagère des bâtiments agricoles de grand gabarit. Il s'agira de qualifier le paysage d'inscription des bâtiments d'exploitation en : - encadrant la construction de nouveaux bâtiments : privilégier les implantations de bâti projeté à proximité des bâtiments d'exploitation existants afin de ne pas créer ou de ne pas renforcer l'effet d'égrenage du bâti et de mitage des paysages agricoles ; - favorisant les extensions des bâtiments agricoles pour conserver des ensembles bâtis resserrés, en veillant à ce que les bâtis en extension fassent référence à l'architecture rurale et agricole locale, à ce que les équilibres de composition et d'architecture des bâtiments existants soient maintenus ; - incitant le recours à des matériaux traditionnels locaux, à des matériaux innovants. Ces derniers doivent présenter une bonne qualité d'insertion paysagère, de cohérence architecturale et chromatique avec les ambiances bâties en place ; - recherchant, au regard de la sensibilité du site d'implantation, une logique d'aménagement, de construction et d'extension (topographie, vue, silhouette, environnement bâti) et en prenant appui sur des éléments paysagers existants (bosquets, haies, murets, etc.) ; - menant une réflexion d'accompagnement paysager des constructions agricoles existantes les plus faiblement insérées.	architecturales et paysagères des constructions attendues pour assurer une cohérence d'ensemble et le maintien de l'identité de la commune. Cependant, dans les secteurs moins sensibles ou pour les nouvelles constructions, il est autorisé une liberté architecturale sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. En complément, les éléments de patrimoine bâti ont été identifiés sur 'l'ensemble du territoire de la commune pour assurer leur protection en application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. De plus, afin de protéger le patrimoine existant et éviter qu'il ne se dégrade compte tenu du fait qu'ils ne sont plus adaptés à l'activité agricole aujourd'hui, 4 bâtiments de qualité ont été identifiés pour permettre leur changement de destination. Les entrées de villes sont importantes, le PADD énonce dans ces orientations la thématique affirmer et requalifier les entrées de ville. Cette orientation est notamment traduite dans le règlement écrit par la reprise des dispositions de la ZAC sur la zone d'activité pour assurer une cohérence entre les aménagements déjà réalisés et les aménagements futurs. Les rubriques des objectifs précédents ont été développées dans les paragraphes ci-dessus.



Objectifs de préserver et de mise en valeur des paysages d'eau

- Préserver la coupure verte avec Nantes
- Coupages agricoles et/ou paysagères
- Espaces bâtis
- Entité paysagère à forte dominante viticole
- Entité paysagère à forte dominante maraîchère
- Entité paysagère d'anciens bocages aujourd'hui remembrés (grandes parcelles de cultures et/ou d'élevage)
- Réseaux de haies bocagères denses
- Boisements
- Préserver les paysages viticoles grâce au maintien de la culture de la vigne (notamment AOC)
- Valoriser les abords des parcelles maraîchères
- Préserver les réseaux de haies bocagères denses, porteurs identitaires permettant les perméabilités écologiques sur le territoire
- Qualifier les abords des grands axes routiers, véritables « fenêtres » sur le territoire
- Cours d'eau
- Préserver les paysages de marais et leurs abords caractéristiques
- Préserver les abords des cours d'eau de l'urbanisation et mettre en œuvre leur entretiens/valorisation, afin de conserver des « fenêtres » qualitatives sur les vallées

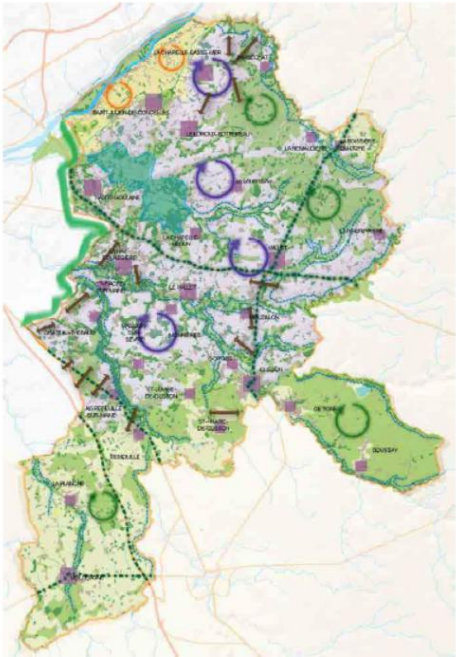
Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
2) La préservation des paysages d'eau La préservation des paysages d'eau (vallées, zones humides, Marais de Goulaine) est en grande partie assurée par les mesures concernant les cœurs de biodiversité majeurs et les cœurs de biodiversité annexes (cf. Orientation 1 / Environnement). A ces mesures, s'ajoutent celles ayant trait à la valorisation des fenêtres visuelles et des perspectives sur les paysages d'eau : - la protection de l'espace agricole pour maintenir le caractère cultivé ou pâturé des espaces situés de part et d'autre des cours d'eau, en fond de vallée et sur les coteaux ; - la préservation des jardins, des parcs d'agrément qui bordent les cours d'eau et les espaces humides de fond de vallée ; - la protection choisie de boisements au regard de leur intérêt écologique et/ou paysager ; - le maintien de la diversité des espaces humides connexes aux cours d'eau ; - l'entretien des espaces de marais pour éviter la réduction de leur surface et la fermeture des milieux notamment en conservant leur intérêt agricole (fauche, etc.) ; - le maintien du caractère non imperméabilisé des berges. Le cas échéant, et si le contexte le permet, le caractère naturel des cordons rivulaires et des berges des espaces en eau est à retrouver (rives perméables, aménagement peu compatibles avec le fonctionnement hydraulique, écologique et paysager d'un paysage d'eau, etc.) ; - la maîtrise des développements urbains linéaires afin de ne pas confisquer les vues en direction des fonds des vallées, des cours d'eau et des végétations associées.  Accompagner les transitions entre espaces bâtis et agri-naturels en facilitant l'insertion des urbanisations dans le grand paysage notamment là où les limites des espaces urbanisés sont particulièrement exposées et visibles. Mise en œuvre Pour améliorer la qualité éco-paysagère et conforter l'attractivité du territoire, les PLU portent une attention particulière à l'insertion des bâtis dans les paysages d'inscription du Pays du Vignoble Nantais : - une interface paysagère est à nouer entre les espaces urbanisés et les espaces agri-naturels dans lesquels s'inscrivent les urbanisations en ayant recours aux essences végétales caractéristiques du Vignoble Nantais ; - la ceinture éco-paysagère entre lisière bâtie et secteur agri-naturelle est à : - préserver ou rétablir dans le cas d'urbanisations existantes, - créer dans le cadre des opérations d'urbanisme futures : insertion des nouvelles limites des extensions urbaines par des aménagements paysagers s'inspirant du vocabulaire végétal caractéristique du Pays du Vignoble Nantais. - Les espaces de transition entre lisière agri-naturelle et frange urbaine sont aménagés et gérés selon une démarche raisonnée et durable. Elles ne s'imputent pas sur l'espace agricole. Leur vocation, selon leur épaisseur peut être affectée à des fonctions récréatives, de loisirs ou fonctionnelles : jardins privés, espaces verts publics, liaisons douces, etc.  Principes de valorisation des ensembles bâtis et de leur paysage d'inscription - Préserver la coupure verte avec Nantes - Coupsures agricoles et/ou paysagères - Espaces bâtis - Intité paysagère à forte dominante viticole - Intité paysagère à forte dominante maraîchère - Intité paysagère d'anciens bocages aujourd'hui aménagés (grandes parcelles de cultures et/ou élevage) - Réseaux de haies bocagères denses - Boisements - Préserver les paysages viticoles grâce au maintien de la culture de la vigne (notamment AOC) - Valoriser les abords des parcelles maraîchères - Préserver les réseaux de haies bocagères denses, porteurs identitaires permettant les perméabilités écologiques sur le territoire - Qualifier les abords des grands axes routiers, véritables « fenêtres » sur le territoire - Cours d'eau - Préserver les paysages de marais et leurs abords caractéristiques - Préserver les abords des cours d'eau de l'urbanisation et mettre en œuvre leur entretien/valorisation, afin de conserver des « fenêtres » qualitatives sur les vallées - Valoriser les bourgs : contextes urbanisés naturels, entrées de ville, mais aussi cœur urbain et patrimoine bâti reconnu et vernaculaire	

Figure 38. Extrait du SCOT p. 57-65

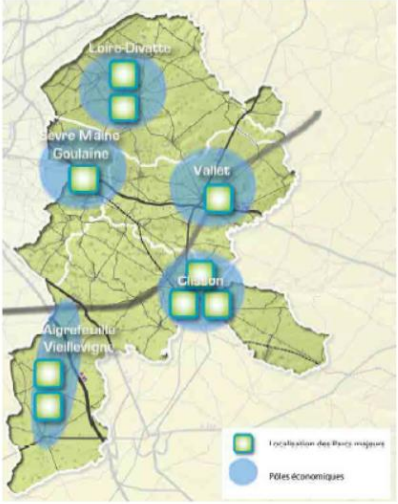
Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Axe 2 Encourager de nouveaux modes d'habiter Orientation 1 Elargir l'offre en cohérence avec l'évolution des modes de vie au travers de typologies et de morphologies plus diversifiées et dans le cadre d'un aménagement convivial favorisant les mobilités locales	
L'offre en logement s'adapte à l'évolution des modes de vie en proposant des types de logement diversifiés en taille pour mieux accompagner les parcours résidentiels (jeunes ménages, personnes âgées, famille avec enfants...) et donner la possibilité de vivre dans des lieux de vie aux morphologies variées, s'appuyant sur les modes constructifs des bourgs. Mise en œuvre Le développement de l'offre en logement au cœur des centralités contribue à proposer de nouveaux modes d'habiter à un plus grand nombre d'habitants (cf. partie 2.2 relative à la recherche prioritaire de réceptivités dans l'enveloppe urbaine). A cette fin le SCOT définit des objectifs de création de logement dans l'enveloppe urbaine que les communes lorsqu'elles le peuvent sont appelées à renforcer. - Ces objectifs et la définition de l'enveloppe urbaine sont présentés dans la partie 3.1 du DOO relative à la réduction et la maîtrise de la consommation d'espace. - Aussi, le développement linéaire de l'urbanisation est proscrit, afin de renforcer les centralités, faciliter les transports, préserver les paysages et les fonctionnalités agricoles du territoire. Le développement des villages et hameaux est encadrée (cf. partie 1.2 relative aux fonctionnalités agricoles). La création de logements dans l'enveloppe urbaine se réalise par plusieurs moyens : L'optimisation du foncier avec : - l'utilisation des espaces non bâtis de type « dents creuses » ; - les divisions parcellaires, dans un cadre maîtrisé ; - l'aménagement des cœurs d'îlots. Le renouvellement urbain avec : - les opérations de démolition/reconstruction ; - la surélévation du bâti. Ces opérations se font dans le cadre de réflexions de type Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Pour réaliser ces différentes opérations de création de logement dans l'enveloppe urbaine, les documents d'urbanisme veillent à contribuer aux objectifs par un règlement adapté et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui encadrent la mise en œuvre de ce développement, en veillant notamment aux questions de stationnement, de paysage, de co-visibilité. - Pour l'enveloppe urbaine comme pour l'ensemble du bâti du territoire, la réhabilitation et la rénovation de logement existant permet d'élargir l'offre, en remettant des logements sur le marché, et d'améliorer l'offre par un meilleur confort (voir également les objectifs en 1.3 relatifs aux économies d'énergie et à la rénovation du parc bâti) Exemple d'optimisation du foncier en centre-bourg	Pour répondre aux besoins, l'objectif premier est de mobiliser les dents creuses et de réinvestir le tissu urbain existant. En ce sens, 11 OAP renouvellement urbain ont été élaborées ainsi qu'une OAP thématique « Densité » s'appliquant sur l'ensemble du territoire. Les principes d'urbanisation visent à atteindre une densité importante de logements pour répondre aux besoins mais également à préserver et renforcer la biodiversité. L'objectif est de remobiliser ou mobiliser ces espaces en préservant des espaces conviviaux qui font l'identité des quartiers dans lesquels les futures constructions s'intégreront par la création de placettes. De surcroît, la connexion des futures opérations au maillage de voies piétonnes et automobiles existantes a été prise en compte dans chacun des opérations pour faciliter les déplacements et notamment les modes de déplacement doux. Elles présentent une densité différenciée, adaptée aux contextes urbains (de 20 à 40 logements par hectare pour une densité moyenne de 37 logements par hectare pour l'ensemble des OAP y compris en extension urbaine) et surtout à la prise en compte de la proximité de la centralité et des transports. L'OAP thématique accentue le besoin de diversité de l'offre de logement proposé au regard des données du PLH et retranscrit des principes d'aménagement permettant de préserver le cadre de vie tout en densifiant. En outre, la mixité est également appuyée par les dispositions du règlement écrit en zone urbaine imposant un pourcentage 20% de logements sociaux pour toute opération à partir de 10 logements.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU										
■ Pour élargir les possibilités d'habitat, la création de logements de tailles et de morphologies variées dans l'enveloppe urbaine ou en continuité se réalise dans le cadre de nouvelles opérations mais également par le renouvellement urbain : ○ Les différentes opérations de logements proposent plusieurs typologies parmi les suivantes : maisons groupées, petit collectif, immeuble, habitat intermédiaire, habitat individuel. ○ cet objectif est notamment mis en œuvre dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation associées à des règlements qui autorise ces morphologies variées. D'une manière générale, les OAP permettent d'accompagner l'aménagement en veillant à la desserte des zones (routes, chemins mais aussi desserte numérique), la programmation de logements (en volume et typologies), l'implantation du bâti, la qualité paysagère et environnementale des aménagements. ○ La diversité des formes urbaines est également le moyen de mettre en œuvre les objectifs de densité moyenne minimale compatible avec une gestion économe de l'espace agricole sans forte rupture morphologique avec les modes constructifs existants : <table border="1" data-bbox="244 566 901 712"> <thead> <tr> <th>Type de commune</th><th>Objectifs de densité en extension (moyenne minimale à l'échelle de la commune) / cf. objectif 3.1</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>pôles des centralités d'équilibre structurants</td><td>25 à 27 logements/ha</td></tr> <tr> <td>centralités d'équilibre</td><td>20 logements/ha</td></tr> <tr> <td>centralités intermédiaires</td><td>18 logements/ha</td></tr> <tr> <td>centralités de proximité</td><td>14 logements/ha</td></tr> </tbody> </table> [...] Les lieux de vie du territoire, présents et futurs, proposent un aménagement convivial avec des formes urbaines diversifiées. Ils facilitent les déplacements piétons et cyclables vers les autres quartiers et les centres urbains, qui sont adaptés à ces modes de déplacements et diminuent la place de la voiture. Mise en œuvre Les lieux de vie sont adaptés au déplacement des piétons et cyclistes, en leur proposant des parcours optimisés : ■ Les cheminements piétons des nouvelles opérations (logements, activités, commerces) sont conçus de manière à s'intégrer à l'existant et contribuent au développement du maillage piéton. ■ La circulation des cyclistes est rendue possible sur des liaisons douces suffisamment larges, et le partage des voies entre piétons et cyclistes est matérialisé, le cas échéant, par une signalisation adaptée. La qualité de vie passe par une bonne cohabitation des différents modes de transports, aussi, ■ Pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes, la vitesse des véhicules motorisés est ralentie par différents types d'aménagements et/ou dispositifs : ▪ voirie non linéaire pour favoriser le ralentissement, ▪ ralentisseurs, ▪ signalisations et avertisseurs radars, ▪ zone 30 km/h, ■ Pour réduire la place de la voiture au cœur des lieux de vie, ▪ Dans les espaces à forte fréquentation piétonne et où la réorganisation de la circulation ne pose pas de contraintes, des zones piétonnes ou des zones de rencontre sont instaurées, ▪ Des parkings mutualisés sont créés. ■ Des espaces de stationnement sécurisé pour les vélos sont disponibles à proximité des équipements, commerces, services. Cet objectif contribue à l'objectif en 1.3 relatif aux économies d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre. Figure 39. Extrait du SCOT p. 69-71 et 76	Type de commune	Objectifs de densité en extension (moyenne minimale à l'échelle de la commune) / cf. objectif 3.1	pôles des centralités d'équilibre structurants	25 à 27 logements/ha	centralités d'équilibre	20 logements/ha	centralités intermédiaires	18 logements/ha	centralités de proximité	14 logements/ha	
Type de commune	Objectifs de densité en extension (moyenne minimale à l'échelle de la commune) / cf. objectif 3.1										
pôles des centralités d'équilibre structurants	25 à 27 logements/ha										
centralités d'équilibre	20 logements/ha										
centralités intermédiaires	18 logements/ha										
centralités de proximité	14 logements/ha										
Orientation 2 Augmenter l'offre en logements aidés											
Pour permettre à tous de pouvoir disposer d'un logement, notamment pour les jeunes ménages, et être un territoire socialement équilibré, toutes les communes participent à la production de logements aidés. Les logements aidés sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.. Mise en œuvre ■ La production de logement totale devra comprendre à minima les pourcentages de logements locatifs sociaux suivants, sous réserve de disponibilité des financements du logement social : - 20% pour les pôles de centralités d'équilibre (hormis Haute-Goulaine, qui est soumise à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et doit disposer de 25% de logements sociaux), - 10% pour les centralités intermédiaires. ■ La création de logements locatifs sociaux est équilibrée en fonction des besoins, entre types d'offres locatives (Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif Social, foyers). ■ L'accession aidée est également encouragée mais dans le cadre d'opérations significatives permettant de mutualiser le coût foncier. En fonction des besoins et du marché les indicateurs suivants sont recherchés : - 15% des opérations de plus de 3000 m² surface plancher pour les pôles de centralités d'équilibre structurants et les centralités d'équilibre d'avenir, - 10 % des opérations de plus de 3000 m² pour les centralités intermédiaire. ■ Il est possible de réaliser une part moins importante d'accession aidée au profit d'une augmentation de la part de logements locatifs sociaux. Figure 40. Extrait du SCOT p. 77	Les orientations d'aménagement de plus de 10 logements prévoient l'obligation de créer au moins 20% de logements sociaux et le règlement écrit dispose que toute opération de plus de 10 logements prévoira 20% de logements sociaux. En outre, l'OAP thématique « Densité » porte sur la diversification des typologies de logements en cohérence avec le PLH.										

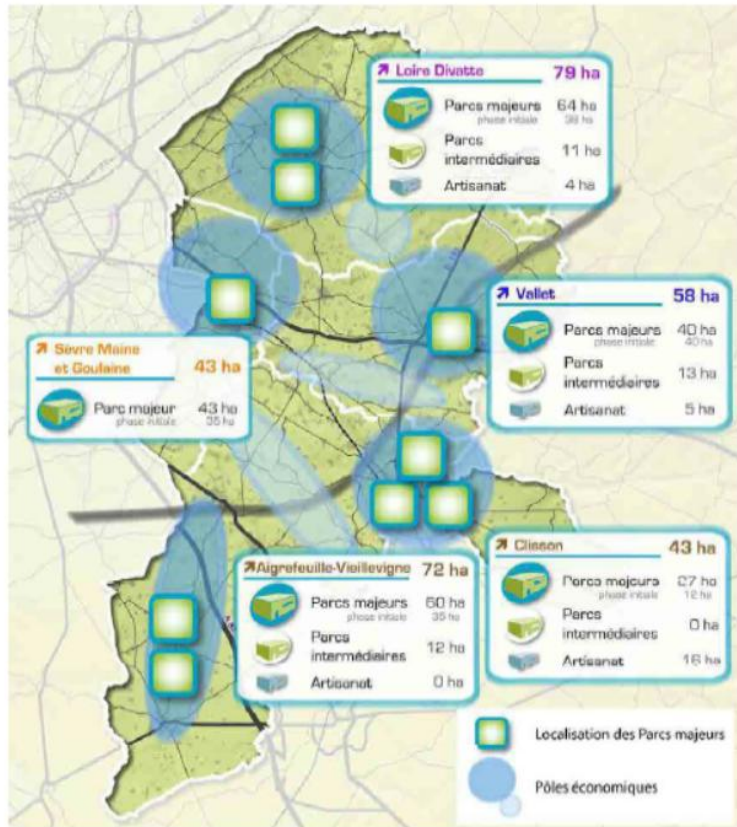
Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Axe 3 Gérer les risques et nuisances pour une plus grande qualité de vie Orientation 1 Gérer les risques d'inondation par débordement des cours d'eau	
Minimiser la vulnérabilité des populations et activités en intégrant leur prise en compte en amont et de façon transversale, dans l'ensemble des politiques et objectifs sectoriels du territoire Mise en œuvre 1) Dans les espaces couverts par un PPRI : Les PLU se conforment aux dispositions prévues par les PPRI en vigueur (PPRI de la Loire, PPRI de la Sèvre-Nantaise et PPRI de la Moine), ainsi qu'à leurs modifications éventuelles. 2) Dans les espaces non couverts par un PPRI : - Les documents d'urbanisme inférieurs prennent en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation (aléas), dont notamment les atlas des plus hautes eaux connues (PHEC) pour prendre les mesures permettant de prévenir l'exposition des activités et populations aux risques liés aux inondations. - Un principe de non développement de l'urbanisation est mis en œuvre dans les secteurs soumis à des risques liés aux inondations. - Toutefois, des conditions d'urbanisation spécifiques et adaptées au niveau de l'aléa peuvent être définies suite à des connaissances complémentaires qualifiant et précisant la nature des aléas et les niveaux de risques qu'ils génèrent. 3) Dans tous les cas : - Les capacités d'expansion de crue des cours d'eau doivent être conservées et non compromises par des remblaiements ou des endiguements. Si de tels ouvrages sont indispensables, ils donneront lieu à une compensation de l'espace perdu dans une logique de non aggravation du risque et de non accélération des crues. - Les aménagements et les urbanisations ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux, ni créer d'effets préjudiciables sur les secteurs aval, ni augmenter les vitesses d'écoulement. Figure 41. Extrait du SCOT p. 78	La commune de CLISSON est concernée par deux PPRI transposées principalement au règlement graphique en zone Naturelle. Pour définir le risque d'inondation, le règlement s'appuie sur les Plans de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Moine et PPRI de la Sèvre Nantaise (document en cours de révision). Ainsi le PLU limite le risque d'inondation en intégrant ce risque dans son règlement. Cette disposition permet de préserver les biens et les personnes et de renforcer le champ d'expansion des crues. D'autres secteurs sont concernés par le risque inondation comme le centre historique délimité par la zone Ua, cependant les dispositions du PLU n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition au risque. Les espaces déjà urbanisés ont été maintenus dans le plan de zonage. Les OAP en extension urbaine ne sont pas concernées par ce risque. En outre les dispositions du PPRI s'imposent en priorité aux projets et aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
Orientation 2 Prendre en compte le risque mouvement de terrain : la commune de CLISSON est très peu concernée par ce risque, le PLU n'a pas pour effet d'augmenter l'exposition des personnes.	
Orientation 3 Prendre en compte le risque industriel lié au transport de matières dangereuses	
Organiser l'aménagement en fonction du risque potentiel qu'induisent les activités industrielles afin de ne pas accroître le danger, pour les personnes, pour les biens et pour l'environnement. Sur le territoire du Vignoble Nantais, 63 Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) ont été identifiées. Seul un site SEVESO est identifié en seul haut, en limite avec le département de Maine-et-Loire et situé sur la commune de Saint-Crespin-sur-Maine, implique un risque industriel concernant trois communes du SCOT : Clisson, Gétigné et Mouzillon. Mise en œuvre - Les PLU appliquent les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques éventuellement prévues, dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations. - La modification des activités d'établissements existants ou la création de nouveaux établissements aux activités classées SEVESO ou ICPE, peuvent demander une gestion particulière qu'il convient d'anticiper notamment dans le cadre de l'aménagement de parcs d'activités pouvant recevoir ce type de l'activité ou la gestion de la consommation d'espace ne doit pas faire obstacle au développement des entreprises. Les aménagements et plans d'urbanisme veilleront à garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture...) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées. Pour cela, il s'agira de considérer les extensions potentielles des établissements à risques ou leur groupement (cumul des risques) au regard des zones d'habitat existantes et des projets de développement des communes. - Pour les éventuels sites ou sols pollués (SSP), les PLU prennent en compte les contraintes d'urbanisation et les restrictions d'usage du sol éventuelles des sites et sols pollués qui ont été identifiés et qui disposent de telles mesures. - Lorsqu'ils sont identifiés sur la base de données BASOL, les communes peuvent développer la connaissance des SSP du territoire et organiser leur suivi afin de pouvoir définir les conditions d'usage du sol et prendre les mesures nécessaires pour permettre le renouvellement urbain. - Les communes sont invitées à réaliser des inventaires-diagnostic d'exposition à des risques sanitaires dans le cadre des PLU, en particulier en cas d'anciens sites pollués. Figure 42. Extrait du SCOT p. 80	Cf chapitre 2

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Orientation 4 Réduire les nuisances sonores	
Tenir compte des risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) pour ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque et limiter, sur les voies de communication concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont source d'accidents. A cet effet le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs) constitue l'élément de référence pour cette gestion Objectif Prendre en compte les nuisances sonores induites par les axes majeurs de communication (routiers, ferroviaires) dans les opérations d'aménagement, et en particulier celles concernant l'habitat, afin de ne pas exposer ou de ne pas accroître l'exposition au bruit des riverains, en cohérence avec le schéma routier départemental. Mise en œuvre Les secteurs soumis aux nuisances sonores ne sont pas des secteurs d'accueil préférentiel de l'habitat. Le cas échéant, les opérations nouvelles situées le long des infrastructures bruyantes respecteront les principes généraux suivants, afin de réduire les nuisances : ■ Imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, afin de diminuer le niveau sonore en façade ; ■ Adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit, pour assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière ; ■ Créer des aménagements qui seront paysagers aux abords des infrastructures assurant la protection des constructions contre les nuisances sonores Pour les bâtiments déjà existants et situés à proximité d'infrastructures bruyantes : ■ Sensibiliser la population au respect des normes d'isolation acoustique des bâtiments. Figure 43. Extrait du SCOT p. 81	Cf chapitre 2
Orientation 5 Améliorer la valorisation des déchets	
Permettre autant une baisse à la source des déchets produits, qu'une réaffirmation du tri sélectif afin de valoriser au mieux les déchets produits. Mise en œuvre Les communes prennent appui dans leur démarche, sur la politique départementale de gestion des déchets. ■ Les efforts sur le tri sélectif et la baisse des déchets produits à la source sont encouragés et poursuivis (campagnes de sensibilisation, documents pédagogiques...) ; ■ Les communes favorisent la pratique du compostage individuel ; ■ La filière de valorisation des déchets organiques fermentescibles est soutenue (unités de compostage ou autres techniques) et la recherche d'un compost de qualité est favorisée afin de permettre sa valorisation éventuelle (commercialisation, certification...) ; ■ Les communes prévoient des dispositifs de collecte suffisants pour satisfaire aux besoins des nouvelles urbanisations et les intègrent aux projets d'aménagement. Pour cela, il s'agira d'assurer : ○ Une bonne accessibilité aux points de collecte, tant du point de vue des usagers (accès en véhicules motorisés et accès piétonnier) que des opérateurs de collecte. Les communes favorisent les implantations situées à proximité des voies qui seront privilégiées par les habitants et ne nécessitant pas de déplacements spécifiques (l'acte d'apport volontaire constitue rarement un but de déplacement). Le stationnement doit être aisé, à proximité immédiate du point de collecte et se faire en sécurité par rapport à la voie de desserte. ○ Une bonne intégration paysagère des équipements d'apport volontaire si ces derniers ne sont pas enterrés ; leur implantation évitera les entrées de quartiers (points stratégiques), les sites dangereux (exemple : en virage) et les sites isolés ; ○ Une bonne organisation des circulations afin d'éviter que l'accès aux points de collecte n'entraîne des problèmes de circulation ou de congestion des flux. Figure 44. Extrait du SCOT p. 82	Il ne s'agit de disposition directement en lien avec des dispositions d'urbanisme applicables. Cependant, l'orientation d'aménagement thématique mise en valeur des continuités écologiques aborde la bonne gestion de l'environnement et préconise l'installation de composteurs.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU																																			
Soutenir le développement d'un système économique dynamique																																				
Axe 1 Mettre en place une offre stratégique lisible à l'échelle du pays																																				
Les objectifs de développement économique répondent à un choix stratégique de mieux équilibrer croissance résidentielle et activités économique pour tendre à accueillir « 1 nouvel actif pour 1 nouvel emploi ». Pour inscrire sa stratégie d'offre et son positionnement d'acteur économique autonome dans un périmètre lisible depuis l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais constitue un maillage de parcs d'activités organisé à l'échelle du territoire, et géré comme un catalogue de propositions complémentaires et de qualité, de nature à répondre à la diversité des demandes des entreprises. Les parcs de Pays organisent des environnements cohérents et de qualité pour les activités économiques, tout en faisant l'objet d'une gestion dynamique de nature à permettre une bonne réactivité dans les réponses qui sont apportées aux entreprises, en même temps qu'une utilisation économe de l'espace. Mise en œuvre Les « parcs de Pays » sont positionnés en lien avec les axes structurants et les points nodaux de communication, et ils s'articulent avec les pôles urbains principaux du territoire (pôles d'équilibre et pôles d'avenir). Leur localisation s'effectue, en priorité, dans la continuité des parcs existants et/ou dans le cadre de la prise en compte d'une accessibilité optimisée par les infrastructures de communication. 5 pôles économiques de Pays sont ainsi constitués et font l'objet d'extensions, phasées, le cas échéant, en fonction de leur taille et de l'avancement de la commercialisation des programmes. Ce phasage implique une nouvelle évaluation du besoin à 5 ans conditionnant la réalisation des deuxième phases (ou phasage ultérieur). <table><tr><th>Pôles économiques de Pays</th><th>Surfaces totales en extension (en ha)</th><th>Phasage initial (en ha)</th><th>Phasage ultérieur (en ha)</th><th>Vocations</th></tr><tr><td>Pôle économique de Vallet</td><td>40</td><td>40</td><td></td><td>2 localisations de parcs dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre à vocation commerciale et tertiaire</td></tr><tr><td>Pôle économique de Loire-Divatte</td><td>64</td><td>38</td><td>26</td><td>2 localisations de parcs dont l'un, mixte, à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, et l'autre, exclusivement industriel et artisanal</td></tr><tr><td>Pôle économique Sèvre-Maine-Goulaine</td><td>43</td><td>35</td><td>8</td><td>1 réseau de parcs sur une localisation unique, à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale (dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation)</td></tr><tr><td>Pôle économique de Clisson</td><td>27</td><td>12</td><td>15</td><td>3 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie, l'artisanat et le tertiaire, l'autre orienté sur le tertiaire et le commerce et, le dernier, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle</td></tr><tr><td>Pôle économique d'Algrèfeuille-Vieilleveigne</td><td>60</td><td>35</td><td>25</td><td>2 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre, destiné aux implantations industrielles à grande emprise foncière</td></tr><tr><td></td><td>234</td><td>160</td><td>74</td><td></td></tr></table> ▪ Le pôle économique de Pays de Clisson : Ce pôle économique de Pays a vocation à se développer, en lien avec sa qualité de pôle d'équilibre du territoire, de pôle d'échanges multimodal autour de la liaison tram-train avec Nantes, et en connexion avec le renforcement à venir des infrastructures de communication. Il comprend deux ensembles, en continuité de l'agglomération urbaine de Clisson : - le parc d'activités de Tabari déjà aménagé sur 63 ha a vocation à se requalifier et s'étendre pour accueillir de l'industrie, de l'artisanat, et du tertiaire, qui impliquent un mode d'aménagement différencié et adaptable afin de pouvoir offrir des tailles de parcelle et des accès viaires correspondant aux besoins entreprises. - la zone d'activités de Cailin qui a une vocation mixte commerciale et tertiaire - l'ensemble constitué des parcs d'activités de Toutes Joies et du Fief-du-Parc, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle. Le développement de ces parcs implique l'aménagement de 27 ha.	Pôles économiques de Pays	Surfaces totales en extension (en ha)	Phasage initial (en ha)	Phasage ultérieur (en ha)	Vocations	Pôle économique de Vallet	40	40		2 localisations de parcs dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre à vocation commerciale et tertiaire	Pôle économique de Loire-Divatte	64	38	26	2 localisations de parcs dont l'un, mixte, à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, et l'autre, exclusivement industriel et artisanal	Pôle économique Sèvre-Maine-Goulaine	43	35	8	1 réseau de parcs sur une localisation unique, à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale (dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation)	Pôle économique de Clisson	27	12	15	3 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie, l'artisanat et le tertiaire, l'autre orienté sur le tertiaire et le commerce et, le dernier, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle	Pôle économique d'Algrèfeuille-Vieilleveigne	60	35	25	2 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre, destiné aux implantations industrielles à grande emprise foncière		234	160	74		Le développement économique de la commune est prévu au regard de la densification des zones d'activités existante et à l'extension de la ZAC de Tabari. L'emprise de la ZAC initiale était plus importante que celle retenue dans le cadre de la présente révision du PLU. Cependant, au regard du diagnostic du potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et dans la conciliation de l'objectif de réduction de la consommation foncière cette emprise a été réduite. En outre, cela permet de participer à la préservation des zones N et du maillage bocager identifié sur la pointe Sud du territoire. La zone en extension urbaine, seconde phase de réalisation de cette opération, fait l'objet d'une orientation d'aménagement prévoyant la préservation et le renforcement des corridors de biodiversité entraînant une consommation foncière limitée à 7 hectares factuellement. Cette future opération sera reliée aux liaisons douces et automobiles existantes et une cohérence d'ensemble sera assurée par la reprise dans le règlement écrit des dispositions du cahier de charges de la ZAC sur le zonage de cette zone d'activité. Les autres zones d'activités n'ont pas vocation à s'étendre et sont donc intégrées à l'enveloppe urbaine existante sans ouverture à l'urbanisation supplémentaire. Les zones d'activités doivent se renforcer et se renouveler, le règlement écrit est disposé en ce sens. Cependant, des gardes fous ont été mis en place pour que leur développement n'entraîne pas de concurrence par rapport au commerce du centre-bourg. La zone de Tabari n'a pas vocation à accueillir de commerces de petite surface et les axes de commerces principaux du centre-bourg sont identifiés et protégés au règlement.
Pôles économiques de Pays	Surfaces totales en extension (en ha)	Phasage initial (en ha)	Phasage ultérieur (en ha)	Vocations																																
Pôle économique de Vallet	40	40		2 localisations de parcs dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre à vocation commerciale et tertiaire																																
Pôle économique de Loire-Divatte	64	38	26	2 localisations de parcs dont l'un, mixte, à vocation industrielle, artisanale et tertiaire, et l'autre, exclusivement industriel et artisanal																																
Pôle économique Sèvre-Maine-Goulaine	43	35	8	1 réseau de parcs sur une localisation unique, à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale (dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation)																																
Pôle économique de Clisson	27	12	15	3 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie, l'artisanat et le tertiaire, l'autre orienté sur le tertiaire et le commerce et, le dernier, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle																																
Pôle économique d'Algrèfeuille-Vieilleveigne	60	35	25	2 localisations de parcs, dont l'un orienté sur l'industrie et l'artisanat, et l'autre, destiné aux implantations industrielles à grande emprise foncière																																
	234	160	74																																	

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
▪ Principes généraux de programmation : Ainsi qu'il a été indiqué, la gestion foncière dynamique des parcs d'activités de Pays s'appuie notamment sur des principes d'aménagement autour d'une trame viaire structurante, qui permettent d'organiser des lots de taille adaptée aux différentes cibles, mais en même temps de les reconfigurer aisément. Les parcs d'activités de Pays visent prioritairement à anticiper sur les besoins en services de haut niveau des entreprises et de leurs personnels, en réservant des espaces et en organisant les flux, notamment pour des offres de restauration d'entreprises, de conciergerie, de crèches d'entreprises, ou, le cas échéant, en fonction de l'éloignement des centres urbains les plus voisins, de commerces de proximité liés aux parcs. L'ensemble des parcs d'activités de Pays a vocation à disposer d'une capacité de raccordement numérique haut et très haut débit. Le réseau des parcs d'activités de Pays contribue à la constitution d'un maillage lisible du territoire par des sites tertiaires productifs et administratifs : pôle de Vallet, pôle de Loire-Divatte, pôle de Sèvre-Maine-et-Gaulaine, pôle de Clisson. Ce réseau complète les secteurs d'aménagement spécifiques déjà existants ou en cours de constitution, autour notamment des pôles-gares et des grands axes et carrefours routiers : zone du Champ de Foire à Clisson, gares de Gorges et du Pallet, parc de La Lande St Martin à Haute-Gaulaine.  Figure 45. Extrait du SCOT p. 84-88	
Axe 2 Irriguer le territoire pour faciliter les parcours immobiliers des entreprises	
Dans le prolongement de sa stratégie d'offre tournée notamment vers l'extérieur, le Pays du Vignoble Nantais complète son maillage de parcs d'activités en vue de permettre localement le parcours résidentiel des entreprises, de leur création, à l'accompagnement de la croissance des entreprises artisanales et TPE vers la taille de moyennes ou de grosses PME. Mise en œuvre Ce maillage local, constitué de façon à répondre aux besoins de l'ensemble du tissu des entreprises du territoire et à irriguer celui-ci de façon complète, est adossé aux cinq pôles économiques de Pays : - le pôle économique de Vallet - le pôle économique de Loire-Divatte - le pôle économique de Sèvre-Maine-et-Gaulaine - le pôle économique de Clisson - le pôle économique d'Aigrefeuille-Vieilleville. Au surplus, le bon recouvrement du maillage local entre ces cinq pôles est assuré par trois pôles interfaces qui en assurent l'articulation territoriale : - le pôle interface du Landreau (Bords de Loire-Vallet) - le pôle interface Clisson-Vallet - le pôle interface D 117 sud Le maillage local de parcs d'activités est constitué de deux types de parcs : - les parcs de proximité, qui, au plus près des communes assurent la réponse aux besoins locaux des petites entreprises artisanales, du commerce ou des services. ces parcs offrent un niveau restreint de services aux	Le développement économique de la commune est prévu au regard de la densification des zones d'activités existante et à l'extension de la ZAC de Tabari. L'emprise de la ZAC initiale était plus importante que celle retenue dans le cadre de la présente révision du PLU. Cependant, au regard du diagnostic du potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et dans la conciliation de l'objectif de réduction de la consommation foncière cette emprise a été réduite. En outre, cela permet de participer à la préservation des zones N et du maillage bocager identifié sur la pointe Sud du territoire. La zone en extension urbaine, seconde phase de réalisation de cette opération, fait l'objet d'une orientation d'aménagement prévoyant la préservation et le renforcement des corridors de biodiversité entraînant une consommation foncière limitée à 7 hectares factuellement. Cette future opération sera reliée aux liaisons douces et automobiles existantes et une cohérence d'ensemble sera assurée par la reprise dans le règlement écrit des dispositions du cahier de charges de la ZAC sur le zonage de cette zone d'activité. Les autres zones d'activités n'ont pas vocation à s'étendre et sont donc intégrées à l'enveloppe urbaine existante sans ouverture à l'urbanisation supplémentaire. Les zones d'activités doivent se renforcer et se renouveler, le règlement écrit est disposé en ce sens. Cependant, des gardes fous ont

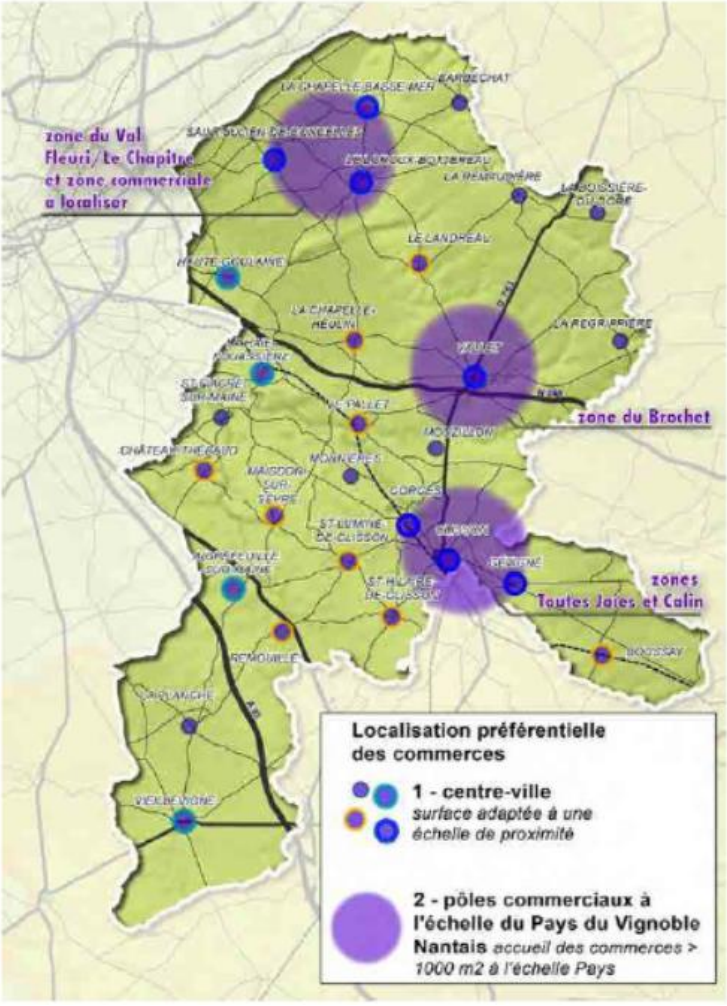
Prescriptions du SCOT				Traduction au PLU
entreprises. Ils font l'objet d'un développement limité, et se placent, autant que possible, dans la continuité de parcs existants ; les parcs intermédiaires mutualisent le développement par secteurs en couvrant une gamme d'offre plus diverse, au regard des tailles d'entreprises. Ils ont notamment vocation à accueillir de la petite industrie ou de grosses entreprises artisanales, ainsi, le cas échéant, des commerces, loisirs et services.				été mis en place pour que leur développement n'entraîne pas de concurrence par rapport au commerce du centre-bourg. La zone de Tabari n'a pas vocation à accueillir de commerces de petite surface et les axes de commerces principaux du centre-bourg sont identifiés et protégés au règlement.
Les Zones d'activités économiques intermédiaires et de proximité (surfaces d'extensions prévues en ha)	Parcs intermédiaires	Parcs de proximité	TOTAL	
Pôle économique de Vallet		3	3	
Pôle économique de Loire-Divatte	5	4	9	
Pôle économique Sèvre-Maine-Goulaine			0	
Pôle économique de Clisson		7	7	
Pôle économique d'Aigrefeuille-Vieilleveigne	12		12	
Les pôles interfaces				
Pôle interface du Landreau	6		6	
Pôle interface Clisson-Vallet	13	2	15	
Pôle interface D 117 sud		9	9	
TOTAL PARCS	36	25	61	
- Un principe de phasage doit être mis en œuvre pour tous les parcs lorsque leur taille (soit leur nombre de lots à vendre) le permet. Ce phasage implique le maintien (ou la restitution après fouilles le cas échéant) de l'exploitation agricole avant l'aménagement de la phase suivante. - Un comité de suivi annuel de la commercialisation des parcs d'activités y compris les parcs artisanaux sera mis en place afin de vérifier les réceptivités existantes et les capacités des parcs à faire face aux besoins. - Il est rappelé que, de manière plus appropriée que le zonage dans les PLU, des outils fonciers peuvent être pertinents pour organiser la lisibilité et l'anticipation des politiques foncières (Plan d'Actions Foncières avec le département, Zone d'Aménagement Différé, protocole d'accord avec les propriétaires exploitants,...). Le maillage local du pôle économique de Clisson : Le pôle de Pays est renforcé par une offre de proximité sur différents parcs artisanaux sur Gorges et sur Boussay. Ce maillage local peut faire l'objet d'extensions mutualisables pour un total de 7 ha. Le maillage local assuré par les pôles interfaces : Le pôle Interface du Landreau (Interface Bords de Loire-Vallet) : Ce pôle interface s'organise autour d'un parc intermédiaire à créer au Landreau, qui mutualise pour ce secteur du territoire, une offre destinée à faciliter les parcours de croissance des entreprises artisanales, pour un total à aménager de 6 ha. Le pôle interface Clisson-Vallet : Ce pôle interface propose une offre mixte artisanale et industrielle sur deux parcs d'activités, l'un, intermédiaire à Mouzillon, et l'autre, de proximité au Pallet, pour un total d'extensions de 15 ha. Le pôle interface D117/sud : Ce pôle interface organise une offre de proximité pour du petit artisanat sur différents sites : extension de parcs de proximité à Maisdon, à St Hilaire, et à St Lumine, ainsi que création d'un nouveau parc de proximité dans cette dernière commune, pour un total à aménager de 9 ha.				

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU																														
 <table><tr><th>Zone</th><th>Total (ha)</th><th>Parcs majeurs phase initiale (ha)</th><th>Parcs intermédiaires (ha)</th><th>Artisanat (ha)</th></tr><tr><td>Loire Divette</td><td>79</td><td>64</td><td>11</td><td>4</td></tr><tr><td>Sevre Maine et Goulaine</td><td>43</td><td>43</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Vallet</td><td>58</td><td>40</td><td>13</td><td>5</td></tr><tr><td>Aigrefeuille-Vieilleveigne</td><td>72</td><td>50</td><td>12</td><td>0</td></tr><tr><td>Clisson</td><td>43</td><td>27</td><td>0</td><td>16</td></tr></table> Localisation des Parcs majeurs Pôles économiques	Zone	Total (ha)	Parcs majeurs phase initiale (ha)	Parcs intermédiaires (ha)	Artisanat (ha)	Loire Divette	79	64	11	4	Sevre Maine et Goulaine	43	43	0	0	Vallet	58	40	13	5	Aigrefeuille-Vieilleveigne	72	50	12	0	Clisson	43	27	0	16	
Zone	Total (ha)	Parcs majeurs phase initiale (ha)	Parcs intermédiaires (ha)	Artisanat (ha)																											
Loire Divette	79	64	11	4																											
Sevre Maine et Goulaine	43	43	0	0																											
Vallet	58	40	13	5																											
Aigrefeuille-Vieilleveigne	72	50	12	0																											
Clisson	43	27	0	16																											
Figure 46. Extrait du SCOT p. 89-92																															
Axe 3 Gérer et qualifier l'espace pour des activités économiques dynamiques et socialement intégrées																															
Un aménagement et un mode de construction qualitatif, intégrés dans le paysage naturel ou bâti, et intégrant une gestion environnementale ambitieuse permettant une bonne gestion dans le temps des ressources (notamment en espace – cf. objectif 3.1) seront mis en œuvre pour la réalisation et la requalification d'espaces d'activités économiques et commerciales. Requalification et utilisation du tissu doivent être menées au moins concomitamment avec la mise en œuvre de nouveaux parcs. Les PLU organisent les possibilités d'accueil d'activités notamment tertiaires dans le tissu urbain et si possible près des gares. Les OAP dans les PLU permettent d'organiser et de phaser le développement dans le cadre d'une programmation qui n'implique pas le surdimensionnement des équipements pour gérer les phases ultérieures (gestion du pluvial notamment).... Mais une évolution dans le temps permettant de gérer les investissements en prenant en compte le rythme de commercialisation pour les cibles prévues (maîtrise des finances publiques et maîtrise de la commercialisation (non opportuniste)). Mise en œuvre Optimiser l'insertion paysagère avec l'environnement - Assurer une continuité avec les noyaux urbains existants auxquels ils s'accrochent ; - Permettre une intégration paysagère de qualité définissant une nouvelle lisière urbaine tenant compte de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité ; - Gérer la notion d'entrée de ville et définir la notion d'urbanité développée dans le parc ou dans les différents secteurs du Parc en tenant compte des typologies d'entreprises à accueillir. Traiter les limites, les accès principaux, les entrées de ville au travers de règles de recul des constructions par rapport aux limites du parc, qui permettent la définition de modules de plantations dont l'objet n'est pas de décorer le bâti mais de jouer un rôle de mise en scène et d'intégration paysagère ; ➤ Des principes d'aménagement basés sur une étude de gestion des risques et d'intégration paysagère limitant la règle de l'aménagement Dupont, doivent être systématiquement mis en œuvre afin de limiter la consommation d'espace	Les dispositions générales du règlement prévoient des coefficients d'imperméabilisation et d'aménagement paysager adapté à chaque contexte urbain défini par différent zonage. Ils permettent de préserver des îlots de fraîcheur au sein des enveloppes urbaines et participent à l'intégration des projets dans l'environnement tout en permettant de préserver l'intimité au sein de chaque unité foncière. S'ajoute à ces dispositions les orientations d'aménagement thématique afin de protéger les corridors écologiques et densifier les espaces tout en gardant des espaces de respiration. En outre, pour qualifier les entrées de ville en zone d'activité, les dispositions d la ZAC ont été reprises dans le règlement imposant une implantation des constructions en recul accompagné d'un aménagement paysager pour assurer une cohérence dans le développement en extension urbaine. De surcroît de nombreuses OAP permettent d'assurer une densification qualitative des espaces et d'assurer le maintien des espèces végétales existantes et de renforcer le maillage paysager existant en créant																														

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Les plantations ne doivent pas être systématiquement conçues sous forme de haies mais, en s'appuyant, de manière générale, sur les essences et les motifs paysagers situés dans l'environnement paysager du parc (bosquets, haies bocagères hautes, etc.). - Afin de minimiser les besoins fonciers, les objectifs de qualité paysagère des parcs ne doivent pas concourir à un accroissement des espaces non constructibles. - Sauf s'ils jouent un rôle environnemental, au-delà de l'aspect paysager (cf. limitation de l'imperméabilisation et infiltration des eaux pluviales), - et sauf s'ils sont liés à la gestion des risques (ICPE), auquel cas leur vocation paysagère ET environnementale doit être particulièrement affirmée. - Les dépôts extérieurs de matériaux bénéficient d'une insertion paysagère assurée par des écrans visuels qualitatifs. - La végétalisation des parcs est soutenue à travers la plantation des espaces publics (alignements arborés,...), des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnements par exemple) et des bâtiments (murs et toitures végétalisés). Les plantations sont diversifiées tant par leurs rythmes d'implantation, que par leurs essences, tailles, densités foliaires, tonalités et cycles végétatifs. - Les constructions proposent un parti architectural qualitatif à travers des volumes, aspects et gabarits contribuant à l'identité d'ensemble du parc. - Les parcs d'activité structurants prévoient une gestion cohérente de l'affichage extérieur et de la signalétique en élaborant un règlement local de publicité (RLP). La composition urbaine, la gestion de l'espace et la gestion des flux - Définir un programme et un schéma d'aménagement qui veillent à promouvoir des formes urbaines denses, une taille des parcelles adaptée à la typologie des entreprises, et à permettre la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets ou un ensemble immobilier divisible sur un même lot ; - Veiller à minimiser les bandes inconstructibles. Dans une perspective d'évolution à terme du tissu bâti du parc, il s'agit d'optimiser les possibilités d'implantation des bâtiments au regard des limites parcellaires afin de laisser des marges d'extension, voire de découpage parcellaire en cas de réserve non réalisée (vente sous condition résolutoire ; - Les documents d'urbanisme veillent à ne pas développer dans l'espace urbain des conflits d'usage entre les espaces résidentiels existants ou prévus et les activités économiques existantes ou futures, notamment industrielles, afin de pérenniser leur fonctionnement et d'anticiper les éventuels besoins de développement. Il convient, d'une part, de limiter la progression des espaces résidentiels vers les activités nuisantes et, d'autre part, d'implanter ce type d'activités sans porter atteinte à la sécurité des populations en place ; - Les documents d'urbanisme ne doivent pas surajouter aux contraintes existantes des règles créant des délaisés (marges de recul uniquement paysagères, faible coefficient d'emprise au sol,...) ; - Prévoir des possibilités d'élévation en hauteur des bâtiments afin de permettre leur adaptation aux besoins des entreprises dans un souci d'économie foncière : Niveaux de flux Secteurs : Petit lot, Lot intermédiaire, Grand lot Pour une gestion économe de l'espace appropriée et performante : des emprises au sol et des hauteurs adaptées aux contraintes des entreprises, mais aussi à l'optimisation des coûts du foncier. Zone urbaine mixte (habitat) Voie structurante Voie secondaire Grande infrastructure - Adapter ces objectifs aux typologies d'entreprises et notamment à celles (industrielles) pour lesquelles il faut tenir compte des législations et règles liées à la gestion environnementale et aux risques qui s'appliquent (dans le cadre des installations classées et des études de danger qui les accompagnent notamment). - Définir une organisation viarie permettant d'assurer un fonctionnement sécurisé du parc, en termes de gestion des flux liés à sa vocation : véhicules utilitaires, véhicules légers, piétons et cycles : - Le plan de circulation permet de limiter les croisements difficiles ou les manœuvres de retournement lorsque le parc reçoit des activités susceptibles de générer un trafic fréquent de poids lourds. Des espaces de retournement seront, le cas échéant, dimensionnés et aménagés sur les axes non structurants de l'opération. - Le gabarit des voies et les espaces de circulation sont définis en fonction de la vocation du parc d'activités ou du secteur du Parc, dans un souci d'économie foncière. La conception du parc intègre d'autant plus les besoins liés aux livraisons. - Les schémas d'organisation prévoient des itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés et lisibles ainsi que des aménagements permettant la desserte du parc par les transports en commun (voies dédiées, espaces pour les arrêts,...). L'accès aux points de desserte par les transports collectifs, tant lorsqu'ils sont situés à l'intérieur du parc qu'à ses abords, est facilité pour les piétons. - Les espaces de stationnement en surface sont limités à leurs besoins incompressibles et répondent aux enjeux d'optimisation foncière en proposant des solutions de mutualisation ou d'intégration au sein des bâtiments à niveaux. - Les parcs qui accueillent un nombre pertinent de salariés prévoient des espaces dédiés au covoiturage. - Des espaces de stationnements couverts pour les vélos sont réalisés à proximité des entrées des bâtiments (toutes activités y compris commerces).	notamment des espaces tampons. Ces opérations prévoient également des connexions viaires et des cheminements doux raccordés au réseau existant. De plus, le réseau de cheminements doux existant sera renforcé par la réalisation des emplacements réservés prévus en ce sens, notamment dans l'enveloppe urbaine. Le développement de la zone d'activité sur la pointe Sud permet d'assurer l'implantation des activités incompatibles avec l'habitat à une distance importante pour ne pas générer de conflit ultérieur. Le règlement écrit prévoit également des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des constructions pour assurer leur intégration dans l'environnement mais adaptées à chaque contexte urbain. En outre, dans les zones d'activité, une liberté est laissée pour encourager les constructions innovantes et présentant un haut niveau de performance énergétique. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est également importante et une gestion à la parcelle est privilégiée dans les dispositions du règlement écrit.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
- Il faudra toutefois là encore pour les secteurs accueillant des entreprises générant des flux de camions, éviter de reporter les problèmes de manœuvre sur la voie publique, donc prévoir une circulation interne des lots adaptée, qui évite cela. La performance environnementale - La conception du Parc permet si possible une gestion phasée de la réalisation des équipements pour limiter le portage financier et ainsi : - mettre en place une politique de commercialisation ciblée en gérant la consommation d'espace dans le temps - La conception des parcs prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux : - elle favorise l'infiltration des eaux de pluie à travers la recherche d'une perméabilité des surfaces de circulation et de stationnement ; - elle encourage la retenue des eaux en amont, notamment à travers les toitures végétalisées, la création de fossés plantés et de noues,... - Les espaces dédiés aux activités économiques contribuent à l'adaptation au changement climatique et à la production d'énergie renouvelable : - l'implantation et l'orientation des bâtiments intègrent des principes bioclimatiques (exposition au soleil, minimisation des enveloppes en contact avec l'extérieur,...); - l'utilisation des toitures des bâtiments de grande emprise ou des espaces de stationnement pour la production d'énergie solaire est favorisée. - Les mobilités sont optimisées en rabattement sur les transports collectifs et dans les liaisons interquartiers vers les centres villes Les services pour une performance économique et sociale - L'offre économique s'articule avec la stratégie de montée en puissance du haut débit, très haut débit, et communications mobiles de la dernière génération - Les parcs et notamment les parcs pays articulent les services avec l'offre urbaine en proximité et/ou réservent des espaces pour anticiper sur les besoins en services : - Restaurants d'entreprises, - Conciergerie - Crèche d'entreprises - Commerces de proximité liés aux parcs Figure 47. Extrait du SCOT p. 93-96	
Axe 4 Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints	
La politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre ville pour une meilleure accessibilité à pied des habitants : - Préserver la vitalité des centres des principaux pôles urbains qui doivent constituer les pôles commerciaux principaux - Maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d'agglomération - Maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent les zones rurales, les petites villes et bourgs et les quartiers des bourgs les plus importants en améliorant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre ville. A titre subsidiaire des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l'objectif de conforter l'équilibre des fonctions commerciales à l'échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l'accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d'achat. Mise en œuvre Les collectivités définiront dans leurs documents d'urbanisme un projet urbain du bourg ou du village qui permette d'augmenter le volume d'habitants en centralité renforçant ainsi le potentiel du commerce et des services accessibles à pied ; et des modes constructifs qui permettent d'utiliser les rez-de-chaussée pour du commerce ou du service sont favorisés dans les zones de centralité commerciale. Elles prévoient la création d'aménagements spécifiques afin de valoriser les centres et les secteurs à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, espaces publics conviviaux, équipements, amélioration de l'accessibilité, notamment par les modes doux) ;	L'implantation du commerce de détail en dehors des zones Ua et Ub est limité pour ne pas faire concurrence au commerce de proximité. En outre, les linéaires commerciaux du centre bourg ont été identifiés au règlement graphique et protégés dans les dispositions du règlement écrit en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement renouvellement urbain prévoient des densités différenciées pour accentuer l'offre de logement dans les secteurs de proximité des commodités et du tissu commercial de proximité. De la mixité avec la possibilité d'implantation de commerces ou de bureau est également prévu en complémentarité de l'existant dans les secteurs identifiés.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Elles favorisent la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) en centre-ville au travers de programmes de renouvellement urbain et de mesures incitatives lors des nouveaux projets. Elles étudient le cas échéant (et sous réserve des impacts négatifs liés à un marché non porteur) la mise en place du maintien des destinations commerciales avec interdiction de changement de destination sur les linéaires courts mais stratégiques des centres villes. Pour ce faire, les documents d'urbanisme : Limitent, en dehors des enveloppes urbaines, l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ce qu'ils ont pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité des centres villes. LOCALISATIONS PREFERENTIELLES Le SCOT fixe comme objectif prioritaire la localisation du commerce en centre-ville. - Par centre-ville, on entend le ou les secteurs d'animation où se concentrent commerces, services et équipements (un pôle gare peut constituer un 2^e centre-ville, par exemple) - Dans ces secteurs définis par les PLU, la commune régit librement en fonction de la morphologie et du réseau viaire les éventuelles limites de taille des commerces - Les commerces qui répondent à un besoin de proximité immédiate, hors centralité définies ci dessus, peuvent également s'implanter dans les enveloppes urbaines des bourgs notamment quand ils sont en lien avec le renforcement d'un quartier en développement et que leur implantation ne contribue pas à dévitaliser le centre ville. - Les commerces ne pouvant s'insérer dans les centres définis au point 1, en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent (notamment ceux de plus de 1 000 m² de surface plancher), sont localisés dans le cadre d'un objectif général d'équilibre de l'offre commerciale liée aux polarités du territoire et aux services de transports. Aussi, ces commerces s'implanteront de manière préférentielle : Dans les espaces suivants des pôles structurants du territoire afin de compléter l'offre commerciale, notamment dans des secteurs sous représentés : - Pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, dans les parcs existants de Calin et Toutes Joies, qui ont vocation à être renforcés (avec des évolutions marginales d'accompagnement possibles), - Pour le pôle du Loroux-Bottreau/Saint-Julien-de-Concelles/La Chapelle-Basse-Mer, - Un parc mixte à localiser entre Saint-Julien-de-Concelles et le Loroux-Bottreau dans le cadre d'une opération d'ensemble, sous réserve d'une étude d'impact, et dont la vocation pourrait recouvrir commerces, services, équipements, loisirs pour créer un pôle de service commun d'environ 6 hectares. - Un parc d'environ 5 ha sur La Chapelle-Basse-Mer (Val Fleuri et extension du Chapitre) qui permet notamment un transfert d'activité dans le cadre d'un aménagement amélioré. - Pour le pôle de Vallet, dans la zone d'aménagement commercial définie ci-après (5.5). Les commerces ayant une taille polarisante et visant une offre à l'échelle du Pays du Vignoble Nantais sont localisés dans ces espaces des pôles structurants. Compte tenu de la proximité métropolitaine, le territoire n'a pas vocation à recevoir des commerces d'une surface supérieure à 8 000 m². Dans le cadre d'une échelle de proximité : la taille de la surface commerciale est à déterminer en fonction du contexte avec la notion d'échelle de proximité : - dans des parcs existants à périmètre constant dont la vocation commerciale est avérée. Dans les zones mixtes commerces/artisanat et/ou industrie, les PLU, délimitent le secteur à vocation commerciale, si cela est possible, pour éviter les conflits d'usage et surtout une pression foncière qui impacterait les activités artisanales, - Dans les centralités d'équilibre d'avenir, dans l'enveloppe urbaine ou dans son prolongement mais dans le cadre d'un fonctionnement organisé avec le centre-ville et en lien avec les communes voisines du site d'implantation. <i>Exemple de définition de localisation en centralité d'équilibre d'avenir</i>  La création d'une surface commerciale dont la taille répond aux besoins de la commune ne peut s'insérer dans le centre-ville de la commune de la Haye-Fouassière. Deux localisations peuvent être envisagées : 1^{ère} option prioritaire : proche du centre-ville et de la gare, qui peut être considéré comme une autre centralité de la commune 2^{ème} option : dans l'espace d'activité du Pâtis, qui prolonge l'enveloppe urbaine, en prévenant les conflits d'usage avec les autres activités.	Les dispositions générales du règlement prévoient des coefficients d'imperméabilisation et d'aménagement paysager adapté à chaque contexte urbain défini par différent zonage. Ils permettent de préserver des îlots de fraîcheur au sein des enveloppes urbaines et participent à l'intégration des projets dans l'environnement tout en permettant de préserver l'intimité au sein de chaque unité foncière. S'ajoute à ces dispositions les orientations d'aménagement thématique afin de protéger les corridors écologiques et densifier les espaces tout en gardant des espaces de respiration. En outre, pour qualifier les entrées de ville en zone d'activité, les dispositions de la ZAC ont été reprises dans le règlement imposant une implantation des constructions en recul accompagné d'un aménagement paysager pour assurer une cohérence dans le développement en extension urbaine. De surcroît de nombreuses OAP permettent d'assurer une densification qualitative des espaces et d'assurer le maintien des espèces végétales existantes et de renforcer le maillage paysager existant en créant notamment des espaces tampons. Ces opérations prévoient également des connexions viaires et des cheminements doux raccordés au réseau existant. De plus, le réseau de cheminements doux existant sera renforcé par la réalisation des emplacements réservés prévus en ce sens, notamment dans l'enveloppe urbaine. Le développement de la zone d'activité sur la pointe Sud permet d'assurer l'implantation des activités incompatibles avec l'habitat à une distance importante pour ne pas générer de conflit ultérieur. Le règlement écrit prévoit également des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des constructions pour assurer leur intégration dans l'environnement mais adaptées à chaque contexte urbain. En outre, dans les zones d'activité, une liberté est laissée pour encourager les constructions innovantes et présentant un haut niveau de performance énergétique. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales est également importante et une gestion à la parcelle est privilégiée dans les dispositions du règlement écrit. Le stationnement doit également des stationnements pour les vélos en application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
 C. <u>Qualité de l'aménagement</u> des surfaces commerciales de plus de 1 000 m², également recommandée pour les surfaces commerciales de moins de 1 000 m² : Les PLU traduiront les objectifs suivants : • Ne pas remplir une fonction de commerce de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme, en ayant pour effet de déplacer hors du centre-ville des activités nécessaires à la dynamisation et à la vitalité de centre-ville. • Organiser les accès modes doux intégrant espace piéton et espace cyclable de la manière la plus directe et la plus sécurisée possible depuis les voies en lien le plus rapide avec les espaces urbains et le centre ville. • Prévoir des stationnements vélo abrité à proximité des accès aux magasins. • Privilégier le stationnement à l'arrière et un mode d'implantation des bâtiments dans une configuration plus urbaine par rapport aux voies. • Chercher à mutualiser les espaces de stationnement (pouvant se traduire par le maintien des possibilités de circulation d'un espace de stationnement à un autre : absence de clôture, continuité des cheminements piétons,...). • Mettre en œuvre une architecture de qualité « urbaine » intégrant des ouvertures et des matériaux de qualité (harmonie des coloris, bois, végétalisation,...). • Végétaliser l'espace avec des espèces locales. • Mettre en place une gestion de l'eau pluviale visant à minimiser les rejets dans le milieu récepteur en privilégiant l'amélioration des capacités d'infiltration au sol et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage. • Améliorer la performance énergétique des parcs en contribuant à une économie des consommations énergétiques et/ou en permettant au développement de la production d'énergie d'origine renouvelable (solaire, petit éolien). Figure 48. Extrait du SCOT p. 97-101	Les possibilités de mutualiser le stationnement sont également offertes pour limiter leur emprise tout en répondant aux besoins générés.

Prescriptions du SCOT	Traduction au PLU
Axe 5 DACOM – la commune de CLISSON n'est pas concernée par la ZACOM	
Axe 6 Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire	
En articulation avec les objectifs et actions prévues dans le cadre de la partie 2 et de la partie 4, le Pays du Vignoble Nantais s'appuie sur son patrimoine historique, la viticulture et ses paysages associant vallées et cours d'eaux, bords de Loire, champs de vigne et bocage, pour soutenir le développement d'un tourisme Mise en œuvre <u>L'aménagement des liaisons douces :</u> Les communes en coopération avec la profession agricole et sous réserve d'une gestion efficace des conflits d'usages potentiels avec l'activité agricole doivent avant toute ouverture de nouvelles liaisons douces, analyser avec la profession agricole les incidences sur la fonctionnalité des espaces agricoles (morcellement, accessibilité, circulation des animaux et des engins). Le cas échéant, il sera étudié la mise en place d'infrastructures pour maintenir les différentes fonctionnalités. En cas de compatibilité des différents usages, il peut être organisé une accessibilité douce fonctionnelle et fortement jalonnée pour éviter les divagations dans les espaces de productions et les propriétés privées : • Aménager des liaisons douces (piétonnières, équestres, cyclables) pour connecter les espaces patrimoniaux en recherchant une continuité aux échelles intercommunales et extraterritoriales de la maille des cheminements doux ; • Définir une signalétique et jalonner ces liaisons en prenant garde à utiliser des matériaux et à les mettre en œuvre en répondant à des objectifs de maintien dans le temps et de bonne insertion paysagère • Signaler notamment, les points d'accès aux cours d'eau et aux liaisons douces par des éléments de balisage. • Définir des séquences de « routes paysagères » le long desquelles se développent des vues remarquables et préservées donnant à lire les scènes paysagères les plus emblématiques des vallées ; • Maintenir ou rétablir le caractère ouvert des séquences et des points de franchissement des cours d'eau (abords des ponts automobiles et piétonniers notamment) ; • Mettre en œuvre une charte des usagers des chemins. <u>L'hébergement :</u> Le territoire a vocation à soutenir l'agrotourisme, mais le renforcement de l'activité économique pouvant permettre la venue d'un hôtel de taille significative pouvant accueillir des groupes (car), cette possibilité sera prise en compte à l'occasion de la programmation des parcs dans le cadre de leur vocation tertiaire. <u>La mise en valeur patrimoniale et les interfaces bâties : cf. objectif 4</u> <u>La diversification de l'agriculture : cf. objectif 3</u>	Des emplacements réservés en vue du renforcement des liaisons douces existantes et de la création de liaisons douces reliées au maillage intercommunal sont prévues. Le PADD dispose d'orientations fortes pour soutenir le développement touristique, la mise en valeur du territoire et la préservation de l'activité agricole. La densification possible des hameaux à la dentelle urbaine participe à la mise en œuvre de ces objectifs ainsi que les STECAL à vocation touristique. Cependant, la présente révision s'attache à la préservation des espaces naturels et agricole en évitant notamment le mitage.

3.2 Le Plan Local de l'Habitat

Le PLH de CLISSON Sèvre et Maine Agglomération a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 5 octobre 2021. Il se déroule sur la période 2021-2027.

Le PLU doit être compatible avec ce document de planification.

Les pages suivantes ne reprennent pas les actions en matière de pilotage et de suivi du PLH, de financement et de partenariats à mener avec les bailleurs sociaux qui ne peuvent pas être traduits dans le corpus réglementaire du PLU.

		Objectifs de construction indicatifs SCoT du Pays du Vignoble Nantais	
		en nombre	en %
Centralités d'équilibre	Centralité "d'équilibre structurant" Pôle Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	33%
	Centralités d'équilibre d'avenir	2 004	35%
Centralités intermédiaires		1 344	23%
Centralités de proximité		540	9%
Total		5 808	100%

Source : SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Figure 49. Extrait du PLH p. 23

	Répartition selon les objectifs du SCoT		Répartition communale							
	Répartition conforme aux objectifs indicatifs de production	Objectifs 6 ans du PLH	Poids démographique commune		Objectifs avant ajustements		Objectifs de production de logements ajustés			
			Population 2016	Poids démographique de la commune	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie	Objectifs 6 ans du PLH	moyenne annuelle arrondie		
Clisson	33%	777	7 035	46%	360	60		325	54	
Gétigné			3 621	24%	185	31	777	185	129	31
Gorges			4 543	30%	232	39		267	44	
Aigrefeuille-sur-Maine	35%	824	3 763	21%	171	29	210		35	
Haute-Goulaine			5 755	32%	262	44	262		44	
La Haie-Fouassière			4 648	26%	211	35	211		35	
Vieillevigne			3 961	22%	180	30	240		40	
Boussay	23%	541	2 632	18%	96	16	156		26	
Château-Thébaud			3 007	20%	110	18	50		8	
Maisdon-sur-Sèvre			2 908	20%	106	18	106		18	
Remouillé			1 899	13%	69	12	90		15	
Saint-Hilaire-de-Clisson			2 268	15%	83	14	83		14	
Saint-Lumine-de-Clisson			2 109	14%	77	13	77		13	
La Planche			2 610	44%	93	15	93		16	
Monnières	9%	212	2 179	36%	77	13	77		13	
Saint-Fiacre-sur-Maine			1 186	20%	42	7	42		7	
100%			2 354		54 124	2 354	394	2 474	412	

Sources : Aurant, CSMA travaux de la commission habitat du 29 mai 2019, conseil communautaire du 2 juillet 2019, commission habitat du 30 mars 2021

Figure 50. Extrait du PLH p. 24

		Objectifs de production de logements sociaux
Centralités d'équilibre	Haute-Goulaine	Conforme à l'article 55 de la loi SRU
	Autres communes	20%
Centralités intermédiaires		10%
Centralités de proximité		pas d'objectif

Source : SCoT du Pays du Vignoble Nantais

Figure 51. Extrait du PLH p. 25

	Objectifs de production de logements ajustés				Objectifs de production de logements locatifs sociaux			
	Objectifs 6 ans du PLH		moyenne annuelle arrondie		Taux	Objectifs 6 ans du PLH		moyenne annuelle arrondie
Clisson		325		54		65		11
Gétigné	777	185	129	31	20%	155	37	26
Gorges		267		44		53		9
Algrefeuille-sur-Maine	210		35		20%	42		7
Haute-Goulaine	262		44		35%	92		15
La Haie-Fouassière	211		35		20%	42		7
Vieilleville	240		40		20%	48		8
Boussay	156		26		10%	16		3
Château-Thébaud	50		8		10%	5		1
Maisdon-sur-Sèvre	106		18		10%	11		2
Remouillé	90		15		26%	23		4
Saint-Hilaire-de-Clisson	83		14		10%	8		1
Saint-Lumine-de-Clisson	77		13		10%	8		1
La Planche	93		16		Selon opportunités			
Monnières	77		13					
Saint-Fiacre-sur-Maine	42		7					
	2 474		412			449		75

Sources : Aurant, CSMA travaux de la commission habitat du 29 mai 2019, conseil communautaire du 2 juillet 2019, commission habitat du 30 mars 2021

Figure 52. Extrait du PLH p. 26

Orientation I - Anticiper le développement du territoire en tenant compte des diversités communales, en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers et en limitant l'étalement urbain
Action n°1 – Aider les communes à disposer des moyens fonciers et réglementaires pour la mise en œuvre du PLH
Constats et enjeux - Un dynamisme démographique et économique important : anticiper la nécessaire augmentation du nombre de logements - Un parc de logements spécialisé qui ne répond pas à l'ensemble des demandes : maisons de grande taille occupées par leurs propriétaires - Des prix fonciers et immobiliers en hausse : tension sur les marchés immobiliers - Des capacités foncières contraintes : nécessité d'une gestion économe de la ressource (zéro artificialisation nette) - Obligation de compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH : prise en compte des objectifs de production de logements - Des évolutions sociétales et environnementales à analyser pour anticiper les évolutions des documents d'urbanisme Objectifs - Appuyer les communes dans la mobilisation du foncier pour l'atteinte des objectifs quantitatifs (nombre de logements) et qualitatifs du PLH et plus particulièrement la production de logements locatifs sociaux - Appuyer les communes dans la mobilisation de leurs documents de planification pour l'atteinte des objectifs de production dans le respect des objectifs de densité du SCoT Modalités de l'action - Élaboration et suivi d'un programme d'actions foncières (PAF) ciblant les potentiels fonciers à mobiliser prioritairement pour la mise en œuvre du PLH (potentiels fonciers identifiés dans le cadre de l'observation foncière : action n°15) - Formalisation d'un partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPFLA) pour le portage foncier de terrains répertoriés dans le programme d'actions foncières - Aide financière à l'acquisition foncière pour les opérations de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe répondant aux priorités du PLH et rencontrant des difficultés financières de réalisation (T2, opérations de centre-bourg, logements dédiés à des publics spécifiques) : compensation de la « surcharge foncière » au-delà des plafonds fixés par l'État (aide non systématique, soumise à validation préalable de la commission habitat : cf. action n°3); modalités d'octroi des aides aux logements sociaux précisées chaque année par délibération de l'intercommunalité (cf. action n°3) - Veille à la cohérence des documents d'urbanisme communaux et du PLH : accompagnement des communes pour l'élaboration et la révision des PLU, conseils et préconisations pour une mobilisation des PLU dans l'atteinte des objectifs du PLH Niveau de priorité 1

Figure 53. Extrait du PLH p. 34

Traduction au sein du PLU :

En tant que centralité d'équilibre « structurant », la projection de développement de CLISSON, conformément aux objectifs du PLH est très importante. La population connue est de 7 507 habitants (source INSEE 2020), il est projeté d'accueillir 1243 habitants supplémentaires d'ici 2034 pour atteindre une population totale de 8 750 habitants.

Cela entraîne un besoin de 611 logements au regard de l'évolution du desserrement des ménages. Environ 470 seront réalisés dans la partie actuellement urbanisée de la commune.

Les OAP de plus de 10 logements prévoient une part de production de logement sociaux d'au moins 20%. En outre, le règlement dispose que toute opération à partir de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux. Il y a un potentiel de production de 57 logements sociaux supplémentaires minim.

Les objectifs du PLU sont conformes aux objectifs du PLH.

Orientation IV – Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins

Action n°8 – Favoriser le soutien à domicile des personnes âgées

Constats et enjeux

- Une population vieillissante : une forte augmentation de la part des personnes de plus de 60 ans à anticiper
- Une demande forte des personnes âgées pour le maintien à domicile
- Une coordination entre acteurs insuffisamment développée

Objectifs

- Autant que possible, permettre aux personnes âgées de conserver leur autonomie et leur environnement (logement, commune, secteurs géographiques)

Modalités de l'action

- Accompagner les personnes âgées dans leur projet résidentiel : une mission des CLIC à conforter (évaluation des besoins, appui au déménagement...)
- Développer un service « petits travaux » à destination des personnes âgées : réalisation de travaux d'entretien des logements (changement de joints, d'ampoule, taille de haie, tonte...) par des professionnels à des prix maîtrisés pour les bénéficiaires grâce à un système de cotisation et éventuellement une participation financière de l'intercommunalité ; modalités à préciser en coordination avec les CLIC et en partenariat avec le Conseil Départemental et les organismes de services à domicile présents dans l'intercommunalité
- Encourager la production de petits logements : cf. actions n°1 et n°3
- Accompagner les propriétaires pour la réalisation de travaux d'adaptation de leur logement (PIG) : cf. action n°7

Niveau de priorité

1

Figure 54. Extrait du PLH p. 54

Traduction au sein du PLU :

La diversification des typologies de logements produites dans le cadre de la production de logements est l'un des paragraphes de l'orientation d'aménagement « Densité ».

Orientation IV – Mieux accompagner les différents publics dans la satisfaction de leurs besoins
Action n°9 – Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage
Constats et enjeux • Deux aires d'accueil des gens du voyage aux taux d'occupation contrastés : sous-occupation à Clisson, très forte occupation à Haute-Goulaine • Une connaissance insuffisante des aspirations et des dynamiques de sédentarisation • Des stationnements illicites en période estivale, liés à l'absence d'aire de passage
Objectifs En conformité avec le schéma d'accueil des Gens du Voyage 2018-2024 : • Maintenir l'offre d'aires d'accueil dans le territoire de l'intercommunalité • Répondre à la demande de sédentarisation de ménages occupant les aires d'accueil
Modalités de l'action • Maintien des aires d'accueil de Haute-Goulaine / Basse-Goulaine (28 places) et de Clisson (16 places) • Accompagnement des familles souhaitant se sédentariser dans l'intercommunalité (selon le diagnostic du SDAGV, 2 familles présentes sur l'aire de Clisson ont émis ce souhait) : création de terrains familiaux ou autre solution à définir en partenariat avec ces familles • Participer aux travaux de l'État sur la création d'une aire de passage pour les Gens du voyage itinérants en période estivale : capacité d'accueil pour les stationnements de la période estivale, les hospitalisations et en substitution à la fermeture de l'aire d'accueil de Clisson
Niveau de priorité 2

Figure 55. Extrait du PLH p. 56

Traduction au sein du PLU :

L'aire d'accueil des gens du voyage existante est située en dehors de l'enveloppe urbaine et fait donc l'objet du STECAL Nv délimité au droit de cette emprise pour ne pas générer de consommation d'ENAF. L'objectif de STECAL est de garantir le maintien et le renforcement de cette aire.

Pour le moment, les discussions sur l'accompagnement des familles qui souhaitent se sédentariser n'a pas donné à lieu à la formalisation d'un projet sur le territoire de la commune de Clisson. Donc il n'y a pas d'autre retranscription dans le règlement du PLU révisé. En outre, il s'agit d'une compétence intercommunale gérée par la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo

3.3 Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET CLISSON Sèvre et Maine Agglomération a été approuvé le 25 mai 2021. Ses actions sont programmées sur 6 ans. Le PLU doit être compatible avec ce document de planification.

Axes du PCAET	Traduction au PLU
Axe stratégique 1 Mobiliser et sensibiliser les acteurs du territoire	
Orientation 1 Assurer la gouvernance du PCAET	
Action 1 Piloter et évaluer le PCAET Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Former les élus, les agents Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 2 Mobiliser, sensibiliser l'ensemble des acteurs autour des engagements de l'agglo	
Action 1 Mobiliser et sensibiliser l'ensemble des acteurs du territoire Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Axe stratégique 2 Engager l'intercommunalité et les communes dans une démarche d'exemplarité	
Orientation 1 - Améliorer la performance énergétique des bâtiments publics	
Action 1 Accompagner les collectivités dans l'amélioration énergétique de leurs bâtiments (pilotage des installations et travaux) Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Accompagner les projets de construction pour atteindre des objectifs de performance de « basse consommation ou « passif » Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
- Accompagner les projets de construction pour qu'ils soient très performants, intégrant des énergies renouvelables (sans source de combustion, n'émettant pas de GES ni de polluants), des matériaux biosourcés ainsi que la prise en compte de la qualité de l'air intérieur (ventilation, radon, ...) - Accompagner les collectivités à anticiper la réglementation en s'appuyant sur le label E+C- et en visant le E3+ C2- (utilisation de matériaux biosourcés) - Développer et pérenniser la mission de conseils en énergie partagés. Intégrer le CEP dans le comité de pilotage et/ou comité technique du projet pour qu'il participe aux différentes phases d'études (dès le programme à minima) pour bénéficier d'un appui technique à la définition des objectifs de performance et en relecture/analyse des propositions des équipes de maîtrise d'œuvre, prendre en compte une réflexion sur le coût global du projet ; réfléchir sur la mutualisation des espaces (mutualisation des activités dans une même salle) pour maximiser les taux d'occupation. Figure 56. Extrait du PCAET p.25	La zone Ua reprend le périmètre du SPR où les dispositions concernant la préservation de l'écrin architectural des constructions sont contraignantes. En dehors de cette zone, les éléments de patrimoine remarquable ont été identifiés et protégés dans le règlement. Concernant les éléments non repérés, il est laissé une plus grande liberté architecturale même si des dispositions encadrent une cohérence au regard de l'environnement existant et des caractéristiques architecturales de la commune. Cependant, l'innovation et la performance énergétique sont encouragées par l'application de dispositions dérogatoires. Les dispositions générales du PLU prévoient un coefficient d'imperméabilisation et impose un pourcentage d'espaces paysagers dans des proportions mesurées au regard des spécifiques de la zone. Une proportion plus importante est attendue dans les zones urbaines « lâches ».
Action 3 Assurer le suivi des consommations d'énergie et d'eau	
- Mettre en place des outils de suivi de consommation et d'analyse pour être en capacité de disposer de l'ensemble des consommations de fluide de façon simple, efficace et précise pour proposer des solutions d'amélioration, - Informer et sensibiliser les usagers à la réduction des consommations d'eau et d'énergie (bonnes pratiques) et faciliter l'intégration des énergies renouvelables (sans source de combustion, n'émettant pas de GES ni de polluants) respectueuses de l'environnement et du patrimoine du territoire. Figure 57. Extrait du PCAET p.26	Le règlement écrit du PLU prévoit des dérogations aux dispositions réglementaires concernant la volumétrie et l'aspect extérieur des bâtiments pour encourager l'utilisation d'énergie renouvelable. En zone A et N sont autorisés en ce sens les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt

Axes du PCAET	Traduction au PLU
	collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes : - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (par exemple : station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport) ; - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ; - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
Action 4 Réduire la consommation d'énergie de l'éclairage public	
- Réaliser un diagnostic de l'existant pour identifier l'obsolescence, - Réaliser un diagnostic de la biodiversité - Définir le projet (financement, partenariat (contrat de performance énergétique)), - Remplacer les équipements actuels par des équipements plus performants (LED ou basse consommation) et adaptés (éclairage tourné vers le sol et non vers le ciel) et assurer le suivi et la maintenance - Mettre en place une trame noire (suppression de certains points lumineux, extinction de l'éclairage dans un souci de préservation de la biodiversité) Au-delà de l'éclairage public, une réflexion pourra porter sur la pollution lumineuse des publicités et des panneaux d'affichage. Figure 58. Extrait du PCAET p.27	Des prospections écologiques ont été menées sur les secteurs en extension urbaine permettant de connaître le diagnostic de la biodiversité. La mise en place d'une trame noire fait partie des Mesures Eviter, Réduire, Compenser pouvant être mises en place.
Action 5 Valoriser la performance des bâtiments et de l'éclairage public Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 2 Développer le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments publics	
Action 1 Systématiser la promotion et l'intégration des énergies renouvelables dans les bâtiments publics Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 intégrer dans la commande publique le recours à l'achat d'énergies renouvelables Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 3 Améliorer la qualité de l'air intérieur des bâtiments publics	
Action 1 Former les élus et les agents aux enjeux de la qualité de l'air Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 4 Réduire l'impact des déplacements de la collectivité	
Action 1 optimiser les déplacements des agents des collectivités - Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Former les agents à l'éco-conduite Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 3 Favoriser le recours aux alternatives à la voiture individuelle par les agents	
- Acquérir des vélos dans la flotte de véhicules - Organiser le défi mobilités. Dans cette démarche, privilégier la réduction des déplacements (visio-conférence, co-working, télétravail ...) et les mobilités douces, l'usage des transports en commun, puis le covoiturage. Figure 59. Extrait du PCAET p.34	Les orientations d'aménagement prévoient des connections aux réseaux viaires existants et la facilitation des mobilités douces par l'intermédiaire des opérations. Des emplacements réservés sont prévus pour le renforcement et la réalisation de mobilités douces. Pour favoriser la place du vélo dans le cadre de la réalisation des projets, le règlement écrit impose la réalisation de stationnements vélo en reprenant les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022.

Axes du PCAET	Traduction au PLU
Action 4 Favoriser l'autopartage des véhicules de la flotte des collectivités Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 5 Faire évoluer la flotte de véhicules des collectivités vers des carburants à faible impact Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 6 Etudier l'impact de la collecte des déchets ménagers Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 5 Développer une démarche d'achat public durable	
Action 1 Intégrer des critères de développement durable dans les marchés publics Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 6 Préserver la ressource en eau et la biodiversité	
Action 1 Diminuer l'impact de la ressource en eau	
- Mettre en place la récupération d'eau dans les bâtiments publics, - Améliorer l'efficacité des installations par le recours à des dispositifs plus économes, - Sensibiliser à la réduction des consommations d'eau, - Intégrer les cuves de récupération des eaux dès la conception des bâtiments ou lors de projets de réhabilitation, - Avoir une gestion écologique des espaces verts, mise en place d'un plan de gestion des espaces verts ; favoriser les espèces faiblement consommatrices d'eau ou peu sensibles au stress hydrique Figure 60. Extrait du PCAET p.39	Les zones urbaines ont délimité au droit des espaces déjà urbanisés aujourd'hui et occupés par des bâtiments, aménagements. Les réservoirs de biodiversité majeurs sont classés en zone naturelle ou agricole où le règlement interdit toute nouvelles construction principale par principe en dehors de celles concourant à l'activité agricole ou naturelle. Pour renforcer cette protection, une orientation d'aménagement thématique mise en valeur des continuités écologiques est en place sur l'ensemble du territoire. Les zones en extension urbaine ont été délimitées en dehors des zones humides et des boisements identifiés et reportés au règlement graphique. Toutes les OAP sectorielles qui recouvrent les secteurs à aménager comportent des dispositions pour préserver la biodiversité. Le maillage bocager a également fait l'objet d'un repérage, d'une identification au règlement graphique et d'une protection dans les dispositions du règlement écrit. Ces protections sont adaptées aux enjeux écologiques représentés et graduées lorsqu'il y a différents niveaux de priorité qui ont été identifiés. En outre, les possibilités de construire au droit de ces espaces est également limité pour ne pas porter atteinte à leur conservation. Les Réseaux hydrographiques et mares sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les cours d'eau sont classés en zone Naturelle pour assurer leurs protections.

Axes du PCAET	Traduction au PLU
	En 2011, une étude sur les zones humides a été réalisée. Les sites en extension urbaine ont fait l'objet de prospections récentes pour s'assurer qu'ils ne présentaient pas d'enjeux, notamment de zones humides. L'ensemble des zones humides établies par ces études est reporté dans le règlement graphique et fait l'objet d'une protection traduite dans le règlement écrit interdisant par principe toutes constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sol portant atteinte à leur intégrité. Les zones constructibles sont situées en dehors des zones humides. La zone Ua est traversée par la Sèvre Nantaise qui fait l'objet d'aménagements historiques. Ce zonage Ua reprend le périmètre du SPR comportant des dispositions reprenant les mesures de protection afférentes et prenant en compte les dispositions du PPRI, SUP qui s'applique nonobstant toute disposition d'urbanisme. Il n'est pas prévu de création de voirie au droit des cours d'eau mais simplement d'aménagements de type cheminement doux pour permettre la mise en valeur de ce patrimoine et faciliter les liaisons douces. Des emplacements réservés sont prévus en ce sens et les aménagements réalisés prendront en compte toutes les dispositions en vigueur pour protéger ces espaces.
Action 2 Prendre en compte les impacts environnementaux des projets publics Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 3 Zéro artificialisation nette des sols pour les projets portés par l'ensemble des collectivités de CSMA	
- Intégrer le principe Eviter Réduire Compenser dans les textes réglementaires et la conduite des projets d'aménagement; en donnant la priorité à l'évitement, puis à la réduction. - Protéger les zones agricoles et naturelles sensibles (fonds de vallées, corridors écologiques, sites Natura 2000, ...), - Identifier les friches à restaurer, - Faire évoluer le schéma de développement des zones d'activités. - Inciter les communes à s'inscrire dans cette démarche Figure 61. Extrait du PCAET p.41	Les sites en extension urbaine sont mesurés et prennent en compte les paramètres évoqués qui sont approfondis dans le chapitre 2 du présent rapport de présentation. Les secteurs d'extension urbaine sont ciblés au droit de la zone urbaine existante où les possibilités de culture sont limitées à cause de la proximité des habitations. Le dessein du zonage et des zones n'entraîne pas d'enclavement des zones Agricoles. La pression foncière de la présente révision sur les zones Agricole est moins importante car elle a entraîné la fermeture de nombreuses zones à urbaniser.

Axes du PCAET	Traduction au PLU
	Les sites d'extension urbaine identifiés ont été choisis soit parce qu'ils portaient sur des sites de projets existants toujours en vigueur, soit parce qu'il s'agit d'équipements complémentaires à ceux existants et donc positionnés à proximité de ces derniers. Les possibilités de construire dans les hameaux sont limitées à la dentelle urbaine pour impacter le moins possible l'activité agricole et assurer la protection des terres AOC. Les terres AOC impactées correspondent à des emprises en zone économique déjà urbanisées et à des bords d'enveloppe urbaine de hameaux sur des terrains à bâtir en cours de commercialisation. En secteur Ah de hameaux pouvant être densifiés, en application du principe de réciprocité, une bande tampon de 10 mètres non aedificandi est prévue au droit des zones A. Il n'y a pas de création de nouveau hameau. En zones A et N strictes, seules les annexes et extension mesurées sont autorisées. Le règlement écrit est également développé pour assurer l'intégration architecturale et paysagère des constructions. Seuls 4 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination en application de critères objectifs. Le site du Hellfest a été délimité au site utilisé aujourd'hui et un projet de ZAP va être sollicité par la commune auprès des services de l'Etat pour protéger les terres A. Les Mesures Eviter, Réduire, Compenser appliquées à chaque rubrique du PLU sont déclinées dans le chapitre 2.
Action 4 Communiquer et sensibiliser à la préservation de la biodiversité Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 7 Promouvoir l'éco-exemplarité au sein des collectivités	
Action 1 Optimiser les usages informatiques et les outils de télécommunication Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Développer la prévention et le tri des déchets Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Axe stratégique 3 Se déplacer sereinement sur le territoire	
1 Donner leur place aux modes actifs dans les déplacements quotidiens	
Action 1 Porter et renforcer la politique en faveur des modes actifs	
Mise en œuvre le Plan Global de Déplacements : - Réaliser des itinéraires piétons et cyclables pour faciliter les circulations intra et intercommunales ; - Développer une offre de services autour du vélo (location, réparation, apprentissage), - Implanter une offre de stationnement adaptée aux différents usages des habitants.	Les orientations d'aménagement prévoient des connections aux réseaux existants et la facilitation des mobilités douces par l'intermédiaire des opérations. Des

Figure 62. Extrait du PCAET p.47

Axes du PCAET	Traduction au PLU
	emplacements réservés sont prévus pour le renforcement et la réalisation de mobilités douces. Pour favoriser la place du vélo dans le cadre de la réalisation des projets, le règlement écrit impose la réalisation de stationnements vélo en reprenant les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022. L'offre de stationnement sera renforcée dans le cadre de la mise œuvre d'un espace de stationnement sur le site de l'OAP Esplanade D'Alatri. Le site est situé en extension urbaine, en interface avec la zone Agricole existante composée de bâtiments à vocation d'habitat car à proximité immédiate du centre-bourg. Elle permettra de compléter l'offre de stationnement du complexe sportif du Val de Moine et des établissements scolaires situés en face, de l'autre côté de la Route de Bournigal au Nord-Ouest de l'opération.
Action 2 Définir une politique partagée sur l'aménagement de la voirie et des espaces publics Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 3 Intégrer la proximité dans la planification du territoire	
- Élaborer une stratégie de développement économique et de localisation des équipements et services à l'échelle intercommunale - Traduire les orientations de mobilité douce dans les documents d'urbanisme Figure 63. Extrait du PCAET p.49	Les orientations d'aménagement prévoient des connections aux réseaux viaires existants et la facilitation des mobilités douces par l'intermédiaire des opérations. Des emplacements réservés sont prévus pour le renforcement et la réalisation de mobilités douces. Pour favoriser la place du vélo dans le cadre de la réalisation des projets, le règlement écrit impose la réalisation de stationnements vélo en reprenant les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022. L'offre de stationnement sera renforcée dans le cadre de la mise œuvre d'un espace de stationnement sur le site de l'OAP Esplanade D'Alatri. Le site est situé en extension urbaine, en interface avec la zone Agricole existante composée de bâtiments à vocation d'habitat car à proximité immédiate du centre-bourg. Elle permettra de compléter l'offre de stationnement du complexe sportif du Val de Moine et des établissements scolaires situés en face, de l'autre côté de la Route de Bournigal au Nord-Ouest de l'opération.

Axes du PCAET	Traduction au PLU
	Le développement économique de la commune est prévu au regard de la densification des zones d'activités existante et à l'extension de la ZAC de Tabari. L'emprise de la ZAC initiale était plus importante que celle retenue dans le cadre de la présente révision du PLU. Cependant, au regard du diagnostic du potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et dans la conciliation de l'objectif de réduction de la consommation foncière cette emprise a été réduite. En outre, cela permet de participer à la préservation des zones N et du maillage bocager identifié sur la pointe Sud du territoire. La zone en extension urbaine, seconde phase de réalisation de cette opération, fait l'objet d'une orientation d'aménagement prévoyant la préservation et le renforcement des corridors de biodiversité entraînant une consommation foncière limitée à 7 hectares factuellement. Cette future opération sera reliée aux liaisons douces et automobiles existantes et une cohérence d'ensemble sera assurée par la reprise dans le règlement écrit des dispositions du cahier de charges de la ZAC sur le zonage de cette zone d'activité. Les autres zones d'activités n'ont pas vocation à s'étendre et sont donc intégrées à l'enveloppe urbaine existante sans ouverture à l'urbanisation supplémentaire. Les zones d'activités doivent se renforcer et se renouveler, le règlement écrit est disposé en ce sens. Cependant, des gardes fous ont été mis en place pour que leur développement n'entraîne pas de concurrence par rapport au commerce du centre-bourg. La zone de Tabari n'a pas vocation à accueillir de commerces de petite surface et les axes de commerces principaux du centre-bourg sont identifiés et protégés au règlement.
Orientation 2 Mailler le territoire dans une logique d'alternatives à la voiture individuelle	
Action 1 Faire évoluer l'offre de transports collectifs Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Réinterroger les fonctions du réseau routier Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
3 Accompagner les habitants dans leur(s) mobilité(s) Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 1 Elaborer un plan de communication Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	

Axes du PCAET	Traduction au PLU
Action 2 Mobilier les relais pour accompagner la mobilité des habitants Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 3 Se servir des outils numériques pour informer et faire évoluer les pratiques Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 4 Développer une mobilité décarbonée	
Action 1 Faire évoluer le parc de véhicules vers des carburants alternatifs Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 développer les espaces de travail partagés Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 5 Structurer la gouvernance – développer une mobilité décarbonée	
Action 1 Se donner les moyens de suivre, animer, mettre en œuvre le PGD	
Mise en œuvre des actions du Plan Global de Déplacements : - Inscrire le territoire dans une logique de coordination avec les territoires voisins ; - Mobiliser les habitants dans la construction de la politique de mobilité ; - Intégrer la mobilité dans l'ensemble des politiques publiques Figure 64. Extrait du PCAET p.57	Les dispositions générales du PLU prévoient un coefficient d'imperméabilisation et impose un pourcentage d'espaces paysagers dans des proportions mesurées au regard des spécifiques d la zone. Une proportion plus importante est attendue dans les zones urbaines « lâches ».
Action 2 Animer la politique de mobilité du territoire auprès des différents acteurs	
- Mise en œuvre des actions du Plan Global de Déplacements : Intégrer la mobilité dans l'ensemble des politiques publiques Figure 65. Extrait du PCAET p.58	Les dispositions générales du PLU prévoient un coefficient d'imperméabilisation et impose un pourcentage d'espaces paysagers dans des proportions mesurées au regard des spécifiques d la zone. Une proportion plus importante est attendue dans les zones urbaines « lâches ». Les orientations d'aménagement prévoient des connections aux réseaux viaires existants et la facilitation des mobilités douces par l'intermédiaire des opérations. Des emplacements réservés sont prévus pour le renforcement et la réalisation de mobilités douces.
Axe stratégique 4 : Améliorer la performance énergétique des bâtiments	
Orientation 1 Accompagner la rénovation de l'habitat	
Action 1 Déployer une plateforme territoriale de la rénovation énergétique Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Accompagner les ménages modestes dans la rénovation énergétique de leur logement Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 3 Inciter à la réalisation d'un audit énergétique à destination des particuliers Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 4 Accompagner les projets de construction et de rénovation pour atteindre des objectifs de performance « très basse consommation » ou « passif » Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
- Définir une politique de soutien financier pour accompagner les projets de construction et de rénovation pour atteindre des objectifs de performance « très basse consommation » ou « passif »	Les dispositions générales du PLU prévoient un coefficient d'imperméabilisation et

Axes du PCAET	Traduction au PLU
Figure 66. Extrait du PCAET p.65	impose un pourcentage d'espaces paysagers dans des proportions mesurées au regard des spécifiques d la zone. Une proportion plus importante est attendue dans les zones urbaines « lâches ». La zone Ua reprend le périmètre du SPR où les dispositions concernant la préservation de l'écrin architectural des constructions sont contraignantes. En dehors de cette zone, les éléments de patrimoine remarquable ont été identifiés et protégés dans le règlement. Concernant les éléments non repérés, il est laissé une plus grande liberté architecturale même si des dispositions encadrent une cohérence au regard de l'environnement existant et des caractéristiques architecturales de la commune. Cependant, l'innovation et la performance énergétique sont encouragées par l'application de dispositions dérogatoires. Les dispositions générales favorisent également l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'utilisation des techniques dites « tous tuyaux ».
Action 5 Inciter et soutenir les particuliers dans l'acquisition d'un système de chauffage moins émetteur Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 6 Valoriser les actions de maîtrise de la dépense énergétique via les certificats d'énergies (CEE)	
Orientation 2 Encourager l'utilisation des matériaux biosourcés pour les nouvelles constructions (entreprises et habitat)	
Action 1 Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés pour les nouvelles constructions (entreprises et habitat)	
Promouvoir les nouveaux matériaux, encourager la professionnalisation des entreprises du bâtiment vers l'écoconstruction, accompagner le développement d'une filière locale Figure 67. Extrait du PCAET p.68	Les dispositions générales du PLU prévoient un coefficient d'imperméabilisation et impose un pourcentage d'espaces paysagers dans des proportions mesurées au regard des spécifiques d la zone. Une proportion plus importante est attendue dans les zones urbaines « lâches ». La zone Ua reprend le périmètre du SPR où les dispositions concernant la préservation de l'écrin architectural des constructions sont contraignantes. En dehors de cette zone, les éléments de patrimoine remarquable ont été identifiés et protégés dans le règlement. Concernant les éléments non repérés, il est laissé une plus grande liberté architecturale même si des dispositions encadrent une cohérence au regard de l'environnement existant et des caractéristiques architecturales de la commune. Cependant, l'innovation et la

Axes du PCAET	Traduction au PLU
	performance énergétique sont encouragées par l'application de dispositions dérogatoires. Les dispositions générales favorisent également l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'utilisation des techniques dites « tous tuyaux ».
Action 2 Réviser les PLU pour intégrer les obligations en lien avec la maîtrise de la dépense énergétique	
- Définir les critères urbanistiques écologiques souhaités sur le territoire, - Élaborer un PLUi prenant en considération l'ensemble des enjeux, mobiliser les parties prenantes concernées pour les informer et les faire participer aux échanges et étapes de validation de cette révision des modalités d'aménagement du territoire, - Rédiger une charte à soumettre aux bureaux d'études travaillant sur le territoire, communiquer et valoriser les bonnes pratiques, évaluer et améliorer en continu" Figure 68. Extrait du PCAET p.69	Les dispositions générales du PLU prévoient un coefficient d'imperméabilisation et impose un pourcentage d'espaces paysagers dans des proportions mesurées au regard des spécifiques d la zone. Une proportion plus importante est attendue dans les zones urbaines « lâches ». La zone Ua reprend le périmètre du SPR où les dispositions concernant la préservation de l'écrin architectural des constructions sont contraignantes. En dehors de cette zone, les éléments de patrimoine remarquable ont été identifiés et protégés dans le règlement. Concernant les éléments non repérés, il est laissé une plus grande liberté architecturale même si des dispositions encadrent une cohérence au regard de l'environnement existant et des caractéristiques architecturales de la commune. Cependant, l'innovation et la performance énergétique sont encouragées par l'application de dispositions dérogatoires. Les dispositions générales favorisent également l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'utilisation des techniques dites « tous tuyaux ».
Orientation 3 Améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires et industriels	
Action 1 Créer une mission de conseils en énergie partage auprès des entreprises du territoire Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Axe stratégique 5 Développer et soutenir une économie locale et durable	
Orientation 1 Accompagner la transition vers une agriculture et une alimentation durable	
Action 1 Définir un projet alimentaire de territoire Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Accompagner le changement de pratiques agricoles Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 2 Développer une économie circulaire	

Axes du PCAET	Traduction au PLU
Action 1 Développer l'économie circulaire entre les entreprises Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Créer un réseau local dans l'économie sociale et solidaire Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 3 Développer le réemploi Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 4 Poursuivre les actions de réduction des déchets Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Axe stratégique 6 Développer le potentiel énergétique renouvelable du territoire	
Orientation 1 Améliorer la connaissance du potentiel du territoire	
Action 1 Réaliser une étude du potentiel de développement des énergies renouvelables du territoire Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Action 2 Création d'un comité technique pour la production d'énergies renouvelables sur le territoire Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	
Orientation 2 Favoriser le développement de la production et de la consommation des énergies renouvelables	
Action 1 Accompagner tous les projets de rénovation et de construction pour intégrer les énergies renouvelables	
- Diffuser le cadastre solaire, - Etudier le déploiement du photovoltaïque sur des espaces artificialisés ou délaissés inutilisables à d'autres usages (sols pollués, friches, ombrières sur parking, toitures), - Favoriser les projets d'installation d'ENR dans les documents d'urbanisme Figure 69. Extrait du PCAET p.83	La zone Ua reprend le périmètre du SPR où les dispositions concernant la préservation de l'écrin architectural des constructions sont contraignantes. En dehors de cette zone, les éléments de patrimoine remarquable ont été identifiés et protégés dans le règlement. Concernant les éléments non repérés, il est laissé une plus grande liberté architecturale même si des dispositions encadrent une cohérence au regard de l'environnement existant et des caractéristiques architecturales de la commune. Cependant, l'innovation et la performance énergétique sont encouragées par l'application de dispositions dérogatoires. Le règlement écrit des zones A et N autorise les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes : - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (par exemple : station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport) ; - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ; - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
Action 2 Développer l'utilisation de l'énergie solaire (photovoltaïque et thermique) Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	

Axes du PCAET	Traduction au PLU
Action 3 Accompagner le développement de projets de méthanisation	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Action 4 Favoriser le développement de l'énergie éolienne	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Action 4 Développer l'énergie hydraulique	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Action 6 Développer le stockage des énergies renouvelables	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Axe stratégique 7 Atténuer la vulnérabilité et adapter le territoire au changement climatique	
Orientation 1 Préserver la ressource en eau	
Action 1 Mettre en place une politique globale de gestion de la quantité d'eau	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Action 2 Encourager la récupération de l'eau par les habitants	Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.
Action 3 Favoriser l'infiltration des zones humides	
- Étudier les matériaux et techniques, - Favoriser les revêtements perméables, - Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant l'artificialisation des sols et en intégrant des prescriptions dans les documents d'urbanisme et dans les cahiers des charges destinés aux aménageurs, ... Figure 70. Extrait du PCAET p.94	Les dispositions générales du PLU prévoient un coefficient d'imperméabilisation et impose un pourcentage d'espaces paysagers dans des proportions mesurées au regard des spécifiques de la zone. Une proportion plus importante est attendue dans les zones urbaines « lâches ». Des parcs et jardins à préserver sont identifiés et protégés à l'intérieur des zones urbanisées. La zone Ua reprend le périmètre du SPR où les dispositions concernant la préservation de l'écran architectural des constructions sont contraignantes. En dehors de cette zone, les éléments de patrimoine remarquable ont été identifiés et protégés dans le règlement. Concernant les éléments non repérés, il est laissé une plus grande liberté architecturale même si des dispositions encadrent une cohérence au regard de l'environnement existant et des caractéristiques architecturales de la commune. Cependant, l'innovation et la performance énergétique sont encouragées par l'application de dispositions dérogatoires. Laissant alors la possibilité de réaliser des toitures végétalisées qui sont également comptabilisées dans les surfaces non imperméabilisées. Les dispositions générales favorisent également l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour limiter l'utilisation des techniques dites « tous tuyaux ». Les réservoirs de biodiversité majeurs sont classés en zone naturelle ou agricole où le

Axes du PCAET	Traduction au PLU
	règlement interdit toute nouvelles construction principale par principe en dehors de celles concourant à l'activité agricole ou naturelle. Pour renforcer cette protection, une orientation d'aménagement thématique mise en valeur des continuités écologiques est en place sur l'ensemble du territoire. Les zones humides sont identifiées au règlement graphique et protégées dans les dispositions du règlement écrit. Les zones à urbaniser ont été définies pour ne pas impacter ces secteurs à protéger.
Orientation 2 Préserver la biodiversité et développer la séquestration carbone	
Action 1 Développer l'agroforesterie et la plantation des haies	
En cohérence avec les enjeux de biodiversité (favoriser la diversité d'espèces végétales plantées) et d'adaptation au changement climatique (espèces locales, peu sensibles au stress hydrique, peu allergisantes) S'inspirer du programme Breizh Bocage en Bretagne Concernant la valorisation de la ressource : limiter à la filière bois-énergie les déchets d'entretien des haies et favoriser la filière bois d'œuvre. La gestion de la ressource en bois devra se faire de manière à assurer sa pérennité et sa durabilité. Figure 71. Extrait du PCAET p.95	Les espaces non urbanisés ont été classés en zone Agricole ou Naturelle où par principe, les constructions et aménagements ne relevant pas de l'activité agricole ou forestière sont interdits. La protection de ces réservoirs de biodiversités s'accompagne dans le règlement graphique par une identification des zones humides, boisements et trames bocagères qui bénéficient de mesures de protection particulière. Dans les zones où les enjeux sont forts, la protection de ces réservoirs de biodiversité y est plus forte que dans les zones d'enjeu modéré. L'orientation d'aménagement thématique mise en valeur des réservoirs de biodiversité étoffe ces protections et les conseils pour participer à la conservation de ces réservoirs.
Action 2 Développer l'éco-pâturage pour l'entretien des espaces verts publics Ces objectifs relèvent de la mise en œuvre politique du PCAET sans objet pour le PLU.	

CHAPITRE 4 INDICATEURS D'EVALUATION

4.1 L'identification des cibles à évaluer

L'article R161-3 du code de l'urbanisme dispose que :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : [...]

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; »

Le présent chapitre a pour objet de proposer **des indicateurs de suivi** qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des **mesures compensatoires envisagées**, au vu :

- Du diagnostic de l'état initial, qui a conduit à l'identification des enjeux liés aux différentes thématiques environnementales sur le territoire ;
- Des mesures prises pour supprimer, compenser ou réduire les incidences générées par la mise en œuvre du PLU ;
- Des objectifs fixés par la commune pour assurer la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre de son PLU ;
- Des effets résiduels à attendre suite à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

4.2 Echéances d'évaluation du PLU

- L'échéance d'évaluation des indicateurs du PLU est fixée par l'article L-153-27 du Code de l'urbanisme.

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, **ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.

- En revanche, l'article L131-7 du code de l'urbanisme définit depuis le 17 juin 2020 les conditions de mises en compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

Tous les 3 ans, les collectivités auront à vérifier si de nouveaux documents sectoriels sont entrés en vigueur et adapteront en une seule fois leur document d'urbanisme pour prendre en compte tous les nouveaux documents sectoriels ou ceux qui ont évolué.

L'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premiers et troisièmes alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.

La procédure de mise en compatibilité pourra s'opérer par modification simplifiée. Le temps que cette mise en compatibilité se fasse, le document d'urbanisme ne sera exposé à aucun contentieux qui résulterait de sa non mise en compatibilité. Par exception, le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec un Scot est d'un an

- **Cas habituel**

La délibération portant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise au **plus tard trois ans** après soit l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité.

- **Cas d'approbation du Schéma de Cohérence Territorial (élaboration ou révision)**

La délibération portant maintien ou mise en compatibilité du PLU est prise **au plus tard un an** faisant suite à son élaboration ou sa révision, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité, soit la délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité du SCOT

4.3 Les indicateurs d'évaluation

Orientations du PADD	Objectifs déclinés	Indicateurs de suivi	Acteurs sollicités	Unité de mesure
ORIENTATION 1 : DEVELOPPER UN TERRITOIRE RESILIENT	1. Projeter une croissance démographique modérée et cohérente avec le PPRNPI*	Nombre d'habitants	Commune/INSEE	Unité d'habitants
	2. Concevoir une densification du tissu urbain en respectant le patrimoine bâti du bourg	Nombre de logements vacants	Commune/INSEE	Taux d'occupation des logements vacants
		Nombre de logements sociaux	Commune/INSEE	Taux de logements sociaux par rapport au nombre total de résidences.
	3. Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages	Part du logement social par rapport au parc de logement total	Commune/ bailleurs sociaux/ INSEE	Ratio en %
		Nombre de logements sous-occupés	Bailleurs sociaux	Unité de logements
		Opération de réhabilitation de l'EHPAD suite à son déménagement	Commune/ Communauté de Communes/ porteurs de projets	Nombre de logements créés
	4. Pérenniser les services/ commerces et équipements publics sur la commune	Effectifs scolaires	Commune/ Département	Unité d'élèves par année scolaire
		Nombre de locaux commerciaux et de services vacants	Commune	Unités de locaux vacants
	5. Relier les pôles de vie de la commune par des liaisons douces	Linéaire de liaisons douces créées	Commune, Communauté de Communes	Mètres
ORIENTATION 2. MAINTENIR UNE ÉCONOMIE AGRICOLE ET ARTISANALE DURABLE	1. Accompagner les entreprises et l'emploi sur la commune	Nombre d'exploitations agricoles en activité	Commune/ Agreste	Unité d'exploitations agricoles
		Surfaces consommées en extension urbaine	Commune	Mètres carrés
		Densité de constructions dans les opérations d'aménagement d'ensemble	Commune/ lotisseur	Logements/ha
	2. Limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles de qualités	Surfaces agricoles consommées	Commune/Agreste/ services ADS	Surface en hectares
	3. Assurer un équilibre entre préservation du paysage et besoins agricoles	Surface consommée par les constructions et installations horticoles	Commune/ Entreprise	Surface consommée par les constructions et installations horticoles
	4. Assurer une bonne cohabitation entre l'activité agricole et les espaces habités	Linéaires de haies plantés en frange urbaine	Commune	Mètres
	5. Conforter les activités adaptées aux risques naturels présents	Nombre d'exploitations agricoles	Commune / Agreste	Unité d'exploitations agricoles

		Nombre d'entreprises maintenues au sein des STECAL	Commune	Unité d'entreprises
ORIENTATION 3. INSCRIRE LA MÉNITRE COMME PORTE D'ENTRÉE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	1. Qualifier les entrées de bourg depuis les RD 952 et RD7	Opérations réalisées pour l'amélioration des entrées de bourg et de requalification des friches bâties	Commune	Unité d'opérations
	2 Développer le pôle gare et la multimodalité	Maintien des fréquences de transports en commun routiers et ferroviaires	Commune/ Communauté de Communes/ Région	Nombre de passages par jour
	3. Renforcer les connexions avec les communes voisines et l'intercommunalité	Linéaire de cheminements cyclables et piétonniers vers les communes voisines	Commune/ Communauté de Communes	Mètres
ORIENTATION 4. RENFORCER L'IDENTITÉ LIGÉRIENNE DU TERRITOIRE	1. Inscrire la commune comme « étape » dans les circuits touristiques	Fréquentation du camping municipal	Commune	Unité de réservation à l'année
	2. Encourager l'essor de l'hébergement touristique par le changement de destination	Nombre d'hébergements touristiques créés par changement de destination en zone agricole et naturelle	Commune/Services ADS	Unité de changements de destination
	3. Préserver les éléments exceptionnels du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO	Rénovation du bâti ancien	Commune/ Communauté de Communes	Unité d'autorisations d'urbanisme en lien avec la rénovation du bâti
ORIENTATION 5. INTEGRER LE PROJET DE TERRITOIRE DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	1. Protéger et valoriser les espaces d'intérêts écologiques reconnus	Surface d'espaces naturels d'intérêt reconnu préservés	Commune/ Communauté de Communes/ PNR	Mètres carrés
		Surface de zones humides préservées et aménagée en compensation	Commune/ Communauté de Communes/ PNR/ DDT	Mètres carrés
	2. Renforcer la trame verte et bleue sur la commune/ notamment par la valorisation de corridors écologiques entre la Loire et l'Authion	Linéaire de haies préservées	Commune	Mètres
	3. Intégrer la « nature en ville » dans les projets d'aménagement à toutes les échelles	Linéaire de coulée verte maintenu dans le cadre des opérations d'aménagement	Commune	Mètres
	4. Accompagner le développement des énergies renouvelables sur le territoire	Puissance d'énergie renouvelable produite et réintroduite dans le réseau public	Commune/Communauté de Communes/ porteurs de projets/ organismes gestionnaires des équipements	Unité en Kwh/h
		Nombre de projet d'énergies renouvelables réalisés	Commune	Unité d'équipements créés
ORIENTATION 6. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN		Surfaces agricole, naturelles et forestières consommées	Commune/ services ADS/ DDT	Mètres carrés
		Densité moyenne des opérations d'aménagement	Commune/ services ADS/ lotisseur	Logements/ha

CHAPITRE 5 LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

5.1 L'analyse de la consommation foncière

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

[...]

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. [...]»

La consommation foncière passée est analysée dans le chapitre 5 du diagnostic Tome 1 (pièce 01 a). Il a été établi **pour la période 2011-2021** une consommation foncière **passée de 34,9 ha environ**.

La projection **pour la période 2021-2031**, en divisant par deux la consommation foncière passée, est **de 17,45 ha de consommation foncière maximum**.

Sur la période 2021-2023, il a été réalisé **environ 1 ha de consommation foncière**.

La consommation foncière maximale projetée **pour la période 2024-2031** est donc ramenée à **16,45 ha environ**.

5.2 Les projections pour la période 2021-3031

Les projections de consommation foncière sont établies en second lieu. Dans un premier temps, un diagnostic des besoins et du potentiel en densification à l'intérieur des enveloppes urbaines a été réalisé (cf diagnostic Tome 1 pièce 01 a).

En ce sens, pour répondre aux besoins, notamment en matière de création de logement, la densification est privilégiée. 11 des 15 OAP sectorielles du PLU sont en zone urbaine pour encourager la réalisation d'opérations ambitieuses et réfléchies. En outre, l'ensemble du territoire est recouvert par l'orientation d'aménagement thématique « Densité » pour encourager une densification permettant d'optimiser les espaces et garantir la préservation du cadre de vie.

Les enveloppes des parties actuellement urbanisées du bourg et des hameaux ont été délimitée pour réduire l'impact sur les terres agricoles et naturelles.

5.2.1 Le PADD

Le PADD projette une population d'environ 8750 habitants en 2034, entraînant un besoin de création de 611 logements. La réalisation est principalement faite à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune avec une projection d'environ 493 logements. Une zone 2AU est également prévue, elle aura vocation à accueillir de l'habitat.

L'objectif chiffré de consommation foncière est le suivant : « Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins de 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune »

Il se décline sur le volet résidentiel et les projets à l'échelle communale d'une part. Sur le volet équipement d'autre part.

5.2.2 La consommation foncière identifiée dans le règlement graphique

Le potentiel de consommation foncière du projet de PLU au regard du règlement graphique a été analysé de la manière suivante :

- A partir des ENAF et des espaces urbanisés identifiés dans le cadre de **l'observatoire de la consommation foncière CONSO ZAN44**
- Les parcelles en ENAF, hors zones Agricole ou Naturelle, **bâties avant 2021 ont été identifiées et non comptabilisées dans la consommation foncière**
- Les parcelles en ENAF, hors zones Agricole ou Naturelle, mais **comportant une prescription les rendant inconstructibles ont été identifiées et non comptabilisées dans la consommation foncière**
- **Les parcelles ENAF, non bâties, hors zones Agricole ou Naturelle, ont été identifiées et comptabilisées dans la consommation foncière**

Ils sont traduits graphiquement dans la cartographie suivante, chaque terrain est numéroté et fait l'objet d'une analyse déclinée dans le tableau ci-après.

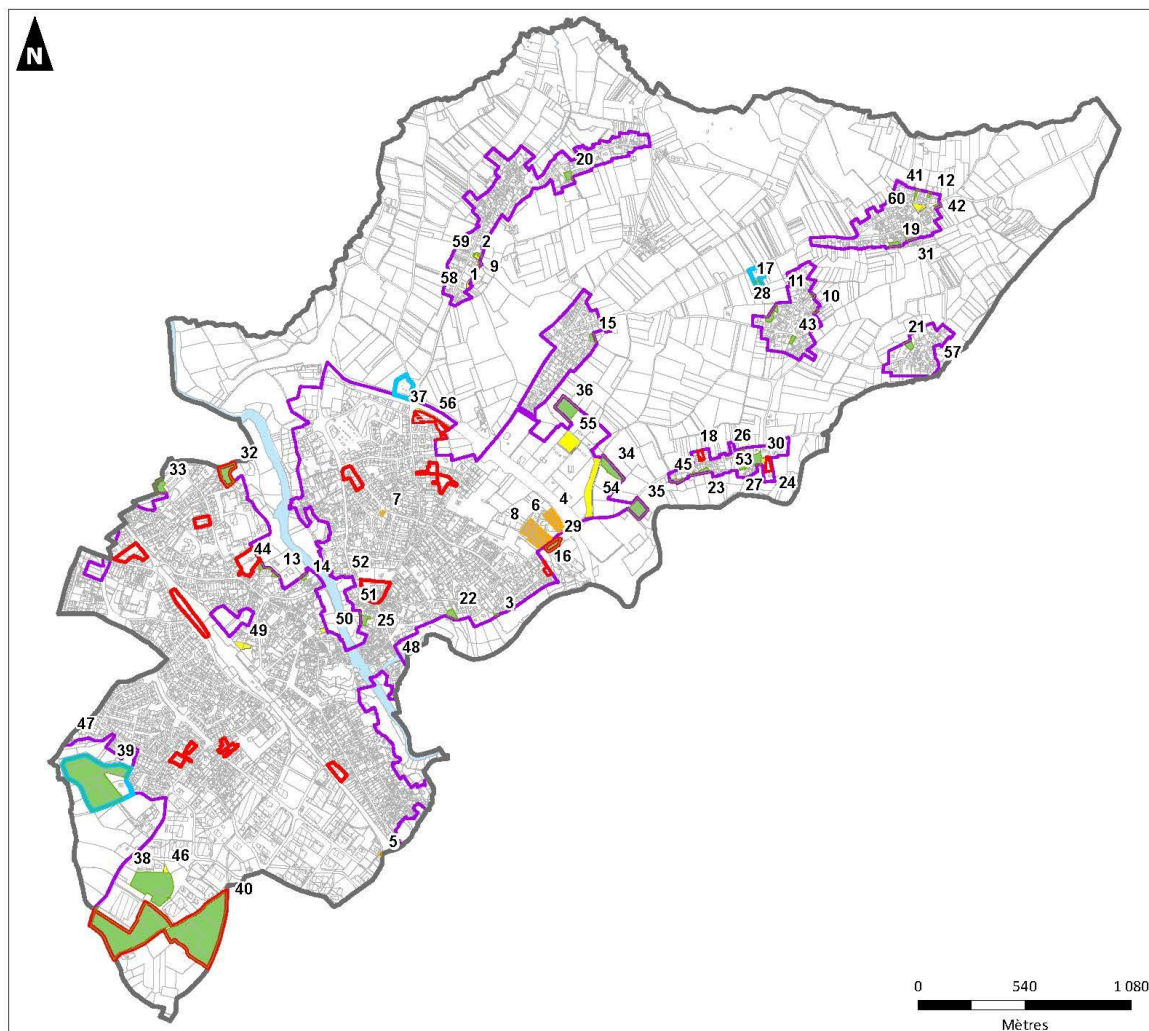
Figure 72. Carte de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévisible au PLU



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



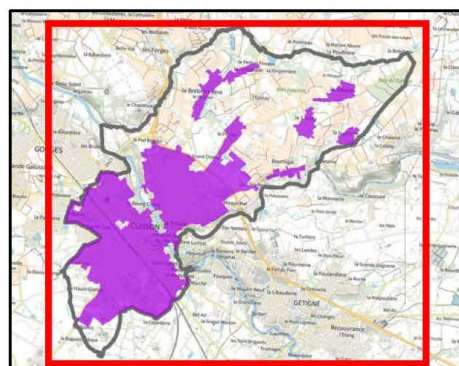
Cartographie de la consommation d'espaces prévisible du PLU



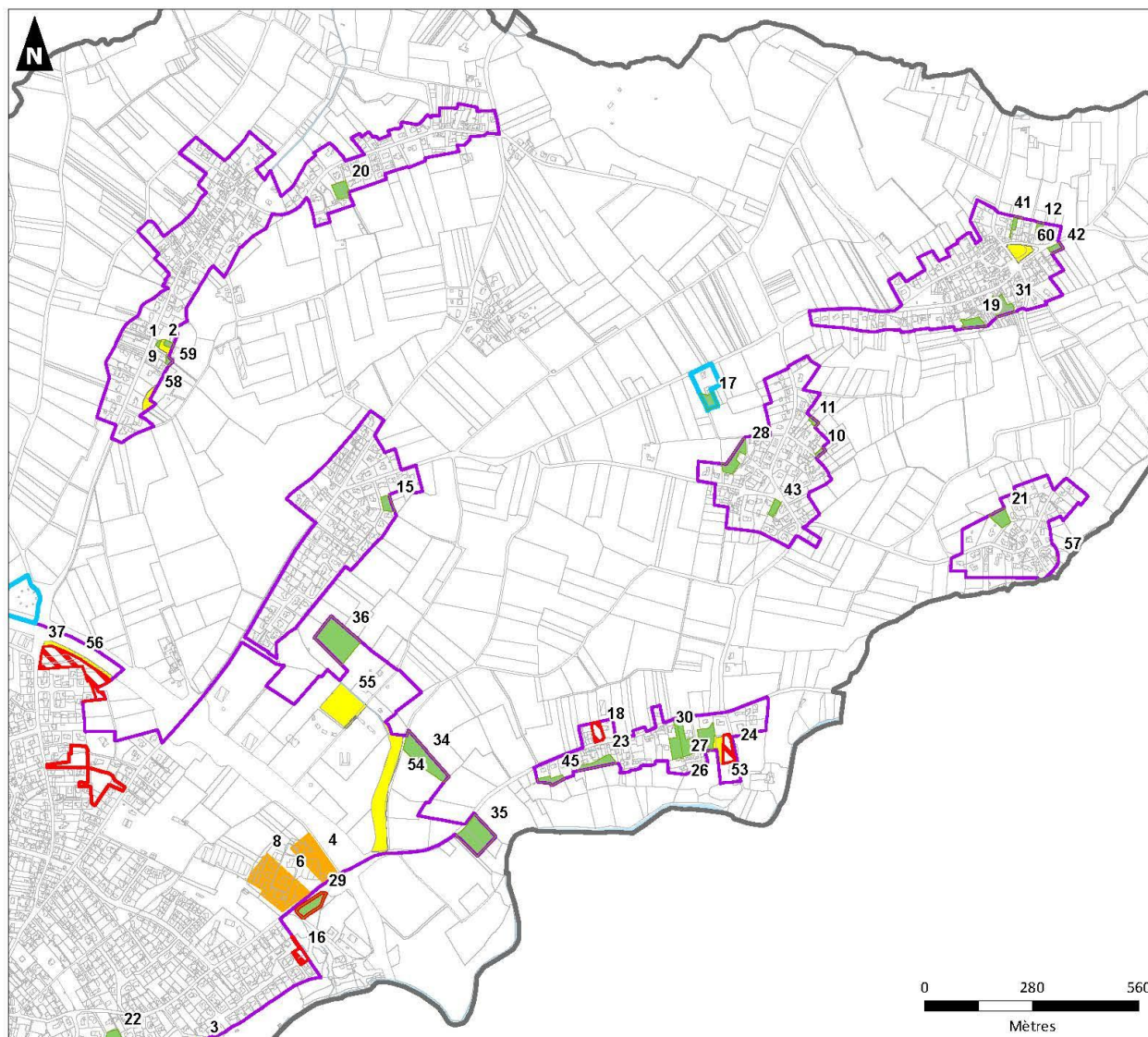
Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre.gouv - 2022

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2025

- Partie Actuellement Urbanisée
- Secteurs 2AU, Secteurs Ac, Secteurs Nv et OAP
- Consommation d'ENAF**
- Consommation d'ENAF 2021-2022
- Consommation d'ENAF prévisible au PLU
- Parcelle bâtie avant 2021
- ENAF préservé au PLU



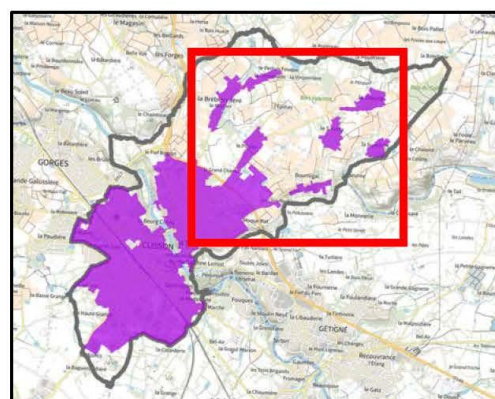
Cartographie de la consommation d'espaces prévisible du PLU Partie Nord



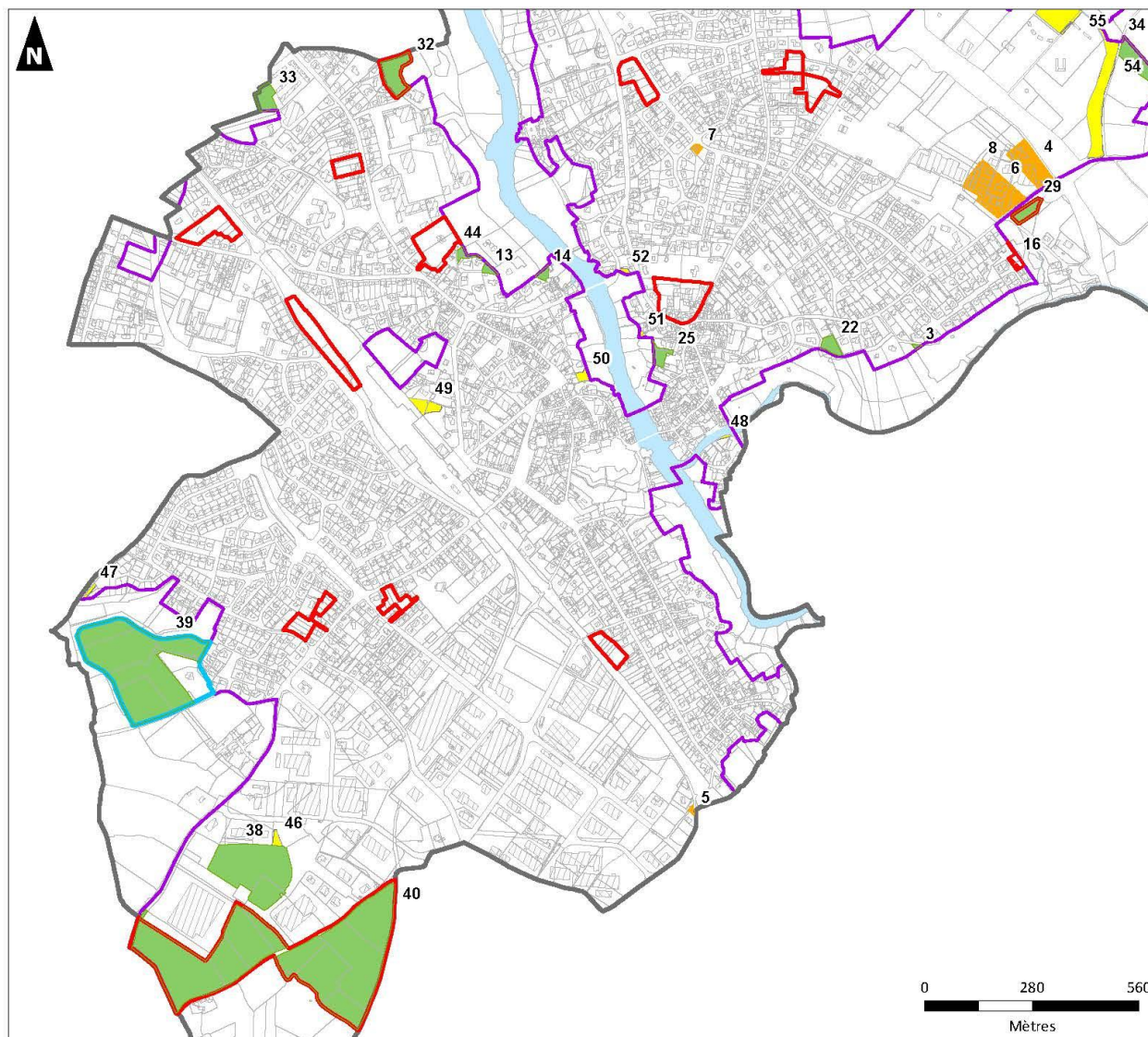
Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre.gouv - 2022

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2025

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Secteurs 2AU, Secteurs Ac, Secteurs Nv et OAP
- Consommation d'ENAF**
-  Consommation d'ENAF 2021-2022
-  Consommation d'ENAF prévisible au PLU
-  Parcelle bâtie avant 2021
-  ENAF préservé au PLU



Cartographie de la consommation d'espaces prévisible du PLU Partie Sud



Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre.gouv - 2022

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - juillet 2025

-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Secteurs 2AU, Secteurs Ac, Secteurs Nv et OAP
- Consommation d'ENAF**
-  Consommation d'ENAF 2021-2022
-  Consommation d'ENAF prévisible au PLU
-  Parcelle bâtie avant 2021
-  ENAF préservé au PLU

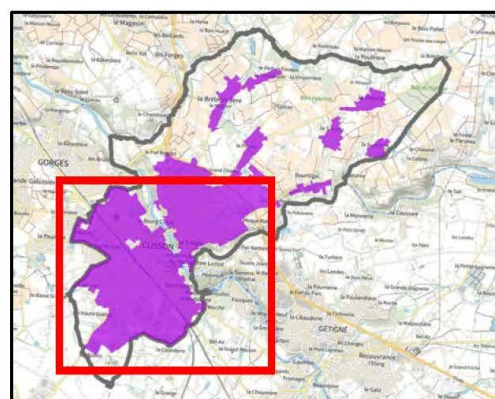


Tableau 12. Tableau des surfaces de consommations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Numéro cartographié	Catégorie de consommation foncière	Période de prise en compte de la consommation foncière	Surface* (en m²)
1	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	354,81
2	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	133,92
3	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	219,57
4	Parcelle batie avant 2021	Avant 2021	6966,42
5	Parcelle batie avant 2021	Avant 2021	233,76
6	Parcelle batie avant 2021	Avant 2021	12186,88
7	Parcelle batie avant 2021	Avant 2021	491,36
8	Parcelle batie avant 2021	Avant 2021	12186,88
9	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	274,88
10	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	303,16
11	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	329,76
12	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	417,87
13	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	684,32
14	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	745,82
15	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1001,27
16	Consommation d'ENAF 2021-2022	Avant 2031	1098,33
17	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031 - STECAL Ac	1141,01
18	Consommation d'ENAF 2021-2022	Avant 2031	1169,03
19	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1264,33
20	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1473,17
21	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1543,97
22	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1694,14
23	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1666,43
24	Consommation d'ENAF 2021-2022	Avant 2031	1756,61
25	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1719,54
26	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1976,34
27	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1967,9
28	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	2126,87
29	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031 - 1AUI Esplanade Alatri	2208,28
30	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	2308
31	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	2120,5
32	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031 - 1AUI Klettgau	4991,71
33	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	2883,62
34	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	5313,54
35	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	5599,83
36	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	7664,21
37	Consommation d'ENAF 2021-2022	Avant 2031	7682,06
38	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2021 - ZAC	25113,92
39	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Après 2031 - 2AU	50396,12
40	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2021 - ZAC	104297,73
41	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	412,55
42	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	602,33
43	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	745,59

Numéro cartographié	Catégorie de consommation foncière	Période de prise en compte de la consommation foncière	Surface* (en m²)
44	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	917,7
45	Consommation d'ENAF prévisible au PLU	Avant 2031	1038,45
46	ENAF préservé au PLU		667,46
47	ENAF préservé au PLU		352,16
48	ENAF préservé au PLU		178,2
49	ENAF préservé au PLU		2082,63
50	ENAF préservé au PLU		805,25
51	ENAF préservé au PLU		248,38
52	ENAF préservé au PLU		344,48
53	ENAF préservé au PLU		1410,7
54	ENAF préservé au PLU		10592,62
55	ENAF préservé au PLU		7324,41
56	ENAF préservé au PLU		2344,57
57	ENAF préservé au PLU		254,22
58	ENAF préservé au PLU		1227,63
59	ENAF préservé au PLU		687,06
60	ENAF préservé au PLU		1926,65

*Les surfaces correspondent à un calcul graphique via un outil, elles peuvent être différentes d'un outil à l'autre sans pour autant remettre en cause l'analyse.

5.2.3 Le bilan de la consommation des ENAF

La ZAC de Tabari créée le 24 janvier 2006. Le périmètre initial de la ZAC représentait 24,5 hectares environ dont 7,5 hectares sont réalisés et commercialisés. Au regard du potentiel de densification et de renouvellement sur les secteurs déjà commercialisés et de préservation des espaces. Tous les secteurs pris en compte dans le périmètre de la ZAC situés en ENAF, sont comptabilisés dans la consommation foncière passée (avant 2021).

Une partie des terrains sont en ENAF dans l'observatoire de la consommation foncière, ils ont été identifiés « Avant 2021-ZAC ». Leur emprise n'a donc pas été comptabilisée dans la projection du PLU.

Pour le secteur 2AU, son ouverture à l'urbanisation étant conditionnée, elle ne se réalisera pas dans un temps court, il est donc comptabilisé après 2021

Tableau 13. Tableau de répartition dans le temps de la consommation foncière identifiée dans le PLU

Type de consommation foncière la consommation foncière	Réalisée entre 2021 et 2023 (en ha)	Rythme annuel (en ha)	Réalisée entre 2024 et 2031 (en ha)	Rythme annuel (en ha)	Réalisée après 2031 (en ha)	Rythme annuel (en ha)
Habitat et équipements communaux						
<i>A l'intérieur des enveloppes urbaines</i>	1,00		6,12		0,00	
<i>STECAL AC</i>	0,00		0,11		0,00	
<i>1AUI - Esplanade Alatri</i>	0,00		0,22		0,00	
<i>2AU</i>	0,00		0,00		5,04	
TOTAL	1,00		6,46		5,04	
Equipements supra communaux						
<i>1AUI - Klettgau</i>	0,00		0,50		0,00	
TOTAL	0,00		0,50		0,00	
Economie						
<i>Secteur 1AUei</i>	0,00		0,00		0,00	
TOTAL	0,00		0,00		0,00	
TOTAL	1,00	0,5	6,96	0,99	5,04	1,68

La consommation foncière projetée dans le PLU est traduite de la manière suivante :

- Pour la période 2024-2031, elle est estimée à **6,96 ha environ**
- Pour la période après 2031, elle est estimée à **5,04 ha environ** à laquelle il faut ajouter **0,89 ha environ** de consommation foncière projetée pour les emplacements réservés, soit **5,93 ha environ**

Soit un total de 12,88 ha environ de consommation foncière, la consommation foncière est divisée par 2 par rapport à la période passée.

La consommation foncière en extension urbaine correspond à 6,76 ha environ (12,88 ha – 6,12 ha). En outre, la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation à ce jour et compte tenu du secteur, il est probable qu'elle ne soit pas entièrement urbanisable. En outre, elle sera en partie dédiée à des projets supra communaux. Le potentiel de consommation foncière qu'elle représente est donc relatif.

La consommation urbaine en extension urbaine est donc compatible avec le PADD.