



01_Tome 1 : Diagnostic

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 : 09/07/2024

Dossier 21054423
09/07/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

Clisson

Plan Local d'Urbanisme



01_Tome 1 : Diagnostic

Version	Date	Description
01_Tome 1 : Diagnostic	09/07/2025	Révision du PLU

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CADRAGE TERRITORIAL.....	5
1.1 Le territoire de Clisson.....	6
1.1.1 Généralités sur la commune.....	6
1.1.2 La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine	7
1.2 Les documents cadres	9
1.2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027	9
1.2.2 Le SAGE de la Sèvre Nantaise	10
1.2.3 Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027	13
1.2.4 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire	14
1.2.5 Le SCoT intégrateur du Pays du Vignoble Nantais	16
1.2.6 Le PLH 2021-2027	22
1.2.7 Plan Départemental de l'Habitat	24
1.2.8 Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine	24
1.2.9 Le deuxième programme : l'Agenda 2030 (2023-2030)	25
CHAPITRE 2. POPULATION ET LOGEMENT	27
2.1 Une population dynamique, mais des jeunes à stabiliser	28
2.1.1 Une forte croissance démographique du territoire	28
2.1.2 Un territoire jeune malgré un vieillissement de la population	33
2.1.3 Un desserrement des ménages marqué.....	34
2.2 Un parc de logements jeune, mais inadapté à l'évolution de la population.....	37
2.2.1 Une vacance faible	37
2.2.2 Une prédominance de maisons, mais une offre locative développée	38
2.2.3 Une prédominance des grands logements	39
2.2.4 Un parc de logements jeune	39
2.2.5 Les structures spécifiques	40
CHAPITRE 3. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES	43
3.1 Les données clefs de l'emploi sur la commune	44
3.1.1 Près d'un actif sur 3 vit et travaille à Clisson	44
3.1.2 Une sphère de l'emploi tournée vers les activités commerciales et l'administration publique	45
3.1.3 Les Parcs d'Activités Câlin et Tabari.....	47
3.2 Une activité agricole reconnue à préserver	48
3.2.1 La réglementation de l'agriculture	48
3.2.2 Une activité agricole toujours présente, mais à soutenir	50
3.2.3 Activité agricole et patrimoine naturel.....	60
3.3 Un fort potentiel touristique, notamment en lien avec le Hellfest et le vin	62
3.3.1 L'organisation actuelle du tourisme	62
3.3.2 Le contexte touristique en Loire Atlantique	63
3.3.3 Les caractéristiques des équipements touristiques de la commune	68
3.4 Commerces, équipements et services : Clisson, une polarité établie	71
3.4.1 Les commerces et les services de proximité : une offre locale diversifiée	71
3.4.2 Les équipements	72
3.4.3 Un territoire rayonnant au-delà de ses limites administratives.....	76
CHAPITRE 4. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, MOBILITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE	79
4.1 Le Plan Global de Déplacements (PGD) de l'Agglomération	80
4.2 Le développement des modes de déplacements « actifs »	81

4.3	Un réseau de transport en commun tourné vers la métropole Nantaise	84
4.3.1	Les transports en commun ferrés	84
4.3.2	Les transports en commun routiers	85
4.4	La desserte routière.....	86
4.4.1	Un maillage dense de routes départementales.....	86
4.4.2	Un développement peu marqué du covoiturage	90
4.5	Les besoins dus à l'utilisation de l'automobile	91
4.5.1	L'équipement automobile des ménages	91
4.5.2	L'offre et la répartition du stationnement	92
4.6	Les communications numériques.....	96
CHAPITRE 5.	LE VOLET FONCIER	99
5.1	La consommation foncière	100
5.2	Le bilan du PLU de 2011	104
5.2.1	La répartition des surfaces du PLU	104
5.2.2	Le bilan de la consommation des zones à urbaniser	106
5.3	L'analyse des disponibilités foncières	114
5.3.1	La délimitation de la partie actuellement urbanisée.....	114
5.3.2	L'analyse pour le volet habitat.....	115
5.3.3	L'analyse pour le volet économique	135

CHAPITRE 1. CADRAGE TERRITORIAL

1.1 Le territoire de Clisson

1.1.1 Généralités sur la commune

Clisson est une commune urbaine, **siège de la Communauté de Communes Clisson Sèvre et Maine Agglo**, recensant en 2020 près de **7 507 habitants**. La commune se situe en limite du département de Loire-Atlantique, frontalière avec le département de la Vendée et du Maine et Loire ; soit à 25 km au sud-est de Nantes et 35 km à l'ouest de Cholet. Elle fait partie de la **Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine** qui réunit 16 communes et 56 596 habitants en 2020 selon l'INSEE.

La commune dispose d'un patrimoine historique important, notamment avec son architecture médiévale d'influence toscane. Parmi les monuments notables, on retrouve son château, ses édifices religieux, ses ponts et ses édifices d'inspiration italienne néoclassique comme l'église Notre-Dame.

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. Les productions agricoles sont peu diversifiées avec une dominance de la viticulture, puis l'élevage et quelques cultures céréalières.

Le vignoble de Clisson bénéficie **des aires AOC** suivantes :

-  AOC Muscadet ;
-  Muscadet, Sèvre et Maine ;
-  Gros Plan du Pays Nantais.

Par délibération en date du **17 décembre 2020**, la commune de **Clisson** a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2011. **Le futur PLU** se doit d'être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur**, qui, avec la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, est devenu le **document stratégique de référence**. On parle désormais de SCoT « intégrateur ». En effet, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur.



Photo 1. Château médiéval de Clisson (source : mairie de Clisson)

Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais a été approuvé le 29 juin 2015 sur le périmètre de deux intercommunalités constituant le Pays dont celle de Clisson, Sèvre et Maine Agglo dans laquelle se trouve Clisson. Le PLU de Clisson devra donc être compatible avec les orientations de ce SCoT.

Le SCoT permet, au niveau de plusieurs intercommunalités, de mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales, en maîtrisant mieux le développement par une prise en compte de ses effets sur l'environnement, ainsi que de la prévention et de la réduction des nuisances de toute nature, risques naturels ou technologiques, nuisances sonores, pollution...

1.1.2 La Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine

1.1.2.1 Présentation de la structure

Située au Sud-Est de la métropole Nantaise, la commune Clisson est au centre de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine, dont elle abrite le siège.

Clisson appartient à la **Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine**. Il s'agit d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créé le 1^{er} janvier 2017.

La Communauté d'Agglomération regroupe 16 communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui totalisent une population de **56 596 habitants** selon les chiffres de l'INSEE datant de 2020. Il s'agit d'un **territoire périurbain et rural** avec une **densité moyenne de population de 182,8 habitants au kilomètre carré** (contre 105,8 pour la France en 2019). La Communauté d'Agglomération a pour objectif d'associer ses 16 communes membres au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.



Figure 1. Localisation de la commune dans la Communauté d'Agglomération

1.1.2.2 Compétences communautaires

La Communauté d'Agglomération exerce les compétences suivantes :

- Développement économique et touristique ;
- Aménagement de l'espace : schéma de cohérence territoriale, opérations d'aménagement, organisation de la mobilité ;
- Équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat, politique du logement ;
- Politique de la ville : dispositifs de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale, dispositifs locaux de prévention de la délinquance ;
- Accueil des gens du voyage ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations ;
- Collecte et traitement des déchets ;
- Eau ;
- Assainissement des eaux usées ;
- Gestion des eaux pluviales urbaines ;
- Voirie et parcs de stationnement communautaires ;
- Environnement : lutte contre la pollution d'air et les nuisances sonores, maîtrise de la demande d'énergie ;

- Équipements et animations culturels et sportifs d'intérêt communautaire : espace culturel Le Quatrain, centres aquatiques Aqua'val, écoles de musique ;
- Action sociale d'intérêt communautaire : petite enfance, enfance, jeunesse, intergénération ;
- Création et gestion de maisons de services au public ;
- Accessibilité aux personnes handicapés ;
- Défense incendie ;
- Patrimoine bâti communautaire ;
- Réseaux d'éclairage public communautaire ;
- Innovation numérique ;
- Services funéraires : crématorium ;
- Études et prospectives d'intérêt communautaire ;
- Protection, aménagement et gestion de l'eau ;
- Liaisons douces : schéma vélo ;
- Transports des élèves à destination des piscines et dans le cadre des activités enfance et jeunesse ;
- Politique de développement et d'aménagement global et durable du Pays ;
- Voirie et parcs de stationnement communautaires

1.2 Les documents cadres

Le PLU de Clisson devra prendre en compte un certain nombre de documents supra-communaux comme indiqué dans les articles du Code de l'Urbanisme ci-dessous :

- Article L131-4 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;*
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

- Article L131-5 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.

1.2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de **Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** par bassin ou groupement de bassins **pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau**. A ce titre, il a vocation d'encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Le territoire communal est concerné par le SDAGE Loire Bretagne et son programme de mesures en vigueur depuis le 4 avril 2022, ils définissent la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027.

L'objectif central du SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état pour les années 2022-2027.

Le SDAGE définit ainsi 14 chapitres contenant des orientations fondamentales :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leurs bassins versants ;	2. Réduire la pollution par les nitrates ;
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;	4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;	6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;	8. Préserver et restaurer les zones humides ;
9. Préserver la biodiversité aquatique ;	10. Préserver le littoral ;
11. Préserver les têtes de bassin versant ;	12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;	14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

1.2.2 Le SAGE de la Sèvre Nantaise

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il a été mis en place par la loi sur l'eau de 1992. Il fixe localement des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Par ailleurs, **le SAGE s'impose aux documents d'urbanisme en vigueur**, qui ne doivent pas présenter de contradictions avec les objectifs et dispositions du SAGE. De plus, son règlement est directement opposable à toute personne publique ou privée.

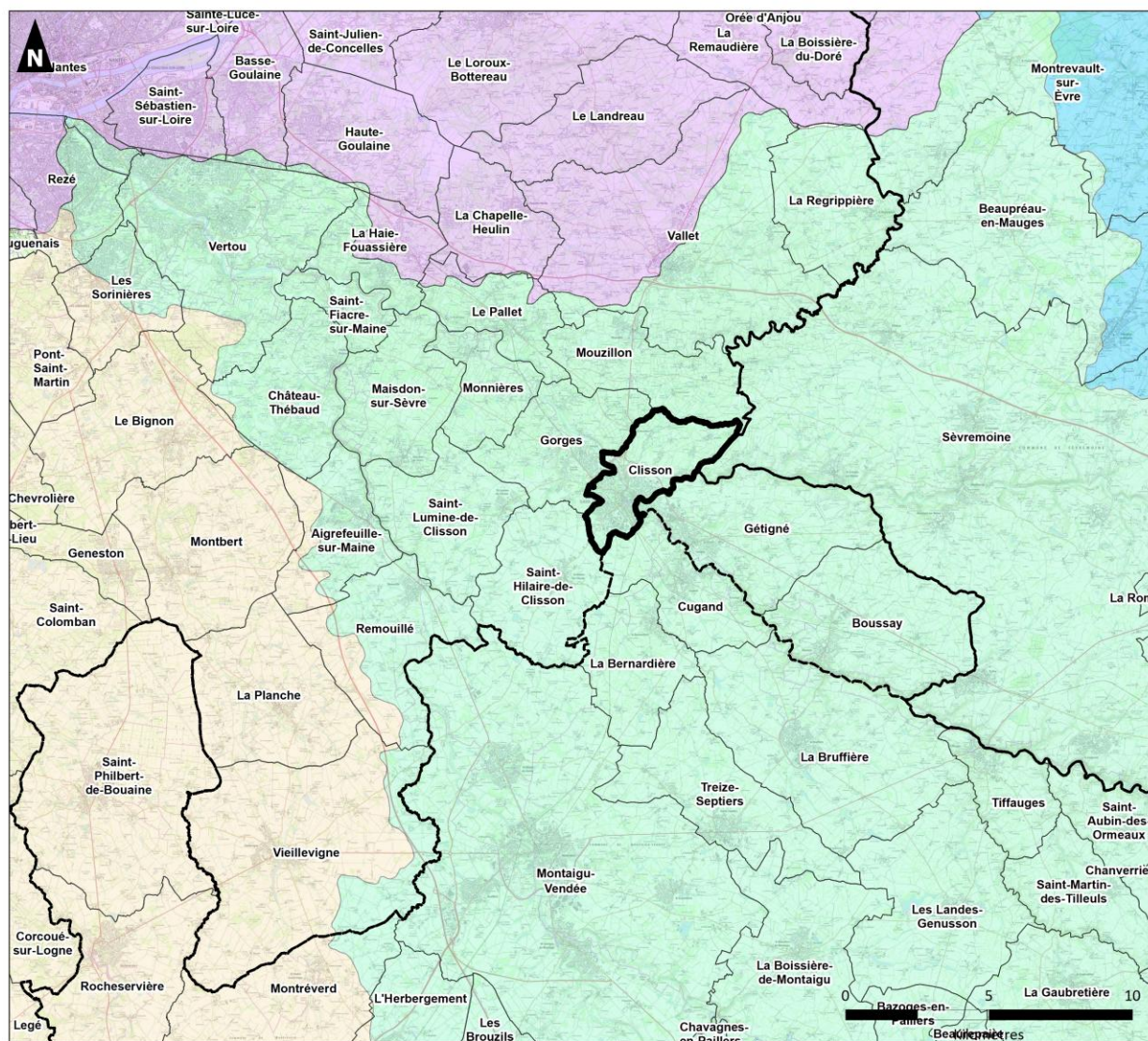
La commune de Clisson se situe dans le SAGE de la Sèvre Nantaise. Il a été approuvé le 7 avril 2015 par arrêté inter préfectoral après révision du SAGE approuvé en 2005. Celui-ci possède une **superficie de 2 350 km² et comporte 123 communes réparties sur 4 départements et 2 régions** (Pays de la Loire et Nouvelle-Aquitaine).

Carte 1. Périmètre du Bassin versant de la Sèvre Nantaise

Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



SAGE
(Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)



Sources : DREAL PDL - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2022

-  Commune de Clisson
-  Limite départementale
-  Limite communale

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

-  Sèvre Nantaise
-  Estuaire de La Loire
-  Evre Thou Saint-Denis
-  Logne, Boulogne, Ognon et lac de Grand Lieu

Le SAGE de la Sèvre Nantaise vise à concilier développement économique et démographique, santé et sécurité, respect, protection, valorisation de l'eau et des milieux aquatiques. La Commission Locale de l'Eau (CLE) s'est plus particulièrement investie sur l'organisation des maîtrises d'ouvrage, visant la cohérence entre acteurs et projets.

Un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable des eaux et des milieux aquatiques (PAGD) répertorie les objectifs du SAGE regroupés en enjeux. Le PLU doit être compatible avec le PAGD. Le PAGD décline les enjeux en orientations :

- **Enjeu 1 : Amélioration de la qualité de l'eau**
 - ✓ QE1 : améliorer les connaissances et le suivi de la qualité de l'eau
 - ✓ QE2 : préserver les captages d'alimentation en eau potable des pollutions diffuses et accidentelles
 - ✓ QE3 : améliorer l'assainissement collectif et non collectif
 - ✓ QE4 : réduire et améliorer les rejets liés aux activités industrielles et artisanales
 - ✓ QE5 : réduire l'utilisation des pesticides d'origine agricole et non agricole
 - ✓ QE6 : faire évoluer les pratiques agricoles pour limiter les intrants
 - ✓ QE7 : limiter l'impact du drainage sur les milieux aquatiques
- **Enjeu 2 : Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle**
 - ✓ GQ1 : améliorer les connaissances et le suivi de la quantité de l'eau
 - ✓ GQ2 : améliorer la gestion des étiages
 - ✓ CG3 : gérer les eaux pluviales
 - ✓ GQ4 : économiser l'eau potable
- **Enjeu 3 : Réduction du risque inondation**
 - ✓ I1 : améliorer la connaissance sur les inondations et la conscience du risque
 - ✓ I2 : prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement du territoire
 - ✓ I3 : prévoir et gérer les crues et les inondations
 - ✓ I4 : agir pour prévenir les risques d'inondations
- **Enjeu 4 : Amélioration de la qualité des milieux aquatiques**
 - ✓ M1 : améliorer les connaissances sur les milieux aquatiques
 - ✓ M2 : restaurer et entretenir le cours d'eau et les milieux aquatiques
 - ✓ M3 : restaurer la continuité écologique au travers d'un plan d'action sur les ouvrages hydrauliques
 - ✓ M4 : préserver et reconquérir les zones humides et le maillage bocager
 - ✓ M5 : améliorer la gestion des plans d'eau
 - ✓ M6 : préserver la biodiversité des milieux humides et aquatiques
- **Enjeu 5 : Valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques**
 - ✓ V1 : Avoir un développement des activités nautiques de loisirs, touristiques et culturelles qui respecte la ressource en eau et les milieux aquatiques
- **Enjeu 6 : Organisation et mise en œuvre**
 - ✓ C1 : Partager et mettre en œuvre le SAGE.

Le PLU doit être conforme avec le règlement du SAGE. Ce dernier, qui découle du PAGD, comporte 2 articles :

- Organiser les prélèvements à l'échelle du bassin versant en période d'étiage ;
- Organiser l'ouverture périodique de certains ouvrages.

Le SAGE de la Sèvre Nantaise demande notamment aux communes de **garantir efficacement la protection des zones humides et du réseau hydrographique en les inscrivant dans leurs documents d'urbanisme. Le risque d'inondation et les problématiques de la gestion des eaux pluviales devront également être intégrés au sein des documents d'urbanisme.**

En outre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale se doivent de **tenir compte de la capacité réelle de collecte et de traitement de leur système d'assainissement des eaux usées** lors de l'élaboration de leurs projets de développements urbains.

1.2.3 Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027

L'ambition portée par le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) **est de ne plus subir, mais d'anticiper le risque**. L'objectif phare du plan est de mieux assurer la sécurité des populations, là où les vies humaines sont en danger, de réduire les dommages individuels et les coûts pour la société et de permettre le redémarrage des territoires après la catastrophe, dans les délais les plus courts possibles.

La commune de Clisson est soumise au Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne. Il a été approuvé le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de **la gestion des risques d'inondation**. Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le Code de l'environnement, aux articles L. 566-7 et suivants, et R. 566-10 et suivants. Les documents d'urbanisme locaux doivent en outre être compatibles avec le PGRI du bassin Loire Bretagne.

Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. **Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine**, aux SCOT et Plans de Prévention des Risques.

Le PGRI, décline la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque inondation (directive inondation) et la stratégie nationale de gestion du risque inondation (SNGRI) à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Elle répond aux objectifs suivants :

1. Préserver les capacités d'écoulement des crues, ainsi que les zones d'expansion des crues.
2. Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des risques.
3. Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zones inondables.
4. Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.
5. Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation.
6. Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Ces objectifs sont ensuite déclinés en 48 dispositions. Le PGRI comprend notamment des dispositions applicables aux 22 **territoires à risque d'inondation important (TRI)**. **La commune de Clisson n'est pas située dans un TRI.**

Le PLU doit notamment :

- Prendre dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle (exceptés les reconstructions après un sinistre, les extensions et annexes mesurées, les ouvrages d'intérêt général et les activités nécessitant la proximité immédiate des cours d'eau).
- Prendre dans son champ de compétences les dispositions permettant d'interdire la réalisation de nouvelles digues ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets. Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs.
- Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, prendre dans son champ de compétence les dispositions permettant d'interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements (exceptés les reconstructions après un sinistre, les extensions et annexes mesurées, les ouvrages d'intérêt général et les activités nécessitant la proximité immédiate des cours d'eau).
- Présenter des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (ex : population en zone inondable actuellement, population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification).
- Prendre en compte le risque de défaillance des digues, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages.

1.2.4 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

La commune de Clisson est concernée par la **Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire**.

L'Estuaire de la Loire a été choisi dès 1996 pour faire partie des 5 premières Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) expérimentales dont le processus a été engagé en application de l'article 4 de la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

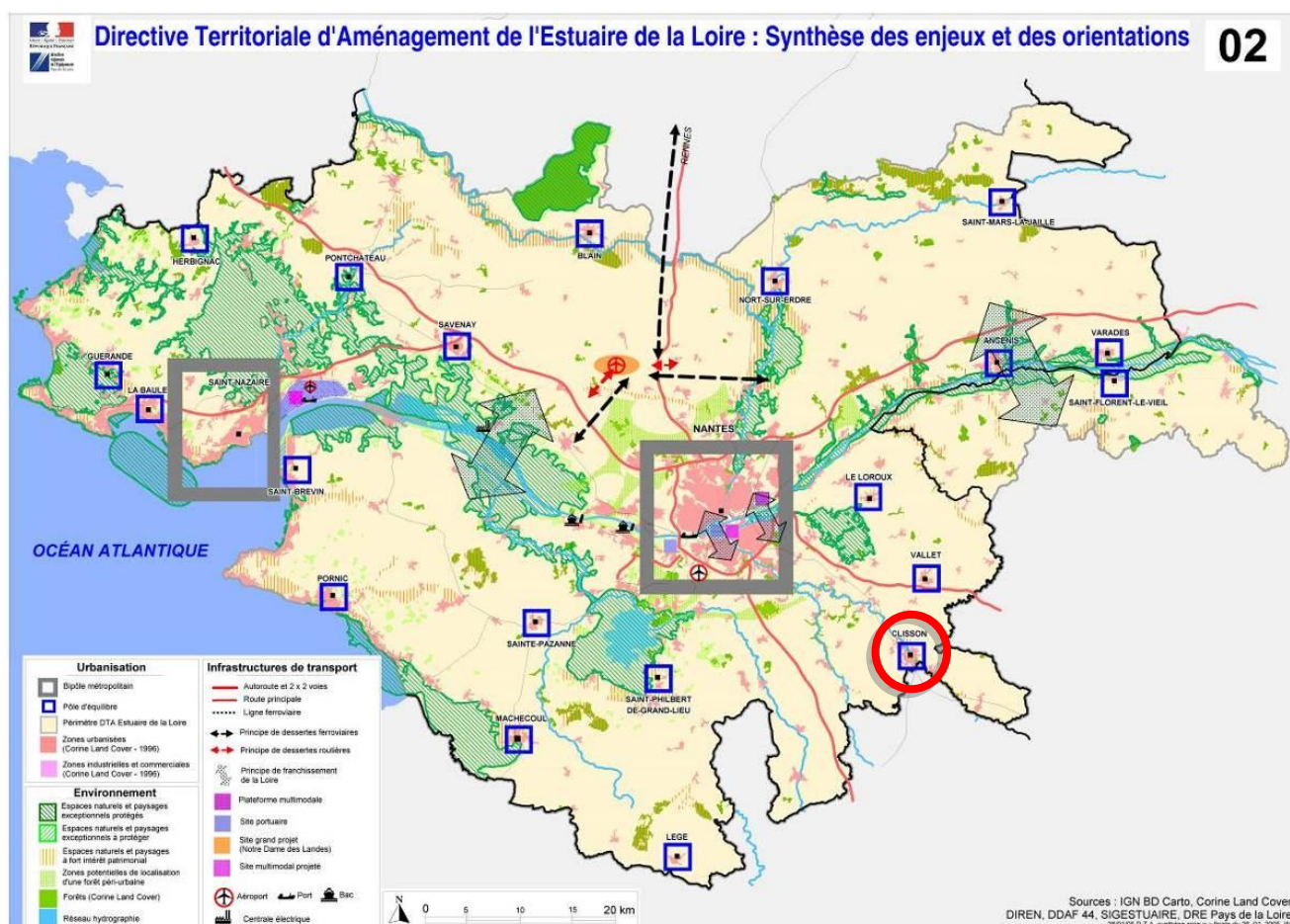
Les territoires autour de l'Estuaire de la Loire ont été retenus en raison des enjeux importants qu'ils comportent, concernant en particulier **les équilibres à maintenir entre développement économique et valorisation de l'environnement, dans une perspective de développement durable**.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire a été **approuvée par décret n° 2006-884 du 17 juillet 2006** et publiée au journal officiel du 19 juillet 2006. Elle fixe, sur son périmètre, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire. La Directive Territoriale d'Aménagement

(DTA) est donc un document de planification des priorités d'actions de l'État à horizon 20-25 ans. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'État en concertation avec les collectivités territoriales.

La DTA de L'Estuaire de la Loire comporte quatre orientations fondamentales :

- Le renforcement du bi-pôle Nantes/Saint-Nazaire, avec en particulier le développement des secteurs stratégiques, l'amélioration des liaisons de transport et une urbanisation mieux réfléchie
- **Le développement des pôles d'équilibre qui devront contribuer à un bon maillage de l'ensemble du territoire métropolitain**
- L'affirmation du développement durable comme un enjeu stratégique, avec le renforcement du volet portuaire et logistique, des activités économiques et des secteurs d'excellence
- **La préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, afin de mieux répondre à leurs différentes fonctions (attractivité, production agricole, espaces récréatifs, ...)**
- Le volet relatif aux espaces côtiers et aux modalités d'application de la loi littoral fait l'objet d'un chapitre spécifique.



La commune de Clisson (entourée en rouge sur la carte ci-dessus) est située au Sud-Est du périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire. Clisson est identifié comme un pôle d'équilibre.

1.2.5 Le SCoT intégrateur du Pays du Vignoble Nantais

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), instauré par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle d'un territoire, **les principes fondamentaux de son développement pour les 15-20 ans à venir**. Il présente ses évolutions et objectifs en matière d'habitat, de développement économique, d'environnement et de déplacements selon un projet d'aménagement défini dans le respect du principe de développement durable.

Ainsi, le SCoT du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015, est destiné à servir de cadre de référence aux élus et techniciens en charge de l'aménagement du territoire en garantissant la cohérence entre les différentes politiques menées. Il s'applique à deux **Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (Clisson Sèvre et Maine Agglo, Communauté de Communes Sèvre Loire)** et permet d'offrir de meilleures conditions de vie à ses habitants en termes de logements, transports, emplois, commerces, éducation, santé et loisirs.

Par délibération du 10 février 2020, le Syndicat mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais a prescrit la révision du SCoT afin de permettre d'actualiser la réponse de la collectivité aux grands défis qui se présentent : enjeux climatiques, évolutions des modèles économiques, mais aussi des manières de penser et d'agir pour l'habitat, les déplacements et la consommation. Le projet d'aménagement stratégique a été débattu le 27 mars 2023.

Le SCoT est dit **intégrateur puisqu'il concentre et décline les orientations de l'ensemble des documents qui lui sont supérieur** (schémas départementaux ou régionaux, schémas directeurs, schémas d'aménagement, etc.).

Le projet politique en matière d'aménagement promu par les élus du territoire est exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT. Il se décompose en trois axes :

- Mettre en œuvre un système dynamique économique local,
- Valoriser l'identité territoriale par une politique touristique et par une gestion patrimoniale et environnementale lisible et durable,
- Organiser le développement par un renforcement de la qualité urbaine des « villes, bourgs et villages » du Pays du Vignoble Nantais, au service des habitants et des entreprises du territoire.

Le SCoT prévoit de développer le territoire autour d'un réseau de centralités permettant d'améliorer la proximité des habitants aux services et emplois du territoire. Chaque centralité possède un rôle différencié, le niveau de **pôle de centralité d'équilibre structurant** est attribué à Clisson. Ce niveau implique un développement significatif et prioritaire.

Le SCoT du Vignoble Nantais est un document directement opposable au PLU de la commune de Clisson. Celui-ci se doit donc d'être compatible avec le SCoT du Vignoble Nantais, pour cela il doit répondre aux orientations et aux objectifs du SCoT émis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

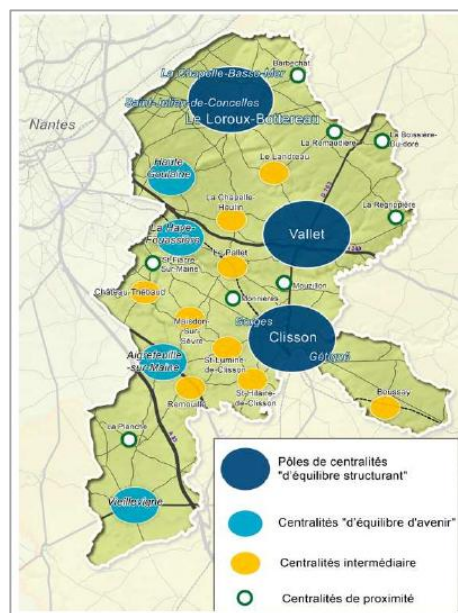


Figure 2. Hiérarchie urbaine du SCoT du Vignoble Nantais

Ce DOO se développe à travers **cinq orientations** :

ORIENTATION	OBJECTIF
Orientation n°1. Préserver les ressources environnementales du territoire	Objectif 1 : Préserver et valoriser la biodiversité en mettant en place une trame verte et bleue
	Objectif 2 : Préserver la ressource en eau du Pays du Vignoble Nantais
	Objectif 3 : Améliorer la qualité de l'air, favoriser la transition énergétique et préserver les ressources du sous-sol
Orientation n°2. S'organiser autour de pôles de centralités supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais	Objectif 1 : Se développer autour d'un réseau de centralité pour mieux renforcer l'accessibilité des habitants aux services et aux emplois
	Objectif 2 : Renforcer le dynamisme des centralités
	Objectif 3 : Organiser les mobilités en s'appuyant sur les centralités structurantes et d'équilibre
	Objectif 4 : Accompagner les projets d'équipements et de services nécessaires pour un développement équilibré et dynamique
Orientation n°3. Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur dans le territoire	Objectif 1 : Réduire et maîtriser la consommation d'espaces,
	Objectif 2 : Gérer et maîtriser les pressions urbaines pour un espace agricole fonctionnel et dynamique
	Objectif 3 : Faciliter la diversification des activités agricoles
Orientation n°4. Valoriser et renforcer	Objectif 1 : Valoriser les paysages du Pays du Vignoble Nantais
	Objectif 2 : Encourager de nouveaux modes d'habiter

la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais	Objectif 3 : Gérer les risques et nuisances pour une plus grande qualité de vie
Orientation n°5. Soutenir le développement d'un système économique dynamique	Objectif 1 : Mettre en place une offre stratégique lisible à l'échelle du Pays
	Objectif 2 : Irriguer le territoire pour faciliter les parcours immobiliers des entreprises
	Objectif 3 : Gérer et qualifier l'espace pour des activités économiques dynamiques et socialement intégrées
	Objectif 4 : Organiser le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints
	Objectif 5 : DACOM
	Objectif 6 : Développer le tourisme vert, l'agrotourisme et le tourisme patrimonial en s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire

Tableau 1. Orientations du SCoT

1.2.5.1 Sur le volet « habitat »

Le scénario démographique du SCoT prévoit un taux de croissance annuelle de 1,7 % par an, soit une population de 123 000 habitants en 2025/2030. Pour répondre à cet objectif, le besoin en construction neuve a été estimé à 10 620 logements sur l'ensemble du périmètre du SCoT, prenant en compte la réduction de la taille des ménages.

Cette enveloppe est répartie en fonction du niveau de centralité, **les communes classées comme centralité « d'équilibre structurant », ce qui est le cas de Clisson, ont vocation à accueillir 68 % de l'offre de logement créée.** A contrario, les communes considérées comme « centralité de proximité » devront accueillir 12 % de l'offre créée.

Clisson a pour objectif de se développer prioritairement et significativement et de proposer un développement résidentiel en cohérence avec ces objectifs. **La commune se voit attribuer par le SCoT un objectif de construction de 1 920 logements à une échéance de 2030 à répartir avec Gétigné et Gorges.**

De plus, le SCoT veut organiser dans le temps la réponse aux objectifs de logements, en lien avec la politique économique du territoire, afin de ne pas tout ouvrir simultanément à l'urbanisation. Les documents d'urbanisme doivent donc définir les extensions urbaines pour les 6/8 ans suivant l'approbation du SCoT, au-delà de cette échéance l'ouverture à l'urbanisation devra être réalisée suivant un phasage fixé par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le SCoT invite toutes les communes à contribuer à la production de logements aidés. Pour ce faire, les communes classées en tant que « pôles de centralité » (dont Clisson) devront assurer un taux minimal de 20 % de logements locatifs sociaux parmi la production totale de logements.

	CC	Communes	Nombre indicatif de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité moyenne minimale (lgt/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208	34%	22	65
		La Chapelle-Basse-Mer	480	30%	20	17
		Le Loroux-Bottereau	972	40%	27	22
		St-Julien-de-Concelles	756	30%	20	26
	CCVC	Clisson / Gétigné / Gorges	1 920	40%	22	52
	CCV	Vallet	1 056	40%	25	25
	CCVC	Vieilleville	504	30%	20	18
	CCSMG	La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	30%	20	17
	CCSMG	Haute-Goulaine	480	30%	20	17
		Sous-total	7 188			213
		Surface avec équipements structurants				255
intermédiaire	CCVC	Boussay	252	25%	18	11
	CCV	La Chapelle-Heulin	276	25%	18	12
	CCSMG	Château-Thébaud	312	25%	18	13
	CCLD	Le Landreau	276	25%	18	12
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252	25%	18	11
	CCV	Le Pallet	264	30%	18	10
	CCVC	Remouillé	168	25%	18	7
	CCVC	St Hilaire-de-Clisson	180	25%	18	8
	CCVC	St Lumine-de-Clisson	180	25%	18	8
		Sous-total	2 160			92
		Surface avec équipements structurants				103
proximité	CCLD	Barbechat	120	25%	14	6
	CCV	La Boissière-du-Doré	120	25%	14	6
	CCVC	Monnières	192	25%	14	10
	CCV	Mouzillon	228	25%	14	12
	CCVC	La Planche	228	25%	14	12
	CCV	La Regrippière	132	25%	14	7
	CCLD	La Remaudière (*)	132	25%	14	7
	CCSMG	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

Figure 3. SCoT du Vignoble Nantais : objectifs de construction de logements 2025/2030

1.2.5.2 La densité et le renouvellement urbain pour les opérations d'habitat

Le SCoT fait la promotion d'un mode d'urbanisation plus économe en foncier. Pour cela, il prévoit une mobilisation prioritaire des disponibilités foncières localisées dans les espaces bâtis par des opérations de type division parcellaire, renouvellement urbain ou mobilisation des terrains en dent creuse ou en cœur d'îlot.

Le PLU de Clisson devra s'engager sur un **objectif de 40 % minimum de logements à construire dans ce qui constitue l'enveloppe urbaine, soit 1 920 constructions** (objectifs à répartir avec Gétigné et Gorges). Pour les **opérations en extension de l'urbanisation**, le PLU devra s'appuyer sur un **objectif de densité brute de 22 logements à l'hectare minimum**. De ce fait, **une enveloppe maximale de 52 hectares pourra être consacrée à l'habitat en extension à l'urbanisation**. Une attention sera à porter à la répartition avec les communes de Gétigné et Gorges.

Le pourcentage de logements octroyé par le SCoT dans l'enveloppe urbaine est un objectif à minima, les communes identifient ensuite librement leur potentiel d'optimisation. Le SCoT a en revanche déterminé l'enveloppe urbaine de référence de Clisson, elle se limite au bourg et à un village (La Brebionnière-La Promenade), et permet d'évaluer les surfaces urbanisées depuis l'approbation du SCoT.



Figure 4. Enveloppe urbaine du village localisé par le SCoT sur Clisson (Source : SCoT du Vignoble Nantais)

1.2.5.3 Sur le volet « économique »

Le SCoT fixe une enveloppe de consommation foncière en extension pour les activités économiques limitée à 295 ha à l'horizon 2025/2030. Il prévoit ainsi un développement de son maillage de parcs d'activités en vue de permettre localement le parcours résidentiel des entreprises.

Ce maillage est constitué de 5 parcs majeurs et de 3 pôles interfaces au sein desquels se trouvent deux types de parcs d'activités : les parcs de proximité qui assurent les besoins locaux des petites entreprises et qui font l'objet d'un développement limité, et les parcs intermédiaires qui couvrent une gamme d'offres diverses et de plus grandes entreprises, voire des petites industries ou des grosses entreprises artisanales.

Avec son rôle de centralité, Clisson accueille 27 ha de parcs majeurs (dont 15 ha en phasage ultérieur) **et 16 ha d'artisanat**. Il est par ailleurs prévu une extension de 7 ha pour les parcs de proximité.

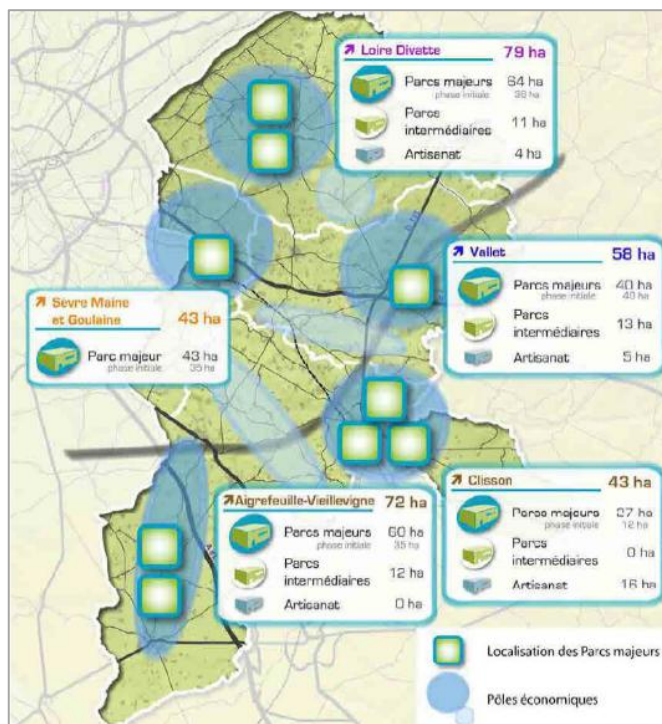


Figure 5. Maillage économique du territoire du SCoT

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-Vieilleville	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

Tableau 2. Surfaces en extension consacrées dans le SCoT aux zones d'activités économiques intermédiaires et de proximité

1.2.5.4 Sur le volet « environnement »

Le Pays du Vignoble Nantais met en œuvre des mesures afin de préserver son environnement agri-naturel et les ressources dont il dispose. L'objectif est de sauvegarder la qualité environnementale du territoire, ce qui participe au renforcement de la qualité de vie des habitants, travailleurs et touristes.

Le SCoT **identifie et protège les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)**. Il soutient pour cela la préservation des cœurs de biodiversité, dans cette optique **le SCoT rappelle aux PLU que ces secteurs n'ont pas vocation à être urbanisés**. Les documents d'urbanisme communaux devront délimiter précisément les cœurs de biodiversité et établir les modalités d'une protection élevée. Les autres espaces constitutifs des corridors écologiques devront également être reconnus, préservés et valorisés.

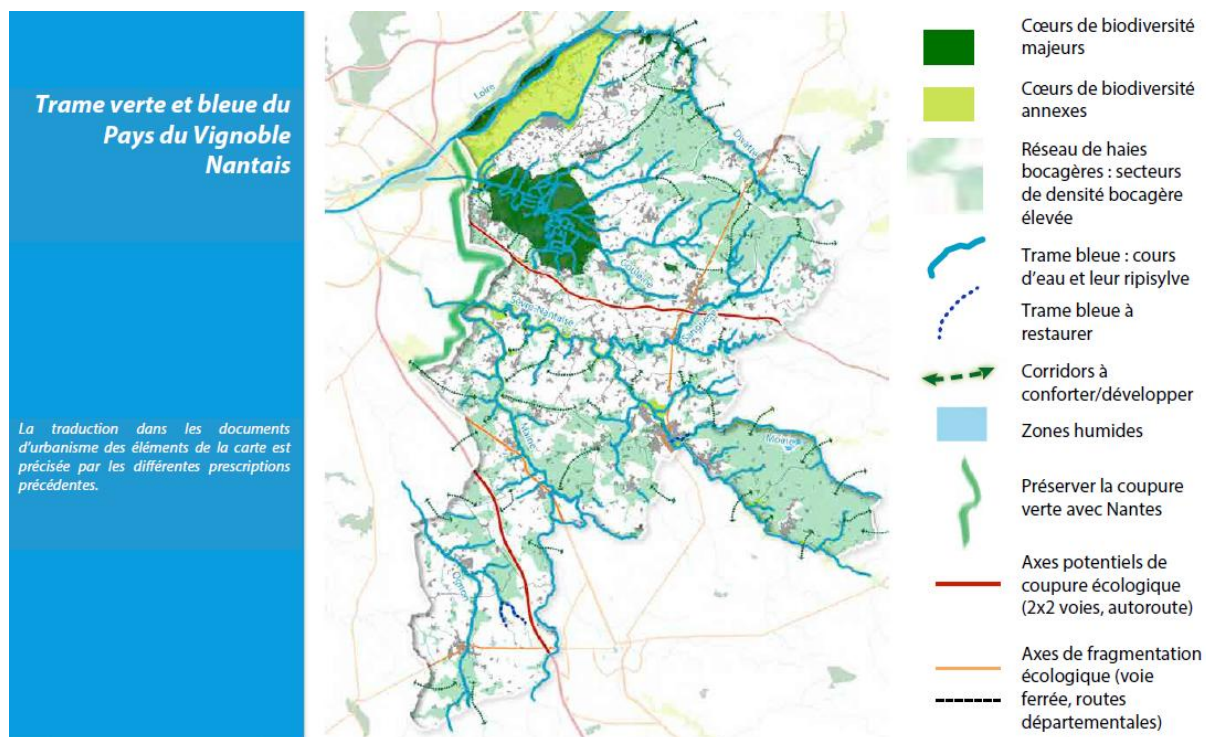


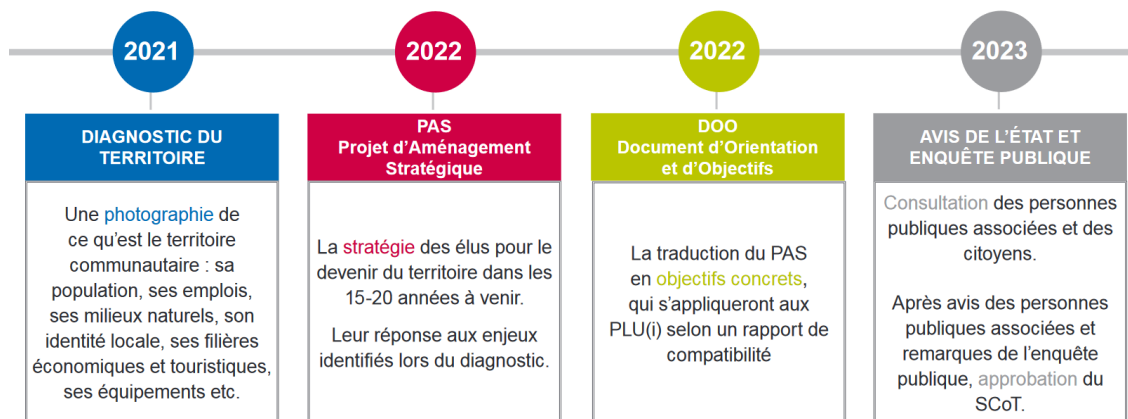
Figure 6. Trame verte et bleue du Pays du Vignoble Nantais

1.2.5.5 Vers un nouveau SCOT

Le bilan du SCOT réalisé en 2020 posait notamment les enjeux suivants

- Repenser les logiques d'implantations commerciales en lien avec les flux
- Intégrer les enjeux liés au réchauffement climatique, notamment en lien avec la prévention des risques pour le territoire, son adaptation à ces thématiques et ses actions pour l'éviter
- Prendre en compte les attentes nouvelles de la population en matière de mobilité, évolution des modèles de consommation, organisation du travail...

Ainsi, en 2020, la révision générale du SCOT a été lancée, avec le planning ci-dessous :



La révision du SCOT est toujours en cours. Le projet d'aménagement stratégique a été débattu le 27 mars 2023.

Figure 7. Planning de la révision générale du SCOT

1.2.6 Le PLH 2021-2027

	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	20%	65	11
Gétigné	185	31	20%	37	6
Gorges	267	44	20%	53	9
Aigrefeuille-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	25	10%	16	3
Château-Thébaud	50	8	10%	5	1
Maisdon-sur-Sèvre	106	18	10%	11	2
Remouillé	69	12	10%	7	1
Saint-Hilaire-de-Clisson	83	14	10%	8	1
Saint-Lumine-de-Clisson	77	13	10%	8	1
La Planche	93	15	Selon opportunités		
Monnières	77	13			
Saint-Fiacre-sur-Maine	42	7			
	2 453	408		433	72

Figure 1. Objectifs du PLH 2020-2026 – Source : dossier arrêté de décembre 2019

Approuvé le 5 octobre 2021 en Conseil Communautaire, le **projet de PLH encadre le volet habitat** sur le territoire intercommunal. En effet, il a vocation à **définir les grandes politiques du logement** sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ce document-cadre doit être compatible avec le SCOT.

Pour la **période 2020-2026**, l'objectif de production intercommunal de logements est de 408 logements par an, soit 2 453 logements sur la période. Pour la commune de **Clisson**, cela correspond à **325 logements à produire sur 2020-2026, soit 54 logements par an**. L'objectif de **logements sociaux** pour la commune est aussi encadré avec un taux visé à 20%, soit **65 logements sociaux** à

produire (11 logements par an).

Le PLH définit par ailleurs 5 orientations et 15 actions pour sa mise en place, avec lesquels le PLU devra être compatible suivantes :

ORIENTATIONS	ACTIONS
Anticiper le développement du territoire	Aider les communes à disposer des moyens fonciers et réglementaires pour la mise en œuvre du PLH
	Accompagner le développement des nouvelles formes d'habiter et lutter contre les occupations impropres de terrains
Produire une offre nouvelle	Accompagner la production de logements privés et sociaux pour une diversification de l'offre et un habitat de qualité
	Concourir au développement d'une offre à destination des jeunes actifs
	Coordonner le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées
	Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des personnes handicapées
Conforter la qualité de l'habitat existant	Inciter les propriétaires à conduire des travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement
Mieux accompagner les différents publics	Favoriser le soutien à domicile des personnes âgées
	Répondre aux obligations réglementaires d'accueil des gens du voyage
	Mieux satisfaire les besoins d'hébergement des habitants de l'intercommunalité
	Veiller à la présence d'une offre répondant aux besoins des travailleurs saisonniers
	Concourir à la bonne gestion dans le parc locatif social (demandes, attributions et gestion locative)
	Mettre en place un dispositif d'information et de communication à destination de tous les ménages
Suivre et animer le PLH	Animer le PLH
	Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier

Tableau 3. Orientations du PLH 2020-2026

1.2.7 Plan Départemental de l'Habitat

Le Plan départemental de l'habitat est un document de planification qui peut être élaboré dans les départements afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département.

Celui de Loire-Atlantique couvre la période 2022-2027 et fixe les orientations stratégiques suivantes :

- **Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels et renforcer le lien habitat – emploi** : Face à la forte demande, le PDH fixe l'objectif de construire 12 000 logements par an dont 5 000 logements sociaux. La demande de logements sociaux est forte sur tous les territoires de Loire-Atlantique et plus de 53 000 demandes étaient en attente fin 2021. Pour y répondre, le PDH préconise de développer l'offre locative sociale ainsi que l'offre en accession sociale, via les logements en « bail réel solidaire » proposés par l'organisme foncier solidaire de Loire-Atlantique. Il met également l'accent sur le lien habitat et emploi en anticipant la production de logements à proximité de l'emploi, en particulier pour les salariés aux revenus modestes.
- **Dynamiser les coeurs de bourg et coeurs de ville pour répondre aux enjeux de neutralité foncière & de cohésion sociale** : Afin de limiter l'étalement urbain et ses conséquences environnementales et sociales, l'objectif est de renforcer la requalification urbaine et la production de logements en favorisant une densité urbaine qualitative et conçue avec la population. Le guide « 7 clés d'une opération dense réussie », réalisé par le Département et l'État, propose une méthode pour atteindre ces objectifs tout en renforçant la mixité sociale. L'objectif est de diviser par deux le rythme d'artificialisation et de viser 40 logements par hectare artificialisé à l'horizon 2030.
- **Mettre l'habitat au service de la transition écologique** : Le défi de la transition écologique passe par l'excellence énergétique des logements, qu'ils soient existants ou à venir. L'objectif est de multiplier par trois les rénovations « bâtiment basse consommation » (BBC) d'ici 2027, en particulier pour les ménages modestes. Il faut également anticiper les impacts du changement climatique en construisant mieux : confort thermique, matériaux biosourcés, réemploi, îlots de fraîcheur...
- **Soutenir l'autonomie dans le logement des personnes** : le Département et l'État souhaitent faciliter le maintien dans le logement ou l'accès à une solution de logement pour les personnes âgées et personnes en situation de handicap. L'objectif est de rester vivre chez soi tout en restant autonome. Autre solution : accélérer la réalisation de projets d'« habitat inclusif », logements indépendants auxquels sont associés des espaces de vie partagée. Pour les publics éloignés du logement, le Département accompagnera notamment l'émergence de solutions innovantes d'habitat transitoire et accompagné (habitat modulaire, tiny houses, terrains d'insertion...).

1.2.8 Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine

Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine a été adopté le **25 mai 2021**. Ses objectifs sont :

- Réduire de 23% les consommations d'énergie, tous secteurs confondus d'ici 2030 et de 53% d'ici 2050 ;

- Couvrir 42% de nos besoins énergétiques par des énergies renouvelables d'ici 2030, 100% d'ici 2050 (11% en 2020) ;
- Diminuer de 31% nos émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de 70% d'ici 2050.

Le PCAET se base sur **10 enjeux prioritaires**, qui sont les suivants :

- Préserver la ressource en eau : assurer une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- Préserver la biodiversité : créer des ilots de biodiversité ;
- Développer des transports en commun propres et adaptés ;
- Accompagner les entreprises pour limiter les déplacements liés au travail ;
- Rendre le territoire à énergie positive ;
- Accompagner les agriculteurs vers d'autres modèles ;
- Atteindre la souveraineté alimentaire à l'échelle du territoire de l'Agglo ;
- Encourager l'approvisionnement local pour la restauration collective et individuelle ;
- Développer l'économie circulaire : mutualisation des moyens (matériels, salles, transports) ;
- S'adapter au changement climatique.

Ces 10 enjeux prioritaires sont par ailleurs **déclinés en 7 axes stratégiques** (exemple : Développer le potentiel énergie renouvelable du territoire) **et 64 fiches-actions**. Le PLU de Clisson devra être compatible avec ce document.

1.2.9 Le deuxième programme : l'Agenda 2030 (2023-2030)

En 2018, la commune a décidé de se doter d'un Agenda 21. Ce dernier a été réalisé avec l'ensemble des habitants, des élus, des agents et des acteurs locaux. Le premier **programme d'actions** a été voté en **février 2019**, pour une durée de 4 ans. Cependant, dans le cadre d'un bilan à mi-parcours avec les habitants, il a été décidé de redéfinir ses objectifs pour leur mise en œuvre cohérente selon les prérogatives de la ville. Suite à la délibération du conseil municipal du 16 mars 2023, **le second programme Agenda 2030** a été lancé.

A noter que près d'un tiers des moyens d'actions concernent Clisson Sèvre et Maine agglo qui possède les compétences pour agir au quotidien sur les déchets, les transports, l'économie, etc.

Ainsi, les **3 axes de développement** sont les suivants :

- **Préserver la biodiversité et ses habitats** (exemple d'action : protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, avoir un PLU ambitieux avec une trame verte et bleue et nocturne solide) ;
- **Mobilité et énergie** (exemple d'action : expérimenter un système d'autopartage de voitures) ;
- **Education, santé, solidarité** (exemple d'action : mettre en place des études et agir sur l'impact du bruit en ville) ;

L'Agenda 2030 met en avant différentes actions, qui vont souvent au-delà du champ d'actions d'un document d'urbanisme. Néanmoins, **la mise en place du futur PLU permettra de soutenir la politique locale environnementale des élus en lien avec le PCAET.**

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.

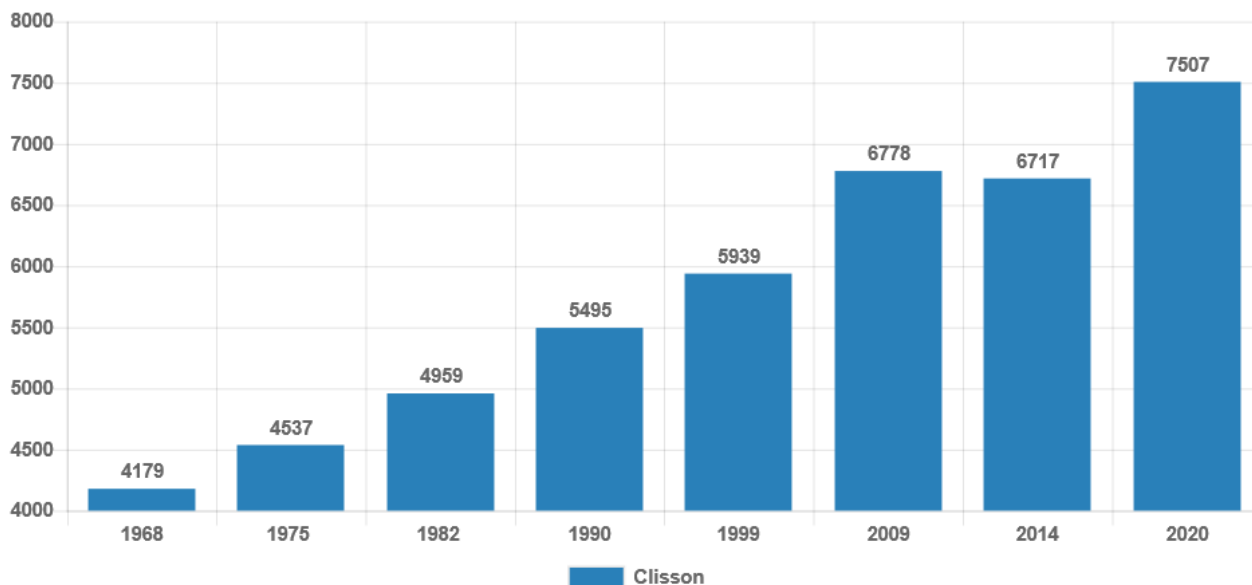
CHAPITRE 2. POPULATION ET LOGEMENT

2.1 Une population dynamique, mais des jeunes à stabiliser

2.1.1 Une forte croissance démographique du territoire

Depuis 1968, le territoire communal a toujours connu une dynamique positive de sa population, avec une forte croissance démographique ; sauf en 2014, où la population a reculé. En 2020, 7 507 habitants vivent à Clisson. **Entre 1968 et 2020, soit en 50 ans, la population a presque doublé.** Cette forte croissance ne semble pas faiblir puisqu'entre 2014 et 2020, la croissance était de presque 12 %.

Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Clisson



Sources: INSEE – Recensements de la population

Figure 8. Evolution de la population communale depuis 1968

Le graphique ci-après permet de constater que Clisson se situe dans un **contexte géographique particulièrement dynamique**. L'ensemble des territoires de comparaison ont connu une croissance de leur population. Aussi, le territoire du SCoT et de l'intercommunalité ont connu une croissance soutenue depuis 1968 (sa population ayant presque doublé depuis cette date).

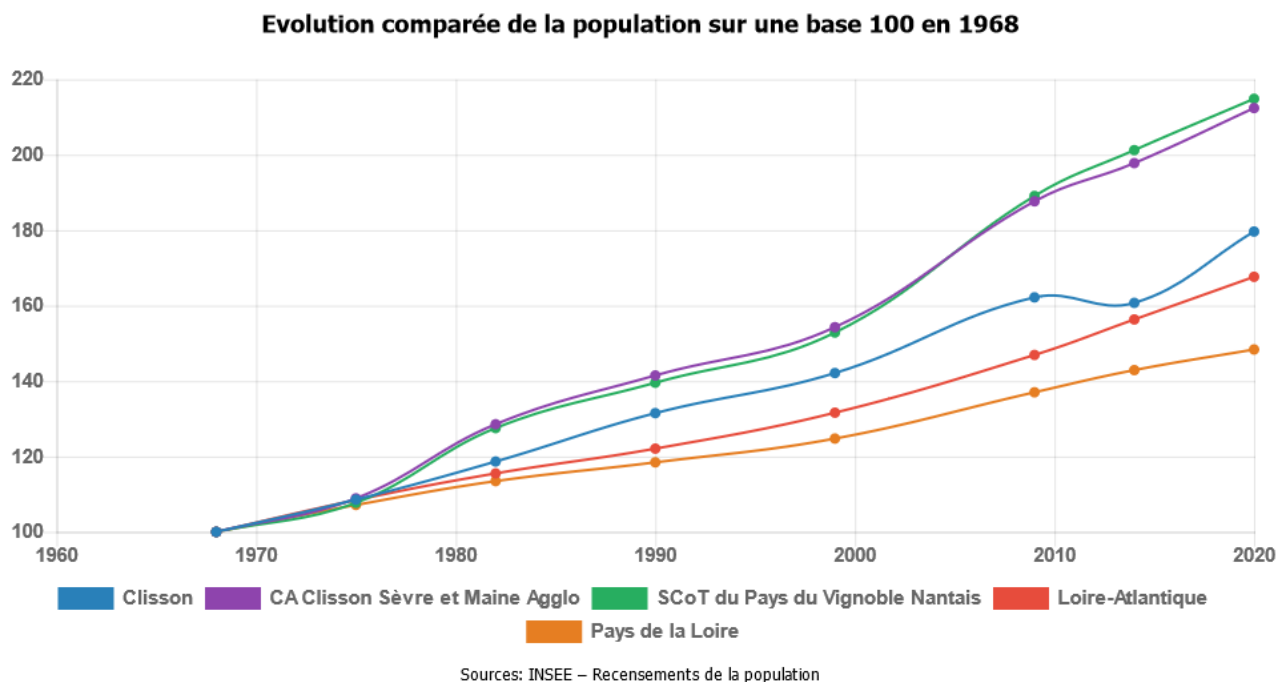


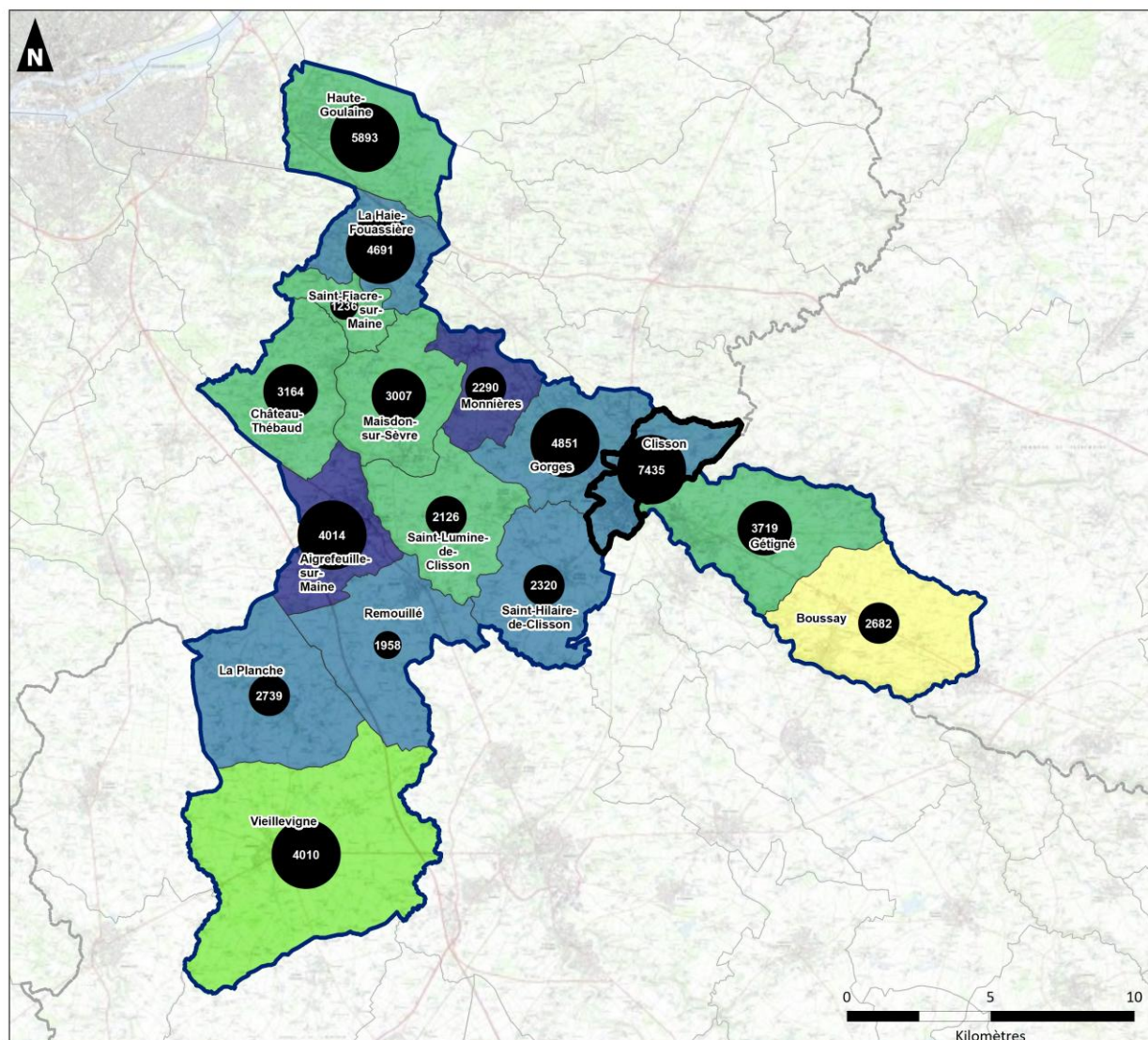
Figure 9. Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968

Il convient de noter que la Loire-Atlantique connaît une croissance de population significative d'environ 7% entre 2014 et 2020. Mais cette dernière est moins forte que la croissance observée à Clisson.

Cette croissance généralisée de la population est un **signe du fort dynamisme et de l'attractivité du territoire, dont la locomotive est l'agglomération nantaise**. Au sein d'un secteur particulièrement attractif, la commune de Clisson semble bénéficier pleinement de cette dynamique.

La révision du PLU est l'occasion pour la municipalité de se prononcer sur les ambitions pour l'avenir et donc de **maîtriser le développement communal**. Ces ambitions devront s'inscrire dans un projet global prenant en compte notamment l'offre de services publics à apporter à la population, mais aussi **l'équilibre entre le développement urbain, la préservation des paysages, de l'activité agricole et la gestion du risque d'inondation**.

Population en 2019 et taux de variation annuel de la population à l'échelle intercommunale



Sources : INSEE - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

-  Commune de Clisson
-  Limite intercommunale
-  Limite départementale
-  Limite communale

Taux de variation annuel de la population 2012-2017 :

-  < 0%
-  Entre 0% et 0,5%
-  Entre 0,5% et 1%
-  Entre 1% et 2%
-  > 2%

Population en 2019 :

-  > 4000
-  < 2000

Carte 2. Nombre d'habitants et taux d'évolution annuel communal en 2019 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

Afin de comprendre la variation de la population, on observe deux indicateurs :

- Le solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période ;
- Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Un solde naturel positif renseigne sur la présence d'une population jeune en âge d'avoir des enfants sur le territoire, alors qu'un solde naturel négatif démontre un vieillissement grandissant de la population.

La croissance démographique communale a toujours été portée par l'arrivée de nouveaux habitants, avec un solde migratoire excédentaire à l'exception de la période 2009-2014. Le solde naturel a aussi contribué à ce développement. Depuis 1999, on observe une diminution du solde naturel.

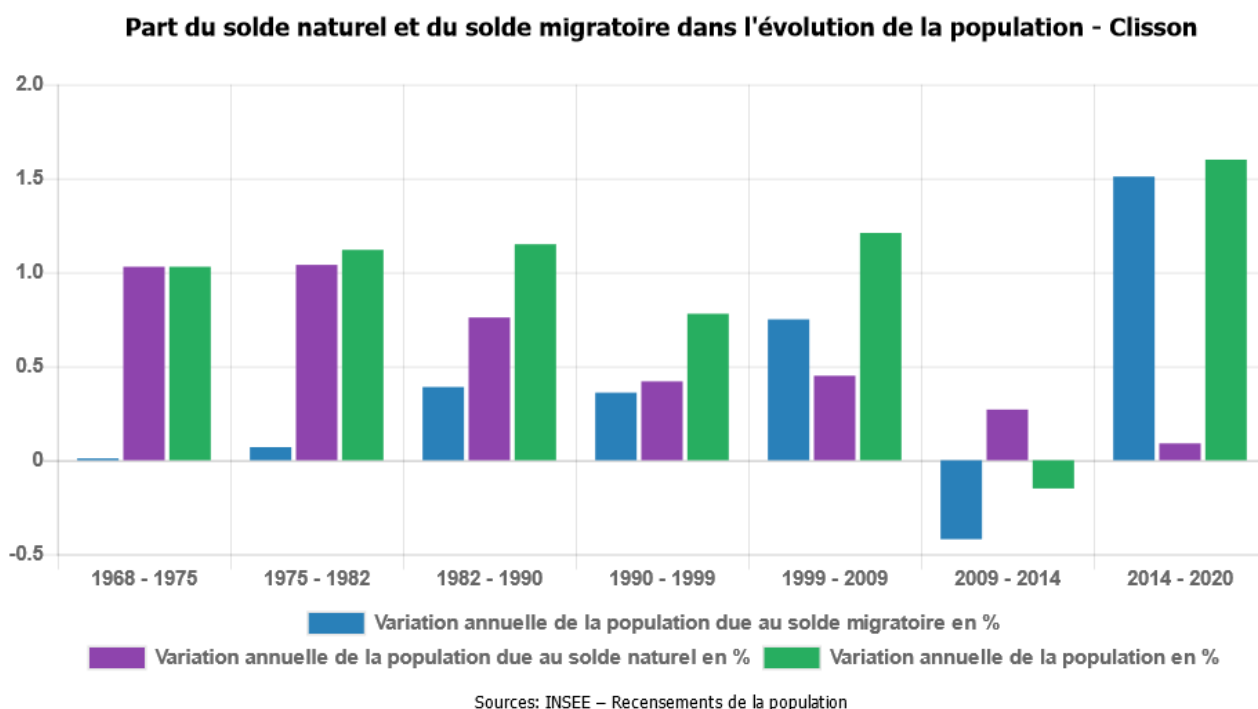


Figure 10. Facteurs d'évolution de la population communale

Cette diminution communale du solde naturel se retrouve dans les territoires de comparaison. En outre, le solde naturel communal reste inférieur depuis 2009 à celui des autres territoires.

Évolution comparée du solde naturel depuis 1968

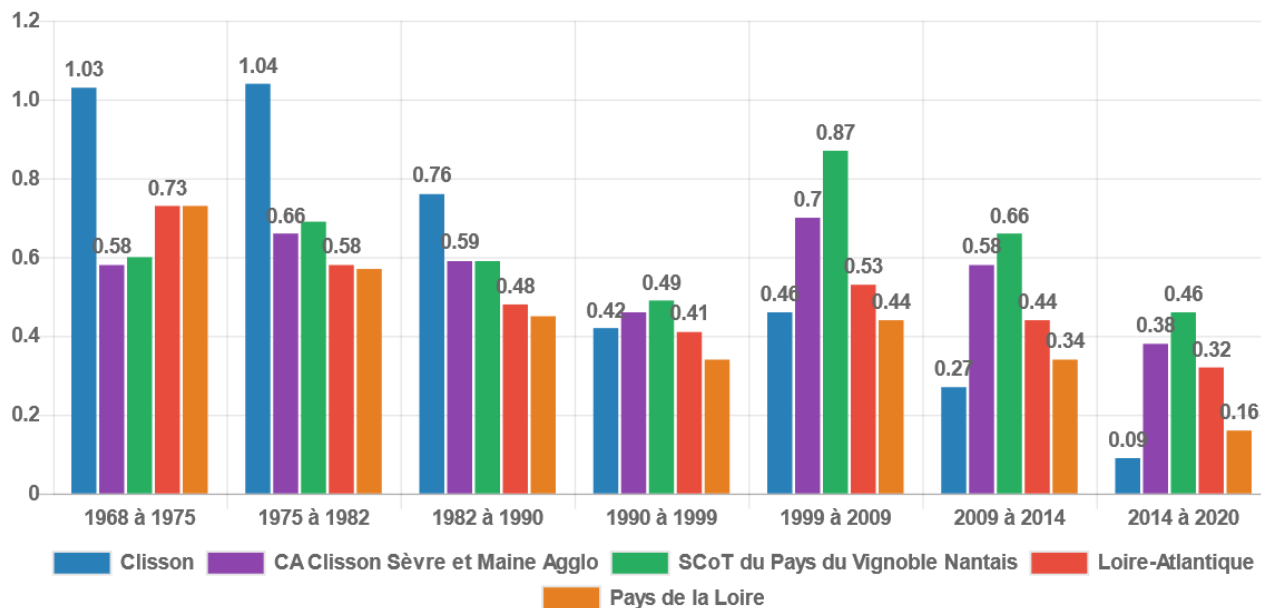


Figure 11. Evolution comparée du solde naturel depuis 1968

Malgré une baisse visible à l'échelle de tous les territoires de comparaison, la commune de Clisson connaît quant à elle un regain depuis 2014.

Évolution comparée du solde migratoire depuis 1968

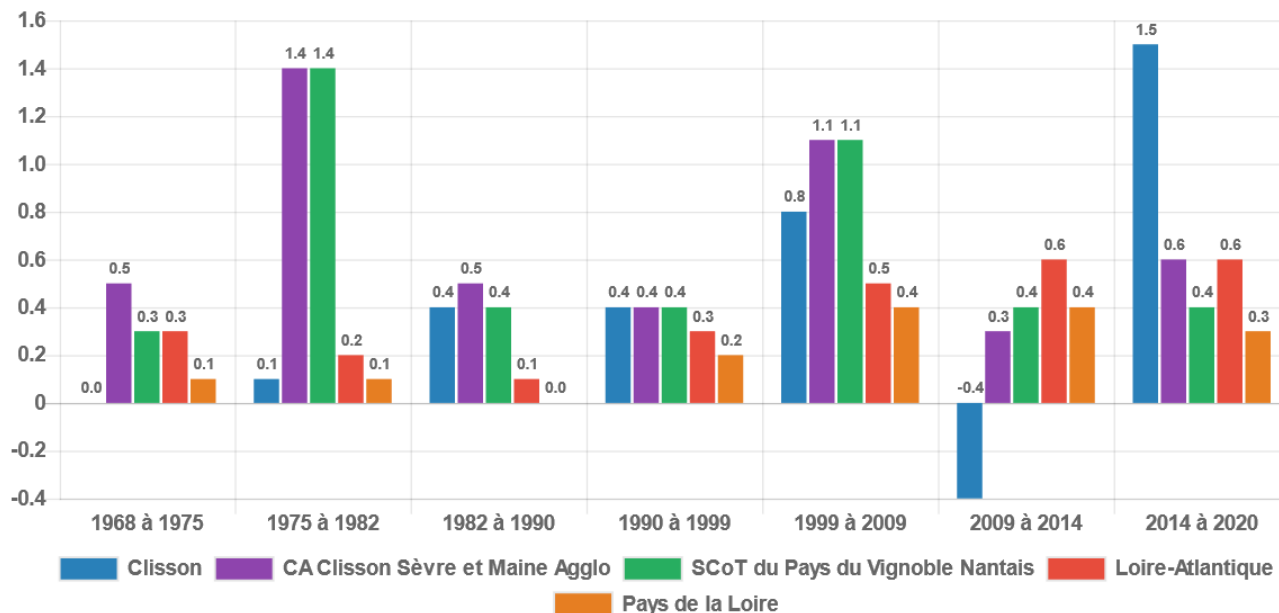


Figure 12. Evolution comparée du solde migratoire depuis 1968

2.1.2 Un territoire jeune malgré un vieillissement de la population

En 2020, la population de Clisson se caractérise par un nombre important de jeunes (moins de 44 ans) :

- Plus d'un habitant sur deux a moins de 44 ans (env. 51%) ;
- Un peu plus d'un habitant sur 4 (env. 27%) à plus de 60 ans.

La population des plus de 60 ans représente 27%, dont 10,2% ont plus de 75 ans (1 habitant sur 10). Ce phénomène se retrouve aussi dans les données de la région, mais est moins marqué sur les autres territoires. On note un fort ancrage de la population, qui se maintient en raison d'une offre communale diversifiée en termes de commerces et services, facilitant le maintien à domicile des personnes plus âgées.

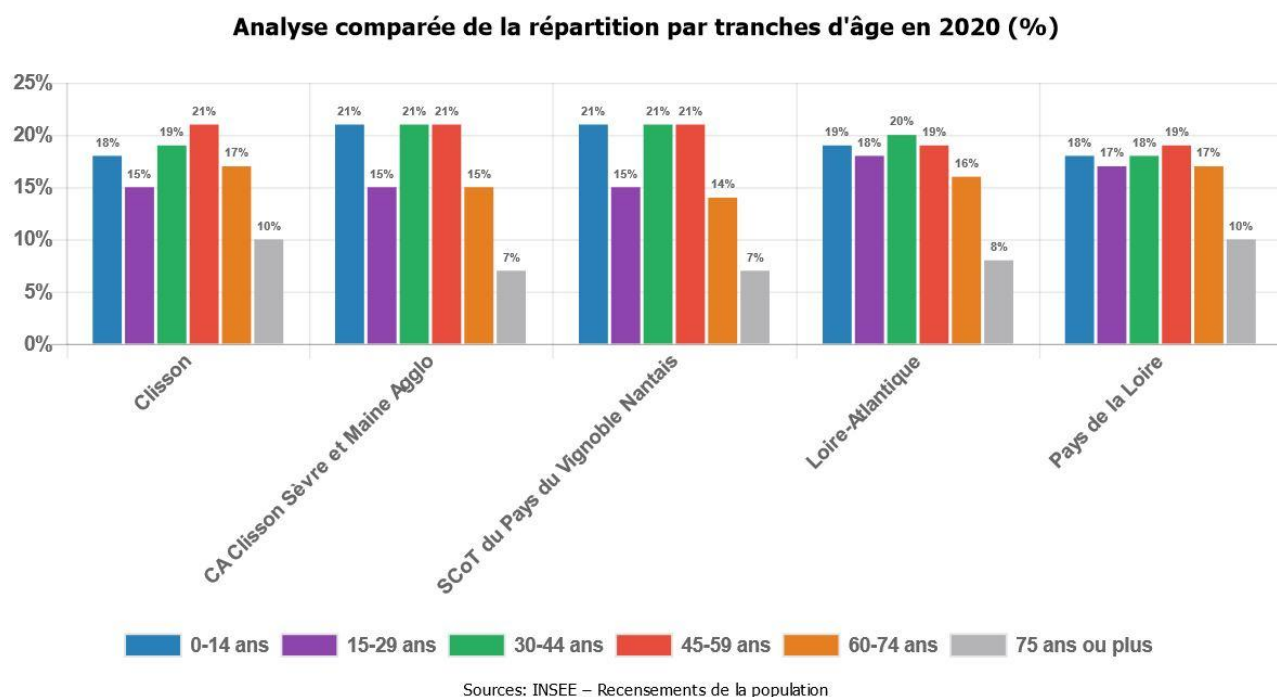


Figure 13. Répartition des tranches d'âge en 2020

Depuis 1999, la part des plus de 45 ans a augmenté, alors que le nombre de 15-29 ans a diminué (passant de 41% à 33%). Ces évolutions s'expliquent par le départ des 15-29 ans de 1999 pour des raisons scolaires (enseignement supérieur) ou professionnelles. Les retraités (plus de 60 ans) sont en augmentation, démontrant un vieillissement de la population.

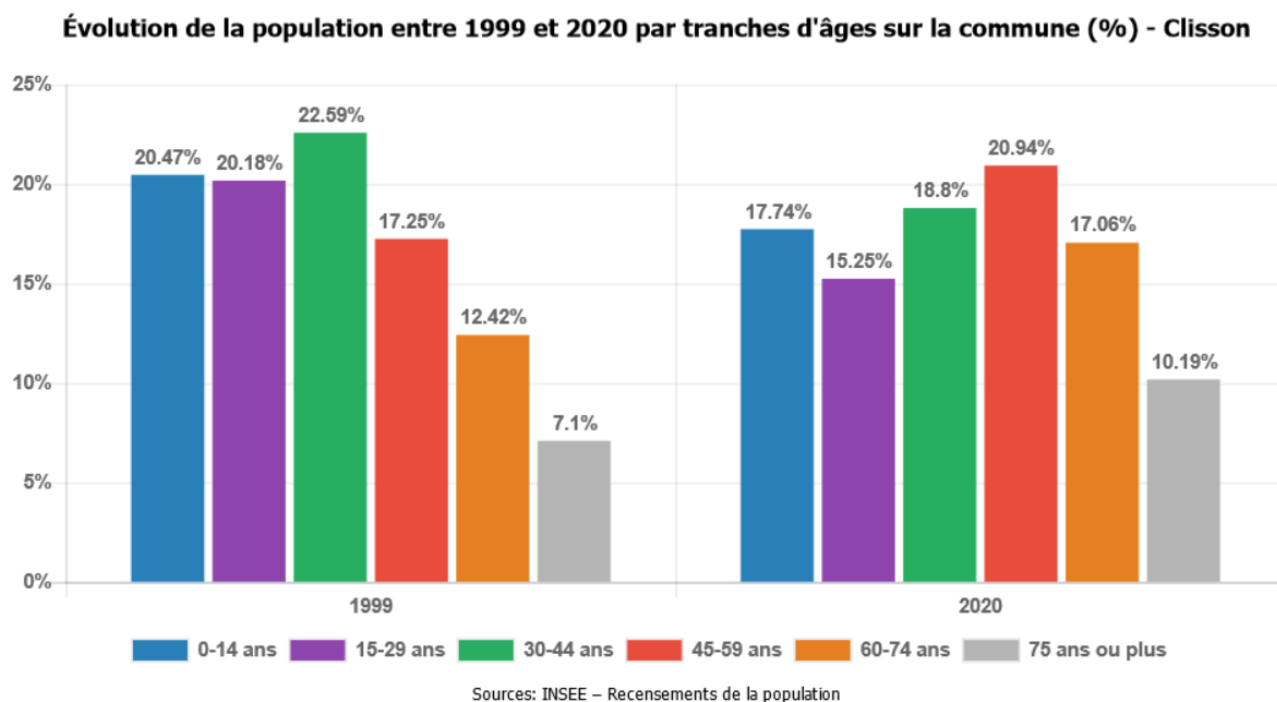
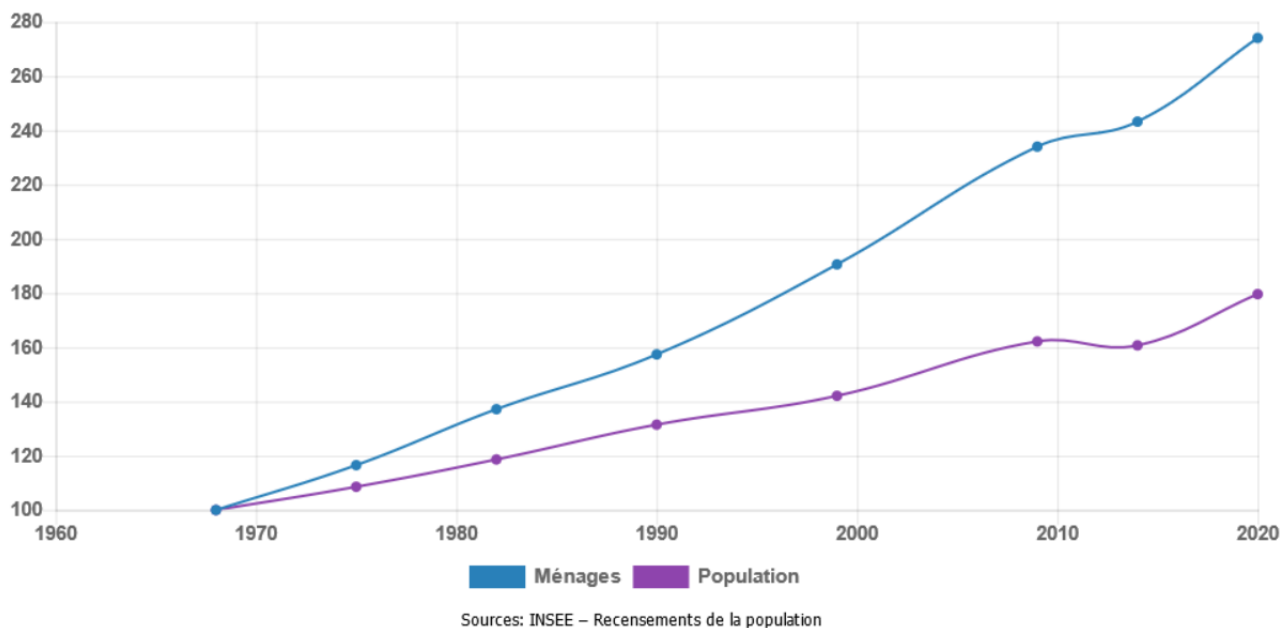


Figure 14. Evolution de la population communale entre 1999 et 2020

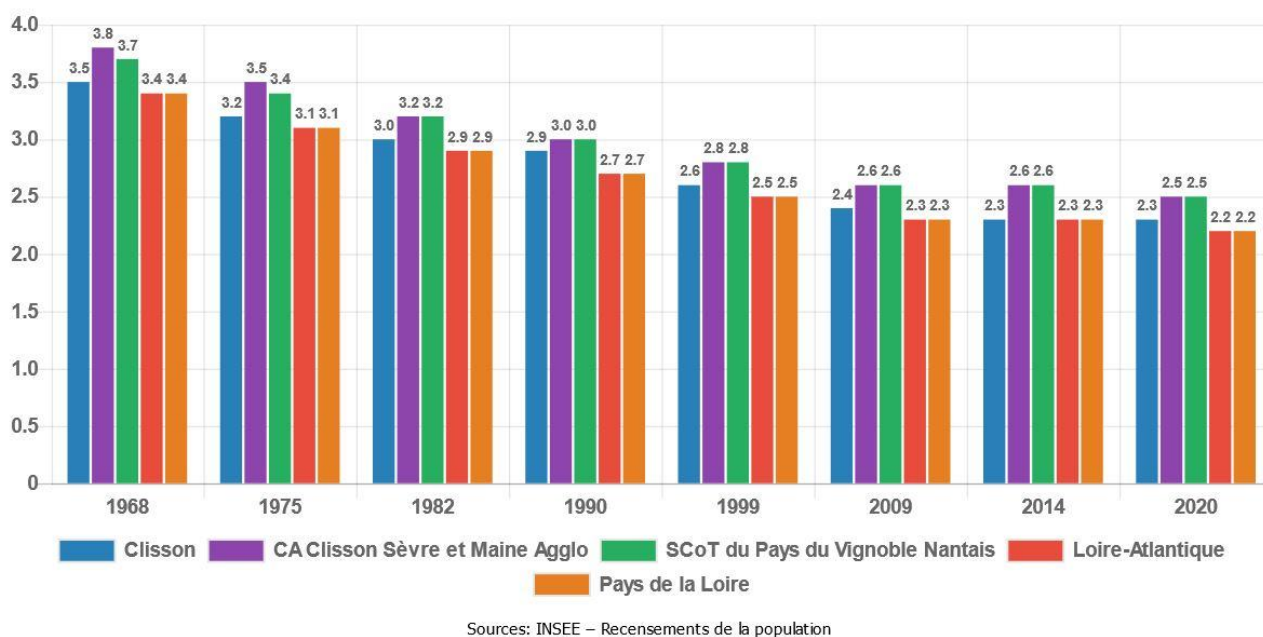
2.1.3 Un desserrement des ménages marqué

Un ménage, au sens du recensement, **désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale**, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. **Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales** (Définition INSEE).

Bien que la population communale ait connu une forte croissance, le nombre de personnes par ménage n'a cessé de diminuer (passant de 3,48 en 1968 à 2,28 en 2020) impliquant le besoin d'un nombre supplémentaire de logements pour accueillir un même nombre d'habitants. **Cette tendance reflète un phénomène national** appelé « *desserrement des ménages* » : l'évolution des modes de vie des français conduit à la diminution de la taille moyenne des ménages (voir paragraphe suivant : « La taille des ménages »), et donc à une augmentation plus rapide du nombre de ménages, que du nombre d'habitants d'un territoire donné. Ce phénomène est également visible à l'échelle de l'intercommunalité, du SCOT et du département.

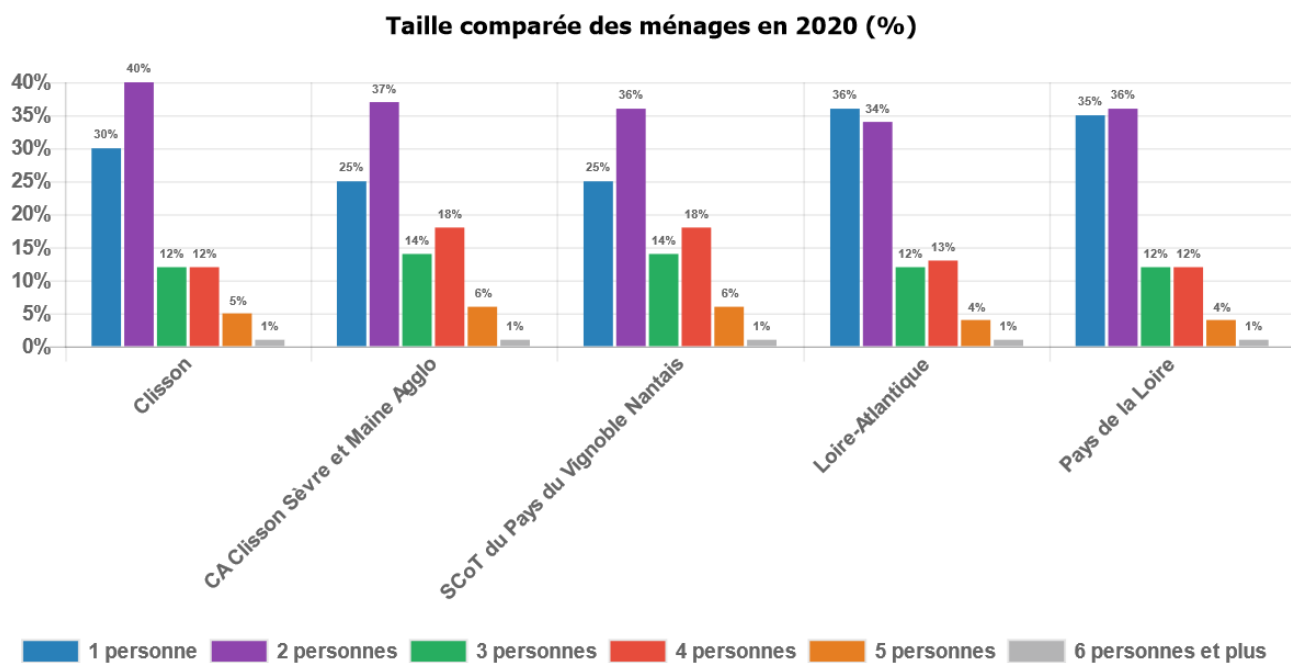
Comparaison de l'évolution de la population et des ménages (base 100 en 1968) - Clisson**Figure 15.** Evolution de la population et des ménages (base 100 en 1968)

La Communauté d'Agglomération, comme le territoire du SCoT (comptant 2,52 personnes par ménage en 2017) est toutefois caractérisée par une diminution moindre de la taille des ménages.

Évolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968**Figure 16.** Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968

Ce phénomène s'explique par :

- **Une part des ménages de moins de deux personnes importante (70% en 2020).** Ce fait se retrouve dans les territoires de comparaison : 62% pour l'intercommunalité et 61% pour le SCOT ;
- **Une part des ménages de plus de 3 personnes moins importante sur la commune (30%),** que dans les territoires de comparaison : 39% pour l'intercommunalité et le SCOT ;



Sources: INSEE – Recensements de la population

Figure 17. Taille comparée des ménages en 2020

2.2 Un parc de logements jeune, mais inadapté à l'évolution de la population

2.2.1 Une vacance faible

En parallèle de l'accroissement de la population, le parc de logements s'est lui-même développé et atteint 3 650 logements en 2020. **La part des logements vacants est relativement faible (7,78%) et stable depuis 2012.** Ce taux est par ailleurs supérieur à ceux observés à l'échelle du SCoT et de l'intercommunalité (moins de 5%). La commune s'inscrit dans un territoire où la vacance s'est accentuée depuis 2012.

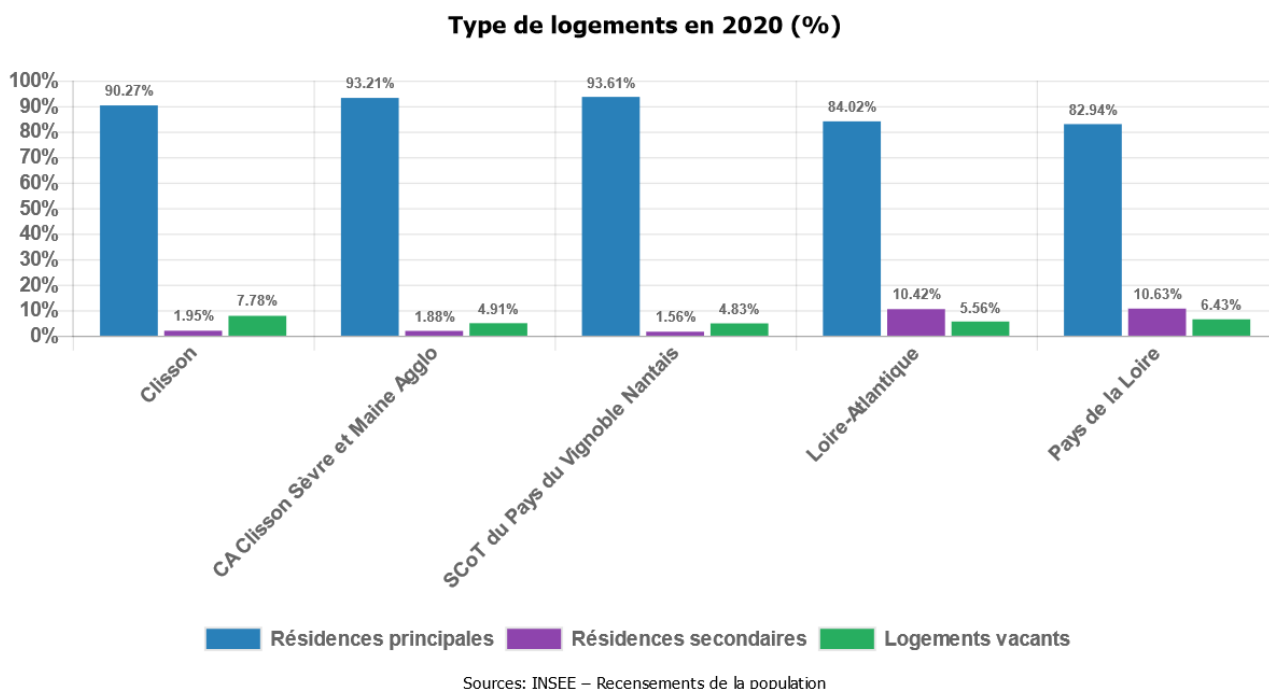


Figure 18. Type de logements en 2020

En raison d'une dynamique dans le parcours résidentiel sur le territoire, le taux de logements vacants reste relativement faible sur la commune. Les logements vacants sont liés à des habitations trop anciennes nécessitant de lourds travaux, ou des difficultés liées à des successions longues. **A noter que la commune a mis en place la taxe sur les logements vacants depuis 2016.**

Du point de vue des résidences secondaires, elles restent stables (1,9% en 2020). Comparé aux territoires de comparaison, ce taux a légèrement augmenté sur les autres échelles.

Zoom sur un logement vacant : comment le définir ?

Selon l'INSEE, c'est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

2.2.2 Une prédominance de maisons, mais une offre locative développée

Le parc de logements de la commune se caractérise par une prédominance de propriétaires (64,67% des logements) et de maisons (79% des logements). La part de logements locatifs (34,4% des logements) reste supérieure aux moyennes observées à l'échelle du SCoT et de l'intercommunalité. Ce fait se retrouve dans la part des appartements (21% en 2020).

Toutefois, il est important de noter que la part des locataires en HLM (6,8% des logements) est supérieure à celle observée à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT. Ce phénomène est lié au fait que la commune de Clisson se situe sous l'influence de l'agglomération nantaise et est une commune-pôle.

En 2020, avec une population comptée à 7 507 habitants faisant partie d'une Communauté d'Agglomération de plus de 50.000 habitants dont aucune commune ne dépasse les 15 000 habitants, la commune n'est pas soumise au dispositif de renforcement de mixité sociale.

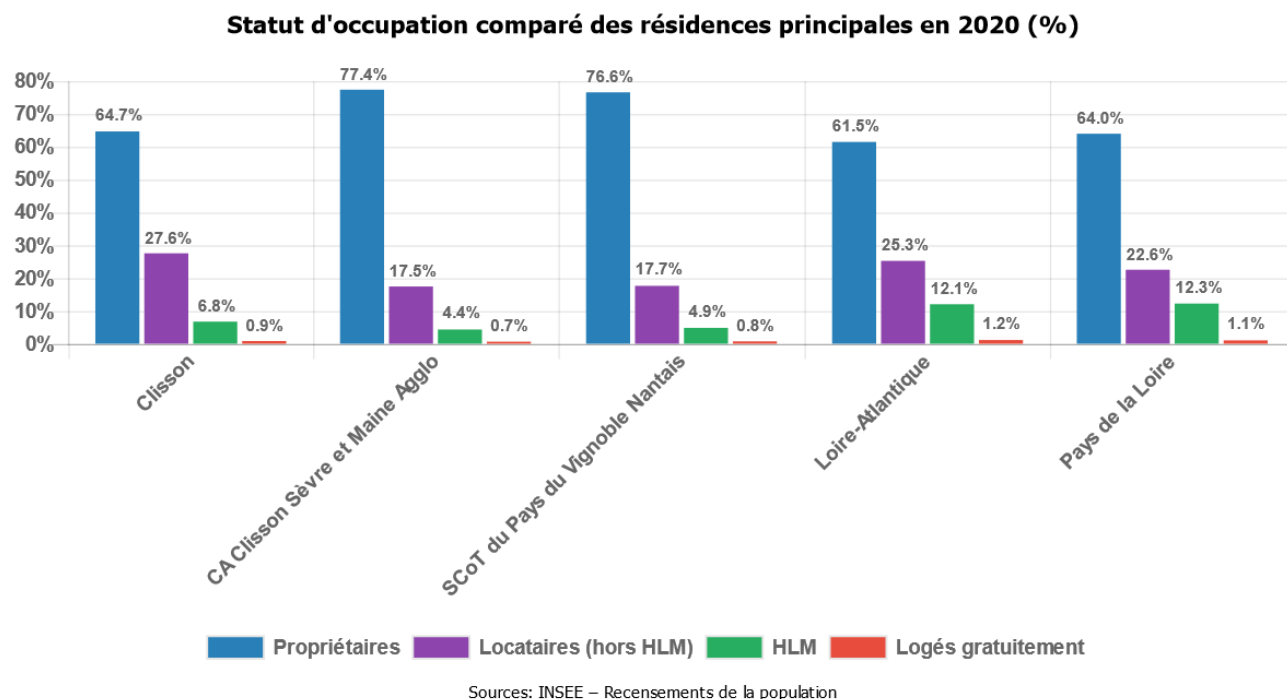


Figure 19. Statut d'occupation des résidences principales en 2020

2.2.3 Une prédominance des grands logements

Le parc de logements se compose essentiellement de grands logements, avec 69,6% des résidences principales ayant au moins 4 pièces. Le poids et le nombre de grands logements (5 pièces et plus) et des logements de 3 pièces se sont accentués depuis 2014.

Or, 72,7 % des ménages sont composés de 1 à 2 personnes et 11,8% des logements se composent de moins de 2 pièces, révélant ainsi un décalage entre l'offre communale en matière d'habitat, et les besoins des ménages.

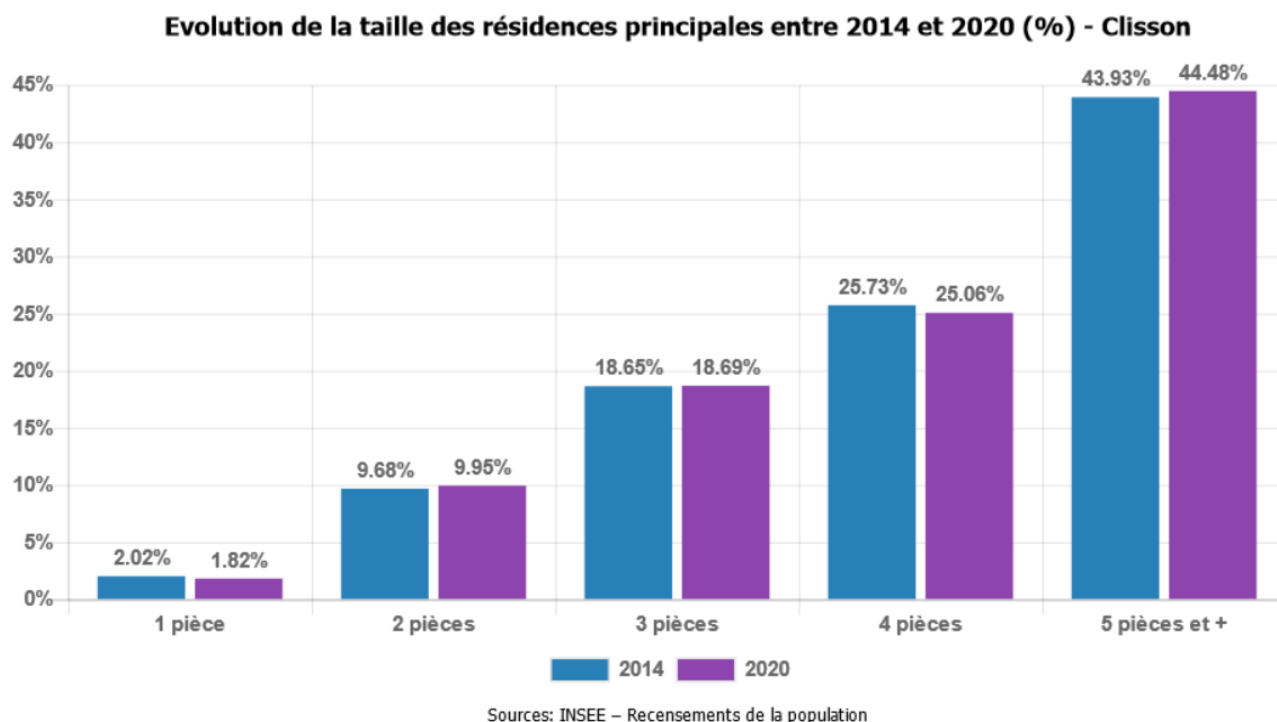


Figure 20. Evolution de la taille des résidences principales entre 2014 et 2020 sur le territoire communal

2.2.4 Un parc de logements jeune

L'analyse du parc de logements montre que 58,2% des logements ont été réalisés depuis 1990 (plus de 2 logements sur 5). Une majeure partie du parc date de 1971 à 1990 (28 % du parc), soit après la mise en place des premières normes de construction.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	3 295	100,0
Avant 1919	313	9,5
De 1919 à 1945	207	6,3
De 1946 à 1970	475	14,4
De 1971 à 1990	922	28,0
De 1991 à 2005	838	25,4
De 2006 à 2017	540	16,4

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Figure 21. Résidences principales selon la période d'achèvement avant 2018

2.2.5 Les structures spécifiques

2.2.5.1 Les besoins liés à une population vieillissante

■ Les structures à l'échelle du territoire communal

Le territoire communal compte 2 Etablissements d'Hébergements pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) : celle de Jacques Bertrand et celle de l'hôpital Pierre Delaroche.

La Résidence Jacques Bertrand dispose de 55 places et est ouverte aux personnes en perte d'autonomie plus ou moins avancée, pour un accompagnement dans les gestes de la vie quotidienne et l'aide aux soins 24h/24 et tous les jours de l'année. En 2023, le chantier de construction d'une résidence autonomie de 20 hébergements a démarré pour compléter l'offre de la Résidence Jacques Bertrand.

L'hôpital Pierre Delaroche offre environ 50 places en EHPAD.

Pour le document d'urbanisme, le développement d'une offre permettant le maintien à domicile des personnes vieillissantes est un enjeu pour le dynamisme de la commune. En effet, avec des logements adaptés, la commune pourra garder ses anciens le plus longtemps possible, et accueillir de nouvelles familles dans ses grands logements vides.

2.2.5.2 Les Gens du Voyage

■ Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2024

Approuvé le 20 décembre 2018, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage définit 3 axes principaux de réflexion :

- L'amélioration de l'accueil des gens du voyage itinérants et l'accompagnement des collectivités dans la gestion des équipements ;
- Le développement de l'habitat pour les gens du voyage souhaitant se sédentariser tout ou partie de l'année ;

- Le développement des actions socio-éducatives et d'insertion, en privilégiant une orientation vers le droit commun.

■ Sur le territoire communal

Sur le territoire intercommunal, deux aires d'accueil sont présentes sur les communes de Clisson et de Haute-Goulaine. **L'aire présente sur le territoire communal se situe route de la Brebionnière, pour 8 emplacements (soit 16 places).**

La commune compte également un terrain ayant permis la sédentarisation d'une famille. Ce terrain est localisé route de Tillières.

La municipalité recense quelques demandes de sédentarisation. La compétence relève de l'intercommunalité. La réponse doit donc être trouvée à l'échelle intercommunale.

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

CHAPITRE 3. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES

3.1 Les données clefs de l'emploi sur la commune

La compétence « développement économique » est une compétence intercommunale. Ainsi, de nombreux projets présents sur la commune sont issus d'une politique de développement menée conjointement par l'intercommunalité et la commune.

3.1.1 Près d'un actif sur 3 vit et travaille à Clisson

En 2020, la commune constitue **une commune périphérique à l'agglomération nantaise** et un **pôle de centralité du SCoT**. En effet, les migrations pendulaires sont moins nombreuses à l'échelle de l'EPCI ou du SCoT, avec **29% des actifs (près d'un sur 3) qui vivent et travaillent sur la commune**. Néanmoins, ce taux est inférieur à la moyenne observée du département et de la région en raison de la présence, notamment de Nantes.

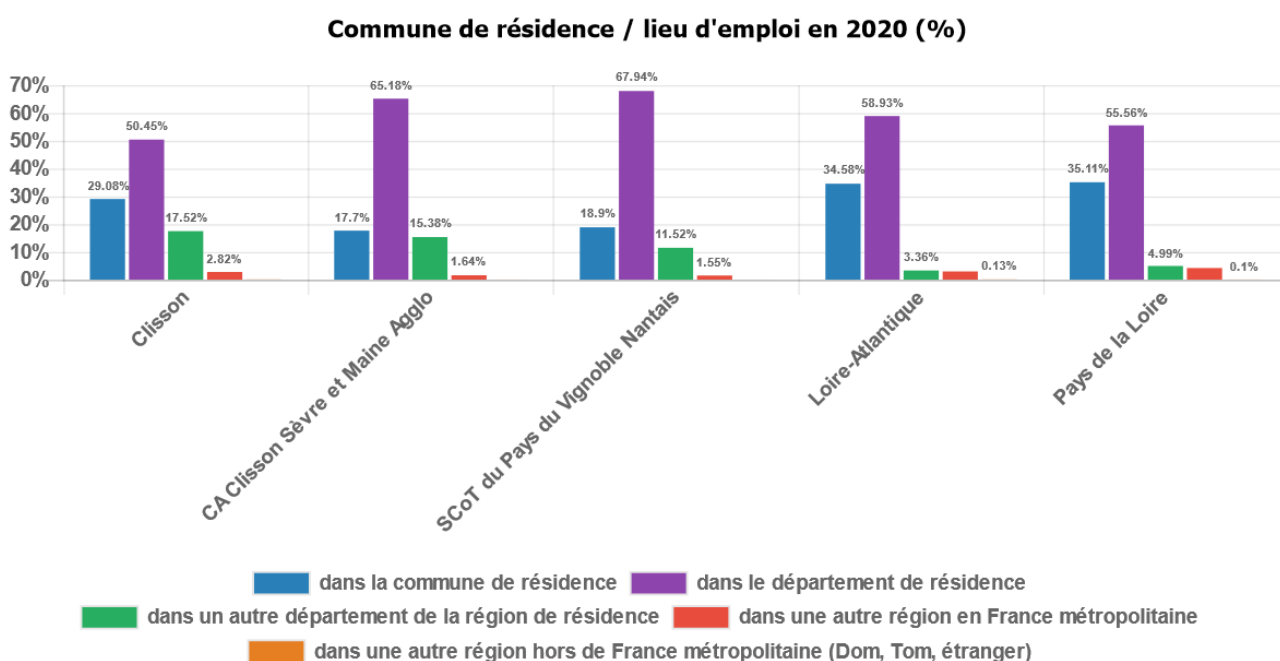


Figure 22. Commune de résidence / lieu d'emplois en 2020 (en %)

Ce phénomène se retrouve dans la concentration d'emplois sur la commune. Clisson reflète le profil typique d'une commune péri-urbaine en termes de structure économique et d'emplois. En effet, la commune observe aux derniers recensements un taux d'un peu plus de 143,37 emplois pour 100 actifs (en hausse depuis 2007), favorable à son attractivité. L'augmentation du nombre d'emploi a notamment été encouragée par le développement de la zone d'activités de Tabari et l'essor des activités touristiques et de loisirs.

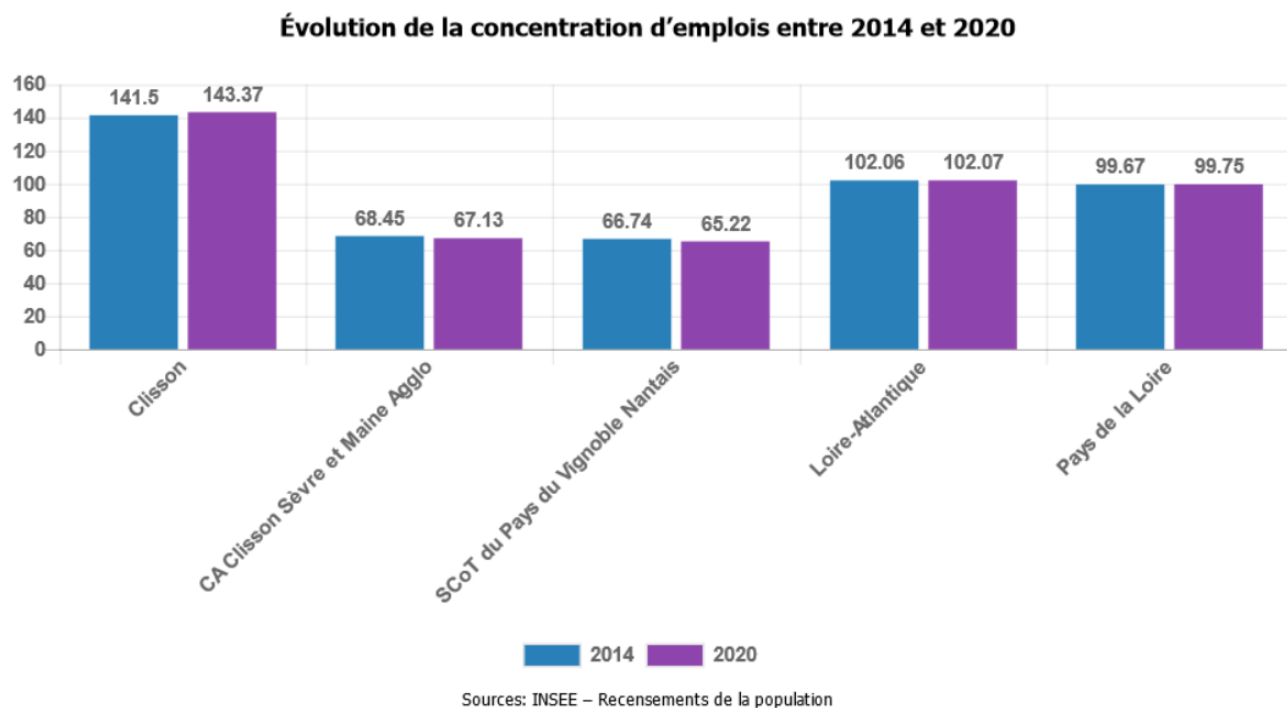


Figure 23. Evolution de la concentration d'emplois entre 2014 et 2020

3.1.2 Une sphère de l'emploi tournée vers les activités commerciales et l'administration publique

En 2020, la part de la population active chez les 15-64 ans est de 68,9%. Ce taux est inférieur à celui observé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération ou du SCoT. Le taux d'actifs sans emplois (environ 8,2%) est supérieur à celui observé sur ces deux échelles. Ce fait se justifie par le rôle de Clisson, pôle de centralité, qui concentre les services et commerces de proximité et permet à des populations fragiles d'obtenir un cadre de vie complet. Ces taux restent stables sur les dernières années.

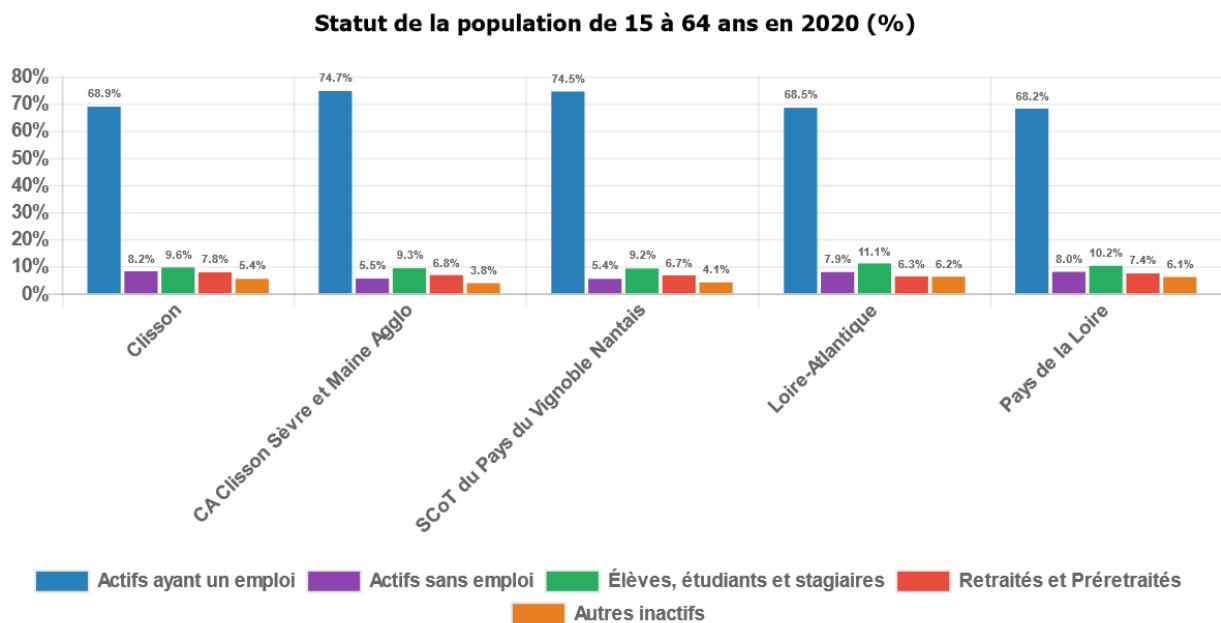


Figure 24. Statut de la population de 15 à 64 ans en 2020

Les **emplois disponibles** sur la commune se caractérisent par une **prédominance des emplois d'employés et professions intermédiaires** (entre 25 et 30%). **L'activité économique** est fortement **dominée** par les **commerces, le transport et les services divers** (47,75%). Les actifs de Clisson sont donc majoritairement des employés exerçant une profession intermédiaire en cohérence avec les emplois offerts sur la commune (commerces/services/transport, administration).

Ces conclusions sont illustrées par les graphiques ci-après.

Types d'emplois proposés sur le territoire par CSP en 2020 (exploitation complémentaire) (%)

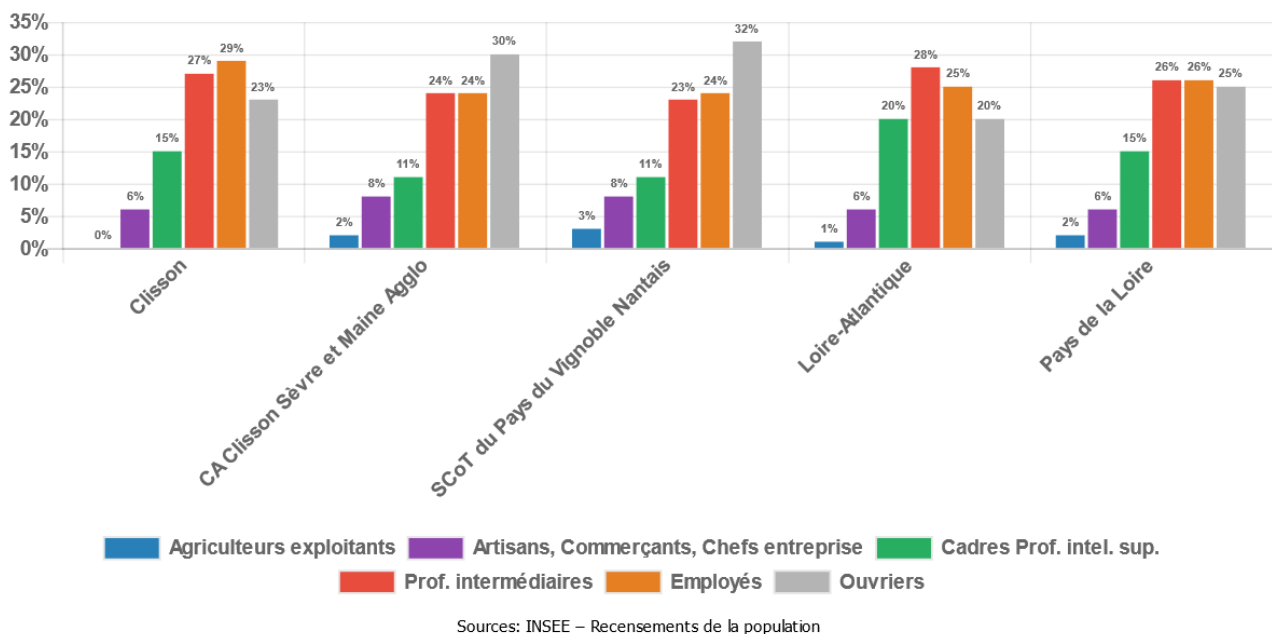


Figure 25. Types d'emplois proposés sur le territoire par CSP en 2020 (%)

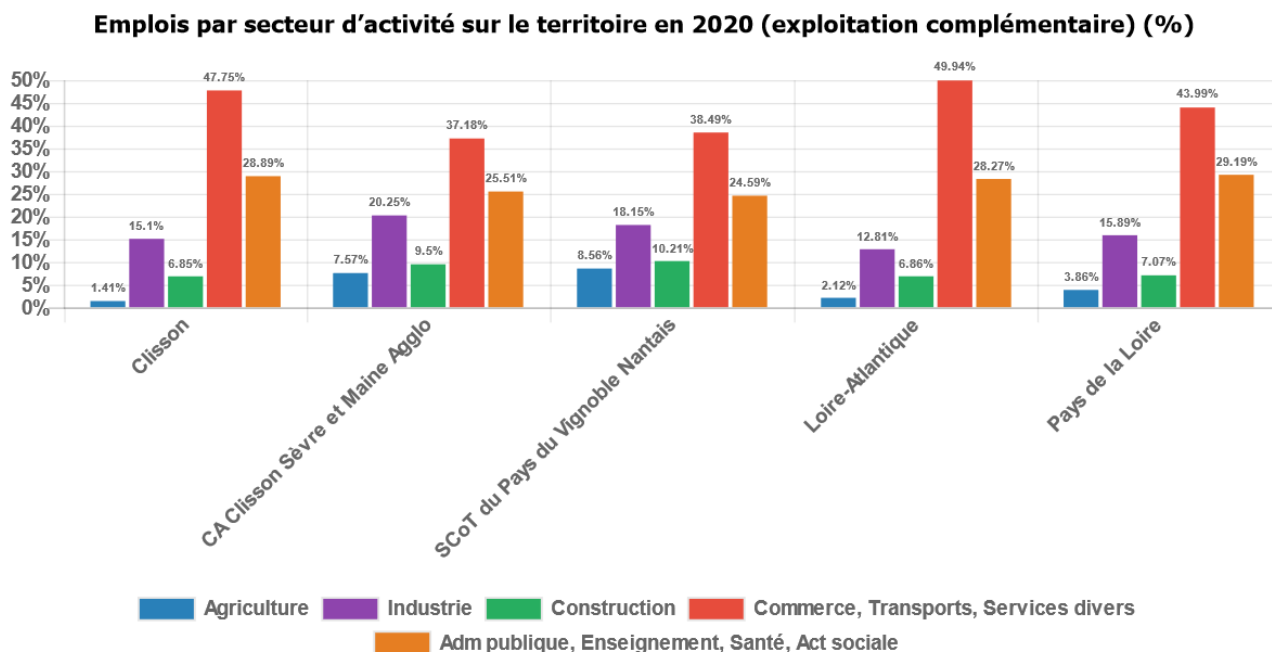


Figure 26. Emplois par secteur d'activité sur le territoire en 2020

3.1.3 Les Parcs d'Activités Câlin et Tabari

La commune compte deux parcs d'activités intercommunales : Câlin et Tabari. Ils sont localisés sur les extraits ci-après.

La zone économique de Tabari se situe au Sud-Est du centre-ville de Clisson. Sa vocation est tournée vers l'activité industrielle. Une partie de la zone n'est pas urbanisée ou est en cours d'urbanisation (au sud). Le projet d'aménagement de la partie Sud est porté par la Communauté d'Agglomération.



Figure 27. Photo-aérienne de la ZI Tabari

La zone économique de Câlin se situe au Nord-Ouest du bourg de Clisson à proximité de l'axe clé de la départementale D149. Elle est tournée vers le commerce et le service. En 2022, une extension sur la partie Nord Est était en cours de réalisation pour l'accueil de nouveaux commerces et le déplacement de la station essence.

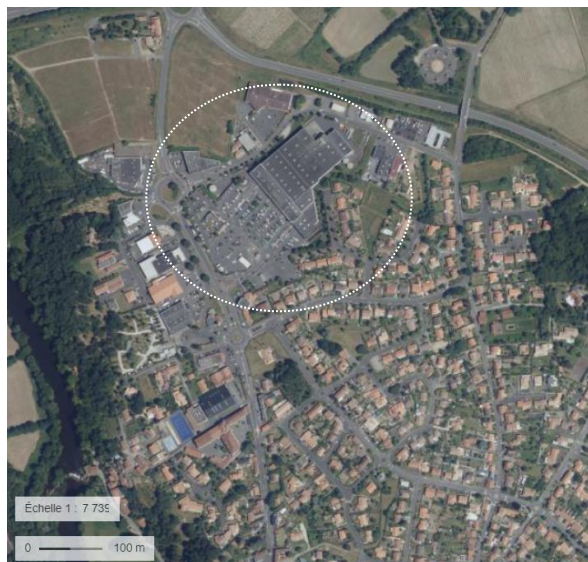


Figure 28. Photo-aérienne de la ZA Calin

3.2 Une activité agricole reconnue à préserver

3.2.1 La réglementation de l'agriculture

La loi d'orientation Agricole du 9 juillet 1999 a introduit dans le code rural un nouvel article L111-3 qui impose la **règle de réciprocité en matière de distance entre les habitations et les bâtiments agricoles**.

Ainsi, les règles de distance s'imposent désormais à l'implantation de toute habitation ou immeuble occupé par des tiers à proximité de bâtiments agricoles. Dans certains cas, une dérogation à ces règles d'éloignement est possible, après avis de la chambre d'agriculture depuis la loi du 13 décembre 2000.

■ Installations classées ICPE

Le classement Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) impose la création d'un **périmètre de réciprocité de 100 mètres** entre les bâtiments de l'exploitation et les habitations. Il s'agit aussi bien de protéger l'**activité agricole** (et permettre ses éventuelles extensions) que d'éviter **les conflits** avec l'usage d'habitat du sol.

■ Le règlement sanitaire départemental

Les **nouvelles implantations non ICPE concernées par un élevage** doivent **respecter le règlement sanitaire départemental de Loire Atlantique** qui impose une **distance minimale de 100, 50 ou 25 mètres** entre une exploitation et des habitations, selon le type d'élevage.

La commune ne compte pas de bâtiment d'élevage en activité.

■ Les Zones de Non Traitement (ZNT)

La réglementation concernant les distances minimales à respecter entre les zones d'application des produits phytosanitaires et les habitations ou lieux fréquentés (ou ZNT) par des personnes vulnérables (écoles, crèches, aires de jeux, hôpitaux, établissements de santé ou accueillant des personnes âgées ou handicapées,...) est applicable depuis le 1er janvier 2020.

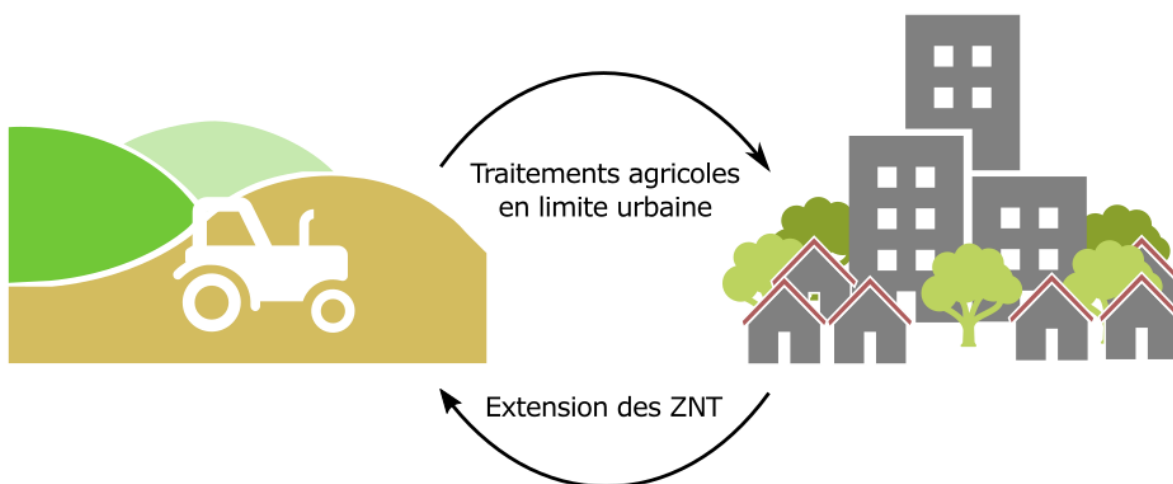
Les traitements concernés sont ceux des parties aériennes des plantes dont ceux appliqués sur sol nu. Les distances sont définies comme suit :

- 5 mètres pour les autres cultures,
- 10 mètres pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits et cultures ornementales de plus de 50 centimètres de hauteur, les bananiers et le houblon,
- 20 mètres incompressibles pour les substances les plus préoccupantes.

Les distances minimales peuvent être réduites en dehors des lieux accueillant des personnes vulnérables pour les substances non préoccupantes,

- 5 mètres pour l'arboriculture,
- Jusqu'à 5 mètres ou 3 mètres pour la viticulture selon le degré d'efficacité des solutions mises en place pour réduire de dérive (3 mètres si réduction de la dérive d'au moins 90 %),
- Jusqu'à 3 mètres pour les autres cultures.

Ces « zones de non traitement » ont un impact non négligeable sur l'aménagement du territoire car ils créent **un phénomène de réciprocité des impacts sur les zones urbaines et sur l'agriculture.**



■ Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire

Cette charte a été réalisée dans le cadre d'un travail collaboratif entre la préfecture de Loire-Atlantique, les présidents du Conseil Départemental, de la Chambre d'agriculture et de l'Association fédérative des maires de Loire-Atlantique. Elle a pour objectif la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

Elle s'organise autour de 2 engagements :

- Préserver l'agriculture dans un département dynamique ;
- Accompagner les décideurs en apportant des éléments pratiques et utiles.

À ces deux grands objectifs, nous pouvons ajouter plusieurs nécessités comme :

- Assurer la pérennité d'affectation des zones agricoles ;
- Lutter contre le mitage des espaces agricoles ;
- Préserver l'environnement et les relations entre usagers.

Au sein du PLU, ces engagements se déclinent à travers un **diagnostic agricole adapté** (réalisation d'un état des lieux précis des activités agricoles, localisation des sièges d'exploitation et activités dites "satellites", repérage et identification de la destination de tous les bâtiments agricoles) et **une approche des contraintes des sièges d'exploitation** (contraintes liées aux zonages du document d'urbanisme en cours, identification des "tiers" proches du siège d'exploitation, localisation des points routiers dangereux, des circulations agricoles).

3.2.2 Une activité agricole toujours présente, mais à soutenir

L'analyse de l'agriculture réalisée dans le cadre du PLU s'appuie sur les données du Recensement Général Agricole effectué en 2010 par le Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt et sur les données communales. Elle est complétée par le retour des exploitants de la commune.

■ Une activité agricole tournée vers la viticulture

Le territoire de la commune de Clisson est **couvert par des terres agricoles, dont des vignes, des terres arables et des prairies**, ce qui lui donne un caractère rural. **L'activité agricole participe à l'animation des espaces, à la gestion des paysages et des eaux pluviales** ; et constitue à ce titre la principale composante identitaire du territoire. L'activité agricole locale a en effet permis de préserver la diversité et le caractère remarquable des paysages communaux. Du fait de la présence des aires AOC viticoles, les cultures majoritaires sont **la vigne**.

La commune s'inscrit dans les aires AOC suivantes :

- AOC Muscadet ;
- Muscadet, Sèvre et Maine ;
- Gros Plan du Pays Nantais.

Le parcellaire AOC est représenté graphiquement dans la carte ci-après. Il se situe au nord de la commune et se trouve enclavé entre le tissu urbain et les villages.

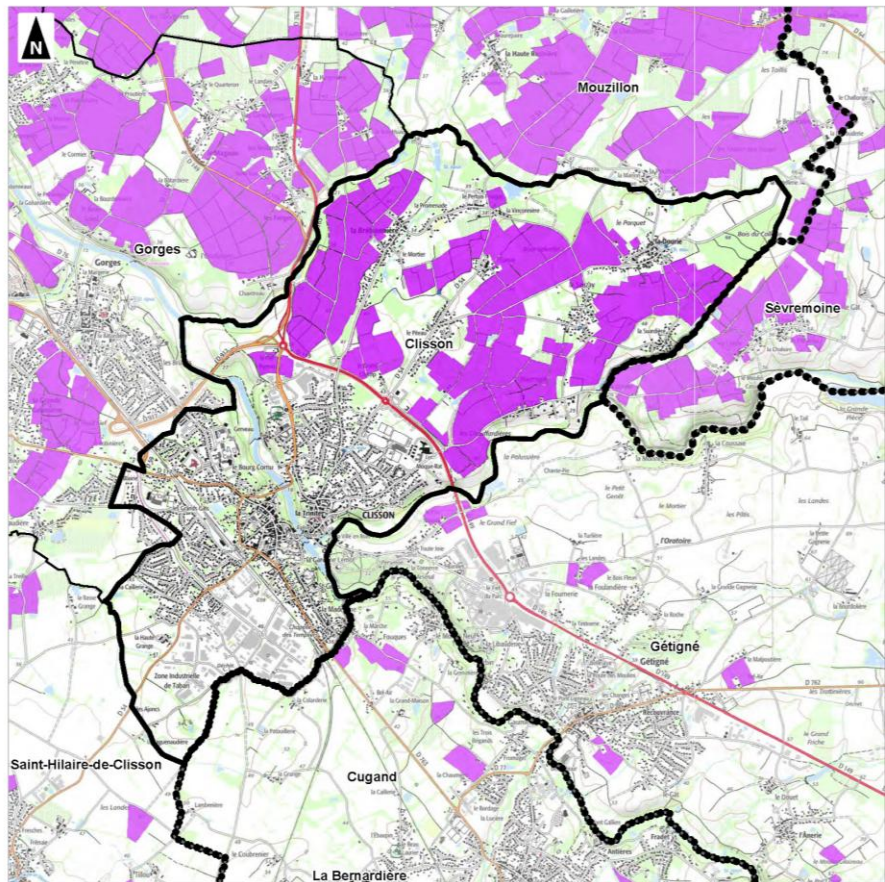
Commune de Clisson (44)
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme
**Délimitation parcellaire des AOC viticoles
de l'INAO**

-  Commune de Clisson
-  Limites communales
-  Limites départementales
-  Parcelles en AOC viticoles

AOC présentes sur la commune de Clisson :
- Gros Plan du Pays Nantais
- Muscadet
- Muscadet Sèvre et Maine

0 1 2
Kilomètres

1:25 000
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : auddicé urbanisme, 2021
Sources de données : IGN - IGN - auddicé urbanisme, 2021



Carte 3. Délimitation parcellaire AOC viticole de l'INAO sur la commune

■ Etat des lieux des exploitations agricoles en 2022

A l'image des tendances nationales et locales, le nombre d'exploitations a diminué sur la commune depuis 1988. Depuis 2000, le nombre d'exploitation a été divisé par 3 (cf. graphique ci-après).

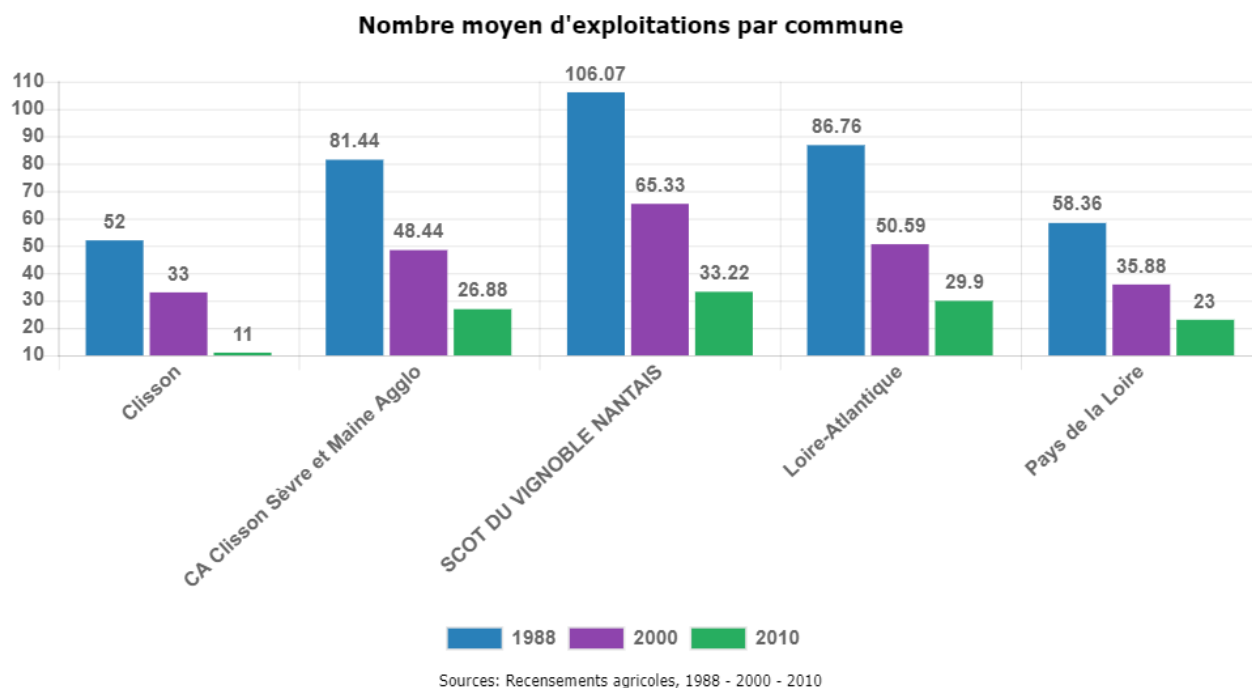
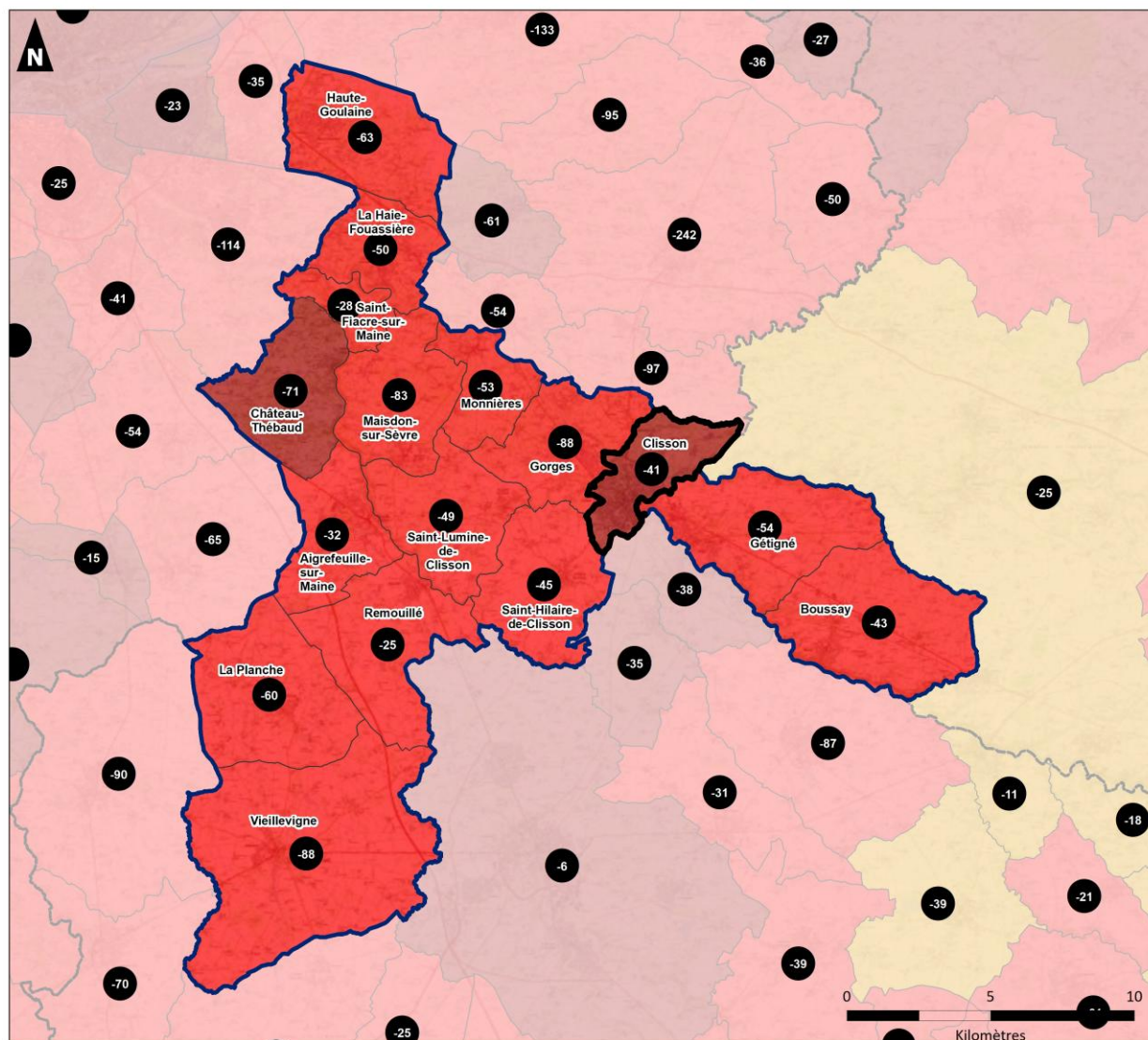


Figure 29. Nombre moyen d'exploitations par commune entre 1988 et 2010

Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 à l'échelle intercommunale



Sources : RGA - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

-  Commune de Clisson
-  Limite intercommunale
-  Limite départementale
-  Limite communale

Evolution relative du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 :

-  < - 75%
-  - 75% à - 50%
-  - 50% à - 25%

-  Evolution absolue du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010

Carte 4. Evolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 à l'échelle de l'EPCI

La concertation agricole menée en janvier 2022 a permis d'identifier **8 exploitations en activités** et un bâtiment récent appartenant à une coopérative agricole de vignerons. **L'ensemble des exploitations agricoles sont des exploitations viticoles** qui vinifient leur vin sur leur site à Clisson (excepté l'exploitation n°7 qui vinifie à Mouzillon et l'exploitation n°9 qui vend son raisin à une coopérative agricole).

Certaines exploitations agricoles complètent leurs activités viticoles par des **cultures fourragères**, qui sont ensuite revendues. **La commune ne compte pas d'élevage sur son territoire**. Le dernier élevage de volailles était localisé aux Mortiers et laisse **derrière lui un bâtiment d'élevage délaissé**.

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.

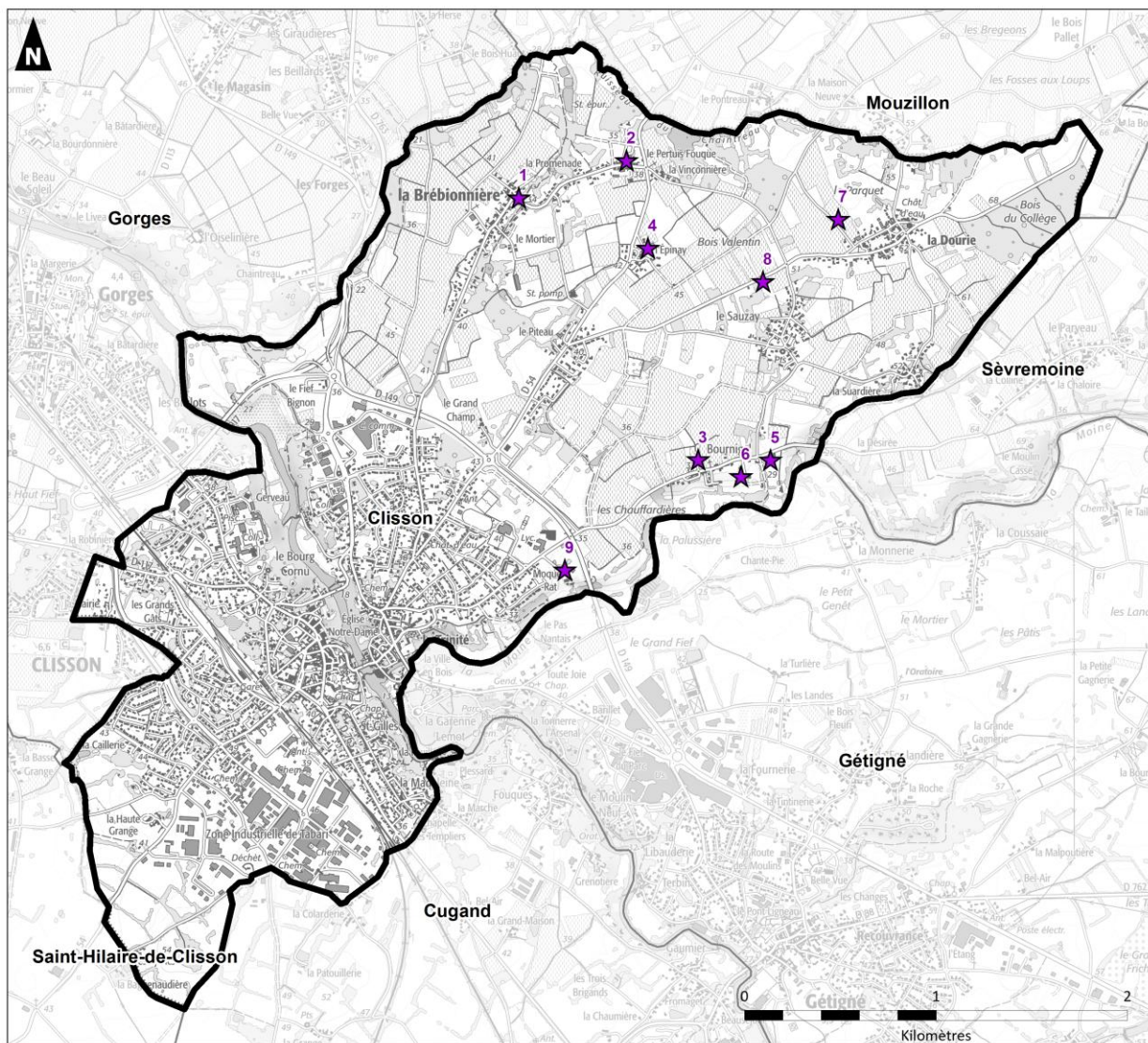
N°	Présent lors de la réunion	Statut de l'exploitation	Types d'activités de l'exploitation	Régime de protection	Surface exploitée au total par l'exploitation (en ha)	Diversification ?	Label(s)
1	NON	-	Viticulture	OUI (Chai)	-	-	-
2	OUI	Individuelle	Viticulture	OUI (Chai)	51 ha	Vente directe	Terra vitis / HVE3
3	OUI	EARL	Viticulture	OUI (Chai)	22 ha (dont 14 sur Clisson)	Vente directe	En cours de certification agriculture biologique
4	OUI	EARL	Viticulture	OUI (Chai)	65 ha	Vente directe	Agriculture biologique
5	OUI	GAEC	Viticulture Culture fourragère	OUI (Chai)	48 ha	Vente directe	AOC / Agriculture biologique
6	OUI	EARL	Viticulture Culture fourragère	OUI (Chai)	34 ha	Vente directe	AOC / IGP / HVE3
7	NON	-	Viticulture	NON	-	-	-
8	NON	-	-	-	-	-	-
9	OUI	Individuelle	Viticulture Culture fourragère	NON	36 ha (dont 28 sur Clisson)	-	HVE3 / AOC / IGP

Les exploitations agricoles sont localisées sur la partie nord du bourg, sur le plateau viticole, pour la plupart au sein des villages de l'Epinay, de la Brebionnière et de Bournigal.

Une exploitation, localisée au Mocrat, est située à proximité du tissu urbain du bourg, du fait de l'étalement de ce dernier.

Carte 5. Carte de localisation des exploitations agricoles

Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme

**Localisation des exploitations agricoles**

Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2022

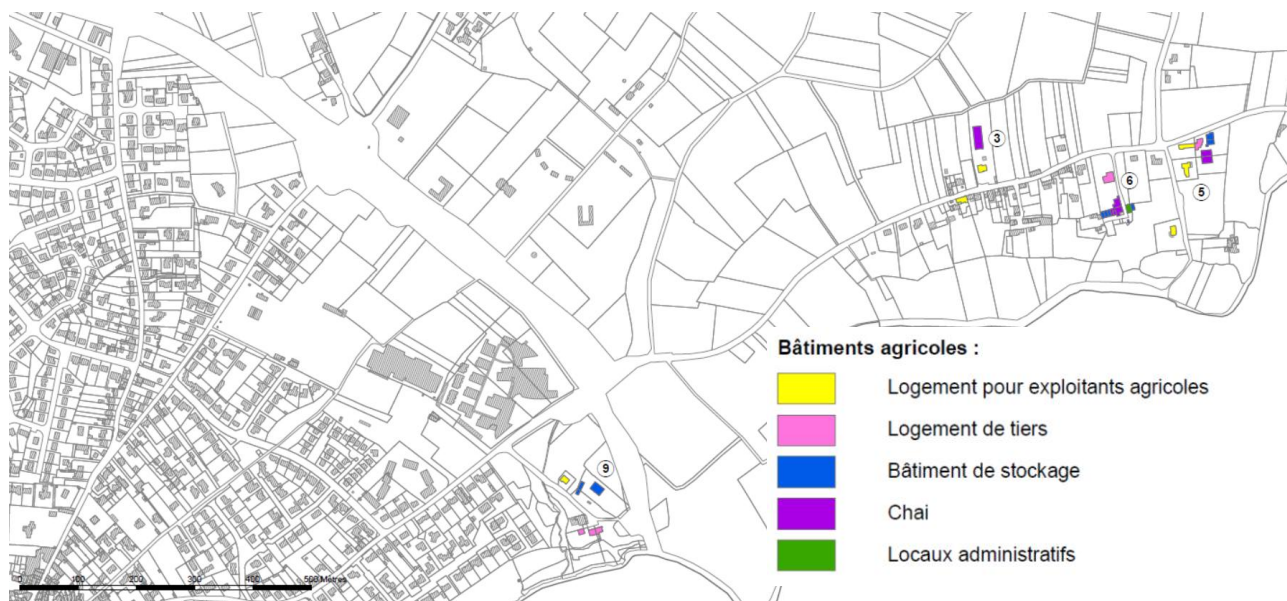
Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2022

-  Commune de Clisson
-  Limite communale
-  Exploitation agricole

Carte 6. Localisation des bâtiments agricoles sur la partie Nord



Carte 7. Localisation des bâtiments agricoles à Bournigal et à Mocrat



■ Une surface agricole utile par exploitation croissante

La **surface agricole utile** (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère, c'est-à-dire les terres retirées de la production (gel des terres).

La SAU comprend les :

- Terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...);
- Surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages);
- Cultures pérennes (vignes, vergers...).

La **statistique de la SAU** peut être faible sur une commune rurale quand il y a peu d'agriculteurs ayant leur siège sur la commune (ce sont les agriculteurs d'autres communes qui cultivent sur le territoire communal) ou si l'agriculture ne prédomine pas sur le territoire communal.

La diminution du nombre d'exploitations agricoles s'est accompagnée d'une concentration des terres exploitées avec une multiplication par 3 de la surface agricole moyenne par exploitation agricole entre 1988 et 2010 (cf. graphique ci-après).

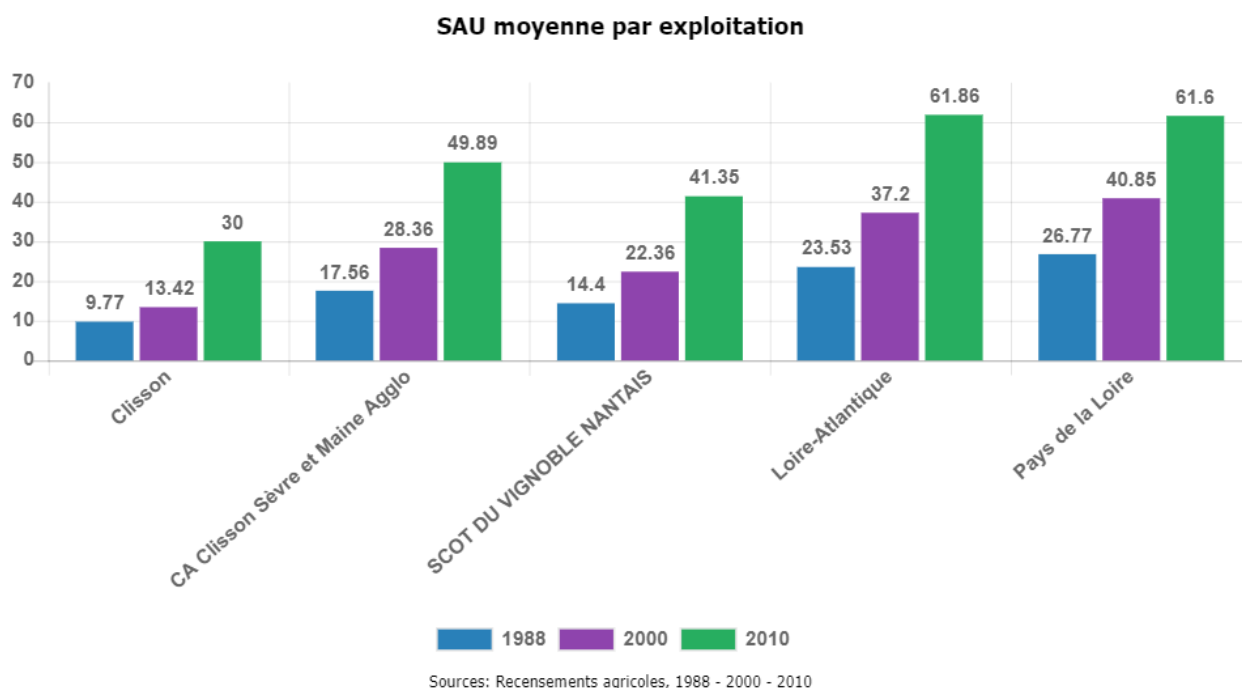
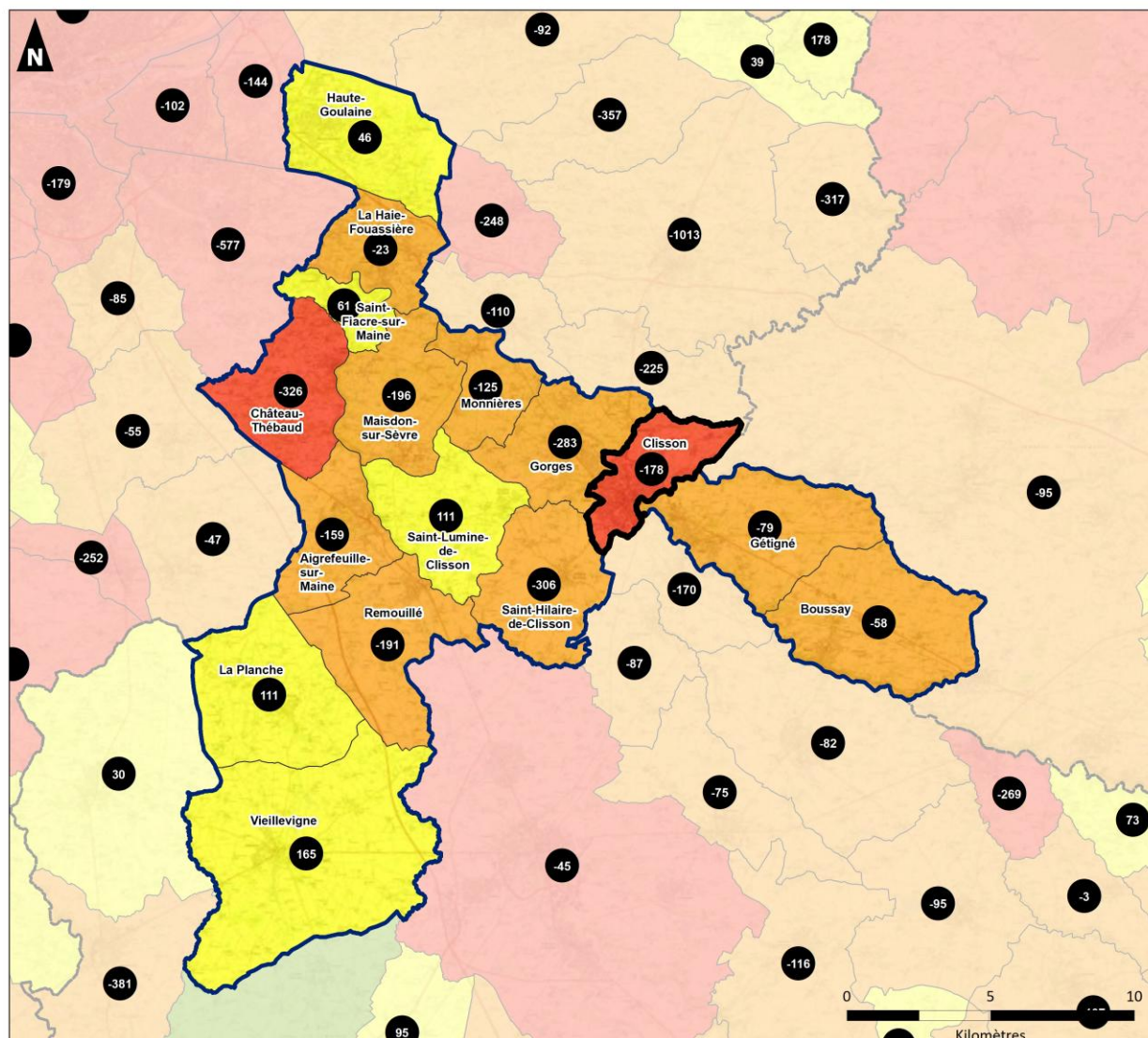


Figure 30. SAU moyenne par exploitation entre 1988 et 2010

La diminution du nombre d'exploitations ne traduit pas forcément une pression de l'urbanisation mais peut s'expliquer par le regroupement des exploitants qui sous une même structure exploitent une surface agricole plus importante. Les exploitations de la commune s'insèrent donc dans un phénomène national de restructuration de la pratique de l'activité permise notamment par l'évolution technologique et industrielle.

Evolution de la superficie agricole utilisée des exploitations agricoles entre 1988 et 2010 à l'échelle intercommunale



Sources : RGA - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

-  Commune de Clisson
-  Limite intercommunale
-  Limite départementale
-  Limite communale

Evolution relative de la superficie agricole utilisée des exploitations agricoles entre 1988 et 2010

-  < -25%
-  -25% à 0%
-  0% à 25%
-  25% à 50%

-  Evolution absolue de la superficie agricole utilisée des exploitations agricoles entre 1988 et 2010

Carte 1. Evolution de la SAU entre 1988 et 2010 à l'échelle de l'EPCI

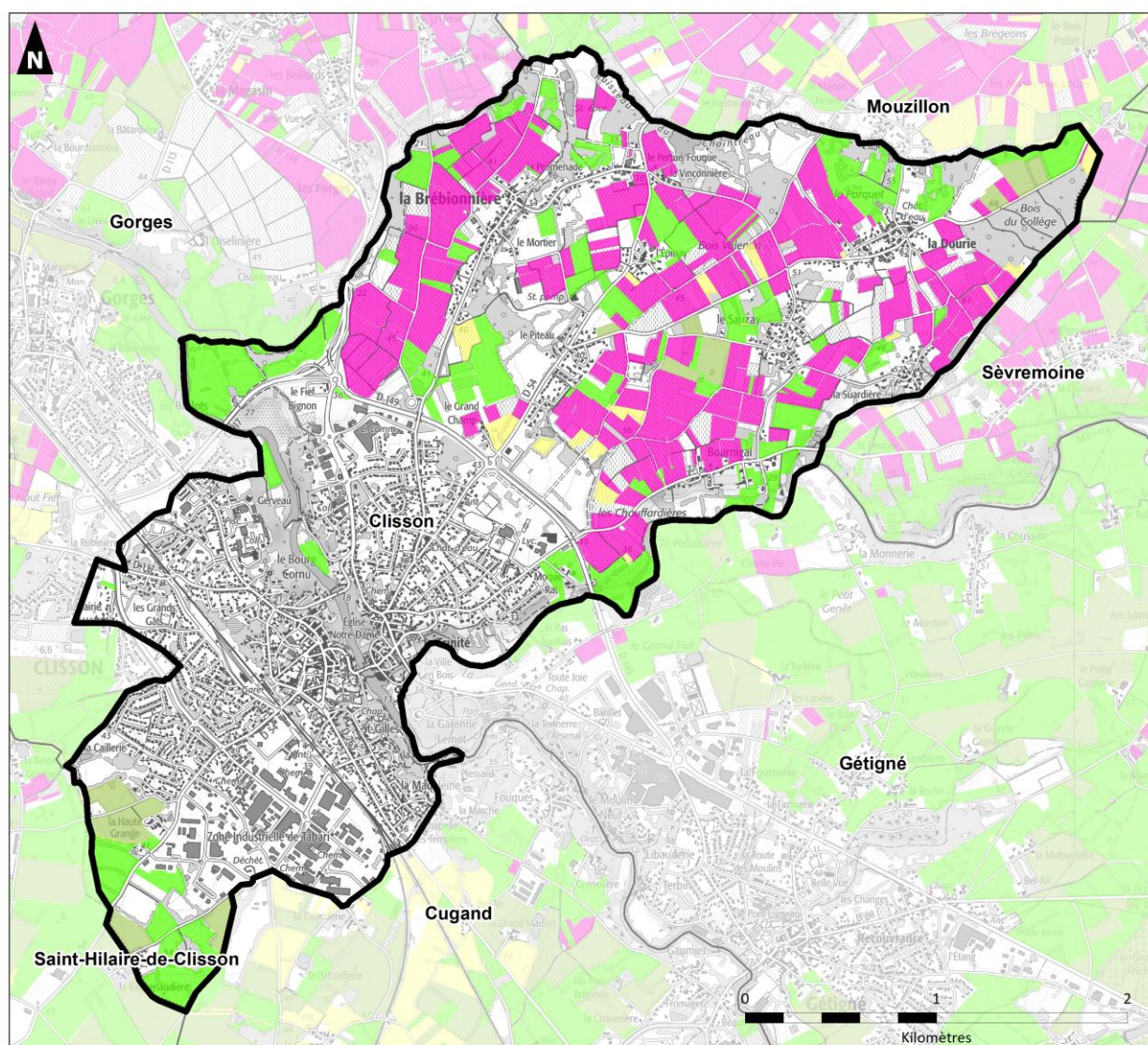
Le parcellaire agricole est représenté sur la carte ci-après. Ce dernier se situe essentiellement au nord de la commune entre le tissu urbain et les villages. Il se compose majoritairement de vignes et de prairies. A noter que quelques prairies se situe dans la zone inondable centrale.



Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



Occupation du sol agricole en 2019



Sources : ASP - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

- Commune de Clisson
- Limite communale

Types d'occupation du sol agricole en 2019 :

- Grandes cultures
- Cultures spécialisées
- Prairies
- Gel et autres

Carte 1. Occupation du sol agricole en 2019

3.2.3 Activité agricole et patrimoine naturel

■ Les haies participant à la limitation de l'érosion des sols

L'**érosion des sols** est due au **ruissellement** sur les parcelles lorsque les eaux de pluie ne peuvent plus s'infiltrer dans le sol. **Les deux causes principales de l'érosion des sols sont :**

- le ruissellement des eaux à la surface des sols nus accentué par la pente, la battance, le tassement des sols qui limitent l'infiltration. Ce phénomène peut être renforcé par les remembrements ou la densification des infrastructures ;
- le ruissellement des eaux à la surface du fait de la saturation du sol par une nappe existante ou une instabilité des couches souterraines.

Les facteurs déclenchant ces phénomènes d'érosion sont la texture du sol et la sensibilité à la battance, l'occupation des sols, les précipitations et la pente.

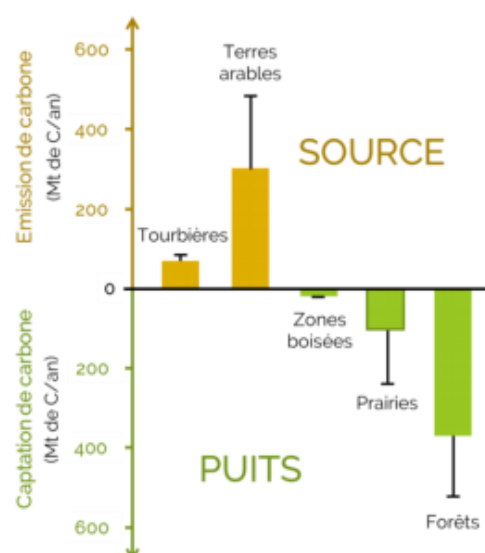
■ Les prairies : des réservoirs de biodiversité et des puits de carbone

La surface de prairie est considérée comme l'un des **indicateurs à prendre en compte pour l'évaluation de la trame verte et bleue** ou pour l'évaluation du bon état écologique. Si les prairies sont naturelles ou très anciennes, elles sont un indice de semi-naturalité, éventuellement patrimoniale.

Les prairies permanentes contiennent une diversité botanique plus importante que les prairies temporaires. Cela présente des atouts pour la production agricole notamment en termes de stabilité de la qualité des fourrages ou de souplesse d'exploitation. Ces services résultent de propriétés biologiques qui permettent une complémentarité des stratégies d'acquisition des ressources des différentes espèces.

Par leur diversité végétale, les prairies permanentes offrent une alimentation de meilleure qualité au bétail. Certaines observations laissent penser que par leur sélection alimentaire, les herbivores parasités peuvent faire acte d'automédication en consommant préférentiellement des plantes contenant certaines substances (tanins, terpènes ou alcaloïdes). Cela permettrait notamment de réduire l'intensité de leur parasitage. Toutefois, cette automédication n'est possible que lorsque la diversité botanique au sein de la parcelle est importante.

Les conclusions de différentes études montrent que les émissions des GES en particulier celles du CO₂ peuvent être compensées par la séquestration du carbone dans le sol. **Le flux de carbone entrant dans les prairies permanentes étant supérieur au flux de carbone sortant, elles sont qualifiées de « puits » au même titre que les forêts.**



Emission ou stockage du carbone selon la nature du couvert
Source : Cluster herbe, Massif central

De plus, ces prairies disposent d'un stock de carbone dans le sol important et nettement supérieur à celui des cultures. En effet, dans les parcelles intégrées à une rotation culturale, le carbone entrant (photosynthèse) est stocké sur une courte durée dans le sol, car il est minéralisé à chaque labour. Cela entraîne un relargage de CO₂ dans l'atmosphère. **Les terres arables sont donc des « sources » de carbone (sorties supérieures aux entrées).** Ainsi, toute pratique allongeant les rotations ou réduisant les périodes de sols nus (cultures intermédiaires) est considérée comme favorable pour réduire les émissions de CO₂.

Une bonne répartition de ces occupations du sol entre cultures et prairies permet donc d'équilibrer les rejets de CO₂, d'assurer une meilleure fertilité des sols et d'offrir une alimentation de meilleure qualité pour le bétail.

3.3 Un fort potentiel touristique, notamment en lien avec le Hellfest et le vin

L'INSEE définit le tourisme de la manière suivante : « *Le tourisme comprend les activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et séjours dans des lieux situés en dehors de leur environnement habituel [...], à des fins de loisirs, pour affaires, et pour autres motifs [...]* ».

Ainsi, la notion de tourisme se limite aux voyages et séjours, ce qui signifie qu'un touriste passe au moins une nuit sur son lieu de visite. Du point de vue de l'INSEE, le tourisme se distingue donc des loisirs : les activités de loisirs ne supposent pas de séjourner en dehors de chez soi. Néanmoins, il semble intéressant d'élargir la définition aux « excursionnistes », c'est-à-dire les personnes qui visitent le territoire sur la journée ou la demi-journée, et qui ont des attentes assez proches de celles des touristes : se divertir, se restaurer, se déplacer etc. La thématique abordée dans le diagnostic est donc celle du tourisme au sens large du terme.

3.3.1 L'organisation actuelle du tourisme

■ L'agence départementale du tourisme « Loire Atlantique développement »

A l'échelle du département de la Loire-Atlantique, le Conseil départemental missionne et finance l'agence d'ingénierie « Loire Atlantique développement » pour promouvoir et développer le tourisme sur le département.

Les missions confiées à l'agence départementale du Tourisme sont :

- La promotion du territoire ;
- L'information et conseil auprès des porteurs de projet sur des enjeux architecturaux, d'urbanisme et de paysage ;
- Le soutien des projets en faveur de l'économie du tourisme ;
- La coordination des acteurs du tourisme publics et privés afin de soutenir le développement de l'économie touristique durable ;
- Conseiller et former les acteurs du tourisme au bénéfice des stratégies touristiques départementale et régionale.

Le Conseil départemental est doté d'un référentiel stratégique en matière de développement touristique offrant : « *une vision cohérente et dynamique pour les années à venir et prenant en compte l'évolution rapide des attentes des touristes-consommateurs et de l'ensemble des professionnels publics et privés de ce secteur clé de l'économie du territoire* ».

Ce référentiel définit les ambitions du Département pour : « *une politique touristique départementale solidaire et durable, partagée par l'ensemble des territoires et des acteurs en Loire-Atlantique* ». Il est structuré autour de trois orientations préalablement fixées par le Département :

- Augmenter le potentiel de croissance économique du tourisme et l'enrichir en emplois
- Contribuer à l'équilibre territorial et favoriser l'accès au tourisme pour tous
- Valoriser les projets départementaux et déployer une stratégie marketing renouvelée et renforcée.

■ L'office du tourisme du « Vignoble de Nantes »

A l'échelle de l'agglomération de Clisson, Sèvre et Maine, c'est l'office du tourisme « du Vignoble de Nantes » qui promeut le tourisme local. L'office comprend deux bureaux d'accueil sur la commune de Clisson et celle de Vallet.

L'office du tourisme recense les hébergements, les restaurants, les activités et les parcours touristiques locaux. L'offre touristique recensée met en relief les éléments qui composent l'attraction touristique du territoire.

Le tourisme local s'appuie sur la valorisation du terroir (notamment les produits viticoles et l'artisanat), le patrimoine architectural (notamment les villages de caractère), le patrimoine paysager et sur le tourisme estival (la commune de Clisson accueille notamment le festival « Hellfest », réunissant chaque année près de 180 000 amateurs de musique métal).

3.3.2 Le contexte touristique en Loire Atlantique

■ L'économie touristique du département

L'observatoire du tourisme à l'échelle du département fait la synthèse des données sur les caractéristiques de l'économie touristique en Loire-Atlantique en 2017. Les chiffres clés du tourisme dans le département sont résumés sur les planches infographiques suivantes (sont encadrés en rouges les éléments ayant une incidence sur le territoire de Clisson) réalisées par l'agence d'ingénierie « Loire Atlantique développement » :



EN BREF

7^e destination touristique
française en nombre de nuitées *

* à égalité avec le Morbihan et la Haute-Savoie (hors Paris)
2017 - Kantar TNS

22,7 millions
de nuitées françaises totales marchandes
et non marchandes
2017 - Kantar TNS

Une capacité de
464 443 lits
2017 - LAD-SIT / Insee



3,2 milliards d'€
de chiffre d'affaires lié
au tourisme

étude protourisme - Région PDL

2 514 531
touristes *

2017 - Insee-ORT
Pays de la Loire et ses partenaires
(* touristes français et étrangers)

Fréquentation stable
par rapport à l'année
2016
2016 - 2017

5 652 244
nuitées touristiques
en hôtel et camping
2017 - Insee-ORT
Pays de la Loire et ses partenaires

Légère baisse de
fréquentation en
nombre de nuitées
en hôtel et camping
2016 - 2017

Dont calcul pour l'hôtellerie de plein air
sur la base 2016 de mai à septembre



ÉCONOMIE



16 000

emplois touristiques directs

25 000 emplois touristiques directs et indirects

Estimation 2014 - Département de Loire-Atlantique

Chiffre d'affaires
lié au tourisme

3,2 milliards €
Loire-Atlantique



7,6 milliards €
Pays de la Loire

soit
42 %
du chiffre d'affaires de la
région Pays de la Loire

Valeur ajoutée
liée au tourisme

1 milliard €
Loire-Atlantique



2,5 milliards €
Pays de la Loire

soit
40 %
de la valeur ajoutée de la
région Pays de la Loire



OFFRE D'HÉBERGEMENT

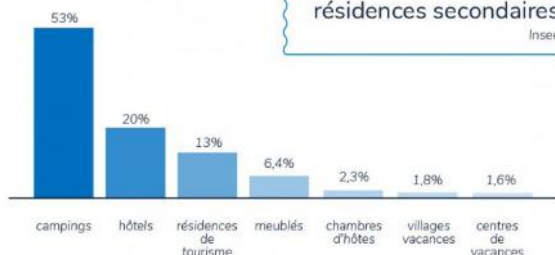
464 443
lits touristiques en
Loire-Atlantique
2017 - Insee / SIT Tourinsoft

107 248
soit **23%**
de lits marchands
2017 - SIT Tourinsoft



77%

de lits non marchands,
essentiellement en
résidences secondaires
Insee



FRÉQUENTATION TOURISTIQUE

43% des 5 652 244
nuitées touristiques marchandes sont réalisées
en campings

5 652 244
nuitées touristiques
marchandes
(en hôtels et campings)
2017 - Insee ORT Pays de la Loire
et ses partenaires

Légère baisse de
fréquentation en
nombre de nuitées
en hôtel et camping
2016 - 2017

Dont calcul pour l'hôtellerie de plein air
sur la base 2016 de mai à septembre



DURÉE MOYENNE DE SÉJOURS

1,6 jours
en hôtel

4,8 jours
en camping



SAISONNALITÉ

67,5%
période estivale



32,5%
autres périodes

RÉPARTITION



57%
sur le littoral



43%
autres

2017 - Insee - ORT



CLIENTÈLE FRANÇAISE

La durée moyenne du séjour d'un touriste français en Loire-Atlantique est de **2,2 jours**
Insee - CRT PDL et ses partenaires

9 touristes sur 10
sont français

87%
des nuitées totales
par touristes français

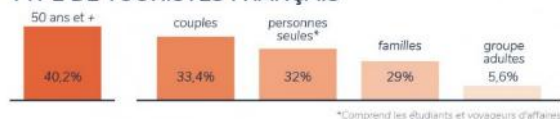
PROVENANCE

35 % Pays de la Loire
22,5 % Île de France
13,9 % Bretagne

6,8 % Centre Val de Loire
3,9 % Normandie



TYPE DE TOURISTES FRANÇAIS



CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



CLIENTÈLE ÉTRANGÈRE

2,7 jours la durée moyenne du séjour
d'un touriste étranger en Loire-Atlantique

1 touriste sur 10
est d'origine étrangère

13%
des nuitées totales
par des touristes étrangers

soit **+7,9%**
touristes étrangers
2016-2017

soit **+6,8%**
2016-2017

RÉPARTITION NUITÉES ÉTRANGÈRES

20% Britanniques
18% Hollandais
12% Allemands
12% Espagnols



TOP 10 DES SITES DE VISITE

1	Château des ducs de Bretagne Nantes	1 471 741
2	Machines de l'Île Nantes	674 395
3	Le port de tous les voyages Saint-Nazaire	286 669
4	Musée d'Histoire Nantes	270 242
5	Planète sauvage Port-Saint-Père	266 520
6	Domaine de la Garenne Lemot Gétigné - Clisson	259 147
7	Musée d'Arts* Nantes	248 707
8	Océarium Le Croisic	237 497
9	Zoo La Boissière du Doré	151 296
10	Muséum d'histoire naturelle Nantes	118 000

* entre juin et décembre 2017 - Enquête annuelle LAD (Loire Atlantique Développement)



TOP 5 DES FESTIVALS

1
WEEFEST
165 000 festivaliers

2
LA FOLLE JOURNÉE
de Nantes
140 000 festivaliers

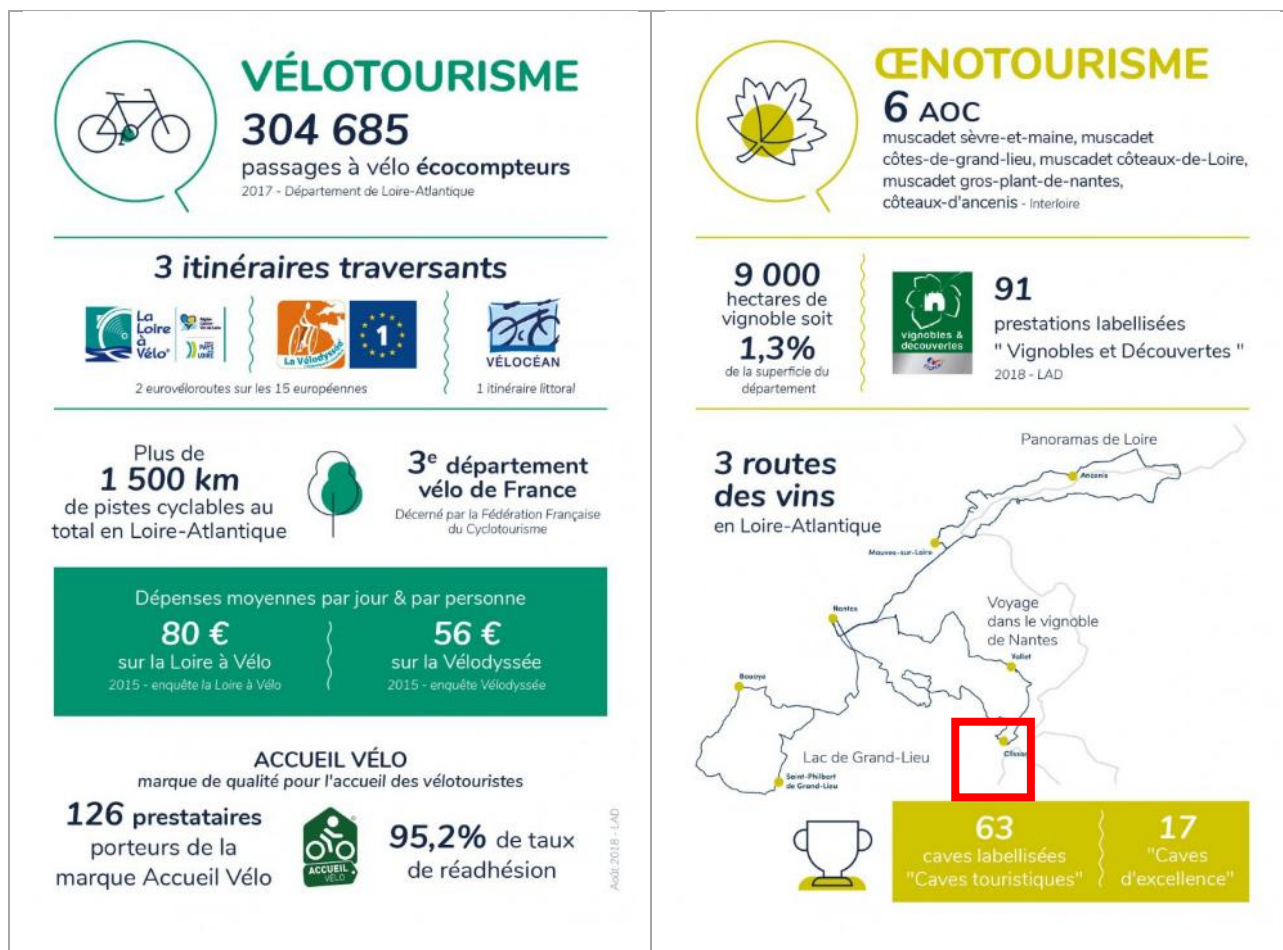
3
RDV DE L'ERDRE
100 000 festivaliers

4
LES ESCALES SAINT-NAZAIRE
46 000 festivaliers

5
LA NUIT DE L'ERDRE
32 000 festivaliers



estimations des festivaliers 2017



■ Un territoire de la route des vins du Val de Loire

La Loire-Atlantique se situe dans le « vignoble de Loire » qui est la troisième région viticole française d'appellation en production. L'attrait de la production viticole (l'œnotourisme) est donc une activité majeure dans le département et un véritable levier au développement des exploitations concernées. En moyenne les visites en cave représentent une centaine d'euros d'achat sur un budget de séjour de près de 1000 euros.

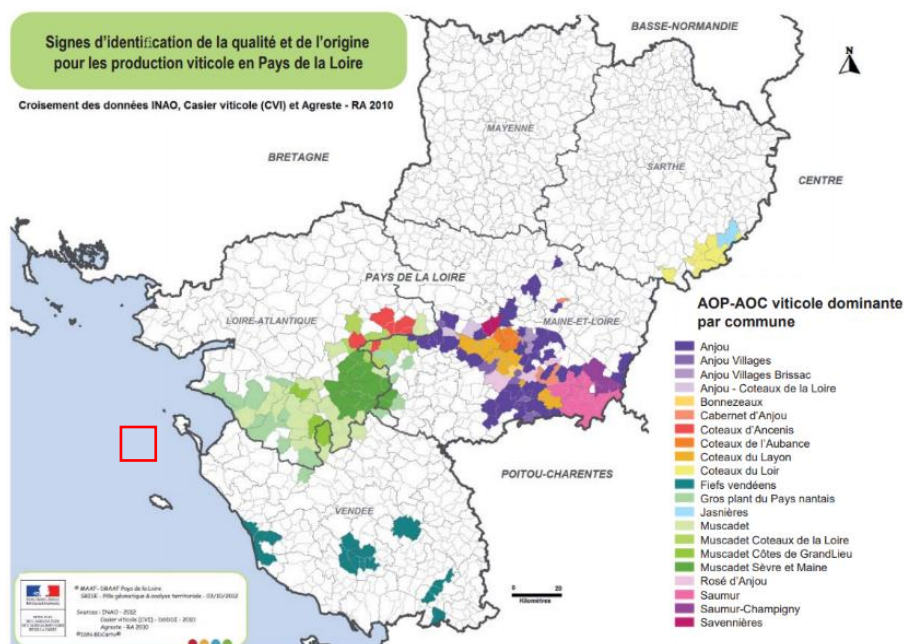


Figure 1. Cartes des AOC-AOP viticole en Pays de la Loire

Une route des vins passant par Clisson est présente (cf. figure ci-à droite). La commune est par ailleurs caractérisée par une offre touristique en lien avec cette thématique (cf. cartographie ci-après).

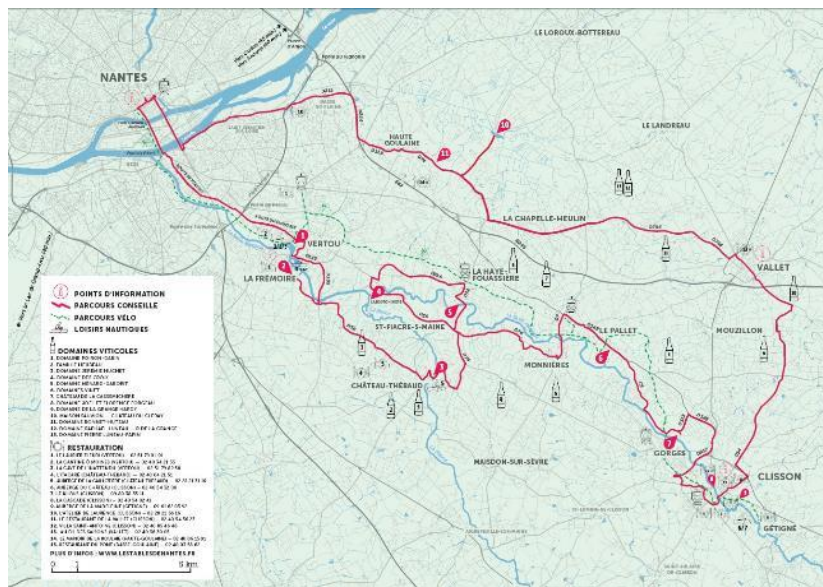
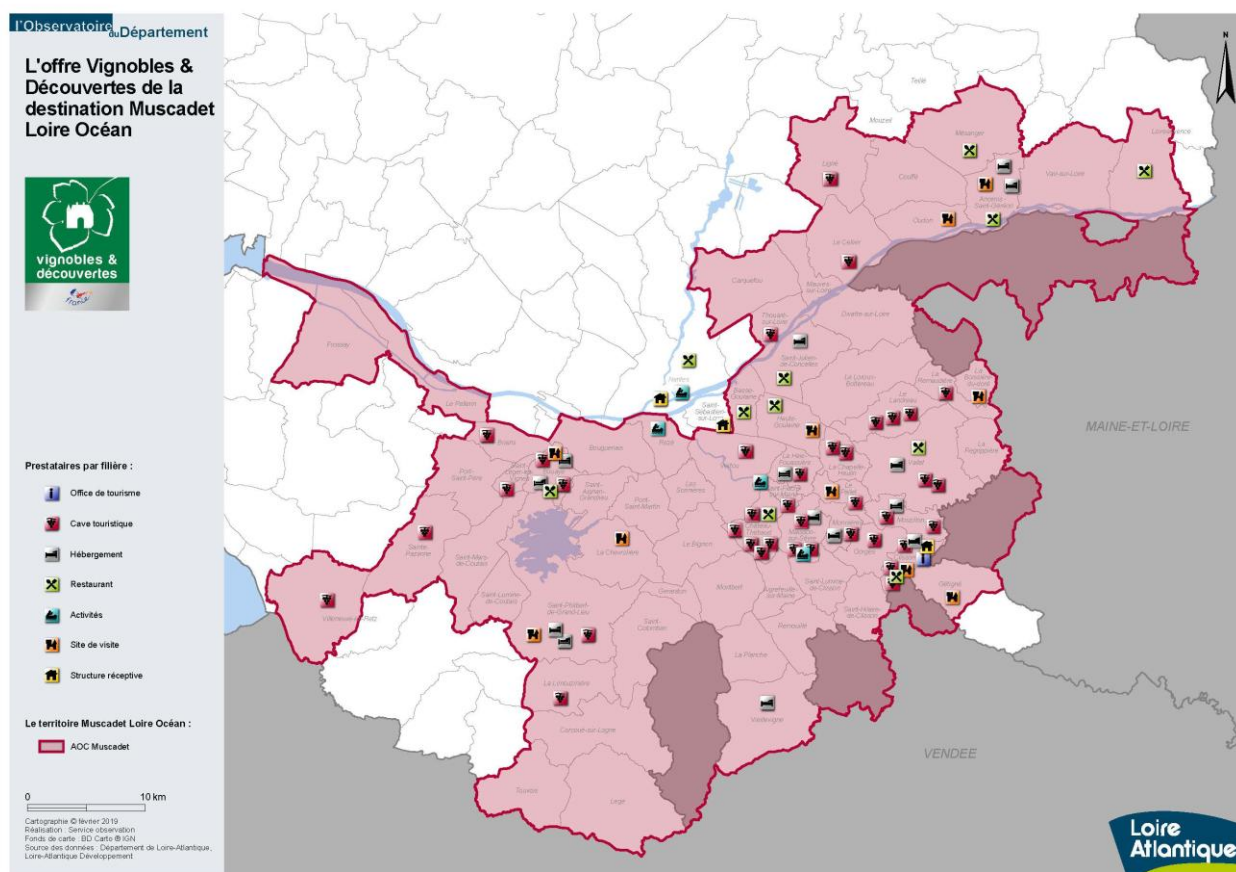


Figure 2. Itinéraire de la route des vins du vignoble Nantais



Carte 2. Offre touristique en lien avec les vignobles

3.3.3 Les caractéristiques des équipements touristiques de la commune

Connue pour son **patrimoine historique, ses espaces naturels, son vignoble et son festival « Hellfest »**, **Clisson est également une destination touristique importante**. A ce titre, la commune a obtenu le **label "Commune touristique"**. En mai 2022, un état des lieux de de l'offre d'hébergement marchand du vignoble de Nantes dressent les enjeux suivants :

L'hôtellerie

- Consolider l'activité des établissements existants en augmentant la capacité d'accueil des établissements existants, par une montée en gamme et renforçant les équipements complémentaires (spa, salle de séminaire...)

L'hôtellerie de plein air et insolite

- Améliorer l'offre d'hôtellerie de plein air, en termes de qualification et d'attractivité en quantité et en qualité.
- Accompagner l'offre d'hébergement à la ferme et oenotouristique dans sa structuration. C'est une vraie plus-value, à la fois car elle permet la valorisation des produits locaux, constitue une offre attractive pour les familles et permet de renforcer le modèle économique des exploitations.
- Améliorer la qualité dans le domaine de l'offre en direction du tourisme d'itinérance. L'offre est assez faible, compensée par la présence de rando-cabanes mais qui ne peuvent à elles seules constituer une offre complète.

L'hébergement touristique collectif

- Une offre collective qui est intéressante et bien répartie sur le territoire pour accompagner les clientèles groupes, scolaires et tourisme social et solidaire.
- Un accompagnement de cette offre dans la montée en qualité d'infrastructures, parfois sommaires, ou vieillissantes, pourrait s'avérer pertinente.

Les chambres d'hôtes

- Veiller à maintenir la continuité de l'offre, en particulier dans le contexte post-COVID qui a lourdement impacté le secteur. Certains propriétaires sont vieillissants et peuvent ne pas vouloir reprendre leurs activités
- Le tourisme d'itinérance est considéré comme un pilier de l'offre du territoire. Or, l'offre de chambres d'hôtes pourtant mieux adaptée à ce type de clientèle que l'offre meublée, n'est que très peu qualifiée sur ce segment.
- L'offre est assez mal analysée, notamment dans sa qualification. Poursuivre les démarches d'animation et de sensibilisation à la qualification de l'offre (Tourisme et Handicap, ecolabellisation, affichage environnemental, etc.)

Les meublés

- S'engager vers la procédure d'immatriculation des meublés de tourisme pour systématiser le reversement de la Taxe de Séjour par les OTA
- Assurer un suivi précis et régulier de l'évolution du parc de meublés, notamment au niveau des classements et labellisations
- Accompagner les propriétaires dans des démarches de progrès ou de qualification, avec des offres qui puissent fournir une véritable attractivité toute l'année.

■ Une offre importante en hébergement

Comptant de nombreux atouts pour le développement du tourisme (patrimoine remarquable, viticulture, festival Hellfest...) Ainsi, en 2018, la commune comptait :

- En hôtellerie : 3 hôtels (4 et 3 étoiles, et un non classé) pour 172 lits ;
- En hôtellerie de plein-air : camping du Moulin avec 48 emplacements dont 7 emplacements destinés aux camping-cars (étapes 1 nuit) et 5 emplacements pour les mobil-homes soit une capacité totale de 144 lits.
- En hébergement collectif : 138 lits dans le village-vacances Henry IV Ternélia (en continuité de la rue de la Madeleine) ;
- En meublés touristiques : 14 meublés avec un total de 66 lits ;
- En chambres d'hôtes : 4 entreprises avec 17 lits.

Soit, un total de **537 lits disponibles** sur la commune. Cette offre est répartie de la manière suivante :

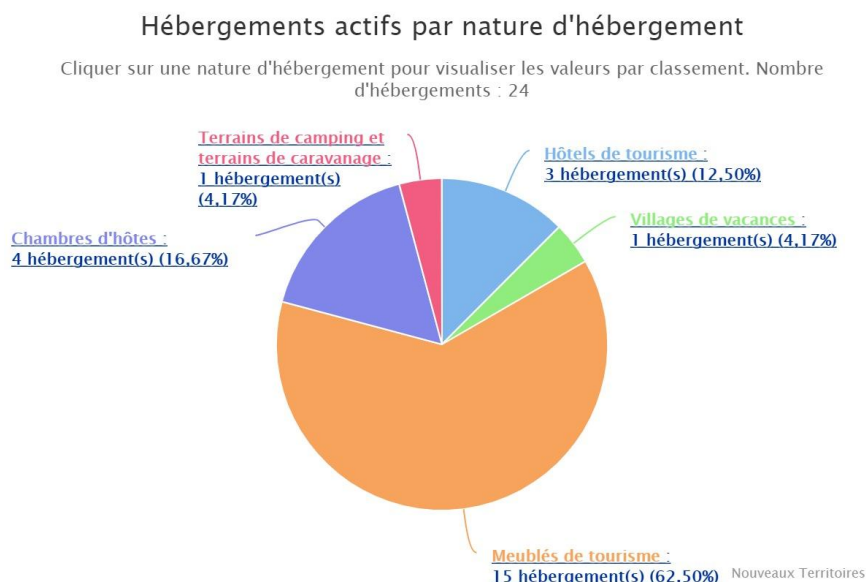


Figure 3. Répartition de l'offre d'hébergements touristiques sur CLISSON

En sus s'ajoute les résidences secondaires qui composent une offre de **335 places supplémentaires**.

A cette offre pérenne, s'ajoute une offre ponctuelle : le camping « éphémère » du Hellfest « easy camp » qui compte 3890 lits sur la période du festival,

■ Une offre particulière en lien avec le Hellfest

Le Hellfest constitue un évènement important pour la commune de Clisson. En effet, en 2019, cet évènement annuel qui génère une partie d'aménagements éphémères (notamment les parkings) occupe près de 21 ha pour les concerts et 22 autres ha pour les campings et le parking. 13 personnes sont employées annuellement pour le site. 180 000 festivaliers se sont déplacés lors de cette rencontre (vendredi/samedi/dimanche).

Le festival ayant connu une expansion sur ces dernières années, près de 20 ha ont été artificialisés (cf. exports ci-après).



Figure 4. Evolution du site du Hellfest entre 2005 (à gauche) et aujourd'hui (à droite)

3.4 Commerces, équipements et services : Clisson, une polarité établie

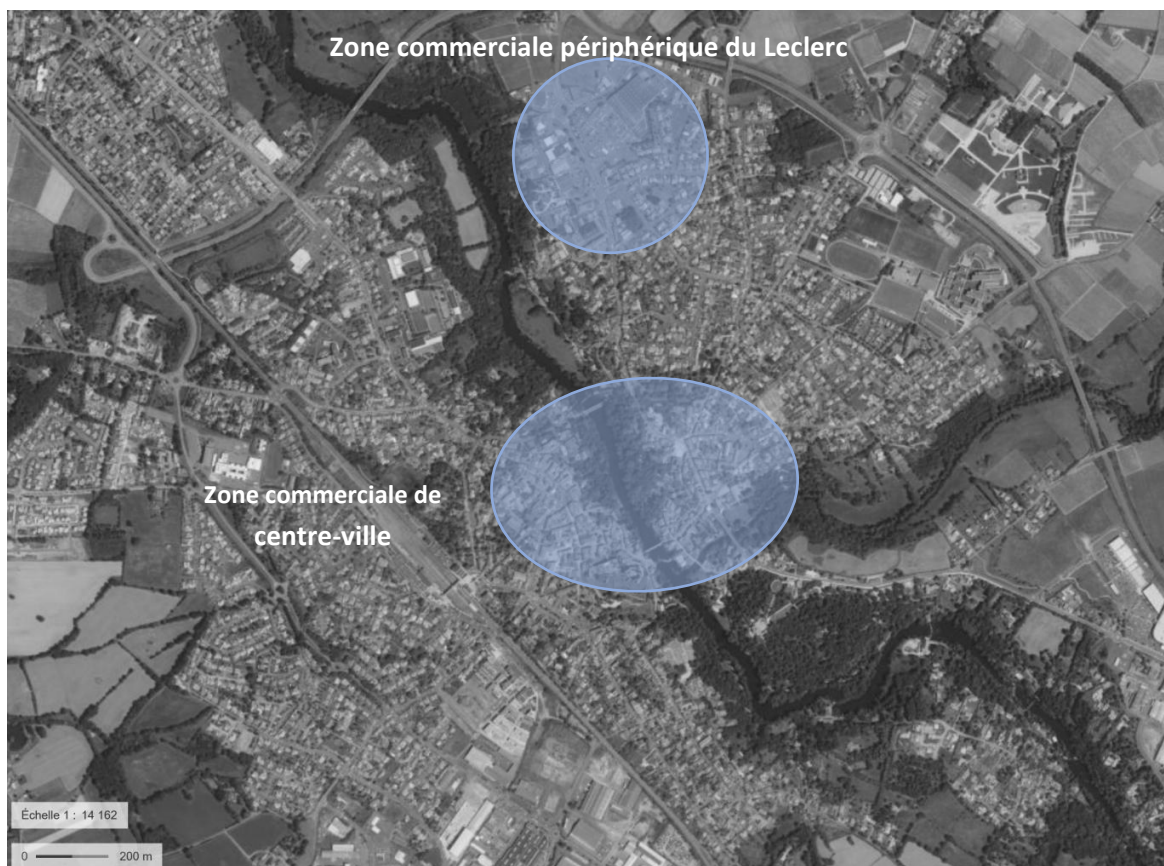
L'agglomération de Clisson constitue un bassin de vie essentiel aux communes rurales voisines, avec un niveau de services publics important (services administratifs, écoles élémentaires, collèges, hôpital et services médicaux, maisons de retraite, etc.) contribuant à affirmer son rôle de polarité périurbaine.

3.4.1 Les commerces et les services de proximité : une offre locale diversifiée

La commune compte de **nombreux commerces et services à la personne** allant de l'agence de voyage, aux bijouteries en passant par la presse..., cette offre permet de répondre aux besoins des habitants de Clisson et des communes voisines. **L'ensemble de cette offre diversifiée permet par ailleurs le maintien de 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 le Leclerc, locomotive commerciale, mais comptant des commerces et services diversifiés (restauration, magasin de meuble, opticien, pharmacie, magasin de sport...)

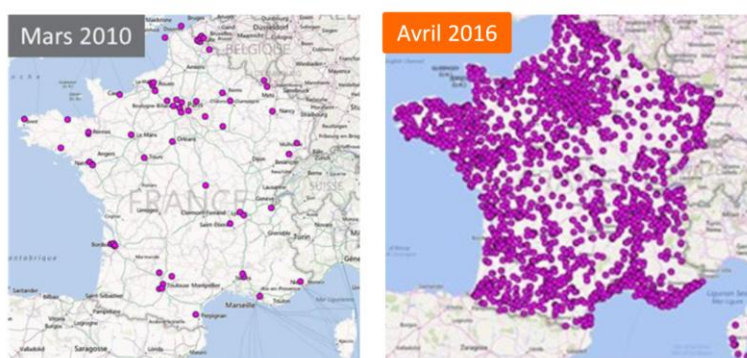


Carte 3. Localisation des zones commerciales

Zoom sur le développement e-commerce et du click'n'collect

Avec le développement de la communication numérique, l'achat par internet révolutionne le commerce. La pratique du drive (appelé également click'n'collect) a connu une explosion dans les années 2010. La crise sanitaire de 2020 a également conduit à populariser cette méthode d'achat. Le commerce en ligne avec une livraison à domicile ou en point relais a également connu une croissance exponentielle depuis 2010. Il concerne principalement l'habillement, les produits culturels, les jouets, les produits électroniques, la beauté et la santé. Ces nouveaux modes de consommer conduisent les commerces à adapter leur stratégie, mais sont également une opportunité pour les commerces de proximité, qui apparaissent comme un maillon essentiel des modes de livraison.

4 025 sites click&drive en avril 2016 contre 59 en mars 2010 (Nielsen, 2016)



3.4.2 Les équipements

3.4.2.1 Les équipements publics, sportifs et culturels

Avec la croissance de la population communale, les équipements se sont développés pour s'adapter et répondre aux besoins. Ainsi, on compte plusieurs structures, comme la médiathèque, un cinéma, 4 gymnases, un complexe sportif (Val de Moine), la salle multifonction Arlekino...

3.4.2.2 Les équipements scolaires

■ La petite enfance

De compétence intercommunale, un service commun existe avec des permanences à Clisson : le **Relais Petite Enfance**. Ce lieu permet d'apporter des réponses aux parents (ex : informations sur les modes de garde) ou encore aux assistantes maternelles (ex : lieu de parole, d'écoute et d'échange).

En sus des **assistantes maternelles** sur le territoire **au nombre de 33 en 2021**, il existe :

- Un **Relais Petite Enfance (RPE)** ;

- Un **Multi-Accueil « La Pit'chounerie »** permettant l'accueil des 3 mois à 3 ans de façon occasionnelle ou régulière. Avec une capacité d'accueil de 20 places, ce lieu offre un espace adapté aux tout-petits ;
- Une **crèche intercommunale du SIVU « 1, 2, 3 Ménestrels »** permettant l'accueil de 3 mois à 3 ans pour un mode de garde collectif régulier. La structure peut accueillir jusqu'à 35 enfants.

La maison de l'Enfance regroupe tous les services pour l'enfance : Multi-accueil, Accueil de Loisirs, Accueil Périscolaire, Pause méridienne, Relais Petite Enfance et Lieu d'Accueil Parents-Enfants.

■ Les groupes scolaires

On dénombre **deux groupes scolaires** sur la commune : Jacques Prévert (public) et Sainte-Famille (privée). L'ensemble des classes est occupé sur l'année scolaire 2021-2022 (17 et 12 classes respectivement). On note que depuis 2018, le nombre d'élèves reste stable.

		Groupe scolaire Jacques Prévert			Ecole privée Sainte-Famille			Total des enfants scolarisés
		Maternelle	Elementaire	Sous total	Maternelle	Primaire	Sous total	
Nombre d'élèves	2017-2018	129	273	402	94	175	269	671
	2018-2019	125	268	393	117	195	312	705
	2019-2020	127	265	392	90	219	309	701
	2020-2021	137	276	413	110	205	315	728
	2021-2022	149	245	394	105	206	311	705
Moyenne d'élèves par classe				23			26	
Rentrée 2021	Nombre de classes occupées	5	12	17	4	8	12	
	Nombre de classes libres	0	0	0	0	0	0	

Tableau 4. Evolution des effectifs scolaires depuis 2017 en maternelle et en primaire – Source : Mairie de Clisson

■ Les collèges

Sur le territoire communal, on décompte **3 collèges** : Rosa Parks, Cacault et Immaculée Conception. Le nombre d'enfants scolarisés est stable depuis 2 ans, même s'il a connu une baisse par rapport à 2019. L'ensemble des classes est occupé sur l'année scolaire 2021-2022, bien que le nombre moyen d'élèves par classe diffère entre les établissements.

		COLLEGE ROSA PARKS	COLLEGE CACAULT	COLLEGE IMMACULEE	Total des enfants scolarisés
Nombre d'élèves	2017-2018	535	600	655	1790
	2018-2019	587	624	655	1866
	2019-2020	624	669	645	1938
	2020-2021	618	657	640	1915
	2021-2022	613	572	634	1819
Moyenne d'élèves par classe		24	22	28	
Rentrée 2021	Nombre de classes occupées	26	26	23	
	Nombre de classes libres	0	0	0	

Tableau 5. Evolution des effectifs scolaires depuis 2017 dans les collèges – Source : Mairie de Clisson

Le Département prévoit une opération de réhabilitation énergétique du collège Cacault, 8 Route de Gorges à Clisson de l'ensemble des bâtiments avec la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (double peau), ainsi qu'une démolition et reconstruction de deux bâtiments dont l'un d'entre eux sur 3 niveaux (RDC/R+1 /R+2). L'emprise de la parcelle ne sera pas modifiée. Le permis de construire prévu a été délivré le 8 novembre 2022, les travaux ont commencé depuis 2023 et s'achèveront en 2025.

■ Le périscolaire et la cantine

Le territoire communal compte **un restaurant scolaire** (nouveaux locaux depuis 2019). Ce dernier distribue en moyenne 400 repas aux enfants scolarisés au groupe scolaire Jacques-Prévert et à ceux du centre de loisirs, les mercredis, petites et grandes vacances. Les enfants de 0 à 3 ans fréquentant le Multi-accueil ou la crèche sont livrés directement par le restaurant scolaire.

Concernant le périscolaire (en lien avec les enfants de plus de 3 ans), la commune compte :

- Un **Accueil de loisirs** ouvert les mercredis et les vacances scolaires ;
- Un **Accueil Périscolaire**, qui accueille les enfants avant et après l'école entre 3 et 12 ans entre 7h15 et 9h, puis de 17h30 à 18h45.

■ Le lycée et les études POST-BAC

Pour les enfants à partir du lycée, ces derniers ont accès à deux lycées : Aimée Césaire (public sur la commune de CLISSON) ou Charles Peguy (privé sur la commune de GORGES). Le lycée Aimée Césaire présent sur le territoire communal dispose de 36 classes toutes occupées. Le lycée accueille des élèves en enseignement général, mais aussi technologique (BAC Sciences et Technologies de l'Industrie et du Développement Durable et BAC Sciences et Technologies de la Santé et du Social) et professionnel (BAC Professionnel Technicien d'Etude du Bâtiment option Etudes et Economie et BAC Professionnel Intervention sur le Patrimoine Bâti option Maçonnerie). La structure dispose aussi d'accueil pour le CAP Maçonnerie (à partir de la 3^{ème}).

La MFR de CLISSON accueille des jeunes souhaitant réaliser des CAP menuisier fabricant, menuisier installateur ou constructeur bois. Ils peuvent par la suite suivre un Brevet Professionnel (BP) menuisier. Depuis 2019, de plus en plus de jeunes intègrent la structure.

Concernant le POST-BAC, le lycée offre la possibilité de s'inscrire au BTS Études et Économie de la Construction, suivi d'une licence professionnelle « Économiste de la Construction, Spécialiste de la maquette numérique BIM ». Une formation VAE-GRETA est aussi disponible sur ce site.

		LYCEE A. CESAIRE	MFR CSA CLISSON	Total des enfants scolarisés
Nombre d'élèves	2017-2018	932	60	992
	2018-2019	940	65	1005
	2019-2020	920	60	980
	2020-2021	993	75	1068
	2021-2022	980	104	1084
	Moyenne d'élèves par classe	27	Non communiqué	
Rentrée 2021	Nombre de classes occupées	36	Non communiqué	
	Nombre de classes libres	0	Non communiqué	

Tableau 6. Evolutions des effectifs au lycée et à la MFR – Source : Mairie de CLISSON

3.4.2.3 Les équipements sanitaires et sociaux

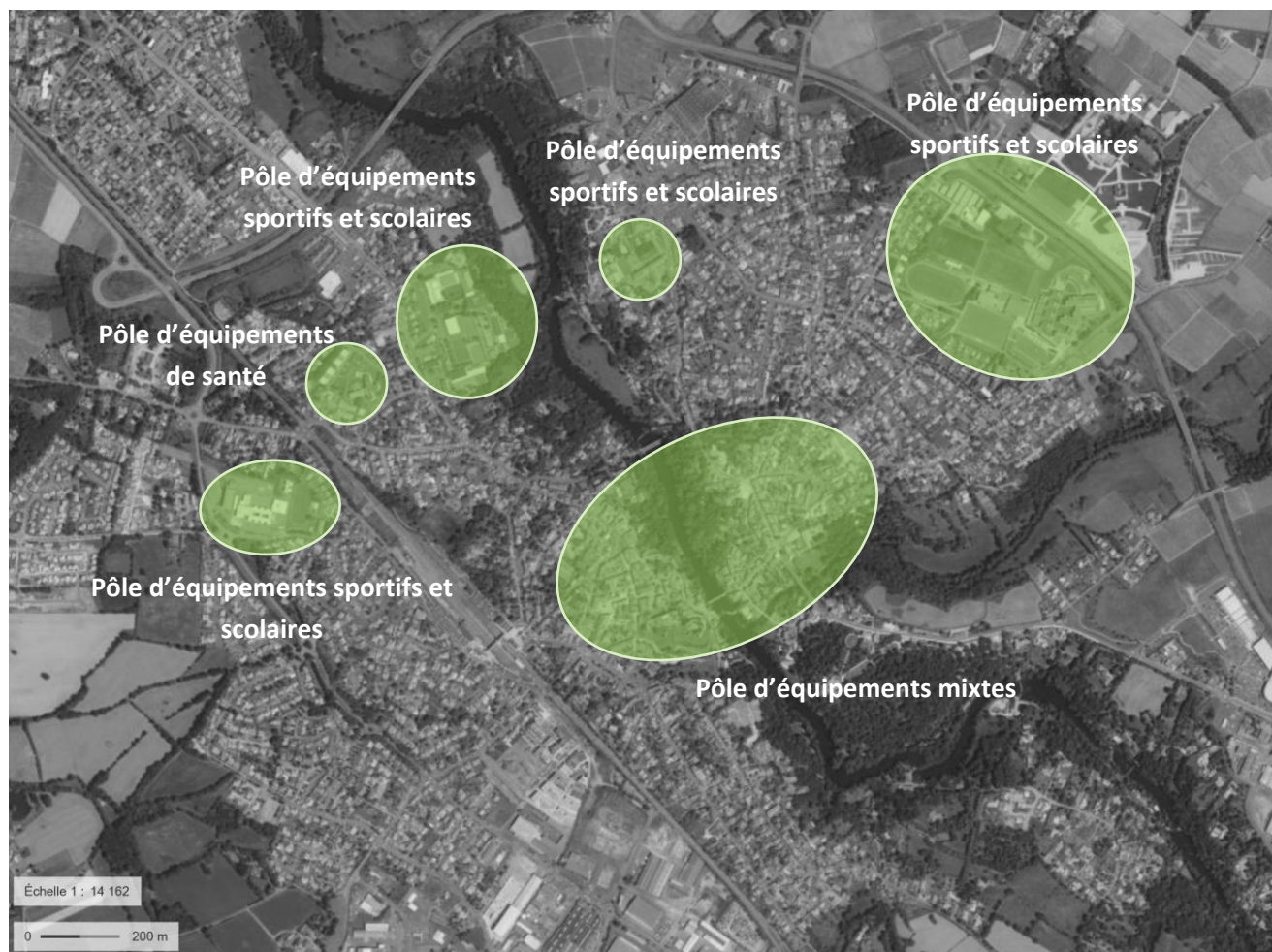
■ Le volet associatif

La commune se caractérise par un tissu associatif riche et dense (149 associations en 2022). Ces associations participent par ailleurs à la vie locale, avec de nombreux événements au cours de l'année.

■ Le volet santé

Sur le territoire communal, on plusieurs services qui structurent l'offre de santé :

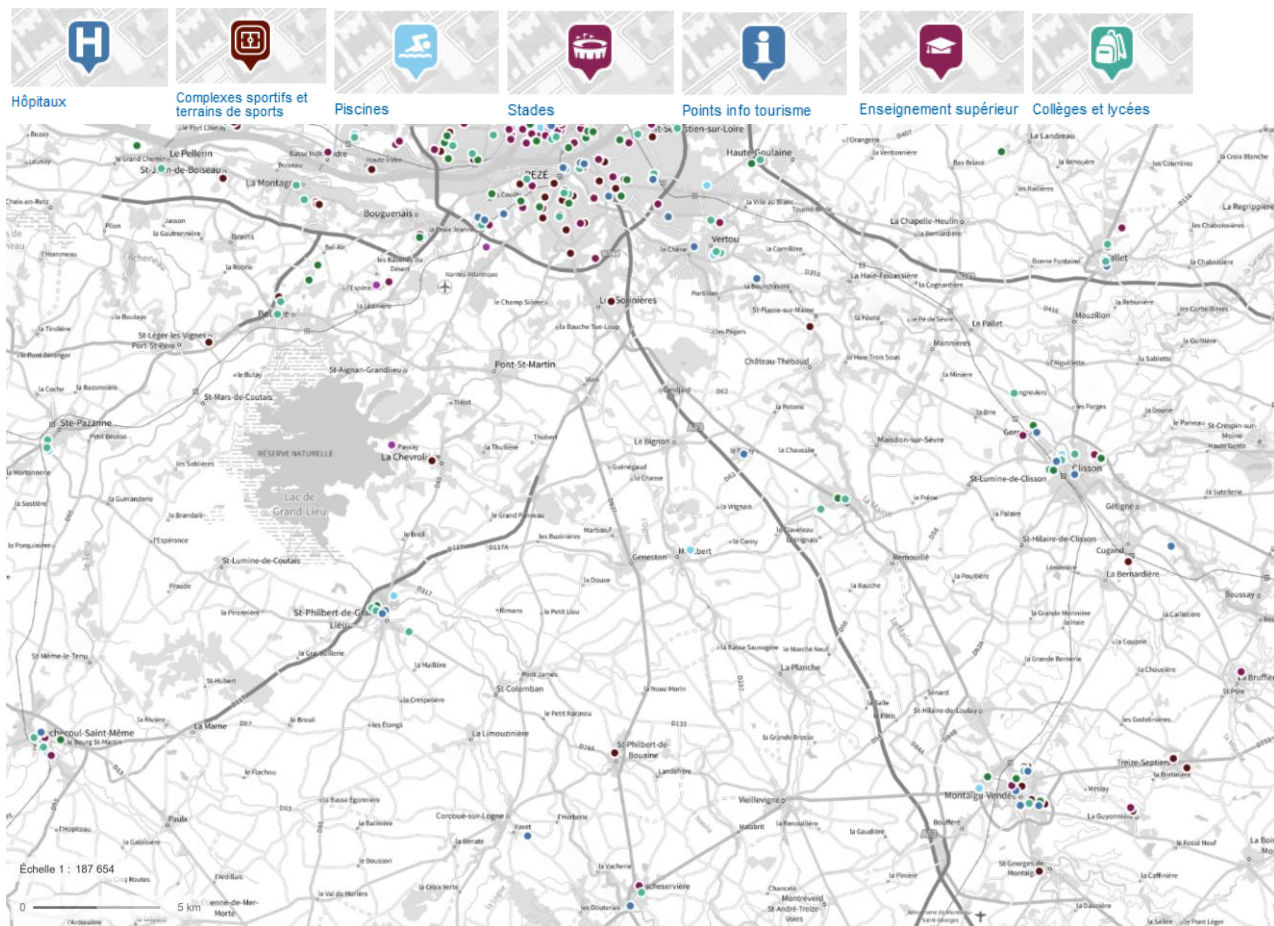
- Un **pôle de santé** qui correspond à une Maison de Santé Pluri-Professionnelle et Multi-site (rue du Docteur Doussain et Rond-Point du Moulin). Il regroupe plus de 35 professionnels de santé autour de 10 spécialités : médecine générale, soins infirmiers, diététique, soins dentaires, analyses médicales, soins de pédicurie et podologie, kinésithérapie, ostéopathie, orthophonie et pharmacie
- Un **hôpital Local Pierre Delaroche**, établissement public tourné vers le public vieillissant (EHPAD – 50 lits/Soins de Suite et de Réadaptation – 40 lits/Unité de Soins de Longue Durée Redéfinie – 30 lits) ;
- Le **Centre d'Accueil et de Permanence des Soins** de Clisson, accueillant des patients les nuits, les week-ends et les jours fériés ;
- Un deuxième **EHPAD** : la **Résidence Jacques Bertrand**, avec 55 places ;
- **Deux pharmacies.**



Carte 1. Localisation des pôles d'équipements

3.4.3 Un territoire rayonnant au-delà de ses limites administratives

La cartographie ci-dessous répertoriant les équipements et services structurants (hôpitaux, complexes sportifs et terrains de sports, piscines, stades, points infos tourisme, enseignement supérieur, collèges et lycées) permet d'identifier Clisson comme une polarité locale, à proximité de l'agglomération nantaise offrant un niveau de service d'un rang supérieur. Clisson s'insère dans un collier de polarités locales (Montaigu, Machecoul, Vallet...), qui ceinturent l'agglomération nantaise et qui répondent aux besoins les plus courants.



Carte 2. Cartographie des équipements et services structurants (source : géoportail)

Selon l'INSEE, 10 communes sont comprises dans le bassin de vie de Clisson, ce qui témoigne de son rayonnement au-delà de ses limites administratives.

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

CHAPITRE 4. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, MOBILITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE

4.1 Le Plan Global de Déplacements (PGD) de l'Agglomération

La commune de Clisson profite d'une situation proche du bassin d'emploi de Nantes, accessible par la desserte du tram-train et du TER entre ces deux collectivités, et d'une situation frontalière avec les départements de la Vendée et du Maine et Loire.

Le **territoire intercommunal** dont fait partie Clisson dispose d'un **PGD datant de 2020**. Ce dernier dresse les constats suivants :

- Sur la structure du territoire :
 - Un territoire structuré par sa topographie et les grandes infrastructures,
 - Une population en croissance continue, mais assez dispersée
 - Une dynamique positive de l'emploi
 - Des équipements et services regroupés dans les centralités (dont Clisson)
 - Des projets de développement à intégrer, comme la liaison routière A83 - Clisson ou encore la modernisation de l'infrastructure Clisson - Cholet.
- Sur les pratiques de déplacement :
 - 61% des déplacements se font en voiture / 6% en transports en commun / 16% à pied
 - Un déplacement sur 2 fait moins de 3 km
 - 57% des déplacements sont réalisés dans le périmètre de l'Agglomération
 - 2 déplacements sur 3 vont vers Nantes Métropole
- Sur les offres de mobilité :
 - Une augmentation des flux, notamment sur la D137 et la rocade de Clisson (9 000 à 12 500 véh/j),
 - Des accès saturant vers la métropole aux heures de pointe
 - Un TER et un tram-train, avec une très forte fréquentation : 2 980 montées/descentes en moyenne sur les arrêts de Clisson.
 - Le développement de la politique cyclable (405 km réalisés à terme)

Lors des ateliers de travail sur la stratégie intercommunal, certains points ont concerné la commune : la nécessité de développer les liaisons entre Clisson, Gorges et Gétigné, le développement en stationnement du parking de la gare, l'organisation du pôle multimodal...

4.2 Le développement des modes de déplacements « actifs »

■ Les chemins de randonnées

Le développement de la randonnée participe au projet de développement du territoire. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est une compétence du Département depuis 1983 (art. L361-1 du code de l'environnement). Il poursuit 2 objectifs :

- la préservation et la conservation des sentiers qui représentent un intérêt environnemental ou patrimonial
- la valorisation touristique des territoires qu'ils traversent et le développement des loisirs non motorisés de promenade et de randonnée.

Le territoire comprend 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 ».

■ Les voies cyclables

L'agglomération et ses communes membres s'investissent dans la réalisation d'un plan d'aménagement et de rénovation des voies cyclables depuis 2016. Dans le cadre d'une large concertation avec les communes, le schéma vélo met en évidence 335 km de sentiers à vocation cyclable, avec une distinction entre les itinéraires d'intérêt communautaire (ayant un intérêt à l'échelle globale du territoire) et les itinéraires d'intérêt communal :

- Les 328 km d'intérêt communautaire permettent une mise en relation des différents pôles de centralité (équipements communautaires du type centre aquatique, établissements scolaires secondaires, zones d'activités, pôles d'intermodalité du type gares ferroviaires, points forts touristiques) ;
- Les 34,2 km de dimension locale assurent la mise en relation des équipements et services à l'échelle de la commune et la mise en place de liaisons ou de dessertes touristiques secondaires.

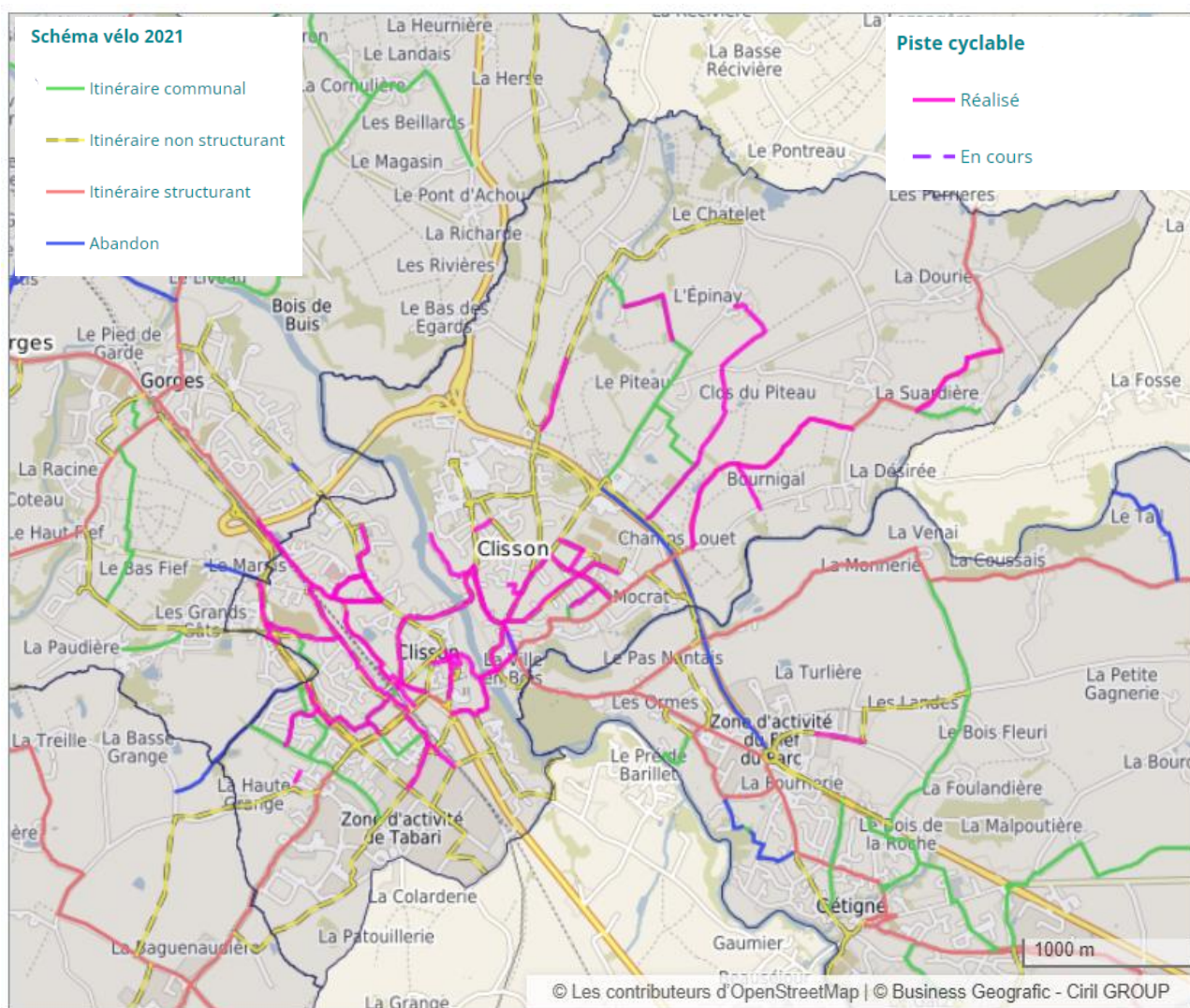
Plus précisément sur la commune de Clisson, le schéma vélo identifie une liaison à créer entre Saint-Hilaire-de-Clisson et Clisson. Elle sera réalisée d'ici 2023-2024. Le schéma vélo intègre également le projet de requalification du parc d'activités de Tabari qui comprend le développement des modes actifs de déplacement.



Figure 5. Ambitions du plan d'aménagement et de rénovation des voies cyclables

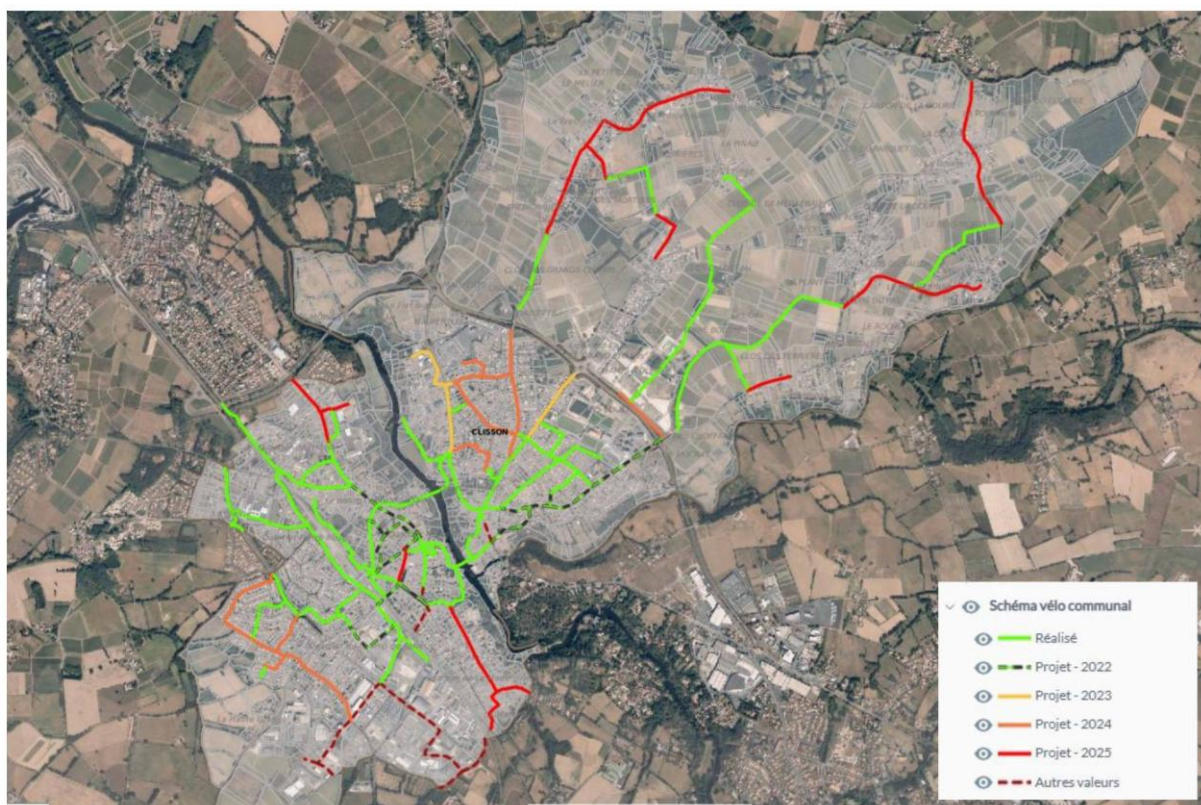
Zoom sur l'effet de la crise sanitaire : le monde d'après, un monde à vélo ?

La crise sanitaire liée au COVID 19 a profondément modifié la mobilité des français notamment en favorisant le télétravail et le recours aux services et commerces en ligne. Les modes déplacements ont également été modifiés. On observe **sur l'ensemble du territoire national une hausse de la pratique du vélo**. Une analyse reposant sur un échantillon national de 182 compteurs représentatifs de l'ensemble des compteurs partagés avec la Plateforme nationale des fréquentations (PNF) montre une hausse de passage de 30% en milieu urbain, 16 % en milieu périurbain et 17% en milieu rural entre 2019 et 2020.



Carte 3. Cartographie de voies cyclables – Source :

<https://transports.clissonsevremaire.fr/altermobilit/le-velo/>



Carte 4. Cartographie des 405 km de voies cyclables – Source : Commune de Clisson

De plus, la commune est traversée par l'itinéraire cyclable départemental n°3 reliant l'agglomération nantaise au territoire du vignoble. Les aménagements sont réalisés et l'itinéraire jalonné. Par ailleurs, le schéma cyclable départemental prévoit à terme la réalisation d'une liaison cyclable (n°7) permettant de relier le territoire du vignoble à celui du Pays-de-Retz. La commune de Clisson est comprise dans l'aire d'étude du futur itinéraire. Toutefois, cela ne présage pas avec certitude que le point d'ancrage de départ / d'arrivée du futur itinéraire sera présent sur le territoire communal.

4.3 Un réseau de transport en commun tourné vers la métropole Nantaise

4.3.1 Les transports en commun ferrés

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. En 2019, 83 allers/retours quotidiens étaient comptabilisés, pour presque 3 000 montées/descentes en gare de Clisson. Cette offre apparaît compétitive à la voiture en direction de la métropole nantaise : 17 à 30 mn de trajet en train contre 40 à 45 mn en voiture.

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.

Le SCoT prévoit ainsi un renforcement des rabattements vers le pôle d'échange multimodal de Clisson constitué autour de la gare. Une étude de préfiguration d'un réseau de transports collectifs a été réalisée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

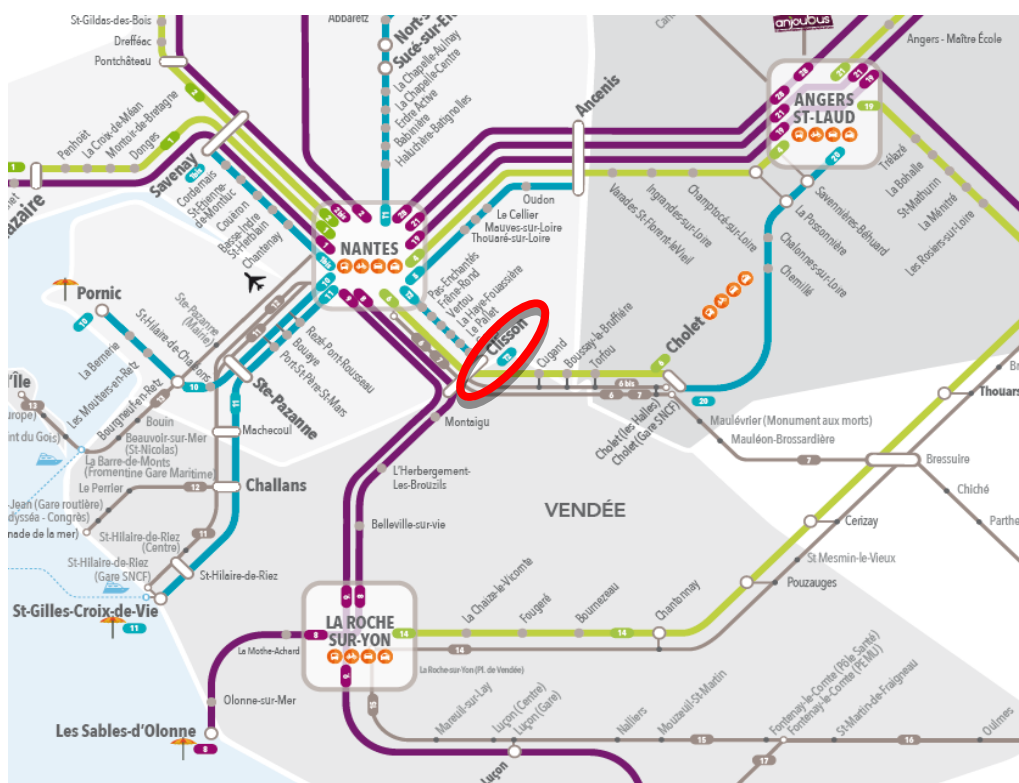
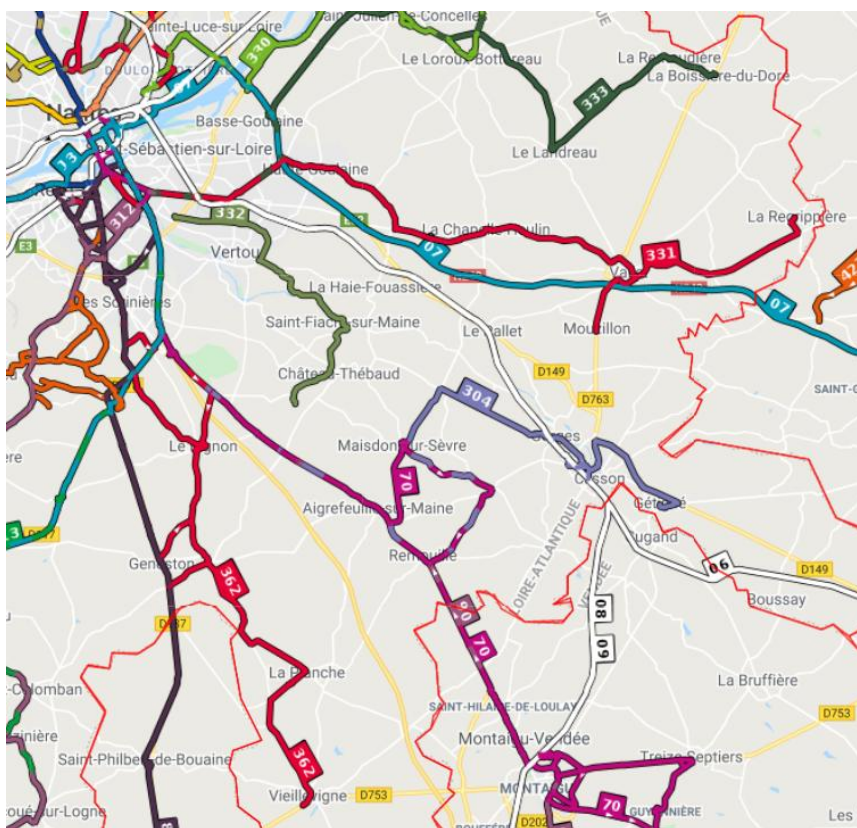


Figure 6. Lignes de TER transitant par CLISSON

4.3.2 Les transports en commun routiers

La commune de Clisson bénéficie d'une desserte en transport en commun routier : la ligne 304 (Gétigné - Aigrefeuille – Nantes).



Carte 5. Plan du réseau interurbain de Loire-Atlantique – Source : <https://plan.aleop.paysdelaloire.fr/#>

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 desserte en transport en commun de Clisson permet une alternative à la voiture individuelle (entre 20 et 30 min pour rejoindre Nantes). Le service de transport à la demande et la liaison ferroviaire apparaissent essentiels pour faire face à une utilisation très importante de la voiture, particulièrement dans les trajets domicile travail.

4.4 La desserte routière

4.4.1 Un maillage dense de routes départementales

La commune est traversée par plusieurs routes départementales permettant une bonne desserte du territoire communal. De plus, afin de s'assurer de la sécurité et de la bonne gestion de la voirie départementale, sur chacune des routes départementales.

L'assemblée départementale a approuvé le 14 octobre 2024 le schéma directeur des mobilités (règlement de la voirie départementale et nouvelle catégorisation du réseau), applicable à compter du 30 octobre 2024. Les principales évolutions des dispositions d'urbanisme concernent le réseau structurant sur la commune et plus particulièrement les routes principales de Catégorie 1 (RP1) à savoir la RD 917 et 149 (pour la section comprise entre le giratoire nord et la limite communale nord). Les marges de reculs suivantes s'appliqueront :

- la marge de recul de 100 mètres hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD s'appliquera désormais aux bâtiments sensibles au bruit (et non plus aux seules constructions à usage d'habitation). Cela inclus les habitations, les établissements médicaux-sociaux, scolaires et de tourisme (hôtels). Il est en effet indispensable de veiller à ne pas exposer de nouveaux riverains à des nuisances sonores.
- Les constructions à usage d'activités (et non sensibles au bruit) pourront désormais s'implanter à 35 mètres (au lieu des 50 mètres actuels).

Une marge de recul de 35 mètres a vocation à s'appliquer hors agglomération pour toutes les constructions par rapport à l'axe des RD 149 (pour la section comprise entre le giratoire nord et la limite communale sud) et RD 117 (qui est limitrophe de la limite communale nord sur une petite section).

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles du Département, mais aussi compte tenu du coût des projets, la création d'aménagements routiers en tracé neuf va être limitée à l'avenir. En matière de déplacements, le département est donc amené à prioriser ses actions :

- sécurisation des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes);
- meilleure utilisation des routes existantes ;
- lutte contre l'urbanisation linéaire.

Dans ce contexte, il apparaît indispensable de concentrer les efforts de chacun sur l'amélioration ou, à défaut, la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Cette orientation a des conséquences concrètes en matière d'urbanisme : le Département souhaite limiter l'extension urbaine linéaire le long des routes, le développement des villages et hameaux et le phénomène du mitage. En effet, ces trois tendances, combinées à une activité de construction très dynamique sur le Département, ont eu au cours des précédentes décennies des impacts non négligeables sur l'accroissement des trafics et de l'insécurité routière (à travers la multiplication des accès sur les routes). L'augmentation de l'usage de la voiture qui a résulté de ce mode d'urbanisation a également eu des conséquences environnementales importantes.

Le Schéma routier départemental prévoit une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se

traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, qui concernent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier (marges de recul) et des restrictions concernant la création de nouveaux accès.

Routes départementales traversant votre territoire	Créations d'accès (Sous-section 3 – anc. article 3 du règlement des zones concernées)	Marges de Reculs (Sous-section 2 – anc. article 6 du règlement des zones concernées)
Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 1 et 1+ (RP1 et RP1+) : - RD 917 Identifiées en couleur rouge sur la cartographie des prescriptions routières	Toute création d'accès est interdite hors agglomération	Hors agglomération, les constructions : - à vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. - à vocation d'activités doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau structurant – Réseau principal de catégorie 2 (RP2) : - RD 117 et 149 Identifiées en couleur bleu sur la cartographie des prescriptions routières	Toute création d'accès est interdite hors agglomération.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
Réseau de desserte locale (RDL) : - RD 54 et 763 Identifiées en couleur jaune sur la cartographie des prescriptions routières	Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.	Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

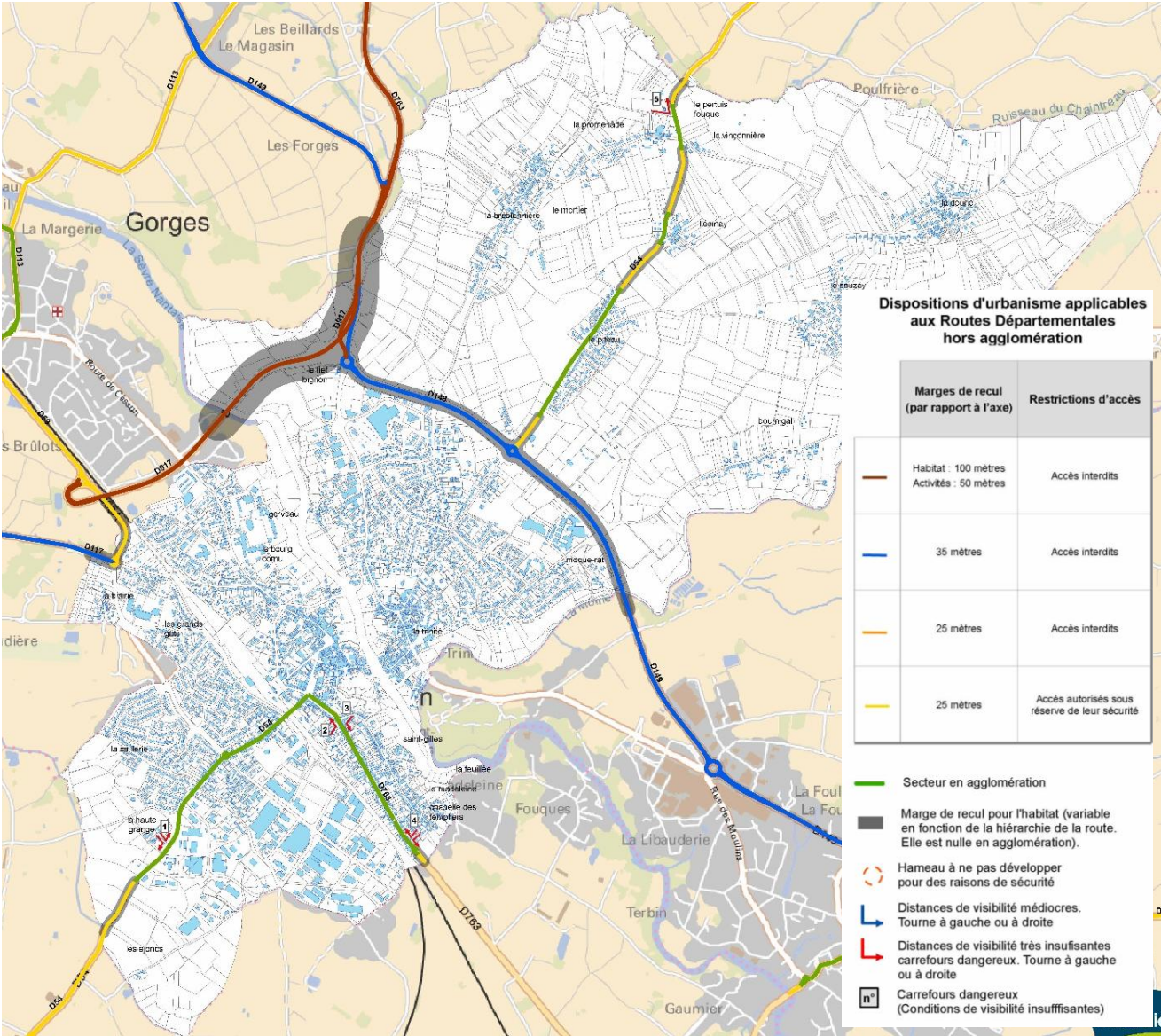


Figure 7. Dispositions d'urbanisme applicables aux Routes Départementales

Sur le territoire communal, on compte 5 carrefours dangereux du fait de distances de visibilité insuffisantes à leurs débouchés :

- RD 54 -la Haute Grange : visibilité à gauche et à droite insuffisantes ;
- RD 54 -Rue des Bessières : visibilité à gauche insuffisante ;
- RD 763-Rue des Templiers : visibilité à gauche et à droite insuffisantes ;
- RD 763-Rue de Tabari : visibilité à gauche insuffisante ;
- RD 763-Chemin de Tabari : visibilité à gauche insuffisante ;

Aucune commune de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine n'est traversée par une autoroute ni par un échangeur autoroutier, le plus proche se trouve à 13 km sur la commune de Montbert et donne accès à la A83. Un projet de liaison entre l'autoroute A83 et Clisson est actuellement en cours de travaux pour rapprocher les habitants de l'intercommunalité d'un accès autoroutier. L'achèvement de cet équipement renforcera l'attractivité de la commune. Aujourd'hui, ce projet est un cours de réalisation sur sa première section (Aigrefeuille-sur-Maine – A83). La programmation des travaux n'a pas encore été arrêtée pour la seconde section (Clisson – Aigrefeuille-sur-Maine). Cette future liaison est classée en « route principale de catégorie 1+ » au schéma routier de Loire-Atlantique approuvé en juin 2012. Cela impliquera à terme une marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la future voie pour toutes les constructions à usage d'habitation et 50 mètres pour les autres constructions. Aucun accès ne sera par ailleurs autorisé sur cet axe.

■ Les projets routiers portés par le Département

• Liaison A83 Aigrefeuille-sur-Maine 1 Clisson

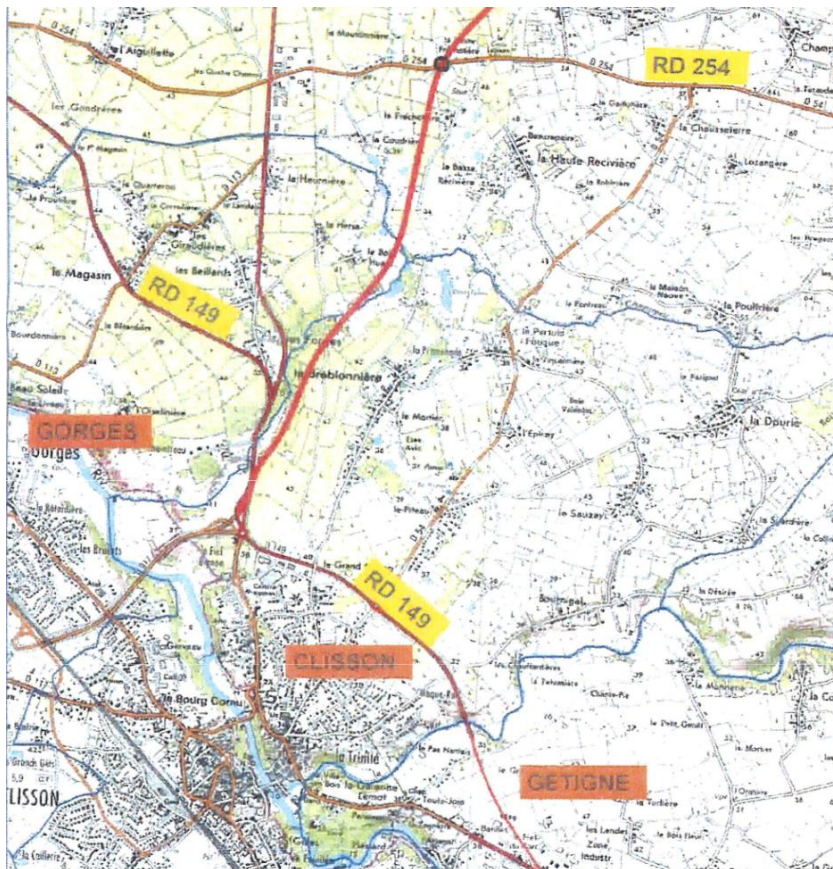
Le projet d'aménagement de la RD 117 entre Clisson et l'A83 a été déclaré d'utilité publique le 25 octobre 2005. L'extrémité Est de l'itinéraire se raccorde sur la déviation Nord-Ouest de Clisson, son extrémité Ouest rejoint la RD 117 à l'ouest de l'A83 où un échangeur autoroutier a été aménagé. La liaison développe un linéaire d'environ 12 kilomètres, et permettra également :

- une amélioration de la sécurité de l'ensemble des usagers du réseau routier situé dans le périmètre du projet ;
- une amélioration de la qualité de vie (bruit, pollution, ...) des riverains de la RD 117 actuelle ;
- un écoulement privilégié du trafic de transit sur l'axe Saint-Philbert-de-Grand-Lieu-Vallet-Maine-et-Loire.

• Liaison Clisson 1 Vallet 1 Maine-et-Loire

Ce projet vise à améliorer les conditions de desserte des communes et des territoires du vignoble nantais de façon à favoriser leur développement économique, mais aussi à réduire les nuisances subies actuellement par les riverains des bourgs traversés (Mouzillon, Vallet, La Boissière-du-Doré).

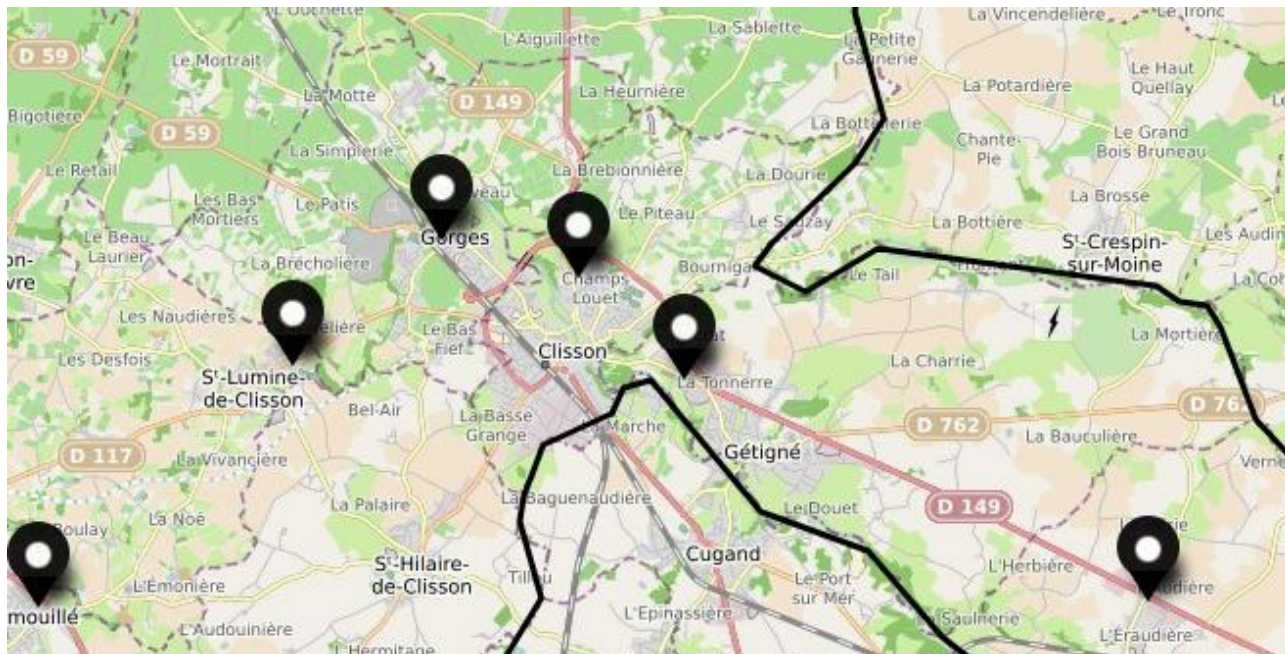
Après plusieurs années d'études et de concertation, l'assemblée départementale a proposé dans sa délibération du 14 octobre 2013 de privilégier le fuseau E1D présentant des impacts plus limités sur l'aire AOC que le fuseau E1A. Le Département de la Loire-Atlantique a sollicité à nouveau, en avril 2014, l'avis du ministère de l'agriculture sur l'ensemble des fuseaux étudiés. Le ministère a donné un avis favorable au choix du fuseau E1D, en souhaitant toutefois que des études complémentaires soient menées de façon à limiter davantage le prélèvement sur les terres agricoles situées en AOC et que des solutions de préservation ou de relocalisation de l'exploitation en polyculture élevage certifiée en agriculture biologique située au lieu-dit « La Parentière » (Vallet) soient recherchées. De nouvelles études complémentaires doivent donc être engagées pour aboutir à l'élaboration d'un dossier d'approbation de principe dans les années à venir.



Carte 6. Fuseau E1D

4.4.2 Un développement peu marqué du covoiturage

La commune compte une aire officielle de covoiturage : E. LECLERC, à proximité des D149 et D917. On en décompte 11 autres à l'échelle de l'intercommunalité. Par ailleurs, la présence du pôle multimodal de la gare communal semble opportune pour le développement de cette pratique.



Carte 7. Aire de covoiturage – Source : Mairie de CLISSON

Enfin, le département a mis en place des « POINTS STOP » pour accompagner et sécuriser la pratique pour les auto-stoppeurs et inciter les automobilistes à covoiturer. **Aucun point n'existe encore sur le territoire communal ou à proximité.**

4.5 Les besoins dus à l'utilisation de l'automobile

4.5.1 L'équipement automobile des ménages

En raison de la présence d'axes de circulation permettant de rejoindre rapidement les pôles d'emplois, notamment Nantes, les déplacements domicile/travail sont relativement importants et cela peut être illustré par le niveau d'équipement automobile des ménages. En 2018, plus de 90% des ménages possèdent au moins une voiture.

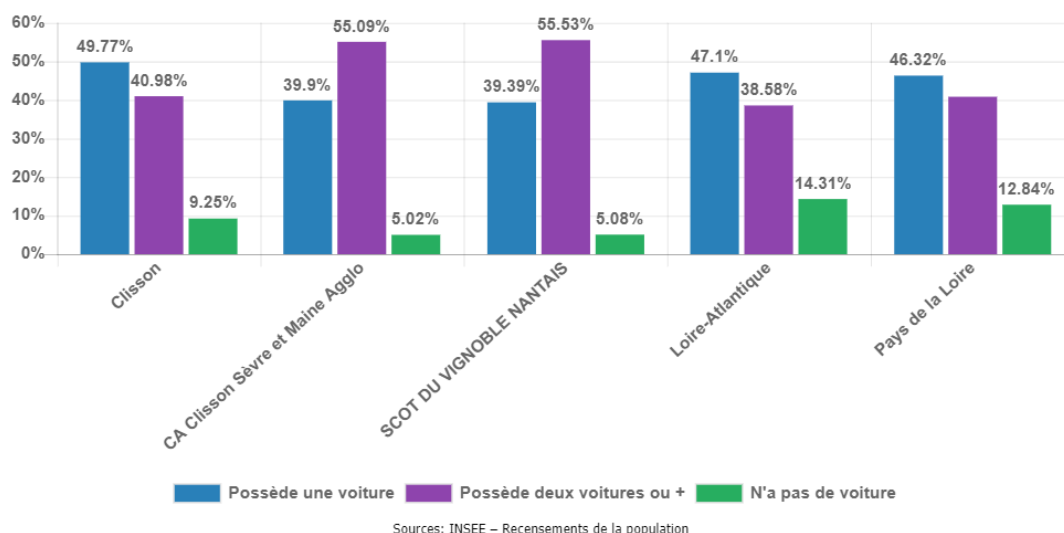


Figure 8. Equipement des ménages en automobiles en 2018 – Source : INSEE

Il est toutefois important de noter qu'en 2018, près de 30% des actifs travaillent sur la commune de Clisson (moyenne supérieure à celle de l'EPCI ou du SCoT sous les 20%).

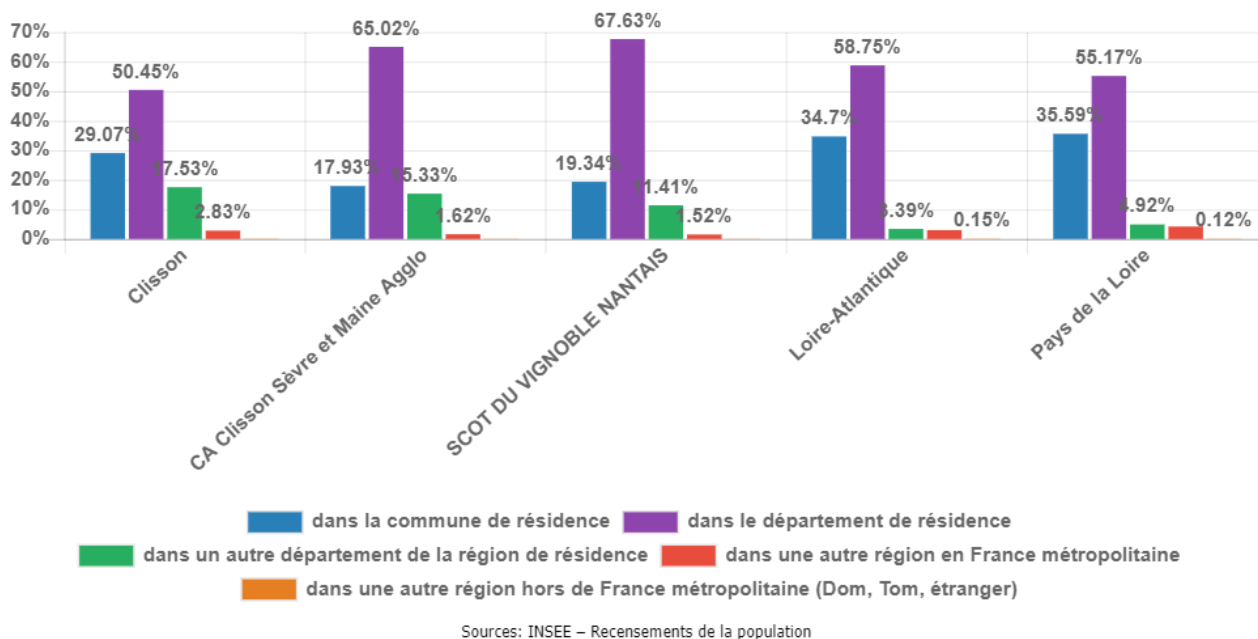


Figure 9. Commune de résidence des actifs de CLISSON par rapport à leurs lieux d'emplois en 2018 – Source : INSEE

4.5.2 L'offre et la répartition du stationnement

Le stationnement des véhicules est une **thématique en lien direct avec l'utilisation de l'automobile**. La loi ALUR demande à ce que le rapport de présentation du PLU établisse un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.

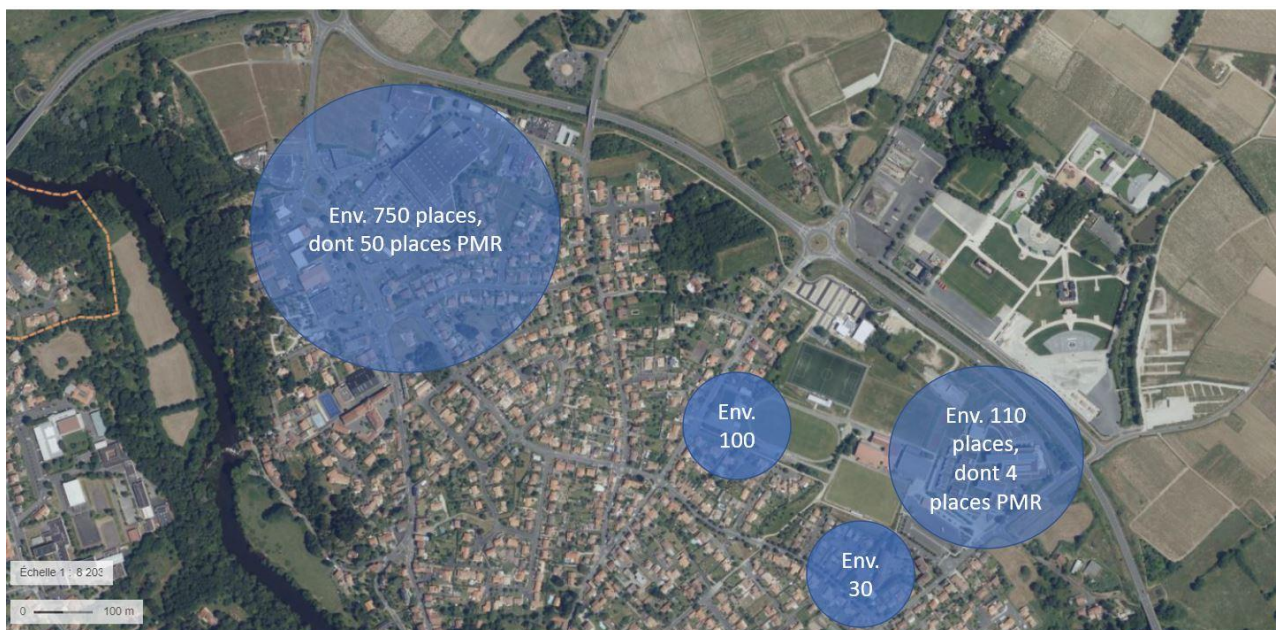
Dans cette analyse des capacités de stationnement sur la commune, il est important de préciser en préambule que seules les aires de stationnement clairement signalisées, composées d'au moins 10 places sont prises en compte.

L'offre et la répartition du stationnement sur le territoire est cohérente avec les besoins quotidiens. Au total, ce sont environ 2 500 places de stationnement qui sont recensées dans le centre.

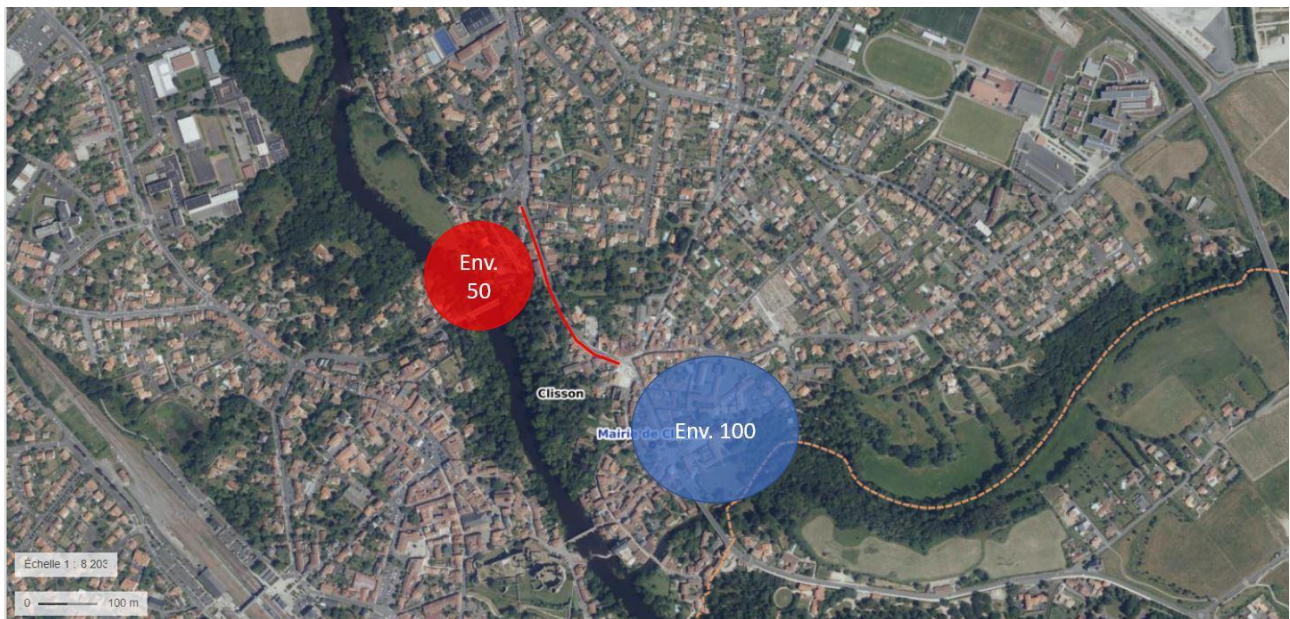
La commune compte plusieurs bornes de recharges électriques localisées :

- Sur le parking du Leclerc
- Rue du Docteur Maurice Boutin
- Place Lemot
- Rue des Ajoncs
- Rue des Rosiers

Carte 8. Cartes de localisation des aires de stationnement groupées (identifiés en bleu) et des stationnements le long des voies (identifiés en rouge) – Nord du Centre-bourg



Carte 9. Cartes de localisation des aires de stationnement groupées (identifiés en bleu) et des stationnements le long des voies (identifiés en rouge) – Centre-bourg au droit de la Sèvre Nantaise



Carte 10. Cartes de localisation des aires de stationnement groupées (identifiés en bleu) et des stationnements le long des voies (identifiés en rouge) – Centre-bourg au Sud-Ouest de la Sèvre Nantaise



Carte 11. Cartes de localisation des aires de stationnement groupées (identifiés en bleu) et des stationnements le long des voies (identifiés en rouge) – Centre-bourg au Sud-Est de la Sèvre Nantaise

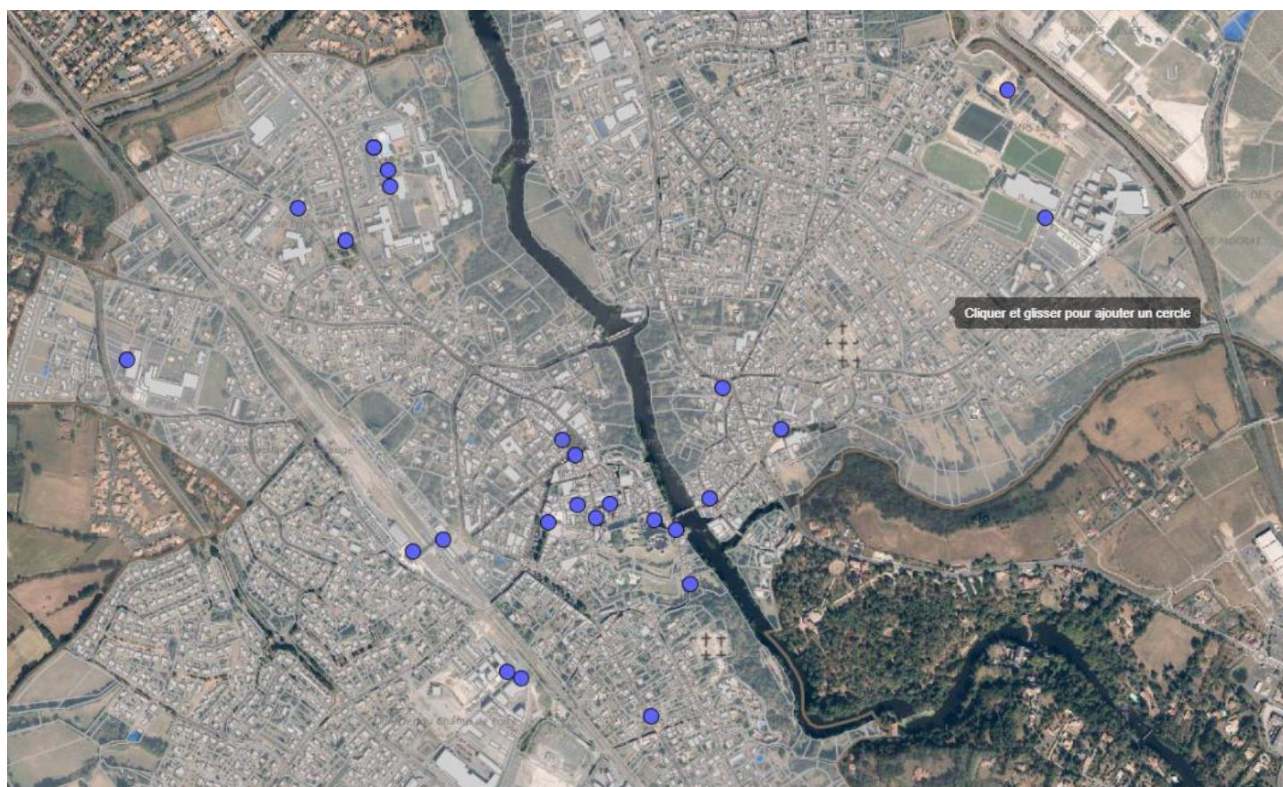


Carte 12. Cartes de localisation des aires de stationnement groupées (identifiés en bleu) et des stationnements le long des voies (identifiés en rouge) – Secteur Sud de la commune



Concernant le stationnement vélo, il est relativement bien présent sur l'espace public communal avec 260 places en appuis-vélos complétés par 98 places abritées à la gare.

Carte 13. Localisation des appuis-vélos (source : commune de Clisson)



4.6 Les communications numériques

Afin d'éviter le développement de la fracture numérique et garantir un accès aux outils de communication numérique à l'ensemble des citoyens et entreprises, le Département de Loire-Atlantique a approuvé en mars 2012 le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Loire-Atlantique (SDTAN). Il a été révisé en 2014 puis en juin 2019. Ce document a pour objectifs de favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur bonne articulation avec l'investissement privé. Les principales actions du SDTAN sont :

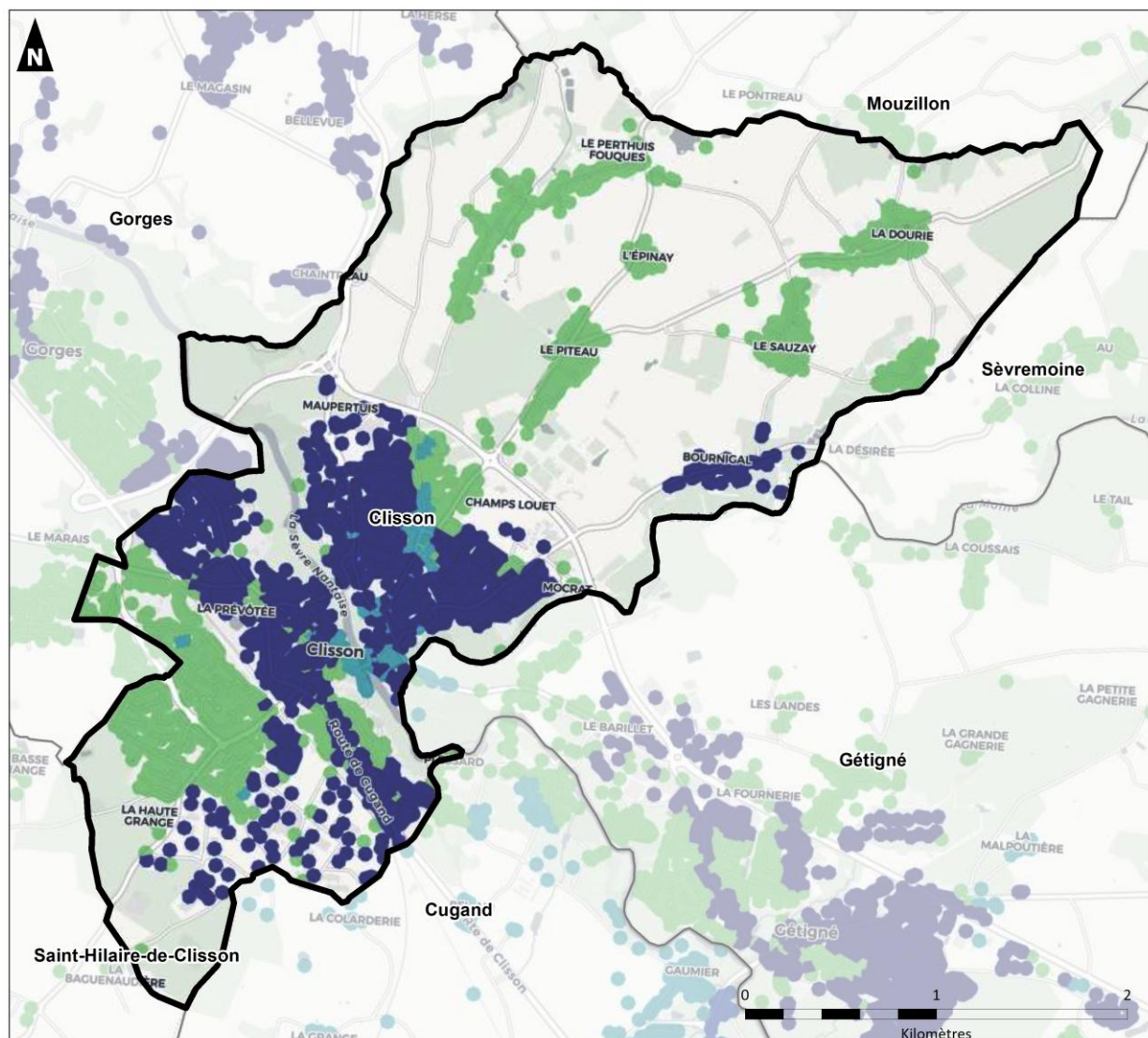
- poursuivre la 1ère phase de déploiement du très haut débit en fibre optique jusqu'à l'utilisateur (FTTH) : 2017-2021 ;
- préciser et lancer la seconde phase 100% FTTH (2021/2025) ;
- promouvoir toutes les solutions alternatives au réseau filaire sur les secteurs où persistent des usagers en bas débit. (Satellite, 4G en mode fixe) ;
- assurer le suivi des déploiements en très haut débit en fibre optique en zones conventionnées (Nantes Métropole, CARENE et Cap Atlantique) ;
- favoriser le déploiement du réseau mobile (3G/4G/5G) ;
- mobiliser les acteurs autour des projets de territoires intelligents (ville et village Intelligent et durable) ;
- observer, informer sur la question de l'aménagement numérique du territoire (rappel du numéro vert 0 800 80 16 44) ;
- favoriser l'inclusion numérique (favoriser les usages).

En juin 2015, les élus départementaux ont créé la « régie » Loire-Atlantique Numérique. Ses missions sont :

- Encadrer la construction du réseau de fibre optique et plus globalement les infrastructures d'aménagement numérique ;
- Suivre la commercialisation de ce réseau auprès des fournisseurs d'accès internet ;
- Assurer un rôle de conseil, d'information et d'expertise pour les collectivités publiques.

Couvert par un schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) en 2012, le Département souhaite couvrir 100% du territoire départemental par la fibre d'ici 2025. La première phase prévoit 114 000 prises raccordables d'ici 2022, et la deuxième phase annonce un objectif 100% fibre en 2025. Il est aussi proposé des subventions pour des alternatives satellites. En 2021, le déploiement sur le territoire communal est en cours. Plus de la moitié du territoire (dont la zone d'activités) dispose d'un accès au Très Haut Débit.

Communication numérique



Sources : ARCEP - IGN - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

 Commune de Clisson

 Limite communale

Débit maximum en réception (hors satellite)

- 1 Gbit/s et plus
- 100 Mbit/s à 1 Gbit/s
- 20 Mbit/s à 100 Mbit/s
- 6 Mbit/s à 25 Mbit/s
- 2 Mbit/s à 10 Mbit/s
- 0,5 Mbit/s à 4 Mbit/s
- Inéligible HD

Carte 14. 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

CHAPITRE 5. LE VOLET FONCIER

Le PLU projette une consommation d'ENAF pour répondre aux besoins de la population jusqu'en 2031. Il n'est pas prévu d'artificialisation des sols pour la période postérieure à 2031, aussi ce volet ne fait pas de projection sur ce thème.

5.1 La consommation foncière

L'article L.151-4, alinéa 4 du code de l'urbanisme demande à ce que le PLU « *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 [...]* ».

Le Portail National de l'Artificialisation des Sols est une plateforme de ressource nationale permettant de suivre la trajectoire d'évolution de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 et de l'artificialisation des sols à partir de 2031. Dans ce cadre, un état annuel de la consommation d'espaces sur la base des fichiers fonciers enrichis est établi. Les fichiers fonciers sont des données déclaratives et donc parfois incohérente avec la réalité. C'est pourquoi, pour réaliser cette analyse, un observatoire du foncier « CONSO ZAN 44 » a été mis en place à l'échelle du Département. Concernant la commune de Clisson, les données sont établies dans le cadre de la révision du SCOT du Pays du Vignoble Nantais. L'analyse de la consommation foncière sur la dernière décennie a été établie par cet observatoire. Le présent PLU prend en compte les travaux de la révision du SCOT du Pays du Vignoble Nantais et s'appuie sur cette analyse pour le présent volet foncier.

L'observatoire s'est appuyé sur différentes sources disponibles pour réaliser l'analyse sur la période 2009-2021 :

- La photo-interprétation des années 2009, 2020, 2021 ;
- BDMOS (occupation du sol) : analyse de l'occupation du sol par le département ;
- Les données issues du cadastre.

Cette analyse s'est traduite par deux cartographies d'interprétation de la consommation d'espaces :

- L'état des lieux de ce qui est référencé comme Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) au 22/08/2021 conformément à la temporalité imposée par la Loi Climat et Résilience dans la cartographie intitulée « **Binaire ENAF** »
- Le détail du contenu de la carte « Binaire ENAF » qualifiant la consommation 2009-2021, dans la cartographie intitulée « **Conso ZAN 44** » comportant :
 - D'une part, ce qui est identifié dans la consommation d'espace dont :
 - Les surfaces qui n'étaient déjà plu des ENAF en 2009, cette surface n'étant pas comptabilisée dans la consommation d'espace ;
 - La consommation des ENAF depuis 2009, constituant la consommation foncière comptabilisée ;
 - D'autre part, une représentation des espaces considérés comme des ENAF depuis 2009 jusqu'en 2021.

La consommation établie est, à l'issue de l'élaboration de l'observatoire, rapportée sur 10 ans.

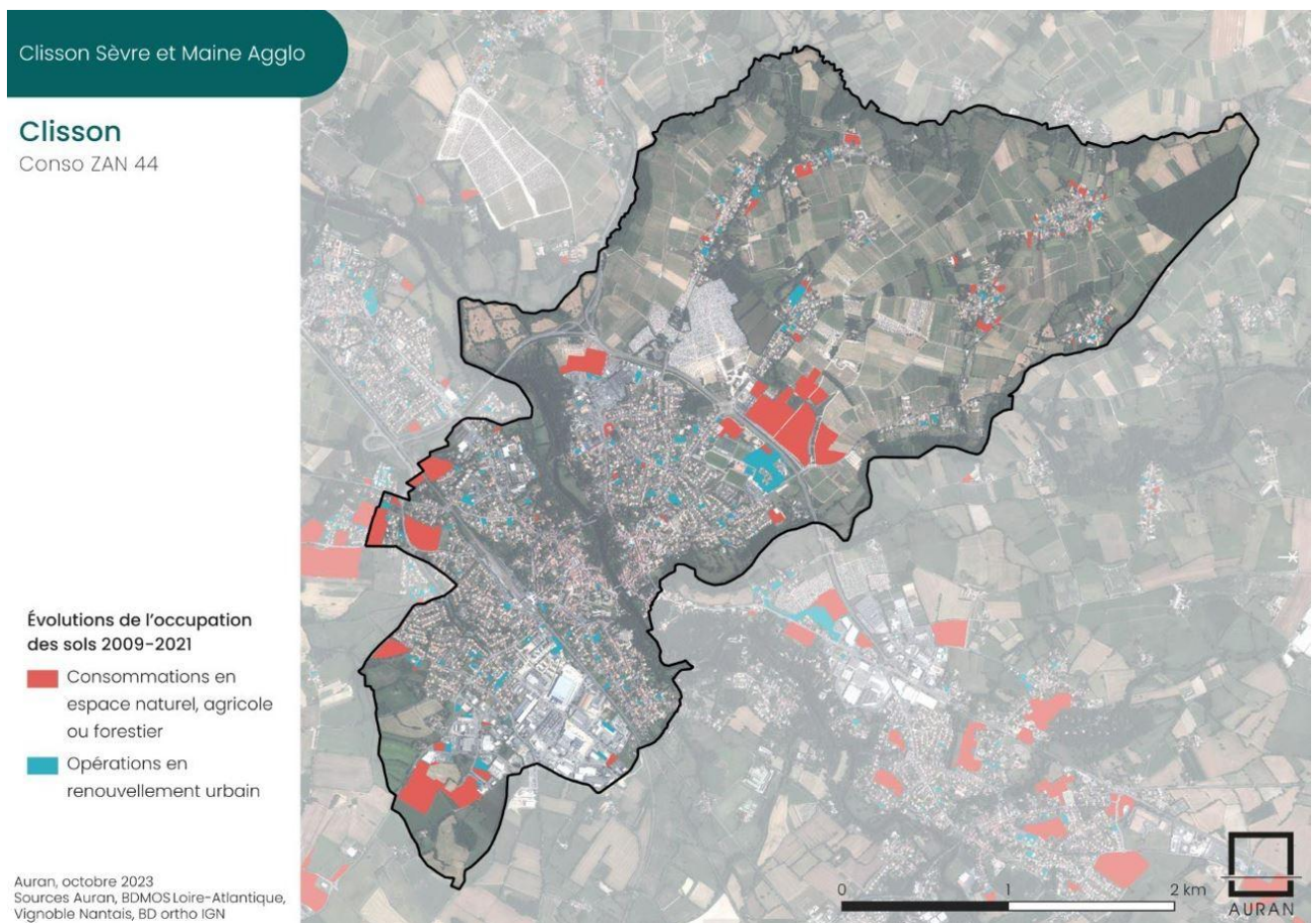


Figure 10. Evolution de l'occupation des sols 2009-2021 - observatoire foncier Conso ZAN 44

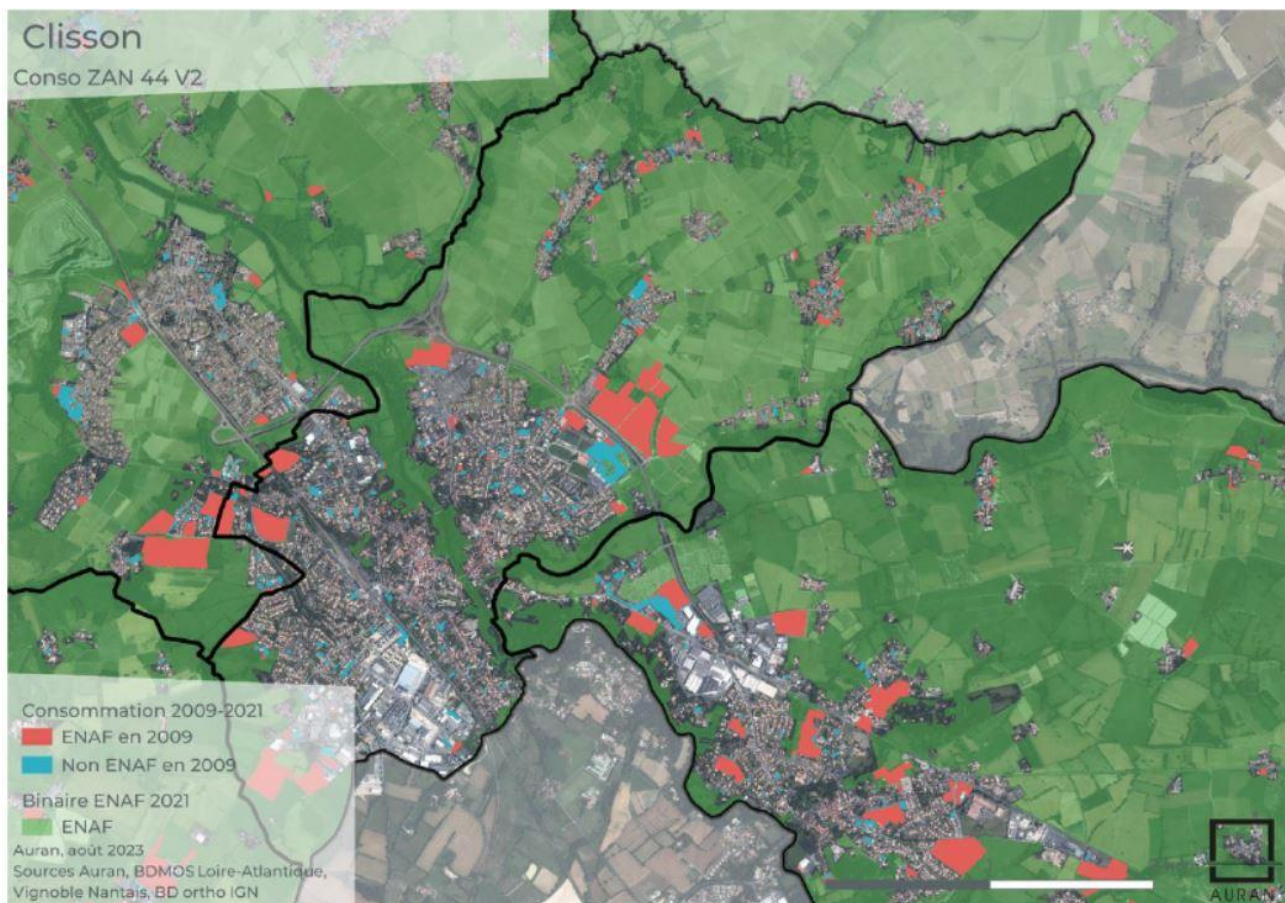


Figure 11. Conso ZAN 44 - observatoire foncier Conso ZAN 44

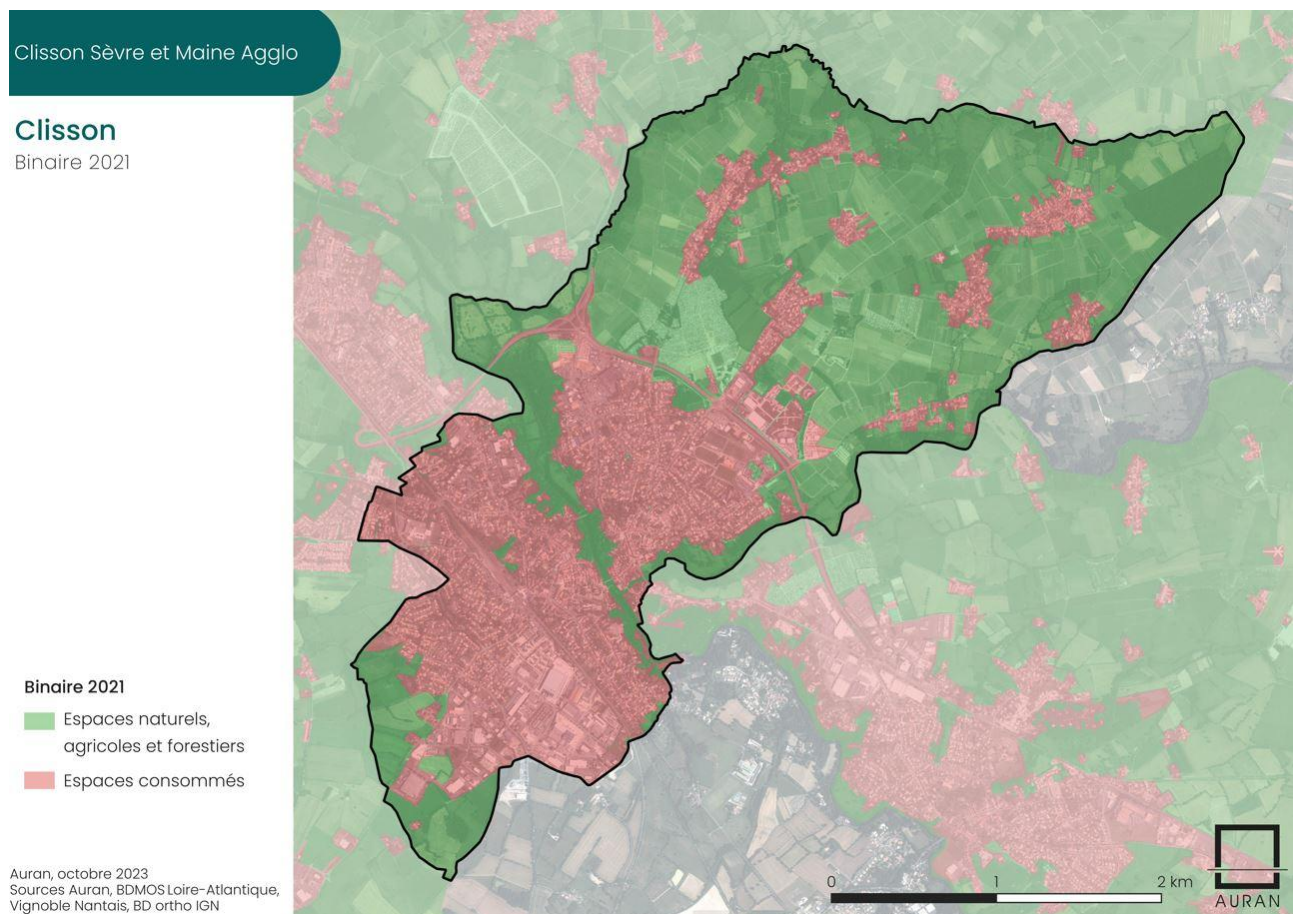


Figure 12. Binaire ENAF - observatoire foncier Conso ZAN 44

La consommation d'espaces sur la période 2009-2021 est de **41,8 hectares environ au total sur 12 ans** répartis comme suit :

- 12 ha environ liés à l'habitat ;
- 15 ha environ liés au Hellfest ;
- 4 ha environ liés aux équipements ;
- 11 ha environ liés au développement économique ;

Sur 10 ans, pour **la période 2011-2021** la consommation foncière liée à **l'habitat est donc ramenée à 10 ha, soit 1 ha par 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 2011-2021, 34,9 hectares, soit un rythme de 3,49 hectares par an.**

Par ailleurs, dans le cadre des travaux sur le SCOT, **depuis 2021** la consommation foncière réalisée est de **1 ha pour l'habitat** dans le cadre du lotissement du Languenou.

5.2 Le bilan du PLU de 2011

La commune s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 janvier 2011. Depuis son approbation, le document a connu de nombreuses évolutions (9 modifications de droit commun, 4 révisions allégées, 1 modification simplifiée et 1 mise en compatibilité). La dernière évolution est une modification de droit commun en 2021.

5.2.1 La répartition des surfaces du PLU

■ La zone urbaine (U)

Le PLU approuvé en 2011 intègre **plusieurs zones urbaines** :

- **UA** – Zone mixte correspondant aux secteurs urbanisés anciens du centre-bourg.
 - Elle comprend aussi **un secteur UAa** concernant la zone urbaine ancienne aérée ;
- **UB** – Zone urbaine à dominante pavillonnaire. Elle comporte également des équipements publics ;
- **UE** – Zone destinée d'activités tertiaires et commerciales.
 - Elle comprend aussi **2 secteurs UEi** destiné au développement d'activités industrielles et **UEia** correspondant au tissu industriel ancien du Parc Industriel de Tabari ;
- **UL** – Zone destinée aux équipements d'intérêt général.
 - Elle comprend aussi **un secteur ULg** destiné à l'accueil des gens du voyage ;
- **UZ** – Zone de reconversion et de requalification urbaine.

L'ensemble de la zone Urbaine (secteurs compris) de la commune représente **334,6 hectares, soit 29% du territoire**.

■ La zone à urbaniser (AU)

Le document d'urbanisme prévoit, en plus des disponibilités foncières en zone U, **plusieurs zones d'urbanisation future** :

- **1AU** - espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes. Elle comprend **2 secteurs** :
 - **1AUb**, à vocation principale d'habitat ;
 - **1AUei**, à vocation principale aux activités.
- **2AU** - espaces naturels actuellement insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à moyen et long terme. Elle comprend 3 secteurs :

- **2AUe**, à vocation d'activités économiques, tertiaires, commerciales ou artisanales non nuisantes ;
- **2AUei**, à vocation économique pouvant accueillir des constructions industrielles pouvant présenter des nuisances ;
- **2AUI**, secteur de la Caillerie destiné à recevoir des équipements collectifs ou d'intérêt général.

L'ensemble de la zone A Urbaniser (secteurs compris) de la commune représente **61,8 hectares, soit 5% du territoire.**

■ La zone agricole (A)

La **zone A** est dédiée à l'activité agricole. La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend des terrains cultivés ou non ainsi que des bâtiments agricoles. Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone Agricole de la commune représente **515,9 hectares, soit 46% du territoire.**

■ La zone naturelle (N)

La **zone N** comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et 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.

La zone comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur NH1**, secteur naturel urbanisé sous forme de hameaux ;
- **Un secteur NH1a**, secteur naturel urbanisé sous forme de hameaux (urbanisation dense) ;
- **Un secteur NH1b**, secteur naturel urbanisé sous forme de hameaux (urbanisation aérée).

L'ensemble de la zone Naturelle et forestière (secteurs et sous-secteurs compris) de la commune représente **223,0 hectares, soit 20% du territoire.**

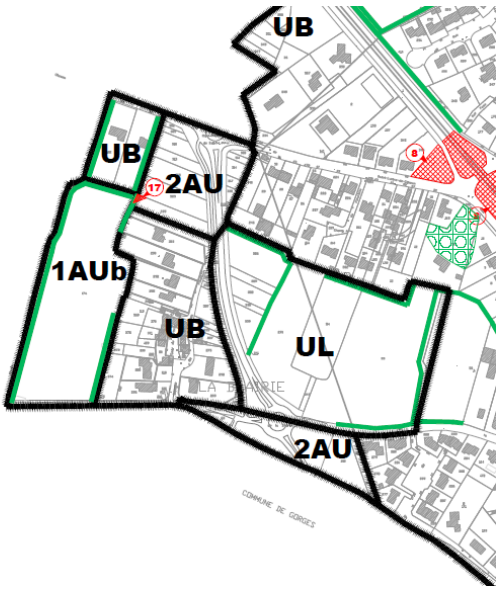
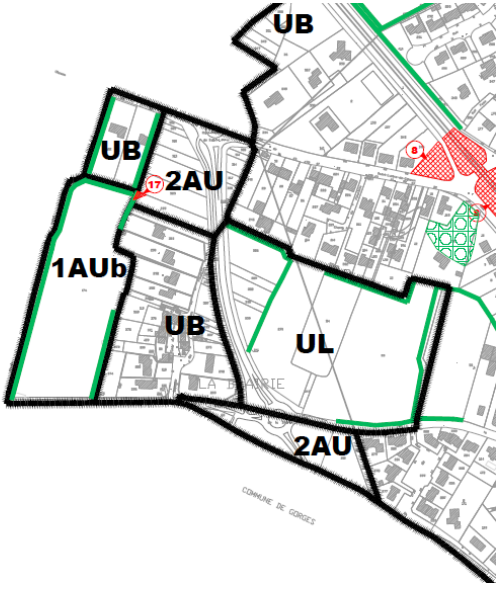
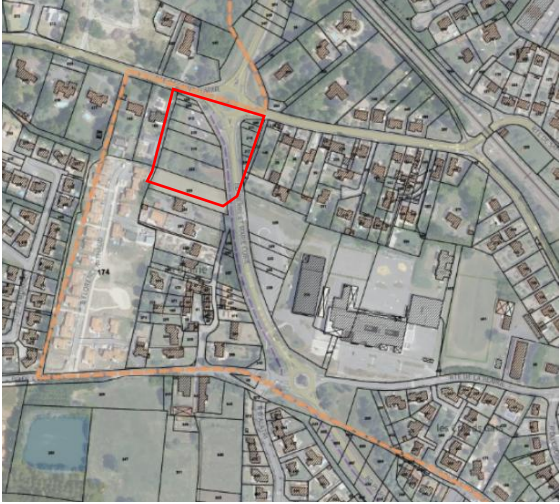
Le tableau ci-dessous récapitule la superficie de l'ensemble des sous-secteurs du zonage communal :

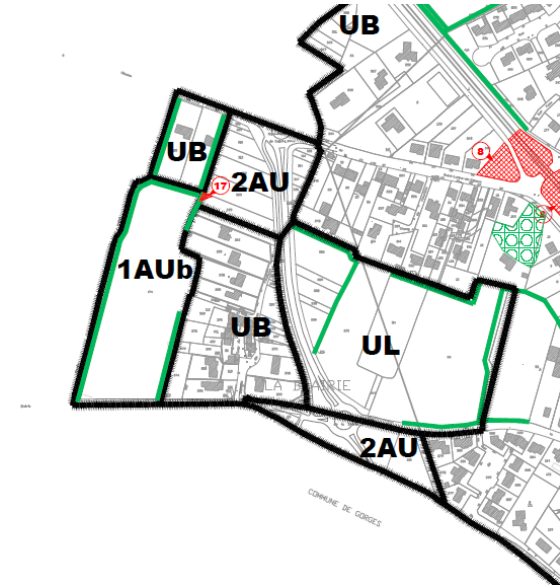
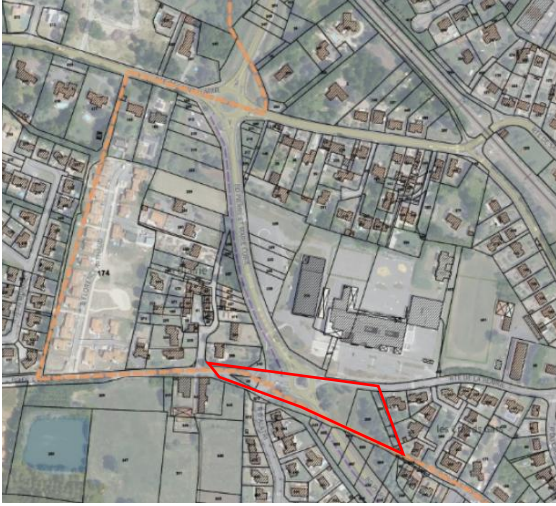
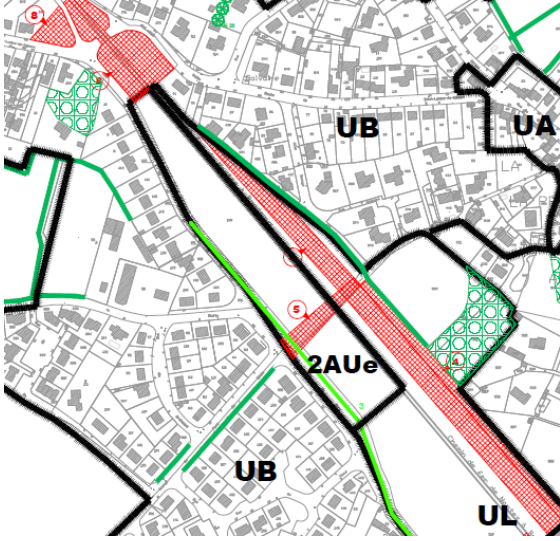
ZONE	DENOMINATION	SUPERFICIE (en ha)	SUPERFICIE PAR ZONE (en ha)
U	UA	40,4	334,6
	UAa	11,5	
	UB	161,9	
	UE	30,4	
	UEi	25,4	
	UEia	18,7	
	UZ	7,4	
	ULg	1,6	
	UL	37,2	
AU	1AUb	5,9	61,8
	1AUei	20,4	
	2AU	12,3	
	2AUI	9,23	
	2AUe	5,4	
	2AUei	8,6	
A	A	515,9	515,9
N	N	161,5	223,0
	NH1	61,5	
	NH1a	23,0	
	NH1b	38,5	
TOTAL		1135,3	-

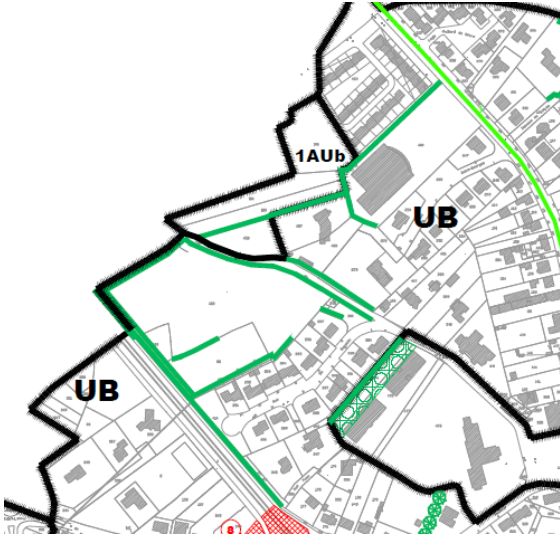
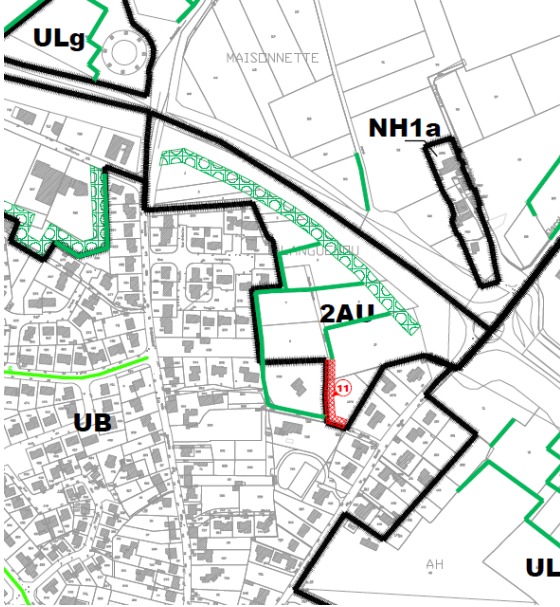
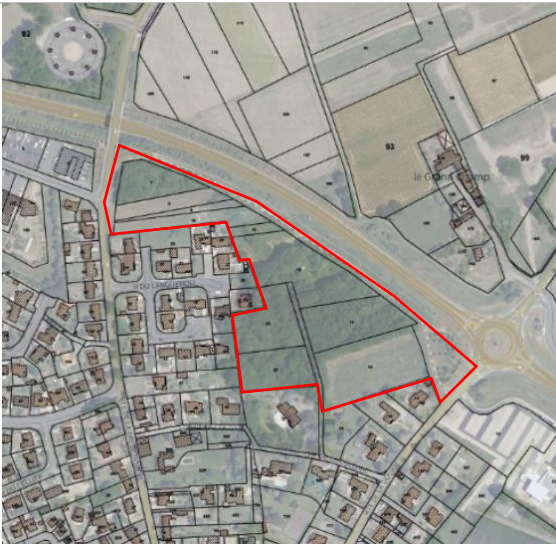
Tableau 7. Répartition des zones du PLU de 2011

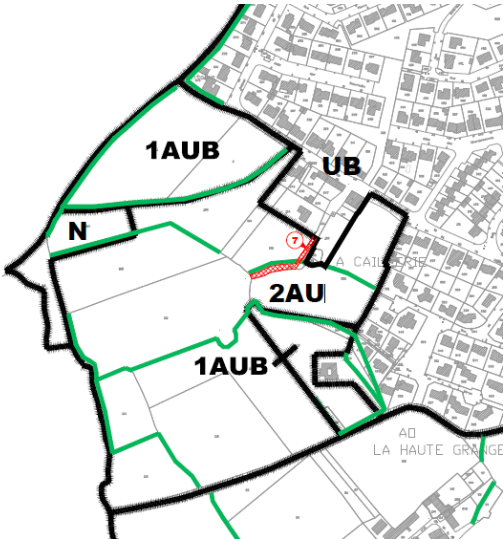
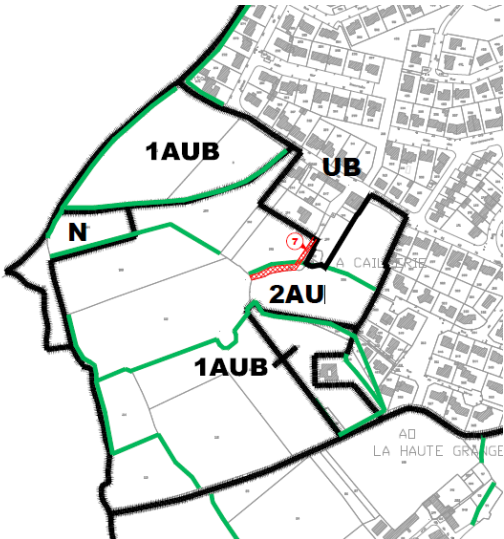
5.2.2 Le bilan de la consommation des zones à urbaniser

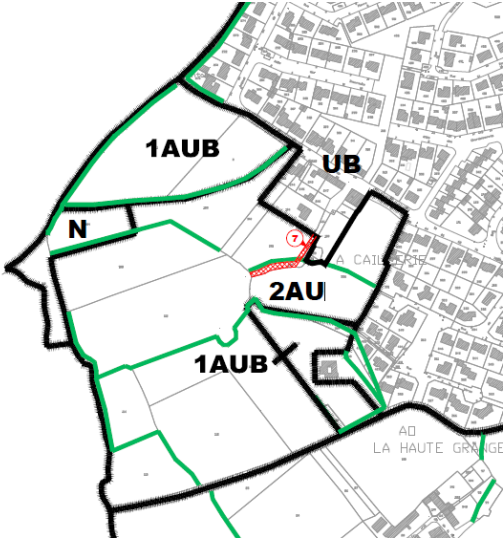
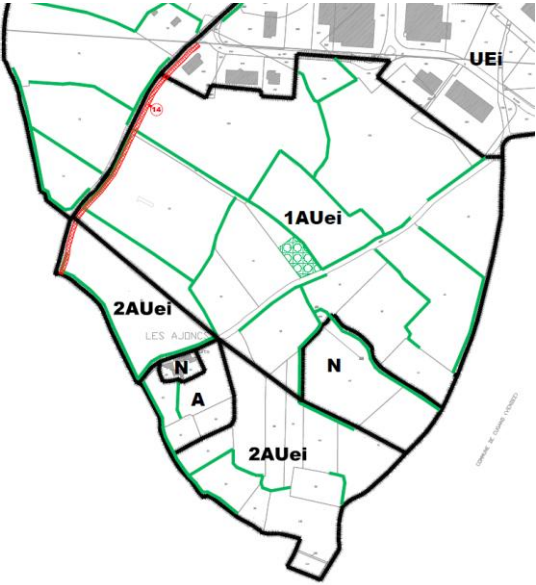
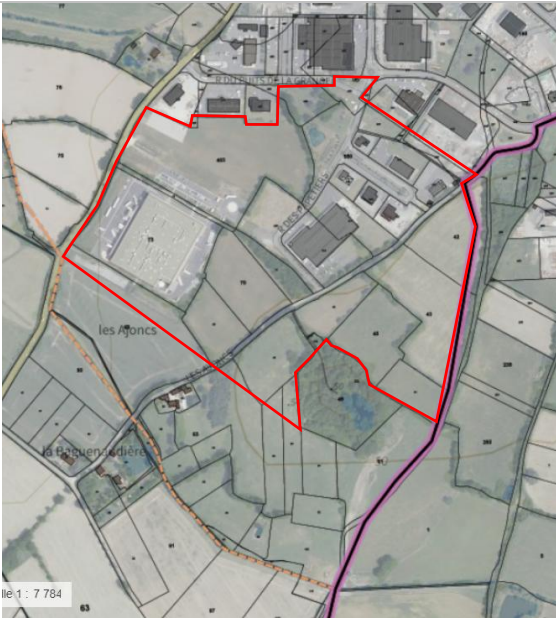
Lors de l'élaboration du PLU de 2011, 61,8 hectares ont été retirés des terres agricoles ou naturelles et forestières afin d'accueillir de nouvelles constructions. Cette enveloppe est répartie sur 12 zones de projet, qui sont les suivantes :

NOM	Extrait du PLU	Photo-aérienne du site
LA BLAIRIE		 La zone 1AU à vocation d'habitat est artificialisée sur son entièreté (env. 1,9 ha).
LA BLAIRIE		 La zone 2AU à vocation d'habitat n'est pas urbanisée. Elle représente environ 1 ha mais une partie est occupé par la voirie et le skatepark.

NOM	Extrait du PLU	Photo-aérienne du site
LA BLAIRIE		 La zone 2AU à vocation d'habitat n'est pas urbanisée. Elle représente environ 0.7 ha mais une partie est occupée par la voirie.
LA GARE		 La zone 2AUe à vocation d'équipement est artificialisée sur env. 0,16 ha (ancien entrepôt). Elle représente environ 2,2 ha mais une grande partie est occupée par la voie ferrée et le bâtiment cité.

NOM	Extrait du PLU	Photo-aérienne du site
LA CROIX SAINT-THOMAS	 Extrait du PLU pour La Croix Saint-Thomas. Le plan montre une zone 1AUb (habitat) en vert clair et des zones UB (urbain) en vert foncé. Une zone non urbanisée est délimitée par une ligne rouge.	 La zone 1AUb à vocation d'habitat n'est pas urbanisée. Elle représente environ 1,1 ha.
LE LANGENOU	 Extrait du PLU pour Le Langenou. Le plan montre des zones ULg (urbanisme localisé) en vert clair, NH1a (habitat individuel) en vert foncé, 2AU (habitat) en vert très clair, UB (urbain) en vert foncé, et UL (urbanisme localisé) en vert clair. Une zone non urbanisée est délimitée par une ligne rouge.	 La zone 2AU à vocation d'habitat n'est pas urbanisée. Elle représente environ 3,7 ha. La commune souhaite aménager la partie nord pour renforcer l'offre de logement. Cet aménagement a été réalisé en 2022 sur environ 1ha).

NOM	Extrait du PLU	Photo-aérienne du site
LA CAILLERIE		 En 2022, la zone 1AUB à vocation d'habitat était en cours d'urbanisation (permis d'aménager déposé en 2019 et travaux de viabilisation débutés en 2021). Elle représente environ 1,9 ha.
LA CAILLERIE		 La zone 1AUB à vocation d'habitat n'est pas urbanisée. Elle représente environ 0,7 ha.

NOM	Extrait du PLU	Photo-aérienne du site
LA CAILLERIE		 La zone 2AU à vocation d'habitat n'est pas urbanisée. Elle présente environ 8,5 ha
LES AJONCS		 Une partie de la zone 1AUei à vocation industrielle est en partie artificialisée. Au total, elle représente 22,9 ha. Il reste environ 9,6 ha non urbanisés.

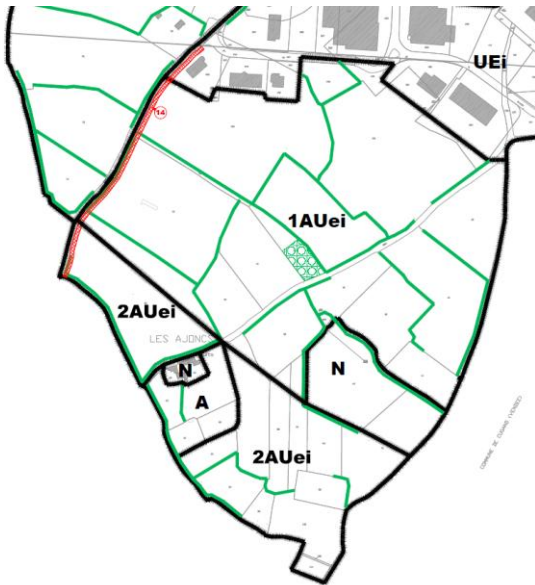
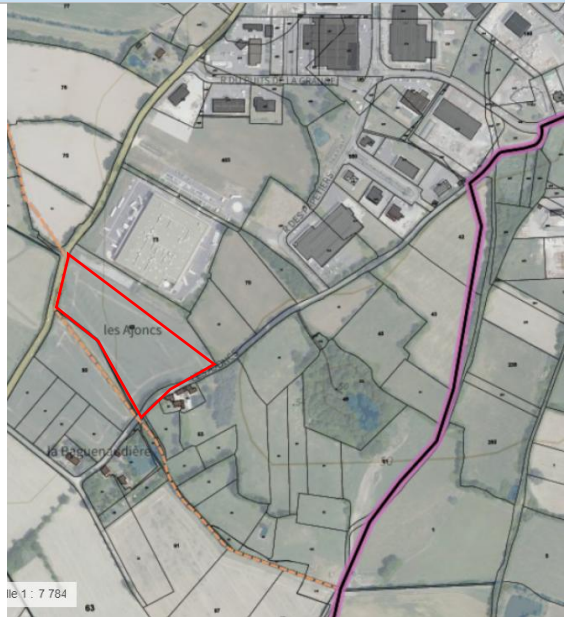
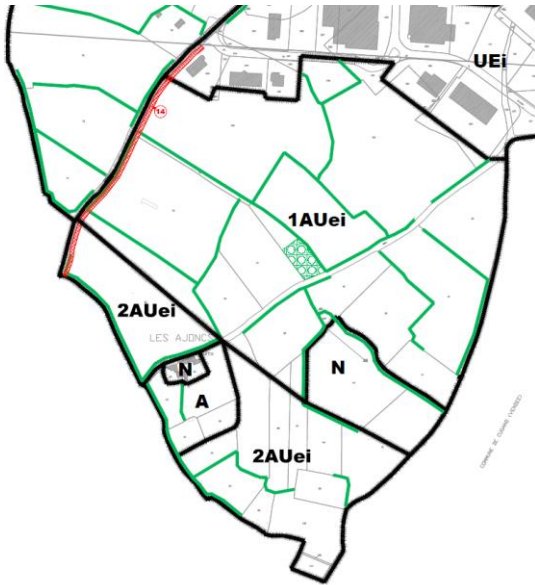
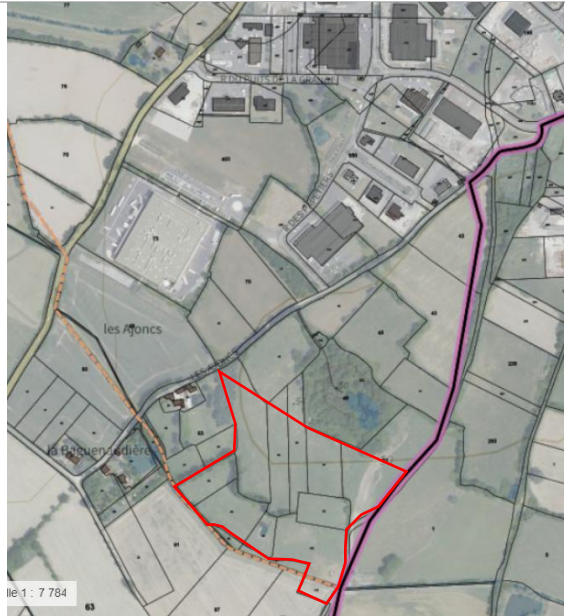
NOM	Extrait du PLU	Photo-aérienne du site
LES AJONCS		 La zone 2AUei à vocation industrielle n'est pas urbanisée. Elle représente environ 2,1 ha.
LES AJONCS		 La zone 2AUei à vocation industrielle n'est pas urbanisée. Elle représente environ 5,6 ha.

Tableau 8. Analyse des zones à urbaniser du PLU de 2011

Après l'analyse du PLU, celle de la photo-aérienne et des autorisations d'urbanisme accordées, il est possible de tirer les conclusions suivantes :

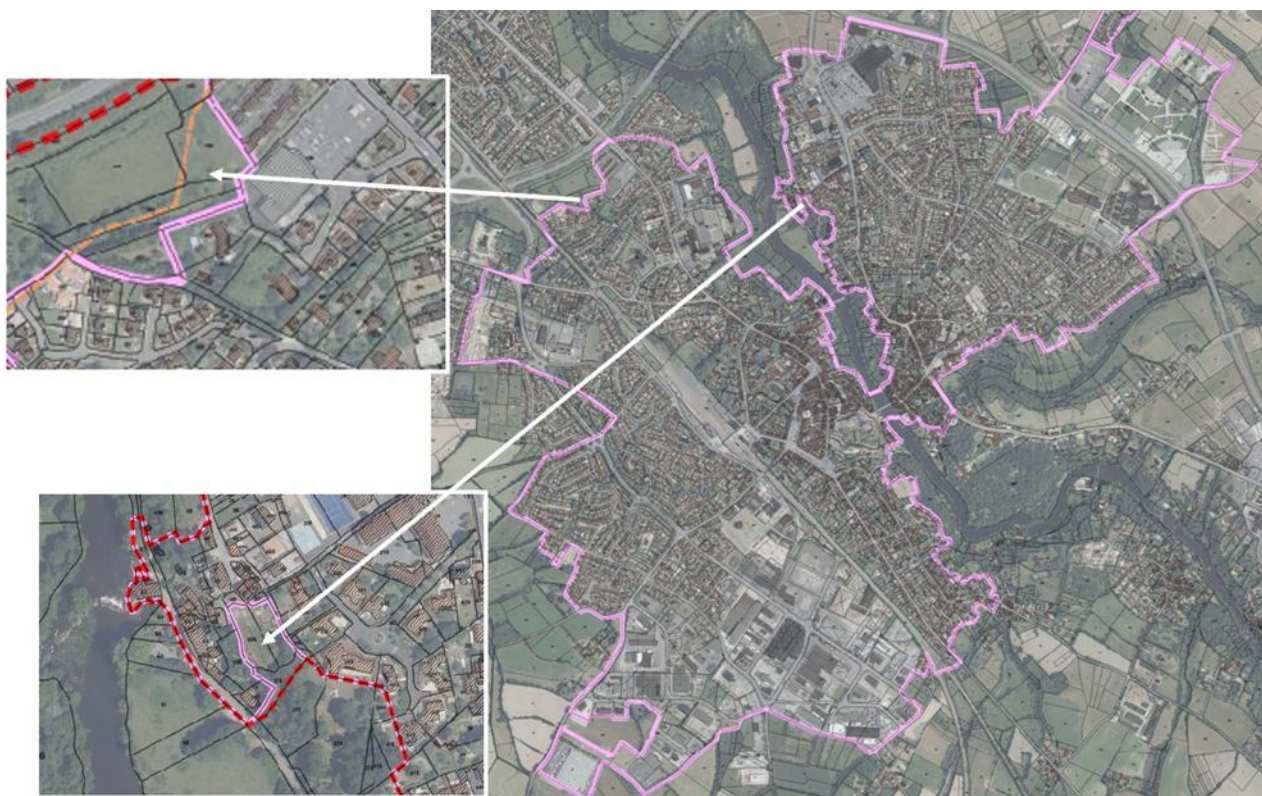
- Sur les 61,8 hectares de zone de projet, seules 26,3 étaient ouvertes à l'urbanisation pour 5 projets d'urbanisation à court ou moyen terme (dont 1 à vocation économique) ;
- La zone du Languenou classée en 2AU a été ouverte à l'urbanisation en 2021 et aménagée en 2022 ;
- Concernant les projets à vocation économique (1AUei), l'unique zone a été urbanisée en partie (env. 37,9% de la superficie totale) ;
- Pour les zones de projets à vocation principale d'habitat (1AUb), seule la zone à l'Ouest de la commune a été urbanisée sur sa totalité (env. 1,9 ha).

5.3 L'analyse des disponibilités foncières

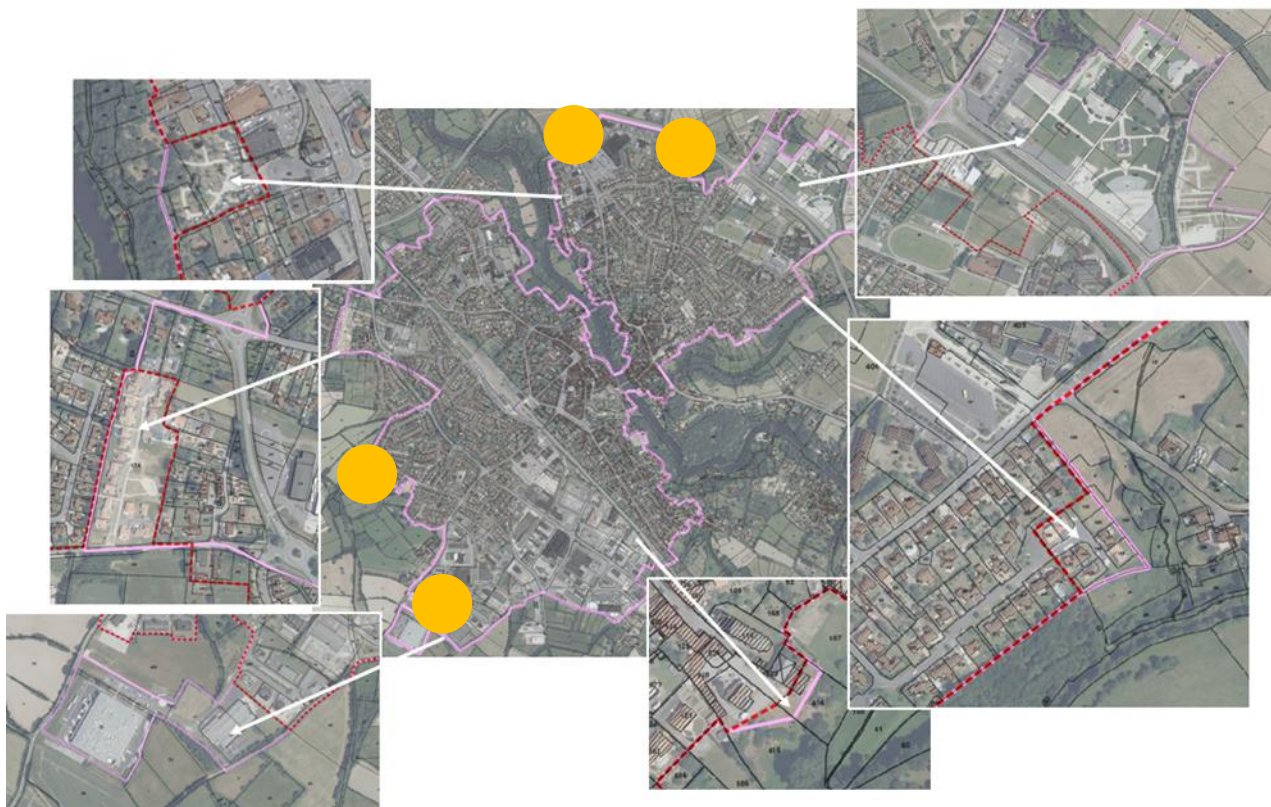
L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme, dispose que le rapport de présentation « 2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article [L. 151-4](#). [...] ».

5.3.1 La délimitation de la partie actuellement urbanisée

Dans cette optique, la première étape a été de définir la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) celle-ci s'appuie sur l'enveloppe urbaine définie par le SCOT en 2015. Elle a cependant été ajustée sur certains secteurs, et notamment les secteurs ayant fait l'objet d'un récent permis de construire ou d'aménager (identifié par des cercles orange ci-dessous).



Carte 15. Secteur où la partie actuellement urbanisée (en rose) a été réduite par rapport à l'enveloppe urbaine du SCOT (en pointillé rouge)



Carte 16. Secteur où la partie actuellement urbanisée (en rose) a été agrandie par rapport à l'enveloppe urbaine du SCOT (en pointillé rouge), et où des permis d'aménager ou de construire récents justifient également d'un agrandissement de la PAU (rond orange)

5.3.2 L'analyse pour le volet habitat

Dans cette optique, une analyse au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) relève les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **4 types de terrain** :

- **Terrain mobilisable** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées), ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique ayant la vocation principale d'accueillir de l'habitat. Au vu de la pression foncière sur le territoire aucune rétention foncière n'est appliquée sur ces espaces : on estime que l'ensemble des terrains mobilisables seront bâtis à l'horizon 2031.
- **Terrain pouvant être densifiés** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Sur le territoire communal, une rétention foncière de 25 % est appliquée sur ces espaces.
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement aux terrains pouvant être densifiés, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Sur la commune, une rétention foncière de 33 % est appliquée sur ces espaces.

- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou pouvant être densifiés ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées dans le tableau ci-dessous (risque, enjeu hydrologique...)

L'ensemble de la commune a été étudié. En complément du travail menée sur le tissu urbain du bourg, l'analyse a permis de faire ressortir les hameaux sur lesquels une ouverture à l'urbanisation se justifiait par le potentiel de terrains disponibles.

	Terrains mobilisables	Terrains pouvant être densifiés		Site potentiel de renouvellement urbain		Total	
		<u>Sans</u> rétention foncière	<u>Avec</u> une rétention foncière de 25%	<u>Sans</u> rétention foncière	<u>Avec</u> une rétention foncière de 33%	<u>Sans</u> rétention foncière	<u>Avec</u> une rétention foncière
Bourg	190 + 130 logements issus de la ZAC	158	118	40	27	520	466
Villages	2	31	23	3	2	36	27
Total	322	189	142	43	29	556	493

Tableau 9. Synthèse des résultats du diagnostic foncier par secteur identifié présentant pour chaque colonne le nombre de logements potentiels

Le nombre de logements estimés reste un chiffre potentiel « brut » évalué au regard des caractéristiques du secteur. A l'exception des sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'estimation ne peut être considérée comme une certitude. Ainsi, le potentiel « brut » de logements estimés est nuancé par l'application de taux de rétention foncière exprimé ci-après.

Pour information : chacun des terrains étudiés portait un numéro afin de les distinguer aisément. Le numéro attribué en début d'étude a été conservé afin de ne pas ajouter de confusion ou de perte de données dans l'élaboration du PLU. De ce fait, la numérotation des terrains n'est pas continue. Les numéros manquants ne sont pas issus d'un oubli mais sont attribués à des terrains dont le secteur n'a pas été retenu pour accueillir de nouvelles habitations (et sont, par conséquent, non affichés dans le tableau ci-dessous).

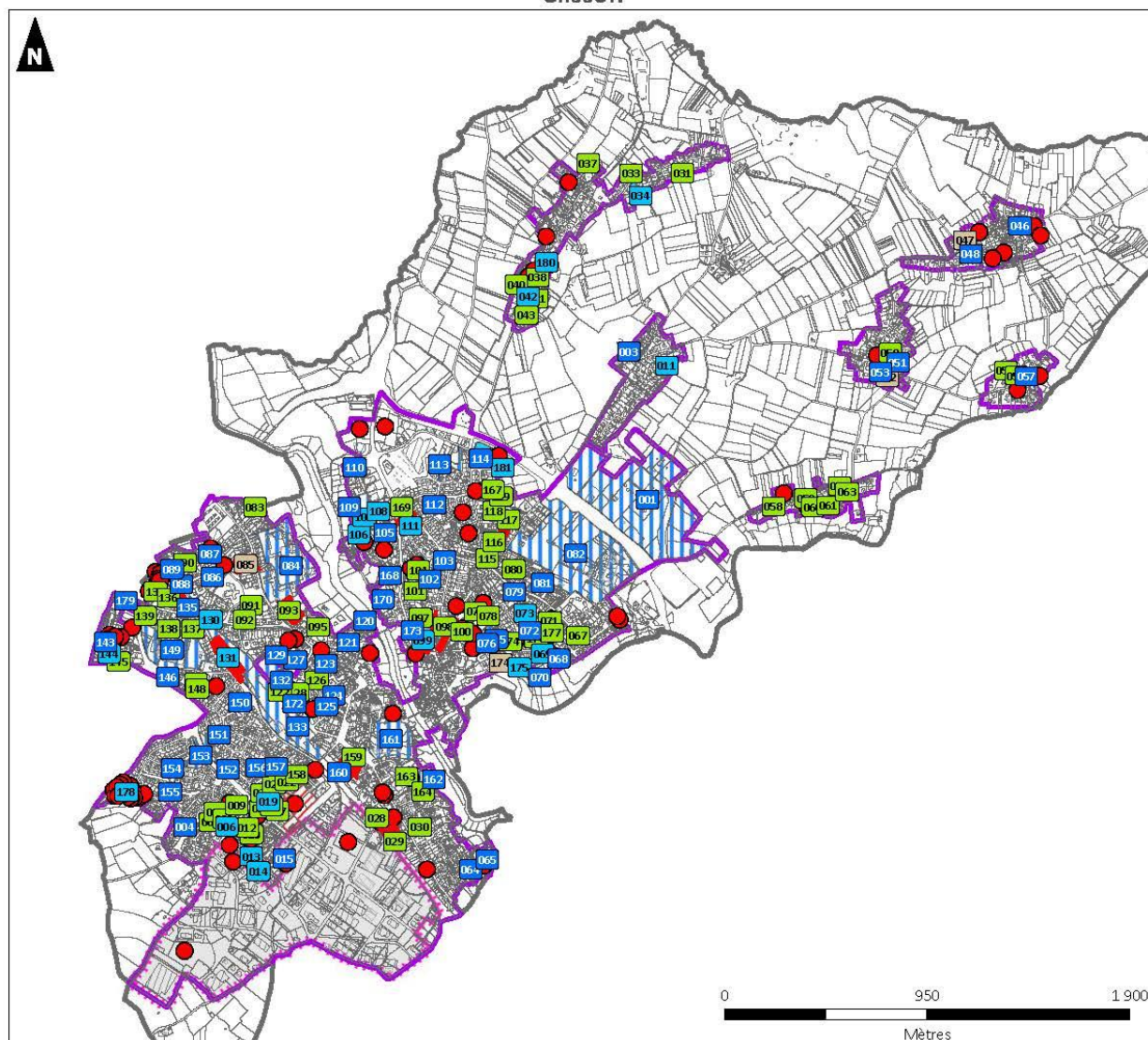
Localisation	N°	Type de terrain	Nombre de logements	Superficie	Justifications
Bourg	1	Terrain non mobilisable	0	193366	Equipement
Bourg	2	Terrain non mobilisable	0	1233	Coupure paysagère
Le Piteau	3	Terrain non mobilisable	0	1051	Zone humide
Bourg	4	Terrain non mobilisable	0	1966	Manque d'accès
Bourg	5	Terrain densifiable	2	582	
Bourg	6	Terrain mobilisable	3	1073	
Bourg	7	Terrain densifiable	1	567	
Bourg	8	Terrain densifiable	4	1665	
Bourg	9	Terrain densifiable	4	1436	
Bourg	10	Terrain densifiable	1	634	
Bourg	12	Terrain densifiable	2	780	
Bourg	13	Terrain mobilisable	6	2610	
Bourg	14	Terrain mobilisable	2	1099	
Bourg	15	Terrain non mobilisable	0	812	Manque d'accès
Bourg	16	Terrain densifiable	2	813	
Bourg	17	Terrain densifiable	1	624	
Bourg	18	Terrain densifiable	1	349	
Bourg	19	Terrain mobilisable	1	576	
Bourg	20	Terrain densifiable	1	412	
Bourg	21	Terrain densifiable	2	630	
Bourg	22	Terrain densifiable	2	543	DP valant division pour 2 lots
Bourg		Périmètre de ZAC	0	17282	
Bourg	28	Terrain densifiable	1	602	
Bourg	29	Terrain densifiable	9	3917	
Bourg	30	Terrain densifiable	1	734	
Brebionnière	31	Terrain densifiable	2	1456	
Brebionnière	33	Terrain densifiable	1	1037	
Brebionnière	34	Terrain mobilisable	5	2063	
Brebionnière	37	Terrain densifiable	2	1375	
Brebionnière	38	Terrain densifiable	3	1654	
Brebionnière	40	Terrain densifiable	2	1008	
Brebionnière	41	Terrain densifiable	4	648	
Brebionnière	42	Terrain mobilisable	4	1858	
Brebionnière	43	Terrain densifiable	2	1270	
La Dourie	46	Terrain non mobilisable	0	2396	Enjeu hydrologique
La Dourie	47	Site potentiel de Renouveau Urbain	2	1065	
La Dourie	48	Terrain non mobilisable	0	2944	Espace public
Le Sauzay	50	Terrain densifiable	1	624	
Le Sauzay	51	Terrain non mobilisable	0	370	Accès agricole
Le Sauzay	52	Site potentiel de Renouveau Urbain	1	682	
Le Sauzay	53	Terrain non mobilisable	0	830	Création d'un espace public
La Suardière	54	Terrain densifiable	2	1423	
La Suardière	56	Terrain densifiable	1	1064	CU accordé pour 1 logement
La Suardière	57	Terrain non mobilisable	0	275	Enjeu hydrologique

Localisation	N°	Type de terrain	Nombre de logements	Superficie	Justifications
Bournigal	58	Terrain densifiable	2	1294	
Bournigal	59	Terrain densifiable	1	736	
Bournigal	60	Terrain densifiable	1	1113	
Bournigal	61	Terrain densifiable	2	1968	
Bournigal	62	Terrain densifiable	3	1234	
Bournigal	63	Terrain densifiable	1	1177	
Bourg	64	Terrain non mobilisable	0	755	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	65	Terrain non mobilisable	0	824	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	67	Terrain densifiable	1	609	
Bourg	68	Terrain non mobilisable	0	1860	Topographie
Bourg	69	Terrain mobilisable	3	1169	
Bourg	70	Terrain non mobilisable	0	2323	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	71	Terrain densifiable	3	1407	Permis d'aménager accordé
Bourg	72	Terrain non mobilisable	0	539	Equipement
Bourg	73	Terrain mobilisable	1	850	
Bourg	74	Terrain densifiable	2	1123	
Bourg	75	Terrain non mobilisable	0	697	Extension du cimetière
Bourg	76	Terrain non mobilisable	0	5713	Equipement
Bourg	77	Terrain densifiable	4	1815	
Bourg	78	Terrain densifiable	2	1168	
Bourg	79	Terrain non mobilisable	0	1500	Espace vert
Bourg	80	Terrain densifiable	2	1064	
Bourg	81	Terrain non mobilisable	0	4659	Espace vert
Bourg	82	Terrain non mobilisable	0	154741	Equipement
Bourg	83	Terrain densifiable	3	1817	
Bourg	84	Terrain non mobilisable	0	69902	Equipement
Bourg	85	Site potentiel de Renouveau Urbain	0	3379	Equipement
Bourg	86	Terrain non mobilisable	0	1305	Espace vert
Bourg	87	Terrain non mobilisable	0	985	Manque d'accès aux réseaux
Bourg	88	Terrain non mobilisable	0	1079	Espace vert
Bourg	89	Terrain non mobilisable	0	1241	Espace vert
Bourg	90	Terrain densifiable	1	358	
Bourg	91	Terrain densifiable	3	1363	
Bourg	92	Terrain densifiable	1	598	
Bourg	93	Terrain densifiable	10	4419	
Bourg	95	Terrain densifiable	2	1051	
Bourg	97	Terrain densifiable	12	4706	
Bourg	98	Terrain densifiable	4	1482	
Bourg	99	Terrain mobilisable	35	7977	
Bourg	100	Terrain densifiable	1	464	
Bourg	101	Terrain densifiable	3	1407	
Bourg	102	Terrain non mobilisable	0	1867	Espace vert
Bourg	103	Terrain non mobilisable	0	1590	Espace vert
Bourg	104	Terrain densifiable	2	1079	Permis d'aménager accordé pour 2 logements

Localisation	N°	Type de terrain	Nombre de logements	Superficie	Justifications
Bourg	105	Terrain non mobilisable	0	7342	Equipement
Bourg	106	Terrain mobilisable	2	757	
Bourg	107	Terrain mobilisable	3	1246	
Bourg	108	Terrain mobilisable	2	580	
Bourg	109	Terrain non mobilisable	0	9328	Equipement
Bourg	110	Terrain non mobilisable	0	1440	Secteur à vocation économique
Bourg	111	Terrain mobilisable	6	2471	
Bourg	112	Terrain non mobilisable	0	2803	Espace vert
Bourg	113	Terrain non mobilisable	0	6354	Espace vert
Bourg	114	Terrain non mobilisable	0	1027	Espace vert
Bourg	115	Terrain densifiable	2	1051	
Bourg	116	Terrain densifiable	2	983	
Bourg	117	Terrain densifiable	8	3775	
Bourg	118	Terrain densifiable	5	2148	
Bourg	119	Terrain densifiable	1	882	
Bourg	120	Terrain non mobilisable	0	1597	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	121	Terrain non mobilisable	0	2005	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	123	Terrain non mobilisable	0	2621	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	124	Terrain non mobilisable	0	1426	Extension de la résidence
Bourg	125	Terrain non mobilisable	0	1240	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	126	Terrain densifiable	2	595	
Bourg	127	Terrain non mobilisable	0	4909	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	129	Terrain non mobilisable	0	1270	Emplacement réservé
Bourg	130	Terrain mobilisable	4	1547	
Bourg	131	Terrain mobilisable	17	7481	
Bourg	132	Terrain non mobilisable	0	11983	Zone humide
Bourg	133	Terrain non mobilisable	0	71338	Voies ferrées
Bourg	134	Terrain densifiable	3	1069	
Bourg	135	Terrain non mobilisable	0	917	Espace vert et emplacement réservé
Bourg	136	Terrain densifiable	10	4405	
Bourg	137	Terrain densifiable	2	1822	Arbres remarquables
Bourg	138	Terrain densifiable	1	599	
Bourg	139	Terrain densifiable	2	530	
Bourg	143	Terrain non mobilisable	0	2002	Espace vert
Bourg	144	Terrain mobilisable	1	448	
Bourg	145	Terrain densifiable	1	341	
Bourg	146	Terrain non mobilisable	0	2254	Espace vert
Bourg	147	Terrain densifiable	2	1070	
Bourg	148	Terrain densifiable	2	776	
Bourg	149	Terrain non mobilisable	0	41808	Equipement
Bourg	150	Terrain non mobilisable	0	462	Espace vert
Bourg	151	Terrain non mobilisable	0	1217	Espace vert
Bourg	152	Terrain non mobilisable	0	5433	Espace vert
Bourg	153	Terrain non mobilisable	0	4486	Espace vert
Bourg	154	Terrain non mobilisable	0	3498	Espace vert

Localisation	N°	Type de terrain	Nombre de logements	Superficie	Justifications
Bourg	155	Terrain non mobilisable	0	1138	Espace vert
Bourg	156	Terrain non mobilisable	0	1946	Espace vert
Bourg	157	Terrain non mobilisable	0	1537	Espace vert
Bourg	158	Terrain densifiable	2	900	
Bourg	159	Terrain densifiable	9	2992	
Bourg	160	Terrain non mobilisable	0	1147	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	161	Terrain non mobilisable	0	33466	Patrimoine
Bourg	162	Terrain non mobilisable	0	6338	Equipement
Bourg	163	Terrain densifiable	1	549	
Bourg	164	Terrain densifiable	1	1006	
Bourg	167	Terrain densifiable	1	823	
Bourg	168	Terrain non mobilisable	0	1046	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	169	Terrain densifiable	3	780	
Bourg	170	Terrain non mobilisable	0	1401	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	172	Terrain non mobilisable	0	2715	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	173	Terrain non mobilisable	0	949	Inconstructible selon l'AVAP
Bourg	175	Terrain mobilisable	40	2008	Projet de résidence senior
Bourg	174	Site potentiel de Renouvellement Urbain	40	1839	Projet de résidence senior
Bourg	176	Terrain densifiable	5	1624	
Bourg	177	Terrain densifiable	1	580	
Bourg	128	Terrain densifiable	1	745	
	122	Terrain densifiable	2	1318	Permis d'aménager accordé pour deux logements
Bourg	11	Terrain mobilisable	1	1001	
Bourg	178	Terrain mobilisable	27	10088	
Bourg	179	Terrain non mobilisable	0	1685	Equipement public
Brebionnière	180	Terrain mobilisable	2	1488	Déclaration préalable pour 2 lots accordée
Bourg	181	Terrain mobilisable	27	10333	

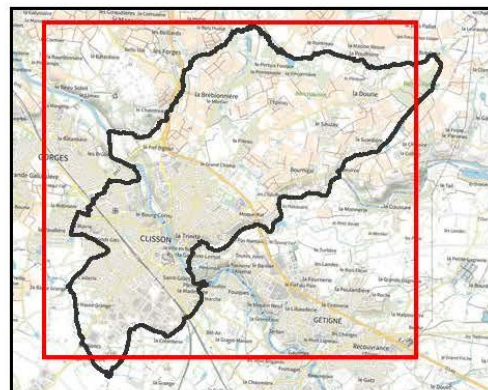
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Clisson -



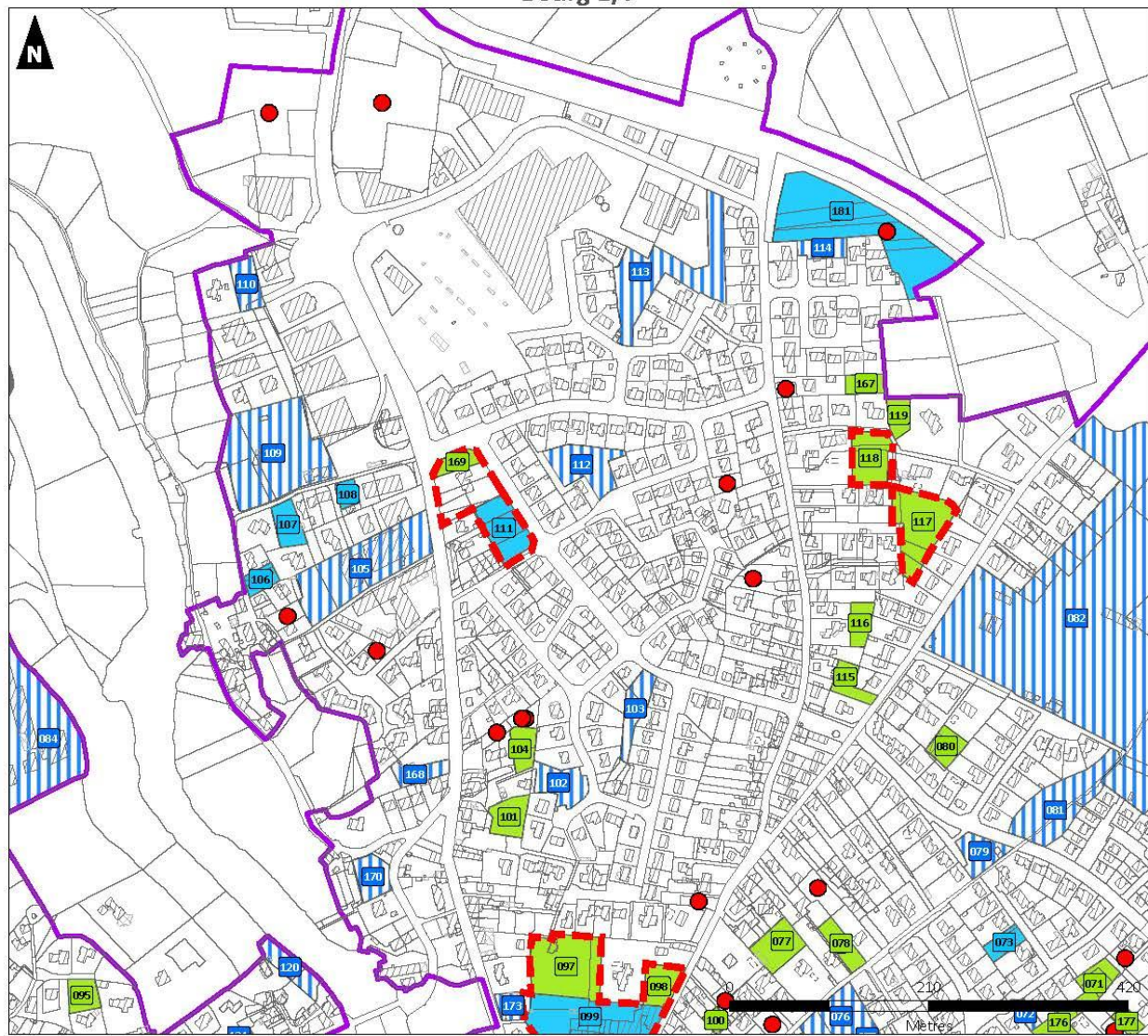
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouveau Urbain
- Terrain non mobilisable
- Périmètre de ZAC
- Périmètre du diagnostic foncier économique
- Potentielle opération d'ensemble



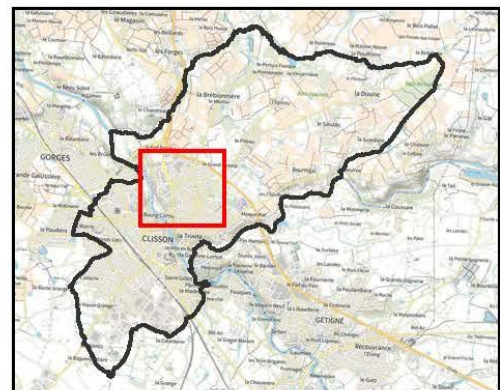
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Bourg 1/7 -



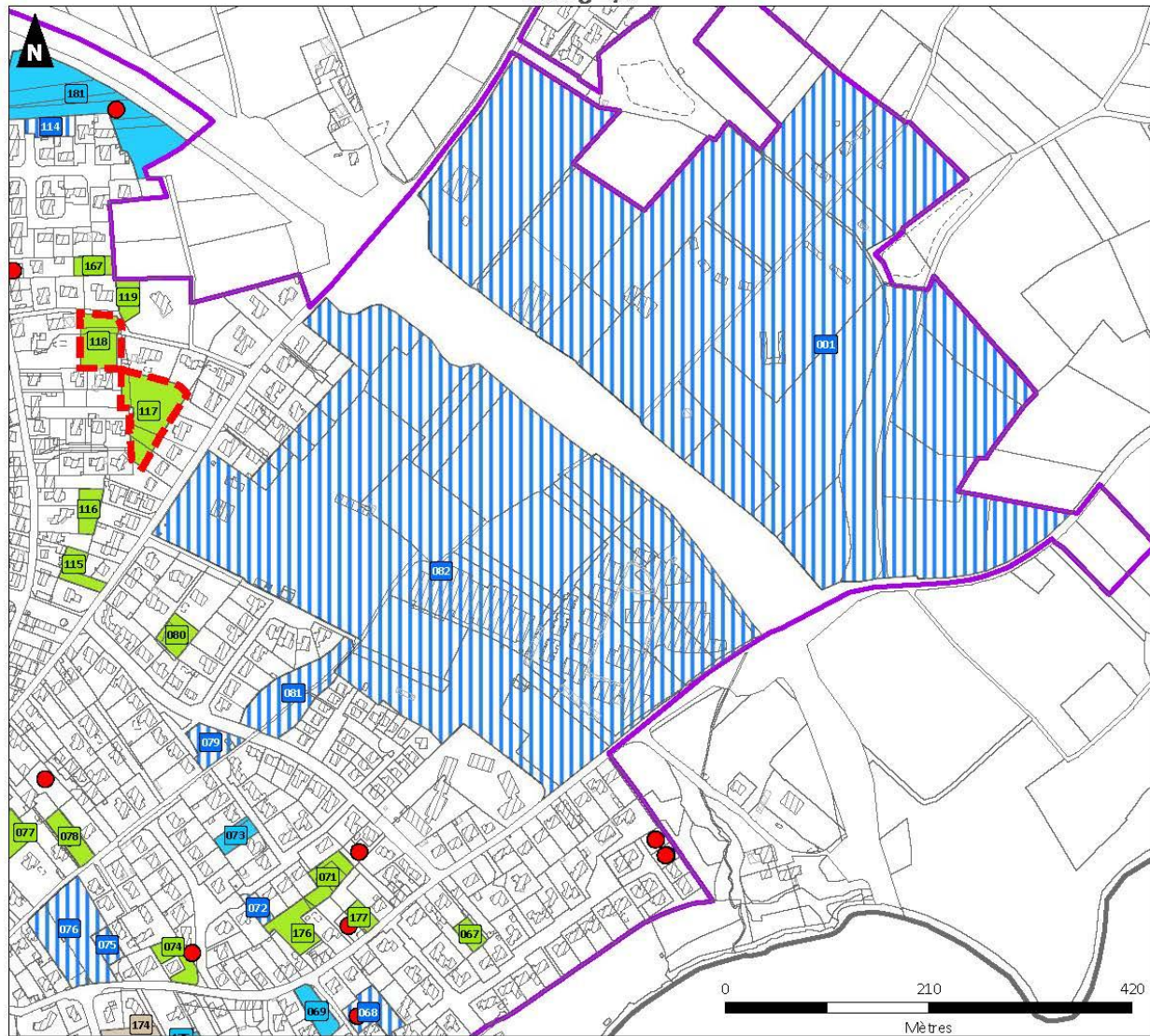
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Potentielle opération d'ensemble



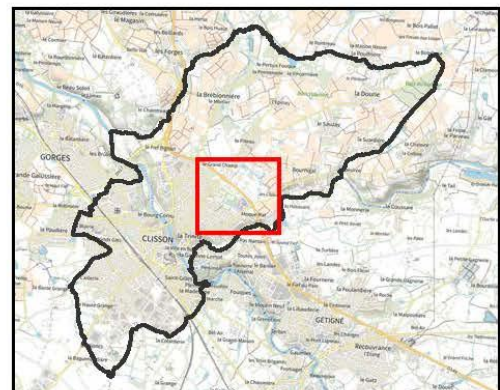
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Bourg 2/7 -



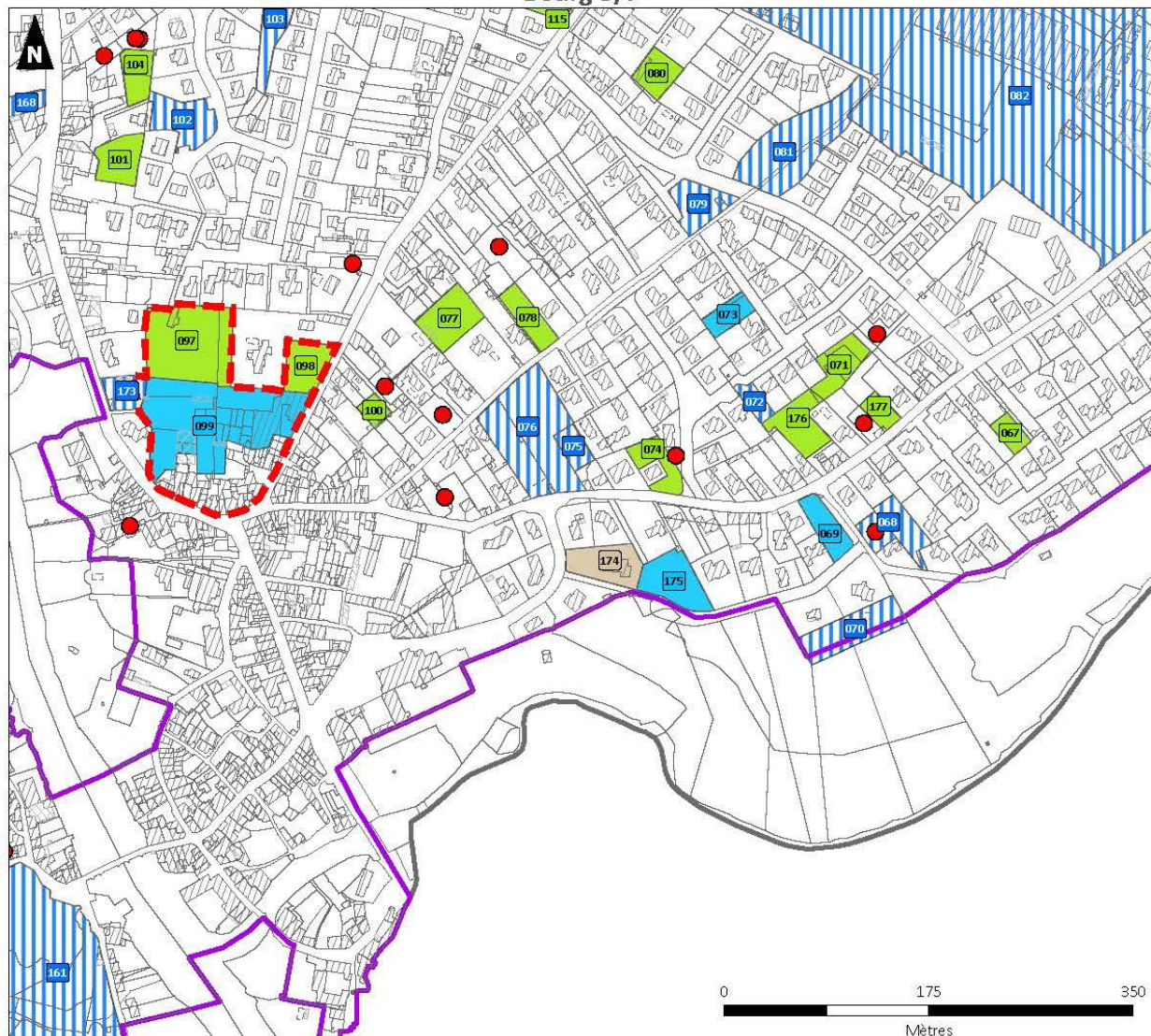
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Potentielle opération d'ensemble



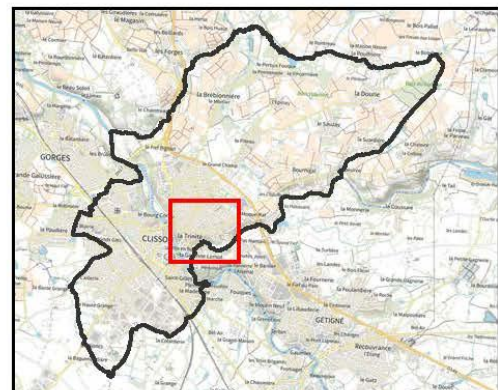
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Bourg 3/7 -



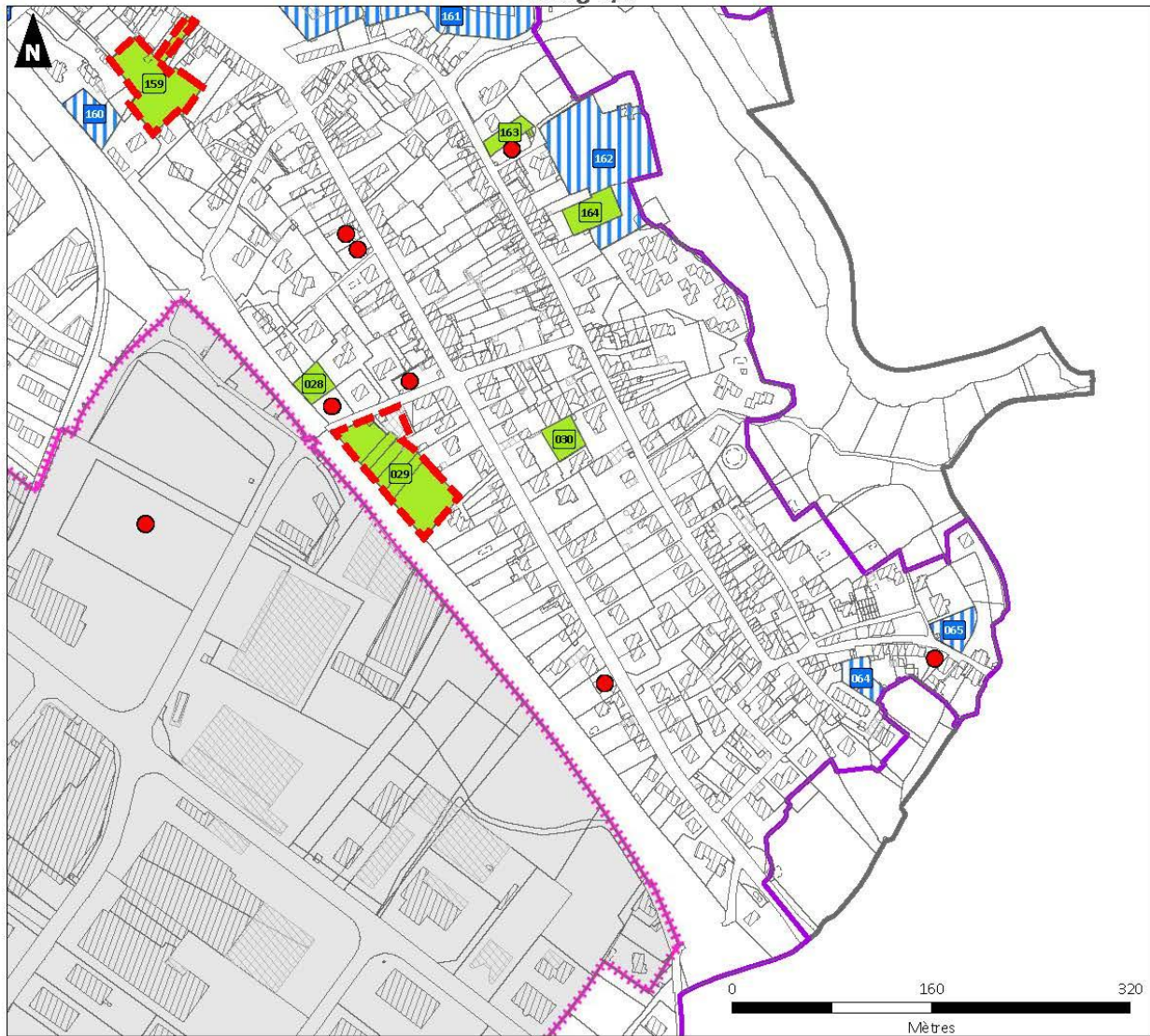
Sources : Cadastre, gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Potentielle opération d'ensemble



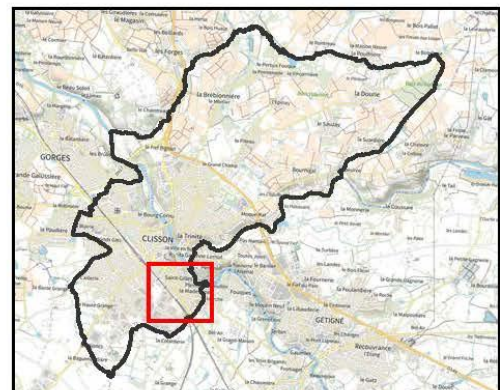
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Bourg 4/7 -



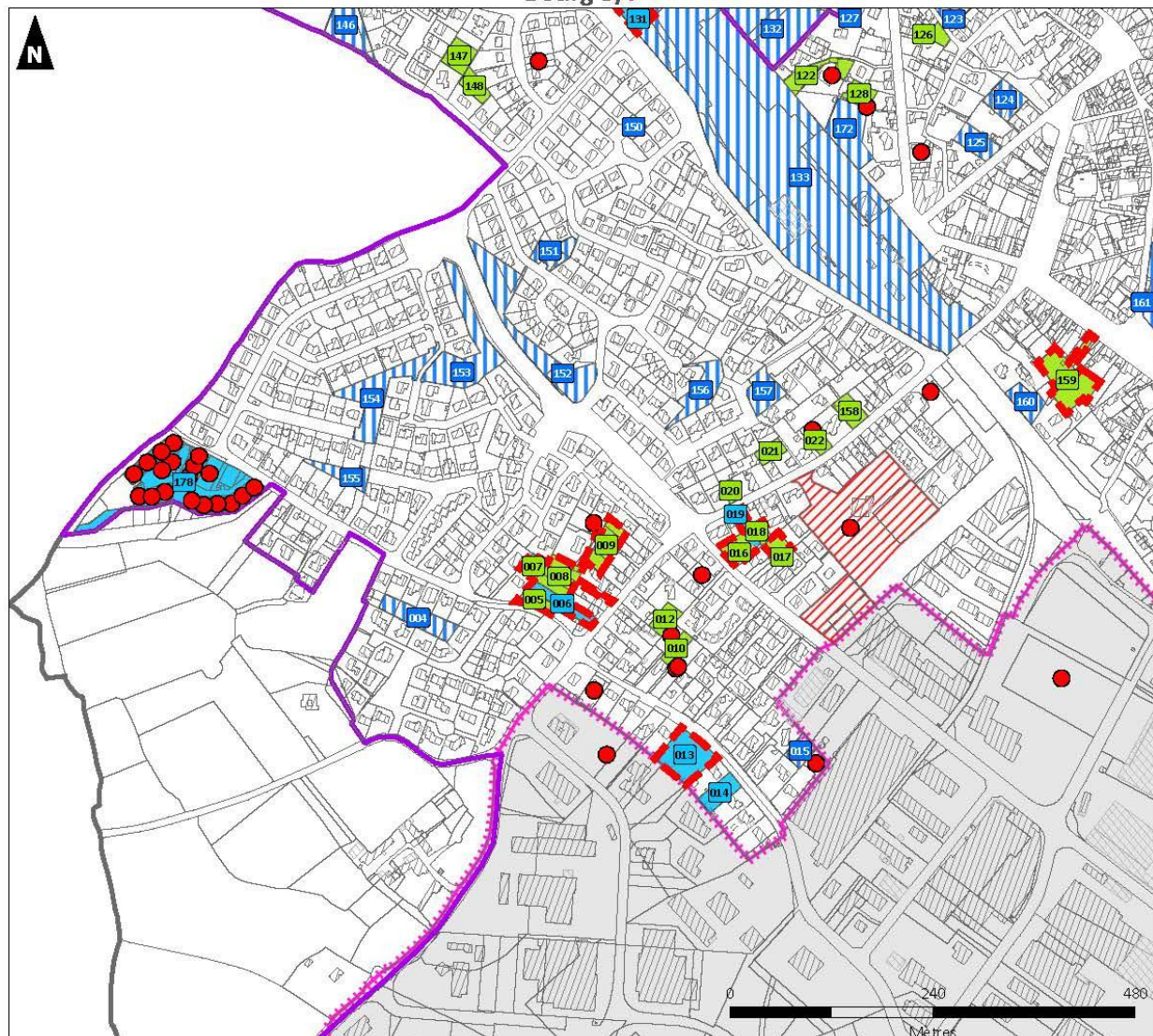
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

-  Constructions réalisées depuis 2021
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Site potentiel de Renouvellement Urbain
-  Terrain non mobilisable
-  Périmètre du diagnostic foncier économique
-  Potentielle opération d'ensemble



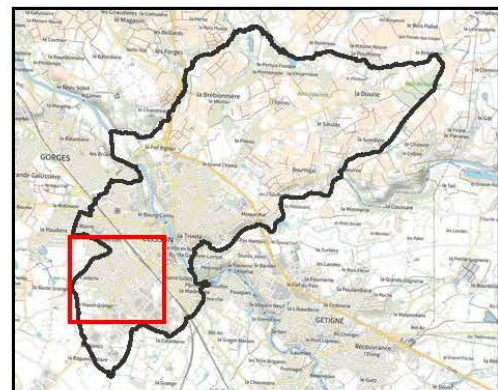
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Bourg 5/7 -



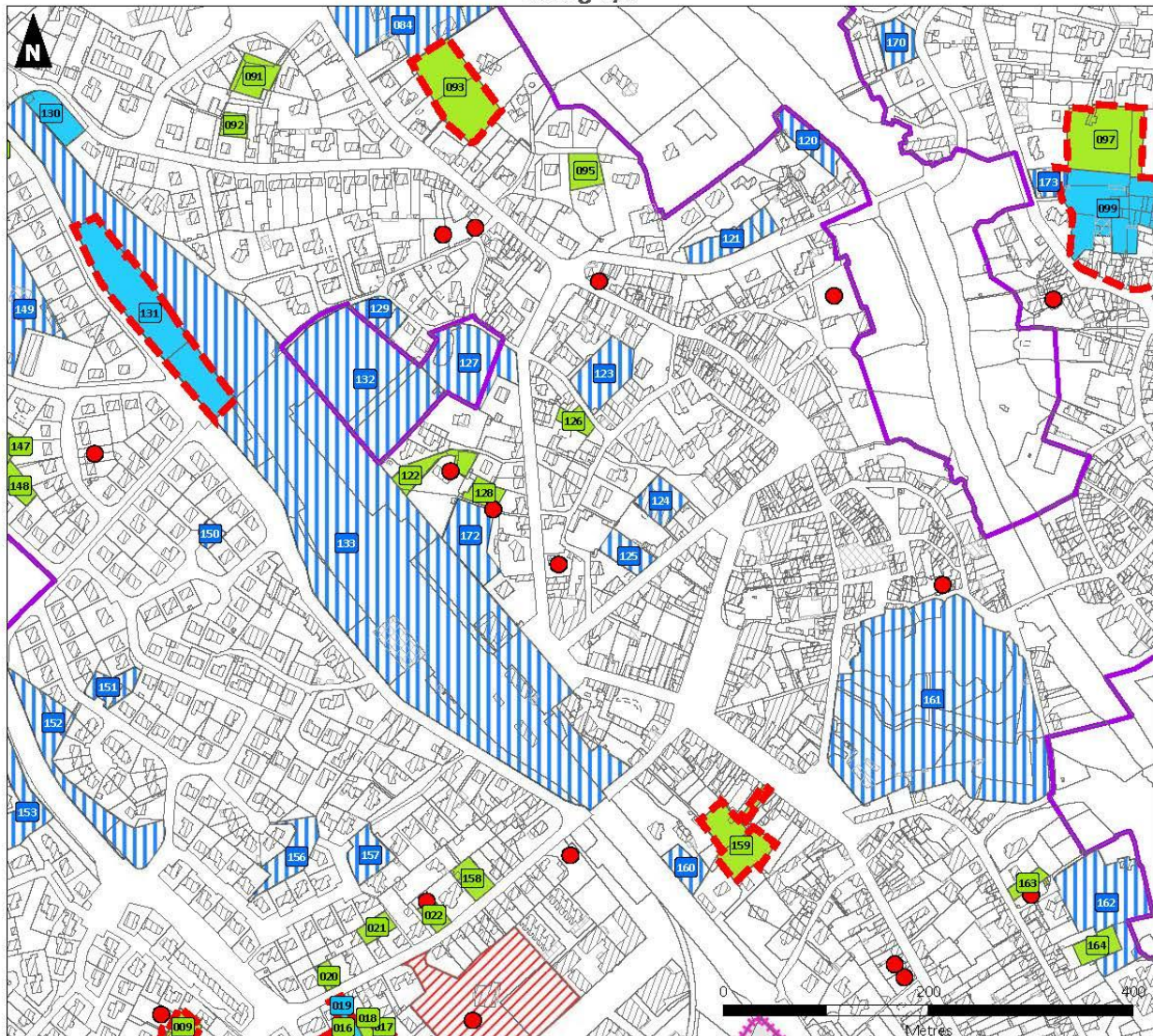
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Périmètre de ZAC
- Périmètre du diagnostic foncier économique
- Potentielle opération d'ensemble



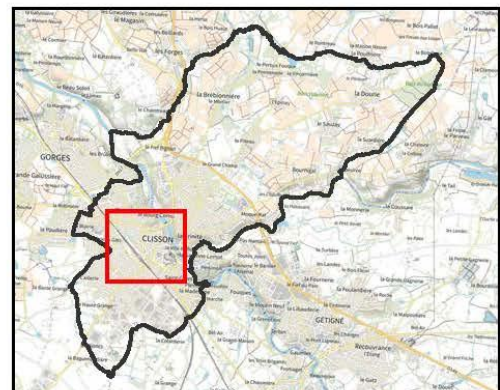
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Bourg 6/7 -



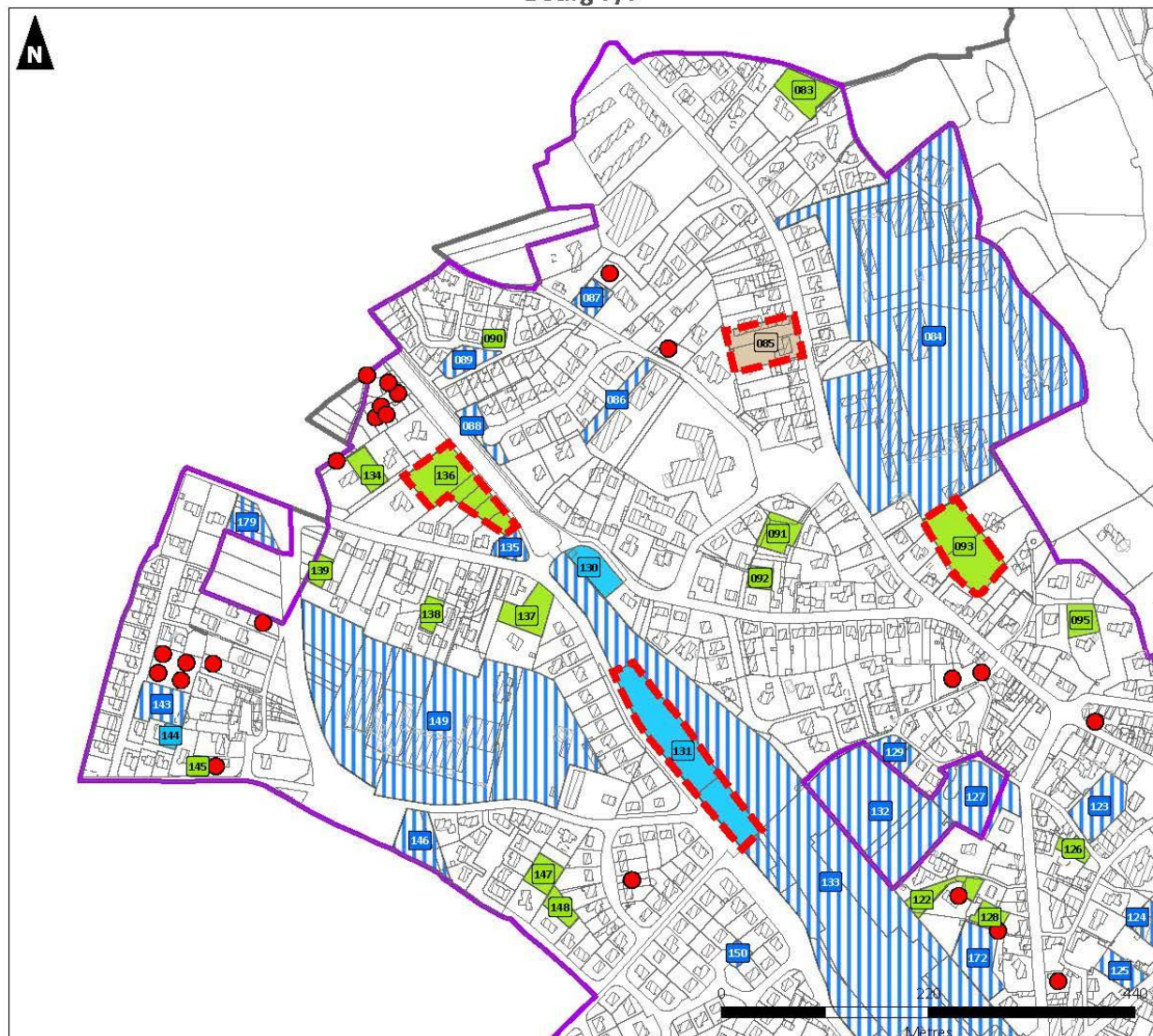
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Périmètre de ZAC
- Périmètre du diagnostic foncier économique
- Potentielle opération d'ensemble



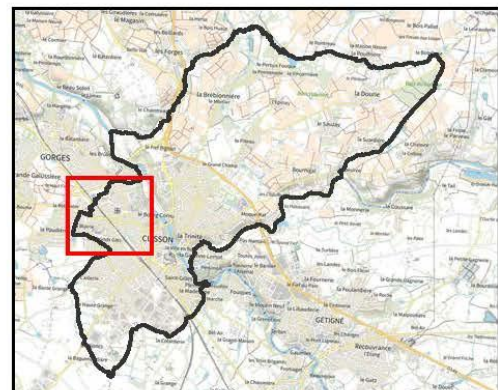
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Bourg 7/7 -



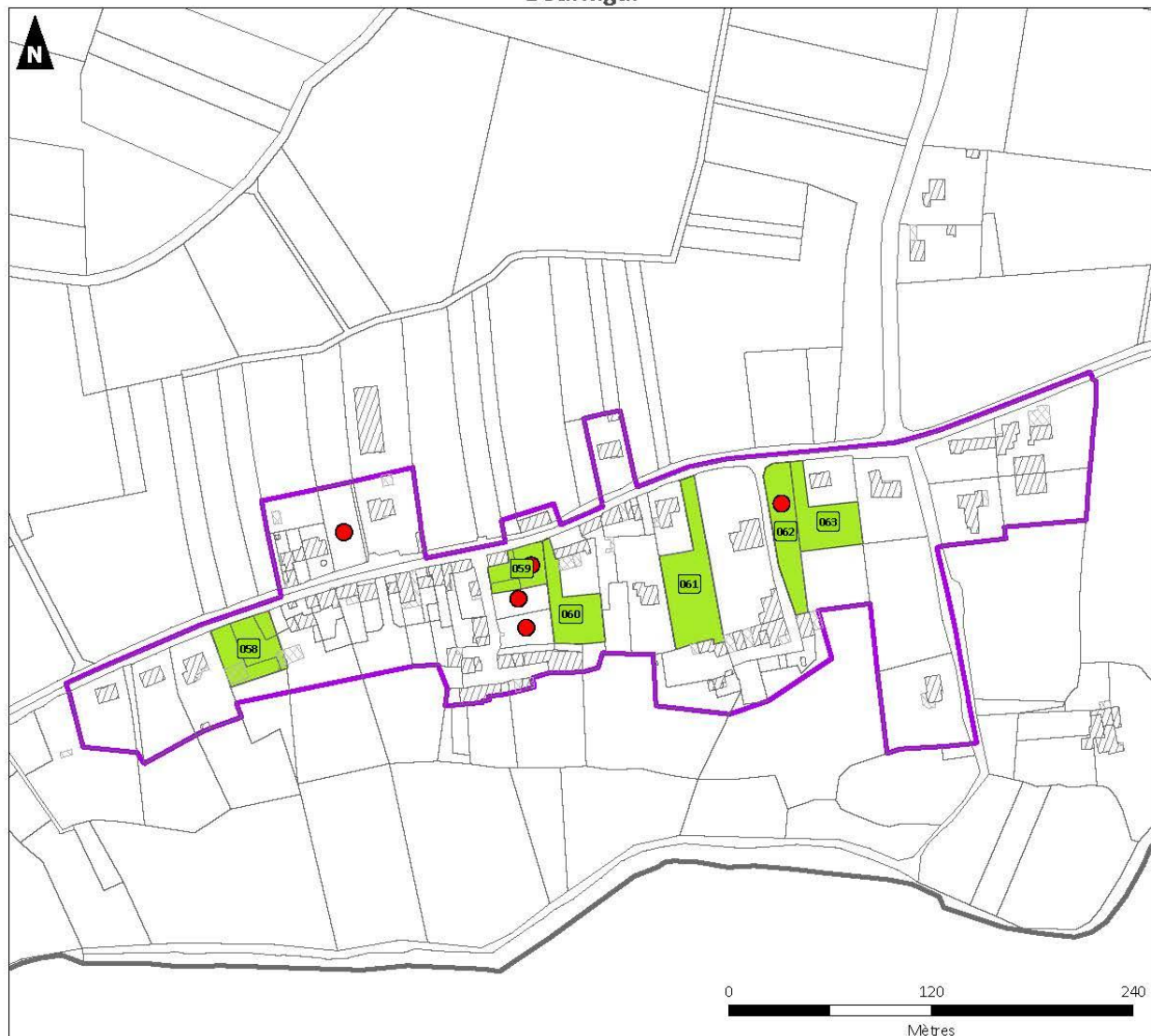
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable
- Potentielle opération d'ensemble



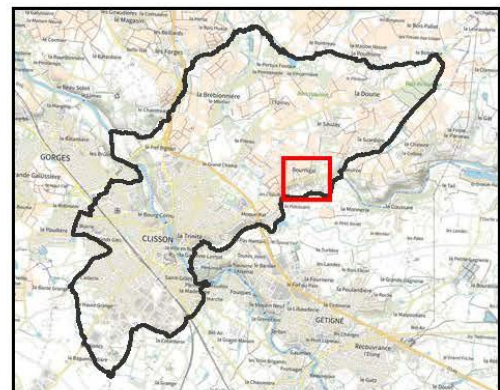
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Bournigal -



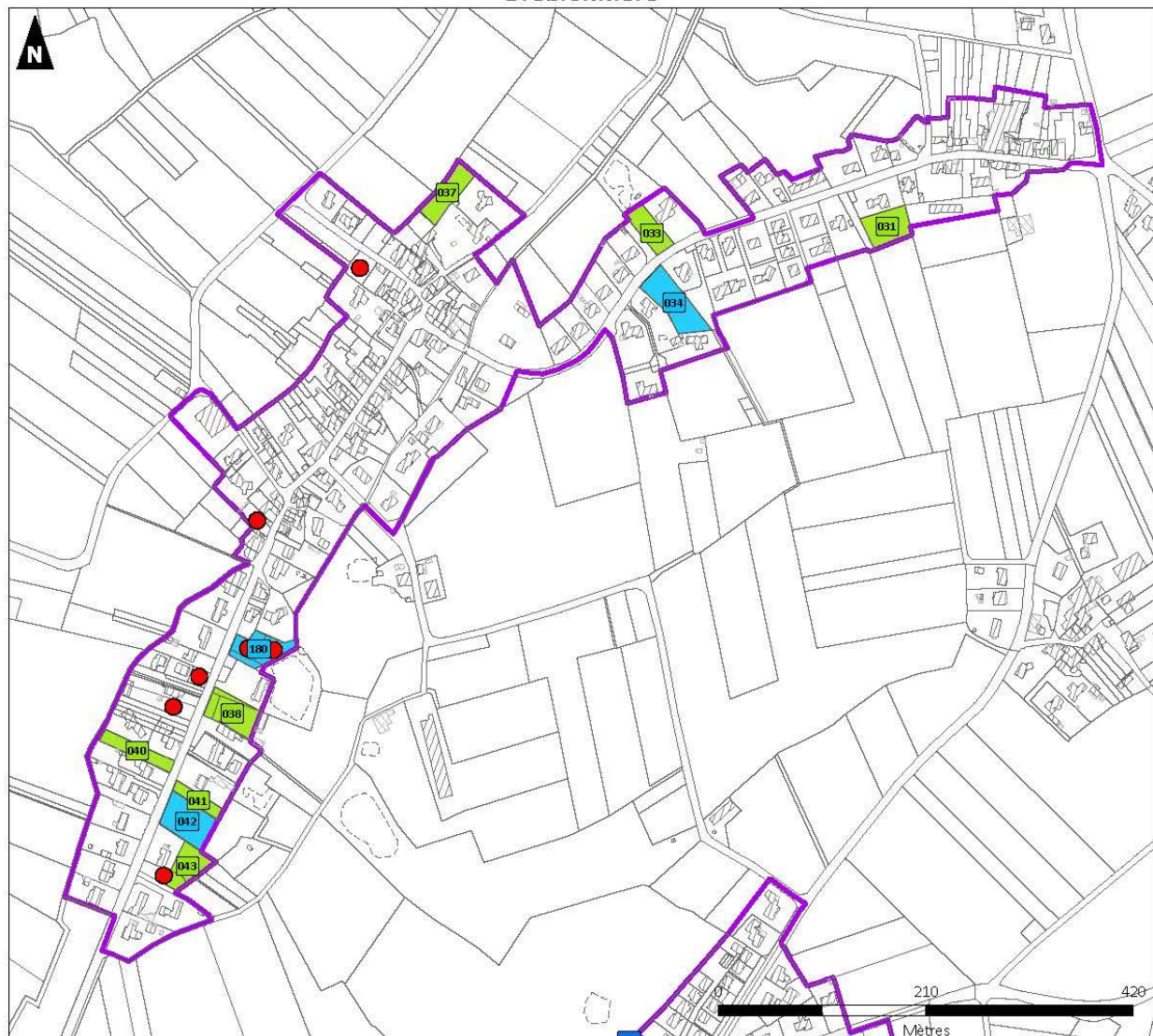
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable



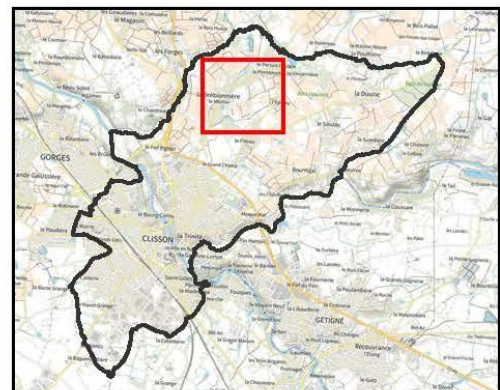
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Brebionnière -



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable

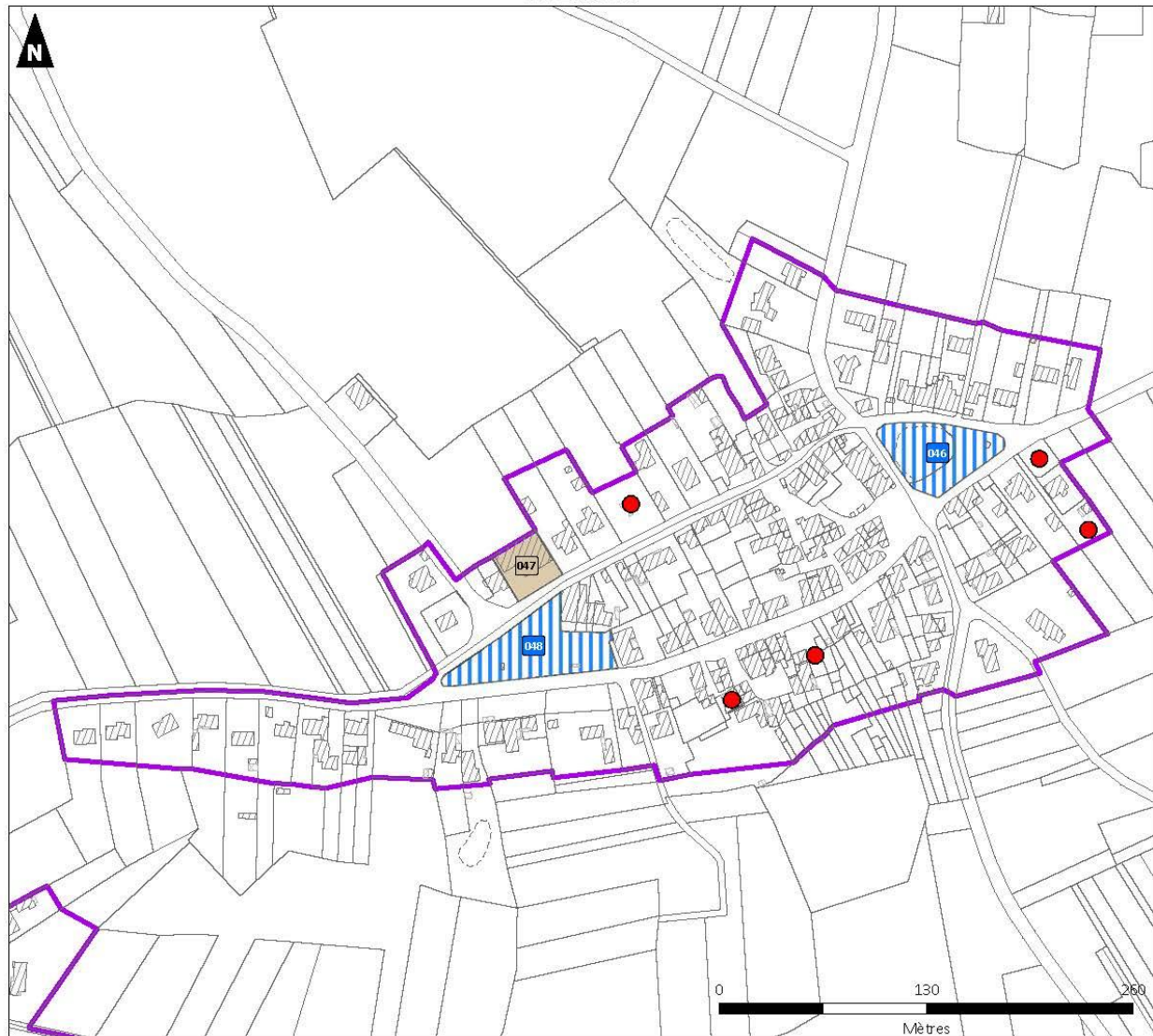




Commune de Clisson (44)
Plan Local d'Urbanisme



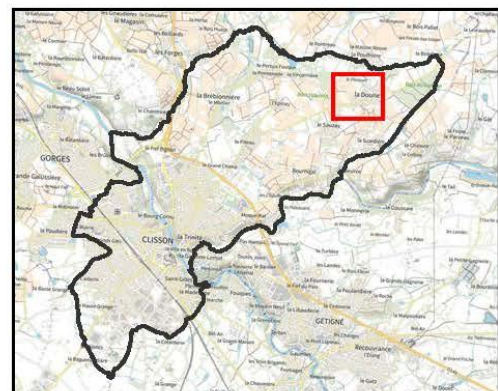
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - La Dourie -



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

- Constructions réalisées depuis 2021
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Site potentiel de Renouvellement Urbain
- Terrain non mobilisable



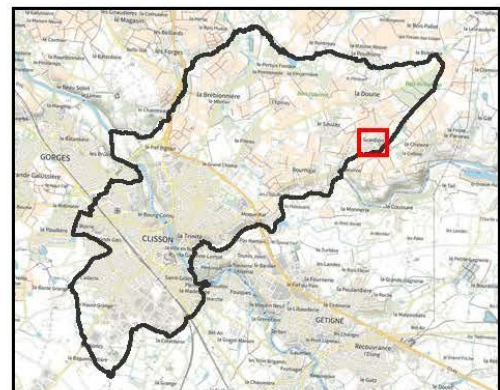
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - La Suardière -



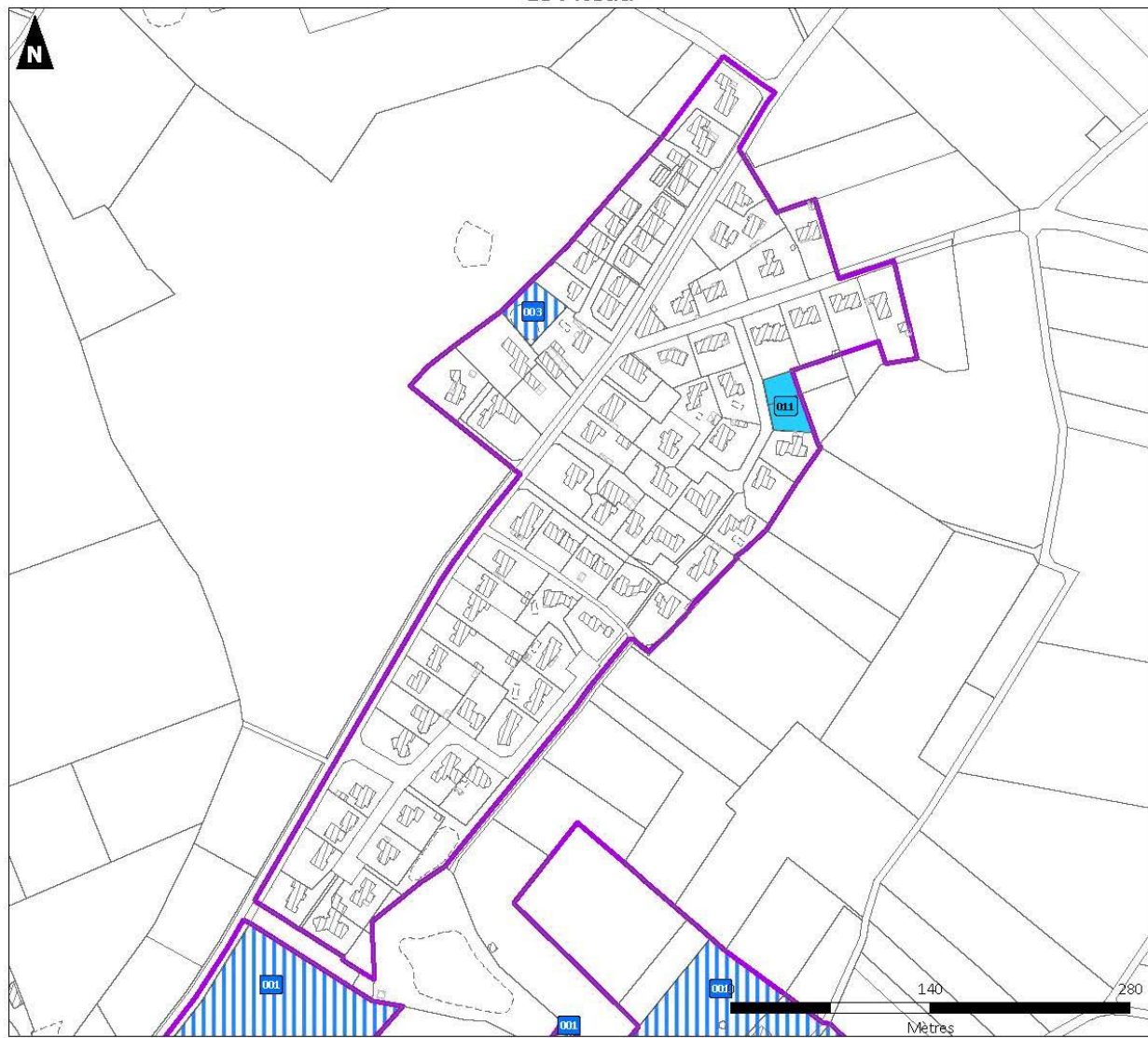
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé 2024

Réalisation : Auddicé Val de Loire, juin 2025

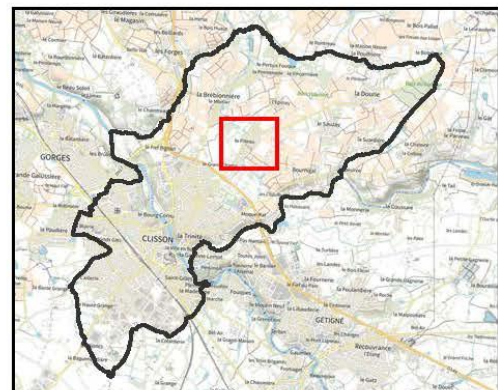
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Site potentiel de Renouvellement Urbain
-  Terrain non mobilisable



Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Le Piteau -



-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Site potentiel de Renouvellement Urbain
-  Terrain non mobilisable



Cette analyse est complétée par les éléments suivants :

Il est rappelé que le PADD définit un objectif de création de 611 logements pour la période 2024-2034, soit un rythme annuel de création de 61 logements.

Au regard des autorisations d'urbanisme délivrées pour la période 2021-2023, il y a été créé 198 logements. Se traduisant par un rythme de 66 logements par an créés à la connaissance de l'administration ces 3 dernières années. Cependant, ce chiffre doit être nuancé en prenant en compte les paramètres suivants :

- Il ne prend pas en compte les divisions de locaux d'habitation en logements car ils ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme préalable. Donc il pourrait être augmenté au regard du constat sur la réalité ;
- La migration démographique et la faisabilité de projets ont été impactés par la situation sanitaire. Cela a entraîné un rattrapage des années 2020-2021 sur les années 2022-2023. En conséquence, la dynamique pourrait baisser pour la prochaine période.

La dynamique projetée sur les prochaines années est en cohérence avec la dynamique observée sur la dernière période.

Par ailleurs, comme il a été exposé précédemment la commune, de par sa position stratégique dans l'aire d'attractivité de Nantes, 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	
<u>Dans les OAP, nombre de logement minimum à réaliser :</u>	
<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 (m ²)	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

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 créée 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.

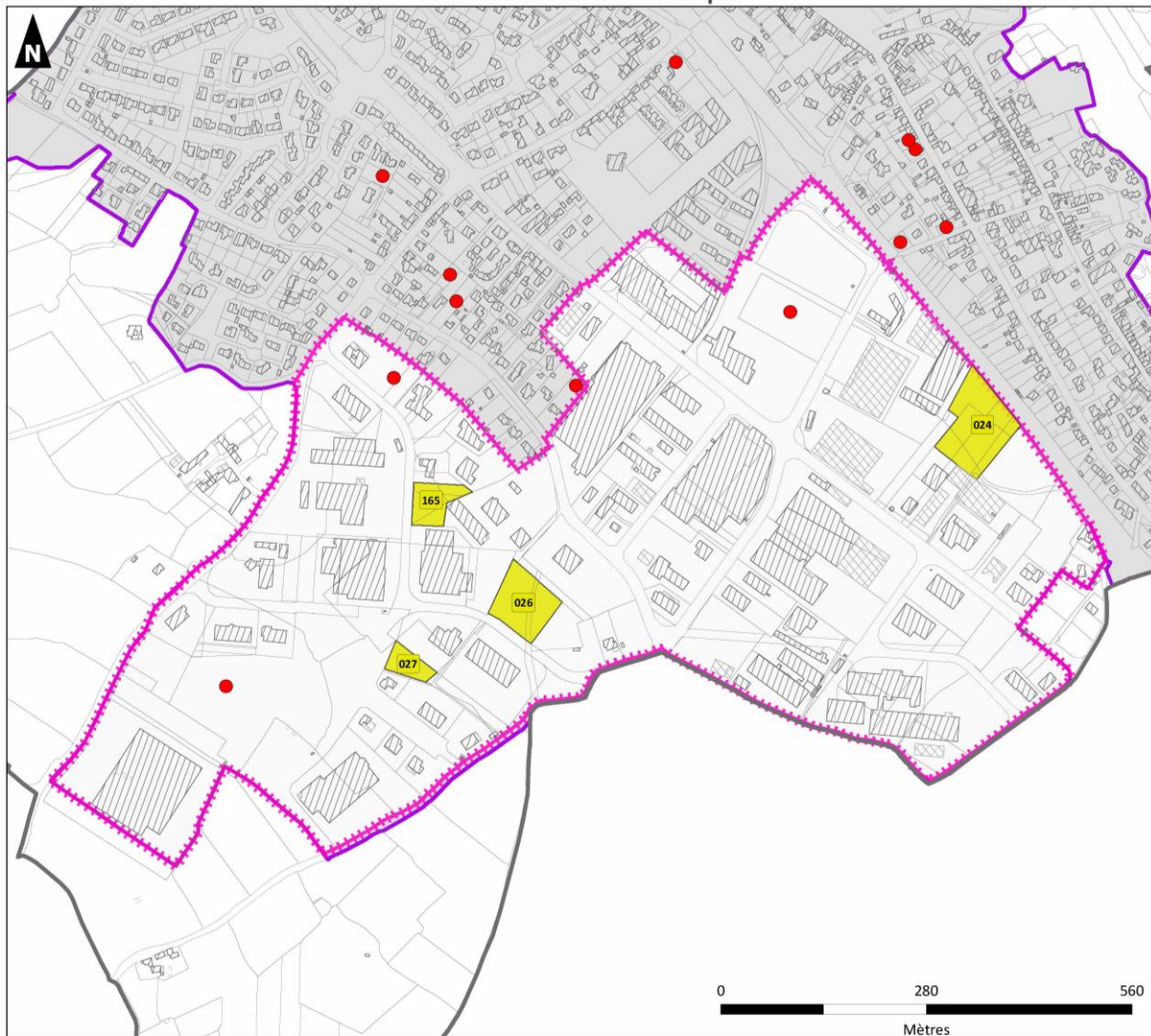
De plus, certains bâtiments qui ne sont pas aujourd'hui à vocation de logements seront transformés à terme en logement dans le centre-bourg. Ils compléteront la création de logements. Enfin, un secteur en extension urbaine sera ouvert à l'urbanisation, il aura pour toute ou partie vocation à accueillir du logement.

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

5.3.3 L'analyse pour le volet économique

Au sein de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée), sur la partie à vocation économique, on relève également des terrains mobilisables pour l'accueil de nouvelles entreprises les espaces disponibles. Ces espaces représentent 2 ha et sont identifiés dans les cartographies suivantes :

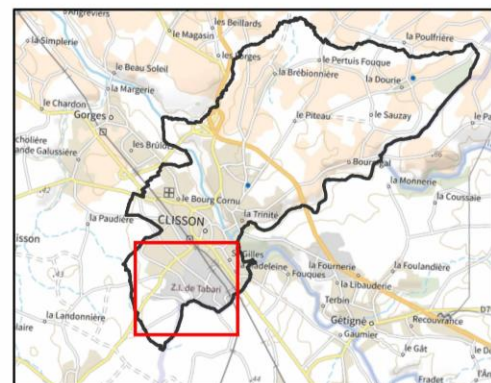
Analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain - Zone d'activité économique -



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, juillet 2022

- Construction manquante au cadastre
- Périmètre du diagnostic foncier économique
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain mobilisable à vocation économique



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 jardinet, ...)
- Renouvellement urbain et implantation de programmes en cœur d'îlot bâti