

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE CLISSON

ZAC DE TABARI 2 CLISSON



DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC 01/ RAPPORT DE PRÉSENTATION

MANDATAIRE DU
MAÎTRE D'OUVRAGE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
18 RUE SCRIBE BP 80312 - 44003 NANTES CEDEX 1

MAÎTRE D'OEUVRE

LINEA ARCHITECTURE ET URBANISME, Architecte-Urbaniste
119 RUE DES DOUVES BP 61 - 44152 ANCENIS CEDEX

CHIRON PAYSAGE, Architecte-Paysagiste
PENICHE NAUTILUS QUAI DE VERSAILLES - 44000 NANTES

SOGREAH Consultants, Bureau d'Études VRD
8 AVENUE DES THÉBAUDIÈRES - BP 232 - 44815 SAINT HERBLAIN

DÉCEMBRE 2005

PRÉAMBULE.....	3
-----------------------	----------

1 SITE / CONTEXTE GÉNÉRAL ET SITUATION.....	4
--	----------

- 1.1 *Situation géographique*
- 1.2 *Occupation et caractéristiques du site*
- 1.3 *Contexte réglementaire*

2 OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION.....	10
---	-----------

- 2.1 *Contexte*
- 2.2 *Enjeux urbains et paysagers*

3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS.....	12
--	-----------

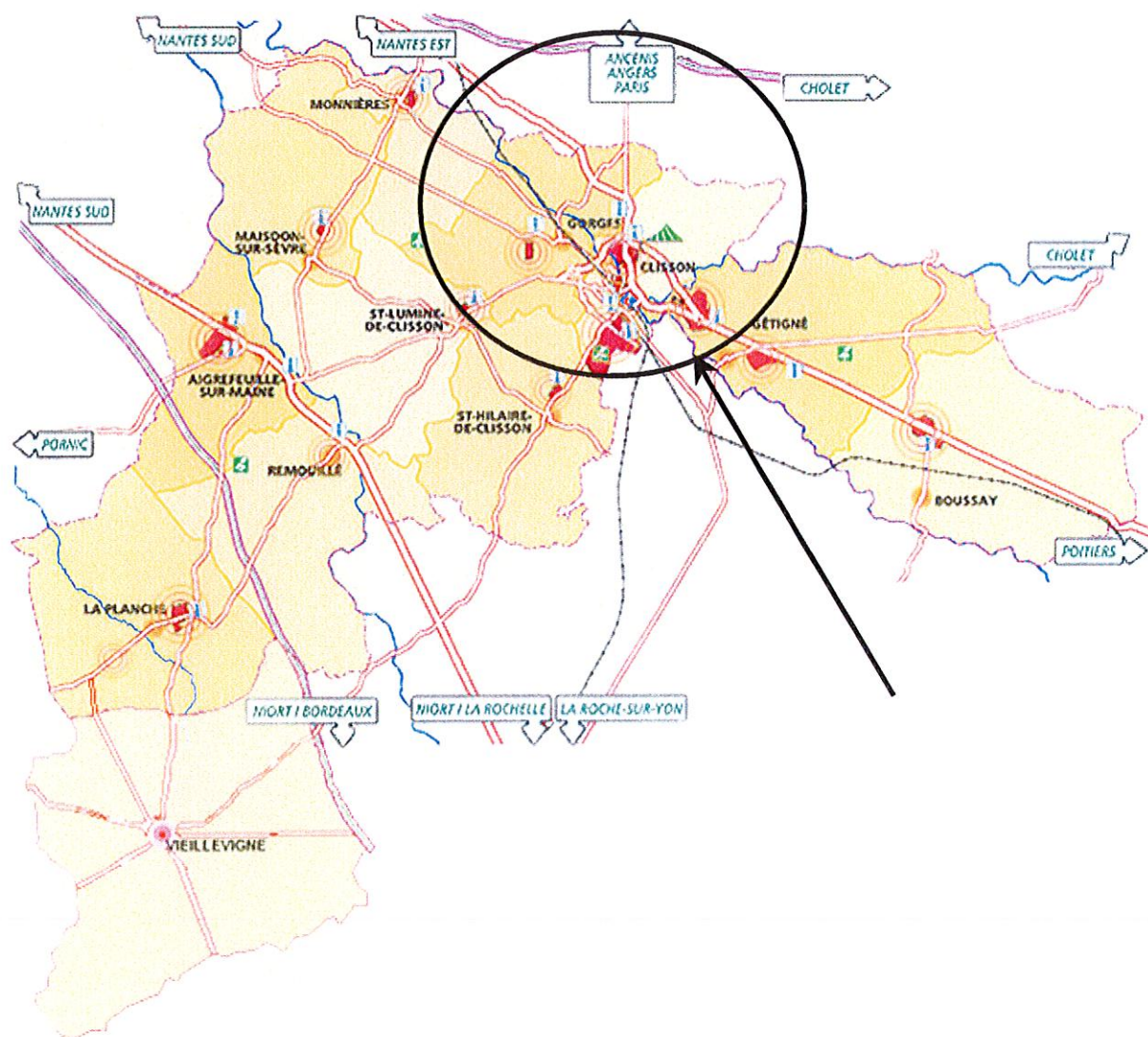
- 3.1 *Axes fédérateurs du projet*
- 3.2 *Schéma organique et principes fonctionnels*
- 3.3 *Présentation sommaire de l'aménagement*
- 3.4 *Prise en compte des préoccupations d'environnement*

PRÉAMBULE

Le présent dossier a été réalisé en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée dite « ZAC de Tabari 2 » à vocation d'activités sur la commune de Clisson (5939 habitants en 1999), située à respectivement 32 kms de Nantes et 45 kms de Cholet, à 35 mn par voies rapides. La commune de Clisson est située aux franges nord-est du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson. Au carrefour géographique entre l'Anjou, la Bretagne et le Poitou, elle est au contact des départements du Maine-et-Loire (49) et de la Vendée (85). Son territoire a bénéficié des différentes influences culturelles et économiques qui ont marqué l'identité et fait la richesse de la commune.

Les études ont été initiées par la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson et conduites sous la coordination de la SELA, Société d'Aménagement de Loire-Atlantique à Nantes.

Ce rapport de présentation expose de façon globale les sujets plus largement développés dans le document de l'Étude d'impact.



1 SITE / CONTEXTE GÉNÉRAL ET SITUATION

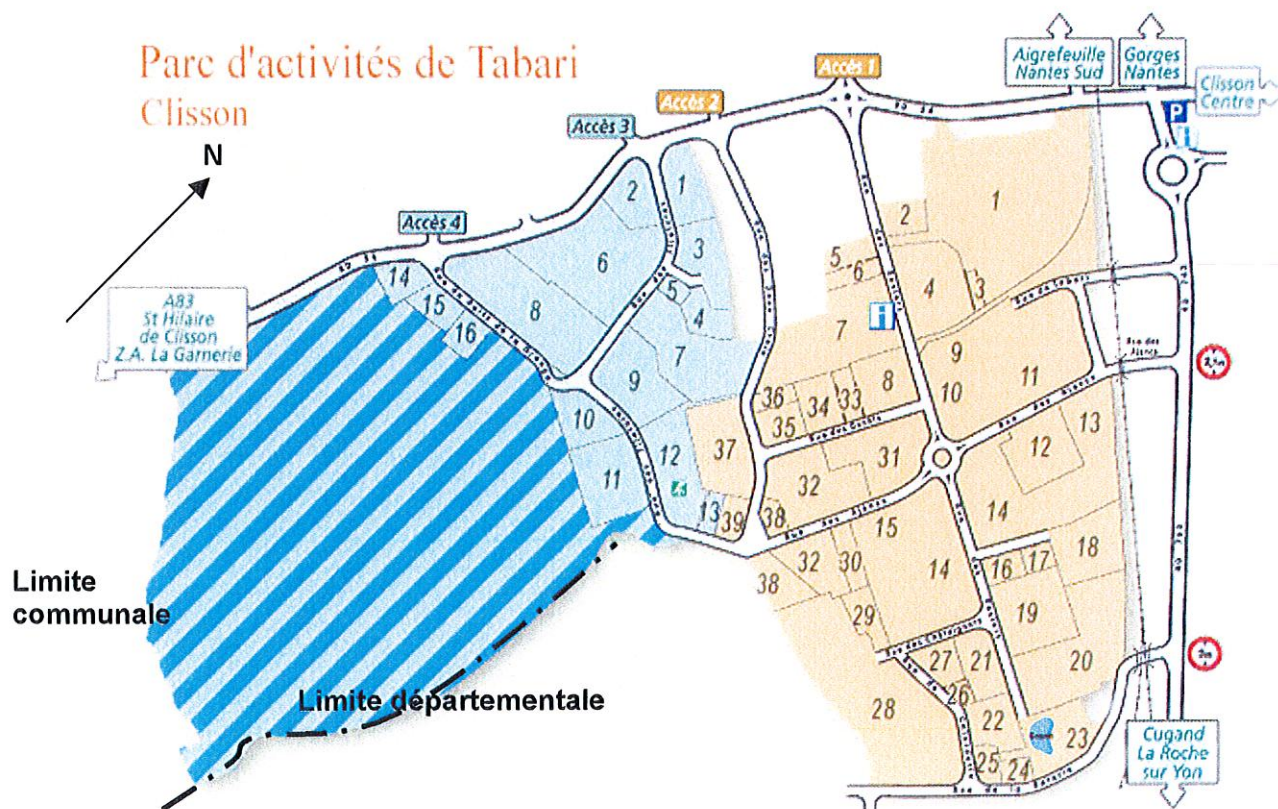
1.1 Situation géographique

Le projet de « ZAC de TABARI 2 » est implanté à la sortie sud de l'agglomération de Clisson dans un secteur à dominante rurale. Le vaste plateau est doté d'un relief ondulant et marqué d'inclinaison ouest. Ce dénivelé de 15m entre les points hauts et les points bas du site dégage des vues lointaines et co-visibilités sur le site. En effet la zone d'activités actuelle est située sur un point haut par rapport à Clisson et Saint-Hilaire-de-Clisson.

Les limites du site sont :

- à l'ouest par la RD 54, qui relie Clisson à Saint-Hilaire-de-Clisson, à l'A83.
- au sud par le chemin rural figurant la limite communale Clisson/ Saint-Hilaire-de-Clisson,
- à l'est par la limite communale et départementale Clisson (44) / Cugand (85)
- au nord par la zone industrielle existante dite Tabari 1

Le périmètre opérationnel de la ZAC créée couvre une superficie de 30 hectares 89 environ et exclut le site d'une ancienne carrière aujourd'hui en friche et inondée ainsi que la propriété des Ajoncs. En tout 25,51 hectares sont destinés à l'urbanisation (hors voirie et aménagement paysager), ils seront viabilisés en plusieurs tranches.



1.2 Occupation et caractéristiques du site

Le site est situé dans un environnement rural où le patrimoine végétal est assez important et de qualité. Sa localisation aux portes du bourg confère une grande visibilité sur les parcelles exploitées à l'heure actuelle en prairies et cultures. La trame végétale arborée est très présente et s'inscrit dans un bocage boisé de chênes pédonculés et de haies arbustives denses.

La RD 54 reliant Clisson à Saint-Hilaire-de-Clisson, à l'A83, est une voie de type urbaine, avec une chaussée assez linéaire. Sa situation géographique génère un fort transit. La forte visibilité due aux percées visuelles induit une vitesse rapide des véhicules et poids lourds. Les bas-côtés sont en partie enherbés et dotés de fossés. Un accès à la zone industrielle actuelle dite « Tabari 1 » débouche sur la route départementale RD54. Aux heures de pointe, les rues du Puits, de la Grange et de la Filature sont utilisées par les salariés retournant à leur domicile.

Le site est traversé par un chemin rural partageant le futur site d'activités « Tabari 2 » en deux parties (nord-ouest/ sud-est). C'est une voie de type rural et bocager, avec une chaussée étroite et sinueuse et une forte présence des réseaux aériens. Aussi le trafic est peu important sur cet axe, pourvu de bas-côtés et de fossés enherbés. Ce chemin rural est doté d'une forte présence de végétal de grande qualité le long de son axe, libérant de part et d'autre quelques percées visuelles intéressantes sur les parcelles cultivées. Il permet l'accès à la propriété « Les Ajoncs ». Du fait de ses caractéristiques, la conservation de ce chemin rural a proposé.

Le secteur se développe en lisière de l'agglomération de Clisson au contact de la zone industrielle dite Tabari 1, sans qualité urbaine ni paysagère notable.



La propriété « Les Ajoncs » est implantée en limite sud du site d'étude. C'est un secteur d'habitat isolé, anciens bâtiments de ferme restaurés et réhabilités.



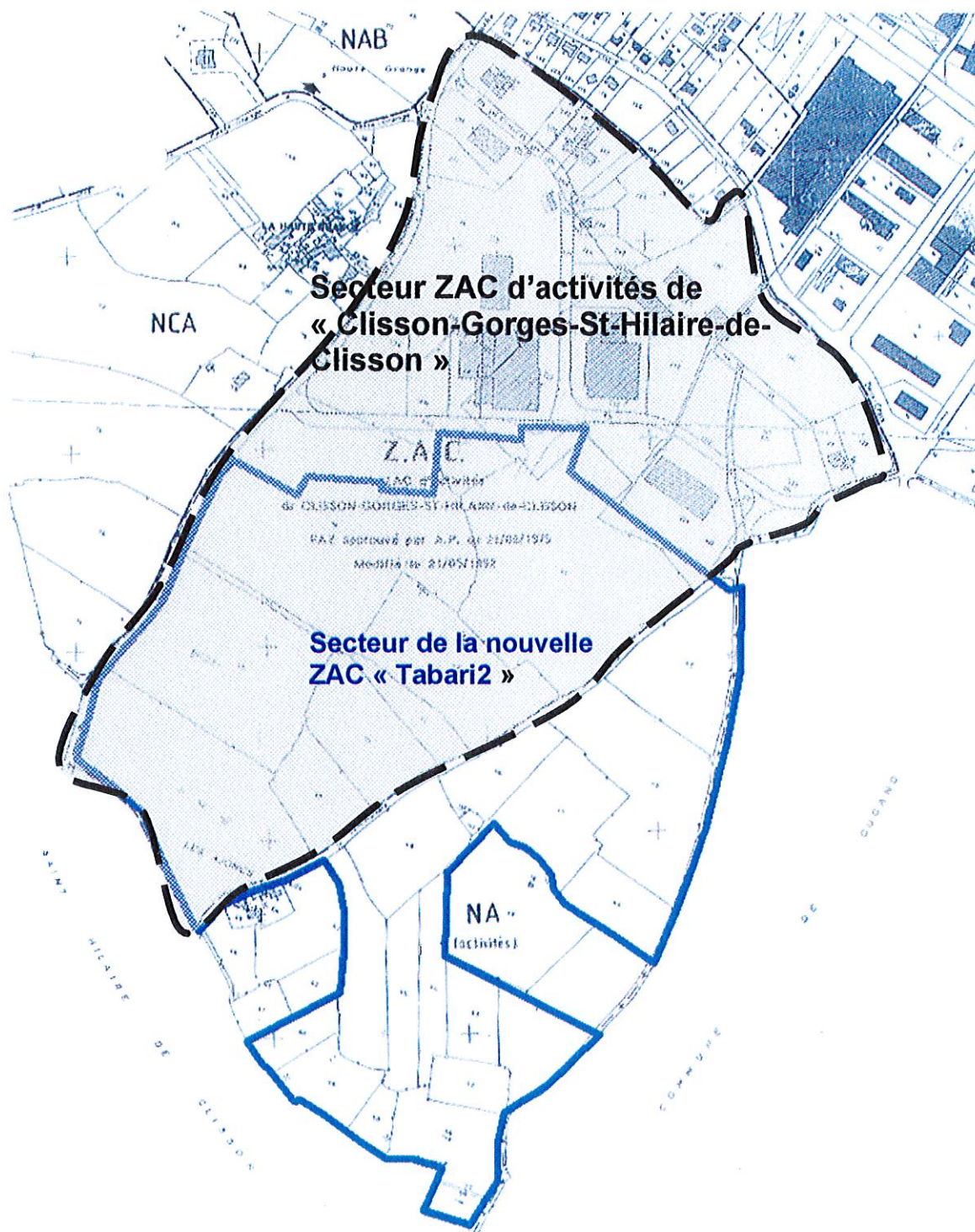
1.3 Contexte réglementaire

1.3.1 Le Plan d'Occupation du Sol

La commune de Clisson est dotée d'un POS datant de Novembre 1993. La révision du POS en PLU est lancée depuis Février 2004 et est en cours. Le PLU sera exécutoire courant Avril 2007. En attendant, le POS et son règlement approuvé en Novembre 1993 sont en vigueur et applicable. Le site de l'étude comprend dans son périmètre un secteur du POS classé Zone NA, destinée aux activités. Il s'agit d'une zone d'activités non équipée et destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification du POS ou création de zone d'aménagement concerté ZAC).

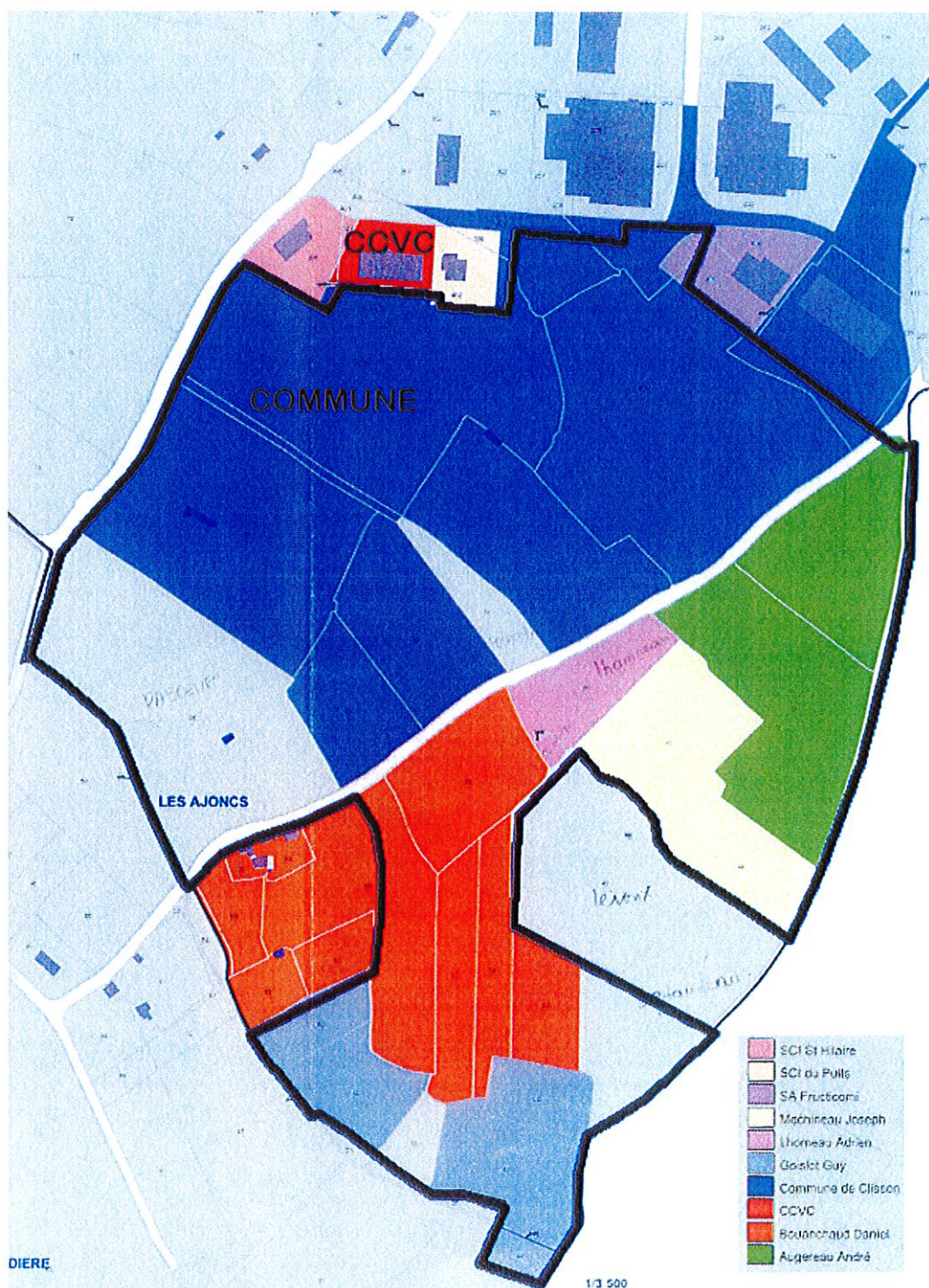
Il existait antérieurement sur le site une ZAC dite « ZAC d'activités de « Clisson-Gorges-St-Hilaire-de-Clisson » avec un PAZ approuvé en Août 1975, modifié en Mai 1992 et en vigueur. Cette ZAC qui occupait pour partie le site de création de la nouvelle ZAC « Tabari 2 ». (cf. : plan suivant), a été supprimée par la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson suite à un avis préalable de la Ville de Clisson par délibération du conseil municipal. En conformité avec le code de l'Urbanisme, le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) restera en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU de la Ville de Clisson.

L'urbanisation du site en zone d'activités s'inscrit dans la logique du développement projeté sur la commune. La ZAC constitue un outil de mise en oeuvre du projet communal d'aménagement et d'équipement de terrains, en vue principalement de la construction de bâtiments à usage artisanal, industriel ou destinés aux PMI-PME ; un projet de développement durable défini par le PLU.



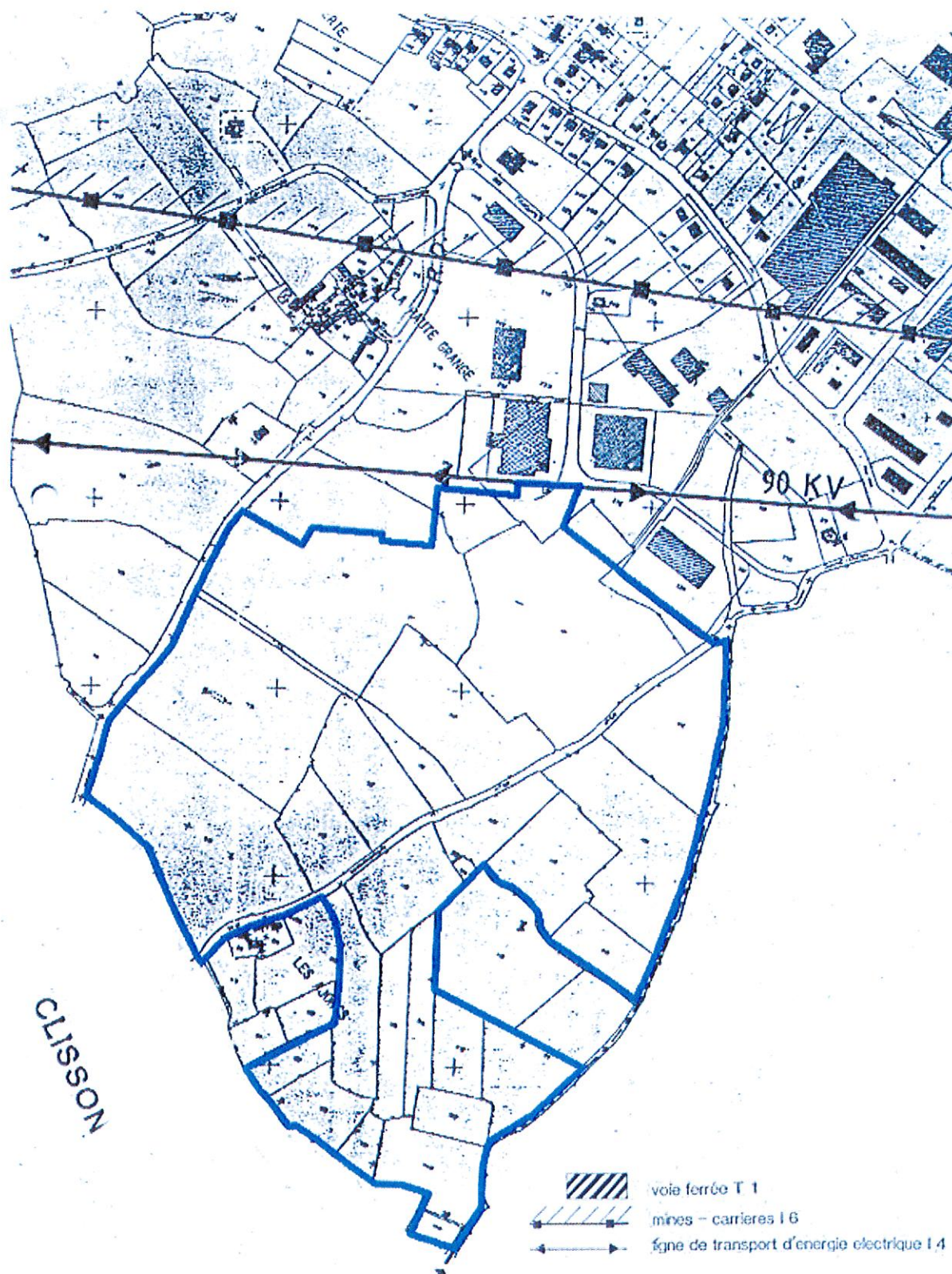
1.3.2 Maîtrise foncière

À ce jour, la Commune de Clisson et la Communauté de communes de la Vallée de Clisson sont propriétaires d'une partie des terrains constituant le futur site d'activités de la ZAC Tabari 2 et situés principalement au nord du chemin rural. (cf : plan suivant)



1.3.3 Les servitudes

- Le site n'est pas directement concerné quant aux servitudes des lignes MT et HT. Les servitudes existantes sont répertoriées au plan de servitudes du POS. Il s'agit principalement d'un ouvrage de transport électrique HT passant au nord du site et ce dans sa limite supérieure : 90KV vers CHOLET.



2 OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

2.1 Contexte

Le tissu commercial et les services

La commune est dotée d'un tissu commercial dense : outre trois marchés, elle compte de nombreux petits commerces : boulangeries, boucheries, habillements, restaurants, cafés ainsi qu'un supermarché et un hypermarché. Ce regroupement de petits commerces est nécessaire pour maintenir une dynamique d'échanges sur la commune, particulièrement pour les personnes âgées et celles, on l'a vu ne possédant pas de moyens de locomotion. Les services santé sont également bien garantis. La ville de Clisson répond à son attractivité touristique et est dotée d'un office de tourisme, de campings, hôtels, village vacances.

Les activités artisanales et industrielles

La commune de Clisson est dotée de deux zones d'activités d'intérêt communautaire. À vocation commerciale et tertiaire, le parc d'activités de Câlin s'étend sur une superficie de 21 hectares et compte une vingtaine d'entreprises, soit environ 300 emplois.

Le parc d'activités de Tabari 1 à vocation industrielle et artisanale s'étend sur 55 hectares. Essentiellement orienté vers la plasturgie, le menuiserie industrielle, la construction, il totalise une cinquantaine d'entreprises installées sur le site, soit environ 1500 emplois.

Dans le cadre de la politique intercommunale, la future ZAC « Tabari 2 » à créer constitue un site adapté aux besoins recensés pour le développement économique à vocation artisanale (quartier artisans), PMI-PME et activités industrielles de la commune de Clisson et permettra de proposer un certain nombre de lots diversifiés totalisant un peu plus de 30 hectares à viabiliser en plusieurs tranches. La position proche du centre urbain et des réseaux routiers contribue aux atouts du site.

Sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson s'implantent de nombreuses activités économiques très diversifiées. Le développement urbain est essentiel pour chaque territoire en terme d'emplois et de recettes fiscales. Il relève du domaine public. C'est dans un contexte à caractère très concurrentiel que la CCVC doit répondre aux demandes des activités privées. Elle doit proposer des offres foncières ou immobilières adaptées et disponibles à court terme.

2.2 Enjeux urbains et paysagers

Les sites d'activités constituent le cadre de travail de nombreux salariés. La qualité de leurs aménagements urbains et paysagers, des services disponibles à proximité, est un facteur majeur de commercialisation.

Le projet s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique de développement durable. Il répondra aux attentes des petites et moyennes entreprises : artisans, PMI-PME et au maintien de celles-ci sur la commune et organisera l'espace de façon pérenne :

- Économie et rationalité des aménagements,
- Cohérence du projet urbain et maîtrise des formes architecturales,
- Qualité des espaces publics et privés et traitement des limites paysagères,
- Organisation du schéma de circulation et articulation des liaisons avec l'existant,
- Préservation, mise en valeur du patrimoine naturel, gestion de l'eau,
- Offres d'implantations importantes et diversifiées sur un foncier modulable,
- Attractivité pour de nouvelles implantations de sociétés en création ou en développement.

Ce travail de composition urbaine doit permettre de réfléchir sur la cohérence d'un schéma d'implantation global de la zone d'activités et ce sur le long terme, en respectant le tissu existant, en traitant l'impact visuel et environnemental de ce secteur périurbain (rompre avec l'image d'un urbanisme extensif et indifférencié des entrées de bourg). Ces caractéristiques contribueront à la qualité et au dynamisme économique visé du projet.

3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

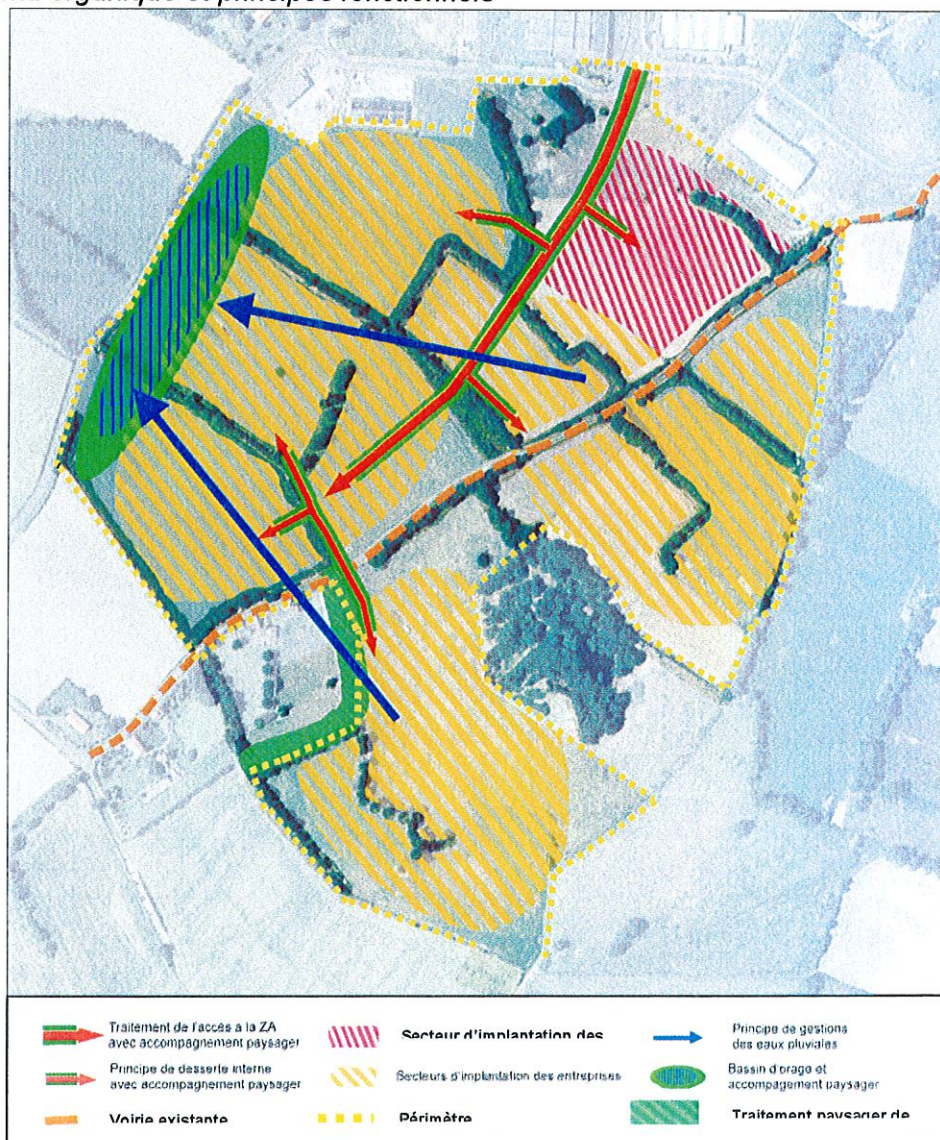
3.1 Axes fédérateurs du projet

Afin d'assurer un aménagement de qualité, en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site et adapté au cadre économique, réglementaire, environnemental et technique de l'opération, une étude préalable a été menée validant la faisabilité du projet sur le périmètre retenu.

Elle a permis de définir les axes fondamentaux du projet :

- l'élaboration d'un plan de composition adapté aux caractéristiques du site (morphologie, réseau viaire, accès, gestion de l'eau, contraintes environnementales...) supports d'un aménagement de qualité des espaces publics et privés,
- la flexibilité du plan d'aménagement permettant une offre foncière diversifiée (petites et grandes parcelles suivant la demande : parcellaire modulable) et autorisant une réalisation par phases, en fonction de la commercialisation des terrains,
- contribuer à une entrée de bourg valorisante par les traitements paysagers proposés en limite de site le long de la départementale RD54 et permettant de gérer les co-visibilités sur ce versant tributaire de pente,
- rationalité des coûts d'aménagement.

3.2 Schéma organique et principes fonctionnels



La conservation de la trame bocagère quand elle existe, des éléments sensibles et arbres majeurs du site et le respect de l'identité du site, constitue un point essentiel de la réflexion de l'avant-projet.

Il s'appuie sur les principes d'aménagement suivants :

- La zone d'activités se structure autour de la desserte interne qui desservira plusieurs espaces d'implantation des entreprises dont la délimitation parcellaire reste à définir (avec des parcelles de 1100 m² minimum, de 2500 à 3500 m² en moyenne, et de 5000 m² à plus d'un hectare). Cette desserte prolongera la rue des Filatures qu'il serait souhaitable de requalifier pour hiérarchiser le système viaire de l'ensemble de la zone industrielle qui est à ce jour, difficilement lisible et identifiable. Le chemin rural des Ajoncs sera conservé tel quel sans traitement et aménagement, ce qui permettra de conserver les talus, les haies, les arbres qui le bordent et de préserver l'écologie qui en découle. Son gabarit ne permet pas la circulation des poids lourds ; elle ne fait pas partie du plan de circulation de la zone. Elle pourra cependant être empruntée par des véhicules légers ou par les cycles.
- La desserte interne sera le support d'espaces verts. Dès l'accès au nord du site, un engazonnement permettra la mise en valeur de la trame boisée existante et de bonne qualité. Cet espace sera l'opportunité pour trouver un point « info » pour faciliter l'orientation à l'intérieur du site d'activités. Un second point « info » sera prévu à l'extrémité de cet axe de desserte majeur. Le plan de composition paysager interne et les voies secondaires respecteront au maximum la trame bocagère en place et intégreront les arbres existants. Si des destructions sont nécessaires, elles seront pratiquées sur les haies les moins intéressantes.
- Le taillis au centre du site sera conservé et entretenu pour devenir à terme un espace boisé. L'espace boisé de la carrière, cœur écologique de cet espace sera exclu de l'urbanisation. Un corridor écologique menant vers l'est et l'extérieur du site, sera ménagé.
- La propriété des Ajoncs sera protégée du site d'activités situé à l'arrière, par un espace tampon constitué des parcelles 61, 62, et 63 en partie restant possession du propriétaire actuel et exclues du périmètre de la ZAC. Un traitement paysager planté accompagnera la voirie limitrophe et figurant sur le principe d'aménagement.
- Un traitement paysager est prévu aux franges du site : caractère plus naturel pour les transitions avec la campagne. La lisière entre la campagne et le site d'activités, particulièrement sensible du point de vue des co-visibilités, sera traitée. Des haies naturelles seront prévues sur les lisières du site qui ne possède pas aujourd'hui de haies ou d'ensemble végétal permettant une bonne intégration paysagère des ensembles bâtis.
- La gestion des eaux pluviales sera complètement internalisée. Les eaux de ruissellement du futur aménagement seront collectées par un réseau de collecteurs disposés sous la voirie projetée et seront ainsi acheminées au bassin de rétention avant de rejoindre le fossé de la RD54. Deux principes de rétention ont été proposés en fonction de la vocation des futurs parcelles et des entreprises occupantes :
 - Les espaces publics et le secteur artisan seront mutualisés sur un bassin de rétention commun.
 - Les autres activités professionnelles implantées sur le parcellaire seront équipées d'un système de rétention à la parcelle (système propre à chacun).
- Les eaux usées issues de la Zone d'Activités seront acheminées vers la station d'épuration de Clisson où elles seront traitées. La zone d'activités ne pouvant être raccordée gravitairement au réseau de la ville, une station de refoulement sera implantée au point bas du site à proximité de la RD54.

3.3 Présentation sommaire de l'aménagement

Le périmètre opérationnel couvre une superficie de 30 ha 89 dont près de 3ha42 correspondent aux emprises publiques des voiries et chaussées, et 2ha33 aux espaces verts sur emprise publique et bassin d'orage.

Aussi la surface urbanisée représente 81,5% de la surface à aménager, les espaces verts 7,5%, les chaussées et voiries 11%.

Les travaux envisagés comprennent :

- la réalisation d'un ensemble de voies et chaussées,
- la réalisation des différents réseaux et branchements (EU, EP, électricité, téléphone),
- la réalisation de l'éclairage le long des voies,
- les aménagements paysagers,
- la création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales et de stockage incendie
- Les eaux usées issues de la zone d'activités seront acheminées par refoulement vers la station d'épuration de Clisson où elles seront traitées.

3.4 Prise en compte des préoccupations d'environnement

3.4.1 Conservation et mise en valeur des végétaux de qualité

L'étude préalable à l'aménagement de la ZAC de « Tabari 2 » s'est attachée à mettre en évidence les particularités paysagères et environnementales du site. Un diagnostic précis a permis de recenser la végétation existante et d'évaluer sa qualité.

- Au regard de cette étude (cf. étude d'impact –analyse paysagère) il apparaît que le paysage interne du site présente un grand intérêt paysager compte tenu de la qualité des végétaux et de sa structure bocagère dense : arbres majeurs, haies sur talus, haies arbustives...

Afin d'assurer la pérennité des végétaux d'intérêt et de préserver ainsi l'identité paysagère des lieux, il est proposé de maintenir et de valoriser les haies bocagères et les arbres isolés d'intérêt, et de les intégrer aux aménagements proposés en tenant compte de leur implantation lors des divisions parcellaires. Les boisements du site et notamment celui de la carrière seront maintenus.

• 3.4.2 Création de nouveaux espaces verts

Le schéma organique prévoit

- la réalisation le long de la départementale RD54 d'un espace réservé aux bassins de rétention et de stockage d'incendie et planté, permettant de traiter le premier plan le long de l'axe et les co-visibilités générées par un site en pente.
- une composition paysagère sera créée à l'entrée de la zone d'activités le long de la desserte interne et une autre au centre du site s'appuyant sur la trame existante.
- la plantation de lisières végétales sur le pourtour du site
- la plantation de haies bocagères en limite de voie publique et rétrocédées aux parcelles privées.

La surface d'espaces verts ainsi créés est estimée à 7,5 % de la superficie à aménager de la ZAC.

• 3.4.3 Préservation de la qualité des eaux

Le projet est concerné par la loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite Loi sur l'eau. Un dossier de demande d'autorisation réalisé indépendamment définira précisément :

- les impacts du projet sur le milieu récepteur, notamment en fonction des variations saisonnières,
- les dispositifs correctifs et les mesures compensatoires à mettre en place dans le cadre du futur aménagement,
- les moyens de surveillance prévus ainsi que les moyens d'intervention en cas d'incident ou accident.