

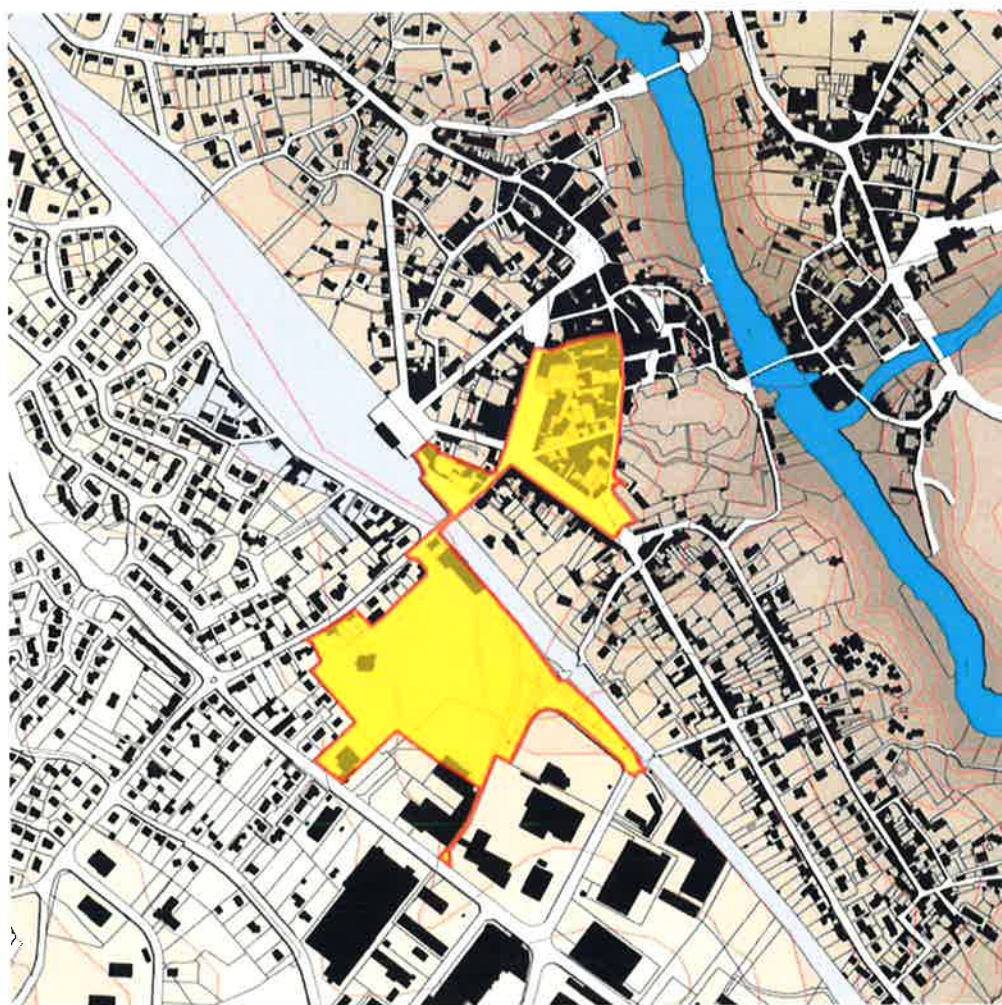


Ville de
CLISSON

Dossier de création

Zone d'Aménagement concerté Du champ de foire et du centre ville

Reçu en Préfecture
Nantes, le - 6 DEC 2007



1 Rapport de présentation



complementterre

territoires & paysages



74, rue du Fbg St-Antoine, 75012 Paris
T : 01 43 41 10 40, F : 01 43 41 96 40
E : contact@complementterre.com

BRUNO GAUDIN

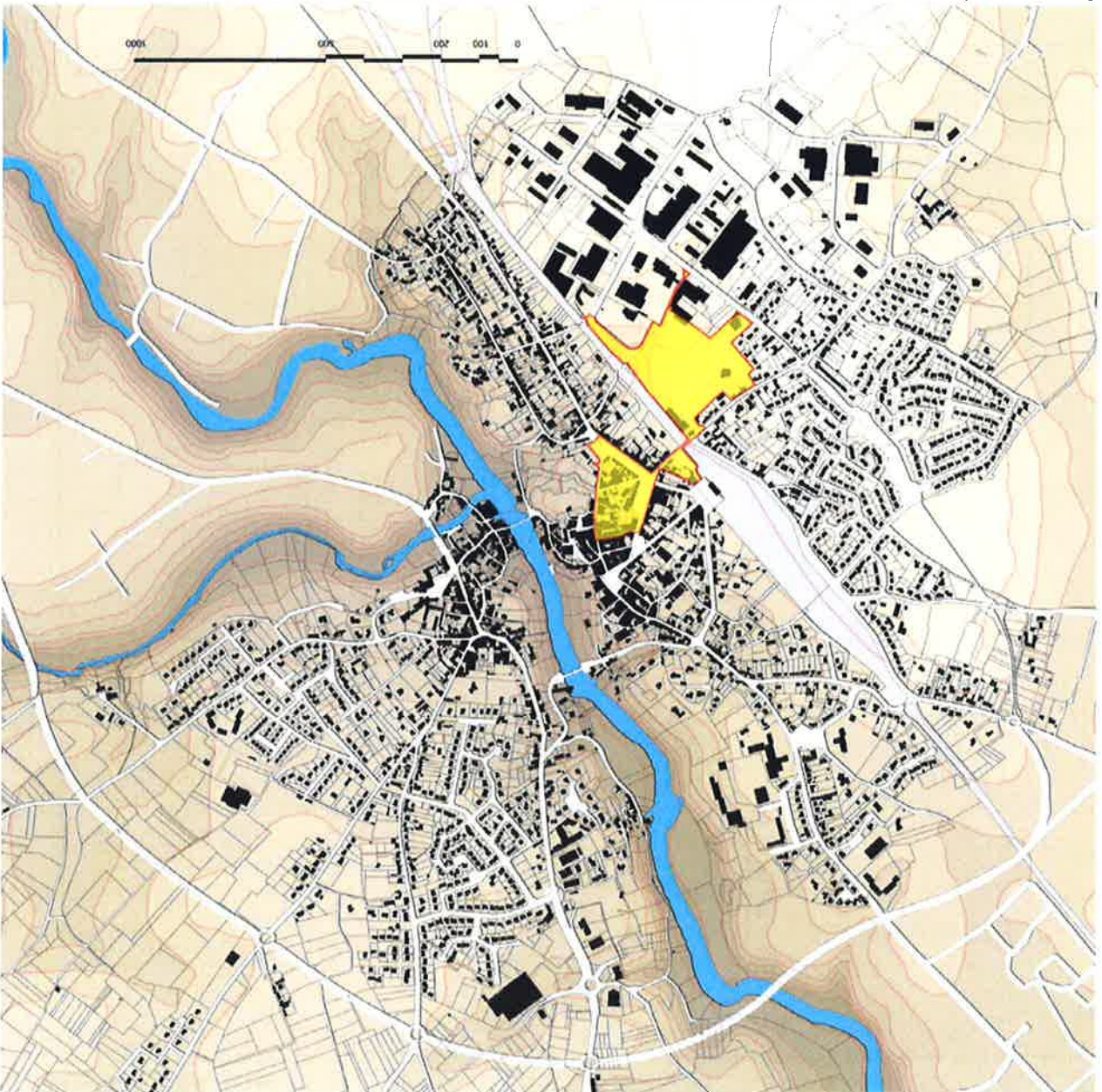
ARCHITECTE DPLG

6, impasse de Mont Louis 75011 Paris
Tel 01 43 56 51 00 / Fax 01 43 56 51 53
Mail: architecture@bruno-gaudin.fr

SOMMAIRE

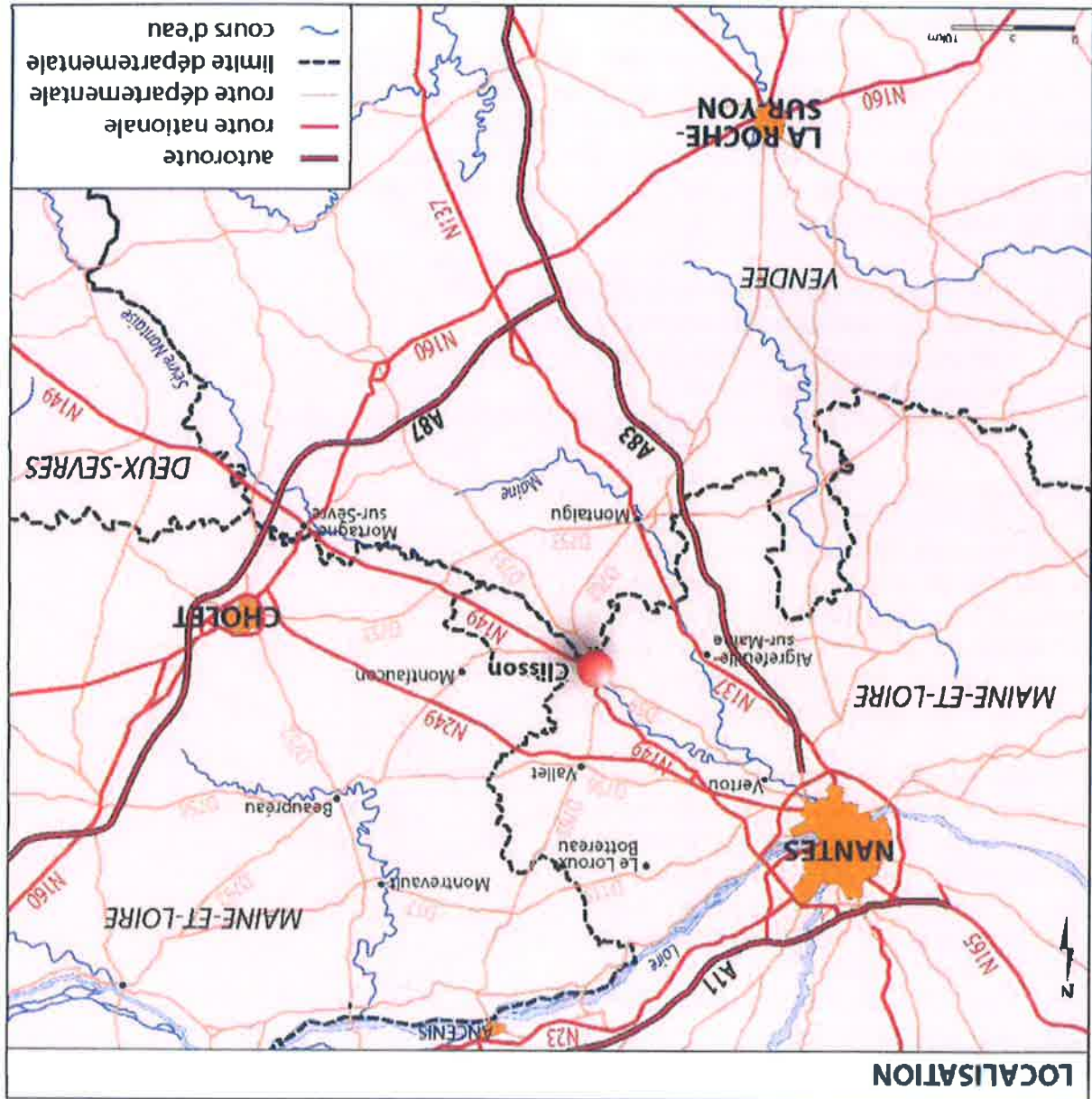
LOCALISATION	1
PLAN DE SITUATION	2
PREAMBULE	3
I. LE CONTEXTE GENERAL	4
I.1 L'organisation du territoire	4
II. LE CONTEXTE SOCIO DEMOGRAPHIQUE	8
II.1 La démographie	8
II.2 Un parc de logements en forte augmentation	9
II.3 Les déplacements et la mobilité	10
II.4 Les équipements et les services	12
II.5 Les caractéristiques de l'économie locale	16
III. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET OBJECTIFS RECHERCHÉS	18
III.1 Généralités, caractéristiques des sites	18
III.2 Situation foncière.	20
IV. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ	21
V. LE PROJET PREVISIONEL GLOBAL DES CONSTRUCTION A EDIFIER	23
VI. LE PROJET	25
VI.1 Le site de l'îlot du centre ville	25
VI.2 Le site de la gare	31
VI.3 Le site du champ de foire	33
VII. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET	40
VIII. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	42
VIII.1 Impacts temporaires	42
VIII.2 Impact permanents	46
VIII.3 Impacts et compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	50
VIII.4 Impacts sur la santé	51
IX. MESURES COMPENSATOIRES	55
IX.1 Sur le milieu physique	55
IX.2 Sur le milieu humain	58

PLAN DE SITUATION



Source Atelier Bruno Gaudin / compléterre – Etude de définition Oct. /juin 2006

LOCALISATION



Source CITADIA conseil –diagnostic territorial Mars 2005

PREAMBULE

Face aux récentes évolutions urbaines et sociales que connaît la commune de CLISSON, la municipalité a décidé de réagir et d'anticiper sur ces évolutions en commandant une étude de programmation urbaine auprès d'un cabinet spécialisé.

Cette étude avait pour objectifs de faire émerger des projets pour la commune, de définir une logique de développement globale et cohérente, et prioriser les actions à mettre en œuvre.

Après 18 mois de réflexion et l'établissement d'un diagnostic complet, un schéma de développement a été défini.

Les grandes lignes de ce schéma de développement sont la maîtrise de l'étalement urbain contemporain notamment par la recherche d'une densification tant en ville que dans les villages, le renforcement des équipements publics, en matière culturelle notamment, et la mise sur le marché d'une offre de logement diverse afin de répondre à une demande croissante.

La définition du projet de développement de la commune constitue une occasion pour la Ville de Clisson de maîtriser son développement et son devenir.

La cessation d'activité du champ de foire, la fermeture du foirail laisse place à une vaste emprise d'environ 6ha. Se pose la question d'une extension urbaine en lien avec le centre ville, une question qui se double bientôt d'une autre réflexion sur le devenir du centre ville lui-même. Parallèlement à la fermeture de champ de foire, le cinéma « le connétable », à l'étroit dans ses locaux actuels envisage de déménager, libérant en cœur d'îlot une emprise non négligeable à l'échelle de ce centre médiéval et initiant du coup une réflexion sur les évolutions possibles du tissu ancien. Deux sites aux caractéristiques très différentes donc, mais dont les devenirs semblent indissociables quand à l'évolution du centre ville de Clisson.

Le site du Champ de foire se trouve donc à deux pas du centre ville, une proximité peu évidente du fait de la coupure opérée par la voie de chemin de fer. Une coupure problématique tant « mentale » que

physique qui intègre de fait la question du passage à niveau et de la rue Bertin, en tant que lien privilégié entre les deux quartiers.

La réflexion sur le devenir de ce site, à la jonction de quartiers très différents aux limites fortement marquées, sera l'occasion de faire se renouer un dialogue, non seulement entre cœur historique et nouveau quartier, mais également vis-à-vis de la zone industrielle qui aujourd'hui semble reléguée « hors la ville ».

L'îlot du centre ville se trouve entre la rue des halles et la place des doutes. Il fait fortement partie de l'identité de la ville, du noyau historique primaire de la ville, il est d'ailleurs traversé par l'ancienne ligne de fortification étant encore perceptible aujourd'hui.

Il existe sur cet îlot plusieurs opportunités à l'heure actuelle : le déménagement du cinéma et de la bibliothèque vont libérer une emprise relativement importante à l'échelle du centre ville, de nombreux bâtiments et hangars sont à l'abandon, des bâtiments dont le changement de destination et d'affectation est aujourd'hui hypothétique, que ce soit de par leur état ou leur implantation.

La question du devenir de ce type de tissu urbain est pour une ville comme Clisson, dont le cœur et une partie de l'identité proviennent d'un centre médiéval ancien, une question centrale. C'est également une question relativement urgente, car ce type de tissu est extrêmement sensible, il est formé d'éléments délicats, fragilisés par le temps, formé d'un bâti lui-même ancien, souvent en mauvais état.

I. LE CONTEXTE GENERAL

I.1 L'organisation du territoire

Une commune de frange dans un site de confluence

Clisson est situé au cœur du bassin versant de la Sèvre Nantaise. Le site historique s'est implanté à la confluence des rivières de la Sèvre Nantaise et de la Moine. Son positionnement est stratégique.

C'est un territoire de frange aux confins de différentes entités géographiques et administratives :

Aux portes de Nantes, en limite sud orientale du département de la Loire Atlantique, Clisson se trouve au contact des départements voisins de la Vendée (85) et du Maine et Loire (49).

Appartenant à la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson, la Commune est également limitrophe de la Communauté de Communes de Vallet.

Clisson se situe en outre en limite sud-est du Pays du Vignoble Nantais auquel elle appartient.

Forte de sa situation de carrefour géographique entre l'Anjou, la Bretagne et le Poitou, Clisson bénéficie de diverses influences culturelles, qui marquent son identité et font la richesse de son territoire.

Le territoire départemental est structuré par un réseau de villes hiérarchisées par rapport à l'agglomération nantaise. Dans ce territoire fortement structuré par les agglomérations de Nantes et Angers, Clisson joue un rôle de pôle d'équilibre, un support de dynamisme du développement régional.

La classification de pôle d'équilibre répond à divers critères : outre son poids démographique, la ville dispose d'un bon niveau d'équipements (zone d'attraction pour les espaces ruraux avoisinants), elle fonctionne en interaction avec le bi-pôle Nantes / Saint-Nazaire et jouit d'un dynamisme économique local. Par ailleurs la ville se caractérise par des ressources patrimoniales d'exception véritables atouts pour sa reconnaissance extraterritoriale et son développement.

Des caractéristiques locales définissent l'identité et la richesse du territoire clissonnais :

La qualité du cadre de vie, richesses patrimoniales bâties et diversité des paysages, une attractivité résidentielle stimulée par la proximité de l'agglomération nantaise, une identité issue de la présence marquée des cours d'eau et vallées (implantation historique, fonctionnement de la ville conditionné, des usages et un patrimoine historique typique liés à l'eau).

Le vignoble, une activité rurale ancrée, un terroir reconnu et dépositaire d'un paysage de qualité.

Le développement économique (zones d'activités industrielles et commerciales qui rayonnent sur les territoires environnants).

Sur une superficie de 1130ha, la commune de Clisson comptait 5939 habitants au recensement de 1999. Clisson est le chef-lieu du canton éponyme, composé de 7 communes et regroupant plus de 18000 habitants. Les communes voisines de Clisson sont :

Gétigné (3076 habitants)

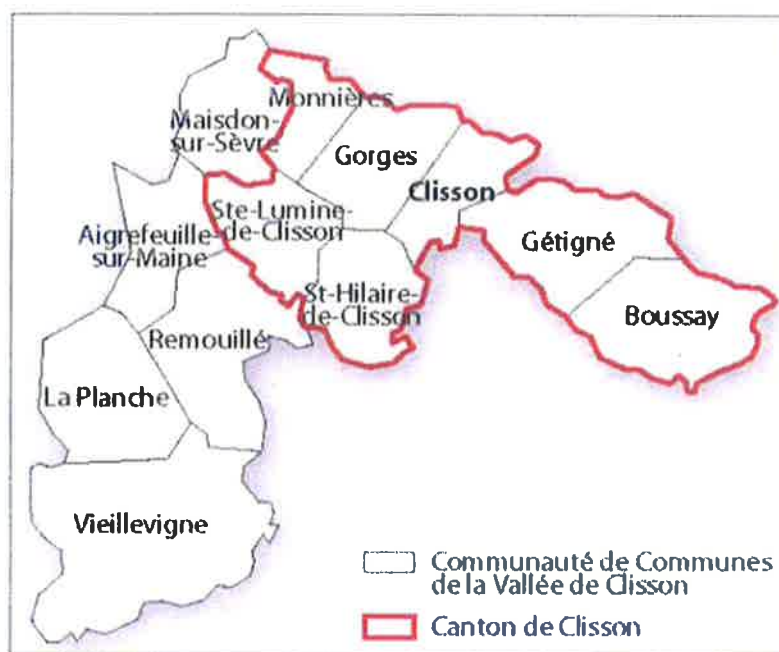
Gorges (2649 habitants)

Saint-Hilaire de Clisson (1475 habitants)

Mouzillon (1760 habitants)

Saint Crespin sur Moine (1411 habitants)

Cugand (2776 habitants)



Source CITADIA conseil –diagnostic territorial Mars 2005

La communauté de commune

Depuis 1993, Clisson fait partie, avec douze autres communes de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson.

Clisson appartient également au Pays du Vignoble Nantais qui promeut une identité culturelle partagée sur laquelle s'appuient les initiatives locales de développement économique. Proche de l'Océan, il s'étend des rives de la Loire au sud de la Loire-Atlantique. Le Syndicat de Pays se compose de 34 communes réparties en 6 communautés de communes et communauté d'agglomérations : communauté de communes de Sèvre, Maine et Goulaine, de Loire Divatte, de Vallet, de Grand lieu, ainsi que trois communes de la communauté Urbaine de Nantes.

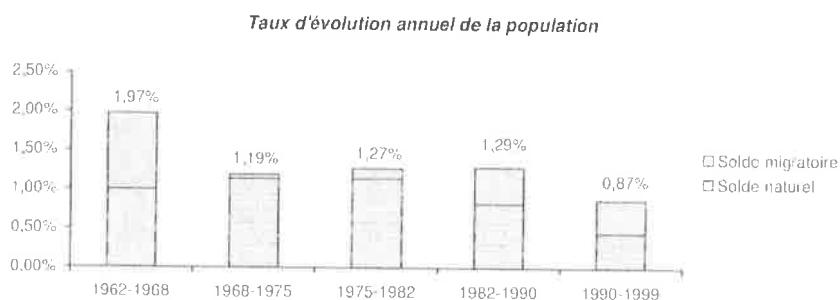
Le 25 septembre dernier, le comité syndical a entériné la dissolution du Syndicat Mixte du Pays du Vignoble Nantais à compter du 31 décembre 2006. Cette dissolution s'accompagne de la création d'un nouveau Syndicat Mixte du ScoT et du Pays du Vignoble Nantais

Le syndicat a pour objet de définir les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement durable. C'est un lieu privilégié de partenariat, de concertation, de coordination et d'animation des initiatives publiques en faveur du développement du territoire et d'accompagnement des initiatives privées sur ce champ de développement.

La directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire, est approuvée par décret du 17 Juillet 2006. Aux termes de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement peuvent fixer sur certaines parties de territoires les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

II. LE CONTEXTE SOCIO DEMOGRAPHIQUE

II.1 La démographie



Source CITADIA conseil –diagnostic territorial Mars 2005

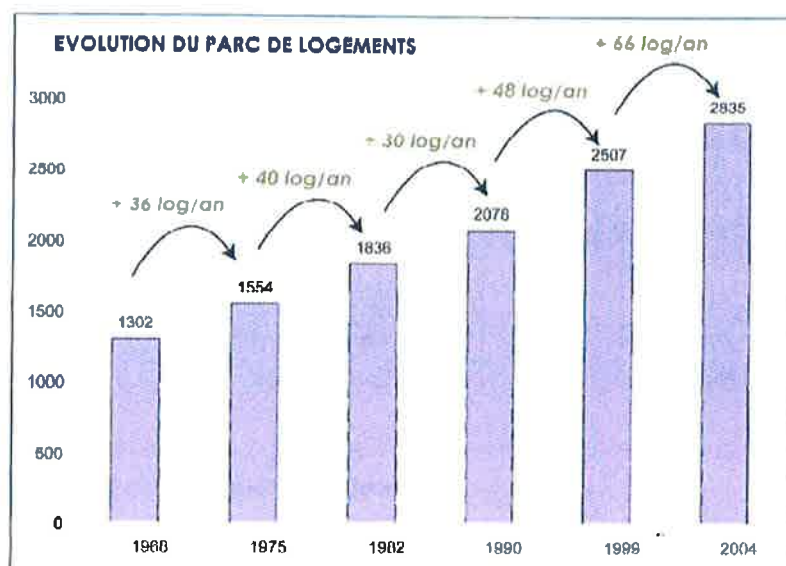
Clisson a enregistré une hausse de 2220 habitants entre les recensements de 1962 et 1999. Cette augmentation correspond à une hausse de près de 60% de sa population sur ces quarante dernières années.

La dernière décennie marque un ralentissement du taux d'accroissement annuel à 0,87%. Ce taux, même si il reste relativement élevé est soumis à une certaine diminution (il était encore de 1.29% sur la décennie précédente) mais il reste supérieur à la moyenne départementale.

Depuis dix ans la croissance démographique est liée à la fois à l'accroissement naturel et au solde migratoire. L'attractivité de la commune de Clisson s'évalue également à la proportion de nouveaux arrivants. 37% de la population actuelle est clissonnaise depuis peu car si 32% de la population a quitté Clisson, c'est près de 2199 habitants soit 40% de la population qui s'y est installée en dix ans.

Si la majorité de la population immigrant provient du département, il faut reconnaître que l'attractivité de la commune dépasse les limites régionales puisque 14% de la population en 1990 résidait hors de la région.

II.2 Un parc de logements en forte augmentation

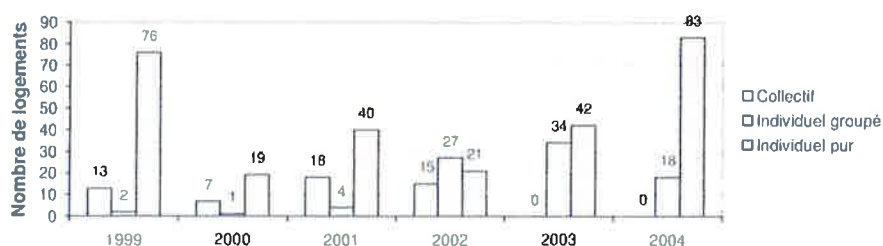


Source CITADIA conseil –diagnostic territorial Mars 2005

Globalement le parc de logements a connu entre 1990 et 1999 une augmentation de 20.5%, une tendance qui se renforce puisque l'augmentation au cours de la période interstitielle précédente (1982-1990) était d'environ 14%.

Sur les 2506 logements formant le parc immobilier de Clisson la proportion de résidence principale est de 91.5%. On observe au recensement de 1999 également une prédominance des maisons individuelles qui représentent 87.6% du parc, contre 12.4% d'immeubles ou d'habitations collectives. Les logements vacants représentent quant à eux environ 4.7 % du parc.

Typologie des nouveaux logements



Source CITADIA conseil –diagnostic territorial Mars 2005

Le taux de logement social est relativement peu élevé, 6.2% mais progresse nettement entre 1990 et 1999 (+30%) et tend à se diversifier grâce à plusieurs petites opérations de pavillons dispersées dans l'ensemble de la commune. Clisson comptait au premier janvier

2003 173 logements HLM un chiffre très supérieur à celui des autres communes de la communauté de commune de la vallée de Clisson.

En terme d'époque de construction le parc de logements est a peu près équitablement réparti. Moins d'un tiers des logements ont été construit avant 1950, 18.4% date d'avant 1915. Depuis, la construction s'est effectuée de manière régulière avec plusieurs vagues d'urbanisation, notamment sous forme d'habitat pavillonnaire depuis le noyau centre et ses faubourgs, vers le plateau viticole et vers le bocage au sud-ouest.

II.3 Les déplacements et la mobilité

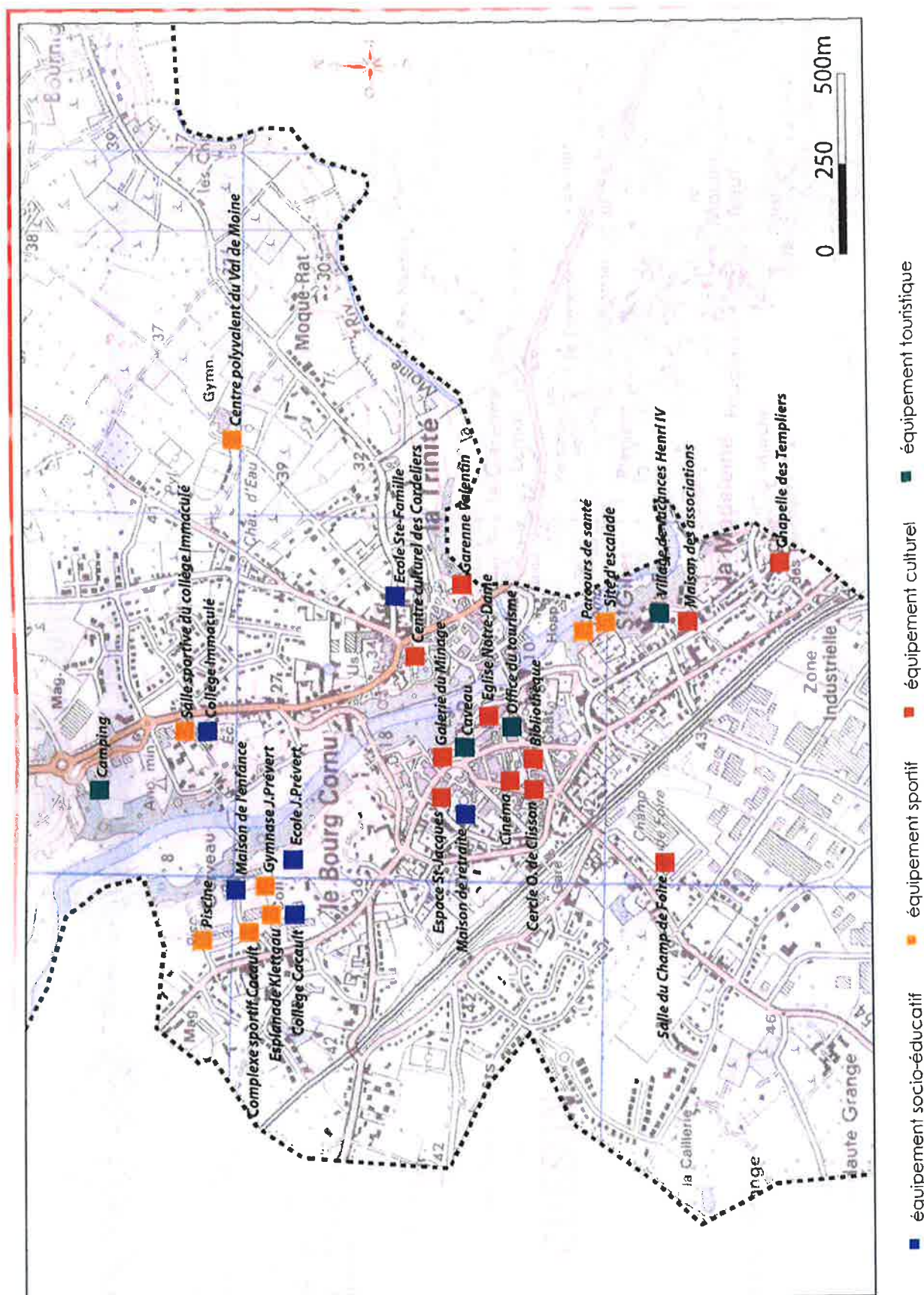
Le taux d'actif résidents et travaillant à Clisson est de 36.1%. Ce taux a diminué de 15 points entre 1990 et 1999. 10.8% de la population active travaillent dans l'unité urbaine de Clisson, unité regroupant quatre communes : Clisson, Gétigné, Gorges et Cugand. La majorité des actifs soit 45.7% travaille hors de Clisson mais dans le département. On note également un taux relativement important de gens travaillant hors de Loire atlantique, un phénomène qui s'explique par la situation géographique de Clisson en limite de département.

Dans ce contexte, les migrations alternantes ou migrations quotidiennes se développent de manière significative. La gare permet à 5% des actifs de ne pas utiliser la voiture et 8% n'ont pas de déplacements à effectuer (il s'agit pour la plupart d'actifs agricoles). C'est donc près de 73.7% des actifs qui utilisent leur véhicule particulier.

Déplacements liés au travail	1982	1990	1999
% actifs habitant et travaillant à Clisson	53,6%	46,5%	32,4%
% actifs du canton travaillant dans leur commune de résidence	50,2%	41,5%	29,7%

Source : INSEE RGP 82-90-99

LES EQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE



Source CITADIA diagnostic préalable au PLU Mars 2005

II.4 Les équipements et les services

Activités et services :

La commune est dotée d'un tissu commercial dense puisque l'on trouve pas moins de 3 marchés, de nombreux commerces de proximité en centre ville notamment sur la rue des halles, ainsi qu'un supermarché (en centre ville) et un hypermarché (sur la zone d'activité de Câlin).

La commune est également dotée de deux zones d'activité d'intérêt communautaire. A vocation commerciale et tertiaire, le parc d'activité de câlin s'étend sur une superficie de 21ha et regroupe une vingtaine d'entreprise soit environ 300 emplois.

Au sud de la ville, le parc industriel de Tabari est lui plutôt orienté vers les activités industrielles et artisanales. Une cinquantaine d'entreprises y sont installées qui génèrent environ 1500 emplois.

La commune est également dotée d'une superficie agricole de 443ha, essentiellement viticole.

Les équipements d'enseignements :

Il existe en tout quatre établissements scolaires sur la commune de Clisson. Deux sont des établissements publics : le groupe scolaire J. Prévert au nord Ouest de l'agglomération regroupe un certain nombre d'équipements tels que la salle de sport du collège Cacault, le gymnase J. Prévert. Ce groupe scolaire regroupe également les écoles maternelles et primaires qui accueillent au total près de 403 élèves.

La plupart de ces infrastructures sont également partagés avec le collège public Cacault situé à proximité. Il est également accessible aux communes du canton et regroupe environ 700 élèves.

Le quartier de la trinité accueille l'école privée St famille, la maternelle et l'école primaire regroupe un peu moins d'élèves que l'école publique (354 enfants).

Le collège privé Immaculé est au nord de l'agglomération le long de la route de Nantes. Accessible aux communes du canton, il accueille environ 455 élèves.

Les équipements sportifs et de loisirs :

Le centre polyvalent du val du Moine, un vaste équipement d'une vingtaine d'années se trouve à l'est de l'agglomération, il dispose de divers terrain plein air, d'une salle polyvalente et d'une salle de tennis de table. Il est ouvert aux élèves du collège en journée et aux associations et fonctionne également les soirs et week-end.

Le complexe sportif Cacault est utilisé en priorité par les élèves des établissements scolaires avoisinants. Il est composé d'une salle de sport et de terrains extérieurs.

La salle J. Prévert, en relation avec l'école est principalement orientée vers la pratique de la gymnastique.

La salle du collège Immaculée, salle couverte pouvant être louée pour une mise à disposition le soir notamment pour les activités de basket et de volley ball.

La piscine « aqua-val » est un équipement intercommunal permettant de nombreuses activités nautiques.

Enfin les bords de Sèvres accueillent un parcours santé et le site d'escalade.

Les équipements à vocation culturelle :

La Garenne Valentin désormais propriété communale.

Le cercle Olivier de Clisson, dans le quartier Notre Dame offre ses locaux aux répétitions d'associations culturelles, aux activités culturelles ou au club du troisième âge.

La maison des associations regroupe plusieurs activités. Elle est située dans le quartier St Gilles, en direction du sud et du moulin Plessard.

Les églises :

Deux églises sont en activité à Clisson :

L'église Notre dame, accueillant parfois des concerts.

L'église de la Trinité.

La bibliothèque :

Installée dans les bâtiment sur rue de l'ancienne école rue des halles et gérée par une association de bénévoles elle ne correspond plus aux besoins et au potentiel de développement de l'agglomération.

Cinéma :

Enfin, le connétable, cinéma associatif, dont la salle est classée « art et essais ». Il touche un public nombreux tant à Clisson que dans les communes environnantes.

Les équipements à vocation touristique :

L'office du tourisme, installé en centre ville près des Halles, apporte son service d'informations tant à l'échelle de la ville que de la communauté de commune.

Il participe fortement à l'animation de la ville par le biais de tout un tas de manifestation ou d'activités, circuits découvertes etc.....

Le terrain de camping municipal est situé derrière la zone d'activité commerciale en arrière de la RN149. Il semble aujourd'hui mal fonctionner, apparaît comme relativement vétuste et ne répond plus aux attentes des campeurs d'aujourd'hui (nécessité de diversifier les possibilités d'accueil et l'offre d'hébergement). Sa localisation semble de nos jours remise en cause sachant que les hypothèses ne sont pas limitées à Clisson mais s'orientent plutôt en lien avec la vallée.

Le centre de vacances Henri IV est situé au sud de l'agglomération. Il propose plusieurs entités de trois logements pour accueillir des familles. Récemment repris en gérance, le village de vacances outre les logements dispose de petites salles de travail, de réunion et d'une grande salle d'accueil. Un accord d'investissement entre la mairie et le bailleur va permettre une amélioration de la qualité du bâti et du confort afin de répondre aux demandes croissantes des comités d'entreprises ou d'associations souhaitant organiser des séminaires.

Il existe également à Clisson un réseau de chambres d'hôtes qui fonctionne relativement bien qui contribue à l'image du tourisme local, rural, l'identité de terroir déjà portée par la ville.

L'offre d'hébergement hôtelier n'est en revanche pas particulièrement développée. Cela s'explique en partie par le fait que le tourisme à Clisson est plutôt un tourisme à la journée souvent inclus dans des excursions plus larges (château de la Loire, Nantes littoral...). En regard de la situation géographique, entre des aires économiques dynamiques, cette absence d'offre d'hôtel pour les actifs en déplacement est à noter.

II.5 Les caractéristiques de l'économie locale

Catégories socioprofessionnelles de la population de plus de 15 ans			
	Clisson	CCVC	Département
Agriculteurs exploitants	0,4%	3,1%	1,3%
Artisans, commerçants, chef d'ent.	3,7%	3,5%	3,3%
Cadres et prof. Intellectuelles sup.	5,8%	3,3%	6,1%
Professions intermédiaires	15,5%	11,6%	12,8%
Employés	16,3%	15,6%	16,6%
Ouvriers	17,3%	22,6%	14,9%
Retraités	22,1%	21,1%	21,2%
Autres inactifs	18,8%	19,2%	24,0%

La population active en 1999 est de 2770 habitants. Parmi eux 89.4% ont un emploi et 10.3% sont au chômage avec un léger déséquilibre en défaveur des femmes qui sont plus touchées par le chômage (14.4% contre 6.8%)

Le secteur tertiaire concentre la majorité des emplois avec 63.2%, vient ensuite l'industrie avec 27.1% puis la construction avec 7.7% et enfin l'agriculture avec seulement 2% des emplois.

Le secteur tertiaire et les commerces :

La commune est dotée d'un tissu commercial dense, outre trois marchés, de nombreux commerces de proximité se trouvent sur le centre, principalement dans la rue des Halles et sur la place des douves, cette dernière accueillant également une moyenne surface. On trouve ensuite deux supermarchés, un LIDL sur la zone de Câlin et l'Intermarché sur la route de Gorges. Enfin un hypermarché est également présent sur la commune, il se trouve sur le parc de câlin, la zone d'activité située au nord de la ville.

L'industrie :

Une quinzaine d'industries sont actuellement implantées à Clisson. La plupart se situent dans les deux zones d'activité d'intérêt communautaire. Le parc d'activité de câlin s'étend sur une superficie de 21ha et regroupe une vingtaine d'entreprise soit environ 300 emplois.

Le parc industriel de Tabari est lui plutôt orienté vers les activités industrielles et artisanales, une cinquantaine d'entreprises y sont installées qui génèrent environ 1500 emplois.

L'agriculture :

De par l'exiguïté de son territoire, Clisson ne possède, en fait, de zones agricoles qu'au Nord-Est de son agglomération.

La surface agricole utilisée des exploitants (SAU) s'étend sur près de 39% du territoire clissonnais soit 443ha environ.

De la même manière qu'au niveau national, il semblerait que l'on assiste à une diminution du nombre d'exploitations et une augmentation de la surface moyenne.

L'activité majeure reste la viticulture avec une quinzaine d'exploitations. Concernant l'élevage, l'activité reste très marginale au sein de la commune et on l'aviculture est majoritaire avec 12 exploitations et près de 3800 bêtes.

III. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL ET OBJECTIFS RECHERCHÉS

Le secteur d'étude regroupe en réalité trois types d'entités urbaines aux caractéristiques différentes, sites contiguës qui nous font successivement depuis le centre ville cheminer vers le tissu pavillonnaire et la ville « agglomérée » puis la zone industrielle.

III.1 Généralités, caractéristiques des sites

Le centre ville

Du côté du centre ville, un îlot « historique » entre deux univers. A l'intérieur de l'ancienne ligne de remparts, le long des anciennes fortifications le parcellaire étroit et les constructions denses de la ville médiévale, de l'autre côté, un parcellaire plus lâche, un monde de jardins et de murs. Un îlot ceint du côté Sud et Ouest par les boulevards que forment l'avenue du général Leclerc et la place des Doves et qui s'arrête à l'Est sur la rue des Halles, l'ancienne voie traversant ce noyau historique, l'une des principales artères commerçantes de la ville. Le cinéma Le Connétable situé juste à côté est à l'étroit dans ses locaux et ne peut se projeter sur place à long terme (coût élevé d'une mise aux normes et extension limitée sur place, pas de possibilité d'extension à terme) ; la bibliothèque qui on l'a vu ne correspond plus aux besoins de l'agglomération, mais également le mauvais état d'un certain nombre de bâtiments sont autant d'opportunités de projet. Un projet de reconstruction, de densification de cet îlot de centre ville qui sera indissociable d'une réflexion sur les espaces publics et leur qualification.

Le quartier de la gare

Le deuxième site d'étude se trouve aux abords de la gare, en descendant au sud, vers le champ de foire. Un parking, un cœur d'îlot formé par des jardins, un bâtiment en ruine sur la place de la gare et enfin un projet de Pôle d'échange multimodale offrent un potentiel foncier en terme d'aménagement.

Un potentiel à considérer dans la perspective d'un développement des activités tertiaires autour de la gare et sur le nouveau quartier du champ de foire. Un projet nécessairement en interface avec le projet de PEM, de pôle d'échange multimodal engagé par la communauté de commune en partenariat avec la SNCF.

Le champ de foire :

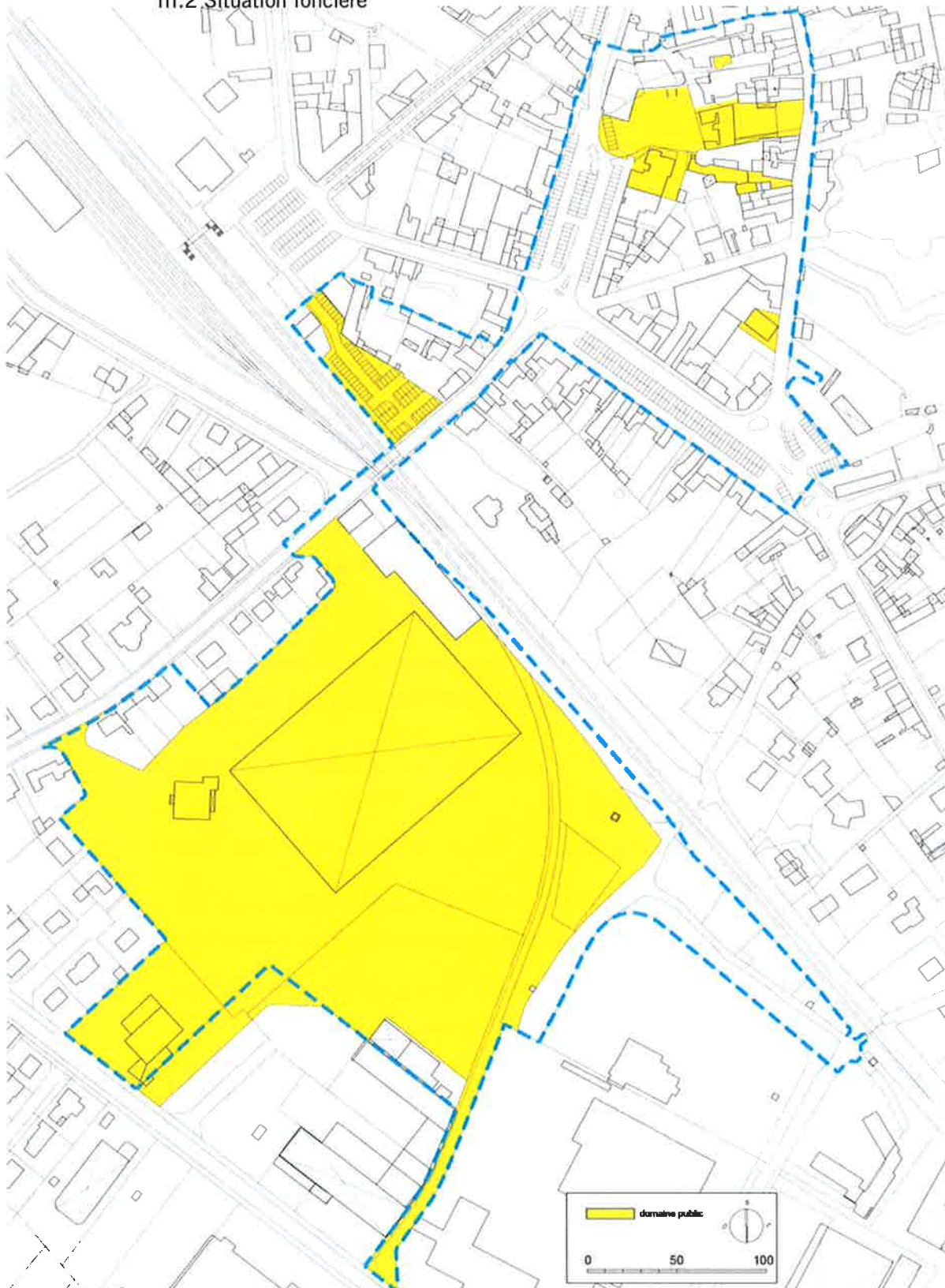
Enfin, le dernier site, occupé jusque là par l'ancienne halle, le marché aux bestiaux qui a fermé ses portes en 2001 représentant un emprise de quelques 5ha, à deux pas du centre ville. Une vaste emprise donc, cernée au sud par la rue des rosiers et la zone industrielle, à l'Ouest par la route de St Hilaire et le tissu pavillonnaire contemporain, à l'Est par une ancienne voie de chemin de fer désaffectée qui jadis irriguait le zone industrielle. Enfin au nord, le site est bordé par la voie ferrée puis des jardins familiaux.

Les objectifs de la municipalité concernant le site du champ de foire sont de renforcer l'attractivité du site par l'accueil complémentaire :

- D'une médiathèque à vocation intercommunale, d'échelle d'agglomération.
- D'un cinéma.
- De bureaux et locaux à vocation tertiaire en lien avec la zone de Tabari, d'une offre de stationnement complémentaire.
- Utiliser cet espace comme vitrine de la dynamique clissonnaise et comme capacité d'extension du centre ville.

Le site du champ de foire, sa transformation, est une opportunité de développer un projet urbain à l'échelle de l'agglomération de Clisson. Sa localisation et son ampleur en font un espace dont l'aménagement doit être maîtrisé par la ville (proximité de la gare, impact positif sur la vie commerciale du centre-ville, façade sur voie ferrée ...).

III.2. Situation foncière



La municipalité n'a pas à ce jour la maîtrise foncière de la totalité des parcelles existantes sur l'emprise de la ZAC. La réalisation de cette dernière implique donc l'acquisition d'un certain nombre de parcelles, notamment sur le site du centre ville.

IV. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

Pour la mise en œuvre de ce programme, la procédure de zone d'aménagement concertée a été choisie.

"Les zones d'Aménagement Concertée sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés" (art. L311-1 du Code de l'urbanisme).

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est donc un outil réglementaire à disposition des Communes pour mener à bien leurs projets d'urbanisation. Elle est d'ailleurs toujours lancée à l'initiative d'une collectivité publique.

La démarche consiste :

- À conduire des études préalables afin de définir le programme, les grandes lignes du projet au regard du site, en associant la population dans le cadre d'une concertation préalable,
- À entériner ces options dans le cadre de la création, objet du présent dossier.
- À élaborer un dossier de réalisation qui va définir les équipements publics complémentaires et les modalités de financement, ainsi que le programme global de constructions à réaliser.

Ce n'est qu'à l'issue de ces étapes préalables que les travaux d'aménagement et de construction du site de la ZAC du champ de foire pourront être engagés.

En retenant la procédure de Zone d'Aménagement Concerté, il s'agit également de fixer un cadre permettant une meilleure prise en compte des enjeux du projet, plus particulièrement en :

- Associant la population préalablement à la création de la ZAC puisque cette concertation est obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme.
- Fixant un programme des équipements publics, approuvé par la collectivité et qui s'impose à l'aménageur.
- Etablissant un bilan financier global de l'opération assurant ainsi une péréquation selon les différents secteurs, et évitant des secteurs où l'aménagement est défavorisé parce que les recettes sont plus restreintes.
- Faisant participer les constructeurs au coût des équipements publics, qu'ils acquièrent ou non leur terrain à l'aménagement.
- Ne nécessitant pas la maîtrise totale du foncier, support des différentes interventions d'aménagement.
- Permettant d'introduire des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales s'imposant aux futurs constructeurs de chaque bâtiment, dans le cadre des cahiers des charges de cession des terrains.

Contrairement à d'autres outils d'urbanisation, la ZAC est une procédure permettant d'établir a priori un engagement contractuel avec des opérateurs privés promoteurs/commercialisateurs. En offrant des garanties contractuelles aux investisseurs, la procédure de ZAC permet un partenariat serein et très en amont avec les promoteurs. La commune peut ainsi anticiper plus aisément le développement économique du secteur.

V. LE PROJET GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

A ce stade du projet, le programme immobilier est présenté à titre indicatif.

Le périmètre de la ZAC englobe une superficie d'environ 11.2 ha. Les surfaces cessibles seront d'environ 5.8 ha. Sur l'ensemble des sites (centre, gare et champ de foire

Le potentiel de la surface hors œuvre nette maximal à construire pourra être de 55 000m². Des espaces publics accompagneront l'aménagement de la zone. Ils seront composés de voies et d'espaces verts paysagers

Sur l'îlot du centre ville, la majorité du programme envisagé est composé de logements, avec une souplesse d'affectation des rez de chaussées permettant l'accueil d'activités commerciales. Le Cercle Olivier de Clisson devra également être relocalisé sur place et donc dans le cadre de la ZAC. Le projet envisage également une intervention sur les espaces publics et notamment sur la place du Connétable qui sera couverte avec réalisation d'un parking semi enterré.

Du côté du champ de foire le programme fixé est mixte, il s'agit d'associer un pôle culturel avec le nouveau cinéma « le Connétable » et la médiathèque, a un pôle tertiaire en lien avec le site de Tabari, et des logements sous forme d'un habitat diversifié et des services publics/privés qui s'avéreraient souhaitables pour la vie de ce nouveau quartier.

Le dossier de réalisation précisera ultérieurement ce programme.



VILLE DE CLISSON / SELA maître d'ouvrage délégué
Phase n°2 Site du Champ de foire et centre historique

Le 7 Juin 2006



Atelier Bruno Gaudin, Architecte
Complémenterre, Paysagiste
OTH Ouest, BET



OPERATIONS DE REHABILITATION

CONSTRUCTIONS NEUVES

VI. LE PROJET

VI.1 Le site de l'îlot du centre ville

Opérations de réhabilitation

La première opération concerne les bâtiments patrimoniaux de l'ancienne l'école, dans laquelle huit logements (quatre sur rue, quatre autres en coeur d'îlot) sont réalisés. La limite entre l'école et la place Jacques Demy est reconstituée, offrant des espaces extérieurs privatifs aux deux logements à rez-de-chaussée et ménageant leur intimité. La reconstitution de cette limite clarifie le statut des espaces en donnant une limite claire au domaine public. Les places de stationnement nécessaires à l'opération se trouvent dans le nouveau parking sous la place.

Une seconde opération concerne les immeubles appartenant au diocèse et donnant sur la rue des Halles. Quatre logements peuvent être créés tout en conservant les activités commerciales existantes à rez de chaussée. Les places de stationnement nécessaires se trouvent sous la place dans le parking commun à l'ensemble des opérations de la partie nord de l'îlot (au-delà du passage Lemot).

Opération de constructions neuves

La première opération de construction neuve se trouve dans la partie nord de l'îlot, autour de l'actuel passage du chapeau rouge. Elle nécessite la démolition de deux bâtiments répertoriés comme «architecture d'accompagnement» par la ZPPAUP. Une démolition d'ailleurs déjà envisagée dans les fiches d'interventions et préconisations de la ZPPAUP (cf. ZPPAUP fascicule II propositions d'actions et de mise en valeur. P : 28). Notre projet se veut une intervention délicate, il s'agit de conserver les qualités et l'esprit du lieu, de saisir cette occasion pour changer l'alignement existant du passage, rendre ainsi une lisibilité et une cohérence à cette partie de l'îlot historique, à ces chemins de traverses entre boulevards et rue centre.

Des continuités sont recrées, des mitoyennetés sont constituées, perpétuant l'esprit des constructions existantes tant dans leur forme que dans leur implantation. La venelle du Chapeau Rouge conserve

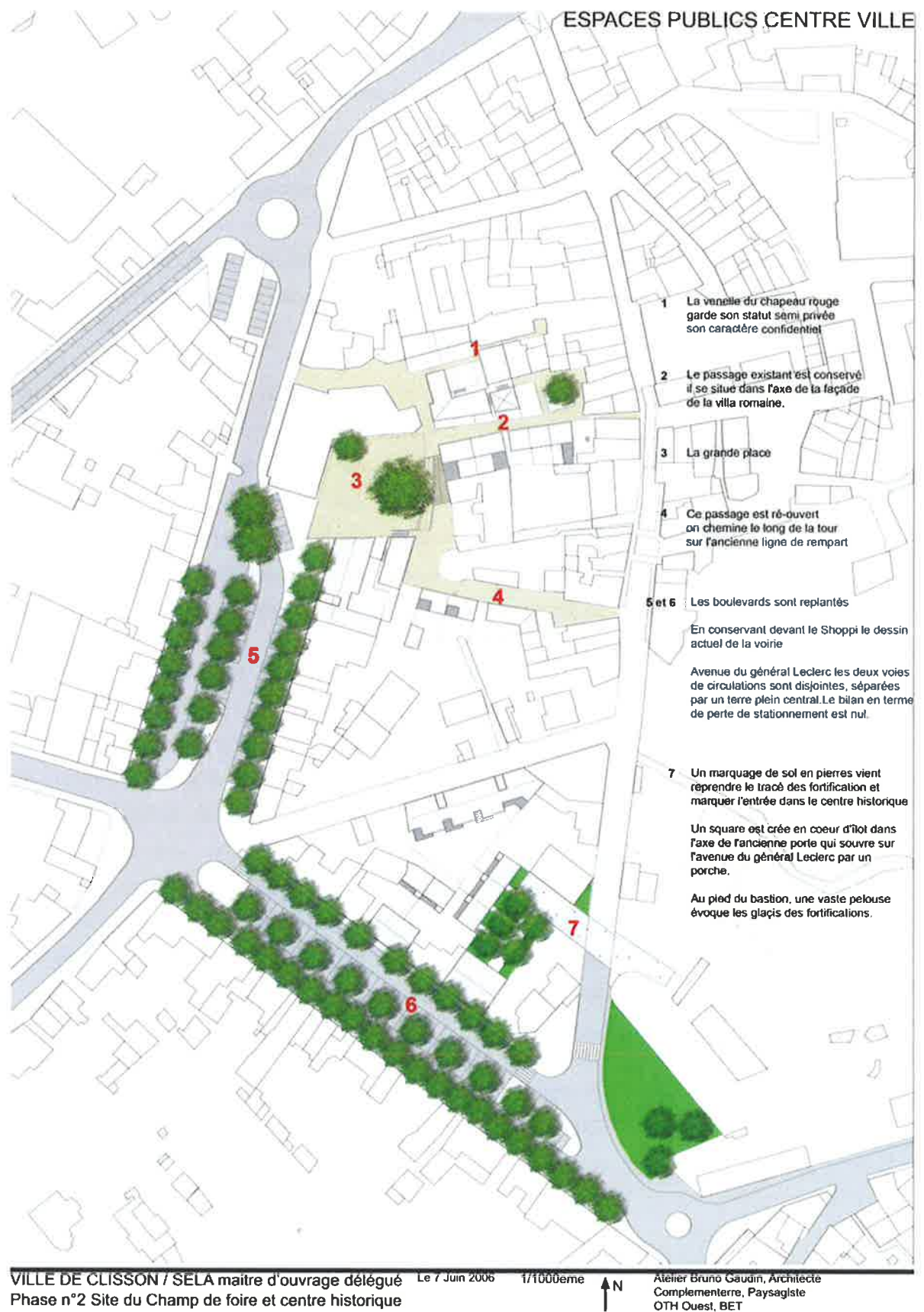
donc son caractère intime et semi privé. Un ensemble de petites maisons et un petit collectif de six logements sont réalisés en lieu et place des bâtiments démolis. Des commerces peuvent se trouver à rez de chaussée le long du passage entre la place du connétable et la rue des Halles.

Ce passage issu de nouvel alignement de la première opération est maintenant dans l'axe des arcades de la villa romaine. Il rejoint la rue des Halles, se dilatant et longeant une petite cour, un espace public approprié, offert aux habitants dont les logements existants et créés prennent accès.

La seconde opération se trouve de l'autre côté, sur les terrains appartenant à l'association diocésaine et occupés actuellement par le cinéma et des garages donnant sur la cour de l'école. La limite Sud du nouveau tracé du passage est ici constituée par un ensemble de murs et de maisons, venant s'installer en prolongement des bâtiments de l'école depuis la place Jacques Demy. Quatre petites maisons avec jardin attenant ou cour d'entrée peuvent être réalisées.

L'autre lot concerne le passage au pied de l'ancienne tour. Le bâtiment des anciens luminaires du connétable est abattu et le passage re-ouvert. Une intervention nécessaire qui ouvre la place Jacques Demy sur la rue des Halles dans sa partie sud venant rompre avec l'effet de « cul de sac » actuel. Les limites de ce passage demandent à être reconstituées avec soin, une reconstruction qui demande l'acquisition de deux fonds de parcelles qui le bordent afin de disposer d'une emprise suffisante pour pouvoir, à l'image du passage haut, constituer une limite « habitée ». Deux petites maisons trouvent ici leur place.

La dernière opération de la partie nord de l'îlot suppose la démolition du cercle Olivier de Clisson. La forme même de ce bâtiment, son implantation en retrait sur la place des Doves mais également ses multiples décrochés et accès, en font un élément venant considérablement complexifier toute intervention sur la place. Sa démolition permet la reconstruction d'un petit immeuble à R+1 qui est à même d'accueillir un petit équipement ou une surface commerciale à rez de chaussée et le cercle Olivier de Clisson en étage. Ce bâtiment vient cadrer depuis l'espace public la perception de la place, formant seuil avec la villa romaine.



Restructuration de la place Jacques Demy

Comme l'a montré notre diagnostic, les espaces environnant sont très largement contraints par la voiture. L'objectif de ce projet est de prendre acte de la position stratégique de la place à la jonction entre boulevard et venelles menant à la rue des Halles et d'offrir ici une respiration, un lieu naturellement traversé par les piétons et riche en échappées et vues qu'il offre sur le paysage urbain.

Nous avons donc considéré comme problématique de faire pénétrer la voiture au coeur de l'îlot de centre ville. Aussi dans tous les cas, le stationnement privé pour les opérations de constructions neuves est reporté dans un parking en sous sol de la place Jacques Demy. Ce parking intègre bien entendu la sortie de véhicules, la rampe de la villa romaine et son parking. Il offre 25 places et répond à la totalité des besoins en stationnement des opérations neuves. Notre projet vise à constituer une place publique en lieu et place du stockage de voitures qui dégrade considérablement la perception du centre ville. Cette place est bordée au nord par les commerces qui se trouvent sous les arcades de la villa romaine. En fond de scène, le long de l'école on devine le passage.

Mise en valeur de la porte sud

Enfin un dernier projet concerne l'emprise occupée par Noz et la porte sud de la ville.

Une opération relativement importante combinant commerces à rez-de-chaussée sur la rue du Général Leclerc avec logements au dessus, et petits immeubles sur le passage privé et en coeur d'îlot. Dix sept logements dont cinq maisons peuvent être réalisés sur cette emprise. Un parking commun à l'ensemble de cette opération se trouve en sous sol (en fait demi enterré au vu de la topographie du site).

L'ancienne porte est remise en relation avec les remparts par un simple traitement de sol. Un porche est créé sur la rue du Général Leclerc permettant d'accéder à un jardin public, sorte de petit square qui en même temps qu'il donne adresse à une série de petites maisons, offre une cour au bâtiment de l'ancienne porte.



VILLE DE CLISSON / SELA maître d'ouvrage délégué
Phase n°2 Site du Champ de foire et centre historique

Le 7 Juin 2006

1/1000ème



Atelier Bruno Gaudin, Architecte
Complémenterre, Paysagiste
OTH Ouest, BET

VI.2 Le site de la gare – rue Bertin.

Cet îlot occupe une position stratégique donnant d'un côté sur le parvis de gare, de l'autre sur la rue Bertin. Il s'agit aujourd'hui d'un lieu à l'intériorité très marquée, un lieu domestique, occupé actuellement par des jardins, une parenthèse, loin de la circulation ferroviaire et automobile.

Notre proposition consiste à implanter un petit immeuble tertiaire naturellement adressé sur le parvis de la gare, avec un stationnement dédié accessible par une voie créée longeant la voie ferrée en direction de la rue Bertin (sur l'ancien parking).

La lisière de la voie ferrée est constituée le long de cette rue par de petite opération de maisons avec leurs jardins dans le prolongement du pavillon existant conservé. Les maisons sont orientées est / ouest afin d'éviter une frontalité trop dure avec la voie de chemin de fer.

En face de cette petite opération, de l'autre côté de la rue, deux bâtiments viennent créer une grande cour, un intérieur d'îlot reconstitué donnant adresse d'un côté à quelques maisons accolées avec jardins, de l'autre à une petite opération de logements semi collectifs construits à l'alignement sur la rue Bertin.

La rue Bertin est recalibrée, l'alignement existant est légèrement reculé côté Ouest de la voie offrant un gabarit suffisant pour produire un profil dissymétrique. Un trottoir simple loge notre opération, une piste cyclable double sens et un autre trottoir se retrouvent de l'autre côté de la bande roulante.

Trois ou quatre maisons et seize à dix huit logements en petit collectifs peuvent prendre place dans cette opération. Une autre opération tertiaire d'environ 1000m² Shon se trouve sur la place de la gare, côté Est de l'îlot.



VI.3 Le site du champ de foire

Répartition des programmes

L'une de nos préoccupations est de proposer une répartition des différents programmes. Nous proposons de disposer les deux équipements que sont la médiathèque et le cinéma vers le haut du site. Ils participent ainsi pleinement de la composition et de l'identité du quartier en constituant une sorte de pierre angulaire. Simultanément, ils s'ouvrent vers le centre ville et constituent un point d'appel, une liaison dynamique d'un quartier à l'autre. Le cinéma est disposé face à un espace public majeur, le mail, et en bordure de la promenade piétonne qui s'enroule en quelque sorte le long de sa façade. Ce programme est un élément important d'animation non seulement du quartier du Champ de foire mais plus largement de la ville. Le lien qui l'uni avec la séquence des espaces publics et promenades signifie cette importance.

La médiathèque fait face au cinéma, il y a complémentarité entre ces deux équipements majeurs. En les plaçant à proximité l'un de l'autre, il s'agit de créer un pôle d'attractivité, un cœur de quartier autour duquel pourrait se greffer à terme le commerce et l'animation propre à la vie urbaine. Ces éléments constituent en outre un premier plan vis-à-vis de la voie ferrée reléguant les opérations de logement à un écart raisonnable des voies

C'est dans cet esprit que nous avons également dispersés les "immeubles plots" de programmes tertiaires sur chacun de nos vastes îlots. Aux entrées du site, en « façade », ils participent de la vie du quartier, de la mixité des usages, de la diversité du paysage urbain. Ces petits immeubles sont considérés comme une composante naturelle du tissu urbain. A ceux-ci, nous pouvons associer les rez-de-chaussée des bâtiments voisins qui pourraient également accueillir selon la demande, diverses activités nécessitant des surfaces plus modestes. A défaut, ces rez-de-chaussée seront alloués à de l'habitat.

Le reste des opérations est composé en majorité d'habitat sous la forme d'une offre la plus diversifiée possible. Les opérations combinent donc, à l'échelle du lot, des logements en petit collectifs, des individuels groupés (type «maisons en bande» ou «maison superposées») et des habitations individuelles. Différentes façon d'habiter qui génèrent bien entendu des modes d'appropriations différents des espaces extérieurs.

LE CHAMP DE FOIRE

Notre première hypothèse consistait à établir un premier maillage de voirie sur le site. Trois voies sont ainsi tracées. La première se trouve au nord du site, le long de la voie ferrée, elle permet de ne pas constituer un quartier fermé sur cette partie de la ville. Prenant naissance sur la rue des Miroirs, l'une des artères principales du site, une seconde voie reprend la première. A la croisée de ces deux axes principaux, une place est créée, un espace public pour venir flâner et se rencontrer. Enfin, une troisième voie venant de la rue de la République, se dirige vers le site, elle permet de créer un lien direct entre le site et la ville. Cette voie va être conçue comme un système de voies uniques. Cette voie va être conçue comme un système de voies uniques. Cette voie va être conçue comme un système de voies uniques.

un espace public structurant dans le prolongement de la rue de la mare rouge d'un côté, et reprenant le second passage sous la voie ferrée.

Les commerces, activités et équipements trouvent naturellement leur place sur les voies principales.

Une langue de terrain actuellement en friche et persistant au milieu de la zone industrielle du long du site. Un espace dégagant un fort sentiment d'isolement, une qualité qu'il convient de préserver.

Vient recadrer le site avec les parcelles environnantes, la ceinture des pavillons existants par un système d'implantation.



VILLE DE CLISSON
LES SITES DU CHAMP DE FOIRE ET D'UN LOT DU CENTRE HISTORIQUE

ETUDE DE DEFINITION
ANALYSE DU SITE DU CHAMP DE FOIRE

Atelier Bruno Gaudin, Architecte
Complémentaire, Paysagiste
OTH Ouest, BET

PHASE 1
11/01/2005

Le réseau viaire

Le point de départ du maillage viaire se compose de trois voies principales découpant le site en trois grands îlots.

Au nord, une première voie est créée le long de la voie de chemin de fer, dans le prolongement de la rue de la Mare Rouge, elle rejoint le second passage sous la voie à l'est du site. Elle permet de ne pas constituer un quartier en impasse contre la voie ferrée, mais de lui offrir une façade urbaine, une façade ouverte sur la ville. Cette rue, traitée à la manière d'un mail planté, offre un traitement unitaire se prolongeant d'un côté vers la nouvelle gare sud, de l'autre vers les jardins privés le long des voies de chemin de fer. C'est un système venant articuler à la fois la limite formée par la voie SNCF mais également les éléments de natures différentes qui la bordent. Elle est à sens unique depuis le mail jusque la sortie du site vers la gare et ce afin d'éviter les éventuels risques liés au passage à niveau.

Une seconde voie part de la rue des Rosiers et axée sur le château rejoint la première. C'est l'épine dorsale de ce nouveau quartier, l'axe à partir duquel vont s'organiser les profondeurs, les intérieurs d'îlots. Notre épine dorsale nord/sud se dilate jusqu'à devenir un large "Cour". Un espace public majeur, aux dimensions généreuses, un espace alliant la capacité d'accueillir non seulement une double rangée de stationnement, mais également des promenades et une série de petits jardins ou de squares. Un espace public généreux qui incarne l'identité de cet ensemble urbain tout en restant ouvert sur l'horizon plus vaste de la ville de Clisson et la silhouette tutélaire de son château.

Enfin une troisième voie permet depuis la route de St Hilaire de venir boucler ce système de circulation, donnant la possibilité d'établir des bouclages en sens unique en même temps qu'elle permettra au quartier de fonctionner jusqu'à la démolition du hangar présent à l'entrée du site.

Sur la partie Est du site, en longeant le quai et en suivant l'ancienne voie de chemin de fer irriguant la zone industrielle se développe une sorte de « ruban paysager ». En cohérence avec les jardins privés se trouvant le long de la voie de chemin de fer, un jardin collectif vient constituer la lisière de la zone industrielle et former un cœur d'îlot au caractère intime, un lieu à l'écart à l'intériorité marquée.



Composition des îlots

La règle générale consiste tout d'abord à permettre un découpage de ces îlots en "lot". Il s'agit de créer des unités résidentielles qui ont une autonomie avec leur propre assiette foncière, leur organisation interne distributive, leurs stationnements et leurs espaces extérieurs.

Ce découpage est un élément essentiel tant du point de vue opérationnel que sous l'angle de la constitution du tissu urbain. Entre l'échelle de l'espace public et celui du logement ou de l'édifice on met en place l'échelle de "l'unité résidentielle". Cette unité associe des typologies d'habitats différenciées : de la maison au petit immeuble en passant par les maisons groupées. Elle associe également une palette d'espaces extérieurs : jardins privés, jardins collectifs ou cours. Des espaces extérieurs qui organisent la vie en cœur d'îlot, des vides qui accueillent des usages différenciés et complémentaires tout autant qu'ils dessinent la forme de ville. On mesure ici, la nécessité d'inscrire le découpage du projet urbain dès l'origine de sa conception. Une démarche qui s'oppose à celle qui consisterait à fragmenter à posteriori un plan masse conçu d'un seul tenant. Chacune de ces unités résidentielles a naturellement une adresse sur l'espace public qui se manifeste par une brèche, une cour ouverte, un porche ou un hall. Ce sont là autant de manières d'introduire un rapport entre l'espace public et la profondeur du tissu, de tenir l'alignement et dans le même temps d'introduire des ouvertures, des transparences, des discontinuités.

Chaque orientation urbaine appelle une réponse différente et développe une typologie différente. Ainsi les figures urbaines des îlots bordant la rue de St Hilaire sont des formes plutôt fermées, générant des intimité marquées, répondant à des contraintes et à des problématiques plus urbaines. A l'inverse les îlots de la partie Est du site, au contact de la zone industrielle se développent en équerre, ce sont des figures plus ouvertes. Le "Cour" se termine au sud par un immeuble montant à R+6, un élément ponctuel, à l'échelle de ce vaste espace public jouant un rôle de signal, de repère pour ce nouveau quartier. Cet immeuble n'est pas visible depuis les lieux historiques stratégiques de la ville de Clisson (Garenne Lemot et place de la Trinité), il n'est perceptible que depuis les abords immédiats du nouveau quartier.

A l'ouest du mail les espaces publics mettent en jeu des gradations entre sphère privée et publique, entre immeuble ou habitation collective et habitat individuel. Cette gradation s'opère par un système de cours ouvertes sur la rue. Ces espaces semi privé, en même temps qu'ils contribuent à la qualité des espaces publics, ici de la rue, donnent accès par un large porche à une série de stationnements en partie sous l'immeuble collectif et à un cœur d'îlot articulant un petit jardin au centre, donnant accès à des petites maisons en bande et à leurs jardins.

Un autre îlot se trouve au sud de la partie ouest du site, une petite impasse permet les sorties de véhicules des pavillons existants en même temps qu'elle donne adresse à un petit groupe de maisons individuelles. Au-delà de ces parcelles, un petit chemin est ménagé dans l'axe de celui que l'on retrouve de l'autre côté de la route de St Hilaire. Il permet un accès secondaire par des jardins privatifs à une petite opération de logements semi collectifs bordant notre troisième voie. Cet îlot aboutit sur le mail avec la « tour », un immeuble à R+6.

Du côté Est du mail, vers la zone industrielle, deux venelles dessinent un vaste îlot. Elles se terminent par quelques marches et rejoignent la promenade de l'ancienne voie de chemin de fer.

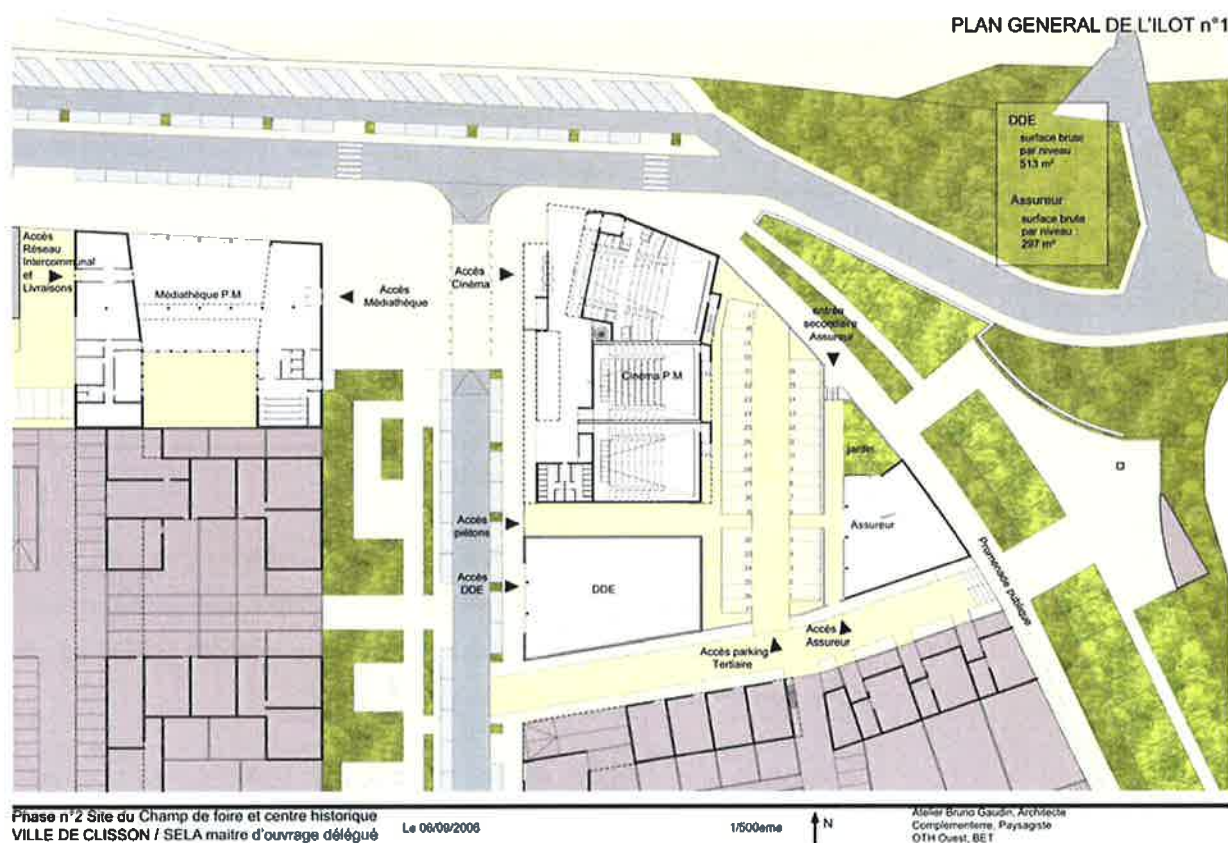
Le front bâtis sur le mail, plus continu que de l'autre côté est formé par trois petits immeubles collectifs séparés par des ruelles privées. Ces immeubles hauts de trois étages (quatre ponctuellement) s'articulent en équerre avec une autre opération de logements semi collectifs, des maisons groupées dont les rez-de-chaussée possèdent des jardins privatifs. Un espace végétalisé collectif referme la figure le long des passages privés. Il s'agit d'un espace vert généreusement planté et venant refermer des sortes de grandes cours. Ces opérations menées du côté de la zone industrielle sont plus ouvertes, instaurant un dialogue avec cet espace étonnant qui est cette ancienne voie de chemin de fer désaffectée. Elles donnent ainsi une résonance plus large à l'intimité et au sentiment d'intériorité qui se dégage de cette promenade. La gradation de la forme même du bâti permet de constituer un arrière, une lisière délicate et fragmentée. Une façon d'éviter une frontalité trop unitaire et trop marquée face à l'hétérogénéité et à l'éclatement de la zone industrielle.

Une voie privée traverse ensuite l'îlot du nord au sud. Cet espace en même temps qu'il accueille quelques places de stationnements articule les immeubles sur rue avec l'opération de maisons individuelles qui viennent terminer la composition urbaine, surplombant la promenade vélos et piétons.

Les opérations tertiaires se trouvent pour deux d'entre elles en entrée de site, l'une au nord dans la continuité du futur développement tertiaire de la gare, l'autre sur la rue de Rosiers.

La dernière opération forme un petit îlot avec le cinéma, au nord est du site. C'est par lui que nous envisageons de débiter l'aménagement du quartier du Champ de Foire.

Le gabarit de l'opération est de R+3 sur les axes principaux, R+2 sur les voies secondaires et R+1 en cœur d'îlot.



VII. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

Le projet se justifie en regard des règlements d'urbanisme en vigueur, il est compatible avec le POS actuel et respecte également les prescriptions de la ZPPAUP pour ce qui est de l'îlot du centre ville historique.

Il répond également aux objectifs de la commune de développer une pensée cohérente sur les deux sites d'intervention en terme de démarche de projet, mais également de continuité urbaine entre le futur quartier et le centre historique par le réaménagement et la requalification de la rue Bertin notamment par son recalibrage permettant une circulation plus sécurisée des flux piétons et cyclistes.

Un objectif également poursuivi par la mise en place d'une trame viaire s'intégrant dans la continuité du maillage existant (notamment les venelles et passages du centre ville). Les projets favorisent la mise en œuvre d'une urbanisation cohérente et fonctionnelle.

Le projet répond aux exigences et aux préoccupations de la commune en terme de développement des activités tertiaires par la création d'un « pôle » à même d'enclencher une dynamique, vers le quartier de la gare notamment. Il offre aussi une réponse en terme de densité et de mixité des programmes ainsi qu'une souplesse en terme d'affectation des différents programmes qui pourront faire l'objet d'un réajustement en cours de réalisation. L'objectif de densité recherchée vise à constituer un véritable quartier urbain, rejetant d'emblée la configuration du lotissement pavillonnaire et la dispersion du bâti qui caractérise les périphéries urbaines.

Sur le site du champ de foire, la logique urbaine mise en place permet, conformément aux vœux de la municipalité d'envisager ultérieurement un développement du nouveau quartier à l'Est sur le site de l'actuel site industriel de Tabari.

Ces voies sont conçues comme de véritables espaces publics et non comme de simples espaces fonctionnels de flux et déplacements. Une des conditions de la qualité de ces espaces publics est leur nombre restreint et ceci à plusieurs titres. En premier lieu, on pourra citer le réalisme de l'économie du projet qui exige que l'on place son énergie judicieusement, afin de garantir non seulement la faisabilité de

l'opération mais aussi sa qualité et sa pérennité. Il s'agit donc dans cette démarche d'éviter de disperser ses forces. Cette exigence d'économie est concomitante avec l'idée qui est la nôtre d'envisager l'espace public comme devant répondre à une nécessité première, celle de distribuer rationnellement l'espace urbain. Distribuer efficacement îlots, lots et parcelles.

Les projets mis en œuvre sont extrêmement contextuels, ils attestent d'une grande attention portée aux différentes situations urbaines et paysagère des sites et ce à toute les échelles d'intervention. Les accroches urbaines de ce nouveau quartier sont traitées avec soin, de petites opérations particulières viennent en signaler les entrées sur la rue de St Hilaire et la rue des Rosiers.

Le découpage et l'allotissement du site du champ de Foire permettent d'engager les constructions dès 2007, sur la base du POS actuel et du PLU, au moins pour ce qui concerne les deux immeubles tertiaires (assurance et DDE) et le cinéma.

Le projet du centre ville prend en charge la question et le devenir des bâtiments patrimoniaux et notamment de l'école et de la bibliothèque.

VIII. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La création de la Z.A.C. du Champ de Foire et du centre ville aura un impact indéniable sur l'environnement dans la mesure où cet aménagement modifiera l'occupation des sols actuelle.

L'analyse des impacts du projet sur l'environnement a été décomposée en deux aspects distincts :

- analyse des impacts en phase travaux, temporaires et concentrés sur la période de chantier ;
- analyse des impacts durables sur l'environnement.

VIII.1 Impacts temporaires liés au chantier

Impacts sur les milieux physiques

En fonction du phasage programmé, la durée totale des travaux peut être globalement estimée de 5 à 8 ans. Ces travaux généreront un certain nombre d'impacts temporaires.

- Sol et sous-sol

L'ouverture des pistes d'accès aux zones de construction et d'aménagement aura pour conséquence de modifier localement la structure du sol et son degré de compaction.

Les constructions des fondations entraîneront une perturbation de la structure du sol, en particulier au niveau des bâtiments et des parkings souterrains ou semi enterrés à créer.

- Eaux de ruissellement

Des pollutions très localisées pourraient intervenir suite à des ruptures de flexibles sur des camions, ou à des renversements de produits polluants présents sur le chantier (peinture, huiles). La pollution engendrée serait alors réduite au maximum une centaine de litres environ.

L'impact majeur concernant les eaux de surface résultera des risques de transfert de matières en suspension (lessivage des terrains remaniés) vers les eaux superficielles.

- Air

Émissions atmosphériques des engins et véhicules participants au chantier (CO₂, NO_x, SO₂, CH₄).

Dégagement de poussières si les travaux ont lieu en période sèche.

Impacts sur le milieu naturel

Pendant la phase des travaux, une perturbation des espèces présentes sur le site sera provoquée par : Le bruit et les vibrations et Le remaniement du substrat.

Les travaux causeront une perte ou une modification des habitats, et des perturbations sonores.

Impacts sur la qualité des milieux :

- Nuisances sonores :

-Bruit généré par les engins utilisés pour le transport des matériaux de construction sur le site du projet.

-Bruit généré par les travaux de terrassement.

L'impact sonore sera uniquement perceptible durant la période de travaux

- Impacts liés à la production de déchets

Durant la période des travaux, ces derniers engendreront la production de déchets :

Les déchets inertes engendrés seront essentiellement :

-Des terres arables issues de l'horizon humifère et des horizons supérieurs du sol.

-Des résidus de béton.

-Des terres stériles éventuellement issues des horizons profonds du sol.

A ces déchets inertes viendront s'ajouter en très faibles quantités des déchets industriels banals. Ceux-ci seront liés à la fois à la présence du personnel de chantier (emballages de repas et déchets assimilables à des ordures ménagères) et aux travaux (contenants divers non

toxiques, plastiques d'emballage, ...). Ces volumes sont difficiles à évaluer mais ils ne devraient pas dépasser quelques dizaines de m³.

Enfin quelques déchets industriels spéciaux seront engendrés en très faibles quantités, contenant de produits toxiques (graisses, peintures...).

Les déchets industriels spéciaux et les résidus de béton seront évacués du site conformément à la réglementation en vigueur. Les terres seront valorisées et/ou régaliées sur le site.

- Paysage

Durant la phase des travaux, un indéniable impact visuel sera généré sur le secteur. Cet impact sera dû essentiellement à la présence :

Des engins de chantier, des stocks de matériaux de chantier, des baraquements de chantier, ainsi qu'aux travaux de terrassement.

- Patrimoine culturel

Lors des travaux, toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie, devra être déclarée sans délai au Service Régional des Affaires Culturelles, conformément à la législation en vigueur (loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques).

Autres nuisances

Parmi les autres nuisances qui pourraient être engendrées, notons le risque d'avoir des dépôts de poussières ou de boues sur les routes d'accès au chantier pendant la période des travaux.

Impacts sur le milieu humain

- Trafic engendré

La période de travaux sera une source de trafic supplémentaire sur le secteur.

Occasionnellement sur le secteur du centre ville en particulier, la circulation des véhicules pourra être perturbée (rue en sens unique ou barrée).

Les plus gros engins (terrassément) resteront dans l'emprise de la ZAC. Le trafic des camions gros porteur sur les voiries locales, sera donc réduit à une courte période au début et à la fin des travaux.

- Impact socio-économique

Le chantier va contribuer au développement économique local et à la création d'emplois temporaires notamment (entreprises et artisans locaux). Parallèlement, un impact positif sera à noter sur les activités de services locales (restauration, hébergement, ...).

Organisation générale du chantier.

Le périmètre du chantier sera clairement identifié et délimité, afin d'éviter le passage d'engins hors de celui-ci.

Si nécessaire, le sol pourra être humidifié lors des travaux, pour éviter la formation de poussière.

Les installations de chantier seront implantées en zone non vulnérable pour la ressource en eau. Les aires de stockage de carburants et d'huile, de garage et d'entretien des engins de chantier et autres véhicules seront étanches. Leurs eaux de ruissellement seront récupérées dans un bassin où elles seront décantées et déshuilées avant leur rejet dans le milieu naturel.

Conclusions sur les impacts temporaires liés au chantier

L'établissement d'un planning des travaux à réaliser par îlot est prévu.

Les opérations à mener seront regroupées par îlot et suivront une certaine logique afin de ne pas effectuer les travaux de manière anarchique.

Par exemple, les travaux effectués sur le premier îlot du site du Champ de foire sera concentré autour du Cinéma. L'aménagement suivant sera contigu à cette zone puis les autres également.

Il a donc été décidé d'intervenir ponctuellement dans le temps et l'espace.

Les impacts temporaires liés au chantier en seront alors d'autant plus limités.

VIII.2 Impacts permanents

Impacts sur le milieu physique

- Impacts sur la pollution des sols et des eaux

La création de la Z.A.C. du Champ de Foire et du centre ville entraînera :

Un surplus d'eaux usées à traiter, lié au programme de logements et de développement des activités sur le site.

Une diminution des surfaces imperméabilisées : suppression du grand parking du Champ de Foire et aménagement d'espaces verts tel que le mail.

Les eaux usées devront être collectées et acheminées vers la station d'épuration de la Commune.

Actuellement, une partie des réseaux (eaux usées et eaux pluviales) sont toujours de type unitaire (pas de séparation des EU et EP). Lors de l'aménagement de la ZAC, les réseaux affectés seront modifiés en conséquence avec le remplacement des canalisations unitaires par deux réseaux, l'un pour les EU et l'autre pour les EP. Chacun sera ensuite connecté aux réseaux respectifs existants.

Les secteurs actuellement non desservis (sur le site du Champ de Foire) seront raccordés aux différents réseaux.

Quant aux eaux de ruissellement de la Z.A.C., elles seront collectées grâce à un réseau séparatif et acheminées vers le milieu naturel.

L'aménagement d'espaces verts, tel que le mail et la création de jardins privés permettront de diminuer les débits ruisselés par rapport à la situation actuelle. Ces travaux constituent en eux-mêmes des mesures compensatoires qui améliorent les conditions actuelles de ruissellement.

- Impacts sur la qualité des eaux

Les eaux usées

La création de la ZAC, par l'aménagement de logements, d'équipements d'intérêts collectifs (cinéma, médiathèque) et d'activités tertiaires, engendrera des eaux usées supplémentaires.

L'augmentation des flux collectés a été estimée à environ 1 000 équivalent -habitant.

L'ensemble de ces eaux usées sera collecté grâce à un réseau interne et acheminé vers la station d'épuration de la Commune de CLISSON où il sera traité.

Les eaux pluviales

Les eaux de ruissellement contiennent, en général, une pollution significative en un certain nombre d'éléments dont la teneur et la nature varient selon la nature du bassin versant concerné : matières en suspension (MES), matières organiques (DCO, DBO5, ...), azote, phosphore, coliformes thermo tolérants, hydrocarbures, ...

Dans le secteur du centre ville et de la gare, les aménagements projetés n'engendreront pas de pollution supplémentaire au vu de la situation actuelle.

- Impacts sur la qualité de l'air

La Z.A.C., ayant une vocation à accueillir des activités commerciales et de services et des logements, ne générera pas d'impacts spécifiques sur la qualité de l'air et donc sur l'environnement et la santé humaine.

Impacts sur les richesses naturelles et culturelles

- Impact sur la faune et la flore.

Les impacts sur la faune et la flore du canal seront limités dans la mesure où :

-Aucune espèce remarquable n'a été inventoriée lors de la réalisation de l'état initial du site.

-Les projets d'aménagement et de construction sont localisés sur des aires d'emprise d'ores et déjà fortement voire totalement anthropisées (réhabilitation d'une partie du centre ville, quartier de la gare, secteur du Champ de Foire).

-Le projet prévoit la création d'espaces verts et d'un mail.

- Le patrimoine

Les impacts potentiels du projet concerneront essentiellement le secteur du centre ville. Ils sont liés à la ZPPAUP.

Les différentes opérations d'aménagement suivront les prescriptions émises dans le règlement de la ZPPAUP.

Une interventions prévoit la démolition de deux bâtiments répertoriés comme « architecture d'accompagnement » par la ZPPAUP.

Cet aménagement visera à conserver les qualités et l'esprit du lieu grâce à divers aménagements et à changer l'alignement existant du paysage lié aux bâtiments afin d'améliorer la lisibilité et la cohérence de cette partie de l'îlot historique.

Concernant l'archéologie, pendant les travaux, toute découverte fortuite de vestiges devra être déclarée sans délai à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, conformément à la législation en vigueur (loi du 27 Septembre 1941 relative à réglementation des fouilles archéologiques).

Impacts sur les paysages

Cette opération de renouvellement urbain constitue également une opération de restauration paysagère et peut donc être considérée avec des impacts positifs.

Dans le secteur du centre ville, les venelles et ruelles conservent leur étroitesse et leur caractère confidentiel. La Place des Douves et l'avenue du Général Leclerc pourront faire l'objet d'un réaménagement global. Plusieurs connexions visuelles sont restaurées ou créées.

Dans le secteur du Champ de Foire, totalement modifié dans sa structure et dans sa fonction, un nouveau paysage est créé mélangeant ainsi habitations, activités commerciales et espaces verts.

Impacts socio-économiques :

- Impacts sur les activités humaines

Des locaux et bâtiments seront réservés pour des activités tertiaires en centre ville pour l'implantation de petits commerces notamment, et sur le secteur du Champ de Foire pour l'installation du cinéma et d'une médiathèque. Ce pôle aura pour objectif de dynamiser ce quartier de la ville.

- Impacts sur la démographie

La création d'un parc d'environ 310 logements permanents dont 70 individuels et 240 collectifs générera une augmentation de population estimée à environ 800 habitants.

- Impacts sur les équipements culturels

Concernant la médiathèque, il s'agit de répondre au besoin en offre culturelle de la commune et de la Communauté de Communes.

La salle de cinéma existante située au cœur du centre ville est désormais inadaptée aux exigences de sécurité et ne permet pas d'extension de l'établissement. Une nouvelle salle sera donc aménagée sur le secteur du Champ de Foire, avec une zone réservée pour un agrandissement éventuel.

- Impacts sur les déplacements

La Ville de CLISSON présente actuellement une circulation difficile et une problématique forte de stationnement.

Les principes d'aménagement de cette Z.A.C. visent à :

Aménager et réaliser des voies de liaison permettant de faciliter l'accès au centre ville et au Champ de Foire.

D'accéder aux différents parkings et de créer une offre supplémentaire de stationnement.

L'objectif du secteur du Champ de Foire est de s'organiser autour d'un mail permettant un accès simple aux équipements culturels et aux divers îlots de logements.

Impacts sur les infrastructures et les réseaux

- Accès à la Z.A.C.

La création de la Z.A.C. s'accompagnera de la création de nouveaux itinéraires dans le secteur du Champ de Foire.

Les routes ainsi créées permettront l'accès aux divers îlots aménagés.

Une connexion entre la rue de la Mare Rouge et la rue des Ajoncs ainsi que deux autres voies permettant l'accès à l'intérieur de la zone depuis la rue des Rosiers et la route de SAINT HILAIRE sont projetées.

- Réseaux

La création de la Z.A.C. entraînera une extension de la totalité des réseaux au sein de la zone, afin de viabiliser le secteur (A.E.P., E.U., E.P., électricité, ...).

Les précautions nécessaires seront prises au moment des travaux pour la mise en œuvre des réseaux enterrés.

VIII.3 Impacts et compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

Compatibilité avec le P.O.S. et le P.L.U.

Actuellement, certains zonages du P.O.S. ne permettent pas la création de la ZAC.

Toutefois, l'élaboration du P.L.U., qui à terme remplacera le P.O.S., est en cours de rédaction et sera approuvé avant l'aménagement de la ZAC.

Les secteurs concernés par la ZAC seront intégrés dans un zonage de type Ua correspondant à l'urbanisation ancienne des quartiers du centre ville (périmètre de la ZPPAUP), et de type Uz englobant le secteur du Champ de Foire, zone de reconversion et de requalification urbaine à l'échelle d'un quartier.

Compatibilité avec la loi S.R.U.

La loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999, ayant pour thème « habiter, se déplacer, vivre en ville », qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacement dans une perspective de développement durable.

L'aménagement de la ZAC du centre ville et du Champ de Foire répond aux des besoins et aux objectifs préconisés par la loi d'urbanisme et plus particulièrement la loi S.R.U.

VIII.4 Impacts sur la santé

Cadre réglementaire et présentation

Au terme de l'article 9 de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, qui modifie l'article 2 de la loi du 10 juillet 1996 relative aux études d'impact des projets d'aménagements, doivent être étudiés, les effets du projets sur la santé humaine et les mesures envisagées pour les supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet pour l'environnement et la santé.

Le contenu de l'étude des effets sur la santé est proportionnel à l'importance des travaux et des aménagements et de leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

Dans le cas présent du projet de création de la Z.A.C. (11 ha), l'étude des effets sur la santé ne nécessitera pas d'approfondissement particulier ni d'études complémentaires, en raison de la nature « classique » des aménagements (logements, services, espaces verts, ...).

Evaluation des risques

- Identification des nuisances.

Les nuisances du projet peuvent être partagées en deux : les nuisances lors des travaux et celles après travaux.

Le bruit (pollution sonore) et les poussières (pollution de l'air) font partie des nuisances qui seront générées sur le chantier pendant les travaux. A celles ci viennent s'ajouter les matériaux de constructions des bâtiments qui peuvent être une source de nuisances et les déchets divers (ferraille, ciment, plastiques, ...).

Après les travaux, les impacts potentiels sur la santé seront inexistant.

Effets intrinsèques sur la santé

- Le bruit

Le bruit a longtemps été considéré comme un phénomène physique négatif agissant sur le système auditif. On a ainsi pu définir le bruit

comme une sensation auditive occasionnant une gêne. Aujourd'hui, les gênes provoquées par le bruit ne se cantonnent plus seulement aux troubles de l'audition mais aussi à des modifications de nombreuses fonctions physiologiques telles que les systèmes digestif, respiratoire et oculaire.

De plus, la sensation de gêne qu'il provoque est souvent subjective et très variable d'un individu à un autre.

- Les poussières

L'inhalation à forte dose de poussières peut provoquer des problèmes respiratoires.

Les principaux effets de la poussière sur la santé sont une réponse inflammatoire (irritation chronique) ou une réponse d'intoxication. Il y a trois grands facteurs à considérer quand on évalue les dangers associés à la poussière : la pénétration de la poussière, la réaction de l'organisme, les conséquences sur la santé.

Les effets sur la santé sont de trois ordres :

Lésions temporaires de l'appareil respiratoire ;

Lésions insidieuses tels que la bronchite ou l'asthme (réversible) ;

Lésions permanente et irréversibles entraînant un dommage des tissus pulmonaires et une réduction de la capacité respiratoire.

- Matériaux de constructions et déchets divers

Les matériaux de constructions comme le ciment, le goudron, l'huile de coffrage, etc, et les déchets résultants des travaux, gravats, ferraille, n'ont pas d'effet direct sur la santé. Cependant, ces éléments peuvent polluer le milieu naturel et porter indirectement atteinte à la santé des populations.

Evaluation de l'exposition humaine

- Le bruit

L'émission de bruit n'aura lieu que pendant la phase de chantier. Le bruit sera donc ponctuel.

La construction des bâtiments et voirie sera la plus concernée par l'émission de bruit. Une deuxième source de bruit sera la circulation

des engins. Cette circulation se reproduira, de façon plus ou moins importante à chaque phase des travaux.

Cependant, le volume sonore d'un chantier de construction d'un bâtiment n'est globalement pas excessif et les travaux se déroulent en période diurne.

- Les poussières

Les poussières présentes dans l'air seront dues essentiellement aux travaux de terrassement et à la circulation des engins sur les pistes créées à cet effet.

- Matériaux de constructions et déchets divers

Ces différents éléments sont liés au fonctionnement du chantier et il n'y a pas lieu de craindre de risque particulier pour les populations. Il faut signaler que les chantiers doivent être interdits au public. Pendant la phase travaux, les risques pour l'environnement doivent être pris en considération et faire l'objet de mesures particulières.

Impacts spécifiques pour les habitations les plus proches

Les effets répertoriés ci avant seront susceptibles d'être perçus d'une manière plus conséquente pour l'habitation située à proximité immédiate du projet. Ces effets potentiels sont cependant à modérer :

- Poussières

Les poussières ne sont susceptibles d'être générées que lors de la phase travaux et en période estivale. Il appartiendra au Maître d'Œuvre de veiller à annihiler la production de poussières par aspersion des aires de chantier et par limitation de la vitesse des véhicules.

- Bruit

Le niveau sonore actuel sur le site est du niveau de bruit courant en milieu urbain et périurbain (estimé entre 50 et 80 dBA).

L'élévation des niveaux sonores, qui restera limitée dans le temps à la durée des travaux, susceptible d'être perçue par les riverains, sera due entre autre :

Aux engins de chantier, matériels et techniques de construction employés,

Aux trafics de poids lourds.

En tout état de cause, les niveaux sonores ci-dessous devront être respectés durant la phase travaux :

-Niveaux sonores liés à la réglementation du travail dans le périmètre des travaux,

-Prescriptions du décret n° 95.408 du 18 Avril 1995 qui fixent l'émergence maximale en limite de propriété des riverains à : 5 dBA en période diurne et 3 dBA en période nocturne.

En conclusion, les seuls impacts potentiels susceptibles de concerner les populations proches du site seront circonscrits lors de la phase travaux.

Conclusions et mesures de réduction des effets sur la santé

La création de la Z.A.C. du Champ de Foire comporte peu de risque pour la santé de la population avoisinante. Les risques et nuisances recensés sont le bruit, la poussière, les risques sanitaires et les nuisances dues aux matériaux de construction et déchets divers liés aux chantiers.

- Matériaux de constructions et déchets divers

Risques faibles

- Les poussières

Nuisances faibles pour la population

- Le bruit

Nuisances faibles

Afin de réduire encore ces nuisances et risques, quelques mesures peuvent être prises :

Concernant le bruit : limitation de la vitesse de circulation des engins de chantiers.

Concernant la poussière : en période de temps sec et chaud, les pistes de chantier seront arrosées afin de figer les particules fines au sol.

Concernant les matériaux de chantier et les déchets : des aires de stockage avec des accès réservés seront prévues pour les accueillir.

IX. MESURES COMPENSATOIRES

La conception générale de l'aménagement du centre ville et du Champ de Foire, décrite dans le présent dossier et dans l'étude d'impact du dossier de création de la Z.A.C., constitue de fait une amélioration significative de la qualité environnementale du site. Les principales mesures compensatoires à développer concerneront donc essentiellement la phase travaux.

IX.1 Milieu physique.

Le sous sol

Durant le chantier, le périmètre du chantier sera clairement identifié et délimité afin d'éviter le passage d'engins hors de celui-ci.

Les produits polluants seront stockés dans une aire de rétention dimensionnée dans le respect des réglementations en vigueur. Un Kit contenant des éléments absorbants spécifiques sera à disposition sur le chantier.

Pendant la période de travaux, la présence de personnel engendrera des eaux sanitaires. Les installations sanitaires mobiles des chantiers devront donc ne pas avoir d'effluents (WC chimiques), afin d'éviter tout risque d'atteinte des sols et des eaux.

Après aménagements, nous ne relèverons pas d'impact particulier sur les sols et sous sol.

En matière d'hydrologie et de qualité des eaux.

Les travaux de terrassements sont susceptibles de générer des transferts de matière en suspension vers le réseau hydrographique. Les gros travaux devront être réalisés hors période pluvieuse intense.

D'une manière générale les mesures décrites au paragraphe précédent s'appliquent en ce qui concerne une éventuelle fuite d'hydrocarbure.

L'aménagement de la future Z.A.C. générera sur le réseau de collecte des eaux usées de la Commune de CLISSON une augmentation des flux collectés estimée à environ 1 000 éq-hab.

Ces eaux usées seront collectées par l'intermédiaire d'un réseau interne et acheminées vers la station d'épuration des eaux usées de la Commune de Clisson.

D'après les données 2005 du bilan SATESE⁽²⁾ la charge actuelle de la station d'épuration a été estimée à 60 % de sa capacité nominale (12 000 éq-hab.).

Cette charge supplémentaire pourra donc être acceptée par la station d'épuration.

Le projet de la ZAC n'aura pas d'impact significatif sur les débits engendrés dans le secteur du centre ville. En effet, l'aménagement prévu, en terme d'imperméabilisation sera sensiblement identique à la situation actuelle.

Au contraire, dans le secteur du Champ de Foire, l'aménagement de la ZAC consiste en elle-même une mesure compensatoire. Actuellement, la zone du Champ de Foire est totalement imperméabilisée (parkings, bâtiments). Dans le projet de la ZAC, plusieurs espaces verts vont être créés. Ainsi, la surface imperméabilisée et, par conséquent les débits ruisselés, seront moins importants. La situation future sera donc améliorée.

Air

Les travaux sont susceptibles d'induire des envols de poussières en période sèche. Il conviendra éventuellement de prendre des mesures pour limiter ces éventuels envols de poussières en réalisant une humidification des aires de chantier lors des périodes de terrassement important.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée au risque de dépôts de boues sur les routes en période humide. Dans l'hypothèse probable où les travaux auraient lieu durant une telle période, la mise en place d'un système de décrottage des roues de camions avant leur entrée sur les voiries publiques devra être étudiée et mise en œuvre si elle s'avère nécessaire.

⁽²⁾ Service d'Assistance Technique aux Exploitants de Station d'Épuration.

Le bruit

Durant la phase de chantier, celui-ci sera une source de nuisances sonores du fait des engins, des véhicules nécessaires et de la proximité des habitations, notamment dans le secteur du centre ville.

Par ailleurs, ces engins respecteront les réglementations qui s'appliquent à eux en terme d'émissions sonores. Après travaux, les risques sonores ne seront pas significatifs.

Le paysage

Le chantier devra être strictement organisé de façon à limiter les différents impacts, notamment en :

- Choissant avec soin, parmi les possibilités existantes obtenues auprès de la Mairie, les sites d'implantation des stocks et des abris de chantier ;
- organisant le chantier avec des zones dédiées aux différents stocks, déchets... ;
- maintenant la propreté sur et aux abords immédiats du chantier.

Après aménagement, l'intégration paysagère a fait l'objet d'un travail amont, dès la conception du projet, par les architectes paysagistes impliqués sur ce dossier. La conception paysagère particulièrement soignée (qui s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et de revalorisation de site), constitue par elle-même une « mesure compensatoire ».

Gestion des déchets

En phase travaux :

La gestion des déchets recouvrira une importance pendant la période des travaux. En effet, c'est durant cette période que la production de déchets sera importante.

Nous avons vu que les travaux engendreraient des déchets de différentes natures. L'ensemble des déchets produits pendant la phase de chantier sera traité conformément à la législation en vigueur, notamment par la mise en place d'un tri sélectif.

Après aménagement :

En phase d'exploitation les déchets générés sur site correspondront aux ordures ménagères classiques, dont la collecte sera intégrée à la collecte communale.

IX.2 Impact du projet sur le milieu humain

De part le programme d'aménagement proposé, l'impact du projet de la Z.A.C. du Champ de Foire et du centre ville sur le milieu humain sera particulièrement positif.

Une participation à l'aménagement du territoire

Ce projet participera à l'équilibre des territoires et en particulier à la réhabilitation d'une partie du centre ville et la création d'un nouveau quartier en lieu et place du Champ de Foire. Divers aménagements, comme le cinéma et la médiathèque, permettront de créer une certaine dynamique dans ce nouveau secteur et de maintenir une liaison et une continuité avec le centre ville.

En centre ville, des passages et venelles sont modifiés pour simplifier la lisibilité du paysage de ce secteur. Les boulevards sont aménagés afin de faciliter la circulation et de créer des zones de stationnement.

Dans le secteur du Champ de Foire, le réseau viaire constitue la trame de ce nouveau quartier. Les trois voies principales projetées permettent de créer un aménagement cohérent avec des déplacements aisés.

La participation à l'offre de logements adaptés.

Une nouvelle offre de logements permettra de proposer divers types d'habitats pour le locatif ou l'acquisition : collectif, semi collectif, individuel.

Cette offre s'appuie sur la réhabilitation de locaux en centre ville et sur la création de logements au niveau du secteur du Champ de Foire ainsi que la réutilisation des espaces actuellement en friches et potentiellement disponibles pour l'habitat.

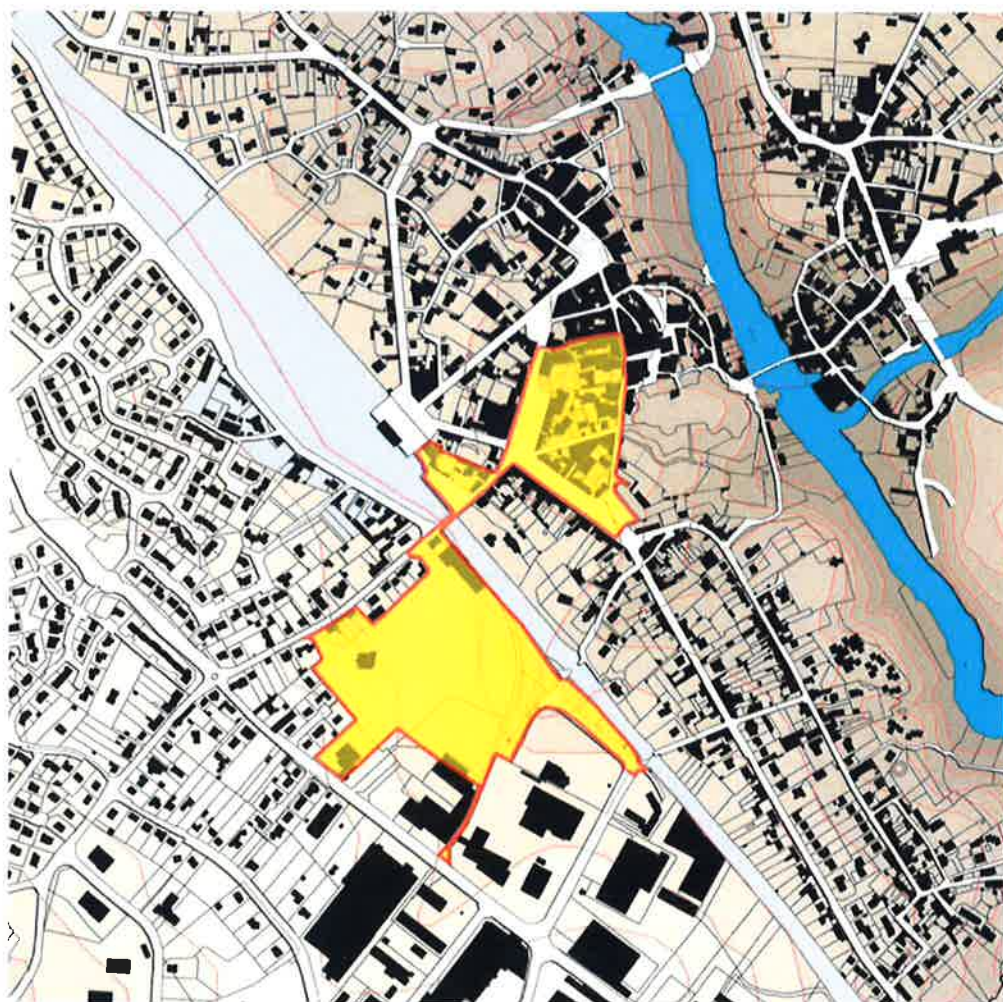


Ville de
CLISSON

Dossier de création

Zone d'Aménagement concerté Du champ de foire et du centre ville

Reçu en Préfecture
Nantes, le 6 DEC 2007



2 Plan de situation

 **SOGREAH**
STUDIOS & SERVICES

complementterre

territoires & paysages



74, rue du Fbg StAntoine, 75012 Paris
T : 01 43 41 10 40, F : 01 43 41 98 40
E : contact@complementterre.com

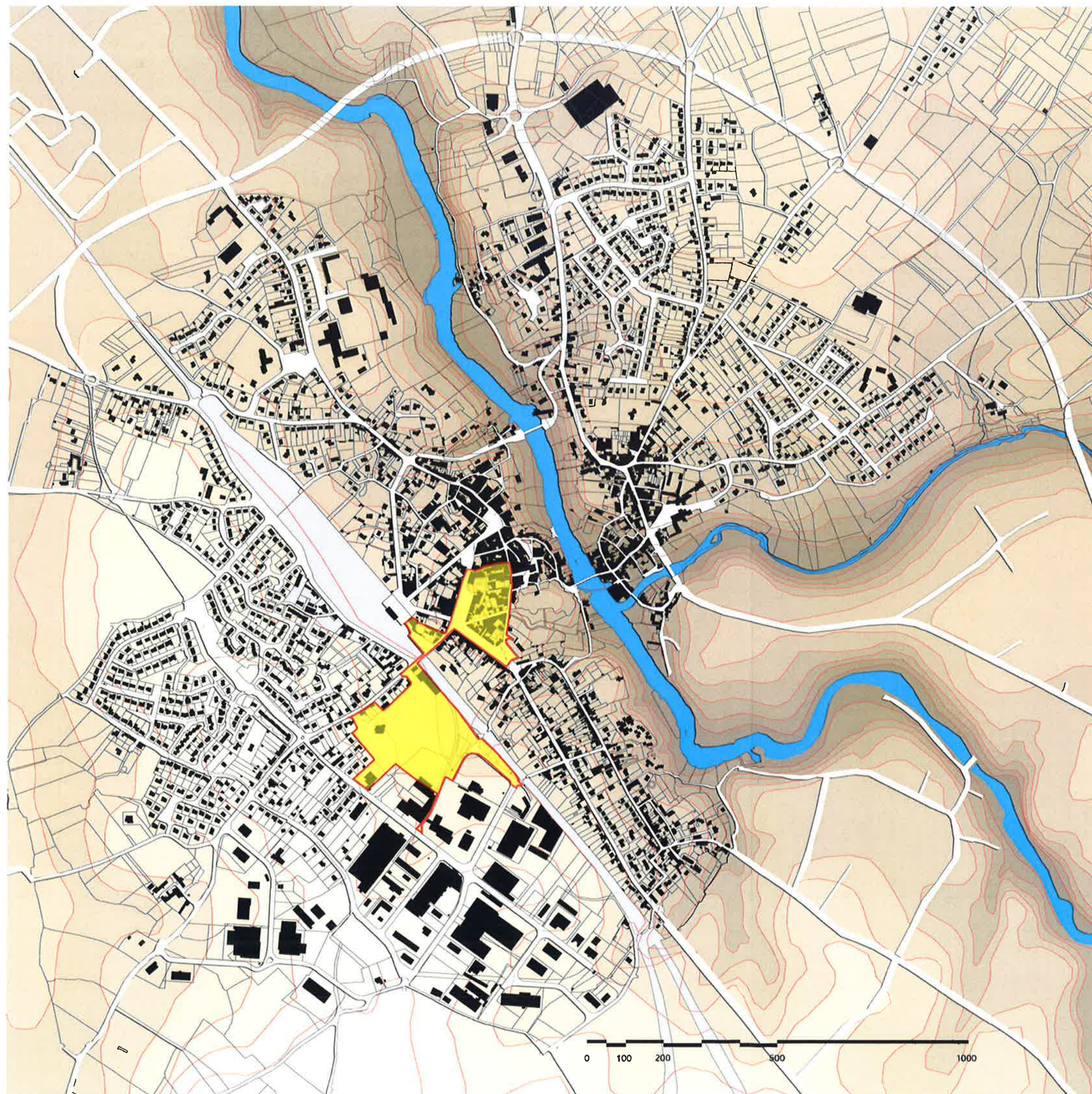
BRUNO GAUDIN

ARCHITECTE DPLG

6, impasse de Mont Louis 75011 Paris
Tel 01 43 56 51 00 / Fax 01 43 56 51 53
Mail:architecture@bruno-gaudin.fr

PLAN DE SITUATION

Echelle 1/10 000eme



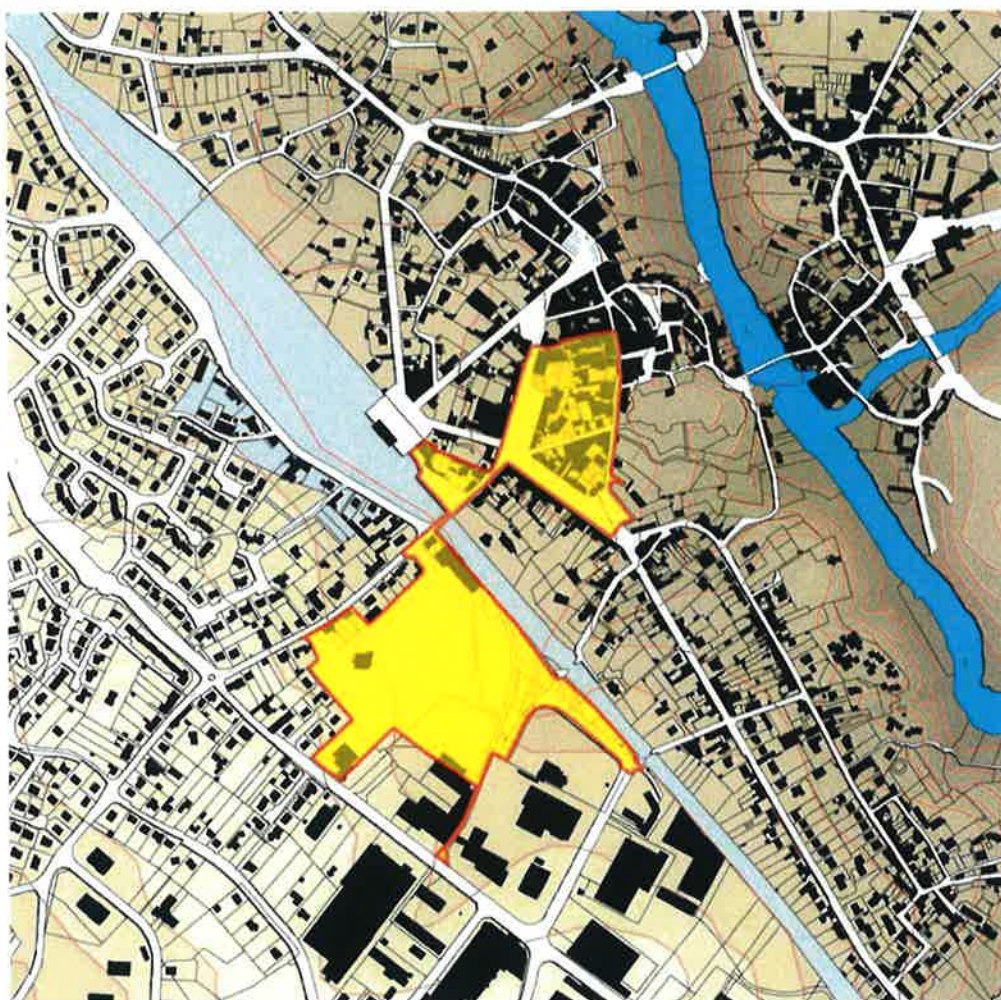


Ville de
CLISSON

Dossier de création

Zone d'Aménagement concerté Le champ de foire et du centre ville

Reçu en Préfecture
Nantes, le 6 DEC. 2007



4.1 Etude d'impact

 **SOGREAH**
CONSULTANTS

complémentterre

territoires & paysages



74, rue du Fbg. St-Antoine, 75012 Paris
T: 01 43 41 10 40, F: 01 43 41 96 40
E: contact@complementterre.com

BRUNO GAUDIN

ARCHITECTE DPLG

6, impasse de Mont Louis 75011 Paris
Tel 01 43 56 51 00 / Fax 01 43 56 512 53
Mail: architecture@bruno-gaudin.fr



DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE CLISSON



ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE **ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT**

RAPPORT

DECEMBRE 2006
N° 4-53-0238





ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

DECEMBRE 2006

N° 4-53-0238

 8 Avenue des Thébaudières - BP 232 44815 SAINT HERBLAIN CEDEX Tél. : 02 28 09 18 00 Fax : 02 40 94 80 99	N° Affaire	4-53-0238				Etabli par	Vérifié par	Date du contrôle
	Date	Décembre 2006				D. GAUVARD	J.M. MURTIN	Décembre 2006
	Indice	A						

SOMMAIRE

CADRE JURIDIQUE DU DOSSIER.....	2
1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	2
1.1. Localisation géographique	2
1.2. Le milieu physique.....	2
1.2.1. Climatologie	2
1.2.2. Topographie.....	2
1.2.3. Géologie	2
1.2.4. Le réseau hydrographique.....	2
1.2.4.1. Caractéristiques générales	2
1.2.4.2. Données débitmétriques	2
1.2.4.3. Données qualitatives.....	2
1.2.5. La qualité de l'air.....	2
1.3. Le milieu biologique.....	2
1.3.1. Généralités	2
1.3.2. Espaces Naturels Remarquables à proximité du secteur	2
1.3.3. Données spécifiques sur l'emprise du projet	2
1.4. L'environnement paysager	2
1.4.1. CLISSON, la Sèvre, entre vigne et bocage	2
1.4.2. Le secteur du Centre-ville.....	2
1.4.3. Le secteur du Champ de foire	2
1.5. Le milieu humain	2
1.5.1. Démographie	2
1.5.1.1. Population.....	2
1.5.1.2. Habitat et logements	2
1.5.2. Economie.....	2
1.5.2.1. Emplois	2
1.5.2.2. Les activités	2
1.5.3. Le patrimoine culturel	2
1.5.3.1. Les sites archéologiques	2
1.5.3.2. Les monuments historiques	2
1.5.3.3. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).....	2
1.5.4. Infrastructures et réseaux existants.....	2
1.5.4.1. Voiries et réseau ferroviaire	2
1.5.4.2. Le système d'assainissement.....	2
1.5.4.3. Les réseaux d'Eaux Pluviales	2
1.5.4.4. Eau potable.....	2
1.5.4.5. Les réseaux électriques.....	2
1.5.4.6. Le réseau gazier	2
1.5.5. Le foncier	2
1.6. Les documents d'urbanisme	2
1.6.1. Plan d'Occupation des Sols (POS) et Plan Local d'Urbanisme (PLU)	2
1.6.2. SCOT.....	2
1.7. Servitudes et réglementation spécifique	2
1.7.1. Servitudes d'utilité publique	2

1.7.2.	Prescriptions de la ZPPAUP	2
1.7.3.	Servitudes liées à la voie ferrée.....	2
1.7.4.	Application des Articles L-214-1 à L-214-4 du Code de l'Environnement (loi sur l'eau).....	2
1.7.5.	Recul le long des axes routiers.....	2
1.7.6.	Protection contre le bruit.....	2
2.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET	2
2.1.	Justification du projet.....	2
2.1.1.	Contexte général	2
2.1.2.	Ilot du Centre-Ville	2
2.1.3.	Le site du Champ de foire.....	2
2.1.4.	Le Quartier de la Gare	2
2.1.5.	La procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)	2
2.2.	Présentation du projet	2
2.2.1.	Le site de l'ilot du Centre Ville	2
2.2.2.	Le site de la gare - Rue Bertin	2
2.2.3.	Le site du Champ de foire.....	2
2.3.	Synthèse	2
3.	IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	2
3.1.	Impacts temporaires liés au chantier.....	2
3.1.1.	Impacts sur les milieux physiques	2
3.1.1.1.	Sol et sous-sol	2
3.1.1.2.	Eaux de ruissellement.....	2
3.1.1.3.	Air.....	2
3.1.2.	Impacts sur le milieu naturel	2
3.1.3.	Impacts sur la qualité des milieux.....	2
3.1.3.1.	Nuisances sonores	2
3.1.3.2.	Impacts liés à la production de déchets	2
3.1.3.3.	Paysage	2
3.1.3.4.	Patrimoine culturel	2
3.1.4.	Autres nuisances	2
3.1.5.	Impacts sur le milieu humain	2
3.1.5.1.	Trafic engendré.....	2
3.1.5.2.	Impact socio-économique	2
3.1.6.	Organisation générale du chantier.....	2
3.1.7.	Conclusions sur les impacts temporaires liées au chantier	2
3.2.	Impacts permanents	2
3.2.1.	Impacts sur le milieu physique.....	2
3.2.1.1.	Impacts sur la pollution des sols et des eaux	2
3.2.1.2.	Impacts sur la qualité des eaux	2
3.2.1.3.	Impacts sur la qualité de l'air	2
3.2.2.	Impacts sur les richesses naturelles et culturelles.....	2
3.2.2.1.	Impact sur la faune et la flore.....	2
3.2.2.2.	Le patrimoine	2
3.2.3.	Impacts sur les paysages	2
3.2.4.	Impacts socio-économique	2
3.2.4.1.	Impacts sur les activités humaines	2
3.2.4.2.	Impacts sur la démographie.....	2
3.2.4.3.	Impacts sur les équipements culturels.....	2
3.2.4.4.	Impacts sur les déplacements	2
3.2.5.	Impacts sur les infrastructures et les réseaux	2
3.2.5.1.	Accès à la Z.A.C.	2
3.2.5.2.	Réseaux.....	2
3.3.	Impacts et compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	2
3.3.1.	Compatibilité avec le P.O.S. et le P.L.U.	2
3.3.2.	Compatibilité avec la loi S.R.U.	2

3.4.	Impacts sur la santé	2
3.4.1.	Cadre réglementaire et présentation	2
3.4.2.	Evaluation des risques.....	2
3.4.2.1.	Données générales.....	2
3.4.2.2.	Impacts spécifiques pour les habitations les plus proches	2
3.4.3.	Conclusions et mesures de réduction des effets sur la santé	2
4.	MESURES COMPENSATOIRES	2
4.1.	Mesures relatives au milieu physique	2
4.1.1.	Sol et sous-sol	2
4.1.1.1.	En phase travaux.....	2
4.1.1.2.	Après aménagements.....	2
4.2.	Mesures compensatoires en matière d'hydrologie et de qualité des eaux.....	2
4.2.1.	En phase travaux.....	2
4.2.2.	Après aménagements.....	2
4.2.2.1.	Les eaux usées.....	2
4.2.2.2.	Les eaux pluviales	2
4.3.	L'air.....	2
4.4.	Le bruit	2
4.5.	Paysages.....	2
4.5.1.	En phase chantier.....	2
4.5.2.	Après aménagements.....	2
4.6.	Gestion des déchets.....	2
4.6.1.	En phase travaux.....	2
4.6.2.	Après aménagements.....	2
4.7.	Impacts du projet sur le milieu humain	2
4.7.1.	Une participation à l'aménagement du territoire	2
4.7.2.	La participation à l'offre de logements adaptés	2
4.7.3.	Diversité des fonctions de la ville.....	2
4.8.	Synthèse sur les mesures compensatoires envisagées.....	2
4.8.1.	Mesures découlant des effets en phase travaux	2
4.8.2.	Mesures découlant des effets après aménagement de la ZAC.....	2
5.	METHODE D'EVALUATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTREES	2

ANNEXES :

ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS DE LA ZPPAUP (ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER)

ANNEXE 2 : SERVITUDES LIEES A LA VOIE DE CHEMIN DE FER

CADRE JURIDIQUE DU DOSSIER

L'étude d'impact relative à l'aménagement du secteur du Champ de foire et du centre-ville s'inscrit dans une procédure propre à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

L'étude d'impact s'inscrit dans toute une procédure propre à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté : « La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant, et l'adresse au Maire de la commune concernée ainsi que, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, au Commissaire de la République du département. » (art. R311-3 du Code l'Urbanisme).

L'étude répond aux dispositions en vigueur de la circulaire n° 93-73 du 27 Septembre 1993 relatif aux études d'impact et du décret n° 93-245 du 25 Février 1993 relatif aux études d'impact et modifiant le décret n° 77-1141 du 12 Octobre 1977 et l'annexe au décret n° 85-453 du 23 Avril 1985 pris pour application de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Ce décret met la réglementation française en conformité avec la directive européenne 85/337/CEE du 27 Juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement.

Est également prise en compte la loi Bouchardeau n° 83-630 du 12 Juillet 1983 concernant la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement et le décret du 23 Avril 1985 cité, lui-même modifié par le décret n° 86-1422 du 31 Décembre 1986.

L'étude relative au projet comprend les points suivants :

- une analyse de l'état initial du site et de son environnement ;
- une présentation du projet et des raisons du choix du projet retenu, notamment du point de vue de l'environnement ;
- une analyse détaillée des effets dommageables pour l'environnement, portant sur les paysages, la flore et la faune aquatique et terrestre, les équilibres naturels ainsi que sur les nuisances de bruit, d'odeur, d'hygiène et de salubrité publique, l'eau et ses usages ; les variations des effets seront identifiées ;
- une analyse des mesures compensatoires et des précautions envisagées pour réduire les effets sur l'environnement ;
- les méthodes d'investigations utilisées et leurs limites ;
- un résumé non technique.

En matière de paysage, l'étude se fera en respect de :

- la loi Paysage n° 93-24 du 8 Janvier 1993 et son décret d'application n° 94-283 du 11 Avril 1994 ;
- la loi n° 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « loi Barnier ».

En matière de patrimoine archéologique et architectural, l'étude se fera en respect :

- de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine et des décrets n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En matière faune et flore, l'étude prend en compte les articles L.200-1 et suivants et R.211-1 et suivants du Code Rural.

En matière de pollution de l'air (environnement, santé humaine), l'étude prend en compte :

- la loi n° 96-1236 du 30 Décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, dite « loi sur l'air » et la circulaire n° 98-36 du 17 Février prise en application (santé) ;
- le décret n° 98-360 du 6 Mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, aux objectifs de qualité de l'air, aux seuils d'alerte et aux valeurs limites.

En matière de bruit, l'étude prend en compte :

- le décret n° 88-523 du 5 Mai 1988 pris pour l'application de l'article L 1 du Code de la Santé Publique relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinage ;
- la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- l'arrêté du 5 Mai 1995 concernant le bruit des infrastructures routières.

Enfin, conformément à la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 dite « loi sur l'eau », un document spécifique relatif au Code de l'Environnement sera réalisé dans le cadre du dossier de réalisation. On en retrouvera cependant les points principaux dans le présent document.

1 – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL

1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

La Ville de CLISSON se situe en limite Sud-Est du département de la Loire-Atlantique, à environ 30 km de NANTES.

Sa superficie communale est de l'ordre de 1 150 ha.

Le Centre-Bourg s'est construit de part et d'autre de la Sèvre Nantaise, en aval de sa confluence avec la Moine.

Le secteur Est est principalement desservi par la RN 149 et le secteur Ouest pour les RD 59, RD 117, RD 54 et RD 763.

Une voie ferrée permet la desserte de CLISSON et sépare la zone agglomérée du bourg (au Nord-Est) et le secteur plus industriel du Champ de foire du Sud-Ouest.

Le périmètre du projet englobe à la fois une partie du Centre-ville, situé à l'Ouest du Château, la zone multimodale de la Gare et le secteur du Champ de foire. Ces divers ensembles sont connectés par la RD 54 – Route de Saint-Hilaire de Clisson, la Rue Bertin et la Rue des Doves.

Etude d'impact sur l'environnement ZAC Champ de foire et Centre ville

COMMUNE DE CLISSON

Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville

CARTE DE LOCALISATION

1 / 300 000

0 0.25 1.25 km

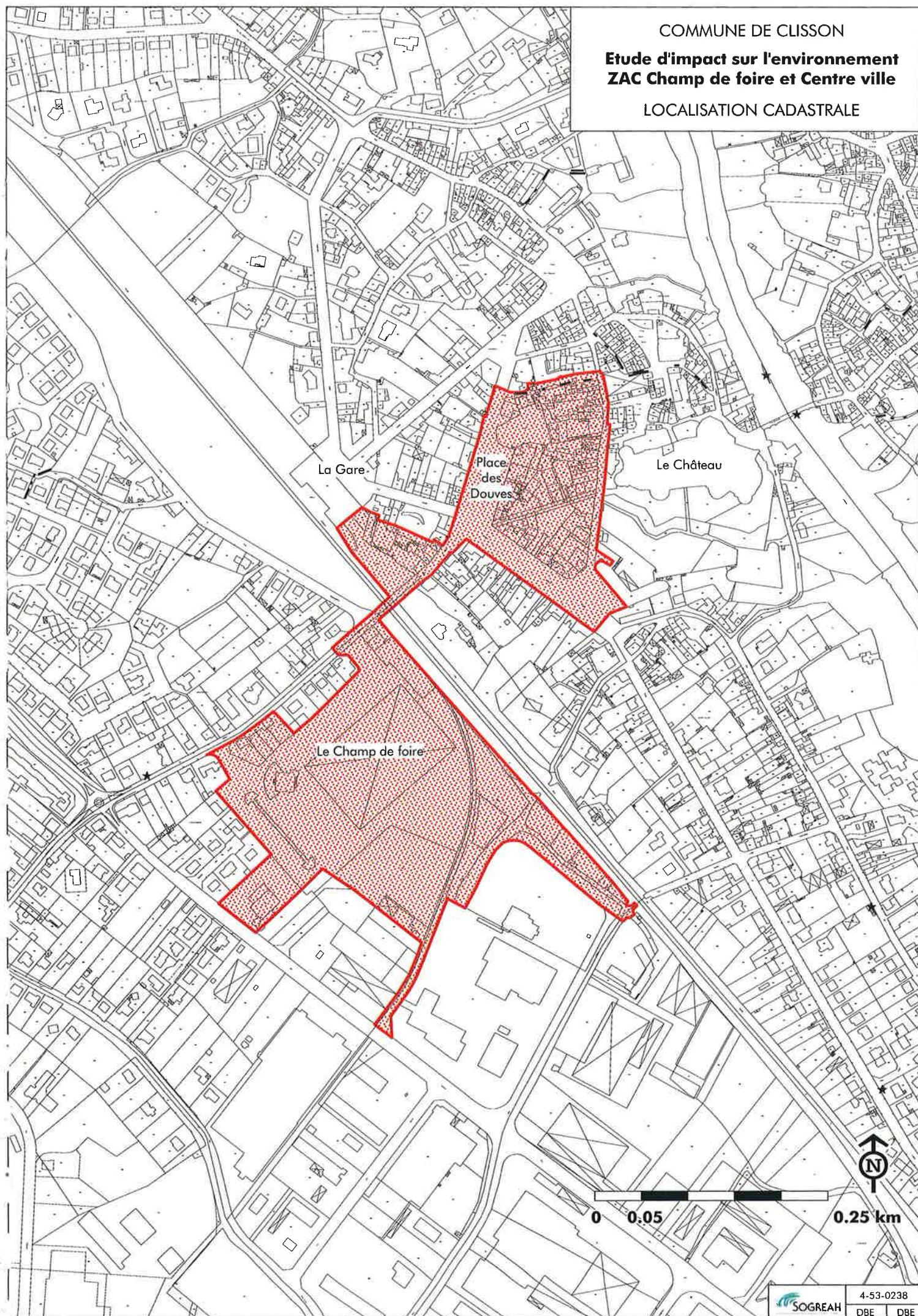
St-Hilaire-de-Clisson

SOGREAH 4-53-0238 DBE DBF

COMMUNE DE CLISSON

**Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville**

LOCALISATION CADASTRALE



1.2. LE MILIEU PHYSIQUE

1.2.1. CLIMATOLOGIE

- **PLUVIOMETRIE**

Les stations météorologiques les plus représentatives de la zone d'étude sont celles d'AIGREFEUILLE-SUR-MAINE et de LA HAYE-FOUASSIERE.

Sur le Département de la Loire-Atlantique, les précipitations sont le plus souvent liées aux perturbations venues de l'Atlantique.

En année normale, les pluies sont significatives quelle que soit la saison.

Leurs variations sont, pour une année moyenne, caractéristiques du climat océanique avec :

- une décroissance progressive de la quantité des précipitations mensuelles du début de l'année jusqu'au mois le plus sec,
- à partir de Juillet, un accroissement de la hauteur des précipitations jusqu'en Novembre où l'intensité est maximale.

On note en moyenne de 125 à 150 jours de pluie par an ($> 0,1$ mm), la pluie est généralement faible (crachin). Par contre, si l'on prend pour seuil, une valeur de 1 mm (1 litre/m²), le nombre de jours de pluie chute à 100.

- **TEMPERATURES**

L'estuaire de la Loire bénéficie de l'influence de l'océan. Les températures maximales et minimales ne sont donc pas excessives.

Les températures moyennes annuelles sont de l'ordre de 12° C.

C'est en Janvier que les températures moyennes sont les plus basses (5,5° C).

Elles s'élèvent ensuite jusqu'au mois le plus chaud (19,2° C en Juillet).

- **EVAPOTRANSPIRATION ET BILAN HYDRIQUE**

Les données relatives à l'Evapotranspiration Potentielle (ETP) proviennent de la station météorologique de NANTES – BOUGUENAIS. Celles-ci sont présentées ci-après.

En comparant les précipitations moyennes mensuelles à l'ETP, on constate qu'il existe un excédent cumulé de l'ordre de 300 mm d'Octobre à Mars.

En contrepartie, il existe un déficit hydrique cumulé de l'ordre de 330 mm entre les mois d'Avril et Septembre. Le déficit maximum est observé au cours du mois de Juillet avec plus de 90 mm.

L'excédent hydrique hivernal se traduit par un écoulement de surface et/ou par des infiltrations.

A NANTES – BOUGUENAIS, le bilan hydrique est légèrement excédentaire (50 mm).

- **INSOLATION**

La couverture nuageuse et les formations brumeuses altèrent peu l'ensoleillement qui atteint 2000 à 2 100 heures en moyenne actuelle.

Cet ensoleillement est surtout remarquable au printemps et en été.

Les seules stations météorologiques du Département mesurant l'insolation sont les stations de NANTES et de LA BAULE.

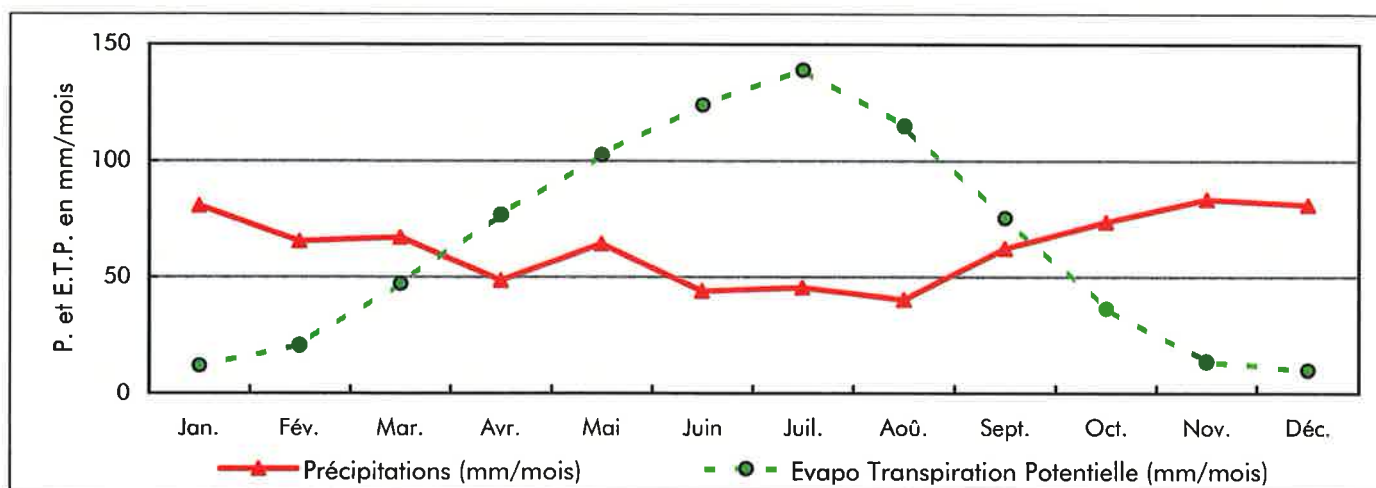
Stations d'Aigrefeuille S/ Maine et de la Haie Fouassière : Principales données climatiques

Source : Station Météo-France, Aigrefeuille S/ Maine et la Haie Fouassière (44).

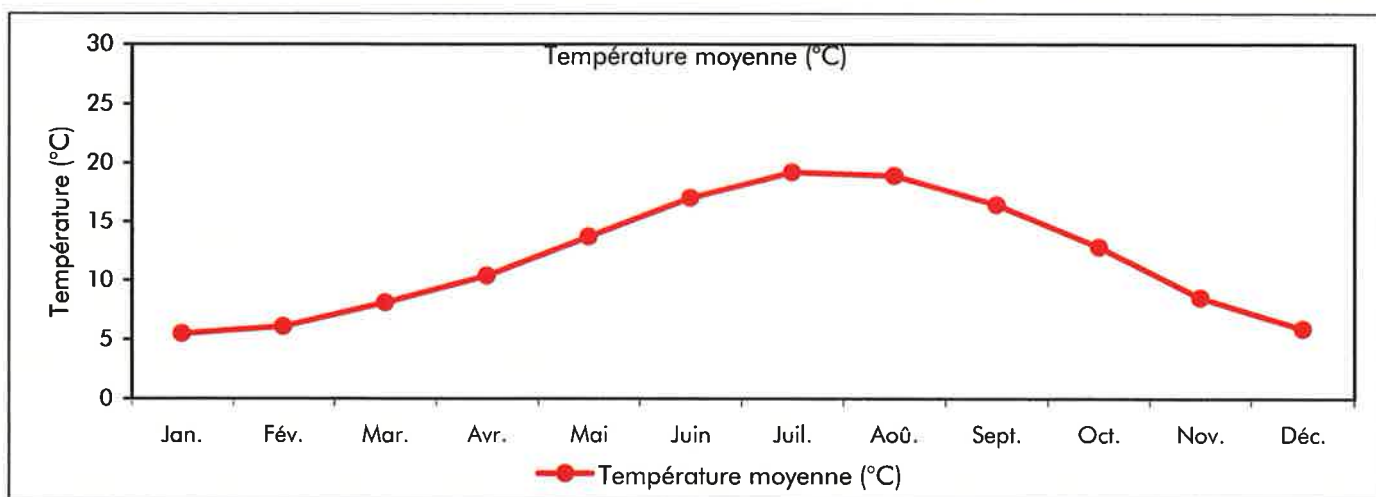
Légende : T. : Température moyennes mensuelles de 1961 à 1996 (station de la Haie Fouassière)
P. : Précipitations normales mensuelles de 1961 à 1990 (station d'Aigrefeuille S/ Maine)
E.T.P. : Evapo Transpiration Potentielle (Méthode de mesure : PENMAN), mesurée à Nantes

Paramètres	Unités	Jan.	Fév.	Mar.	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Aoû.	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
T moyennes	° C	5.5	6.1	8.1	10.4	13.7	17.0	19.2	18.9	16.4	12.8	8.5	5.9	11.9
P.	mm	80.8	65.5	67.1	48.6	64.4	44.0	45.5	40.3	62.3	73.8	83.5	81.2	757.0
E.T.P.	mm	11.8	20.8	47.2	76.8	102.5	124.0	139.0	115.0	75.4	36.7	13.8	9.9	772.9
P. - E.T.P.	mm	69.0	44.7	19.9	-28.2	-38.1	-80.0	-93.5	-74.7	-13.1	37.1	69.7	71.3	-15.9

Précipitations & E.T.P.



Températures



COMMUNE DE CLISSON

ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE

ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

1.2.2. TOPOGRAPHIE

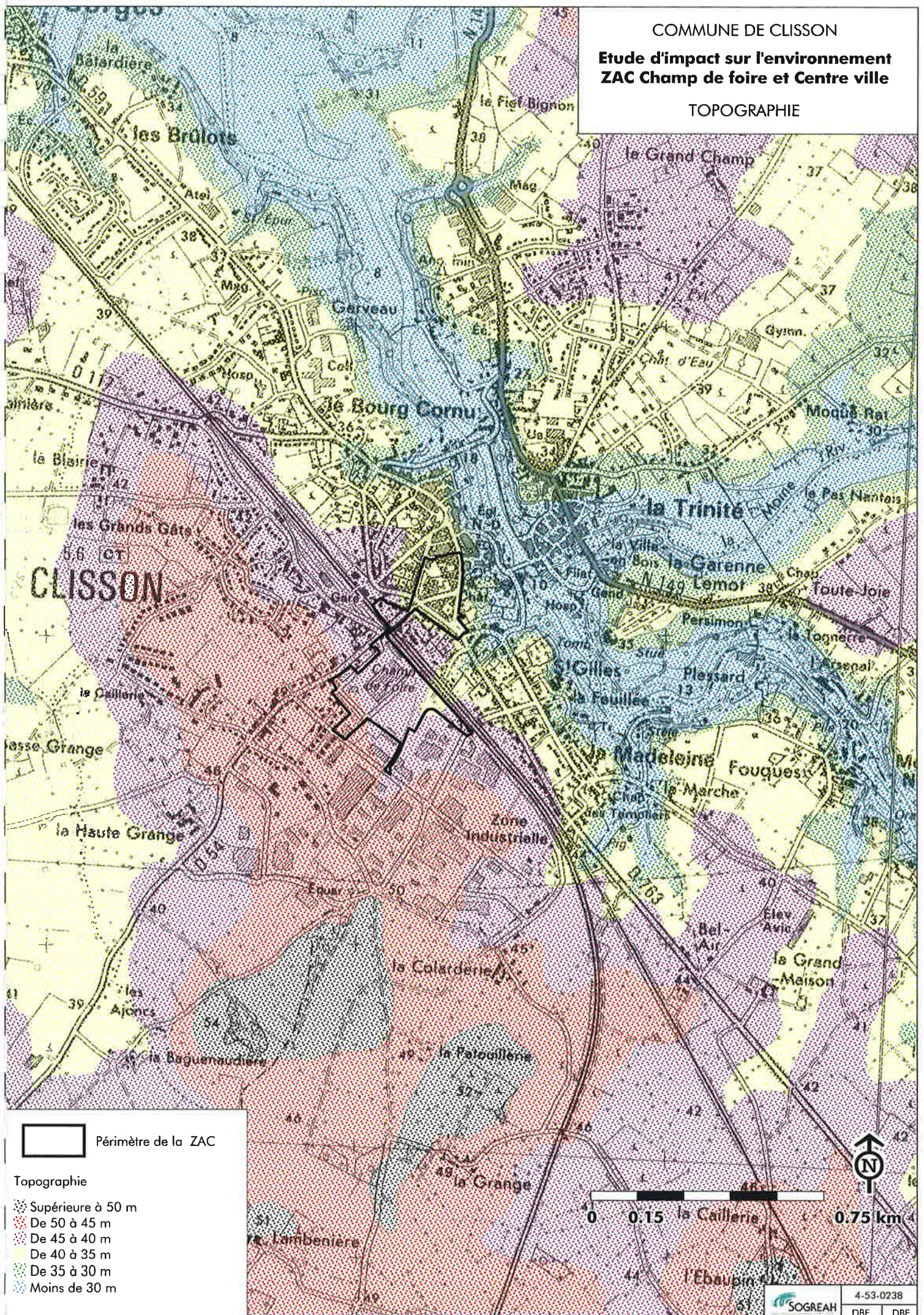
La Commune de CLISSON est implantée à la confluence de la Moine et de la Sèvre Nantaise. Le relief de la commune est vallonné avec des pentes marquées aux abords des rivières, et en particulier aux abords de la Sèvre Nantaise dont la Vallée est très encaissée. Les coteaux au niveau de ces vallées présentent un dénivelé de plus de 30 mètres.

La Commune est située à une altitude comprise entre 67 mètres NGF au Nord Est et 25 m NGF au niveau de la Sèvre Nantaise.

COMMUNE DE CLISSON

Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville

TOPOGRAPHIE



1.2.3. GEOLOGIE

L'examen de la carte géologique du secteur de CLISSON (éditée par le BRGM ; carte n° 509) met en évidence des terrains du socle de type granite porphyroïde à deux micas.

Ce substrat granitique est localement recouvert par des formations sablo-argileuses ou des limons éoliens.

Le massif granitique hercynien occupe l'ensemble de la partie Sud du territoire communal.

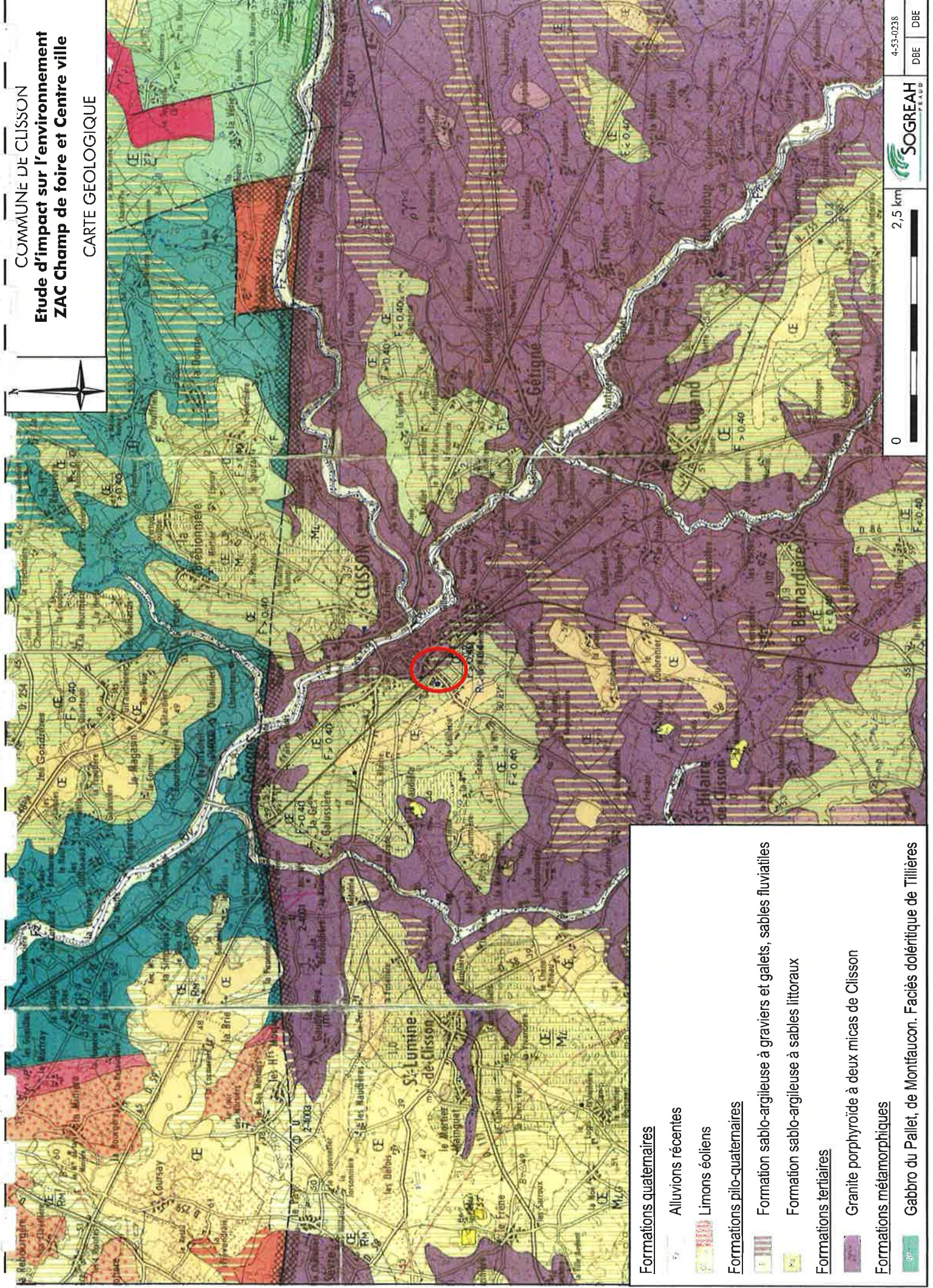
Le granite est composé de quartz, de feldspath, de plagioclase, de biotite groupée en traînées orientées, associées à des apatites globuleuses, de muscovite en quantité moindre.

Le Nord/Ouest de la Commune est constitué par le gabbro du Pallet.

A l'Est de ce gabbro, dans le hameau de la Vincendelière et dans une mare creusée à proximité de celui de la Sauzaie (côté Ouest), affleurent des gneiss à deux micas et grenat au sein de la série des Mauges.

L'ensemble de la Commune est parsemé de plaquages de limons éoliens épais et de formations sablo-argileuse à graviers et galets à sables littoraux ou fluviaux.

COMMUNE DE CLISSON
Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville
 CARTE GEOLOGIQUE



Formations quaternaires

— Alluvions récentes

— Limons éoliens

Formations pilio-quaternaires

— Formation sablo-argileuse à graviers et galets, sables fluviaux

— Formation sablo-argileuse à sables littoraux

Formations tertiaires

— Granite porphyroïde à deux micas de Clisson

Formations métamorphiques

— Gabbro du Pallet, de Montfaucon. Faciès doléritique de Tillières

0 2,5 km

4-53-0238

SOGREAH
 P.E.A.U.B.

DBE DBE

1.2.4. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La Commune de CLISSON s'est implantée à la confluence entre la Sèvre Nantaise et la Moine.

1.2.4.1. CARACTERISTIQUES GENERALES

La Sèvre Nantaise prend sa source sur la Commune du BEUGNON (Deux-Sèvres) à 210 m d'altitude. Ces affluents principaux en rive droite sont l'Ouin, la Moine et la Sanguèze, et en rive gauche la Maine. Après un parcours d'environ 170 km, la Sèvre Nantaise rejoint la Loire à hauteur de NANTES (Loire-Atlantique) en aval du barrage de Pont Rousseau à 3 m d'altitude. Sa pente moyenne est de 0,12 %.

Son bassin versant s'étend sur une superficie de l'ordre de 2 500 km² et est orienté Sud-Est / Nord-Ouest.

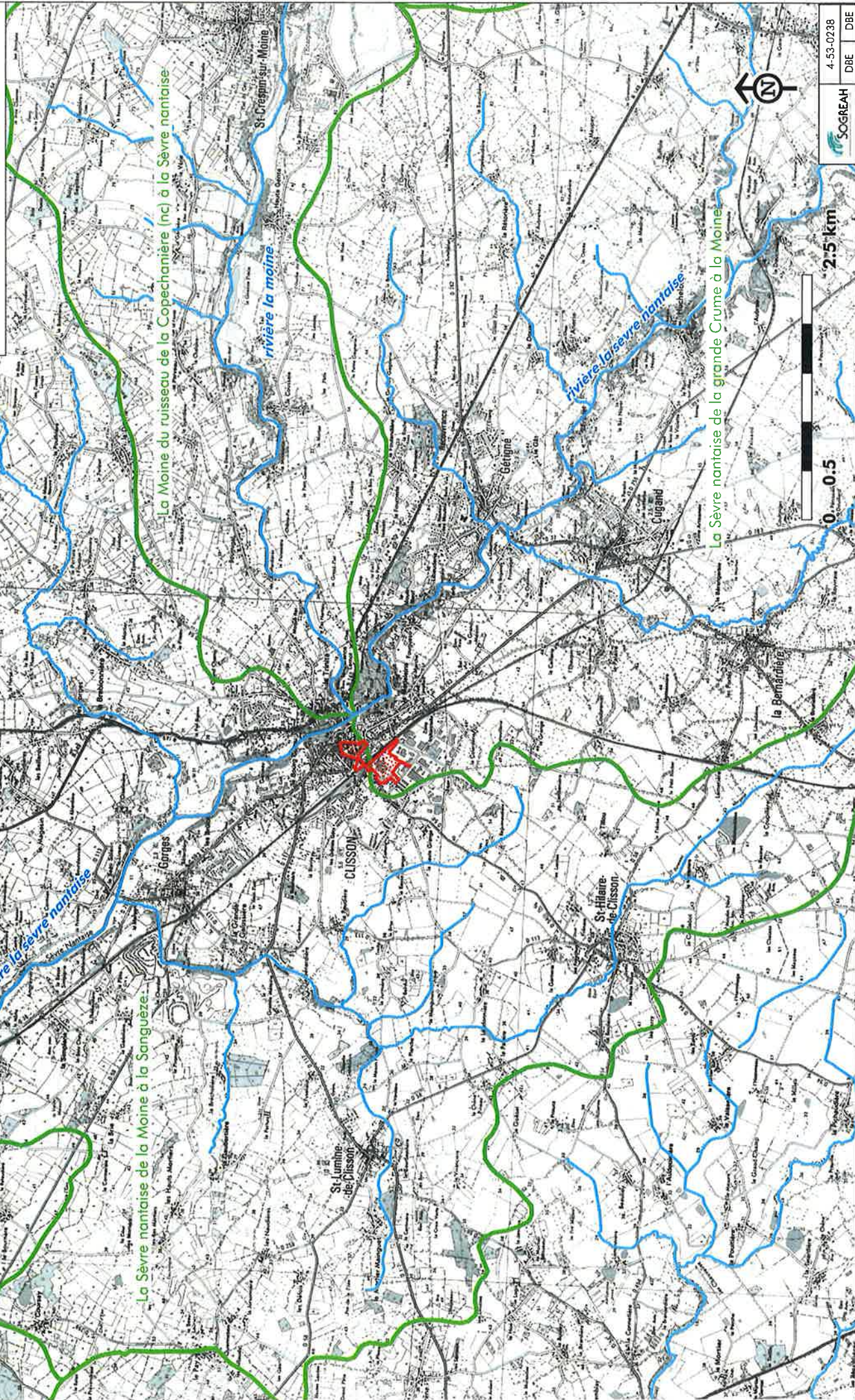
La Moine, affluent majeur de la Sèvre Nantaise, prend sa source à MAULÉON à 150 m d'altitude. Après un parcours de 70 km environ, elle conflue avec la Sèvre Nantaise au niveau de CLISSON à 10 m d'altitude. Sa pente moyenne est de 0,2 %.

Son bassin versant s'étend sur une superficie de l'ordre de 380 km² et est orienté Est/Ouest.



Le périmètre de la ZAC est situé sur deux bassins versants définis par l'Agence de l'Eau :

- en amont, le bassin de la Sèvre Nantaise de la Grande Crume à la Moine
- en aval, le bassin de la Sèvre Nantaise de la Moine à la Sanguèze



1.2.4.2. DONNEES DEBITMETRIQUES

L'acceptabilité d'un cours d'eau, au regard des rejets d'une station d'épuration, s'appréhende à partir des principales données suivantes :

- **DEBIT MOYEN MENSUEL**

Le débit moyen mensuel correspond à la moyenne mensuelle des mesures effectuées sur un nombre défini d'années (période d'observation). Il s'exprime en m^3/s . Sur le bassin de la Sèvre Nantaise, les variations des débits mensuels au cours de l'année sont classiques pour ce type de bassin versant. Très liées à la pluviométrie saisonnière, elles comportent une période de forts débits (Octobre à Avril) et une période de faibles débits ou étiage (Juin à Septembre).

- **MODULE INTERANNUUEL**

Le module interannuel représente la moyenne des mesures annuelles du débit sur un nombre défini d'années (période d'observation). Il s'exprime en m^3/s .

Cette valeur est en elle-même peu significative, en raison des fortes disparités de débit observées sur une année. Cependant, c'est cette valeur, ou plus exactement son dixième (M10) qui a été pris comme référence réglementaire par l'article L432-5 de 1984 du Code de l'Environnement, appelé couramment « Loi Pêche ».

- **QMNA**

Le QMNA correspond au débit mensuel minimum d'une année donnée.

Le QMNA peut être exprimé avec une période de retour : QMNA-5 (débit mensuel sec de fréquence quinquennale), c'est-à-dire que une année quelconque on a une chance sur cinq pour que le débit mensuel le plus faible de l'année soit inférieur ou égal au QMNA-5.

Le QMNA-5 possède également une valeur réglementaire depuis les décrets d'application de la Loi sur l'Eau (débit de référence pour les autorisations de rejet dans les eaux superficielles).

• OBJECTIFS DU SDAGE/SAGE AU POINT NODAL

Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de la Sèvre Nantaise ont fixés des objectifs de débits à des points caractéristiques du bassin versant (points nodaux).

Les objectifs fixés sont utilisables tant pour l'ensemble des actions de Police des Eaux et des Milieux Aquatiques, que pour la programmation d'ouvrages d'amélioration de la ressource et de soutien d'étiage, et la gestion de ceux qui existent.

A ces points nodaux sont associées 3 valeurs définies par le SDAGE :

- le **Débit Objectif d'Etiage (DOE)** est un débit moyen mensuel. Au-dessus de ce débit, il est considéré qu'à l'aval du point nodal l'ensemble des usages est possible en équilibre avec le bon fonctionnement du milieu aquatique. Le DOE constitue donc l'objectif minimum d'une bonne gestion, en particulier pour le soutien d'étiage ;
- le **Débit Seuil d'Alerte (DSA)** est un débit moyen journalier. En dessous de ce débit, une des activités utilisatrices d'eau, ou une des fonctions du cours d'eau, est compromise. Pour rétablir partiellement cette activité ou fonction, il faut donc limiter temporairement certains prélèvements ou certains rejets. Dès que ce débit est atteint, l'autorité préfectorale déclenche, en liaison avec une cellule de crise et conformément à un éventuel plan de crise, les mesures de restriction nécessaires ;
- le **Débit d'étiage de Crise (DCR)** est un débit moyen journalier. C'est la valeur du débit en dessous de laquelle il est considéré que l'alimentation en eau potable pour les besoins indispensables à la vie humaine et animale, la sauvegarde de certains moyens de production, ainsi que la survie des espèces les plus intéressantes du milieu ne sont plus garanties. A ce niveau, toutes les mesures de restriction des prélèvements et des rejets doivent donc avoir été mises en œuvre.

A la différence des débits réglementaires directement calculés à partir des chroniques de mesures d'une station, tel le dixième du module, ces objectifs de débit sont des objectifs devant traduire, à partir des données hydrologiques, un consensus autour de la hiérarchie des usages.

• DEBITS DE LA SEVRE NANTAISE

Il existe plusieurs stations de jaugeage sur le bassin versant de la Sèvre Nantaise, dont une localisée dans le Centre de CLISSON.

Au droit de cette station, la superficie du bassin jaugé représente 1 390 km².

La Sèvre Nantaise est un cours d'eau régulé par de nombreux barrages en amont de CLISSON.

Les données fournies par la Banque Hydro de la Sèvre Nantaise à CLISSON ⁽¹⁾ sont les suivantes :

Débits d'étiage et interannuel :

- Superficie jaugée au droit de CLISSON 1 390 km²
- Module interannuel 15,4 m³/s
- QMNA-2 ans 1,2 m³/s
- QMNA-5 ans 0,67 m³/s

Le SDAGE Loire-Bretagne a fixé pour le SAGE Sèvre Nantaise les DOE (Débit d'Objectifs d'Etiage), DSA (Débit de Seuil d'Alerte) et DCR (Débit d'Etiage de Crise) sur le point nodal situé à VERTOUL (secteur aval).

Ces valeurs ont été fixées à :

	DOE	DSA	DCR
Débits (m ³ /s)	0,58	0,25	0,10

Débits caractéristiques de crue :

- Q₅ 310 m³/s
- Q₁₀ 390 m³/s
- Q₂₀ 470 m³/s

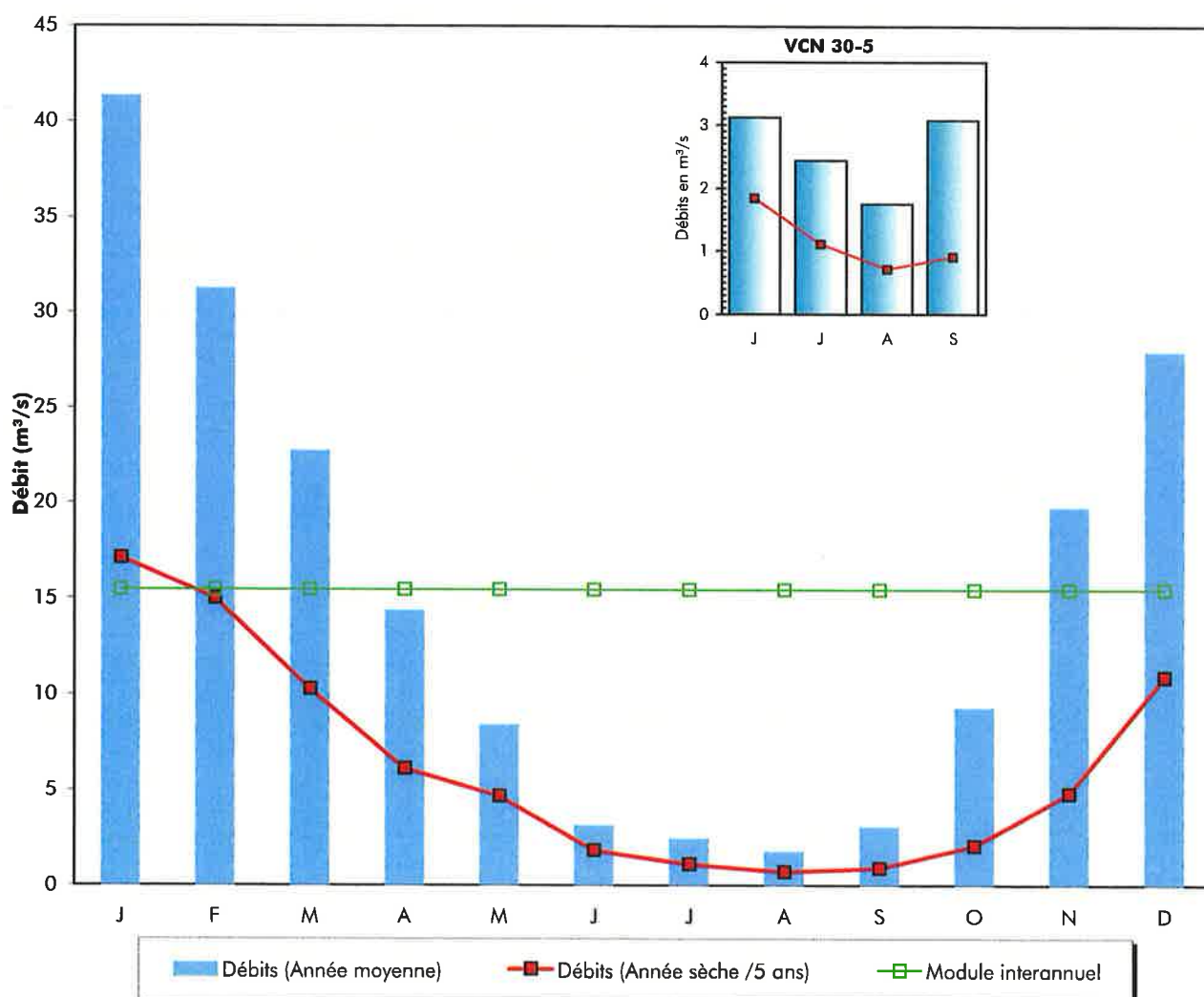
⁽¹⁾ Station n° M7320420 (période 1994 à 2006)

DEBITS DE LA SEVRE NANTAISE

(Source : Données débitmétriques à CLISSON - Statistiques de 1994 à 2006)

La Sèvre nantaise à CLISSON (Superficie du B.V. = 1 390 km ²)	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Année moyenne												
Débites moyens (m ³ /s)	41.30	31.20	22.70	14.30	8.38	3.12	2.44	1.75	3.07	9.28	19.70	27.90
Débites spécifiques (l/s/km ²)	29.71	22.45	16.33	10.29	6.03	2.24	1.76	1.26	2.21	6.68	14.17	20.07
Année sèche - Retour 5 ans												
Débites moyens (m ³ /s)	17.10	15.00	10.30	6.16	4.70	1.84	1.11	0.71	0.90	2.07	4.82	10.90
Débites spécifiques (l/s/km ²)	12.30	10.79	7.41	4.43	3.38	1.32	0.80	0.51	0.65	1.49	3.47	7.84

DEBITS DE LA SEVRE NANTAISE



• ZONES INONDABLES ET ALEAS

En Loire-Atlantique, un Plan de Prévention des risques d'Inondation ou PPRI a été élaboré sur le cours de la Sèvre Nantaise et approuvé en Décembre 1998.

Il concerne en particulier la Ville de CLISSON.

Quatre types de zones ont été définis selon l'aléa d'inondation, basé sur la profondeur de submersion sous les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et la vitesse du courant :

- Aléa faible : Profondeur de submersion sous les PHEC < 1 m et pas ou peu de vitesse ;
- Aléa moyen : Profondeur de submersion sous les PHEC entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur sous les PHEC < 1 m avec vitesse moyenne à forte ;
- Aléa fort : Profondeur de submersion sous les PHEC > 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion sous les PHEC entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne à forte + bande de 300 m à l'arrière des levées (zone d'amortissement en cas de brèche) ;
- Aléa très fort : Profondeur sous les PHEC > 2 m avec vitesse moyenne à forte ou risque particulier notamment à l'aval des déversoirs.

Le Centre Ville de CLISSON (zone urbanisée) est peu concerné par les zones inondables de la Sèvre Nantaise, à l'exception de quelques maisons en rive gauche se trouvant en aléa très fort et un quartier en rive droite, en aval de la confluence de la Sèvre Nantaise et de la Moine, qui est en aléa moyen.

Quant à la Moine, un Atlas des Zones Inondables (AZI) a été réalisé en 2004, de sa source jusqu'à sa confluence avec la Sèvre Nantaise.

Deux types de cartographies ont été établis : l'une se basant sur les hauteurs d'eau atteintes pour une crue centennale et l'autre faisant référence à l'aléa d'inondation.

Quatre classes d'aléas ont été définies :

- Aléa faible : Profondeur de submersion < à 1 m, sans vitesse significative ⁽¹⁾ ;
- Aléa moyen : Profondeur de submersion comprise entre 1 et 1,50 m sans vitesse significative ou profondeur de submersion < à 1 m avec vitesse significative ;
- Aléa fort : Profondeur de submersion > à 1,50 m sans vitesse significative ou profondeur de submersion comprise entre 1 et 1,50 m avec vitesse significative ;
- Aléa très fort : Profondeur de submersion > à 1,50 m avec vitesse significative.

Seul un bâtiment en amont du pont de la RN 149 se trouve en limite de zone inondable avec aléa fort.

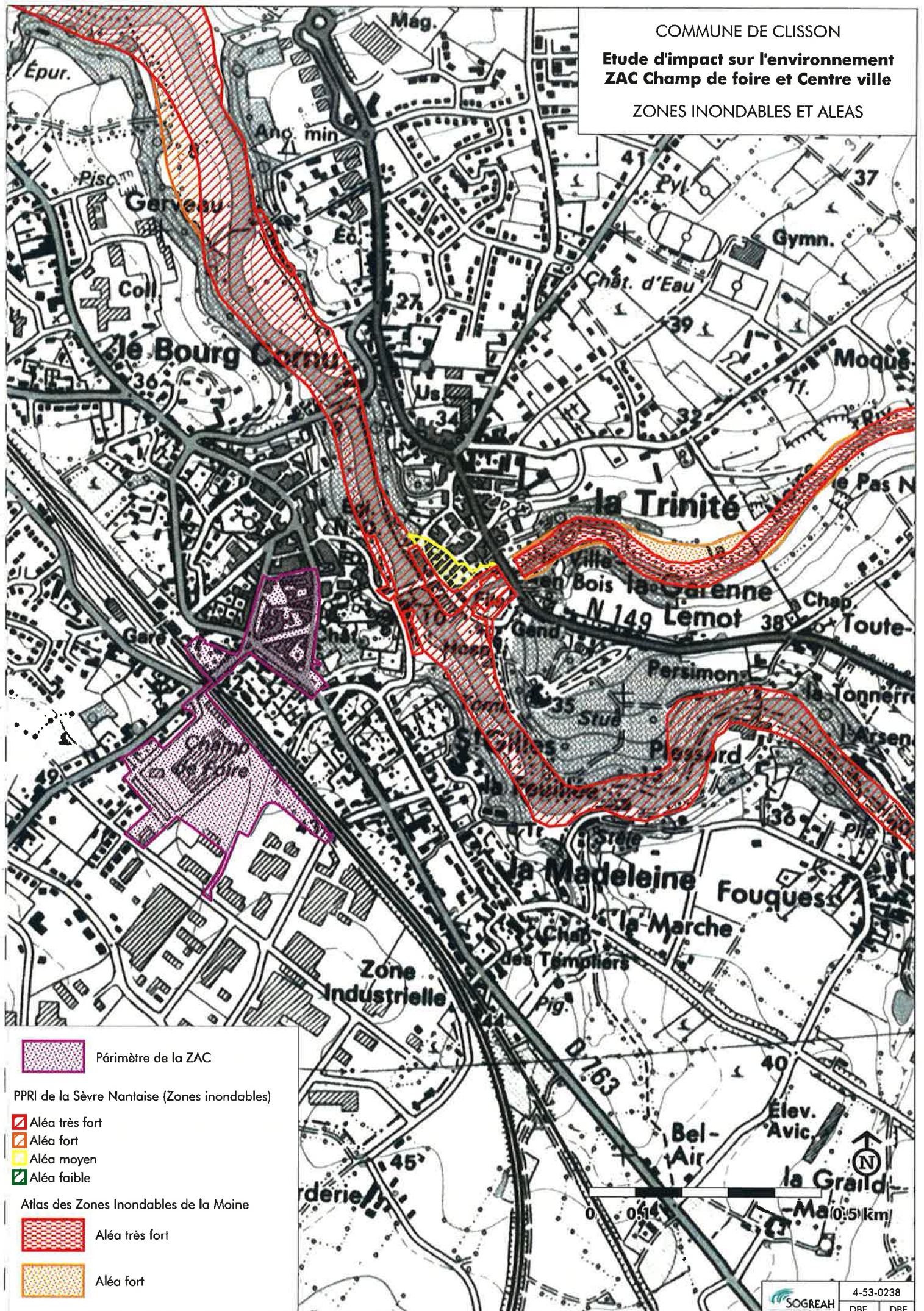
Concernant la ZAC du Champ de foire et du Centre-ville, elle est localisée largement en dehors de ces diverses zones inondables et n'est donc pas concernée par d'éventuelles règles et restrictions urbanistiques ou d'aménagements liés aux risques d'inondations.

⁽¹⁾ La limite de la vitesse non significative est de 0,25 m/s.

COMMUNE DE CLISSON

Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville

ZONES INONDABLES ET ALEAS



1.2.4.3. DONNEES QUALITATIVES

- **OBJECTIFS DE QUALITE FIXES POUR LE MILIEU RECEPTEUR**

D'une manière générale, les objectifs de qualité à respecter ou viser sur le milieu naturel peuvent être appréhendés à partir :

- des objectifs fixés par le SDAGE au point nodal de la Sèvre nantaise ;
- des objectifs fixés par le SAGE aux différents points nodaux supplémentaires du bassin ;
- des prescriptions de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (2000/60/CE), qui impose d'assurer le « bon état » ou le « bon potentiel »⁽¹⁾ de toutes les eaux superficielles et souterraines à l'échéance 2015.

D'après l'état des lieux de Décembre 2004 et les documents de travail d'avril et mai 2006 pour la mise en œuvre de la DCE, les objectifs fixés en 2015 par la Directive Cadre sur l'Eau ne seront probablement pas atteints sur la Sèvre nantaise en amont de CLISSON, sur la Sèvre Nantaise en aval de CLISSON (Masse d'Eau Fortement Modifiée) et sur la Moine.

L'ensemble de ces masses d'eau devra bénéficier d'actions ou de délais supplémentaires pour atteindre les objectifs fixés par la DCE.

⁽¹⁾ Cas des milieux artificiels ou fortement modifiés.

Afin de déterminer les objectifs qualitatifs à respecter sur la Sèvre Nantaise, ont été pris en compte les critères suivants :

- grille de référence de Système d'Evaluation de la Qualité des eaux (SEQ eau) pour la fonction « potentialité biologique »⁽¹⁾ ;
- objectifs de qualité fixés par le SDAGE au point nodal de la Sèvre Nantaise et ceux fixés par le SAGE aux différents points nodaux supplémentaires du bassin ;
- circulaire DCE 2005/12 relative à la définition du « bon état » et à la constitution des référentiels pour les eaux douces de surface, en application de la Directive Européenne 2000/60/DCE du 23 Octobre 2000.

Ces différents éléments sont synthétisés sur la grille de qualité présentée ci-après.

⁽¹⁾ Les agences de l'eau ont récemment établi un système d'évaluation de la qualité des eaux : le SEQ eau.

Au sein du SEQ eau, l'aptitude de l'eau à la biologie et/ou aux usages est évaluée avec 5 classes d'aptitude définies spécifiquement pour la biologie et pour chaque usage.

- Aptitude très bonne
- Aptitude bonne
- Aptitude passable
- Aptitude mauvaise
- Inaptitude

Les différentes fonctions définies sont les suivantes :

- Potentialités biologiques
- Production d'eau potable
- Usage aquaculture
- Usage abreuvement
- Usage loisirs et sport aquatique

Des valeurs seuils ont été fixées par paramètres en fonction des usages répertoriés et des classes d'aptitude souhaitées.

COMMUNE DE CLISSON

ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE

ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

CLASSE D'APTITUDE A LA FONCTION « POTENTIALITE BIOLOGIQUE »		TRES BONNE		BONNE	PASSABLE	MAUVAISE	TRES MAUVAISE	Objectif du SDAGE au point nodal SNa de la Sèvre Nantaise	Objectifs du SAGE fixés aux différents points nodaux supplémentaires ⁽¹⁾ (2015)	Circulaire DCE
ALTERATIONS	PARAMETRES	BLEU	VERT	JAUNE	ORANGE	ROUGE				
Matières organiques et oxydables	Oxygène dissous (mg/l O ₂)	8	6	4	3					
	Taux de saturation en oxygène (%)	90	70	50	30					
	DCO (mg/l O ₂)	20	30	40	80					20 à 30 mg/l
	DBO ₅ (mg/l O ₂)	3	6	10	25				6 mg/l	3 à 6 mg/l
	COD (mg/l C)	5	7	10	15					5 à 7 mg/l
	Oxydabilité au KmnO ₄ (mg/l O ₂)	3	5	8	10					
Matières azotées	NH ₄ ⁺ (mg/l NH ₄)	0.1	0.5	2	5				0.5 mg/l	0.1 à 0.5 mg/l
	NKJ (mg/l N)	1	2	4	10					1 à 2 mg/l
	NO ₂ ⁻ (mg/l NO ₂)	0.03	0.1	0.5	1					
Nitrates	Nitrates (mg/l NO ₃)	2	10	25	50					10 à 50 mg/l
	Phosphore total (mg/l P)	0.05	0.2	0.5	1			0.2 mg/l	0.2 mg/l	0.05 à 0.2 mg/l
Matières phosphorées	PO ₄ (mg/l PO ₄)	0.1	0.5	1	2					
	MES (mg/l)	25	50	100	150					25 à 50 mg/l
Particules en suspension	Turbidité (NTU)	15	35	70	105					
	Transparence (m)	2	1	0.5	0.25					
Température	Température (°C)	21.5		25	28					
	Température ⁽²⁾ (°C)	1.5		3						
Phytoplancton	Taux de saturation % O ₂	110	130	150	200					
	pH	8	8.5	9	9.5					
	Chlorophylle a + phéopigments (µg/l)	10	60	120	240			120 µg/l		
Pesticides totaux ⁽³⁾ (cumul de l'ensemble des matières actives) µg/l		0.5	1	2	5				0.5 µg/l	

(1) Points nodaux supplémentaires : la Sèvre Nantaise amont, la Sèvre Nantaise moyenne, la Sèvre Nantaise aval, l'Ouin, la Moine, la Sanguèze, le Petite Moine et la Moine aval.

(2) Température à l'aval d'un rejet, après déduction de la température à l'amont

(3) Le SEQ eau définit des classes d'aptitude aux usages et fonctions pour un grand nombre de matières actives. Une représentation plus globale permet l'élaboration d'un tableau unique fixant les seuils pour le cumul des matières actives.

• SYNTHÈSE SUR LES OBJECTIFS DE QUALITÉ

Les différents objectifs de qualité fixés par la DCE, le SDAGE et/ou le SAGE visent globalement la classe de qualité « BONNE ».

Seul, l'objectif concernant la chlorophylle a fixé une qualité « PASSABLE ».

Quant aux pesticides, l'objectif de « TRES BONNE » qualité est visé à l'horizon 2015.

• QUALITÉ ACTUELLE DE LA SEVRE NANTAISE

Le bassin versant de la Sèvre Nantaise fait l'objet depuis de nombreuses années d'un suivi analytique régulier en terme de qualité.

L'ensemble des données disponibles a été synthétisé dans le cadre du RBDE ⁽¹⁾.

Les données physico-chimiques sont linéarisées en fonction des stations de mesures existantes et selon cinq types d'altérations regroupant chacun plusieurs paramètres :

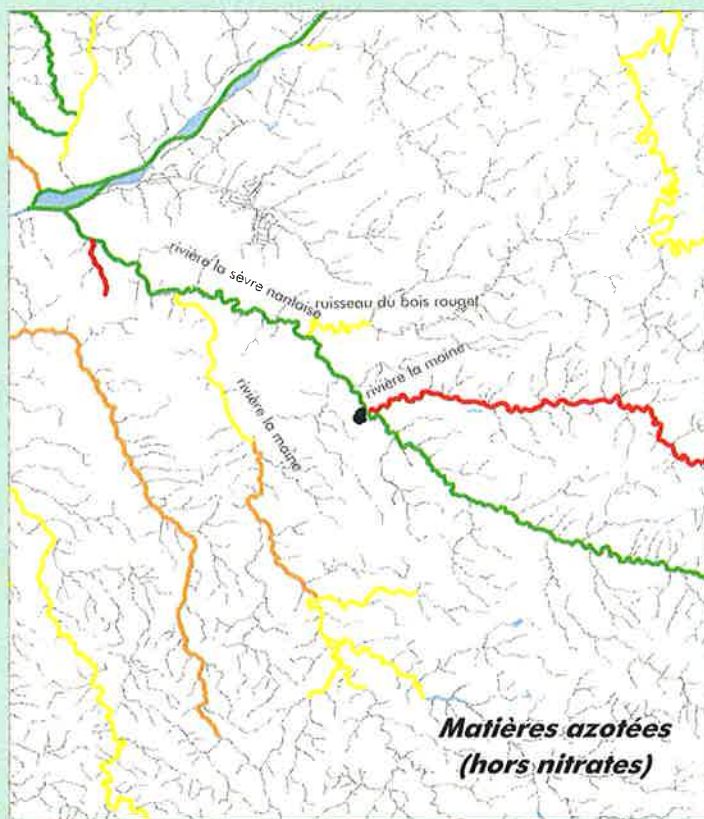
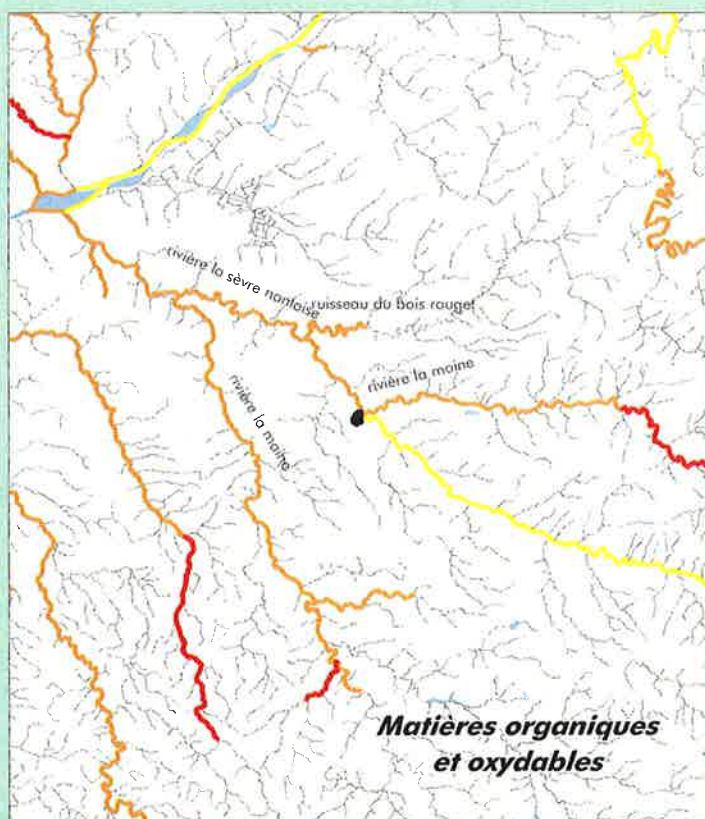
- **Matières organiques et oxydables** : oxygène dissous, taux de saturation en oxygène, DBO5, DCO, COD, NH_4^+ , NKJ,
- **Matières azotées (hors nitrates)** : NH_4^+ , NKJ, NO_2^- ,
- **Nitrates** : NO_3^- ,
- **Matières phosphorées** : phosphore total, PO_4^{3-} ,
- **Effets des proliférations végétales** : taux de saturation en oxygène, pH, chlorophylle a + phéopigments.

Nous retiendrons, pour la période 2000 - 2002, les résultats suivants :

ALTERATION	LA SEVRE NANTAISE EN AMONT DE CLISSON	LA SEVRE NANTAISE EN AVAL DE CLISSON	LA MOINE
MATIERES ORGANIQUES ET OXYDABLES	Moyenne	Médiocre	Médiocre
MATIERES AZOTEES	Bonne	Bonne	Mauvaise
NITRATES	Médiocre	Médiocre	Médiocre
MATIERES PHOSPHOREES	Moyenne	Moyenne	Médiocre

Depuis plusieurs années, la qualité des eaux de la Sèvre Nantaise s'est améliorée pour les matières azotées et phosphorées avec le gain d'une classe de qualité.

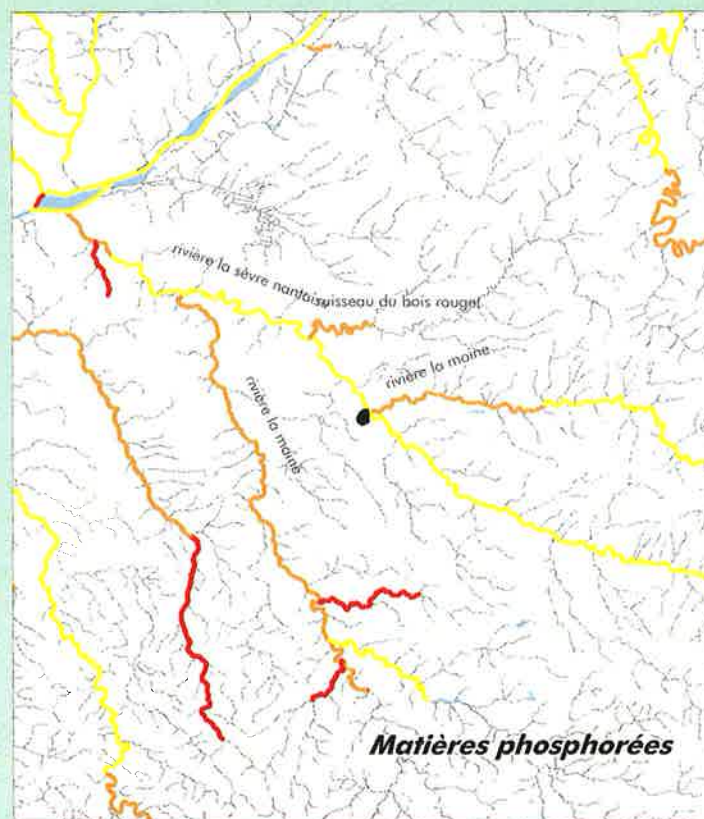
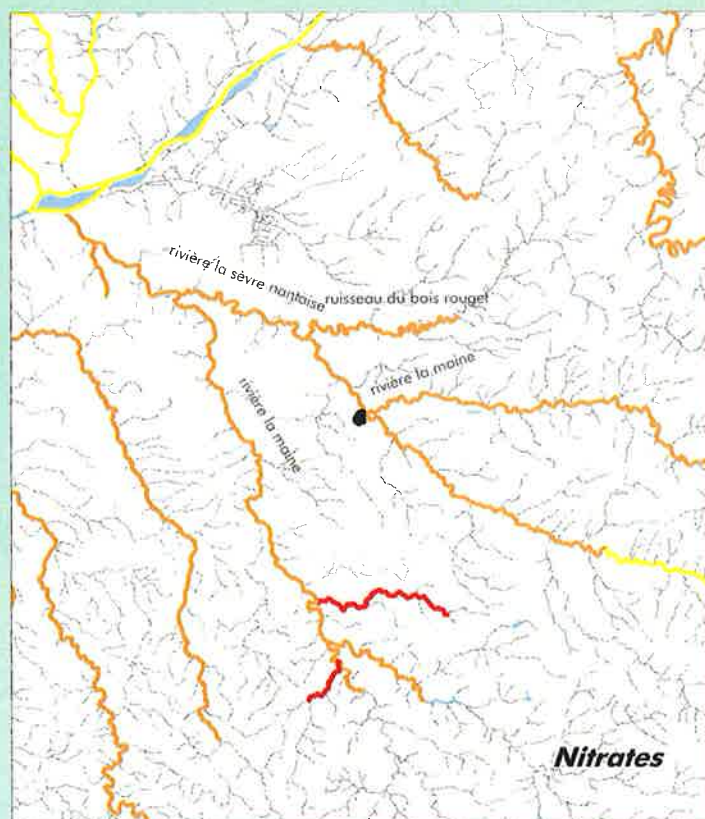
⁽¹⁾ Source : « La qualité des rivières dans votre département entre 2000 et 2002 » - Publication Agence de l'Eau Loire Bretagne – Juillet 2004 (Départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée).



LÉGENDE : Classes de qualité de l'eau

- | | |
|--|--|
| — très bonne | — médiocre |
| — bonne | — mauvaise |
| — moyenne | |

0 5 25 km



• QUALITE, FONCTIONS ET USAGES

La DDASS de la Loire-Atlantique a mis en place, au cours des dernières années, un réseau de surveillance sur 48 points répartis sur les différents cours d'eau du département de la Loire-Atlantique.

Sur la Sèvre Nantaise, 1 point est localisé à CLISSON (station D8).

Les données fournies par la DDASS sur la qualité des eaux de la Sèvre Nantaise à la station D8 sont présentées ci-après pour l'année 2004, sous la forme de tableaux de présentation interprétés selon la grille SEQ eau⁽¹⁾.

A partir des résultats d'analyse, le passage des paramètres aux classes d'aptitudes aux fonctions/usages s'effectue à partir d'une grille spécifique.

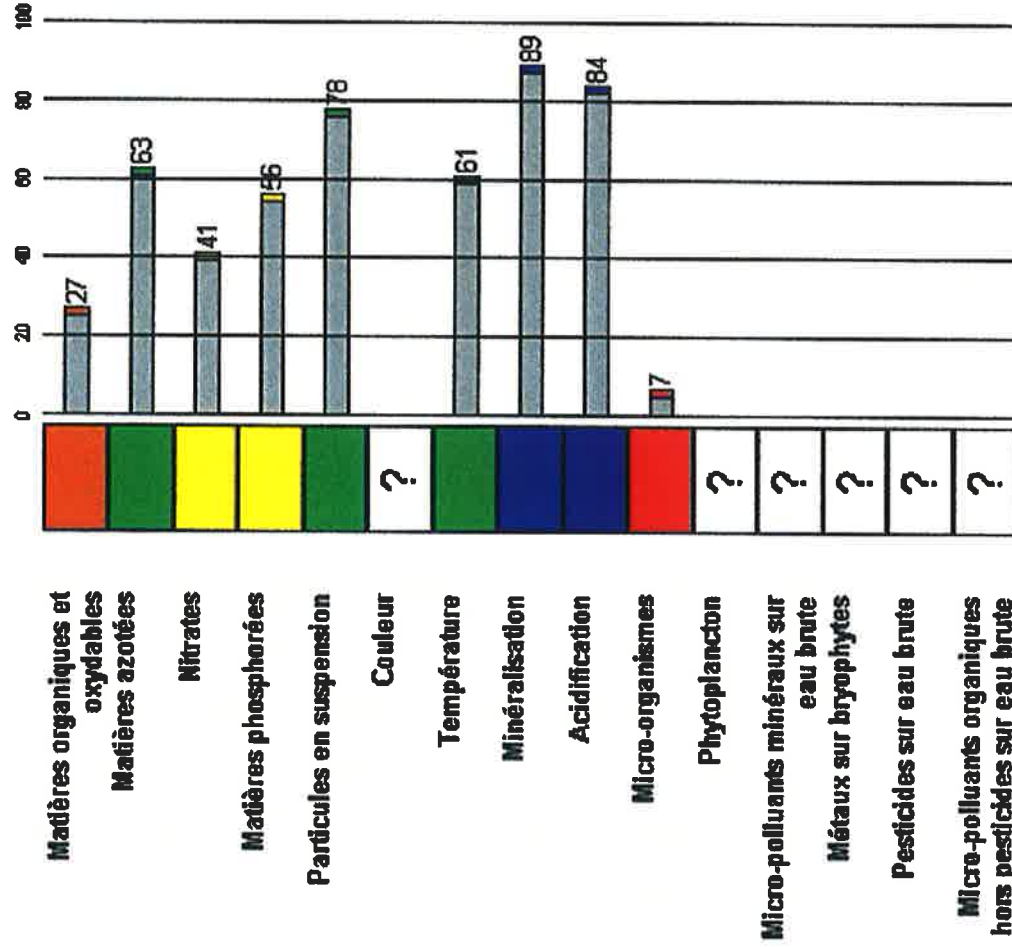
Si la qualité de l'eau est très bonne (indice de qualité tendant vers 100), alors tous les usages structurants sont possibles. Si la qualité de l'eau se dégrade (indice tendant vers zéro), alors les potentialités biologiques et les usages de l'eau sont influencés selon leurs sensibilités respectives.

Sur la Sèvre Nantaise, au droit de CLISSON, on observera que les fonctions « potentialité biologique », « production d'eau potable » et « aquaculture » sont perturbées (classe mauvaise) pour les Matières Organiques et Oxydables (MOOX).

L'usage « loisirs aquatiques » semble également être fortement perturbé par une très mauvaise qualité de l'eau concernant les micro-organismes.

Les eaux potentiellement utilisées pour l'irrigation et l'abreuvement sont de bonne, voire très bonne qualité pour les paramètres évalués.

⁽¹⁾ La D.D.A.S.S. 44 ne fournit pas de données brutes, mais uniquement des données interprétées.



[?] Altération, fonction ou usage non qualifié

Seq-Eau 32 bits version 1.13.00 - 03/06/1999
Date d'édition: 28/02/2005

Qualité calculée sur 90 % des prélèvements
L'incertitude analytique sur les prélèvements n'a pas été prise en compte

1.2.5. LA QUALITE DE L'AIR

Il n'existe pas de données locales sur la qualité de l'air sur la Commune de CLISSON.

Afin d'appréhender la qualité de l'air de la Commune de CLISSON, nous nous appuierons sur les données de villes proches géographiquement ou démographiquement.

L'association « Air – Pays-de-Loire » dispose de nombreux points de mesures de la qualité de l'air dans la Région. Dans le rapport annuel 2005, un bilan par zone géographique présente notamment la qualité de l'air à NANTES (44), CHOLET (49) et LA ROCHE-SUR-YON (85).

L'évaluation de la qualité de l'air peut être réalisée grâce à des indices de pollution : ATMO, calculés pour des agglomérations de plus de 100 000 habitants sur la base de quatre polluants (SO₂, NO₂, O₃ et les poussières), et IQA, plus simple, calculé à partir d'un à quatre de ces polluants. Ces indices varient de 1 (très bon) à 10 (très mauvais).

Les différentes campagnes de mesures réalisées dans ces trois communes entre 2001 et 2005 mettent en évidence une bonne voire très bonne qualité de l'air rencontrée plus de 8 jours sur 10 dans ces secteurs. Une qualité moyenne à médiocre est constatée le reste du temps, et très ponctuellement à NANTES une mauvaise qualité de l'air peut être observée.

Seule l'année 2003 présente des résultats différents. En raison du manque de pluviométrie et de la chaleur, la qualité de l'air, quelque soit le secteur concerné, a été globalement moins bonne avec environ 7 jours sur 10 pour lesquels une qualité bonne à très bonne a été constatée. Une qualité mauvaise à très mauvaise a été plus souvent rencontrée que pour les autres années.

La Commune de CLISSON, située dans une zone géographique et un secteur démographique intermédiaire à ces trois villes, semblerait présenter une qualité de l'air similaire.

Toutefois, la mise en place d'un programme de mesures permettrait d'évaluer avec plus d'exactitude la qualité de l'air de la Commune de CLISSON.

Le projet de ZAC, situé en partie en centre ville, sera relativement exposé à la pollution routière.

1.3. LE MILIEU BIOLOGIQUE

1.3.1. GENERALITES

Le secteur d'études est placé dans un contexte écologique particulier, puisqu'à proximité de celui-ci sont localisés des sites remarquables.

Pour cela, un certain nombre de sites à haute valeur faunistique et floristique sont répertoriés aux inventaires du patrimoine naturel suivants :

- **LES ZNIEFF (ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE)**

Elles correspondent à un inventaire lancé à l'initiative du Ministère chargé de l'Environnement en 1982, avec l'appui du Museum National d'Histoire Naturelle de Paris (MNHN). Il a pour objectif de recenser les zones importantes de patrimoine naturel national, régional ou local. Les ZNIEFF sont de deux types :

- ZNIEFF de type I : ce sont des zones souvent de petite taille, situées ou non à l'intérieur des suivantes et qui se détachent par une concentration d'enjeux forts du patrimoine naturel.
- ZNIEFF de type II : ce sont de vastes ensembles naturels et paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants ;

Depuis 1996, une actualisation et une modernisation des inventaires ZNIEFF ont été lancées. Elles conduisent à la création de ZNIEFF dites « 2^{ème} génération ». En Loire-Atlantique, la quasi-totalité des nouveaux inventaires a été validée par le MNHN.

- **LES SITES CLASSES ET INSCRITS**

Au titre de la loi du 2 Mai 1930, un site classé ou inscrit est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Les objectifs sont la protection et la conservation d'un espace naturel ou bâti, quelle que soit son étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un « paysage ».

La procédure est à l'initiative de la Commission Départementale des Sites, Perspectives ou Paysage (C.D.S.P.P.) ou après son avis.

1.3.2. ESPACES NATURELS REMARQUABLES A PROXIMITE DU SECTEUR

- **LES SOUTERRAINS DU CHATEAU DE CLISSON (ZNIEFF DE TYPE I ; MISE A JOUR PUIS VALIDEE EN 2005 ; N° 0000 1151)**

Ne s'attachant qu'aux cavités souterraines du château, ce milieu a la particularité d'abriter, en période d'hibernation, une petite colonie de chiroptères composés de quatre espèces rares dans la région.

La pérennité de ce site reste fragile puisque ce dernier est sujet à de nombreux dérangements (surfréquentation) en période d'hibernation.

- **LA VALLEE DE LA SEVRE NANTAISE DE NANTES A CLISSON (ZNIEFF DE TYPE II ; N° 1064 0000)**

Cette vallée pittoresque est constituée majoritairement de prairies inondables bordées de coteaux boisés aux pentes abruptes par endroit.

Cette vallée abrite d'intéressants groupements végétaux constitués d'une flore pré-vernale en particulier, riche et variée comprenant une cinquantaine d'espèces rares et/ou protégées.

L'intérêt faunistique de cette zone est également non négligeable avec la présence de plus d'une trentaine d'espèces protégées, rares et/ou menacées, d'oiseaux, de reptiles et de poissons.

L'évolution de ce secteur est tributaire notamment des rejets de substances polluantes dans les eaux, de la création de plans d'eau et de la modification du fonctionnement hydraulique.

- **LA VALLEE DE LA MOINE (ZNIEFF DE TYPE II ; MISE A JOUR PUIS VALIDEE EN 2005 ; N° 2003 0000)**

Cette petite vallée encaissée est bordée de coteaux localement escarpés, présentant selon l'exposition des boisements frais et des zones de pelouses à végétation silicole. Elle possède en outre des prairies bocagères humides.

La flore, et en particulier celle vernale, y est intéressante avec plus d'une centaine d'espèces recensées dont une vingtaine protégées et/ou rares ou menacées.

L'avifaune est diversifiée avec 65 espèces inventoriées. Quelques mammifères rares sont présents (7 espèces protégées).

Le site compte également d'autres intérêts paysagers, archéologiques et géologiques.

Ce secteur semble, somme toute, être fragilisé par une importante pollution chronique due aux rejets de l'agglomération Choletaise et aux divers élevages hors sols, situés en bordure de vallée.

- **LES RIVES DE LA SEVRE NANTAISE A CLISSON (SITE CLASSE ET INSCRIT LE 10 AOUT 1934 AU TITRE DE LA LOI DU 2 MAI 1930 ; 44 SC 06A ET 44 SI 06B)**

Ce secteur englobe une bande de terrain de 15 mètres environ de part et d'autre de la Sèvre Nantaise au niveau de la traversée de la Ville de CLISSON.

Possédant un intérêt paysager certain, ce site bénéficie d'un arrêté de protection daté du 10 Août 1934.

- **LA CHAUSSEE DU GERVAUX (SITE CLASSE ET INSCRIT LE 26 FEVRIER 1936 AU TITRE DE LA LOI DU 2 MAI 1930, 44 SC 08A ET 44 SC 08B)**

Situé au Nord de la Ville de CLISSON, dans la vallée de la Sèvre Nantaise, ce site englobe une partie de la vallée inondable, ainsi que la forêt alluviale (secteur classé). A cette zone est associé le passage menant au moulin ainsi que les parcelles attenantes (secteur inscrit).

L'ensemble de ce site bénéficie d'un statut de protection suite à un arrêté pris le 26 Février 1936 en lien avec l'intérêt paysager particulier de ce secteur.

- **LE SENTIER DE L'ARSENAL AU MOULIN NEUF (SITE CLASSE LE 25 NOVEMBRE 1941 AU TITRE DE LA LOI DU 2 MAI 1930, 44 SC 13A ET 44 SC 13B)**

Localisé sur la Commune de GETIGNE sur la rive droite de la Sèvre Nantaise, ce site englobe à la fois les divers sentiers et haies attenantes menant à l'Arsenal ainsi qu'au Moulin Neuf.

Le 25 Novembre 1941, il a bénéficié d'un arrêté de protection pour son intérêt paysager. Le 28 octobre 1942, sa protection a été renforcée par un décret.

ESPACES NATURELS REMARQUABLES



1.3.3. DONNEES SPECIFIQUES SUR L'EMPRISE DU PROJET

- OCCUPATION DE SOLS

Chef-lieu de Canton du Sud de la Loire-Atlantique, la Ville de CLISSON possède une zone agglomérée relativement dense de part et d'autre de la Sèvre Nantaise.

En son centre, le cœur historique, composé de plusieurs monuments inscrits et/ou classés, est bordé par une première extension de l'habitat de type « Faubourg ». Plus en périphérie, le tissu urbain devient de plus en plus lâche. Les habitations sont alors composées essentiellement par des pavillons récents.

Au Nord et au Sud de la Ville, sont retrouvés deux secteurs industriels, dont la zone de Tabari située en limite du Champ de foire ;

Concernant les voies d'accès, CLISSON est bien desservie par diverses Routes Nationales, Départementales, Communales et un maillage de rues et ruelles dans le Centre-ville. Une voie de chemin de fer, ainsi qu'un arrêt permettent également la desserte ferroviaire de CLISSON.

Plus précisément, la zone d'étude s'étend du Champ de foire, situé à proximité de la Zone Industrielle Sud, jusqu'à une partie du Centre-ville, traversant la voie SNCF et empruntant la Route de SAINT-HILAIRE DE CLISSON, puis la Rue Bertin.

Dans ce secteur urbanisé, l'occupation des sols est dominée par les divers aménagements du Centre-ville : bâti (habitations, bâtiments commerciaux, équipements, ...), voiries (routes, rues, ruelles, voie de chemin de fer, ...). Quelques aménagements verts (composés d'espèces ornementales) ont été réalisés : allées d'arbres, parterres fleuris, parcs et jardins. Au contraire, au niveau de la voie SNCF et d'un secteur à l'Est du Champ de foire et plus anecdotiquement de la voie SNCF, une végétation plus spontanée est présente (malgré les traitements d'entretien de la voie ferrée).

La zone Est du Champ de foire est occupée par une prairie permanente, quelques petits talus, une haie et des jardins privés. L'ancienne voie SNCF (desservant le secteur du Champ de foire) constitue la limite Ouest de ce secteur. A proximité de celle-ci, une prairie humide liée directement aux ruissellements des zones imperméabilisées situées de part et d'autre, est recensée.

Quelques espèces caractéristiques des milieux numides ont été inventoriées, comme le jonc (*Juncus sp*), la menthe des champs (*Mentha arvensis*) et le saule roux (*Salix Atrocinerea*).

• LISTE DES ESPECES RECENSEES DANS LE SECTEUR EST DU CHAMP DE FOIRE

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Famille
Achillée millefeuilles	<i>Achillea millefolium</i>	ASTERACEES
Agrostis stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i>	POACEES
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europeaus</i>	FABACEES
Arum	<i>Arum sp</i>	ARACEES
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i>	BUDDLEJACEES
Cabaret des oiseaux	<i>Dipsacus fullonum</i>	DIPSACACEES
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	APIACEES
Chêne	<i>Quercus sp</i>	FAGACEES
Cirse des champs	<i>Cirsium arvense</i>	ASTERACEES
Compagnon blanc	<i>Silene latifolia</i>	CARYOPHYLLACEES
Epervière piloselle	<i>Hieracium pilosella</i>	ASTERACEES
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine</i>	RUBIACEES
Géranium à feuilles rondes	<i>Geranium rotundifolium</i>	GERANIACEES
Grande bardane	<i>Arctium lappa</i>	ASTERACEES
Grande oseille	<i>Rumex acetosa</i>	POLYGONACEES
Jonc sp	<i>Juncus sp</i>	JONCACEES
Laitue à feuille de saule	<i>Lactuca saligna</i>	ASTERACEES
Lierre	<i>Hedera helix</i>	CORNACEES
Luzerne d'Arabie	<i>Medicago arabica</i>	FABACEES
Menthe des champs	<i>Mentha arvensis</i>	LAMIACEES
Mercuriale annuelle	<i>Mercurialis annua</i>	EUPHORBICEES
Ortie dioïque	<i>Urtica dioica</i>	URTICACEES
Petite bardane	<i>Arctium minus</i>	ASTERACEES
Potentille printanière	<i>Potentilla neumanniana</i>	ROSACEES
Renouée du Japon	<i>Fallopia japonica</i>	POLYGONACEES
Ronce sp	<i>Rubus sp</i>	ROSACEES
Ruine de Rome	<i>Cymbalaria muralis</i>	SCROPHULARIACEES
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	SALICACEES
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>	ROSACEES
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>	FABACEES
Vesce sp	<i>Vicia sp</i>	FABACEES

Îlot du centre-ville

COMMUNE DE CLISSON Etude d'impact sur l'environnement ZAC Champ de foire et Centre ville

OCCUPATION DES SOLS - PHOTOS



1 - Place des Douves



2 - Avenue du Général Leclerc



3 - Place Demy et Cinéma le Connétable



4 - Venelle du centre-ville



5 - Rue des Halles à proximité de la Place Lemot



6 - Rue des Halles à proximité des Halles

Secteur de la Gare et de la rue Bertin

COMMUNE DE CLISSON Etude d'impact sur l'environnement ZAC Champ de foire et Centre ville

OCCUPATION DES SOLS - PHOTOS



7 – Gare SNCF et voies de chemins de fer



8 – Parkings de la Gare

Secteur du Champ de foire



9 – Habitations en limite Ouest



10 – Habitations en limite Sud



11 – Parkings et champ de foire



12 – Le Champ de foire



13 – Ancienne voie de chemin de fer



14 – Prairie humide



15 – Prairie permanente



16 – Haie et jardins privés



Périmètre de la ZAC



Réseau hydrographique



Voie SNCF



Voirie



Ancienne voie SNCF



Haies



Talus

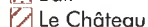


Angle et prise de vue

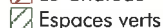
Occupation des sols



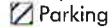
Bâti



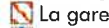
Le Château



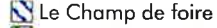
Espaces verts



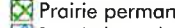
Parking



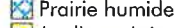
La gare



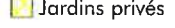
Le Champ de foire



Prairie permanente



Prairie humide

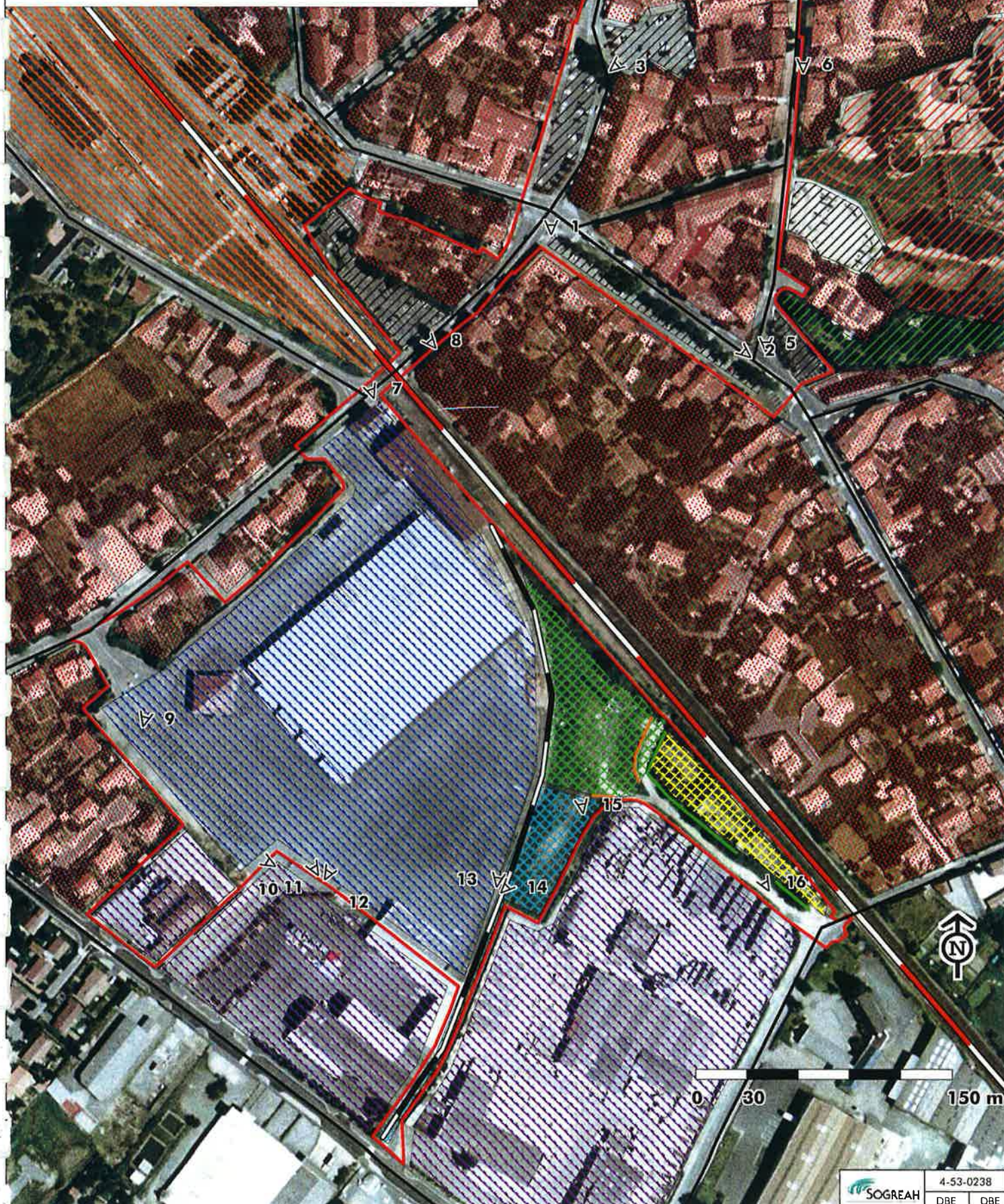


Jardins privés

COMMUNE DE CLISSON

Etude d'impact sur l'environnement ZAC Champ de foire et Centre ville

OCCUPATION DES SOLS



1.4. L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

1.4.1. CLISSON, LA SEVRE, ENTRE VIGNE ET BOCAGE⁽¹⁾

➔ LE TERRITOIRE COMMUNAL

La Commune de CLISSON couvre un petit territoire où l'agglomération occupe une place prépondérante.

Le territoire s'organise en strates successives données par la Sèvre, la voie ferrée, les RN 149 et RD 763.

L'agglomération traverse le territoire communal du Sud-Est au Nord-Ouest, isolant la partie Sud du Nord et constitue l'accroche entre les deux berges de la Sèvre.

Le territoire Nord de la commune est limité par les espaces naturels du ruisseau du Chaintreau et de la rivière de la Moine, accompagnés de vallées plus ou moins encaissées.

L'espace agricole et naturel forme quatre entités paysagères principales :

- **UN PAYSAGE DE VALLEE**, plus ou moins ouvert, structuré par du bocage ou fermé par des boisements bordant les cours d'eau selon la topographie (versants plus abrupts).
- **LE PAYSAGE DE LA VALLEE DE LA SEVRE ET DE LA MOINE**, caractérisé par :
 - des vallées encaissées aux versants boisés au niveau de l'espace naturel et agricole,
 - puis par des demeures accompagnées de parcs et d'anciens bâtiments industriels aujourd'hui en friche au niveau de l'agglomération.

Ainsi, la Sèvre possède un paysage singulier, d'emprise assez large, incluant les coteaux urbanisés et boisés. Ce paysage participe fortement de l'identité de l'agglomération et de la commune.

- **UN PAYSAGE OUVERT DE PLATEAU VITICOLE**, au Nord de l'agglomération. L'omniprésence de la vigne génère un paysage ouvert et structuré sensible à toute implantation humaine... Quelques boisements apparaissant de façon résiduelle ponctuent et ferment partiellement le paysage. Il s'agit essentiellement de boisements naturels d'accompagnement des cours d'eau ou des zones humides, notamment au niveau de la promenade et de quelques plantations de résineux. A noter la présence d'un boisement important au Nord-Est de la commune : le Bois du Collège.

- **UN PAYSAGE DE BOCAGE** surtout caractéristique du Sud du territoire communal.

Il est essentiellement occupé de cultures structurées par un bocage assez dense, fermant le paysage. Ce type de paysage rend moins sensibles les implantations humaines récentes en raison de sa fermeture. Les haies bocagères denses sont composées d'une strate arborée (chêne) et d'une strate arbustive (aubépine, prunellier...). Cette structure bocagère peut apparaître au Nord du territoire autour de certains hameaux et aux abords de l'agglomération permettant une assez bonne intégration des extensions récentes.

⁽¹⁾ Source : Etude de programmation urbaine de la Ville de CLISSON – Diagnostic – Décembre 2002. Square urbanisme et paysages.

➔ L'AGGLOMERATION

Comme nous l'avons vu précédemment, l'agglomération occupe une part importante du territoire communal. Elle s'organise autour de la Sèvre en s'implantant de part et d'autre de celle-ci, et intègre également la confluence de la Moine avec la Sèvre. Originellement installée sur les versants, elle gagne aujourd'hui le plateau.

L'agglomération s'est constituée autour des deux pôles anciens, situés en vis-à-vis par rapport à la Sèvre puis s'est développée le long des principaux axes de communication. Au Sud de la voie ferrée, l'agglomération s'est développée récemment en épaisseur et a intégré une zone industrielle de grande envergure.

Comme si l'agglomération avait gardé ses dimensions originelles, les accroches physiques entre les deux entités de la ville sont réduites à deux ponts sur-fréquentés : le pont de la Vallée et le pont du Nid d'Oie.

L'agglomération semble ne s'organiser qu'autour de la Sèvre, constitutive de l'image de l'agglomération, s'isolant de son socle agricole. Ainsi, ni le bocage ni la vigne ne participent à l'identité de l'agglomération.

L'articulation avec son territoire agricole peut cependant apparaître au niveau des extensions très récentes de la Caillerie où la structure bocagère a été conservée, permettant une bonne intégration et une meilleure transition entre l'espace agricole et l'urbanisation. Bien que la Sèvre ait constitué un support aux anciennes activités, et qu'elle confère à l'agglomération un caractère de ville verte, ville italienne, elle pose aujourd'hui le problème de son franchissement : l'agglomération est ainsi dépassée par son développement ; créant des insuffisances au niveau du fonctionnement urbain.

➔ LE PAYSAGE DE LA VOIE FERREE

A la voie ferrée correspond un paysage singulier composé de bâtiments liés à la gare, de friches colonisées par la végétation spontanée ou par des potagers (en effet, la large emprise de la voie ferrée autorise l'appropriation de ses abords par les riverains).

Cet espace d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est ne constitue pas une rupture brutale dans le paysage urbain, mais est à penser plutôt comme une articulation entre la zone industrielle et la ville notamment au niveau du centre (Champ de foire) où elle est aisément franchissable.

➔ SENSIBILITES PAYSAGERES

Le paysage plat et ouvert du vignoble situé au Nord de l'agglomération, laisse apparaître des problèmes d'intégration des extensions des hameaux et de l'agglomération.

Quelques sensibilités apparaissent également sur les ruptures de pentes des versants de la Sèvre, ouvertes par endroits, et notamment au niveau du parc Henri IV, du groupe scolaire J. Prévert et des équipements associés. La voie de contournement traverse également une zone sensible du point de vue de la transition entre l'agglomération et l'espace agricole. Ce projet de déviation implique donc une réflexion sur le traitement de cette nouvelle voie (comme articulation, rupture ou support d'activités), et des entrées de ville qui lui sont associées. En effet, la route de la Douire devra être repensée sur toute sa longueur en termes de nouvelle entrée vers le centre-ville.

PRESENCE VEGETALE

- En milieu agricole
- Vignoble
 - Bocage
- En milieu urbain
- Ripisylve et cordons boisés
 - Friche ferroviaire
 - Parc

Protection patrimoniale

ZNIEFF

Monument remarquable

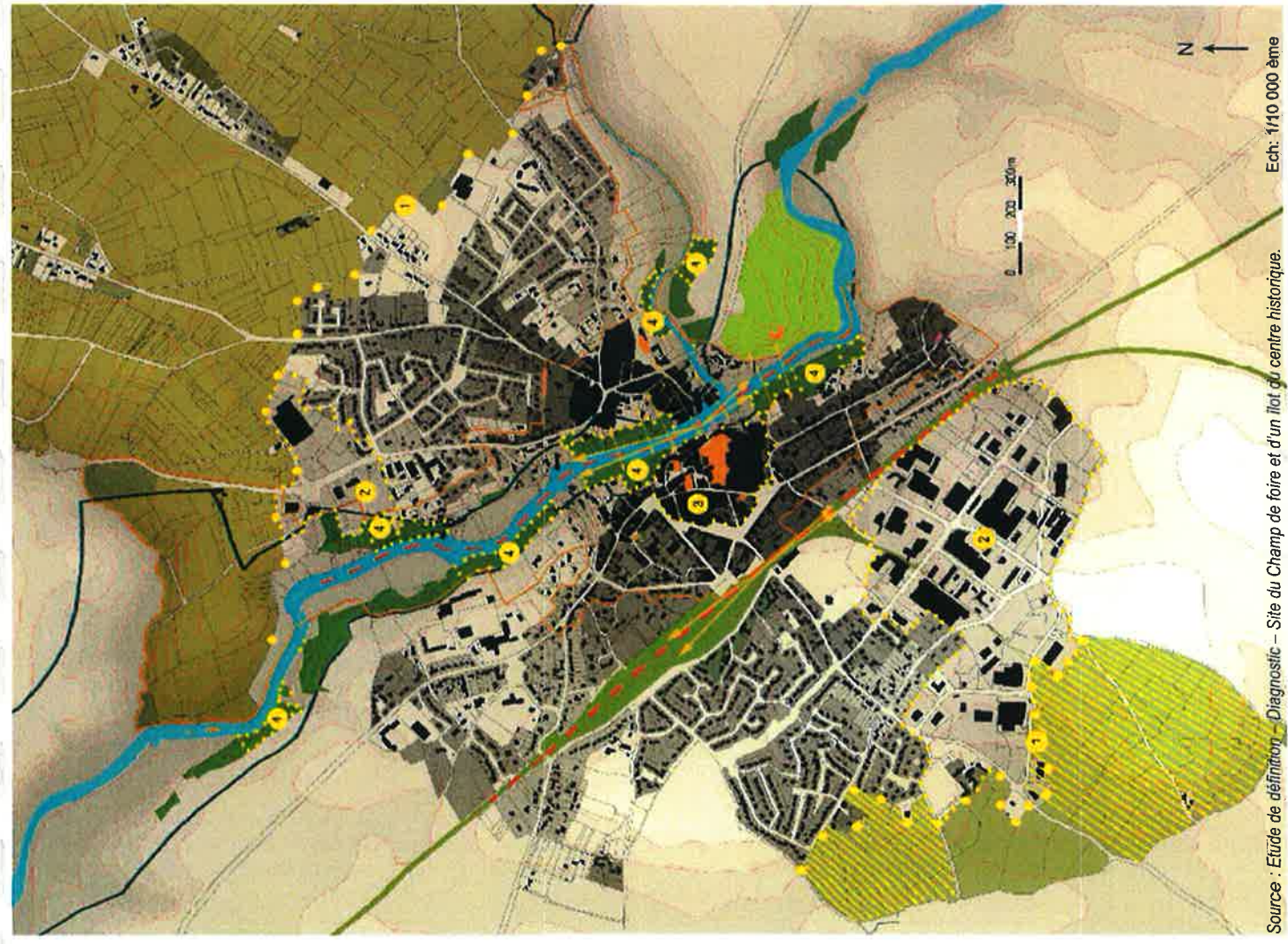
Echappée visuelle

Coupure physique

ZPPAU

ESPACES SENSIBLES
du point du vue du paysage

- 1 Frange urbaine et extensions urbaine
- 2 Zone industrielle (incluant la décharge au Sud)
- 3 Tissu ancien fragile
- 4 Ripisylve



Source : Etude de définition – Diagnostic – Site du Champ de foire et d'un îlot du centre historique.
Janvier 2005. Atelier Bruno GAUDIN Architecte – COMPLEMENTERRE – OTH Ouest

Ech: 1/10 000 ème

En terme de paysages, le secteur du Centre-ville et celui du Champ de foire diffèrent en de nombreux points. Il a donc été choisi de les présenter successivement.

1.4.2. LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE⁽¹⁾

- **PERMANENCES DES TRACES ET DU PARCELLAIRE**

L'îlot du centre ville est d'une certaine manière divisé en deux parties. Il est composé de deux types de parcellaires supportant chacun deux types d'occupations bien différenciés.

A l'intérieur des anciens remparts, le parcellaire est mince et étroit. La quasi totalité de la parcelle est occupée ménageant parfois quelques petites cours, ou des venelles étroites.

Au delà, tout d'abord sur le tracé des glacis et de la seconde ligne de défense, les parcelles sont de plus grandes dimensions, il subsiste même quelques vastes emprises, notamment celle occupé aujourd'hui par l'usine Noze.

Le bâti en cœur d'îlot est moins imbriqué, de belles demeures se sont installées à l'alignement le long des boulevards.

Il conviendra dans la mise en place des projets de tenir compte de cette «double identité ».

A l'intérieur des remparts le découpage extrait du parcellaire donne naissance à un bâti de petite échelle et organisé à partir de la règle de l'adossement et de la mitoyenneté, deux principes forts qui doivent perdurer pour préserver la cohésion de ce tissu urbain.

Autre point à souligner, le fait que la place Jacques Demy forme une brèche dans le front bâti de la place des Douves. Cette brèche se tient en lieu et place d'un glacis de l'ancien rempart tandis que le fond de place est déterminé par l'emplacement de l'ancien mur d'enceinte dont le vestige de la tour est l'un des témoignages.

Cette caractéristique est aujourd'hui peu lisible : la place sert de parking, la limite du fond est incertaine, les bâtiments récents de part et d'autre de ce vide, la villa romaine hors d'échelle et le Cercle Olivier de Clisson, n'ont pas permis de caractériser clairement le statut de la place Jacques Demy qui reste un lieu inachevé.

⁽¹⁾ Source : Etude de définition – Diagnostic – Sites du Champ de Foire et d'un îlot du Centre-ville – janvier 2005 – Atelier Bruno GAUDIN – COMPLEMENTERRE – QTH Ouest

- **ALTIMETRIE, HAUTEUR DES BATIMENTS**

La densité de l'îlot centre est obtenue par adjonction de bâtiments mitoyens de petite dimension mais qui laisse une surface libre très réduite. Il s'agit d'une densité à l'horizontale, avec un gabarit moyen de R+1 à R+2 auquel s'ajoutent des combles. On observe que la construction récente qui abrite le cercle Olivier de Clisson est étonnamment basse en regard à la fois du bâti mais également des espaces publics environnants.

Les activités et commerces semblent actuellement relativement bien fonctionner dans leur configuration actuelle et ce des deux côtés de l'îlot. Si le type d'activités diffère entre une rue des Halles tournée vers des activités commerciales et des activités tertiaires (banques, assurances) que l'on trouve sur l'avenue du général Leclerc et la place des Douves, la répartition est relativement homogène et complémentaire de part et d'autre de l'îlot.

Les commerces implantés en RDC de la villa Romaine pénètrent assez profondément en cœur d'îlot. A ce sujet la question d'une éventuelle implantation de locaux commerciaux en RDC des opérations créées autour de l'emprise du cinéma pose la question des livraisons et de l'accès des véhicules.

D'autre part la perception d'une sorte de «galerie marchande» qui découlerait d'une continuité par trop affirmée des activités commerciale et l'ouverture qu'elle suppose depuis l'espace public ne semble pas en adéquation avec le caractère parfois intime en tout cas le sentiment d'intériorité qui se dégage de ces lieux, de ces passages des cœur d'îlot.

- **DES ESPACES OUVERTS OU FERMES, VOIR OU TRAVERSER**

Un îlot à la rencontre de deux mondes, de deux univers offrant des perceptions différentes et pourtant complémentaires. Deux regards, deux compréhensions de la ville nous sont ici proposées.

Dans la partie nord, sur les traces du centre médiéval et de son parcellaire caractéristique, les bâtiments occupent la quasi totalité de la parcelle. Ils cadrent des vues relativement étroites et fermées. Les interstices forment un réseau de venelles, de cours dont le tracé sinueux nous permet de pénétrer profondément et parfois de traverser l'îlot. Se dessine alors un cheminement riche en événements, une découverte fragmentée.

A l'opposé, au sud de la place Jacques Demi, sur l'emprise des anciennes fortifications, nous découvrons depuis la rue des vues profondes, notre regard s'échappe au dessus des murs et des jardins. Il n'est plus ici question de traverser, mais de voir, d'apercevoir la ville qui se met ici en scène. Notre perception est ici plus globale, au delà du premier plan on devine l'imbrication des constructions, la complexité de l'agencement des pleins et des vides et la richesse de cet intérieur d'îlot, autant de qualités à préserver et à ré interpréter dans le cadre de l'intervention rendue nécessaire par l'obsolescence d'une partie du bâti. Voir ne signifie pas nécessairement traverser ou pénétrer qui signifierait la perte de l'intériorité de cet îlot de Centre-ville.

Ce tissage urbain s'il est traversé l'est avec la discrétion de la venelle étroite et fortement tenue sur ses limites. Si la venelle représente un intérêt manifeste, ce moment de découverte est d'autant

Cheminements et accès au cœur de l'îlot du centre-ville



Legendes :

- Passages existant, caractère intime, domaine privé
- Cheminements existants ouverts sur l'espace public.
- Cheminements ou traversés possible ou potentiels

- **TPOLOGIE DE LA VEGETATION**

Il existe peu d'alignements d'arbres à Clisson. Les principaux soulignent les douves par des platanes monumentaux. Récemment, des *lagerstroemia* ont été replantés pour compléter le double alignement de platanes, et malgré la beauté de leur floraison, ils ne semblent pas à l'échelle de l'espace des douves. En effet, leur plantation relève plus du fleurissement que de l'affirmation d'une structure végétale.

Or les douves sont un espace stratégique pour la compréhension de l'histoire et de l'organisation de la ville. L'affirmation de cette structure végétale est un élément fort de l'identité des douves et du «chemin de ronde ».

L'autre alignement est celui, plus récent, de charmes, une espèce fréquente en ville.

Cet alignement relie la gare à la place du Connétable.

Les silhouettes des pins sont sans doute devenues aujourd'hui un symbole de Clisson. Il est important de les préserver, dans la continuité de ce qui se fait actuellement.

Les murs et leur végétation rupicole annoncent la présence de la rivière et font aussi entièrement partie de l'ambiance de Clisson. Il serait intéressant de s'inspirer de leurs différentes caractéristiques pour le projet de l'îlot centre et du Champ de foire.

Les jardins privés se cachent et s'offrent comme des trésors à qui sait regarder au dessus des murs.

Les terrasses enherbées du château forment un site spectaculaire et emblématique pour la ville de Clisson. Il est primordial, tout en conservant sa simplicité et son ouverture visuelle de lui redonner sa vraie place au centre historique de la ville. Il faut veiller à ce que les terrasses soient toujours clairement raccrochées au château et non «parasitées» par d'autres types d'occupations.

Typologie de la végétation de l'îlot du centre-ville



1.4.3. LE SECTEUR DU CHAMP DE FOIRE

• A LA CROISEE DE DIFFERENTS QUARTIERS

Le site du Champ de foire se trouve à deux pas du centre ville, une proximité peu évidente du fait de la coupure opérée par la voie de chemin de fer. Cette vaste emprise jusque la occupée par la Halle est à la jonction de quartiers très différents, aux limites fortement marquées :

- Au Nord, le noyau ancien et dense, une partie de la ville au tissu médiéval caractéristique où, on l'a vu, la quasi-totalité de la parcelle est parfois construite.
- À proximité de la voie SNCF et autour de ce noyau médiéval, la première extension urbaine de type « Faubourg » qui s'est développé sur l'ancien parcellaire agricole en lanière. Un habitat un peu moins dense, qui derrière les maisons construites à l'alignement met en scène des profondeurs, des cœurs d'îlots à l'intériorité marquée.
- À l'Ouest, l'extension de la ville sous forme pavillonnaire. Ce type de tissus s'est développé à partir années 50 et 60. C'est un tissu très homogène, non orienté, qui du fait de son étalement produit une densité relativement faible.
- À l'Est, la zone industrielle : une partie de la ville qui semble s'être développée sinon de manière autonome en tous cas sans liens avec le reste de la ville, mais en relation avec la voie ferrée puis la route et les transports routiers. Avec la croissance du secteur des services, du secteur « tertiaire », les activités ne sont plus comme autrefois synonymes de nuisances, et n'ont plus de raisons de se trouver reléguées dans des zones industrielles qui tant dans les discours que dans la forme de ses espaces publics ne semblent définitivement pas faire partie intégrante de la cité.

• DES LISIERES DIVERSES

La voie ferrée borde le site sur sa partie nord, la lisère est à constituer, la traversée de la voie est à organiser.

Au sud, les bâtiments de l'entreprise Pallard restent sur le site et s'étendent, ménageant une bande de 20 m au droit des pavillons tandis que le bâtiment appartenant à la communauté de commune dédié à la collecte des ordures va quitter le site. Cette partie sud du site est également bordée par la rue des Rosiers.

Si cette rue semblait jusque là n'avoir pour unique vocation que la desserte de la zone industrielle, elle a toute fois un statut un petit peu particulier puisqu'elle accueille de l'habitat mais concentre également les activités « grand public » de la zone industrielle de Tabari (gamme vert, bricolage etc...) C'est également l'une des adresses « naturelle » du site du Champ de foire.

A l'Ouest, des parcelles pavillonnaires bordent le site. Certaines présentent des arrières, des fonds de parcelles, notamment le long de la route de St Hilaire, d'autres par contre vers la rue des rosiers, prennent leurs entrées sur le Champ de foire ou possèdent en tout cas des accès secondaires. Il va s'agir dans ces différentes situations de composer avec l'existant, de tenir contre de ces contraintes et de ces échelles différentes.

Le secteur du champ de foire à la croisée de différents quartiers



Legendes

-  Noyeau ancien, centre ou fermes et hammeau
-  Première extension type «faubourg»
-  La zone industrielle, grandes emprises
-  Extension de la ville sous forme pavillonnaire

- **DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Il existe sur ce site du Champ de foire un certain nombre de constructions, au sud les locaux de la CCVC, le service de collecte des ordures ménagère, qui ont d'ores et déjà prévu de déménager. Ces locaux jouxtent ceux de l'entreprise Pallard, une entreprise qui va, on l'a vu également s'agrandir à l'ouest vers les pavillons bordant la rue des Rosiers.

L'ancien corps administratif du Champ de foire semble quand à lui difficile à réhabiliter autant de part son organisation interne, que sa position et son orientation sur le site. Enfin, au nord vers le passage à niveau, un hangar et une maison d'habitation occupent une situation stratégique, rendant l'ouverture du site sur le reste de la ville hypothétique.

- **TYPOLOGIE DE LA VEGETATION**

Avec son quai, le Champ de foire offre une situation de belvédère c'est un grand espace ouvert qui offrent des vues lointaines, et notamment vers le château et son donjon au nord est.

Le long de la voie de chemin de fer des jardins familiaux participent à la richesse et à l'ambiance du site. Depuis ces jardins et en suivant la dérivation qui pénètre vers la zone industrielle. Vers le sud, une langue de terrain actuellement en friche pénètre au milieu de la zone industrielle le long du quai. De cet espace se dégagent un fort sentiment d'intériorité, une qualité et une intimité qu'il conviendra de préserver.

Cette ancienne voie désaffectée serait le lieu idéal pour accueillir une promenade vélo et pédestre. Une opportunité de relier le nouveau quartier et la ville elle même aux communes de la Bernadière et de St Hilaire de Clisson, distantes de quelques kilomètres. Avec un traitement par le végétal, elle amorcerait une nouvelle continuité biologique avec le talus de la rocade sud et de la voie ferrée et permettrait de mettre en valeur la zone industrielle et de lui donner une autre dimension.

Au loin, Cèdres, thuyas et pins se détachent des silhouettes des rues les plus anciennes.

Des silhouettes qui viennent également ponctuer la lisière nord de la voie ferrée avec ces pins noirs d'Autriche émergeant ça et là entre le passage à niveau et le premier pont sous la voie.

1.5. LE MILIEU HUMAIN

1.5.1. DEMOGRAPHIE ⁽¹⁾

1.5.1.1. POPULATION

La Ville de CLISSON connaît une croissance continue depuis une vingtaine d'années. Entre 1982 et 1990, cette augmentation était essentiellement due à un accroissement naturel de la population clissonnaise. Entre 1990 et 1999, la croissance démographique est liée à la fois à l'accroissement naturel et à l'augmentation des mouvements migratoires.

	1982	1990		1999	
	nombre	Nombre	Evolution	Nombre	Evolution
Population totale (hab)	4 959	5 495	+ 10.8 %	5 939	+ 8.08 %
Nombre de ménages	1 653	1 894	+ 14.5 %	2 292	+ 21 %
Solde naturel	379	340	- 10.3 %	230	- 32.3 %
Solde migratoire	43	196	+ 78 %	214	+ 9.2 %
Taux de variation annuel :		+ 10.8%		+ 8.08 %	

En 2007, un nouveau recensement de la population est prévu.

1.5.1.2. HABITAT ET LOGEMENTS

La Commune de CLISSON possède en 1999 un parc immobilier de 2 506 logements. La proposition de résidences principales est de 91,5 %. Les maisons individuelles représentent 87,6 % d'entre elles et les immeubles collectifs 12,4 %.

Le parc de logements occasionnels et de résidences secondaires représente une très faible part avec seulement 3,9 %. 4,7 % de logements sont vacants.

En terme d'époque de construction, les logements sont équitablement répartis jusqu'en 1989.

Après 1990, une baisse de la construction de logements est observée.

EPOQUE DE CONSTRUCTION	% DE LOGEMENTS
Avant 1949	28,3
1949 / 1974	24,6
1975 / 1989	28,6
Après 1990	18,5

⁽¹⁾ Source : INSEE, Recensement Général de la Population

1.5.2. ECONOMIE

1.5.2.1. EMPLOIS

En 1999, la population active est estimée à 2 770 habitants.

Parmi elle, 89,4 % ont un emploi et 10,3 % sont au chômage, les femmes étant plus touchées que les hommes (14,4 % contre 6,8 %).

Le secteur tertiaire représente 63,2 % des emplois, puis l'industrie avec 27,1 %, la construction avec 7,7 % et enfin l'agriculture avec 2 % seulement.

1.5.2.2. LES ACTIVITES

- **LE SECTEUR TERTIAIRE ET COMMERCIAL**

La Commune de CLISSON est dotée d'un tissu commercial dense : outre trois marchés, elle compte de nombreux petits commerces (boulangeries, boucheries, habillements, cafés, ...) ainsi que deux supermarchés et un hypermarché.

- **L'INDUSTRIE**

Une quinzaine d'industries sont implantées actuellement sur le territoire Clissonnais. Les plus importantes d'entre elles (ALTOR Industrie, ATLANCIM) emploient une centaine de personnes, chacune.

- **L'AGRICULTURE ⁽¹⁾**

Sur la Commune de CLISSON, la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitants s'étend sur 443 ha soit 39 % du territoire clissonnais.

En 2000, 33 exploitations étaient présentes contre 52 en 1988, soit une baisse de 36,5 %. Par ailleurs, la SAU moyenne en 2000 s'étendait sur 28 ha contre 19 ha en 1988, soit une augmentation de 47,4 %. De la même manière qu'au niveau national, on assiste à une diminution du nombre d'exploitations et une augmentation de la surface moyenne.

L'activité majeure est la viticulture avec 29 exploitations et 257 ha exploités, en constante augmentation depuis 1979. La superficie toujours en herbe est relativement importante avec 86 ha soit près de 20 % de la SAU.

Concernant l'élevage, l'aviculture est majoritaire avec 12 exploitations et près de 3 800 bêtes.

⁽¹⁾ Source : Recensement Général Agricole, 2000.

1.5.3. LE PATRIMOINE CULTUREL

1.5.3.1. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Deux sites archéologiques sont localisés à proximité de la ZAC dans le secteur du Centre Ville dont un est inclus dans l'aire d'étude.

NUMERO DU SITE	NUMERO DU SITE DRACAR	INDENTIFICATION	LOCALISATION
44 043 0008	44 043 001AH	62 / 44 043 0008 / CLISSON / CHATEAU DE CLISSON/LE CHATEAU / Château fort / Moyen - Age classique- Epoque moderne	Limitrophe du périmètre de la ZAC
44 043 0010	-	15543 / 44 043 0010 / CLISSON / Enceinte de Clisson / Bourg / Enceinte urbaine / Moyen-age - période récente	Inclus en partie dans le périmètre de la ZAC

A ces sites archéologiques, des zones archéologiques ont été définies par l'Etat. Ces espaces délimités, à l'intérieur desquels des projets d'aménagement sont susceptibles d'affecter le sous-sol, fait l'objet de prescriptions archéologiques préalables à la réalisation des aménagements.

Ces prescriptions concernent notamment la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Toutefois, en dehors de ces zones archéologiques, le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) peut également prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable dans les emprises vouées à travaux, en application de l'article 4 du Décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

-  Périmètre de la ZAC
-  Sites archéologiques
-  Zones archéologiques

COMMUNE DE CLISSON

Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville

PATRIMOINE CULTUREL
SITES ARCHÉOLOGIQUES



1.5.3.2. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Huit monuments historiques sont localisés à proximité de la zone d'étude : 6 monuments classés et 3 monuments inscrits.

- **MONUMENTS CLASSES**

Situé au cœur de la Ville, le château de CLISSON a été construit au cours des XIII^{ème}, XIV^{ème} et XV^{ème} et XVI^{ème} siècles. A la fois propriété du Département, de la Commune et privée, les restes du château ont fait l'objet d'un classement par décret du 13 Août 1924. Ensuite, les remparts, les tours, les douves et le pont ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 30 Août 2004.

A proximité, les Halles, construites au XVII^{ème} siècle, ont été classées par arrêté du 5 Février 1923.

Entre Centre-ville et Sèvre Nantaise, une ancienne porte de la Ville, édifiée au XVI^{ème} siècle a été classée monument historique par arrêté du 21 Décembre 1984.

Reliant les secteurs Est et Ouest de la Ville de CLISSON, le pont qui enjambe la Sèvre Nantaise a fait l'objet d'un classement par arrêté du 20 Mars 1922.

A l'Est de la zone agglomérée, le pont de la Moine dit « Pont Saint-Antoine » a été construit au XV^{ème} siècle et a été classé par arrêté du 18 Mars 1922.

A proximité de l'hôpital, se dresse le Temple de l'Amitié. Cet édifice est partie intégrante du Domaine de la Garenne - Lemot, œuvre réalisée sur plusieurs communes (CLISSON, GETIGNE, CUGAND) par un architecte et un sculpteur : CRUCY et LEMOT. Edifié au début du XIX^{ème} siècle, le Temple de l'Amitié, et en particulier ces façades et toitures, fait l'objet d'un classement aux monuments historiques depuis l'arrêté du 14 Mars 1988.

- **MONUMENTS INSCRITS**

L'Eglise de la Trinité a été fondée et édifiée aux XII^{ème} et XVII^{ème} siècles. Elle est inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 18 Mars 1997.

Située dans le quartier de la Trinité, à proximité de l'église, la Villa de la Garenne – Valentin a été construite dans la première moitié du XIX^{ème} siècle. La maison, la porterie, le pavillon des Rochers, la grange et la par paysager ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 20 Mai 1997.

L'église de Saint Jacques a été construite au cours du XII^{ème} siècle. Elle est inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 9 Août 1941.

1.5.3.3. LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)

Afin de préserver son patrimoine architectural et urbain, la Commune de CLISSON a mis en place une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, conformément à la loi du 7 Janvier 1983

A CLISSON, la ZPPAUP englobe les vallées de la Sèvre Nantaise et de la Moine, ainsi que la zone urbaine centrale.

A l'intérieur de ce périmètre, deux zones réglementaires ont été définies :

- **La zone ZPB** : c'est la zone urbaine la plus ancienne, la plus chargée d'histoire où le tissu urbain est continu, englobant le parcellaire le long des voies marchandes de la ville médiévale et des faubourgs St-Antoine, St-Jacques et Palraise ainsi qu'une partie du quartier St-Gilles, le bourg Cornu et le Nid d'Oie.
- **La zone ZPN** : elle regroupe les zones naturelles inconstructibles comme le château et ses abords immédiats, les grands parcs de la ville et les zones naturelles des rives de la Sèvre Nantaise et de la Moine.

A chacune de ces zones sont associées diverses règles à respecter en terme d'urbanisation et d'aménagements.

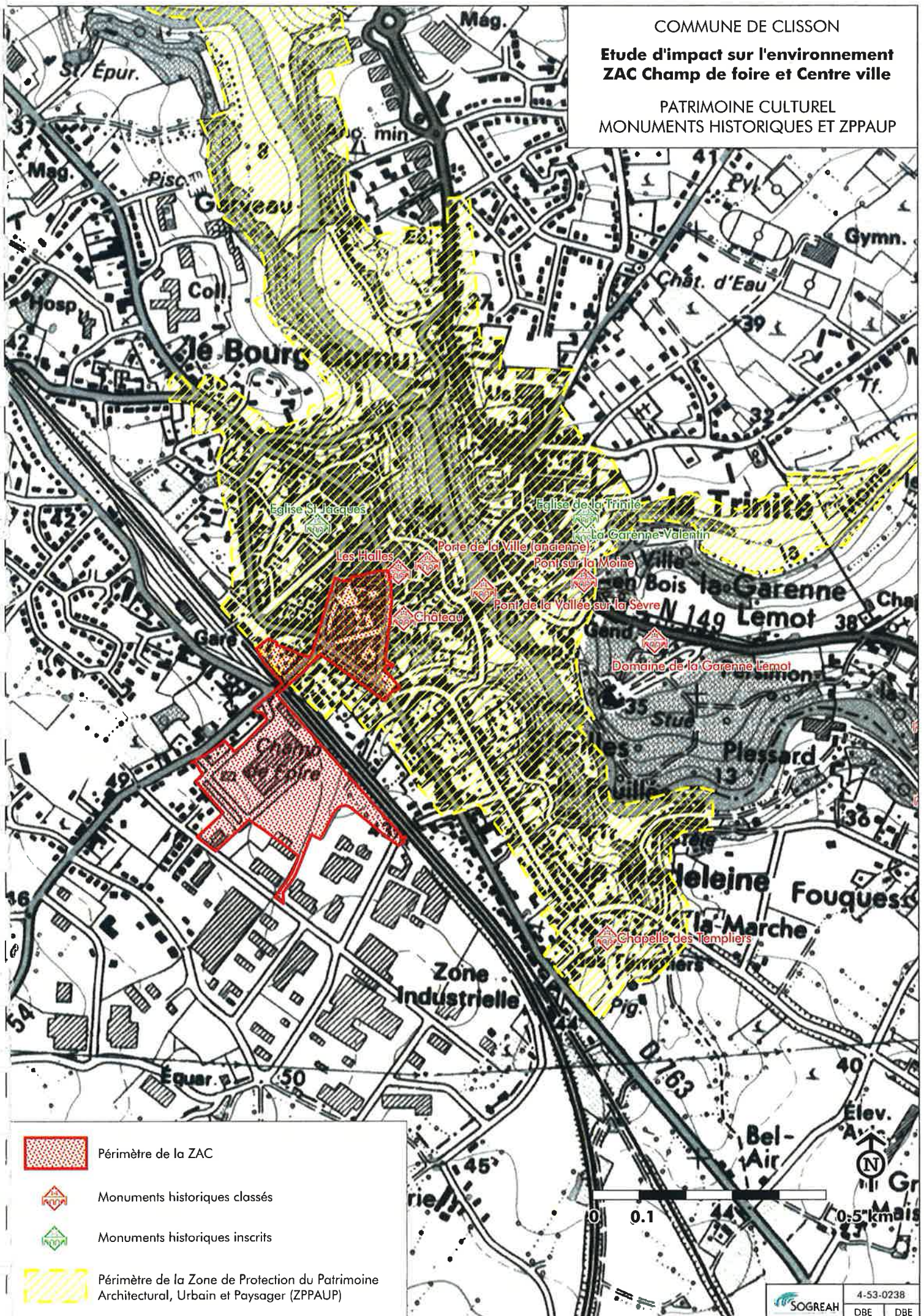
L'énoncé de ces règles est présenté dans le chapitre relatif aux servitudes et réglementations spécifiques.

REMARQUE *Aucun monument historique n'est inclus dans le périmètre de la ZAC.
Toutefois, les secteurs de la gare et du centre ville (de la ZAC) sont sous influence de la ZPPAUP.*

COMMUNE DE CLISSON

**Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville**

PATRIMOINE CULTUREL
MONUMENTS HISTORIQUES ET ZPPAUP



1.5.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX EXISTANTS

1.5.4.1. VOIRIES ET RESEAU FERROVIAIRE

La ZAC se situe au cœur de l'agglomération Clissonnaise.

Plusieurs axes routiers permettent l'accès à ce secteur :

- Au Sud-Ouest, par la RD 54 (Route de SAINT-HILAIRE DE CLISSON)
- Au Nord-Ouest, par la RD 117 (Route de SAINT-LUMINE DE CLISSON) et par la RD 59 (Route de Gorges)
- Au Nord et à l'Est par la RN 149 (NANTES – POITIERS)
- Au Sud-Est par la RD 763 (Route de CUGAND)

Une voie de chemin de fer dessert également CLISSON et traverse le périmètre de la ZAC. Elle permet un transit de passagers entre NANTES et LA ROCHE-SUR-YON, avec notamment un arrêt au niveau de CLISSON.

1.5.4.2. LE SYSTEME D'ASSAINISSEMENT

L'agglomération de CLISSON est desservie en assainissement collectif, les effluents étant traités par la station d'épuration (boues activées) intercommunale de CLISSON et GORGES, localisée à GORGES et mise en service en 1999.

Type de traitement	boues activées
Capacité	12 000 éq-hab.
Capacité organique	700 kg DBO ₅ /j
Capacité hydraulique	1 300 m ³ /j en nappe basse 1 750 m ³ /j en nappe haute
Charge actuelle (bilan SATESE 2005)	60 %

Le réseau d'eaux usées de la Commune de CLISSON est majoritairement de type séparatif. Toutefois, une partie du réseau est encore de type unitaire et achemine des eaux parasites vers la station d'épuration.

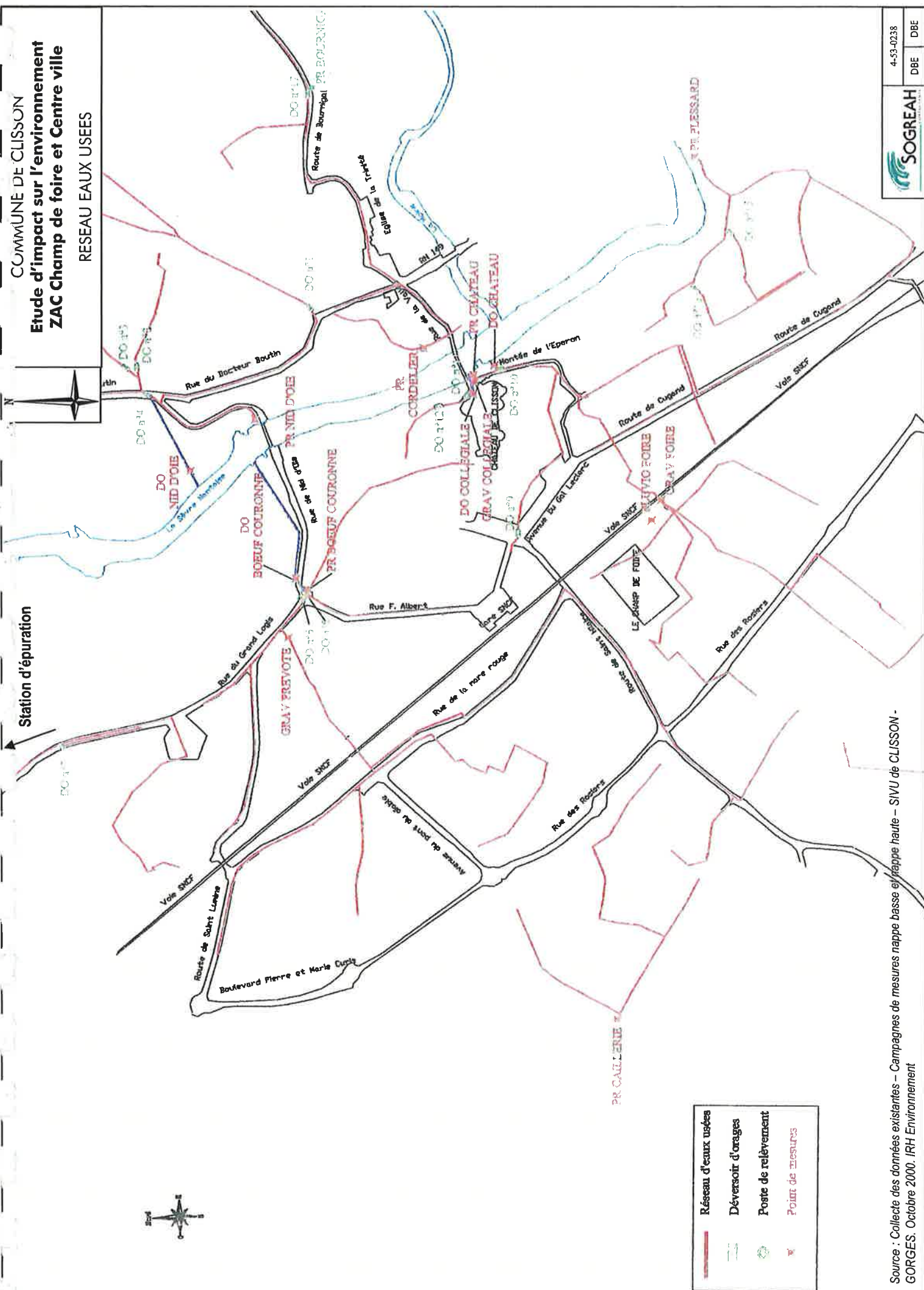
Divers travaux sont engagés pour effectuer les modifications nécessaires, en particulier la séparation des réseaux Eaux Usées (EU) et Eaux Pluviales (EP).

Au total, le réseau EU s'articule sur un linéaire de 35 km avec une dizaine de postes de refoulement, dont un situé à proximité du château.

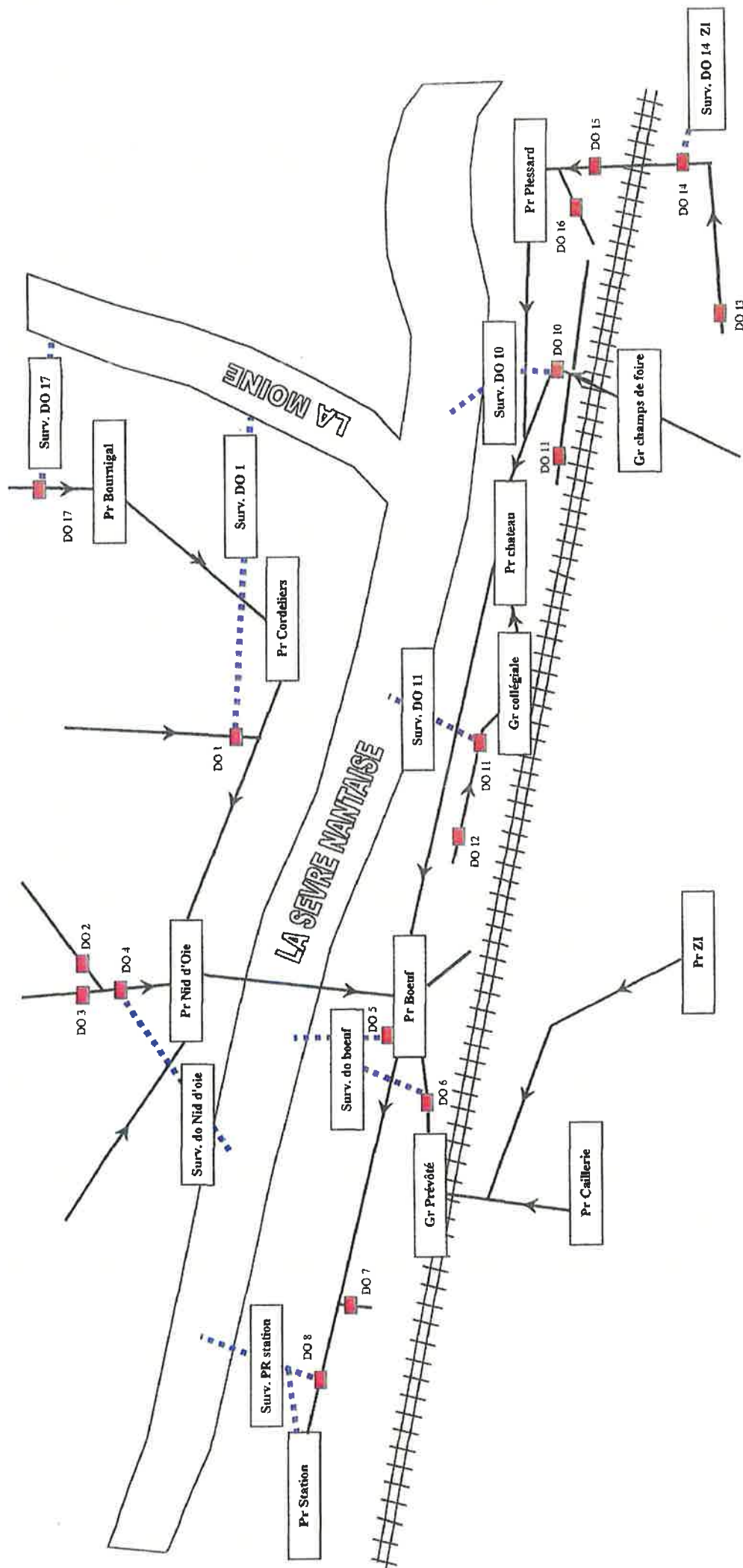
Les eaux du secteur du Champ de FOIRE sont acheminées vers la zone du château. Les eaux du Sud-Est du Centre-ville sont amenées de la même manière. Ces eaux ainsi collectées sont transférées vers le poste du secteur Bœuf et enfin vers la station d'épuration.



Station d'épuration



- Réseau d'eaux usées
- Déversoir d'orages
- Poste de relèvement
- ✕ Point de mesures



1.5.4.3. LES RESEAUX D'EAUX PLUVIALES

La Sèvre Nantaise constitue le principal exutoire du réseau EP du secteur du Centre Ville et du Champ de foire.

Dans la zone d'étude, les réseaux séparatifs sont peu importants.

Des récents travaux ont été effectués Rue de SAINT-HILAIRE.

1.5.4.4. EAU POTABLE

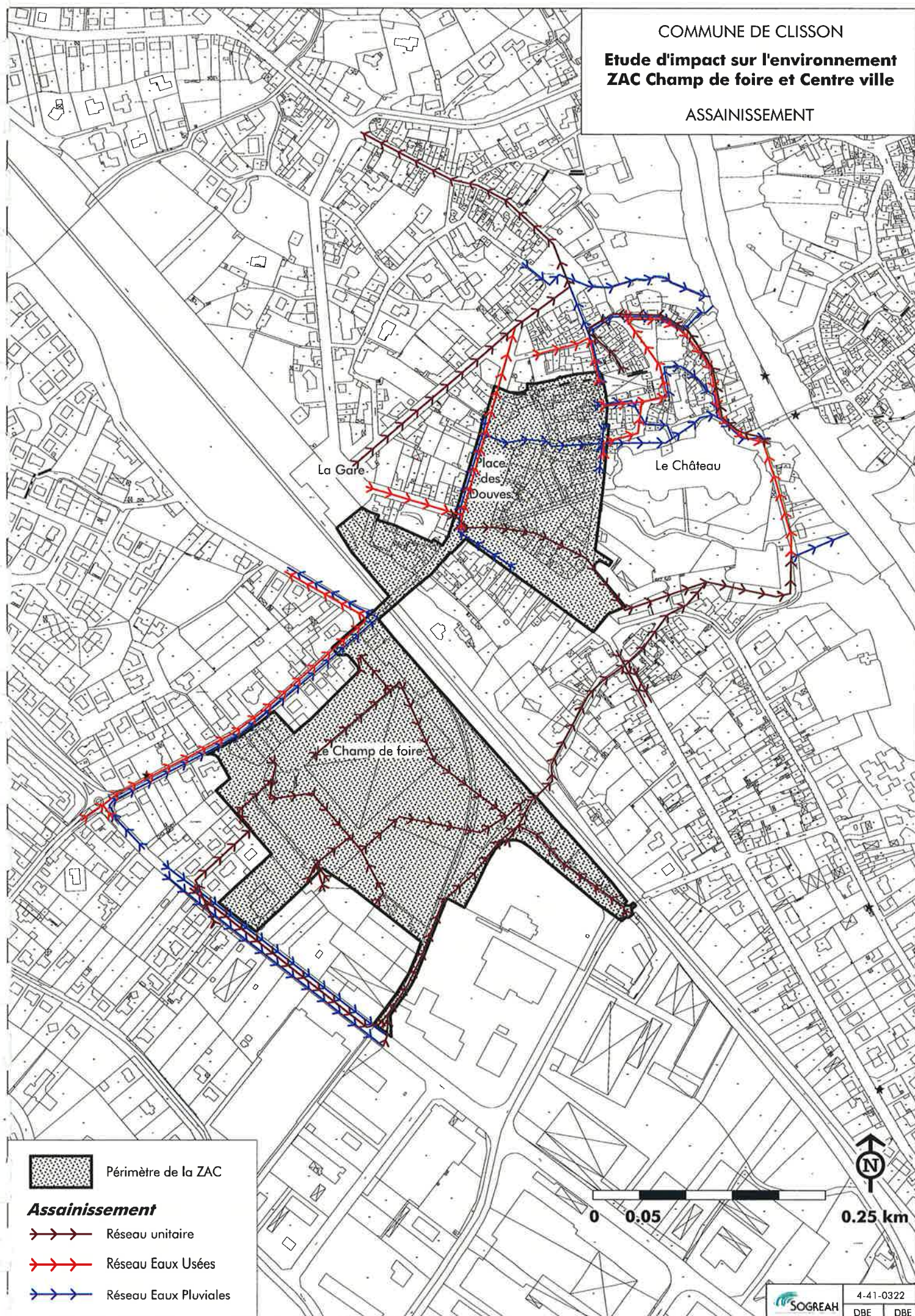
Des réseaux d'eau potable structurants existent à proximité et sur le site d'étude.

Notamment Rue des Rosiers, Rue de SAINT-HILAIRE, Rue Bertin Places des Douves, Avenue du Général Leclerc et Rue des Halles.

COMMUNE DE CLISSON

Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville

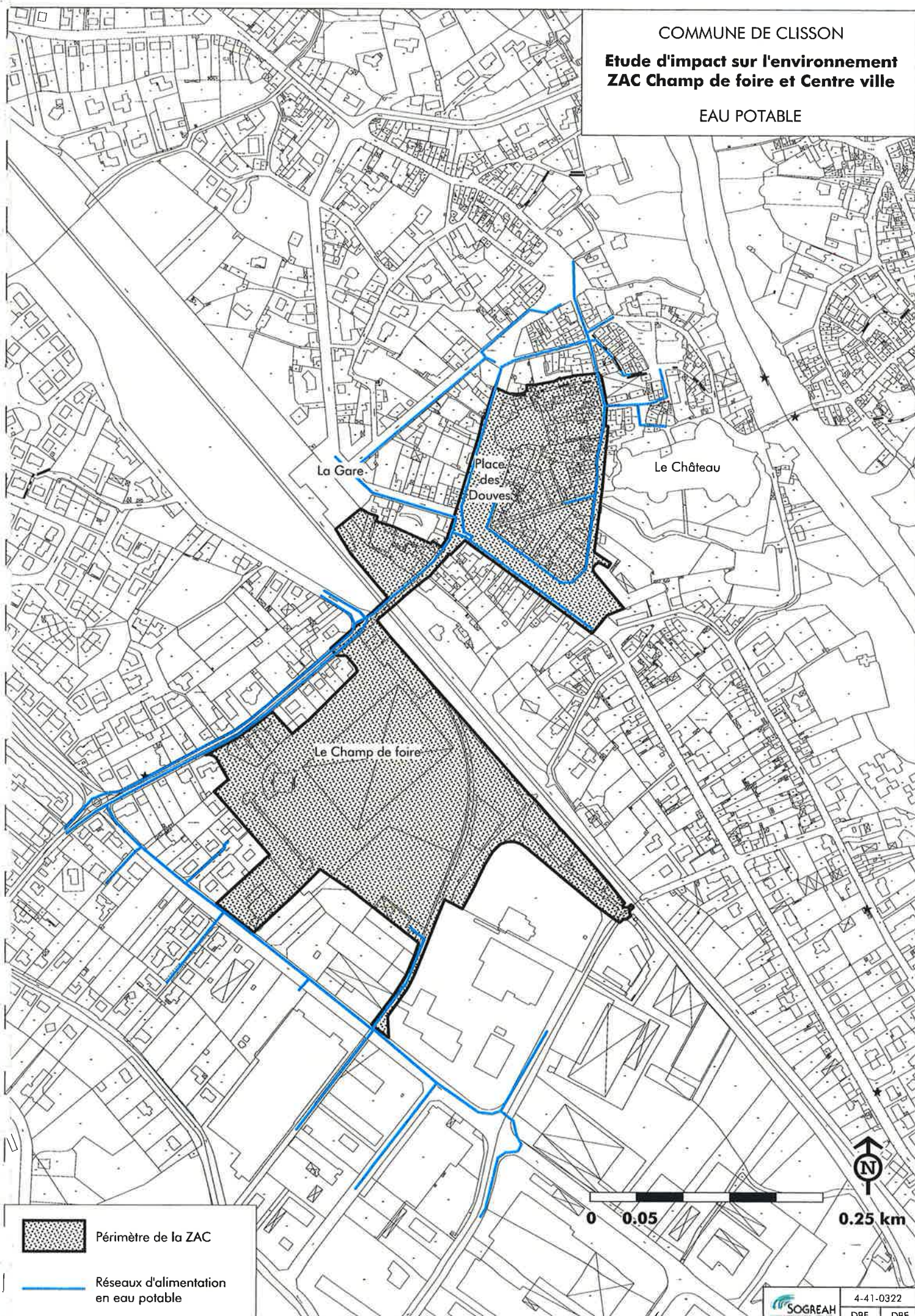
ASSAINISSEMENT



COMMUNE DE CLISSON

**Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville**

EAU POTABLE



1.5.4.5. LES RESEAUX ELECTRIQUES

Divers types de réseaux électriques sont présents à proximité des secteurs de la ZAC :

- réseau électrique Basse Tension (aérien ou souterrain) recensés en limite Est, Ouest et Sud de la zone du Champ de foire (RD54, rue des Rosiers, rue des Ajoncs) et en limite Nord, Est et Ouest du centre ville (place des Doves, venelle du Chapeau Rouge, rue des Halles) ;
- réseau électrique Haute Tension inventorié en limite Est du périmètre du Champ de foire (RD54) et en limite Est et Sud-Ouest du centre ville (rue des Halles et place des Doves).

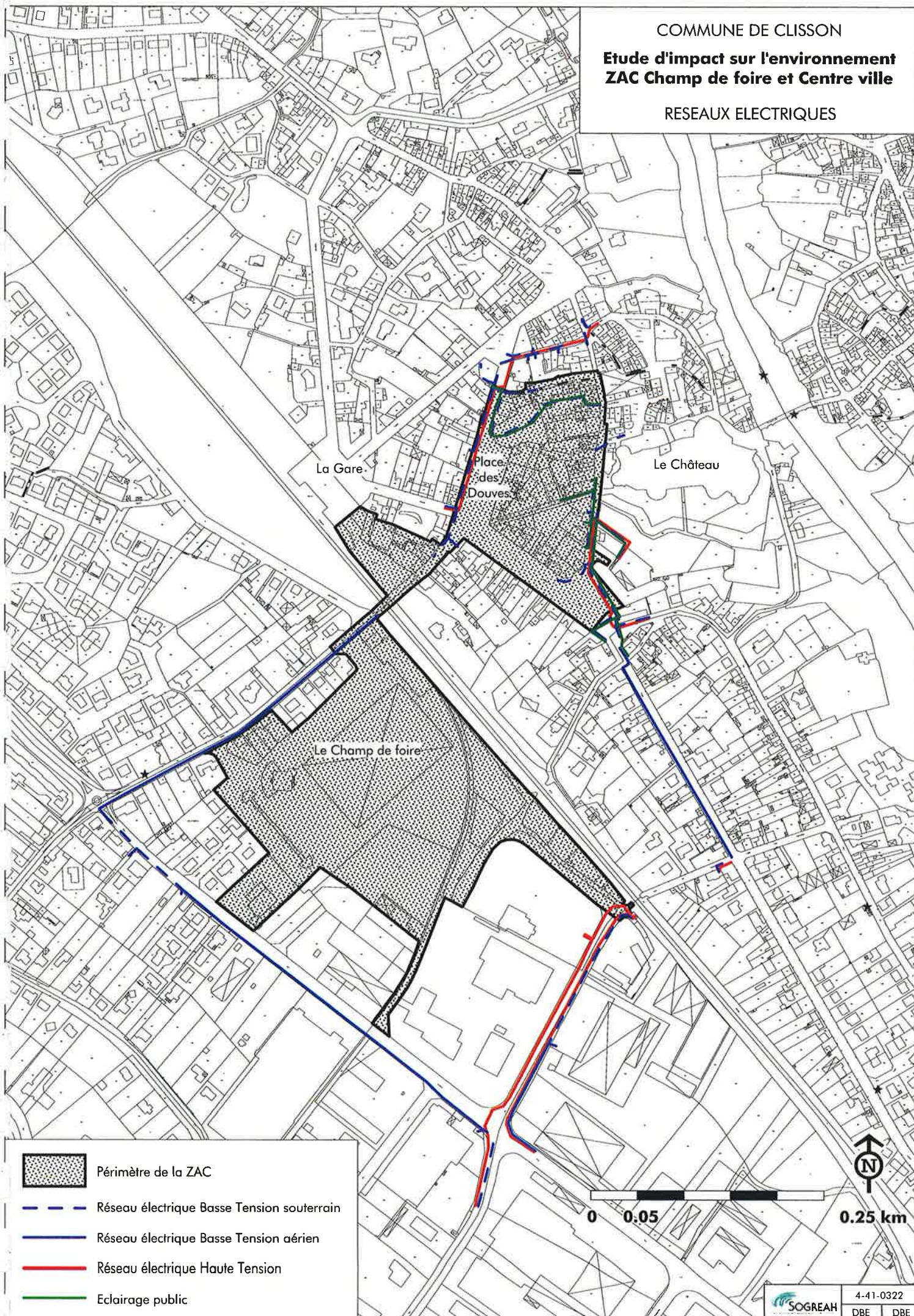
1.5.4.6. LE RESEAU GAZIER

Le réseau gazier dessert une partie du centre ville et du Champ de foire : la RD54 , rue et impasse des Rosiers, rue des Ajoncs, rue Bertin, places des Doves, rue Fouguot et rue des Halles.

COMMUNE DE CLISSON

Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville

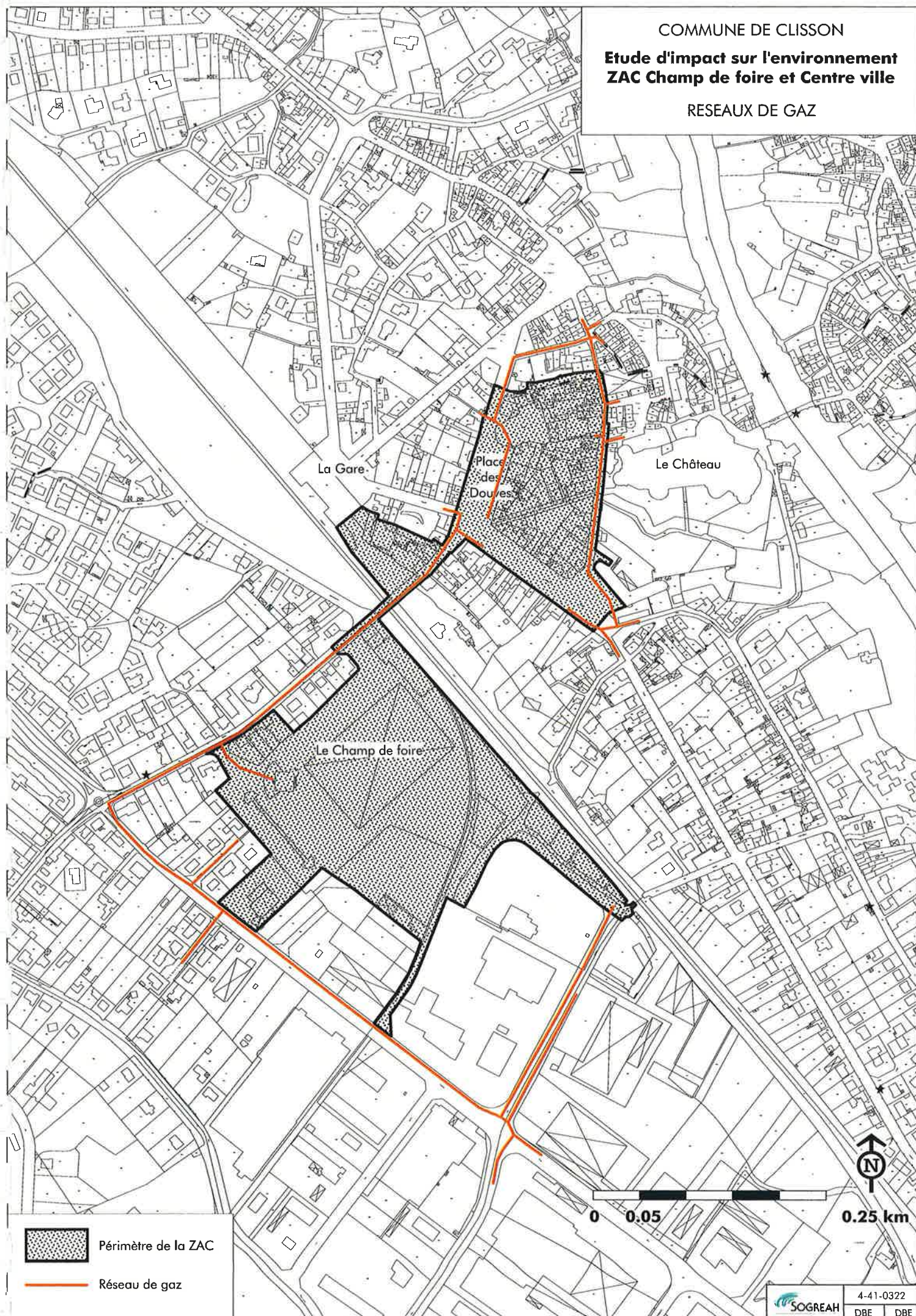
RESEAUX ELECTRIQUES



COMMUNE DE CLISSON

**Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville**

RESEAUX DE GAZ



Périmètre de la ZAC



Réseau de gaz



0 0.05 0.25 km

1.5.5. LE FONCIER

Actuellement, la majeure partie des parcelles concernée par le projet de la ZAC est propriété de la Commune de CLISSON.

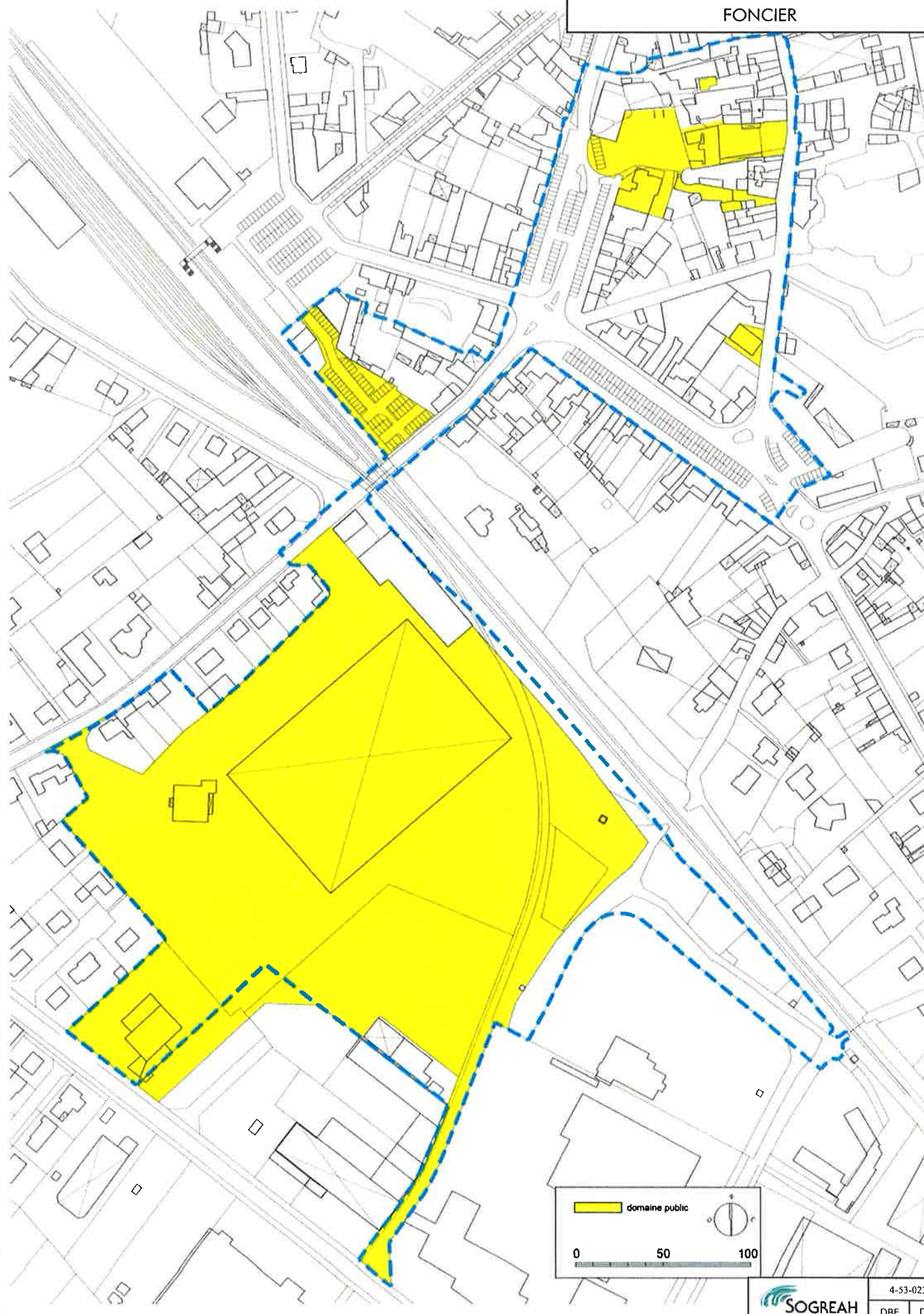
Cela concerne la majorité du site du Champ de foire et une partie du secteur de la Gare et de l'îlot du Centre Ville.

Les parcelles pour lesquelles des aménagements sont prévus devront être acquises par la Commune, en particulier en Centre Ville (plus grand nombre à acquérir).

D'autres parcelles, comme les jardins familiaux du Champ de foire, ne doivent pas nécessairement devenir propriété de la Commune si aucun aménagement n'est prévu.

COMMUNE DE CLISSON
Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville

FONCIER



1.6. LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.6.1. PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) ET PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

• POS

Le règlement d'urbanisme actuellement en vigueur sur la Commune de CLISSON est le Plan d'Occupation des Sols (POS). Elaboré en 1993, il a fait l'objet de diverses révisions dont la dernière modification est datée d'Octobre 2005.

La ZAC du Centre-Ville et du Champ de foire est implantée au niveau de trois secteurs urbains distincts :

- Zone Ua : Zone urbaine la plus ancienne de CLISSON. Elle rassemble l'ensemble du patrimoine architectural de qualité, ainsi que les espaces verts et les parcs qui les accompagnent. Quelques équipements publics y sont présents.

Y sont admises les constructions à usage d'habitation et les hôtels, les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de service, ainsi que les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Zone Ub : Zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Quelques équipements publics y sont présents.

Y sont admis les lotissements et opérations à usage d'activités urbaines, les constructions à usage d'habitations, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- Zone Ue : Zone d'activités économiques. Des équipements publics y sont présents. Deux secteurs font l'objet de ce zonage : le quartier du Moulin et de Câlin ainsi que la zone industrielle du Champ de foire.

Y sont admises les constructions à usage d'activités économiques, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, les lotissements et opérations à usage d'activités économiques, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, les entrepôts commerciaux, les constructions et occupations du sol à usage d'activités industrielles légères non nuisantes et peu bruyantes, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités et constructions à usage industriel lourdes.

Sont interdits notamment les lotissements et constructions à usage d'habitation (à l'exception de ceux liés aux activités présentes sur la zone).



Périmètre de la ZAC

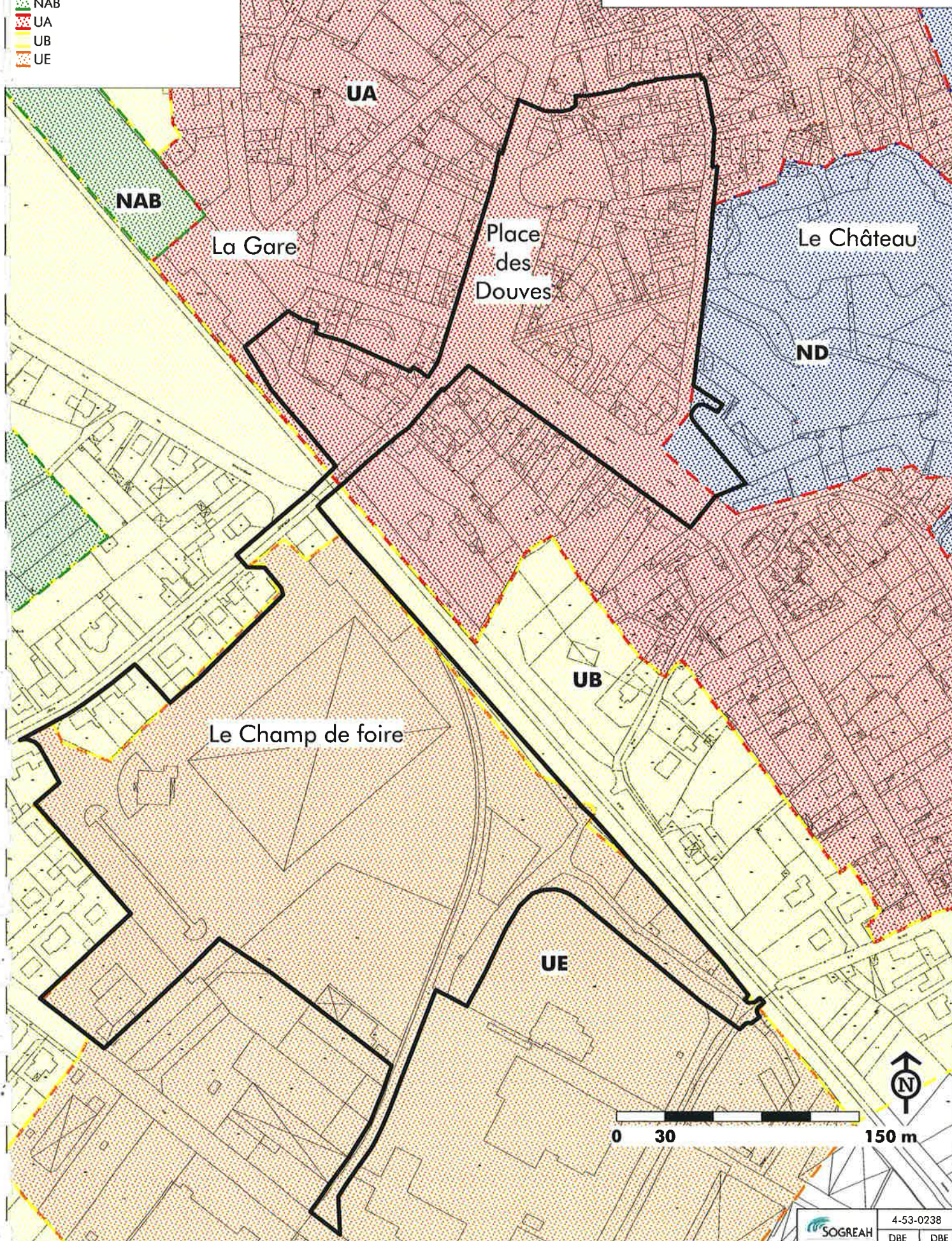
Zonage du POS

-  ND
-  NAB
-  UA
-  UB
-  UE

COMMUNE DE CLISSON

**Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville**

ZONAGE DU POS



• PLU

Actuellement, de nouvelles réflexions ont été engagées (depuis 2005) pour actualiser le POS et le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément à la loi 2000-1208 du 13 Décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU.

Ce dernier document devrait être approuvé courant de l'année 2007.

Le projet de ZAC devra donc être en conformité avec le PLU, une fois ce dernier approuvé.

Le périmètre de la ZAC sera concerné par deux zones : Ua et Uz.

- Zone Ua : Elle correspond à l'urbanisation ancienne des quartiers du Centre-ville. Le périmètre de cette zone correspond spécifiquement à celui de la ZPPAU.

La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de CLISSON.

Cette zone ancienne est à vocation mixte et est principalement affectée à l'habitat, l'hôtellerie, les équipements collectifs, les commerces et l'artisanat, ainsi que les aires de jeux et de sports.

Y sont interdites les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, les dépôts de toute nature, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les carrières, les terrains de camping et stationnement des caravanes ainsi que les parcs d'attractions.

- Zone Uz : Elle correspond au secteur du Champ de foire, zone de reconversion et requalification urbaine à l'échelle d'un quartier.

Cette zone est mixte et vise à accueillir de l'habitat de densité moyenne, des services, des activités tertiaires (bureaux) et des équipements d'intérêts collectifs (cinéma, médiathèque).

Y sont interdites les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière, les dépôts de toute nature, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les carrières, les terrains de camping et stationnement des caravanes ainsi que les parcs d'attractions.

1.6.2. SCOT

La Commune de CLISSON fait partie intégrante du Pays du Vignoble Nantais.

En lien avec la loi SRU du 13 Décembre 2000, le Pays du Vignoble Nantais s'est engagé dans une nouvelle démarche : l'élaboration de son Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

Cet outil doit permettre de mettre en cohérence les politiques d'aménagement du territoire en matière d'habitat, d'infrastructures, de déplacements, d'implantations commerciales et de protection de l'environnement, ceci à l'échelle de l'ensemble des communes participantes.

Son but principal est de définir l'évolution du territoire du Pays du Vignoble nantais dans une perspective de développement durable.

Suite à la réalisation de l'état des lieux et du diagnostic pour l'élaboration du SCOT, un projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est en cours d'élaboration.

Quatre enjeux stratégiques ont été mis en évidence.

La ZAC du Centre-Ville et du Champ de foire s'intégrerait dans deux de ces principes :

- Maîtriser et valoriser la dynamique démographique.

Le territoire du Vignoble connaît un élan économique important entraînant une dynamique démographique et foncière qui reste à maîtriser.

- Réussir l'émergence d'un nouvel art de vivre urbain et villageois.

Le territoire du Vignoble doit renouer avec des modes d'habitat moins consommateurs d'espace afin de favoriser le développement de la vie sociale et économique en Centre-bourg et Villages et permettre une meilleure maîtrise des coûts environnementaux et énergétiques.

1.7. SERVITUDES ET REGLEMENTATION SPECIFIQUE

1.7.1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le secteur d'étude est affecté par quatre servitudes d'utilité publique :

- Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

En effet, deux canalisations traversent ou longent le secteur Est du Champ de foire. Cette servitude implique une zone de grèvement de 3 m de part et d'autre de la canalisation (construction de bâtiments interdites, plantations limitées, ...) et ne s'applique que sur les parcelles privées.

- Servitudes de protection des monuments historiques présentés dans le chapitre 1.4.3.1 et dont les périmètres de protection ont été repris dans la Z.P.P.A.U.P.
- Servitudes relatives à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ou Z.P.P.A.U.P. (présentées dans le point suivant).
- Servitudes relatives aux chemins de fer (exposées dans le chapitre 1.7.3.).



Périmètre de la ZAC



Servitudes relatives aux chemins de fer



Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement



Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



Monuments historiques classés

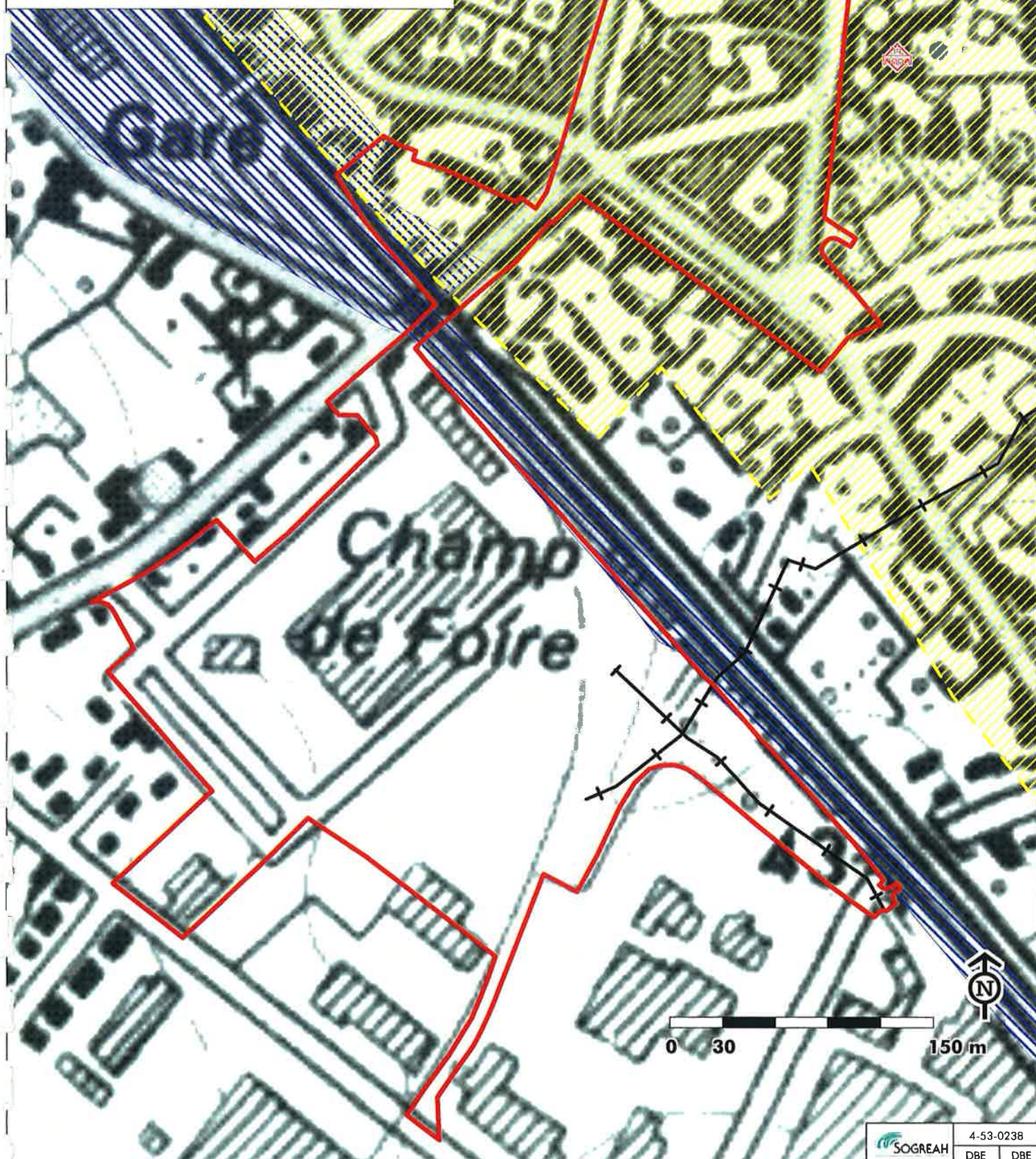


Monuments historiques inscrits

COMMUNE DE CLISSON

**Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville**

PLAN DES SERVITUDES



1.7.2. PRESCRIPTIONS DE LA ZPPAUP

De nombreuses règles sont imposées en terme d'aménagement dans le périmètre de la ZPPAUP afin de préserver l'environnement paysager, architectural et urbain de la zone.

Elles concernent en particulier le choix de matériaux, de teintes et impliquent un aménagement cohérent et homogène avec les structures existantes : type de construction à adapter selon la densité et le style du quartier, matériaux à utiliser...

Plusieurs exemples peuvent être cités ⁽¹⁾ :

- Si la construction se situe dans un tissu dense, elle devra obligatoirement venir recouvrir les mitoyens en attente des immeubles limitrophes si ceux-ci sont d'une architecture majeure ou d'accompagnement ou s'ils respectent ainsi la logique d'implantation.

Au contraire, si la construction est dans un tissu lâche, où les constructions sont en recul de l'alignement de la rue, elle aura tendance à s'écarter des limites séparatives.

Il en est de même pour la hauteur et le volume des constructions.

- Concernant les constructions neuves, l'architecture doit être contemporaine. Toutefois, la volonté locale est de poursuivre le développement d'un style Clissonnais pour maintenir et surtout développer la spécificité de CLISSON.

1.7.3. SERVITUDES LIEES A LA VOIE FERREE

La voie SNCF traverse la Commune de CLISSON, du Nord-Ouest vers le Sud-Est et constitue certaines limites au périmètre de la ZAC.

Les servitudes relatives à la voie de chemin de fer sont de plusieurs types :

- servitudes de voiries : alignement, occupation temporaire des terrains en réparation, distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés, mode d'exploitation des mines, carrières et sablières,
- servitudes spéciales pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non,
- servitudes de débroussaillage.

Ainsi, les divers aménagements de la ZAC, situés à proximité de la voie de chemin de fer devront respecter ces règles. Quelques exemples ⁽¹⁾ :

- application aux croisements à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée des dispositions relatives à la servitude de visibilité (Décret loi du 30 octobre 1935),
- interdiction aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite légale de la voie ferrée,
- interdiction de n'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres,

⁽¹⁾ Listes complètes des servitudes présentées en annexe.

Toutefois, concernant les plantations, la distance à respecter peut être ramenée à deux mètres pour les arbres à hautes tiges ou à cinquante centimètres pour les haies vives de la limite réelle après autorisation préfectorale⁽¹⁾.

NOTA BENE : *La limite légale étant une limite fictive qui varie selon la topographie des lieux et qui sert uniquement à l'application des servitudes frappant les propriétés riveraines contiguës à la propriété de RFF.*

La limite réelle correspond véritablement à la limite de propriété, entre la propriété riveraine privée et la propriété de RFF ou de l'Etat le cas échéant. L'ensemble des biens situés entre les deux limites réelles de chaque côté de la voie fait partie du domaine public ferroviaire.

1.7.4. APPLICATION DES ARTICLES L-214-1 A L-214-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU)

L'aménagement de la ZAC est soumis aux dispositions de la loi relative à la gestion équilibrée de la ressource en eau, dite loi sur l'eau (92-3) du 3 janvier 1992, transcrite dans le Code de l'Environnement aux articles L-214-1 à L-214-4.

Les nouveaux décrets d'applications du 17 Juillet 2006 (2003-880 et 2006-881) et précisant les procédures d'autorisation et de déclaration et la nomenclature des opérations soumises à Autorisation ou à Déclaration.

Cette nomenclature précise cinq titres principaux

- Titre 1 : Prélèvements (5 rubriques)
- Titre 2 : Rejets (11 rubriques)
- Titre 3 : Impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (15 rubriques)
- Titre 4 : Impacts sur le milieu marin (3 rubriques)
- Titre 5 : Régimes d'Autorisation valant Autorisation au titre des articles L 214-1 et suivants du Code de l'Environnement (10 rubriques)

Une rubrique est susceptible d'être visée pour l'aménagement de la ZAC du Champ de foire et du Centre-ville.

TITRE	N° RUBRIQUE	DOMAINE	DECLARATION	AUTORISATION
Rejets	2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les eaux sont interceptées pour le projet	Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha	Supérieure ou égale à 20 ha

⁽¹⁾ Notice explicative de la Loi du 15 Juillet 1845 sur la Police des Chemins de Fer

1.7.5. REcul LE LONG DES AXES ROUTIERS

La loi n° 95-101 du 2 Février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'Environnement, dite « Loi Barnier », vise à la protection des paysages et notamment les entrées de ville aux abords des infrastructures routières.

La RN 149 et la RN 763 sont soumises à cette loi qui impose une bande inconstructible de 75 m par rapport à l'axe des voiries.

Ainsi en limite du secteur du Centre-ville inclus dans la ZAC, l'opération d'aménagement fera l'objet d'un projet urbain intégrant les problématiques « entrée de ville » et façade routière au sens de l'esprit de la loi.

1.7.6. PROTECTION CONTRE LE BRUIT

La loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a défini de nouvelles mesures de protection précisées dans le décret du 9 Janvier 1995.

Ces principales dispositions sont les suivantes :

- le classement des infrastructures de transports terrestres ;
- la délimitation des secteurs affectés par le bruit ;
- la détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation contre les bruits générés par les transports terrestres.

La traduction en terme d'application (décret 95-21 du 9 Janvier 1995) en est d'une part une mesure d'information par le biais du document d'urbanisme et d'autre part, une obligation d'isolement acoustique des constructions neuves (et des extensions) à usage d'habitation, principalement.

A la lecture de l'arrêté préfectoral du 19 Mai 1999, les infrastructures de transports terrestres suivantes font l'objet d'un classement :

- la RD 117 : catégorie 3 avec un secteur affecté par le bruit d'une bande de 100 m de part et d'autre de la voirie ;
- la RD 763 : catégorie 3 avec un secteur affecté par le bruit d'une bande de 100 m de part et d'autre de la voirie ;
- la RN 149 : catégorie 3 avec un secteur affecté par le bruit d'une bande de 100 m de part et d'autre de la voirie ;
- la ligne ferroviaire n° 530 : catégorie 3 avec un secteur affecté par le bruit d'une bande de 100 m de part et d'autre de la voirie.

Seules la RD 763 et la ligne ferroviaire sont localisées en limite de la ZAC.

2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET⁽¹⁾

2.1. JUSTIFICATION DU PROJET

2.1.1. CONTEXTE GENERAL

Face aux récentes évolutions urbaines et sociales que connaît la Ville de CLISSON, cette dernière a choisi d'anticiper les prochaines évolutions.

Une étude de programmation urbaine a été réalisée afin de faire émerger des projets pour la Commune, de définir une logique globale et cohérente de développement et de prioriser les actions à mettre en œuvre.

Après 18 mois de réflexion et l'établissement d'un diagnostic complet, un schéma de développement a été défini.

Les principaux objectifs déclinés sont :

- La maîtrise de l'étalement urbain contemporain : la densification des zones agglomérées et le renforcement des équipements publics,
- La mise sur le marché d'une offre de logements diverse afin de répondre à une demande croissante.

Dans le secteur du Centre-Ville, deux sites majeurs ont été mis en évidence, car occupant une position stratégique permettant d'enclencher une dynamique de projets : un îlot du Centre-Ville et le secteur du Champ de foire.

De plus, la cessation d'activité du Champ de foire, la fermeture du foirail laisse place à une vaste emprise d'environ 6ha. Se pose la question d'une extension urbaine en lien avec le centre ville, une question qui se double bientôt d'une autre réflexion sur le devenir du centre ville lui-même. Parallèlement à la fermeture de Champ de foire, le cinéma « le connétable », à l'étroit dans ses locaux actuels envisage de déménager, libérant en cœur d'îlot une emprise non négligeable à l'échelle de ce centre médiéval et initiant du coup une réflexion sur les évolutions possibles du tissu ancien. Deux sites aux caractéristiques très différentes donc, mais dont le devenir semblent indissociables quant à l'évolution du centre ville de Clisson.

Le site du Champ de foire se trouve à deux pas du centre ville, une proximité peu évidente du fait de la coupure opérée par la voie de chemin de fer. Une coupure problématique tant « mentale » que physique qui intègre de fait la question du passage à niveau et de la rue Bertin, en tant que lien privilégié entre les deux quartiers.

La réflexion sur le devenir de ce site, à la jonction de quartiers très différents aux limites fortement marquées, sera l'occasion de faire se renouer un dialogue, non seulement entre cœur historique et nouveau quartier, mais également vis-à-vis de la zone industrielle qui aujourd'hui semble reléguée « hors de la ville ».

⁽¹⁾ Extraits du dossier de création de la ZAC – Rapport de présentation réalisé par l'Atelier Bruno GAUDIN.

L'îlot du centre ville se trouve entre la rue des halles et la place des douves. Il fait fortement partie de l'identité de la ville, du noyau historique primaire de la ville.

Il existe sur cet îlot plusieurs opportunités à l'heure actuelle : le déménagement du cinéma et de la bibliothèque vont libérer une emprise relativement importante à l'échelle du centre ville, de nombreux bâtiments et hangars sont à l'abandon, des bâtiments dont le changement de destination et d'affectation est aujourd'hui hypothétique, que ce soit de par leur état ou leur implantation.

La question du devenir de ce type de tissu urbain est pour une ville comme Clisson, dont le cœur et une partie de l'identité proviennent d'un centre médiéval ancien, une question centrale. C'est également une question relativement urgente, car ce type de tissu est extrêmement sensible, il est formé d'éléments délicats, fragilisés par le temps, formé d'un bâti lui-même ancien, souvent en mauvais état.

2.1.2. ILOT DU CENTRE-VILLE

Situé entre la Rue des Halles et la Place des Doves, cet îlot fait fortement partie de l'identité de la Ville, du noyau historique.

A l'intérieur de l'ancienne ligne de remparts, le long des anciennes fortifications, le parcellaire est étroit et les constructions sont denses, caractéristiques de la ville médiévale. De l'autre côté, un parcellaire plus lâche et un monde de jardins et de murs est retrouvé. Un îlot ceint du côté Sud et Ouest par les boulevards qui forment l'avenue du général Leclerc et la place des Doves. Il s'arrête à l'Est sur la rue des Halles, l'ancienne voie traversant ce noyau historique, l'une des principales artères commerçantes de la ville. Le cinéma associatif Le Connétable situé juste à côté est à l'étroit dans ses locaux et ne peut se projeter sur place à long terme (coût élevé d'une mise aux normes et extension limitée sur place, pas de possibilité d'extension à terme) ; la bibliothèque ne correspond plus aux besoins de l'agglomération, mais est également en état de délabrement pour un certain nombre de bâtiments.

La réhabilitation de ce secteur s'avère donc nécessaire permettant ainsi de restaurer, de recréer et de restructurer ce quartier pour le dynamiser.

2.1.3. LE SITE DU CHAMP DE FOIRE

Localisé à proximité immédiate de l'îlot du Centre-Ville, au sud de la ligne SNCF, cette zone est actuellement occupée par de vastes parkings et le marché à bestiaux (activité arrêtée depuis 2001). Elle constitue l'unique entité foncière publique disponible pour une extension urbaine en continuité avec le Centre-Ville historique. De plus, situé à la jonction de quartiers très différents (à l'Ouest et au Sud : habitats pavillonnaires ; au Nord : ligne SNCF puis jardins familiaux ; à l'Est : Zone Industrielle), la réhabilitation de ce secteur devra nécessairement renouer le dialogue, instaurer des proximités entre ces zones et renforcer l'attractivité de ce site.

2.1.4. LE QUARTIER DE LA GARE

Le quartier de la gare, localisé entre l'îlot du Centre-Ville et le site du Champ de foire, constitue un autre secteur nécessitant une réhabilitation.

Situé aux abords de la gare, il englobe un parking (en sursis), un cœur d'îlot formé par des jardins, un bâtiment en ruine sur la place de la gare.

Le réaménagement et le développement de ce site permettrait ainsi de créer un lien entre Centre-Ville et Champ de foire et de constituer un point d'échange multimodal.

2.1.5. LA PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC)

Pour la mise en œuvre de ce programme, la procédure de zone d'aménagement concertée a été choisie.

"Les zones d'Aménagement Concertées sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés" (art. L311-1 du Code de l'urbanisme).

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est donc un outil réglementaire à disposition des Communes pour mener à bien leurs projets d'urbanisation. Elle est d'ailleurs toujours lancée à l'initiative d'une collectivité publique.

La démarche consiste :

- À conduire des études préalables afin de définir le programme, les grandes lignes du projet au regard du site, en associant la population dans le cadre d'une concertation préalable,
- À entériner ces options dans le cadre de la création, objet du présent dossier.
- À élaborer un dossier de réalisation qui va définir les équipements publics complémentaires et les modalités de financement, ainsi que le programme global de constructions à réaliser.

Ce n'est qu'à l'issue de ces étapes préalables que les travaux d'aménagement et de construction du site de la ZAC du Champ de foire pourront être engagés.

En retenant la procédure de Zone d'Aménagement Concertée, il s'agit également de fixer un cadre permettant une meilleure prise en compte des enjeux du projet, plus particulièrement en :

- Associant la population préalablement à la création de la ZAC puisque cette concertation est obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme.
- Fixant un programme des équipements publics, approuvé par la collectivité et qui s'impose à l'aménageur.
- Etablissant un bilan financier global de l'opération assurant ainsi une péréquation selon les différents secteurs, et évitant des secteurs où l'aménagement est défavorisé parce que les recettes sont plus restreintes.
- Faisant participer les constructeurs au coût des équipements publics, qu'ils acquièrent ou non leur terrain à l'aménageur.
- Ne nécessitant pas la maîtrise totale du foncier, support des différentes interventions d'aménagement.
- Permettant d'introduire des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales s'imposant aux futurs constructeurs de chaque bâtiment, dans le cadre des cahiers des charges de cession des terrains.

Contrairement à d'autres outils d'urbanisation, la ZAC est une procédure permettant d'établir a priori un engagement contractuel avec des opérateurs privés promoteurs/commercialisateurs. En offrant des garanties contractuelles aux investisseurs, la procédure de ZAC permet un partenariat serein et très en amont avec les promoteurs. La commune peut ainsi anticiper plus aisément le développement économique du secteur.

2.2. PRESENTATION DU PROJET

A ce stade du projet, le programme immobilier est présenté à titre indicatif.

Le périmètre de la ZAC englobe une superficie d'environ 11,2 ha. Les surfaces cessibles seront d'environ 5,8 ha. Sur l'ensemble des sites (centre, gare et Champ de foire).

Le potentiel de la surface hors œuvre nette maximal à construire sera d'environ 55 000 m² (au maximum). Des espaces publics accompagneront l'aménagement de la zone. Ils seront composés de voies et d'espaces verts paysagers.

Sur l'îlot du centre ville, la majorité du programme envisagé est composé de logements, avec une souplesse d'affectation des rez de chaussée permettant l'accueil d'activités commerciales. Le Cercle Olivier de Clisson devra également être relocalisé sur place et donc dans le cadre de la ZAC. Le projet envisage également une intervention sur les espaces publics et notamment sur la place du Connétable qui sera couverte avec réalisation d'un parking semi enterré.

Du côté du Champ de foire, le programme fixé est mixte. Il s'agit d'associer un pôle culturel avec le nouveau cinéma associatif « le Connétable » et la médiathèque, à un pôle tertiaire en lien avec le site de Tabari, et des logements sous forme d'un habitat diversifié avec une mixité sociale et des services publics/privés qui s'avèreraient souhaitables pour la vie de ce nouveau quartier.

Le dossier de réalisation précisera ultérieurement ce programme.

2.2.1. LE SITE DE L'ÎLOT DU CENTRE VILLE

OPERATIONS DE REHABILITATION

La première opération concerne les bâtiments patrimoniaux de l'ancienne l'école, dans laquelle huit logements (quatre sur rue, quatre autres en coeur d'îlot) sont réalisés. La limite entre l'école et la place Jacques Demy est reconstituée, offrant des espaces extérieurs privatifs aux deux logements à rez-de-chaussée et ménageant leur intimité. La reconstitution de cette limite clarifie le statut des espaces en donnant une limite claire au domaine public. Les places de stationnement nécessaires à l'opération se trouvent dans le nouveau parking sous la place.

Une seconde opération concerne les immeubles appartenant au diocèse et donnant sur la rue des Halles. Quatre logements peuvent être créés tout en conservant les activités commerciales existantes à rez de chaussée. Les places de stationnement nécessaires se trouvent sous la place dans le parking commun à l'ensemble des opérations de la partie nord de l'îlot (au-delà du passage Lemot).

OPERATION DE CONSTRUCTIONS NEUVES

La première opération de construction neuve se trouve dans la partie Nord de l'îlot, autour de l'actuel passage du Chapeau Rouge. Elle nécessite la démolition de deux bâtiments répertoriés comme « architecture d'accompagnement » par la ZPPAUP. Cette démolition était d'ailleurs déjà envisagée dans les fiches d'interventions et préconisations de la ZPPAUP. Ce projet se veut une intervention délicate. Il s'agit de conserver les qualités et l'esprit du lieu, de saisir cette occasion pour changer l'alignement existant du passage, rendre ainsi une lisibilité et une cohérence à cette partie de l'îlot historique, à ces chemins de traverses entre boulevards et rue du centre.

COMMUNE DE CLISSON

ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE

ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

Des continuités sont recrées, des mitoyennetés sont constituées, perpétuant l'esprit des constructions existantes tant dans leur forme que dans leur implantation. La venelle du Chapeau Rouge conserve donc son caractère intime et semi privé. Un ensemble de petites maisons et un petit collectif de six logements sont réalisés en lieu et place des bâtiments démolis. Des commerces peuvent se trouver à rez de chaussée le long du passage entre la place du Connétable et la rue des Halles.

Ce passage issu de nouvel alignement de la première opération est maintenant dans l'axe des arcades de la villa romaine. Il rejoint la rue des Halles se dilatant et longeant une petite cour ; un espace public approprié est offert aux habitants dont les logements existants et créés y ont un accès.

La deuxième opération se trouve de l'autre côté, sur les terrains appartenant à l'association diocésaine et occupés actuellement par le cinéma et des garages donnant sur la cour de l'école. La limite Sud du nouveau tracé du passage est ici constituée par un ensemble de murs et de maisons, venant s'installer en prolongement des bâtiments de l'école depuis la place Jacques Demy. Quatre petites maisons avec jardin attenant ou cour d'entrée peuvent être réalisées.

L'autre lot concerne le passage au pied de l'ancienne tour. Le bâtiment des anciens luminaires du Connétable est abattu et le passage ré-ouvert. Une intervention nécessaire qui ouvre la place Jacques Demy sur la rue des Halles dans sa partie Sud venant rompre avec l'effet de « cul de sac » actuel. Les limites de ce passage demandent à être reconstituées avec soin. Cette reconstruction demande l'acquisition de deux fonds de parcelles qui le bordent afin de disposer d'une emprise suffisante pour pouvoir, à l'image du passage haut, constituer une limite « habitée ». Deux petites maisons trouvent ici leur place.



La dernière opération de la partie Nord de l'îlot suppose la démolition du cercle Olivier de Clisson. La forme même de ce bâtiment, son implantation en retrait sur la place des Doves mais également ses multiples décrochés et accès, en font un élément venant considérablement complexifier toute intervention sur la place. Sa démolition permet la reconstruction d'un petit immeuble à R+1 qui est à même d'accueillir un petit équipement ou une surface commerciale à rez de chaussée et éventuellement le cercle Olivier de Clisson en étage. Ce bâtiment vient cadrer depuis l'espace public la perception de la place, formant un seuil avec la villa romaine.

RESTRUCTURATION DE LA PLACE JACQUES DEMY

Les espaces environnant sont très largement contraints par la voiture. L'objectif de ce projet est de prendre acte de la position stratégique de la place à la jonction entre boulevard et venelles menant à la rue des Halles et d'offrir ici une respiration, un lieu naturellement traversé par les piétons et riche en échappées et vues qu'il offre sur le paysage urbain.

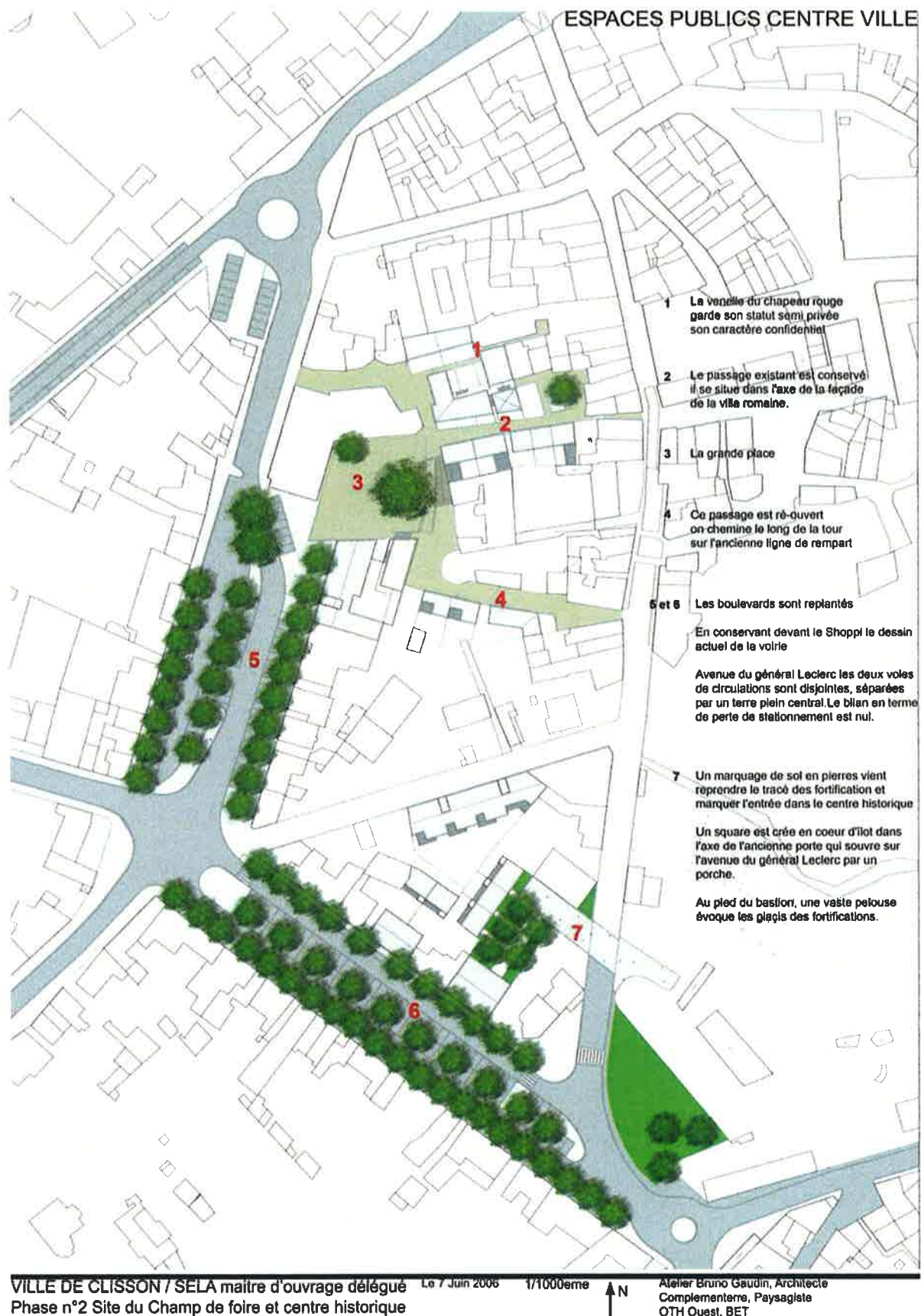
L'objectif a donc été de faire pénétrer la voiture au cœur de l'îlot du Centre Ville. Aussi dans tous les cas, le stationnement privé pour les opérations de constructions neuves est reporté dans un parking en sous sol de la place Jacques Demy. Ce parking intègre bien entendu la sortie de véhicules, la rampe de la villa romaine et son parking. Il offrira 25 places minimum (correspondant aux besoins des opérations du Centre Ville). Eventuellement, 25 places supplémentaires pourraient être créées si un parking souterrain est réalisé sous le nouveau bâtiment. Ce projet vise à constituer une place publique en lieu et place du stockage de voitures qui dégrade considérablement la perception du centre ville. Cette place est bordée au nord par les commerces qui se trouvent sous les arcades de la villa romaine. En fond de scène, le long de l'école, on devine le passage.

MISE EN VALEUR DE LA PORTE SUD

Enfin, un dernier projet concerne l'emprise occupée par Noze et la porte Sud de la ville.

Une opération relativement importante combinant commerces à rez-de-chaussée sur l'avenue du Général Leclerc avec logements au-dessus et petits immeubles sur le passage privé et en coeur d'îlot. Dix sept logements dont cinq maisons peuvent être réalisés sur cette emprise. Un parking commun à l'ensemble de cette opération se trouve en sous-sol (en fait demi enterré au vu de la topographie du site).

L'ancienne porte est remise en relation avec les remparts par un simple traitement de sol. Un porche est créé sur l'Avenue du Général Leclerc permettant d'accéder à un jardin public, sorte de petit square qui en même temps qu'il donne adresse à une série de petites maisons, offre une cour au bâtiment de l'ancienne porte.



2.2.2. LE SITE DE LA GARE - RUE BERTIN

Cet îlot occupe une position stratégique donnant d'un côté sur le parvis de gare, de l'autre sur la rue Bertin. Il s'agit aujourd'hui d'un lieu à l'intériorité très marquée, un lieu domestique, occupé actuellement par des jardins, une parenthèse, loin de la circulation ferroviaire et automobile.

Le projet consisterait à implanter un petit immeuble tertiaire naturellement adressé sur le parvis de la gare, avec un stationnement dédié accessible par une voie créée longeant la voie ferrée en direction de la rue Bertin (sur l'ancien parking).

La lisière de la voie ferrée est constituée le long de cette rue par de petites opérations de maisons avec leurs jardins dans le prolongement du pavillon existant conservé. Les maisons sont orientées Est/Ouest afin d'éviter une frontalité trop dure avec la voie de chemin de fer.

En face de cette petite opération, de l'autre côté de la rue, deux bâtiments viennent créer une grande cour, un intérieur d'îlot reconstitué donnant adresse d'un côté à quelques maisons accolées avec jardins, de l'autre à une petite opération de logements semi collectifs construits à l'alignement sur la rue Bertin.

La rue Bertin est recalibrée, l'alignement existant est légèrement reculé côté Ouest de la voie offrant un gabarit suffisant pour produire un profil dissymétrique. Un trottoir simple, une piste cyclable double sens et un autre trottoir se retrouvent de l'autre côté de la bande roulante.

Trois ou quatre maisons et seize à dix huit logements en petits collectifs peuvent prendre place dans cette opération. Une autre opération tertiaire d'environ 1 000 m² Shon se trouve sur la place de la gare, côté Est de l'îlot.

Le projet exposé ci-dessus concernant le site de la Gare ne constitue qu'une première esquisse. L'aménagement de ce quartier n'est pas arrêté. Des modifications pourraient être effectuées. Le projet final sera précisé dans le dossier de réalisation de la ZAC.



2.2.3. LE SITE DU CHAMP DE FOIRE

REPARTITION DES PROGRAMMES

La médiathèque et le cinéma placés au Nord du site, participeront pleinement à la composition et à l'identité du quartier en constituant une sorte de pierre angulaire. Simultanément, ils s'ouvrent vers le Centre Ville et constituent un point d'appel, une liaison dynamique d'un quartier à l'autre. Le cinéma est disposé face à un espace public majeur, le mail, et en bordure de la promenade piétonne qui s'enroule en quelque sorte le long de sa façade. Ce programme est un élément important d'animation non seulement du quartier du Champ de foire mais plus largement de la ville. Le lien qui l'unit avec la séquence des espaces publics et promenades signifie cette importance.

La médiathèque fait face au cinéma. Il y a complémentarité entre ces deux équipements majeurs. En les plaçant à proximité l'un de l'autre, il s'agit de créer un pôle d'attractivité, un cœur de quartier autour duquel pourrait se greffer à terme des activités de services et l'animation propre à la vie urbaine.

C'est dans cet esprit qu'ont été dispersés les "immeubles plots" de programmes tertiaires sur chacun des vastes îlots. Aux entrées du site, en « façade », ils participent à la vie du quartier, à la mixité des usages, à la diversité du paysage urbain. Ces petits immeubles sont considérés comme une composante naturelle du tissu urbain. A ceux-ci, sont associés les rez-de-chaussée des bâtiments voisins qui pourraient également accueillir selon la demande, diverses activités nécessitant des surfaces plus modestes. A défaut, ces rez-de-chaussée seront alloués à l'habitat.

Cet ensemble, tertiaire et équipements culturels, formera vis-à-vis de la voie ferrée un premier plan « écran » par rapport aux logements situés plus au Sud.

Le reste des opérations est composé en majorité d'habitat sous la forme d'une offre la plus diversifiée possible. Les opérations combinent donc, à l'échelle du lot, des logements en petit collectifs, des individuels groupés (type « maisons en bande » ou « maison superposées ») et des habitations individuelles. Différentes façons d'habiter qui génèrent bien entendu des modes d'appropriations différents des espaces extérieurs.

COMMUNE DE CLISSON
ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE
ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

LE RESEAU VIAIRE

Le point de départ du maillage viaire se compose de trois voies principales découpant le site en trois grands îlots.

Au nord, une première voie est créée le long de la voie de chemin de fer, dans le prolongement de la rue de la Mare Rouge. Elle rejoint le second passage sous la voie à l'Est du site. Elle permet de ne pas constituer un quartier en impasse contre la voie ferrée, mais de lui offrir une façade urbaine, une façade ouverte sur la ville. Cette rue, traitée à la manière d'un mail planté, offre un traitement unitaire se prolongeant d'un côté vers la nouvelle gare Sud et de l'autre côté vers les jardins privés le long des voies de chemin de fer. Ce système permet l'articulation entre la limite formée par la voie SNCF et les éléments de natures différentes qui la bordent. Elle est à sens unique depuis le mail jusqu'à la sortie du site vers la gare et ce afin d'éviter les éventuels risques liés au passage à niveau.

Une seconde voie part de la rue des Rosiers et axée sur le château rejoint la première. C'est l'épine dorsale de ce nouveau quartier, l'axe à partir duquel vont s'organiser les profondeurs, les intérieurs d'îlots. Cette épine dorsale Nord/Sud se dilate jusqu'à devenir un large "Cour". Cet espace public majeur, aux dimensions généreuses, constitue un espace alliant la capacité d'accueillir non seulement une double rangée de stationnement, mais également des promenades et une série de petits jardins ou de squares. Cet espace public généreux incarne l'identité de cet ensemble urbain tout en restant ouvert sur l'horizon plus vaste de la ville de Clisson et la silhouette tutélaire de son château.

Enfin, une troisième voie permet depuis la route de St Hilaire de venir boucler ce système de circulation, donnant la possibilité d'établir des bouclages en sens unique en même temps qu'elle permettra au quartier de fonctionner jusqu'à la démolition du hangar présent à l'entrée du site.

Sur la partie Est du site, en longeant le quai et en suivant l'ancienne voie de chemin de fer irriguant la zone industrielle, se développe une sorte de « ruban paysager ». En cohérence avec les jardins privés se trouvant le long de la voie de chemin de fer, un jardin collectif vient constituer la lisière de la zone industrielle et former un cœur d'îlot au caractère intime, un lieu à l'écart à l'intériorité marquée.

COMMUNE DE CLISSON
ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE
ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

LE CHAMP DE FOIRE

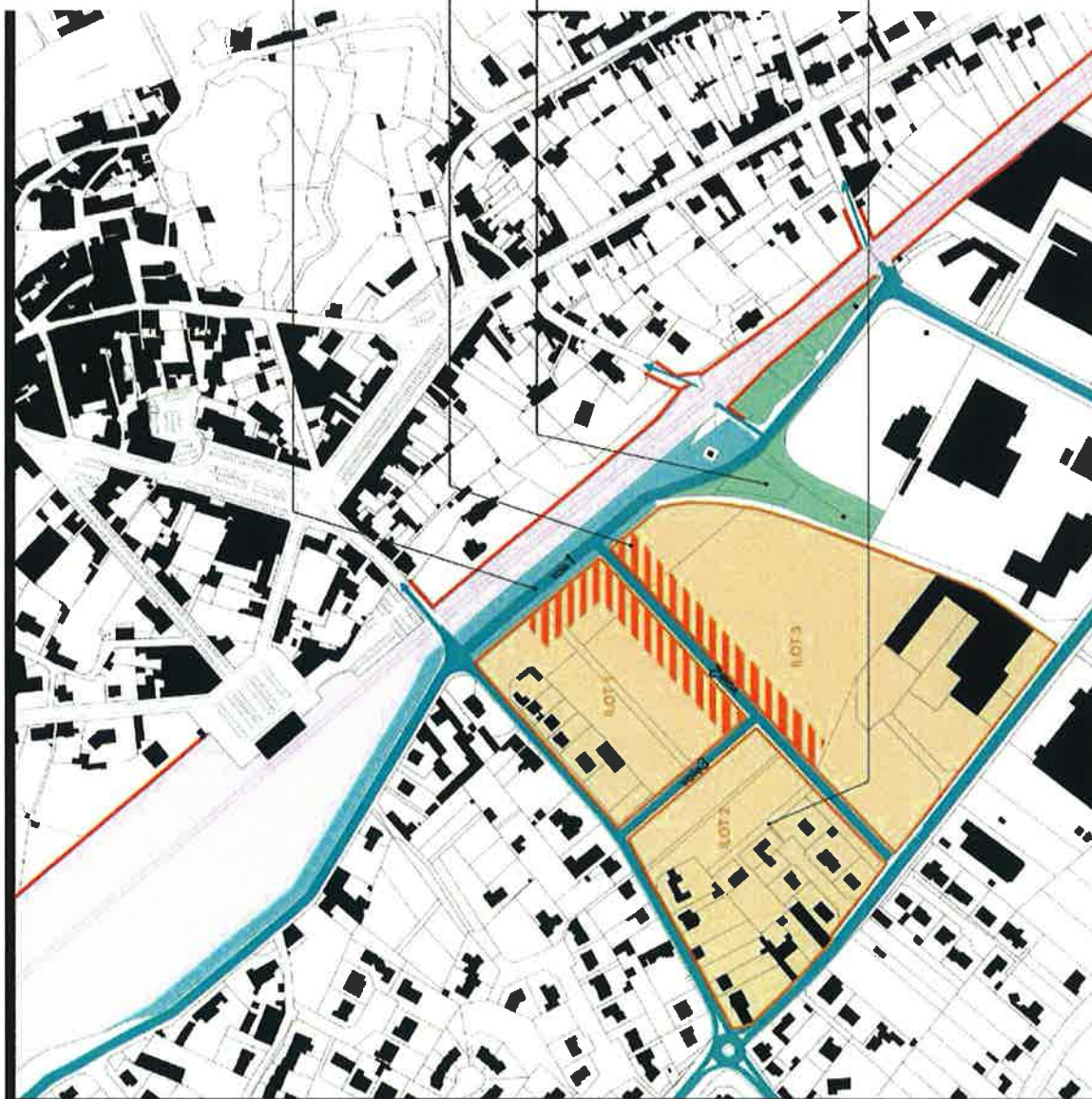
[illegible]

un espace public s'ouvrant dans les prolongements de la rue de la mare rouge d'un côté, et rejoignant le second passage sous la voie ferrée.

Les commerces, activités et équipements trouvent leur place sur les voies principales.

Une langue de terrain actuellement en friche et pénalisée au millier de la zone industrielle le long du site. Un espace désignant un fort sentiment d'inertie, une qualité qu'il conviendrait de préserver.

venir recouvrir le site avec les parcelles environnantes, ici desservir les pavillons existants par un système d'impasse.



VILLE DE CLISSON **ETUDE DE DEFINITION** **ANALYSE DU SITE DU CHAMPS DE FOIRE**
LES SITES DU CHAMPS DE FOIRE ET D'UN LOT DU CENTRE HISTORIQUE

Atelier: Bruno Gajoin, Architecte
Complémentaire, Paysagiste
11/01/2005

COMPOSITION DES ILOTS

La règle générale consiste tout d'abord à permettre un découpage de ces îlots en "lot". Il s'agit de créer des unités résidentielles qui ont une autonomie avec leur propre assiette foncière, leur organisation interne distributive, leurs stationnements et leurs espaces extérieurs.

Ce découpage est un élément essentiel tant du point de vue opérationnel que sous l'angle de la constitution du tissu urbain. Entre l'échelle de l'espace public et celui du logement ou de l'édifice, une échelle de "l'unité résidentielle" est mise en place. Cette unité associe des typologies d'habitats différenciées : de la maison au petit immeuble en passant par les maisons groupées. Elle associe également une palette d'espaces extérieurs : jardins privatifs, jardins collectifs ou cours. Des espaces extérieurs qui organisent la vie en cœur d'îlot, des vides qui accueillent des usages différenciés et complémentaires tout autant qu'ils dessinent la forme de ville. On mesure ici, la nécessité d'inscrire le découpage du projet urbain dès l'origine de sa conception. Cette démarche s'oppose à celle qui consisterait à fragmenter à posteriori un plan masse conçu d'un seul tenant. Chacune de ces unités résidentielles a naturellement une adresse sur l'espace public qui se manifeste par une brèche, une cour ouverte, un porche ou un hall. Ce sont là autant de manières d'introduire un rapport entre l'espace public et la profondeur du tissu, de tenir l'alignement et dans le même temps d'introduire des ouvertures, des transparences, des discontinuités.

Chaque orientation urbaine appelle une réponse différente et développe une typologie différente. Ainsi les figures urbaines des îlots bordant la rue de St Hilaire sont des formes plutôt fermées, générant des intimité marquées, répondant à des contraintes et à des problématiques plus urbaines. A l'inverse, les îlots de la partie Est du site, au contact de la zone industrielle se développent en équerre, ce sont des figures plus ouvertes. Le "Cour" se termine au Sud par un immeuble montant à R+6, un élément ponctuel à l'échelle de ce vaste espace public jouant un rôle de signal, de repère pour ce nouveau quartier. Cet immeuble n'est pas visible depuis les lieux historiques stratégiques de la ville de Clisson (Garenne Lemot et place de la Trinité), il n'est perceptible que depuis les abords immédiats du nouveau quartier.

A l'Ouest du mail, les espaces publics mettent en jeu des gradations entre sphère privée et publique, entre immeuble ou habitation collective et habitat individuel. Cette gradation s'opère par un système de cours ouvertes sur la rue. Ces espaces semi privé, en même temps qu'ils contribuent à la qualité des espaces publics, ici de la rue, donnent accès par un large porche à une série de stationnements en partie sous l'immeuble collectif et à un cœur d'îlot articulant un petit jardin au centre, donnant accès à des petites maisons en bande et à leurs jardins.

Un autre îlot se trouve au Sud de la partie Ouest du site. Une petite impasse permet les sorties de véhicules des pavillons existants en même temps qu'elle donne adresse à un petit groupe de maisons individuelles. Au-delà de ces parcelles, un petit chemin est aménagé dans l'axe de celui que l'on retrouve de l'autre côté de la route de SAINT-HILAIRE. Il permet un accès secondaire par des jardins privatifs à une petite opération de logements semi collectifs bordant la troisième voie principale. Cet îlot aboutit sur le mail avec la « tour », un immeuble à R+6.

Du côté Est du mail, vers la zone industrielle, deux venelles dessinent un vaste îlot. Elles se terminent par quelques marches et rejoignent la promenade de l'ancienne voie de chemin de fer.

Le front bâti sur le mail, plus continu que de l'autre côté, est formé par trois petits immeubles collectifs séparés par des ruelles privées. Ces immeubles hauts de trois étages (quatre ponctuellement) s'articulent en équerre avec une autre opération de logements semi collectifs, des maisons groupées dont les rez-de-chaussée possèdent des jardins privés. Un espace végétalisé collectif referme la figure le long des passages privés. Il s'agit d'un espace vert généreusement planté et venant refermer des sortes de grandes cours. Ces opérations menées du côté de la zone industrielle sont plus ouvertes, instaurant un dialogue avec cet espace étonnant qui est cette ancienne voie de chemin de fer désaffectée. Elles donnent ainsi une résonance plus large à l'intimité et au sentiment d'intériorité qui se dégage de cette promenade. La gradation de la forme même du bâti permet de constituer en arrière une lisière délicate et fragmentée. Une façon d'éviter une frontalité trop unitaire et trop marquée face à l'hétérogénéité et à l'éclatement de la zone industrielle.

Une voie privée traverse ensuite l'îlot du Nord au Sud. Cet espace en même temps qu'il accueille quelques places de stationnements articule les immeubles sur rue avec l'opération de maisons individuelles qui viennent terminer la composition urbaine, surplombant la promenade vélos et piétons.

Les opérations tertiaires se trouvent pour deux d'entre elles en entrée de site, l'une au Nord dans la continuité du futur développement tertiaire de la gare, l'autre au Sud, sur la rue de Rosiers.

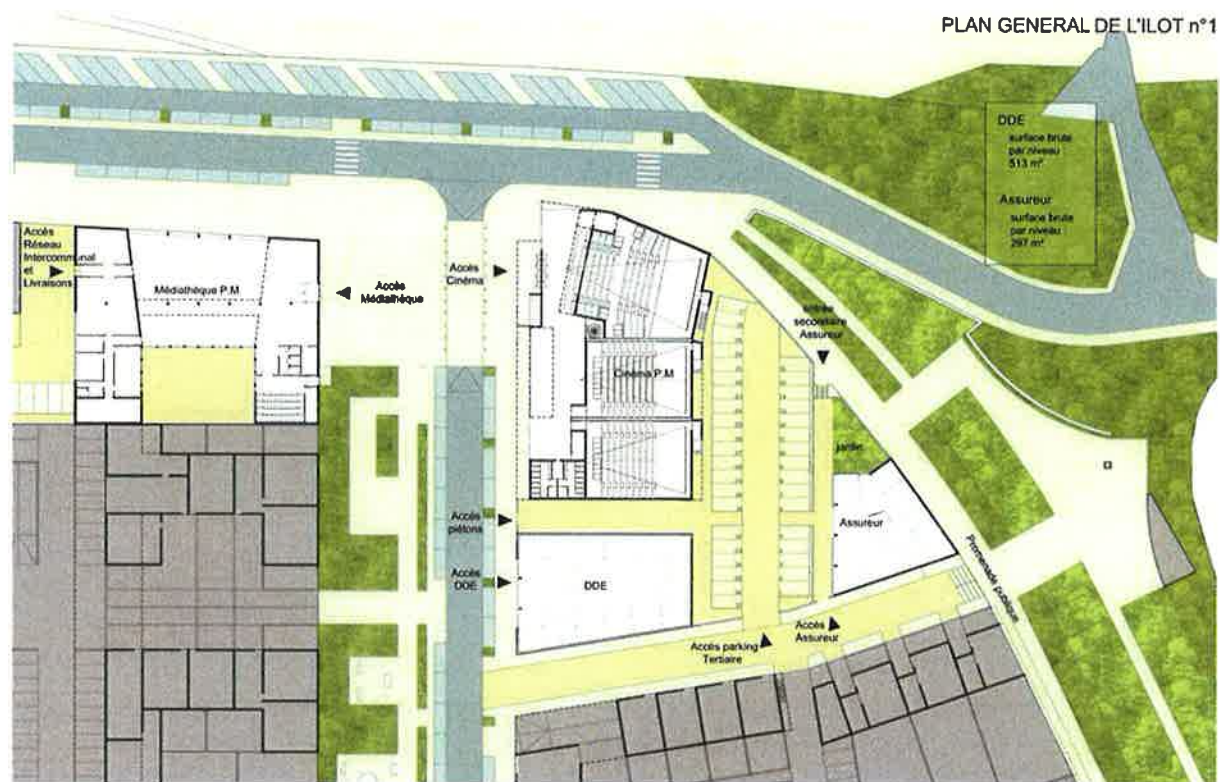
La dernière opération forme un petit îlot avec le cinéma, au Nord-Est du site. C'est par lui que l'aménagement du quartier du Champ de foire débutera.

Le gabarit de l'opération est de R+3 sur les axes principaux, R+2 sur les voies secondaires et R+1 en cœur d'îlot.

COMMUNE DE CLISSON
ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE
ÉTUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT





Phase n°2 Site du Champ de foire et centre historique
VILLE DE CLISSON / SELA maître d'ouvrage délégué

Le 06/09/2009

1/500ème



Atelier Bruno Gaudin, Architecte
Complémentaire, Paysagiste
OTH Ouest, SET

2.3. SYNTHESE

L'aménagement de la ZAC du Champ de foire et du Centre-ville s'inscrit dans un projet global pour la ville de CLISSON.

Affectant à la fois les secteurs du Centre-ville, de la Gare et du Champ de foire, les divers aménagements prévoient aussi bien la réhabilitation de certains bâtiments, la création de nouvelles structures, comme le cinéma et la médiathèque, et la restructuration du quartier du Champ de foire.

Ainsi, plus de 300 logements doivent être créés dont environ 60 maisons individuelles avec jardins privés, de nombreux stationnements, notamment en Centre-ville et des locaux réservés en priorité aux commerces et/ou aux activités tertiaires.

Une attention particulière a été accordée à l'accès en Centre-ville (facilité) ainsi qu'à la qualité environnementale des aménagements (espaces verts, jardins privés, mail...).

Au total, 55 000 m² de SHON édifiable répartis sur trois sites proches (Centre-ville, Gare et Champ de foire) d'une superficie totale de 11,2 ha, feront l'objet d'aménagements permettant de répondre à la demande envisagée en terme de logements, d'équipements culturels et de locaux pour l'accueil d'activités commerciales, de services ou tertiaires.

3 – IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

3. IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La création de la Z.A.C. du Champ de foire et du centre ville aura un impact indéniable sur l'environnement dans la mesure où cet aménagement modifiera l'occupation des sols actuelle.

L'analyse des impacts du projet sur l'environnement a été décomposée en deux aspects distincts :

- analyse des impacts en phase travaux, temporaires et concentrés sur la période de chantier ;
- analyse des impacts durables sur l'environnement.

Les mesures compensatoires visant à réduire les impacts répertoriés sont présentées dans le chapitre correspondant.

3.1. IMPACTS TEMPORAIRES LIES AU CHANTIER

3.1.1. IMPACTS SUR LES MILIEUX PHYSIQUES

En fonction du phasage programmé, la durée totale des travaux peut être globalement estimée de 5 à 8 ans. Durant cette période, les travaux seront réalisés par intermittence, à la vitesse de 30 à 50 logements par an.

Ces travaux généreront un certain nombre d'impacts temporaires.

3.1.1.1. SOL ET SOUS-SOL

L'ouverture des pistes d'accès aux zones de construction et d'aménagement aura pour conséquence de modifier localement la structure du sol et son degré de compaction.

Les constructions des fondations entraîneront une perturbation de la structure du sol, en particulier au niveau des bâtiments et des éventuels parkings souterrains ou semi-enterrés à créer.

3.1.1.2. EAUX DE RUISSELLEMENT

Des pollutions très localisées pourraient intervenir suite à des ruptures de flexibles sur des camions, ou à des renversements de produits polluants présents sur le chantier (peinture, huiles). Notons que la pollution engendrée serait alors réduite au maximum à l'équivalent d'un réservoir d'engin ou au volume du contenant, soit une centaine de litres environ.

L'impact majeur concernant les eaux de surface résultera des risques de transfert de matières en suspension (lessivage des terrains remaniés) vers les eaux superficielles.

3.1.1.3. AIR

Ces impacts sont les suivants :

- émissions atmosphériques des engins et véhicules participants au chantier (CO₂, NO_x, SO₂, CH₄) ;
- dégagement de poussières si les travaux ont lieu en période sèche.

3.1.2. IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL

Pendant la phase des travaux, une perturbation des espèces présentes sur le site sera provoquée par :

- le bruit et les vibrations : invertébrés, oiseaux ;
- le remaniement du substrat : invertébrés.

Les travaux causeront une perte ou une modification des habitats, et des perturbations sonores.

Les espèces présentes sur le site seront contraintes de réduire leur espace vital ou de se déplacer vers d'autres sites. Cette dernière hypothèse étant la plus probable.

3.1.3. IMPACTS SUR LA QUALITE DES MILIEUX

3.1.3.1. NUISANCES SONORES

Les nuisances sonores générées par le projet pendant la période de travaux peuvent être de différentes natures :

- bruit généré par les engins utilisés pour le transport des matériaux de construction sur le site du projet ;
- bruit généré par les travaux de terrassement.

En plein air, sans surface verticale ni sol réfléchissant proche, l'énergie des ondes sonores (et donc l'intensité sonore) diminue avec le carré de la distance à la source du son :

Ainsi, en doublant la distance, le niveau en dB(A) sera donc réduit de 6 dB(A) :

$$L(d) = L_0 - 10 \text{ Log } (4 \pi d^2)$$

Où :

L₀ est le niveau sonore à la source (en dB(A)),

d est la distance entre l'observateur et la source (en mètres),

L(d) est le niveau sonore à une distance d de la source.

A titre indicatif, le tableau ci-après reprend les niveaux sonores susceptibles d'être générés par les opérations de construction :

IMPACTS SONORES AERIENS DU CHANTIER (ORDRES DE GRANDEUR)

	Niveau sonore à la source (dans l'air)	Niveau sonore théorique à 100 mètres	Niveau sonore théorique à 500 mètres	Niveau sonore théorique à 1 000 mètres
Passage des camions	95 dB(A)	44 dB(A)	30 dB(A)	24 dB(A)
Chantier – Terrassement	100 dB(A)	49 dB(A)	35 dB(A)	29 dB(A)

Pour comparaison, rappelons que le bruit ambiant à terre est généralement supérieur à 30 dB(A) :

- 100 dB(A) : marteau piqueur à 5 mètres
- 90 dB(A) : bruit de circulation
- 60 dB(A) : conversation courante
- 40 dB(A) : extérieur calme
- 20 dB(A) : extérieur très silencieux
- 0 dB(A) : seuil d'audibilité de l'oreille humaine

Par ailleurs, il est rappelé que les engins utilisés lors de la phase travaux devront impérativement respecter les normes d'homologation prévues par la réglementation.

L'impact sonore sera uniquement perceptible durant la période de travaux.

De plus, les travaux commenceront par la réalisation des bâtiments réservés aux activités de service et au tertiaire (cinéma, bureaux, ...) dans le secteur Nord du Champ de foire. L'incidence sonore de ces premiers travaux sera limitée étant donné l'éloignement des populations sensibles (premières maisons d'habitations à une centaine de mètres).

La poursuite progressive des travaux d'aménagement aura un faible impact sonore puisque le premier front bâti sera occupé par des activités de service ou tertiaire (populations peu sensibles car environnement sonore intérieur non négligeable et présence temporaire des usagers).

3.1.3.2. IMPACTS LIES A LA PRODUCTION DE DECHETS

Durant la période des travaux, ces derniers engendreront la production de déchets :

Les déchets inertes engendrés seront essentiellement :

- des terres arables issues de l'horizon humifère et des horizons supérieurs du sol,
- des résidus de béton,
- des terres stériles éventuellement issues des horizons profonds du sol.

A ces déchets inertes viendront s'ajouter en très faibles quantités des **déchets industriels banals**. Ceux-ci seront liés à la fois à la présence du personnel de chantier (emballages de repas et déchets assimilables à des ordures ménagères) et aux travaux (contenants divers non toxiques, plastiques d'emballage, ...). Ces volumes sont difficiles à évaluer mais ils ne devraient pas dépasser quelques dizaines de m³.

Enfin **quelques déchets industriels spéciaux** seront engendrés en très faibles quantités, contenant de produits toxiques (graisses, peintures...).

Les déchets industriels spéciaux et les résidus de béton seront évacués du site conformément à la réglementation en vigueur. Les terres seront valorisées et/ou régaliées sur le site.

3.1.3.3. PAYSAGE

Durant la phase des travaux, un indéniable impact visuel sera généré sur le secteur. Cet impact sera dû essentiellement à la présence :

- des engins de chantier,
- des stocks de matériaux de chantier,
- des baraquements de chantier,
- aux travaux de terrassement.

3.1.3.4. PATRIMOINE CULTUREL

Lors des travaux, toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie, devra être déclarée sans délai au Service Régional des Affaires Culturelles, conformément à la législation en vigueur (loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques).

Celui-ci prendra les mesures nécessaires (notamment l'arrêt des travaux si nécessaire) pour la conservation des vestiges, en attendant la visite des spécialistes compétents mandatés.

3.1.4. AUTRES NUISANCES

Parmi les autres nuisances qui pourraient être engendrées, notons le risque d'avoir des dépôts de poussières ou de boues sur les routes d'accès au chantier pendant la période des travaux.

3.1.5. IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN

3.1.5.1. TRAFIC ENGENDRE

La période de travaux sera une source de trafic supplémentaire sur le secteur.

Occasionnellement sur le secteur du centre ville en particulier, la circulation des véhicules pourra être perturbée (rue en sens unique ou barrée).

Les plus gros engins (terrassement) resteront au maximum dans l'emprise de la ZAC. Le trafic des camions gros porteur sur les voiries locales, sera réduit à une courte période au début et à la fin des travaux.

3.1.5.2. IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE

Le chantier va contribuer au développement économique local et à la création d'emplois temporaires notamment (entreprises et artisans locaux).

Parallèlement, un impact positif sera à noter sur les activités de services locales (restauration, hébergement, ...).

3.1.6. ORGANISATION GENERALE DU CHANTIER

Le périmètre du chantier sera clairement identifié et délimité, afin d'éviter le passage d'engins hors de celui-ci.

Si nécessaire, le sol pourra être humidifié lors des travaux, pour éviter la formation de poussière.

Les installations de chantier seront implantées en zone non vulnérable pour la ressource en eau. Les aires de stockage de carburants et d'huile, de garage et d'entretien des engins de chantier et autres véhicules seront étanches. Leurs eaux de ruissellement seront récupérées dans un bassin où elles seront décantées et déshuilées avant leur rejet dans le milieu naturel.

3.1.7. CONCLUSIONS SUR LES IMPACTS TEMPORAIRES LIEES AU CHANTIER

L'établissement d'un planning des travaux à réaliser par îlot est prévu.

Les opérations à mener seront regroupées par îlot et suivront une certaine logique afin de ne pas effectuer les travaux de manière anarchique.

Par exemple, les travaux effectués sur le premier îlot du site du Champ de foire seront concentré autour du Cinéma. L'aménagement suivant sera contigu à cette zone et de la même manière pour les aménagements suivants.

Il a donc été décidé d'intervenir ponctuellement dans le temps et l'espace.

Les impacts temporaires liés au chantier en seront alors d'autant plus limités.

3.2. IMPACTS PERMANENTS

3.2.1. IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

3.2.1.1. IMPACTS SUR LA POLLUTION DES SOLS ET DES EAUX

La création de la Z.A.C. du Champ de foire et du centre ville entraînera :

- un surplus d'eaux usées à traiter, lié au programme de logements et de développement des activités sur le site ;
- une diminution des surfaces imperméabilisées : suppression du grand parking du Champ de foire et aménagement d'espaces verts tel que le mail.

Les eaux usées devront être collectées et acheminées vers la station d'épuration de la Commune.

Actuellement, une partie des réseaux (eaux usées et eaux pluviales) sont toujours de type unitaire (pas de séparation des EU et EP). Lors de l'aménagement de la ZAC, les réseaux affectés seront modifiés en conséquence avec le remplacement des canalisations unitaires par deux réseaux, l'un pour les EU et l'autre pour les EP. Chacun sera ensuite connecté aux réseaux respectifs existants.

Les secteurs actuellement non desservis (sur le site du Champ de foire) seront raccordés aux différents réseaux.

Quant aux eaux de ruissellement de la Z.A.C., elles seront collectées grâce à un réseau séparatif et acheminées vers le milieu naturel.

L'aménagement d'espaces verts, tel que le mail et la création de jardins privés permettront de diminuer les débits ruisselés par rapport à la situation actuelle. Ces travaux constituent en eux-mêmes des mesures compensatoires qui améliorent les conditions actuelles de ruissellement.

3.2.1.2. IMPACTS SUR LA QUALITE DES EAUX

Les eaux usées

La création de la ZAC, par l'aménagement de logements, d'équipements d'intérêts collectifs (cinéma, médiathèque) et d'activités tertiaires, engendrera des eaux usées supplémentaires.

L'augmentation des flux collectés a été estimée à environ 1 000 éq-hab soit :

USAGES	SHON	NOMBRE DE PERSONNES ESTIME	CORRECTEUR HAB/EQ-HAB	NOMBRE EQ-HAB
ACTIVITES TERTIAIRES + + COMMERCE + SERVICES	~ 10 000 m ²	1 usager / 30 m ² soit 330 personnes	0,5 éq-hab	165 éq-hab
HABITAT PAVILLONNAIRE		70 maisons soit 210 personnes	3 éq-hab / logement	210 éq-hab
HABITAT COLLECTIF		~ 250 logements soit 625 personnes	2,5 éq-hab / logement	625 éq-hab
EQUIPEMENTS CULTURELS (CINEMA, MEDIATHEQUE)	Cinéma	500 places assises	0,05 éq-hab	30 éq-hab
	Médiathèque 450 m ²	1 usager occasionnel / 5 m ²		

L'ensemble de ces eaux usées sera collecté grâce à un réseau interne et acheminé vers la station d'épuration de la Commune de CLISSON où il sera traité.

Les eaux pluviales

Les eaux de ruissellement contiennent, en général, une pollution significative en un certain nombre d'éléments dont la teneur et la nature varient selon la nature du bassin versant concerné : matières en suspension (MES), matières organiques (DCO, DBO5, ...), azote, phosphore, coliformes thermo tolérants, hydrocarbures, ...

La qualité des eaux de ruissellement en milieu urbanisé, présente les concentrations suivantes (Source : Service Technique de l'Urbanisme - Agences de l'Eau) :

– MES	: 150 à 250 mg/l
– DCO	: 100 à 135 mg/l
– DBO5	: 20 à 25 mg/l
– NK	: 4 à 5 mg/l
– Ptotal	: 1 à 2 mg/l
– coliformes thermotolérants	: 10 ³ à 10 ⁴ germes/100 ml

Une grande partie de la pollution est fixée sur les MES, à l'exception des nitrates et des phosphates. Le tableau ci-dessous illustre cette particularité pour quelques paramètres :

PARAMETRES	DBO5	DCO	HYDROCARBURES	PLOMB
Pollution fixée sur les particules solides en % de la pollution totale	83 à 92	83 à 95	82 à 99	77 à 99

Dans le secteur du centre ville et de la gare, les aménagements projetés n'engendreront pas de pollution supplémentaire au vu de la situation actuelle.

3.2.1.3. IMPACTS SUR LA QUALITE DE L'AIR

La Z.A.C., ayant une vocation à accueillir des activités commerciales et de services et des logements, ne générera pas d'impacts spécifiques sur la qualité de l'air et donc sur l'environnement et la santé humaine.

3.2.2. IMPACTS SUR LES RICHESSES NATURELLES ET CULTURELLES

3.2.2.1. IMPACT SUR LA FAUNE ET LA FLORE

Les impacts sur la faune et la flore seront limités dans la mesure où :

- aucune espèce remarquable n'a été inventoriée lors de la réalisation de l'état initial du site ;
- les projets d'aménagement et de construction sont localisés sur des aires d'emprise d'ores et déjà fortement voire totalement anthropisées (réhabilitation d'une partie du centre ville, quartier de la gare, secteur du Champ de foire) ;
- le projet prévoit la création d'espaces verts et d'un mail.

3.2.2.2. LE PATRIMOINE

Les impacts potentiels du projet concerneront essentiellement le secteur du centre ville. Ils sont liés à la ZPPAUP.

Les différentes opérations d'aménagement suivront les prescriptions émises dans le règlement de la ZPPAUP, particulièrement en terme d'architecture (alignements, structure urbaine, matériaux préconisés, ...).

Une première opération prévoit la démolition de deux bâtiments répertoriés comme « architecture d'accompagnement » par la ZPPAUP.

Cet aménagement visera à conserver les qualités et l'esprit du lieu grâce à divers aménagements et à changer l'alignement existant du paysage lié aux bâtiments afin d'améliorer la lisibilité et la cohérence de cette partie de l'ilot historique.

Concernant l'archéologie, pendant les travaux, toute découverte fortuite de vestiges devra être déclarée sans délai à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, conformément à la législation en vigueur (loi du 27 Septembre 1941 relative à réglementation des fouilles archéologiques).

3.2.3. IMPACTS SUR LES PAYSAGES

Cette opération de renouvellement urbain constitue également une opération de restauration paysagère et peut donc être considérée avec des impacts positifs.

Dans le secteur du centre ville, les venelles et ruelles conservent leur étroitesse et leur caractère confidentiel. La Place des Douves et l'avenue du Général Leclerc sont replantées. Plusieurs connexions visuelles sont restaurées ou créées.

Dans le secteur du Champ de foire, totalement modifié dans sa structure et dans sa fonction, un nouveau paysage est créé mélangeant ainsi habitations, activités tertiaires et de service et espaces verts. Une nouvelle aire de vie sera aménagée dans cet ancien secteur désaffecté où un soin particulier a été accordé à la qualité environnementale de ce nouveau quartier.

3.2.4. IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUE

3.2.4.1. IMPACTS SUR LES ACTIVITES HUMAINES

Des locaux et bâtiments seront réservés pour des activités de commerces en centre ville et sur le secteur du Champ de foire pour l'installation du cinéma, d'une médiathèque et d'activités tertiaires et de service. Ce pôle aura pour objectif de dynamiser ce quartier de la ville.

3.2.4.2. IMPACTS SUR LA DEMOGRAPHIE

La création de la Z.A.C. s'inscrit d'ores et déjà dans un contexte démographique favorable (solde migratoire positif ; forte demande de structures sur la commune). La création d'un parc d'environ 310 logements permanents dont 70 individuels et 240 collectifs générera une augmentation de population estimée à environ 800 habitants.

3.2.4.3. IMPACTS SUR LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Concernant l'équipement culturel, il s'agit de répondre au besoin en offre culturelle de la commune et du territoire alentour.

La salle de cinéma existante située au cœur du centre ville est désormais inadaptée aux exigences de sécurité et ne permet pas d'extension de l'établissement. Autant de raison pour lesquelles il est prévu de la démolir. Sa réhabilitation entraînerait des coûts trop importants. Une nouvelle salle sera donc aménagée sur le secteur du Champ de foire, avec une zone réservée pour un agrandissement éventuel.

L'activité associative de cet établissement sera conservée.

Une médiathèque sera également créée dans le secteur du Champ de foire. Elle permettra de répondre à la demande culturelle de la ville de CLISSON et de la Communauté de Communes.

3.2.4.4. IMPACTS SUR LES DEPLACEMENTS

La Ville de CLISSON présente actuellement une circulation difficile et une problématique forte de stationnement.

Les principes d'aménagement de cette Z.A.C. visent à :

- aménager et réaliser des voies de liaison permettant :
 - de faciliter l'accès au centre ville et au Champ de foire ;
 - d'accéder aux différents parkings ;
- créer une offre supplémentaire de stationnement.

L'objectif du secteur du Champ de foire est de s'organiser autour d'un mail permettant un accès simple aux équipements culturels et aux divers îlots de logements.

3.2.5. IMPACTS SUR LES INFRASTRUCTURES ET LES RESEAUX

3.2.5.1. ACCES A LA Z.A.C.

La création de la Z.A.C. s'accompagnera de la création de nouveaux itinéraires dans le secteur du Champ de foire.

Les routes ainsi créées permettront l'accès aux divers îlots aménagés.

Une connexion entre la rue de la Mare Rouge et la rue des Ajoncs ainsi que deux autres voies permettant l'accès à l'intérieur de la zone depuis la rue des Rosiers et la route de SAINT HILAIRE sont projetées.

3.2.5.2. RESEAUX

La création de la Z.A.C. entraînera une extension de la totalité des réseaux au sein de la zone, afin de viabiliser le secteur (A.E.P., E.U., E.P., électricité, ...).

Les précautions nécessaires seront prises au moment des travaux pour la mise en œuvre des réseaux enterrés.

3.3. IMPACTS ET COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

3.3.1. COMPATIBILITE AVEC LE P.O.S. ET LE P.L.U.

Actuellement, certains zonages du P.O.S. ne permettent pas la création de la ZAC.

Toutefois, l'élaboration du P.L.U., qui à terme remplacera le P.O.S. (en 2007), est en cours de rédaction et sera approuvé avant l'aménagement de la ZAC.

Les secteurs concernés par la ZAC seront intégrés dans un zonage de type Ua correspondant à l'urbanisation ancienne des quartiers du centre ville (périmètre de la ZPPAUP), et de type Uz englobant le secteur du Champ de foire, zone de reconversion et de requalification urbaine à l'échelle d'un quartier.

Zonage P.L.U. concerné par la ZAC	Secteur concerné	Réglementation qui s'y applique
Ua	Périmètre de la ZPPAUP	Préserver les qualités du tissu ancien Favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâtis traditionnelles de CLISSON
Uz	Secteur du Champ de foire	Accueillir de l'habitat de densité moyenne, des services, des activités tertiaires (bureaux) et des équipements d'intérêts collectifs (cinéma, médiathèque).

3.3.2. COMPATIBILITE AVEC LA LOI S.R.U.

La loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999, ayant pour thème « habiter, se déplacer, vivre en ville », qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacement dans une perspective de développement durable.

L'aménagement de la ZAC du centre ville et du Champ de foire répond aux des besoins et aux objectifs préconisés par la loi d'urbanisme et plus particulièrement la loi S.R.U. :

- besoin de la ville en habitat ;
- mixité sociale (accès à tous les Clissonnais; logements primo-accédant, appartements, maisons individuelles,...) ;
- diversité des fonctions urbaines (équipements, habitats) ;
- diversité des produits immobiliers (collectifs, individuels, ...) ;
- renouvellement urbain (réhabilitation de la zone désaffectée du Champ de foire), afin de créer un nouveau quartier ;
- utilisation raisonnée de l'espace.

3.4. IMPACTS SUR LA SANTE

3.4.1. CADRE REGLEMENTAIRE ET PRESENTATION

Au terme de l'article 9 de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, qui modifie l'article 2 de la loi du 10 juillet 1996 relative aux études d'impact des projets d'aménagements, doivent être étudiés, les effets du projets sur la santé humaine et les mesures envisagées pour les supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet pour l'environnement et la santé.

Le contenu de l'étude des effets sur la santé est proportionnel à l'importance des travaux et des aménagements et de leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

Dans le cas présent du projet de création de la Z.A.C. (11 ha), l'étude des effets sur la santé ne nécessitera pas d'approfondissement particulier ni d'études complémentaires, en raison de la nature « classique » des aménagements (logements, services, espaces verts, ...).

3.4.2. EVALUATION DES RISQUES

3.4.2.1. DONNEES GENERALES

3.4.2.1.1. IDENTIFICATION DES NUISANCES

Les nuisances du projet peuvent être partagées en deux : les nuisances lors des travaux et celles après travaux.

Le bruit (pollution sonore) et les poussières (pollution de l'air) font partie des nuisances qui seront générées sur le chantier pendant les travaux. A celles ci viennent s'ajouter les matériaux de constructions des bâtiments qui peuvent être une source de nuisances et les déchets divers (ferraille, ciment, plastiques, ...).

Après les travaux, les impacts potentiels sur la santé seront inexistant.

3.4.2.1.2. EFFETS INTRINSEQUES SUR LA SANTE

• LE BRUIT

Le bruit a longtemps été considéré comme un phénomène physique négatif agissant sur le système auditif. On a ainsi pu définir le bruit comme une sensation auditive occasionnant une gêne. Aujourd'hui, les gênes provoquées par le bruit ne se cantonnent plus seulement aux troubles de l'audition mais aussi à des modifications de nombreuses fonctions physiologiques telles que les systèmes digestif, respiratoire et oculaire.

On observe que le bruit entraîne des réactions de stress avec ses composantes cardio-vasculaires, neuro-endocriniennes, affectives, accompagnées de troubles de l'attention et même des effets pathogènes.

De plus, la sensation de gêne qu'il provoque est souvent subjective et très variable d'un individu à un autre.

• LES POUSSIÈRES

L'inhalation à forte dose de poussières peut provoquer des problèmes respiratoires.

Les principaux effets de la poussière sur la santé sont une réponse inflammatoire (irritation chronique) ou une réponse d'intoxication. Il y a trois grands facteurs à considérer quand on évalue les dangers associés à la poussière : la pénétration de la poussière, la réaction de l'organisme, les conséquences sur la santé.

Pour déjouer les défenses de l'appareil respiratoire, et pénétrer dans l'organisme, les particules en suspension dans l'air doivent être suffisamment petites et leur concentration suffisamment élevée.

Les réactions de l'organisme se manifestent par des symptômes immédiats (irritation des yeux, congestion nasale, écoulement nasal ou irritation de la gorge) et par des symptômes différés (4 à 8 h) temporaires (maux de tête, étourdissements, nausée, essoufflement, fièvre, vomissements, toux sèche).

Les effets sur la santé sont de trois ordres :

- lésions temporaires de l'appareil respiratoire ;
- lésions insidieuses tels que la bronchite ou l'asthme (réversible) ;
- lésions permanente et irréversibles entraînant un dommage des tissus pulmonaires et une réduction de la capacité respiratoire.

• MATERIAUX DE CONSTRUCTIONS ET DECHETS DIVERS

Les matériaux de constructions comme le ciment, le goudron, l'huile de coffrage, etc, et les déchets résultants des travaux, gravats, ferraille, n'ont pas d'effet direct sur la santé. Cependant, ces éléments peuvent polluer le milieu naturel et porter indirectement atteinte à la santé des populations.

3.4.2.1.3. EVALUATION DE L'EXPOSITION HUMAINE

- **LE BRUIT**

L'émission de bruit n'aura lieu que pendant la phase de chantier. Le bruit sera donc ponctuel.

La construction des bâtiments et voiries sera la plus concernée par l'émission de bruit. Une deuxième source de bruit sera la circulation des engins. Cette circulation se reproduira, de façon plus ou moins importante à chaque phase des travaux.

Cependant, le volume sonore d'un chantier de construction d'un bâtiment n'est globalement pas excessif et les travaux se déroulent en période diurne.

- **LES POUSSIÈRES**

Les poussières présentes dans l'air seront dues essentiellement aux travaux de terrassement et à la circulation des engins sur les pistes créées à cet effet.

- **MATERIAUX DE CONSTRUCTIONS ET DECHETS DIVERS**

Ces différents éléments sont liés au fonctionnement du chantier et il n'y a pas lieu de craindre de risque particulier pour les populations. Il faut signaler que les chantiers doivent être interdits au public. Pendant la phase travaux, les risques pour l'environnement doivent être pris en considération et faire l'objet de mesures particulières.

3.4.2.2. IMPACTS SPECIFIQUES POUR LES HABITATIONS LES PLUS PROCHES

Les effets répertoriés ci-avant seront susceptibles d'être perçus d'une manière plus conséquente pour l'habitation située à proximité immédiate du projet. Ces effets potentiels sont cependant à modérer :

- **POUSSIÈRES**

Les poussières ne sont susceptibles d'être générées que lors de la phase travaux et en période estivale. Il appartiendra au Maître d'Œuvre de veiller à annihiler la production de poussières par aspersion des aires de chantier et par limitation de la vitesse des véhicules.

- **BRUIT**

Le niveau sonore actuel sur le site est du niveau de bruit courant en milieu urbain et périurbain (estimé entre 50 et 80 dBA).

L'élévation des niveaux sonores, qui restera limitée dans le temps à la durée des travaux, susceptible d'être perçue par les riverains, sera due entre autre :

- aux engins de chantier, matériels et techniques de construction employés,
- aux trafics de poids lourds.

En tout état de cause, les niveaux sonores ci-dessous devront être respectés durant la phase travaux :

- niveaux sonores liés à la réglementation du travail dans le périmètre des travaux,
- prescriptions du décret n° 95.408 du 18 Avril 1995 qui fixent l'émergence maximale en limite de propriété des riverains à :
 - 5 dBA en période diurne
 - 3 dBA en période nocturne

En conclusion, les seuls impacts potentiels susceptibles de concerner les populations proches du site seront circonscrits lors de la phase travaux.

3.4.3. CONCLUSIONS ET MESURES DE REDUCTION DES EFFETS SUR LA SANTE

La création de la Z.A.C. du Champ de foire comporte peu de risque pour la santé de la population avoisinante. Les risques et nuisances recensés sont le bruit, la poussière, les risques sanitaires et les nuisances dues aux matériaux de construction et déchets divers liés aux chantiers.

- **MATERIAUX DE CONSTRUCTIONS ET DECHETS DIVERS**

- Risques faibles

- **LES POUSSIÈRES**

- Nuisances faibles pour la population

- **LE BRUIT**

- Nuisances faibles

Afin de réduire encore ces nuisances et risques, quelques mesures peuvent être prises :

- concernant le bruit : limitation de la vitesse de circulation des engins de chantiers,
- concernant la poussière : en période de temps sec et chaud, les pistes de chantier seront arrosées afin de figer les particules fines au sol,
- concernant les matériaux de chantier et les déchets : des aires de stockage avec des accès réservés seront prévues pour les accueillir.

4 – MESURES COMPENSATOIRES

4. MESURES COMPENSATOIRES

La conception générale de l'aménagement du centre ville et du Champ de foire, décrite dans le présent dossier et dans le rapport de présentation du dossier de création de la Z.A.C., constitue de fait une amélioration significative de la qualité environnementale du site. Les principales mesures compensatoires à développer concerneront donc essentiellement la phase travaux.

D'une façon générale, les travaux devront être réalisés en respectant la meilleure technologie disponible pour réduire les incidences du projet sur l'environnement. Un certain nombre de prescriptions générales peuvent être énoncées :

- prévenir les pollutions éventuelles liées à l'acheminement des matériaux ;
- éviter la diffusion des particules fines lors de la remise en place des installations et des terrassements ;
- mise en place d'une gestion rigoureuse des déchets et matériaux divers ;
- limitation des gênes aux usagers par l'organisation de réunions de concertation fréquentes avant et pendant les phases de chantier.

4.1. MESURES RELATIVES AU MILIEU PHYSIQUE

4.1.1. SOL ET SOUS-SOL

4.1.1.1. EN PHASE TRAVAUX

Les travaux d'aménagement nécessiteront des travaux conséquents de terrassement.

Afin de limiter les impacts, le périmètre du chantier sera clairement identifié et délimiter afin d'éviter le passage d'engins hors de celui-ci.

Les **éventuels produits polluants existants sur le chantier** en fût ou dans tout autre contenant **bénéficieront d'une rétention** dimensionnée dans le respect de la réglementation (ou d'une cuve double paroi, si une cuve était nécessaire aux travaux).

Par ailleurs, à toutes fins utiles, une consigne relative à la conduite à tenir en cas d'écoulement accidentel d'hydrocarbures provenant des engins sera donnée au personnel intervenant sur le chantier. **Un kit contenant des éléments absorbants spécifiquement adaptés sera à disposition sur le chantier.** Ce kit permettra, en cas d'incident, d'absorber le maximum d'hydrocarbures répandus sur le sol avant leur pénétration dans ce dernier. De plus, une bâche étanche d'une surface adaptée sera à disposition afin de pouvoir collecter les éventuelles terres polluées par un écoulement accidentel d'hydrocarbures.

La consigne fournie au personnel concerné s'attachera en particulier à définir la manière dont doit être immédiatement utilisé, d'une part le kit anti-pollution, d'autre part comment devront être **collectés les terres polluées dans un tel cas et les modalités de leur stockage avant élimination**. Les terres éventuellement polluées seront donc collectées, stockées dans un contenant étanche et éliminées dans un centre agréé.

Pendant la période de travaux, la présence de personnel engendrera **des eaux sanitaires**. Les installations sanitaires mobiles des chantiers devront donc ne pas avoir d'effluents (WC chimiques), afin d'éviter tout risque d'atteinte des sols et des eaux.

4.1.1.2. APRES AMENAGEMENTS

A l'issue des aménagements aucun impact particulier sur les sols et le sous-sol ne seront à craindre – il n'y a donc pas lieu d'envisager des mesures spécifiques pour leur protection.

4.2. MESURES COMPENSATOIRES EN MATIERE D'HYDROLOGIE ET DE QUALITE DES EAUX

4.2.1. EN PHASE TRAVAUX

- **AIRE DE TERRASSEMENT**

Les travaux de terrassement sont susceptibles de générer des transferts de matières en suspension vers le réseau hydrographique.

Les gros travaux de terrassement devront être réalisés hors période pluvieuse intense.

Nous avons vu précédemment qu'un des impacts potentiels sur les eaux de surface correspondrait à une rupture de flexible sur un engin avec un écoulement d'hydrocarbures. Les mesures décrites au paragraphe précédent s'appliquent alors.

Si des produits toxiques sont stockés sur le site (hydrocarbures tels que des lubrifiants, des combustibles, de la peinture, ...), l'entreprise de travaux aura en charge **de les placer sur des aires de rétentions réglementaires**, à l'abri des précipitations.

4.2.2. APRES AMENAGEMENTS

4.2.2.1. LES EAUX USEES

L'aménagement de la future Z.A.C. générera sur le réseau de collecte des eaux usées de la Commune de CLISSON une augmentation des flux collectés estimée à environ 1 000 éq-hab⁽¹⁾.

Ces eaux usées seront collectées par l'intermédiaire d'un réseau interne et acheminées vers la station d'épuration des eaux usées de la Commune de CLISSON.

D'après les données 2005 du bilan SATESE⁽²⁾ la charge actuelle de la station d'épuration a été estimée à 60 % de sa capacité nominale (12 000 éq-hab.).

Cette charge supplémentaire pourra donc être acceptée par la station d'épuration.

4.2.2.2. LES EAUX PLUVIALES

Le projet de la ZAC n'aura pas d'impact significatif sur les débits engendrés dans le secteur du centre ville. En effet, l'aménagement prévu, en terme d'imperméabilisation sera sensiblement identique à la situation actuelle.

Au contraire, dans le secteur du Champ de foire, l'aménagement de la ZAC consiste en elle-même une mesure compensatoire.

Actuellement, la zone du Champ de foire est totalement imperméabilisée (parkings, bâtiments). Dans le projet de la ZAC, plusieurs espaces verts vont être créés. Ainsi, la surface imperméabilisée et, par conséquent les débits ruisselés, seront moins importants. La situation future sera donc améliorée.

4.3. L'AIR

Les travaux sont susceptibles d'induire des envols de poussières en période sèche. Selon la période et les conditions climatiques, il conviendra éventuellement de prendre des mesures pour **limiter ces éventuels envols de poussières** en réalisant une humidification des aires de chantier lors des périodes de terrassement important.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée au risque de dépôts de boues sur les routes en période humide. Dans l'hypothèse probable où les travaux auraient lieu durant une telle **période**, **la mise en place d'un système de décrochage des roues de camions avant leur entrée sur les voiries publiques devra être étudiée et mise en œuvre si elle s'avère nécessaire.**

Le décret n° 98-360 du 6 Mai 1998 pris en application, notamment, de la loi n° 96-1236 de Décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, définit des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alerte et des valeurs limites pour un ensemble de paramètres (dioxyde d'azote, particules fines et particules en suspension, ozone, monoxyde de carbone, benzène).

⁽¹⁾ Détails voir chapitre 3.2.1.2.

⁽²⁾ Service d'Assistance Technique aux Exploitants de Station d'Épuration.

4.4. LE BRUIT

Durant la phase de chantier, celui-ci sera une source de nuisances sonores du fait des engins, des véhicules nécessaires et de la proximité des habitations, notamment dans le secteur du centre ville.

Par ailleurs, ces engins respecteront les réglementations qui s'appliquent à eux en terme d'émissions sonores (arrêtés relatifs aux homologations des engins de chantier pour leurs émissions sonores).

Après travaux, les risques sonores ne seront pas significatifs.

4.5. PAYSAGES

4.5.1. EN PHASE CHANTIER

En phase chantier, le paysage des sites présentera des fortes anthropisations liées à la présence d'engins de terrassement.

Afin de limiter ces impacts une organisation stricte du chantier sera nécessaire. Ainsi, les sociétés chargées de la réalisation des travaux recevront des consignes claires visant à :

- choisir avec soin, parmi les possibilités existantes obtenues auprès de la Mairie, les sites d'implantation des stocks et des abris de chantier ;
- organiser le chantier avec des zones dédiées aux différents stocks, déchets... ;
- maintenir la propreté sur et aux abords immédiats du chantier.

Ces mesures permettront de réduire notamment la mauvaise image des chantiers fréquemment rencontrés chez les riverains et qui découle bien souvent d'un aspect « chaotique ».

Par ailleurs, les informations légales (durée du chantier, Maître d'Ouvrage, Maître d'œuvre, coûts...) seront affichées et les riverains seront informés par avance du lancement, de la durée et des nuisances engendrées par le chantier, ceci dans un souci de transparence et d'information.

4.5.2. APRES AMENAGEMENTS

L'intégration paysagère a fait l'objet d'un travail amont, dès la conception du projet, par les architectes paysagistes impliqués sur ce dossier. La conception paysagère particulièrement soignée (qui s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain et de revalorisation de site), constitue par elle-même une « mesure compensatoire ».

4.6. GESTION DES DECHETS

4.6.1. EN PHASE TRAVAUX

La gestion des déchets recouvrira une importance pendant la période des travaux. En effet, c'est durant cette période que la production de déchets sera importante.

Nous avons vu que les travaux engendreraient des déchets de différentes natures. L'ensemble des déchets produits pendant la phase de chantier sera traité conformément à la législation en vigueur.

Un tri sera réalisé sur le chantier pour séparer, à minima :

- **Les déchets inertes** des autres, avec la possibilité de séparer les terres arables pour un recyclage soit en terre agricole, soit avec une vocation de remblai, si le contexte le permet. Les stériles et résidus de bétons seront triés ensembles et évacués vers un CET de classe 3 ou vers une centrale de recyclage des inertes selon les possibilités locales.
- **Les déchets banals** seront réunis à l'exception des résidus de câbles et métaux qui seront triés à part, compte tenu de leur intérêt économique non négligeable, si les quantités le justifient. En dehors des métaux, les autres déchets banals devraient représenter un faible volume. Selon le volume estimé par l'entreprise de travaux, ils seront soit :
 - dirigés vers un centre de recyclage,
 - éliminés en CET de classe 2,
 - si les quantités sont faibles, rapportés vers une déchetterie communale si un accord est obtenu avec celle-ci.
- **Les déchets spéciaux**, en très petites quantités seront collectés de manière spécifique et éliminés dans des conditions adéquates, si possible dans une déchetterie après accord de la Mairie au regard des quantités produites.

4.6.2. APRES AMENAGEMENTS

En phase d'exploitation les déchets générés sur site correspondront aux ordures ménagères classiques, dont la collecte sera intégrée à la collecte communale.

4.7. IMPACTS DU PROJET SUR LE MILIEU HUMAIN

De part le programme d'aménagement proposé, l'impact du projet de la Z.A.C. du Champ de foire et du centre ville sur le milieu humain sera particulièrement positif, notamment au regard des éléments relatifs à :

- l'aménagement du territoire ;
- l'offre de logements ;
- la diversité des fonctions de la ville.

4.7.1. UNE PARTICIPATION A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Ce projet participera à l'équilibre des territoires et en particulier à la réhabilitation d'une partie du centre ville et la création d'un nouveau quartier en lieu et place du Champ de foire. Divers aménagements, comme le cinéma et la médiathèque, permettront de créer une certaine dynamique dans ce nouveau secteur et de maintenir une liaison et une continuité avec le centre ville.

Les activités tertiaires seront également favorisées dans le secteur de la Gare avec la réservation de près de 1 000 m² de locaux.

Les activités en Centre Ville seront préférentiellement réservées aux commerces (en rez-de-chaussée).

Quant au secteur du Champ de foire, aucun pôle commercial ne sera créé. Toutefois, les activités tertiaires et de services pourront s'y implanter.

Un soin particulier a été accordé à l'organisation ou à la réorganisation du réseau viaire.

En centre ville, des passages et venelles sont modifiés pour simplifier la lisibilité du paysage de ce secteur. Les boulevards sont aménagés afin de faciliter la circulation et de créer des zones de stationnement.

Dans le secteur du Champ de foire, le réseau viaire constitue la trame de ce nouveau quartier. Les trois voies principales projetées permettent de créer un aménagement cohérent avec des déplacements aisés.

4.7.2. LA PARTICIPATION A L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES

Une nouvelle offre de logements permettra de proposer divers types d'habitats pour le locatif ou l'acquisition :

- collectif,
- semi-collectif,
- individuel.

Cette offre s'appuie sur la réhabilitation de locaux en centre ville et sur la création de logements au niveau du secteur du Champ de foire ainsi que la réutilisation des espaces actuellement en friches et potentiellement disponibles pour l'habitat.

Une partie des logements sera réservée aux primo-accédants.

4.7.3. DIVERSITE DES FONCTIONS DE LA VILLE

Les aménagements prévus liés aux logements, équipements divers (loisirs, culturels), commerces/services, participeront à la diversité des fonctions de la ville.

4.8. SYNTHESE SUR LES MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGEES

La présente étude d'impact a permis de mettre en avant un certain nombre d'impacts potentiels et de mesures de prévention, réduction, suppression ou compensation nécessaires, afin de limiter les impacts inventoriés.

Le présent chapitre a pour objet de synthétiser les mesures compensatoires à mettre en place.

Ces mesures, présentées sous la forme d'un tableau synoptique, ont été scindées en deux familles :

- Mesures de compensation en phase travaux.
- Mesures compensatoires liées à l'aménagement de la ZAC

COMMUNE DE CLISSON

ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE
ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

4.8.1. MESURES DECOULANT DES EFFETS EN PHASE TRAVAUX

MESURES RELATIVES AUX MILIEUX PHYSIQUES		PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COÛT
Sol et sous-sol	Produits polluants en phase travaux	Principe de rétention efficace (exemple : cuve à double paroi)	X			1 500 €. HT/unité
		Consigne de conduite à tenir	X			Bonne gestion du chantier
		Kit d'éléments absorbants	X			1 000 €. HT/unité
		Récupération et évacuation des terres polluées		X		Variable selon le polluant
Eaux de surface	Eaux sanitaires en phase travaux	Installations sanitaires mobiles				Inclus dans les coûts du chantier
	Ecoulement de produits polluants en phase travaux	Principe de rétention efficace (exemple : cuve à double paroi)	X			1 500 €. HT/unité
	Dépôts de boues sur les voies de circulation en phase travaux	Système de décrochantes des roues (en cas de besoin)	X			10 000 €. HT
	Départ de MES lors de travaux de terrassement	Limitation des gros terrassements en période de forte pluviométrie	X			Gestion du chantier

COMMUNE DE CLISSON

ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE

ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

MESURES RELATIVES AUX MILIEUX PHYSIQUES		PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Air	Envois de poussières en phase travaux	X	X			Inclus dans les coûts du chantier
MESURES RELATIVES AUX NUISANCES		PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Bruits	Emission sonore des engins de chantier		X			Gestion du chantier
	Maintien des principaux éléments boisés remarquables, y compris en phase travaux	X	X			Gestion du chantier
MESURES RELATIVES AU CADRE DE VIE		PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Intégration paysagère	Présence d'engins en phase travaux		Aucune mesure économiquement envisageable			
	Organisation des travaux		X			Gestion du chantier

COMMUNE DE CLISSON

ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE
ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

MESURES RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS		PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Déchets de chantier	En phase travaux		X			Inclus dans les coûts du chantier
MESURES RELATIVES AUX EFFETS SUR LA SANTE		PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Produits dangereux	Déversement accidentel en phase travaux					
Gazole - Huiles	Principe de rétention selon la réglementation	X	X			1 500 €. HT/unité
	Kit d'éléments absorbants	X	X			1 000 €. HT/unité
	Consigne de conduite à tenir	X	X			Gestion du chantier
	Récupération et évacuation des terres polluées			X		Variable selon le polluant
Poussières	Envois en phase travaux	X	X			Inclus dans les coûts du chantier
Bruit	Terrassements : En phase travaux	X	X			Gestion du chantier

COMMUNE DE CLISSON

ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE

ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RAPPORT

4.8.2. MESURES DECOULANT DES EFFETS APRES AMENAGEMENT DE LA ZAC

MESURES RELATIVES AUX MILIEUX PHYSIQUES, MILIEUX NATURELS ET HUMAINS		PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Sol et sous-sol	Sans objet en phase exploitation					
Eaux de surface	Création d'espaces verts diminuant la surface imperméabilisée actuelle et également les débits ruisselés.		X		X	150 000 €. HT
Intégration paysagère	Prise en compte d'une conception paysagère dès l'esquisse du projet – Conception générale du projet	X	X		X	
Air - Bruit	Sans objet en phase exploitation					
Mesures relatives aux impacts sur la santé	Sans objet en phase exploitation					

5 – METHODE D'EVALUATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTRES

5. METHODE D'EVALUATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTREES

• METHODE D'EVALUATION

La méthodologie globale de l'étude a consisté à :

- rassembler les informations essentielles (bibliographie, enquêtes, études spécifiques, etc ...) permettant à la fois d'analyser l'état initial du site et les orientations du programme d'aménagement proposées par le Maître d'Ouvrage et les architectes paysagistes chargés du projet ;
- une série de reconnaissances sur l'aire d'étude et ses environs.

Après avoir analysé, synthétisé et cartographié les informations recueillies et les observations effectuées, le Chargé d'Etude a :

- en concertation avec les architectes paysagistes chargés du dossier, présenté les orientations générales du programme d'aménagement ;
- défini les impacts positifs et négatifs du projet sur l'environnement et proposé une série de recommandations et de mesures compensatoires susceptibles d'atténuer les effets du projet sur l'environnement.

• DIFFICULTES RENCONTREES

Les principales difficultés rencontrées dans le cadre de ce dossier ont été :

- d'effectuer une synthèse cohérente et facilement accessible au public des nombreuses études préalables effectuées sur des thèmes très divers (hydraulique, circulations véhicules et ferrée, paysages, développement économique, ...) en amont du programme d'aménagement ;
- de dégager d'une manière spécifique les « mesures compensatoires » du projet ; le programme d'aménagement vise, par sa nature même, à l'amélioration de l'environnement humain, socio-économique et paysager des sites actuels du centre ville et du Champ de foire.

- **AUTEUR DE L'ETUDE**

Cette étude a été réalisée par :

SOGREAH CONSULTANTS

8 Avenue des Thébaudières
B.P. 232
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX

Tél. : 02 28 09 18 00
Fax : 02 40 94 80 99

REDACTION ET VERIFICATION :

Delphine GAUVARD
Ingénieur Hydraulique – Environnement

Jean-Michel MURTIN
Responsable de la Division Hydraulique – Environnement

A SAINT HERBLAIN
Le 8 décembre 2006



DIRECTION REGIONALE OUEST
8 Avenue des Thébaudières - B.P. 232
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX
Tél. : 02 28 09 18 00
Fax : 02 40 94 80 99

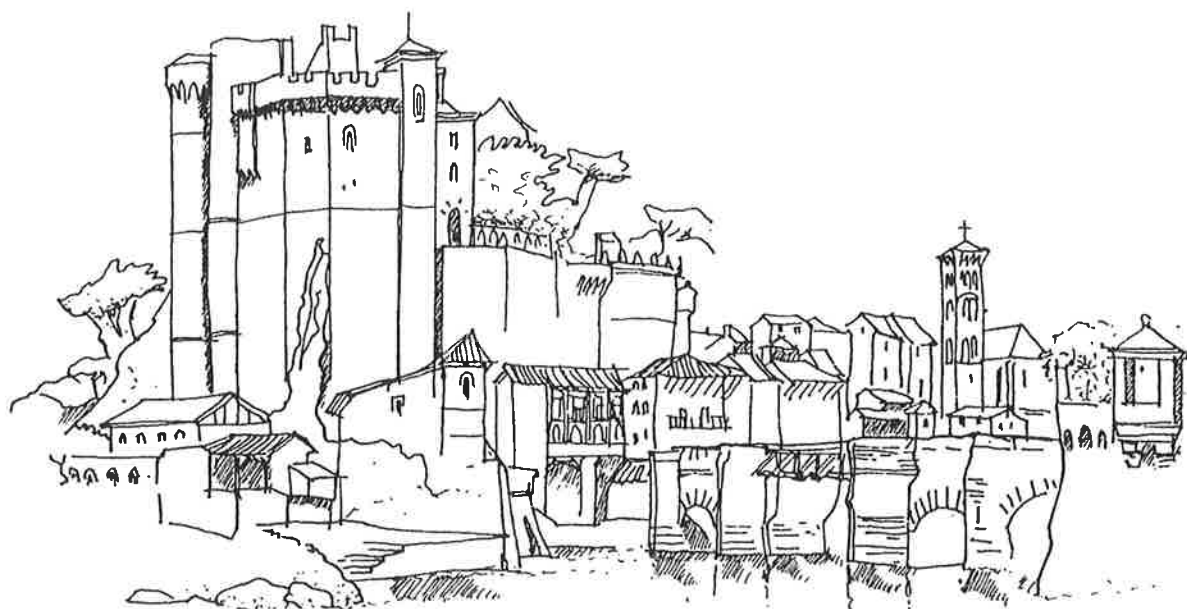
ANNEXES

ANNEXE 1 :

PRESCRIPTIONS DE LA ZPPAUP (ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER)

CLISSON

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN



"Vu pour être annexé

à mon arrêté

FASCICULE III: LES PRESCRIPTIONS DE
LA ZPPAU.

N°94/DIREN/304

du 25 avril 1994

Le Chef de Bureau Délégué,

W. Fourage
J. FOURAGE

COMMUNE DE CLISSON

DELEGATION REGIONALE A L'ARCHITECTURE ET A L'ENVIRONNEMENT

Yves STEFF

Architecte Urbaniste

9, rue G. Sand

44000 NANTES

40 20 15 47

D. VIGNAUX

Architecte Assistante

MODIFIE OCTOBRE 97

SOMMAIRE

LES PRESCRIPTIONS DE LA ZPPAU

ANALYSE DE LA LEGENDE DU PLAN REGLEMENTAIRE

I - LES ZONES

II - LES ESPACES NATURELS ZPN

III- LES ESPACES BATIS ZPB

LE REGLEMENT

LA ZONE ZPB

- article 1 ZPB : occupations et utilisations du sol admises p.14
- article 2 ZPB : occupations et utilisations du sol interdites p.17
- article 3 ZPB : voiries p.18
- article 4 ZPB : les réseaux p.18
- article 5 ZPB : caractéristiques des terrains p.18
- article 6 ZPB : implantations des constructions par rapport aux
voies et emprises publiques p.19
- article 7 ZPB : implantations des constructions par rapport aux
limites séparatives p.20
- article 8 ZPB : implantation des constructions les unes par rapport
aux autres sur une même propriété p.21
- article 9 ZPB : emprise au sol p.21
- article 10 ZPB : hauteur des constructions p.22
- article 11 ZPB : aspect des constructions p.23
- article 12 ZPB : stationnement des véhicules p.33
- article 13 ZPB : espaces libres et plantations, sols et arbres p.34

LA ZONE ZPN

- article 1 ZPN : Occupations et utilisations du sol admises p.37
- L'édification des clôtures
 - Coupes et abattages d'arbres
 - Démolitions et permis de démolir
 - Les réhabilitations des constructions et extensions mesurées
 - Espaces libres et plantations
- article 2 ZPN : L'édification des clôtures p.37
- article 3 ZPN : Les coupes et abattages d'arbres p.38
- article 4 ZPN : Les démolitions et permis de démolir p.38
- article 5 ZPN : Les réhabilitations des constructions et extensions mesurées p.39
- article 6 ZPN : Espaces libres et plantations p. 45

LES PRESCRIPTIONS DE LA ZPPAU

Les prescriptions de la ZPPAU prennent place dans deux documents complémentaires :

- l'énoncé des règles,
- le document graphique intitulé "PLAN REGLEMENTAIRE" (aux échelles du 1/2000 et 1/5000).

Avant d'entrer dans le détail de l'énoncé des règles, il est souhaitable d'expliquer point par point la légende du plan réglementaire.

LE PLAN REGLEMENTAIRE

(déplier le plan n°4)

- Ce plan se substitue à l'ancien plan ci-joint (plan n°3), qui synthétise les protections existantes (monuments historiques inscrits et classés, rayons de protection de 500 mètres et sites classés et inscrits) et sur lequel est porté à titre de comparaison le tracé de la ZPPAU.

ANALYSE DE LA LEGENDE DU PLAN REGLEMENTAIRE

*LIMITE ZPPAU

- La limite est simple : la zone comprend les vallées de la Sèvre et de la Moine et la zone urbaine centrale, telles que définies dans les fascicules précédents.
- Les zones ZPB comprennent les parties construites et denses. Les inclure dans la ZPPAU signifie qu'il faut les protéger, les réhabiliter, construire certains espaces libres, restructurer des parcellaires complexes et aménager les espaces publics.
- Les zones ZPN sont bien sûr les zones naturelles ainsi que le château. Il s'agit de les entretenir, de les sauvegarder afin de mieux les découvrir;

Les règles sont développées dans le chapitre "ENONCE DES REGLES".

I - LES ZONES

*ZONE ZPB

- C'est la zone urbaine la plus ancienne, la plus chargée d'histoire, elle est pittoresque et constitue l'environnement bâti des monuments historiques et des sites.
- Elle rassemble le tissu bâti en ordre continu sur un parcellaire le long des voies marchandes de la ville médiévale et des faubourgs St-Antoine, St-Jacques, Palzaise. Les maisons continues des tisserands du quartier St-Gilles. Elle traite les entrées de la ville (le bourg cornu, le Nid d'Oie) et elle comprend les bâtiments industriels de la vallée et certaines maisons bourgeoises situées sur les rivières et celle de la zone urbaine se développant vers la gare.

* ZONE ZPN

- Ce sont les zones naturelles inconstructibles qui rassemblent :
- les propriétés bourgeoises, formant un bâti équilibré et isolé tournées vers le site,
- le château et ses abords immédiats,
- les grands parcs de la ville,
- les zones naturelles des rives de Sèvre et de Moine.

II- LES ESPACES NATURELS

*LES ESPACES BOISES CLASSES

- Ils ont un rôle d'écran devant le bâti.
- ils sont très importants à Clisson, pénétrant la ville, se mêlant à l'architecture, habillant les coteaux de la Sèvre et de la Moine. Leur présence et leur maintien sont indispensables pour assurer l'équilibre des sites clissonnais.
- Certains d'entre eux ont été conçus suivant des principes de conception paysagère qu'il conviendra de restaurer lorsqu'il ont existé.

* LES JARDINS

- Ce sont des espaces de respiration qui donnent à la ville une image de ruralité. Ils se situent sur les bords des rivières et des coteaux. Associés à l'architecture clissonnaise, ils apportent la qualité de vie et le "cachet" déjà présent dans la cité. Leur maintien est essentiel.

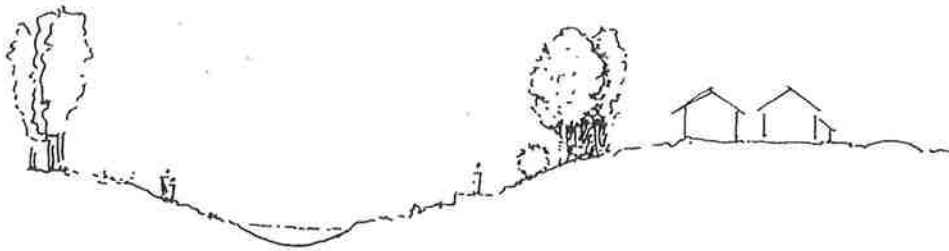


* LES SITES CLASSES

- Ils sont indiqués en rappel du plan n°3 "Protections existantes".
- Ils sont situés sur les bords de Sèvre entourant le village de Gervaux et se prolongent sur la rive droite au pied de la maison du docteur Boutin et en frange de l'ancien hospice.

* ECRANS VEGETAUX A CREER

- Il s'agit de la création d'écrans manquants au contact du développement de l'urbanisation (notamment en ce qui concerne les nouvelles constructions situées dans les lotissements conçus en limite du plateau et en frange du site).
- Ils donneront plus de pittoresque aux promenades sur les bords de la Moine principalement.
- Ils se situent le long de la Moine, le long de sa rive droite entre le hameau de Mocrat et la zone boisée de la Garenne Valentin.
- Dans le quartier Saint Gilles, afin de masquer les constructions du village vacance depuis la Sèvre, un écran est créé entre la limite de la zone ZPN et la zone d'espaces boisés classés.



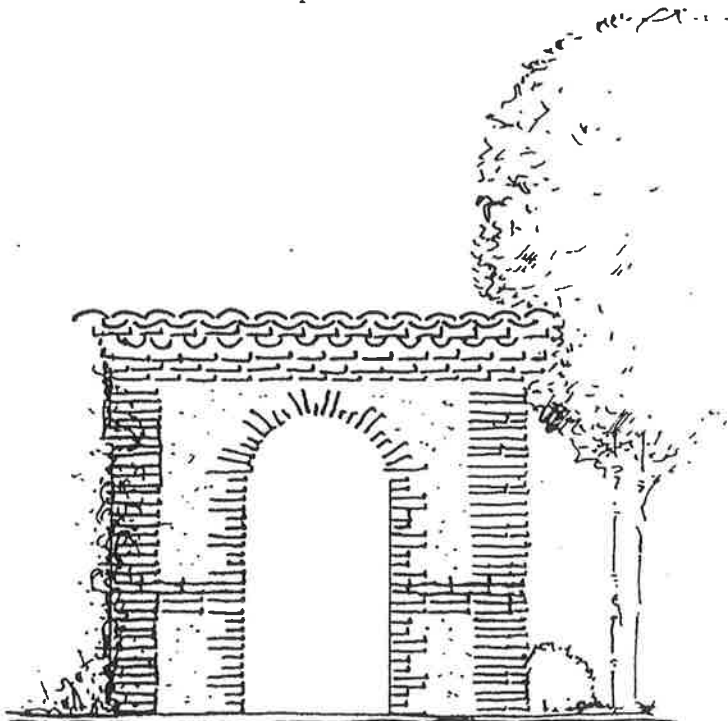
Ecrans végétaux sur les coteaux

* LES CHEMINEMENTS PIETONS

- ils illustrent les principes d'itinéraires à mettre en oeuvre dès que possible (aménagement des levées, création des parcs publics, acquisition de certaines parcelles pour permettre un passage).
- Leur mise en place contribue à la découverte des rivières.

* LES ACCES AUX PARCS

- Traités comme de véritables portes, leur signalétique repérable révélera l'idée de circuits touristiques et d'itinéraires de découverte et rendra lisible l'histoire de Clisson. Ils seront autant d'invitation à la promenade.



Exemple de portique du quartier St-Antoine

SERVITUDES DE POINTS DE VUE

Elles sont déterminées par des cônes de vue dont le point de départ se situe toujours dans les espaces ouverts au public : place, rue, seuil de bâtiments publics, parcelle non entièrement construite etc...

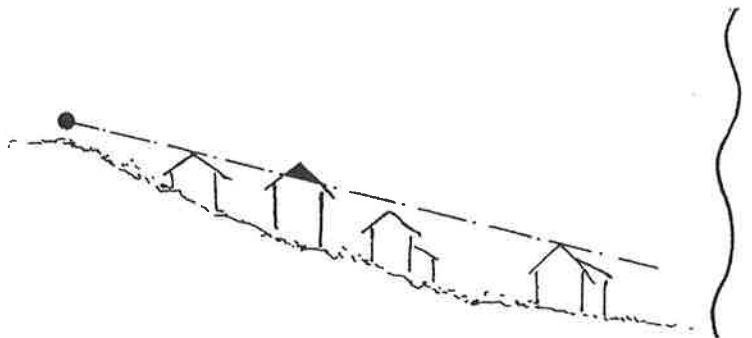
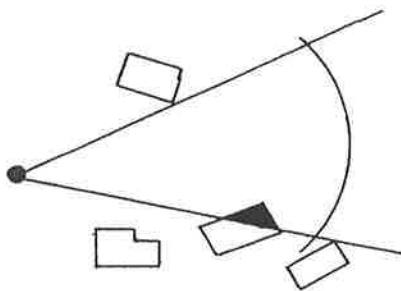
Les cônes de vue sont définis par :

- Un plan horizontal : ce sont souvent des bâtiments qui déterminent la limite latérale de ce cône de vue.
- Un plan vertical : à partir du point d'observation, le cône de vue est délimité entre la ligne d'horizon et les toitures des bâtiments situés en contrebas au pied de l'observateur ou en contreplongée.

Les cônes de vue:

Vue encadrée

Les futurs bâtiments respecteront la limite de hauteur dans les cônes de vue



Projet trop haut Panorama

Installation des nouvelles constructions
à surveiller avec attention.

Dans ces cônes de vue sur le plan horizontal :

- Aucune construction nouvelle ne viendra masquer le champ de vision de l'observateur situé au point de départ. Ces points de vue seront conservés au belvédère.
- Les futurs bâtiments qui pourront être édifiés en contrebas du point de départ, devront se situer à une hauteur moyenne entre les bâtiments situés en amont et en aval le long de la ligne de pente.

Tout ce qui sera construit en fond de perspective de ces cônes de vision et dans la limite de la ZPPAU, sera examiné avec attention et devra être traité avec la meilleure qualité.

LISTE DES CONES DE VUE PORTES AU PLAN REGLEMENTAIRE : Ils sont décrits à partir de leur centre, leur orientation et de l'angle que fait leur projection en plan.

- n°0 : Terrasse de la Garenne Lemot

De ce point, la vue est dégagée sur 5 des monuments de Clisson et de la Sèvre: le couvent des cordeliers, le château de Clisson, le Temple de l'Amitié, la chapelle de la Commanderie. La vue sur ces monuments devra être conservée sans obstacle du type arbres, constructions, pylônes.

- n°1 : Pont du Nid d'oie

situé au centre du pont du nid d'oie, il s'ouvre de part et d'autre de celui-ci sur les rives de la Sèvre suivant un angle de 62° - (angle porté au plan).

- n°2 : Route de Gervaux

Le point de départ est situé route de Gervaux, au niveau de la parcelle 109 - le cône s'ouvre vers le Sud suivant un angle de 44°.

- n°3 : Route de Gervaux

Le point de départ est situé au bord Sud de la parcelle 46 située au lieu-dit GERVAUX, le cône de vue s'ouvre vers le Sud-Ouest suivant un angle de 43,5°.

- n° 4 : Son point de départ est situé le long de la route de Gervaux et le cône de vue s'ouvre suivant un angle de 114° à partir de la limite Ouest de la route de Gervaux.

- n° 5 : Ruelle du Nid d'Oie

Son point de départ est situé au niveau de la parcelle 652 et s'ouvre vers la Vallée de la Sèvre, au Nord, suivant un angle de 109,5°.

- n° 6 : Avenue du général Leclerc

Le point de départ est situé au niveau des parcelles 301 et 302 et le faisceau dirigé vers le Nord-Est suivant un angle de 15° vers l'ancienne porte de la ville (M.H. Classé le 21.12.84).

- n° 7 : Rue du Minage
Point de départ situé au niveau de la parcelle n° 63 le faisceau est orienté vers le Sud-Est et dirigé vers le château de Clisson suivant un angle de 30°.
- n° 8 : Rue du Château
Point de départ situé au sommet des marches de la rue du château, le cône de vue s'ouvre vers l'Est suivant un angle de 55°.
- n° 9 : Bord de la Sèvre, rive droite :
Le point de départ est situé en bordure de la Sèvre au bout de la pente située entre les parcelles n° 304 et 393.
Le cône de vision est dirigé vers la Sèvre dans une direction Sud-Ouest suivant un angle de 87°.
- n° 10 : Rue des Cordeliers
Le point de départ est situé au niveau de l'entrée sur la parcelle n° 391 de cette rue. Le faisceau est orienté vers l'Ouest suivant un angle de 77,5°.
- n° 11 : Place de la Trinité
Le point de départ est situé au niveau du parvis de l'église de la Trinité. Le cône de vision est orienté vers l'Ouest suivant un angle de 30°.
- n° 12 : Le point de départ est situé au centre du pont et sur la route nationale n° 148 bis et comporte un faisceau dirigé vers l'Ouest suivant un angle de 55° et un faisceau vers l'Est, suivant un angle de 76°.
- n° 13 : Garenne Valentin
Le point de départ du cône de vision est situé dans l'anse de la Moine, le long de la rive droite, sur la parcelle n° 109 suivant un angle de 58,5°.

- n° 14 : Rue St Antoine
Le point de départ du cône de vision est situé au niveau de la parcelle n° 682. Le faisceau est dirigé vers l'Ouest suivant un angle de 105°.
- n° 15 : Montée de l'Eperon
Le point de départ est situé dans l'axe de la Montée de l'Eperon au niveau de la parcelle n° 168. Le faisceau est orienté vers le Nord-Est suivant un angle de 52°.
- n° 16 : Temple de l'Amitié
Le point de départ est situé à l'angle Nord-Est du monument protégé et le cône de visibilité est orienté vers le Nord suivant un angle de 61°.
- n° 17 : Parc Henri IV
Le point de départ est la colonne Henri IV, le cône de vision est orienté vers le Nord-Est, suivant un angle de 75°.
- n° 18 : Parc Henri IV - Village Vacances
Le point de départ est situé à l'extrémité Est de la parcelle n° 511.
Le cône de visibilité est orienté vers l'Est, suivant un angle de 53°.
- n° 19 : Quartier de la Commanderie
Le point de départ est situé sur le côté Est de la parcelle n° 104. Le cône de visibilité est orienté vers l'Ouest, sur le chevet de la Chapelle de la Commanderie, suivant un angle de 48°.
- n° 20 : Route de Cugand
Le point de départ est situé sur la RN 763 au niveau de la parcelle n° 116. L'angle de visibilité est tourné vers le Nord-Ouest, suivant un angle de 31°.

- Les façades et toitures du Temple de l'Amitié, cadastre AL n°12, classées Monuments Historiques le 14 mars 1988.
- La colonne Henri IV et le parc Henri IV parcelles 1 et 2 section AL, inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques.

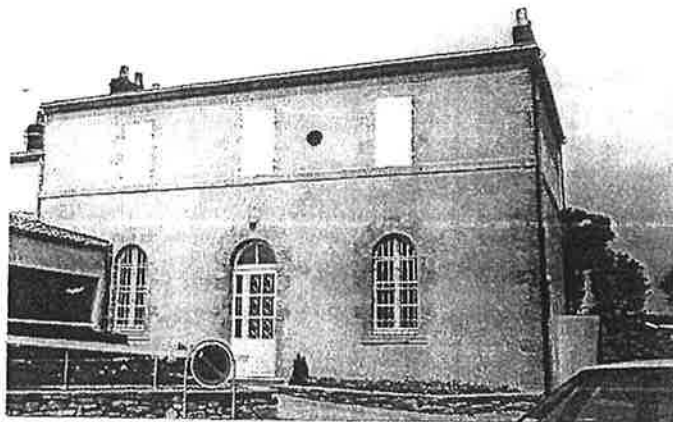
* LES EDIFICES IMPORTANTS

- Ils sont représentatifs de l'Histoire de l'architecture clissonnaise, ce pourraient être des monuments historiques.
- Ils faut donc leur apporter beaucoup de soin et de respect lors de leur réhabilitation.
- il est interdit de les démolir.



* ARCHITECTURE MAJEURE.

- Il s'agit des belles constructions de Clisson que l'on désire protéger, leur démolition n'est pas imaginable et lors de leur adaptation, il faut mettre en valeur les détails architecturaux qui font la qualité des bâtiments.



* L'ARCHITECTURE D'ACCOMPAGNEMENT

- La qualité architecturale n'est pas extraordinaire, mais ces bâtiments font partie d'un ensemble cohérent dont il faut garder l'esprit (alignements, hauteur rythme des percements, matériaux). C'est cet ensemble qui crée l'atmosphère propre à Clisson.

- Il est possible d'agrandir et d'adapter ces architectures en respectant ce qui fait la qualité de ce bâti, c'est à dire en ne dénaturant pas l'esprit.



L'ENONCE DES REGLES

La ZPPAU est divisée en deux zones réglementaires ZPB et ZPN.

CHAPITRE I : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZPB

CARACTERE DE LA ZONE ZPB

La zone ZPB est la zone urbaine la plus ancienne de Clisson ; elle rassemble l'ensemble du patrimoine architectural de qualité, ainsi que les espaces verts et les parcs qui les accompagnent. Elle constitue le cadre urbain des monuments historiques de la commune.

Elle présente des tissus urbains différents et complémentaires ;

- Tissu bâti en ordre continu le long des voies marchandes de la ville médiévale et des faubourgs St-Antoine, St-Jacques et de la porte Palsaize.
- Les maisons en ordre continu des tisserands du quartier St Gilles.
- Les bâtiments industriels de la vallée de la Sèvre.
- Les maisons bourgeoises édifiées au XIXème siècle dans le site de la Moine et de la Sèvre, et celles construites plus récemment dans le quartier de la gare.

ARTICLE 1 ZPB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Pour être constructible, un terrain ou une portion de terrain ne doit pas être placé dans les catégories suivantes, portées au plan réglementaire ;

- Espaces boisés classés.
- Espaces conservés en jardin
- Site classé.
- Ecrans végétaux à créer.
- Servitudes de points de vue (cette servitude se définit comme un cône de vue, dont le plancher correspond à la ligne d'épannelage des

constructions situées en contrebas et dont les côtés reprennent l'angle dessiné sur le plan, à l'intérieur duquel, ne doit émerger aucune nouvelle construction.

- Les servitudes du château et des remparts (où seules peuvent être acceptées des restaurations d'éléments disparus du château ou des constructions nécessaires à son fonctionnement et d'où devraient progressivement disparaître les constructions existantes.

ARTICLE 1.1.1.

Toutes les constructions sous réserve de l'article L 422-1 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.1.2 : LES DEMOLITIONS ET PERMIS DE DEMOLIR

Le plan réglementaire de la ZPPAU précise les conditions d'instruction du Permis de démolir

- Le permis de démolir sera refusé pour les monuments historiques, les édifices importants et l'architecture majeure. Seules des modifications de détails pourront être acceptées pour adapter ces constructions aux conditions de vie moderne.

- Pour l'architecture d'accompagnement, aucun permis de démolir global ne pourra être accepté. L'objectif est de conserver la masse générale du bâtiment : volume, forme de toiture, corniche, rythme des percements etc... Cependant des démolitions partielles pourront être acceptées afin de permettre d'adapter ces constructions à des nouveaux programmes.

- Pour les autres constructions, le permis de démolir pourra être accordé à moins de découvertes exceptionnelles d'éléments architecturaux justifiant une protection.

Toute découverte fortuite concernant l'archéologie devra être signalée à la Direction des Antiquités conformément à la loi du 27 septembre 1941, titre III et IV portant réglementation des découvertes fortuites.

ARTICLE 1.1.3. : LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation spéciale et déclaration préalable. les espaces boisés classés regroupent deux conceptions de plantations :

- Les boisements des coteaux hors zone agglomérée où ce sont des taillis qui se sont développés pour former aujourd'hui des masses boisées importantes. La coupe d'arbres obéit alors à des lois d'entretien normal conçues de façon à ne couper que les sujets isolés, afin d'aérer les boisements et de permettre aux arbres restants de se développer. Compte tenu du rôle d'écran protecteur que jouent ces boisements, il ne peut pas être question de couper tous les bois pour faire repartir les taillis.

- Les parcs du XIXème siècle. Ceux-ci sont situés dans la zone agglomérée , ils ont été conçus suivant des principes de composition développés dans l'article ZPB 13. Tout projet de coupes ou d'abattages ne peut être accepté que dans la mesure où il contribue à restaurer et à développer les principes de conception mis en oeuvre initialement , perspectives visuelles, mails, promenade, choix d'essences particulières etc...

ARTICLE 1.1.4 : MODIFICATION DU RELIEF

Clisson a développé des modes d'occupation pittoresques d'un site souvent escarpé ; ce sont des jardins en terrasses ou des maisons accrochées à la pente. Dans les deux cas, cela n'a pu se faire qu'à l'aide de murs de soutènement et du maintien de gros rochers ronds sur la rivière et plus saillants sur les hauteurs, affleurants le sol, constituant un des éléments forts du paysage.

Donc tout projet de modification des sols, devra comporter la restauration de ces murs de soutènement de pierres ou exceptionnellement de murs enduits et ornés d'éléments décoratifs de briques et de tuiles lorsqu'ils prolongent un bâtiment.

Tous les remblais sommaires, mêmes plantés sont proscrits.

ARTICLE 1.1.5. : L'EDIFICATION DES CLOTURES

Les clôtures devront respecter la tradition locale : d'une manière générale elles seront constituées de murs reprenant l'aspect des murs anciens (ceux-ci seront impérativement conservés lorsqu'ils existent).

Ils seront enduits d'un mortier de chaux grasse et de sable non tamisé et lavé à l'eau acidulée en finition, pour éviter un effet de "neuf" trop évident , les sables seront de la couleur des enduits environnants. Ils auront une hauteur de 1,60 minimum.

Il sera possible d'ajouter partiellement ces murs en partie supérieure à l'aide de claustras de tuiles et d'un couronnement de briques, conformément à la tradition observable sur la maison du jardinier de la Garenne LEMOT. Les portails seront cantonnés de deux piles de maçonnerie saillantes.

Dans le cas où les clôtures sont envisagées dans des espaces à dominante végétale et que ni la solution de murs de clôture ou de murs de soutènement ne paraît satisfaisante, il est possible d'accepter des clôtures sous la forme de grillage, de couleur foncée sous réserve que ceux-ci viennent s'intégrer dans un environnement paysager ou qu'ils soient pris dans une haie.

Toute clôture constituée d'éléments de plastique ou de béton préfabriqué est interdite.

ARTICLE 2 ZPB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Celles mentionnées dans le P.O.S.
- La construction d'une parcelle isolée dans un secteur d'aménagement porté au rapport de présentation.
- Toute construction sur les terrains classés au plan en espace jardin.

ARTICLE 3 ZPB: LES VOIRIES

Un soin tout particulier sera pris pour que les voies reprennent la conception des voies anciennes de Clisson (voies étroites, souvent entourées de murs).

ARTICLE 4 ZPB : LES RESEAUX

Electricité, téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

Cependant il est rappelé ici, que compte tenu du pittoresque des constructions et du site de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, il ne peut pas être question de mettre en place des appareillages techniques apparents, de mauvaise esthétique (coffrets, bouche à clef, regard, local technique).

Tout coffret sera prévu de façon à pouvoir comporter une porte en bois rainurée au nu de la façade et peinte dans le ton des maçonneries.

Tout appareillage devra s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble architectural clissonnais (usage de maçonnerie enduite à l'ancienne, tuiles, briques, portes de bois ou d'acier schoopé peintes en rouge-bordeaux foncé (la couleur de tout mobilier urbain clissonnais, y compris les supports de signalétiques routières, regards de sols en fonte ou en cadre métallique rempli du même matériau que le sol environnant).

Les antennes de radios et de télévisions et les coupoles seront les plus discrètes possibles. Il serait souhaitable de développer par îlot des antennes collectives, placées dans des endroits coupés visuellement de leur environnement et teintées de couleur foncé.

Les antennes individuelles en coupole seront positionnées hors de la vue des espaces publics et peints de couleur sombre.

ARTICLE 5 ZPB : Sans objet.

ARTICLE 6 ZPB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cette implantation exige une réflexion préalable sur l'environnement bâti.

Le secteur ZPB est le secteur dont les constructions sont les plus anciennes et qui rassemble toute une série de modes d'occupation des sols :

- Dans la ville médiévale, les constructions sont édifiées à l'alignement de la rue sur des parcelles laniérées et occupent la quasi-totalité de la parcelle entre mitoyens.

- Dans les zones d'extension du XIX^{ème} siècle, les constructions se sont souvent bâties à l'alignement de la rue (commerces, tisserands etc...) entre mitoyens.

Lorsque la parcelle s'élargissait, des passages d'un côté de la maison ont été aménagés, pour assurer la desserte de l'arrière de la parcelle.

Des maisons bourgeoises, pour s'identifier, se sont mise en recul de l'alignement, afin de reprendre le modèle de l'hôtel particulier, entre cour et jardin.

- Les constructions du XX^{ème} siècle, peu nombreuses dans cette zone ZPB ont repris ce mode d'implantation (le pavillon au milieu du jardin).

L'implantation de la nouvelle construction par rapport à la rue devra donc être conforme à l'implantation des constructions voisines ;

- Très souvent, elles seront à l'alignement de la rue et s'appuieront sur les mitoyens en attente des constructions voisines (et ceci tout particulièrement dans le quartier des tisserands).

- Elles pourront être construites en retrait si c'est le cas pour les constructions voisines ou si les dispositions ont été prises pour assurer les raccords volumétriques avec les constructions voisines ; c'est ainsi que les reculs partiels de façades peuvent être acceptés s'ils reprennent des dispositifs d'implantation propres à Clisson.

D'autre part, le plan réglementaire a défini des cônes de vue qui dégagent des ouvertures à l'intérieur desquels ne peuvent pas venir émerger des constructions. Dans ce cas, la construction sera localisée de manière à ne pas refermer l'angle de vue.

Ces implantations seront vues au cas par cas, avec l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 7 ZPB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est très variable, elle tient essentiellement compte de la logique de formation du bâti environnant :

- Si la construction se situe dans un tissu dense, elle devra obligatoirement venir recouvrir les mitoyens en attente des immeubles limitrophes si ceux-ci sont d'une architecture majeure ou d'accompagnement (voir le plan) ou s'il respectent ainsi la logique d'implantation.

Un soin tout particulier sera pris pour que la nouvelle construction ne soit pas plus épaisse que la voisine, ou si c'est le cas, pour que des dispositifs architecturaux de liaison soient imaginés.

- A l'opposé, si la construction est dans un tissu lâche, où les constructions sont en recul de l'alignement sur la rue, elle aura tendance à s'écarter des limites séparatives.

- Entre ces deux cas extrêmes, existent toutes sortes de solutions intermédiaires et l'implantation doit alors se faire habilement en :

- 1) laissant un passage, en limites séparatives de largeur variable (il en existe de toutes tailles à Clisson).

Compte tenu de la présence fréquente de murs en limite séparative, des constructions d'un seul niveau pourront s'adosser à ces murs. Si des arbres existent en limite séparative et s'il présentent une certaine valeur, les constructions devront être éloignées pour les préserver.

Si les cônes de vue empiètent sur des parcelles, et que l'implantation de la construction risque de gêner la vue, la construction sera alors éloignée de la limite séparative.

ARTICLE 8 ZPB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit essentiellement tenir compte de la logique du tissu urbain environnant :

- Dans la partie ancienne, la plus dense, la parcelle peut être entièrement construite et seules des petites cours peuvent apporter les prises de jour nécessaires.
- Dans les parties plus aérées de la ZPPAU, l'implantation des constructions devra reprendre des formes de groupement traditionnelles, s'adapter le mieux à la pente du terrain, respecter les plantations existantes et surtout éviter de priver les pièces d'habitation de la construction existante et de la construction projetée d'un ensoleillement suffisant et d'une intimité normale.

ARTICLE 9 ZPB : EMPRISE AU SOL

Dans certain cas, en particulier les cas de constructions de dent creuse, une emprise minimale pourra être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer les continuités du bâti souhaitable.

Dans d'autres cas, en particulier dans les secteurs où le végétal est dominant, une emprise maximale pourra être imposée par l'Architecte des Bâtiments de France afin d'éviter que la parcelle soit trop construite.

Dans les secteurs d'aménagement, portés au plan réglementaire, des groupements de parcelles pourront être imposés pour permettre des opérations de restructuration du bâti cohérente.

ARTICLE 10. ZPB : HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est essentiellement fonction du contexte bâti dans lequel celles-ci s'insèrent. Elles devront respecter les servitudes des cônes de visibilité.

Les constructions existantes dans la ZPPAU de Clisson s'échelonnent du R+3 au simple rez de chaussée, et sont relativement écrasées compte tenu de leur système de couverture à dominante de tuiles :

- R+3 : quelques rares bâtiments industriels ou maisons bourgeoises ou immeubles R+2 légèrement surélevés.
- R+2 : les immeubles à rez de chaussée commercial des quartiers des Halles, St-Antoine et porte Palsaize.
- R+1 : le long des voies principales.
- Rez de chaussée : dans les secteurs d'extension ou les bâtiments annexes.

Ces constructions de hauteurs différentes, si elles forment des sous-ensembles homogènes, s'enchevêtrent aussi souvent.

La hauteur des nouvelles constructions est donc essentiellement fonction des constructions voisines.

- Dans les ensembles bâtis construits et homogènes, le volume de la nouvelle construction reprendra la volumétrie des constructions mitoyennes.

- Dans les îlots denses et enchevêtrés, la construction viendra couvrir les mitoyens en attente, pour assurer les continuités.

- Dans les îlots moins denses, la nouvelle construction devra respecter l'épannelage constitué par la ligne reliant les faitages des constructions voisines, et ceci tout particulièrement sur les terrains en pente afin que la nouvelle construction "n'émerge pas de la ligne de toitures".

En cas d'isolement de la construction et de l'éloignement des constructions voisines, la hauteur maximale correspondra à 6 mètres à l'égout de toiture, plus un volume de toiture inférieur à une hauteur de 3,5 mètres. Des constructions plus élevées peuvent être acceptées pour des programmes publics à caractère exceptionnel qui tendraient à prendre une position dominante par rapport à leur environnement, si celui-ci le permet.

La hauteur définitive sera arrêtée en accord avec l'Architecte des bâtiments de France. Celui-ci pourra imposer à certaines constructions une hauteur minimale pour assurer la continuité du tissu bâti et donc refuser des constructions plus basses.

ARTICLE 11. ZPB : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est fondamental pour le maintien de la qualité de l'architecture dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain. C'est pour cette raison que chaque projet doit être instruit en rapport étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France. Un contact préalable avec lui est la meilleure solution pour orienter le projet. le dossier de demande d'autorisation ou de permis de construire doit rendre compte du contexte architectural et paysager du projet afin de s'y inscrire harmonieusement :

- La nature du tissu urbain (alignements, distances entre constructions).
- La définition des architectures voisines (hauteur, rythme de percements, volumes, nature des matériaux...).
- La constitution des espaces libres (clôtures, plantations, murs de soulèvement...).

Les principes architecturaux de base, sur lesquels s'appuiera l'Architecte des Bâtiments de France sont les suivants :

- En matière de réhabilitation et de restauration des constructions existantes, les travaux devront être réalisés selon les techniques architecturales d'origine, telles que présentées dans les lignes suivantes.

- En matière de constructions neuves, l'expression architecturale doit être contemporaine ; cependant, il convient de renforcer le style original de Clisson. Pour ce faire, il est souhaitable de puiser dans l'architecture domestique et industrielle clissonnaise tout un répertoire formel très adaptable aux conditions de vie d'aujourd'hui.

ARTICLE 11.1 : LES REHABILITATIONS DES CONSTRUCTIONS

Clisson présente des techniques de construction qui lui sont propres, celles-ci s'appuient sur l'usage de plusieurs matériaux :

- le granite,
- la brique,
- la tuile,
- les enduits,
- plus rarement les pierres calcaires,
- l'ardoise plus exceptionnellement.

11.1.1. : LE GRANITE

Celui-ci se retrouve en soubassement de constructions, en encadrement d'ouvertures (rustique pour les constructions traditionnelles, appareillée pour celles du XIXème siècle), en corniche assez rarement et dans les piles des portails.

Sa restauration doit être faite à l'eau acidulée ou à l'aide d'une fine boucharde lorsqu'il faut en redresser le parement ou à l'aide d'un léger sablage.

Son remplacement est rare, il vaut mieux le conserver en place même s'il a des défauts.

11.1.2. : LA BRIQUE

Elle est le matériaux roi de Clisson. Elle se nomme "La Chantignole" et mesure 3,5 cm d'épaisseur, 11 cm de largeur et 22 cm de longueur (sauf à la fin du XIXème siècle où elle devient plus épaisse et industrielle.

Elle est mise en place suivant un appareillage très précis et se retrouve en chaînage en corniche, autour des ouvertures, dans les piles de maçonnerie, dans les souches de cheminées etc...

Toute restauration passera par le recours à ces matériaux, de couleur rose et qui doit faire l'objet d'une production spécifique, lorsque les briques sont trop dégradées pour être maintenues en place. Le dessin précis des appareillages sera refait à l'identique.

11.1.3. : LA TUILE

Il s'agit d'une tuile de type "canal" fabriquée de manière artisanale d'où la variété de ses tons. Elle constitue le complément indispensable de la brique, tant par sa position (génoise ou claustra de balcons par exemple), que par ses tons brouillés.

Toute réfection d'une couverture de tuiles traditionnelles suppose le choix d'un matériau aux couleurs variées, pour éviter la monochromie d'une tuile industrielle. La tuile béton est interdite.

Le réemploi des tuiles pour constituer les tuiles courantes est souvent la bonne solution.

11.1.4 : LES ENDUITS

les enduits de Clisson sur les maçonneries anciennes, sont constituées de chaux grasse, de sable de Loire non tamisé, de sable de carrière et d'un peu de tuileau écrasé. Ce mortier permet de laisser respirer les maçonneries.

ils présentent des variétés d'aspect, suivant la teneur en sable de carrière et le vieillissement. Clisson se caractérise actuellement par une dominante gris-brun et des enduits. Il convient de réaliser des enduits qui s'harmonisent avec ces tons. Cependant progressivement, il sera possible de marquer davantage l'aspect italianisant de Clisson, en allant vers des enduits plus ocrés, surtout pour les bâtiments italiens.

Pour certains maisons rurales, le côté pittoresque de ces maisons peut être retrouvé, en réalisant des enduits à pierres vues.

Les finitions sont traditionnellement grattées à Clisson, elle pourront être lavées dans certains cas (avec de l'eau légèrement acidulée).

La granulométrie du sable sera plus grande lorsque le bâtiment sera plus rustique, et plus petite lorsqu'il sera plus raffiné.

Il est conseillé de recourir pour le dégrossi à la chaux de Paviers et d'utiliser pour la finition de la chaux de Naux ou de la chaux grasse en pâte (type Batidol).

C'est le même mortier qu'il conviendra d'utiliser pour faire les joints des briques ou du granite. Dans ce dernier cas ils seront grattés ou lavés à fleur du parement de granite. L'objectif est que le joint se fasse oublier, il convient de ne pas trop le marquer.

11.1.5 : LES PIERRES CALCAIRES

Les pierres calcaires, et tout particulièrement le tuffeau sont peu utilisées à Clisson, à l'exception de certains bâtiments à caractère public.

Leur restauration se fera à l'aide d'une fine retaille, mais plus souvent par changement de pierres en toute épaisseur, par une pierre de même nature. S'ils sont dégradés, un soin tout particulier sera pris pour que les enduits voisins soient en retrait ou au nu du parement de pierres retaillées, mais jamais en avant.

Le rejointoiement de ces pierres doit être effectué au mortier de chaux grasse (additionné de sablon et de poudre de tuffeau) lissé à la truelle à fleur des parements. Sa couleur devra être très proche de celle de la pierre, tout en étant légèrement plus soutenue de façon à rendre discernable le dessin de l'appareillage des pierres.

11.1.6. : L'ARDOISE

Celle-ci est assez rarement utilisée, elle se retrouve sur des maisons bourgeoises ou des bâtiments publics. Elle devra être posée suivant les techniques anciennes. Il s'agira d'une ardoise naturelle extraite de carrière.

Cette présentation des matériaux n'est pas exhaustive. Elle a seulement pour but d'affiner les principes de la restauration à l'identique ; l'usage de matériaux modernes (ciment, fausse pierre, enduit mono-couche, tuile industrielle, ardoise de synthèse etc...) sont autant de matériaux proscrits.

La fidélité de la restauration doit être fonction de la qualité de l'édifice ; les "Monuments Historiques", les "édifices importants" et "l'architecture d'accompagnement", souvent modifiée au cours des années devront être analysés avec soins, pour faire apparaître les reconstitutions souhaitables.

Cependant, quelle que soit la valeur architecturale d'une construction, il est toujours souhaitable de reprendre les techniques de construction d'origine.

Ces principes s'appliquent aussi aux menuiseries qui devront être refaites à l'identique et en bois. Ce n'est que dans certains cas que des vitrages modernes avec des menuiseries métalliques pourront être introduits. Les couleurs de ces menuiseries sont variables en fonction de leur contexte.

- Encadrements de fenêtres en briques , menuiseries très claires, blanc légèrement cassé (les menuiseries de plastique de couleur trop blanches sont interdites).

- Encadrements de fenêtres en granite ou en enduits ; menuiseries de couleurs plus foncées (gris, bleu-clair, brun, rouge foncé etc...).

- Menuiseries

La variété apparaît comme la règle.

Les contrevents sont rares, s'ils doivent exister, ils seront en lames de bois verticales simples.

Les volets roulants extérieurs plaqués au nu extérieur de la façade sont proscrits. Il convient d'éviter d'ajouter des touches d'anachronisme sur ces façades.

Pour assurer l'isolement acoustique des ouvertures, il conviendra de ne pas poser les doubles fenêtres extérieures en menuiserie aluminium ou en PVC. il faudra prévoir des doubles vitrages pris dans les menuiseries de bois, ou des doubles fenêtres intérieures.

Les gardes-corps seront aussi en maçonnerie (les ferronneries sont rares).

La restauration des murs de clôture se fera selon les même principes que les murs de façade. ces clôtures devront répondre aux principes exprimés dans l'article 1 ZPB.

11.1.7. : EXTENSIONS

Il ne s'agit ici que des principes de réhabilitation et de restauration de base. Il est évident que lorsqu'un propriétaire veut étendre son bâtiment ou modifier les percements de sa façade, il devra en arrêter les principes avec l'Architecte des Bâtiments de France, en prenant soin de respecter l'esprit de l'architecture.

Ces extensions ou modernisations sont rares à Clisson :

- Il n'y a pas de lucarne et les combles ne sont en général pas utilisables. L'introduction de velux sera exceptionnelle. ils seront dans ce cas encastrés dans le plan de toiture, de petite taille et axés sur les ouvertures des étages inférieurs.
- Les frangements reprendront les matériaux d'encadrement des ouvertures.
- les extensions se feront avec les mêmes matériaux que la construction principale et prendront les principes architecturaux des constructions neuves.

11.2. : LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Il n'est pas possible de réglementer totalement l'architecture, celle-ci est un acte de création.

Les conditions de vie ont évolué, et l'architecture pastiche même si elle est tout à fait acceptable, ne peut pas être la règle.

l'Architecture doit être contemporaine.

Il y a cependant une volonté locale de poursuivre le développement d'un style clissonnais pour maintenir et surtout développer la spécificité de Clisson. Les photos précédentes illustrent ce qu'est ce style clissonnais : il est fait de tuiles, de briques (les chantignoles), d'enduits et de formes architecturales.

S'il est aisé de définir la tuile, la brique et les enduits (cela vient d'être fait dans le chapitre précédent), il est plus difficile de décrire les formes architecturales. Celles-ci ont été introduites à Clisson par l'architecte nantais Crucy, sur un certain nombre de bâtiments expérimentaux qui constituent le domaine de la Garenne LEMOT (la maison du portier, la maison du jardinier, l'école, l'hospice et la maison de LEMOT). Ces bâtiments sont illustrés dans les clichés photographiques présentés dans les pages précédentes. Lors de l'industrialisation de la rivière, ces détails d'assemblage de briques, de tuiles, d'enduits et de granite ont été adapté aux besoins de l'industrie et ont généré des percements plus horizontaux et plus hardis (en particulier dans les séchoirs).

L'idée de base est donc de reprendre cette brique, cette tuile et ces enduits et de jouer avec le vocabulaire de percements, d'annexes, d'escaliers extérieurs, d'appentis etc... pour répondre à des besoins d'aujourd'hui.

Le règlement ne prend plus place que pour affirmer des règles planchers suivantes ; le projet s'élaborant par le dialogue entre le pétitionnaire et l'Architecte des Bâtiments de France.

11.2.1. : LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Ceux-ci ne doivent pas être trop épais pour être conformes aux volumétries anciennes ; les programmes modernes et les techniques de construction contemporaine permettent de s'affranchir de cette règle ; cela conduit à la difficulté de raccorder les constructions nouvelles aux murs mitoyens en attente et surtout cela change l'échelle d'un quartier. Dans le cas d'un programme architectural important, il convient de fractionner les volumes.

Les hauteurs ont été définies dans l'article qui leur a été consacré ; cependant il convient de préciser que dans la majorité des cas, les hauteurs de planchers sont peu importantes, ce qui écrase le bâtiment.

Enfin, et c'est la règle générale déjà exprimée de nombreuses fois : la volumétrie du bâtiment est la conséquence des règles qui ont formé le tissu urbain dans lequel il s'insère.

C'est ainsi que se retrouvent des volumes couverts en long pan ou en croupes sur le modèle rural traditionnel ou sur le modèle à l'italienne qui multiplie les volumes pittoresques (en particulier les pavillons).

11.2.2. : LES MACONNERIES

Il va de soi que sur des maçonneries modernes, l'usage de la chaux grasse ne s'impose pas ; cependant les enduits modernes utilisés devront être conformes aux dominantes d'aspect des enduits anciens environnants. Les enduits peints en blanc, jaunes etc... sont donc proscrits. En revanche, il faut utiliser la brique chantignole et la tuile à l'ancienne pour la couverture, la corniche, les génoises et les éléments décoratifs, en reprenant les modes d'appareillage existants, sommairement présentés dans le rapport de présentation ; plate-bande de briques ou harpage avec lancis et crossettes, alternance de briques et de tuiles. L'usage du granite en encadrement d'ouvertures, en appuis de fenêtres ou en soubassement est recommandé bien que coûteux.

La richesse décorative déployée à Clisson permet une multitude d'expressions architecturales ; la richesse des exemples de détails mise en oeuvre à Clisson interdit donc l'introduction de nouveaux éléments à moins qu'ils ne soient l'interprétation de ces exemples.

11.2.3. : LES TOITURES, COUVERTURES ET CHEMINEES

Les solutions de toitures sont nombreuses à Clisson : de la croupe au long pan, cela a été dit plus haut.

Les variantes tiennent beaucoup au mode de traitement des débords de toiture : chevrons débordants, corniches de granite, génoises de briques et de tuiles (appareillées de manières multiple) ceci pour les égouts de toiture, mais aussi en pignon : tuiles de rive, débords de toiture avec panne apparente.

Pour le recueil des eaux pluviales, le chéneau caché sera utilisé de préférence aux gouttières pendantes.

L'homogénéité vient une fois encore des matériaux: la tuile ancienne et la brique chantignole. Cela est aussi le cas pour les cheminées où domine la brique.

11.2.4. : LES PERCEMENTS ET MENUISERIES

L'architecture de Clisson est une architecture du Midi où dominent les petits percements de proportions verticales (qu'ils soient rectangulaires, cintrés ou en mitre), ceux-ci favorisent les effets de jeu avec la lumière.

Cependant les références à l'architecture industrielle favorisent l'introduction de grands éléments vitrés, favorables aux pièces de séjour contemporaines.

L'homogénéité entre ces deux familles de percements se fait à l'aide de la brique.

La couleur des menuiseries respectera celle proposée pour la réhabilitation du patrimoine existant.

11.2.5. : LES CLOTURES

Il ne s'agit que d'un rappel : les clôtures doivent être réalisées à base de maçonnerie reprenant l'esprit décoratif des clôtures existantes. Il convient de proscrire toutes les "barrières" de béton préfabriqué, de plastique, de bois "rustique" etc... non compatibles avec l'environnement raffiné de la ZPPAU.

Les portails peuvent être en bois (et dans certains cas peint en blanc, comme la maison du jardinier), ou en tôle peinte, agrémentée de dessins décoratifs. Des piles de maçonnerie doivent venir les encadrer. De simples portes peuvent s'ouvrir dans les baies cintrées.

ARTICLE 12 ZPB : LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ce stationnement doit se faire avec une discrétion extrême. En effet l'automobile était absente lors de la mise en oeuvre de l'urbanisation de la zone et lors de la mise en place des paysages dont la qualité est reconnue aujourd'hui ; cependant l'automobile est aujourd'hui indispensable.

En conséquence des solutions architecturales et urbanistiques doivent être imaginées pour que son insertion soit la moins traumatisante possible :

- En cas de construction neuve, le stationnement doit être prévu en dehors de la vue du domaine public.
- Les constructions de Clisson offrent suffisamment d'exemples de volumes de petite taille susceptibles d'abriter un véhicule, pour que soient proscrits les garages en préfabriqués ou en toiture terrasse.
- Les aires réservées au stationnement devront être réalisées à l'aide de matériaux traditionnels et de matériaux propres aux aménagements de parcs et non à l'aide d'enrobé et de matériaux à caractère trop routinier.
- Le stationnement ne doit pas justifier des remodelages de sol trop importants, qui rendraient impossible les traitements paysagers évoqués plus haut.

ARTICLE 13 ZPB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, SOLS ET ARBRES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

L'article 1 ZPB a souligné ce qui faisait la qualité des paysages de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain ;

- les boisements des coteaux,
- Les parcs du XIXème siècle,
- Les jardins en terrasse.

Le traitement des espaces libres et des plantations doit donc en tenir le plus grand compte, et faire l'objet de dossiers d'étude paysagère détaillée, joints à la demande d'autorisation et de permis de construire.

Ce dossier devra indiquer la nature de l'ensemble paysager dans lequel s'insère le projet, de manière à ce que ses propositions soient compatibles. Le principe de base doit être l'accompagnement des végétaux environnants et non l'affirmation d'une différence.

Une fois affirmée la dominante paysagère, le dossier d'étude doit préciser le mouvement des sols et présenter le dessin et la nature des matériaux des murs de soutènement si le terrain l'impose et des murs de clôture s'il faut en construire.

Si le projet concerne un des parcs du XIXème siècle, les travaux devront consister à restaurer la composition paysagère initiale en remettant en évidence les ouvertures des perspectives, en régénérant les essences initiales, dans certains cas en supprimant les végétaux qui se sont développés de manière sauvage et inopportune et enfin en restaurant les petites constructions existantes 'appelées fabriques).

Dans tous les cas de figure, il paraît souhaitable de poursuivre l'italianisation du paysage de la ZPPAU en remplaçant les pins maritimes lorsqu'ils sont malades et en plantant de nouveaux dans les lieux stratégiques. De la même manière, il est souhaitable d'accompagner les constructions par la plantation à proximité immédiate de cyprès ou autres essences méditerranéennes.

En ce qui concerne le mobilier de ces espaces libres et ces plantations, il est souhaitable de recourir aux même mobilier que ceux utilisés dans la propriété de la Garenne LEMOT (en particulier les bancs de granite...).

Les espaces portés au plan réglementaire sous l'appellation "espaces conservés en jardin" doivent demeurer en jardin et ne peuvent donc pas être construits ni plantés à l'aide d'arbres à grand développement qui viendraient refermer ces espaces dégagés ; ils doivent continuer à être traités en jardin. Les abris de jardin y sont donc interdits.

Les espaces libres sur lesquels porte une servitude de point de vue, portée au plan réglementaire doivent de la même manière ne faire l'objet d'aucune plantation trop importante qui rendrait à terme impossible toute vision lointaine.

- Ou des constructions plus banales mais situées dans un site classé (en particulier dans le village de Gervaux).

ARTICLE 1 ZPN : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ARTICLE 1.1.1.

Toutes les constructions sous réserve de l'article L 422.1. du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1.1.2. : L'EDIFICATION DES CLOTURES

Les clôtures devront respecter la tradition locale ; d'une manière générale elles seront constituées de murs reprenant l'aspect des murs anciens (ceux-ci seront impérativement conservés lorsqu'ils existent). Ils seront enduits d'un mortier de chaux grasse et de sable non tamisé et lavé à l'eau acidulée en finition, pour éviter un effet de "neuf" trop évident ; les sables seront de la couleur des enduits environnants. Ils auront une hauteur de 1,60 minimum.

il sera possible d'ajouter partiellement ces murs en partie supérieure à l'aide de claustras de tuiles et d'un couronnement de briques, conformément à la tradition observable sur la maison du jardinier de la Garenne LEMOT. Les portails seront cantonnés de deux piles de maçonnerie saillantes.

Dans le cas où les clôtures sont envisagées dans des espaces à dominante végétale et que ni la solution de murs de clôture ou de murs de soutènement ne paraît satisfaisante, il est possible d'accepter des clôtures sous la forme de grillage de couleur foncée sous réserve que ceux-ci viennent s'intégrer dans un environnement paysager ou qu'ils soient pris dans une haie.

Toute clôture constituée d'éléments de plastique ou de béton préfabriqué est interdite.

ARTICLE 1.1.3. : LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Les espaces boisés classés regroupent deux conceptions de plantations:

- les boisements des coteaux hors zone agglomérée où ce sont des taillis qui se sont développés pour former aujourd'hui des masses boisées importantes. La coupe d'arbres obéit alors à des lois d'entretien normal conçues de façon à ne couper que les sujets isolés, afin d'aérer les boisements et de permettre aux arbres restants de se développer. Compte tenu du rôle d'écran protecteur que jouent ces boisements, il ne peut pas être question de couper tous les bois pour faire repartir les taillis.
- Les parcs du XIXème siècle: ceux-ci sont situés dans la zone agglomérée ; ils ont été conçus suivant des principes de composition développés dans l'article ZPN 13. Tout projet de coupes ou d'abattages ne peut être accepté que dans la mesure où il contribue à restaurer et à développer les principes de conception mis en oeuvre initialement : perspectives visuelles, mails, promenade, choix d'essences particulières etc...

ARTICLE 1.1.4. : LES DEMOLITIONS ET PERMIS DE DEMOLIR

Le plan réglementaire de la ZPPAU précise les conditions dans lesquelles le permis de démolir pourra être autorisé :

- Le permis de démolir sera refusé pour les monuments historiques, les édifices importants et l'architecture majeure. Seules des modifications de détails pourront être acceptées pour adapter ces constructions aux conditions de vie moderne.
- Pour l'architecture d'accompagnement, aucun permis de démolir global ne pourra être accepté. L'objectif est de conserver la masse générale du bâtiment : volume, forme de toiture, corniche, rythme des percements etc... Cependant des démolitions partielles pourront être acceptées afin de permettre d'adapter ces constructions à des nouveaux programmes.

La fidélité de la restauration doit être fonction de la qualité de l'édifice ; les "Monuments Historiques", les "édifices importants" et "l'architecture majeure", tels que portés au plan réglementaire, appellent un soin tout particulier et ne supportent pas de transiger avec ces principes. "L'architecture d'accompagnement", souvent modifiée au cours des années devra être analysée avec soin, pour faire apparaître les reconstitutions souhaitables.

Cependant, quelle que soit la valeur architecturale d'une construction, il est toujours souhaitable de reprendre les techniques de construction d'origine.

Ces principes s'appliquent aussi aux menuiseries qui devront être refaites à l'identique et en bois. Ce n'est que dans certains cas que des vitrages modernes avec des menuiseries métalliques pourront être introduits. Les couleurs de ces menuiseries sont variables en fonction de leur contexte.

- Encadrements de fenêtres en briques : menuiseries très claires, blanc légèrement cassé (les menuiseries de plastique de couleur trop blanches sont interdites).

- Encadrements de fenêtres en granite ou en enduits : menuiseries de couleurs plus foncées (gris, bleu-clair, brun, rouge foncé etc...).

La variété apparaît comme la règle.

Les contrevents sont rares, s'ils doivent exister, ils seront en lames de bois verticales simples.

Les volets roulants extérieurs plaqués au nu extérieur de la façade sont proscrits. Il convient d'éviter d'ajouter des touches d'anachronisme sur ces façades.

la restauration des murs de clôture se fera selon les mêmes principes que les murs de façade. Ces clôtures devront répondre aux principes exprimés dans l'article 1 ZPN. les gardes-corps seront aussi en maçonnerie (les ferronneries sont rares).

Il ne s'agit ici que des principes de réhabilitation et de restauration de base. Il est évident que lorsqu'un propriétaire veut étendre son bâtiment ou modifier les percements de sa façade, il devra en arrêter les principes avec l'Architecte des Bâtiments de France, en prenant soin de respecter l'esprit de l'architecture.

Ces extensions ou modernisations sont rares à Clisson :

- Il n'y a pas de lucarne et les combles ne sont en général pas utilisables. L'introduction de velux sera exceptionnelle. ils seront dans ce cas encastrés dans le plan de toiture, de petite taille et axés sur les ouvertures des étages inférieurs.
- Les frangements reprendront les matériaux d'encadrement des ouvertures.
- Les extensions se feront avec les mêmes matériaux que la construction principale et prendront les principes architecturaux des constructions neuves.

L'extension mesurée d'une construction existante consiste à ajouter des volumes modestes à une construction pour permettre aux activités qui s'y trouvent de fonctionner de manière optimale. cette extension doit être faite en osmose totale avec la construction existante. Il ne peut pas s'agir d'ajouter des constructions nouvelles d'une certaine importance.

Dans tous les cas de figure, il paraît souhaitable de poursuivre l'italianisation du paysage de la ZPPAU en remplaçant les pins maritimes lorsqu'ils sont malades et en plantant de nouveaux dans les lieux stratégiques. De la même manière, il est souhaitable d'accompagner les constructions existantes par la plantation à proximité immédiate de cyprès ou autres essences méditerranéennes.

En ce qui concerne le mobilier de ces espaces libres et ces plantations, il est souhaitable de recourir aux même mobilier que ceux utilisés dans la propriété de la Garenne LEMOT (en particulier les bancs de granite...).

Les espaces portés au plan réglementaire sous l'appellation "espaces conservés en jardin" doivent demeurer en jardin et ne peuvent donc pas être plantés à l'aide d'arbres à grand développement qui viendraient refermer ces espaces dégagés ; ils doivent continuer à être traités en jardins.

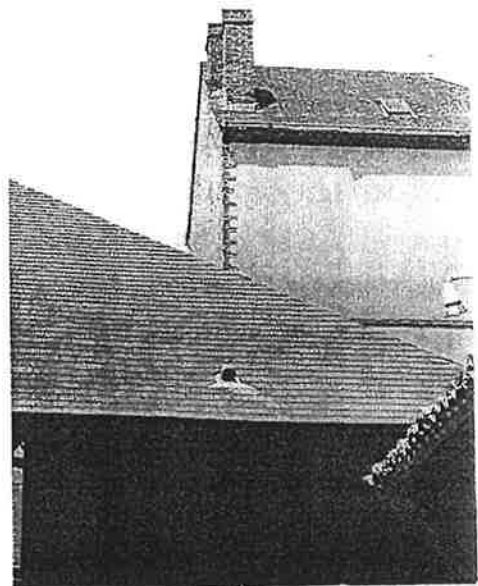
Les espaces libres sur lesquels porte une servitude de point de vue, portée au plan réglementaire doivent de la même manière ne faire l'objet d'aucune plantation trop importante qui rendrait à terme impossible toute vision lointaine.

Les espaces qui font l'objet d'une "servitude de front" portée au plan réglementaire, un soin tout particulier sera pris pour que le traitement des murs de soutènement et des plantations vienne bien en accompagnement du paysage existant. Le dossier de demande d'autorisation devra comporter des photos panoramiques du fond et des simulations de l'impact du projet.

LES TOITURES ET LES CHEMINEES



Toitures en tuiles traditionnelles
à noter les formes des cheminées

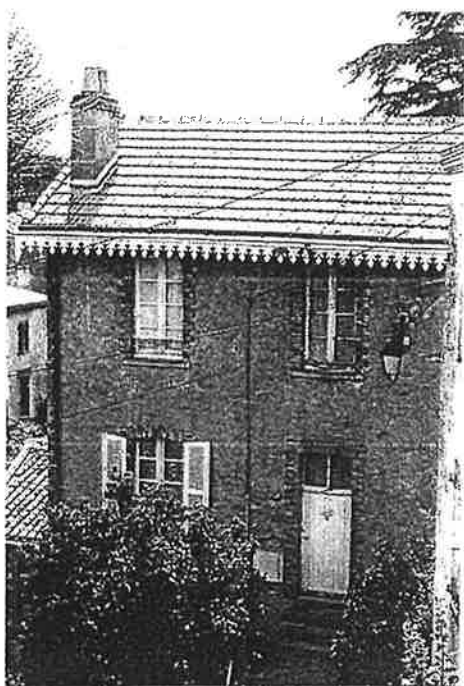


Toitures ardoises



La pente des toitures ardoises

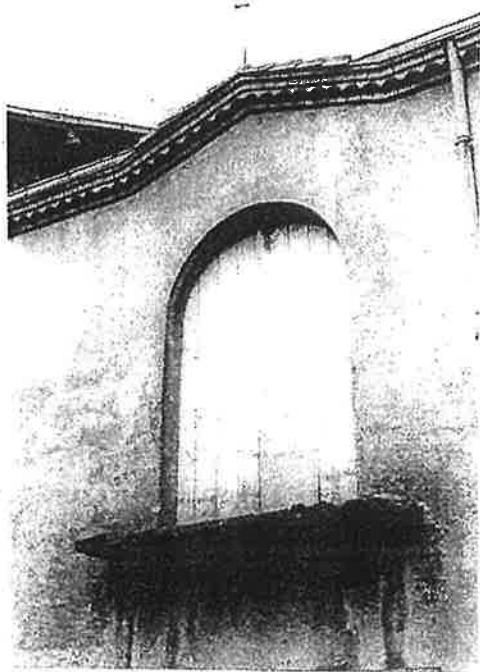
LES TOITURES ET LES GÉNOISES



Eléments décoratifs en bois

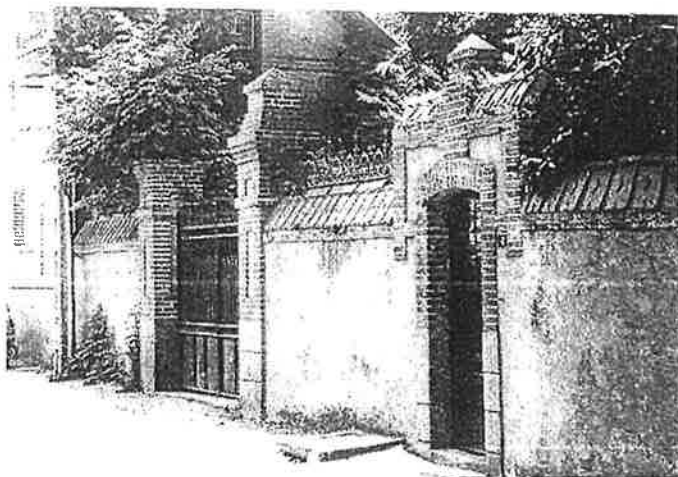


Génoises de briques et tuiles

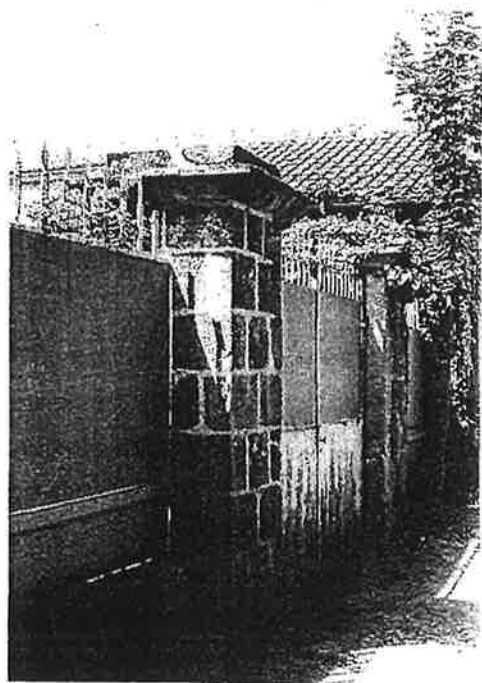


Génoises en briques, reprises en maçonnerie

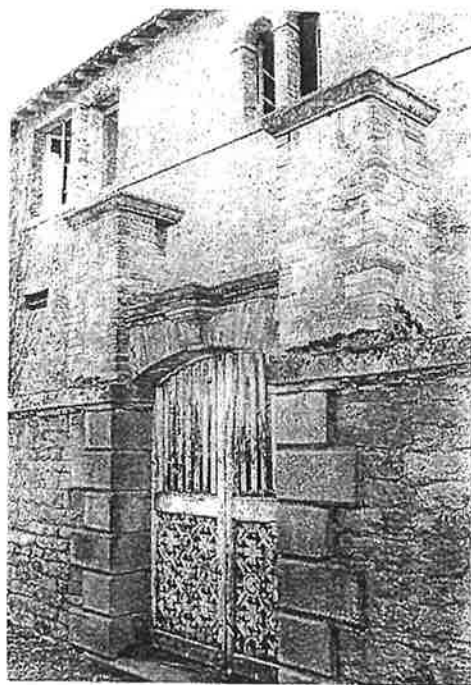
LES PORTAILS, LES MURS DE CLOTURE ET LES PILIERS



Matériaux privilégiés: la brique et la tuile ici, avec un traitement moderne



En granite, avec des joints repris.



Plus ancien, la brique rose et le granite apparent

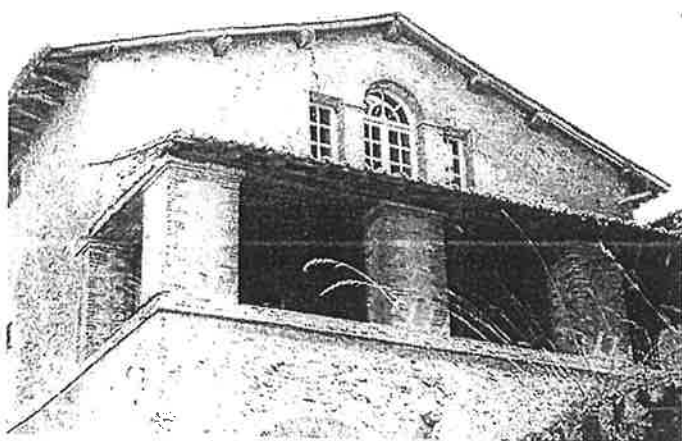
LES PORTAILS



A remarquer, les corniches en granite ou
en briques et recouvertes de tuiles



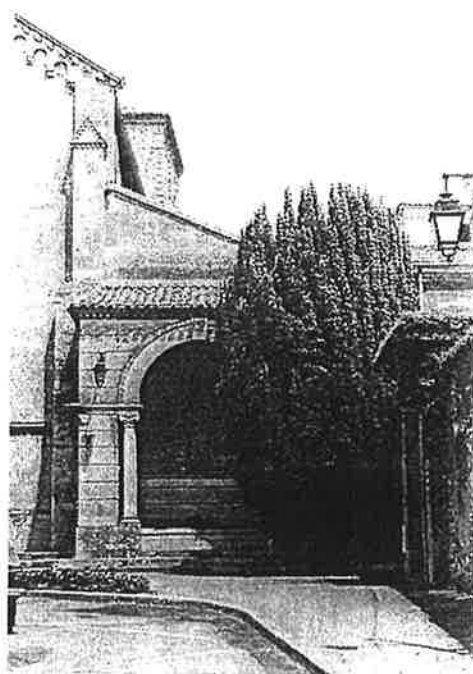
LES CLAUSTRAS, LES VERANDAS ET LES PASAGES COUVERTS



Exemple superbe de la maison du jardinier



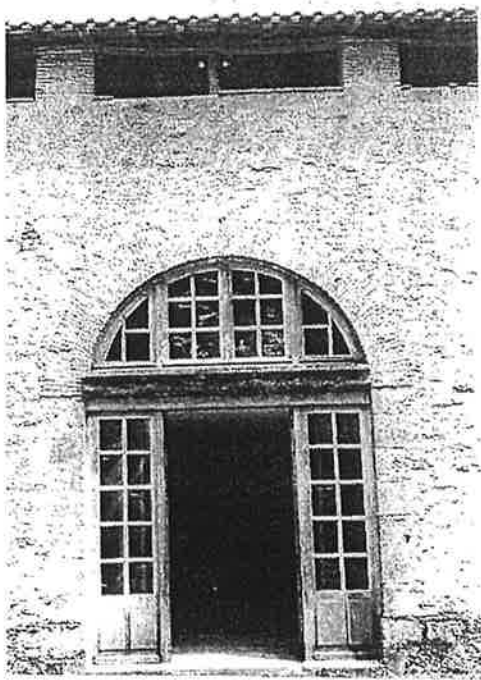
Succession d'arches hautes



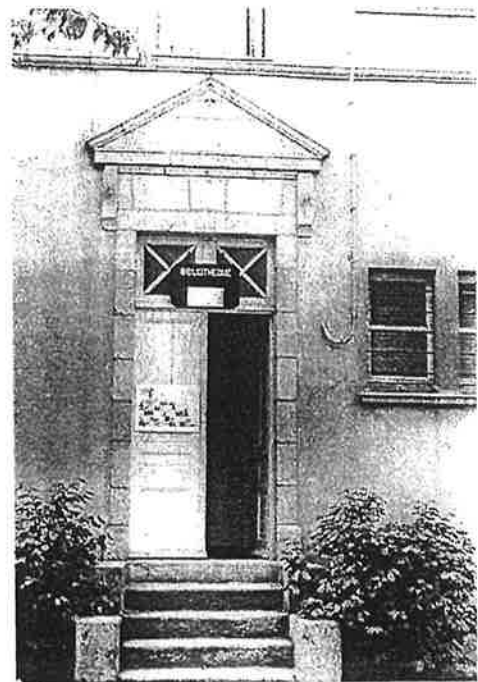
LES PORTES D'ENTREE PRINCIPALES



Arc segmenté en briques et granite

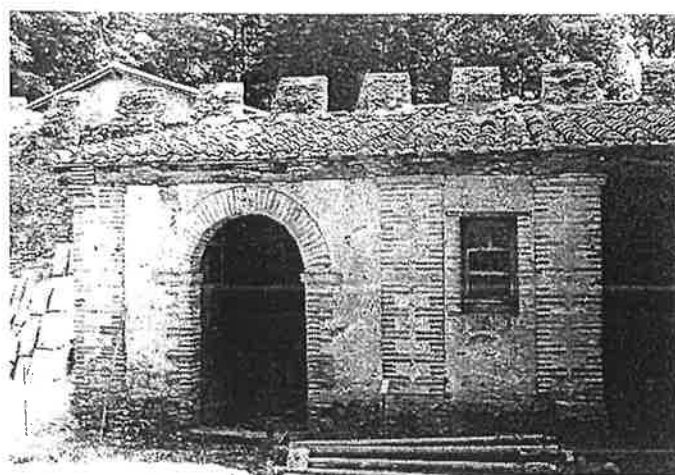


Arcade en demi cercle

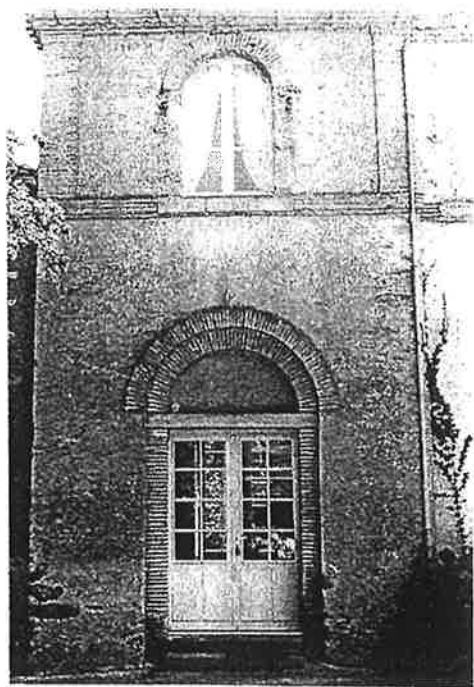


Porte avec fronton en granite

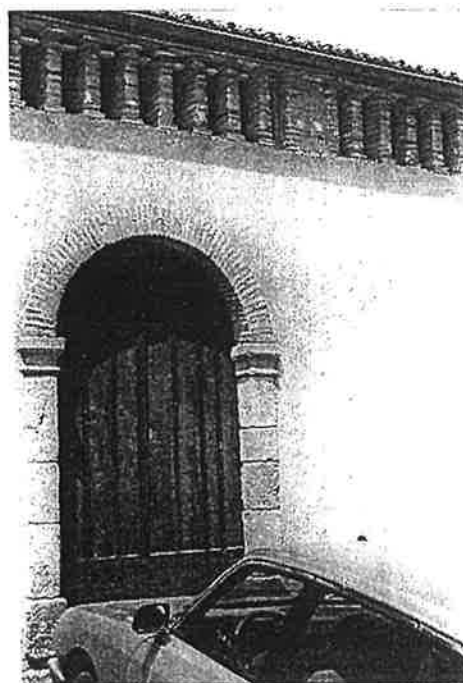
LES PORTES D'ENTRÉE D'HABITATIONS



Porte avec tableaux en saillie



Double arc cintré de briques

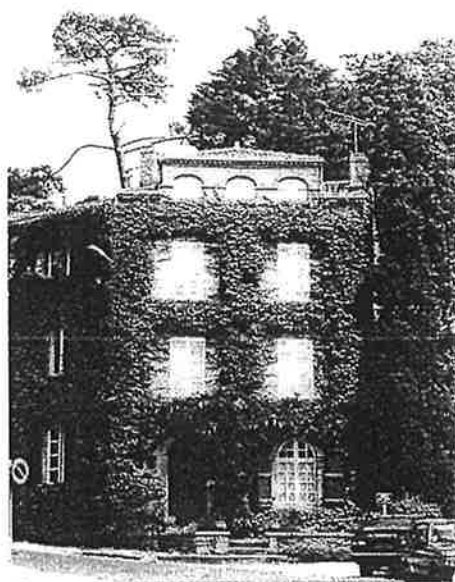


Arc de briques, reprenant les piliers de granite.

LE TRAITEMENT DES FACADES



Enduits laissant les pierres d'angle apparentes.



La vigne vierge pittoresque

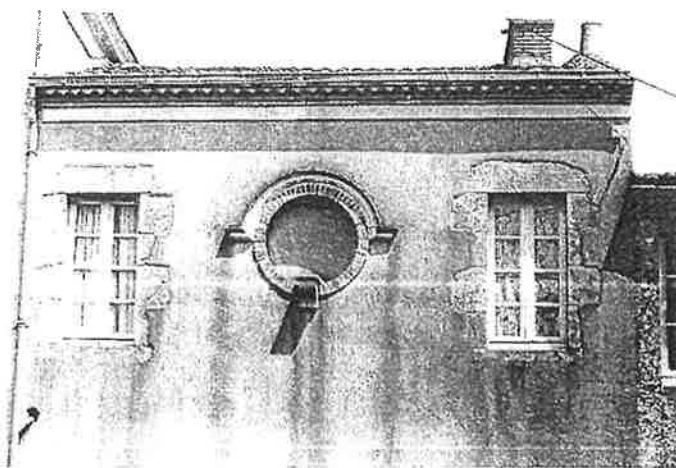


Les encadrements de pierres apparentes



La brique révélée

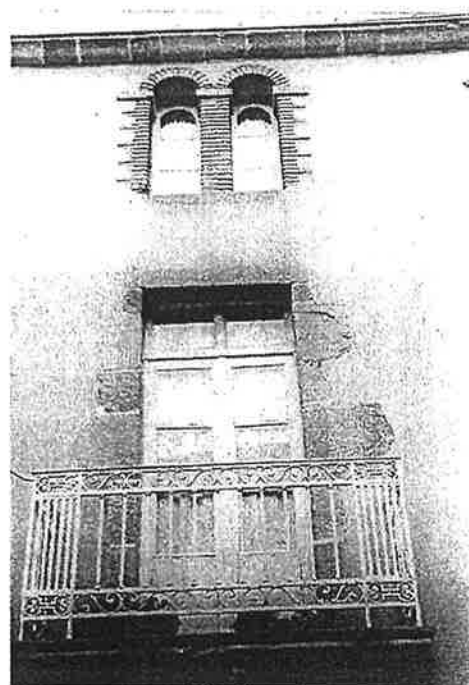
LES ENCADREMENTS ASSOCIANTS LA BRIQUE ET LE GRANIT



Sur un même niveau

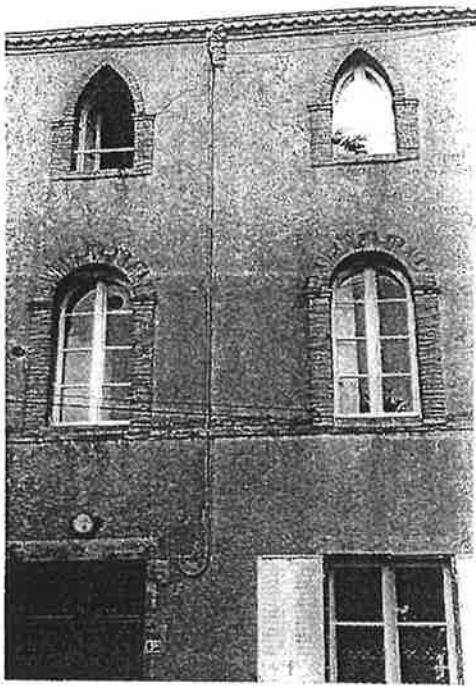


La brique au niveau inférieur

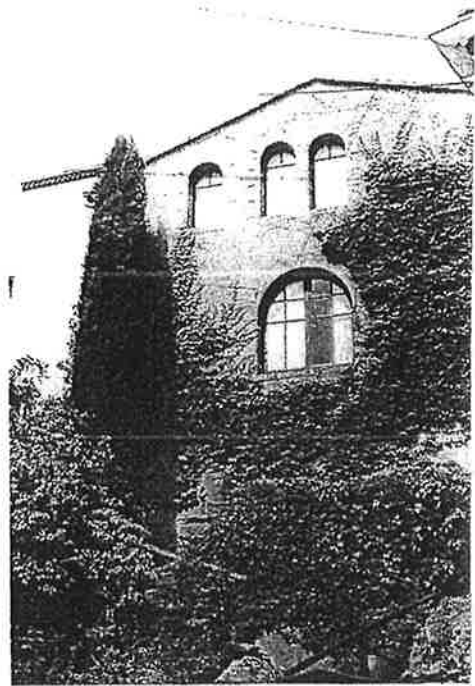


La brique au niveau supérieur

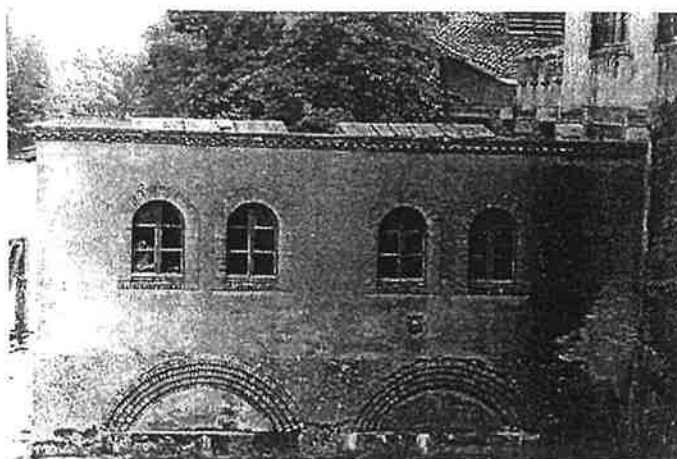
LES ASSOCIATIONS-DE FORMES



Alignement vertical

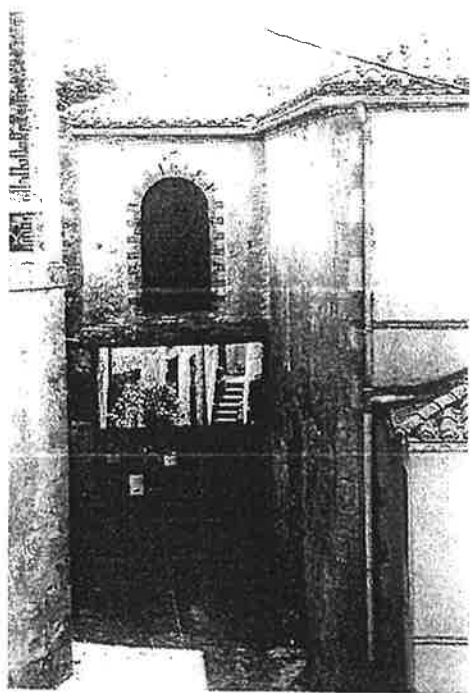


Le rythme est important

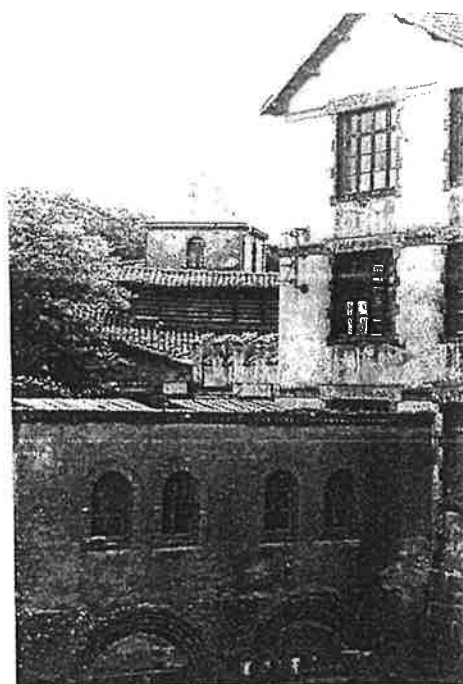


Alignements horizontaux rythmés

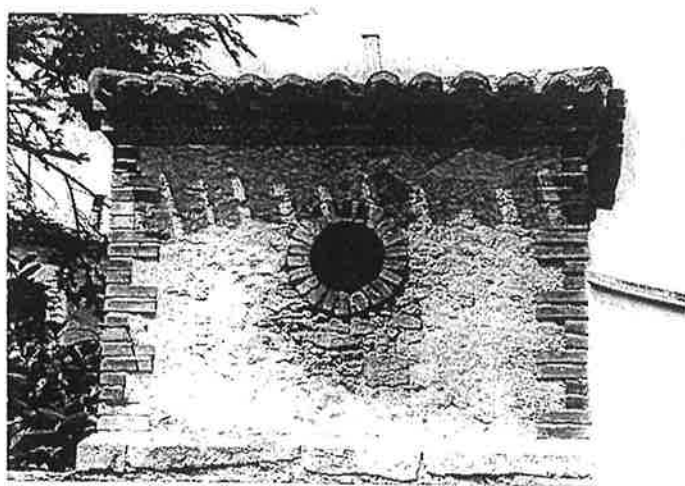
LES FORMES DES OUVERTURES



En arc de cercle



Rectangulaire pour l'industrie

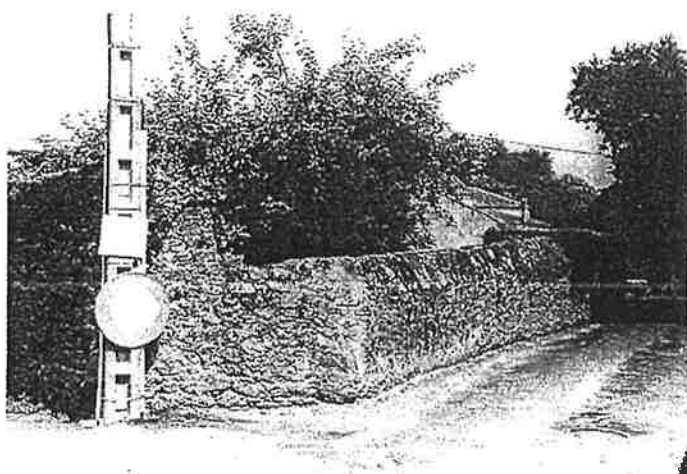


Oculus frontal parfaitement rond

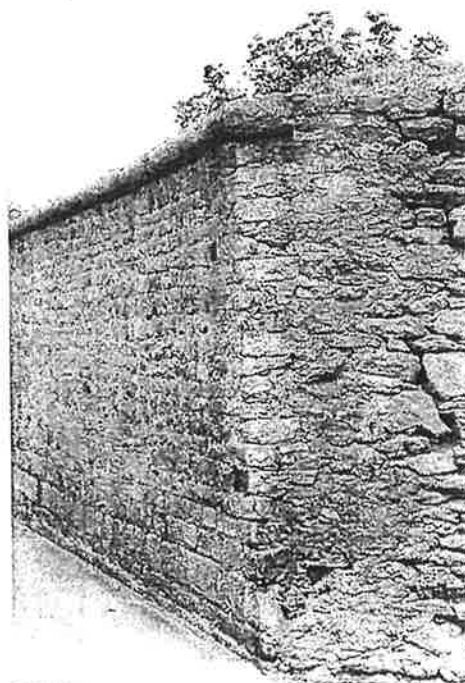
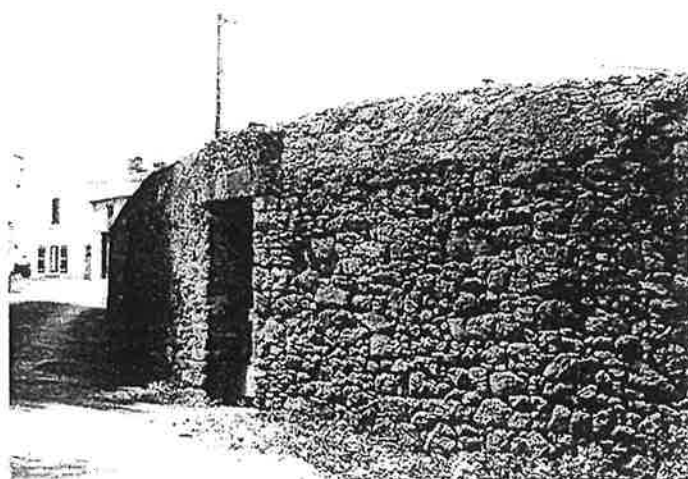


Appuis saillants en granite

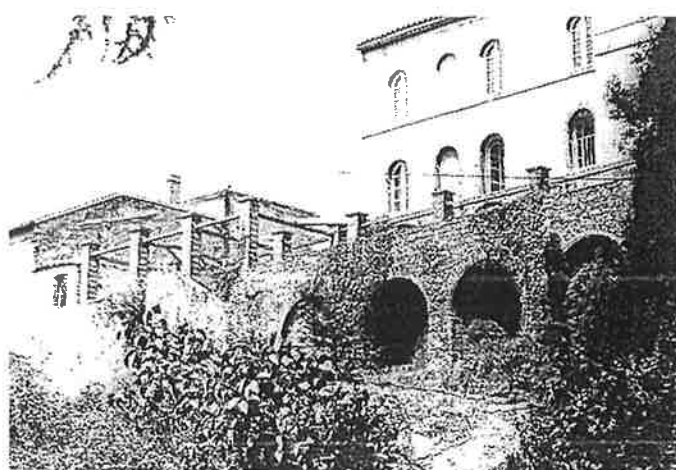
LA PRESENCE DES MURS DE CLOTURE EN PIERRES



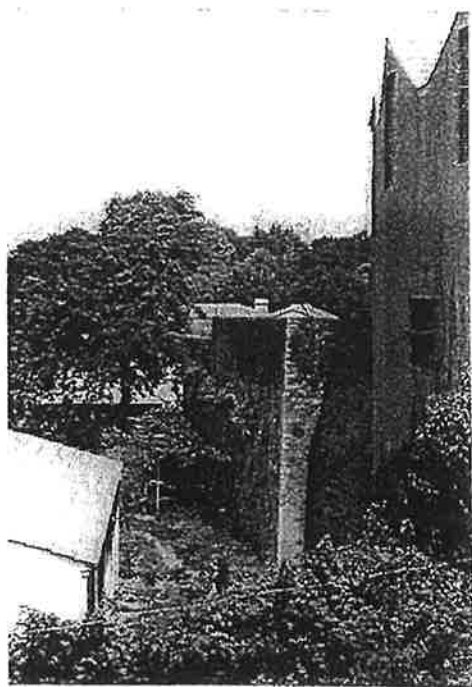
Hauteur variable
Chaperons à deux versants
Chaperon en saillie



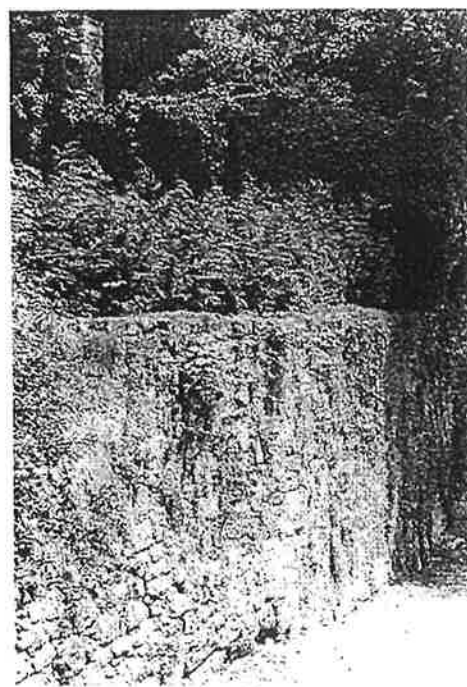
LES MURS DE SOUTÈNEMENT



Avec des arches impressionnantes



De grande hauteur

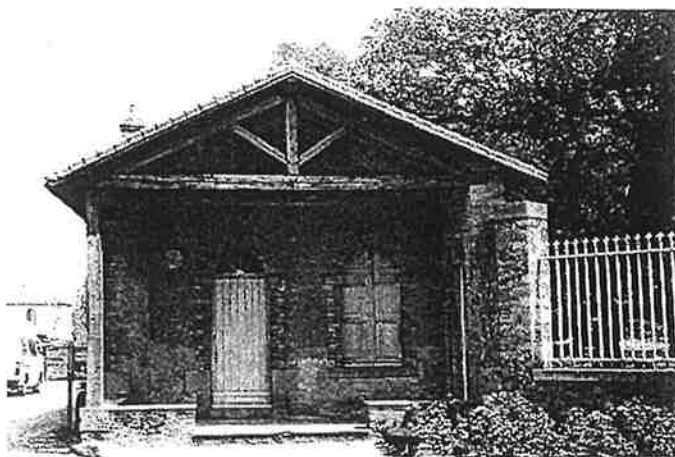


Recouverts de végétation

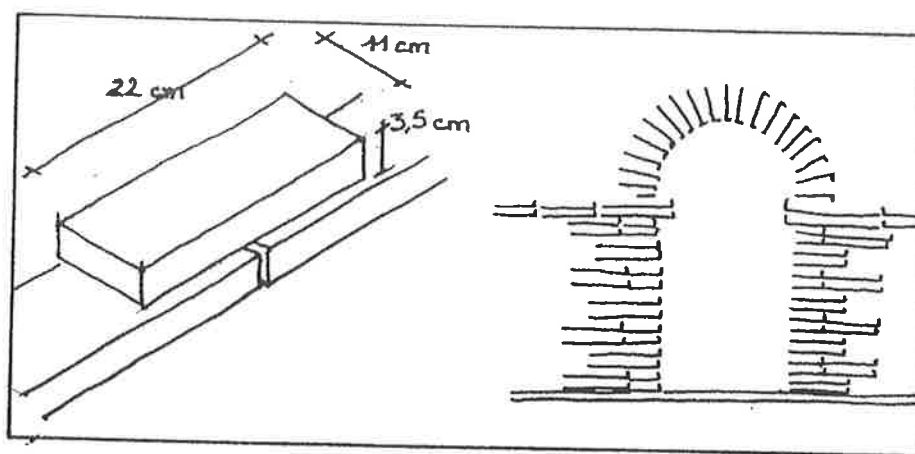
LES ENTREES COUVERTES



Escaliers extérieurs
Entrée couverte
par un appenti.



Toiture débordante, protégeant l'entrée
du pavillon.

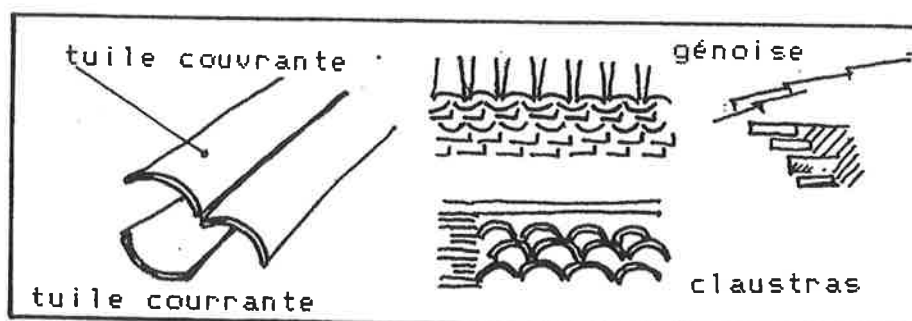


LA BRIQUE CHANTIGNOLE

Toute restauration passera par le recours de ces matériaux, de couleur rose et qui doit faire l'objet d'une production spécifique, lorsque les briques sont trop dégradées pour être maintenues en place. Le dessin précis des appareillages sera refait à l'identique.

11.1.3. La tuile:

Il s'agit d'une tuile de type "canal" fabriquée de manière artisanale, d'où la variété de ses tons. Elle constitue le complément indispensable de la brique, tant par sa position (génoise ou claustras de balcons par exemple), que par ses tons brouillés.



LA TUILE CANAL

Toute réfection d'une couverture de tuiles traditionnelles suppose le choix d'un matériau aux couleurs variées, pour éviter la monochromie d'une tuile industrielle.

La tuile béton est interdite.

Le réemploi des tuiles pour constituer les tuiles couvrantes est souvent la bonne solution.

Les égouts de toiture seront évités, si l'eau peut-être récupérée au pied de mur par un drainage satisfaisant; sinon ils seront assurés par une dalle nantaise demi ronde en zinc, si celle ci ne dissimule pas une corniche de qualité, ou par un chéneau encastré.

11.1.4. Les enduits

Les enduits de Clisson sur les maçonneries anciennes, sont constituées de chaux grasse, du sable de Loire non tamisé, de sable de carrière et d'un peu de tuileau écrasé. Ce mortier permet de laisser respirer les maçonneries.

Ils présentent des variétés d'aspect, suivant la teneur en sable de carrière et le vieillissement. Clisson se caractérise actuellement par une dominante gris-brun de ses enduits. Il convient de réaliser des enduits qui s'harmonisent avec ces tons. Cependant, progressivement, il sera possible de marquer davantage l'aspect italianisant de Clisson, en allant vers des enduits plus ocrés, surtout pour les bâtiments italiens.

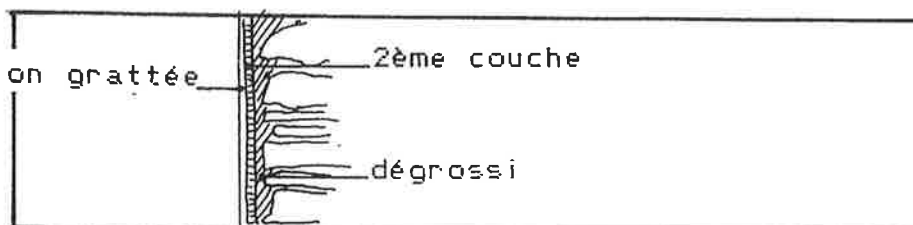
enduit gratté

enduit à pierres vues



enduit beurré

maçonnerie de pierres sèches



LES ENDUITS

Sur toutes les maçonneries hormis les maçonneries d'agglomérés, les enduits ne seront qu'exceptionnellement à pierres vues, lorsque la qualité des maçonneries justifiera que celles-ci restent apparentes.

VOIES FERRÉES

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives aux chemins de fer.

Servitudes de voirie :

- alignement ;
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation ;
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés ;
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

Servitudes spéciales pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non.

Servitudes de débroussaillage.

Loi du 15 juillet 1845 modifiée sur la police des chemins de fer.

Code minier, articles 84 et 107.

Code forestier, articles L. 322-3 et L. 322-4

Loi du 29 décembre 1892 (occupation temporaire).

Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.

Décret du 22 mars 1942 modifié (art. 73-7°) sur la police, la sûreté et l'exploitation des voies ferrées d'intérêt général et d'intérêt local.

Décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié portant règlement général des industries extractives et circulaire d'application du 7 mai 1980 et documents annexes à la circulaire.

Fiche note 11-18 BIG du 30 mars 1978.

Ministère chargé des transports (direction des transports terrestres).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 modifiée sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

- les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le passage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (art. 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée) ;
- les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur des propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (art. 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845 modifiée) ;
- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 28 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

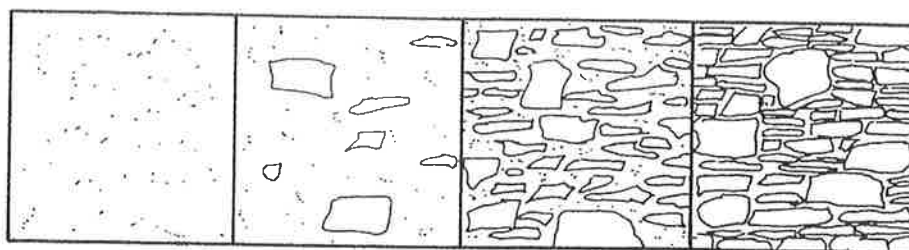
Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières.

Alignement

L'obligation d'alignement s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que les gares, les cours de gare et avenues d'accès non classées dans une autre voirie.

enduit gratté

enduit à pierres vues



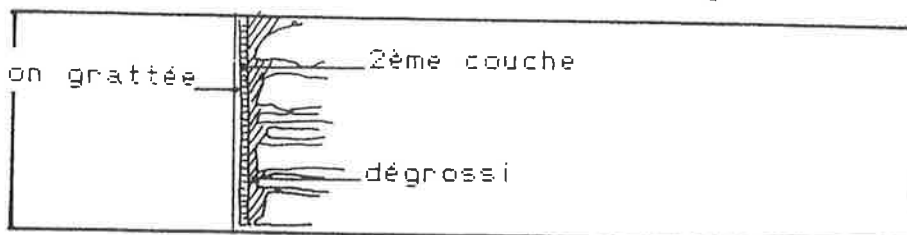
enduit beurré

maçonnerie de pierres sèches

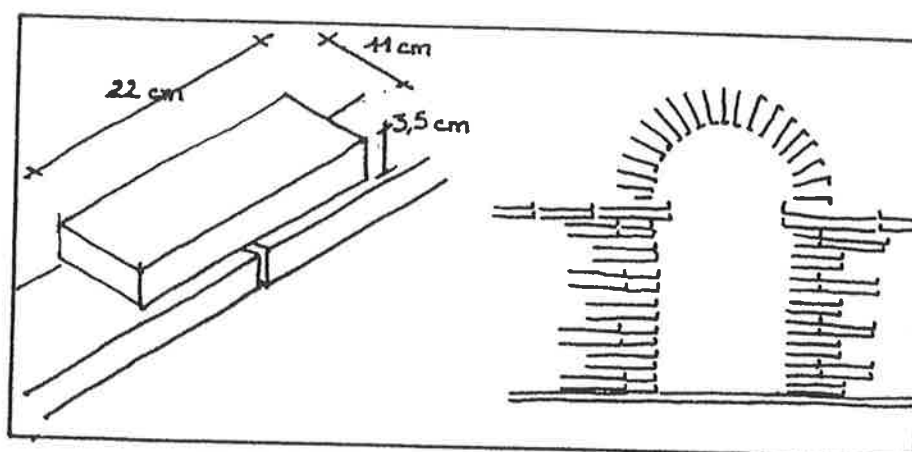
couche de finition grattée

2ème couche

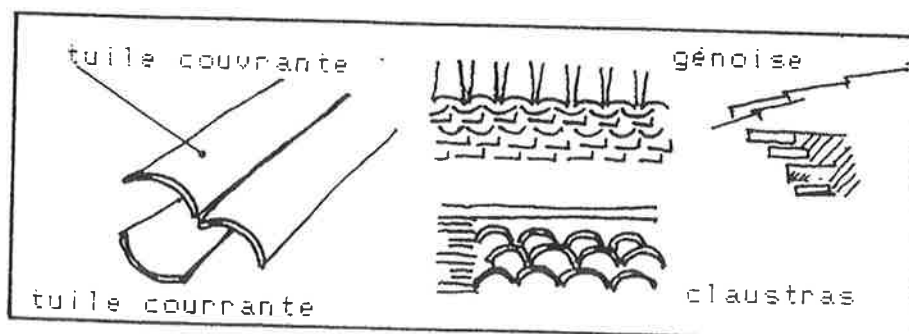
dégrossi



LES ENDUITS



LA BRIQUE CHANTIGNOLE

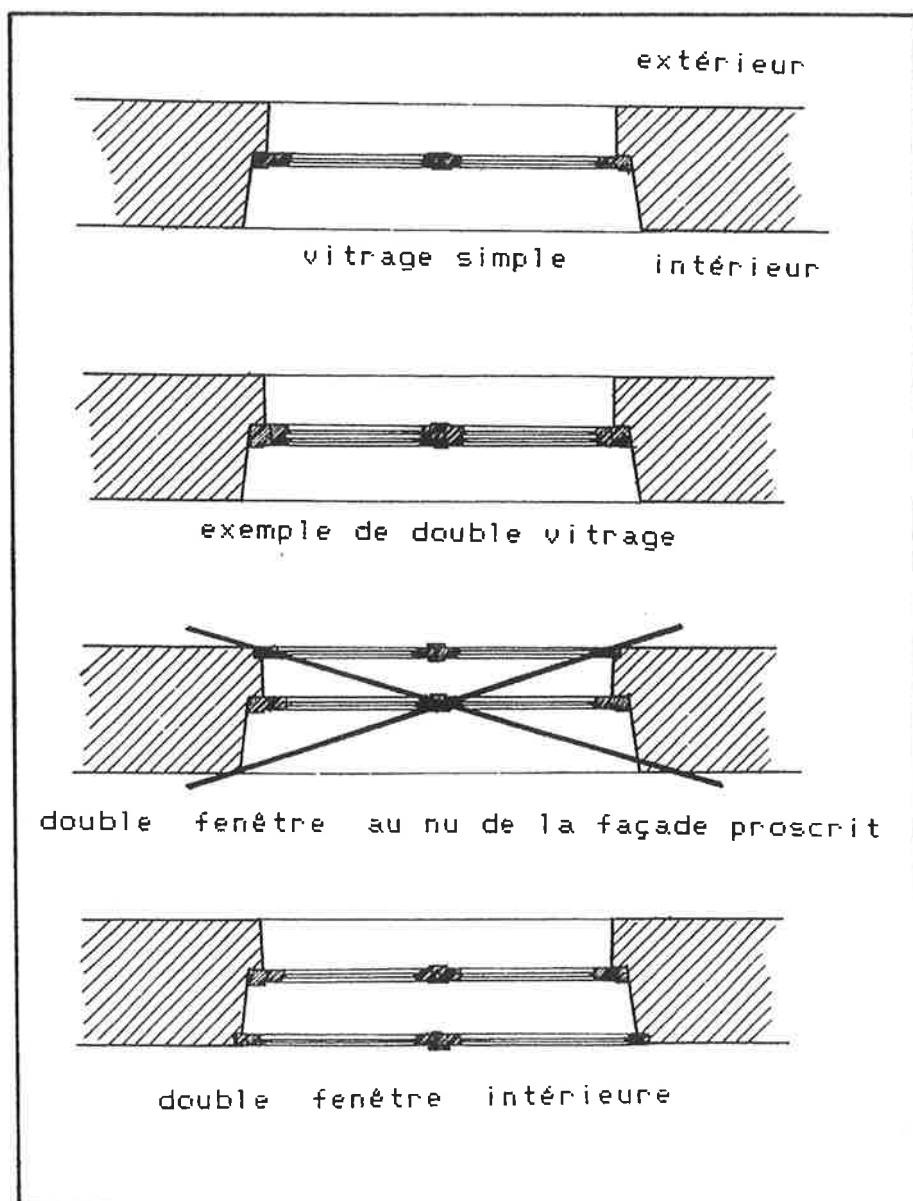


LA TUILE CANAL

- Encadrements de fenêtres en briques: menuiseries très claires, blanc légèrement cassé (les menuiseries de plastique de couleur trop blanches sont interdites).

- Encadrements de fenêtres en granite ou en enduits: menuiseries de couleurs plus foncées (gris, bleu-clair, brun, rouge foncé etc...).

Pour assurer l'isolement acoustique des ouvertures, il conviendra de ne pas poser les doubles fenêtres extérieures en menuiseries aluminium ou en PVC. Il faudra prévoir les doubles vitrages pris dans les menuiseries de bois, ou des doubles fenêtres intérieures.



ANNEXE 2 :

SERVITUDES LIEES A LA VOIE DE CHEMIN DE FER

L'obligation d'alignement ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public où seule existe une obligation éventuelle de bornage à frais communs.

L'alignement, accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel d'assurer le respect des limites des chemins de fer.

L'administration ne peut pas, comme en matière de voirie, procéder à des redressements, ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, 3 juin 1910, Pourreyron).

Mines et carrières

Les travaux de recherche et d'exploitation de mines et carrières à ciel ouvert et de mines et carrières souterraines effectués à proximité d'un chemin de fer ouvert au service public doivent être exécutés dans les conditions prévues par les articles 1^{er} et 2 du titre « Sécurité et salubrité publique » du règlement général des industries extractives, institué par le décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié et complété par les documents annexes à la circulaire d'application du 7 mai 1980.

La modification des distances limites et des zones de protection peut être effectuée par le préfet après avis du directeur interdépartemental de l'industrie, dans la limite où le permettent ou le commandent la sécurité et la salubrité publiques (art. 3, alinéa 1, du titre « Sécurité et salubrité publiques »).

La police des mines et des carrières est exercée par le préfet, assisté à cet effet par le directeur interdépartemental de l'industrie (art. 3 du décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié portant règlement général des industries extractives).

B. - INDEMNISATION

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existantes au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées ouvre droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation (art. 10 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux existants au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommage de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes de l'articles L. 322-3 et L. 322-4 du code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation, l'évaluation sera faite en dernier ressort par le tribunal d'instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

C. - PUBLICITÉ

En matière d'alignement, délivrance de l'alignement par le préfet.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE

A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la S.N.C.F., quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie, et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage de morts-bois (art. L. 322-3 et L. 322-4 du code forestier).

2° Obligations de faire imposées au propriétaire

Obligation pour le riverain, avant tous travaux, de demander la délivrance de son alignement.

Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire, après intervention pour ces dernières d'un arrêté préfectoral (lois des 16 et 24 août 1790). Sinon intervention d'office de l'administration.

Application aux croisements à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée des dispositions relatives à la servitude de visibilité figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'administration, de procéder, moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures de chaume, amas de matériaux combustibles ou non existants dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 modifiée, et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (art. 10 de la loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infraction aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845 modifiée, réprimée comme en matière de contravention de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le juge administratif à supprimer, dans un certain délai, les constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, dépôts contraires aux prescriptions, faute de quoi la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (art. 11, alinéas 2 et 3, de la loi du 15 juillet 1845).

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL

1° Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un passage à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains des voies ferrées de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus de remblai, soit du bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies : elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les hangars, magasins, écuries, etc. (art. 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de construction (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 ventôse, An VIII).

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (art. 8 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus (art. 6 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie (art. 3 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

Interdiction de laisser subsister, après mise en demeure du préfet de les supprimer, toutes installations lumineuses et notamment toutes publicités lumineuses au moyen d'affiches, enseignes ou panneaux lumineux ou réfléchissants lorsqu'elles sont de nature à créer un danger pour la circulation des convois en raison de la gêne qu'elles apportent pour l'observation des signaux par les agents des chemins de fer (art. 73-7° du décret du 22 mars 1942 modifié).

2° Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par arrêté préfectoral, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent (art. 9 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée).

Possibilité pour les riverains propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existantes lors de la construction d'un nouveau chemin de fer de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (art. 5 de la loi de 1845 modifiée).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et les haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées, dans les conditions définies au titre « Sécurité et salubrité publiques » du règlement général des industries extractives institué par le décret n° 80-331 du 7 mai 1980 modifié et complété par les documents annexes à la circulaire du 7 mai 1980.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des excavations en bordure de voie ferrée en remblai de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesuré à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la S.N.C.F.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent et à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (art. 9 de la loi de 1845 modifiée).

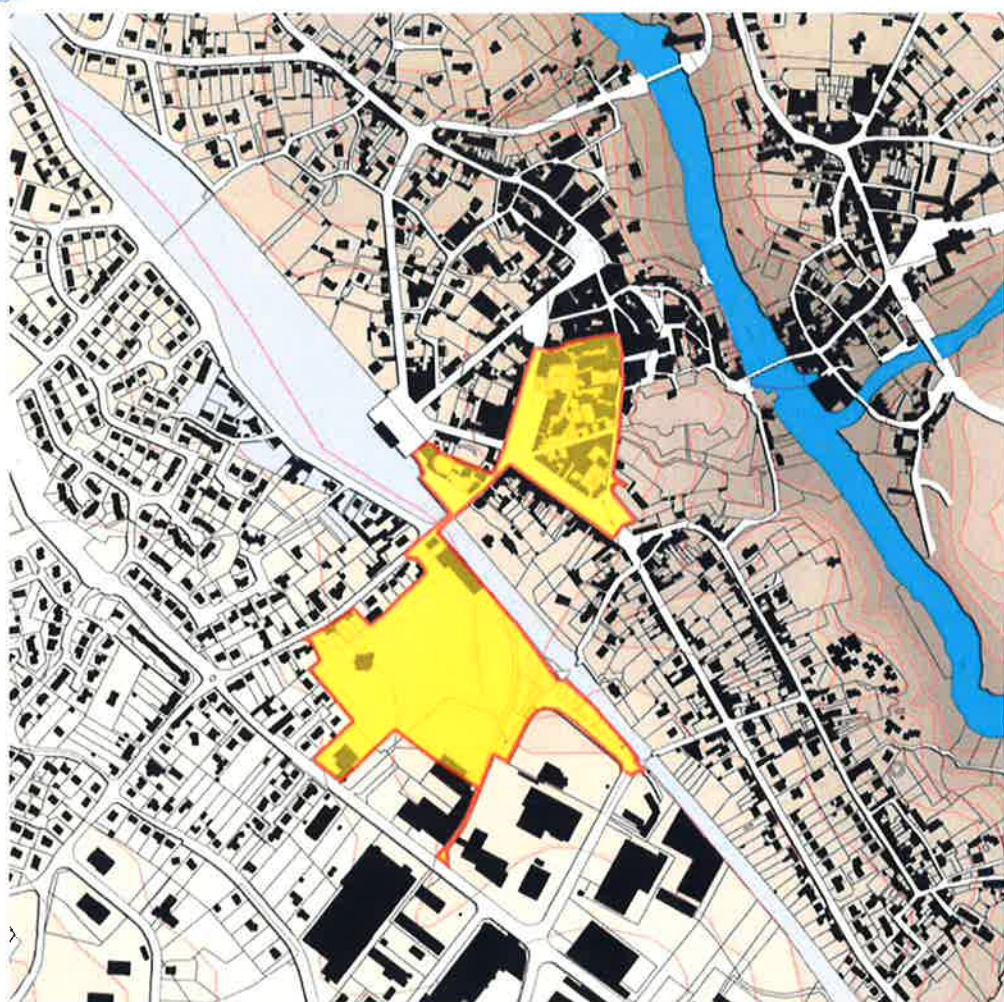


Ville de
CLISSON

Dossier de création

Zone d'Aménagement concerté Du champ de foire et du centre ville

Reçu en Préfecture
Nantes, le 6 DEC. 2007



4.2 Résumé non technique de l'étude d'impact

 **SOGREAH**
CONSEIL

complementterre

territoires & paysages

74, rue du Fbg St-Antoine, 75012 Paris
T : 01 43 41 10 40, F : 01 43 41 98 40
E : contact@complementterre.com

BRUNO GAUDIN

ARCHITECTE DPLG

6, impasse de Mont Louis 75011 Paris
Tel 01 43 56 51 00 / Fax 01 43 56 51 53
Mail: architecture@bruno-gaudin.fr



DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE CLISSON



ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RESUME NON TECHNIQUE

DECEMBRE 2006
N° 4-53-0238





DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE DE CLISSON



ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RESUME NON TECHNIQUE

DECEMBRE 2006

N° 4-53-0238

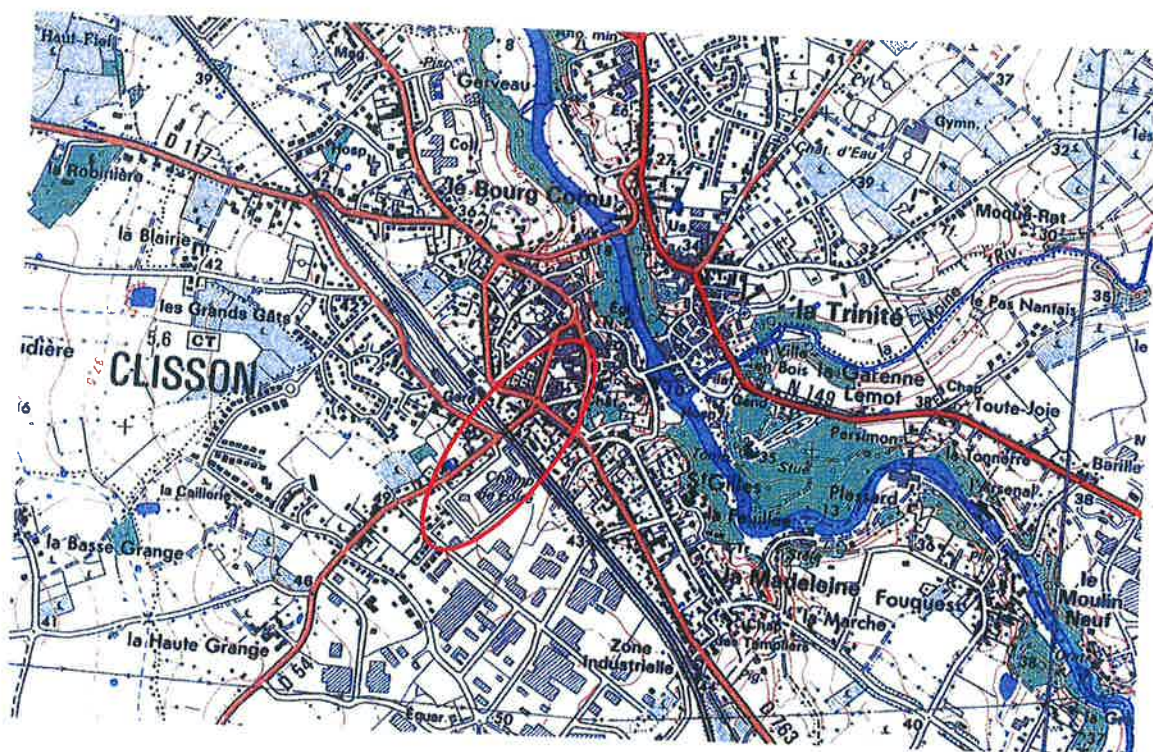
 8 Avenue des Thébaudières - BP 232 44815 SAINT HERBLAIN CEDEX Tél. : 02 28 09 18 00 Fax : 02 40 94 80 99	N° Affaire	4-53-0238				Etabli par	Vérifié par	Date du contrôle
	Date	Décembre 2006				D. GAUVARD	J.M. MURTIN	Décembre 2006
	Indice	A						

1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1.1. LE MILIEU PHYSIQUE

❖ LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

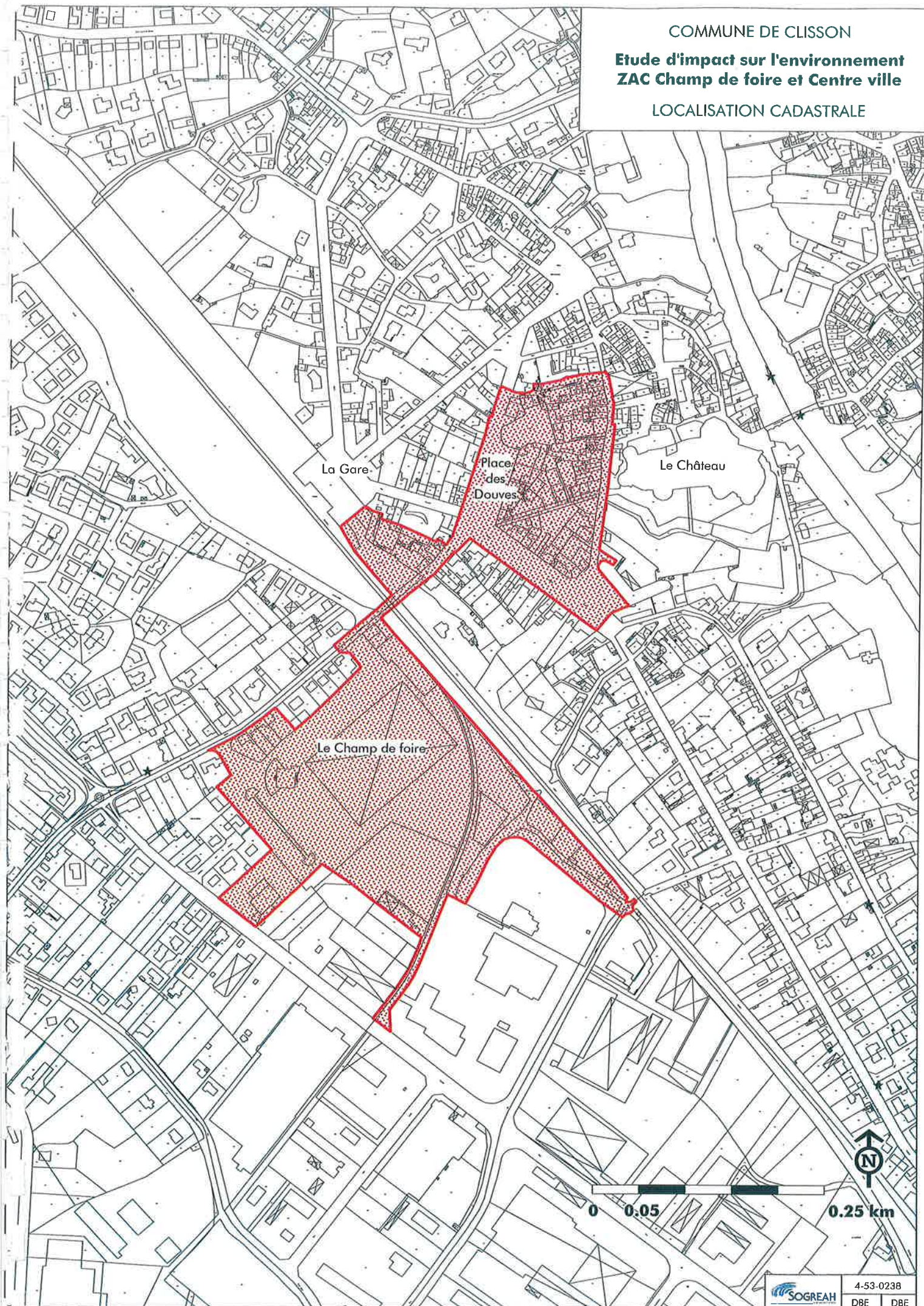
La ZAC du Champ de foire et du Centre-ville, d'une superficie de l'ordre de 11 ha, se situe au cœur de la Commune de CLISSON et englobe un îlot du Centre-ville (entre la Rue des Doves et la Rue des Halles, ainsi qu'entre la Rue du Chapeau Rouge et l'Avenue du Général Leclerc), le secteur de la Gare et de la Rue Bertin et la zone du Champ de foire.



COMMUNE DE CLISSON

**Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville**

LOCALISATION CADASTRALE



❖ CLIMATOLOGIE ET AIR

Le climat local est sous influence océanique, avec des pluies significatives quelle que soit la saison et des températures relativement douces.

La qualité de l'air a été appréhendée à partir de données existantes sur des villes proches géographiquement. Les mesures réalisées mettent en évidence une qualité de l'air satisfaisante dans la région.

❖ TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE

La ZAC du Champ de Foire et du Centre-ville s'étend sur des terrains dont l'altitude est comprise entre 35 et 50 m.

Ces terrains de socle sont de type granitique (granite porphyroïde à deux micas) recouvert localement par des formations sablo-argileuses.

❖ LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

L'aire d'étude est localisée sur le bassin versant de la Sèvre Nantaise, à hauteur de sa confluence avec la Moine.

Les débits moyens de la Sèvre Nantaise sont de l'ordre de 15 m³/s. Les eaux de la Sèvre Nantaise sont de qualité moyenne à médiocre.

La ZAC du Champ de fore et du Centre-ville ne se situe pas dans des secteurs inondables par la Sèvre Nantaise.

1.2. LE MILIEU BIOLOGIQUE

Sur l'emprise de la ZAC, aucun site à haute valeur floristique et faunistique n'y a été recensé.

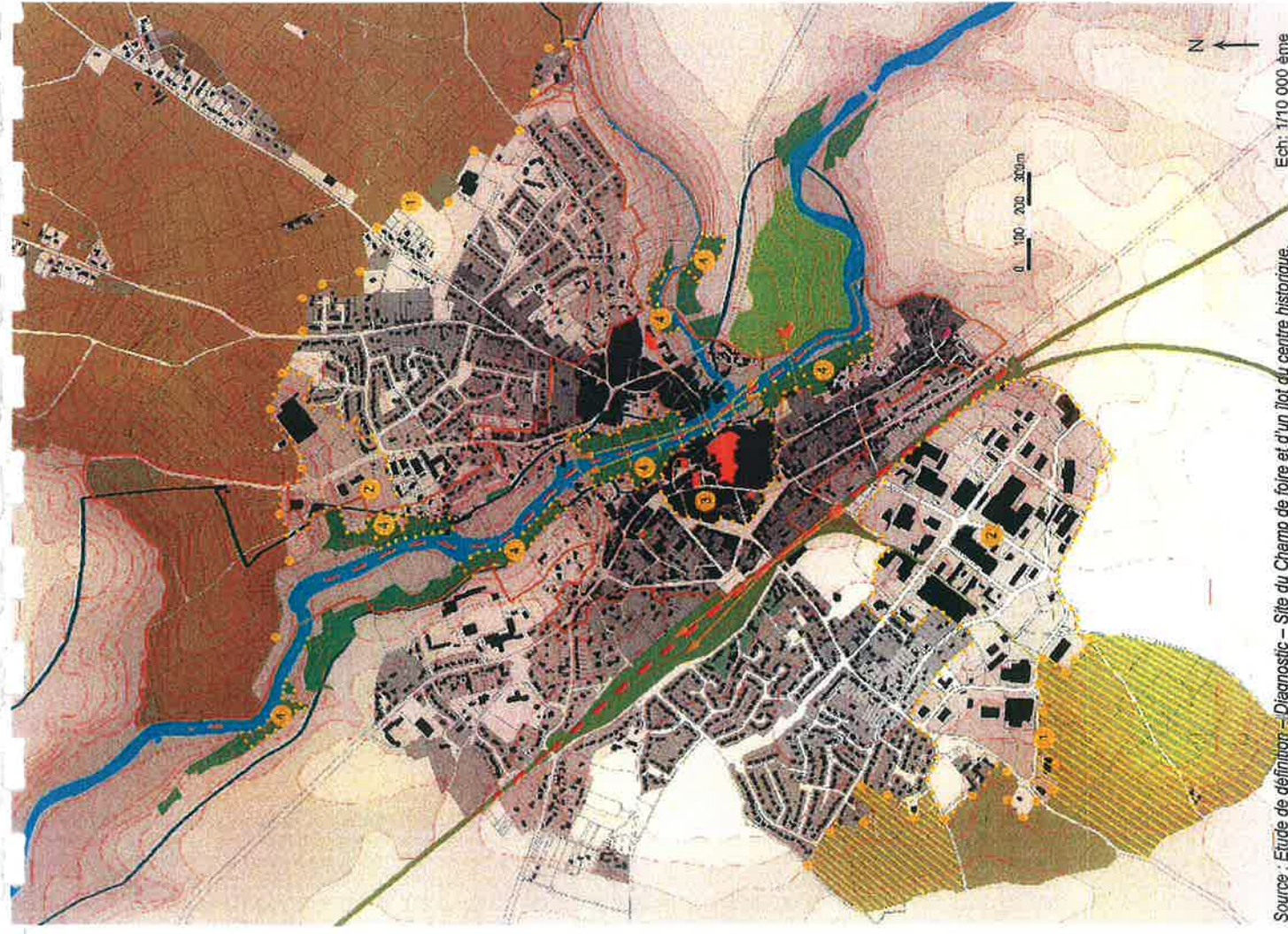
L'aire d'étude se situe dans un secteur urbanisé fortement, voire totalement anthropisé.

Seule une zone, à l'Ouest du Champ de foire, est occupée par des terrains « naturels ».

Une prairie permanente domine ce secteur. Quelques petits talus ont été recensés ainsi qu'une haie le long des jardins privés.

A proximité de l'ancienne voie SNCF, a été inventoriée une prairie humide de quelques centaines de mètres carrés. Sa présence semble liée aux ruissellements des zones imperméabilisées situées de part et d'autre.

Aucune espèce protégée n'a été recensée sur le site.



Source : Etude de définition – Diagnostic – Site du Champ de foire et d'un îlot du centre historique.
 Janvier 2005. Atelier Bruno GAUDIN Architecte – COMPLEMENTERRE – OTH Ouest

Ech: 1/10 000 ème

PRESENCE VEGETALE

En milieu agricole



Vignoble



Bocage

En milieu urbain



Ripisylve et
cordons boisés



Friche ferroviaire



Parc

PERCEPTION VISUELLE



Monument remarquable



Echappée visuelle



Coupure physique

ESPACES SENSIBLES du point de vue du paysage



1 Frange urbaine
et
extensions urbaine



2 Zone industrielle (incluant la décharge au Sud)



3 Tissu ancien fragile



4 Ripisylve

Protection patrimoniale

ZNIEFF

ZPPAU

1.4. LE MILIEU HUMAIN

❖ DEMOGRAPHIE - ACTIVITES

La Ville de CLISSON connaît une croissance continue depuis une vingtaine d'années avec une augmentation moyenne de l'ordre de 1 % par an (entre 1982 et 1999).

L'économie de la Commune est liée à trois secteurs d'activités : les activités tertiaires et commerciales très présentes en Centre-ville, les industries et l'agriculture dominée par la viticulture.

❖ PATRIMOINE CULTUREL

Aucun monument historique n'a été recensé à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Toutefois, le secteur Nord de l'aire d'étude est compris dans une zone archéologique dont l'aménagement doit faire l'objet au préalable d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) empiète également sur le secteur de la ZAC. Diverses règles d'urbanisation et d'aménagements y sont à respecter (architecture, disposition, organisation, ...).

❖ INFRASTRUCTURES ET RESEAUX

Quatre routes principales (RD 54, 117, 143 et 763) ainsi que rues et ruelles permettent l'accès à la ZAC.

Une voie de chemin de fer dessert également la Commune de CLISSON et traverse la ZAC.

Divers réseaux (unitaire, eaux pluviales, eaux usées, électricité, gaz, eau potable) sont situés en périphérie ou traversent la ZAC et permettent l'assainissement des parcelles ou l'accès aux ressources.

❖ DOCUMENTS D'URBANISME ET SERVITUDES

Le Plan d'Occupation des Sols, élaboré en 1993, constitue le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

La ZAC du Champ de foire et du Centre-ville est implantée sur trois secteurs urbains distincts : la zone Ua (zone urbaine la plus ancienne de CLISSON), la zone Ub et la zone Ue (zone d'activités économiques incluant le Champ de foire).

Ce dernier zonage ne permet pas l'implantation de la ZAC puisqu'elle interdit dans le secteur du Champ de foire toute construction à usage d'habitation.



VILLE DE CLISSON / SELA maître d'ouvrage délégué Le 7 Juin 2006
Phase n°2 Site du Champ de foire et centre historique



Atelier Bruno Gaudin, Architecte
Complémenterre, Paysagiste
OTH Ouest, BET



OPERATIONS DE REHABILITATION



CONSTRUCTIONS NEUVES

COMMUNE DE CLISSON

ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE

ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RESUME NON TECHNIQUE



COMMUNE DE CLISSON
ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE
ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

RESUME NON TECHNIQUE



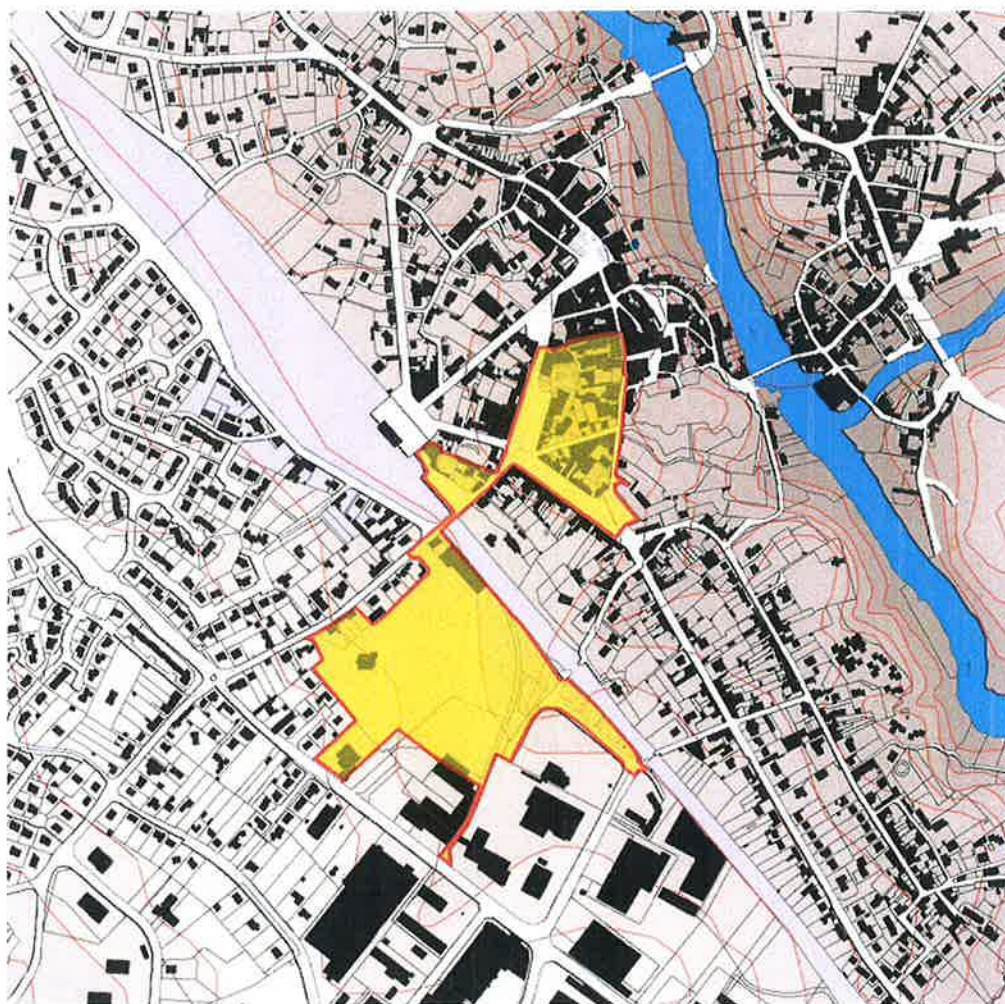


Ville de
CLISSON

Dossier de création

Zone d'Aménagement concerté Le champ de foire et du centre ville

Reçu en Préfecture
Nantes, le 6 DEC. 2007



5 Régime de la zone
au regard de la taxe
locale d'équipement

 **SOGREAH**
CONSEIL D'AMÉNAGEMENT

complémentterre

territoires & paysages

74, rue du Fbg St Antoine, 75012 Paris
T : 01 43 41 10 40, F : 01 43 41 98 60
E : contact@complementterre.com

BRUNO GAUDIN

ARCHITECTE DPLG
6, impasse de Mont Louis 75011 Paris
Tel 01 43 56 51 00 / Fax 01 43 56 51 53
Mail: architecture@bruno-gaudin.fr

REGIME DE LA ZONE EN REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

La Taxe Locale d'Equipement ne sera pas applicable à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ de foire et du centre ville, située sur la commune de Clisson.

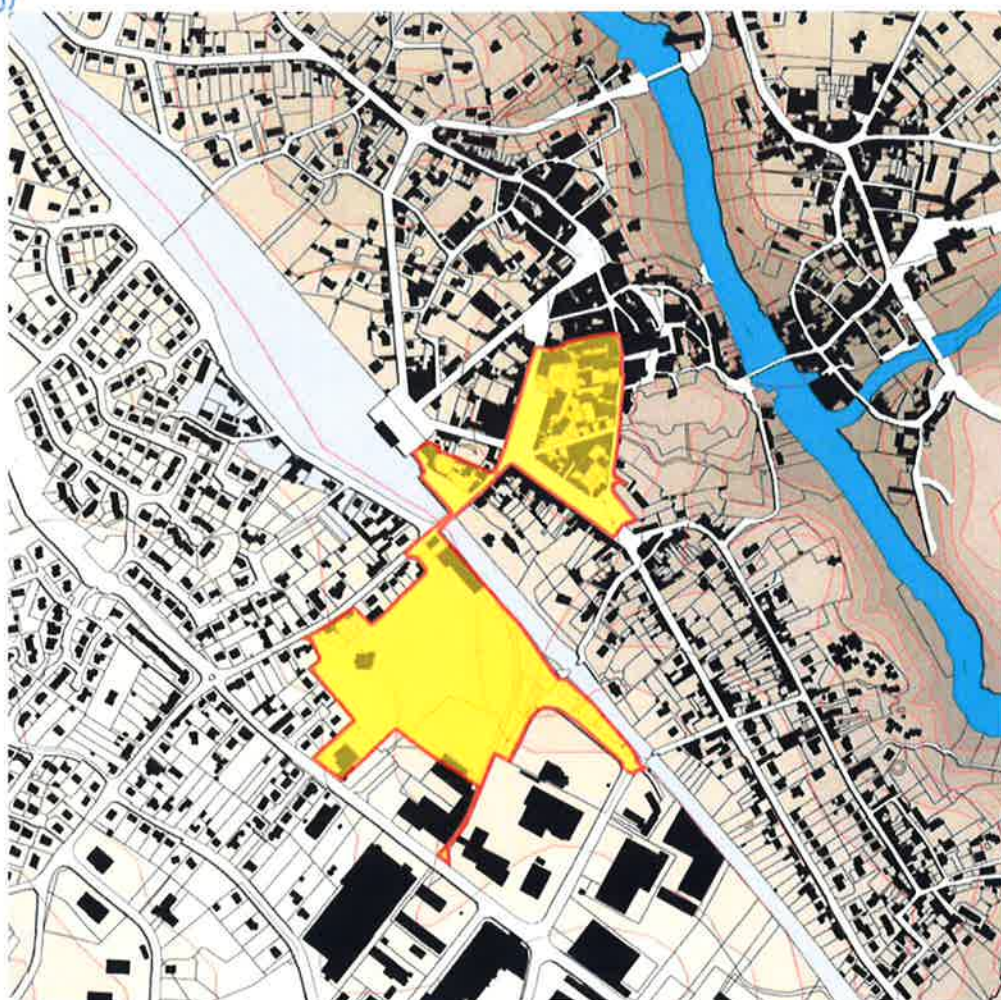


Ville de
CLISSON

Dossier de création

Zone d'Aménagement concerté Du champ de foire et du centre ville

Reçu en Préfecture
Nantes, le 6 DEC 2007



complementerre

territoires & paysage

74, rue du Fbg St Antoine, 75012 Paris
T : 01 43 41 10 40, F : 01 43 41 98 40
E : contact@complementerre.com

BRUNO GAUDIN

ARCHITECTE DPLG

6, impasse de Mont Louis, 75011 Paris
Tel 01 43 56 51 00 / Fax 01 43 56 512 53
Mail: architecture@bruno-gaudin.fr

6 Délibération du conseil
communautaire *Municipal*

Conformément aux articles L 2121-25 et R 2121-11 du Code général des collectivités territoriales, un extrait de la présente délibération a été affiché à la porte de la mairie :

Le 08/02/07

Présents : 23

Excusés : 6

Dont 3 pouvoirs

Absent : /

Votants : 26

En exercice : 29

Délibération déposée à la

Préfecture de Nantes

le 08/02/07

Publiée, le 08/02/07

Notifiée, le 08/02/07

L'an deux mil sept, le VINGT-CINQ JANVIER, à vingt heures trente, les membres du conseil municipal se sont réunis à Clisson, salle du Perron à la Garenne-Valentin, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Bernard Bourmaud, maire.

Étaient présents :

MM. Bernard Bourmaud, Mmes Adélaïde Lecomte, Arlette Guillaumie, MM. Benoist Payen, Jacques Cazaux, Mme Jocelyne Prud'homme, MM. Jean-Michel Busson, Jean Babonneau, Gilbert Barbaud, Mmes Colette Bouteiller, Danièle Mabit, MM. Christian Pineau, Dominique Duguest, Roland Pavageau, Mmes Nicole Duguy, Isabelle Baudu, Fabienne Thuaud, Isabelle de Rotalier, MM. Jean-Pierre Coudrais, Gilbert Arnaud, Mme Marie-Elisabeth Belouin, MM. Franck Nicolon, Serge Lampre.

Étaient absents :

MM. Yves Cévaër, Jean Boudeau, Vincent De Filippo (procuration à M. Busson), Mme Chantale Poiron (procuration à M. Pineau), M. Thierry Glémin, Mme Françoise Gauthier (procuration à M. Coudrais).

Assistaient également au titre des services : M. Gabriel Gounelle, Mmes Isabelle Durand, Christine Perraud et Denise Malinge.

Secrétaire de séance : Mme Isabelle de Rotalier.

07.01.04

DIRECTION « CADRE DE VIE ET ESPACES PUBLICS »

54 W 4

SERVICE URBANISME

ZAC « du Champ de foire et du centre-ville historique »

- Création

Monsieur le Maire précise qu'à la suite de l'approbation du bilan de la concertation, il convient de procéder à la création formelle de la zone d'aménagement concerté du Champ de foire et d'un îlot du centre ville historique.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, Monsieur le Maire propose de créer la ZAC « du Champ de foire et du centre-ville historique ».

Après avoir entendu cet exposé,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 123-1 et suivants, R. 123.1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU le Code général des impôts, notamment son article 1585 C ;

VU le Plan d'Occupation des Sols modifié, approuvé par délibération du 23 septembre 1993 ;

VU le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme ;

VU les délibérations en date du 21 septembre 2006, fixant les modalités de la concertation, et en date du 25 janvier 2007, approuvant le bilan de la concertation ;

CONSIDERANT le dossier présenté ;

Et en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal à l'unanimité

DECIDE la création d'une zone d'aménagement concerté, ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de parcelles en vue de la réalisation d'un nouveau quartier sur l'ancien site du Champ de foire, la réhabilitation et la mise en valeur d'un îlot du centre-ville historique, sur les quartiers du territoire communal, délimité par le plan annexé à la présente délibération.

PRECISE que le programme prévisionnel des constructions à venir comprend la réalisation d'une surface hors œuvre nette de 55 000 m² maximum, dont un pôle culturel, comprenant un Cinéma et une Médiathèque.

PRECISE que le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des impôts sera pris en charge par les constructeurs. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement.

AUTORISE le Maire ou à défaut un Adjoint, à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, et à signer toute pièce relative à l'exécution de la présente délibération.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme.

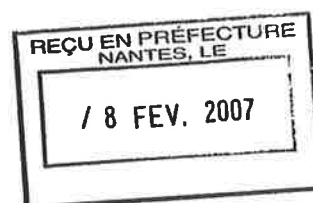
DIT que la présente délibération sera déposée auprès de Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Pour ampliation,
Isabelle Durand
Directrice des services,

id

"Pour extrait conforme au registre"

Le Maire,
Bernard Bourmaud



Conformément aux articles L 2121-25 et R 2121-11 du Code général des collectivités territoriales, un extrait de la présente délibération a été affiché à la porte de la mairie :

Le 08/02/07

Présents : 23

Excusés : 6

Dont 3 pouvoirs

Absent : /

Votants : 26

En exercice : 29

Délibération déposée à la

Préfecture de Nantes, le 08/02/07

Publiée, le 08/02/07

Notifiée, le 08/02/07

L'an deux mil sept, le VINGT-CINQ JANVIER, à vingt heures trente, les membres du conseil municipal se sont réunis à Clisson, salle du Perron à la Garenne-Valentin, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Bernard Bourmaud, maire.

Étaient présents :

MM. Bernard Bourmaud, Mmes Adélaïde Lecomte, Arlette Guillaumie, MM. Benoist Payen, Jacques Cazaux, Mme Jocelyne Prud'homme, MM. Jean-Michel Busson, Jean Babonneau, Gilbert Barbaud, Mmes Colette Bouteiller, Danièle Mabit, MM. Christian Pineau, Dominique Duguest, Roland Pavageau, Mmes Nicole Duguy, Isabelle Baudu, Fabienne Thuaud, Isabelle de Rotalier, MM. Jean-Pierre Coudrais, Gilbert Arnaud, Mme Marie-Elisabeth Belouin, MM. Franck Nicolon, Serge Lampre.

Étaient absents :

MM. Yves Cévaër, Jean Boudeau, Vincent De Filippo (procuration à M. Busson), Mme Chantale Poirion (procuration à M. Pineau), M. Thierry Glémin, Mme Françoise Gauthier (procuration à M. Coudrais).

Assistaient également au titre des services : M. Gabriel Gounelle, Mmes Isabelle Durand, Christine Perraud et Denise Malinge.

Secrétaire de séance : Mme Isabelle de Rotalier.

07.01.03

DIRECTION « CADRE DE VIE ET ESPACES PUBLICS »

54 W 4

SERVICE URBANISME

Zone d'Aménagement Concerté

Champ de foire et îlot du cœur historique.

- Approbation du bilan de la concertation

Monsieur le Maire rappelle la délibération en date du 21 septembre 2006 par laquelle le Conseil Municipal a décidé de procéder à une concertation publique préalablement à la création de la ZAC du Champ de Foire.

Cette concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes du 16 octobre au 8 décembre 2006 :

- **Annnonce par encart, dans la presse écrite, de l'engagement de la concertation,**
- **Mise à disposition du public d'un dossier des études préalables et d'un registre d'observations en Mairie,**
- **Organisation d'une réunion publique d'informations qui s'est tenue le 28 novembre 2006 à 19 h au Cercle Olivier de Clisson.**

Au cours de cette concertation, ont été apportées, tant dans le registre que par courrier ou bien à l'occasion de la réunion publique, de nombreuses observations et remarques.

Il apparaît donc, au vu de cette concertation, que de nombreuses remarques concernent le fond du projet et ses modalités de mise en œuvre. En revanche, aucune remarque n'est de nature à porter modification du périmètre de l'opération tel qu'il a été présenté à la population tout au long de la concertation.

En revanche, il est important de noter que l'ensemble des critiques et propositions émises motivera la réflexion de la collectivité tout au long de la mise en œuvre de ce projet d'importance majeure pour la commune.

En conséquence, Monsieur le Maire propose d'approuver le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Après avoir entendu cet exposé,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 123-1 et suivants, R. 123.1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération en date du 21 septembre 2006, fixant les modalités de la concertation, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC du Champ de Foire ;

VU le déroulement de la procédure de concertation ;

CONSIDERANT le bilan de la concertation évoqué plus haut ;

**Et en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal à la majorité
(5 absentions et 1 opposition)**

APPROUVE le bilan de la concertation tel que présenté au Conseil, conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme.

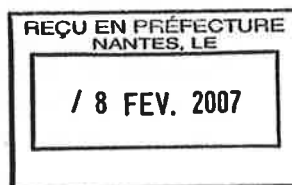
DIT que la présente délibération sera déposée auprès de Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Pour ampliation,
Isabelle Durand
Directrice des services,

10

"Pour extrait conforme au registre"

Le Maire,
Bernard Bourmaud





Direction Cadre de vie et espaces publics

Service « Urbanisme »

N/Réf. : GG/MM

V/Réf. :

Dossier suivi par Gabriel Gounelle

☎ 02.40.80.17.80

Objet :

Clisson, le 4 janvier 2007

CREATION DE LA ZAC « DU CHAMP DE FOIRE ET DU CŒUR DE VILLE »

BILAN DE LA CONCERTATION

Article L. 300-2 al. 6 « A l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère ».

Pour rappel, en application de la délibération en date du 21 septembre 2006, les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- ✓ Mise à disposition d'un dossier comprenant les études préalables à cette opération d'aménagement,
- ✓ Mise à disposition au public d'un registre d'observations,
- ✓ Organisation d'une réunion publique d'information le 28 novembre 2006.

La concertation s'est déroulée du 16 octobre au 8 décembre 2006.

A l'occasion de cette concertation, de nombreuses remarques ont été émises. Celles-ci ont été regroupées par thème, comme suit :

POLITIQUE D'EQUIPEMENTS DANS LE PROJET

Des observations ont pointé l'opportunité de réaliser une salle polyvalente sur le site du Champ de Foire, ou encore de prévoir une salle de réunion, pour remplacer la salle existante qui sera supprimée dans le cadre du projet.

Enfin, la question de l'implantation de commerces, sur le site du Champ de Foire, et de services a été posée.

Concernant la salle polyvalente, un projet d'implantation de cet équipement existe au Nord de la Commune, à proximité de la discothèque « Le Looksor ».

Quant à une salle de réunion, il pourra être envisagé de prévoir dans le cadre de la future médiathèque, dont le programme n'a pas encore été arrêté, la création d'une telle salle.

Le courrier est à adresser à Monsieur le Maire

Hôtel de Ville - Grande rue de la Trinité - B.P. 19117 - 44191 Clisson cedex
Tél. : 02 40 80 17 80 - Fax : 02 40 80 17 66 - contact@mairie-clisson.fr - www.mairie-clisson.fr

SIREN 214 400 234

Pour les commerces sur le site du Champ de Foire, il n'est pas prévu que des commerces s'installent. La volonté de la collectivité est de renforcer le rôle du centre-ville historique en tant que pôle d'attraction commercial, il ne serait donc pas cohérent de créer de nouvelles surfaces commerciales dans le nouveau quartier, à l'exception, peut-être, de l'installation d'un « café-brasserie » qui pourrait s'installer à proximité du cinéma.

Enfin, l'implantation de services (publics ou privés) est possible, dans le cadre du programme de bureaux prévus.

DEPLACEMENTS INTER-QUARTIERS

Concernant les déplacements, il a été demandé, de manière récurrente, de favoriser et développer les liaisons douces, tant au sein du nouveau quartier que pour le relier au centre-ville historique.

Par ailleurs, la question du franchissement, par souterrain, du passage à niveau de la Route de Saint-Hilaire a également été posée, pour faciliter les déplacements entre le nouveau quartier et le centre-ville historique.

Enfin, il a été proposé de créer un nouvel axe de circulation qui rejoindrait le nouveau mail structurant et l'avenue Général-Leclerc en passant sous la voie ferrée.

Les liaisons douces ont été prises en compte dans le projet.

En premier lieu, l'ancienne voie ferrée « Fret », aujourd'hui désaffectée et propriété communale, sera aménagée en voie « douce » de la rue des Rosiers jusqu'à l'îlot « cinéma ».

Une extension de cette liaison « douce » vers le centre-ville pourrait être réalisée par le chemin de Tabari jusqu'au rond-point du Bon Accueil.

Un effort important sera également fourni pour améliorer les conditions de circulation, tant en terme de confort que de sécurité, des piétons et des « 2 roues » au niveau du passage à niveau de la Route de Saint-Hilaire et de la rue Bertin.

En second lieu, concernant la création d'un passage souterrain sous le passage à niveau, ou encore la prolongation du mail du nouveau quartier en passant sous la voie ferrée, ces propositions doivent être prises en compte pour l'avenir mais apparaissent comme difficilement réalisables à court ou moyen terme.

STATIONNEMENT

Certaines remarques, tant dans le registre qu'au cours de la réunion publique, font part des difficultés de stationnement que risquaient d'entraîner la réalisation du projet.

Sur ce thème, des propositions ont été faites, notamment la création d'un parc de stationnement de 800 places sur le site du Champ de Foire, l'utilisation des espaces initialement dédiés aux jardins collectifs en stationnement, et la création d'un parc de stationnement souterrain situé place Jacques-Demy et place des Douves.

Cette problématique de stationnement a parfaitement été intégrée dès le début de la réflexion.

Aussi, il importe de préciser que, concernant le site du Champ de Foire, l'ensemble des besoins proposés au projet en matière de stationnement a été pris en compte, ce qui implique la création de 760 places de stationnement (publiques ou privées) sur le site.

De même, dans l'îlot du centre-ville historique, 107 places de stationnement souterrain dédiées aux nouveaux logements sont prévues.

Concernant les propositions évoquées ci-dessus, il n'apparaît pas opportun de supprimer les jardins collectifs pour les transformer en surface de stationnement.

De la même manière, il serait incohérent de faire du site du Champ de Foire un espace intégralement dédié au stationnement.

En revanche, la collectivité a parfaitement conscience des difficultés entraînées par la suppression, à terme, du parking provisoire du site du Champ de Foire.

Aussi, il peut être envisagé une utilisation rapide des espaces libres autour de la Gare pour répondre à cette suppression.

De plus, la réalisation du futur Pôle d'Echange Multimodal permettra une meilleure gestion du stationnement lié à la Gare.

ARCHITECTURE

Sur ce thème, deux observations ont émergées :

- ✓ En premier lieu, il apparaît que l'immeuble d'habitation de 6 étages prévu sur le site du Champ de Foire ne « correspond pas à l'identité clissonnaise »,
- ✓ En deuxième lieu, le projet de construction en face de la Porte Sud est fortement contesté.

Concernant le projet d'immeuble de 6 étages, il importe de préciser que celui-ci a été pensé comme un belvédère, comme un point haut tel qu'il en existe fréquemment dans la « ville italienne ». Ce n'est pas une tour comparable avec les immeubles collectifs construits dans les années 60, mais d'un immeuble aux dimensions raisonnables, d'une échelle domestique, puisqu'on ne trouve que deux logements par étages. De plus, afin de ne pas produire une ville trop à l'horizontale, une silhouette urbaine trop monotone, il semble intéressant d'introduire une émergence, de faire jouer entre elles les différentes échelles constituant la ville, à l'instar de l'image pittoresque du clocher de l'église ou du donjon.

L'architecture de cet immeuble sera bien évidemment à travailler et fera l'objet d'une attention toute particulière.

Concernant le projet de l'îlot de la « Porte Sud » de la Ville, la mise en œuvre de cette opération fera l'objet de nombreuses discussions et devra recevoir l'aval de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

A ce stade de la réflexion rien n'est figé définitivement concernant cet îlot. Si la manière et le dessin du projet restent à faire, l'objectif est de ne pas muséifier le tissu urbain, d'assumer ses évolutions et ses transformations. Une autre notion semble essentielle, celle du parcours, du cheminement dans la ville, de la découverte et de la surprise. C'est le charme des villes anciennes, qui ne donnent pas tout à voir d'emblée et mettent en scène certains éléments singuliers de leur patrimoine. Enfin il s'agit d'agir avec délicatesse et de ne pas « éventrer » cet îlot déjà fragilisé par différentes interventions.

MODES D'HABITAT

Au cours de cette concertation, la question de la mixité sociale et de l'offre de logement à prix accessible a été posée.

De même, des remarques ont été faites sur les possibilités matérielles d'accueil d'une nouvelle population par la Commune.

Sur la question du logement accessible, il apparaît aujourd'hui indispensable d'intégrer, à tout nouveau projet, une part de logement à prix modéré.

Toutefois, ni le nombre, ni la forme de ces logements (locatif social, accession sociale) ne sont arrêtés.

Enfin, sur les capacités d'accueil de la Commune ; le projet du Champ de Foire a été intégré au schéma de développement global de la Commune élaboré dans le cadre du PLU.

Le phasage de l'opération (prévu sur 7 à 8 ans) permettra d'accueillir progressivement cette nouvelle population (estimée à 600 nouveaux habitants sur le secteur du Champ de Foire).

QUESTIONS DIVERSES

Une remarque inquiète s'est faite sur les problèmes hydrauliques qui ont pu survenir dans le passé sur le site du Champ de Foire.

Enfin, une observation a été faite sur l'éventuelle implantation d'un établissement d'enseignement sur le site du Champ de Foire.

Concernant les problèmes hydrauliques soulevés, il faut préciser que, conformément aux lois et règlements en vigueur, la création de la zone d'aménagement concerté implique la nécessaire réalisation d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Ce dossier devra répondre à l'ensemble des interrogations existantes en matière hydraulique.

A ce sujet, il peut être indiqué que l'ensemble des réseaux (y compris les réseaux d'évacuation des eaux pluviales) sera repris dans le cadre du projet.

Concernant l'établissement d'enseignement, il est apparu au cours des rencontres avec les Instances compétentes que le site du Champ de Foire apparaissait comme trop « contraint », pour accueillir ce type d'équipement.

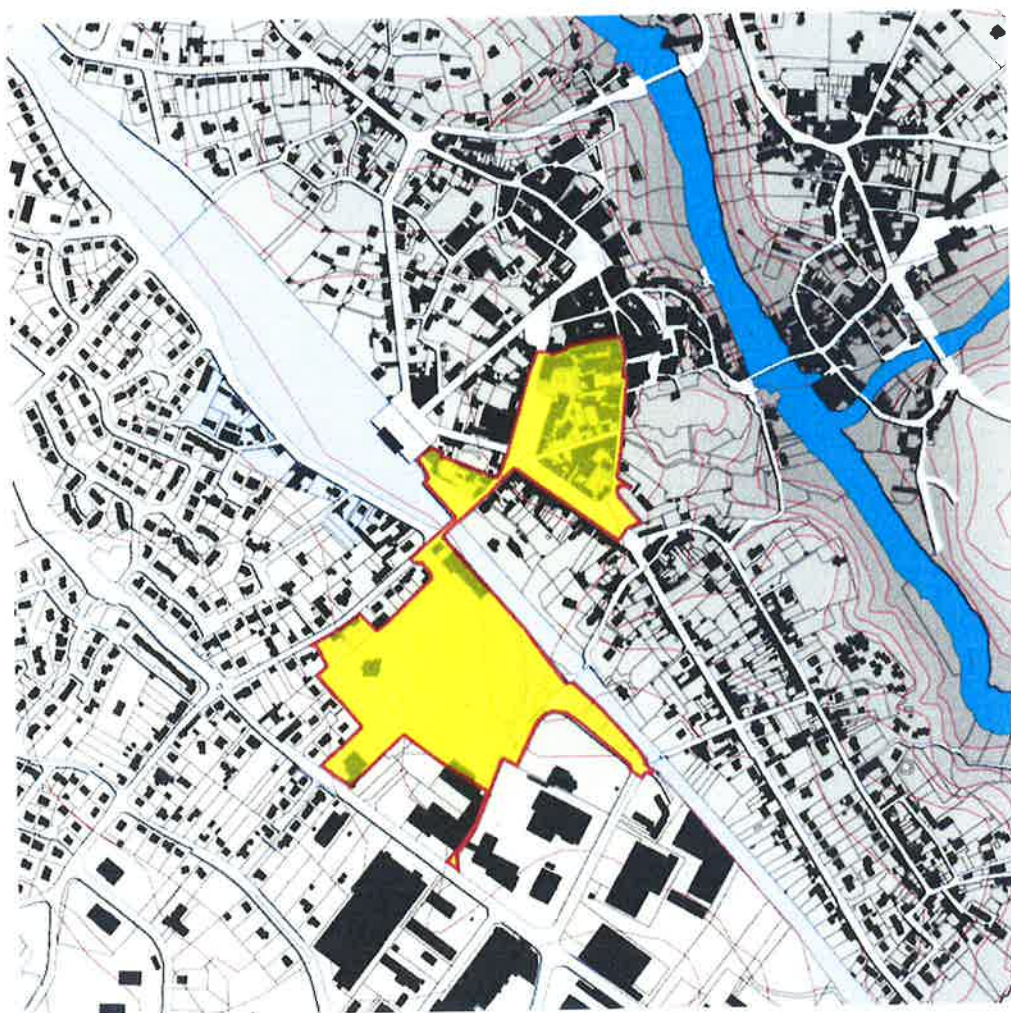
D'autres espaces plus opportuns pourront être réservés par la Commune.



Ville de
CLISSON

Dossier de création

Zone d'Aménagement concerté Du champ de foire et du centre ville



7 MODE DE REALISATION



complémentterre

territoires & paysage



74, rue du Fbg St Antoine - 75012 Paris
T : 01 43 51 10 10 - F : 01 43 51 96 40
E : contact@complémentterre.com

BRUNO GAUDIN

ARCHITECTE DPLG

6, Impasse de Mont Louis 75011 Paris
Tel 01 43 56 51 00 / Fax 01 43 56 512 53
Mail: architecture@bruno-gaudin.fr

MODE DE REALISATION CHOISI

la ZAC du Champ de Foire et d centre ville sera réalisée dans le cadre d'une convention d'aménagement dont l'aménageur sera désigné après mise en concurrence conformément aux dispositions du décret du 31 juillet 2006