



ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE

MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

ETUDE D'IMPACT

OCTOBRE 2010

N° 4-53-0926



ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET DU CENTRE-VILLE

MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

ETUDE D'IMPACT

 Direction Régionale Ouest 8 Avenue des Thébaudières – B.P. 20232 44815 SAINT HERBLAIN CEDEX Tél. : 02 28 09 18 00 Fax : 02 40 94 80 99	N° Affaire	4-53-0926	Etabli par	Vérifié par
	Date	OCTOBRE 2010	D. GAUVARD M. PIED	J.M. MURTIIN
	Indice			

SOMMAIRE

CADRE JURIDIQUE DU DOSSIER	1
1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	5
1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	5
1.2. LE MILIEU PHYSIQUE.....	8
1.2.1. CLIMATOLOGIE	8
1.2.2. TOPOGRAPHIE	11
1.2.3. GEOLOGIE	13
1.2.4. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	15
1.2.4.1. CARACTERISTIQUES GENERALES	15
1.2.4.2. DONNEES DEBITMETRIQUES.....	19
1.2.4.3. DONNEES QUALITATIVES	25
1.2.5. LA QUALITE DE L'AIR.....	32
1.3. LE MILIEU BIOLOGIQUE	33
1.3.1. GENERALITES	33
1.3.2. ESPACES NATURELS REMARQUABLES A PROXIMITE DU SECTEUR.....	34
1.3.3. ZONE NATURA 2000 A PROXIMITE DU SECTEUR.....	35
1.3.4. OCCUPATION DU SOL SUR L'EMPRISE DU PROJET	38
1.4. L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER.....	46
1.4.1. CLISSON, LA SEVRE, ENTRE VIGNE ET BOCAGE.....	46
1.4.1.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	46
1.4.1.2. LE PAYSAGE URBAIN	47
1.4.1.3. LE PAYSAGE DE LA VOIE FERREE	47
1.4.1.4. SENSIBILITES PAYSAGERES.....	47
1.4.2. LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE	49
1.4.2.1. PERMANENCES DES TRACES ET DU PARCELLAIRE	49
1.4.2.2. ALTIMETRIE, HAUTEUR DES BATIMENTS	50
1.4.2.3. DES ESPACES OUVERTS OU FERMES, VOIR OU TRAVERSER.....	50
1.4.2.4. TYPOLOGIE DE LA VEGETATION.....	52
1.4.3. LE SECTEUR DU CHAMP DE FOIRE.....	54
1.5. LE MILIEU HUMAIN	57
1.5.1. DEMOGRAPHIE.....	57
1.5.1.1. POPULATION	57
1.5.1.2. HABITAT ET LOGEMENTS	57
1.5.2. ECONOMIE	59
1.5.2.1. EMPLOIS	59
1.5.2.2. LES ACTIVITES ET LES SERVICES	59

1.5.3.	LE PATRIMOINE CULTUREL	60
1.5.3.1.	LES SITES ARCHEOLOGIQUES	60
1.5.3.2.	LES MONUMENTS HISTORIQUES.....	62
1.5.3.3.	LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)	63
1.5.4.	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX EXISTANTS	65
1.5.4.1.	VOIRIES ET RESEAU FERROVIAIRE.....	65
1.5.4.2.	LE SYSTEME D'ASSAINISSEMENT.....	67
1.5.4.3.	EAU POTABLE.....	71
1.5.4.4.	LES RESEAUX ELECTRIQUES.....	74
1.5.4.5.	LE RESEAU GAZIER	74
1.5.5.	LE FONCIER.....	77
1.6.	LES DOCUMENTS D'URBANISME	79
1.6.1.	LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT).....	79
1.6.2.	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	82
1.6.3.	LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).....	83
1.7.	SERVITUDES ET REGLEMENTATION SPECIFIQUE.....	87
1.7.1.	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	87
1.7.2.	PREScriptions DE LA ZPPAUP	89
1.7.3.	SERVITUDES LIEES A LA VOIE FERREE.....	89
1.7.4.	APPLICATION DES ARTICLES L.214-1 A L.214-6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT (LOI SUR L'EAU).....	90
1.7.5.	RECUl LE LONG DES AXES ROUTIERS	91
1.7.6.	PROTECTION CONTRE LE BRUIT	91
2.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET	94
2.1.	CONTEXTE GENERAL.....	94
2.1.1.	JUSTIFICATION DU PROJET.....	95
2.1.2.	LA PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC)	97
2.1.3.	ILoT DU CENTRE-VILLE	98
2.1.4.	LE QUARTIER DE LA GARE	98
2.1.5.	LE SITE DU CHAMP DE FOIRE	98
2.2.	PRESENTATION DU PROJET.....	99
2.2.1.	LE SITE DE L'ILoT DU CENTRE-VILLE	100
2.2.2.	LE SITE DE LA GARE – RUE BERTIN.....	105
2.2.3.	LE SITE DU CHAMP DE FOIRE	107
2.3.	SYNTHESE.....	113
3.	IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	116
3.1.	IMPACTS TEMPORAIRES LIES AU CHANTIER.....	116
3.1.1.	IMPACTS SUR LES MILIEUX PHYSIQUES.....	116
3.1.1.1.	SOL ET SOUS-SOL.....	116
3.1.1.2.	Eaux DE RUISSELLEMENT	117
3.1.1.3.	AIR	117

3.1.2.	IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL.....	117
3.1.3.	IMPACTS SUR LA QUALITE DES MILIEUX.....	118
3.1.3.1.	NUISANCES SONORES	118
3.1.3.2.	IMPACTS LIES A LA PRODUCTION DE DECHETS.....	119
3.1.3.3.	PAYSAGE	119
3.1.3.4.	PATRIMOINE CULTUREL	120
3.1.4.	AUTRES NUISANCES.....	120
3.1.5.	IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN	120
3.1.5.1.	TRAFFIC ENGENDRE ET PROBLEMATIQUE DE STATIONNEMENT	120
3.1.5.2.	IMPACT SOCIO-ECONOMIQUE	121
3.1.6.	ORGANISATION GENERALE DU CHANTIER.....	122
3.1.7.	CONCLUSIONS SUR LES IMPACTS TEMPORAIRES LIEES AU CHANTIER.....	122
3.2.	IMPACTS PERMANENTS.....	123
3.2.1.	IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE.....	123
3.2.1.1.	IMPACTS SUR LA POLLUTION DES SOLS	123
3.2.1.2.	IMPACTS SUR LA QUALITE DES EAUX	125
3.2.1.3.	IMPACTS SUR LA QUALITE DE L'AIR	130
3.2.2.	IMPACTS SUR LES RICHESSES NATURELLES ET CULTURELLES	130
3.2.2.1.	IMPACT SUR LA FAUNE ET LA FLORE.....	130
3.2.2.2.	LE PATRIMOINE.....	130
3.2.3.	IMPACTS SUR LES PAYSAGES	131
3.2.4.	IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUE	131
3.2.4.1.	IMPACTS SUR LES ACTIVITES HUMAINES	131
3.2.4.2.	IMPACTS SUR LA DEMOGRAPHIE.....	131
3.2.4.3.	IMPACTS SUR LES EQUIPEMENTS CULTURELS	132
3.2.4.4.	IMPACTS SUR LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT.....	132
3.2.5.	IMPACTS SUR LES INFRASTRUCTURES ET LES RESEAUX.....	134
3.2.5.1.	ACCES A LA Z.A.C.....	134
3.2.5.2.	RESEAUX	135
3.3.	IMPACTS ET COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	136
3.3.1.	COMPATIBILITE AVEC LE P.O.S. ET LE P.L.U.	136
3.3.2.	COMPATIBILITE AVEC LA LOI S.R.U.	136
3.3.3.	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	137
3.4.	IMPACTS SUR LA SANTE.....	138
3.4.1.	CADRE REGLEMENTAIRE ET PRESENTATION.....	138
3.4.2.	EVALUATION DES RISQUES	138
3.4.2.1.	DONNEES GENERALES	138
3.4.2.2.	IMPACTS SPECIFIQUES POUR LES HABITATIONS LES PLUS PROCHES.....	140
3.4.3.	CONCLUSIONS ET MESURES DE REDUCTION DES EFFETS SUR LA SANTE.....	142
4.	MESURES COMPENSATOIRES	144
4.1.	MESURES RELATIVES AU MILIEU PHYSIQUE	144
4.1.1.	SOL ET SOUS-SOL.....	144

4.1.1.1.	EN PHASE TRAVAUX	144
4.1.1.2.	APRES AMENAGEMENTS.....	145
4.2.	MESURES COMPENSATOIRES EN MATIERE D'HYDROLOGIE ET DE QUALITE DES EAUX	145
4.2.1.	EN PHASE TRAVAUX.....	145
4.2.2.	APRES AMENAGEMENTS.....	145
4.2.2.1.	LES EAUX USEES	146
4.2.2.2.	LES EAUX PLUVIALES	146
4.3.	L'AIR.....	147
4.4.	LE BRUIT	147
4.5.	PAYSAGES	148
4.5.1.	EN PHASE CHANTIER	148
4.5.2.	APRES AMENAGEMENTS.....	148
4.6.	GESTION DES DECHETS	149
4.6.1.	EN PHASE TRAVAUX.....	149
4.6.2.	APRES AMENAGEMENTS.....	149
4.7.	IMPACTS DU PROJET SUR LE MILIEU HUMAIN	150
4.7.1.	UNE PARTICIPATION A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.....	150
4.7.2.	LA PARTICIPATION A L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES	151
4.7.3.	LA PARTICIPATION A L'OFFRE DE STATIONNEMENT ADAPTES	151
4.7.4.	DIVERSITE DES FONCTIONS DE LA VILLE.....	153
4.8.	SYNTHESE SUR LES MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGEES	153
4.8.1.	MESURES DECOULANT DES EFFETS EN PHASE TRAVAUX	154
4.8.2.	MESURES DECOULANT DES EFFETS APRES AMENAGEMENT DE LA ZAC	157
5.	METHODE D'EVALUATION DES IMPACTS ET DIFFICULTES RENCONTREES	159

oOo

CADRE JURIDIQUE DU DOSSIER

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. R.311-3 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 :

- Pour la protection des travailleurs :
 - **le décret n° 2006-892 du 19 juillet 2006** relatif aux prescriptions de sécurité et de santé applicables en cas d'exposition des travailleurs aux risques dus au bruit et modifiant le code du travail (deuxième partie : Décrets en Conseil d'Etat) - DIRECTIVE Européenne 2003 - 10 - CE applicable au 15 février 2006 ;
 - **la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992** relative à la lutte contre le bruit ;
 - **l'Arrêté du 30 août 1990** pris pour l'application de l'article R. 235-11 du code du travail et relatif à la correction acoustique des locaux de travail.
- Pour le bruit émis dans l'environnement :
 - **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 ;
 - **le décret n° 2006-1099 du 31 août 2006** relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique ;
 - **le décret no 95-408 du 18 avril 1995** relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique ;
 - **l'arrêté du 10 mai 1995** relatif aux modalités de mesure des bruits de voisinage ;
 - **l'arrêté du 5 décembre 2006** relatif aux modalités de mesurage des bruits de voisinage ;
 - **l'arrêté du 5 Mai 1995** concernant le bruit des infrastructures routières ;
 - **l'arrêté du 30 mai 1996** relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

- **le décret n° 2006-361 du 24 mars 2006** relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme ;
- **l'arrêté du 4 avril 2006** relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

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'ETAT 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 Douves.

LOCALISATION GENERALE





Périmètre de la ZAC



Bâti léger



Bâti dur

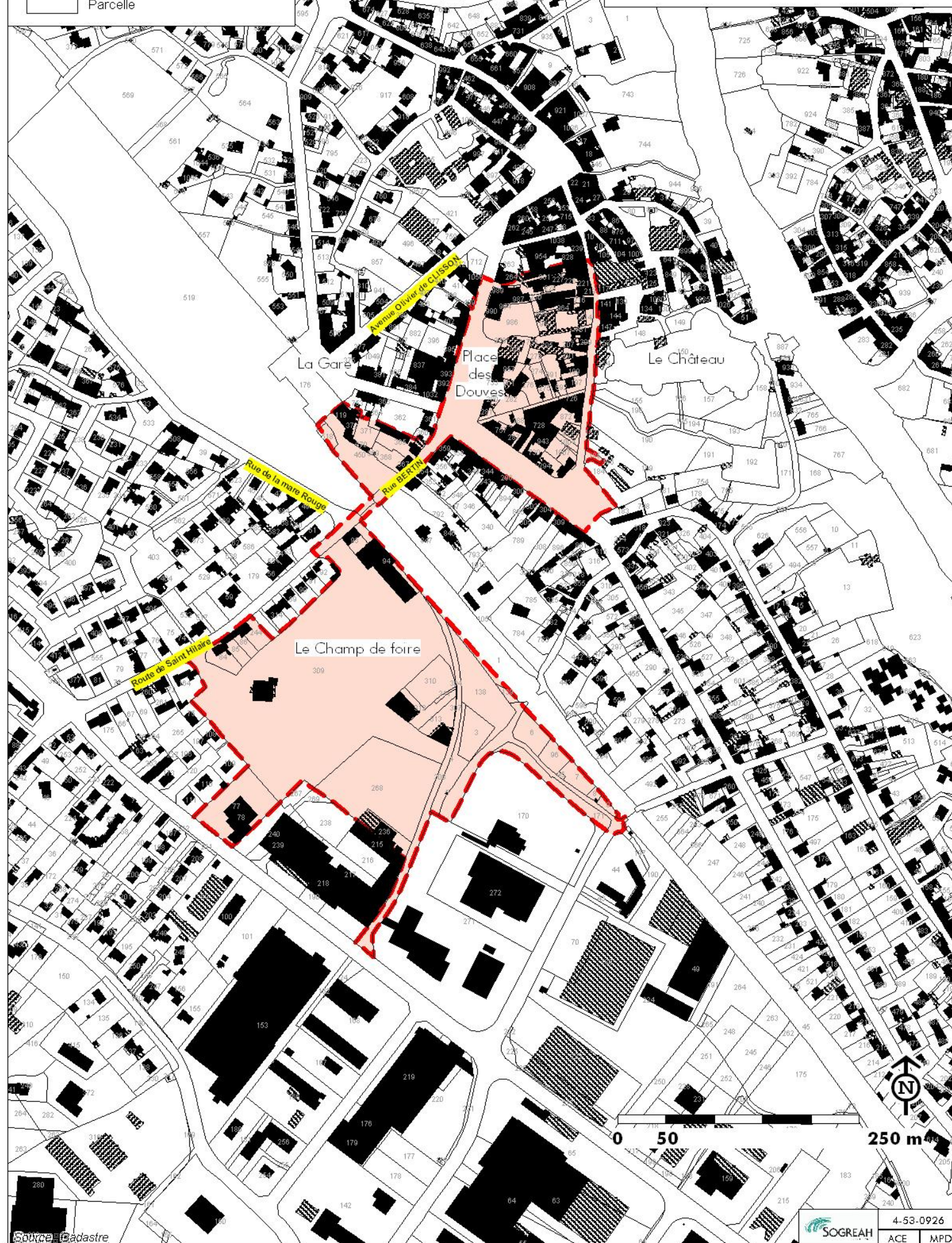


Parcelle

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 – BOUGUENNAIS. 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 – BOUGUENNAIS, 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 :

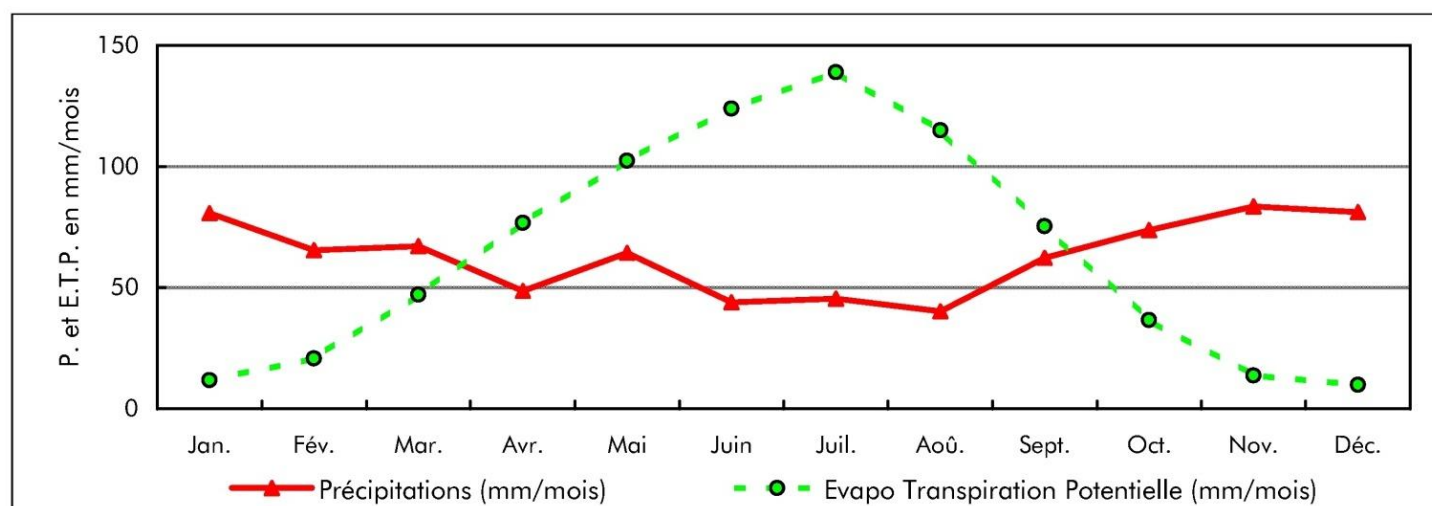
T. : Température moyennes mensuelles de 1961 à 1996 (station de la Haie Fouassière)

P. : Précipitations normales mensuelles de 1961 à 1990 (station d'Aigrefeuille S/ Maine)

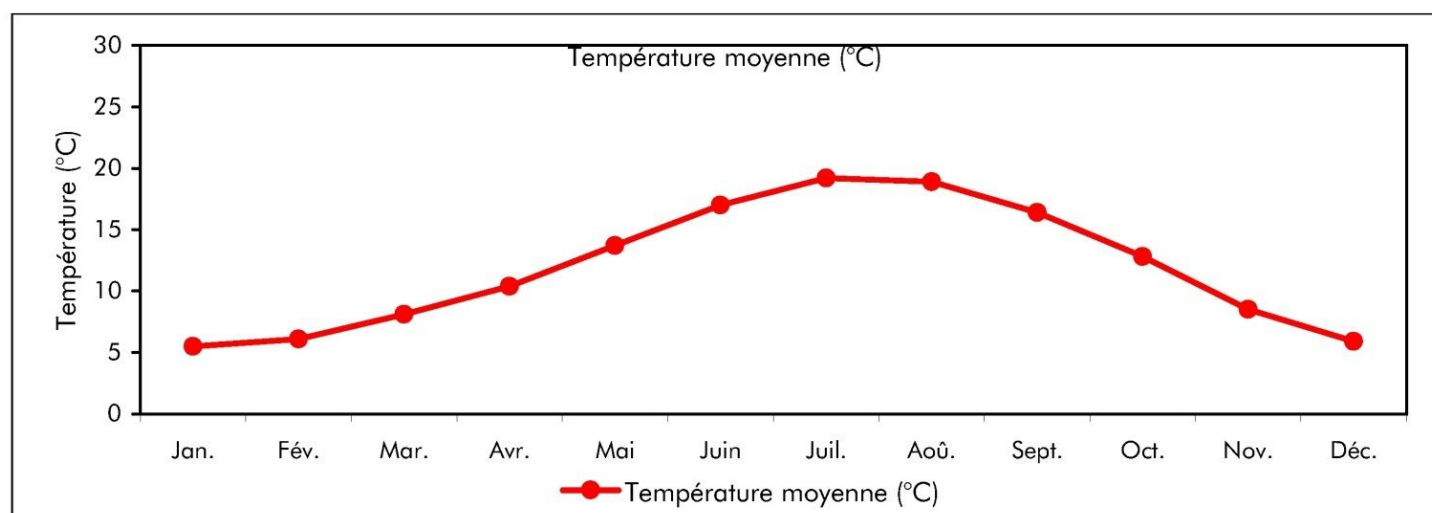
E.T.P. : Evapo Transpiration Potentielle (Méthode de mesure : PENMAN), mesurée à Nantes

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



1.2.2. TOPOGRAPHIE

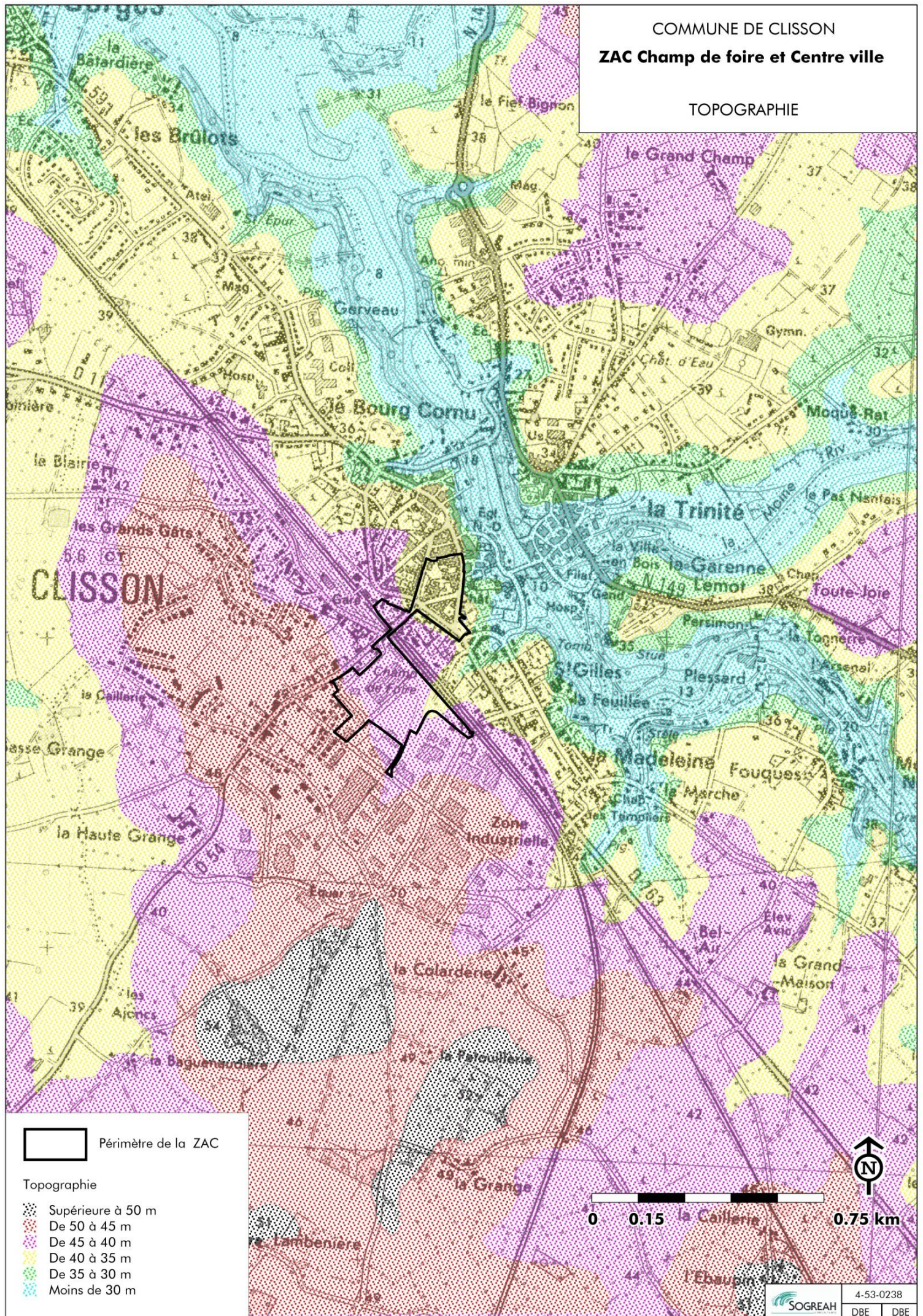
La Commune de CLISSON est implantée à la confluence de la Moine et de la Sèvre Nantaise. Le relief de la commune est vallonné avec des pentes marquées aux abords des rivières, et en particulier aux abords de la Sèvre Nantaise dont la Vallée est très encaissée. Les coteaux au niveau de ces vallées présentent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

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

COMMUNE DE CLISSON

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.

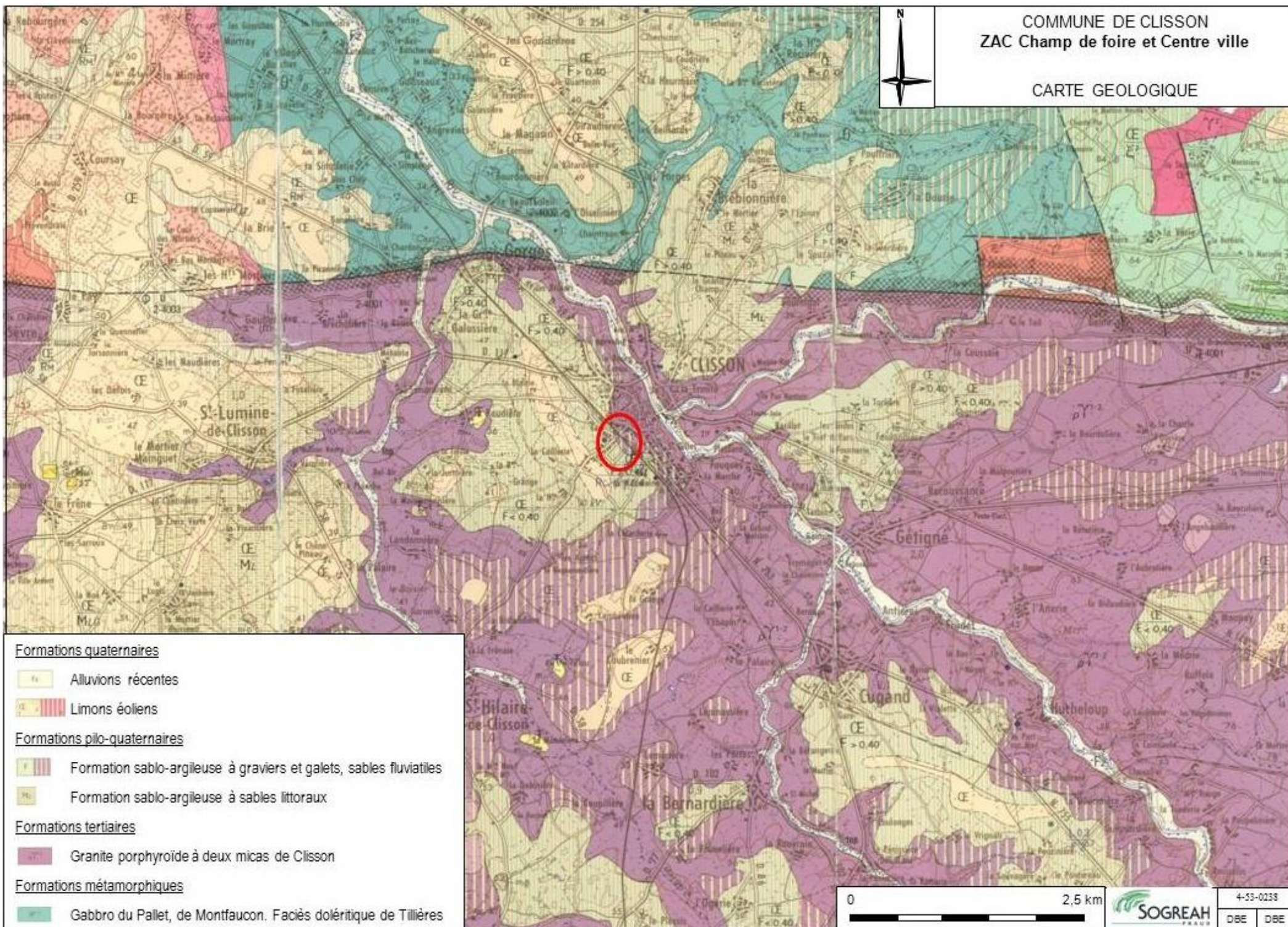
Le massif granitique hercynien occupe l'ensemble de la partie Sud du territoire communal.

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.



1.2.4. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

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

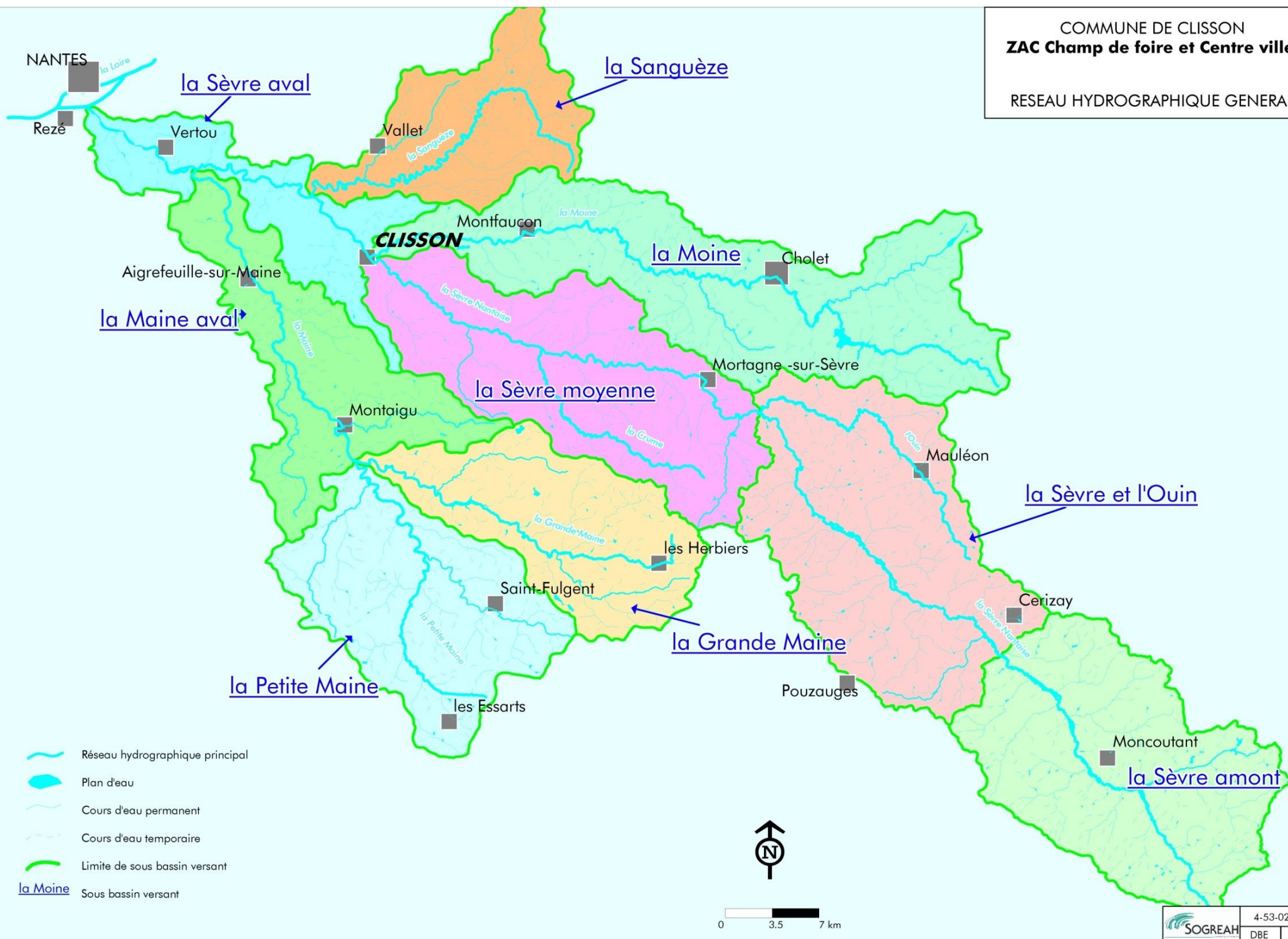
1.2.4.1. CARACTERISTIQUES GENERALES

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.



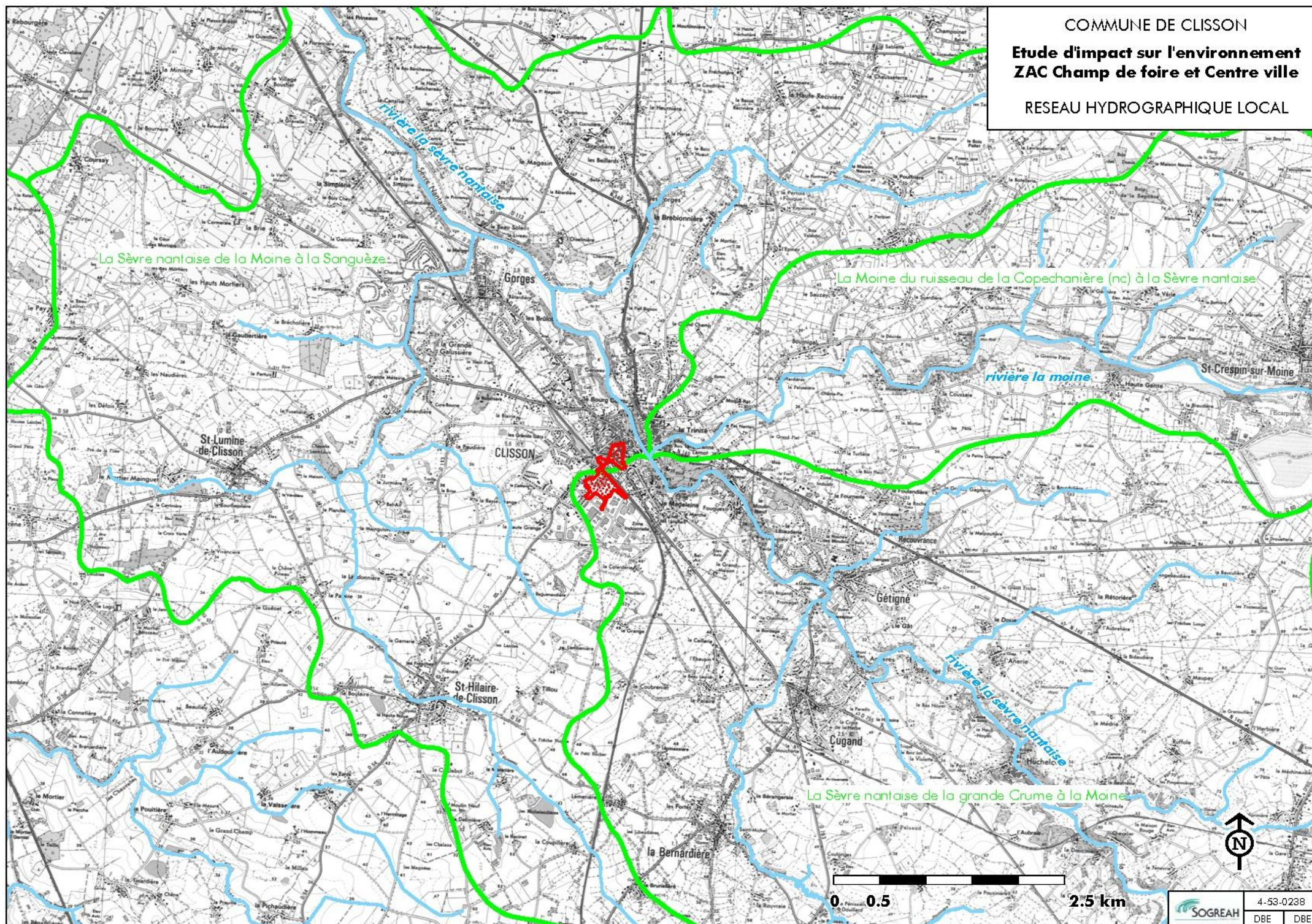
Le périmètre de la ZAC est situé sur deux bassins versants définis par l'Agence de l'Eau :

- 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.

COMMUNE DE CLISSON

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

RESEAU HYDROGRAPHIQUE LOCAL



1.2.4.2. DONNEES DEBITMETRIQUES

RAPPEL SUR LES DONNEES DEBITMETRIQUES

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 fixé 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 CLISSON¹ sont les suivantes :

Débits d'étiage et interannuel :

- Superficie jaugée au droit de CLISSON..... 1 390 km²
- Module interannuel..... 14,9 m³/s
- QMNA-2 ans..... 1,2 m³/s
- QMNA-5 ans..... 0,71 m³/s

Le SDAGE Loire-Bretagne de 2010-2015 a fixé pour le SAGE Sèvre Nantaise, les DOE (Débit d'Objectif d'Etiage), DSA (Débit de Seuil d'Alerte) et DCR (Débit d'Etiage de Crise) sur le point nodal situé à VERTOOU (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..... 290 m³/s
- Q₁₀..... 360 m³/s
- Q₂₀..... 420 m³/s

¹ Station n° M7320420 (période 1994 à 2010).

ESTIMATION DES DEBITS DE LA SEVRE NANTAISE A CLISSON

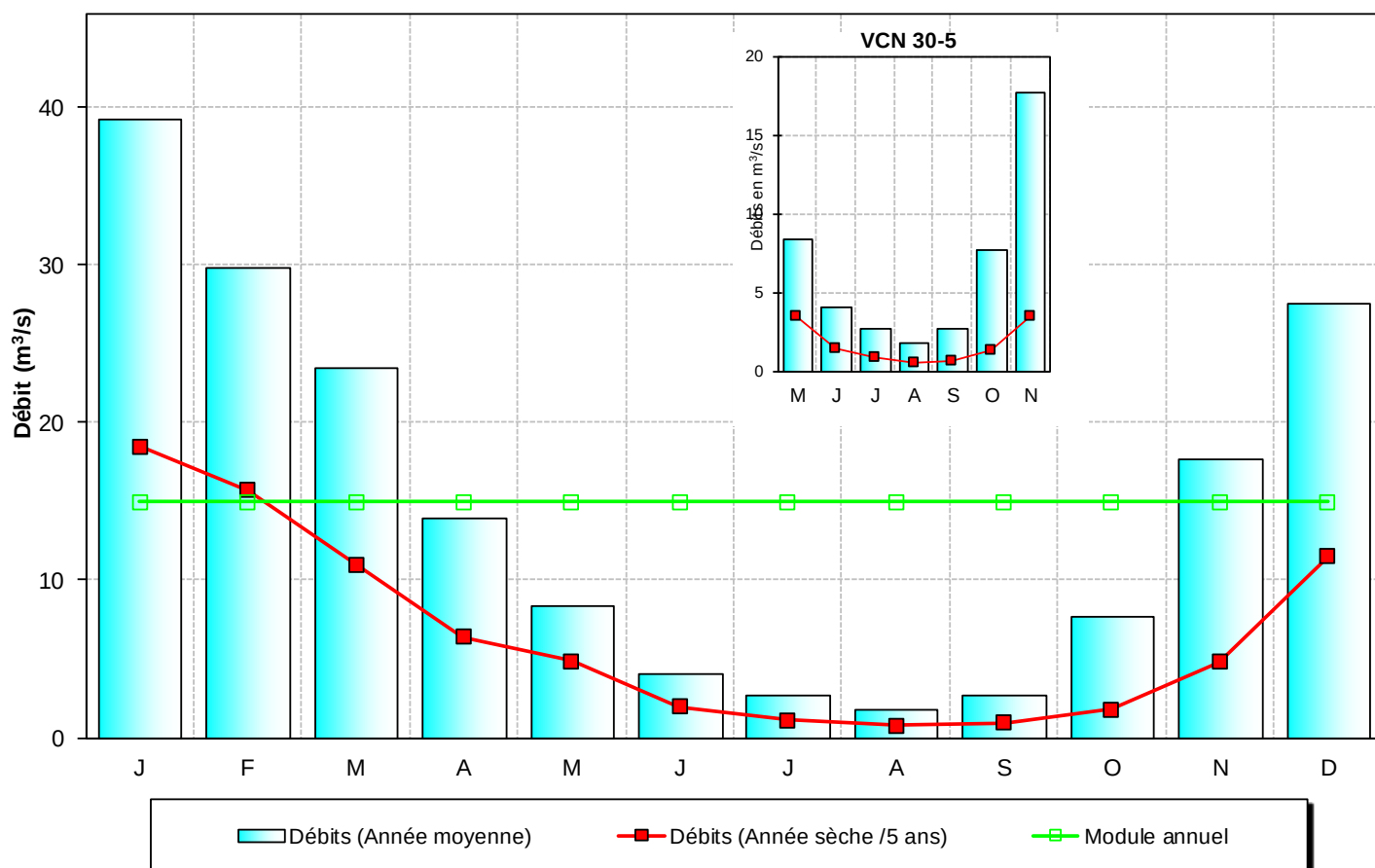
(Source : Données débitmétriques de la Sèvre Nantaise à CLISSON - Statistiques de 1994 à 2010)

LA SEVRE à Clisson (Superficie du B.V. =1 390 km ²)	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<u>Année moyenne</u>												
Débits moyens (m ³ /s)	39.30	29.90	23.50	14.00	8.46	4.05	2.75	1.83	2.69	7.77	17.70	27.60
Débits spécifiques (l/s/km ²)	28.27	21.51	16.91	10.07	6.09	2.91	1.98	1.32	1.94	5.59	12.73	19.86
<u>Année sèche - Retour 5 ans</u>												
Débits moyens (m ³ /s)	18.50	15.70	11.00	6.40	4.84	1.98	1.13	0.78	0.94	1.78	4.81	11.50
Débits spécifiques (l/s/km ²)	13.31	11.29	7.91	4.60	3.48	1.42	0.81	0.56	0.67	1.28	3.46	8.27

Module annuel = 14.963 m³/s soit un débit spécifique de

10.764 m³/s

DEBITS DE LA SEVRE A CLISSON:



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 significative² ;
- 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.

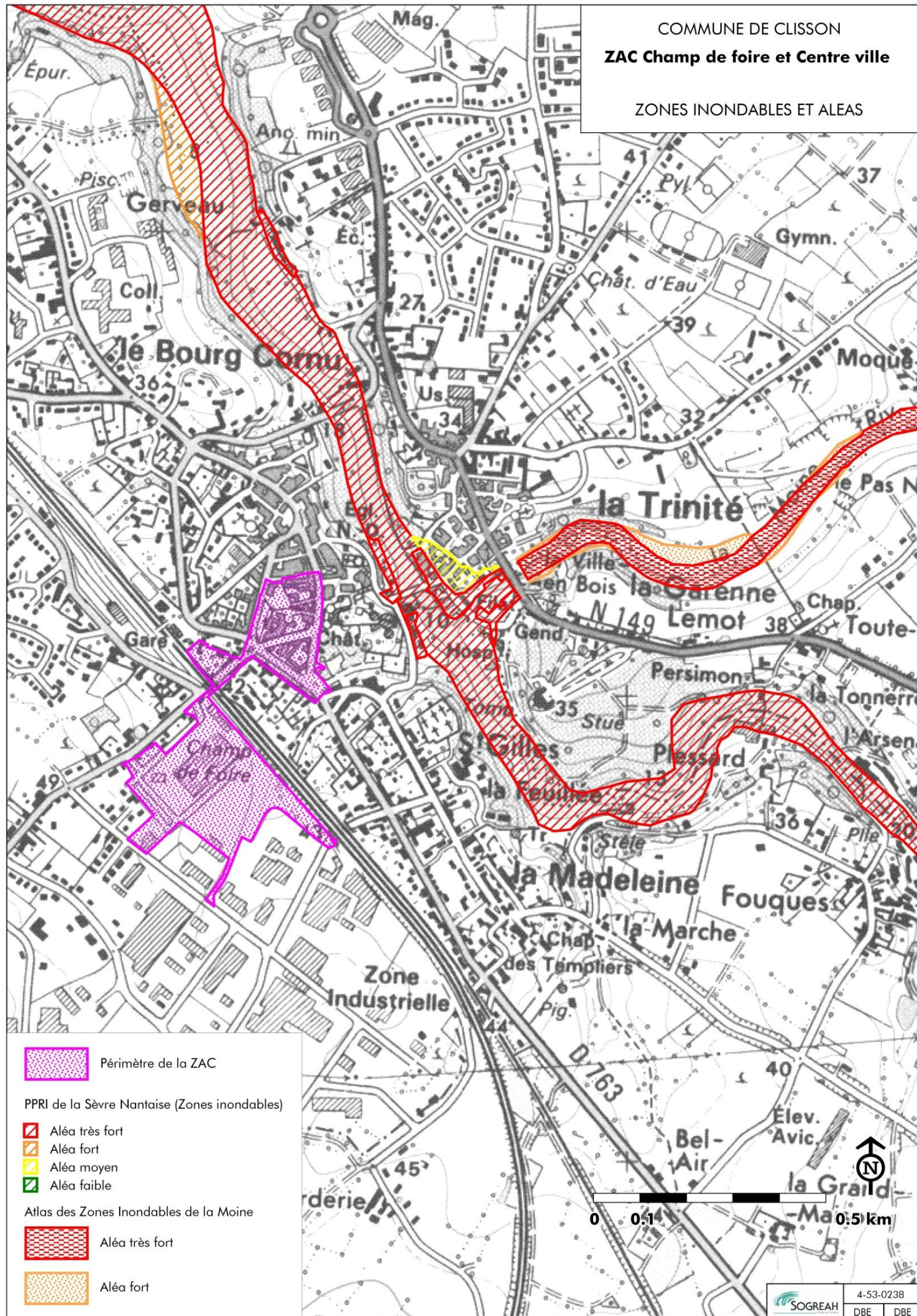
Seul un bâtiment en amont du pont de la RN 149 se trouve en limite de zone inondable avec aléa fort.

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.

² La limite de la vitesse non significative est de 0,25 m/s.

COMMUNE DE CLISSON
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 »³ 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.

³ 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 »⁴⁽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, transposé en droit français par la loi n°2004-338 du 24 avril 2004 et par le décret n°2005-475 du 16 mai 2005.

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

4

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.

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

CLASSE D'APTITUDE A LA FONCTION « POTENTIALITE BIOLOGIQUE »			TRES BONNE	BONNE	PASSABLE	MAUVAISE	TRES MAUVAISE	Circulaire DCE
ALTERATIONS	PARAMETRES		BLEU	VERT	JAUNE	ORANGE	ROUGE	
Matières organiques et oxydables	Oxygène dissous	(mg/l O ₂)	8	6	4	3		6 à 8 mg/l
	Taux de saturation en oxygène	(%)	90	70	50	30		70 à 90 %
	DCO	(mg/l O ₂)	20	30	40	80		
	DBO ₅	(mg/l O ₂)	3	6	10	25		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		0,1 à 0,5 mg/l
	NKJ	(mg/l N)	1	2	4	10		
	NO ₂ ⁻	(mg/l NO ₂)	0.03	0.1	0.5	1		0,1 à 0,3 mg/l
Nitrates	Nitrates	(mg/l NO ₃)	2	10	25	50		10 à 50 mg/l
Matières phosphorées	Phosphore total	(mg/l P)	0.05	0.2	0.5	1		0,05 à 0,2 mg/l
	PO ₄	(mg/l PO ₄)	0.1	0.5	1	2		0,1 à 0,5 mg/l
Particules en suspension	MES	(mg/l)	25	50	100	150		
	Turbidité	(NTU)	15	35	70	105		
	Transparence	(m)	2	1	0.5	0.25		
Température	Température	(°C)	21.5		25	28		
	Température ₅	(°C)	1.5		3			
Phytoplancton	Taux de saturation	% O ₂	110	130	150	200		
	pH	Unité pH	8	8,5	9	9,5		
	Chlorophylle a + phéopigments	(µg/l)	10	60	120	240		
Pesticides totaux 6 (cumul de l'ensemble des matières actives)		µg/l	0,5	1	2	5		

5 Température à l'aval d'un rejet, après déduction de la température à l'amont.

6 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.

SYNTHESE SUR LES OBJECTIFS DE QUALITE

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.

QUALITE ACTUELLE DE LA SEVRE NANTAISE

Le Réseau de Bassin des Données sur l'Eau (RBDE) a publié en octobre 2007 un rapport sur la qualité des eaux de surface du département Loire Atlantique entre les années 2003 et 2005.

Les données physico-chimiques ont été récoltées et linéarisées en fonction des stations de mesures existantes et selon cinq catégories qualitatives regroupant chacune plusieurs paramètres :

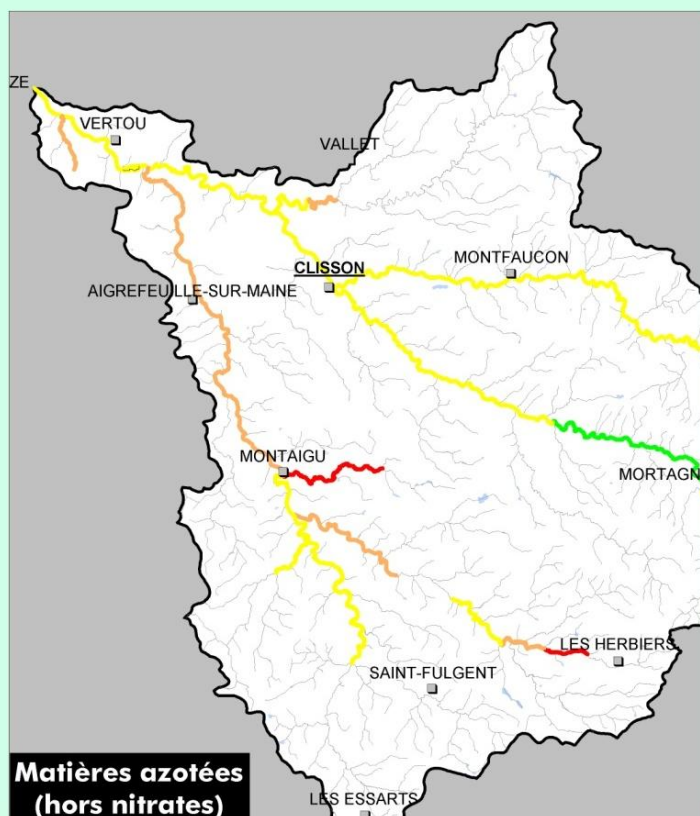
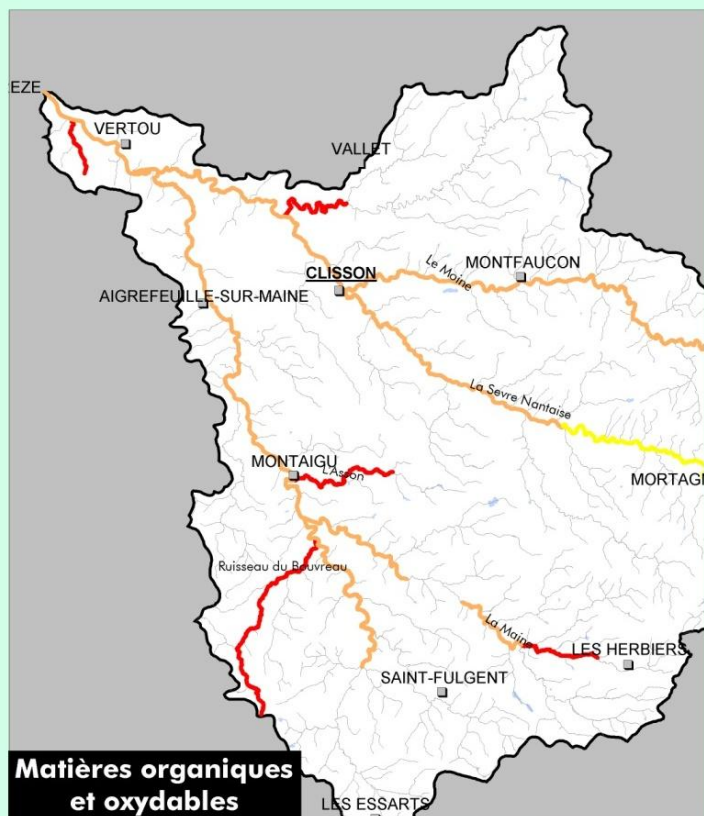
- **Matières organiques et oxydables** : O_2 dissous, taux de saturation en O_2 , DBO_5 , DCO , $KMnO_4$, COD , NH_4^+ , Nkj ;
- **Matières azotés** (hors nitrates) : NH_4^+ , Nkj , NO_2^- ;
- **Nitrates** : NO_3^- ;
- **Matières phosphorées** : phosphore total, PO_4^{3-} ;
- **Effet des proliférations végétales** : taux de saturation en O_2 , ΔpH , ΔO_2 dissous, chlorophylle a + phéopigments.

Les cartes page suivante présentent les données issues de ce rapport pour le bassin versant de la Sèvre Nantaise.

Une synthèse des résultats pour les cours d'eau de la Sèvre Nantaise et de la Moine (2003-2005) est présentée dans le tableau ci-dessous :

Paramètre Cours d'eau	Matières organiques et oxydables	Matières azotées (hors nitrates)	Nitrates	Matières phosphorées	Effet des proliférations végétales
La Sèvre Nantaise (amont confluence Sèvre-Moine)	Médiocre	Moyenne	Médiocre	Moyenne	Moyenne
La Sèvre Nantaise (aval confluence Sèvre-Moine)	Médiocre	Moyenne	Médiocre	Moyenne	Moyenne
La Moine	Médiocre	Moyenne	Médiocre	Médiocre	Médiocre

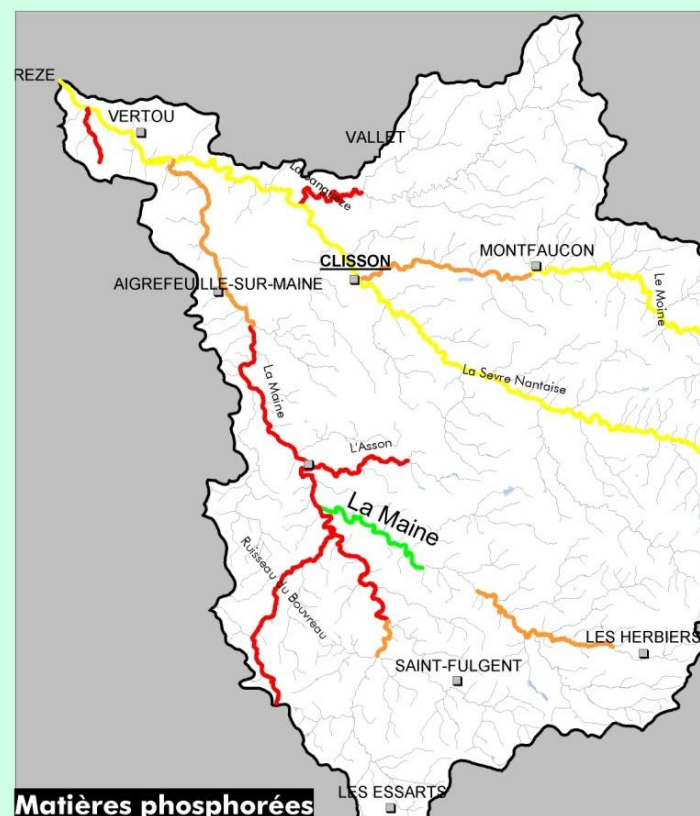
La qualité des eaux de la Sèvre est principalement de qualité moyenne sauf pour les paramètres nitrates et matières organiques et oxydables où la qualité est médiocre. Sur la Moine en revanche, la qualité est médiocre pour trois paramètres : les nitrates, les matières phosphorées et l'effet des proliférations végétales, et passable pour les deux derniers.



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, un 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 2006, sous la forme de tableaux de présentation interprétés selon la grille SEQ eau⁷.

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.

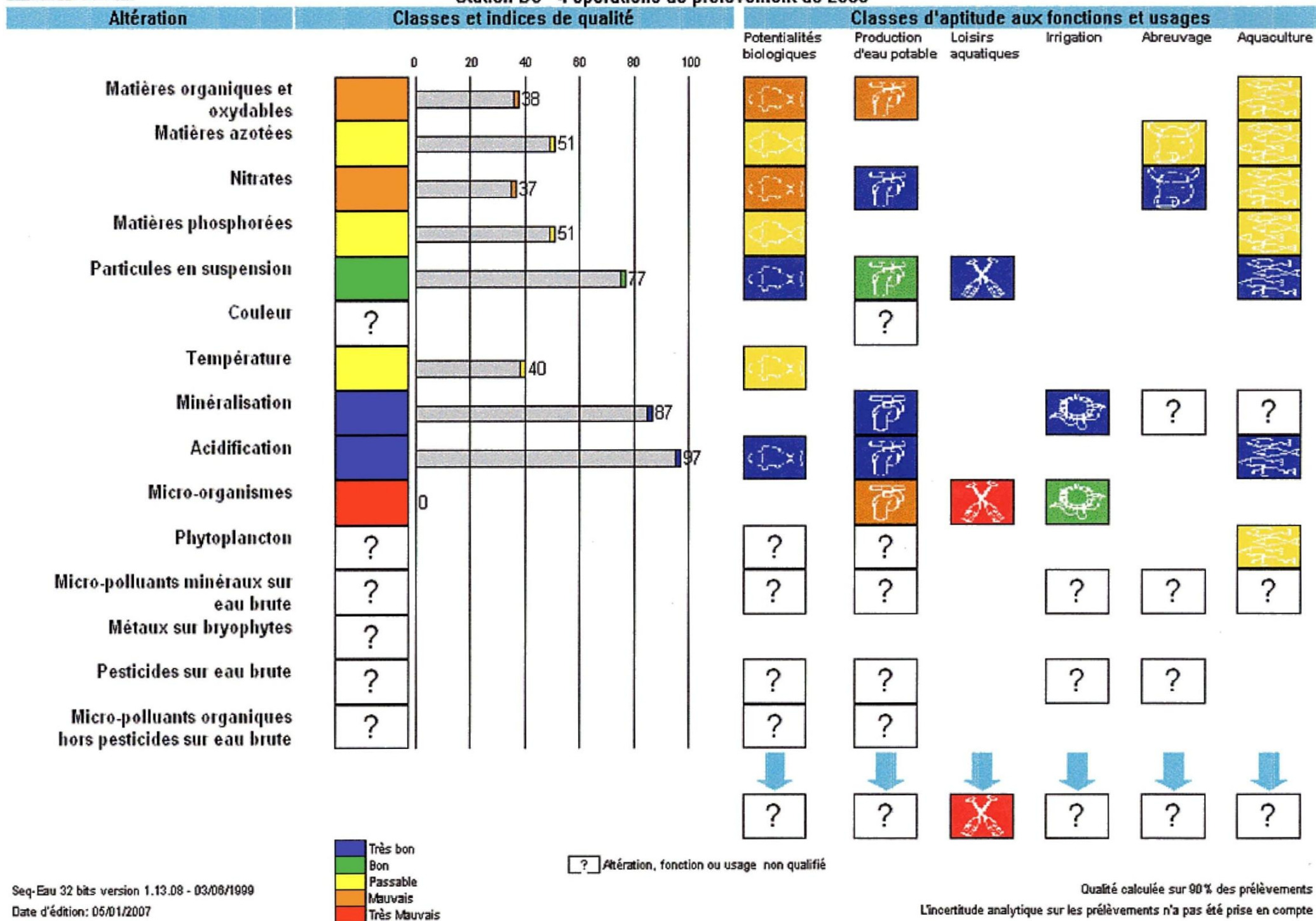
Sur la Sèvre Nantaise, au droit de CLISSON, on observera que les fonctions « aquaculture » et « abreuvement » sont peu perturbées (classe passable) et les fonctions « potentialité biologique » et « production d'eau potable » sont perturbées (classe mauvaise) pour les Matières Organiques et Oxydables (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 sont de bonne, voire très bonne qualité pour les paramètres évalués.

⁷ La D.D.A.S.S. 44 ne fournit pas de données brutes, mais uniquement des données interprétées.

La Sèvre à Clisson
Station D8 - 4 opérations de prélèvement de 2006



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 appuyons 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, quel que 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.

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'Intérêt 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 (sur fréquentation) 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.

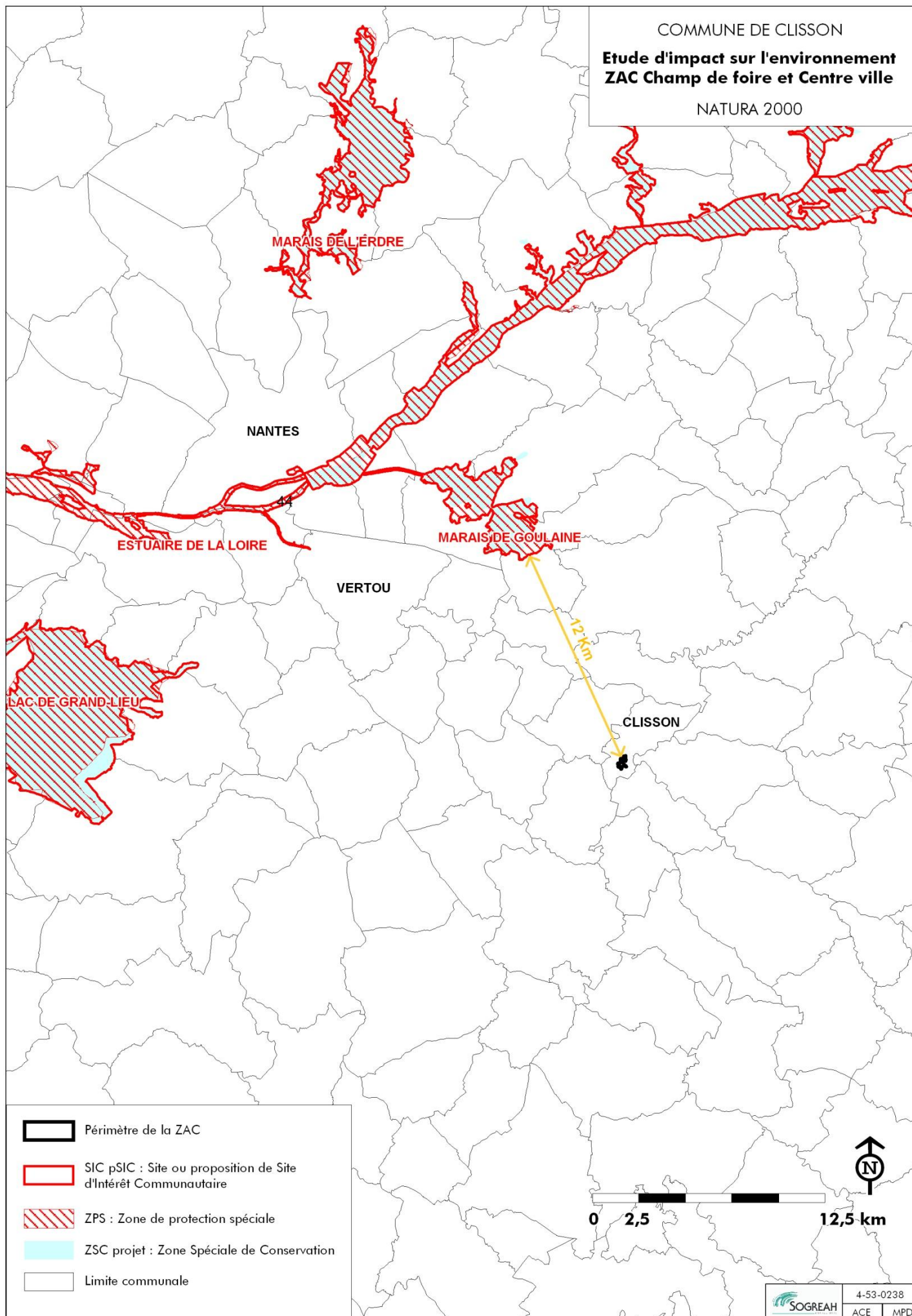
Le 25 novembre 1941, il a bénéficié d'un arrêté de protection pour son intérêt paysager. Le 28 octobre 1942, sa protection a été renforcée par un décret.

1.3.3. ZONE NATURA 2000 A PROXIMITE DU SECTEUR

Les sites Natura 2000 les plus proches de la ZAC sont situés à 12 km et 24 km du projet de la ZAC. Il s'agit de la ZPS (Zone de Protection Spéciale) Marais de Goulaine (FR5212001) et la ZPS Lac de Grandlieu (FR5210008) et la ZPS Estuaire de la Loire (FR 5210103) qui englobe les deux autres ZPS.

ESPACES NATURELS REMARQUABLES





1.3.4. OCCUPATION DU SOL SUR L'EMPRISE DU PROJET

MILIEUX URBANISES

Chef-lieu de Canton du Sud de la Loire-Atlantique, la Ville de CLISSON possède une zone urbaine relativement dense de part et d'autre de la Sèvre Nantaise. CLISSON fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de CLISSON créée en 2001 et composée de 12 communes.

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 et complètement imperméabilisé aujourd'hui, 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, 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 les bâtiments récents de la DDE et de la société d'assurance. Plus à l'Est, encerclés entre des zones de bâtis et la voie ferrée

PRAIRIES NATURELLES

Plus à l'Est, encerclés par le bâti et la voie ferrée, sur les anciennes zones de remblai de la voie SNCF, subsistent 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.

La prairie permanente, ancienne zone de remblai de la voie ferrée est proximité immédiate de la zone industrielle. Lors de la première étude d'impact en 2006, cette prairie a été abusivement définie en zone humide en raison de la présence de rétentions superficielles d'eau. Ces rétentions s'expliquent par la topographie du site qui présente localement des cuvettes et par la nature des remblais qui peuvent être très argileux.

Le cortège floristique dominant regroupe l'Achillée millefeuille, l'Ajonc d'Europe, la Carotte sauvage, la Luzerne d'Arabie et Trèfle des prés. Cette prairie se caractérise aussi par la présence d'espèces pionnières rudérales attestant de la pauvreté et de la nature remblayée de la zone (Ortie dioïque, Ronce, Gaillet gratteron).

L'association de végétation mixte permet d'identifier la zone comme étant une prairie mésophile. L'intérêt biologique de cette prairie est mince de par la nature du sol et les traitements réguliers de la voie ferrée qui ont été effectués sur cette zone. Néanmoins, cette prairie présente un atout non négligeable d'espace non urbanisé offrant une coupure verte au cœur de la ZAC.

La nature remblayée de la prairie ainsi que les espèces mésophiles et rudérales ne correspondent pas aux critères de définition d'une zone humide. Les profils pédologiques n'ont donc pas été réalisés.

Ainsi, les investigations de terrain, le Dossier d'Incidences au titre des articles L.214-1. L.214-6 du Code de l'Environnement (Loi sur L'Eau) de mars 2010⁸ ainsi que le diagnostic environnemental communal des zones humides demandé par la commune de CLISSON (août 2010) réalisé selon le cahier des charges du SAGE de la Sèvre Nantaise, soulignent l'absence de zone humide caractéristique définie par l'arrêté du 24 juin 2008 et modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides.

⁸ Voir L'arrêté de la DLE validée par la Police de l'eau en annexe 3

Liste des espèces recensées en 2010 dans le secteur Est du Champ de Foire

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Famille
Achillée millefeuilles	<i>Achillea millefolium</i>	ASTERACEES
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
Lierre	<i>Hedera helix</i>	CORNACEES
Luzerne d'Arabie	<i>Medicago arabica</i>	FABACEES
Mercuriale annuelle	<i>Mercurialis annua</i>	EUPHORBICEES
Ortie dioïque	<i>Urtica dioica</i>	URTICACEES
Petite bardane	<i>Arctium minus</i>	ASTERACEES
Renouée du Japon	<i>Fallopia japonica</i>	POLYGONACEES
Ronce sp	<i>Rubus sp</i>	ROSACEES
Ruine de Rome	<i>Cymbalaria muralis</i>	SCROPHULARIACEES
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 Doves



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 en 2006



9 – Habitations en limite Ouest



10 – Habitations en limite Sud



11 – Parkings et champ de foire en 2006



12 – Le Champ de foire en 2006

Secteur du Champ de foire en 2010



13 – Bâtiments de la DDE et Assurance



14 – Premier plan, emprise de l'ancien bâtiment du champ de foire et parking



15– Parking du champ de foire actuellement utilisé pour rejoindre la gare SNCF



16 – Bâti existant de stockage de grain le long de la voie ferrée à coté du parking actuel champ de foire



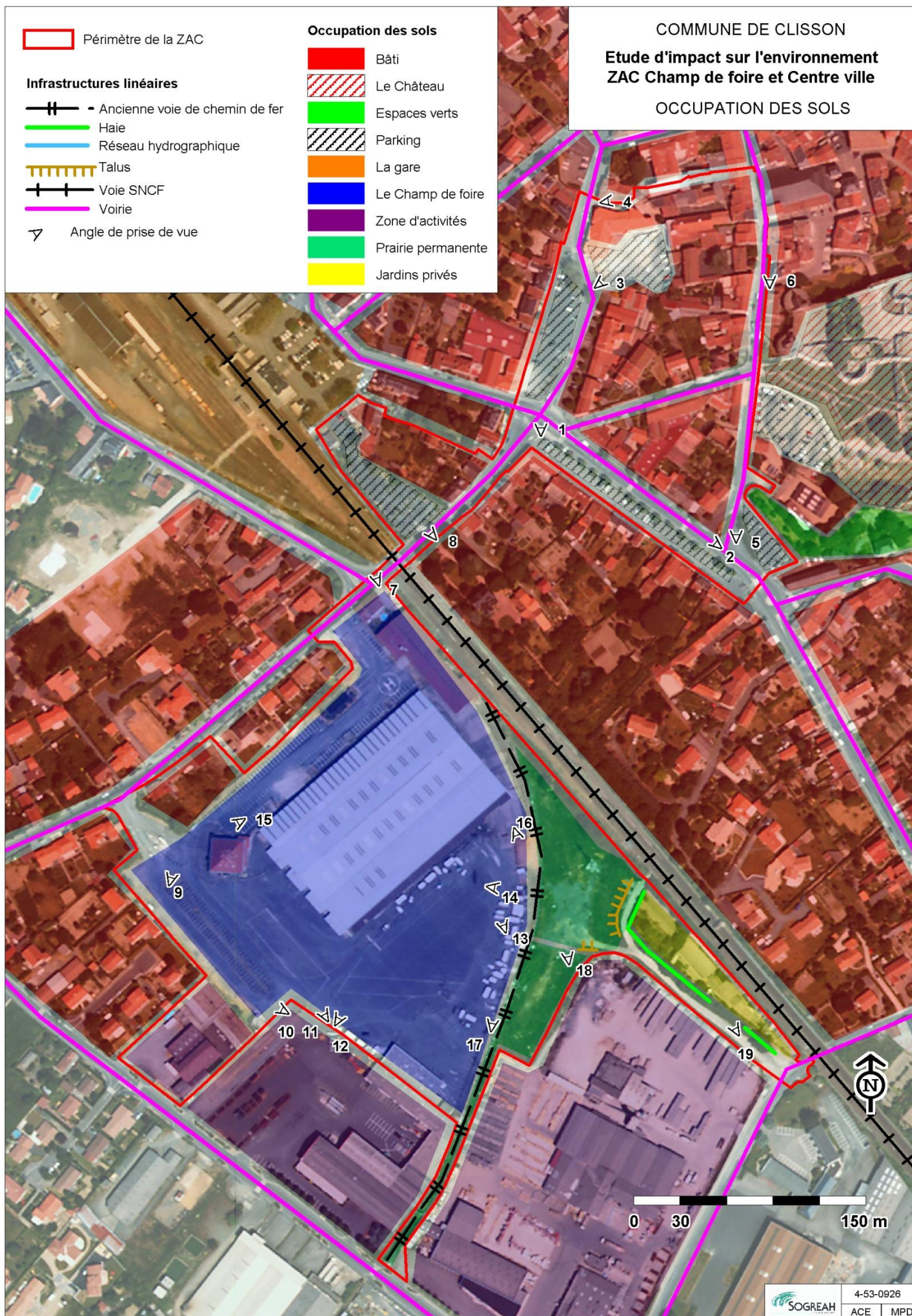
17 – Ancienne voie de chemin de fer



18 – Prairie permanente



19 – Haie et jardins privés



1.4. L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

1.4.1. CLISSON, LA SEVRE, ENTRE VIGNE ET BOCAGE⁹

1.4.1.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

La Commune de CLISSON occupe un petit territoire où l'urbain 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'unité urbaine 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 la commune 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. Au Nord-Est, se localise un boisement important 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.

⁹ Source : Etude de programmation urbaine de la Ville de CLISSON – Diagnostic – Décembre 2002. Square urbanisme et paysages.

1.4.1.2. LE PAYSAGE URBAIN

Comme nous l'avons vu précédemment, l'unité urbaine 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'unité urbaine 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'unité urbaine 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 : la commune de CLISSON est ainsi dépassée par son développement ; créant des insuffisances au niveau du fonctionnement urbain.

1.4.1.3. 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.

1.4.1.4. SENSIBILITES PAYSAGERES

Le paysage plat et ouvert du vignoble situé au Nord de la commune, laisse apparaître des problèmes d'intégration des extensions des hameaux et zone urbaine.

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 Dourie devra être repensée sur toute sa longueur en termes de nouvelle entrée vers le centre-ville.

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



PRESENCE VEGETALE

En milieu agricole



En milieu urbain



Protection patrimoniale



PERCEPTION VISUELLE



ESPACES SENSIBLES
 du point du vue du paysage



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

A niveau paysager, 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-VILLE¹⁰

1.4.2.1. 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 Doves. 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.

¹⁰ 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.

1.4.2.2. 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 Doves, 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.

1.4.2.3. DES ESPACES OUVERTS OU FERMES, VOIR OU TRAVERSER

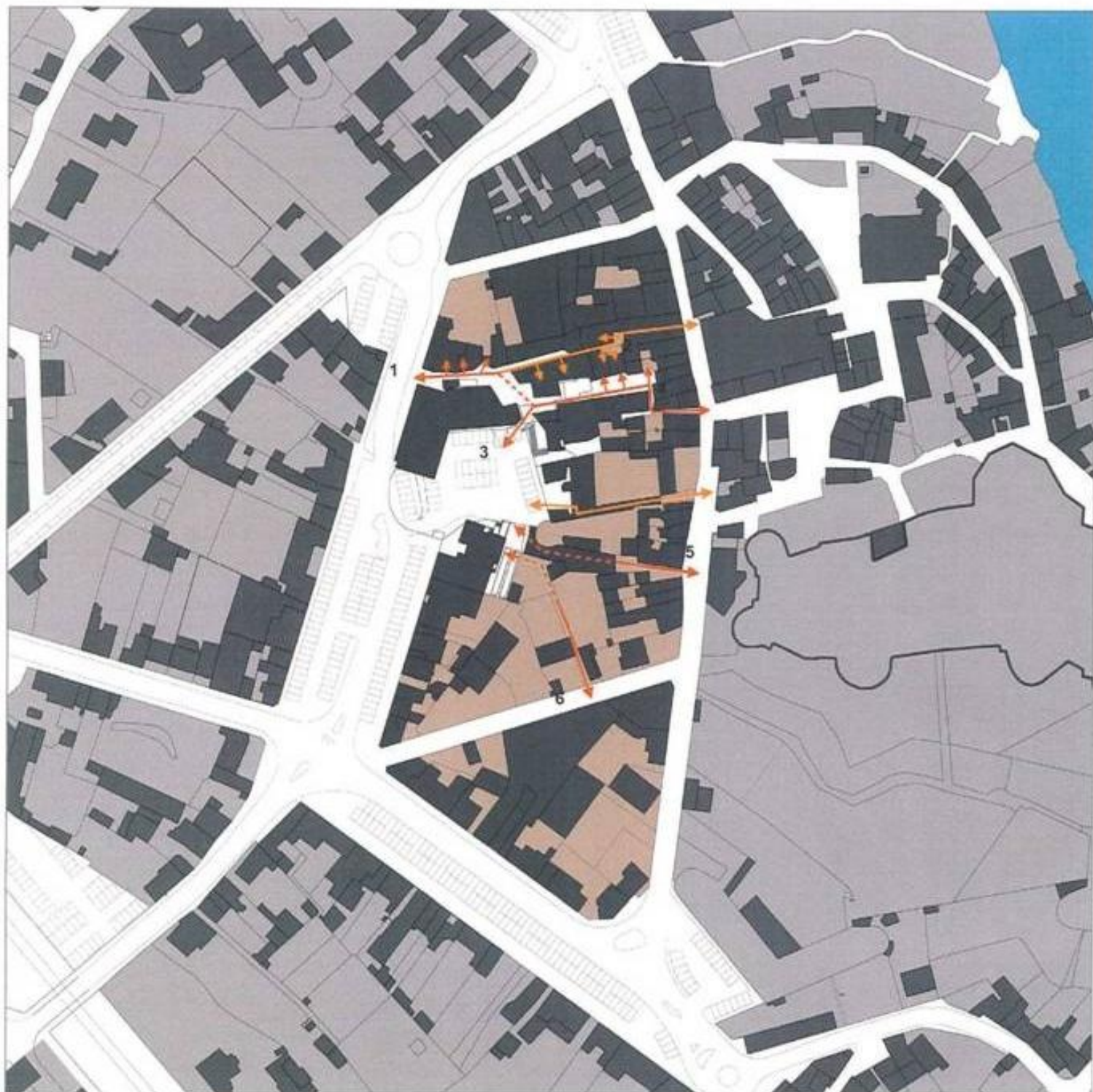
Un îlot à la rencontre de deux mondes, de deux univers offrant des perceptions différentes et pourtant complémentaires. Deux regards, deux compréhensions de la ville nous sont ici proposées.

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 réinterpréter 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

1.4.2.4. TYPOLOGIE 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.

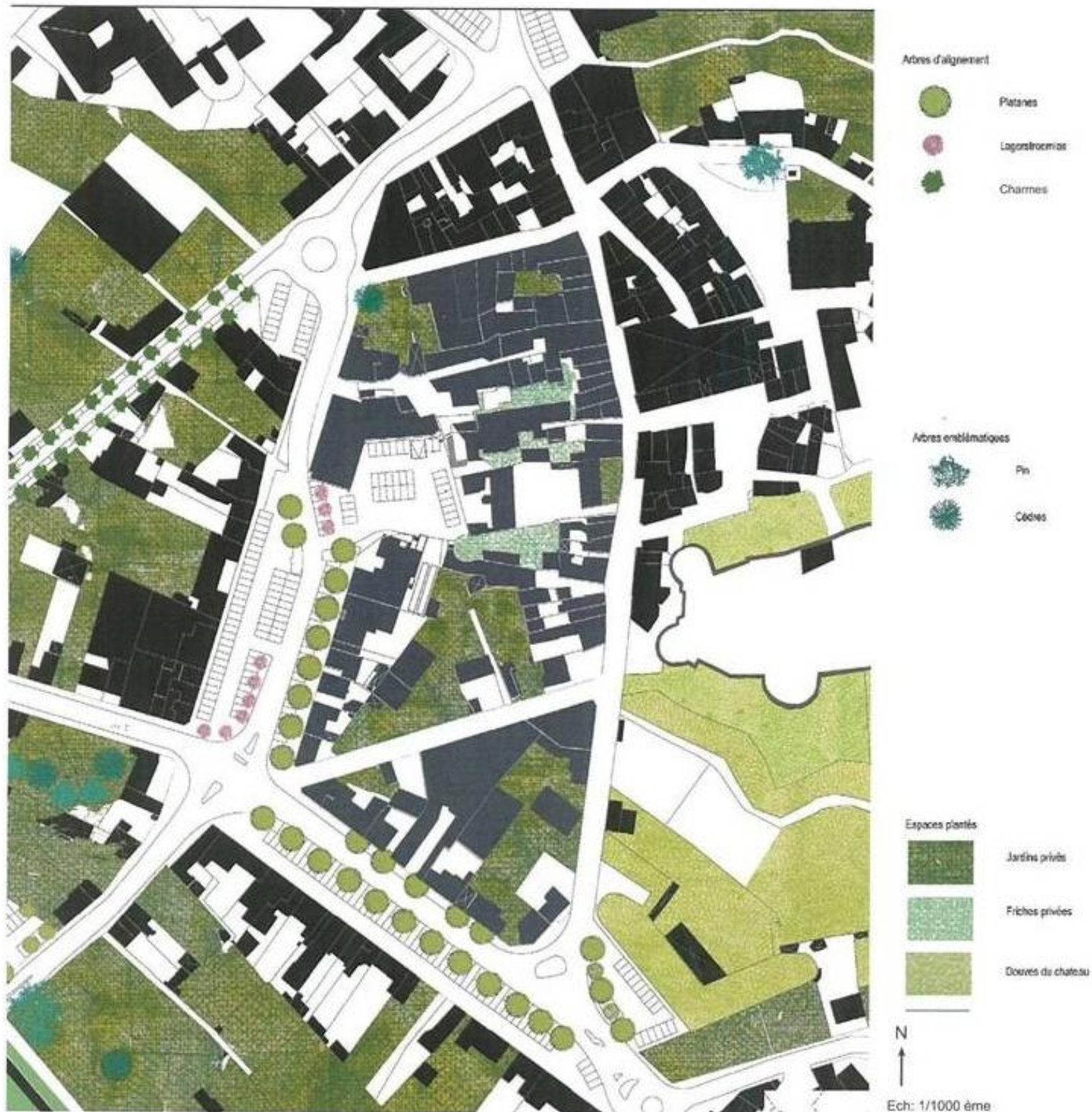
Les silhouettes des pins sont sans doute devenues aujourd'hui un symbole de Clisson. Il est important de les préserver, dans la continuité de ce qui se fait actuellement.

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-là 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 anciennement dédié à la collecte des ordures appartenant à la communauté de commune est vacant. 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 toutefois 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 Saint 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 :

-  Noyau ancien, centre ou fermes et hameau
-  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 ménagères, qui a aujourd'hui déménagé. Ces locaux jouxtent ceux de l'entreprise Pallard, une entreprise qui s'est agrandi à l'ouest vers les pavillons bordant la rue des Rosiers.

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.

A l'est, des constructions modernes abritent la DDE et une société d'assurance.

TPOLOGIE 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. De cet espace se dégagent un fort sentiment d'intériorité, une qualité et une intimité qu'il conviendra de préserver. Vers le sud, les locaux de la DDE et de la société d'assurance et le cinéma amène du dynamisme visuel à ce site jusqu'à présent délaissé.

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 Saint 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 çà et là entre le passage à niveau et le premier pont sous la voie.

1.5. LE MILIEU HUMAIN

1.5.1. DEMOGRAPHIE¹¹

1.5.1.1. POPULATION

La population de CLISSON évolue de manière régulière et soutenue depuis plusieurs décennies. 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. Cette croissance démographique s'est poursuivie et amplifiée depuis 1999.

	1982	1990		1999		2007	
	nombre	Nombre	Evolution sur 8 ans	Nombre	Evolution sur 9 ans	Nombre	Evolution sur 8 ans
Population totale (hab.)	4 959	5 495	+ 10.8 %	5 939	+ 8.08 %	6691	+12,8%
Nombre de ménages	1 653	1 894	+ 14.5 %	2 292	+ 21 %	2743	+19,7%
Solde naturel	379	340	- 10.3 %	230	- 32.3 %	297	+29,1%
Solde migratoire	43	196	+ 78 %	214	+ 9.2 %	462	+115,8%
Variation annuelle moyenne de la population en %		+ 1,3 %		+ 0,9%		+1,5%	

1.5.1.2. HABITAT ET LOGEMENTS

Depuis le recensement de 1999, le parc immobilier sur la Commune de CLISSON est passé de 2 506 à 2937 logements soit une augmentation de 17,2% en 8 années. Au recensement de 1999 et de 2007, le parc de logements clissonnais est caractérisé par la **prédominance** du logement individuel de 83% sur l'ensemble du parc immobilier contre 16,7% en collectifs.

Les catégories des logements se répartissent généralement de la manière suivante :

2743 logements sont des résidences principales (93,5%), 65 sont des résidences secondaires ou logement occasionnels (2,2%) et 126 logements sont vacants (4,3%).

¹¹ Source : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Type de logements	1990		1999		2004		2007	
Ensemble de logements	2078		2195		2484		2934	
Individuel	1821	87,6%	2195	87,5%	2484	87,6%	2436	84,1%
Collectif	257	12,4%	311	12,4%	351	12,4%	489	11,6%

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

Après une baisse de la construction de logement en 1989, on assiste à un regain de construction depuis les années 2000.

EPOQUE DE CONSTRUCTION DE RESIDENCES PRINCIPALES	% DE LOGEMENTS
Avant 1949	26,7
1949 / 1974	20,8
1975 / 1989	24,5
De 1990 à 2004	28

1.5.2. ECONOMIE

1.5.2.1. EMPLOIS

En 2007, la population active est estimée à 4256 contre 3839 habitants en 1999.

Parmi elle, 75,5 % ont un emploi et 5,6 % sont au chômage, les femmes étant plus touchées que les hommes (9,5 % contre 5,6 %).

Le secteur tertiaire représente 69,6 % des emplois, puis l'industrie avec 22,3 %, la construction avec 6,1 % et enfin l'agriculture avec 1 % seulement.

1.5.2.2. LES ACTIVITES ET LES SERVICES

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

La commune de CLISSON possède deux zones d'activités à vocation tertiaire et commerciale.

Tout d'abord, le parc d'activité de Câlin d'une superficie de 21 hectares regroupant une vingtaine d'entreprises générant 300 emplois.

Au sud, le parc industriel de Tabari avec des activités industrielles et artisanales. Une cinquantaine d'entreprises y sont installées et génèrent environ 1500 emplois.

L'AGRICULTURE¹²

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.

¹² Source : Recensement Général Agricole, 2000.

L'EDUCATION

Depuis plus d'une décennie, la population de CLISSON ne cesse d'augmenter. Pour répondre aux nouveaux besoins de la population, un nouveau Lycée du vignoble ouvrira ces portes en septembre 2013 sur le site du val de Moine au Nord-est de la Ville. Cet établissement d'une capacité de 631 élèves regroupera l'enseignement général, technologique et professionnel. Ce lycée sera conduit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale avec une certification labellisation BBC Effinergie niveau BEPOS (bâtiment à énergie positive).

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	IDENTIFICATION	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-âge - 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 d'urbanisation et de d'aménagements à respecter.

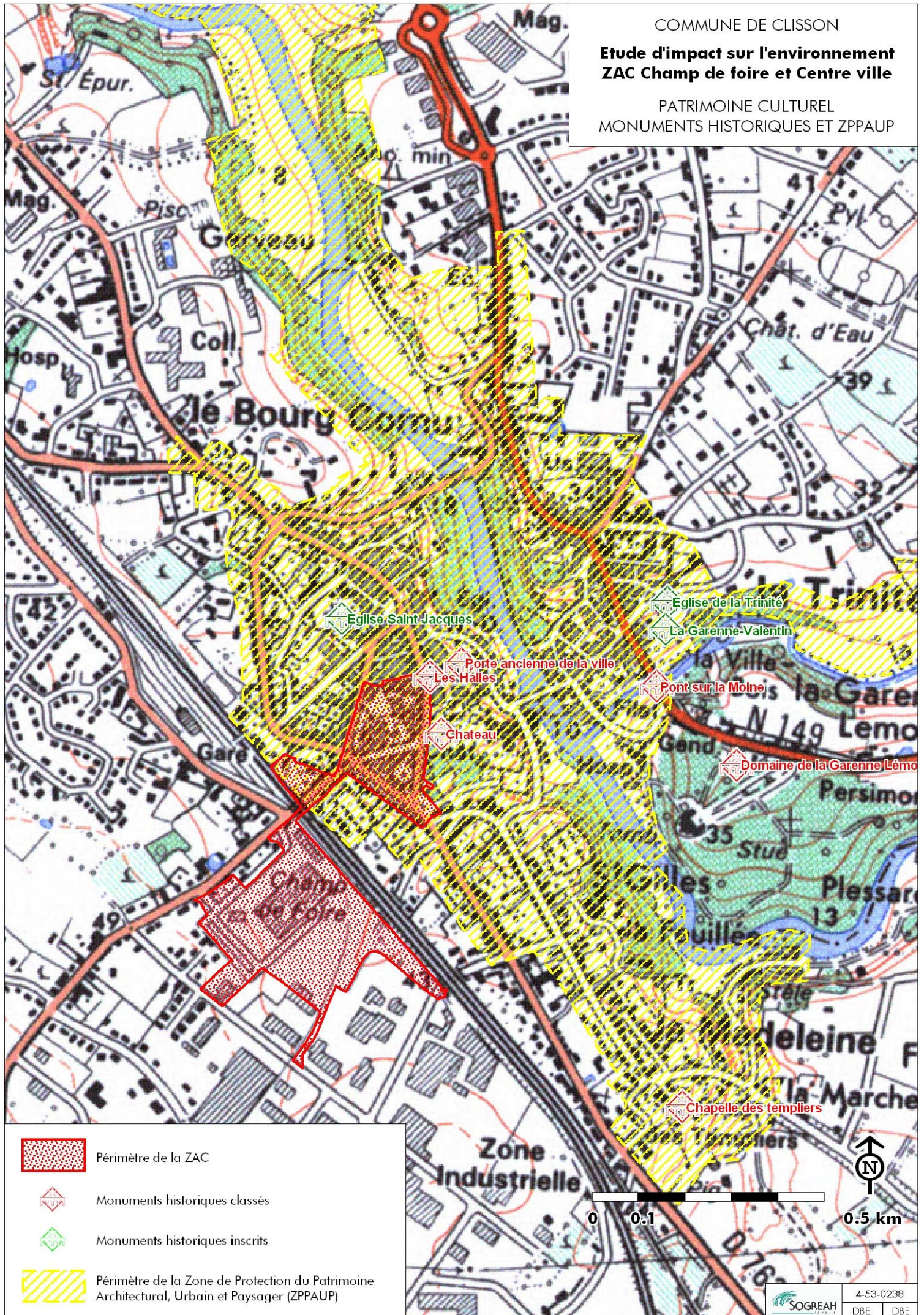
L'énoncé de ces règles est présenté dans le chapitre relatif aux servitudes et réglementations spécifiques.

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.

DESSERTE REGIONALE ET DEPARTEMENTALE

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).

La commune de CLISSON est relativement bien desservie par l'axe Nantes-Cholet, le contournement au nord et un plan de circulation engagé. Cependant, une forte pression de circulation liée à la migration pendulaire domicile /travail crée des conflits d'usages en centre-ville et des points de congestion.

D'autre part, les ruptures urbaines entre les différents quartiers (franchissement insuffisant de la Sèvre et de la Moine, Barrière ferroviaire) soulignent l'importance d'une mobilité urbaine cohérente et adapté aux spécificités de CLISSON.

LE PROJET DE POLE D'ECHANGES MULTIMODAL SUR LE SITE DE LA GARE DE CLISSON

Une voie de chemin de fer dessert également CLISSON et est limitrophe au 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.

L'augmentation de la fréquentation annuelle (environ 11%) entre 2001 et 2003 montre que le réseau ferré de Clisson est fortement utilisé. En 2010, la fréquentation journalière sur la gare de CLISSON représente 2200 montées et descentes soit 1100 voyageurs par jour.

Les enjeux du pôle d'Echanges Multimodal sont ambitieux :

- contribuer à la dynamique urbaine de vie et d'emploi du bassin clissonnais ;
- assurer l'intégration de tous les modes de transports sur un même site ; véhicules particuliers, cars scolaires, taxi, réseau Lila, ... ;
- optimiser les accès et les stationnements en gare de CLISSON ;
- améliorer l'accessibilité à la gare par les modes doux ;
- assurer une accessibilité complète aux personnes handicapés et/ou à mobilité réduite ;
- améliorer la qualité de service offerte à la clientèle ;
- accompagner l'arrivée du tram train.

Pour répondre à des objectifs de sécurisation de parcours d'accès à la gare, d'utilisation rationnelle de l'espace de stationnement et une utilisation plus accrue des transports collectifs, le projet intermodal va se mettre progressivement en place. La desserte urbaine par le tram train est l'un de ces projets.

Le projet de tram-train de Clisson sera opérationnel en mars 2011 et réunit les avantages des deux modes de transport : tramway et TER. Il permettra la desserte des habitants des communes entre NANTES et CLISSON qui jusque-là devaient se reporter sur CLISSON pour prendre le train afin de rejoindre Nantes ou d'utiliser uniquement leur véhicule particulier.

Concernant l'optimisation des stationnements, le projet du PEM va générer une offre de stationnement conséquente. Actuellement, la capacité de stationnement autour de la gare est de :

- 262 places au niveau de la gare (bâtiment voyageur)
- 30 places rue de la Mare rouge
- 140 places au Champ de foire actuellement utilisées pour accéder à la gare

Le projet de PEM réalisera 70 nouvelles places de stationnements au 1er semestre 2012 sur le site de la gare (bâtiment voyageurs). Cette première tranche de travaux permettra un premier report sur le site des automobilistes usagers de la gare utilisant actuellement le site du champ de foire.

Une seconde phase de travaux est prévue en 2013 lors de la création de la passerelle menant à la « gare Sud ». Sur le parking rue de la Mare Rouge, 130 nouvelles places seront ainsi créées. Le projet PEM offrira donc 60 places supplémentaires sur le site de la gare et de la mare rouge. Par ailleurs, les places sur le champ de foire, seront progressivement transférées sur les nouveaux parkings selon le phasage ci-dessus.

Ce projet de PEM s'accompagne aussi d'une réflexion sur les modes alternatifs (aires de covoiturage pour accéder à la gare, liaisons douces, transports collectifs bus, ...).



1.5.4.2. LE SYSTEME D'ASSAINISSEMENT

Réseaux 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 et entre la rue de Tabari et la Montée de l'Eperon avec la pose d'un réseau Ø 1 400 mm.

Réseaux d'eaux usées

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 (SIVU), 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.....	1 750 m ³ /j
Charge actuelle (bilan SATESE 2008)	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. 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.

Les dernières études des réseaux disponibles sur la commune de CLISSON sont :

- Dossier de demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral n°98/PE/182 du 17 août 1998 concernant le système d'assainissement des eaux usées du SIVU de Clisson-Gorges, octobre 2009, SOGREAH Consultants.
- étude diagnostic des réseaux publiée en octobre 2000 (IRH) ;
- schéma directeur d'assainissement publié en février 2002 (IRH).

L'étude diagnostic souligne la complexité du réseau d'assainissement de CLISSON avec :

- l'imbrication du réseau séparatif et unitaire ;
- la collecte importante d'eau de drainage de nappe et de tranchée ;
- la collecte importante d'eaux pluviales ;

- le by-pass par temps sec de plus de la moitié de la charge polluante¹³.

Ainsi, le schéma directeur s'est attaché à proposer des orientations pour fiabiliser la collecte de la charge polluante par temps sec en privilégiant notamment le transfert des eaux usées collectées déjà séparativement. De même, des orientations ont été prises pour limiter la collecte d'eaux pluviales strictes en dirigeant ces eaux par des collecteurs spécifiques directement vers le milieu naturel.

Enfin, pour les parties unitaires restantes, des aménagements spécifiques par secteur ont été prévus pour limiter les by-pass en période pluvieuse.

Sur ces bases, les différents travaux réalisés (ou en cours) sont présentés dans le tableau.

ANNEE	CLISSON	GORGES
2002		Réseau EU rue de la Margerie en séparatif
2003	Assainissement du quartier St Antoine : 2 postes Réfection du poste de la Maison de l'Enfance	Mise en service de 2 postes : Galussière et Brecholière (mise hors service de la lagune de la Galussière) et mise en séparatif du réseau amont
2004	Quartier Mare Rouge : réseau en séparatif 1 poste + refoulement Dessableur entrée poste principal Réfection rue des Rosiers	Postes Pyronnière et Ganolière + refoulement + poste Batardière et mise en séparatif réseau en amont de chaque poste
2005	Nouveau poste Nid d'Oie en remplacement Bœuf Couronné	Poste Sensitive + Banchereau + refoulement + mise en séparatif
2006	Poste Mocrat Réseau séparatif route de Bournigal + route Dimeric	Poste Giraudières + refoulement (magasin, cornelière) Poste Belle-Vue + refoulement Poste Beillards + refoulement + mise en séparatif
2007	Réfection secteur Nord-Est – Bournigal – Dimerie – Brebionnière – Dourrie Réfection route de Cugand + Tabari Assainissement Champs de Foire + 1 poste (2009) Réfection rue des Ajoncs	Secteur Grands Gâts + poste Robinière + 1/3 de la Route de Clisson + mise en séparatif réseau en amont
2008	Rue Jean Prigent et route de Cugand en séparatif Poste chemin de Tabari Arrêt lagune de Bournigal + poste + refoulement → STEP	Assainissement village La Brie : 2 postes de refoulement + mise en séparatif réseau en amont + Rue de la Roche en séparatif
2009	Route de Gorges en séparatif (en cours)	

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA ZAC CHAMP DE FOIRE ET CENTRE-VILLE

Les eaux du secteur du Champ de Foire sont acheminées vers la station par un nouveau poste de relèvement créé en 2009. Les eaux du Sud-Est du Centre-ville sont amenées vers la zone du château. Ces eaux ainsi collectées sont transférées vers le poste du secteur Bœuf et enfin vers la station d'épuration.

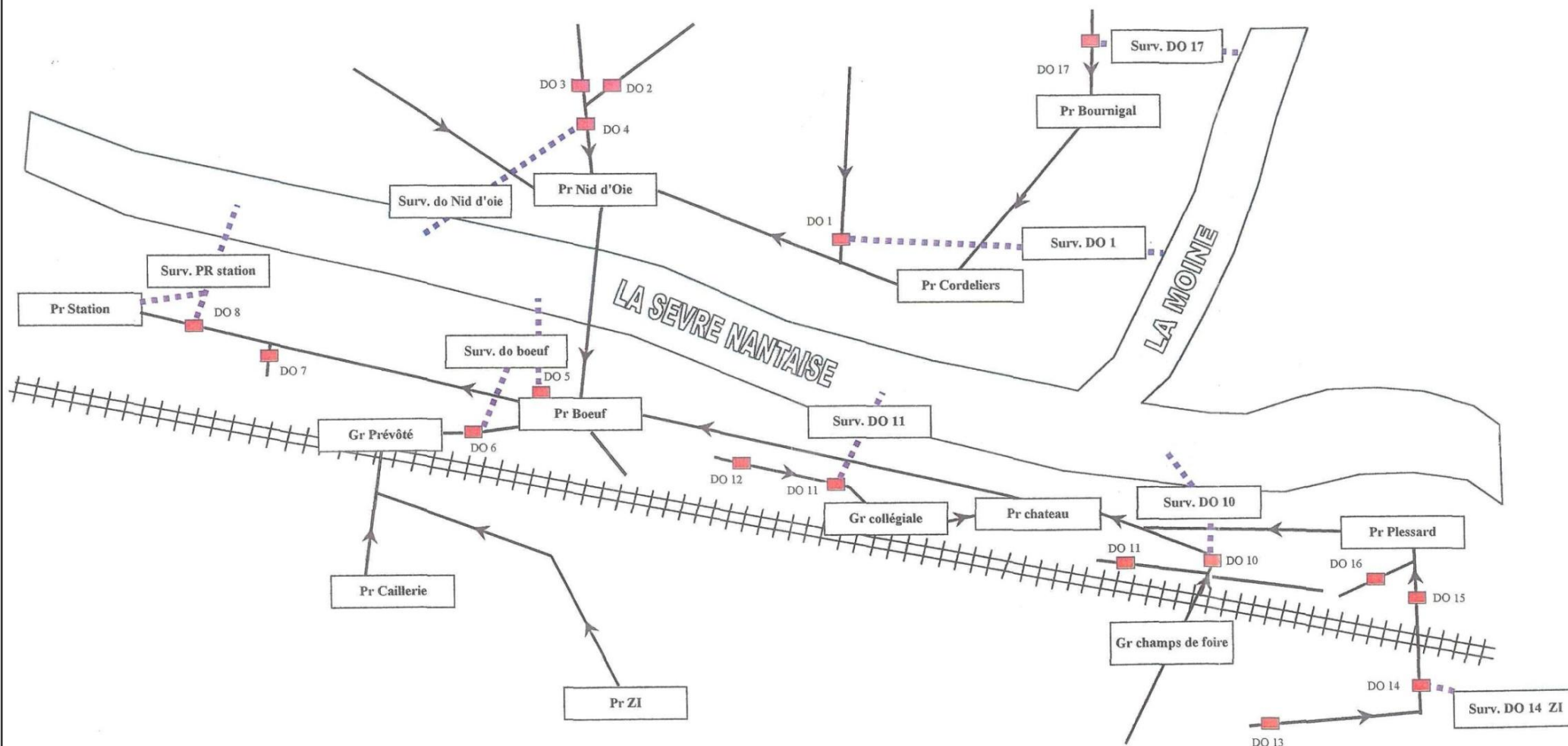
Quant aux eaux de ruissellement de la Z.A.C., elles seront collectées grâce à un réseau séparatif et acheminées vers le milieu naturel.

¹³ Source : Dossier de demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral n°98/PE/182 du 17 août 1998 concernant le système d'assainissement des eaux usées du SIVU de Clisson-Gorges, octobre 2009, SOGREAH Consultants – Situation en 2000.



COMMUNE DE CLISSON

ZAC Champ de foire et Centre ville
SYNOPTIQUE DU RESEAU DES EAUX USEES



1.5.4.3. EAU POTABLE

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

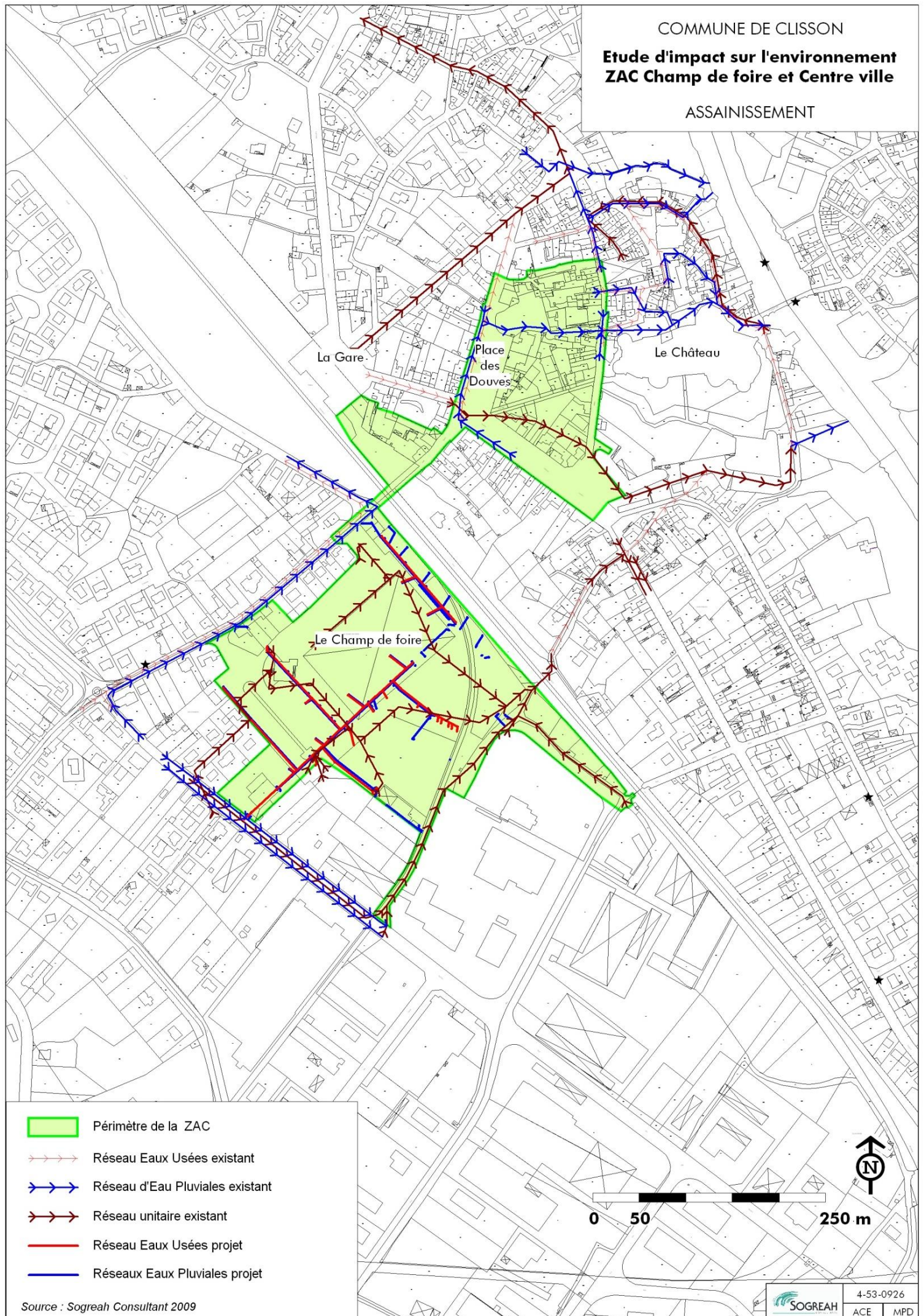
Notamment rue des Rosiers, rue de SAINT-HILAIRE, rue Bertin, place des Douves, avenue du Général Leclerc et rue des Halles.

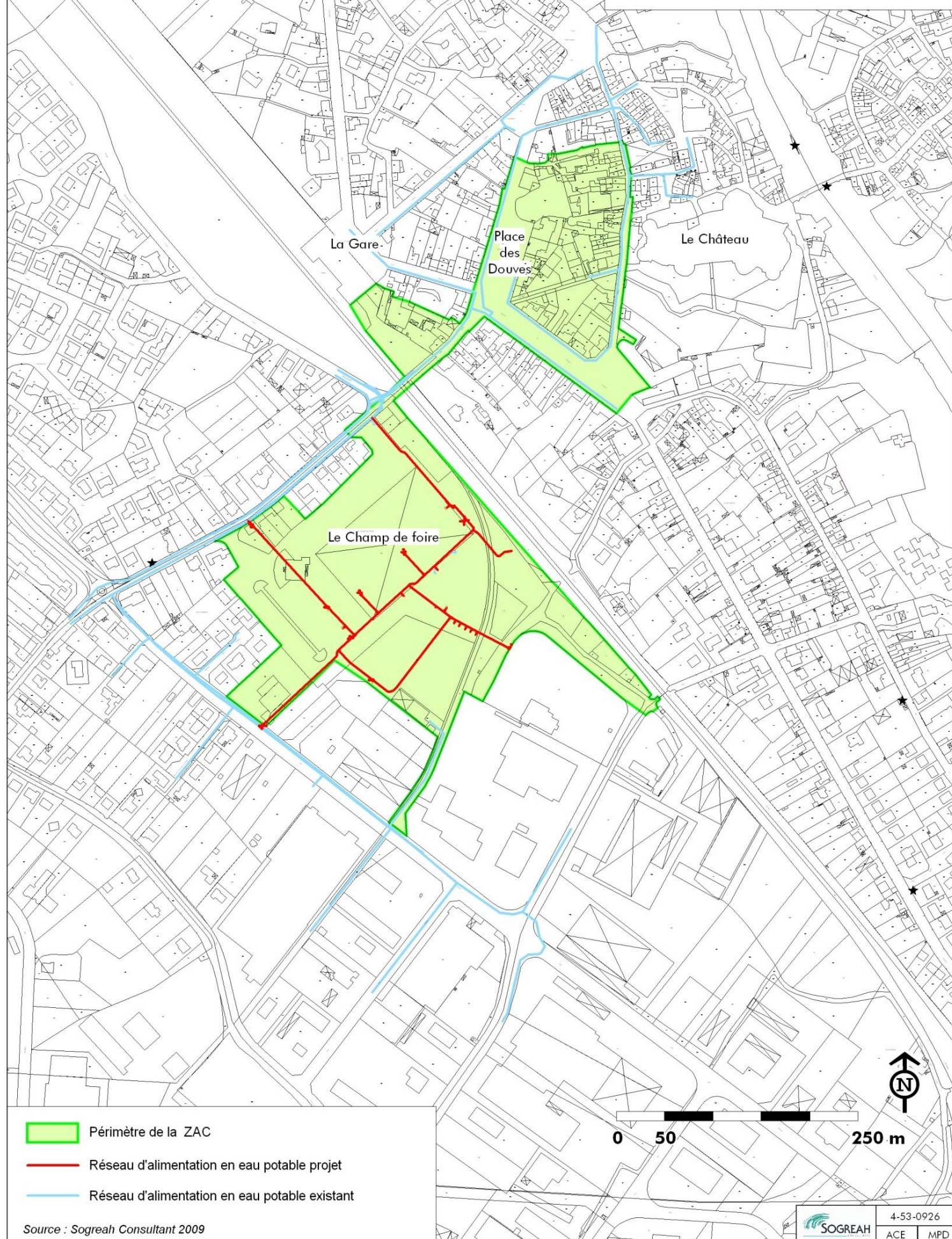
En 2008, un réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eau potable a été réalisé pour la desserte des nouvelles constructions abritant, la DDE, la Société d'assurance et le cinéma.

COMMUNE DE CLISSON

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

ASSAINISSEMENT





1.5.4.4. 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).

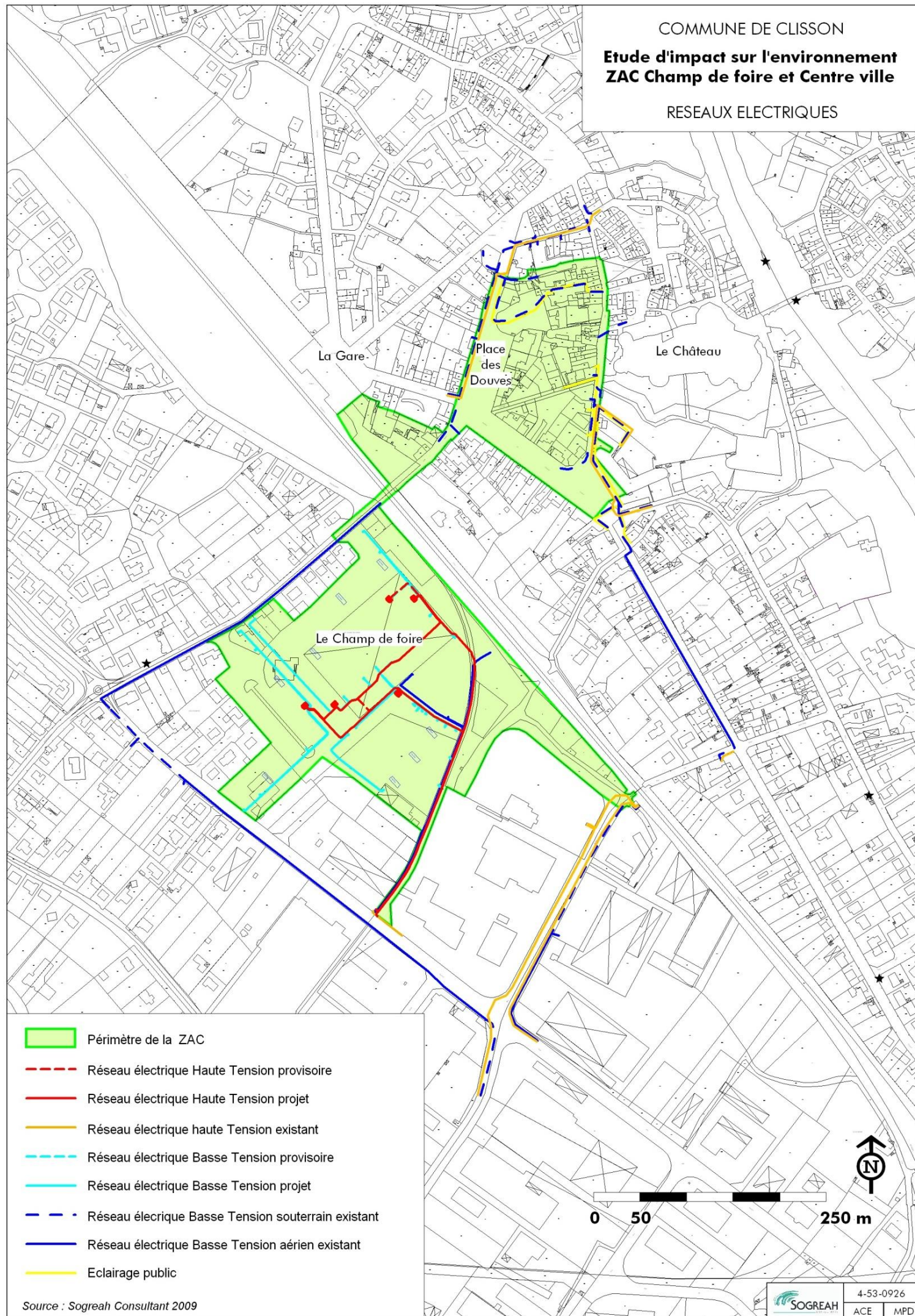
1.5.4.5. LE RESEAU GAZIER

Le réseau gazier dessert une partie du centre-ville et du Champ de foire : la RD 54, rue et impasse des Rosiers, rue des Ajoncs, rue Bertin, place des Doves, rue Fouguot et rue des Halles.

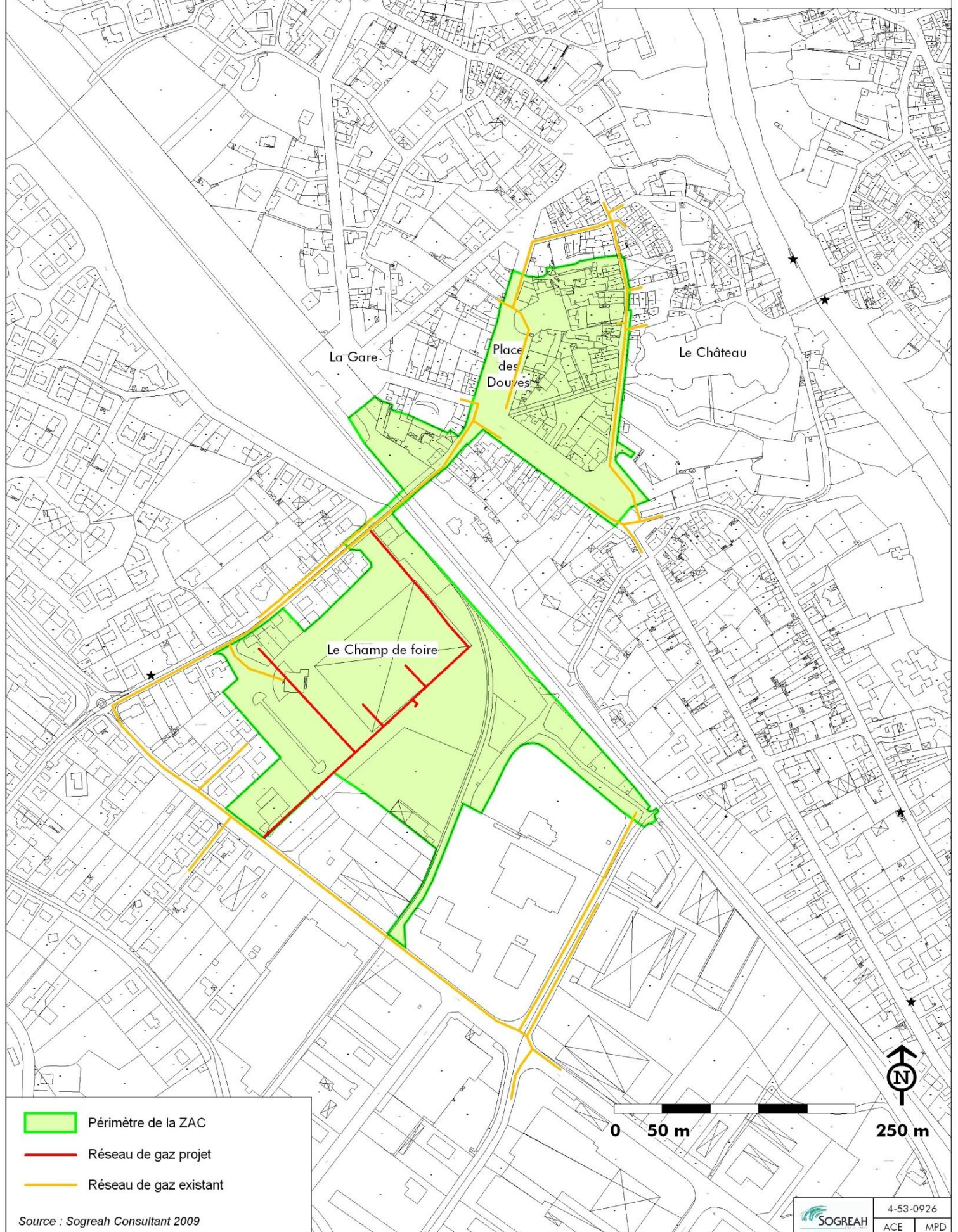
COMMUNE DE CLISSON

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 projet
-  Réseau de gaz existant

Source : Sogreah Consultant 2009

1.5.5. LE FONCIER

Actuellement, les parcelles concernées par le projet de la ZAC appartiennent à la Commune de CLISSON et à la SELA (Société d'économie mixte d'aménagement et de construction) et certaines sont privées.

A ce jour la maîtrise foncière de la totalité des parcelles existantes sur l'emprise de la ZAC n'est pas acquise. La réalisation de cette dernière implique donc l'acquisition d'un certain nombre de parcelles, tant sur le site du centre-ville que du champ de foire.

Deux principes guident ces acquisitions : le souci d'équilibre financier et la cohérence urbaine de l'ensemble de la ZAC vis-à-vis de son environnement bâti.

Les acquisitions à faire sur la zone centre sont liées à la désaffectation de quelques bâtiments et du déplacement du cinéma sur le site du Champ de foire, c'est le cas de l'emprise occupée actuellement par le cinéma « le connétable ».

La problématique est un peu différente sur le champ de foire, puisqu'il s'agit ici de créer un nouveau quartier sur une emprise relativement importante et laissée vacante cependant les acquisitions sont peu nombreuses et localisées.

Au Nord du site, l'acquisition du hangar se justifie pour sa situation stratégique et son image « vitrine » du nouveau quartier visible depuis la gare.

Les autres acquisitions envisagées concernent quatre propriétés le long de la route de St Hilaire. Ces emprises sont nécessaires à la création de la voie d'accès principale du site, voie permettant le bouclage. Afin de dégager de part et d'autre de son tracé des emprises constructibles a même d'accueillir des opérations de logement, la voie n'est pas positionnée sur l'emprise libre donnant sur la route de St hilaire, mais un peu plus au Nord. Les autres propriétés sont conservées, permettant aux opérations de logements de cette partie du champ de foire de s'intégrer avec un tissu constitué.

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

Afin d'assurer la maîtrise foncière, la ZAC du Champ de Foire et du Centre-ville fait l'objet d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique.

COMMUNE DE CLISSON

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

 Périmètre de la ZAC

 Bâti léger

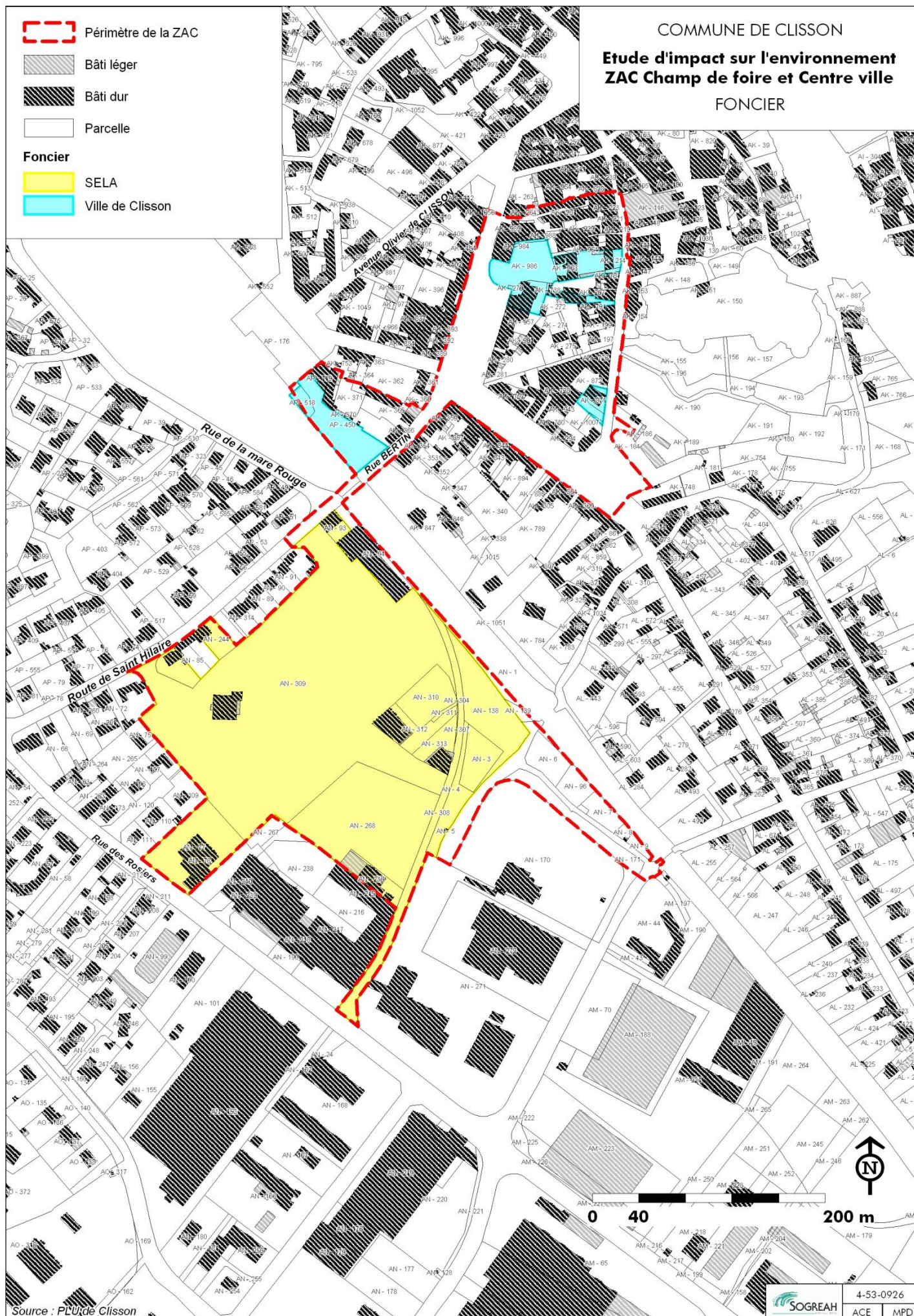
 Bâti dur

 Parcelle

Foncier

 SELA

 Ville de Clisson



Source : PLU de Clisson

 SOGREAH

4-53-0926

ACE MPD

1.6. LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.6.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

En lien avec la loi SRU du 13 Décembre 2000, le Pays du Vignoble Nantais s'est engagé dans l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). **Le SCoT a été arrêté le 6 juillet 2007** et soumis à enquête publique du 29 octobre au 29 novembre 2007. Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vignoble Nantais a été approuvé par le comité syndical le 11 février 2008.

Le SCoT permet 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 étant de définir l'évolution du territoire du Pays du Vignoble nantais dans une perspective de développement durable.

La composition du dossier du Schéma de Cohérence Territoriale du Vignoble Nantais est régit par les articles L.122-1 et R.122-1, R.122-2, R.122-2-1, R.122-3 du Code de l'urbanisme.

COMPOSITION

Le périmètre du SCoT se compose de 37 communes, représentant environ 120 000 habitants répartis sur 846 km². Il se localise aux Sud et Sud-Est du département de la Loire Atlantique, en deuxième et troisième couronnes périurbaines de l'agglomération nantaise et en limite des départements de la Vendée et du Maine-et-Loire.

D'autre part, le périmètre du SCoT se compose de Cinq communautés de communes :

- Communauté de communes de Grand-Lieu (9 communes) ;
- Communauté de communes de la Vallée de Clisson (12 communes) ;
- Communauté de communes Sèvre, Maine et Goulaine (4 communes) ;
- Communauté de communes (6 communes),
- Communauté de communes Loire-Divatte (6 communes).

Le territoire du SCoT s'appuie également sur celui de deux Pays :

- Pays du Vignoble Nantais ;
- Pays de Grand Lieu, Machecoul, Logne (6 communes du SCoT sur un total de 15 communes).

CONTENU

Le schéma de cohérence territoriale comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable et un document d'orientations générales assortis de documents graphiques. (Article R 122-1 du Code de l'Urbanisme).

- Le rapport de présentation contient des éléments informatifs (Etat initial) justifie les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'orientations générales ; il évalue les incidences prévisibles des orientations du schéma sur l'environnement.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue le projet politique des élus du Vignoble Nantais.

Il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne s'impose pas juridiquement, mais il fonde le document normatif (dit document d'orientations générales).

- Le document d'orientations générales et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent des orientations opposables notamment aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et aux « cartes communales » et permettent la mise en œuvre réglementaire du PADD. Seuls les documents graphiques du Document d'orientations générales ont un caractère normatif.

Source : Syndicat mixte du SCoT et du pays du Vignoble Nantais. Scot du Vignoble nantais : rapport de présentation. Février 2008, 298p.

SCoT ET DOCUMENTS NATIONAUX

Le SCoT doit, dès lors, être compatible avec la loi Littoral. En effet, trois communes du périmètre sont concernées par l'application des dispositions introduites par la loi Littoral dans le code de l'urbanisme. Il s'agit des communes de LA CHEVROLIERE, de ST-PHILBERT-DE-GRAND-LIEU et de ST-LUMINE-DE-COUTAIS.

Le périmètre du SCoT du Vignoble Nantais, est inclus dans celui de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) de l'Estuaire de la Loire (approbation par le décret n° 2006-884 du 17 juillet 2006), avec laquelle il doit être compatible.

Les schémas de cohérence territoriale doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code (Article L.122-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi, le SCoT du Vignoble Nantais doit être compatible avec :

- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne**. Ce dernier a été adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 18 novembre 2009. Il couvre la période 2010-2015 ;

- les objectifs de protection définis par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sèvre Nantaise** (arrêté préfectoral du 5 mars 2002) le **SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grandlieu** (arrêté préfectoral du 25 février 2005) et le **SAGE Estuaire de la Loire** (arrêté préfectoral du 9 septembre 2009).

Le SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grandlieu et le SAGE Sèvre Nantaise ont été approuvés par arrêté préfectoral : respectivement le 5 mars 2002 et le 25 février 2005. Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 9 septembre 2009.

SCoT ET DOCUMENTS D'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), cartes communales et plans de sauvegarde et de mise en valeur doivent être compatibles avec les orientations du SCoT.

Il convient de bien distinguer les rôles des PLU et du SCoT afin d'éviter toute confusion. Le PLU est un document communal ou intercommunal alors que le SCoT est un document global intercommunautaire.

En particulier, le SCoT ne peut déterminer l'utilisation du sol à l'échelle de la parcelle (sauf pour certains espaces à protéger) et ne comporte pas de carte de destination générale des sols. Il donne des orientations générales et ne se substitue nullement aux PLU. Ces outils de planification (carte communale, PLU) devront être compatibles avec le SCoT.

SCoT ET OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT

Le SCoT impose également ses orientations à certaines opérations foncières et d'aménagement :

- zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- zones d'aménagement concerté (ZAC) c'est le cadre du renouvellement urbain du Champ de foire et centre-ville ;
- opérations : lotissements, remembrements réalisés par des Associations foncières urbaines, constructions soumises à autorisation de plus de 5 000 m² de SHON2 ;
- construction de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant ;
- autorisations d'urbanisme commercial.

LES ENJEUX STRATEGIQUES DU SCoT

- Enjeu n° 1 : Maîtriser et valoriser la dynamique démographique.
- Enjeu n° 2 : Structurer le territoire du SCoT à partir de son environnement naturel et agricole.
- Enjeu n° 3 : Réussir l'émergence d'un nouvel art de vivre urbain et villageois.
- Enjeu n° 4 : Favoriser un développement urbain et économique équilibré sur l'ensemble du territoire du SCoT.

La ZAC du Centre-Ville et du Champ de foire s'intègre à l'enjeu n° 1, n° 3 et n° 4 :

1. 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. C'est le cas de la commune de Clisson qui connaît un très fort essor démographique depuis 10 ans.

3. 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.

4. Favoriser un développement urbain et économique équilibré sur l'ensemble du territoire du SCoT.

La création du pôle d'échange intermodal Clisson (stationnement et tram train à proximité de la ZAC) va renforcer le rôle des transports publics pour les déplacements alternants vers la métropole nantaise, et, en particulier, favoriser largement l'usage des transports ferroviaires.

1.6.2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

PORTEE

C'est une pièce maîtresse du Plan Local D'urbanisme qui permet son élaboration. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est une vision stratégique à long terme du développement territorial complété ou non par des orientations ou des prescriptions plus opérationnelles.

Le contenu du PADD a été réformé par le décret du 9 juin 2004, modifiant le code de l'urbanisme.

L'article R123-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

CONTENU

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU (article R123-1 du Code de l'urbanisme) .En effet, Le plan local d'urbanisme comprend :

1. un rapport de présentation ;
2. le projet d'aménagement et de développement durable de la commune ;
3. un règlement ;
4. des documents graphiques et annexes.

Il peut aussi comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs (Documents graphiques associés).

Le PADD de la commune de Clisson s'articule autour de 3 axes stratégiques :

Axe 1 : Sauvegarder les fondements de l'identité clissonnaise au travers de la protection des grands espaces naturels et viticoles et de la valorisation d'un cadre paysager et patrimonial d'exception

Axe 2 : Programmer et organiser l'extension de l'urbanisation ainsi que le développement des activités pour assurer le rôle de pôle urbain d'équilibre en périphérie métropolitaine.

Axe 3 : Structurer le fonctionnement du territoire en améliorant la mobilité urbaine, en renforçant les liens inter-quartiers et l'accès aux différents pôles d'équipements et de commerces.

Le projet de renouvellement urbain de Champ de foire s'intègre donc dans l'axe 2 et 3 du PADD de Clisson

1.6.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PLU

Le 26 février 2004, le Conseil municipal prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (élaboré en 1993) sur l'ensemble de la commune ainsi que sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, conformément à la loi 2000-1208 du 13 Décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2008, la commune de CLISSON a approuvé son nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Nota : Depuis janvier 2009, un groupe de travail urbanisme a travaillé et proposé au Conseil Municipal un certain nombre de changements concernant la zone UE.

OBJECTIFS

Le PLU de CLISSON affiche une volonté forte de conserver une identité et des dimensions cohérentes avec son statut de pôle urbain de centralité. Les orientations du PLU permettent de renforcer la structuration et l'organisation du développement démographique et économique de l'agglomération clissonnaise, dans un espace restreint.

Le projet urbain de la commune de CLISSON se traduit par :

- une consommation maîtrisée et raisonnée de l'espace : 20ha pour près de 700 constructions nouvelles d'ici 2015 ;
- des extensions localisées au sud de la voie ferrée permettant de rééquilibrer géographiquement les équipements sur le territoire. Ainsi qu'une extension limitée des villages du plateau ;
- des opérations de renouvellement urbain: ZAC du Champ de Foire ;
- une urbanisation future en continuité des enveloppes urbaines existantes, fortement imbriquées avec Gorges ;

- l'augmentation de la part du logement social dans les secteurs urbains et la volonté d'un rééquilibrage entre habitat collectif et individuel ;
- le renforcement du dynamisme économique et la sauvegarde des linéaires commerciaux du centre ancien.

Enfin, un objectif est poursuivi concernant la protection des grands espaces naturels et viticoles au travers, par exemple de la valorisation du patrimoine fluvial situé en zone inondable afin d'affirmer le rôle touristique de la commune. Une grande attention est portée à la préservation de l'identité rurale des villages viticoles avec une diminution significative des surfaces d'extension.

Source : CITADIA. *Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clisson : rapport de présentation.2008 ,117p.*

ARTICULATION SCoT ET PLU POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT du Pays du Vignoble Nantais.

En terme de logements, les perspectives de constructions du projet de PLU de Clisson sont supérieures aux objectifs SCoT (plus de 20%).

De plus, ces constructions s'accompagnent une densification importante sur des zones de reconquête et de renouvellement de la ville (confortation des zones urbaine à l'intérieur de la contournante Nord de CLISSON et projet de renouvellement du Champ de Foire), en adéquation avec les objectifs du SCoT de structurer le territoire autour de secteurs urbain stratégiques afin de permettre une utilisation rationnelle de l'espace.

ARTICULATION DU PROJET ET PLU

Le projet de ZAC devra donc être en conformité avec le PLU, approuvé.

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

ZONE ACTUELLE	VOCATION /DESCRIPTION
– Zone Ua :	Elle correspond à l'urbanisation ancienne des quartiers du Centre-ville. Le périmètre de cette zone correspond spécifiquement à celui de la ZPPAUP. 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 ACTUELLE	VOCATION /DESCRIPTION
— 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). La zone Uz doit donc permettre la création d'une zone mixte assez dense en secteur péricentral regroupant des activités services, équipements et habitats en réhabilitant et en recomposant entièrement l'ancien site du Champ de Foire. 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.

Ce sont des secteurs d'enjeu de requalification et de renouvellement urbain majeurs.

La Zone UZ est destinée à recevoir du logement de moyenne densité (habitat intermédiaire en bande), des activités tertiaires et artisanales compatibles avec la vocation résidentielle (bureaux) et des équipements et services collectifs (cinéma).

Un des objectifs d'orientation du PADD vise « le principe de renouvellement de la ville sur elle-même », la zone UZ a été créée spécifiquement à cet effet ce que ne permettait la réglementation du POS avec la zone UE.

La ZAC du Champ de Foire et du Centre-Ville s'inscrit donc dans une logique d'éco-quartier en liaison avec d'autres projets en faveur du développement durable tel que le PEM et les équipements publics (lycée du vignoble) vers une gestion équilibrée des centres urbains.

 Périmètre de la ZAC

 ZPPAUP

 Zonage du PLU

 Haie à protéger

 Terrains cultivés à protéger

 Site classé de gervaux

 Servitudes : espace boisé classé

 Plan d'eau

 Servitude : cimetière

 Périmètre à protéger

 Alignement d'arbres structurant

 Cours d'eau

 Bâti religieux

 Bâti public

 Bâti léger

 Bâti dur

 Parcelle

 Servitude : chemin de fer

 Emplacements réservés

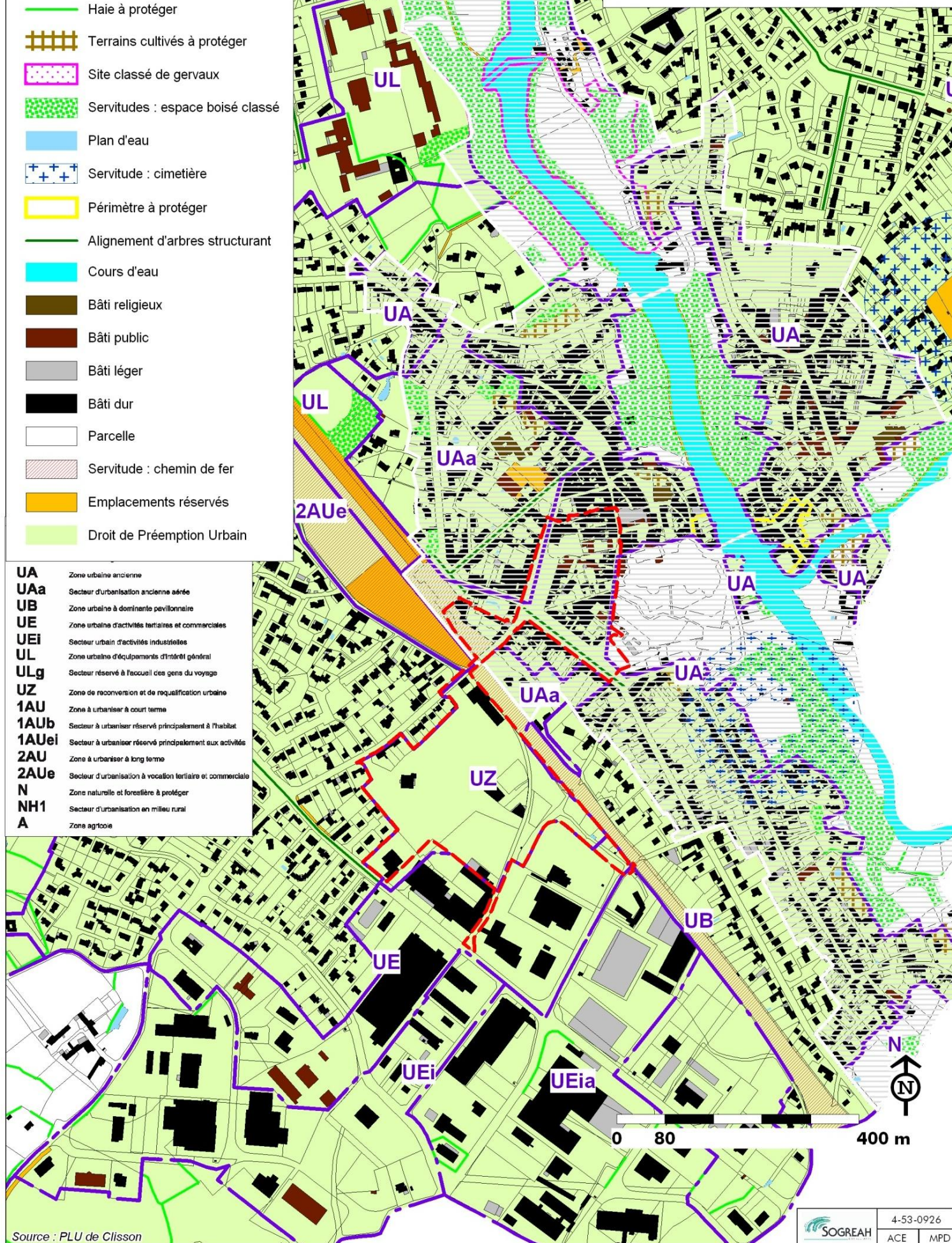
 Droit de Prémption Urbain

UA Zone urbaine ancienne
UAa Secteur d'urbanisation ancienne aérée
UB Zone urbaine à dominante pavillonnaire
UE Zone urbaine d'activités tertiaires et commerciales
UEi Secteur urbain d'activités industrielles
UL Zone urbaine d'équipements d'intérêt général
ULg Secteur réservé à l'accueil des gens du voyage
UZ Zone de reconversion et de requalification urbaine
1AU Zone à urbaniser à court terme
1AUb Secteur à urbaniser réservé principalement à l'habitat
1AUei Secteur à urbaniser réservé principalement aux activités
2AU Zone à urbaniser à long terme
2AUe Secteur d'urbanisation à vocation tertiaire et commerciale
N Zone naturelle et forestière à protéger
NH1 Secteur d'urbanisation en milieu rural
A Zone agricole

COMMUNE DE CLISSON

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

ZONAGE DU PLU



1.7. SERVITUDES ET REGLEMENTATION SPECIFIQUE

1.7.1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

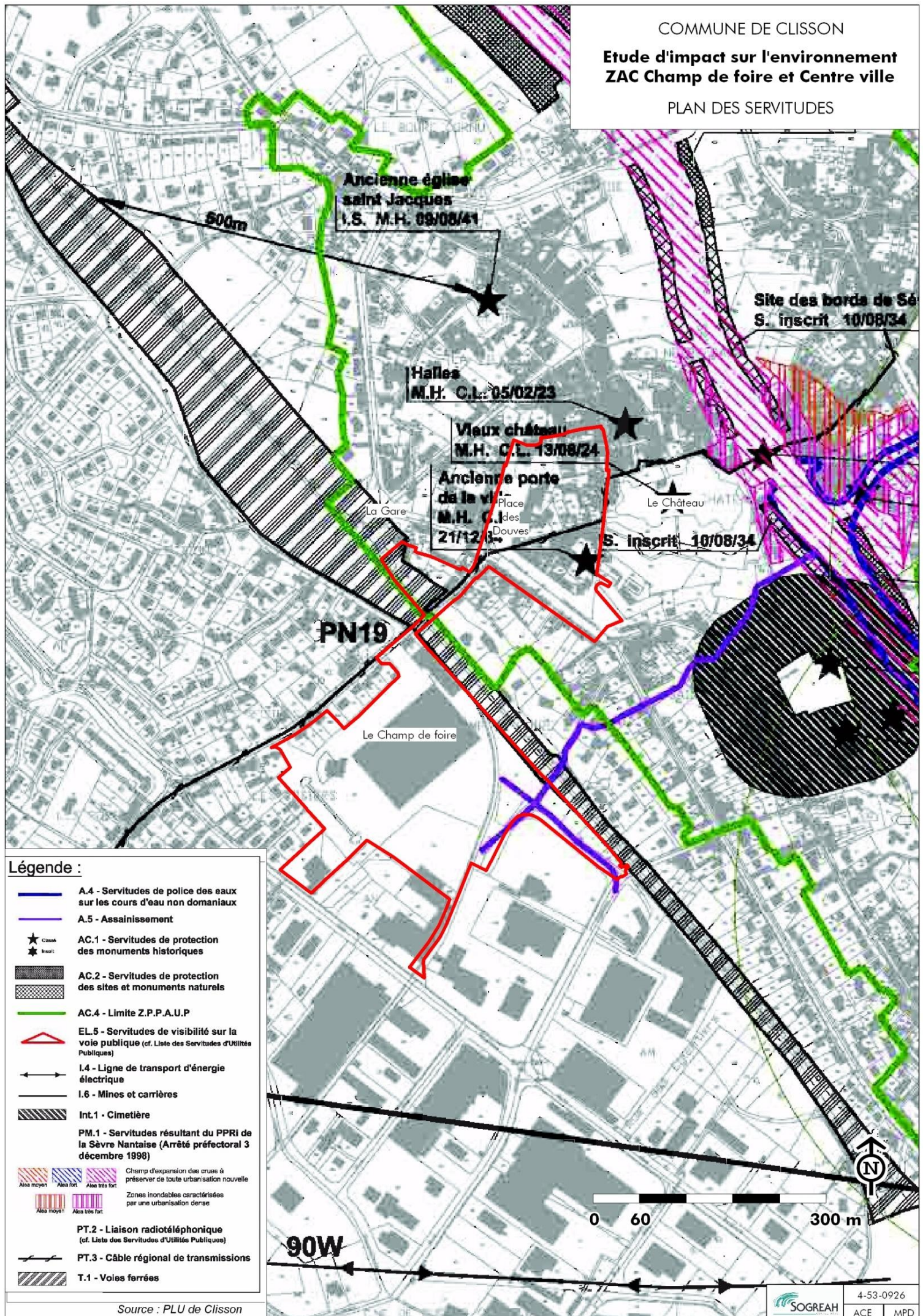
Le secteur d'étude est affecté par quatre servitudes d'utilité publique :

- 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.).

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 pour l'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 cités¹⁴ :

- 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 exemples¹ :

- 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 m et des haies vives à moins de 2 m 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 m.

¹⁴ 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.214-6 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)

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

Le projet de ZAC du Champ de foire et du Centre-Ville est concerné par la rubrique suivante de l'article R.214-1 :

N° de la nomenclature	Intitulé	Procédure	Justificatif
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 écoulements sont interceptés par le projet, étant : ▪ Supérieure ou égale à 20 ha : AUTORISATION ▪ Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : DECLARATION	DECLARATION	11,7 ha
BILAN DE LA PROCEDURE		DECLARATION	

Tableau extrait du Document d'incidences au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement DECLARATION sur la ZAC du champ de foire et Centre-ville, déposé en mars 2010 puis autorisé.

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 ou un projet d'aménagement paysager.

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. L'article L.571-10 du Code de l'environnement sur les Aménagements et infrastructures de transports terrestres, le décret du 9 janvier 1995, l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 réglementent les modalités du classement sonore des grandes voies existantes (et de leurs modifications et transformations significatives) par les préfets.

Les principales dispositions sont les suivantes :

- le classement des infrastructures de transports terrestres (catégories 1,2, 3,4 et 5) ;
- 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 et l'arrêté du 30 mai 1996) 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.

Selon les valeurs de l'Article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, les niveaux sonores sur les axes, imposent un classement des infrastructures.

Référence sonore diurne en dB(A) : LAeq (6h-22h)	Référence sonore en période nocturne en dB(A) : LAeq (22h-6h)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	$L > 76$	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	Catégorie 2	250 m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	Catégorie 3	100 m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	Catégorie 4	30 m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	Catégorie 5	10 m

L'arrêté préfectoral du 19 Mai 1999 établit la liste infrastructures de transports terrestres classées sur la commune de CLISSON :

- 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. Les logements rue Bertin seront concernés par les nuisances sonores en catégorie 3 à proximité immédiate de la voie ferrée comme beaucoup de secteurs anciens urbanisés.

Le Décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation et l'Arrêté du 30/05/96 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit réglementent les normes à respecter pour la construction de programmes de logements.

Tout bâtiment à construire dans un secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996.

Ce calcul prend en compte la catégorie de l'infrastructure, la distance qui la sépare du bâtiment, ainsi que l'existence de masques éventuels (écrans anti-bruit, autres bâtiments,...) entre la source sonore et chaque façade du bâtiment projeté. Il est également possible pour un constructeur d'ériger lui-même une protection de type écran (mur de clôture, merlon en bordure de lotissement, etc.) plutôt que d'adopter une valeur renforcée de l'isolement de façade, la finalité étant d'aboutir à un niveau sonore identique à l'extérieur du bâtiment.

2 – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET¹⁵

2.1. CONTEXTE GENERAL

La ZAC du champ de foire comprend 4 secteurs distincts : le site Bertin, le site porte sud, le site Champ de foire, et le site Connétable. Le site Champ de foire, et le site Connétable sont concernés par une Déclaration d'Utilité Publique.

Clisson est située 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. 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.

L'objectif est 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.

La cessation d'activité du champ de foire, la fermeture du foirail laisse place à une vaste emprise d'environ 6ha. Se pose alors la question d'une extension urbaine en lien avec le centre-ville, une question qui se double 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 devenir semblent indissociables quant à l'évolution de la ville de Clisson dans son ensemble.

Ces deux sites font donc l'objet d'une Opération de Renouvellement Urbain s'inscrivant dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

La ZAC devra s'inscrire dans le PLU, qui lui-même doit être compatible avec le SCoT du vignoble Nantais.

Celui-ci décrit trois objectifs principaux :

- organiser l'urbanisation ;
- préserver les équilibres du territoire ;
- soutenir les dynamiques locales.

¹⁵ Extraits du dossier de création de la ZAC – Rapport de présentation réalisé par l'Atelier Bruno GAUDIN et la Déclaration d'Utilité Publique/Notice explicative (octobre 2010) réalisé par l'Atelier Bruno GAUDIN.

Les objectifs de la ZAC du Champ de foire s'inscrivent naturellement dans la continuité de ceux du SCoT :

- Organiser le développement en respectant l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbains, et en coordonnant urbanisme, économie et déplacements.

La ville de CLISSON traduit la volonté de mettre en œuvre une politique de l'habitat ambitieuse et solidaire pour amplifier son développement démographique et répondre aux besoins de ses habitants. Cette politique a pour objectif de réussir le passage d'un parc privilégiant le logement individuel à une diversité de l'offre en logement (en locatif comme en accession à la propriété).

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de CLISSON présente les orientations suivantes qui justifient et impactent directement l'opération d'aménagement présentée ici :

- Sauvegarder les fondements de l'identité clissonnaise au travers de la protection des grands espaces naturels et viticoles et de la valorisation d'un cadre paysager et patrimonial d'exception,
- Programmer et organiser l'extension de l'urbanisation ainsi que le développement des activités pour assumer le rôle de pôle urbain d'équilibre en périphérie métropolitaine.

2.1.1. JUSTIFICATION DU PROJET

Une réponse adaptée à la Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH) et de la ZAC

Dans l'esprit de ces lois, les opérations d'aménagement doivent favoriser le principe de renouvellement de la ville sur elle-même. Le modèle dominant de la maison individuelle isolée est remis en cause car il est consommateur de foncier et s'avère décalé des réalités des modes d'habiter actuels. Le projet favorise un développement urbain basé sur l'optimisation du foncier en gardant un principe de cohérence avec le bâti environnant (tissu aéré, harmonie architecturale, cadre de vie). Les lieux communs sont également mis en avant et valorisés pour assurer les meilleures conditions à la future vie de quartier.

Dans une même logique de développement durable, la loi défend les dimensions environnementales qui doivent désormais être intégrées dès en amont des études.

Le projet a été mené avec une approche environnementale de l'urbanisme (AEU). Il aborde :

- la question des déplacements automobiles en favorisant les déplacements doux comme le vélo, la marche à pied, les déplacements en transport en commun (notamment avec l'arrivée du tram-train) et les services de proximité ;
- la réduction de l'imperméabilité des sols, le maillage végétal, le traitement aérien des eaux de pluie ;
- la densité des formes de logement, afin d'optimiser le foncier ;
- l'orientation des constructions pour un apport énergétique naturel et une baisse des charges ;
- l'anticipation de la gestion urbaine et l'entretien (ramassage des ordures ménagères, éclairage urbain basse consommation, mutualisation du stationnement...), sont intégrés en amont dans la démarche du projet.

La loi SRU est également le cadre garantissant les équilibres sociaux sur le territoire.

Dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants, la loi SRU impose un taux minimum de 20 % de logement sociaux pour atteindre les objectifs de mixité sociale

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

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 et réduira son fort taux d'imperméabilisation actuel.

Une traduction du PADD

Le projet se justifie au regard des règlements d'urbanisme en vigueur, il est compatible avec le PLU 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 trame 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. Le projet favorise donc une urbanisation cohérente et fonctionnelle. 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. Le découpage et l'allotissement du site du champ de Foire permettent d'engager les constructions dès 2007, sur la base du PLU, au moins pour ce qui concerne les deux immeubles tertiaires (assurance, DDE).

Il répond aux exigences et aux préoccupations de la commune pour le 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 aux enjeux de densité et de mixité des programmes ainsi qu'une souplesse 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 mixte.

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.

Cette offre s'appuie sur la réhabilitation de locaux en centre-ville, sur la création de logements sur le secteur fortement imperméabilisé du Champ de Foire, la réutilisation des espaces actuellement en friches et potentiellement disponibles pour l'habitat et la mise en place d'une trame viaire pour lier et organiser les déplacements sur l'ensemble des quartiers.

2.1.2. 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,
- 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.

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 ;
- établissant 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. En conséquence, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté est l'outil le plus adapté pour l'urbanisation des zones UA et UZ du Champ de foire et du Centre-ville.

2.1.3. 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 restructurer et redynamiser ce quartier.

2.1.4. 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 multimodal 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 (pôle d'échange multimodal) engagé par la communauté de commune en partenariat avec la SNCF, RFF, la Région et le Département.

2.1.5. LE SITE DU CHAMP DE FOIRE

Localisée 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 l'ancien 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.

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

- de la Maison du Département ;
- d'un cinéma (deux salles de 280 et 150 places) ;
- 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.

La transformation du site du champ de foire 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 ...). Le projet d'aménagement est global : les quatre sites sont traités dans l'objectif de la continuité de la ville afin de permettre l'équilibre du développement urbain. Le projet doit répondre aux dysfonctionnements induits par une fonction de transit marquée, et le fait d'importantes ruptures urbaines entre les différents quartiers.

2.2. PRESENTATION DU PROJET

La réalisation de la ZAC du Champ de Foire et du Centre-Ville répond donc à deux grands enjeux :

- 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.

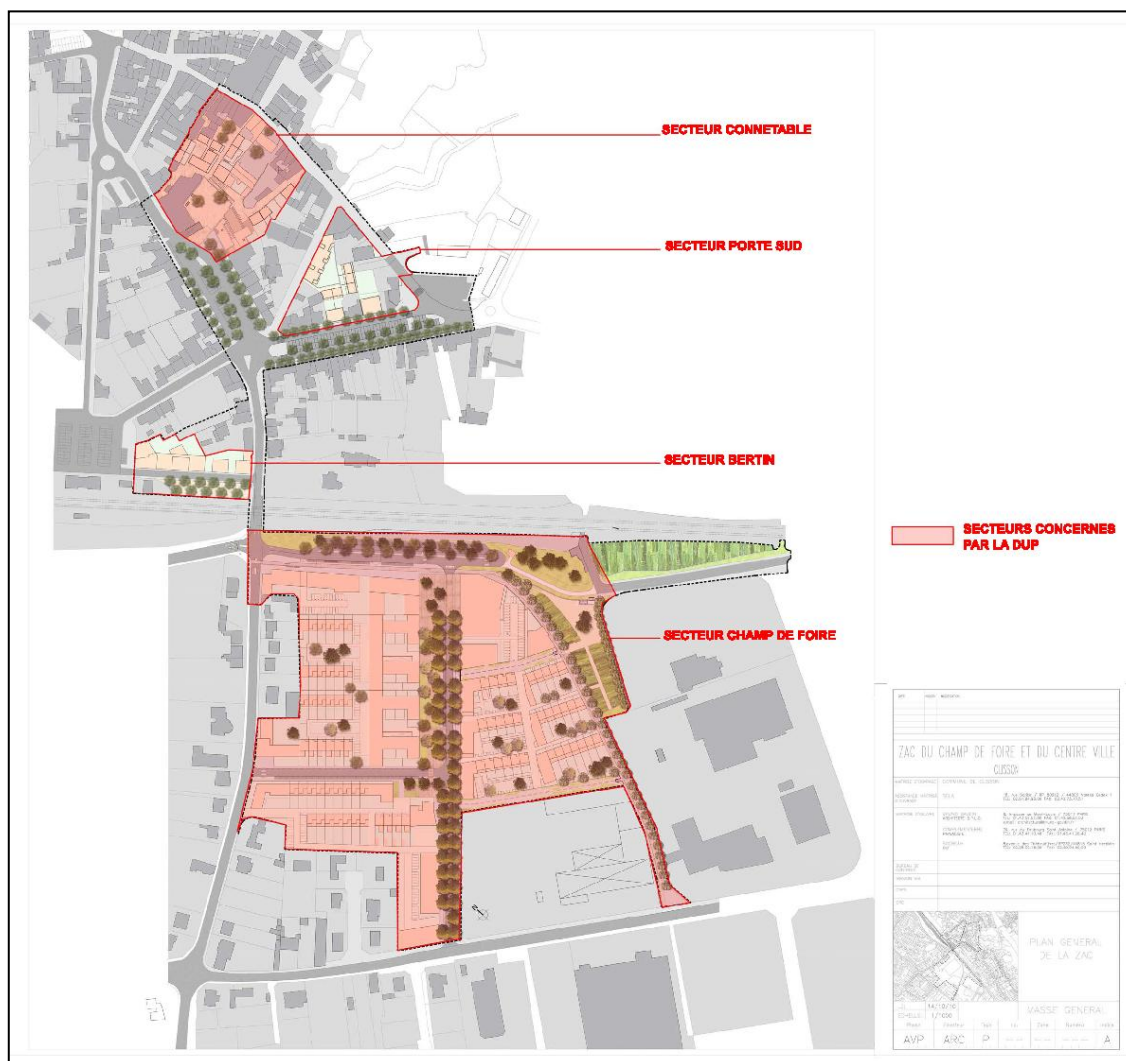
La ZAC du Champ de Foire et du Centre-Ville s'inscrit donc dans une logique d'éco-quartier en liaison avec d'autres projets en faveur du développement durable tel que le PEM et les équipements publics (lycée HQE du vignoble) vers une gestion équilibrée des centres urbains.

Le périmètre de la ZAC englobe une superficie d'environ 11,7 ha. Les surfaces cessibles seront d'environ 5,8 ha. Sur l'ensemble des sites (centre-ville, secteur « porte sud » secteur de la 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 sera reconstruit sur place dans le cadre de la ZAC. Il sera construit au-dessus de la médiathèque sur le site de l'actuel cercle Olivier de Clisson. 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 », 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.



Source : la Déclaration d'Utilité Publique/Notice explicative (octobre 2010) réalisé par l'Atelier Bruno GAUDIN.

2.2.1. LE SITE DE L'ÎLOT DU CENTRE-VILLE

Il se compose d'opérations de réhabilitations de bâtiments patrimoniaux, donnés à un ensemble de logements et d'activité commerciales, mais également de constructions neuves sur le secteur du Connétable et de la Porte Sud.

OPERATION DE REHABILITATION

La première opération concerne les bâtiments patrimoniaux de l'ancienne école, dans laquelle huit logements (quatre sur rue, quatre autres en cœur 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. Des logements peuvent être créés tout en conservant les activités commerciales existantes au 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. Celles-ci nécessitant la démolition de deux bâtiments répertoriés comme « architecture d'accompagnement » par la ZPPAUP, il s'agit de conserver les qualités et l'esprit du lieu, de rendre une lisibilité et une cohérence à cette partie de l'îlot historique, à ces chemins de traverses entre boulevards et rue du 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 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 ».

La dernière opération de la partie Nord de l'îlot se centre sur le Cercle Olivier de Clisson. La forme même de ce bâtiment, son implantation en retrait sur la place des Douves mais également ses multiples décrochés et accès, en font un élément venant considérablement complexifier toute intervention sur la place. Le Cercle Olivier de Clisson devra également être relocalisé sur place, dans le cadre de la ZAC. Il sera vraisemblablement construit au-dessus de la médiathèque sur l'actuel Cercle Olivier de Clisson.



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. Les espaces environnants étant largement contraints par la voiture, le projet envisage également une intervention sur les espaces publics et notamment sur la place de Jacques Demy qui sera couverte avec réalisation d'un parking semi enterré. Celui-ci offre 37 places et répond à la totalité des besoins en stationnement des opérations neuves au regard de la réglementation et des recommandations du PLU en terme de création de stationnement. 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.

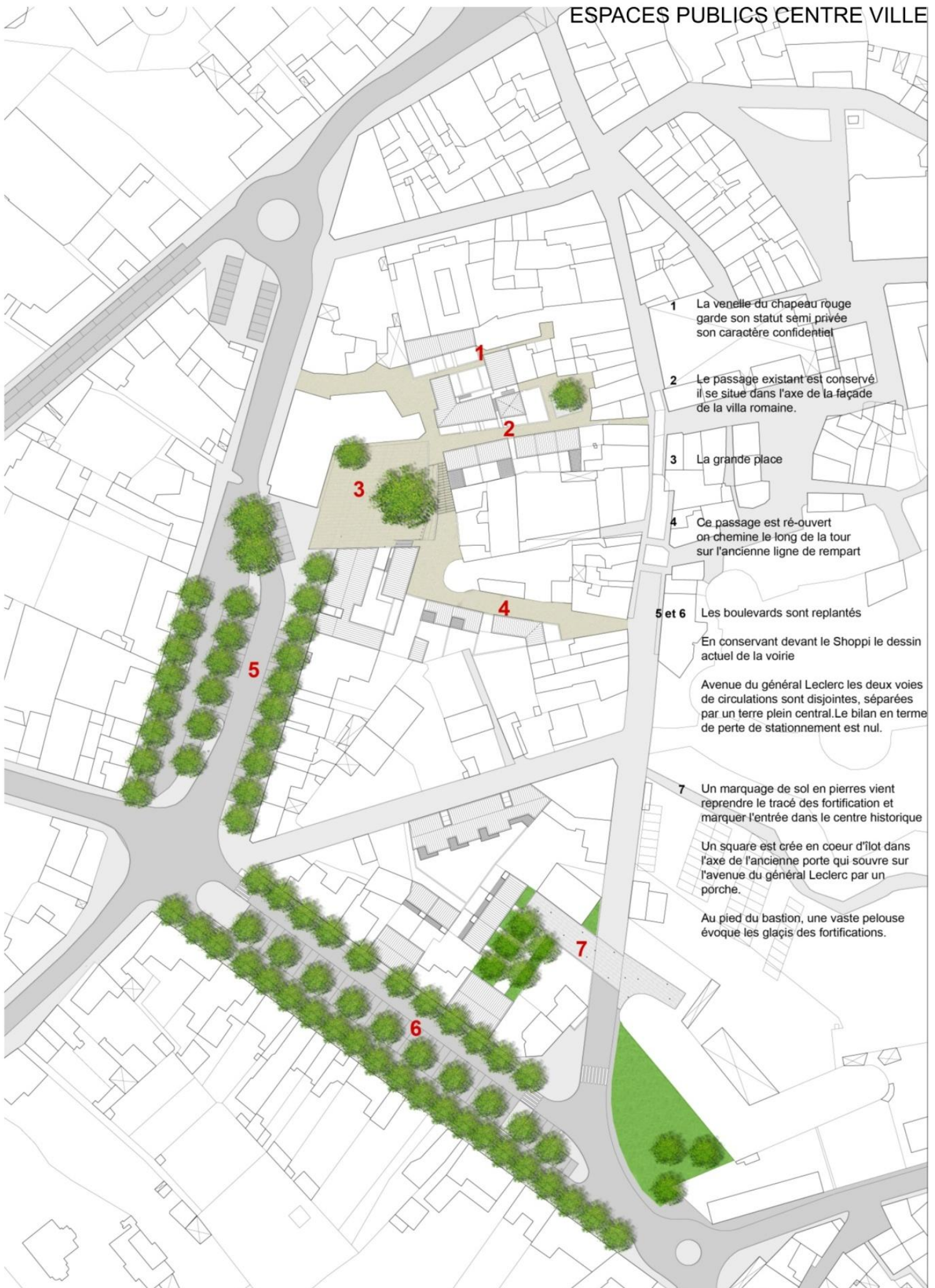
La position de la place Jacques Demy est stratégique : à la jonction entre boulevard et venelles menant à la rue des Halles, elle permet d'offrir ici une respiration, un lieu naturellement traversé par les piétons et riches en échappées et vues qu'il offre sur un paysage urbain.

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 la rue du Général Leclerc avec logements au-dessus, et petits immeubles sur le passage privé et en cœur d'îlot. 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 qui donne adresse à une série de petites maisons, offre une cour au bâtiment de l'ancienne porte.



1 La venelle du chapeau rouge garde son statut semi privée son caractère confidentiel

2 Le passage existant est conservé il se situe dans l'axe de la façade de la villa romaine.

3 La grande place

4 Ce passage est ré-ouvert on chemine le long de la tour sur l'ancienne ligne de rempart

5 et 6 Les boulevards sont replantés

En conservant devant le Shoppi le dessin actuel de la voirie

Avenue du général Leclerc les deux voies de circulations sont disjointes, séparées par un terre plein central. Le bilan en terme de perte de stationnement est nul.

7 Un marquage de sol en pierres vient reprendre le tracé des fortification et marquer l'entrée dans le centre historique

Un square est crée en coeur d'îlot dans l'axe de l'ancienne porte qui s'ouvre sur l'avenue du général Leclerc par un porche.

Au pied du bastion, une vaste pelouse évoque les glaciés des fortifications.

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.

Notre proposition consiste en l'édification d'un petit immeuble de logement adressé sur le parvis de la gare et le long de la voie créée longeant la voie ferrée en direction de la rue Bertin (sur l'ancien parking). Des commerces ou des activités peuvent occuper tout ou partie de rez de chaussée. Cette opération de logement est complétée par une seconde opération se trouvant dans son prolongement et se retournant le long de la rue Bertin.

La lisière de la voie ferrée est constituée le long de cette rue par une place en long, une sorte de petit mail rejoignant le passage à niveau. Ce dispositif permet de mettre à distance l'opération de logement de la voie ferrée afin d'en limiter les nuisances. Ce mail reliant la place de la gare à la rue Bertin est dédié aux piétons et cycles. Un accès véhicule résidentiel est possible, uniquement depuis la place de la gare afin d'accéder aux parkings des différentes opérations. Les entrées et sorties de véhicules se font uniquement par la place de la gare.

Les opérations de logements respecteront en tous points les contraintes liées aux normes d'isolation acoustique en vigueur (orientation du bâtiment, vitrages, ...).

La rue Bertin est re-calibrée, l'alignement existant est légèrement reculé côté Ouest de la voie offrant un gabarit suffisant pour produire un profil dissymétrique à même d'accueillir piétons et cycle en plus de deux voies.

Afin de garantir la sécurité à proximité du passage à niveau, aucune sortie de véhicule ne sera autorisée sur la rue Bertin.

SECTEUR BERTIN



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

2.2.3. LE SITE DU CHAMP DE FOIRE

REPARTITION DES PROGRAMMES

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 », à 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'avèreraient souhaitables pour la vie de ce nouveau quartier.

La maison du département prendra place en face du cinéma, donnant ainsi sur un espace public majeur. Elle est ainsi visible, facile d'accès en tant que service public.

Le cinéma est positionné vers le haut du site. Il participe ainsi pleinement de la composition et de l'identité du quartier en constituant une sorte de pierre angulaire. Simultanément, il s'ouvre vers le centre-ville et constitue un point d'appel, une liaison dynamique d'un quartier à l'autre. Le cinéma est disposé face au 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.

C'est dans cet esprit que des "immeubles plots" de programmes tertiaires sont dispersés sur chacun des 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, peuvent être 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 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 façons d'habiter qui génèrent des modes d'appropriations différents des espaces extérieurs.

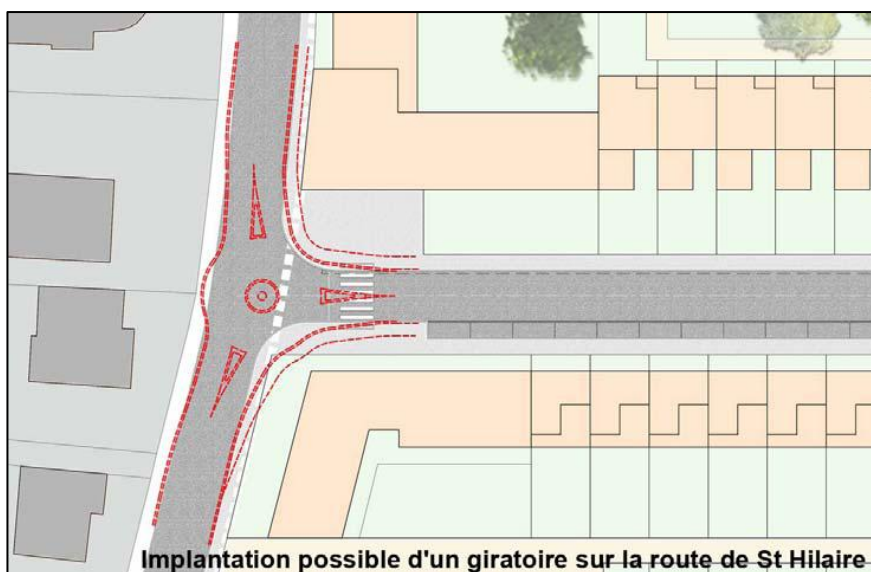
LE RESEAU VIAIRE

Pour répondre aux manques de liaisons urbaines entre les différents quartiers, le projet intègre une nouvelle hiérarchisation des voies, afin de favoriser les liaisons inter-quartiers en améliorant les franchissements et en développant les modes doux de déplacement vers les pôles d'intérêts de la commune. 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, la rue François II. Elle permet de ne pas constituer un quartier en impasse contre la voie ferrée, mais de lui offrir une façade urbaine 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 jusqu'à la sortie du site vers la gare et ce, afin d'éviter les éventuels risques liés au passage à niveau.

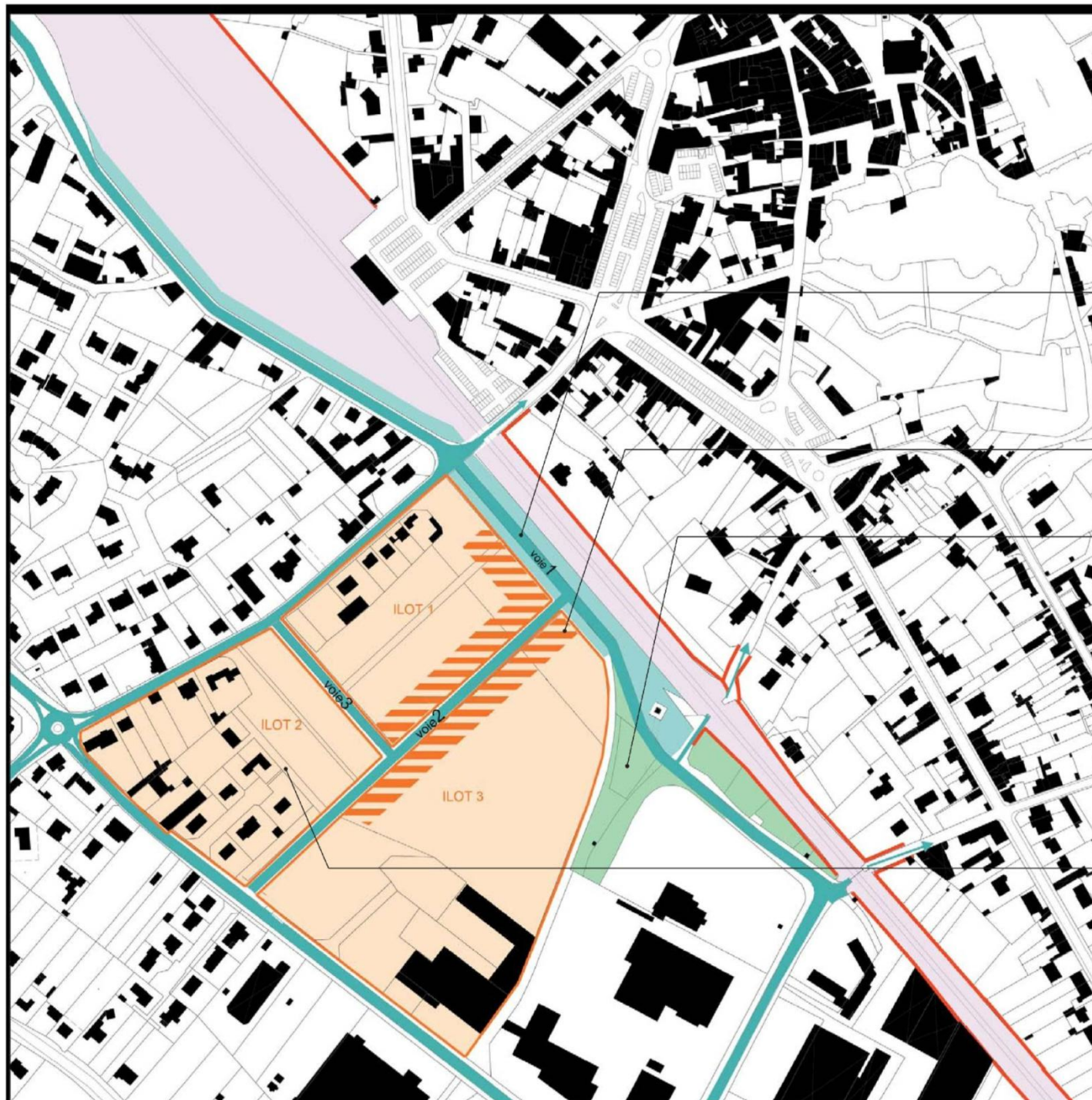
Le Cours des marches de Bretagne part de la rue des Rosiers et axée sur le château, rejoint la première. C'est l'épine dorsale de ce nouveau quartier, l'axe à partir duquel vont s'organiser les profondeurs, les intérieurs d'îlots. Elle se dilate jusqu'à devenir un large "Cours". Un espace public majeur, 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.

La rue de la Duchesse Anne 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. Cette voie n'est pas l'entrée principale sur le site du champ de foire, cette dernière se trouvant a priori sur la rue des Rosiers, en empruntant le Cours des Marches de Bretagne. L'ambition de cet éco quartier, par un travail de révélation des proximités, est également de limiter au maximum l'usage de la voiture pour ce qui est des déplacements de voisinage. Les flux entrants et sortants de véhicules sur cette rue devraient être limités. Pour ces raisons, l'implantation d'un carrefour giratoire au débouché de la rue de la Duchesse Anne sur la route de St Hilaire n'est a priori pas justifiée. Le projet et le découpage parcellaire permettent toutefois si ce carrefour se révélait trop dangereux à l'usage de réaliser un giratoire en lieu et place du carrefour.



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





Notre première hypothèse consiste à établir un premier maillage de voie 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. Par la naissance sur la rue des rosiers l'une des adresses naturelle du site, une seconde voie rejoint la première. A la croisée de ces deux axes principaux, une place est créée, un espace public majeur venant fédérer ce nouveau quartier. Enfin, une troisième voie venant boucler le système et permettant le fonctionnement du site jusqu'à la démolition du hangar situé contre la voie de chemin de fer puis ultérieurement un système de sens unique. Cette trame viaire découpe le site en trois grands îlots à même d'accueillir une variété de fonctions (habitat, commerces, activités, équipements), mais dont les dimensions sont également capables de permettre une variation des typologies, une gradation dans la densité et dans la forme du bâti.

un espace public structurant dans le prolongement 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 naturellement leur place sur les voies principales.

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

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

COMPOSITION DES ILOTS

La règle générale consiste tout d'abord à permettre un découpage de ces îlots en "lots". 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 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. 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 intériorités 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 "Cours" 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 privés, 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 privés à une petite opération de logements semi collectifs bordant la troisième voie principale. Cet îlot aboutit sur le mail avec 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.

LE PROJET PAYSAGER

L'ensemble du projet est guidé par une recherche de « ville ordinaire », c'est-à-dire une ville répondant aux usages locaux, aux attentes des différents acteurs, et s'inscrivant finement dans son contexte urbain, paysager et environnemental.

Les objectifs du projet sont multiples :

- assurer une continuité entre les différentes entités paysagères du site afin d'intégrer au maximum l'opération dans son site ;
- créer un cadre de vie agréable ;
- décliner la palette végétale du contexte en fonction de la typologie des espaces extérieurs et de la compatibilité de ces formes végétales avec les usages futurs ;
- qualifier et hiérarchiser les limites.

La végétalisation du quartier est considérée comme un moyen d'atteindre différents objectifs :

- la qualité paysagère ;
- l'amélioration du confort thermique et hygrométrique des espaces urbains ;
- la constitution d'habitats et de corridors biologiques pour la faune sauvage ;
- la possibilité de concourir à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- la possibilité d'améliorer les performances bioclimatiques des bâtiments (ombrages des façades au sud durant l'été).

2.3. SYNTHESE

L'aménagement de la ZAC du Champ de foire et du Centre-ville s'inscrit dans un projet de Développement durable pour la ville de CLISSON. Cet éco quartier va ainsi répondre aux nouveaux enjeux en terme de mixité sociale, d'utilisation cohérente des modes de déplacements (voitures, vélos, piétons, transports en commun) et des services de proximité en centre urbain.

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, près de 370 logements doivent être créés dont environ 70 maisons individuelles avec jardins privés, 300 collectifs sur le Champ de foire. 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 11,7 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.

La mise en place d'une trame viaire qui s'intègre dans la continuité du maillage existant des venelles et des passages, favorise l'urbanisation cohérente et fonctionnelle. Les voies répondent à une demande de déplacements simples et fonctionnels, grâce également au développement des liaisons douces, à la création de pistes cyclables et d'espaces piétons, qui relient centre-ville et futur quartier. D'une manière générale l'une des ambitions de cet éco quartier est de mener une réflexion autour des notions de proximité et d'urbanité.

Les liens mis en œuvre entre les différents secteurs de la ville : liaisons douces, passages, venelles, mais également le recalibrage de certaines voies (Bertin notamment) concourent à limiter l'usage systématique de la voiture, lors des déplacements quotidiens en ville.

La problématique du stationnement a été intégrée dès le début de la réflexion.

Sur le secteur du centre-ville, 37 places de stationnement souterrain seront dédiées aux nouveaux logements. Les différentes opérations respecteront les demandes du PLU en terme de création de stationnement sur cette zone.

Sur le champ de foire, le dimensionnement des îlots et la densité des opérations en terme d'emprises et de nombre de logements par lot ont été étudiés pour permettre, sur chaque parcelle, la réalisation de parking conformément aux préconisations du PLU. Chacune des opérations de logements propose ainsi sur sa parcelle, 1,3 places par logements dont une grande partie couverte ou souterraine. La logique est la même pour ce qui est des activités tertiaires, avec un ratio d'une place pour 50 m² de SHON créée. Au total, réparties sur l'ensemble des 9 lots du site du champ de foire, 565 places « privées » sont ainsi créées répondant aux contraintes du PLU.

Toujours sur le site du champ de foire, cette offre de stationnement privé, sur chaque parcelle est complétée par 163 places réparties sur le domaine public, le long du mail, dans la contre allée longeant la voie ferrée et le long de la voie intermédiaire reliant la route à St hilaire au mail.

Au total ce sont donc 728 places qui seront créées dans le cadre de la réalisation de cette partie de la ZAC.

Parallèlement au développement du stationnement sur le champ de foire, le projet du PEM va lui aussi générer une offre de stationnement conséquente.

Le projet de PEM réalisera 70 nouvelles places de stationnements au 1er semestre 2012 sur le site de la gare (bâtiment voyageurs). Cette première tranche de travaux permettra un premier report sur le site des automobilistes usagers de la gare utilisant actuellement le site du champ de foire.

Une seconde phase de travaux est prévue en 2013 lors de la création de la passerelle menant à la « gare Sud ». Sur le parking rue de la Mare Rouge, 130 nouvelles places seront ainsi créées. Le projet PEM offrira donc 60 places supplémentaires sur le site de la gare et de la mare rouge.

Un phasage cohérent entre le projet du PEM et la réalisation des différentes opérations de logement et de bureaux permettra un report du stationnement progressif entre le site du champ de foire et celui du PEM. A terme, les deux sites de stationnement fonctionneront de façon indépendante.

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.

Concernant les aménagements et leurs impacts sur l'eau et le milieu récepteur, il convient de se référer précisément au Document d'incidence Loi sur l'Eau de la ZAC du Champ de Foire et du Centre-ville de mars 2010 (n°4-41-0934) qui précise l'ensemble de la réglementation, des impacts et de mesures compensatoires.

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, avifaune ;
- 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. Il faut souligner que le projet se situe sur une zone déjà fortement urbanisé et imperméabilisé. Ainsi, à l'origine les capacités d'accueil du site pour les populations animales sont limitées.

L'impact sur l'avifaune et les invertébrés sur le secteur du champ de foire sera réduit puisque la quasi-totalité du site est imperméabilisé et goudronné. Il ne subsiste que la prairie permanente (voir carte d'occupation des sols en 1.3.3). Cette prairie ne sera ni construite, ni aménagée préservant ainsi un espace de nature en cœur de ville.

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 :

L_0 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 le décret du 23 janvier 1995 qui fixe l'homologation des engins de chantier et L'arrêté du 22 mai 2006 qui fixe les émissions sonores des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments.

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, contenants 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 ET PROBLEMATIQUE DE STATIONNEMENT

TRAFIC

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.

MODIFICATION DU STATIONNEMENT

A l'heure actuelle, une partie du parking du champ de foire est utilisé pour les mouvements pendulaires domicile/travail sur la gare SNCF, le parking SNCF étant saturé.

A terme, ce parking laissera place à des bâtiments. D'autre part, la réalisation quasi simultanée du PEM devrait compenser la baisse du nombre de places disponibles sur le Champ de foire.

En effet, l'agrandissement du parking de la gare en accord avec la SNCF se déroulera au 1 semestre 2012 (70 nouvelles places). De ce fait, lors des travaux de l'ilot 5, 6 et 7 (parking actuel du Champ de foire utilisé par les utilisateurs du train), les automobilistes devraient pouvoir se reporter sur le nouveau parking de la gare.

Une seconde phase de travaux est prévue en 2013 lors de la création de la passerelle menant à la « gare Sud ». Sur le parking rue de la Mare Rouge, 130 nouvelles places seront ainsi créées. Le projet PEM offrira donc 60 places supplémentaires sur le site de la gare et de la Mare rouge. Par ailleurs, les places sur le champ de foire, seront progressivement transférées sur les nouveaux parkings selon le phasage ci-dessus¹⁶.

¹⁶ La réflexion du PEM sur les modes alternatifs (modes doux, covoiturage) va permettre de réduire l'utilisation des véhicules particuliers



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

La zone du champ de foire est imperméabilisée à 95 %. Tout d'abord terrain agricole, la zone fut ensuite remblayée et imperméabilisée lors de la construction du bâtiment du Champ de Foire pour stocker du bétail sur des créneaux horaires précis. Cette imperméabilisation du sol empêche donc l'infiltration de toute matière polluante, qui rejoint directement le réseau d'assainissement de la commune de CLISSON.

D'autre part, la base de données du BRGM BASIAS sur les sites industriels et activités de services ainsi que BASOL du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer ne relèvent sur la zone du champ de foire, aucune activité polluante ou ayant polluée (voir carte des inventaires des sites industriels).

Lors de la démolition du bâtiment champ de foire par les services techniques de la commune, il n'a été décelé aucune source de pollution, ni cuve de stockage. (*Source service Voiries de la commune de CLISSON*).

Il est en de même sur la partie Est de la zone, où les bâtiments de la DDE et société d'assurance ont été réalisés sans constatation de matières polluantes dans les sols.

Ainsi, dans le cadre du projet de ZAC qui implique la démolition certain bâtiments, les risques de pollutions anciennes du sol semblent donc limités.

La première démolition concerne le hangar de stockage de graines au Nord de la Zone. La SELA s'organise pour en acquérir la maîtrise foncière. Ce hangar est totalement fermé et imperméabilisé, Il n'y a donc pas d'infiltration de matières polluantes à l'heure actuelle. Lors de la démolition, il sera réalisé des études de sols pour déceler d'éventuelles traces de matières polluantes. A noter que cette zone n'est pas à vocation d'habitation mais fera place à de la voirie (aucun impact sur la santé humaine).

La deuxième démolition concerne les anciennes entreprises, rue des rosiers au Sud de la ZAC. Ces entreprises ont été en premier lieu des écuries puis des commerces de gros de bétail (PRIOU SA). La SELA s'engage lors de la démolition à effectuer des sondages de sols et le cas échéants à assurer une dépollution.

COMMUNE DE CLISSON

Etude d'impact sur l'environnement
ZAC Champ de foire et Centre ville
INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES INDUSTRIELS
ET ACTIVITÉS DE SERVICES



3.2.1.2. IMPACTS SUR LA QUALITE DES EAUX¹⁷

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.

Un document d'incidence Loi sur l'Eau de la ZAC du Champ de Foire et du Centre-ville de mars 2010 (n°4-41-0934) précise l'ensemble de la réglementation, des impacts et de mesures compensatoires concernant la gestion des eaux pluviales et usées sur la ZAC.

LES EAUX USEES

L'aménagement de la ZAC du champ de foire et du centre-ville et ces nouveaux habitants supplémentaires impliquent une augmentation des charges hydrauliques et organiques qui parviendront à la station d'épuration de CLISSON.

Le nombre d'équivalents-habitants supplémentaires est déterminé sur les bases suivantes :

- taux d'occupation moyen d'un logement : 2,5 habitants ;
- surface moyenne occupée par les personnels de bureau, de commerce : 65 m² ;
- coefficient correcteur sur les personnels de bureau, de commerce : 0,5 éq-hab/personnel.

Le projet sur le secteur Champ de foire et le secteur du centre-Ville prévoit une surface hors œuvre nette (SHON) maximale à construire de 55 000 m², décomposée comme suit :

SITE	SHON (m²)	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS	NOMBRE DE PERSONNELS DE BUREAU ET/OU DE COMMERCE	NOMBRE D'EQUIVALENTS-HABITANTS SUPPLEMENTAIRES
70 % de logements	38 500	370	-	930
25 % de tertiaire et commerces	16 500	-	250	125
5 % d'équipements				
TOTAL	55 000 m²	370	250	1 055 éq-hab.

¹⁷ Source : Commune de CLISSON, ZAC du Champ de Foire et du centre-ville, Document d'Incidence au titres des articles L.214-1 à L.241-6 du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau), Déclaration, mars 2010, n°4-41-0934.

CAPACITE ORGANIQUE	
Charge actuelle	345 kg DBO5/j
Charge supplémentaire du champ de foire	64 kg DBO5/j
Future charge de la station	409kg DBO5/j
Capacité maximale organique	700 kg DBO5/j
Taux de remplissage des ouvrages	58%

Source : bilan SATESE 2008

D'après le tableau, la capacité organique de la station est suffisante pour traiter le surplus lié à la ZAC du Champ de foire. En effet, Le projet sur le secteur du Champ de Foire va générer une charge supplémentaire de 64 kg DBO5/j pour les 1 055 éq-hab qui pourra être traitée par la station d'épuration sans aucun impact sur le milieu récepteur.

LES EAUX PLUVIALES

- **Pollution**

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	NK	NGL	MES
Rejet moyen mg/l	25	90	2	4	30
Norme Arrêté mg/l	4	28	5	15	4

Ce tableau souligne la bonne qualité des effluents rejetés sur la station.

- **Capacité Hydraulique de la station pour le projet**

CAPACITE HYDRAULIQUE MOYENNE	
Charge actuelle	1 743 m3/j
Charge supplémentaire du champ de foire	160 m3/j
Future charge de la station	1 903 m3/j
Capacité maximale hydraulique	1 743 m3/j
Taux de remplissage des ouvrages	108%

La station d'épuration est déjà à 100% de sa capacité hydraulique. Elle dépasse sa capacité de charge en période hivernale (au-delà de 2000 m3/j certains mois). Ce surplus d'eaux pluviales va directement dans le bassin d'orage de surverse et rejoint la Sèvre. Le projet sur le secteur du Champ de Foire va générer une charge hydraulique supplémentaire de 160 m3/j. Cette charge hydraulique supplémentaire n'aura pas d'impact sur la variation de charge de la station. En effet, le réseau sur le secteur du Champ de Foire est séparatif et la station est déjà saturée à certaine période de l'année, l'eau pluviale en excès se déversant dans la Sèvre.

D'autre part, la suppression progressive du réseau unitaire (voir chapitre 1.5.4) sur le centre-ville va améliorer considérablement la capacité de fonctionnement hydraulique et organique de la station d'épuration et constitue une mesure compensatoire.

- **IMPACTS QUANTITATIFS POUR UNE PLUIE DECENNALE¹⁸**

Actuellement, le débit décennal au droit du champ de foire est de 1 289 l/s soit 184 l/s/ha. Le SDAGE Loire Bretagne fixe des objectifs d'amélioration des transferts des effluents collectifs à la station d'épuration et la maîtriser les rejets d'eaux pluviales (disposition 3D).

Cependant, la disposition 3D-2 demande, pour les réseaux séparatifs, que le ratio des débits de rejet d'un événement décennal soit inférieur ou égal à 20 l/s pour des aménagements compris entre 1 et 7 ha. Il est rappelé que la décision de réguler le débit de fuite maximal à hauteur de 21 l/s/ha (soit 147 l/s pour les 7 hectares) a été acté en lors de la réunion du 13 Novembre 2009 avec les services instructeurs de la police de l'eau. Ce débit de fuite de 21 l/s/ha correspond au débit naturel du site avant son urbanisation.

¹⁸ Pour la répartition des débits de fuites en public et privé, voir la document d'Incidences au titres des articles L.214-1 à L.241-6 du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau), Déclaration, mars 2010, n°4-41-0934.

Ce choix permet d'améliorer considérablement la gestion des eaux pluviales sur un secteur déjà urbanisé de longue date et qui ne disposait jusqu'à présent d'aucune régulation. Ainsi, Le débit restitué au réseau de collecte des eaux pluviales sera au plus égal au débit ruisselé avant l'urbanisation du site (état naturel)

Sur les aménagements du centre-ville et de la gare, les aménagements seront neutres par rapport à la situation actuelle : il n'est pas créé de système de rétention, mais l'imperméabilisation ne sera pas non plus augmentée. Ce principe est compatible avec le règlement d'assainissement de la Ville de CLISSON.

- **IMPACT QUANTITATIFS POUR UNE PLUIE RARE**

Les ouvrages de rétention sont dimensionnés pour une crue d'occurrence 10 ans. Une crue de période de retour supérieure à 10 ans entraînera une saturation des systèmes de rétention.

Pour un événement centennal, on estime que le volume de la crue est environ deux fois celui d'une crue décennale. Lorsque le débit atteint son maximum Q_{p100} , la capacité est insuffisante et le débit de pointe est entièrement restitué. On peut alors considérer que les ouvrages de rétention auront peu d'effet et qu'ils seront transparents pour une crue centennale.

Cependant, l'aménagement du champ de foire amène à transformer une surface complètement lisse et imperméable en un secteur mixte habitat/tertiaire, avec une imperméabilisation plus faible et de nombreux microreliefs (murets, ruptures de pentes, espaces verts, ...) qui ralentiront les écoulements. On peut donc estimer que même pour une pluie centennale, les aménagements projetés apporteront une amélioration par rapport à la situation existante.

Les débordements seront localisés au niveau de la rue de Tabari (le long du Ø 1400), actuellement inondée lors d'événements exceptionnels. Cette rue, « en cuvette », constitue localement une zone de stockage ponctuel en cas de débordement. Les eaux sont ensuite évacuées via les réseaux situés en contrebas.

Les débordements seront localisés au niveau de la rue de Tabari (le long du Ø 1400), actuellement inondée lors d'événements exceptionnels. Cette rue, « en cuvette », constitue localement une zone de stockage ponctuel en cas de débordement. Les eaux sont ensuite évacuées via les réseaux situés en contrebas.

- **IMPACT QUALITATIFS**

Les travaux envisagés sur le réseau E.P. ne sont pas de nature à générer des sources de pollution supplémentaires par rapport à la situation actuelle. Le projet équivaut en effet à substituer une zone urbanisée par une autre zone urbanisée, avec une imperméabilisation moins forte.

Des travaux étant destinés à réguler les écoulements hydrauliques, les impacts du projet seront donc plus quantitatifs que qualitatifs. Cependant, le lessivage des sols peut amener à polluer les eaux de ruissellent par la présence de :

- hydrocarbures, plomb, émis par les véhicules ;
- terre, sable, par érosion des sols ;
- débris et déchets divers.

La pollution chronique provient principalement des eaux de ruissellement de la chaussée. Les sources des pollutions sont classiquement les carburants (hydrocarbures aromatiques polycycliques ou HAP, particules fines), les huiles (cadmium), l'usure des freins (plomb, cuivre, zinc, ...), des pneus (caoutchouc, zinc), la corrosion du véhicule, mais aussi l'usure de la chaussée (hydrocarbures, ...), des équipements routiers (zinc, ...).

Le site n'étant jusqu'à présent pourvu d'aucun système de rétention, la régulation à la parcelle sur les espaces privés aura un impact positif sur la qualité des eaux pluviales ruisselant dans le périmètre d'étude. En effet, le stockage des eaux pluviales avant rejet dans le milieu récepteur permettra une décantation des eaux.

Les travaux sur le champ de foire s'accompagnant d'une mise en séparatif des réseaux, ces derniers permettront de limiter les départs d'effluents « mixtes » par les déversoirs d'orage.

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.

Quant au 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'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).

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 Doves 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 culturelles (médiathèque) et de commerces en centre-ville et sur le secteur du Champ de foire pour l'installation du cinéma 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

Le projet rompt avec la situation antérieure d'un parc de logement monotypé, de logement individuel, favorisant le déséquilibre démographique. Le projet prévoit de nouvelles capacités d'accueil pour absorber le desserrement métropolitain et affirme un rôle d'équilibre dans le respect urbain/rural, tout en conservant le cadre de vie cher aux Clissonnais. Il intègre dans chaque lot une partie de logements destinés à l'offre locative et de logements sociaux. Cette organisation du projet permet une mixité sociale et économique.

La création d'un parc d'environ 370 logements permanents dont 70 individuels et 300 collectifs générera une augmentation de population estimée à environ 930 habitants¹⁹.

¹⁹ Source : Déclaration d'Utilité Publique/Notice explicative-Octobre 2010 réalisée par L'Atelier Bruno Gaudin.

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. Un nouveau cinéma s'implantera et sera constitué de deux salles de 280 et 154 places. L'activité associative de cet établissement sera conservée.

Une médiathèque sera également créée dans le secteur du Centre-Ville. 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 ET LE STATIONNEMENT

La Ville de CLISSON présente actuellement une circulation difficile ainsi qu'une problématique de stationnement autour de la gare de Clisson pendant les périodes de pointe. Cette circulation est liée à la migration pendulaire domicile /travail et crée des conflits d'usages en centre-ville aux abords de la gare.

Le Projet de ZAC du champ de foire et centre-ville et le PEM n'ont pas les mêmes objectifs concernant le stationnement. LE PEM vise à réorganiser, restructurer le stationnement pendulaire alors que le projet de la ZAC vise à faciliter l'accès au centre-ville et à la gare en limitant l'utilisation des véhicules particuliers.

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

- **L'aménagement et réalisation des voies de liaison afin :**
 - de faciliter l'accès au centre-ville et au Champ de foire afin d'éviter les déplacements en voiture;
 - d'accéder aux différents parkings ;
 - d'accéder à la gare avec la réalisation d'une passerelle qui permettra un accès piétonnier vers la gare.
- **La Création d'offre supplémentaire de stationnement résidentiel.**

L'objectif du secteur du Champ de foire est de s'organiser autour d'un mail permettant un accès aux équipements culturels et aux divers îlots de logements. La problématique du stationnement a été donc intégrée dès le début de la réflexion afin de respecter les préconisations du PLU. En effet, Le PLU a prévu et organisé le renouvellement urbain de la ZAC du Champ de foire en terme de stationnement.

(ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT). En zone UZ, le PLU impose 1,3 places/logement sur l'assiette de terrain de construction et 1 place/25 m² de SHON dont 0,5 place dédiée fermée pour les bureaux. Quant aux espaces publics, il est notifié 140 places de stationnement pour le nouveau cinéma.

Sur le secteur du centre-ville, 37 places de stationnement souterrain seront ainsi dédiées aux nouveaux logements. Les différentes opérations respecteront les demandes du PLU en terme de création de stationnement sur cette zone.

Sur l'ensemble des 9 lots du site du champ de foire, 565 places « privées » sont ainsi créées répondant aux contraintes du PLU. Toujours sur le site du champ de foire, cette offre de stationnement privé, sur chaque parcelle est complétée par 163 places réparties sur le domaine public, le long du mail, dans la contre allée longeant la voie ferrée et le long de la voie intermédiaire reliant la route à St Hilaire au mail.

Au total ce sont donc 728 places qui seront créées dans le cadre de la réalisation de cette partie de la ZAC.

D'autre part, la réalisation du PEM (parking rue de la Mare rouge et bâtiment voyageur) va complètement réorganiser le stationnement. Le projet va ainsi concentrer le stationnement autour de la gare et supprimer les stationnements actuels disséminés autour de la ville.

Ainsi, la réalisation de la ZAC et le projet de PEM vont limiter les conflits d'usages pour l'accès à la gare et les autres parcours de transit.

Cette proximité de la ZAC et l'offre de stationnement permettra une utilisation moindre et rationalisée de la voiture au profit des modes doux (Piétons et vélo) puisque depuis la ZAC du champ de foire, l'on pourra se rendre facilement à la gare et/ou au centre-ville.

Parallèlement au développement du stationnement sur le champ de foire, le projet du PEM va lui aussi générer une offre de stationnement conséquente. Au 1^{er} semestre 2012, le site de la gare offrira une capacité totale de stationnement de 335 places. Cette première tranche de travaux permettra un premier report sur le site des automobilistes usagers de la gare utilisant actuellement le site du champ de foire. Une seconde phase de travaux sera prévue lors de la création de la passerelle menant à la « gare Sud ».

Le parking rue de la Mare Rouge atteindra ainsi une capacité totale de stationnement de 121 à 194 places, disponibles courant 2013 (91 à 164 places créées). Le projet PEM offrira donc entre 456 et 529 places de stationnements (164 à 237 nouvelles places créées).

En conclusion, La réalisation de la ZAC du champ de foire et du Centre-Ville n'aura pas d'impact négatif sur la problématique de stationnement. Il s'agit d'un report temporaire des utilisateurs actuels du parking du champ de foire. A la fin de travaux de la ZAC et du PEM, l'offre de stationnement sera bien au-delà des capacités actuelles.

D'autre part le stationnement prévu dans la cadre de la ZAC est déconnecté du stationnement du PEM et n'augmentera en aucun cas la circulation en centre-ville de Clisson.

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 et permettront l'accès aux divers ilots aménagés. Cette nouvelle hiérarchisation et création des voies, doivent favoriser les liaisons inter-quartiers en améliorant les franchissements et en développant les modes doux de déplacement vers les pôles d'intérêts de la commune. Le point de départ du maillage viaire se compose de trois voies principales découpant le site en trois grands ilots.

L'entrée principale du Champ de Foire est à partir sur la rue des Rosiers pour emprunter ensuite le Cours des Marches de Bretagne. Le Cours des marches de Bretagne part donc 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 intérieurs d'ilots.

Au nord, une première voie est créée le long de la voie de chemin de fer, la rue François II. 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. 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. De plus, une connexion entre la rue de la Mare Rouge et la rue des Ajoncs sont projetées.

La rue de la Duchesse Anne 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. Les flux entrants et sortant de véhicules sur cette rue devraient être limités. Pour ces raisons, l'implantation d'un carrefour giratoire au débouché de la rue de la Duchesse Anne sur la route de St Hilaire n'est a priori pas justifiée. Le projet et le découpage parcellaire permettent toutefois si ce carrefour se révélait trop dangereux à l'usage de réaliser un giratoire en lieu et place du carrefour.

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.

Comme précédent cité dans le chapitre 1.6, le POS a fait place au PLU approuvé le 21 février 2008. Le PADD, pièce maîtresse permettant l'élaboration du Plan Local D'urbanisme insiste sur la programmation, l'organisation de l'extension de l'urbanisation ainsi que le développement des activités pour assurer le rôle de pôle urbain d'équilibre en périphérie métropolitaine. De ce fait, Le projet de renouvellement urbain de Champ de foire s'intègre donc dans l'axe 2 et 3 du PADD de Clisson.

Les secteurs concernés par la ZAC sont 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. CONCERNE PAR LA ZAC	SECTEUR CONCERNE	REGLEMENTATION QUI S'Y APPLIQUE
UA	Périmètre de la ZPPAUP	Préserver les qualités du tissu ancien Favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties 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).

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.

3.3.3. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT

Comme expliqué dans le chapitre 1.6., le SCoT du Vignoble Nantais est un outil permettant de mettre en cohérence les politiques d'aménagement du territoire du Pays du Vignoble nantais en matière d'habitat, d'infrastructures, de déplacements, d'implantations commerciales et de protection de l'environnement dans une perspective de développement durable.

Ces orientations sont opposables aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), aux « cartes communales » et qui permettent la mise en œuvre réglementaire du PADD.

De plus, le SCoT impose ses orientations à certaines opérations foncières et d'aménagement sur les Zones d'Aménagement Différé (ZAD), ainsi que sur les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) comme le projet de renouvellement urbain du Champ de foire et centre-ville.

D'autre part, la ZAC du Champ de foire et Centre-ville répond à 3 des enjeux du SCoT Vignoble Nantais :

Enjeu n° 1 : Maîtriser et valoriser la dynamique démographique.

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

Enjeu n° 3 : 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.

Enjeux n° 4 : Favoriser un développement urbain et économique équilibré sur l'ensemble du territoire du SCoT.

La création du pôle d'échange multimodal Clisson (stationnement et tram train) à proximité de la ZAC va renforcer le rôle des transports publics pour les déplacements alternants vers la métropole nantaise, et, en particulier, favoriser largement l'usage des transports ferroviaires.

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 projet 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. (11,7 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 inexistants.

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.

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.

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.

Concernant les émissions sonores permanentes, il s'agit des axes routiers et de la voie ferrée au cœur du centre urbain de CLISSON. L'arrêté du 30 mai 1996 et L'arrêté préfectoral du 19 Mai 1999 établit la liste infrastructures de transports terrestres classées sur la commune. Ces axes structurants (Routes et voie ferrée de Clisson) sont classés en catégories 3 avec des niveaux sonores entre 70 et 76 dB(A) le jour et 65 et 71 dB(A) la nuit.

A l'égard de l'échelle du bruit de l'ADEME, ces valeurs sont en dessous du seuil de risque (85 dB) et de gêne acoustique et correspondent à des niveaux sonores « normaux » de milieu urbain (entre 50 et 80 dB(A)).

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.

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

- ***En période de Travaux***

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 limitée dans le temps et liée 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.

Concernant les riverains. Selon les articles R.1334-31 et R.1337-7 du Code de la santé publique, il n'y a pas de seuil en matière de décibels. Le constat de bruit se fait à l'oreille. La définition de gêne est donc subjective. En revanche, pour ce qui est des nuisances sonores générées par des lieux recevant du public, des entreprises, des usines non classées ou autres activités, le seuil limite à partir duquel l'infraction peut être constatée a été fixé à 25dB(A) à l'intérieur des pièces principales d'un logement d'habitation et à 30dB(A) pour les autres cas.

Les valeurs limites de l'émergence globale (différence entre le niveau de bruit ambiant comportant le bruit particulier en cause et le niveau de bruit résiduel constitué par l'ensemble des bruits habituels en l'absence du bruit particulier en cause) sont de 5dB(A) le jour (7 heures - 22 heures) et 3dB(A) la nuit. (Article R. 1334-33 du Code de la Santé Publique - décret n° 95.408 du 18 Avril 1995).

D'autre part, le décret du 23 janvier 1995 fixe l'homologation des engins de chantier et L'arrêté du 22 mai 2006 fixe les émissions sonores des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments.

Concernant la norme acoustique et la réglementation pour la protection des travailleurs (DDE, assurance), Les deux entreprises déjà implantées devront respecter les Article R.231-125 et l'Article R.231-126 du Code du Travail et du Décret n° 2006-892 du 19 juillet 2006 relatif aux prescriptions de sécurité et de santé applicables en cas d'exposition des travailleurs aux risques dus au bruit (80, 85 dB(A)) et modifiant le code du travail.

La phase de chantier devra donc strictement respecter les dispositions fixées ci-dessous concernant les niveaux sonores.

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

- **Après travaux**

Rappel : Selon les valeurs de l'Article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, les niveaux sonores sur les axes, sont rapport avec les catégories de l'infrastructure.

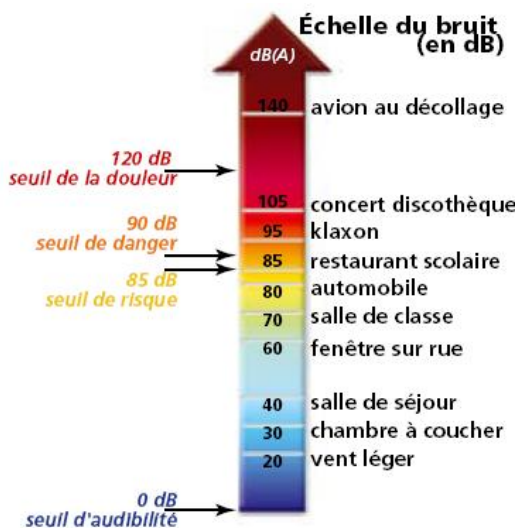
REFERENCE SONORE DIURNE EN dB(A) : LAEQ (6H-22H)	REFERENCE SONORE EN PERIODE NOCTURNE EN dB(A) : LAEQ (22H-6H)	CATEGORIE DE L'INFRASTRUCTURE	LARGEUR MAXIMALE DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DE PART ET D'AUTRE DE L'INFRASTRUCTURE
$L > 81$	$L > 76$	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	Catégorie 2	250 m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	Catégorie 3	100 m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	Catégorie 4	30 m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	Catégorie 5	10 m

Seules la RD 763 et la ligne ferroviaire sont localisées en limite de la ZAC. Les logements rue Bertin seront concernés par les nuisances sonores en catégorie 3 à proximité immédiate de la voie ferrée comme beaucoup de secteurs anciens urbanisés. Ces logements sont concernés par le **Décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation** et l'Arrêté du 30/05/96 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. L'Arrêté et le Décret réglementent les normes à respecter pour la construction de programmes de logements.

Selon les valeurs de référence de l'Article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, les logements rue Bertin seront donc situés dans le périmètre « acoustique » $70 < L \leq 76$ en période diurne et $65 < L \leq 71$ en période nocturne du fait de leur proximité avec la voie ferrée. A l'égard de l'échelle du bruit de l'ADEME, ces valeurs sont en dessous du seuil de risque (85 dB) et de gêne acoustique qui correspondent à des niveaux sonores « normaux » de milieu urbain.

D'autre part, ces constructions tiendront compte de la réglementation acoustique en vigueur (l'arrêté du 30/05/96) et bénéficieront de matériaux spécifiques pour répondre aux normes acoustiques (orientation du bâtiment, vitrages).

A titre indicatif, il existe une échelle de bruit afin de définir le seuil de tolérance selon la typologie des bruits et leur volume sonore (Source ADEME).



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.

Les impacts sur le long terme concernent uniquement les habitations à proximité des axes routiers et ferrés. Les impacts sont faibles et respecterons la réglementation en vigueur concernant les normes acoustiques

MATERIAUX DE CONSTRUCTIONS ET DECHETS DIVERS

- Risques faibles

LES POUSSIÈRES

- Nuisances faibles pour la population

LE BRUIT

- Nuisances faibles à modérées

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 lors de la phase de travaux. Le respect de la réglementation en vigueur concernant les normes acoustiques pour la construction des bâtiments sur les zones en catégorie 3 (rue Bertin)
- 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

L'objet de ce chapitre est d'exposer les incidences du projet sur « la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement et la qualité des eaux de ruissellement », compte tenu :

- des variations saisonnières et climatiques locales ;
- des procédés mis en œuvre ;
- du fonctionnement des ouvrages ;
- de la nature, de l'origine et du volume des eaux concernées.

4.2.2.1. LES EAUX USEES

Ces eaux usées seront collectées par l'intermédiaire d'un réseau interne acheminés à la station d'épuration (boues activées en aération prolongée) 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.....	1 750 m ³ /j
Charge organique actuelle en 2008.....	60 %

D'après les données 2008 du bilan SATESE²⁰ la charge actuelle de la station d'épuration a été estimée à 60 % de sa capacité nominale (12 000 éq-hab.).

Comme expliqué dans le chapitre 3.2.1.2 sur la qualité des eaux, la commune de CLISSON dispose d'une station d'épuration avec la capacité hydraulique et épuratoire suffisante. Le projet n'aura pas impact sur le milieu récepteur. 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 1 055 éq-hab.²¹.

La charge supplémentaire sur le réseau communal d'eaux usées engendrée par le raccordement de 1 060 éq-hab. pourra, ainsi, être traitée par la station d'épuration. 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, au niveau imperméabilité des sols sera sensiblement identique à la situation actuelle, sauf sur le secteur du champ de foire, aujourd'hui imperméabilisé à 95 % dont l'aménagement consiste en lui-même à une mesure compensatoire.

Remarque : Actuellement, la zone du Champ de foire est totalement imperméabilisée (parkings, bâtiments). Le débit décennal au droit du champ de foire est de 1 285 l/s²² (Soit 184 l/s/ha). 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 gestion des eaux pluviales sur le secteur (même sans rétention sur le lot 1) améliorera considérablement le fonctionnement du réseau puisque les débits restitués après aménagements, fixé à 21 l/s/ha, seront largement inférieurs aux débits actuels.

²⁰ Service d'Assistance Technique aux Exploitants de Station d'Épuration.

²¹ Détails voir chapitre 3.2.1.2.

²² Source : Commune de CLISSON, ZAC du Champ de Foire et du centre-ville, Document d'Incidences au titres des articles L.214-1 à L.241-6 du code de l'Environnement (Loi sur l'Eau), Déclaration, mars 2010, n°4-41-0934.

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 décrottage 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).

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.

Ces nuisances seront limitées par le décret du 23 janvier 1995 qui fixe l'homologation des engins de chantier et l'arrêté du 22 mai 2006 qui fixe les émissions sonores des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments.

Après travaux, les risques sonores ne seront pas significatifs et se limiteront aux habitations rue Bertin face à la gare. Comme précédemment expliqué en 3.4.2.2., les constructions se baseront sur la réglementation en vigueur et le respect des normes acoustiques pour limiter les nuisances sonores.

Les habitations sur le Champ de Foire bénéficieront donc d'un écran acoustique.

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 ».

Le site du Champ de Foire va donc bénéficier d'une désimperméabilisation de sa surface.

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 ensemble 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

Le choix du programme d'aménagement du projet de la Z.A.C du Champ de foire et du centre-ville aura un impact particulièrement positif sur le milieu humain notamment au regard des éléments relatifs à :

- l'aménagement du territoire ;
- l'offre de logements et de stationnements ;
- la diversité et la mixité 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 sur le Champ de Foire et la médiathèque en Centre-Ville, permettront de créer une certaine dynamique et de maintenir une liaison et une continuité entre les quartiers.

Les activités tertiaires seront également favorisées dans le secteur de la Gare avec la possibilité d'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée. 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 particulièrement dans les modes doux (vélo, piétons).

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. Cette Opération de renouvellement urbain va permettre la création de 370 logements soit une augmentation d'environ 930 habitants sur la commune de CLISSON.

Une partie des logements sera réservée aux primo-accédants.

Les perspectives de constructions de nouveaux logements du projet de PLU de Clisson dépassent de plus de 20 % les objectifs du SCoT et s'accompagnent d'une densification importante sur des zones de reconquête et de renouvellement de la ville (confortation des zones urbaine à l'intérieur de la contournante Nord de Clisson et projet de renouvellement du Champ de Foire).

4.7.3. LA PARTICIPATION A L'OFFRE DE STATIONNEMENT ADAPTES

Le projet de renouvellement urbain du Champ de foire et du Centre-Ville a intégré le stationnement pour chaque vocation ; l'habitat et les bureaux conformément à la réglementation du PLU sur la Zone UZ.

Le PLU impose 1,3 places/logement sur l'assiette de terrain de construction et 1 place/25 m² de SHON dont 0,5 place dédiée fermée pour les bureaux. Ainsi, pour répondre aux objectifs du PLU La problématique du stationnement a donc été intégrée dès le début de la réflexion. Au total ce sont 728 places de stationnement créés (37 places en centre-ville, 565 sur le secteur du champ de foire).

Cette proximité de la ZAC et l'offre de stationnement permettra une utilisation moindre et rationalisée de la voiture au profit des modes doux (Piétons et vélo) puisque depuis la ZAC du champ de foire, l'on pourra se rendre facilement à la gare et/ou au centre-ville.

Parallèlement au développement du stationnement sur le champ de foire, le projet du PEM va lui aussi générer une offre de stationnement conséquente. En effet, 70 places de stationnement seront créées au 1^{er} semestre 2012 sur le site de la gare. Cette première tranche de travaux permettra un premier report sur le site des automobilistes usagers de la gare utilisant actuellement le site du champ de foire.

Une seconde phase de travaux est prévue en 2013 lors de la création de la passerelle menant à la « gare Sud ». Sur le parking rue de la Mare Rouge, 130 nouvelles places seront ainsi créées.

Le projet PEM offrira donc 60 places supplémentaires sur le site de la gare et de la Mare rouge. Par ailleurs, les places sur le champ de foire, seront progressivement transférées sur les nouveaux parkings selon le phasage ci-dessus.

En conclusion, La ZAC du champ de foire et du Centre-Ville aura un impact positif sur la problématique de stationnement, puisqu'elle va rationaliser, réorganiser, augmenter l'accessibilité vers la gare et le centre-ville en favorisant les modes de déplacements doux en centre urbain.

4.7.4. 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. La ZAC du Champ de foire va donc offrir une mixité sociale et une mixité dans les modes de déplacements.

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.

4.8.1. MESURES DECOULANT DES EFFETS EN PHASE TRAVAUX

MESURES RELATIVES AUX MILIEUX PHYSIQUES			PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Sol et sous-sol	Produits polluants en phase travaux	Principe de rétention efficace (exemple : cuve à double paroi)	X	X			1 500 €. HT/unité
		Consigne de conduite à tenir	X	X			Bonne gestion du chantier
		Kit d'éléments absorbants	X	X			1 000 €. HT/unité
		Récupération et évacuation des terres polluées			X		Variable selon le polluant
	Eaux sanitaires en phase travaux	Installations sanitaires mobiles					Inclus dans les coûts du chantier
Eaux de surface	Ecoulement de produits polluants en phase travaux	Principe de rétention efficace (exemple : cuve à double paroi)	X	X			1 500 €. HT/unité
	Dépôts de boues sur les voies de circulation en phase travaux	Système de décrottages des roues (en cas de besoin)	X	X			10 000 €. HT
	Départ de MES lors de travaux de terrassement	Limitation des gros terrassements en période de forte pluviométrie	X	X			Gestion du chantier

MESURES RELATIVES AUX MILIEUX PHYSIQUES			PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Air	Envois de poussières en phase travaux	Humidification des pistes, en cas de travaux réalisés en période sèche.	X	X			Inclus dans les coûts du chantier
MESURES RELATIVES AUX NUISANCES			PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Bruits	Emission sonore des engins de chantier	Respect de la réglementation en terme d'émissions sonores		X			Gestion du chantier
		Maintien des principaux éléments boisés remarquables, y compris en phase travaux	X	X			Gestion du chantier
Stationnements	Disparition du parking actuel du champ de foire (environ 70 places)	Construction d'ilots tertiaires et d'habitations	X	X		Phasage des ilots et report sur le parking de la gare agrandis et de la construction du parking rue de la mare rouge dans le cadre du PEM Augmentation du stationnement global	Gestion du chantier
MESURES RELATIVES AU CADRE DE VIE			PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Intégration paysagère	Présence d'engins en phase travaux	Impact ponctuel dans le temps	Aucune mesure économiquement envisageable				
	Organisation des travaux	Maintien de la propreté du site et de ses abords		X			Gestion du chantier

MESURES RELATIVES A LA GESTION DES DECHETS			PREVENTION	REDUCTION	SUPPRESSION	COMPENSATION	COUT
Déchets de chantier	En phase travaux	Tri sélectif		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	Principe de rétention selon la réglementation	X	X			1 500 €. HT/unité
Gazole - Huiles	Déversement accidentel en phase travaux	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	Humidification des pistes	X	X			Inclus dans les coûts du chantier
Bruit	Terrassements : En phase travaux	Protections individuelles pour le personnel de chantier	X	X			Gestion du chantier

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	Application de la réglementation acoustique en vigueur					
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. 20232
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 22 octobre 2010


SOGREAH
GROUPE ARTELIA
DIRECTION REGIONALE OUEST
8 Avenue des Thébaudières - B.P. 20232
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX
Tél. : 02 28 09 18 00
Fax : 02 40 94 80 99

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 92

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.

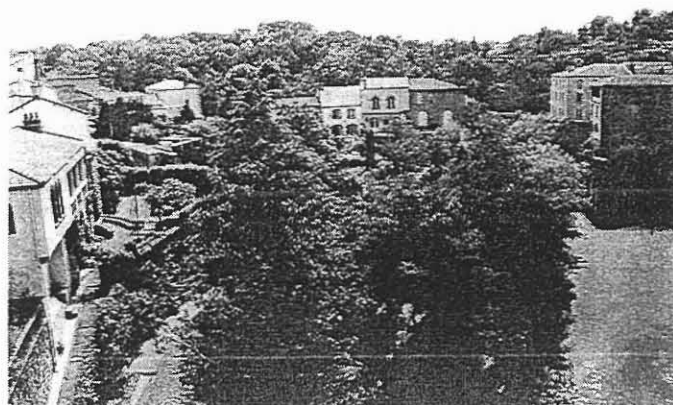
II- LES ESPACES NATURELS

*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.



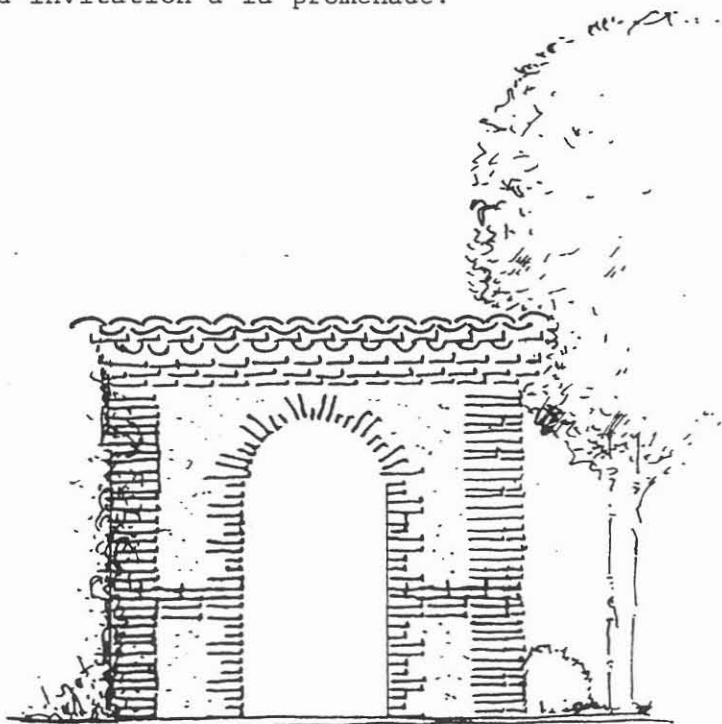
Ecrans végétaux sur les coteaux

* 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 :

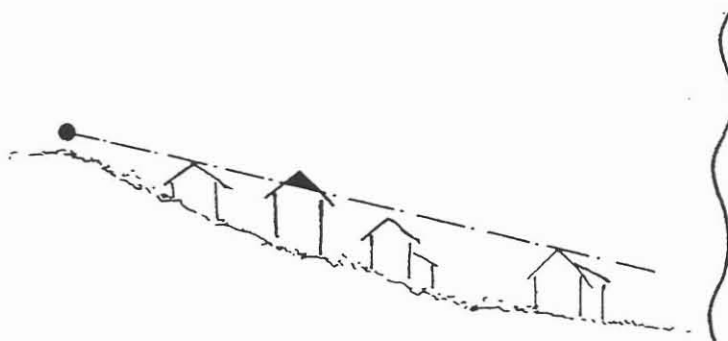
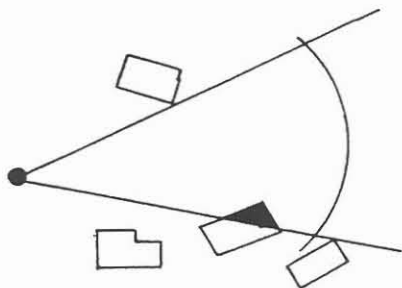
- Un plan horizontal : ce sont souvent des bâtiments qui déterminent la limite latérale de ce cône de vue.
- Un plan vertical : à partir du point d'observation, le cône de vue est délimité entre la ligne d'horizon et les toitures des bâtiments situés en contrebas au pied de l'observateur ou en contreplongée.

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°.

- n° 21 : Les coteaux de Gervaux

Le point de départ est situé à l'angle Sud de la parcelle 196. L'angle de visibilité est orienté vers le Sud, et fait un angle de 19° .

- n° 22 : Les coteaux de Gervaux

Le point de départ est situé au milieu de la limite mitoyenne entre les parcelles n°20 et 193. Le faisceau est orienté vers le Sud-Ouest et forme un angle de 71° .

* LES SERVITUDES DU CHATEAU ET DES REMPARTS

- l'idée est de permettre la redécouverte de la logique défensive de la ville. Pour cela, le dégagement des bastions à orillons vers le sud est nécessaire, ainsi que le dégagement du moulin du Château, en rendant lisible le souvenir de la porte de la ville (marquage au sol, structure...). Les douves pourront être dégagées à long terme (maisons de la rue des halles).

- il s'agit de rendre lisibles les traces des remparts du XIV^{ème} siècle au pied de l'église Notre-Dame, de la montée vers la place St-jacques et le long de la place des douves, ainsi qu'un fragment des remparts du XVI^{ème} siècle (la porte de la ville, rue des halles).

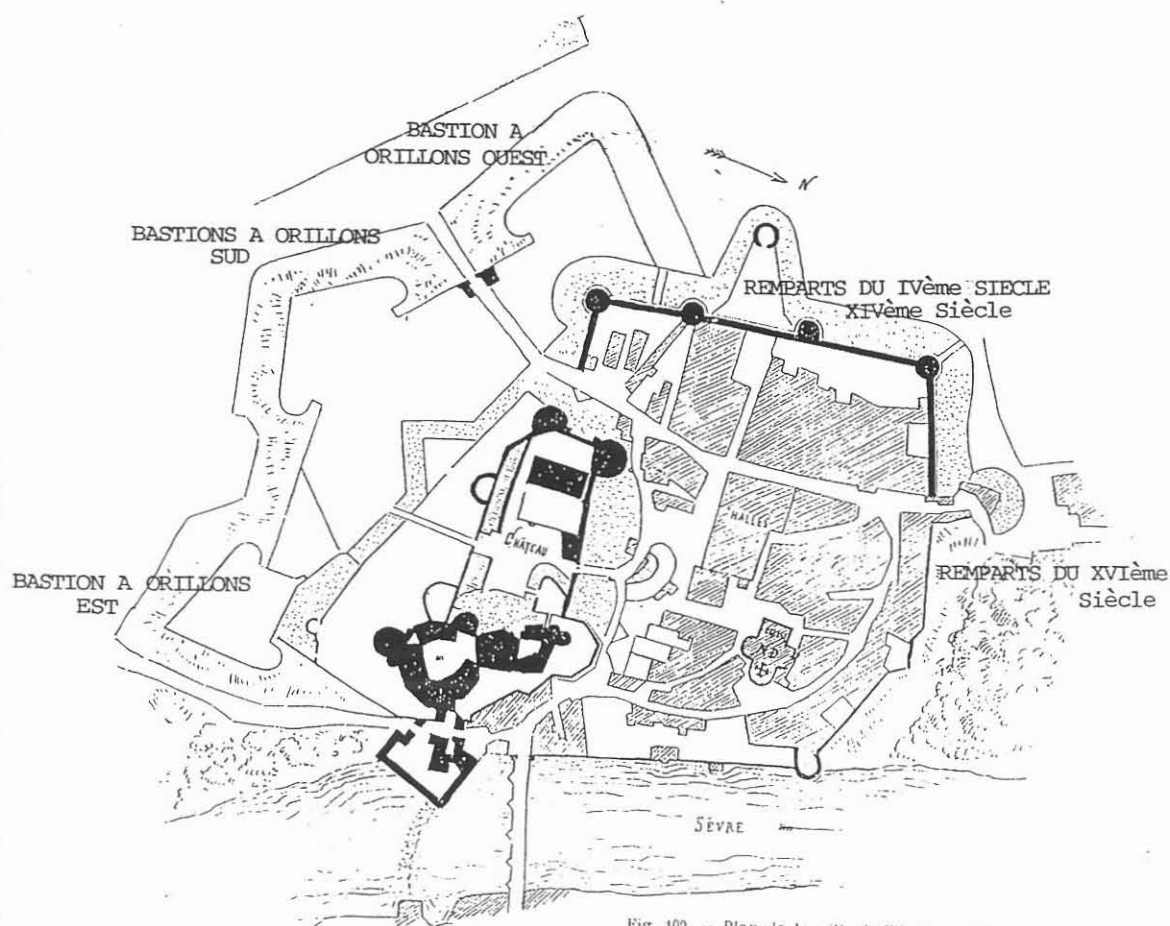


Fig. 100. — Plan de la ville de Clisson en 1809

III- LES ESPACES BATIS

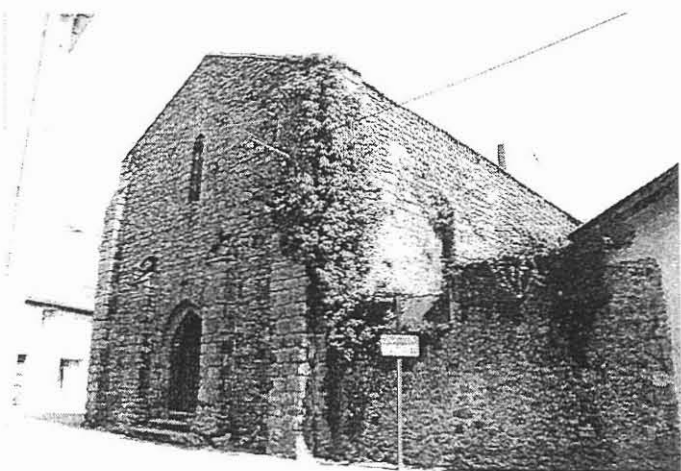
* SERVITUDES DE FRONTS

- Il s'agit des endroits les plus visibles de la ville et donc des plus sensibles.
- Il faut prévoir des accrochages pittoresques du bâti aux pentes et aux coteaux et d'apporter beaucoup de soin au traitement des murs de soutènement, aux plantations, aux dessins des façades (détails des gardes corps des balcons, des enduits, des couvertures, des cheminées...).



* LES MONUMENTS HISTORIQUES.

- Ils sont au nombre de 9 dans la ville:
- l'ancienne église Saint Jacques, petite rue Saint Jacques inscrite à l'inventaire des Monuments historiques du 9 Août 1941.
- L'ancienne chapelle des Templiers (ou la Madeleine du Temple) et les ruines du bâtiment qui la prolonge. Classés Monuments Historiques le 11 Juillet 1975.
- Les restes du vieux château, classés Monuments Historiques le 13 Août 1924.
- Les Halles, classés Monuments Historiques le 5 Février 1923.
- Le vieux pont Saint Antoine sur la Moine, classé Monument Historique le 20 Mars 1922.
- Le vieux pont de la vallée sur la Sèvre, classé Monument Historique le 20 Mars 1922.
- L'ancienne porte de la ville, cadastre AK n° 290, classée Monument Historique le 21 Décembre 1984.



- 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.

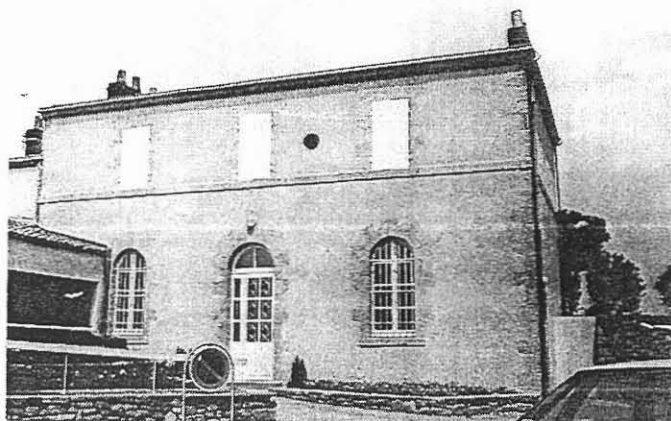
* LES EDIFICES IMPORTANTS

- 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 ilôt 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 XIXème 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 XXème 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 adaptés 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.

Pour 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.

CHAPITRE II : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZPN

CARACTERE DE LA ZONE ZPN

La zone ZPN correspond à la partie inconstructible de la zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain ; il s'agit de zones naturelles.

Ces zones rassemblent ;

- les propriétés bourgeoises, formant un bâti équilibré et isolé, tournées vers le site et développant des parcs composés jusqu'aux rivières.
- Les grands parcs de la ville.
- Les zones naturelles des rives de la Sèvre et de la Moine.

Il s'agit avant tout d'une zone de paysages qui pose d'avantage des problèmes de gestion des espaces naturels que des problèmes de constructions. en effet les seules constructions qui s'y trouvent sont :

- Des monuments historiques.
- Des édifices importants.
- une architecture majeure.
- Une architecture d'accompagnement.

qui doivent être restaurés dans l'état et ne peuvent faire l'objet que de rares extensions mesurées.

- 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.

- 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.

Les constructions situées dans la zone de servitude du château et des remparts, portée au plan réglementaire et ne faisant pas partie des ouvrages défensifs du château (annexes, entrepôts, maisons...) seront démolis à terme, afin de dégager les ouvrages défensifs, aucun travail confortatif sur ces constructions ne pourra faire l'objet d'autorisation.

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.

ARTICLE 11.1.1 : LE GRANITE

Celui-ci se retrouve en soubassement de constructions, en encadrement d'ouvertures (rustique pour les constructions traditionnelles, appareillé 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

Le réemploi des tuiles pour constituer les tuiles courantes est souvent la bonne solution.

ARTICLE 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-bruns 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.

Pour certaines 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, elles 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.

ARTICLE 11.1.5 : LES PIERRES CALCAIRES

Les pierres calcaires et tout particulièrement le tuffeau sont peu utilisés 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 rejointement 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 de 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.

ARTICLE 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'affirmer 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 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.

ARTICLE ZPN : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 ZPN 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 dossier d'étude paysagère détaillée, joint à la demande d'autorisation de travaux.

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 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.

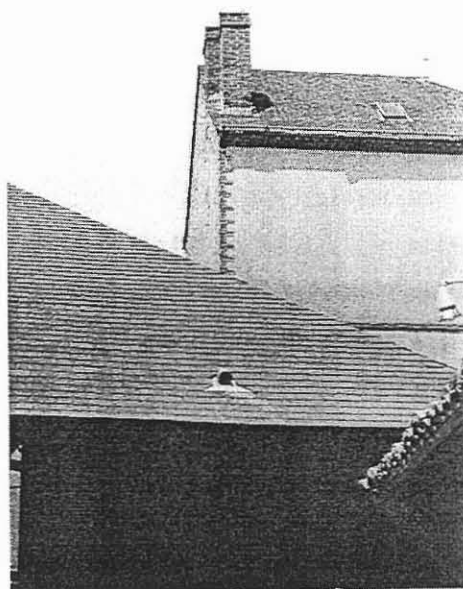
Les espaces libres sur lesquels porte une servitude de point de vue, portée au plan réglementaire doivent de la même manière ne faire l'objet d'aucune plantation trop importante qui rendrait à terme impossible toute vision lointaine.

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

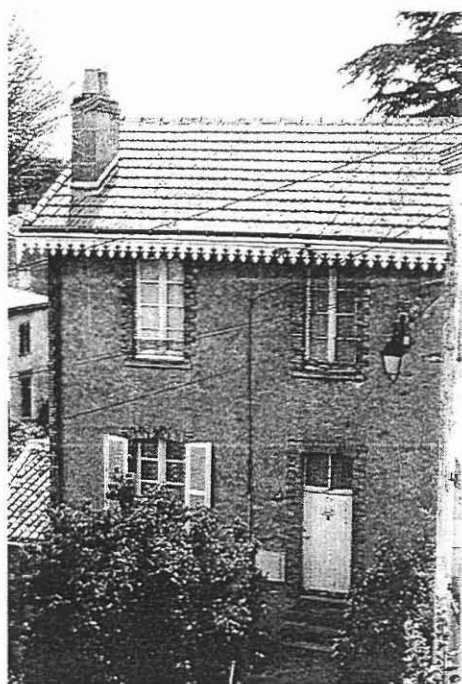


Toitures ardoises



La pente des toitures ardoises

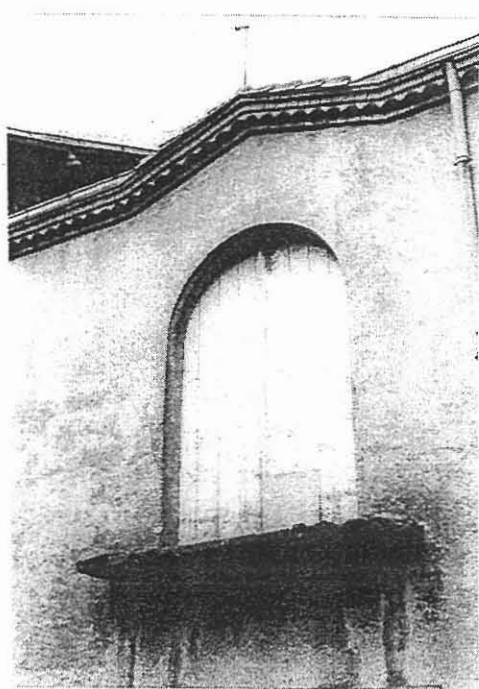
LES TOITURES ET LES GÉNOISES



Eléments décoratifs en bois

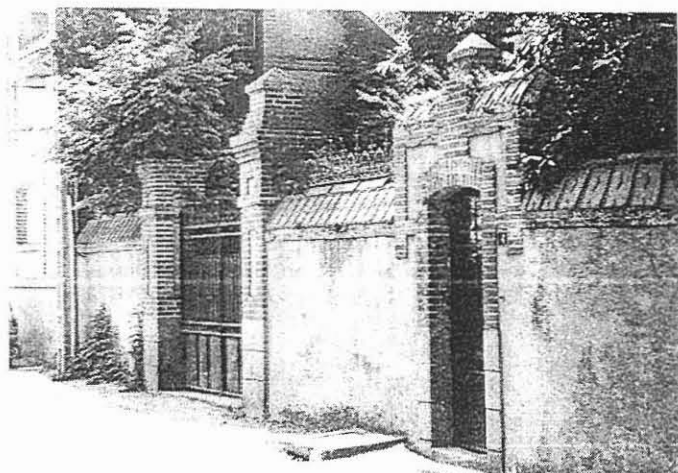


Génoises de briques et tuiles

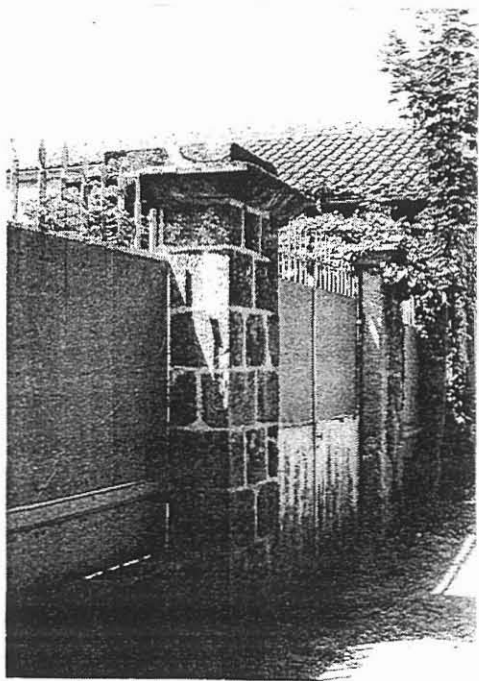


Génoises en briques, reprises en maçonnerie

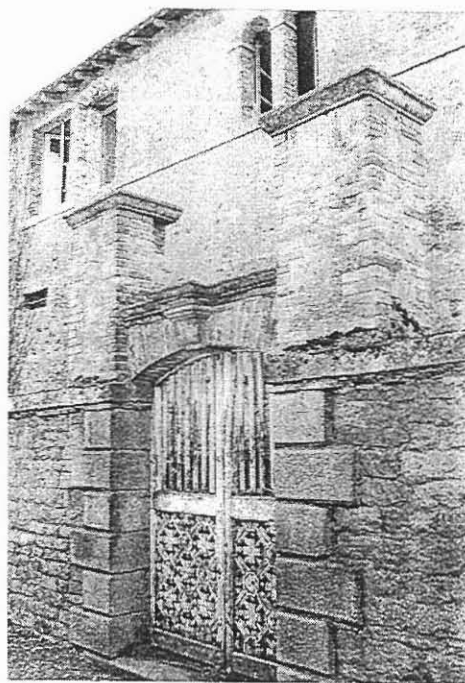
LES PORTAILS, LES MURS DE CLOTURE ET LES PILIERS



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

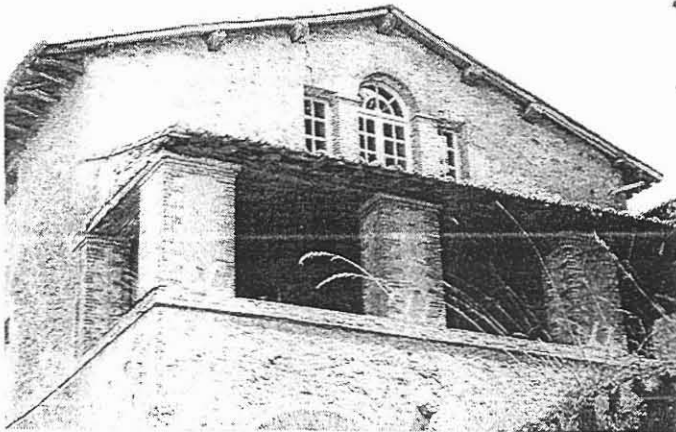
LES PORTAILS



A remarquer, les corniches en granite ou
en briques et recouvertes de tuiles



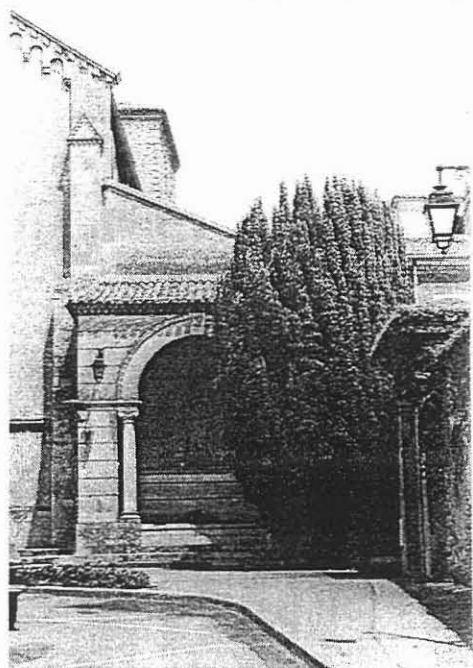
LES CLAUSTRAS, LES VERANDAS ET LES PASAGES COUVERTS



Exemple superbe de la maison du jardinier



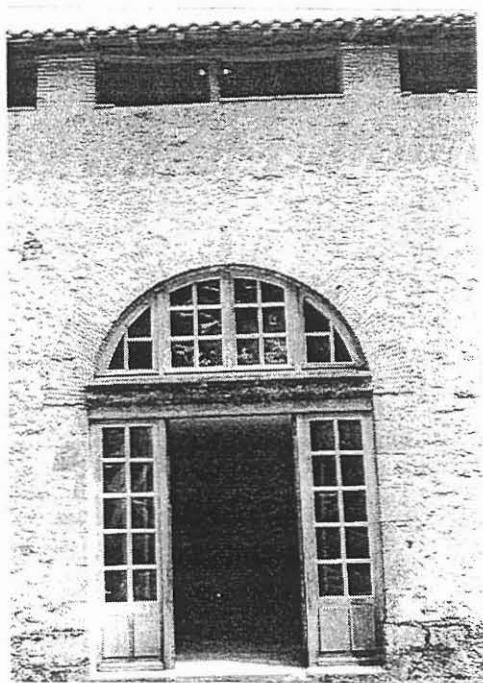
Succession d'arches hautes



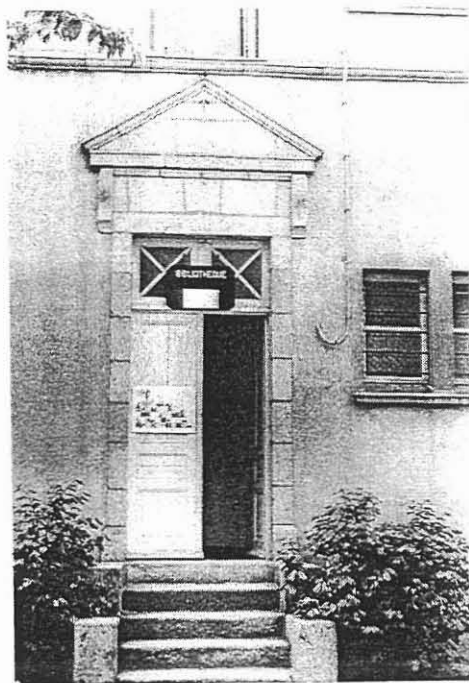
LES PORTES D'ENTREE PRINCIPALES



Arc segmenté en briques et granite

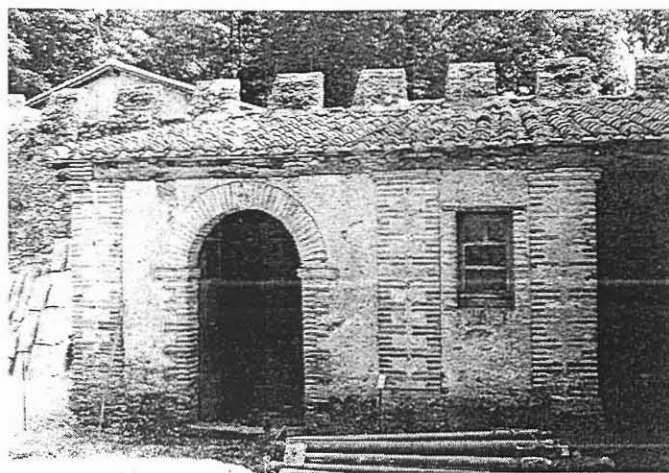


Arcade en demi cercle

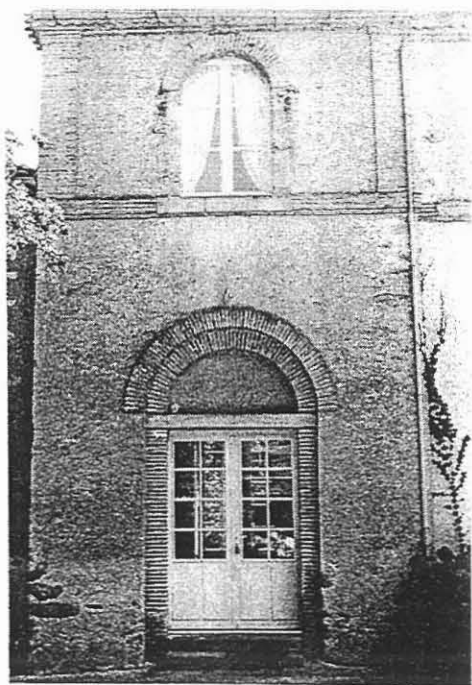


Porte avec fronton en granite

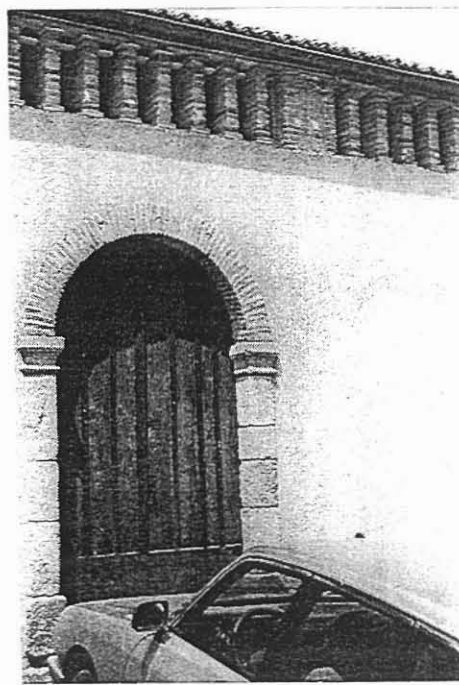
LES PORTES D'ENTREE D'HABITATIONS



Porte avec tableaux en saillie



Double arc cintré de briques

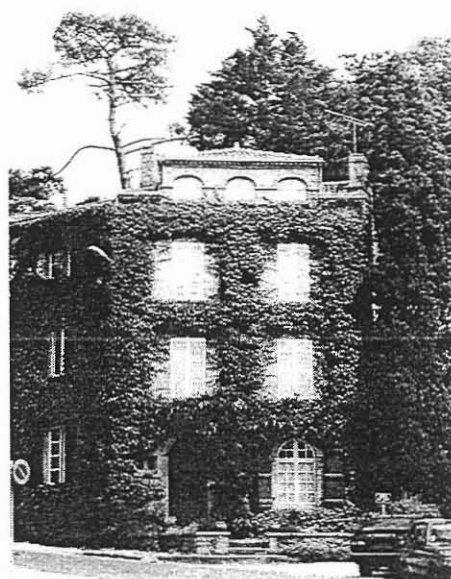


Arc de briques, reprenant les piliers de granite.

LE TRAITEMENT DES FACADES



Enduits laissant les pierres d'angle apparentes.



La vigne vierge pittoresque

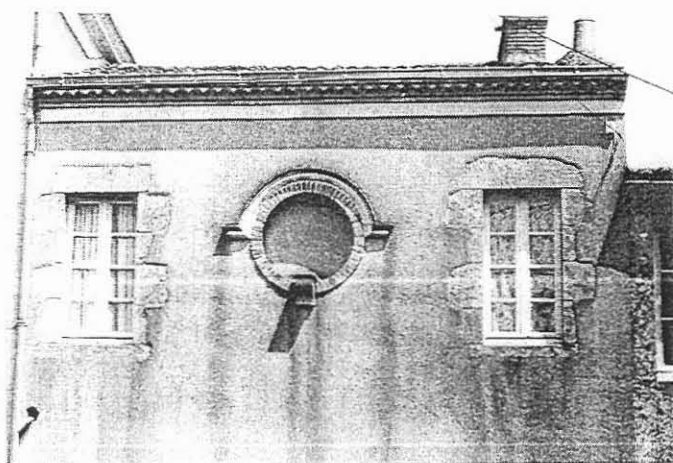


Les encadrements de pierres apparentes



La brique révélée

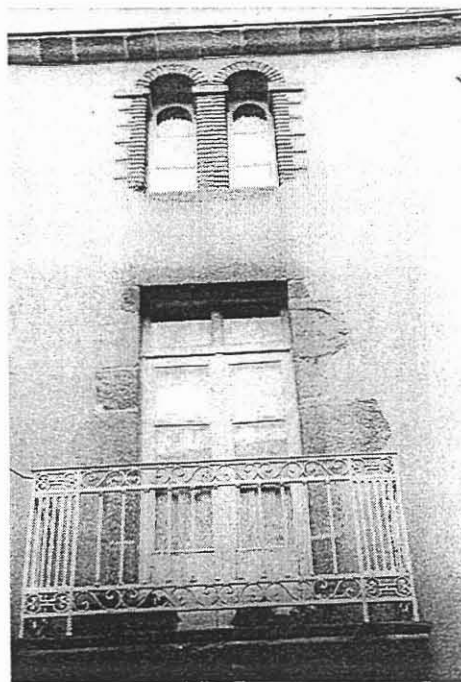
LES ENCADREMENTS ASSOCIANTS LA BRIQUE ET LE GRANIT



Sur un même niveau

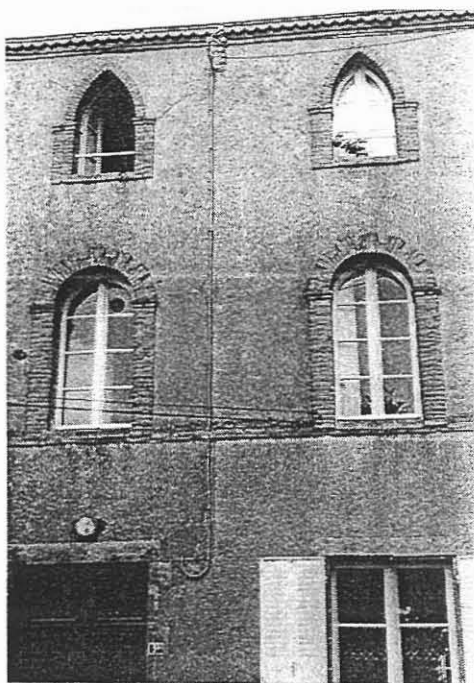


La brique au niveau inférieur

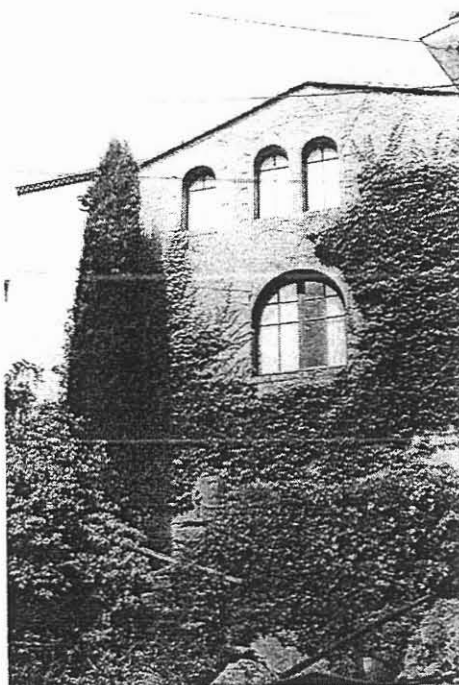


La brique au niveau supérieur

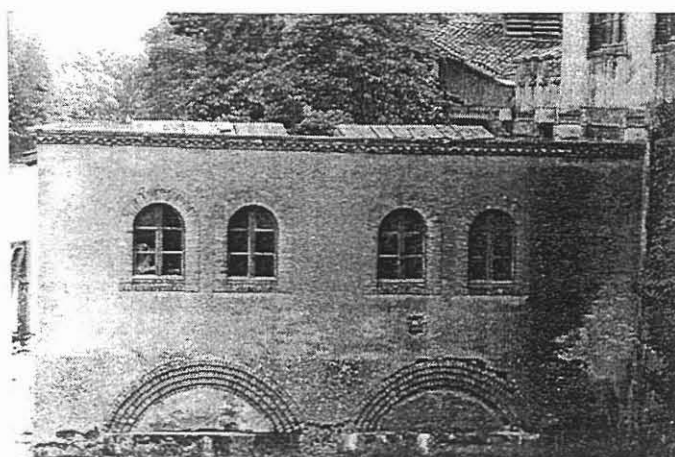
LES ASSOCIATIONS DE FORMES



Alignement vertical

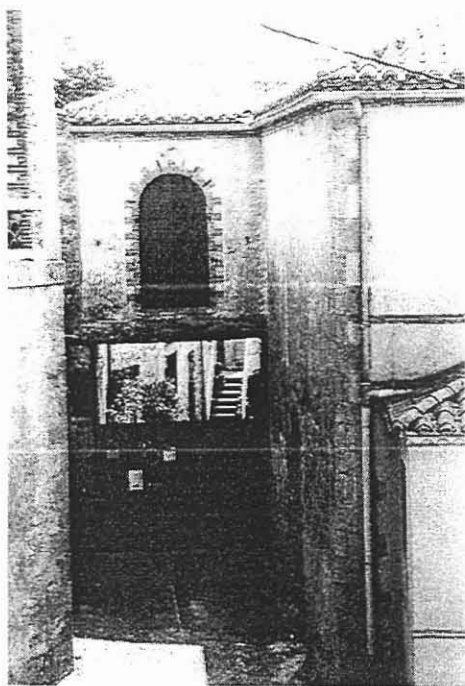


Le rythme est important

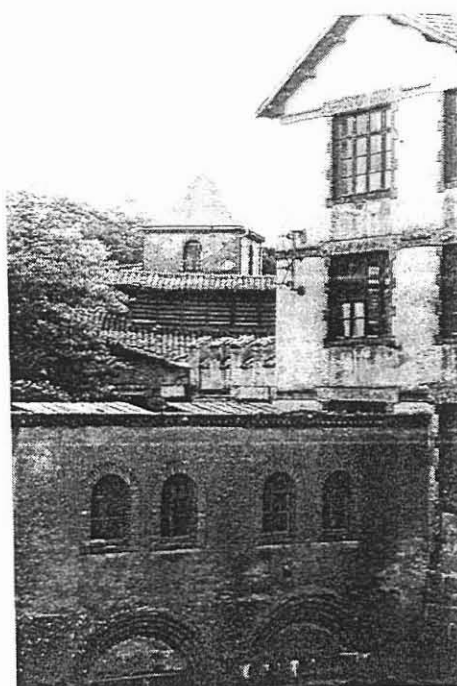


Alignements horizontaux rythmés

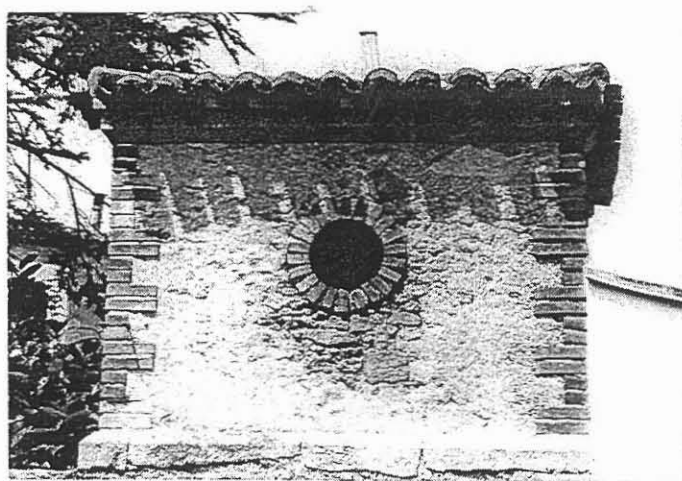
LES FORMES DES OUVERTURES



En arc de cercle



Rectangulaire pour l'industrie

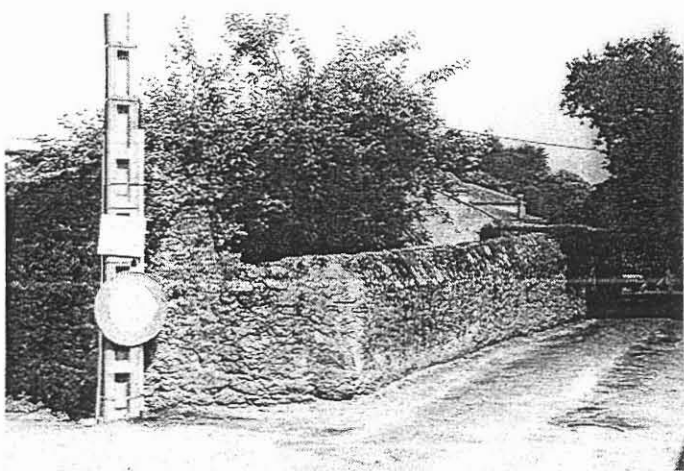


Oculus frontal parfaitement rond

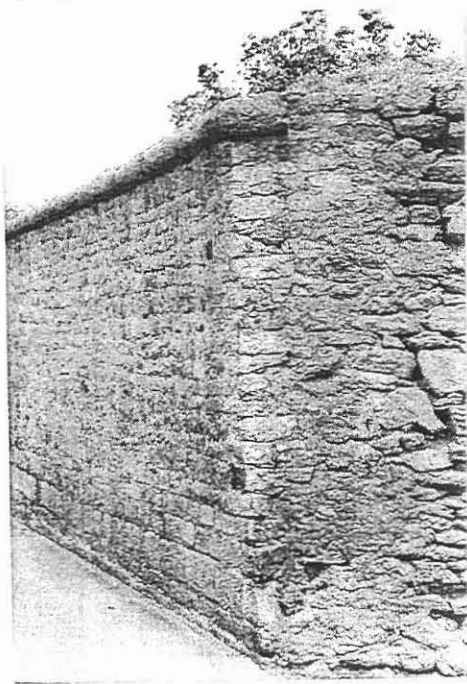


Appuis saillants en granite

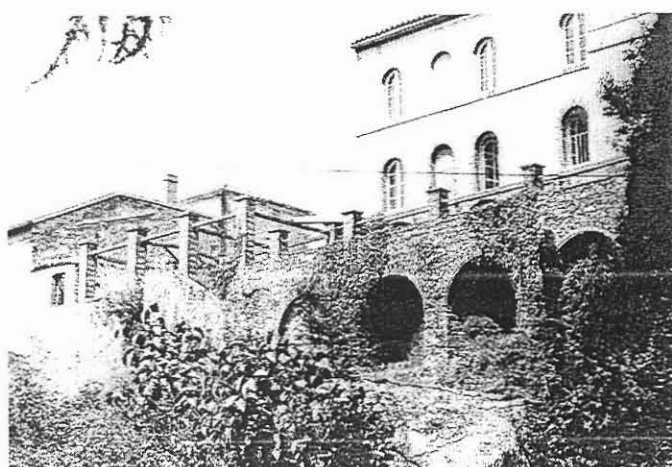
LA PRESENCE DES MURS DE CLOTURE EN PIERRES



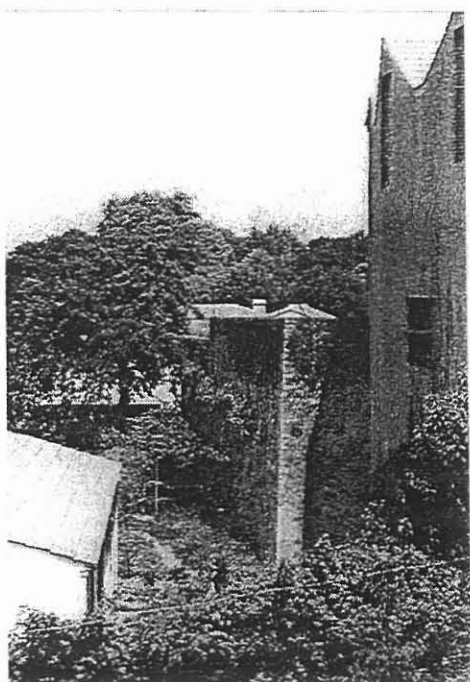
Hauteur variable
Chaperons à deux versants
Chaperon en saillie



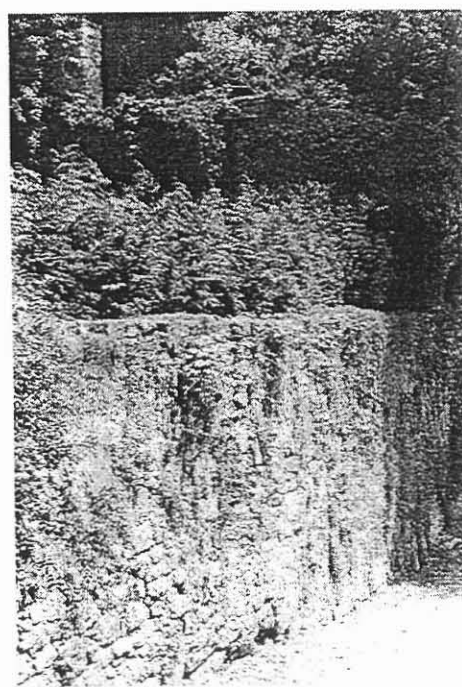
LES MURS DE SOUTÈNEMENT



Avec des arches impressionnantes



De grande hauteur

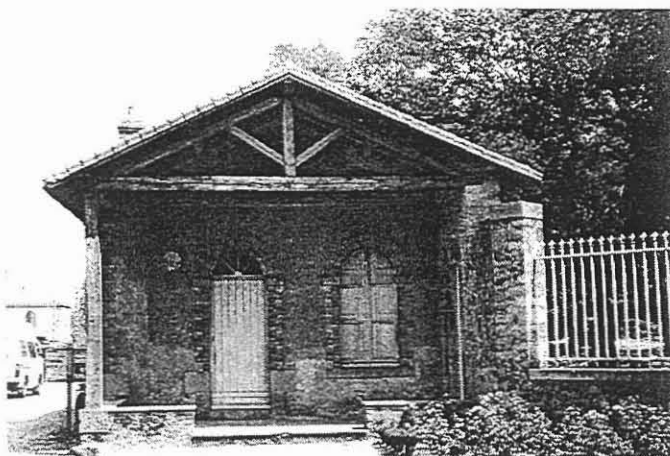


Recouverts de végétation

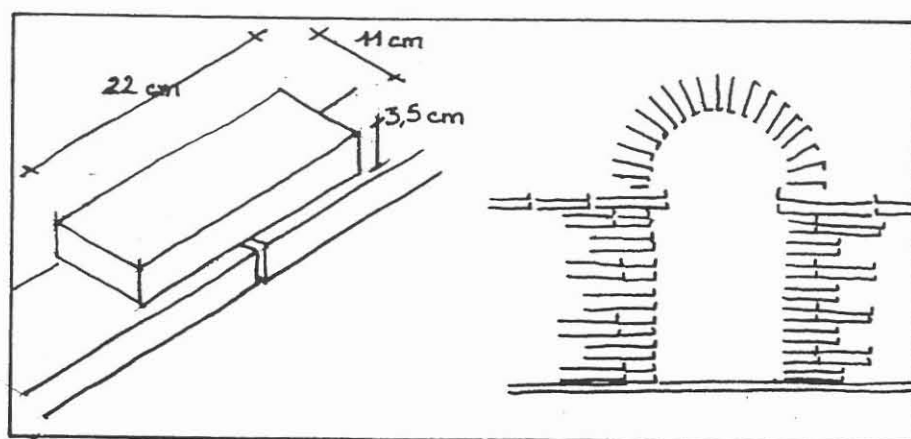
LES ENTREES COUVERTES



Escaliers extérieurs
Entrée couverte
par un appenti.



Toiture débordante, protégeant l'entrée
du pavillon.

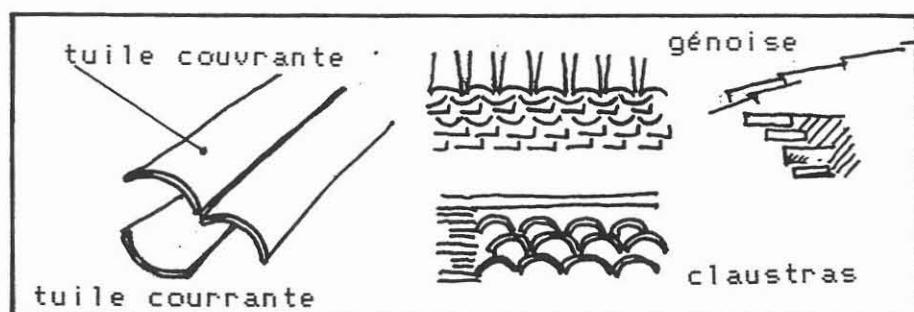


LA BRIQUE CHANTIGNOLE

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

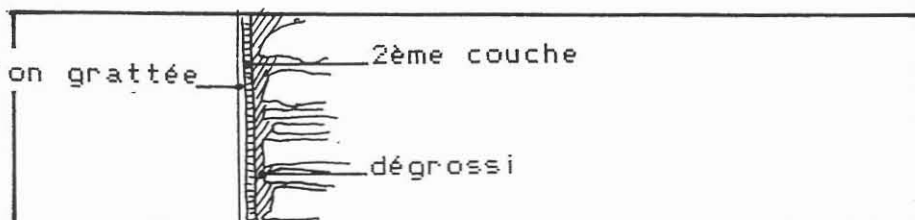
enduit à pierres vues



enduit beurré

maçonnerie de pierres sèches

couche de finition grattée



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.

enduit gratté

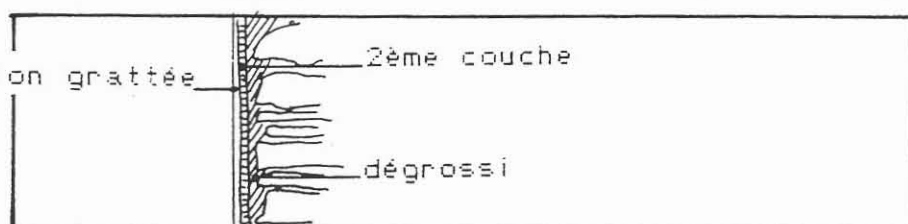
enduit à pierres vues



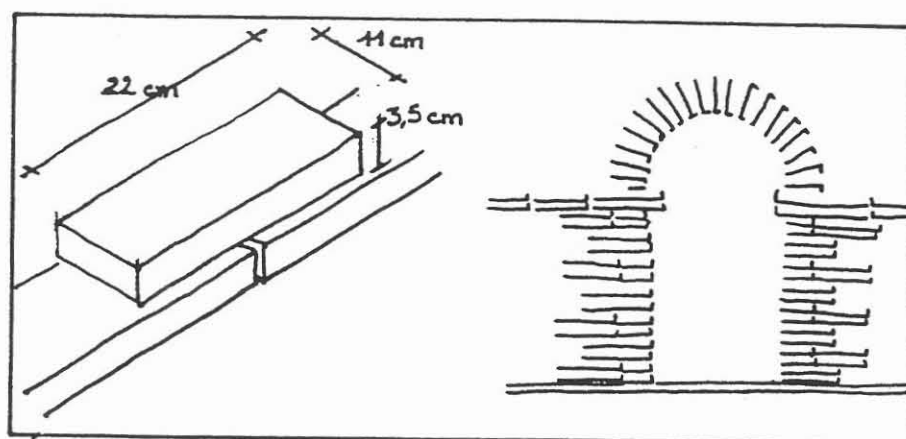
enduit beurré

maçonnerie de pierres sèches

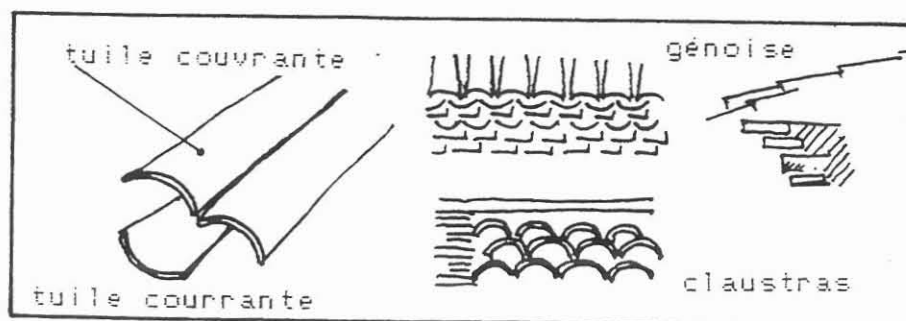
couche de finition grattée



LES ENDUITS



LA BRIQUE CHANTIGNOLE

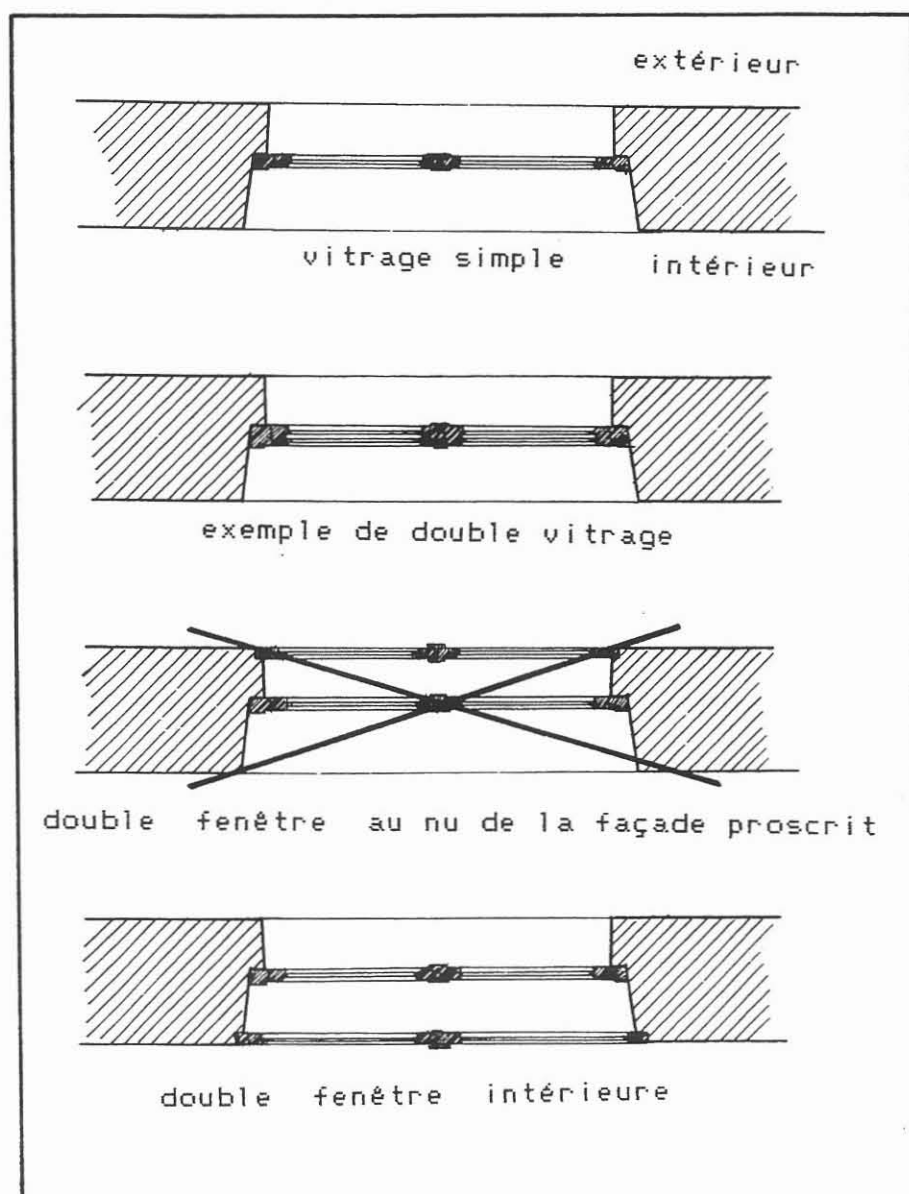


LA TUILE CANAL

- 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

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'égale 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.

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).

ANNEXE 3

**ARRETE LOI SUR L'EAU DE LA ZAC DU CHAMP DE FOIRE ET
DU CENTRE-VILLE**

PRÉFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DE LA COORDINATION
ET DU MANAGEMENT DE L'ACTION PUBLIQUE
BUREAU DES PROCÉDURES D'UTILITÉS PUBLIQUES

Mme Isabelle ARDOIS

02.40.41.47.65

02.40.41.47.50

loi-sur-l-eau@loire-atlantique.pref.gouv.fr

Nantes, le

29 AVR. 2010

3 MAI 2010

Monsieur,

J'accuse réception de votre dossier de demande de déclaration, au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau), concernant l'opération suivante :

- rejet d'eaux pluviales sur la ZAC Champ de Foire et Centre Ville à Clisson.

Les références administratives de ce dossier sont les suivantes :

- Date de réception du dossier au guichet unique : **9 avril 2010.**

- Numéro d'enregistrement au guichet unique : **44-2010-00053.**

Votre dossier présente toutes les pièces nécessaires à son instruction qui sera menée par la direction départementale de l'équipement (service environnement, risques et juridique, cellule qualité des eaux, 10 boulevard Gaston Serpette, BP 53606, 44036 NANTES cedex 1, téléphone : 02.40.71.02.25), service chargé de vérifier sa régularité, sur le fond, au titre de la loi sur l'eau.

Je vous précise que vous ne pouvez pas débiter les travaux avant le **09 juin 2010**, correspondant au délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier de déclaration complet, conformément à l'article R.214-35 du code de l'environnement.

En effet, durant ce délai et comme précisé dans le récépissé de déclaration ci-joint, il peut vous être demandé des compléments, il peut être fait opposition à cette déclaration, ou des prescriptions particulières peuvent être établies.

A l'échéance de ce délai, ce récépissé vaut accord tacite de déclaration ; vous pourrez alors réaliser l'opération.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le PRÉFET,

SELA - Loire-Atlantique

18, rue Scribe BP 80312 - 44003 Nantes cedex 1

pour le préfet
la directrice de la coordination
et du management de l'action publique

Thérèse LEBASTARD

PREFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DE LA COORDINATION
ET DU MANAGEMENT DE L'ACTION PUBLIQUE
BUREAU DES PROCÉDURES D'UTILITÉ PUBLIQUE

RECEPISSE DE DECLARATION
concernant le rejet d'eaux pluviales sur la ZAC Champ de Foire et Centre Ville - commune de Clisson
Dossier n° 44-2010-00053

LE PRÉFET DE LA RÉGION PAYS-DE-LA-LOIRE
PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

VU le code de l'environnement ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code civil, et notamment son article 640 ;

VU le décret n° 94-469 du 3 juin 1994 modifié relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L.372-1-1 et 372-3 du code des communes ;

VU la déclaration au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement reçue le 9 avril 2010 présentée par la SELA - Loire-Atlantique, 18, rue Scribe BP 80312 - 44003 Nantes cedex 1, enregistrée sous le n° 44-2010-00053 et relative au rejet d'eaux pluviales sur la ZAC Champ de Foire et Centre Ville à Clisson.

donne récépissé à :

la SELA - Loire-Atlantique de sa déclaration concernant le rejet d'eaux pluviales sur la ZAC Champ de Foire et Centre Ville dont la réalisation est prévue sur la commune de Clisson.

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement. La rubrique concernée de l'article R.214-1 du code de l'environnement est la suivante :

<i>Rubrique</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Régime</i>	<i>Arrêtés de prescriptions générales correspondant</i>
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 écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha.	Déclaration	/

Le déclarant ne peut pas débiter les travaux avant le 9 juin 2010, correspondant au délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier de déclaration complet, conformément à l'article R.214-35 du code de l'environnement.

Durant ce délai, il peut être demandé des compléments au déclarant si le dossier n'est pas jugé régulier, il peut être fait opposition à cette déclaration, ou des prescriptions particulières éventuelles peuvent être établies sur lesquelles le déclarant sera alors saisi pour présenter ses observations.

En l'absence de suite donnée par le service police de l'eau à l'échéance de ce délai, le présent récépissé vaut accord tacite de déclaration.

A cette échéance :

- copies de la déclaration et de ce récépissé seront alors adressées à la mairie de la commune de Clisson où cette opération doit être réalisée, pour affichage pendant une durée minimale d'un mois et où le dossier pourra être consulté ;
- copie de ce récépissé sera également adressée à la commission locale de l'eau (CLE) du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Sèvre Nantaise, pour information.

De plus, le présent récépissé sera mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique durant une période d'au moins six mois.

Cette décision sera alors susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif par le déclarant dans un délai de deux mois et par les tiers dans un délai de quatre ans dans les conditions définies à l'article L 514-6 du code de l'environnement à compter de la date d'affichage en mairie de la commune de Clisson.

Par ailleurs, le service de police de l'eau et des milieux aquatiques devra être informé préalablement des dates de démarrage et d'achèvement des travaux objet du présent récépissé.

En application de l'article R.214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être porté, avant réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

Les agents mentionnés à l'article L 216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration à tout moment, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Nantes, le **29 AVR. 2010**

Le PRÉFET,

pour le préfet

la directrice de la coordination
et du management de l'action publique

Thérèse LECANTARD

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez à un droit d'accès et de restriction aux informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au service instructeur police de l'eau indiqué ci-dessus.