



Commune de Saint-Lumine-de-Clisson

Département de Loire-Atlantique

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme



Préambule

Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement



Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement - **Préambule**

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, le "*Grenelle de l'Environnement (1 et 2)*", la *loi ALUR*, ...,
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Saint-Lumine-de-Clisson répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés ci-après :

Intégration de la population et accès aux logements pour tous :

Proche de centres urbains et d'activités (Clisson, Aigrefeuille-sur-Maine), le territoire de St-Lumine-de-Clisson s'inscrit dans l'aire d'attractivité de la métropole nantaise, ses dynamiques démographique et de constructions en témoignent. Un tiers de la population a moins de 10 ans de vécu sur la commune. Ce fort excédent migratoire des années '2000' se traduit par une arrivée de jeunes ménages, permettant d'endiguer le vieillissement démographique et générant de nouveaux besoins liés aux écoles (ouverture de l'école publique en 2008). Ce rajeunissement laisse toutefois présager une possible reprise du vieillissement d'ici une dizaine d'années par un glissement générationnel des personnes âgées de 30 à 59 ans.

L'évolution du profil démographique communal soulève donc des enjeux forts relatifs à l'intégration de la population nouvelle à la vie locale, au renouvellement des populations jeunes, au maintien et à l'adaptation des équipements d'intérêt collectif.

Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement - **Préambule**

Equilibre du développement, préservation et affirmation de l'identité communale :

Au sein du Pays du Vignoble Nantais, Saint-Lumine-de-Clisson doit préserver les qualités naturelles, agricoles et paysagères de son environnement si la commune veut maintenir les conditions d'un développement durable et affirmer sa singularité, son identité : elle se veut commune d'accueil pour une population résidente permanente voulant profiter de la qualité du cadre de vie rural, tout en préservant les identités du bourg, de ses villages et hameaux hérités de la tradition agricole et viticole.

Comment cultiver l'attractivité communale et conserver ou même valoriser sans les dénaturer les qualités paysagères, patrimoniales, naturelles qui forgent l'identité de Saint-Lumine-de-Clisson ?

Cette réflexion doit tout naturellement prendre en compte les secteurs soumis à des risques, notamment d'inondation.

Le territoire communal, marqué par de nombreux villages ou hameaux ayant pu favoriser l'accueil de nouvelles constructions, se caractérise par une dispersion de l'habitat (environ 40% des habitants résident en dehors du bourg). La proximité de plusieurs pôles d'emploi et/ou commercial (Aigrefeuille/Maine, Clisson, Remouillé, Maisdon/Sèvre ...) en accentuant le risque "d'évasion" des luminais, fragilise l'attractivité du bourg.

Le bourg, bien que décentré par rapport au territoire, reste toutefois bien desservi par les voies départementales convergeant vers la place de l'église. Il regroupe l'ensemble des équipements d'intérêt collectif (écoles, mairie, poste, bibliothèque, équipements sportifs, ...) et dispose d'un tissu commercial de proximité.

Comment faire adhérer la population luminaise à la vie locale, favoriser la fréquentation des cœurs de vie, en particulier des écoles, des équipements publics et des commerces et services de St-Lumine-de-Clisson ?

P . A . D . D .

Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement - **Préambule**

Gestion économe du développement :

Entre 2004 et 2012, environ 11 ha de terrains ont été urbanisés pour satisfaire la construction d'environ 110 logements, dont ¼ réalisé en dehors du bourg.

L'enveloppe du bourg et de villages ou hameaux intègre encore aujourd'hui des espaces non bâtis et des secteurs plutôt délaissés appelant à une (re)valorisation. Le P.A.D.D. doit répondre à cette problématique.

Comment assurer le développement notamment urbain, mais aussi économique, tout en préservant le capital agricole, viticole de Saint-Lumine-de-Clisson et lutter contre l'étalement urbain se réalisant au détriment d'espaces agricoles, viticoles ou de terrains délaissés face aux pressions foncières ?



P.A.D.D.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme



Avant propos**ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ÉCRITES,
ET ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES**

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées par des documents graphiques contenus dans le présent P.A.D.D. mais aussi dans le rapport de présentation du P.L.U., par une représentation graphique * à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales (cf. Titre 2 – chapitre 1 relatif à la présentation et à la justification des choix du P.A.D.D.).

Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des principales orientations écrites du P.A.D.D.

NOTA

- Les illustrations cartographiques sont présentées à l'échelle communale et le cas échéant à l'échelle de l'agglomération.

P.A.D.D. – Orientations générales

1/Léguer aux générations futures un patrimoine et un environnement préservés, valorisés

Entretenir et valoriser
les qualités paysagères et le
patrimoine communal :
des quartiers du bourg aux villages,
hameaux et lieux-dits
(FICHES 1 ET 2)

Placer l'environnement au cœur
des projets de développement,
prévenir des risques
(FICHE 3)

Préserver et valoriser les
espaces naturels et agricoles
garants de la biodiversité
(FICHE 4)

2/Affirmer un développement maîtrisé et équilibré

Maîtriser le développement
démographique et urbain
(FICHES 5 À 8)

Favoriser une offre diversifiée
en logements
(FICHE 9)

Privilégier des formes
d'urbanisation
économes et durables
(FICHES 10 ET 11)

3/Adapter le développement aux besoins des habitants actuels et futurs

Accompagner le développement
par une politique de
déplacements conviviale
(FICHE 12)

Aménager et conserver
des espaces d'intérêt collectif
(FICHE 13)

4/Préserver les conditions de maintien et de renforcement du tissu économique local

Maintenir un potentiel
de développement
économique
(FICHES 14 À 16)

Maintenir les conditions de
développement des activités
agricoles et viticoles
(FICHE 17)

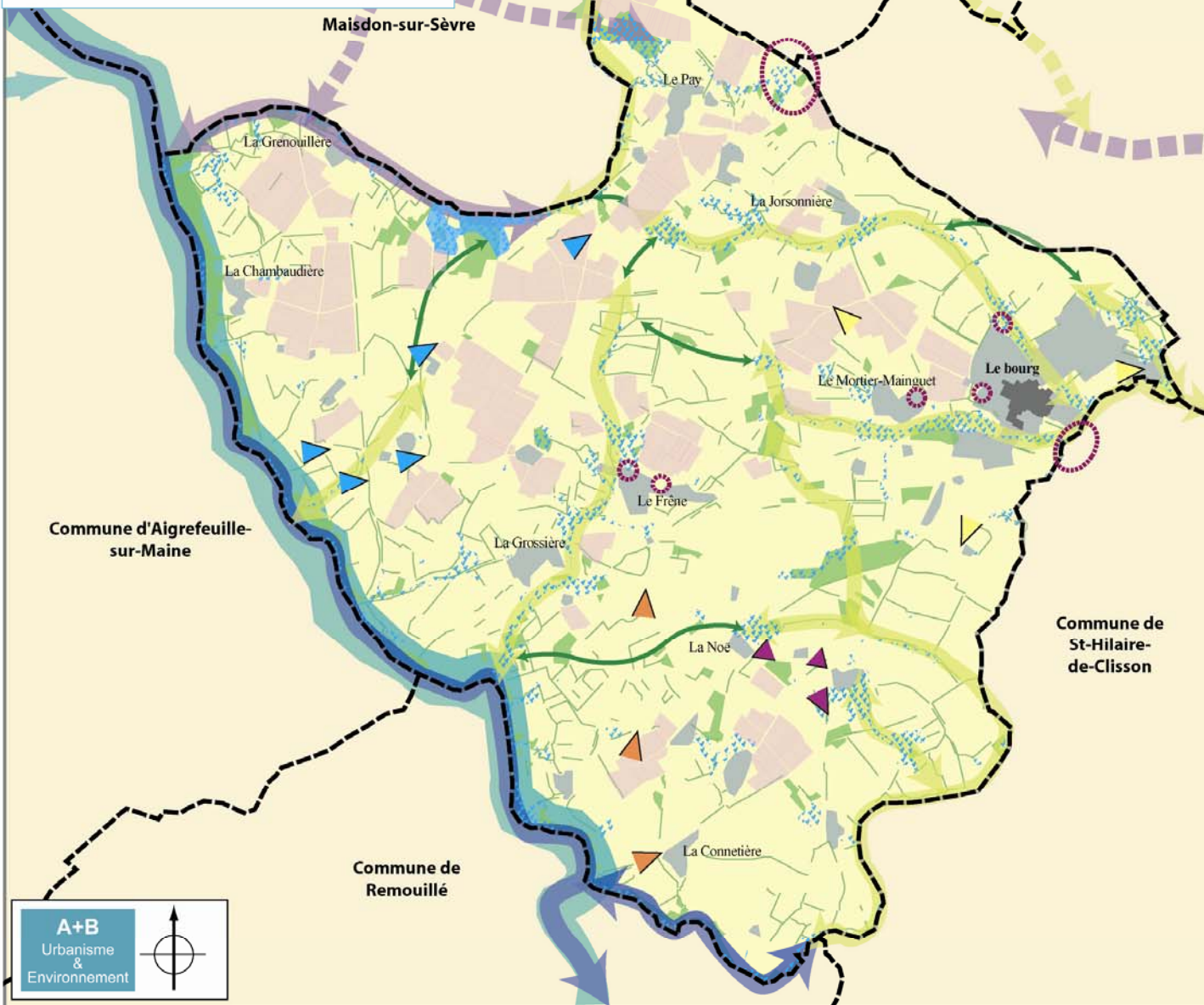
Soutenir les initiatives de
valorisation touristique
(FICHE 18)

1 – Léguer aux générations futures un patrimoine et un environnement préservés, valorisés



Le respect et la valorisation de l'identité lumineuse
le patrimoine et l'environnement

Illustration graphique du P.A.D.D. à l'échelle communale



Légende

Respecter l'environnement et l'identité lumineuse

Préserver et valoriser le patrimoine paysager, bâti et culturel

- Conserv. les points de vue sur le clocher de Saint-Lumine-de-Clisson
- Conserv. les points de vue sur le Logis
- Conserv. les points de vue sur le clocher de Remouillé
- Conserv. les points de vue sur le clocher d'Aigrefeuille-sur-Maine
- Maintenir les arbres et haies de la trame bocagère ou d'intérêt écologique - cf. plans de zonage du P.L.U.
- Maintenir les boisements d'intérêt paysager et/ou écologique

Préserver le patrimoine culturel et architectural

Eléments du patrimoine et du "petit patrimoine" à préserver
(au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme) - cf. plans de zonage du P.L.U.

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles,
garants de la biodiversité

- Préserver les secteurs d'intérêt écologique ou à forte sensibilité naturelle (réservoirs de biodiversité)
- Préserver les zones humides inventoriées (cf. inventaire communal)
- Préserver les espaces d'intérêt agricole pouvant également participer aux continuités écologiques
- Préserver les espaces d'intérêt viticole classée AOC
- Préserver ou recréer des continuités écologiques :
 - continuités écologiques majeures ou connexion possible entre corridors majeurs
 - continuité écologique secondaire
 - continuité écologique communal
 - connexion possible entre continuités écologiques

Placer l'environnement au coeur du développement,
prévenir des risques

Prendre en compte les risques d'inondation en vallée de la Maine
(cf. atlas des zones inondables de la vallée de la Maine)

- Maintenir des reculs d'inconstructibilité et prévenir des risques de nuisances :
 - autour des stations d'épuration
 - autour de l'ancienne décharge brute (site des Rouchoux au Nord du bourg)
 - autour de la déchetterie intercommunale au Nord Est de la commune
 - autour de l'ancien site minier au Nord Est de la commune
 - autour des sites d'activités artisanales situés à proximité de secteurs d'habitat
 - le long du projet de liaison Clisson - A83 (future RD 117)

cf. ZONAGE

A+B
Urbanisme
&
Environnement



Entretenir et valoriser les qualités paysagères et le patrimoine communal

FICHE 1

Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages champêtres et viticoles, paysages urbains

Préserver et pouvoir valoriser les principaux boisements, alignements d'arbres, haies de type bocager, présentant un intérêt paysager et écologique - *inventoriées sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U.,*

conserver les talus constitutifs de paysage bocager (*au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme*) ;

Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage (notamment des cônes de vue sur le clocher de l'église de St-Lumine ou celui des communes riveraines, sur le Logis ou encore le site de la Courbejolière) ou bien l'exposition visuelle de certains secteurs destinés à être urbanisés,

ceci impose :

- . une maîtrise de la construction au regard d'intérêt paysagers,
- . l'intégration à la conception d'aménagement, de couloirs visuels ou d'espaces verts favorisant l'intégration paysagère des futures constructions, lorsque l'urbanisation est prévue sur ces secteurs concernés par un cône de vue.

Entretenir et valoriser les qualités paysagères et le patrimoine communal

FICHE 2

Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel de la commune

Favoriser la préservation et la valorisation des ensembles architecturaux et du “petit patrimoine” de la commune, tels qu’ils ont été inventoriés au diagnostic :

- Préserver en particulier le caractère architectural du bâti existant, des rues et ruelles du centre-bourg et des parties de villages, hameaux ou d’anciens lieux-dits agricoles ou viticoles ayant conservé leur valeur patrimoniale,
- Préserver et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine rural agricole et viticole (moulin, cabane de vigneron, ...)
- Préserver les murs ou murets en pierres en clôture et les éléments du “petit patrimoine” (anciens puits en pierres, fours, lavoirs, ...) pouvant impliquer la préservation de leur environnement paysager immédiat.

Cette préservation du patrimoine communal passe par :

- l’application de règles d’urbanisme : instigation du permis de démolir pour des bâtiments d’intérêt patrimonial, dispositions réglementaires relatives aux travaux réalisés sur des bâtiments anciens et de caractère identifiés sur le plan de zonage du P.L.U.,
- le souhait de préserver les murs ou murets de pierres en clôture et les éléments du “petit patrimoine” (croix, calvaires, anciens puits en pierres, fours, anciens lavoirs...) pouvant impliquer la préservation de leur environnement paysager immédiat,
- le respect des règles d’urbanisme et des caractéristiques urbanistiques qui prévalent sur le centre-bourg.

Cette préservation ne va pas à l’encontre de possibilités de valorisation du patrimoine local, sous réserve que celle-ci respecte bien les caractéristiques originelles de ces constructions ou éléments du patrimoine.

Penser les futures opérations de recomposition urbaine voire d’extension urbaine en respectant les caractéristiques des quartiers présentant un intérêt patrimonial (cf. opérations en centre-bourg).

Il convient aussi de préserver le cachet de certains quartiers du bourg par une incitation au maintien d’une trame urbaine dont la densité doit rester mesurée en harmonie avec les quartiers existants (cf. *orientations d’aménagement définies à l’îlot*).

P.A.D.D. – Environnement et identité locale

Placer l'environnement au cœur du développement, prévenir des risques

FICHE 3

Préserver l'environnement et l'intégrer au développement

Inciter et favoriser le recours aux énergies renouvelables, encourager des opérations d'aménagement adoptant une démarche respectueuse de l'environnement, Prendre en compte la Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) délimitée au Nord du territoire (arrêté préfectoral du 18 juillet 2012) ;

Limitier les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées :

- Optimiser le traitement des eaux usées (*cf. zonage d'assainissement de la commune*) ;
- Au sein de futurs secteurs à urbaniser, des dispositions pourront être imposées aux particuliers pour participer à la régulation des eaux de ruissellement, le cas échéant favoriser leur récupération pour des usages domestiques limités à l'arrosage d'espaces verts, et en tout état de cause préserver la qualité des milieux récepteurs.

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (*cf. FICHE N° 12 : convivialité liée aux déplacements*), et participer à une maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Prendre en compte les risques :

Exclure la construction nouvelle dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (*cf. atlas des zones inondables de la Maine – pièce n°11 du dossier de PLU*)

Eviter toute nouvelle habitation au sein ou à proximité d'anciens secteurs d'activités à source de risque, tels que l'ancienne mine d'uranium à ciel ouvert.

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles garants de la biodiversité

FICHE 4

Préserver et savoir valoriser des espaces naturels et agricoles inscrits dans les continuités écologiques

Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique de la commune ou représentant de possibles milieux naturels 'récepteurs' hors commune, notamment les zones humides, les vallons ou vallées de cours d'eau, en particulier :

- la vallée de la Maine (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, espace naturel à 'fort intérêt patrimonial' pour la Directive Territoriale d'Aménagement, 'espace naturel sensible' pour le Conseil Général)
- les cours d'eau et leurs vallées ou vallons (la Vérolière, l'Osée, ...) et leur cortège de zones humides,
- les boisements et la trame bocagère,

(cf. secteurs d'intérêt naturel, écologique et paysager illustré au document graphique du PADD).

Préserver de manière générale les espaces à valeur agricole, en particulier des terres à valeur agronomique, secteurs bocagers ou semi-bocagers, ou espace viticole, en particulier les secteurs classés en AOC, (à l'exception de s espaces agricoles situés sur les marges du bourg destinés à répondre aux besoins de développement urbain), ainsi que des espaces agricoles ou en friches étant à même de participer à des continuités écologiques.

Favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques liées aux trames "verte" et "bleue" :

- Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
- Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filière 'bois- énergie');
- Les valoriser le cas échéant par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel (sentiers d'interprétation);
- Veiller à conserver ou à restaurer autant que ce peut, au sein de secteurs destinés à l'urbanisation, des espaces naturels facteurs de biodiversité ou pouvant s'inscrire dans une continuité écologique, ces espaces pouvant le cas échéant être valorisés par des sentes piétonnières ou cyclables sous réserve de canaliser les flux et de préserver les milieux et les espèces présentes.

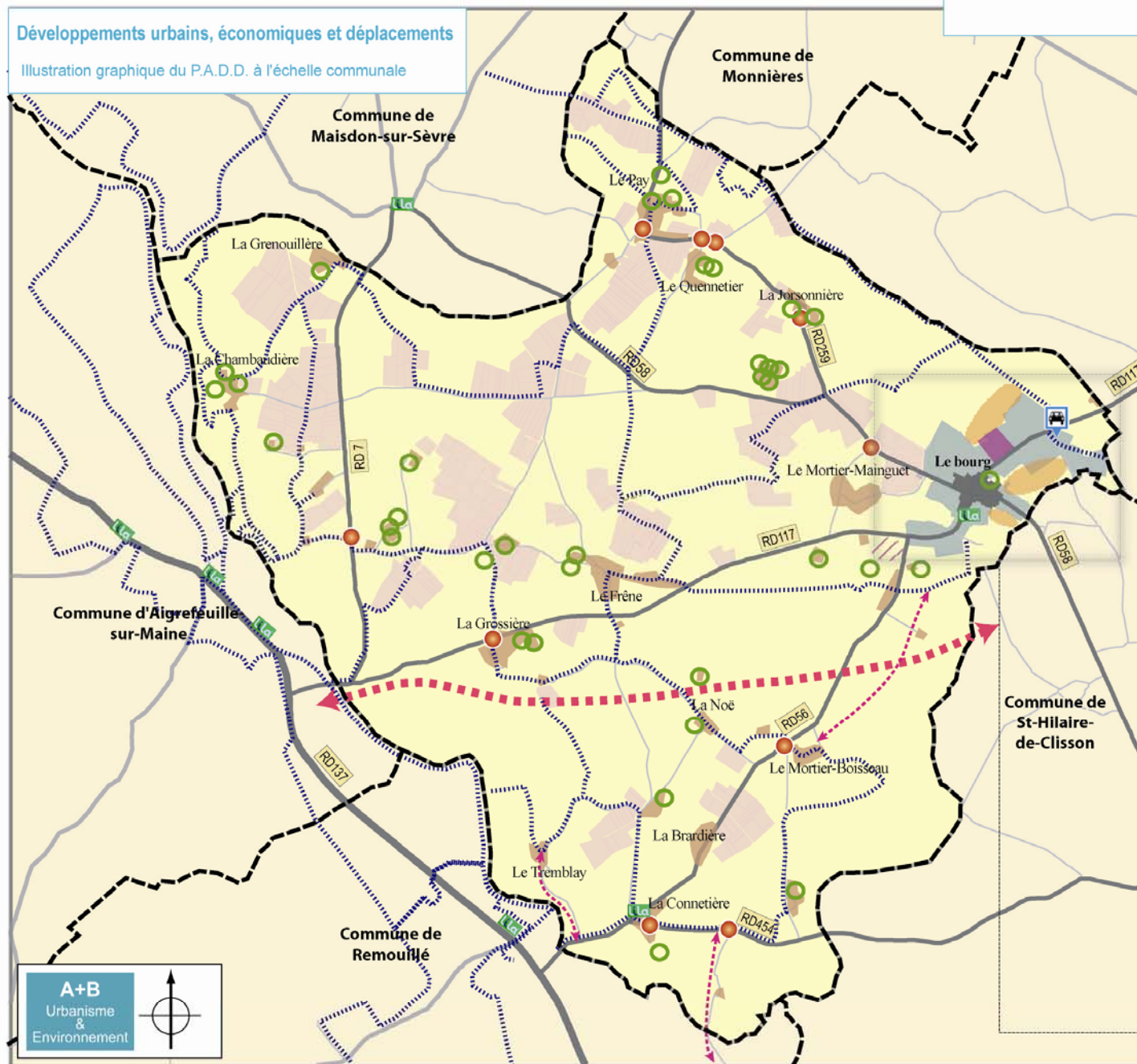
P.A.D.D. - Orientations générales

2 - Affirmer un Développement maîtrisé et équilibré



Développements urbains, économiques et déplacements

Illustration graphique du P.A.D.D. à l'échelle communale



Légende

Orienter le développement urbain en priorité sur le bourg

- Inciter au renouvellement urbain ou à une densification urbaine
- Programmer des extensions urbaines limitées de l'agglomération (cf. PADD agglomération)
- Conserver une offre en logements en dehors du bourg :
(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U. : plans de zonage)
· au sein de l'enveloppe urbaine des principaux villages et hameaux
· par la reprise possible des logements existants,
· par des possibilités de changement de destination
d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural

Préserver les conditions de maintien et de renforcement du tissu économique local

- Conforter les commerces et services de proximité au sein du bourg (cf. PADD agglomération)
- Bâtiments et sites d'exploitations agricoles et viticoles existants : préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations
- Préserver les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée
- Zone d'activités de la Prairie
- Permettre le développement d'une zone d'activités complémentaires au Sud-Ouest de l'agglomération (au carrefour des RD 117 et 56)

Améliorer les conditions de déplacements et les conditions d'accès au coeurs de vie

- Prendre en compte le projet de voie d'intérêt général (axe Clisson - A83)
- Réseau de circuits de randonnée / de promenade à conserver / renforcer
- Compléter le maillage des liaisons piétonnes et/ou cyclables
- Promouvoir les modes de transports alternatifs
- Sécuriser les flux de déplacements à certains points névralgiques de circulation

Voir illustration graphique du P.A.D.D. à l'échelle de l'agglomération



Conforter l'assise du bourg, son attractivité, sa centralité

Asseoir la place du bourg
par la maîtrise du renouvellement démographique et urbain

Renforcer les cœurs de vie, leur fonctionnalité, leur convivialité

- Enveloppe urbaine du bourg
- Ilots bâtis situés sur les marges du bourg
- Cœurs de vie et d'animation du bourg à renforcer**
- Cœur de vie du centre-bourg avec ses commerces et services autour de l'église et du croisement RD 117 / RD 58
- Site, équipement d'intérêt collectif du centre-bourg (écoles, accueil périscolaire)
- Espace d'activités récréatives, sportives, de plein air
- Secteurs stratégiques de recomposition urbaine et de renforcement du bourg (en lien avec les cœurs de vie et d'animation)
- Extensions urbaines à court terme
- Extensions urbaines à moyen/long terme
- Potentiel de requalification et de renouvellement urbains de secteurs d'activités économiques au sein du bourg à long terme (>10 ans)

Aménager et conserver des espaces d'intérêt collectif

- Possibilités d'extension des équipements scolaires et périscolaires
- Possibilités d'extension du pôle d'équipements publics
- Espace d'intérêt collectif, de promenade, de détente pouvant recevoir des équipements publics légers

Soutenir les activités économiques et de "proximité" du bourg

- Les commerces et services du centre-bourg
- Z.A. de la Prairie
- Projet de nouvelle zone d'activités à l'intersection des RD 117 et 56
- Secteurs AOC aux abords de l'agglomération à préserver



Maîtriser le développement démographique et urbain

FICHE 5

Réduire la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de Saint-Lumine-de-Clisson

- Assurer une gestion économe de l'espace, qui se traduit par :
 - . la volonté de privilégier autant que ce peut les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain et la construction au sein du tissu urbain existant (CF. FICHE 8),
 - . la volonté d'assurer une densité minimale pour toute nouvelle opération réalisée en extension du bourg (CF. FICHE 10),
 - . la volonté d'échelonner dans le temps et de maîtriser les ouvertures à l'urbanisation des secteurs destinés aux extensions urbaines du bourg en fonction des besoins annuels définis (CF. FICHES 6 ET 7) et de la production de logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des villages/hameaux constructibles.
 - . l'absence d'extensions urbaines des villages et hameaux et la limitation des possibilités d'apports de logements en campagne prenant en compte les besoins de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles et viticoles.
- Réduire la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement urbain* d'au moins 30% pour le développement de l'habitat

**l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain.*

Maîtriser le développement démographique et urbain

FICHE 6

Créer 18 logements supplémentaires par an pour pérenniser et maîtriser la dynamique démographique en place

La production de logements à Saint-Lumine-de-Clisson s'inscrit dans une logique de maîtrise des rythmes de développement et de cohérence avec l'évolution de l'emploi, des équipements et des services, en compatibilité avec le SCoT du Vignoble nantais.

Favoriser l'accroissement démographique et l'apport de nouveaux résidents :

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et de fonctionnement de ses équipements (en particulier de ses écoles), de ses commerces et services.

Echelonner dans le temps cette croissance pour respecter un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et préserver la cohésion sociale de la commune.

Un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population, de perturber trop brutalement l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement.

La construction de logements sur la commune répond de plusieurs objectifs :

- assurer le renouvellement de la population
- affirmer la place centrale et la vitalité du centre-bourg,
- offrir des potentialités d'accueil pour de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et le patrimoine communal

Les choix proposés dans l'offre de logements (cf. **fiche 8**) et dans la localisation des principales opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain créatrices de logements (cf. *document graphique*) sont aussi déterminantes pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du centre-bourg et de manière générale pour limiter la consommation d'espace agricole et préserver l'identité de la commune.

Maîtriser le développement démographique et urbain

FICHE 7

Maîtriser et orienter le développement urbain en priorité sur le bourg

Privilégier l'urbanisation sur le bourg, affirmer sa place centrale et la vitalité du centre-bourg :

- . afin de favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles, proches des écoles, des services et des commerces,
- . afin de disposer d'une offre en logements adaptés aux séniors, personnes âgées recherchant la proximité du centre-bourg,
- . afin d'entretenir par la vitalité démographique du bourg, le tissu commercial et la pérennité des équipements d'intérêt collectif,
- . afin d'éviter la dispersion d'habitations sur le territoire, de limiter les déplacements, de préserver la qualité des paysages en campagne et de limiter la consommation d'espace agricole et naturel.

Ménager quelques possibilités d'implantation en dehors du bourg, dans le respect des exploitations agricoles et viticoles :

- . à des villages ou hameaux, pour lesquels la constructibilité reste limitée à la requalification de bâtiments ou à l'urbanisation de parcelles intégrées au sein de leur enveloppe urbaine,
- . aux seules éventualités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural (identifiés sur les documents graphiques réglementaires ou zonages du P.L.U. conformément à leur légende).

Il s'agit de préférer l'accueil d'habitants sur le bourg à leur diffusion en campagne et de permettre ainsi les conditions de maintien et de développement des activités agricoles et de favoriser la conservation du caractère rural et des qualités paysagères de Saint-Lumine-de-Clisson.

Maîtriser le développement démographique et urbain

FICHE 8a

Satisfaire les besoins en logements par renouvellement urbain et par des extensions urbaines devant rester limitées

Inciter au renouvellement urbain ou à une densification urbaine pour accueillir de nouveaux ménages, à savoir par :

- des possibilités de densification urbaine en centre-bourg ;
- la reconquête - *même à long terme* - d'espaces bâtis délaissés ou peu qualifiant ;
- la valorisation d'entités végétales non bâties intégrées au tissu urbain du bourg et des villages ou hameaux ;
- des possibilités de reprise ou de requalification de bâtiments, d'îlots urbains
- des possibilités de reprise ou de requalification de secteurs d'activités, notamment sur la partie Est de la Z.A de la Prairie ou rue du Vignoble, en entrée Ouest du bourg.

Ces secteurs étant à l'heure actuelle occupés par des entreprises en activité, ce potentiel de renouvellement urbain ne peut être envisagé qu'à très long terme mais peut d'ores et déjà être anticipé dans le cadre du présent P.L.U. (en cas de cessation d'activité par exemple).

- des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural, y compris en campagne, sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles et viticoles.

NOTA.

Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale, le caractère et l'identité de quartiers.

Maîtriser le développement démographique et urbain

FICHE 8b

Satisfaire les besoins en logements par renouvellement urbain et par des extensions urbaines devant rester limitées

Programmer des extensions urbaines limitées du bourg pour compléter l'offre en logements.

Echelonner dans le temps et maîtriser les ouvertures à l'urbanisation de ces secteurs en fonction des besoins annuels définis (cf. fiche 6) et du potentiel de production de logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, des villages et des hameaux.

Limiter les extensions urbaines (environ 7 à 8 hectares sur une dizaine d'années) pour :

- assurer une gestion économe de l'espace à travers les surfaces destinées à la réalisation de logements, pouvant varier selon leur localisation et leur typologie,
- maîtriser au mieux le rythme d'apports de nouveaux ménages et donner à la commune les moyens de promouvoir un développement urbain qualitatif.

Orienter les principales extensions urbaines sur les marges Est et Nord du bourg et de manière limitée au Sud du bourg – cf. document graphique du P.A.D.D.

Les extensions urbaines sont définies en prenant en compte :

- les dispositions réglementaires en vigueur (loi SRU, Grenelles de l'environnement, ...),
- la volonté de limiter la consommation d'espace notamment agricole et de préserver les espaces viticoles AOC,
- les espaces naturels à préserver, les zones humides et les "coulées vertes" à prendre en compte,
- la volonté d'assurer aux ménages des conditions d'accessibilité aisées et économes aux cœurs de vie du bourg, notamment aux écoles, équipements publics, aux secteurs de commerces et services, permettant de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes,
- le zonage d'assainissement.

Favoriser une offre diversifiée en logements

FICHE 9

Favoriser une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune

Diversifier la typologie de l'offre en nouveaux logements :

logements individuels, intermédiaires, collectifs / en accession et en location, devant comprendre une part de logements aidés en compatibilité avec les orientations du SCoT, soit **10 % de logements locatifs sociaux minimum** (sur la production totale de logements, sous réserve de disponibilité des financements du logement social). Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir.

Offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole. L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, mais doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages (et leur accession sociale) comme de ménages de générations plus anciennes.

Favoriser une offre de logements adaptés aux personnes âgées ou dépendantes (que ce soit en accession ou en locatif), en particulier au sein du centre-bourg, à proximité des commerces et services.

Favoriser une mixité de localisation des logements nouveaux :

Les opérations de renouvellement urbain, de densification urbaine ou d'extension urbaine et les possibilités de construction de "dents creuses" doivent offrir des possibilités de se loger :

- . en centre-bourg ou sur le bourg,
- . sur de nouveaux quartiers créés en extension du bourg,
- . de manière plus limitée au sein de l'enveloppe urbaine de villages ou de hameaux,
- . en campagne par reprise d'anciens bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (*cf. ci-dessous*).

Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments d'activités : en zone agricole, le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve qu'il ne gêne pas le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole ou viticole.

Faciliter la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants : adapter notamment les règles du P.L.U. pour faciliter l'évolution du confort et les mises aux normes de logements anciens, l'amélioration de leurs performances énergétiques.

Privilégier des formes d'urbanisation économes et durables

FICHE 10

Définir des densités et des formes urbaines de secteurs en rapport avec les centralités urbaines et en cohérence avec leur environnement

Respecter une densité moyenne pour les nouvelles opérations d'urbanisation en compatibilité avec le SCoT, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs :

- . Densités minimales exigées de 18 logements / hectares pour toute opération réalisée en extension urbaine du bourg ;
- . Densités urbaines supérieures à favoriser en centre-bourg ;
- . Densités inférieures admises sur les villages et les hameaux en cohérence avec le paysage rural environnant.

Adapter en conséquence les formes urbaines en rapport avec leur environnement

- . Penser la typologie de logements (collectifs, intermédiaires, individuels) en rapport avec leur contexte urbain ;
- . Assurer une production de logements collectifs ou intermédiaires en secteurs de densification urbaine.

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent. Il s'agit notamment de :

- . prendre en considération la relation du secteur à aménager avec son environnement et avec les riverains, d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).
- . favoriser la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales bien intégrées à leur environnement, notamment sous la forme de noues ou de bassins paysagers participant à la qualité de vie des futurs quartiers.

P.A.D.D. – Développement maîtrisé et équilibré

Privilégier des formes d'urbanisation économes et durables

FICHE 11

Soigner la qualité du cadre de vie

Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité...)

- . Préserver et pouvoir valoriser la "trame verte" identifiée au document graphique du PADD en tant qu'espaces d'intérêt collectif ou d'intérêt paysager ou identitaire (vallon de la Vérolière, vallon de la Margerie, îlots de jardins potagers, espaces verts de quartiers...);
- . Penser 'équilibre entre densité urbaine et espaces d'aération urbaine '(espaces extérieurs de détente, espaces verts, récréatifs ou d'intérêt collectif) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain
- . Maintenir des espaces tampon autour des équipements publics, des stations d'épuration, des espaces d'activités incompatibles avec l'habitat afin de limiter voire d'écarter les risques de conflit de voisinage, de maintenir des conditions de vie agréables pour chaque habitant

Soutenir des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants

Permettre l'accès aux communications numériques pour les habitants : prévoir au minimum la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique dans le cadre d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

P.A.D.D. - Orientations générales

3 – Adapter le développement aux besoins des habitants actuels et futurs



Commune de SAINT-LUMINE-DE -CLISSON

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

à l'échelle du BOURG
Janvier 2016

Adapter le développement aux besoins
des habitants actuels et futurs

Améliorer les conditions de déplacement,
en particulier les conditions d'accès aux coeurs de vie du bourg

- Traitement de voiries, d'entrées de bourg à réaliser
- Points névralgiques de circulation à traiter
- Réseau de cheminements "doux" à conserver
- Compléments de cheminements "doux" à envisager
- Parc de stationnement public existant
- Parc de stationnement à restructurer
- Promouvoir les modes de transports alternatifs
(transport en commun, transports scolaires, co-voiturage)
- Coeur de vie du centre-bourg avec ses commerces et services
autour de l'église et du croisement RD 117 / RD 58
- Site, équipement d'intérêt collectif du centre-bourg
(écoles, accueil périscolaire)
- Espace d'activités récréatives, sportives de plein air

Aménager et conserver des espaces d'intérêt collectif

- Possibilités d'extension des équipements scolaires et périscolaires
- Possibilités d'extension du pôle d'équipements publics
- Espace d'intérêt collectif, de promenade, de détente
pouvant recevoir des équipements publics légers



Echelle : 1/6 000

0 100 200 400 m

Accompagner le développement par une politique de déplacements conviviale

FICHE 12

Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg

Délester le bourg de flux de transit et gagner en convivialité

Il s'agit de soulager le bourg, notamment son centre, d'une partie du trafic routier de transit par :

- la réalisation de la nouvelle RD 117 au Sud du bourg,
- une politique d'incitation aux modes de déplacements "doux",
- Promouvoir l'aire de covoiturage aménagée près du complexe sportif,
- Favoriser les liaisons avec les gares ferroviaires de Gorges ou de Clisson,
- Encourager l'utilisation des transports scolaires.

Poursuivre le retraitement des entrées et traversées de bourg et sécuriser les déplacements

Il convient de :

- . **sur les principales artères routières du bourg** (route de la Maine, route de Clisson, route du Vignoble, rue de la Vendée ...) : conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables, faciliter les traversées de chaussée par les piétons et cycles, maintenir des espaces de circulation et de stationnement de manière à sécuriser les flux, notamment les déplacements piétonniers.
- . **sur des petites voies de quartiers ou du centre-bourg** : affirmer des cheminements "doux".

Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables :

- . qui assure l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg et les villages et hameaux en campagne,
- . qui desserve et intègre les futures opérations d'aménagement,
- . qui soit réalisé autant que ce peut 'en site propre' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adapté aux personnes à mobilité réduite,
- . qui assure la liaison entre les cheminements urbains avec le réseau développé en campagne

Aménager et conserver des espaces d'intérêt collectif

FICHE 13

Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

Préserver des possibilités d'extension des écoles et des équipements périscolaires ;

Conserver des possibilités de renforcement du pôle d'équipements publics sportifs ou récréatifs au Nord-Est du bourg (rue des Sports)

Permettre l'extension des capacités de traitement de la station de la Vérolière (localisée sur la commune de Saint-Hilaire-de-Clisson) et prévoir la requalification de la station d'épuration du Frêne

Poursuivre la réflexion sur l'éclairage public et le renouvellement du parc de manière à concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réduction de la consommation d'énergie.

P.A.D.D. - Orientations générales

4 - Préserver les conditions de maintien et de renforcement du tissu économique local

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

FICHE 14

Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques

Soutenir le tissu économique local existant :

- . ses activités artisanales et tertiaires,
- . ses activités touristiques (cf. fiche 18),
- . ses exploitations agricoles et viticoles (cf. fiche 17),
- . ses commerces et services de proximité, en priorité ceux localisés au cœur du bourg (cf. fiche 15).

Permettre le développement d'une zone d'activités complémentaires au Sud-Ouest du bourg, profitant du positionnement au carrefour des RD 117 et 56 et à proximité du tracé de la future RD 117 (liaison Clisson – A83), propice au transfert d'activités existantes ou à l'accueil de nouvelles entreprises dès lors que leur développement s'avère peu compatible avec des secteurs à dominante d'habitat.

Favoriser en conséquence la requalification de certains espaces situés au sein de la ZA de la Prairie (cf. fiche n°16)

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

FICHE 15

Soutenir les commerces et services de proximité

Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale reste limité ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée. Cependant, plusieurs orientations peuvent aider à soutenir le dynamisme des commerces et services de proximité rencontrés sur Saint-Lumine-de-Clisson.

- Favoriser l'accueil et le maintien d'une possible clientèle des commerces et des services du bourg, notamment du centre-bourg : privilégier l'apport d'habitants sur le bourg, notamment dans le centre-bourg.
cf. FICHES 6 et 7 (cf. orientations relatives au renouvellement urbain et aux possibilités de densification urbaine) ;
- Privilégier l'accueil de commerces ou de services complémentaires dans le centre-bourg afin d'en renforcer le tissu commercial ;
- Eviter la disparition ou le changement de destination de locaux commerciaux au sein du centre-bourg ;
- Poursuivre les efforts de retraitement d'espaces publics facilitant l'accès aux locaux commerciaux et améliorant l'attractivité des secteurs commerciaux par une recherche de convivialité :

Améliorer les conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de traitement de l'espace public.

cf. FICHE 12 (cf. orientations relatives à la convivialité du bourg)

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

FICHE 16

Repenser l'image et l'économie d'espace des secteurs d'activités économiques

Soutenir tout projet de revalorisation de la frange Est de la zone de la Prairie, ainsi que du site d'activité rue du Vignoble en entrée Ouest de l'agglomération.

Favoriser le retraitement de ces secteurs par la création de nouveaux îlots d'habitat ou d'activités (compatibles avec de l'habitat) intégrées au tissu urbain du bourg

Rendre possible la requalification de l'espace vitrine au devant du secteur d'activités de la Prairie
(le long de la rue de Clisson)

Optimiser les conditions de bon fonctionnement et garantir des perspectives de développement des activités économiques :

- . Maintenir des espaces tampons entre des secteurs d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;
- . Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques ;

Maintenir les conditions de développement des exploitations agricoles et viticoles

FICHE 17

Favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles et viticoles : prise en compte de l'espace et de l'économie agricoles et viticoles

- Exclure toute amplification du mitage de l'espace agricole (et viticole) par des constructions dispersées et isolées,
- Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles et viticoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et viticoles) par l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole et de la charte agricole et viticole de Loire-Atlantique.
(cf. relevé des exploitations agricoles et viticoles symbolisés par un cercle sur le document graphique du P.A.D.D.),
- Avoir un souci constant d'économie des terres nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations agricoles et viticoles existantes (en particulier des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée), qui se traduisent par une maîtrise du développement urbain (cf. fiches 6 à 8) et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles et viticoles localisées en périphérie du bourg et en campagne,
- Limiter sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg,
- Encadrer les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole (cf. fiche 9), ces possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prenant en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles et viticoles ;
- Admettre les potentialités de diversification des activités agricoles et viticoles permettant de soutenir ces exploitations, notamment à travers des initiatives de valorisation touristique dans les conditions fixées au PADD (cf. fiche 18) et au règlement, ou à travers les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (pour réalisation de gîtes, chambres d'hôtes...), dans le respect des règles en vigueur.

Soutenir les initiatives de valorisation touristique

FICHE 18

Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

- Favoriser le développement de chambres d'hôte, de gîtes ruraux, notamment par la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles et viticoles et avec souci d'une bonne intégration dans le paysage et dans la vie communale.
- Encourager le développements d'activités et d'équipements liés au tourisme sur la commune, la réalisation d'aménagements légers de loisirs et de promenade, notamment à proximité des cours d'eau (dont la Maine)
- Etoffer le réseau de cheminements de promenade et de randonnée sur la commune, et leur interconnexion, que ce soit sur le territoire communal ou en lien avec les communes riveraines
Encourager, par la même occasion, la mise en place de 'charte' favorisant le maintien de bonnes conditions de cohabitation entre promeneurs/randonneurs et exploitants.

