

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE (44)

ENQUÊTE PUBLIQUE

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME PAR DECLARATION DE PROJET
POUR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE CALIN**

TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CLISSON

4 OCTOBRE AU 5 NOVEMBRE 2018

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête prescrite par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2017
Arrêté d'ouverture d'enquête public de Mr le Maire de la Commune de Clisson n°2018/395
en date du 14 septembre 2018

DEUXIEME PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

PREAMBULE P2

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE P3
2. ASPECTS REGLEMENTAIRES P3
3. CONTENU ET QUALITE DU DOSSIER P4
4. INFORMATION DU PUBLIC P4
5. MANIFESTATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC P4
6. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA P5
7. AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR P8
8. CONCLUSIONS P10

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PREAMBULE

Désignée en qualité de commissaire enquêteur en date du 21 août 2018, par décision n°E18000203/44 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, j'ai procédé à l'enquête publique relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Clisson pour l'extension de la ZAC de Câlin

L'enquête s'est déroulée du jeudi 4 octobre au lundi 5 novembre 2018, en application de l'arrêté n°2018/395 d'ouverture d'enquête publique de Mr le Maire de la Commune de Clisson du 14 septembre 2018.

Elle a été menée dans les formes prescrites par les textes législatifs en vigueur, le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement.

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune a engagé une procédure de déclaration de projet portant sur l'extension de la zone de Câlin et impliquant une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs généraux poursuivis par cette procédure sont :

- la prise en compte de l'intérêt général du projet
- l'adaptation du zonage du Plan Local d'Urbanisme pour permettre cette expansion
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'adaptation réglementaire éventuelle, au regard des caractéristiques propres au projet d'intérêt général.

2 ASPECTS REGLEMENTAIRES

L'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires fixées par le code de l'environnement. Comme précisé dans la première partie du rapport le dossier d'enquête a respecté la composition et le contenu prévus par ces textes.

L'enquête a été officialisée par la délibération n°17.12.10 du conseil municipal en date du 14 décembre 2017.

L'insertion des avis d'enquête dans la presse légale a respecté les délais légaux.

L'affichage des avis d'enquête a été réglementaire par rapport au format (A2 sur fond jaune) et au délai de mise en place préalable à l'enquête.

Comme le prévoit la procédure de modification du PLU, la mairie a notifié le projet aux Personnes Publiques Associées (voir liste détaillée dans le compte-rendu de l'enquête).

3 CONTENU ET QUALITE DU DOSSIER

La qualité du dossier est à noter tant dans sa présentation que son contenu. La notice de présentation expose précisément et clairement les objectifs et motivations de cette déclaration de projet relative à l'extension de la zone de Câlin et impliquant une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Facile à lire et à comprendre ce dossier était accessible pour le public.

4 INFORMATION DU PUBLIC

Dans l'objectif d'une information conséquente du public l'accent a été mis sur une optimisation des moyens de communication :

- presse écrite : annonces légales à 2 reprises dans les 3 quotidiens les plus lus : Ouest-France, Presse-Océan et Hebdo Sèvre et Maine, nombre supérieur aux règles en vigueur de 2 quotidiens
- information dans le magazine de la commune Clisson Mag
- Internet avec un accès facile à la présentation du dossier et son téléchargement
- mise à disposition d'une adresse mail pour recueillir des observations relevée plusieurs fois par jour
- affichage de 5 avis d'enquête publique dont 4 à proximité du site et 1 sur le panneau d'affichage de la commune
- dossier complet en version papier mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie, avec disponibilité d'une pièce pour le consulter.

5 MANIFESTATIONS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai assuré trois permanences, à la mairie de Clisson les :

- jeudi 4 octobre de 9h à 12h15,
- samedi 20 octobre de 9h à 12h
- lundi 5 novembre de 14h à 17h.

Ces dates et horaires ont été choisis dans l'objectif de toucher un maximum de public, avec en particulier une permanence proposée le samedi.

Une salle facile d'accès avait été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour recevoir le public pour les permanences et les entretiens.

A la première permanence je n'ai reçu qu'une personne, laquelle venait se renseigner sur le projet dans l'objectif, en tant que commercial, de proposer ses services pour l'implantation des espaces commerciaux. Elle n'a pas souhaité déposer d'observations sur le registre d'enquête publique.

A la deuxième sept personnes se sont présentées. Elles avaient en commun de chercher des renseignements sur le contenu du projet et ses objectifs. Aucune n'a souhaité déposer d'observations voulant prendre connaissance plus en profondeur du projet, pour s'exprimer ultérieurement.

A La troisième huit personnes se sont présentées. Certaines n'avaient pas connaissance du dossier et souhaitaient être renseignées sur le contenu et les objectifs du projet. D'autres avaient consulté le dossier et recherchaient des compléments d'informations.

Huit observations ont été déposées sur le registre d'enquête publique. Douze mails ont été adressés sur l'adresse contact de la mairie et cinq courriers m'ont été transmis dont quatre à la dernière permanence. Sur ces 25 écrits, dont 2 émanant de la même personne, trois précisaient être favorables au projet et 8 défavorables.

Les observations du public ont fait état de préoccupations, suggestions et questionnements pratiquement toutes en lien avec le projet.

Il n'a pas été possible de connaître le nombre de consultations par Internet et de téléchargements du dossier, le système informatique de la mairie ne permettant pas cet enregistrement.

6 PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA

Bien que la prise en compte des réserves et demandes ne soit pas obligatoires, le maire de la commune de Clisson a fait part de propositions, en réponse à ces objections. Elles sont indiquées en italique sous chaque thème mis en gras :

➤ Réserves suite à l'examen conjoint de la déclaration de projet:

1. Compléter la démonstration de l'intérêt général du projet :

L'intérêt général du projet sera complété à la page 3 « Préambule » du dossier de présentation avec les éléments suivants approfondis :

- *le développement du pôle clissonnais et de la zone de Câlin participe à la mise en place d'une offre stratégique lisible à l'échelle du Pays :*

Conclusions et avis du commissaire enquêteur enquête publique mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Clisson pour l'extension de la ZAC de Câlin - Décembre 2018

- *le renforcement de la zone d'activités de Câlin organise le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints.*
- *le renforcement de la zone de Câlin sera génératrice d'emplois pour et sur le territoire*

2. Compléter le rapport avec un état des lieux de l'activité agricole sur la commune et la localisation des 4 sites d'activités au sein du parc du Pays

La page 5 du dossier de présentation sera complétée par un état des lieux de l'activité agricole sur la commune.

Sera insérée page 6 du dossier de présentation, en complément de la description des zones d'activités présentes sur le territoire la cartographie localisant les 4 sites d'activités au sein du parc du Pays

3. Compléter l'OAP :

- **sur la partie Est avec le marquage du front urbain et d'une ouverture de vue à préserver vers l'espace agricole**
- **remplacer « maraîchage » par « vignes » et retirer le caractère « bio » trop restrictif par rapport aux viticulteurs locaux.**
- **conserver environ 2 ha pour les cultures en vignes en zone A et conserver un chemin d'exploitation pour les viticulteurs**
- **interdire les cellules commerciales d'une surface de plancher inférieure à 500 m² et préciser que les élus souhaitent éviter par la suite les divisions de cellules.**

Les éléments suivants seront ajoutés aux OAP :

- *le front urbain et l'ouverture de vue à préserver seront ajoutés aux OAP,*
- *l'espace en maraichage représenté sur les OAP sera remplacé par un espace en vignes, et l'indication que 2 ha de vignes doivent être plantés sur le secteur sera faite,*
- *le chemin d'exploitation sera représenté,*
- *la mention du caractère « bio » sera retirée,*
- *une signalétique mettant en valeur le cru « Clisson » sera ajoutée*
- *le minimum de 300m² de surface de vente imposé en phase d'avant-projet, pour les cellules commerciales, passera à 500m²(surface de vente + autres surfaces intérieures). Il sera indiqué que la division de ces cellules n'est pas souhaitée.*
- *l'existence du chemin de randonnée pédestre sera représentée*
- *des liaisons douces seront mises en place sur le secteur.*

➤ **AVIS DE L'INAO ET DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

Réserves effectives à prendre en considération :

- **Que le projet préserve une surface d'au moins deux hectares de terres viticoles sur la parcelle n°19.**
- **Que ces terres soient exploitées par un viticulteur du secteur.**
- **Que le foncier soit rétrocédé au viticulteur qui en prendra l'exploitation au prix agricole de référence sur le secteur.**
- **Que les terres soient accessibles par des engins agricoles, le cas échéant la création d'un accès et tous travaux nécessaires à une bonne circulation des engins devront être réalisés et pris en charge par les promoteurs de la zone d'activité.**
- **Que, dans le cadre de l'aménagement de la route de Nantes, une signalétique mettant en valeur le cru « Clisson » soit mise en place en lien avec une bonne visibilité de la parcelle viticole depuis la route.**
- **Que la zone agricole soit exclusivement et entièrement réservée à l'activité agricole et ne comporte aucun équipement annexe de la zone d'activité de type bassin d'orage ou aire de stationnement. »**
- *modification des OAP en ajoutant des terres à cultiver en vignes pour atteindre les 2ha,*
- *mise en place d'une signalétique mettant en valeur le cru Clisson dès l'entrée de la zone.*
- *engagement de la commune à ne pas approuver la Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU sans l'assurance d'une reprise des vignes par un viticulteur local, par la preuve matérielle d'un engagement écrit (bail, acte...).*
- *impossibilité pour la mairie de s'engager quant à la rétrocession des vignes au futur viticulteur compte-tenu que ces terrains privés.*

➤ **AVIS DE LA COMMISSION « URBANISME » DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS**

Indication que l'extension du zonage à vocation économique de Fontaine Câlin portera à 39 ha les capacités d'urbanisation, superficie supérieure aux capacités offertes dans le cadre du SCoT (27 ha) pour le Pôle Clissonnais.

PROPOSITION de passer 8.6 ha de zone 1AUei (directement disponible à la construction) au niveau du Parc de Tabari en 2AUei (urbanisation à long terme nécessitant une procédure de modification du PLU) pour compenser les taux de foncier à vocation économique fixés par le SCoT.

➤ **CDPENAF Direction Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers s**

Avis défavorable pour les motifs suivants :

- **Réduction d'une protection AOC sur des terres qui présentent un enjeu en raison de leur grande valeur agronomique**
- **Classement de l'espace agricole en Zone AOC à maintenir**

Bien que l'avis de la CDPENAF soit un avis simple, ces remarques sont prises en compte. Le Maire rappelle que les terrains concernés ont subi un arrachage de leurs vignes et que la SAFER ne s'est pas opposée à leur vente à des propriétaires non agriculteurs.

Est confirmée la surface de vignes portée à au moins 2 ha.

6 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'analyse que j'ai effectué du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan local d'urbanisme de la commune de Clisson pour l'extension de la ZAC de Câlin, me permet d'affirmer qu'il s'agit, de mon point de vue, d'un projet d'intérêt général

Je lui confère cet intérêt général par ses nombreux atouts, qui touchent différents domaines, à savoir :

➤ **Renforcement de la ZAC De Câlin**

Cette extension va multiplier son attractivité :

- Implantation de nouvelles enseignes qui complètent l'offre commerciale rendant plus attractive la ZAC et profitant à celles déjà en place parce qu'attirant plus de clients
Vocation de l'extension mixte à caractère commerciale et tertiaire, élargissant les services apportés par une offre diversifiée et complémentaire
- Opportunité à saisir, parce que l'extension proposée est la seule possibilité d'agrandissement compte-tenu qu'il n'existe plus de terrains disponibles
- Prolongement de la ZAC la rendant plus accessible et attractive que d'en ouvrir une autre à un autre endroit de la ville

➤ **Aspects économiques**

Ce projet est un fort atout de développement économique :

- Création de 70 à 80 emplois, calcul établi par rapport au nombre de salariés nécessaires règlementairement en se basant sur les mètres carrés des cellules commerciales.

- Retombées économiques pour différents acteurs locaux, étant prévu un appel, dans une grande majorité, à des entreprises et savoir-faire locaux pour la réalisation des travaux de construction et d'aménagement du site (budget initial de 10 millions d'euros plus proche aujourd'hui de 14 millions)
- Projet entièrement financé par les porteurs du projet sur leurs fonds propres sans apports de la commune
- Recettes supplémentaires pour la commune apportées par les impôts fonciers et éventuellement la taxe sur les publicités extérieures qui peuvent donner plus d'aisance financière à la commune et permettre à d'autres projets de voir le jour

➤ **Prise en compte des besoins**

Ce projet répond aux besoins de la population de Clisson et de ses alentours :

- Nouvelles enseignes attendues permettant de répondre à des besoins identifiés par le SCOT, de rattraper la sous-représentativité dans l'équipement de :
 - la personne : 11% de PDM (contre 17% dans le 44)
 - la maison : 7% de PDM (contre 9% dans le 44)
- Prise en compte de l'augmentation de la population dans le territoire du Vignoble ces dernières années, dans un rayon de 15 minutes de déplacements par rapport à Clisson, induisant de nouveaux besoins
- Limitation des déplacements vers les grands centres commerciaux, les enseignes recherchées étant sur place, solution pouvant diminuer les problèmes de circulation du périphérique nantais et de pollution qui en découle.
- Satisfaction donnée à des enseignes qui ne peuvent s'implanter sur Clisson faute de place.

➤ **Non concurrence avec le centre-ville**

Une attention particulière est portée sur les mesures à mettre en place pour éviter la concurrence avec les commerces du centre-ville.

- Réflexion intégrée au projet
- Mesures prises pour un équilibre commercial entre la zone d'activité de Câlin et le centre-ville dans le but de limiter leur concurrence notamment :
 - cellules commerciales avec une superficie supérieure à 500 m² dont un minimum de 300 m² de surface de vente
 - non division des cellules
 - activités différentes des commerces implantés en centre-ville

➤ **Aspects architecturaux**

L'aménagement proposé donne une identité au secteur :

- Démarche qualitative visant à assurer une parfaite insertion des bâtiments dans l'environnement proche
- Implantation de cellules plus modernes, dans un environnement paysagé
- Prise en compte de l'embellissement de l'entrée de ville
- Extension se situant dans le prolongement sans coupure s'inscrivant harmonieusement dans le secteur
- Remise en vigne de terrains en friche, enclavés, ni entretenus ni exploités et ayant perdu leur vocation agricole originelle
- Terrain vierge, n'entraînant ni expropriation, ni destruction d'habitats
- Requalification paysagère de l'entrée de ville, avec des parcelles de vigne, vecteur d'identité parce que donnant du cachet à cette entrée de ville.
- Vigilance portée à l'aspect architectural des dits bâtiments

➤ **Elaboration du projet**

Ce projet a bénéficié d'une ample concertation :

- Grande préparation en amont du projet
- Nombreuses et larges concertations extérieurs préalables
- Etude préalable approfondie menée par le CAUE
- Projet porté par des acteurs économiques locaux implantés sur Clisson depuis plusieurs années et ayant une bonne connaissance de la commune et du territoire
- Intérêts communs entre la mairie et les porteurs du projet : valorisation de la ville en la rendant plus attractive et multiplication des services offerts aux habitants et au territoire

➤ **Engagements de la commune**

La commune offre des garanties :

- Engagement à ne pas approuver le dossier de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU sans avoir l'assurance d'une replantation de 2ha en vigne.
- Vigilance sur la qualité et l'insertion dans l'environnement des nouvelles enseignes, en veillant à ne pas créer ou accentuer de pollution visuelle, rendu possible par la demande d'autorisation auprès de la mairie pour toute nouvelle installation d'enseigne

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de l'enquête publique, je considère que son déroulement a respecté la procédure réglementaire.

Au vu :

- d'un dossier précis, complet et réglementaire, pouvant être consulté dans de bonnes conditions tant dans sa version papier qu'électronique,
- d'une étude exhaustive du dossier,
- de la visite du site concerné, des zones d'activités commerciales voisines et du centre-ville
- de la réunion et des échanges qui ont suivis avec Mr Bonnet maire de la commune de Clisson, Mr Bellanger conseiller délégué à l'urbanisme et Melle Gousset chargée d'étude urbanisme-cadre de vie en charge du dossier
- d'une participation importante du public, avec beaucoup d'expression écrite
- des entretiens avec Mr Ploquin et Mr Batardière les deux porteurs privés du projet et de Mr Vega président de l'ACAC
- du déroulement satisfaisant de l'enquête publique, son organisation et sa publicité, dans le respect de la législation en vigueur,
- des réponses fournies par la commune aux observations du public et questions du commissaire enquêteur, satisfaisantes parce qu'apportant des informations complémentaires enrichissant le dossier et qui ont été reprises dans le compte-rendu de l'enquête
- des arguments avancés par le public défavorables au projet, qui ne remettent pas en cause l'intérêt général du projet et ni sa faisabilité.
- des avis majoritairement favorables des PPA, des réserves émises ne faisant pas obstacle au projet et prises en compte par la commune, en y apportant des réponses concrètes sur lesquelles elle s'est engagée

Je considère que les habitants de la commune de Clisson ont été bien informés de l'ouverture de l'enquête. Ils ont eu de nombreuses possibilités de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer grâce à :

- à la communication de l'ouverture de l'enquête et son organisation par voie de presse, et d'affichage,
- à la consultation aisée du dossier papier aux heures d'ouverture

- à la consultation aisée sans limitation horaire sur le site de la mairie
- aux nombreuses possibilités de contacts avec moi par courrier, mail, et dans le cadre des permanences

Je considère, m'appuyant sur les atouts que représente de mon point de vue ce projet, tels que je les ai déclinés chapitre 6, page 8 que l'extension de la Zone d'activités de Câlin va dans **le sens de l'intérêt général de la commune de Clisson**, de ses habitants et des communes voisines.

Aussi j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Clisson pour l'extension de la ZAC de Câlin.

Fait à Mûrs-Erigné, le 1^{er} décembre 2018

Le commissaire enquêteur

Christine Hivert

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christine Hivert', written over a horizontal line.