VILLE DE CLISSON

Liste des délibérations et des décisions affichées le 10 juillet 2025

06/2025

CONSEIL MUNICIPAL
du 9 juillet 2025

ELUS	Présent	Donne procuration à	Absent	Commentaires
LUNEAU Laurence	X			
BONNET Xavier	X			
PEULVEY Christian	X			
JOUSSET Véronique	X			
PAYEN Benoît	X			
CARRE Marie-Gabrielle	X			
BRETAUDEAU Philippe	X			
LEROY Anne	X			
BELLANGER Bernard	X			
POILANE Dominique	X			
ELAIN Blandine	X			
MALDELAR Laurent		POILANE Dominique		
LANDREAU Jean-Pierre	X			
BUTRUILLE Christophe		BRETAUDEAU Philippe		
AMIAUD Christelle	X			
MARY Patricia		ELAIN Blandine		
PIROIS Alexia	X			
SANCHEZ Sonia	X			
BLANLOEIL Séverine	X			
HAY Thomas	X			**Secrétaire de séance**
PAQUEREAU Cyrille	X			
BAILLIARD Marie-Claude		LUNEAU Laurence		
BACHER Lamia	X			
BESSON Yvonnick	X			
MIGNOTTE Yves		DEUDE Muriel		
BETSCHART Eric	X			
DEUDE Muriel	X			
MORIZUR Thibault	X			
ROMI Gaëlle	X			
Nombre de membres en exercice 29	24 présents	5 procurations	0	

N° de délibération	Sujet	Nombre de votants	DECISION		
			POUR	CONTRE	ABSTENTIONS
25.07.10	Révision générale du plan local d'urbanisme – approbation	29	22	7	
25.07.11	Révision générale du plan local d'urbanisme – instauration du droit de préemption urbain renforcé – approbation	29	28	1	
25.07.12	Révision générale du plan local d'urbanisme – instauration du permis de démolir – approbation	29	29		
25.07.13	Révision générale du plan local d'urbanisme – instauration des déclarations préalables pour l'édification de clôtures – approbation	29	29		

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf juillet à dix-neuf heures trente, les membres du Conseil municipal se sont réunis, après avoir été dûment convoqués le 3 juillet, à Clisson, à la salle du Cercle Olivier de Clisson, en séance publique, sous la présidence de **Madame Laurence Luneau, Maire**.

Le Maire ayant ouvert la séance, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à la nomination d'un secrétaire (Monsieur Hay).

Elle énonce les différents pouvoirs.

Au regard du courriel envoyé par Madame Bacher à Madame le Maire, à la veille de ce Conseil municipal, Madame le Maire répond à sa demande de subventions au titre de fonds exceptionnels en faveur de l'association HuSoMe et de l'UNICEF en ces termes :

"Votre demande ne peut pas être traitée sérieusement dans des délais imposés. Vous connaissez les règles. Tout ajout à l'ordre du jour nécessite la transmission anticipée auprès des services. Ce qui nécessitera ensuite une concertation préalable et la rédaction d'une délibération. À ce jour, aucune de ces conditions ne sont réunies. Sur le fond, je ne remets absolument pas en question l'importance des causes évoquées. Mais l'émotion ne dispense pas de rigueur et le recours à des associations extérieures, aussi respectables soient-elles, doit s'inscrire dans une politique cohérente, claire et partagée. À ce jour, vous ne répondez ni aux critères de ses choix, ni à la réalité budgétaire, ni à la mobilisation locale que vous demandez dans le cadre d'un engagement de la Commune. Quant à votre argument d'un soutien citoyen nombreux mais anonymes, vous comprendrez qu'il ne constitue pas une base recevable pour engager des fonds publics. Par conséquent, si votre démarche est sincère, je vous invite à respecter les règles démocratiques et le fonctionnement de ce Conseil. Je vous remercie."

× × ×

➢ *Étude et vote du procès-verbal de la séance du 16 juin 2025,*

Sans autres observations, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

***

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT

Délibération n°25.07.10

URBANISME
Plan local d'urbanisme

- ***Révision générale du plan local d'urbanisme – approbation***

Rapporteur : Monsieur Bonnet.

Madame le Maire expose les faits.

Par délibération en date du 17 décembre 2020, le Conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune, approuvé le 27 janvier 2011.

Il est rappelé que par délibération du Conseil municipal en date du 4 juillet 2024, la Commune a arrêté le projet de PLU révisé et a procédé au bilan de la concertation. Il est précisé que les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées pour avis sur le contenu du projet de PLU entre le 31 juillet 2024 et le 31 octobre 2024. Enfin, une enquête publique a été organisée du 31 mars au 2 mai 2025 inclus, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°2025/051 en date du 3 mars 2025.

Suite au rapport du commissaire-enquêteur relatif à l'enquête publique et à ses conclusions, des modifications ont été apportées au projet de plan local d'urbanisme.

Il est précisé que ces modifications, reprises dans la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil municipal d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'annexé.

Après avoir entendu cet exposé,

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les articles L.153-21 et suivants, R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU le schéma de cohérence territorial du Pays du vignoble nantais approuvé le 29 juin 2015,

VU le plan local d'urbanisme, approuvé le 27 janvier 2011, ayant fait l'objet de neuf modifications et de quatre révisions simplifiées par les délibérations en date des 24 février 2011, 20 septembre 2012, 28 mars 2013, 27 juin 2013, 29 janvier 2015, 29 septembre 2016, 23 mai 2019 et 16 décembre 2021, ainsi que d'une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU approuvée le 17 janvier 2019,

VU la délibération n°20.12.17 du Conseil municipal en date du 17 décembre 2020 relative à la prescription de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune et fixant les modalités de concertation,

VU la délibération n°23.05.01 du Conseil municipal en date du 11 mai 2023 relative au débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

VU la délibération n°24.03.02 du Conseil municipal en date du 28 mars 2024 relative au second débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

VU la délibération n°24.07.03 du Conseil municipal en date du 4 juillet 2024 relative à l'arrêt de projet du plan local d'urbanisme de la Commune et au bilan de la concertation,

VU l'avis de l'autorité organisatrice des transports en date du 8 juillet 2024,

VU les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) et consultées après la transmission du projet de PLU arrêté,

VU l'avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) au titre de l'évaluation environnementale en date du 4 novembre 2024,

VU l'avis émis par la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 28 octobre 2024,

VU l'arrêté municipal n°2025/051 en date du 3 mars 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal,

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur relatifs à l'enquête publique en date du 30 mai 2025,

VU la note explicative de synthèse annexée à la délibération présentant les modifications apportées au projet arrêté le 4 juillet 2024,

CONSIDERANT que les adaptations apportées au projet de PLU répondent aux avis des personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'au rapport et aux conclusions du commissaire-enquêteur,

CONSIDERANT que les modifications, rappelées ci-dessus et précisées dans la note explicative de synthèse annexée à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré,
À la majorité (22 votes pour et 7 votes contre),

APPROUVE le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DONNE tous pouvoirs à Madame le Maire pour signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, à Monsieur le Président du Pays du vignoble nantais et à Monsieur le Président de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Débat

Monsieur Bonnet présente Mesdames MOUCELIN et HEUDE du Cabinet Auddicé qui a accompagné la collectivité tout au long de ce travail de révision générale du PLU.

Il rappelle les principales pièces de ce PLU : le PADD, le règlement écrit, le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il présente le calendrier de la procédure de révision générale du PLU :

Il explique, concernant la phase 1 (diagnostic), qu'il s'agissait de dresser un portrait du territoire selon plusieurs thématiques : urbaine, écologique, architecturale, patrimoniale, les déplacements et les servitudes.

Concernant le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), il explique qu'il s'agit de l'ambition des élus pour le territoire (document politique) sur plus de 10 ans.

Il rappelle que le dernier PLU a été approuvé en 2011.

Il explique que les intentions politiques exprimées dans le PADD ont été traduites au travers d'un règlement écrit et graphique à travers un plan de zonage.

Il informe que la phase administrative est terminée depuis quelques mois. Elle consistait à soumettre un projet abouti pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) que sont la Communauté d'agglomération, le Département, les services de l'État ... et à la population par le biais de l'enquête publique.

Il indique que cette phase administrative s'est clôturée par une enquête publique auprès de la population en lien avec un commissaire-enquêteur désigné qui a pu recueillir les avis des administrés.

Il définit les pièces constitutives du dossier de révision générale du PLU : le PADD. Il rappelle qu'il a été débattu en 2024 et est constitué de 3 grands axes : la solidarité (liée à la multipolarité, l'habitat, la mobilité), la résilience (permettant d'avoir une situation géographique avantageuse, un développement économique équilibré, des connexions et des infrastructures et des équipements) et le bien vivre (lié au patrimoine, au plaisir, à la nature et à la détente). Il indique que ces 3 axes doivent permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'apporter à l'ensemble de la population un cadre de vie agréable.

Il informe que 4 projections d'évolution du nombre d'habitants ont été émises et que parmi ces 4 projections, le scénario 3 a été retenu. Ainsi il a été projeté un taux de croissance de 1,10%/an, soit environ 8 750 habitants en 2034 (ce scénario correspond aux objectifs en logements fixés par le Programme Local de l'Habitat de Clisson Sèvre et Maine Agglo).

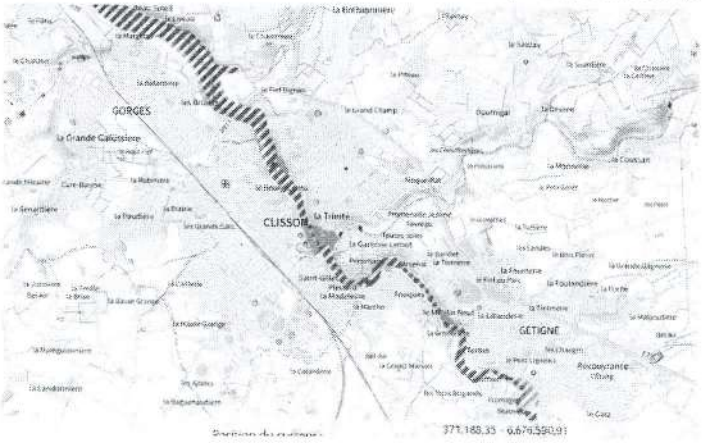
Il explique que pour accueillir ces nouveaux habitants, le modèle d'habitat va évoluer. Il rappelle qu'il évolue déjà dans le cadre du renouvellement urbain au travers notamment de l'écoquartier et de quelques opérations en centre-ville. Il indique qu'il est impératif de limiter la consommation foncière pour permettre l'accueil de nouvelles populations.

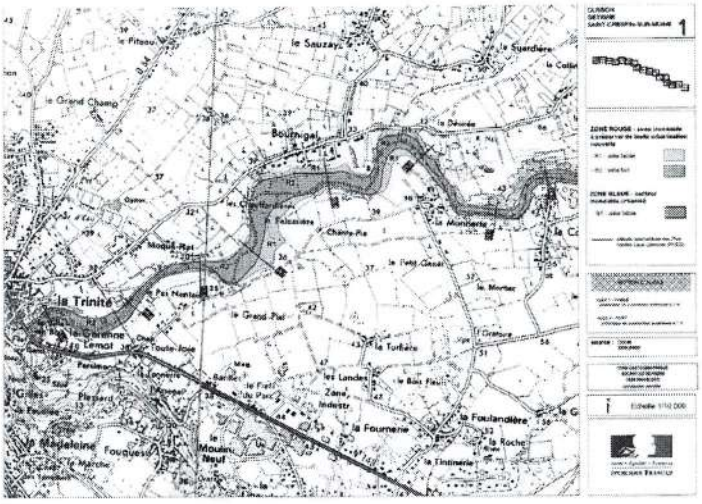
Pour modérer la consommation foncière, il indique qu'il est prévu de :

- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain (identification des parcelles pour de futurs logements).
- Présenter des densités différenciées, adaptées au contexte urbain et à la desserte en transport en commun (densification autour de la gare autour de 60 logements par hectare, tandis que l'on aurait une densification de 41 logements par hectare en extension urbaine).
- Viser une consommation maximale en extension urbaine de moins 5 ha pour répondre aux besoins à l'échelle de la commune.

Il définit les documents réglementaires qui s'imposent au PLU : le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Il explique que ce PPRI impose de ne pas construire d'habitations en zone inondable.

Il indique qu'il y a pour Clisson, celui de la Sèvre Nantaise (en cours de révision, 1ère carte ci-dessous) et celui de la Moine (2ème carte ci-dessous) :

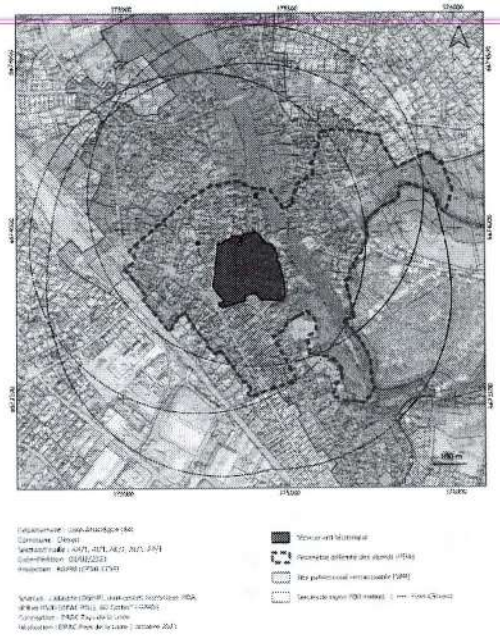




Il évoque une autre servitude : l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il rappelle que l'AVAP a été validée sous le précédent mandat. Il explique que toute demande de document d'urbanisme sur le périmètre délimité des abords pourra faire l'objet de contraintes de la part des Bâtiments de France.

Château (restes) et remparts - Clisson (44)

Monument historique classé par arrêté du 13 août 1924



Il rappelle que sur Clisson, il y a 2 Zones d'Aménagement Concerté : une sur Tabari et une autre sur le Champ de foire. Concernant la zone de Tabari, il informe qu'une partie de cette zone était destinée à être urbanisée mais que cette urbanisation ne se fera pas en raison de la présence de zones humides.

Concernant le règlement écrit, il indique que la zone urbaine est classée en plusieurs secteurs :

-Le secteur Ua, correspondant au tissu urbain ancien à caractère central avec de nombreux services et à l'habitat dense (notamment le centre-ville).

-Le secteur Ub correspondant à l'extension urbaine de la ville.

-Le secteur Uh, qui correspond aux villages de taille importante, à proximité du bourg.

-Le secteur Uz qui correspond aux extensions urbaines où l'intensité urbaine est plus importante (type écoquartier). Il peut être composé de sous-secteurs en fonction des hauteurs et de la densité.

Outre la partie "habitat", il définit le secteur Uec qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités commerciales et tertiaires qui est composé de trois sous-secteurs :

-Uec1 : ayant vocation à accueillir des activités commerciales et tertiaires de proximité.

-Uec2 : à proximité du tissu pavillonnaire et au droit de la zone Uei qui peut accueillir de l'industrie dans la mesure où elle ne génère pas de nuisances incompatibles.

-Uec3 : à proximité des zones de loisirs et en interface avec la zone agricole accueillant des activités économiques qui n'ont pas de vocation "loisirs".

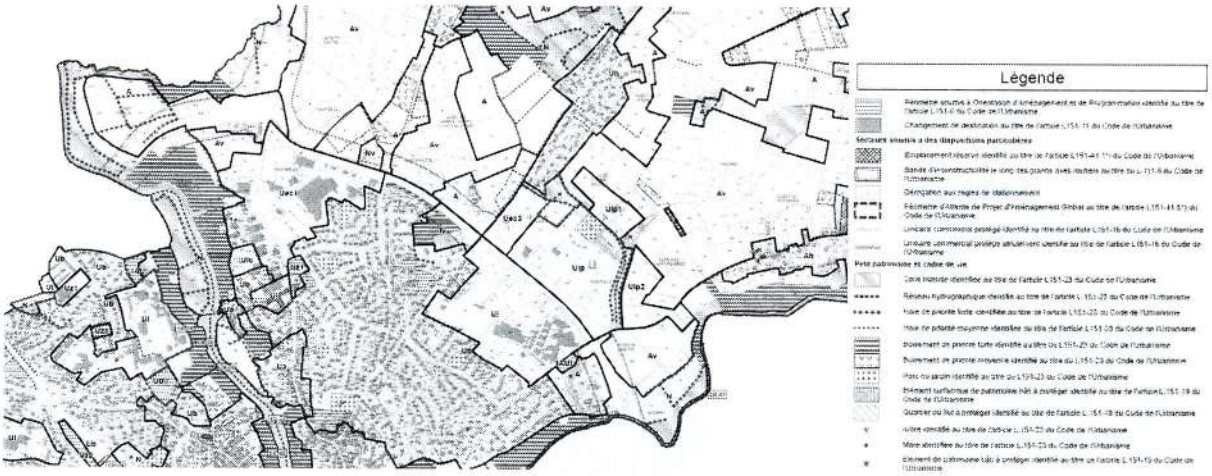
Il présente le secteur Uei qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités industrielles.

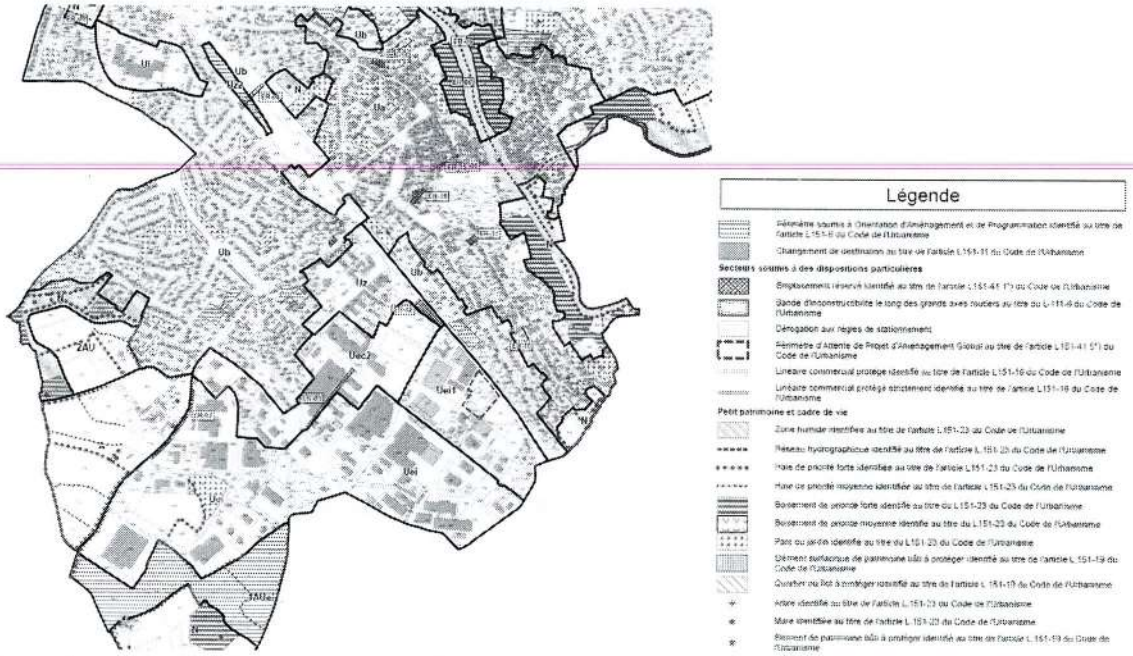
Il évoque le secteur Ul qui correspond à des enclaves et au prolongement du tissu pavillonnaire, à vocation principale d'équipements et de services qui ne sont pas en lien avec l'activité touristique ou économique pouvant concurrencer le centre-bourg.

Il est composé des sous-secteurs :

- secteur à vocation de loisirs et d'hébergement touristique : Ulc.
- secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités de loisirs : le sous-secteur Ulp (anciennement désigné Ulf, "f" pour festival).
- secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités de loisirs limitées, où la constructibilité est contrainte : le sous-secteur Ulp1.
- secteur particulier ayant vocation à accueillir les activités très limitantes où les constructions générant de l'emprise au sol sont interdites : le sous-secteur Ulp2.

Il présente le règlement graphique pour la partie nord puis sud de la Ville qui suit :





Il indique quelles sont les particularités réglementaires des zones Ub et Uh :

- Destination mixte (habitat, activités), à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (industries, artisanat notamment).
- La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les combles pouvant être aménagés sur un niveau correspondant ainsi à R+1+combles.
- L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.
- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 3 mètres.
- Les dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles et thématiques.

Il indique quelles sont les particularités réglementaires de la zone Ul et plus particulièrement de la zone Ulp :

- Elle est délimitée au droit de l'emprise actuelle du festival.
- L'emprise au sol des constructions y est limitée :
  - En secteur Ulp, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.
  - En secteur Ulp1, l'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 40 m² par unité foncière.
  - En secteur Ulp2, les constructions et aménagements générant de l'emprise au sol sont interdits.
- La hauteur des constructions également :
  - En secteur Ulp, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas aux installations artistiques.
  - En secteur Ulp1, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

Concernant les particularités réglementaires des secteurs Uei, Uec et Ul, il indique que les hauteurs des nouvelles constructions n'ont pas changé, excepté pour les secteurs qui suivent :

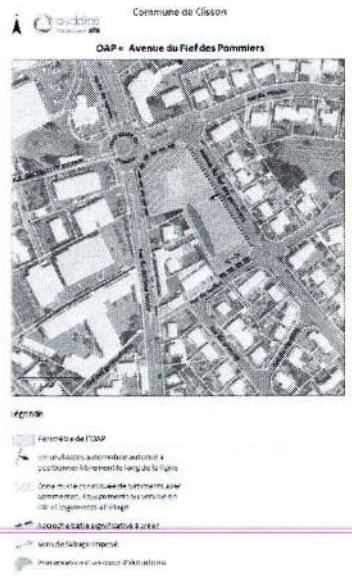
- En secteurs Uec3 et Ul, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En secteur Uei1, la hauteur des constructions nouvelles ne peut pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

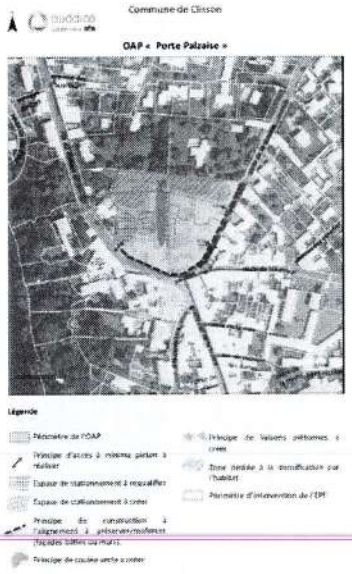
Concernant les particularités réglementaires des secteurs Uz, il les présente :

- En secteur Uz, la hauteur des constructions ne peut excéder :
  - Pour les habitations : 12,5 m du sol naturel à l'égout.
  - Pour les autres destinations : 15 m du sol naturel à l'égout.
- En secteur Uz1, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En secteur Uz2, la hauteur des constructions ne peut excéder 9,5 m du sol naturel à l'égout.

Il évoque les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et distingue les OAP sectorielles et thématiques (au nombre de 2). Il les définit comme étant des secteurs de la ville où il a été identifié, avec le cabinet AUDDICE, des potentiels de constructions sur des parcelles sur lesquelles se trouvent plusieurs propriétaires. Il indique que l'objectif de cette OAP est de créer un aménagement harmonieux. Il ajoute que les OAP permettent aussi de figer certaines choses par exemple la préservation d'arbres qui ne peuvent être abattus que sur présentation de justificatifs.

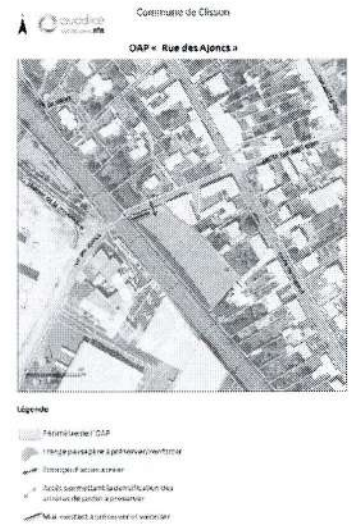
Il présente quelques OAP :

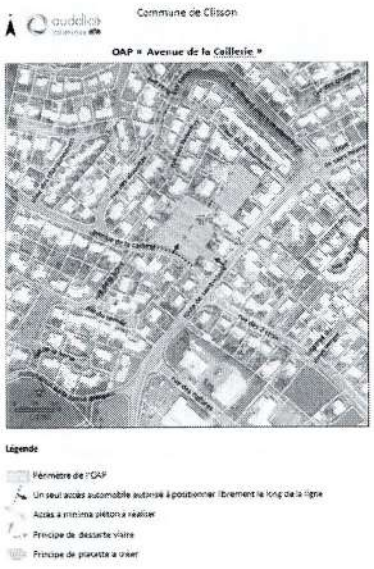




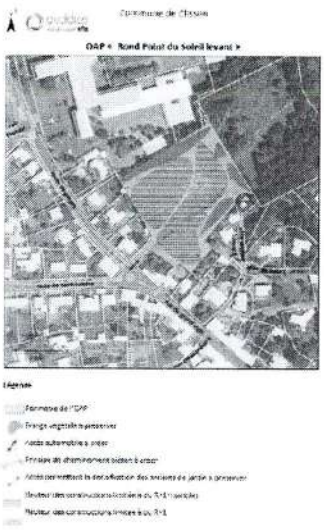
Sur l'OAP de l'avenue du fief des pommiers, il est prévu l'extension du pôle médical, des logements sociaux et de l'habitat "classique". Il indique qu'un compromis a été signé avec le propriétaire actuel, il y a 1 an et demi. Concernant l'OAP "Porte Palzaise", il rappelle que c'est l'établissement public foncier de Loire Atlantique qui est chargé de récupérer le foncier pour le compte de la commune. Il indique que le nombre d'accès est limité pour éviter les impacts sur la voirie urbaine.

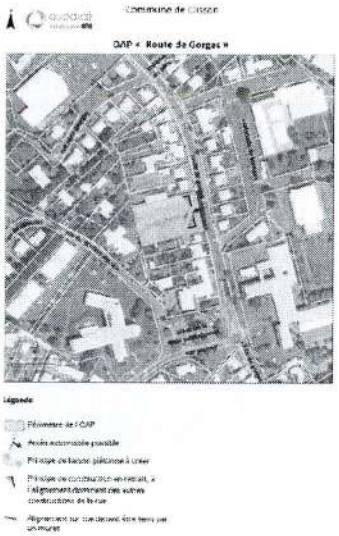
Sur les OAP "rue des ajoncs", "avenue de la "caillerie", "rue des rosiers" et "route de Saint-Lumine", il est prévu de l'habitat. Il rappelle que sur chaque OAP, il est prévu un certain nombre de logements en fonction de la densité.



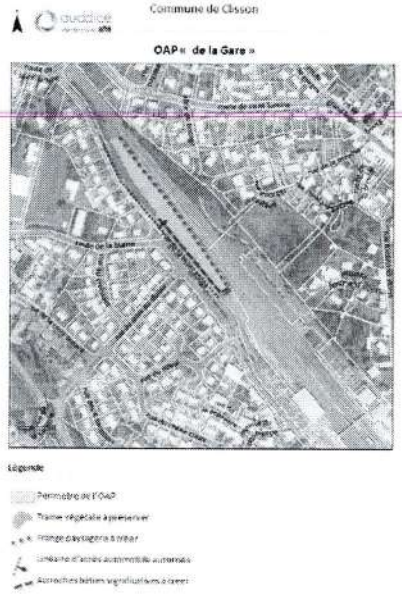


Sur l'OAP "rond-point du soleil levant", il prévoit des hauteurs de construction différentes. Sur l'OAP "route de Gorges", à proximité du centre routier départemental, il est prévu des logements sociaux et un possible agrandissement du pôle médical.

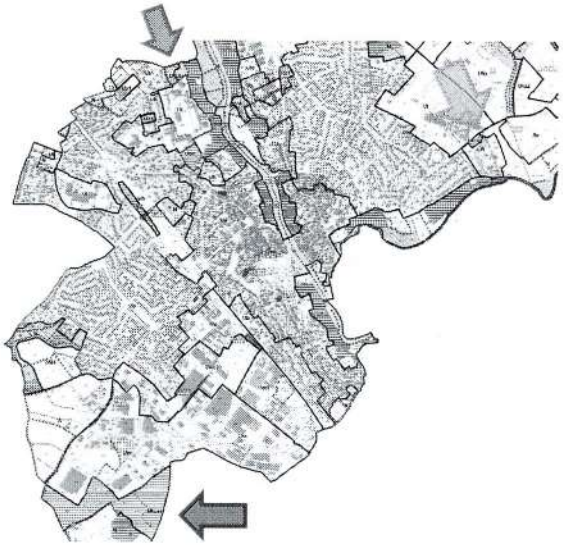




Sur l'OAP de la gare, il est prévu de préserver l'espace végétal existant et d'y installer des activités tertiaires.

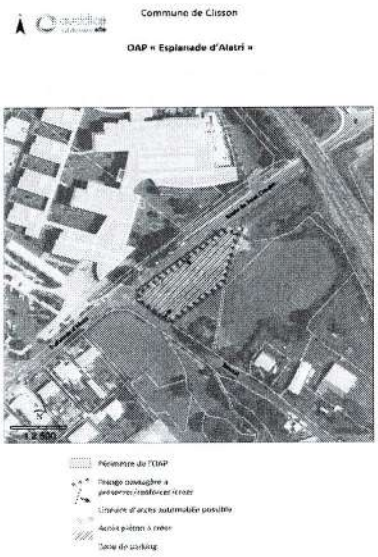


Il présente les zones à urbaniser : 1AUei et 1AUl telles qu'elles apparaissent ci-dessous par des flèches (parties hachurées en rouge) :



-Le secteur 1AUei correspond à un secteur à urbaniser à vocation économique (6 à 8 hectares), en lien avec Clisson Sèvre et Maine Agglo (CSMA). Il est situé dans le prolongement de la zone d'activité économique à vocation industrielle Uei qui existe Parc de Tabari. Il a pour objectif de favoriser le développement des entreprises existantes et de permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter. Il est recouvert par l'orientation d'aménagement et de programmation "Parc de Tabari" (cf. flèche violette).

-Le secteur 1AUl correspond à un secteur à vocation principale d'équipements complémentaires, en lien avec le pôle enfance notamment (cf. flèche verte), de service public et d'intérêts collectifs (création d'un parking cf. flèche bleue).



Concernant les secteurs classés A et N, il indique qu'il y a plusieurs sous-secteurs.

Il indique que la partie agricole de Clisson se situe notamment au Sud de la ville (du côté de la route de Saint-Hilaire). Il définit le secteur A par la présence de terrains cultivés ou non et par la présence de quelques constructions en lien avec les exploitations agricoles.

Il ajoute qu'ont été délimité ce qu'on appelle des STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées), ayant pour vocation de l'habitat, regroupant ainsi tous les villages (Brebionnière, le Piteau, La Suardière, Bournigal, La Dourie, le Sauzay), ayant plus d'une quarantaine de constructions (secteur Ah) et des secteurs destinés au stationnement de caravanes (secteur Ac).

Il fait remarquer que le village de l'Epinay est par contre classé en zone agricole, sans possibilité de faire de nouvelles constructions.

Pour la zone N (zone naturelle et forestière), il évoque un sous-secteur à vocation d'accueil des gens du voyage : Nv.

Concernant les secteurs A et N (à l'exception du secteur Ah), il informe qu'il est possible de faire une annexe sous condition : ne pas dépasser 40 m². Il indique qu'il est possible de faire une extension de l'habitation selon un pourcentage de la surface existante qui autorise quelques mètres carrés supplémentaires.

Pour le secteur Ah, il indique que l'emprise au sol ne devra pas dépasser 350 m².

Pour le secteur Nv, il limite à 40 m² par unité foncière les possibilités d'extension.

Il évoque les 2 orientations d'aménagement thématiques (une sur les continuités écologiques et une sur la densification). Il indique que ces 2 orientations permettront à chacun des porteurs de projets d'être en en compatibilité avec les dispositions du PLU. Il indique que cela rentre dans le cadre de la pédagogie dans la mesure où l'on indique comment aménager en densifiant et tout en préservant finalement les trames vertes et bleues de la Commune.

Monsieur Landreau demande quelle différence y a-t-il entre les secteurs classés Ac (destinés au stationnement de caravanes) et Nv (destinés à l'accueil des gens du voyage).

Madame Moucelin explique que sur le secteur Ac sont installés des gens du voyage sédentarisés sur le territoire communal depuis de nombreuses années tandis que sur le secteur Nv, il s'agit davantage d'une occupation temporaire.

Madame Bacher demande à Madame Moucelin si les jugements de 5 procès liés à un contentieux avec la Ville ont été reçus.

Madame Moucelin confirme cela et indique que ces jugements ont été rendus sur le PLU actuel, au regard du droit en vigueur au moment de son élaboration.

Madame Bacher demande si Madame Moucelin a été informée que le procès de 2023 a été gagné.

Madame Moucelin confirme cela.

Madame Romi s'exprime en ces termes :

"J'ai lu le rapport de présentation sur le volet justification, évaluation environnementale qui est aussi à l'approbation et je vois plusieurs points qui ne correspondent pas à la carte graphique ou au règlement et donc je voulais avoir des précisions. À la page 49 de ce rapport de présentation sur l'OAP du Fief des pommiers, il est écrit que les arbres seraient préservés. Concernant le document "OAP du Fief des pommiers", du côté de la zone Calin, il n'est pas écrit que les arbres seraient préservés, mais que l'on garderait un espace d'îlot de fraîcheur. Ce n'est pas la même chose. Page 102, dans la justification de l'extension urbaine de la grande pièce, il a été laissé 1 AUh au lieu du 2AU. À la page 111, il y a eu aussi plusieurs erreurs puisqu'effectivement, au regard de ce que vous venez de dire, Monsieur Bonnet, l'Epinay est identifié comme Ah c'est à dire un village et au vu de la demande de l'État, il devient un hameau mais il est maintenu comme village et de la même manière, le village du Piteau qui lui n'est plus un village mais est passé en zone urbaine et est toujours mis comme village Ah. Ce sont des erreurs. Voilà c'est pour la meilleure compréhension puisque du coup dans la carte graphique ce n'est pas le cas donc cela peut créer des confusions. Page 149, la carte des zones humides n'est pas à jour, elle n'intègre pas les études complémentaires de janvier 2025 qui ont été réalisées sur les OAP de Klettgau et du parking Alatri. On remarque aussi sur cette carte que toutes les zones humides identifiées sont en zone A ou N, sauf celles qui sont situées sur le site désormais Ulp du Hellfest. Cela m'interroge sur le maintien au niveau des zones humides de la zone Ulp et par le passage en zone A ou N autour des zones humides comme c'est le cas dans tout le reste de la carte graphique. Page 160 sur le bilan des surfaces, par rapport à 2011, vous justifiez une plus grande surface naturelle, notamment en incluant la zone de la haute grange comme zone N, alors qu'elle était en zone A jusqu'en 2011. Or la carte graphique dit le contraire, elle l'a maintenu en zone A donc si c'est la carte graphique qui fait foi, l'augmentation de la zone naturelle que vous évoquez n'est pas aussi effective, donc quelle est la surface en moins ? Page 177, il y a une mise à jour de la liste des éléments de patrimoine bâti qui sont à protéger. Il est dommage que cela n'ait pas été fait également pour le patrimoine végétal, notamment les arbres identifiés en dehors du SPR sur la carte graphique, même si leur protection perdure dans le SPR, ils ne sont plus visibles sur la carte graphique. Et je trouve cela dommage. Sur la carte graphique que vous avez montrée tout à l'heure, il y a des éléments de patrimoine bâti à protéger, à identifier au titre de l'article L.151-19 [du code de l'urbanisme] qui est plutôt sur le volet paysager. Et pourquoi cela n'a pas été utilisé au titre paysager pour les espaces arborés ? Donc l'article L.151-19 qui est utilisé pour préserver les éléments paysagers n'est utilisé que pour préserver les éléments du patrimoine bâti et des quartiers des îlots dans le nouveau PLU, notamment à proximité de la Moine et de la Sèvre, mais jamais pour préserver des arbres isolés ou des alignements d'arbres au titre du paysage, alors que ces éléments paysagers à préserver étaient très bien identifiés dans le PLU actuel. Pourquoi ?

Et pour finir, les arbres qui étaient identifiés en zone SPR ne le sont plus. Donc on sait que le SPR prévaut mais que, c'est beaucoup moins lisible pour les habitants qui ne voient plus les arbres protégés au niveau du SPR.

Enfin, le zonage Ulp n'est pas clairement identifié, il se superpose avec les haies et les boisements. On ne sait pas très bien où il s'arrête. Et cela avait fait l'objet d'une demande, je pense, des services de l'État de clarifier le trait. Merci."

Madame Moucelin confirme ces quelques incohérences.

Concernant les zones humides, elle indique qu'elles ne sont pas forcément en zone agricole, naturelle mais confirme qu'elles sont bien répertoriées au plan de zonage et bien identifiées qu'elles soient en zone urbaine, agricole, naturelle ou à urbaniser. Elle indique qu'il n'y en a pas en zone urbanisée et que cela ne change pas la réglementation qui s'applique, soit en l'espèce, l'article du règlement écrit propre aux zones humides quel que soit le zonage.

Par rapport aux différences de surface qu'il y a sur le plan de zonage avant et le plan de zonage après la mise à jour, elle fait remarquer qu'il y a globalement une augmentation de la zone urbaine liée à la réalisation de lotissements. Par rapport au PLU ancien, elle indique qu'il y a eu une diminution de la zone urbanisée puisqu'il y a eu beaucoup de secteurs à urbaniser qui ont été enlevés de ce PLU. Elle indique que la zone 2AU n'était pas à l'arrêt de projet puisqu'elle est ressortie de l'étude des avis des PPA et des administrés.

Sur les zones agricoles, elle confirme qu'il y a bien une diminution des zones A qui s'est faite, notamment au profit en partie des zones naturelles.

Elle évoque la redéfinition de secteurs qui a pu modifier cela (le secteur Ulp notamment), mais qui circonscrit à l'emprise actuelle du Hellfest effective et pas agrandie.

Sur la différence entre le zonage du PLU et le SPR pour le repérage des arbres, elle rappelle que le SPR est une servitude qui s'applique non-obstant toute disposition du PLU et que cela n'empêche pas l'application réglementaire du SPR.

Elle informe qu'elle a privilégié l'application de l'article L.151-23 par rapport à l'article L.151-19 qui permet effectivement d'identifier des éléments paysagers, car elle s'est basée sur la valeur écologique et paysagère des éléments arborés ou des haies.

Elle confirme que sur le secteur Ulp, il y a un problème de visibilité sur le plan de zonage, les haies se retrouvant sous les traits de zonage.

Elle indique que si les administrés consultent le PLU sur Géoportail, ils pourront, plus aisément observer la différence entre les zones et les différences avec les haies.

Madame Romi regrette que les éléments de paysage et notamment les arbres particuliers qui apparaissaient sur l'AVAP n'apparaissent plus sur la carte graphique.

Monsieur Bonnet répond qu'en accord avec les services de l'Etat, c'est cette transcription qui a été approuvée.

Madame Bacher demande s'il est conforme à la procédure que le commissaire-enquêteur n'avait pas en sa possession les dits -jugements de la famille à l'initiative du contentieux.

Madame Moucelin répond qu'il faut dissocier ce contentieux de la procédure de révision générale du PLU, car dans ce cadre, les dispositions de l'ancien PLU sont remises à plat. Elle indique que ce contentieux ne fait pas partie du dossier du PLU.

Madame Bacher fait part de la question d'un administré : "Pourquoi avez-vous signé en début d'année un contrat de mise à disposition d'un terrain communal (parcelle AC 469 en bord de Sèvre) avec un couple d'habitants de la rue de Gervaux, alors que ceux-ci l'occupent illégalement depuis 8 ans et qu'ils se sont permis de bétonner les berges, de clôturer avec du grillage (ce qui est interdit par le PPRI) et d'y planter des bambous, espèces invasives interdites en bord de Sèvre. Ce même couple pour qui vous avez refusé pendant 3 ans de faire des procès-verbaux d'infraction avec des dizaines d'infractions illégales qui ont pourtant été réalisées dans leur jardin sans aucune autorisation. Par ce contrat de mise à disposition, ne pensez-vous pas pouvoir rendre légale cette appropriation du domaine public par ce couple ?"

Madame le Maire répond que cela est hors sujet et informe que les services se sont déplacés du fait de l'alerte de l'administré auprès des services communaux et qu'il n'a été observé aucune bétonisation.

Madame Romi s'exprime en ces termes :

"95 personnes ont posé des questions lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31 mars au 2 mai dernier, dont notre groupe, c'est beaucoup. C'est dire à quel point ce PLU intéresse les Clissonnaises et les Clissonnais. La mairie a répondu à 75 d'entre elles en modifiant le PLU substantiellement sur plusieurs points. Grâce à l'enquête publique et aux nombreuses remarques des personnes publiques associées et des contribuables, plusieurs modifications vont dans le bon sens et nous tenons à les souligner :

-L'emplacement réservé ER 15, initialement destiné à un parking et à un cheminement doux sur un espace identifié comme un espace vert dans l'AVAP a été supprimé.

-Le jardin communal, aujourd'hui occupé par l'association Jardiner Nature, situé sous le centre culturel des Cordeliers, qui avait été oublié de la carte graphique, a finalement été classé en parcs et jardins, comme le petit jardin partagé à proximité immédiate de La Moine.

-Conformément à notre demande, l'OAP de Klettgau a été réduite de plus de la moitié, suite aux prospections complémentaires concernant les zones humides qui se sont déroulées le 30 janvier dernier et qui ont montré que 47% du périmètre de cette OAP étaient en zone humide.

-Le coefficient d'imperméabilisation maximum sur le secteur du Hellfest et le sous-secteur Ulp1 a été abaissé à 40% au lieu des 70% qui étaient initialement prévus pour la zone Ulp et la sous zone Ulp1 et à 0% en zone Ulp 2 au lieu des 70% qui étaient aussi une aberration. Donc, nous nous en félicitons et la qualification d'équipements publics du secteur du Hellcity a été transformée en secteur commercial et l'espace VIP lui est revenu dans le zonage Ulp du Hellfest qui nous semble beaucoup plus cohérent également.

Cependant, ces avancées ne sont pas suffisantes pour voter ce PLU en l'état. Pour nous, certains refus pour des questions que le commissaire-enquêteur trouvait pertinentes nous questionnent. Comme plusieurs remarques, le parking silo à la gare, dont la réflexion aurait mérité d'être engagée au moment de la révision générale du PLU avec l'agglomération, même si l'agglomération, pour l'instant, ne donne pas suite, d'autres emplacements n'ont pas attendu l'aval de l'agglomération pour être inscrit au PLU, comme le centre de secours à la haute pièce par exemple. Donc, il était tout à fait envisageable de pouvoir l'y mettre. Ou encore donc le STECAL Ac qui a été de nombreuses fois évoqué, dont il est quand même important de pouvoir donner une réponse favorable à la demande de la Cour administrative d'appel de Nantes du 4 juin 2024 qui demande à ce que le nouveau PLU n'interdise pas toute possibilité de rénovation ou d'extension de l'habitation. Il est important que cela soit inscrit. Et c'est d'ailleurs en raison de l'astreinte de 150 € par jour de retard, exigé par cet arrêt que vous souhaitez que l'approbation du nouveau PLU se fasse aujourd'hui. Et c'est d'ailleurs aussi la conclusion du commissaire-enquêteur qui est suffisamment surprenante pour que je me permette de la lire en entier.

Le commissaire-enquêteur, dans ses conclusions, a dit :

"Malgré des aspects positifs, le PLU nécessite de nombreuses modifications et corrections pour répondre aux engagements pris par la Commune, en réponse aux avis des PPA et aux observations du public. La régularisation de l'emprise du Hellfest, sujet majeur de préoccupation du public, n'est pas accompagnée de la garantie de sa non-extension au travers d'une zone agricole protégée (ZAP), pourtant annoncée dans le projet de PLU et qui aurait pu faire l'objet d'une préfiguration à l'initiative de la Commune, en parallèle de la révision du PLU.

Par ailleurs, la pertinence de l'extension de l'urbanisation sur le site de la grande pièce ne me semble pas clairement établie et nécessiterait de la réétudier pour la conforter par l'analyse comparative d'alternatives. En l'état actuel du PLU, j'aurais pu formuler un avis défavorable, mais des circonstances particulières m'obligent à faire preuve de responsabilité en renonçant à cette hypothèse. D'une part, la nécessité d'avancer rapidement dans la mise en place d'un cadre réglementaire adapté en matière du droit des sols pour le site du Hellfest pour en maîtriser l'emprise, pérenniser le festival encadrant ses activités et mettre un terme à une situation de fait accomplie. Et, d'autre part, l'astreinte de 150 € par jour consécutive à l'arrêt du 04 juin 2024 de la Cour administrative d'appel de Nantes, tant que la Commune n'aura pas approuver un nouveau PLU. Je recommande donc à la Commune d'engager sans délai et avant l'approbation du PLU révisé, une préfiguration de la ZAP et de proposer un projet de périmètre au préfet", ce que nous avons donc voté la semaine dernière, finalement à la demande expresse du commissaire-enquêteur, en lien avec notre intervention de la semaine dernière. Et donc, pour finir, le commissaire-enquêteur émet de manière très curieuse, au regard des réserves qu'il a formulées plus haut, un avis favorable sans réserve.

Ceci appelle plusieurs remarques de notre groupe et nous ne faisons pas la même analyse des circonstances particulières l'obligeant à donner un avis favorable sans réserve. En effet, sur le 2ème argument de l'astreinte de 150 € par jour de retard, si nous sommes bien conscients des risques financiers et administratifs que cela implique pour la Ville, l'enjeu de sortir un PLU transparent et utile pour les 10 à 15 prochaines années nous semble de loin plus important. C'est le document structurant de la Ville qui planifie notre territoire pour les 15 prochaines années et qui nous oblige tous jusqu'en 2040 minimum. Un délai de plusieurs mois supplémentaires nous permettrait de bénéficier d'un PLU transparent et étayé par toutes les données nécessaires à de vrais choix structurants. Par ailleurs, le premier argument du commissaire-enquêteur concernant l'urgence de la mise en place d'un cadre réglementaire adapté en matière du droit des sols pour le site du Hellfest, ne nous semble pas plus pertinent. En effet, cela fait des années que le site du Hellfest est hors cadre réglementaire, tout le monde le sait. Nous avons milité pour qu'enfin cette situation de non-droit cesse. Mais quelques mois de plus, c'est à dire le temps de la procédure de la zone agricole protégée que nous avons votée la semaine dernière pour inscrire les terres agricoles effectivement classées autour du Hellfest et mieux cerner les parcelles Hellfest au regard des résultats des études "faune", "flore", "zones humides" demandées par les services de l'État au regard de la procédure de loi sur l'eau, nous semble un délai raisonnable permettant de voter une carte graphique du PLU qui prend en compte la réalité de toutes ces données. C'est d'ailleurs la réponse que vous avez faite à l'autorité environnementale au moment de l'enquête publique. Le dossier sera précisé concernant les enjeux environnementaux sur ce site. Mais, je n'ai pas vu de retour sur ce volet-là. 4 mois ou 5 mois ou 6 mois, je ne sais pas quel est le temps de la procédure de cette zone agricole protégée qui a finalement été votée tardivement, c'est aussi le temps nécessaire pour compléter les études environnementales et particulièrement celles sur les zones humides pour mieux étayer le choix d'extension de l'habitat sur le site de la haute pièce, comme vous l'avez fait pour le site de Klettgau, très justement amoindri de 47% au vu de l'ampleur des

zones humides constatées lors des prospections complémentaires du 30 janvier dernier. Là encore, cela permettrait d'avoir une vision réelle et transparente des choix opérés par la Commune. À ce jour, au vu des éléments à notre disposition, nous ne pouvons pas dire si la délimitation des parcelles Ulp et des sous zonages Ulp 1 et 2 du site du Hellfest sont pertinents, faute de résultat des études environnementales. Nous ne pouvons pas être assurés que les terres agricoles autour du Hellfest le resteront. Nous ne pouvons pas dire si le choix de la haute-pièce est pertinent pour une extension urbaine. Nous ne pouvons pas dire si la délimitation des parcelles de la haute pièce, notamment au Nord, sont propices à l'habitat, même si les études environnementales actuelles, qui ont été réalisées pourtant en période de sécheresse le 13 juillet 2022, semblent montrer que la zone humide et bocagère est vraiment riche en biodiversité à préserver.

C'est pourquoi nous ne pouvons pas, contrairement au commissaire-enquêteur, voter favorablement ce PLU à ce jour, faute d'éléments matériels, nous demandons un report le temps de la procédure de classement de zone agricole protégée, des résultats des études complémentaires étayant la délimitation des parcelles Hellfest et du choix de la zone de la grande pièce comme zone d'extension urbaine. Ce temps permettra de plus de modifier le PLU pour le rendre compatible avec le projet de Scot qui va très certainement sortir bientôt et qui sera voté dans les mois qui viennent et le cas échéant, de réintégrer les arbres remarquables comme éléments du paysage à préserver, comme c'est le cas aujourd'hui dans l'actuel PLU. Nous voterons contre cette délibération et ne nous interdisons pas d'envisager un recours. Merci."

Madame le Maire répond que le débat a déjà eu lieu sur la ZAP. Elle rappelle que les raisons pour la création de cette servitude ont été explicitées le 3 juillet.

Concernant le parking SILO, elle confirme que c'est à la Communauté d'agglomération de définir ses perspectives.

Monsieur Bonnet répond que dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus ne font pas ce qu'ils veulent. Il rappelle qu'en 2010, la zone de la grande pièce était définie comme étant à urbaniser (classé en 2010 2AU) mais que la réglementation n'était pas la même. Il indique qu'elle est toujours classée en 2AU mais que la surface à urbaniser a été réduite du fait de la présence de zones humides, non identifiées en 2010. Il confirme qu'il y avait des coquilles (coefficient de perméabilisation du Hellfest, jardin de Jardiner Nature qui devait devenir un parking et qui a été déclassé en 2017 pour faire partie des parcs et jardins) mais que c'est grâce à la concertation que celles-ci ont pu être identifiées. Il justifie ces 95 retours d'administrés par notamment la proximité du festival. Concernant l'avis favorable sans réserve du commissaire-enquêteur, il considère que sur un PLU, il est impossible d'être d'accord sur toutes les orientations prises. Il estime qu'en responsabilité, le groupe minoritaire aurait pu voter favorablement à ce PLU. Il rappelle que ce PLU est plus vertueux que l'ancien, car les différentes normes, règlements des services de l'Etat sont pris en compte. Il indique que dans ce PLU, il n'y a pas de choix douteux et qu'il est transparent. Concernant la loi sur l'eau, il est évident qu'il communiquera sur le dossier du Hellfest lorsqu'il sera public. Il demande à ne pas émettre de fausse rumeur : il pense que le PLU sera compatible avec le Scot, au regard des modifications concernant le nombre de logements à construire et des densités de construction.

Madame le Maire rappelle qu'un PLU peut être modifié au cours d'un mandat au regard des projets portés sur le territoire. Elle estime ce PLU responsable au regard des lois et des modifications apportées.

Madame Bacher annonce qu'elle votera contre. Elle estime que les élus majoritaires se servent de ce PLU pour s'opposer à un droit d'urbanisme à une famille appartenant à la Communauté des gens du voyage.

Elle s'exprime en ces termes :

"Suite aux demandes de recommandation d'un courrier transmis par l'avocat de la famille au commissaire-enquêteur, vous y répondez par un avis plutôt que d'appliquer un jugement. Alors, vous êtes resté sur la même ligne de conduite de ce qui a été montré à la présentation du PLU en avril 2024, à savoir un zonage Ac (agricole, caravane). Le juge de la Cour d'appel a pris connaissance de cette représentation du PLU. Les droits que vous avez accordés au terrain de la famille étaient bien trop restrictifs aux droits donnés par la justice, mais également par l'Etat que vous avez laissé de côté. C'est à cause de cela que le juge n'a pas retenu vos propositions. Par jugement de 2024, la justice vous a demandé de régulariser le terrain de Madame Schmitt, dont son fils est présent aujourd'hui, par un zonage à usage d'habitation, tout en maintenant le droit de démolir, construire, d'agrandir la parcelle de la famille. Madame et Messieurs les élus, si l'astreinte a été mise en place, c'est pour faire respecter un verdict de justice qui est exécutif de plein droit dans un délai prédéterminé. Madame la Maire, je tiens un triste constat de cette révision générale du PLU. Vous voulez valider le PLU pour régulariser le site du Hellfest créé sur des terres agricoles sans prendre compte la pétition de 1 550 personnes. Vous voulez maintenir un lotissement sans son contournement qui était prévu, le tout sur des terres agricoles inondables, comme l'attestent les riverains dans le rapport au commissaire-enquêteur. Vous voulez privilégier un droit d'urbanisme (les terrains, les habitants des villages situés en zone agricole de plus de 15 habitations) tout en privant les autres du même droit au motif que le quota n'y est pas, en impactant la valeur financière et foncière de leurs biens. Vous refusez la régularisation, malgré un verdict de justice, d'un terrain bâti avec 2 maisons pour lequel la Municipalité a donné le droit de bâtir. Je rappelle que les propriétaires concernés payent à la commune des impôts fonciers, comme tout citoyen. Je crains que nous allons encore entendre parler de cette famille qui pourtant vous demande une seule chose, vivre tranquillement et sereinement au sein de Clisson. C'est pourquoi, je voterai contre.

Madame le Maire répond que le terrain concerné classé en zone Ac est isolé. Elle ne fait que maintenir ce qui a été fait à l'origine. Elle ne peut rendre constructible toutes les parcelles isolées. Elle indique que cela n'empêche pas cette famille de vivre dans l'espace qu'elle a aménagé.

Madame Bacher fait remarquer que l'astreinte représente un coût financier pour la Commune.

Monsieur Bonnet rappelle qu'il y a des possibilités d'extension mesurées comme cela est indiqué dans la nouvelle version du PLU proposé. Il rappelle que cela n'est pas réglementaire de rendre constructible l'ensemble des hameaux. Il rappelle aussi que le seuil de constructibilité a été modifié, permettant ainsi une constructibilité au sein des villages comprenant plus de 40 constructions (dans le PLU actuel, le seuil était fixé à 15 constructions). Il indique que forcément cela a des conséquences sur le foncier puisque certaines maisons isolées resteront en zone agricole avec des possibilités d'extension limitées.

Madame le Maire ajoute que cela s'impose aux propriétaires de terrains situés à proximité d'une zone agricole. Elle explique que cela implique des limites de retrait. Elle indique qu'elle se trouve dans ce cas et qu'elle l'accepte.

Madame Bacher rapporte les propos de Monsieur Aiello, ancien conseiller municipal à la transition écologique de Clisson, démissionnaire, en ces termes :

"Le nouveau PLU prévoit la transformation de 15,4 hectares de terre agricole, dont 2 en zone humide classées sont en zone de loisirs pour le compte du Hellfest, au détriment des zones humides portant la nouvelle surface du site à 21 hectares, auxquels il faut ajouter 40 hectares de parking en zone agricole pour la Commune de Gorges, sans tenir compte des pollutions des sols engendrés par le stationnement de ces véhicules. Pourquoi cette autorisation accordée par la Ville de Clisson à la nouvelle construction sur le site du Hellfest avec un taux d'imperméabilisation record à plus de 70% ? Pourquoi ces orientations qui sont irréversibles pour la faune, la flore et l'eau s'opposent aux règles d'urbanisme ainsi qu'au code de l'environnement ? Que dire de l'autorisation de construire une brasserie dénommée Hellcity, non conforme puisqu'elle ne respecte pas les règles d'assainissement, ni la sécurité sanitaire et environnementale ? Pourquoi déclasser des terres agricoles en zone de loisirs, laisser faire l'occupation sauvage des terrains jouxtant le site du Hellfest ? C'est pour cela que nous demandons une réelle concertation sur l'avenir de Clisson, parce que nous ne voulons pas que ce joli village devienne le Puy du Fou du rock ou "Rock City" comme le vantent les élus locaux. Nous voulons vivre dans une ville où le droit de tous est respecté et les passe-droits accordés à Monsieur Barbeau stoppés. Nous sommes beaucoup à souhaiter une concertation globale sur l'avenir de Clisson et notamment sur l'extension du site du Hellfest et sur la durée du Festival. C'est pourquoi je m'exprime aujourd'hui. Je suis très inquiet de l'orientation que prend ce village et nous sommes tous très inquiets. Il est clair que la réécriture du PLU est une tentative à peine dissimulée de tenter de servir les intérêts expansionnistes d'un entrepreneur local et de régulariser des actions douteuses organisées durant ces dernières décennies par certains élus locaux."

Monsieur Bonnet rappelle les propos de Madame Romi concernant la disparition du coefficient d'imperméabilisation. Il demande de ne pas donner de fausses informations. Il indique que le PLU ne concerne pas la Commune de Gorges et qu'il ne faut pas limiter le PLU au site du Hellfest, ce qui reviendrait à dénigrer le reste et les élus de 2007, à l'origine de ce festival. Il confirme la transformation du site en zone de loisirs, sans que cela ne devienne un parc d'attractions. Il rappelle que les possibilités de construction sur ce site sont extrêmement limitées. Il ajoute que le périmètre du Hellfest n'augmente pas. Il confirme qu'il y a une régularisation et qu'un cadre a été apporté à ce festival. Concernant le Hellcity, il indique que l'assainissement est conforme au regard des certificats délivrés par la Communauté d'agglomération.

Madame Bacher répond qu'elle ne fait que rapporter cette demande.

Monsieur Besson demande, concernant les œuvres artistiques du site du Hellfest, s'il n'y a pas de hauteur maximale.

Madame Moucelin rappelle qu'en secteur Ulp la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère mais confirme qu'il y a une exemption réglementaire pour ces œuvres artistiques. Néanmoins, elle indique que la Commune, dans le cadre de l'instruction du dossier, pourra refuser l'œuvre d'art si elle ne s'inscrit pas dans le paysage.

Madame Bacher lit un écrit du commissaire-enquêteur :

"Je rejoins la position de refus de la Commune de Clisson sur la demande de rattachement du STECAL Ac au STECAL Ah du village densifiable du Sauzay. Elle doit être rejetée car une parcelle isolée avec 2 constructions même desservies par un réseau ne peut constituer un village ou un espace urbanisé à elle seule, ni être rattachée à un village existant éloigné de 180 mètres ».

Elle indique que selon un juriste en droit d'urbanisme, si des fausses informations ont été données au commissaire-enquêteur, cela rend le PLU en l'espèce caduque. Et il sera probablement attaqué.

Monsieur Bonnet répond que la parcelle étant isolée, il n'est pas réglementaire de rattacher les constructions isolées à des secteurs Ah pour construire ou faire de nouvelles habitations. Il informe que l'objectif était de valoriser le travail des précédents élus dans la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif dans presque tous les villages à Clisson en inscrivant quelques parcelles en petite extension dans un STECAL. Il indique que cette proposition a été refusée pour Le Piteau et pour partie Bournigal, Le Sauzay, La Brebionnière. Il explique que de ce fait cette règle s'applique à toutes les maisons isolées.

Délibération n°25.07.11

URBANISME
Plan local d'urbanisme

- ***Révision générale du plan local d'urbanisme – instauration du droit de préemption urbain renforcé – approbation***

Rapporteur : Monsieur Bonnet.

Madame le Maire expose les faits.

Les articles L.211-1 et R.211-1 du Code de l'urbanisme permettent aux Communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par ce plan, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de ZAC sur ces territoires. Les zones naturelles et agricoles sont exclues du champ d'application du droit de préemption urbain.

Il s'agit d'un outil de gestion foncière à la disposition des collectivités. Il permet notamment aux Municipalités de se porter acquéreurs prioritaires de biens en voie d'aliénation, dans les zones urbanisées ou à urbaniser du territoire communal, en vue de faciliter la mise en œuvre d'opérations d'aménagement actuelles ou futures.

Il est rappelé, à titre indicatif, que le droit de préemption urbain a été institué sur le territoire de la Commune par délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 1987 ; son périmètre a été redéfini et complété par les délibérations des 26 mars 1991, 23 septembre 1993, 21 février 2008, 24 février 2011 et 17 avril 2014.

Il importe de préciser que le champ d'application du droit de préemption urbain "simple" ne concerne pas certains types de biens tels que les bâtiments achevés depuis moins de dix ans, certains lots de copropriétés ou autres cessions de parts ou d'actions de sociétés d'attribution.

Or, la Commune de Clisson dispose d'une capacité d'extension urbaine limitée en raison de la faible superficie de son territoire et des contraintes issues du dispositif "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN). Par ailleurs, en raison de son territoire fortement urbanisé, la Commune subit une pression foncière importante ce qui entraîne une difficulté à trouver des terrains bâtis. Ainsi, l'exercice d'une véritable politique foncière n'est possible que par l'intermédiaire de l'utilisation du droit de préemption urbain "renforcé" sur l'ensemble des cessions immobilières qui s'effectuent sur le territoire.

Dès lors, il apparaît opportun d'instaurer un droit de préemption urbain "renforcé" sur les zones urbaines et à urbaniser, telles qu'elles sont établies dans le plan local d'urbanisme.

Il est rappelé que le Maire est habilité, par délibération du Conseil municipal en date du 14 septembre 2024, à exercer au nom de la Commune et par délégation le recours au droit de préemption urbain.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil municipal d'instaurer le droit de préemption urbain dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), conformément au périmètre annexé à la présente délibération.

Après avoir entendu cet exposé,

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et R.213-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 22 mai 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur la Commune de Clisson, dont le périmètre a été redéfini et complété par les délibérations des 26 mars 1991, 23 septembre 1993, 21 février 2008, 24 février 2011 et 17 avril 2014,

VU la délibération du Conseil municipal n°24.09.04 en date du 14 septembre 2024, portant délégation du Conseil municipal au Maire, en vertu de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n°25.07.10 du Conseil municipal en date du 9 juillet 2025 relative à l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune,

VU le périmètre d'application du droit de préemption urbain tel qu'annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme donne la possibilité aux Communes dotées d'un PLU approuvé, d'instituer par délibération du Conseil municipal un droit de préemption urbain "renforcé" sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation futures délimitées par ce plan,

CONSIDERANT l'intérêt pour la Ville de Clisson d'instaurer le droit de préemption urbain "renforcé" en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, ou pour constituer des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement futures,

CONSIDERANT l'intérêt pour la Commune de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain au Maire en raison de l'existence de délais contraints lors des négociations foncières et d'autoriser le Maire à exercer le droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Après en avoir délibéré,
À la majorité (28 votes pour et 1 vote contre),

INSTITUE le droit de préemption urbain dit "renforcé" sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme approuvé en date du 9 juillet 2025,

DELEGUE au Maire l'exercice du droit de préemption urbain sur tout le périmètre de la Commune sur lequel le droit de préemption a été institué,

AUTORISE le Maire à exercer le droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

ANNEXE la présente délibération au PLU approuvé le 9 juillet 2025,

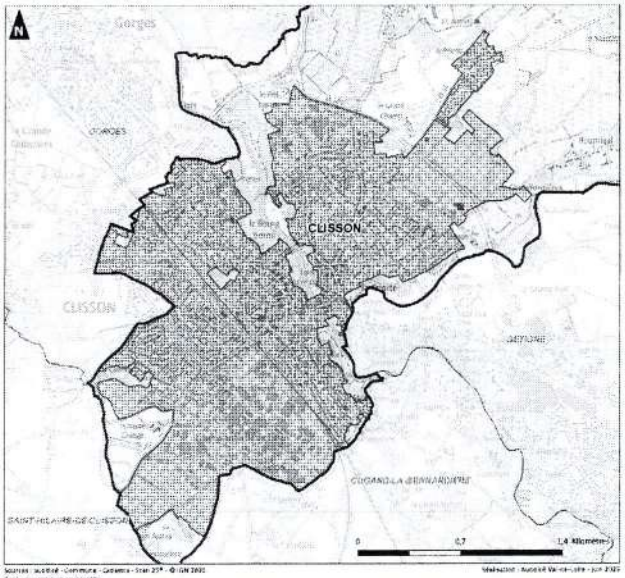
AUTORISE Madame le Maire, à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, à Monsieur le comptable public assignataire, à Monsieur le Président de la chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique, à Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des avocats du tribunal judiciaire de Nantes, à Monsieur le Greffier du tribunal judiciaire de Nantes et à Monsieur le Président de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Débat

Monsieur Bonnet présente la carte sur laquelle s'applique ce droit de préemption urbain présentée ci-dessous :

Annexe
Plan du Droit de Préemption Urbain



Commune de Clisson
Limite communale
Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune

Il précise que le village du Piteau est intégré à cette nouvelle carte.

Madame Romi demande s'il s'agit d'un droit de préemption simple ou renforcé.

Monsieur Bonnet répond qu'il est renforcé.

Madame Romi demande de quelle nature était-il dans l'ancien PLU.

Monsieur Bonnet répond que sur le dernier PLU, il était déjà renforcé.

Madame Romi en conclut que cela concerne aussi des cessions de part de société immobilière, des biens achevés depuis moins de 4 ans et des lots de copropriété. Elle est en accord avec cette délibération. Elle sait que cette dernière doit être motivée suffisamment pour qu'elle soit acceptée par les services de l'État. Elle demande si cette délibération est suffisamment motivée.

Madame Moucelin répond que c'est le juriste du cabinet qui a motivé cette délibération pour qu'elle soit acceptée.

Délibération n°25.07.12

URBANISME
Plan local d'urbanisme

- ***Révision générale du plan local d'urbanisme – instauration du permis de démolir – approbation***

Rapporteur : Monsieur Bonnet.

Madame le Maire expose les faits.

Le Code de l'urbanisme pose l'obligation de solliciter la délivrance d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, située notamment :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) classé en application de l'article L.631-1 du Code du patrimoine ;
- aux abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du Code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques.

Par ailleurs, l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme permet au Conseil municipal de généraliser l'obligation de dépôt de permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal.

Dans ce contexte, il apparaît opportun d'instaurer une obligation de dépôt de dossiers de permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Ce dispositif permettra ainsi d'élargir le cadre du dépôt de permis de démolir à l'ensemble des constructions existantes, afin de protéger les constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel. Il s'agit pour la Ville de Clisson de disposer d'un outil d'appréciation de l'opportunité de démolir ou conserver du patrimoine bâti.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil municipal d'instaurer la généralisation de l'obligation de dépôt de permis de démolir en tout lieu sur le territoire communal.

Après avoir entendu cet exposé,

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme,

VU le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

VU le décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014,

VU la délibération n°25.07.10 du Conseil municipal en date du 9 juillet 2025 relative à l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune,

CONSIDERANT que les articles R.421-26 et R.421-27 du Code de l'urbanisme donnent la possibilité au Conseil municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la Commune, pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'assurer un suivi des démolitions sur l'ensemble du territoire communal, au vu des objectifs municipaux en matière de préservation et de valorisation du patrimoine,

CONSIDERANT que l'instauration de la généralisation de l'obligation de dépôt de permis de démolir sur le territoire de la Commune permet de s'assurer de la protection des constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel,

CONSIDERANT l'intérêt de maintenir et d'élargir le régime d'octroi de permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, afin de protéger l'ensemble du bâti communal remarquable, qu'il soit situé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle,

Après en avoir délibéré,
À l'unanimité,

DECIDE d'instituer l'obligation de dépôt de permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme,

RAPPELLE que sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme,

ANNEXE la présente délibération au PLU approuvé le 9 juillet 2025,

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique et à Monsieur le Président de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Délibération n°25.07.13

URBANISME
Plan local d'urbanisme

- ***Révision générale du plan local d'urbanisme – instauration des déclarations préalables pour l'édification de clôtures – approbation***

Rapporteur : Monsieur Bonnet.

Madame le Maire expose les faits.

Selon l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, il est donné la possibilité aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de soumettre les clôtures à déclaration. Un pétitionnaire aura alors pour tout projet d'édification de clôture l'obligation de solliciter la délivrance d'une déclaration préalable qui pourra éventuellement être suivie d'un refus si le projet ne respecte pas les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune.

Afin de s'assurer du respect des règles fixées par le PLU en matière d'installation des clôtures, il apparaît opportun de conserver l'obligation de déclaration préalable pour ces dossiers afin de préserver la qualité du paysage urbain.

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil municipal de soumettre tous les projets d'édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Après avoir entendu cet exposé,

Le Conseil municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'article L.421-12 du Code de l'urbanisme,

VU le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

VU le décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,

VU le décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014,

VU la délibération n°25.07.10 du Conseil municipal en date du 9 juillet 2025 relative à l'approbation du plan local d'urbanisme de la Commune,

CONSIDERANT que le décret n°2014-253 du 27 février 2014 a défini de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme et qu'à ce titre il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme,

CONSIDERANT que l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme permet de conditionner l'édification de clôtures sur le territoire de la Commune de Clisson à la délivrance d'une déclaration préalable,

CONSIDERANT que la Ville de Clisson a fait le choix de réglementer les clôtures dans son PLU afin de préserver la qualité du paysage urbain,

CONSIDERANT l'intérêt de maintenir la déclaration préalable pour les clôtures afin de garantir le respect des règles fixées par le PLU, et donc d'éviter la multiplication de projets non conformes et la mise en œuvre de procédures d'infraction aux règles du PLU,

Après en avoir délibéré,
À l'unanimité,

DECIDE de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur la Commune de Clisson, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme,

ANNEXE la présente délibération au PLU approuvé le 9 juillet 2025,

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique et à Monsieur le Président de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

× × ×

QUESTIONS ORALES

Madame Amiaud s'exprime en ces termes :

"Comme beaucoup nous avons vu des publications et des commentaires relatifs à l'aménagement réalisé rue des ajoncs sur les réseaux sociaux et je voulais savoir si c'était possible d'avoir des précisions sur la nature des travaux effectués, sur l'objectif visé, et nous communiquer si possible les coûts réellement engagés pour ce nouvel espace de stationnement ? "

Madame le Maire répond en ces termes :

"Effectivement, on m'a rapporté ces éléments et j'ai pu voir des informations totalement erronées circuler sur Facebook au sujet de ce parking. Alors je regrette simplement que Monsieur Mignotte ne soit pas là pour entendre ma réponse à ses inquiétudes sur ma logique budgétaire. Parce que comparer des investissements d'un groupe scolaire à 19 000 000 d'euros et une réhabilitation d'un Ehpad à 3 000 000 d'euros à une dépense de fonctionnement de 16 000 €, cela me semble plutôt hasardeux et n'a surtout aucun sens, sauf celui, évidemment, de fausser le débat et d'induire en erreur les citoyens.

Donc, s'il pense réellement que cet aménagement doit être jugé à l'aulne de projets mille fois plus lourds, alors c'est moi qui suis inquiète sur sa capacité à aborder les enjeux liés aux finances d'une collectivité.

Alors, je rappelle aussi que lors du Conseil du 22 mai dernier, en cours de lecture des décisions prises, j'ai évoqué le dépôt d'une déclaration préalable pour ce projet qui n'a d'ailleurs suscité aucun questionnement et notamment de sa part. Mais, comme il n'est pas là pour me répondre, je ne vais pas m'étendre sur ses propres commentaires qui, malgré tout, me laisse un peu dubitative.

Pour rappel, pour cet espace qui a déjà fait l'objet de débats, dans le cadre d'une réflexion d'implantation d'un parking rue des ajoncs, c'est un parking initialement envisagé pour accueillir entre 80 et 100 places de stationnement avec une ombrière qui était prévue, je crois, de 1 000 m² et pour un montant estimé à 850 000 €. Au regard du montant estimé de l'ombrière, une pré-inscription de 500 000 € avait été fléchée pour ce même projet. Au budget 2025, on avait alors inscrit une enveloppe de 40 000 € pour des études et la maîtrise d'œuvre. Je rappelle aussi que cet espace était occupé auparavant par une entreprise et notamment une centrale à béton. Donc c'était déjà un espace artificialisé. Au printemps, cet espace a été mis à la disposition d'une entreprise qui a réalisé les travaux de réfection de la rue des ajoncs pour y installer sa base de vie. Puis, en fin de chantier, l'entreprise nous propose d'étendre sur cette zone l'excédent de son chantier qui était composé d'un mélange terre - gravier. Je me suis donc saisi de cette opportunité en sollicitant auprès de l'entreprise un alignement du talus, le nettoyage le long du muret et en demandant l'intégration d'une couche de finition perméable plus esthétique que de la terre et du gravier et tout en préservant la haie qui effectivement longe cet espace et sa biodiversité. Avant que l'entreprise ne vienne sur cette base de vie, je tiens à rappeler quand même que ce terrain était une

zone certainement fréquentée par les toutous qui font leurs besoins sur cet espace. Aujourd'hui, on a quelque chose de plus agréable et j'ose espérer que les propriétaires de ces gentils animaux s'abstiendront de venir faire croter leur chien dans cet espace. Ce nouvel espace devrait ouvrir rapidement après l'installation d'un portique limitant les hauteurs et devrait permettre entre 30 et 35 stationnements. Un espace voulu et principalement destiné aux usagers du cinéma. Comme vous le savez, le cinéma, en semaine, rencontre de grosses difficultés pour stationner ses usagers. Et l'idée est d'accentuer la communication pour inviter les personnes à y venir, c'est franchement à 3 minutes à pied du cinéma et cela permettra en plus un cheminement sécurisé et des places pour les voitures des usagers du cinéma. Et cela nous permettra aussi peut-être de régler quelques problèmes de stationnement sur les trottoirs. Effectivement, plusieurs personnes, et notamment des personnes à mobilité réduite, m'ont fait remonter que le trottoir qui longe la rue des ajoncs n'est pas accessible et invite plutôt les personnes à se rendre sur la route. Il faut absolument que l'on trouve des solutions. Le coût engagé, je l'ai donné en introduction de mon propos, mais il est de 16 000€ aujourd'hui, auquel s'ajoutera probablement un éclairage solaire si l'on voit que son fonctionnement se pérennise et qu'il est bien utilisé pour les fins pour lesquelles j'ai saisi cette opportunité. En toute responsabilité également, j'ai annulé le projet inscrit au budget, c'est à dire l'étude de faisabilité et de maîtrise d'œuvre de ce projet. Donc, il n'y a pas de bétonisation sur ce projet. Les services ont fait quelques sondages au niveau de certains endroits et on tombe sur des masses très dures. On suspecte que les toupies à béton autrefois déversaient probablement sur l'emprise totale.

Concernant l'emprise du parking, on l'a limitée : dans le projet de 80 à 100 places, on est passé à 30 - 35 places. Volontairement, on ne fera pas de marquage au sol ; d'ailleurs sur un revêtement perméable, il n'est pas possible de faire de marquage. Il suffit de quelques voitures mal stationnées et on en perdra forcément à l'usage, mais on va voir comment cela vit et si cela répond aussi à une attente très forte des usagers du cinéma."

Monsieur Morizur s'étonne de devoir commenter en Conseil municipal des publications sur Facebook. Sur le fond, il ne comprend pas de quoi il ressort. Sur la forme, il regrette que ce qui est dit sur les réseaux sociaux fasse l'objet de commentaires en Conseil municipal.

Il se demande si, désormais, toute expression de l'un d'entre eux sur les réseaux sociaux sera scrutée attentivement pour que cela fasse l'objet d'un débat en Conseil municipal. Il pose la question du droit d'expression des élus sur les réseaux sociaux.

Il contrebalance ces échanges avec la qualité d'intervention des élus minoritaires sur le PLU.

Madame le Maire répond que ces commentaires s'adressent à Monsieur Mignotte. Elle rappelle qu'un élu responsable doit communiquer sur des vérités. Elle regrette son absence, car elle lui aurait directement répondu. Elle informe qu'il n'a pas cherché à la contacter pour éclaircir les choses. Elle rappelle que le 22 mai, à la lecture des décisions prises, aucune question n'a été posée.

Monsieur Bretaudeau ajoute qu'il sera planté 8 arbres.

Madame le Maire indique qu'une réflexion est en cours avec l'association du Champ de foire sur la végétalisation de cet espace.

Madame Bacher n'est pas au courant de cette affaire mais regrette que Madame le Maire n'ait pas attendu le retour de Monsieur Mignotte pour lui apporter cette réponse. Elle regrette que Madame le Maire utilise ce Conseil municipal pour régler des comptes personnels avec Monsieur Mignotte.

Madame Le Maire rappelle à Madame Bacher, lors du dernier Conseil municipal, sa persistance à transformer des sujets graves en outils de polémique local : elle avait insisté sur un manque d'humanité de Madame le Maire, là où il y avait juste un refus légitime de céder à la précipitation et à l'improvisation.

× × ×

DÉCISIONS

L'ordre du jour étant épuisé, **Madame le Maire** donne lecture des décisions prises depuis la dernière assemblée.

VILLE DE CLISSON

CONSEIL MUNICIPAL
du 9 juillet 2025

Récapitulatif n° 05-2025

Décisions prises par le Maire du 4 au 9 juillet 2025 dans le cadre de la délégation confiée par le Conseil municipal

Madame le Maire donne lecture de l'exposé suivant :

Mesdames, Messieurs,
Conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales, je vous donne lecture des décisions prises dans le cadre de la délégation que vous m'avez confiée par délibération en date du 14 septembre 2024, d'une part,
Et, en vertu de l'article L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales, d'autre part.

N°	*Objet de la décision*
123-2025	MARCHES PUBLICS DE TRAVAUX Funéraire Signature d'un avenant n°1 au marché public n°2024-52, relatif aux travaux de reprise de concessions et de pose de caveaux avec la société AGENCE PFG SERVICES FUNERAIRES de Clisson (44) : ➢ ***Pour l'ajout d'une ligne supplémentaire au bordereau de prix unitaire sans incidence financière.***
124-2025	CONTRATS - CONVENTIONS Informatique Signature d'un contrat avec la société CIRIL GROUP de Villeurbanne (69) pour la la maintenance de logiciels de gestion (utilisés par les services ressources humaines et finances) : ➢ ***Pour un montant annuel de 14 155 € HT,*** ➢ ***D'une durée d'un an, avec possibilité de 4 reconductions tacites.***
126-2025	CONTRATS – CONVENTIONS Biens communaux – local commercial du 36 rue des Halles à Clisson Signature d'un bail dérogatoire à intervenir avec Madame Champain, domiciliée à Gorges (44) : ➢ ***A compter du 09/07/2025 jusqu'au 15/07/2026,*** ➢ ***Moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 500 € auquel s'ajoutera un montant forfaitaire de 80 € correspondant aux charges mensuelles dites "récupérables" (eau, électricité).***

Le Conseil municipal prend acte des décisions prises par Madame le Maire, dans le cadre des pouvoirs qui lui ont été conférés.

Sans autres questions, Madame le Maire clôt la séance à 21 h 30 et rappelle que le prochain conseil aura lieu le 25 septembre.

« Certifié conforme au registre »

Thomas Hay
Secrétaire de séance

Laurence Luneau
Maire

VILLE DE CLISSON L.-Al.