



**Déclaration de Projet emportant Mise en  
Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Clisson**

**Mémoire en réponse**

au procès-verbal de synthèse rédigé par Madame Christine HIVERT, commissaire enquêteur

## I. L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU a été prescrite par la délibération n°17.12.10 du Conseil Municipal le 14 décembre 2017, et a pour projet la valorisation de l'entrée de ville et l'extension de la zone d'activités de Câlin. Les objectifs poursuivis par la procédure sont :

- La prise en compte de l'intérêt général du projet ;
- L'adaptation du zonage du Plan Local d'Urbanisme ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au sein du Plan Local d'Urbanisme ;
- L'adaptation réglementaire, au regard des caractéristiques propres au projet d'intérêt général.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 04 octobre au lundi 05 novembre 2018 inclus à la mairie Clisson, conformément à l'arrêté n°2018/395 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU, pris par le Maire de Clisson le 14 septembre 2018.

L'enquête publique portait à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan d'urbanisme qui en est la conséquence.

Un procès-verbal a été établi par Mme Christine HIVERT, Commissaire enquêteur. Il a été remis à la commune le lundi 12 novembre 2018, à 09h00.

## II. AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Une réunion d'examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée le 13 juillet 2018. A cette occasion, diverses remarques ont été émises. Celles-ci figurent dans le PV de la réunion d'examen conjoint, versé au dossier d'enquête publique.

En conclusion de la réunion d'examen conjoint des PPA, le dossier a reçu un avis favorable sous réserve de la prise en compte des points suivants, à l'issue de l'enquête publique :

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

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'intérêt général du projet sera complété à la page 3 « Préambule » du dossier de présentation avec les éléments suivants :

« 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 :

Pour inscrire sa stratégie d'offre et son positionnement d'acteurs économique autonome dans un périmètre lisible depuis l'extérieur, le Pays du Vignoble nantais constitue un maillage de parcs d'activités organisé à l'échelle du territoire. En haut de cette armature, les « **Parcs de Pays** » sont positionnés en lien avec les axes structurants et les ponts nodaux de communication, et ils s'articulent avec les pôles urbains principaux du territoire.

Leur localisation s'effectue, en priorité, dans la continuité des parcs existants et/ou dans le cadre de la prise en compte d'une accessibilité optimisée par les infrastructures de communication.

Au sein du SCoT, 5 pôles économiques de Pays (dont le pôle économique de Clisson) sont ainsi constitués et font l'objet d'extensions, phasées le cas échéant, en fonction de leur taille et de l'avancement de la commercialisation des programmes.

Selon le SCoT, le pôle économique du Pays de Clisson a vocation à se développer, en lien avec sa qualité de pôle d'équilibre du territoire, de pôle d'échanges multimodal autour de la liaison tram-train avec Nantes, et en connexion avec le renforcement à venir des infrastructures de communication.

Il comprend plusieurs ensembles, en continuité de l'agglomération urbaine de Clisson, définis de la façon suivante au SCoT :

- Le Parc d'activités de Tabari déjà aménagé sur 63 ha a vocation à se requalifier et s'étendre pour accueillir de l'industrie, de l'artisanat, et du tertiaire, qui impliquent un mode d'aménagement différencié et adaptable afin de pouvoir offrir des tailles de parcelle et des accès viaires correspondant aux besoins des entreprises.

- **La zone d'activités de Câlin qui a une vocation mixte commerciale et tertiaire**
- L'ensemble constitué des parcs d'activités de Toutes Joies et du Fief-du-Parc, sectorisé en deux composantes, l'une commerciale et l'autre purement industrielle.

Le SCOT a par ailleurs identifié clairement une sous-représentativité de l'offre commerciale sur :

- L'équipement de la personne : 11% de PDM (contre 17% dans le 44) ;
- L'équipement de la maison : 7% de PDM (contre 9% dans le 44).

Les nouvelles enseignes attendues dans la zone de Câlin permettront de rattraper cet écart.

**D'autre part, le renforcement de la zone d'activités de Câlin organise le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints.**

La politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais vise tout d'abord à développer le commerce et les activités de services de centre-ville pour une meilleure accessibilité à pieds des habitants.

Toutefois, des localisations préférentielles, hors centralités, sont définies dans l'objectif de conforter l'équilibre des fonctions commerciales à l'échelle Pays sans générer des déplacements remettant en cause l'accessibilité à la bonne échelle de proximité en fonction des types d'achat.

Les commerces ne pouvant s'insérer dans les centres en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent (notamment ceux de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface plancher), sont localisés dans le cadre d'un objectif général d'équilibre de l'offre commerciale liée aux polarités du territoire et aux services de transports.

Aussi, Le SCOT précise que, pour le pôle Clisson/Gorges/Gétigné, ces commerces s'implantent de manière préférentielle dans les espaces suivants des pôles structurants du territoire afin de compléter l'offre commerciale : dans les parcs existants de Câlin et Toutes Joies, qui ont vocation à être renforcés.

Par ailleurs, 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, induit de nouveaux besoins. Les centres commerciaux à taille humaine décentralisés dans les villes intermédiaires peuvent répondre à ces nouveaux besoins, et être une solution apportée aux problèmes de circulation du périurbain nantais et à la pollution qui en découle.

**Enfin, le renforcement de la zone de Câlin sera génératrice d'emplois pour et sur le territoire :**

Le projet prévoit en effet la création de 70 à 80 emplois. Le calcul de ce nombre d'emplois potentiel a été effectué par les porteurs de projet et se base sur le nombre de personnes nécessaires pour les activités connues et attendues, et par rapport au nombre de mètres carrés des cellules exigeant règlementairement un certain nombre de personnel.

Par ailleurs, il sera fait appel dans une grande majorité à des entreprises et savoirs-faire locaux pour la réalisation des travaux de construction et d'aménagement du site. Ainsi, ce projet s'inscrit véritablement dans son territoire et permet d'assurer des retombées économiques pour différents acteurs locaux. »

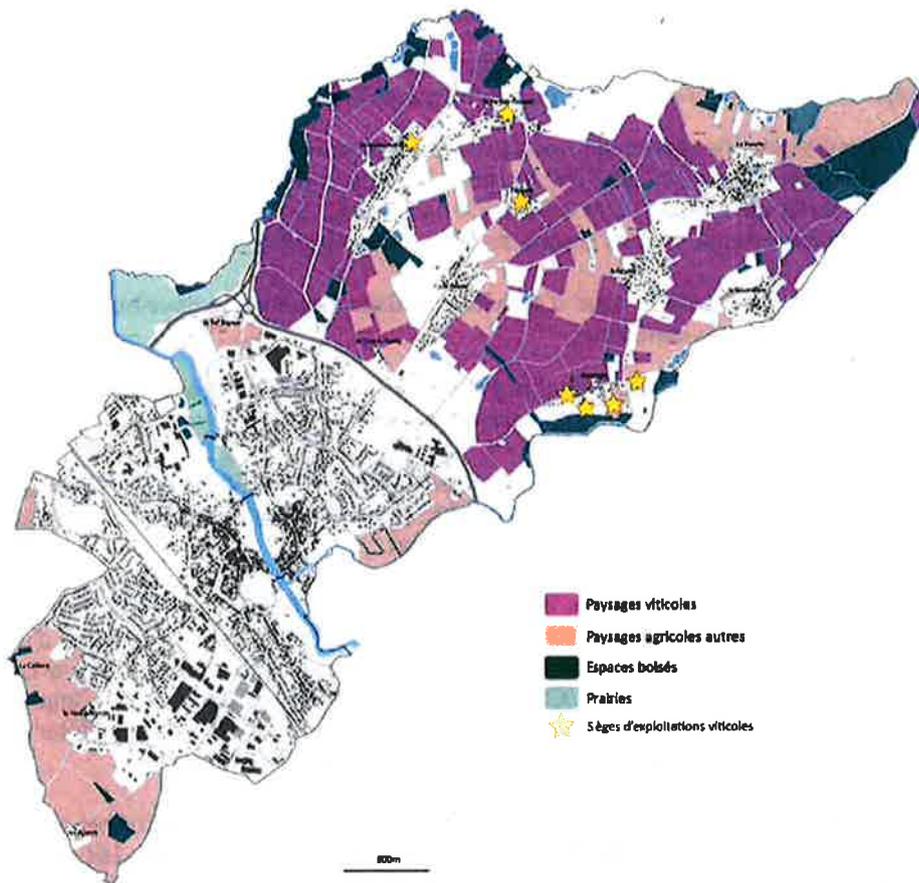
**2. Compléter le rapport avec un état des lieux de l'activité agricole sur la commune et la localisation des 4 sites d'activités au sein du parc du Pays :**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La page 5 du dossier de présentation sera complétée par les éléments ci-après :

« Etat des lieux de l'activité agricole sur la commune :

Selon le dernier recensement agricole officiel de 2010, 11 exploitations agricoles sont présentes sur la commune de Clisson, essentiellement des exploitations viticoles. En 2010, 262 ha de la commune sont en culture permanente, et 82 ha en terres labourables.

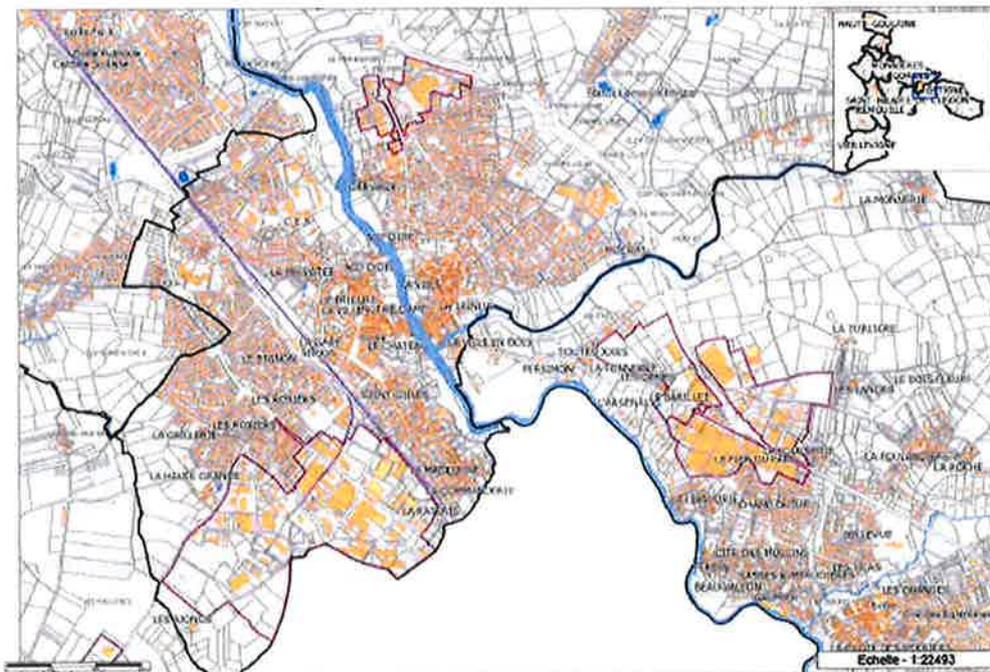
Aujourd'hui, il n'existe plus que 7 exploitations viticoles sur la commune de Clisson. Elles sont représentées sur la carte de l'état des lieux des paysages agricoles de la commune ci-après.



La cartographie suivante localisant les 4 sites d'activités au sein du parc du Pays sera ajoutée à l'actuelle page 6 du dossier de présentation, en complément de la description des zones d'activités présentes sur le territoire :



### Pôle économique de Pays de Clisson



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

### 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 m<sup>2</sup> et préciser que les élus souhaitent éviter par la suite les divisions de cellules.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les éléments suivants seront ajoutés aux OAP, de façon à répondre aux demandes des PPA :

- Le front urbain et l'ouverture de vue à préserver seront ajoutés aux OAP ;
- L'espace en maraîchage 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 également représenté ;
- La mention du caractère « bio » sera retirée ;
- L'emplacement désiré pour une signalétique mettant en valeur le cru « Clisson » sera également ajouté ;
- Il sera indiqué que les cellules commerciales ne devront pas présenter de surface totale (surface de vente + autres surfaces intérieures) moindre que 500m<sup>2</sup> (sachant que 300m<sup>2</sup> de surface de vente ont déjà été imposés en phase d'avant-projet), et que la division de ces cellules n'est pas souhaitée.

Enfin, pour répondre aux demandes faites suite à l'enquête publique, il sera également représenté sur les OAP l'existence du chemin de randonnée pédestre à conserver, et les liaisons douces à mettre en place sur le secteur.

Des courriers ont par ailleurs été reçus en mairie, de la part de PPA n'ayant pu se rendre à la réunion d'examen conjoint ou ayant souhaité préciser leur remarques :

#### AVIS DU DEPARTEMENT :

Le Département émet un avis favorable au projet.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'observation est favorable au projet et n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

#### AVIS DE LA REGION :

La Région Pays de la Loire indique dans son courrier daté du 12 juillet 2018 qu'elle n'a pas de remarques à formuler sur le dossier.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'observation n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage.

#### AVIS DE LA COMMUNE DE GETIGNE

La commune de Gétigné, dans un mail daté du 12 juillet, indique qu'elle n'a pas de commentaire particulier à apporter sur le projet présenté. Néanmoins, elle note que dans l'analyse du potentiel au sein du pôle urbain clissonnais, il n'est pas mentionné l'espace commercial de Toutes Joies.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'observation est favorable au projet et n'appelle pas de remarques de la part du maître d'ouvrage. Le renforcement de la démonstration de l'intérêt général du projet demandée par les PPA et détailler plus haut vient préciser l'articulation et la vocation de la zone de Câlin par rapport aux autres zones du pôle clissonnais, dont l'espace commercial Toutes Joies.

#### AVIS DE L'INAO ET DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

« Le projet d'urbanisation réduira de façon irréversible un terroir viticole identifié par l'INAO comme étant de grande qualité et caractéristique du cru communal « Clisson ». Cependant, compte tenu de la situation de relatif enclavement urbain de ce secteur, les professionnels agricoles de la commune n'envisagent pas s'opposer à ce projet de développement sous réserve de la prise en considération effective des points suivants :

- 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. »

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : En réponse aux demandes de l'INAO et de la Chambre d'Agriculture, les OAP définies sur la zone d'extension de Cailin sont modifiées comme nous l'avons vu précédemment, notamment en ajoutant des terres à cultiver en vignes pour atteindre les 2ha, et la mise en place d'une signalétique mettant en valeur le cru Clisson dès l'entrée de la zone.

Il est déjà prévu que les terres soient rendues accessibles aux engins agricoles, qui auront avec les habitants du village du Fief Bignon un accès différencié de celui de la zone d'activité depuis la route de Nantes. De même, les OAP définies sur la zone prévoient bien que les terres maintenues en zone A (Agricole) soient exclusivement réservées à l'activité agricole. En effet, le bassin d'orage et les aires de stationnements sont compris dans la partie zonée UE rendue constructible.

Les négociations pour que les vignes soient exploitées par un viticulteur clissonnais sont encore en cours. Il ne peut toutefois pas y avoir d'assurance quant à la rétrocession des vignes au futur viticulteur étant donné qu'il s'agit là de terrains privés. Cependant, la commune s'engage à ne pas approuver la Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU sans assurance d'une reprise des vignes par un viticulteur local, par la preuve matérielle transmise en mairie d'un engagement écrit (bail, acte...). Il est rappelé que ces actes ne sauraient de toute manière être permanents, un terrain comme un bail pouvant être cédé à tout moment.

En complément de l'examen conjoint des PPA lors duquel le SCOT a émis quelques remarques, le dossier de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU a également été présenté en Commission Urbanisme du SCOT du Pays du Vignoble Nantais, le 13 septembre 2018 :

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

La commission « Urbanisme » du SCOT indique qu'au regard du foncier déjà consommé (6,8 ha) depuis l'approbation du SCOT 2 et des capacités offertes par les zonages d'urbanisme de Clisson et de Gétigné (30 ha), l'extension du zonage à vocation économique de Fontaine Cailin contribuera à alimenter les capacités d'urbanisation pour arriver à un total de près de 39 ha supérieur aux capacités offertes dans le cadre du SCOT (27 ha) pour le Pôle Clissonnais.

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La commune est consciente de dépasser les taux de foncier à vocation économique fixés par le SCOT. Pour y remédier, il est proposé 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).

Ce reclassement ne peut se faire dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU, et nécessite une procédure de Modification du PLU, soumise à enquête publique. Parallèlement à la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU, le PLU se trouve justement être en procédure de Modification. Ainsi, une délibération n° 18.09.09 en date du 27 septembre 2018 a été prise pour ajouter ce reclassement de 8.6 ha de 1AUei à 2AUei au projet de modification n°8 du PLU en cours (voir Délibération en **Annexe 1** de ce mémoire en réponse). La procédure de modification suit actuellement son cours et devrait être approuvée par délibération du conseil municipal d'avril, à condition que l'Autorité Environnementale ne soumette pas le dossier à réalisation d'une évaluation environnementale obligatoire.

### **III. AVIS ET OBSERVATIONS DE LA CDPENAF**

*La consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturel, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est obligatoire dès lors que l'évolution du PLU impacte les zones agricoles, naturelles ou forestières. C'est le cas du projet de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU de Clisson.*

#### **AVIS DE LA CDPENAF**

Suite à la commission du 29 août 2018, la CDPENAF donne un 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.

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'avis de la CDPENAF est un avis simple. Toutefois, ses remarques seront prises en compte dans la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU.

La commune rappelle que les terrains concernés ont subi un arrachage de leurs vignes et ont été acquises par des propriétaires non agriculteurs, sans qu'il ait été fait opposition par la SAFER, bien que la commune lui ait

demandé d'être vigilante sur la cession des terrains dans ce secteur. Les terrains ont donc perdu leur usage agricole. Toutefois, étant classés AOC, la commune reconnaît l'importance du développement de vignes sur ces terrains, permettant par ailleurs de rappeler l'identité viticole de la commune dès l'entrée de ville. C'est pourquoi il a été imposé au porteur de projet la replantation d'une grande partie de ses terres en vignes. L'INAO et la Chambre d'agriculture ayant demandé à ce que cette surface de vignes soit portée à au moins 2 ha, les OAP définies sur la zone seront modifiées en ce sens, comme nous avons pu le présenter précédemment.

#### **IV. REPONSES A LA SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUES PAR LA COMMISSAIRE ENQUETEUR**

##### **1) CONCERTATION SUR LE PROJET ET COMMUNICATION**

- **Interrogation sur le dispositif de communication déployé pour ce projet et des mesures précises prises pour en informer les clissonnais.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** La procédure a suivi les étapes légales et obligatoires d'information au public. Des informations à propos du projet et de l'enquête publiques sont parues sur le site internet de la mairie, dans les journaux Ouest-France, Presse-Océan et Hebdo Sèvre et Maine (deux fois 3 articles au lieu des deux fois 2 articles légalement demandés), ainsi que dans le Clisson Mag de juillet 2018. Les avis ont été affichés en mairie ainsi sur le terrain concerné et autour du rond-point du Fief Bignon à l'entrée de ville, fortement fréquenté.

- **Absence d'information dans le numéro d'automne de Clisson Mag.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Le Clisson Mag est un magazine trimestriel nécessitant l'envoi des éléments 1 mois ½ avant la publication (fin août pour celui d'octobre donc). Un article à propos des projets d'urbanisme en cours sur la commune et faisant un zoom sur l'extension de la zone de Câlin est paru à la page 13 du Clisson Mag d'été (voir l'annexe 2 de ce présent mémoire en réponse, et sous le lien suivant : <https://fr.calameo.com/read/004967837d249b323b06f>).

Fin août, au moment de la clôture des envois pour la parution du Magazine d'octobre, la commune n'avait toujours pas connaissance des dates de l'enquête publique car aucun commissaire enquêteur n'avait encore été désigné par le Tribunal Administratif. Aucune nouvelle publication n'a donc été prévue à ce sujet, puisque l'information n'avait pas évolué depuis l'article de juillet.

- **Regret que cette enquête n'ait pas utilisé des outils permettant de la mener plus démocratiquement et ouvertement.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Comme mentionné plus haut, des informations à propos du projet, de l'organisation de l'enquête publique et des permanences de la commissaire enquêtrice sont parues sur le site internet de la mairie, dans les journaux Ouest-France, Presse-Océan et Hebdo Sèvre et Maine, ainsi que dans le Clisson Mag de juillet 2018. Les avis ont été affichés en mairie ainsi sur le terrain concerné et autour du rond-point du Fief Bignon, fortement fréquenté. Une adresse mail a été mise à disposition pour toutes les remarques, en plus du contact de la commissaire enquêteur pour l'envoi des courriers, et de l'organisation de ses 3 permanences en mairie de Clisson. Nous avons veillé, avec la commissaire enquêteur, à ce que ces permanences aient lieu sur des jours différents de la semaine, aussi bien le matin que l'après-midi et y compris un samedi matin, afin de pouvoir recevoir le maximum de public possible. Tous ces éléments permettent d'affirmer que l'enquête a bien été menée de façon démocratique et ouverte.

- **Absence de prise en compte en amont d'acteurs locaux : l'ensemble des élus, les commerçants, les artisans de l'agglomération, l'EPTB de la Sèvre Nantaise, l'ACA (association des commerçants) les associations locales environnementales telles que Clisson Passion laquelle n'a été ni informée ni consultée.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Concernant l'information aux élus, le projet est évoqué régulièrement depuis 2014, où le lancement d'une étude du CAUE sur les terrains concernés par le projet a été débattu en conseil municipal du 18 septembre 2014. Puis le projet de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU a été présenté en conseil municipal du 29 septembre 2016, puis du 14 décembre 2017. Il a également été abordé en commission mixte cadre de vie et développement économique (rassemblant des élus de la majorité et de l'opposition) les 15 septembre 2016, 30 novembre 2017 et le 29 octobre 2018 pour la dernière en date. Le dossier a également été présenté aux élus de l'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo à deux reprises.

Contrairement à son élaboration ou sa révision, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une Déclaration de Projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme. C'est pourquoi la municipalité a fait le choix de ne pas inclure les acteurs locaux plus en amont, d'autant que le projet est porté par des acteurs privés.

- **Manque de concertation avec le groupe d'élus municipaux « Clisson Avenir », non-respect de l'article L 2121-13 du code général des Collectivités Territoriales :**
  - **minorité non représentée à la réunion des PPA le 13 juillet 2018**
  - **pas de CR transmis, privant ce groupe d'information en amont**
  - **pas de lieu officiel d'expression en dehors du conseil municipal**
  - **pas d'accès à l'étude complète du CAUE**
  - **étude complète du CAUE non annexée au dossier d'enquête publique.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'article L. 2121-13 du code général des Collectivités Territoriales stipule que « *Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération.* ».

La procédure de Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité du PLU a respecté l'article L. 2121-13 du code général des Collectivités Territoriales (délais, commissions d'élus, conseils municipaux...).

Cette procédure n'a pas placé les conseillers municipaux « dans une situation moins favorable que les habitants ou les contribuables de la commune » et est donc conforme à l'interprétation faite par le Conseil d'Etat de cet article du Code Général des Collectivités Territoriales (CE, ass, 9 nov. 1973, Cne de Pointe-à-Pitre).

La réunion des Personnes Publiques Associées ne fait pas l'objet d'une délibération et n'a pas vocation à accueillir les élus de la minorité. Il s'agit de présenter le dossier aux PPA dont la liste est définie par les articles L.132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme. Le compte rendu de cette réunion a été ajouté au dossier d'enquête publique, consultable par tous. Ce compte-rendu ne faisant pas non plus l'objet d'une délibération en conseil municipal, il n'avait donc pas à être spécifiquement adressé aux conseillers municipaux avant l'enquête publique. Concernant les lieux officiels d'expression de l'opposition, l'adresse mail dédiée à l'enquête publique, le contact de la commissaire enquêteur pour l'envoi de courriers à son attention ainsi que ses permanences, étaient autant de moyens mis à la disposition de l'opposition pour exprimer son avis, en plus des commissions d'élus mentionnées précédemment et des différents conseils municipaux auxquels ils ont pu assister.

Enfin, l'étude complète du CAUE a été une aide au bureau d'étude qui a accompagné la commune pour élaborer son projet, elle n'a pas vocation à être rendue publique et donc n'a pas été versée au dossier d'enquête publique. Les éléments de cette étude retenus au projet ont par ailleurs tous été repris dans le dossier de présentation, qui était la pièce principale du dossier d'enquête.

## 2) CONSEQUENCES DE L'EXTENSION

### > CRAINTE D'UNE DESERTIFICATION DU CENTRE-VILLE

- **Difficulté du commerce de centre-ville fragilisé par l'installation récente de commerces, sans réglementation de surface, à Câlin et à Toutes Joies, devrait amener de la prudence, ces zones commerciales vidant les commerces de proximité.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La surface des cellules commerciales est au contraire réglementée dans la zone de Câlin : 300 m<sup>2</sup> minimum de surface de vente ont été imposés aux porteurs de projet dans la phase d'avant-projet, pour ne pas concurrencer les cellules du centre-ville. Les PPA ont demandé à ce que la surface minimale totale des cellules soit portée à 500m<sup>2</sup>, en plus des 300m<sup>2</sup> minimum de surface de vente imposés en phase d'avant-projet, et qu'il soit précisé l'interdiction de division de ces cellules. Ces éléments seront modifiés et ajoutés aux OAP définies sur la zone, comme nous l'avons énoncé précédemment.

Les commerces qui s'implanteront n'ont donc pas vocation à concurrencer ceux du centre mais plutôt à mettre à disposition des habitants de Clisson une offre diversifiée et complémentaire. Ce ne sont pas les mêmes publics ni les mêmes modes de consommation qui sont visés ici. Ce projet permet également d'empêcher la « fuite » vers Basse-Goulaine, Vallet, Nantes, Cholet ... et d'ainsi limiter les déplacements et la pollution induite par ceux-ci.

Par ailleurs, l'extension de la zone de Câlin est prévue au SCoT, en complémentarité de la zone de Toutes Joies. La concurrence de ces zones d'activités entre elles, et avec les commerces des centres villes est limitée de par la destination même des activités attendues dans ces différentes zones.

- **Concentration de magasins dans un nouveau centre commercial alors qu'il y a de nombreuses opportunités en centre-ville tels que la zone Tabari, la place Saint Jacques, le Tivoli et que le centre-ville souffre du manque de projets commerçants une belle quincaillerie à l'ancienne par exemple.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** La zone de Tabari est à destination principale d'industrie et d'entreprises, elle n'a pas vocation à accueillir des commerces. Tous les commerces de la place Saint Jacques sont actuellement occupés.

Transformer le Tivoli en bâtiment commercial nécessiterait des travaux importants de mise en accessibilité et sécurité. Le Tivoli étant un bâtiment d'intérêt patrimonial notable, la commune réfléchit d'ors et déjà au devenir de ce bâtiment.

Si un porteur de projet se présente avec un projet tel que mentionné ci-dessus, la municipalité le recevra comme il est d'usage et mettra tout en œuvre pour favoriser son installation.

- **Priorité à donner aux secteurs Trinité et centre-ville où l'on compte des cellules commerciales disponibles qui ne trouvent pas preneurs dont certaines achetées par la mairie (ilot Connétable).**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Le secteur Trinité - Porte Palzaise est actuellement en réaménagement et renouvellement urbain, il est d'ores et déjà prévu que de nouveaux commerces viennent s'y implanter.

Concernant l'ilot Connétable, les 6 cellules sont disponibles seulement depuis mai 2018. La municipalité est propriétaire de 2 cellules, avec un objectif de maîtrise des loyers plutôt bas visant à favoriser les implantations nouvelles. 4 sont actuellement occupées, dont une propriété de la mairie qui est occupée par une Épicerie Vrac. Les Déclaration d'Intention d'Aliéner ainsi que différentes demandes d'autorisation d'urbanisme et d'installations d'enseignes reçues en mairie nous permettent également d'assurer que les 3 autres cellules commerciales seront occupées par un salon de coiffure, un salon d'esthétique et une mercerie. Enfin, une cinquième devrait trouver preneur au premier trimestre 2019.

La commercialisation des différentes cellules n'est donc pas préoccupante à ce stade, d'autant que des visites des cellules restantes sont régulièrement organisées pour les intéressés.

- **Priorité à donner au développement d'une offre pérenne pour les commerces du centre-ville : magasins dédiés au réemploi, marché de producteurs locaux etc., la venelle de la médiathèque et le Tivoli pouvant accueillir ces innovations.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Comme énoncé plus haut, la municipalité est ouverte à ce type de projet, et accompagnera tout porteur de projet se présentant à elle afin de l'aider dans son installation. La priorité ne peut être donnée sur ce type de projet si aucun porteur ne se présente.

Par ailleurs, la mairie veille déjà à la qualité des commerces proposés en centre-ville, grâce au droit de préemption commercial mis en place en 2018 dans le centre, au sein de la zone de Câlin et secteur Porte Palzaise. Chaque cession de bail ou de fonds de commerce doit y faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie, qui peut alors mettre en œuvre son droit de préemption et ainsi s'opposer au projet de cession si la destination prévue initialement n'est pas en accord avec les types de commerces attendus dans ces zones.

- **Concurrence directe avec les zones commerciales voisines : Câlin, Tabari, à Gétigné : Allée Gestina, Toutes Joies, Fief du Parc, Brochet de Valette Boufféré etc., qui entraîne une fréquentation en baisse des commerces du centre-ville.**
- **Nécessité de tenir compte des enseignes implantées à Toutes Joies voir à pôle sud Cholet (30 minutes de Clisson).**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** A propos de ces deux points concernant la concurrence avec les autres zones commerciales, et la nécessité d'en tenir compte, la commune rappelle que chaque zone d'activités attend un type d'activités précis. L'extension de la zone de Câlin était prévue par le SCoT, qui prend bien en compte toutes

les zones d'activités de l'ensemble du territoire du Pays du Vignoble Nantais. Par ailleurs, le projet d'extension de Câlin permet aux Clissonnais d'avoir accès à une complémentarité d'offres sans avoir à multiplier les déplacements longs vers les zones des grands centres tels que Cholet, Nantes et Saint-Nazaire. Il est à noter que la démographie du Vignoble a augmenté de 30% dans le secteur à de 15 minutes de déplacement autour de Clisson, justifiant de nouveaux besoins, et que suite aux problèmes de circulation du périphérique Nantais et la pollution générée, les centres commerciaux à taille humaine décentralisés dans les villes intermédiaires apparaissent comme une solution.

- **Appui pris sur un rapport de l'IGF (Inspection générale des finances) et du CGEDD (Conseil général de l'environnement et du développement durable) d'octobre 2016 pour avancer que l'agrandissement du Câlin tuera un peu plus le centre-ville. Ce rapport précise « la création d'une grande surface supplémentaire pour 10 000 habitants accroît le risque de sortie d'un petit commerce de proximité deux ans après. »**

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Pour qu'un commerce puisse intégrer la catégorie des **grandes et moyennes surfaces**, 50 % ou plus de la surface doivent être utilisés pour la **vente de produits alimentaires**. Selon les informations communiquées par les porteurs de projet, nous savons à ce stade que ce n'est pas ce type de commerces qui est attendu dans l'extension de la zone de Câlin.

Par ailleurs, la commune tient à rappeler que suite à l'avis des PPA sur le dossier, 500m<sup>2</sup> minimum de surface de plancher pour les cellules commerciales s'implantant dans la zone seront imposées au travers des OAP définies sur la zone, ce qui n'entraîne pas de concurrence avec le centre, car ils ne sauraient s'y implanter. Ce ne sont pas les mêmes types de commerces qui sont attendus, ni les mêmes publics et consommateurs qui sont visés.

- **Création de plus de bâtiments sans âme à l'extérieur et rien au centre-ville.**

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La recherche permanente de qualité architecturale sera au cœur des préoccupations concernant les nouveaux bâtiments venant s'implanter sur la zone de Câlin. La commune tient à rappeler que la moitié de la zone sera couverte par l'AVAP et son règlement très précis en termes d'aspect architectural. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme y seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour assurer une cohérence de chaque côté de la route de Nantes, les mêmes principes architecturaux devront être repris côté Leclerc, comme il l'a été imposé au propriétaire du terrain et porteur du projet en phase d'avant-projet. Ces points ne seront pas négociables et ont été entendus par toutes les parties.

Par ailleurs, le règlement de la zone UE du PLU est également modifié en imposant des mesures permettant une bonne insertion paysagère du projet :

- Une implantation des bâtiments à 20m de la route de Nantes est imposée côté ouest ;
- Il est imposé que les clôtures grillagées situées en limite avec la zone N ou A doivent être accompagnées d'une haie bocagère permettant sa bonne intégration dans l'environnement naturel ou agricole ;
- Il est également imposé que les talus situés le long de la route de Nantes devront être paysagés. Un double alignement d'arbres devra être planté le long de la route de Nantes, entre le haut du talus et les bâtiments à construire (plantation d'une largeur d'au moins 15 mètres).

- **Bon niveau d'équipements, suffisant, zone d'attractions commerciales pour l'environnement rural avoisinant, en interaction avec le bi-pôle Nantes/Saint-Nazaire, Clisson porteuse d'un dynamisme économique local suffisant.**

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Cette opération participe au développement économique de la commune, et surtout au maintien de ses acteurs économiques en place en leur permettant de développer leur activité, ce projet étant en effet porté par des acteurs économiques locaux. Le projet permet par ailleurs de proposer une nouvelle offre, complémentaire à celle proposée dans le centre-ville, pour éviter les déplacements vers les grands centres de la Métropole Nantaise.

#### > ENTREE D'AGGLOMERATION

- **Entrée actuelle d'agglomération qualitative, plateau en prairie cachant bien les façades commerciales en contre-bas. Il n'est pas sûr qu'une frange de rangs de vignes produise la même qualité paysagère, les nouveaux bâtiments commerciaux juchés sur le haut de ce plateau, se voyant de loin.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Mis à part le village du Fief Bignon dont la réhabilitation présente une qualité architecturale certaine, l'entrée de ville de Clisson n'est pas des plus qualitatives aujourd'hui. En effet, cette dernière se fait par des terrains laissés en friche, non exploités et non utilisés, pris en tenaille entre la zone d'activité et le contournement routier. Le premier espace urbanisé traversé est la zone d'activités de Câlin. Les bâtiments commerciaux y sont anciens, désuets, et n'ont pas bénéficié d'une réflexion architecturale particulière pour assurer leur insertion harmonieuse dans l'environnement. Comme énoncé plus haut, une attention particulière sera portée à l'aspect architectural des futures constructions.

- **Une frange de rangs de vignes et des arbres ne permettront pas de cacher les bâtiments commerciaux formés par la façade massive d'Espace Emeraude, d'un côté et celle du bloc des 9 cellules en face juchées sur le haut de ce plateau.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Il est vrai que les rangs de vignes ne cacheront pas les futurs bâtiments. Toutefois, une vigilance accrue sera portée à l'aspect architectural desdits bâtiments, comme nous l'avons précisé plus haut : la moitié de la zone sera couverte par l'AVAP et son règlement très précis en termes d'aspect architectural. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme y seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour assurer une cohérence de chaque côté de la route de Nantes, les mêmes principes architecturaux devront être repris côté Leclerc, comme il l'a été imposé au propriétaire du terrain et porteur du projet en phase d'avant-projet.

Par ailleurs, la commune tient à rappeler qu'à ce stade, les croquis représentant l'implantation possible des futurs bâtiments ont été présentés à titre purement indicatif, ne sont pas définitifs, et que le projet final est encore susceptible d'évoluer

- **Entrée de Clisson pouvant être valorisée avec une zone paysagère mais pas besoin de bitume, regret que l'extension ne s'étende pas jusqu'à la RD 917.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** La commune tient à rappeler que seule une partie du secteur sera rendue constructible : environ 2.8ha pour 5.3ha concernés au total par l'opération (comprenant en plus par ailleurs des espaces paysagers et la replantation de vignes). S'agissant de terrains privés, rien n'aurait pu être imposé en matière de paysagement sans modification du règlement et création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone, comme le prévoit le projet.

Au sujet du regret exprimé par ce citoyen que la vigne n'aille pas jusqu'à la RD 917, la commune informe qu'un contact a été pris auprès des autres propriétaires fonciers à ce sujet, afin de savoir s'ils sont également intéressés pour planter en vigne.

- **Pollution importante provoquée par l'accroissement de voitures et camions, entraînant des bouchons le week-end, modes de déplacements les plus polluants, en contradiction avec les orientations nationales du plan vélo.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Le projet prévoit les circulations douces. Ce point est essentiel pour permettre la connexion de la zone aux autres quartiers de Clisson. Par ailleurs, au moment des futurs permis de construire, ces derniers devront passer en Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC). Cette commission est compétente pour examiner les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. Elle est présidée par la Préfet et composée de 7 élus et de 4 personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire. La commission se prononce sur les projets qui lui sont soumis par un vote à bulletins nominatifs. L'autorisation n'est acquise que si le projet recueille le vote favorable de la majorité absolue des membres présents.

La CDAC est extrêmement vigilante sur ces questions de déplacements doux et de connexion avec les quartiers agglomérés existants.

- **Demande que :**
  - **la largeur prévue dans le projet à partir de l'assiette entière soit dans la continuité de la route de Nantes reculant d'autant les bâtis**
  - **les bâtiments soit en recul par rapport à la route**
  - **les enseignes publicitaires soient strictement réglementées et restreintes**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les bâtiments existants (Point S, Tryba, Alain Afflelou, Boulangerie ...) sont implantés à une vingtaine de mètres de la route de Nantes. Concernant l'implantation des bâtiments par rapport à la route de Nantes, il est déjà prévu que le recul obligatoire par rapport à la voie soit augmenté à 20 mètres côté Leclerc, en cohérence avec les bâtiments déjà construits.

5m sont imposés de l'autre côté de la voie, et l'urbanisation se fera en continuité ou en retrait de la façade de l'Espace Emeraude existant (il s'agit en fait d'une extension de ce bâtiment).

Il est donc strictement interdit par la réglementation du PLU de s'implanter en limite avec la voie.

A propos des enseignes publicitaires, le Règlement Local de Publicité de Clisson, couplé à la réglementation nationale, limite les publicités dans ces zones. Côté espace émeraude, secteur compris dans la ZPPAUP et future AVAP ; les publicités et pré-enseignes sont interdites. Seules les enseignes **non lumineuses** sont autorisées dans cette zone, et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

S'agissant du côté Leclerc : les enseignes sont strictement réglementées par le règlement national, et les publicités par le règlement local.

Toute nouvelle installation d'enseigne devant faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie, la commune sera extrêmement vigilante sur leur qualité et leur insertion dans l'environnement, et veillera à ne pas créer/accroître de pollution visuelle.

#### ► DEVELOPPEMENT DURABLE / ENVIRONNEMENT

- **Absence d'étude d'impact global bien que non exigée par l'autorité environnementale fait défaut et semble en contradiction avec la directive « plans programmes ».**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La directive Plans Programme soumet à évaluation environnementale la création de certains plans et programmes, et seulement certaines de leurs éventuelles modifications. Justement pour répondre à cette exigence, une saisine de l'autorité environnementale a été effectuée, avec une pré-étude des impacts du projet sur l'environnement, le cadre de vie et la santé publique. Cette saisine avait pour but de savoir si ce projet était soumis à évaluation environnementale obligatoire ou non. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a dispensé la commune d'une telle étude, il n'en a donc pas été réalisé.

- **Pourquoi n'est-il pas fait état de développement durable ? Ce projet semble être en contradiction avec les enjeux du développement durable que ce soit à l'échelle internationale, accord de Paris 2015, ou local le projet agenda 21 engagé par la mairie de Clisson cette année.**
- **Où est le développement durable dans un projet qui contribue à « artificialiser » les milieux, à mettre en péril les commerces du centre-ville tout en favorisant le développement de certaines chaînes de distribution ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE (réponse aux deux points précédents à propos du développement durable) : Le développement durable n'est pas mentionné en toutes lettres dans le dossier, mais le projet prend bien en compte ses trois dimensions :

-Le volet économique évidemment, par l'offre commerciale proposée, la création d'emplois et de recettes pour la commune de Clisson aux travers de différentes taxes ;

-Le volet environnemental est également pris en compte dans le projet : par la replantation de vignes, la paysagement obligatoire des surfaces laissées libres de construction, les principes stricts définis à l'AVAP en termes de paysage et de préservation des espaces, le développement de circulations douces permettant de rejoindre la zone par des moyens de déplacements moins polluants, la compensation des impacts induits sur la biodiversité et l'environnement, le recours aux énergies renouvelables ...

Enfin, le volet social, par la création d'un offre d'emplois (rejoignant ici le volet économique).

Par ailleurs, la dimension durable des projets est un des points de vigilance de la CDAC. Les pétitionnaires devront définir leur projet final en ce sens, et présenter tous les éléments nécessaires à la CDAC au moment de son instruction.

La commune tient à préciser que le projet ne met pas en péril les commerces du centre-ville mais s'inscrit en complémentarité de ces derniers, comme nous avons pu le détailler précédemment.

- **Compensations environnementales prévues n'annulent pas l'augmentation de l'emprise humaine sur des espaces naturels, facteur majeur de l'érosion brutale et inquiétante de la biodiversité, constatées au cours des dernières décennies. Ce projet est inadéquat avec la préservation de la biodiversité.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** L'urbanisation est limitée au regard de la superficie totale de la zone concernée, sur un espace ne présentant pas de qualité environnementale et ni de biodiversité particulière. La commune rappelle que ces terrains sont enclavés entre zone d'activité et contournement routier, deux espaces non propices aux circulations et développement des espèces.

Les mesures prises pour compenser les impacts sur l'environnement, la biodiversité et la santé humaine ont été par ailleurs jugés suffisants par la Mission d'Autorité Environnementale, car elle a dispensé le projet d'étude d'impact plus approfondie que celle qui a été réalisée au moment de sa saisine.

- **Imperméabilisation définitive des sols critiquable écologiquement et qui, à proximité de la Sèvre nantaise, accentuera sa pollution liée à l'activité humaine.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Des espaces verts et un paysagement sont imposés aux OAP ainsi que dans le règlement modifié du PLU. Des matériaux perméables pour les surfaces de parkings et laissées libres de constructions ont également été imposés aux porteurs de projet pour les terrains situés dans la future AVAP. La collecte des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel est obligatoire. Il est donc prévu des bassins d'orage calibrés de chaque côté de la route de Nantes de façon à ne pas accentuer de manière brutale le débit et la pollution de la Sèvre Nantaise.

- **Maintenir le potentiel agricole de notre territoire devrait être une priorité, en particulier des terres agraires classées AOP, pour faire face aux enjeux d'alimentation de proximité.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Au total, 66% du territoire communal est classé en A (46%) ou N (20%) et n'a pas vocation à être rendu constructible. La commune tient à rappeler que les terrains concernés par l'extension de la zone de Cailin ont été achetés par des propriétaires non agriculteurs et qu'en aucun cas la SAFER ne s'est opposée à cette acquisition. Ces terrains sont enclavés, non entretenus ni exploités et ont perdu leur vocation agricole originelle. La commune n'étant pas propriétaire de ces terrains, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones et la modification du règlement de zonage était le moyen en sa mesure pour imposer des Orientations d'Aménagement sur le secteur et imposer la replantation en vigne de la majeure partie de la zone côté Fief Bignon, classés AOC.

Quant aux enjeux d'alimentation de proximité, la chambre d'agriculture elle-même a déconseillé la mise en place de culture maraîchère à cet endroit, car il n'y a pas assez de surface pour un agriculteur et les terres étant classées AOC, il est préférable de les réserver à la vigne.

- **Arrivée des vignes bio et de cultures maraîchères enthousiasmant mais était-il nécessaire de construire 30 000 m<sup>2</sup> de bâtiments supplémentaires ?**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Comme nous l'avons évoqué précédemment, la commune n'étant pas propriétaire de ces terrains, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones et la modification du règlement de zonage était le moyen en sa mesure pour imposer des Orientations d'Aménagement sur le secteur et imposer la replantation en vigne de la majeure partie de la zone côté Fief Bignon.

La commune tient par ailleurs à rappeler que le projet ne prévoit pas 30 000m<sup>2</sup> de bâtiments : sur les 5,3ha totaux de l'opération, seuls 2,8ha sont ouverts à l'urbanisation et ce nombre d'hectares comprend les espaces verts et autres surfaces non construites (stationnement perméable, bassin d'orage ...).

- **Projet en contradiction avec les orientations du SCoT et de l'Agglo de 2015 en matière de développement économique préconisant de « Densifier les pôles existants pour maîtriser la consommation d'espace ».**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Comme nous l'avons vu précédemment, le SCoT lui-même a donné un avis favorable au projet en échange du reclassement en réserve foncière à long terme d'autres terrains dans la zone de Tabari. Par ailleurs, le développement de la démonstration de l'intérêt général du projet permet également de démontrer que le projet n'est pas en contradiction avec les objectifs du SCoT et de l'Agglomération, qui prévoient la potentielle extension de la zone de Cailin.

Enfin, il est à noter que la dernière possibilité de densification dans la zone de Câlin a eu lieu avec l'implantation de la Biocoop. Il ne reste plus de terrains disponibles aujourd'hui à Câlin.

- **Pollution apportée par les enseignes lumineuses, nocive à la biodiversité nocturne et dégradant fortement l'environnement urbain des villes et augmentant la consommation d'énergie.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Comme expliqué précédemment les enseignes lumineuses sont strictement interdites dans l'extension de la zone de Câlin côté Espace Emeraude, et strictement réglementées côté Leclerc. En effet, la réglementation sur les publicités lumineuses impose une extinction obligatoire entre 1h et 6h du matin. Et les enseignes clignotantes sont interdites, sauf pour les pharmacies et les services d'urgence, dans le but de limiter la pollution lumineuse. Tout contrevenant à cette règle encourt, après mise en demeure par l'autorité chargée du contrôle de l'application de la réglementation (maire ou préfet) et le cas échéant une suspension du fonctionnement des sources lumineuses s'il ne s'y conforme pas, voire une amende de 750 euros.

- **Dégradation des paysages à l'entrée principale d'une ville portant à haute valeur patrimoniale et artistique.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Le projet a justement pour but de valoriser l'entrée de ville de Clisson, qui est aujourd'hui peu qualitative. La recherche permanente de qualité architecturale sera au cœur des préoccupations concernant les nouveaux bâtiments venant s'implanter sur la zone de Câlin. La commune tient à rappeler que la moitié de la zone sera couverte par l'AVAP et son règlement très précis en termes d'aspect architectural, visant justement à assurer cette haute valeur patrimoniale de la commune. La commune tient par ailleurs à rappeler que la zone concernée se trouve toutefois éloignée du centre ancien, ainsi que des bâtiments inscrits et classés du territoire communal et n'auront donc pas d'impact sur ces derniers.

- **Risque de voir le chemin de randonnée qui court vers le vallon se transformer en voie commerciale.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Une entrée spécifiquement dédiée à la zone d'activité sera créée depuis la route de Nantes, comme l'expliquait le dossier de présentation mis à l'enquête publique. Les cheminements doux sont maintenus et renforcés, et l'accès au chemin de promenade existant se fera toujours par l'entrée différenciée maintenue pour l'accès aux habitants du village du Fief Bignon. Ce chemin de promenade n'a en aucun cas vocation à être intégré dans l'aménagement commercial de la zone, comme il le sera précisé dans les OAP.

- **Développement de la zone maraîchère démontrant que le classement actuel de cette zone est la bonne appellation étant en cohérence avec les besoins liés au développement durable, aux circuits courts.**
- **Maintien demandé non seulement des 2 hectares en AOP, car situés sur un terrain reconnu et classé, mais de l'ensemble des terres pour une agriculture de proximité et de qualité, alliée à un projet favorisant la biodiversité.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE (Réponse aux deux points précédents demandant une remise en culture totale des parcelles) : Comme nous l'avons énoncé précédemment, les terrains d'assiette de l'extension de la zone étant propriété de personnes non agricultrices, il n'est pas possible d'imposer leur remise en culture sans création d'Orientation d'Aménagement et donc ouverture à l'urbanisation. Il est à noter que la majeure partie des terrains côté Fief Bignon reste zonée en zone Agricole par ailleurs, où 2ha de vignes devront être replantés. Ceci conformément aux attentes de la chambre d'Agriculture qui a annoncé que le maraîchage n'était pas pertinent à cet endroit, et que le classement AOC des terrains demandait à ce qu'ils soient réservés à la vigne.

- **Projet allant à l'encontre d'un message posté sur le site du ministère de la transition écologique et solidaire, en date du 18 septembre 2018 :**

*« Patrimoine commun et capital pour l'avenir, cette nature doit être protégé car la nature nous protège. C'est la nature qui nous nourrit grâce à l'agriculture et nous fournit en eau*

*potable, c'est de la nature que nous tirons notre énergie et les matériaux essentiels pour nous loger et pour notre économie. Les écosystèmes sont également des alliés incontournables de la lutte contre les dérèglements climatiques. Pour toutes ces raisons il est urgent d'agir au cœur de nos politiques publiques, dans nos territoires, avec l'ensemble des acteurs. La France se doit d'être exemplaire et profiter de son leadership sur le climat pour y arriver la biodiversité ».*

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Un message posté sur le site internet d'un Ministère ne saurait avoir une quelconque valeur normative.

#### > Points positifs

- Extension de l'espace Emeraude offre un véritable service de proximité et ne met pas en difficulté une entreprise du centre-ville, point souligné au moins 5 fois dont par des opposants au projet.
- Projet adapté à la ville de Clisson, replanter de la vigne est important, parce que pouvant mettre en valeur la viticulture clissonnaise.
- Arrivée de nouveaux commerces évitant d'aller les chercher à l'extérieur, sur Nantes ou la zone de Boufféré, Clisson a besoin de ce type de développement.
- Besoin d'enseignes répondant aux différentes attentes de la population: surgelés, auto, vêtements abordables pour les jeunes.
- Zone complémentaire du centre-ville sans lui porter préjudice.
- Nombre important des emplois générés.
- Aménagement des espaces, atout complémentaire à ce projet ne se contentant pas seulement de bétonner, mais paysageant la zone et replantant de la vigne.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Ces points sont favorables au projet et n'appellent donc pas de réponse de la part du maître d'ouvrage.

#### **4) PROPOSITIONS**

- Conserver la partie maraichage bio en l'étendant à l'ensemble des 53 000 m2 de la zone pour assurer l'autonomie alimentaire de la ville et l'approvisionnement des restaurants de collectivités.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Il n'est actuellement pas possible pour la municipalité, en l'état actuel de la réglementation en vigueur sur les terrains d'imposer une remise en culture totale des terrains, puisqu'il s'agit là de terrains privés. Deux alternatives s'offrent donc à la commune à ce stade : que les terrains restent en friche ou qu'il soit permis une zone aménagée et encadrée par des réglementations mises en place par la commune au travers d'orientations d'aménagement, et des règlements des ZPPAUP/AVAP et du PLU, et en imposant une remise en culture.

- Privilégier l'économie durable et locale avec des produits et services conçus et fabriqués localement (réemploi, troc, location, etc.)
- Atelier vélo de Clisson-Passion pris en exemple de nouveau secteur d'activité, compétences et talents à développer dans les domaines : upcycling de vêtements, perma culture, low-technologies etc.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Ces propositions ne semblent pas avoir de lien concret avec le projet en cause. Les porteurs de projet sont libres de choisir les enseignes qui viennent s'installer dans leurs cellules. Toutefois la municipalité se réserve un droit de regard sur le type d'activités s'y implantant. Un élargissement du droit de préemption commercial peut être envisagé (en cas de cession de fonds de commerce, après leur construction),

dans le but de lutter contre l'augmentation de la vacance et la diminution de la diversité commerciale en termes d'activités et/ou en termes de gamme et/ou en termes de typologie de commerce.

- **Conception avec les citoyens d'un nouveau modèle faisant honneur à l'économie locale et circulaire, favorisant la circulation douce et respectant la nature et l'architecture.**
- **Choix stratégiques novateurs à privilégier pouvant fédérer des énergies citoyennes, démultiplier la vie économique et l'attractivité de Clisson en s'appuyant sur des modèles alternatifs innovants, une économie circulaire**
- **Adosser à cette zone un magasin de producteurs à taille humaine et éco-conçu, un FAB LAB de production, des magasins spécialisés dans le réemploi par exemple.**
- **Exemples donnés de modalités novatrices :**
  - un centre commercial dédié au recyclage en Suède :  
<https://positivr.fr/suede-centre-commercial-recyclage/>
  - un modèle de distribution alternatif :  
<https://www.mieux-vivre-autrement.com/paysans-rachetent-un-supermarche-vendre-directement-leurs-produits.html>
  - **une ferme de producteurs locaux à Bouguenais:**  
<http://www.terroirs44.org/magasin-de-la-ranionniere/>
  - **un supermarché géré par des producteurs locaux :**  
<https://www.mieux-vivre-autrement.com/paysans-rachetent-un-supermarche-vendre-directement-leurs-produits.html>

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE (réponse aux 4 points précédents, à propos de la concertation et de la mise en place de modèles alternatifs et d'activités novatrices) : Le respect de la nature et de l'architecture est assuré par le futur règlement d'AVAP, ainsi que par le règlement du PLU modifié. La commune rappelle par ailleurs que la MRAE a dispensé le projet d'évaluation environnementale, jugeant que les mesures prises pour compenser l'impact sur la nature environnante étaient suffisantes.

Le projet a été présenté à la municipalité en l'état, et il répondait alors aux exigences du Scot et du PLU, et à l'évolution de la zone de Câlin. La commune a jugé qu'il présentait un intérêt général en l'état actuel et a fait le choix d'accompagner les porteurs de projet.

Au sujet la conception d'un projet sur cette zone en concertation avec les citoyen, la commune tient à rappeler que les terrains sont des propriétés privées et que les projets sont portés par des porteurs privés également. La procédure de Déclaration de Projet ne comprend pas de concertation préalable.

La municipalité effectuera évidemment un accueil bienveillant à tout porteur de projet dans les domaines novateurs cités ci-dessus, en lien avec la Communauté d'Agglomération, en charge de la commercialisation des zones d'activités publiques.

#### > ESPACES PAYSAGERS ET BATIMENTS

- **Arbres fruitiers à planter tels kiwi, framboisiers, néfliers, abricotiers, figuiers, pour favoriser le lien social et le vivre ensemble, ouvrir ces espaces aux écoles (cueillette et confiture).**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Pour ce qui est des plantations autorisées, le règlement du PLU énonce les variétés attendues : elles doivent être d'essence locale et sont détaillées en annexe 2 du règlement du PLU. S'agissant de terrains privés, la commune ne saurait imposer une ouverture de ces espaces au public.

- **Imaginer la gestion des espaces paysagers en collaboration avec les citoyens**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Comme évoqué au point précédent, la commune précise qu'il ne s'agit pas d'espaces publics, et qu'elle n'est pas en mesure d'obliger les porteurs de projet à intégrer la population clissonnaise dans la gestion et l'entretien de leurs espaces paysagers.

- **Construction de bâtiments positifs, en lien avec la branche BTP du Lycée Aymé Césaire.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Ce genre de construction a pu être imposé dans la ZAC du Champ de Foire par exemple car il s'agissait là d'un projet d'éco-quartier porté par la commune de Clisson. S'agissant ici d'un projet

porté par des acteurs privés, il n'est pas possible pour la municipalité d'imposer un tel partenariat avec la branche BTP du Lycée Aimé Césaire.

Toutefois, les dossiers de permis de construire seront soumis à l'avis de la CDAC et celle-ci exige de la part des pétitionnaires la justification des éléments suivants concernant la performance énergétique des bâtiments<sup>1</sup> :

- la présentation des mesures, autres que celles résultant d'obligations réglementaires, destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments,
- un recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés écoresponsables,
- le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments,
- le cas échéant, fourniture d'une liste descriptive des produits et équipements de construction et de décoration utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie.

- **Création d'un parc pour des activités de plein air avec des jeux, parcours de santé, skate Park, parcours vélo, tyrolienne permettant à chacun de se divertir à moindre coût, projet pouvant attirer un autre type de public.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : Le projet a été présenté à la commune en l'état, qui a jugé de son caractère d'intérêt général et a décidé d'accompagner les porteurs de projet pour sa mise en œuvre. Un projet tel que celui mentionné ci-dessus aurait également nécessité un reclassement en zone constructible car de tels aménagements ne sont pas permis actuellement dans le secteur. Ce genre de projet est par ailleurs plutôt porté par les municipalités elles-mêmes sur des terrains publics, et non par des aménageurs privés sur des terrains privés : c'est d'ailleurs ce qui est prévu à Clisson avec le projet de création d'un skate park sur un autre lieu retenu par la commune.

#### > CIRCULATION DOUCE

- **Profiter de ce projet pour relier la nouvelle zone au centre-ville par des pistes de circulation douce : vélos et piétons.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : Les circulations douces sont prévues au projet suite aux négociations réalisées avec les porteurs de projet en phase d'avant-projet. Ces éléments seront par ailleurs repris dans les OAP. Il est à noter que dans le PV de synthèse de l'examen conjoint du dossier par les PPA, la DDTM rappelle que le dossier prévoit déjà ces éléments et que la CDAC sera très attentive à ces questions au moment de l'instruction des permis de construire.

#### > COMMERCES DU CENTRE-VILLE

- **Aider les commerçants du centre-ville à se maintenir en contribuant par exemple à faire diminuer leur loyer.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : Hors objet d'enquête publique. La commune souhaite tout de même préciser que l'acquisition de deux cellules commerciales en centre-ville avait justement pour objet de permettre le maintien et/ou la création d'activités avec un loyer minoré.

- **Favoriser l'installation de commerce en adoptant une démarche novatrice telle que le partage d'une même terrasse par plusieurs restaurants.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : Hors objet d'enquête publique.

- **Accueillir à Clisson des acteurs économiques créateurs d'offres et d'emploi.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE** : Accueillir à Clisson des acteurs économiques créateurs d'offres et d'emploi est la vocation même de l'extension de la zone de Câlin, et c'est la politique qui est actuellement menée par la commune et l'Agglomération.

- **Utiliser l'énergie citoyenne d'habitants engagés et attachés à leur commune pour inventer de nouveaux modèles positifs.**

<sup>1</sup>Guide pratique de la CDAC, DDTM de Loire-Atlantique

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Hors objet d'enquête publique : il s'agit ici d'un projet privé que la ville accompagne car elle l'a jugé d'intérêt général, cohérent pour son développement ainsi qu'avec les orientations définies au SCoT.

- **Suggestion d'orienter les futures nouvelles enseignes sur Toutes Joies où il reste de vastes surfaces à commercialiser au lieu d'étendre la ZAC de Câlin.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La commercialisation de la zone de Toutes-Joies suit son cours. Le SCoT prévoyait le renforcement de la zone de Câlin en complémentarité de la zone de Toutes-Joies, les deux opérations n'entrent donc pas en contradiction.

## **5) DEMANDES DE REVISION DU PROJET**

- **Réservation de la zone de 53 000 m<sup>2</sup> au maraichage et aux vignes bio dans l'objectif de pouvoir fournir les collectivités (cantines scolaires, maison de retraite) et de créer une offre de vente directe en partenariat avec la Bio Coop : marché, paniers de légumes.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Comme nous l'avons énoncé précédemment, les terrains d'assiette de l'extension de la zone étant propriété de personnes non agricultrices, il est impossible d'imposer leur remise en culture sans création d'Orientation d'Aménagement et donc ouverture à l'urbanisation.

- **Etude préalable au projet du flux routier d'accès aux zones commerciales.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Aucune loi ou réglementation en vigueur n'impose la réalisation d'une étude de flux lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains, au stade de la modification du document d'urbanisme. C'est pourquoi il n'en a pas été réalisé à ce stade du projet. En revanche, pour le passage en CDAC des permis de construire, les pétitionnaires devront produire ce genre d'étude. En effet, les dossiers devront détailler les effets du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs, et les modes de déplacements les plus économes en émission de dioxyde de carbone<sup>2</sup>.

- **Etude d'impact demandée sur la ZNIEFF de classe 2, suite à risque de fragilisation du corridor écologique de la vallée de la Sèvre.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les terrains concernés par l'extension de la zone de Câlin ne font pas partie de la ZNIEFF de type 2. La MRAE a dispensé la commune de réalisation d'une étude d'impact approfondie, jugeant qu'au vu des pièces du dossier et de la pré-étude environnementale fournie, les impacts sur l'environnement alentour, dont la ZNIEFF, étaient réduits et suffisamment compensés.

- **Consultation des habitants et associations clissonnaises en amont du projet dans l'objectif de construire ce projet « ENSEMBLE », une réunion publique pouvant encore être organisée, permettant aux clissonnais d'apporter leurs idées pour valoriser, dans le cadre d'ateliers collaboratifs, la zone de Câlin.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Comme nous l'avons vu précédemment, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. C'est pourquoi les habitants et les associations clissonnaises n'ont pas été prévenus en amont, d'autant que ce projet d'intérêt public est porté par des acteurs privés.

- **Concertation et étude d'impact global sur le commerce de l'agglomération demandées ainsi qu'un vote du conseil d'agglomération sur ce projet d'extension.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La commune a associé les élus de l'agglomération dès le départ du projet pour les tenir au courant de son avancement. A ce stade, le projet relevant d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme, et cette compétence étant communale, l'Agglomération n'a pas à délibérer sur le sujet.

Il est toutefois à noter que l'agglomération, et notamment son service « développement économique » était représentée lors de la réunion d'examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées.

Quant à l'étude d'impact global sur le commerce de l'agglomération, elle relèverait de la compétence de l'agglomération et non de la municipalité.

<sup>2</sup>Guide pratique de la CDAC, DDTM de Loire-Atlantique

## 6) PRECISIONS DEMANDEES

### > POSITION DE LA MAIRIE

- Pourquoi la mairie s'engage-t-elle dans un projet d'extension de la zone de Câlin :
  - développant les commerces en périphérie au préjudice de ceux de proximité du centre-ville, alors que ce centre-ville est encore préservé.
  - accentuant l'étalement urbain quand le mot d'ordre actuel est la densification par l'existant.
  - alors qu'elle demande aux habitants d'envisager de fractionner leur terrain pour accueillir plus d'habitants et ne pas étendre le bâti.
  - en contradiction avec les directives gouvernementales.
  - favorisant l'usage de la voiture pour les moindres déplacements en laissant libre cours à des zones commerciales périphériques.
  - mettant en danger les commerces du centre-ville.
  - détruisant les rares terres agricoles restantes pour les livrer au bitume et au béton.

#### REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

- Le développement des zones périphériques ne se fait pas au détriment des commerces du centre-ville, mais en complémentarité de l'offre proposée, et en accord avec les orientations du SCoT.
- La zone de Câlin a été densifiée dernièrement avec l'arrivée d'un magasin Biocoop, mais il n'y a plus de possibilités de densification aujourd'hui. La densification des zones commerciales est très difficile étant donné les exigences normatives en termes de nombre de place de stationnement, ou de distance réglementaires à respecter par rapport à certaines installations (stations essence par exemple). C'est pourquoi les politiques et projets de densification urbaines tels que la démarche BIMBY<sup>3</sup> s'appliquent à la création de logements et non aux zones d'activités.
- Le projet n'est pas en contradiction avec les directives gouvernementales : à ce sujet, la commune tient à rappeler que différents organismes de l'État sont consultés au cours de la procédure (DDTM, Préfecture ...) et donnent leur avis sur le dossier. La Préfecture intervient encore au moment du permis de construire en présidant la CDAC, et par le contrôle de légalité des différents arrêtés.
- L'usage de la voiture ne sera pas plus favorisé qu'un autre dans cette zone : en effet, le projet prévoit des liaisons douces se raccordant aux quartiers existants. La zone sera facilement accessible pour les quartiers pavillonnaires situés à proximité.
- Les commerces du centre-ville ne seront pas mis en danger par cette opération : ce ne sont pas les mêmes activités ni les mêmes usagers qui sont visés. Le fait d'imposer 500m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les cellules commerciales s'implantant dans cette zone permet par ailleurs de s'en assurer.
- 46% du territoire clissonnais est classé en terres agricoles (zone A au PLU). Ces dernières ne sont donc pas rares sur la commune. Il est par ailleurs rappelé que côté Fief Bignon, la majeure partie des terres agricoles seront maintenues, replantées en vignes et que dans l'ensemble de l'extension de la zone de Câlin, une grande partie sera composée d'espaces paysagers non construits ni bitumés.

- Dans quel objectif la mairie cherche à développer les commerces dans le centre, dans les péricentres (Palzaise, Cordeliers, Tabari) et maintenant dans les zones extérieures ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La municipalité développe les commerces dans ces zones et accompagne les porteurs de projets économiques dans le but de permettre une offre diversifiée sur son territoire, de créer des emplois et de pouvoir répondre aux différents besoins de ses habitants et de la population touristique.

- Quelles mesures ont été prises pour informer les clissonnais de ce projet, voire les impliquer dans les travaux de réflexion ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE : En réponse à ce point, la commune renvoie aux réponses faites aux points pages 7 et 8 du présent mémoire en réponse :

<sup>3</sup>BIMBY : Build In My Backyard - Construire dans mon jardin : démarche de division parcellaire à l'initiative des habitants de terrains déjà occupés par des logements dans le but d'un renouvellement et d'une densification des quartiers.

La procédure a suivi les étapes légales et obligatoires d'information au public. Des informations à propos du projet et de l'enquête publiques sont parues sur le site internet de la mairie, dans les journaux Ouest-France, Presse-Océan et Hebdo Sèvre et Maine (deux fois 3 articles au lieu des deux fois 2 articles légalement demandés), ainsi que dans le Clisson Mag de juillet 2018. Les avis ont été affichés en mairie ainsi sur le terrain concerné et autour du rond-point du Fief Bignon à l'entrée de ville, fortement fréquenté.

Il est également rappelé que la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. C'est pourquoi les habitants et les associations clissonnaises n'ont pas été prévenus en amont, d'autant que ce projet d'intérêt public est porté par des acteurs privés.

## > CONTENU DU PROJET

- **Demande de développement de l'Intérêt général du projet et de la dimension économique eu égard aux perspectives d'emplois.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Cette demande a également été faite par les Personnes Publiques Associées. En conséquence, le dossier est complété par les éléments que vous retrouverez en pages 2 et 3 de ce présent mémoire en réponse.

- **Sur quoi s'appuie-t-on pour affirmer la création de 70 à 80 emplois ? la dimension économique eu égard à ces perspectives d'emplois est à développer parce qu'absente du dossier.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Ce chiffre est issu des estimations faites par les porteurs de projet. Afin de le définir, ils se sont basés sur une estimation du nombre de personnes nécessaires pour les activités connues et attendues, et par rapport au nombre de mètres carrés des cellules exigeant règlementairement un certain nombre de personnel.

- **Quelles recettes supplémentaires ce projet va-t-il apporter à la ville ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les recettes apportées à la ville par ce projet seront principalement celles engendrées par la taxe foncière, et, éventuellement, par la taxe sur les publicités extérieures.

- **Pourquoi la réflexion de l'Agglo et de sa commission développement économique est-elle totalement absente du projet ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : L'Agglomération (son service développement économique) était présente lors de l'examen conjoint du dossier par les PPA, et a émis des remarques qui figurent dans le PV de cette réunion. Ce PV a été versé au dossier d'enquête publique. S'agissant d'une évolution du document d'urbanisme de la commune, l'Agglomération a fait savoir à la municipalité qu'il s'agissait d'un problème communal à ce stade du projet. Il n'y a donc aucune obligation à ce que l'agglomération prenne part au projet, mais ils ont été tenus informés à chaque étape.

- **Dans quelles conditions se fera l'implantation des agriculteurs, en fermage ? avec vente de terrains ? à quel prix ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les modalités de reprise des vignes sont toujours en négociation entre viticulteurs et la propriétaire des terrains. Toutefois, la commune s'engage à ne pas approuver le dossier de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU tant qu'aucun de ces éléments ne lui sera fourni.

- **Comment va être valorisé le vignoble ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Le vignoble sera valorisé par la mise en place d'une signalétique dès l'entrée de la ville, où l'accès piétons le long des futures vignes et les cônes de vue sur les vignes environnantes seront préservés (comme il l'est imposé dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone). L'accès aux futures vignes sera différencié de celui de la zone d'activité,

- **Transparence demandée sur les enjeux fonciers.**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les enjeux fonciers ont lieu entre propriétaires privés. La commune tient à rappeler que sur l'ensemble des terrains privés, seule une partie est rendue constructible et non pas l'entièreté du périmètre.

## > COMMERCES CENTRE-VILLE ET PERIPHERIE

- **Pourquoi étendre la Zone de Câlin et concentrer les magasins dans un nouveau centre commercial alors qu'il y a de nombreux espaces à valoriser en centre-ville :**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Au sujet de l'accueil et de la valorisation des activités et commerces en centre-ville, la commune de Clisson ne connaît pas de problématique de vacances de ces types de locaux (4% de vacance à Clisson contre 9 à 10% en moyenne dans le département). Il a même été offert dans le centre-ville de nouvelles possibilités d'implantation pour 600m<sup>2</sup> de cellules commerciales livrées en mai 2018 (6 cellules de 80 à 150m<sup>2</sup> en moyenne). Cette offre s'inscrit en complémentarité avec les cellules de 500m<sup>2</sup> proposées dans l'extension de la Zone de Câlin qui ne sauraient être accueillies dans le centre-ville.

- **Comment optimiser les ressources existantes en aménageant des locaux pour le commerce et l'associatif ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Hors objet d'enquête publique, La commune tient toutefois à préciser qu'elle agit déjà sur ces points en mettant à disposition certains de ses locaux aux associations et aux habitants qui peuvent être réservés (Maison des associations, Maison de la Solidarité, salles de réunion au Cercle Olivier de Clisson, des salles au Centre Médico-Social...), et en prévoyant des locaux à destination d'activités commerciales de proximité dans ses opérations de renouvellement urbain (Porte Palzaise, Trinité, Connétable, ZAC du Champ de Foire ...).

- **Comment résoudre le problème des commerces de centre-ville ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Comme mentionné précédemment, la commune de Clisson ne connaît pas de problématique de vacances dans le centre-ville (4% de vacance à Clisson contre 9 à 10% en moyenne dans le département). La commune met en place des mesures pour y accueillir de nouvelles enseignes (construction de 6 nouvelles cellules livrées en mai 2018, réaménagement et renouvellement des quartiers Porte-Palzaise et Trinité, création de cellules commerciales au sein de la ZAC du Champ de Foire ...). La commune veille également à la qualité et au maintien des commerces en centre-ville au travers notamment de deux outils qu'elle a mis en place :

- le droit de préemption commercial ;
- une servitude annexée au PLU et reprise dans le règlement interdit le changement de destination des commerces du centre-ville, afin d'assurer leur pérennité.

- **Comment sera assurée la complémentarité entre nouvelles enseignes et petits commerçants ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La complémentarité des offres sera assurée par la dimension des commerces attendus dans la zone de Câlin (surfaces imposées de cellules de 500m<sup>2</sup> minimum dont 300m<sup>2</sup> minimum de surface de vente) qui ne sauraient prendre place dans le centre-ville, où l'on attend plutôt des commerces de plus petite surface et de proximité.

- **A-t-on l'assurance que les nouvelles cellules trouveront preneurs ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Les porteurs de projet sont très attentifs à l'équilibre économique de leur opération et n'auraient en aucun cas présenté de projet à la commune sans avoir l'assurance que la majorité de leurs cellules commerciales soient occupées.

- **Quelle certitude a-t-on de ne pas renforcer le dépérissement des secteurs Câlin et Toutes Joies ?**

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Tous ces points ont déjà été évoqués dans les développements précédents. Une offre complémentaire à celle du centre-ville est proposée ici, une grande attention au paysagement et à l'aspect architectural sera portée au projet. Les zones de Toutes-Joies et Câlin ne sont pas en dépérissement : toutes les cellules sont occupées et la zone de toutes joies suit son plan de développement. Nouvelle image et requalification de l'entrée de ville et de la zone d'activité, non concurrence entre zones qui n'ont pas les mêmes destinations d'activités attendues, tout cela va dans le sens contraire d'un dépérissement de ces zones.

## 7) ATTENTES SPECIFIQUES DE RIVERAINS (VILLAGE ET FIEF BIGNON)

➤ Le souhait de ces riverains est que ce projet :

- contribue à valoriser tant au niveau architectural qu'environnemental l'entrée de la ville
- puisse permettre aux nombreux promeneurs et cyclistes de continuer à profiter de cet environnement
- réserve le chemin d'accès au village à ses habitants et aux exploitants présents sur le site
- permette la mise en sécurité de l'accès au village compliqué à cause de la circulation sur la RN 149, avec des trottoirs sécurisés, une piste cyclable, des passages piétons et un ralentissement de la circulation
- soit l'occasion de raccorder le village à l'assainissement collectif de la ville

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Le projet prévoit effectivement la valorisation de l'entrée de ville, la circulation des promeneurs et des cyclistes, et que le chemin d'accès actuel au village du Fief Bignon soit réservé exclusivement à ses habitants et aux futurs exploitants et non pas à l'accès à la zone commerciale. Les différents accès seront bien sécurisés, des pistes cyclables sont prévues ainsi qu'une liaison entre les deux côtés de la route de Nantes.

Le raccordement du village à l'assainissement collectif sera étudié dans le cadre des nouveaux aménagements.

➤ Est suggérée l'implantation sur parcelle privée du village d'un café/salon de thé en cohérence avec le projet de réaménagement de la zone, pouvant mettre en valeur et promouvoir les vins de Clisson et de sa vallée

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Hors objet d'enquête publique. La municipalité a toutefois rencontré ces personnes, et est très intéressée par leur projet qui permettrait effectivement la promotion des vins de Clisson. Cependant, le terrain concerné par ledit projet est classé en zone non constructible et il n'est pas prévu de le rendre constructible dans l'immédiat.

## V. REPONSES AUX QUESTIONS ET OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. La décision d'arrêter le projet d'AVAP a été prise par le conseil municipal dans sa séance du 14 décembre 2017. Ce projet est-il stoppé ou seulement suspendu ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Le projet d'AVAP a été arrêté en Conseil municipal du 14 décembre 2017. C'est à dire que le projet est figé, qu'il n'est plus possible de le modifier, et que c'est sous cette forme qu'il sera présenté aux PPA et à l'enquête publique. Cela ne signifie en aucun cas que le projet a été abandonné. La procédure en elle-même a été suspendue et reprendra avec la consultation des PPA dès l'approbation de la mise en compatibilité du PLU.

2. Est nommée dans la notice de présentation, la création d'une zone maraîchère cultivée en agriculture biologique sur la partie Nord de la parcelle cadastrée ZN 19. Pouvez-vous me confirmer que ce projet est toujours d'actualité ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Au vu de la demande de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO de replanter au minimum 2ha de vignes sur ces terrains, et l'annonce de la chambre d'Agriculture sur l'infaisabilité d'un projet maraîcher à cet endroit, il a été décidé de le remplacer par des vignes. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone seront donc modifiées en ce sens.

3. L'avis défavorable de la CDPENAF, avec comme motif « la réduction d'une protection AOC sur des terres qui représentent un enjeu en raison de leur grande valeur agronomique » me pose question. Cet avis ne semble pas prendre en compte la remise en culture des vignes. Est-ce un défaut d'information ou la surface consacrée ne leur semble pas suffisante ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La CDPENAF, en se basant sur l'avis notamment de la chambre d'agriculture et de l'INAO, énonce cet avis en se basant sur le projet présentant également de la zone maraîchère. La surface en

vignes présentée à ce stade du projet leur a donc semblé insuffisante. Il est exigé de leur part 2ha de vignes, ce que nous allons imposer en modifiant les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.

**4. Pouvez-vous me préciser si les démarches lancées auprès des viticulteurs locaux, pour cultiver les vignes prévues en bio, ont abouti.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Le propriétaire des terrains s'est rapproché des viticulteurs, qui ont été prévenus en parallèle par la commune dès le lancement du projet. A la date de rédaction du présent document, la municipalité n'a pas eu de retour de la part du propriétaire foncier. La commune s'engage donc à ne pas approuver le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU si elle n'a pas la preuve que les négociations ont abouti pour la reprise des vignes par un viticulteur local.

**5. Pensez-vous pouvoir prendre en compte la demande de la chambre d'agriculture que le foncier soit rétrocédé au viticulteur qui prendra l'exploitation de la vigne au prix agricole de référence sur le secteur ? Si oui, comment ?**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Les terrains n'appartenant pas à la commune, il semble impossible de forcer le propriétaire à rétrocéder son bien. Cependant, comme mentionné plus haut, la Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ne saurait être approuvée sans garantie écrite (acte notarié, bail long, ...) de reprise des vignes par un viticulteur local.

**6. Le projet fait état de complémentarités d'enseignes avec le centre-ville, avez-vous déjà des contacts, si oui avec quelles enseignes ?**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Ce sont les propriétaires fonciers et porteurs de projet qui sont en contact avec les futurs occupants des cellules et non pas la municipalité. Le projet est calibré en fonction des contacts qu'ont les porteurs de projet avec les futurs occupants des cellules commerciales, et toutes les cellules devraient donc être occupées.

**7. Cette complémentarité semble être une priorité. Comment pensez-vous pouvoir la faire respecter ?**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** La complémentarité sera assurée en imposant un nombre de mètres carrés minimum pour les cellules commerciales (500m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant une surface minimale obligatoire de 300m<sup>2</sup> de surface vente), qui ne sauraient être accueillies en centre-ville. Il pourra également être envisagé l'extension de la zone de préemption commerciale.

**8. Il est noté dans le dossier environ 10 millions d'investissements pour les entreprises du territoire du Vignoble Nantais. Avez-vous l'assurance qu'il sera fait appel aux entrepreneurs et artisans locaux ?**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Les porteurs de projet sont eux-mêmes des acteurs économiques locaux, attachés au territoire de Clisson. Ils se sont engagés à faire appel aux entreprises et savoirs-faire locaux pour la construction et l'aménagement du site. En ce sens, le chiffre avancé de 10 millions d'investissements pour les entreprises du territoire du Vignoble Nantais nous a été transmis dans une étude réalisée par les porteurs de projet, lorsqu'ils ont sollicité la commune. Ils nous ont depuis fait savoir que l'enveloppe initiale de 10 millions d'euros sera plus proche des 13 ou 14 millions d'euros, ceci s'expliquant par l'augmentation des charges fixes du fait de la réduction des surfaces bâties générées par l'application de l'AVAP, et du fait que le cahier des charges environnemental et paysager qui en découle est plus conséquent.

**9. Pouvez-vous me préciser à quelle date les anciens vignobles ont cessé d'être exploités et depuis quand le terrain est en friche ?**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Les anciens vignobles ont cessés d'être exploités dans le début des années 2010 pour une partie, et l'arrachage des vignes sur les parcelles ZN 19 et 25 ont eu lieu en 2011/2012. Les derniers arrachages ont eu lieu en 2016 pour les deux dernières parcelles ZN 20 et 22, qui avaient cessées d'être exploitées depuis 2014.

**10. Envisagez-vous de poursuivre l'aménagement paysagé d'entrée de ville au-delà de la route de Nantes, vers le nord ?**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Comme le rond-point du Grand Champ aménagé avec une statue faisant référence au Hellfest, il est prévu de paysager le rond-point d'entrée de ville en arrivant de Nantes avec des éléments

faisant référence au terroir et à l'identité viticole de la commune. Ceci permettrait de participer à la mise en valeur de l'entrée de ville et s'inscrirait en continuité du projet. La voie étant départementale, le projet devra être soumis à l'avis du département (pour des questions de sécurité notamment).

**11. Une étude des besoins des habitants en matière de commerce et de services a-t-elle été faite ? Si oui, je souhaiterais en prendre connaissance.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Aucune étude de ce genre n'a été réalisée, mais le SCoT avait déjà identifié la possibilité d'extension de la zone de Câlin. Par ailleurs le SCoT a identifié clairement une sous-représentativité de l'offre commerciale dans les domaines de :

- L'équipement de la personne : 11% de PDM (contre 17% dans le 44) ;
- L'équipement de la maison : 7% de PDM (contre 9% dans le 44).

Selon les porteurs de projet, les nouveaux commerces permettront de rattraper cet écart.

**12. Pensez-vous pouvoir préserver les chemins de randonnée qui sont dans la zone du projet et éviter qu'ils se transforment en voie commerciale.**

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Il est prévu au projet le maintien de ces chemins de randonnées, et la différenciation entre ces derniers et les accès aux zones commerciales. Ces principes figureront dans les OAP définies sur la zone. Ces OAP précisent déjà par ailleurs de préserver le caractère champêtre et les haies présentes sur le site.

## **VI. REPONSE A L'AVENANT DE LA COMMISSAIRE ENQUETEUR, DATE DU 21 NOVEMBRE 2018**

Par un courrier en date du 21 novembre (voir annexe 3), Mme La Commissaire enquêteur fait un avenant à son PV et souhaite obtenir des confirmations quant au calcul des différentes surfaces du projet.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Les éléments ci-dessous détaillent le calcul des différentes surfaces :

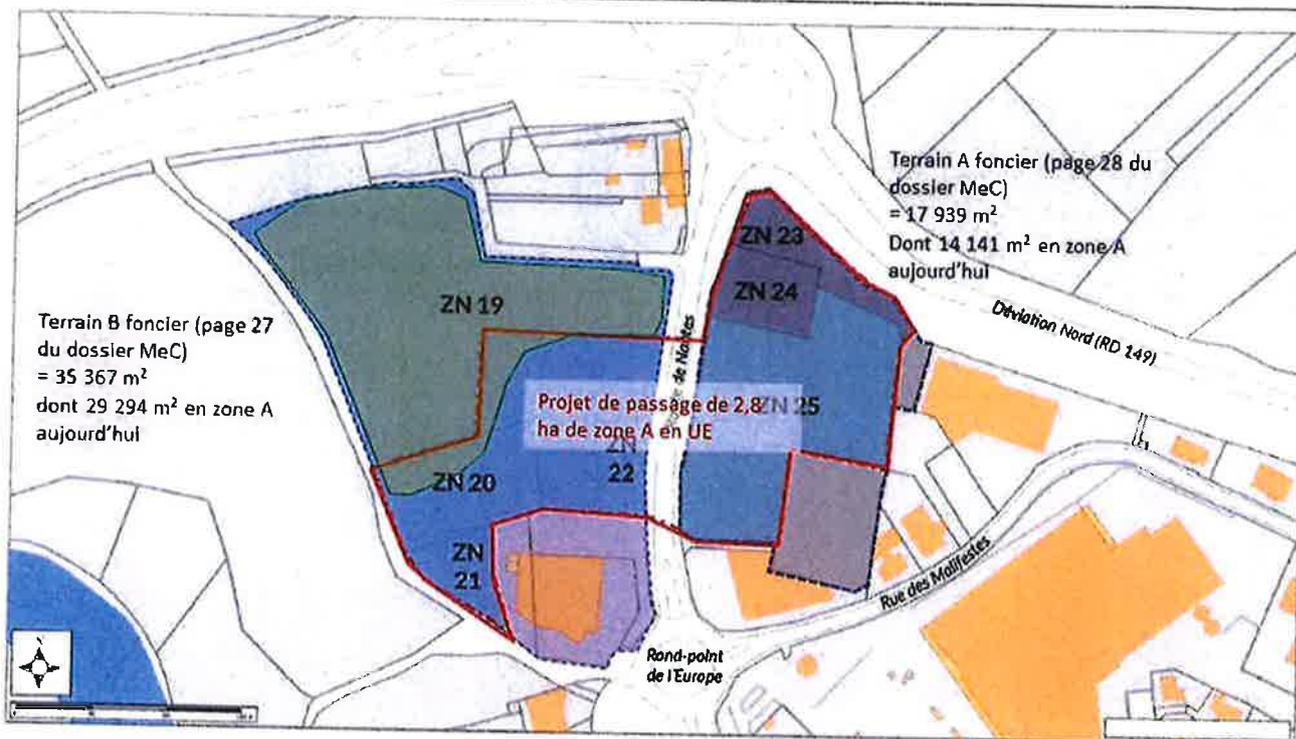
### **ETAT DE SURFACES DU TERRAIN COTE FIEF BIGNON (d'après la page 28 du dossier de présentation) :**

	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
TOTAL TERRAIN B	35357,00	100%		
Bâtiments	5126,77	14,50%		
Auvent	424,28	1,20%		
<b><u>Sous total ouvrages bâtis</u></b>			15,70%	5 551,05
Retrait marchandises	1732,49	4,90%		
Eléments de voirie	3076,06	8,70%		
Places de stationnement	2474,99	7,00%		
Aires de livraison	707,14	2,00%		
Voies douces	530,36	1,50%		
Espaces verts	2863,92	8,10%		
Projet zone maraîchage	3924,63	11,10%		
Espaces libres/projet vignes bio	14496,37	41,00%		
<b><u>Sous total ouvrages non bâtis</u></b>			84,30%	29 805,95
<b>TOTAL</b>	<b>35 357,00</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>35 357,00</b>

Il n'y a pas d'erreur dans la réponse apportée à M. Jacquet lors de l'examen conjoint : les 52.1% (41% de vignes + 11.10% de maraîchage prévus initialement) **portent bien sur la superficie totale du projet.**

Enfin, le schéma ci-après détaille les surfaces actuelles classées en zone A, et les surfaces passées en zone UE après modification du zonage du PLU.

## PROPRIETES FONCIERES



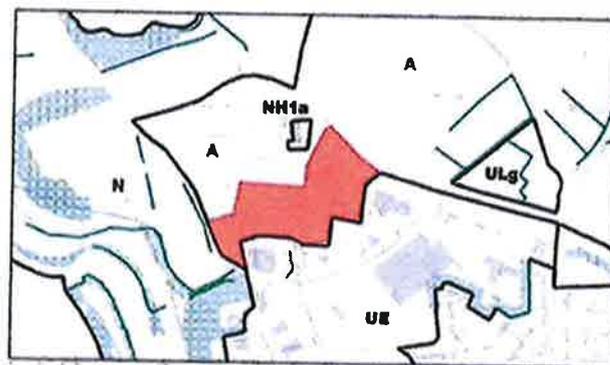
**Le dossier de Mise en Compatibilité demandait environ 1ha de vignes**

**le programme défini par les investisseurs proposait 1,45 ha (41% du foncier du terrain B) sur les parcelles ZN 19 et 20**

**L'ajout des 11,1% initialement prévus pour le maraîchage (soit 0,39ha) sur la parcelle ZN19 porte le total à 1,83 ha**

**Pour répondre à la demande de l'INAO et de la chambre d'agriculture intervenue lors de l'examen conjoint, il reste à trouver 0,17 ha sur le foncier du terrain B**

**Les OAP seront modifiées pour imposer 2ha de vignes sur le terrain B charge au porteur de projet privé de respecter ces nouvelles prescriptions**



Le présent mémoire en réponse est envoyé par courrier recommandé à Madame la Commissaire Enquêteur.

A Clisson, le 22/11/2018,



**Le Maire,**

**Xavier BONNET**

Annexe 1 : Délibération ajoutant le reclassement de terrains dans la zone de Tabari au dossier de modification n°8 du PLU



CONSEIL MUNICIPAL  
DU 27 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-sept à dix-neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à Clisson, à la salle du Cercle Olier de Clisson, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Xavier Bonnet, Maire.

**Étaient présents :**  
M. Xavier Bonnet, Mme Catherine Cormerais, M. Antoine Catanant, Mme Laurence Luneau, M. Jean-Michel Busson, M. Christian Peulvey, Mme Brigitte Remoué, M. Benoist Payen, M. Bernard Bellanger, M. Jacques Siuylon, Mme Marie-Gabrielle Carré, M. Philippe Breaudeau, M. Pascal Thuaud, Mme Sonia Sanchez, M. Cyrille Paquereau, Mme Françoise Clénet-Grenon, M. Vincent Corbes, M. Laurent Ouyraud, M. Raphaël Romé, M. Franck Nicolon, M. Olivier Jaharino, M. Richard Béliet.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

**Étaient également excusés :**  
Mme Véronique Jousset (procuration à Mme Catherine Cormerais), Mme Michèle Braud (procuration à M. Xavier Bonnet), Dominique Pollaro, Mme Corinne Bultrulle (procuration à M. Christian Peulvey), Mme Alexa Pirals (procuration à M. Jean-Michel Busson), M. Nicolas Cousseau (procuration à Mme Laurence Luneau), Mme Noémie Pochet (procuration à M. Bernard Bellanger).

Le Président 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.

**Secrétaire de séance :** M. Cyrille Paquereau

**Assistent également au titre des services :** M. Nicolas Depent, Directeur Général des Services et Mme Gwendoline Cicquel, Secrétaire Général.

Date de la convocation : 21 septembre 2018

Présents :	22	<b>Délibération certifiée exécutoire par le Maire, compte tenu de sa télétransmission en PRÉFECTURE de Nantes, le 22 octobre 2018</b>
Excusés :	10 (6 pouvoirs)	
Absents :		<b>Publiée et affichée, le 22 octobre 2018</b>
Votants :	28	
En exercice :	29	

**Délibération n° 18.09.09**

**URBANISME**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Modification n° 8 du PLU – 55W2 – 2.1.3.**

- **Ajout d'un dossier au projet de modification du PLU**

Monsieur le Maire rappelle que,

Dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet entraînant mise en compatibilité du PLU actuellement en cours, et visant à ouvrir à l'urbanisation les terrains situés en extension de la zone de Câlin, le SCoT a émis des réserves quant au nombre d'hectares alloués à l'activité commerciale sur la commune de Clisson.

En échange de l'ouverture de l'extension de la zone de Câlin, il a été demandé à la commune de reclasser certaines parcelles zonées 1AUei en 2AUei. Il est proposé de reclasser environ 8,6ha actuellement zonés 1AUei en 2AUei au sud de la zone de Tabari (voir plan ci-joint).

Ce reclassement ne peut se faire dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU dont le projet est déjà arrêté. Une procédure de modification du PLU est nécessaire pour ce point. En effet, l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Le reclassement de terrains de 1AUei en 2AUei n'a pas pour objet de modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD), ni pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisances. Il peut donc bien être proposé au sein d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, par délibération en date du 12 juillet 2017, la Commune décidait le lancement de la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'avancement de certains projets, les évolutions de l'occupation du sol intervenues depuis l'élaboration du PLU et le souhait de renforcer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU,

ont conduit la Commune à ajouter d'autres dossiers à la procédure de modification n°8, lors d'une seconde délibération prise le 31 mai 2018.

En plus de l'ouverture à l'urbanisation et l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Caillerie, il est donc prévu :

- La modification de l'article 12 du règlement de la zone UZ pour permettre la réalisation d'une résidence seniors sur la ZAC du Champ de Foire ;
- La modification de la limite d'un 'terrain cultivé en zone urbaine' au n°12 rue du Musée Cacault ;
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Porte Palzaise.

Il est donc proposé d'ajouter le point suivant au projet de modification n°8 du PLU :

- Le reclassement de 8,6ha zonés 1AUei au sud du secteur de la zone Tabari en 2AUei.

**Après avoir entendu cet exposé,**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-31 et L. 153-36 ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain ;

VU la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, relative à l'Urbanisme et l'Habitat ;

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais en vigueur ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

VU la délibération n°17.07.12 du 12 juillet 2017 prescrivant la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n° 18.05.18 du 31 mai 2018 ajoutant des dossiers au projet de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme et prescrivant ladite modification ;

**le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**AJOUTE** le reclassement de 8.6 ha zonés 1AUei au sud du secteur de la zone de Tabari en 2AUei au projet de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme.

**ENGAGE** la procédure de modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme.

**MANDATE** Monsieur le Maire, ou à défaut un Adjoint, à signer toutes les pièces relatives à la présente Délibération.

« Pour extrait conforme au registre »

Pour ampliation et par délégation,  
Nicolas Dupesat  
Directeur Général des Services



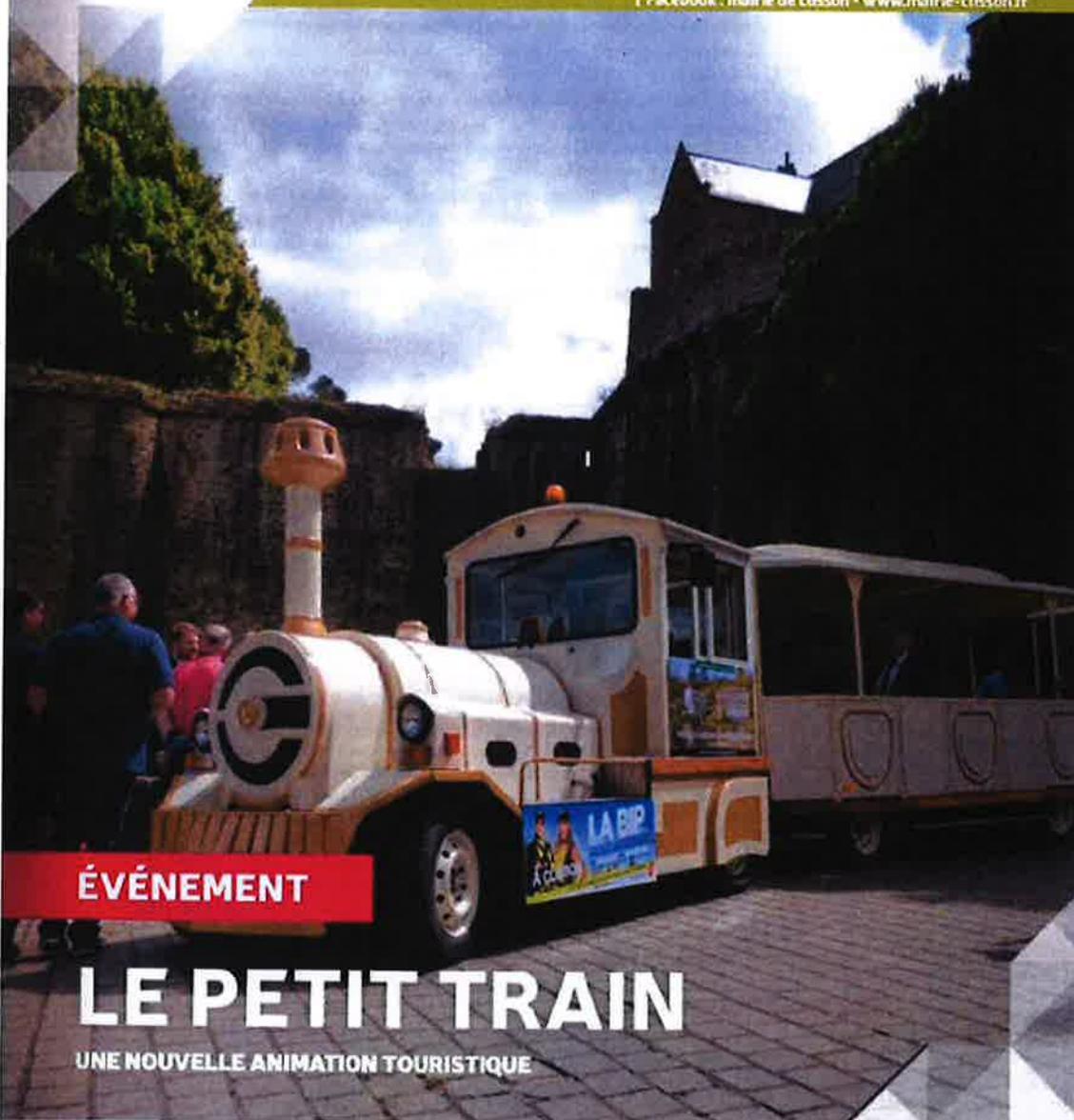
Xavier Bonnet  
Maire



# CLISSON MAG

Magazine d'information de la ville de Clisson • Été 2018 • N°78

f Facebook : mairie de clisson • www.mairie-clisson.fr



**ÉVÉNEMENT**

## LE PETIT TRAIN

UNE NOUVELLE ANIMATION TOURISTIQUE

UN PROJET DECRYPTÉ PAR LA MAIRIE  
**LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU  
RESTAURANT SCOLAIRE**

DOSSIER URBANISME  
**BIMBY**  
POUR ACCOMPAGNER LES INITIATIVES  
DES PROPRIÉTAIRES VOLONTAIRES

VILLE DE  
**CLISSON**

## PROJET DE CONSTRUCTION : A QUIN'ADRESSER ?

Tout projet de construction, d'extension, de réaménagement, pour un particulier comme pour un professionnel doit être conforme aux règles d'urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2018, le service "urbanisme" de la Communauté d'Agglomération "Clisson Sèvre et Maine" est là pour vous renseigner, vous accompagner dans l'élaboration de votre dossier d'autorisation comme par exemple pour une déclaration préalable ou un permis de construire, et vous conseiller dans vos démarches.

Lorsque votre dossier est complet et validé par le service de l'agglomération, il est à déposer comme c'était le cas auparavant en mairie et l'autorisation sera signée par le Maire.

Pour contacter le service urbanisme de Communauté d'Agglomération "Clisson Sèvre et Maine" :

**Clisson, Sèvre et Maine Agglo**  
**Service Urbanisme**  
 17 rue de l'Industrie  
 44 140 AIGREFEUILLE SUR MAINE  
 Tél. 02 28 00 88 88  
 urbanisme@clissonsevremaine.fr

## PROJETS EN COURS

### EXTENSION DE LA ZONE DE CÂLIN

La Commune souhaite permettre l'extension de la zone d'activités de Câlin. Pour cela l'ouverture à l'urbanisation de terrains actuellement classés en zone agricole et donc non constructibles est nécessaire.

Par délibération en date du 30 juin 2016, le Conseil municipal a décidé de lancer une procédure de déclaration de projet portant sur l'extension de la zone de Câlin afin de permettre la réalisation de ce projet et l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la zone située de part et d'autre de la route de Nantes depuis le rond-point de l'Europe vers Nantes.

Cette procédure de déclaration de projet se déroulera à compter du mois de septembre 2018 et devrait s'achever au début de l'année 2019.

## BILAN DE L'URBANISME A CLISSON

### La Commune a instruit en 2017 :

- 88 permis de construire (77 en moyenne pour les 9 dernières années).
- 167 déclarations préalables de travaux en 2017 (166 en moyenne pour les 9 dernières années).

### Au total le service Urbanisme a instruit :

- 720 dossiers (permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme et déclaration d'intention d'aliéner) en 2017 (588 en moyenne au cours des 9 dernières années).

### L'année 2017 a vu la concrétisation de plusieurs projets importants :

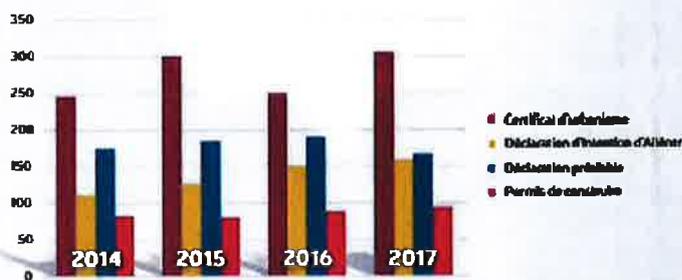
- Autorisation de construction des logements situés dans le lotissement "Les Jardins de la Blairie" autorisé en 2016 : 43 logements dont 8 logements sociaux.
- Autorisation de construction de 80 logements dans la ZAC du Champ de Foire.

Cette même année a également vu l'aboutissement du projet de l'îlot "Connétable" de la ZAC du Champ de Foire : 16 logements locatifs sociaux et 600 m<sup>2</sup> de cellules commerciales en plein centre-ville.

Plus généralement, de 2008 à 2016, la Commune a autorisé la construction de 551 nouveaux logements, dont 118 logements locatifs sociaux.

Environ 40% des logements autorisés pour cette période sont des logements collectifs et 56% des petits logements (T1, T2 et T3).

De 2008 à 2016, 330 nouveaux logements ont été achevés.



### MODIFICATION N°8 DU PLU

Par délibération en date du 12 juillet 2017, la Commune décidait le lancement de la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'avancement de certains projets, les évolutions de l'occupation du sol intervenues depuis l'élaboration du PLU et le souhait de renforcer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, conduisent la Commune à ajouter d'autres dossiers à la procédure de modification n°8.

En plus de l'ouverture à l'urbanisation et l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le secteur de la Caillerie, il est donc prévu :

- La modification de l'article 12 du règlement de la zone UZ pour permettre la réalisation d'une résidence seniors sur la ZAC du Champ de Foire ;
- La modification de la limite d'un "terrain cultivé en zone urbaine" ;
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Porte Palzaise.

Cette procédure de modification se déroulera à compter du mois de septembre 2018 et sera approuvée avant la fin de l'année 2018.

Mercredi 21 novembre 2018

Madame Christine Hivert  
Commissaire enquêteur

À l'attention de  
Monsieur Xavier Bonnet  
Mairie de Clisson  
3 grande Rue de la Trinité  
44191 Clisson

**Objet :**

Avenant au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet pour l'extension de la zone d'activités de Câlin sur le territoire de la commune de Clisson, remis le 13 novembre 2018.

Monsieur le Maire,

En complément aux questions posées dans mon rapport je souhaiterais obtenir des précisions quant au chiffrage des surfaces à exploiter par les viticulteurs et celles pour implanter l'extension de la ZAC.

Ce point a déjà été abordé lors de la réunion relative à la remise du PV de synthèse. Après contact, comme vous me l'avez suggéré, avec le bureau d'étude, je renouvelle ma demande d'explications quant au calcul des :

- 2 hectares prévus rester en Zone A
- 2,8 hectares à passer en Zone UE

N'y a-t-il pas une erreur, dans la réponse donnée à Mr Jacquet, dans le cadre de l'examen conjoint, lors de la réunion du 13 juillet 2018 : « Il reste 2 ha en comptant 1,83 ha soit 52,1 % du terrain B, foncier 35357 m<sup>2</sup> (CF plan p 28 du dossier de MeC) et 2661 m<sup>2</sup> sur la parcelle au nord ZN 10 dans le prolongement du Fief Bignon. » Les 52,1 % ne portent-ils pas sur les 84,30 % des ouvrages non-bâties du foncier et non sur les 35357 m<sup>2</sup> de superficie totale. Cela réduit la surface de 1,83 ha à 15 528,90 m<sup>2</sup>.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Mme Christine Hivert commissaire enquêteur

