### **DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE (44)**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CLISSON

**4 OCTOBRE AU 5 NOVEMBRE 2018** 

Rapport d'enquête publique

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

### PREMIERE PARTIE

### RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQU

### Sommaire

### Préambule p 5

- 1. DÉSIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR P 5
- 2. OBJET DE L'ENQUÊTE P 6
- 3. ASPECTS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES P 8
- 4. CONTENU DU DOSSIER P 8
  - 4.1 DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC
  - 4.2 PIECES REMISES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR A SA DEMANDE:
- 5. ÉLEMENTS DE CONTEXTE P 10
  - 5 1 PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CLISSON
  - 5 2 DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR
  - 5 3 PRESENTATION DU SITE
- 6. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE P14
  - 6.1 IMPACTS SUR LA RESSOURCE EN EAU
  - 6.2 IMPACTS SUR LE PAYSAGE
    - 6.2.1 Contexte topographique et hydrologique
    - 6.2.2 Contexte paysager global
    - 6.2.3 Contexte paysager local
  - 6.3 IMPACTS SUR LA BIODIVERSITE
  - 6.4 IMPACTS SUR L'AGRICULTURE
  - 6.5 IMPACTS SUR LA SECURITE PUBLIQUE
  - 6.6 IMPACTS SUR LE PATRIMOINE ET LE TOURISME
  - **6.7 IMPACTS SUR LA SANTE HUMAINE**
  - 6 8 SYNTHESE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- 7. DEMARCHES PREALABLES P19
- 8. AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZAC P20
  - 8 1 PLAN GENERAL DU PROJET DE PART ET D'AUTRE DE LA ROUTE DE NANTES
  - 8 2 REPARTITION DU PROGRAMME TERRAIN A ET B
- 9. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) P26
- 10 REPONSES DE LA MAIRIE AUX AVIS ET RESERVES DES PPA P28
- 11 DEROULEMENT DE L'ENQUETE P32
  - 11-1 DEMARCHES PREALABLES
  - 11-2 PUBLICITE
    - 11-2-1 Affichage
    - 11-2-2 Presse
    - 11-2-3 Internet
  - 11-3 ORGANISATION DE L'ENQUETE
  - 11-4 PERMANENCES
  - 11-5 OBSERVATIONS DU PUBLIC
  - 11-6 CLOTURE DE L'ENQUETE
  - 11-7 DEMARCHES SUIVANT LA CLOTURE DE L'ENQUETE
- 12 REPONSES APPORTEES PAR LA MAIRIE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR P 36
  - 12 1 REPONSES APPORTEES PAR LA MAIRIE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU PUBLIC
  - 12 2 REPONSES APPORTEES PAR LA MAIRIE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
  - 12 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES APPORTEES PAR LA MAIRIE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### **PIÈCES DU DOSSIER**

### Pièce n°1: Pièce administrative:

- Compte-rendu de conseil municipal séance du 14 décembre 2017
- Arrêté d'ouverture d'enquête public de Mr le Maire de la Commune de Clisson n°2018/395 en date du 14 septembre 2018

### Pièce n°2 : Note de présentation

### Pièce n°3 : Avis divers

- PV de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées
- Décision de la MRAe
- Avis des Personnes Publiques
- Pièce n°4 Registre d'enquête publique
- Pièce n°5 Dossier de publicité dans la presse
- Pièce n°6 Certificat d'affichage
- Pièce n°7 Procès-verbal de synthèse
- Pièce n°8 Mémoire en réponse

## PREMIERE PARTIE RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### **PREAMBULE:**

Ce rapport a été rédigé à partir :

- du dossier du projet d'extension de la zone d'activités de Câlin
- de l'étude de faisabilité confiée au CAUE
- du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clisson
- des comptes rendus des conseils municipaux du :
  - 18 septembre 2014
  - 29 septembre 2016
  - 14 décembre 2017
- des informations issues des entretiens avec :
- Mr Bonnet maire de la commune de Clisson
- Mr Bellanger conseiller délégué à l'urbanisme à la mairie de Clisson
- Melle Gousset chargée d'étude urbanisme-cadre de vie en charge du dossier
- Mr Ploquin et Mr Batardiére les deux porteurs privés du projet
- Mr Véga Le président de l'ACAC : association des commerçants et artisans clissonnais
- Des réponses apportées dans le mémoire en réponse au PV de synthèse

### 1. DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Madame Christine Hivert a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision n°E18000203/44 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 21 août 2018.

En application de la délibération n°17.12.10 du conseil municipal du 14 décembre 2017 et de l'Arrêté n°2018/395 d'ouverture d'enquête public de Mr le Maire de la Commune de Clisson du 14 septembre 2018, le commissaire enquêteur a procédé à 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.

L'enquête s'est déroulée du jeudi 4 octobre au lundi 5 novembre 2018. Elle a été menée dans les formes prescrites par les textes législatifs en vigueur, le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement.

### 2. OBJET DE L'ENQUETE

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

Les objectifs généraux poursuivis par cette procédure sont :

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

De mai 2014 à novembre 2016, la Commune a réalisé avec l'aide du CAUE une étude portant sur l'extension de la zone de Câlin.

Cette étude, qui a servi de base de travail dans le cadre de la transformation de la ZPPAUP en AVAP, a abouti à l'élaboration d'un schéma d'orientation encadrant notamment :

- la constructibilité du secteur
- l'implantation des accès-
- la qualité architecturale des bâtiments.

Ce projet s'inscrit dans les orientations du SCoT et de l'Agglo en matière de développement économique :

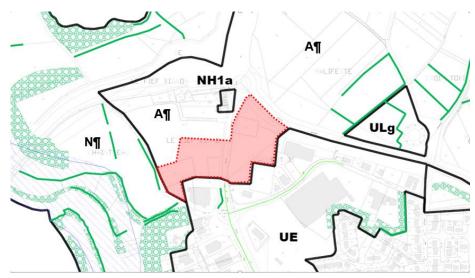
- La ville de Clisson constitue un centre de polarité majeur à développer
- Densification des pôles existants pour maîtriser la consommation d'espace
- Diversification de l'offre pour limiter l'évasion commerciale
- Compensation des faiblesses identifiées au niveau de l'offre commerciale :
- Equipement de la personne : 11% de PDM (17% département 44)
- Equipement de la maison : 7% de PDM (9% département 44)
- Respect de la charte commerciale et de l'interdiction de créer des cellules commerciales d'une surface inférieure à 300 m² dans les zones d'activités

Ce projet d'extension de la zone d'activités de Câlin constitue un projet d'intérêt général parce qu'il vise :

- Un projet majeur pour le territoire et notamment pour le positionnement de la commune au cœur du pôle d'activité économique de l'agglomération (70-80 emplois potentiels créés);
- Une intégration paysagère et durable à la hauteur du site et des enjeux de protection du patrimoine naturel et bâti ;
- Une entrée de ville plus qualitative et moderne ;
- Une complémentarité d'enseignes avec le centre-ville ;
- Une augmentation de l'attractivité commerciale pour le territoire. La Ville étant déjà attractive pour un certain nombre d'enseignes nationales;
- Des investissements pour les entreprises du territoire du Vignoble Nantais, prévus initialement à hauteur de 10 millions approchant avec l'évolution du projet plus les 13 à 14 millions La plantation de vignes en agriculture biologique par les viticulteurs locaux;
- Des recettes supplémentaires pour la Ville : impôts fonciers et éventuellement taxe sur les publicités extérieures;

Ce projet repose sur le changement de zonage passant de A à UE des parcelles ZN 20 à ZN 25 et une partie de la ZN 19, sur une surface de 2,8 ha, comme précisé page 59 du dossier de présentation du projet page 59 et page 13 du mémoire en réponse.

A l'issue de ce changement, la surface communale des zones A sera de : 515,9 ha (518,7 ha - 2,8 ha) et en UE 30,4 ha (27, 6 + 2,8ha).



### 3. ASPECTS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre Ier du code de l'environnement.

L'organisation de cette enquête est régie par les dispositions des articles L123-1 à 123-19 et R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement. Elle s'inscrit dans le champ d'application du code de l'urbanisme en vigueur.

Ce projet étant d'intérêt général, la collectivité a opté pour une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, conformément à l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Suite à l'annulation par le conseil d'état d'une partie du code de l'environnement relative à la soumission aux évaluations environnementales, l'autorité environnementale visée à l'article R 121-15 du Code de l'urbanisme a été saisie d'une demande d'examen au cas par cas pour savoir si une évaluation environnementale était requise.

Par décision en date du 1/06/2018, la MRAe a confirmé qu'aucune évaluation environnementale n'était demandée. Cet avis a été publié sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL des Pays-de-la-Loire.

### 4. CONTENU DU DOSSIER

### 4.1 DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier relatif à cette enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en version papier à la mairie de Clisson aux heures d'ouverture de la mairie et en version numérique sur le site. Il comportait :

PIECE n°1 : Pièce administrative :

Compte-rendu de conseil municipal séance du 14 décembre 2017

> PIECES n°2 : Note de présentation

Préambule : les aspects réglementaires

1 La présentation de la commune de Clisson

- Documents d'urbanisme en vigueur
- Déroulé de la procédure et planning prévisionnel
- 2 Le projet
  - 2.1 Présentation du site
    - 2.1 1 A l'échelle intercommunale
    - 2.1 2 A l'échelle communale

- 2.1 3 A l'échelle du site
- 2.1 4 Document d'urbanisme applicable
- 2.2 Nature du projet
- 3 L'analyse de l'état initial de l'environnement avec les impacts sur
  - 3.1 La ressource en eau
  - 3.2 Le paysage
  - 3.3 La biodiversité
  - 3.4 L'agriculture
  - 3.5 La sécurité publique
  - 3.6 Le patrimoine et le tourisme
  - 3.7 La santé humaine
- 4. La mise en compatibilité du PLU avec le projet
  - 4.1 Dispositions du PLU opposable
  - 4.2 Nouvelles dispositions issues de la mise en compatibilité du PLU

### PIECE n°3 : Avis divers

- PV de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées
- Décision de la MRAe
- Avis des Personnes Publiques

### > REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE :

### 4.2 PIECES REMISES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR A SA DEMANDE:

- avis du CAUE sur le projet d'aménagement de l'extension de la zone de Câlin
- comptes rendus de la commission « Cadre de vie, travaux, voirie, réseaux, bâtiments communaux » et « Développement économique, commerce, artisanat » séances du 15 septembre 2016 et du 30 novembre 2017
- Copie des annonces légales
- photos des panneaux d'affichage
- comptes rendus des conseils municipaux du 18 septembre 2014 et du 29 septembre 2016

### **5 ÉLEMENTS DE CONTEXTE**

### 5-1 PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CLISSON

La commune de Clisson est située au centre de la Communauté d'agglomération « Clisson Sèvre et Maine Agglo ». Sur une superficie de 1 130ha, elle comptait 7 056 habitants au 1er janvier 2014. Son positionnement aux portes de Nantes, au contact de la Vendée et du Maine-et-Loire est stratégique. Forte de cette situation Clisson bénéficie de diverses influences culturelles, qui marquent son identité et font la richesse de son territoire.

Une desserte par les axes routiers structurants et par le train la rend facilement accessible. La proximité immédiate de Nantes lui permet de bénéficier d'infrastructures performantes : aéroport international, TGV, autoroutes.

Elle est reconnue pour sa viticulture, son artisanat, ses commerces et services, son industrie et son tourisme. Elle profite de ressources patrimoniales d'exception, véritables atouts pour sa reconnaissance extraterritoriale et son développement touristique. Son classement comme « commune touristique » a été renouvelé par arrêté préfectoral en date du 6 octobre 2016 pour 5 ans.

Depuis le 1er janvier 2017, Clisson fait partie de la communauté d'agglomération 'Clisson Sèvre et Maine Agglo'. Celle-ci regroupe 16 communes (52 705 habitants au 1er janvier 2014) ayant la volonté de travailler ensemble pour un développement cohérent du territoire.

Riche de commerces de proximité dans son centre-ville, Clisson compte également 2 zones d'activités :

- Câlin située au Nord, à vocations commerciale et tertiaire, privé de possibilités d'extension en l'état actuel du Plan Local d'Urbanisme
- Tabari au Sud, à dominante artisanale et industrielle, dont le développement est assuré sous la forme d'une zone d'aménagement réalisée par la Communauté d'Agglomération 'Clisson, Sèvre et Maine Agglo'.



### 5-2 DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

La Commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 janvier 2011 et qui a fait l'objet depuis de 6 révisions et modifications les 24 février 2011, 20 septembre 2012, 28 mars 2013, 27 juin 2013, 29 janvier 2015 et 29 septembre 2016.

### Le territoire est couvert par le :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais, approuvé le 29 juin 2015, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet d'extension du Parc d'activités de Câlin est prévu par le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT.
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne
- SAGE du Bassin Versant de la Sèvre Nantaise.

Le secteur du projet est pour partie situé dans le périmètre de la ZPPAUP (servitude d'utilité publique) dont la révision et la transformation en AVAP est en cours. Le projet d'AVAP a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2017.

Par décision n°2018-3160 en date du 1<sup>er</sup> juin 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire a décidé que la présente procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la Commune de Clisson n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### **5-3 PRESENTATION DU SITE**

Le projet d'extension de la zone d'activités de Câlin est situé dans son prolongement au nord du territoire de la Commune de Clisson, de part et d'autre de la route de Nantes.



Ce site d'étude a un positionnement stratégique : entrée de ville principale depuis la déviation nord, coteau de la Sèvre nantaise, accès immédiat depuis le rond-point du contournement routier.



Enquête publique mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Clisson pour l'extension de la ZAC de Câlin

Bien que d'une superficie restreinte, ce site représente un potentiel d'évolution pour les activités riveraines, mais également d'implantation pour de nouvelles activités.

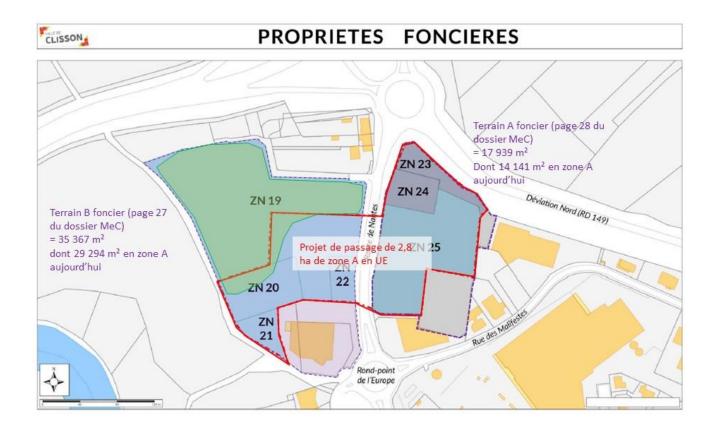
Ce terrain en promontoire, très ouvert offre des cônes de visibilité importants vers la vallée à l'ouest et le vignoble au nord et au nord/nord-est.

Il est bordé à l'ouest par un chemin creux arboré qui fait partie des sentiers de randonnée de la vallée de la Sèvre.

Initialement ces terres étaient plantées de vignes, aujourd'hui en friches et séparées du reste du territoire agricole par le tracé de la déviation.

Sont concernées les parcelles cadastrées section ZN n°19 pour partie, n°21 pour partie, n°20, n°22, n°24 et n°25.

Deux propriétaires fonciers différents possèdent ces parcelles, tel que représenté sur le plan ci-dessous (en bleu clair pour l'un et violet pour l'autre).



### **6 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE**

### 6-1 IMPACTS SUR LA RESSOURCE EN EAU

La consommation d'eau potable ne présente pas d'enjeux particuliers du fait d'une faible consommation et rejet d'eaux usées des activités. Dans la partie ouest du projet, le stationnement est aménagé avec un revêtement perméable afin de réduire le volume des eaux pluviales supplémentaires et limiter l'impact sur le bassin de la Sèvre Nantaise.

Le projet prévoit deux bassins de rétention des eaux pluviales dimensionnés aux besoins du projet, jouant un rôle de régulation du débit déversé dans le milieu naturel. Le traitement des eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel est de plus préconisé.

### 6-2 IMPACTS SUR LE PAYSAGE

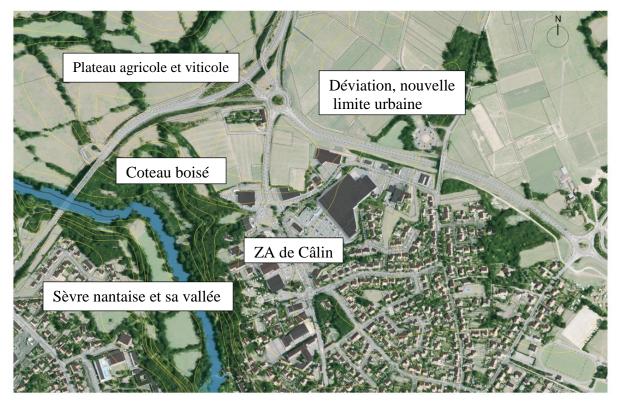
### 6.2.1 Contexte topographique et hydrologique

Le secteur d'étude est situé sur le petit plateau culminant à 40 m qui s'incline vers le sud et l'ouest pour rejoindre la vallée de la Sèvre Nantaise en contrebas (altitude 10 m).

Il présente une forte pente vers l'ouest et le nord-ouest. L'altimétrie globale du secteur d'étude est comprise entre 35 et 40 m.

### 6.2.2 Contexte paysager global

La cartographie ci-dessous présente les principaux éléments du paysage dans l'environnement proche du projet



### 6.2.3 Contexte paysager local

1ere photo : le rond-point d'entrée nord vu vers l'ouest



2éme photo : la route de Nantes depuis le rond-point vers le sud et la zone d'activités



3éme photo : la route de Nantes avec en perspective le Fief Bignon



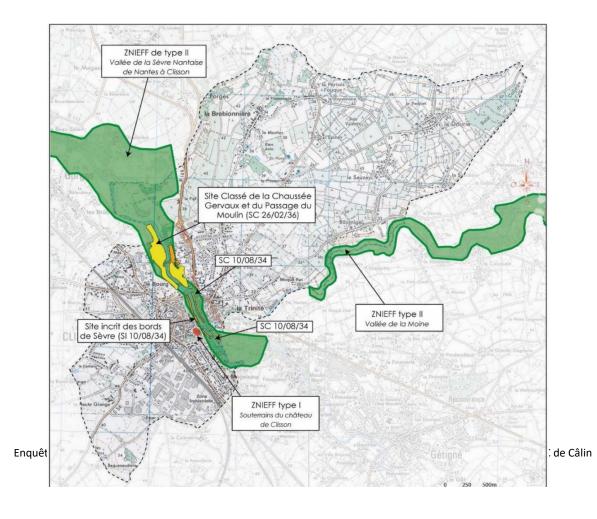
### 4éme photo : vue aérienne du site



### **6.3 IMPACTS SUR LA BIODIVERSITE**

### Analyse des intérêts écologiques

Le territoire de Clisson possède une grande diversité de milieux naturels. Il n'est pas concerné par des protections réglementaires, type Natura 2000, mais compte plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).



#### 6.3.1 Natura 2000

La ville de Clisson n'est pas concernée par des mesures de protection du milieu naturel de type Natura 2000.

### 6.3.2 Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)

La ville de Clisson n'est pas concernée par des mesures de protection d'oiseaux de ce type.

### 6.3.3 Zones Naturelles d'Intérêt Economique Faunistique et Floristique ZNIEFF

Trois ZNIEFF sont recensées sur le territoire dont une à proximité du secteur d'étude, la ZNIEFF de type II « Vallée de la Sèvre Nantaise de Nantes à Clisson ».

Le projet d'extension, prévoit, en limite avec la ZNIEFF, l'implantation d'un bassin de rétention des eaux pluviales et la plantation de vignes cultivées en agriculture biologique.

### 6.3.4 Zones humides

Il existe une zone humide en bordure de la Sèvre Nantaise, en contrebas du secteur d'étude, mais aucune zone humide sur le plateau qui culmine à 40m. La haie, qui borde le chemin de randonnée existant, à l'Ouest du périmètre du projet, est prévue être conservée dans le projet.

### **Conclusion:**

L'analyse des intérêts écologiques démontre que ce projet d'extension n'a aucun impact sur l'environnement, au titre des protections reconnues.

### **6.4 IMPACTS SUR L'AGRICULTURE**

Le site fait l'objet de deux classements au PLU :

- Secteur NH1 pour le hameau du « fief bignon » ;
- Zone agricole A pour le reste du secteur jouxtant la zone d'activités UE.

Ces anciens vignobles ont commencé à cesser d'être exploités vers le début des années 2010. La production des dernières parcelles s'est arrêtée en 2014, suivie de l'arrachage des derniers pieds de vigne. Ces terrains en friche ont perdu depuis plusieurs années leur vocation agricole.

Ces parcelles sont reconnues comme d'excellentes terres viticoles de par, notamment, leur topographie et la composition du terrain. La proximité de la faille (cisaillement sur-armoricain) est gage d'une fracturation de la roche qui permet un enracinement profond de la vigne.

Ces terres campées sur une hauteur qui domine la vallée de la Sèvre bénéficient d'une situation emblématique à l'entrée nord de Clisson.

Est défini un projet prenant en compte les intérêts du monde agricole et mettant en avant la tradition viticole. Près de la moitié de la parcelle ZN 19 est prévue replantée en vignes cultivées en agriculture biologique, sur la partie la mieux exposée du site.

### **6.5 IMPACTS SUR LA SECURITE PUBLIQUE**

La défense incendie sera assurée par l'installation de poteaux incendie alimentés sur le réseau d'eau potable communal avec un débit et une pression suffisante.

Les voies d'accès au secteur du projet sont prévues être dimensionnées pour permettre l'accès des véhicules de secours, projet organisé dans le cadre des dossiers d'autorisation d'urbanisme.

La circulation des piétons et des modes de déplacement doux sera organisée de manière à ce qu'elle se fasse de manière sécurisée.

### 6.6 IMPACTS SUR LE PATRIMOINE ET LE TOURISME

La ville de CLISSON possède un grand nombre de monuments historiques classés ou inscrits qui l'ont conduit à réaliser une Zone de Protection du patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) approuvée en 1994, servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Dans le cadre de cette servitude, la partie ouest du site d'étude est classée en secteur de paysage inconstructible. Les études de transformation de la ZPPAUP en AVAP, menées parallèlement à l'étude du CAUE sur l'extension de la zone d'activité de Câlin ont permis de faire évoluer le périmètre de l'AVAP sur ce site ainsi que les prescriptions.

Le projet d'AVAP a été arrêté en conseil municipal le 14 décembre 2017. Ce projet a anticipé le projet d'extension de la ZAE de Câlin et a inscrit en terrains constructibles un secteur à l'arrière du bâtiment « Espace Emeraude » tout en définissant un certain nombre de prescriptions pour la bonne insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

### **6.7 IMPACTS SUR LA SANTE HUMAINE**

Le secteur de projet n'est pas impacté par :

- le risque inondation et n'est donc pas concerné le PPRI Sèvre Nantaise approuvé le 3 décembre 1998 et le PPRI Val de Maine approuvé le 15 octobre 2008.
- le PPRT autour du site de la société EPC France situé sur la commune limitrophe de Sèvremoine, PPRT approuvé le 28 octobre 2013.

Le secteur de projet est partiellement concerné, comme une grande partie du territoire par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, avec un aléa faible et par l'aléa modéré en ce qui concerne les risques sismiques.

### **6 8 SYNTHESE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'aménagement de ce site, aujourd'hui en zone agricole, aura inévitablement des incidences sur l'environnement que la collectivité a pris en compte dans ses réflexions et l'élaboration du projet.

Pour limiter l'impact sur l'environnement sont prévues des compensations :

- économiques pour l'activité agricole avec la plantation de 1 ha de vignes bio,
- économiques et paysagères avec la création d'un espace ouvert au nord en limite avec le fief bignon, pouvant accueillir un espace de maraîchage qui alimentera en circuit court les restaurations collectives de la Commune,
- sécuritaire, avec la création de circulations douces mettant en sécurité les futurs utilisateurs,
- développement durable, avec des stationnements VL en matériau perméable et la prise en compte de la collecte des eaux pluviales avec l'aménagement d'un bassin de rétention paysager et des noues paysagères.

### **7 DEMARCHES PREALABLES:**

Ce projet, travaillé depuis années, a fait l'objet d'une concertation municipale :

- Préparation en amont du dossier en mairie avec l'appui du conseil municipal et des salariés affectés à l'urbanisme
- Etude en commission « Cadre de vie, travaux, voirie, réseaux, bâtiments communaux » et « Développement économique, commerce, artisanat »

Ce projet a été étudié dans cette commission interne à la mairie dans ses séances du 15 septembre 2016 et du 30 novembre 2017.

Dans l'objectif de prendre en compte le plus en amont possible les préconisations pouvant être émises par différents organismes, ce projet a bénéficié d'importantes concertations extérieures à la mairie :

 Convention signée avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)

Soucieuse d'encadrer et de maîtriser l'aménagement de l'ensemble de ce secteur, la ville de Clisson a missionné dès 2014, le CAUE pour définir les orientations d'aménagement et de programmation du site permettant de garantir un aménagement de qualité

Cette étude qui s'est déroulée de novembre 2014 à avril 2016 a porté sur :

- l'analyse du site et du contexte urbain et paysager

- la synthèse des contraintes réglementaires
- l'analyse des enjeux d'aménagement de la zone et de son environnement immédiat
- la sensibilisation à partir de références architecturales, urbaines et paysagères
- l'élaboration d'hypothèses d'évolution de la zone

Cette étude a abouti à l'élaboration d'un schéma d'orientation encadrant notamment la constructibilité du secteur, l'implantation des accès, la qualité architecturale des bâtiments. Elle a servi de base de travail dans le cadre de la transformation de la ZPPAUP en AVAP.

### Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo

Bien que ce dossier ne relevait pas de leur compétence, il a été présenté aux élus de à deux reprises, lesquels ont été tenus régulièrement au courant de l'avancée de ce projet.

### Architecte des Bâtiments de France (DRAC) et Inspecteur des Sites (DREAL)

Rendez-vous organisé pour une visite sur place relative à des prises de conseil

### Concertation engagée avec les viticulteurs locaux, du fait du classement actuel du terrain en zone agricole

Cette concertation a eu pour but de recueillir leur avis sur le projet et d'envisager la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) pour les terroirs situés au-delà de la déviation nord et d'alimenter la réflexion sur la protection de l'activité agricole lors d'une prochaine révision du PLU.

### Echanges avec l'INAO, le SDAOC et la Fédération des Vins de Nantes

De nombreux contacts ont eu lieu de mai à septembre 2016 pour recueillir avis et conseils

### 8 AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZAC

Ce projet tient compte des intentions des porteurs de projet, tout en intégrant les éléments de réflexions de l'étude préalable sur la Zone de Câlin du CAUE élaborée avec les élus.

### 8 1 MODALITES D'AMENAGEMENT EN PROJET

### Cette extension est prévue permettre :

- l'agrandissement de l'activité existante « Espace Emeraude » dans le cadre d'une nouvelle construction.
- l'aménagement du bâtiment actuel d'« Espace Emeraude » en cellules commerciales.intégrées dans l'environnement, en complément des commerces déjà existants, et destinées à des activités artisanales, tertiaires et commerciales.

- le déplacement de la station d'essence et de lavage du centre Leclerc, en éloignant cette dernière des habitations qui la bordent actuellement.
- un traitement paysager de part et d'autre de la route de Nantes et le long de la déviation Nord de la commune pour rendre plus attractive l'entrée de ville
- la mise en valeur de points de vue vers le plateau viticole au Nord et vers la vallée de la Sèvre Nantaise à l'Ouest.
- la plantation de vignes, en mémoire de l'activité viticole, sur les parcelles ZN n°19 et n°20. Prévues initialement sur 1 ha, sur demande de l'INAO et de la chambre d'agriculture, cette superficie devrait atteindre 2 ha. L'activité maraîchère en agriculture biologique, prévue initialement sur la partie Nord de la parcelle ZN n°19 est remplacée sur conseil de la chambre d'agriculture, par de la vigne, la qualité de la terre étant plus adaptée à ce type de culture.
- une valorisation touristique de l'activité viticole du terroir et du territoire communale en cours de réflexion.

### 8 2 MODIFICATIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME DECOULANT DE CE PROJET

### 8 2 1 Classement du secteur dans l'AVAP

La partie Ouest du secteur d'étude a été intégrée dans le périmètre du projet de SPR régi par une AVAP arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2017, afin d'anticiper et d'encadrer la constructibilité de ce site et ainsi intégrer dans le règlement de l'AVAP un certain nombre de prescriptions.

La zone prévue pour l'extension de la ZA Câlin sur le plateau qui domine la Sèvre Nantaise se trouve à proximité d'un secteur paysager sensible.

Même si cette extension a été envisagée en fonction de ces enjeux paysagers, suite à une visite sur place avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'Inspecteur des Sites, un encadrement du projet est apparu souhaitable. Cela s'est traduit par une intégration dans un secteur AVAP spécifique, classé dans l'AVAP en « A3c – Les secteurs d'extensions futures en espace sensible ».

### 8 2 2 Extrait du règlement arrêté le 14 décembre 2017

### 3. LES SECTEURS D'EXTENSION FUTURE EN ESPACE SENSIBLE

### 3.1 Règles urbaines

### ORGANISATION ET IMPLANTATION

- Tout nouveau programme devra présenter une insertion qualitative dans le paysage et la pente dans lesquels il s'insère.
- Tout nouveau bâtiment devra s'implanter selon les courbes de niveau dans sa partie principale.

#### VOLUMETRIE

Les différents volumes seront ainsi fragmentés pour éviter l'effet de « masse ».

### 3.2 Règles architecturales et paysagères ZA Calin

- La constructibilité ne sera autorisée que dans une bande de 80 m mesurée à partir de l'arrière du bâtiment existant, au sud du secteur.
- Les nouvelles constructions devront s'implanter au minimum à 20 mètres de l'alignement du domaine public.
- 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).
- Prévoir une gamme de mobilier urbain, une signalétique et un éclairage adapté à la spécificité de ce secteur paysager d'entrée de ville.
- Maintien de l'espace ouvert sur le grand paysage de la vallée de la Sèvre Nantaise. Les plantations d'alignement devront être perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- Les espaces de stationnement seront paysagés et de revêtements perméables.
- Traiter paysagèrement la limite du secteur qui marque la limite haute du coteau de la Sèvre Nantaise.
   Ce traitement s'inscrira dans la continuité du boisement existant du coteau.
- Aménager une voie interne, en contre-allée, avec entrée dans la moitié nord du terrain et entrée/ sortie par le rond-point de l'Europe au sud.
- Accorder la même importance et traiter avec la même qualité architecturale l'ensemble des façades des bâtiments (celles tournées vers la route de Nantes et celles tournées vers la vallée de la Sèvre) ainsi que les clôtures avec les espaces naturels à l'Ouest.
- Limiter la hauteur des constructions à 10 mètres au faîtage.

### 8 2 3 Eléments ajoutés à l'OAP

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
- l'espace en maraichage représenté sur les OAP sera remplacé par un espace en vignes, avec l'indication que 2 ha de vignes qui doivent être plantés sur le secteur
- le chemin d'exploitation sera représenté
- la mention du caractère « bio » sera retirée
- une signalétique valorisant le cru « Clisson » sera ajoutée sur l'emplacement désiré
- il sera indiqué que les cellules commerciales ne devront pas présenter de surface totale (surface de vente + autres surfaces intérieures) en dessous de 500m² (sachant que 300m² de <u>surface de vente</u> ont déjà été imposés en phase d'avant-projet), et que la division de ces cellules n'est pas souhaitée.
- l'existence du chemin de randonnée pédestre à conserver sera représentée
- les liaisons douces à mettre en place sur le secteur seront représentées

### 8 2 4 Modifications du règlement de la zone UE du Plu

Les propositions de compléments sont soulignées :

### Article UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
- 35 m de l'axe de la RD 149 (déviation nord/est de Clisson)
- <u>- 20 m de l'alignement du domaine public le long de la route de Nantes, côté ouest (extension ZA Câlin)</u>
- 15 m de l'axe de la RD 54 (Route de Saint-Hilaire à Tillières)
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques
- 5 m de la limite du domaine ferroviaire

### Article UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.3 Clôtures:

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

Les clôtures grillagées doivent comporter un soubassement d'au moins 5 cm minimum de hauteur le long de la limite avec le trottoir.

<u>Les clôtures grillagées situées en limite avec une zone N ou A doivent être accompagnées d'une haie bocagère permettant sa bonne intégration dans l'environnement naturel ou agricole.</u>

### Article UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Marges de reculement fixées à l'article UE6 et les marges d'isolement fixées à l'article UE7 seront, dans la mesure du possible plantées d'arbres.

### Extension de la ZA Câlin :

Les talus situés le long de la route de Nantes devront être paysagés.

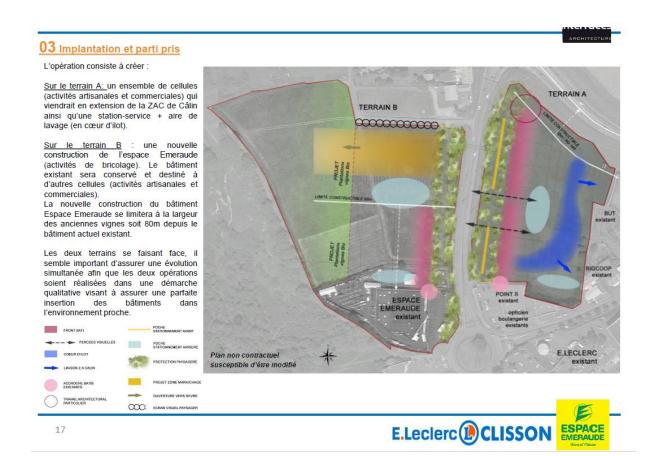
<u>Un double alignement d'arbres devra être planté le long de la route de Nantes, entre le haut du talus et les bâtiments à construire (plantation d'une largeur d'au moins 15 mètres).</u>

### **83 PLAN GENERAL DU PROJET**

Les schémas ci-dessous proposent une vue d'ensemble du projet et de l'utilisation de chaque terrain.

Ce projet étant susceptible d'évoluer, ces shémas peuvent être modifiés.

### 8 1 PLAN GENERAL DU PROJET DE PART ET D'AUTRE DE LA ROUTE DE NANTES



### REPARTITION DU PROGRAMME





L'opération se développe donc sur une surface totale de terrain de 53 307m². Elle se composera d'un ensemble de bâtiments tous à destination d'activités économiques dédiées aux activités artisanales, tertiaires et commerciales. Une mixité des services sera assurée sans pour autant venir mettre en difficultés les activités déjà présentes aux alentours. Les bâtiments permettront d'enrichir la mixité des services.

### 01 Terrain A – foncier 17 940m²

### Ouvrages bâti (28% du foncier)

- Bâtiments: 23,6%
- Bâtiments « techniques » (lavage + station essence): 1,6%

- Auvents : 2,8% Comprenant Locaux vélos (obligation Loi ALUR) : 0,6% du foncier -Pourcentage à affiner en fonction du parc de stationnement lié à la surface

#### Ouvrages non-bâti (72% du foncier)

- Eléments de voirie : 30% Comprenant 13% de voierie liée à l'activité propre des stations essences + lavage
- Places de stationnement : 12% (Les ratios des places perméables et électriques répondront aux attentes du PLU et de la loi ALUR)
- Aire de livraison : 4% Voies douces (piétons + cyclable): 4,5%
- Espaces verts: 21,5% (10%mini)

Le projet étant susceptible d'évoluer les pourcentages énoncés cidessus ainsi que la répartition ouvrages bâti / non-bâti le sont également, dans le respect du PLU









### 02 Terrain B – foncier 35 357m<sup>2</sup>

### Ouvrages bâti (15,7% du foncier)

Bâtiments: 14.5%

Dont 5,5% correspondent au bâtiment existant.

Auvent: 1.2 %

Comprenant Locaux vélos (obligation Loi ALUR) : 0,4% du foncier - Pourcentage à affiner en fonction du parc de stationnement étroitement lié à la surface de

### Ouvrages non-bâti (84,3%)

- Retrait Marchandise: 4,9%
- Eléments de voirie : 8,7%
- Places de stationnement : 7%

Les ratios des places perméables et électriques répondront aux attentes du PLU et de la loi ALUR.

- Aire de livraisons : 2%
- Voies douces (piétons + cyclable) : 1,5%
- Espaces verts : 8,1%
- Projet Zone Maraîchage: 11,1%
- Espaces libres / Projet vignes Bio: 41%

Le projet étant susceptible d'évoluer les pourcentages énoncés cidessus ainsi que la répartition ouvrages bâti / non-bâti le sont également, dans le respect du PLU



### 9 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

### Examen conjoint de la déclaration de projet:

Comme le prévoit la procédure de modification du PLU, la mairie de Clisson a notifié le projet aux Personnes Publiques Associées par envoi du dossier le 22 juin 2018. Elle les a conviées, le 13 juillet 2018, à un examen conjoint de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Etaient représentés les services suivants :

- DDTM/Service Aménagement/PAT
- SCoT Pays du Vignoble Nantais
- DDTM/SND-PAT
- INAO
- CSMA
- CCI
- Chambre d'Agriculture 44
- Délégation Vignoble Départementale de Loire-Atlantique

Le dossier a reçu un avis favorable de cet examen conjoint 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
- 2 compléter le rapport avec un état des lieux de l'activité agricole sur la commune et la localisation des 4 sites d'activité au sein du parc du Pays
- 3 compléter l'OAP:
- sur la partie Est avec le marquage du front urbain et d'une ouverture de vue à préserver vers l'espace agricole
- remplacer « maraîchage » par « vignes » et retirer le caractère « bio » trop restrictif par rapport aux viticulteurs locaux
- conserver environ 2ha 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 inférieur à 500 m² et précisé que les élus souhaitent éviter par la suite les divisions de cellules.

### Département de Loire-Atlantique

Avis favorable

### Région des Pays de Loire :

N'a pas d'observation à formuler

### > Mairie de Gétigné :

Elle n'a pas de commentaire particulier sur le projet sauf que n'est pas mentionné l'espace commercial de Toutes Joies, dans l'analyse du potentiel au sein du pôle urbain clissonnais

### Chambre d'Agriculture Pays-de-Loire :

Elle exprime les remarques suivantes :

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 »

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 moins 2 ha 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 réservé à l'activité agricole et ne comporte aucun équipement annexe de la zone d'activité de type bassin d'orage ou aire de stationnement

### > SCoT

La commission urbanisme du SCoT exprime les remarques suivantes :

Ce projet d'extension participe à 2 objectifs définis dans le cadre du SCoT :

- la déclinaison d'une armature économique lisible à l'échelle du pays
- -la mise en place d'une organisation commerciale cohérente

Le parti pris opérationnelle entend installer les conditions d'une entrée des villes plus qualitative notamment grâce au dispositif du site patrimonial remarquable sur la partie ouest de l'opération.

Ce saut qualitatif repose notamment sur

- la formation d'un front urbain en mesure de structurer la rue et de refléter une urbanité à la hauteur de ce qui constitue l'entrée depuis Nantes

- les anecdotes paysagère qui rappellent l'omniprésence de la vigne au moment de l'entrée de ville et se prolongent dans la préservation des principales perspectives

La commission complète son avis en précisant 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 Câlin 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.

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

Avis défavorable pour les motifs suivants :

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

### 10 REPONSES DE LA MAIRIE AUX AVIS ET RESERVES DES PPA

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

Les réponses dans leur intégralité sont notées dans le mémoire en réponse, en annexe à ce compte-rendu.

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

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

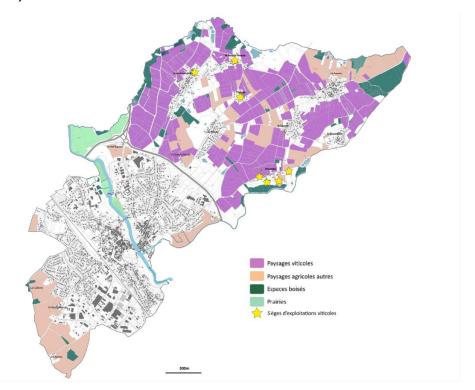
L'intérêt général du projet sera complété à la page 3 « Préambule » du dossier de présentation avec les éléments suivants approfondis :

- le développement du pôle clissonnais et de la zone de Câlin participe à la mise en place d'une offre stratégique lisible à l'échelle du Pays :
- le renforcement de la zone d'activités de Câlin organise le développement commercial pour mieux limiter les déplacements contraints.
- le renforcement de la zone de Câlin sera génératrice d'emplois pour et sur le territoire

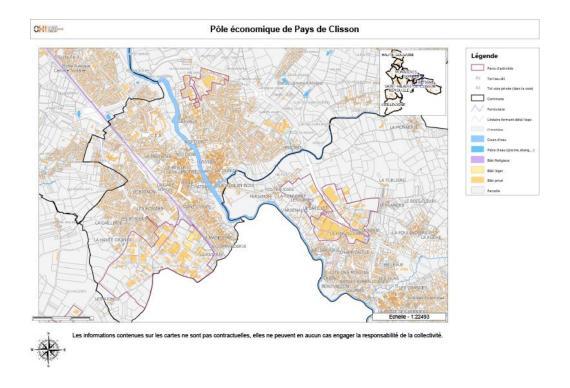
### 2. Compléter le rapport avec un état des lieux de l'activité agricole sur la commune et la localisation des 4 sites d'activités au sein du parc du Pays

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

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



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 :



### 3. Compléter l'OAP:

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

Les éléments suivants seront ajoutés aux OAP :

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

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

Réserves effectives à prendre en considération :

- Que le projet préserve une surface d'au moins deux hectares de terres viticoles sur la parcelle n°19.
- Que ces terres soient exploitées par un viticulteur du secteur.
- Que le foncier soit rétrocédé au viticulteur qui en prendra l'exploitation au prix agricole de référence sur le secteur.
- Que les terres soient accessibles par des engins agricoles, le cas échéant la création d'un accès et tous travaux nécessaires à une bonne circulation des engins devront être réalisés et pris en charge par les promoteurs de la zone d'activité.

- Que, dans le cadre de l'aménagement de la route de Nantes, une signalétique mettant en valeur le cru « Clisson » soit mise en place en lien avec une bonne visibilité de la parcelle viticole depuis la route.
- Que la zone agricole soit exclusivement et entièrement réservée à l'activité agricole et ne comporte aucun équipement annexe de la zone d'activité de type bassin d'orage ou aire de stationnement. »
- modification des OAP en ajoutant des terres à cultiver en vignes pour atteindre les 2ha,
- mise en place d'une signalétique mettant en valeur le cru Clisson dès l'entrée de la zone.
- engagement de la commune à ne pas approuver la Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU sans l'assurance d'une reprise des vignes par un viticulteur local, par la preuve matérielle d'un engagement écrit (bail, acte...).
- impossibilité pour la mairie de s'engager quant à la rétrocession des vignes au futur viticulteur compte-tenu que ces terrains privés.

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

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

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

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

Avis défavorable pour les motifs suivants :

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

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

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

### 11 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### 11-1 DEMARCHES PREALABLES

Après réception de la désignation du Tribunal Administratif de Nantes, un rendez-vous a été fixé à la mairie de Clisson le lundi 13 septembre avec Mr Bonnet Maire de la commune et Melle Gousset, chargé d'étude urbanisme-cadre de vie en charge du dossier. Avait été communiqué préalablement à ce rendez-vous une copie du dossier.

### Cette rencontre a permis :

- la présentation du dossier avec explications nécessaires à sa bonne compréhension
- la visite des différents lieux impactés pour une meilleure compréhension du projet
- l'organisation de l'enquête
- le choix sur place des emplacements les plus adaptés pour l'affichage public

### 11-2 PUBLICITE:

### 11-2-1 Affichage:

Les affiches réglementaires (A2 sur fond jaune) d'avis d'enquête publique ont été posées :

- 4 sur les bas-côtés des artères principales voisinant le site concerné, dont au rondpoint du Fief Bignon fortement emprunté
- 1 e sur le panneau d'affichage de la Mairie

Une affiche à peine posée a disparu. Elle a pu être rapidement remplacée par les services techniques de la mairie. Une visite préalablement à la première permanence a permis de vérifier la pertinence des emplacements. Les affiches pointées seulement au milieu sur un poteau perdaient de la lisibilité parce que se repliant par le vent. La faible hauteur des poteaux rendait peu lisible les affiches. Ces imperfections ont pu être rapidement réglées.

### PLAN DE L'EMPLACEMENT DES PANNEAUX D'AFFICHAGE AUTOUR DU SITE



### 11-2 3 Presse:

- Une insertion presse légale avec :
  - un 1<sup>er</sup> avis dans les éditions de trois journaux : Ouest-France le 18/09 /18 Presse-Océan le 19/09/18 et Hebdo Sèvre et Maine le 20/09/18
  - un 2eme avis paru dans Ouest-France le 8/10/18 Presse-Océan le 8/10/18 et Hebdo Sèvre et Maine le 18/10/18
- Un article annonçant le projet d'enquête public a été inséré dans le magazine trimestriel, édité par la commune, "Clisson Mag" de juillet 2018. A la clôture de l'envoi des articles pour le magazine du 4 éme trimestre, en l'absence de désignation d'un commissaire enquêteur, l'enquête ne pouvait s'organiser. A défaut d'information supplémentaire depuis l'article de juillet, il n'y a pas eu de nouvelle publication.

#### 11-2-4 Internet:

Avant le début de l'enquête une publicité a été mise en ligne le 14 septembre 2018 sur le site de la commune de Clisson informant les habitants de l'ouverture d'enquête publique et des différentes modalités de participation à cette enquête

### Il précisait :

- l'objet de l'enquête
- le déroulement de l'enquête
- les modalités de consultation du dossier
- la participation du public avec précision de l'adresse mail pour l'adressage des observations par Internet
- l'issue de l'enquête

A l'ouverture de l'enquête le jeudi 4 octobre au matin, cet article a évolué proposant un lien pour avoir accès au dossier complet d'enquête publique, en lecture ou téléchargement.

#### 11-3 ORGANISATION DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée aux dates et aux lieux cités dans l'arrêté de la mairie à savoir du 4 octobre au 5 novembre.

La commune de Clisson avait mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle facile d'accès pour recevoir le public pour les permanences et les entretiens.

Le dossier était consultable pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie de Clisson, une pièce était mise à disposition le cas échéant.

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

Durant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur a bénéficié d'un accueil cordial et d'une grande disponibilité du personnel municipal.

La réunion de présentation du projet, ajoutée à la qualité du dossier présenté, ont permis au commissaire enquêteur d'avoir une bonne connaissance de son contenu et de ses objectifs.

Les différents échanges, au fur et à mesure du déroulement de l'enquête, avec Mr Bonnet maire de la commune de Clisson, Mr Bellanger conseiller délégué à l'urbanisme à la mairie de Clisson, Melle Gousset chargé d'étude urbanisme-cadre de vie, Mr Ploquin et Mr Batardiére, les deux porteurs privés du projet et Mr Vega le président de l'ACAC : association des commerçants et artisans clissonnais ont permis au commissaire enquêteur d'obtenir des précisions indispensables à la bonne tenue de l'enquête.

### 11-4 PERMANENCES:

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

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

Ces dates et horaires proposés ont été choisis dans l'objectif de toucher un maximum de public, avec en particulier une date proposée le week-end.

Elles se sont déroulées comme suit :

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

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

Majoritairement ces personnes semblaient favorables au projet, avançant des arguments allant dans le sens de l'intérêt du projet, tel qu'il est décliné dans la notice de présentation.

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

Majoritairement ces personnes semblaient défavorables au projet, avançant des arguments allant à l'encontre de sa mise en place. Une information m'a été transmise

concernant une pétition ouverte pour s'opposer au projet, information confirmée dans l'un des courriers reçus.

#### 11-5 OBSERVATIONS DU PUBLIC:

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

Les observations du public ont fait état de préoccupations, suggestions et questionnements s'articulant sous sept thèmes, enrichis pour certains de sous-thèmes :

### 1. Concertation et communication sur le projet

### 2. Conséquences de l'extension

- Crainte d'une désertification du centre-ville
- Entrée d'agglomération
- Développement durable/Environnement

### 3. Points positifs

### 4. Propositions

- Espaces paysagers et bâtiments
- Circulation douce
- Commerces du centre-ville

### 5. Demandes de révision du projet

### 6. Précisions demandées

- Positions de la mairie
- Contenu du projet
- Commerces centre-ville et périphérie

### 7. Attentes spécifiques de riverains (village Le Fief Bignon)

### 11-6 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est achevée le lundi 5 novembre à 17 h, heure de la fermeture au public de la mairie. Deux personnes arrivées quelques minutes avant la fermeture, ont cependant été reçues longuement par le commissaire enquêteur.

Ce même jour, le commissaire enquêteur a emporté le dossier et clos le registre à la disposition du public.

### 11-7 DEMARCHES SUIVANT LA CLOTURE DE L'ENQUETE

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête a été remis le lundi 12 novembre à Mr Le Maire de Clisson en présence de Mr Bellanger conseiller délégué à l'urbanisme et Melle Gousset chargé d'étude urbanisme-cadre de vie.

Ce document retraçant le déroulement de l'enquête, présentait les observations du public et les questions du commissaire enquêteur.

Le 24 novembre 2018, le commissaire enquêteur a reçu par courrier recommandé avec avis de réception le mémoire en réponse de Mr Le Maire de Clisson.

# 12. REPONSES APPORTEES PAR LA MAIRIE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 12 1 REPONSES APPORTEES PAR LA MAIRIE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU PUBLIC 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. 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: Un article a paru dans le Clisson Mag de juillet. Il n'a pu être renouvelé à la clôture, fin août, de l'envoi des parutions l'information n'ayant pas évolué faute de désignation par le Tribunal Administratif d'un commissaire enquêteur.

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

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE: Les informations relatives au projet, et à l'organisation de l'enquête publique 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, sur le terrain concerné et autour du rond-point du Fief Bignon, fortement fréquenté.

Trois permanences ont été organisées en mairie sur des jours différents de la semaine, dont un samedi matin, afin de pouvoir recevoir un maximum de public. Il était également possible de communiquer avec la commissaire enquêtrice par mail et courrier.

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: Le projet est évoqué régulièrement depuis 2014, où le lancement d'une étude du CAUE sur les terrains concernés a été débattu en conseil municipal du 18 septembre 2014. 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.

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 », nonrespect 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.** ».

Conforme à l'interprétation faite par le Conseil d'Etat de cet article (CE, ass, 9 nov. 1973, Cne de Pointe-à-Pitre).la procédure n'a pas placé les conseillers municipaux « dans une situation moins favorable que les habitants ou les contribuables de la commune »

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. Elle présente 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 ajouté au dossier d'enquête publique est consultable par tous. Ne faisant pas l'objet d'une délibération en conseil municipal, il n'avait pas à être adressé aux élus 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 et les différents conseils municipaux auxquels ils ont pu assister.

L'étude complète du CAUE a été une aide au bureau d'étude qui a accompagné la commune pour élaborer son projet. N'ayant pas vocation à être rendue publique, elle n'a pas été versée au dossier d'enquête publique.

Les éléments retenus au projet ont par ailleurs tous été repris dans le dossier de présentation, 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: Pour ne pas concurrencer les commerces de centre-ville, les PPA ont demandé à ce que la surface minimale totale des cellules, prévue initialement à 300m² soit portée à 500m² et qu'il soit précisé l'interdiction de division de ces cellules. Ces éléments seront modifiés et ajoutés aux OAP définies sur la zone.

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 ainsi de 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).

<u>REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE</u>: Le secteur Trinité - Porte Palzaise est actuellement en réaménagement et renouvellement urbain, il est 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 maitrise 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.

La Déclaration d'Intention d'Aliéner ainsi que différentes demandes d'autorisation d'urbanisme et d'installations d'enseignes reçues en mairie nous permettent d'assurer que les 3 autres cellules commerciales seront occupées par un salon de coiffure, un salon d'esthétique et une mercerie.

Une cinquième devrait trouver preneur au premier trimestre 2019. La commercialisation des cellules vacantes n'est pas préoccupante à ce stade, des visites étant régulièrement sollicitées.

 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.

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.

Ce droit lui permet de s'opposer au projet de cession si la destination prévue 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: 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.

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. La démographie du Vignoble a augmenté de 30% dans le secteur à 15 minutes de déplacement autour de Clisson, justifiant de nouveaux besoins.

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. »

REPONSE 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. Ce n'est pas ce type de commerces qui est attendu, par les porteurs de projet, dans l'extension de la zone de Câlin.

Comme demandé par les PPA, la surface minimale totale des cellules, portée à 500m² protège d'une concurrence avec les commerces de centre-ville

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.

#### REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE:

La recherche de qualité architecturale sera au cœur des préoccupations concernant les nouveaux bâtiments.

Plusieurs instructions rendent cet objectif possible :

- Couverture de la moitié de la zone par l'AVAP et son règlement très précis en termes d'aspect architectural.
- dossiers d'autorisations d'urbanisme 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 pour tous les bâtiments devront être repris. côté Leclerc, Imposés aux propriétaires du terrain et porteurs du projet en phase d'avant-projet, ils sont non négociables et ont été entendus par toutes les parties.
- règlement de la zone UE du PLU modifié en imposant des mesures permettant une bonne insertion paysagère du projet :
  - o implantation des bâtiments à 20m de la route de Nantes imposée côté ouest ;
  - clôtures grillagées situées en limite avec la zone N ou A accompagnées d'une haie bocagère permettant une bonne intégration dans l'environnement
  - o talus situés le long de la route de Nantes paysagés, avec double alignement d'arbres plantés, entre le haut du talus et les bâtiments à construire sur une largeur d'au moins15 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.

REPONSE 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 est en effet porté par des acteurs économiques locaux. Il 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. 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 dont les bâtiments sont anciens, désuets. Ils n'ont pas bénéficié d'une réflexion architecturale particulière pour assurer leur insertion harmonieuse dans l'environnement, ce qui ne sera pas le cas pour les nouvelles 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: Les rangs de vignes ne cacheront pas les futurs bâtiments. Comme déjà précisé une vigilance accrue sera portée à l'aspect architectural desdits bâtiments.

Comme décliné précédemment plusieurs instructions rendent cet objectif possible :

- Couverture de la moitié de la zone par l'AVAP et son règlement très précis en termes d'aspect architectural.
- dossiers d'autorisations d'urbanisme soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, obligation des mêmes principes architecturaux repris, pour assurer une cohérence de chaque côté de la route de Nantes
- règlement de la zone UE du PLU modifié en imposant des mesures permettant une bonne insertion paysagère du projet :
- 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: Seule une partie du secteur sera rendue constructible: environ 2.8 ha pour 5.3 ha 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.

Un contact a été pris auprès les autres propriétaires fonciers pour savoir s'ils sont également intéressés pour replanter en vigne.

• Pollution importante provoquée par l'accroissement de voitures et camions, entrainant 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.

Les demandes de permis de construire devront passer en Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC). Cette commission est compétente pour examiner les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

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 futurs bâtiments, 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. De l'autre côté de la voie 5m sont imposés et l'urbanisation se fera en continuité ou en retrait de la façade de l'Espace Emeraude existant.

Le Règlement Local de Publicité de Clisson, couplé à la réglementation nationale, limite les enseignes publicitaires, 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 et 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/accentuer 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: Une saisine de l'autorité environnementale a été effectuée pour but de savoir si ce projet était soumis à évaluation environnementale obligatoire ou non. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale ayant dispensé la commune d'une telle étude, elle n'a donc pas été réalisée.

- 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 est bien pris dans le projet dans ses trois dimensions :

- -Le volet économique 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 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 Le volet social, par la création d'une 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.

 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 jugés suffisants par la Mission d'Autorité Environnementale., la commune ayant été dispensé d'un 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.

<u>REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE</u>: 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.

Les terrains concernés par l'extension de la zone de Câlin ont été achetés par des propriétaires non agriculteurs, la SAFER ne s'étant pas 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 maraichères enthousiasmant mais était-il nécessaire de construire 30 000 m² de bâtiments supplémentaires ?

## REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE:

Comme déjà précisé 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.

Le projet ne prévoit pas 30 000m² de bâtiments : sur les 5.3 ha totaux de l'opération, seuls 2,8 ha sont ouverts à l'urbanisation, superficie comprenant 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: 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.

Le projet n'est pas en contradiction avec les objectifs du SCoT et de l'Agglomération, qui prévoyaient la potentielle extension de la zone de Câlin.

Il ne reste plus de terrains disponibles à Câlin Enfin, la dernière possibilité de densification dans la zone de Câlin ayant eu lieu avec l'implantation de la Biocoop.

 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: Les enseignes lumineuses sont strictement interdites dans l'extension de la zone de Câlin côté Espace Emeraude, et strictement réglementées coté Leclerc. La réglementation sur les publicités lumineuses impose une extinction obligatoire entre 1h et 6h du matin. Dans le but de limiter la pollution lumineuse les enseignes clignotantes sont interdites, sauf pour les pharmacies et les services d'urgence, tout contrevenant s'exposant à une suspension ou amende

• 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 pour but de valoriser l'entrée de ville de Clisson, 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 moitié de la zone sera couverte par l'AVAP et son règlement très précis en termes d'aspect architectural, visant à assurer cette haute valeur patrimoniale de la commune.

La zone concernée se trouvant éloignée du centre ancien, et des bâtiments inscrits et classés du territoire communal et n'aura 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 déjà précisé, 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.

La majeure partie des terrains côté Fief Bignon reste en zone Agricole sur lesquels 2ha de vignes devront être replantés.

Cette décision est en conformité avec les 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 arrimer la biodiversité ».

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

#### 3) 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 règlementation 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: 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). Cette mesure aurait pour but de lutter contre l'augmentation de la vacance et la diminution de la diversité commerciale en termes d'activités et/ou de gamme et/ou 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-supermarchevendre-directement-leurs-produits.html

une ferme de producteurs locaux à Bouguenais:

http://www.terroirs44. org/magasin-de-la-ranjonniere/

- un supermarché géré par des producteurs locaux :

https://www.mieux-vivre-autrement.com/paysans-rachetent-un-supermarchevendre-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 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 présenté à la municipalité 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.

Le projet concerne des propriétés privées, porté par des porteurs également privés, 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 attendue. 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 :

- 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 éco-responsables,
- -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 :

La commune a jugé du caractère d'intérêt général du projet 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.

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 la politique 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.

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) <u>DEMANDES DE REVISION DU PROJET</u>

 Réservation de la zone de 53 000 m² 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 propriétés 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.

• 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: 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 plus 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: 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. La commune a cependant associé les élus de l'agglomération dès le départ du projet L'agglomération, et notamment son service « développement économique » était représentée lors de la réunion d'examen conjoint du dossier par les Personnes Publiques Associées. Une étude d'impact global sur le commerce de l'agglomération relèverait de la compétence de l'agglomération et non de la municipalité.

#### 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.

# REPONSE 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, avec l'arrivée d'un magasin Biocoop, n'a plus de possibilités de densification aujourd'hui. Les exigences normatives en termes de nombre de place de stationnement, ou de distance règlementaires à respecter par rapport à certaines installations (stations essence par exemple) rendent difficiles la densification des zones commerciales. C'est pourquoi les politiques et projets de densification urbaines tels que la démarche BIMBY s'appliquent à la création de logements et non aux zones d'activités.
- Le projet n'est pas en contradiction avec les directives gouvernementales. 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, le projet prévoyant 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 500m² 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. Côté Fief Bignon, la majeure partie des terres agricoles sera maintenue, replantée en vignes. L'ensemble de l'extension de la zone de Câlin, une grande partie sera composées d'espaces paysagers ni 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 ?

REPONSE 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 ?

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. 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, ce projet d'intérêt public est de plus 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 notés en pages 2 et 3 du 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. Ils se sont basés sur une estimation du nombre de personnel réglementaire, nécessaire par rapport au nombre de mètres carrés

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

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

• Pourquoi la réflexion de l'Agglo et de sa commission développement économique estelle 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 préservées (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. 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: 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).

De nouvelles possibilités s'ouvrent en centre-ville par la livraison en mai 2018 de six cellules commerciales de 80 à 150m² en moyenne. Cette offre s'inscrit en complémentarité avec les cellules de 500m² 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 sur ces points en mettant à disposition certains de ses locaux aux associations et aux habitants : 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 connait 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 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?

<u>REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE</u>: La complémentarité des offres sera assurée par la dimension des commerces attendus (surfaces imposées de cellules de 500m² minimum dont 300m² minimum de surface de vente) qui ne sauraient prendre place dans le centre-ville, où des commerces de plus petite surface et de proximité sont plutôt attendus.

#### 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: 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 promotionner 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.

# 12 2 REPONSES APPORTEES PAR LA MAIRIE AUX QUESTIONS DU 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. Ce projet figé, ne peut plus être modifié, et sera présenté sous cette forme aux PPA et à l'enquête publique. 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: La commune s'engage 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 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: Le projet est calibré en fonction des contacts des porteurs de projet avec les futurs occupants des cellules commerciales, prévue toutes 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 (500m² de surface de plancher comprenant une surface minimale obligatoire de 300m² 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 entrepreneur 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 savoir-faire locaux pour la construction et l'aménagement du site.

L'enveloppe initiale de 10 millions d'euros sera plus proche des 13 ou 14 millions d'euros, 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 cessé 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, 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-telle été faite ? Si oui, je souhaiterai 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 commercial.

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.

13 Souhait d'obtenir des confirmations quant au calcul des différentes surfaces du projet.

<u>REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE</u>: 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) :				
	m²			m²
TOTAL TERRAIN B	35357,00	100%		
Bâtiments	5126,77	14,50%		
Auvent	424,28	1,20%		
Sous total ouvrages bâtis			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%		
Sous total ouvrages non bâtis			84,30%	29 805,95
TOTAL	35 357,00	100	100	35 357,00

# 12 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES APPORTEES PAR LA MAIRIE DE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Maire, en sa qualité de maitre d'ouvrage, a répondu de manière approfondie aux questions et observations du public ainsi qu'aux questions posées par le commissaire enquêteur.

Présentées dans le mémoire en réponse, Monsieur le Maire, a pris soin de détailler le contenu de ses réponses et de les argumenter.

Il s'est appuyé sur des éléments objectifs : textes de lois, compte-rendu, règlements, note de présentation ect, pour développer ses réponses.

Cette manière d'aborder les sujets énoncés donne une ouverture constructive aux arguments avancés.

Certaines réponses dont la question était hors sujet, ont bénéficié malgré cela d'informations, à destination du public, pertinentes et utiles.

Dans l'ensemble, les réponses apportées ont permis :

- de développer le caractère d'intérêt général du projet
- de confirmer les buts poursuivis par la commune dans son soutien à ce projet
- d'apporter des précisions sur le projet qui ont permis d'enrichir le rapport d'enquête publique
- de rappeler les différentes prescriptions auxquelles ce projet est soumis
- de certifier les engagements pris par la commune :
  - modifications du règlement de la zone UE du Plu
  - éléments ajoutés à l'OAP
  - Intégration dans le règlement de l'AVAP d'un certain nombre de prescriptions.
- de confirmer l'obligation de la replantation de 2 ha de vignes,
- de présenter le projet l'embellissement du rond-point du Fief Bignon à partir de l'identité viticole de la commune
- d'opposer des arguments objectifs aux personnes défavorables à ce projet, ces arguments approfondis apportant un nouvel éclairage susceptible de leur permettre de réétudier leur position

Fait à Angers, le 3 décembre 2018

Le commissaire enquêteur

Christine Hivert