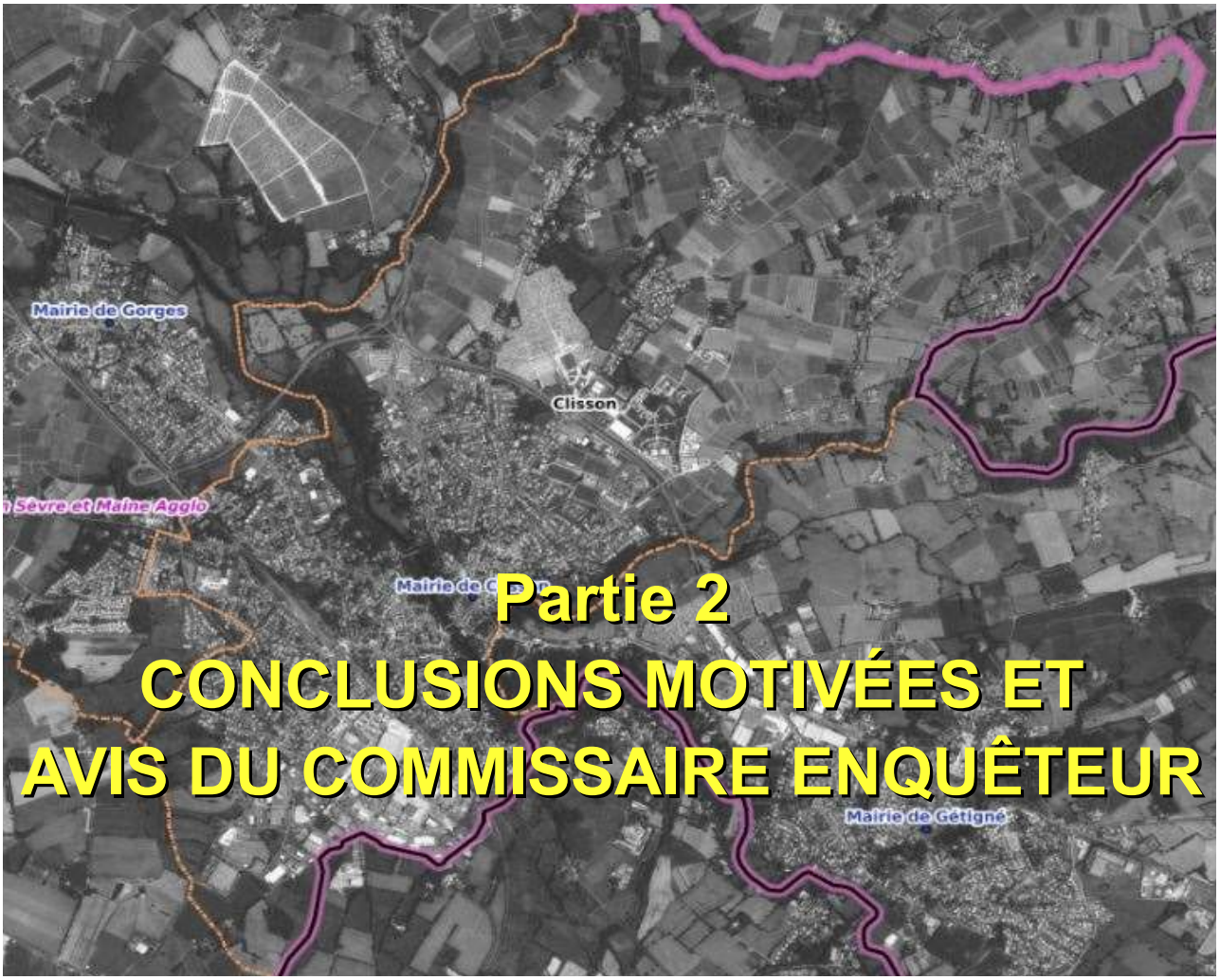
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLISSON (44)

Enquête publique du 31 mars au 2 mai 2025



Partie 2
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Établis en application de l'article R.123-19 du code de l'environnement

Commissaire enquêteur : Claude CHEPEAU
Décision désignation du Tribunal Administratif de Nantes
N° E25000031/44 du 13 février 2025

Table des matières

1. Rappel sommaire de l'enquête publique....4
1.1. Objet de l'enquête publique....4
1.2. Objectifs de la révision du PLU....4
1.3. Déroulement de l'enquête publique....5
1.4. Bilan de l'enquête publique....6
1.4.1. Bilan quantitatif....6
1.4.2. Bilan qualitatif....6
2. Conclusions motivées du commissaire enquêteur....7
2.1. Sur l'opportunité de la révision du PLU....7
2.2. Sur la concertation....7
2.3. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête....7
2.4. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête....8
2.5. Sur la prise en compte des aspects environnementaux....8
2.6. Sur les avis des personnes publiques émis sur le projet....9
2.7. Sur les questions du commissaire enquêteur....9
2.8. Sur les observations du public....13
2.9. Bilan de l'enquête publique....14
3. Avis du commissaire enquêteur....16

1. Rappel sommaire de l'enquête publique

1.1. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique avait pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Clisson, arrêté le 4 juillet 2024.

1.2. Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs de la révision du PLU de Clisson sont définis dans la délibération du Conseil municipal n°20.12.17 du 17 décembre 2020.

Dans cette délibération, les objectifs poursuivis par la révision du PLU étaient les suivants :

- Privilégier la densification et le renouvellement urbain, aussi bien dans la partie agglomérée de la commune que dans les villages,
- Faciliter la réhabilitation et/ou la requalification du bâti ancien dans une perspective de développement durable,
- Encadrer le développement des villages de manière à préserver leur identité,
- Maîtriser et limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Prévoir une gestion raisonnée des eaux pluviales,
- Prévenir le risque d'inondation et optimiser les ressources naturelles,
- Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle,
- Accompagner le vieillissement de la population en matière d'habitat,
- Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire,
- Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de la population envisagée,
- Développer de nouvelles formes d'habitat,
- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables, y compris dans les aménagements futurs,
- Conserver et protéger le commerce dans le centre-ville,
- Organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune en lien avec les projets de Clisson Sèvre & Maine Agglo,
- Ouvrir de nouveaux espaces dédiés à l'activité artisanale, industrielle et commerciale,
- Renforcer l'activité agricole et viticole,
- Valoriser le tourisme et le patrimoine de la commune,
- Accompagner les nouveaux besoins en matière de mobilité,
- Développer les modes de transports et les cheminements doux,
- Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,
- Aménager les entrées de la commune,
- Protéger et valoriser les sites naturels majeurs,
- Favoriser la découverte des éléments du patrimoine bâti ou naturel de la commune,
- Intégrer l'étude environnementale portant sur le recensement des zones humides et des haies,
- Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Intégrer des éléments issus de l'approbation de documents de portée supérieure ayant des incidences sur le projet communal,
- Clarifier le règlement et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1.3. Déroulement de l'enquête publique

L'arrêté municipal n°2025/051 du 3 mars 2025 a prescrit une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clisson, pendant 33 jours consécutifs, du 31 mars 2025 à 9h00 au 2 mai 2025 inclus à 17h00 et en a défini les modalités.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux parutions dans deux journaux, Ouest-France et Presse-Océan, les 12/03/2025 et 04/04/2025.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur une page format A2 dans le panneau d'affichage numérique de la mairie de Clisson. Il a été affiché au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

La Mairie a réalisé un affichage de l'avis d'enquête publique, au format A2, quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de celle-ci, dans 26 sites de la commune.

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public en mairie de Clisson aux heures d'ouverture au public pendant toute la durée de l'enquête, sous format papier et sur un poste informatique. Il était aussi disponible en téléchargement par un lien vers le site de transfert de gros fichiers Smash du cabinet Auddicé en charge des études de la révision du PLU, fourni sur le site Internet de la Mairie de Clisson.

Les observations du public ont été recueillies sur un registre papier en mairie de Clisson et pouvaient être adressées par courrier postal en mairie ou courrier déposé en mairie, et par courrier électronique sur une adresse dédiée : plu@mairie-clisson.fr. Les observations reçues par courrier postal ou par courrier déposé en mairie ont été annexées au registre papier d'enquête publique. Les observations reçues par courrier électronique ont été rendues accessibles au public sur le site Internet de la commune de Clisson.

J'ai tenu quatre permanences en mairie de Clisson, aux jours et heures suivants :

- lundi 31 mars 2025, de 9h00 à 12h15 (ouverture de l'enquête) ;
- mercredi 9 avril 2025, de 9h00 à 12h15 ;
- samedi 26 avril 2025, de 9h00 à 12h00 ;
- vendredi 2 mai 2025, de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête).

1.4. Bilan de l'enquête publique

1.4.1. Bilan quantitatif

Mode des contributions	Total
Nombre de dépositions dans le registre d'enquête publique	23
Nombre de courriers électroniques (avec observations et reçus dans le temps de l'enquête)	93
Nombre de lettres reçues	31
Total des contributions (avec doublons)	**147**

Après regroupement des contributions en doublon et soustraction des courriels ne comportant pas d'observation, **le nombre net de contributions, tous modes confondus, s'élève à 125**.

Un courriel adressé le 2 mai 2025 à plu@mairie-clisson.fr comportait le texte d'une pétition en ligne lancée sur le site Internet Greenvoice.fr « *Hellfest : une extension jusqu'à PLU soif ?* » par le « *Collectif C.* », accompagné d'une liste de 1 453 noms de signataires de la pétition. La mention du code postal des signataires permet d'identifier 423 signataires résidant à Clisson ou dans les cinq autres communes du code postal 44190[1], soit 29 % des signataires. Dans le décompte des contributeurs ci-dessus, les 1 453 signataires de la pétition ont été comptabilisés comme un seul contributeur (un seul courriel reçu).

La fréquentation totale des permanences s'est élevée à 101 personnes. Plusieurs personnes sont venues en couple ou avec un autre membre de leur famille ou leur conseil juridique, ou une connaissance, pour une même contribution. Certaines personnes sont venues à plusieurs permanences ; **le nombre net de personnes, sans doublon, s'élève à 95**.

1.4.2. Bilan qualitatif

Le tableau suivant donne la répartition des observations ou groupes d'observations selon les 11 thématiques retenues et le pourcentage de chaque thématique dans le total.

Classement	Thématique des observations	Nombre d'observations ou groupes d'observations	%
1	Site du Hellfest	44	24 %
3	Orientations d'Aménagement et de Programmation	21	11 %
5	OAP de la Grande Pièce	15	8 %
5	Zones agricole A (secteurs A et Av) et naturelle N	15	8 %
7	Secteur Ah à vocation d'habitat	14	8 %
11	STECAL Ac	5	3 %
10	Zone U (secteurs Ua, Ub, Ul)	8	4 %
2	Haies, boisements, parcs et jardins, zones humides	24	13 %
9	Règlement écrit	9	5 %
4	Emplacements réservés	17	9 %
8	Autres*	13	7 %
	Total	**185**	**100 %**

* Contributions ne rentrant pas dans les thématiques précédentes ou de portée générale.

1 Communes du code postal 44190 : Clisson, Gorges, Gétigné, Saint-Lumine-de-Clisson, Saint-Hilaire-de-Clisson, Boussay.

2. Conclusions motivées du commissaire enquêteur

2.1. Sur l'opportunité de la révision du PLU

La révision générale du PLU approuvé le 27 janvier 2011 a été prescrite par la délibération n°20.12.17 du Conseil municipal du 17 décembre 2020. Dans cette délibération, il est indiqué que la commune a voulu adapter son PLU pour tenir compte des nombreuses évolutions juridiques et législatives qui sont venues compléter les objectifs poursuivis par les P.L.U. De nouveaux enjeux sont également apparus, dont notamment un renforcement de la prise en compte des objectifs de développement durable par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la restauration des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la limitation de la consommation d'espace. La commune a aussi connu une croissance démographique et elle doit trouver l'équilibre entre l'accueil des nouveaux habitants et la préservation de son cadre de vie.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Compte tenu des évolutions législatives et réglementaires intervenues en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement depuis l'approbation du PLU en 2011, du besoin de réfléchir aux besoins de la commune en matière de développement pour la prochaine décennie dans un contexte de réduction de la consommation d'espace, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme m'apparaît légitime.

2.2. Sur la concertation

La révision du PLU a fait l'objet d'une concertation en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. La délibération n°20.12.17 du 17 décembre 2020 du Conseil municipal de Clisson relative à la révision du plan local d'urbanisme, en avait défini les modalités.

Le processus de concertation s'est déroulé tout au long de l'élaboration du PLU, de sa prescription jusqu'à son arrêt le 4 juillet 2024. La commune a associé la population et l'a tenue informée de l'avancement des études. Les modalités de concertation définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU ont été respectées selon le bilan de la concertation établi dans la délibération n°24.07.03 du 4 juillet 2024.

Conclusion du commissaire enquêteur :

J'estime que la concertation menée par la commune de Clisson a permis d'informer correctement la population et de l'associer au processus de la révision du PLU, conformément aux modalités prévues dans la délibération du 17 décembre 2020.

2.3. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête

- **L'information sur l'enquête publique**

L'information sur l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation :

- Les deux publications de l'avis d'enquête publique dans deux journaux ont été effectuées de façon parfaitement satisfaisante en termes de délais et de visibilité ;
- L'affichage de l'avis d'enquête dans 26 lieux de la commune, dont la mairie, a été réalisé de façon conforme du point de vue du format, de la couleur, de la taille des caractères et de la visibilité depuis les voies publiques, pendant toute la durée de l'enquête. Les cinq affiches disparues ou décrochées au cours de l'enquête ont été remplacées.

La commune de Clisson a aussi assuré la publicité de l'enquête publique sur son site Internet.

Conclusion du commissaire enquêteur :
J'estime que l'information du public par la Mairie de Clisson sur l'enquête publique a été réalisée de façon satisfaisante, en parfaite conformité avec la réglementation applicable.

- **La fréquentation par le public et l'accès au dossier d'enquête publique en mairie**

Avec 95 personnes venues lors des permanences et 125 contributions du public, la fréquentation de l'enquête par le public a été conséquente.

L'accès au dossier d'enquête publique a été effectif en mairie de Clisson, aux heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête (dossier papier et consultation sur un poste informatique).

Pendant l'enquête, le dossier d'enquête était aussi disponible en téléchargement par un lien vers le site de transfert de gros fichiers Smash du cabinet Auddicé en charge des études de la révision du PLU, fourni sur le site Internet de la Mairie de Clisson. L'expiration du lien a toutefois entraîné une impossibilité de téléchargement pendant trois jours, du 25 au 28 avril, jusqu'à la mise en place d'un nouveau lien de téléchargement le 28 avril sur le site Internet de la Mairie.

Conclusion du commissaire enquêteur :
Je constate que la fréquentation de l'enquête par le public a été importante et proportionnée aux enjeux d'une révision générale de PLU.

L'accès en mairie au dossier d'enquête publique a été très satisfaisant.
Malgré une interruption pendant trois jours, je considère que l'accès au dossier d'enquête en format numérique par téléchargement a été convenable ; en effet, le dossier d'enquête numérique est resté disponible 91 % du temps de l'enquête et l'incident est intervenu dans les derniers 8 jours, période généralement moins concernée par des téléchargements.

2.4. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

Selon mon analyse, le dossier d'enquête publique relatif au projet de PLU arrêté m'est apparu complet. Il comprenait tous les éléments énoncés à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme et R.123-8 du code de l'environnement.

Par ailleurs, la composition du projet de PLU arrêté avec ses différentes pièces m'est apparue conforme au contenu demandé par le code de l'urbanisme (articles L.151-2 et suivants ; articles R.151-1 et suivants).

Conclusion du commissaire enquêteur :
Je conclue que le dossier d'enquête publique était complet et de nature à assurer une information satisfaisante du public sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clisson.

2.5. Sur la prise en compte des aspects environnementaux

Le rapport de présentation du PLU comporte un état initial de l'environnement bien documenté et complet , ainsi qu'une évaluation environnementale des incidences du PLU.

La révision du PLU de la commune de Clisson s'inscrit dans une volonté de modérer la consommation du foncier, maîtriser l'étalement urbain et protéger l'activité agricole et les espaces naturels.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Je constate que la prise en compte des aspects environnementaux est réelle dans le projet de PLU arrêté et que le document d'urbanisme manifeste une volonté de réduction significative de la consommation d'espace.

2.6. Sur les avis des personnes publiques émis sur le projet

Mon procès-verbal de synthèse du 7 mai 2025 a mis en exergue les remarques les plus saillantes exprimées par les Personnes Publiques Associées (PPA), la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire.

La commune de Clisson a d'ores et déjà apporté des réponses à ces observations dans les documents d'analyse des avis présentés dans le dossier d'enquête publique. Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse du 7 mai 2025, la commune de Clisson a confirmé ses engagements précédents.

La commune de Clisson s'engage notamment vis-à-vis des demandes de la CDPENAF :

- à prendre en compte les réserves sur les STECAL Ah et Ac en apportant les modifications de zonage souhaitées, à l'exception du STECAL Ah de La Dourie où un certificat d'urbanisme opérationnel a déjà été autorisé ;
- à requalifier les STECAL refusés Ah Le Piteau et Nlc, en zones urbaines ;
- à supprimer le STECAL At.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Je constate que la réponse de la Mairie de Clisson au travers des tableaux d'analyse des avis présentés lors de l'enquête publique apporte des explications et justifications aux observations des Personnes Publiques Associées et consultées et de la MRAe et a pris des engagements pour faire évoluer certaines dispositions du PLU.

2.7. Sur les questions du commissaire enquêteur

- ***Concernant les motifs qui justifient de finaliser la révision générale du PLU de Clisson avant l'approbation du ScoT***

La commune de Clisson met en avant la date incertaine d'approbation du SCoT pour ne pas retarder l'approbation du PLU révisé. Un autre argument est l'astreinte de 150 € par jour, effective depuis le 4 avril 2025, consécutive à l'arrêt du 4 juin 2024 de la Cour Administrative d'Appel de Nantes enjoignant la commune de Clisson d'adopter dans un délai de 10 mois une délibération relative à la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

- ***Concernant l'évolution du site du Hellfest***

La commune de Clisson confirme son soutien à l'activité du Hellfest et affirme sa volonté de le maintenir dans son emprise actuelle avec un règlement de chaque sous-secteur Ulf adapté en fonction de la proximité des espaces agricoles et naturels. Elle n'apporte pas de précision sur l'objectif du PADD de « *Proposer une offre de loisirs permanente sur le site du Hellfest* ».

- ***Concernant l'indication dans le PLU des chemins à conserver, notamment sur le site du Hellfest***

La commune de Clisson ne souhaite pas identifier dans le PLU de chemins à conserver sur le site du Hellfest.

- ***Concernant le coefficient d'imperméabilisation maximal de 70 % des sous-secteurs Ulf***

La commune de Clisson indique l'adaptation de ce coefficient en fonction de la vocation des différents sous-secteurs Ulf, sans plus de précision.

- ***Concernant le classement en zone agricole du sous-secteur Ulf2 du site du Hellfest***

La commune de Clisson indique que les PPA sont opposées à ce principe compte-tenu que le sous-secteur Ulf2 est dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante et doit donc être traduit par un zonage urbain.

- ***Concernant la référence au Hellfest et aux activités du Hellfest dans le règlement écrit***

La commune de Clisson indique que le règlement écrit du secteur Ulf va être reformulé pour s'inscrire dans les destinations et sous-destinations des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

- ***Concernant l'inclusion du site de la brasserie Hellcity en secteur Ul***

La commune de Clisson indique que le zonage Ul va être modifié car la brasserie Hellcity n'est pas un équipement.

- ***Concernant les sous-destinations autorisées et interdites en sous-secteurs Ulf, Ulf1 et Ulf2***

La commune de Clisson indique que le règlement écrit va être reformulé pour plus de clarté, sans apporter plus de précisions dans l'immédiat.

- ***Concernant la préfiguration d'une ZAP (ou d'un PEAN) à travers un secteur agricole spécifique en périphérie du site du Hellfest***

La commune de Clisson indique que le travail avec les services de l'État pour la création d'une ZAP n'est pas encore commencé et qu'un périmètre sera défini ultérieurement.

- ***Concernant la justification de La Grande Pièce comme site d'extension urbaine***

La commune de Clisson justifie l'extension urbaine sur La Grande Pièce par la maîtrise foncière de la partie nord du site. Elle précise que l'ancienne ferme de La Haute Grange est également propriété de la commune et que les terres agricoles et naturelles qui l'entourent doivent être préservées.

- ***Concernant la justification du secteur 1AUl de La Grande Pièce***

La commune de Clisson indique que ce secteur va être reclassé en zone 2AU, les projets d'équipements envisagés n'étant pas encore confirmés.

- ***Concernant l'OAP de Klettgau***

La commune de Clisson indique que la zone humide va être prise en compte et la zone naturelle agrandie.

- ***Concernant l'OAP de l'Esplanade d'Alatri***

La commune de Clisson indique que des prospections écologiques sont en cours pour établir si des enjeux environnementaux s'opposeraient au transfert du secteur 1AUl.

- ***Concernant l'OAP de Tabari***

La commune de Clisson indique que les observations de la SELA seront prises en compte.

- ***Concernant la justification du seuil de 15 constructions pour définir les villages densifiables***

La réponse de la commune de Clisson n'apporte pas de justification autre que la présence de réseaux suffisants.

- ***Concernant le règlement applicable dans le nouveau secteur Uh***

La commune de Clisson indique que seule la dénomination du STECAL Ah évolue en secteur Uh et que les possibilités de construire seront similaires à celles prévues en Ah.

- ***Concernant l'implantation des constructions principales dans une bande 30 m par rapport à l'alignement dans le règlement de la zone A***

La commune de Clisson indique que cette disposition va être supprimée.

- ***Concernant l'abandon des espaces boisés classés et des arbres remarquables***

La commune de Clisson indique que l'identification des haies et boisements au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme est plus pertinente et validée par les services de l'État.

- ***Concernant l'identification des jardins des parcelles AI 346 et AI 1038***

La commune de Clisson indique que les jardins de ces deux parcelles vont être identifiés au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

- ***Concernant la justification des emplacements réservés dédiés au stationnement***

La commune de Clisson indique que leur justification résulte d'une étude prospective Clisson 2040 réalisée en 2022, sans toutefois en citer les conclusions. L'emplacement réservé n°15 va être supprimé car il comporte un espace vert identifié dans l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

- ***Concernant l'évaluation de la consommation foncière***

La commune de Clisson indique que la consommation foncière va être précisée et harmonisée dans les documents, sans toutefois apporter dans l'immédiat la réponse attendue.

- ***Concernant le contournement sud***

La commune de Clisson indique que le PLU n'en fera plus mention, le projet étant abandonné par le Département.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Sur l'approbation du PLU avant celle du SCoT :

L'adoption rapide du nouveau PLU est nécessaire pour mettre fin à l'astreinte journalière de 150 € et ainsi solder le contentieux ancien entre la propriétaire des parcelles ZH 246 et 247 et la commune de Clisson[2]. L'attente de l'approbation préalable du SCoT pourrait conduire à allonger la procédure en cours de plusieurs mois, avec une approbation du PLU révisé courant 2026, voire au-delà en cas de difficultés sur l'approbation de la révision du SCoT.

2 Contentieux relatif à la délibération du Conseil municipal de Clisson du 20 septembre 2012 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme ; délibération annulée par jugement du Tribunal Administratif de Nantes du 4 novembre 2014.

Sur l'évolution du site du Hellfest :
Le soutien apporté par la Ville de Clisson à l'activité du Hellfest qui contribue fortement au rayonnement culturel et touristique de la commune est légitime, tout comme sa volonté de régulariser une situation d'occupation du site qui aujourd'hui se trouve en décalage complet avec la vocation juridique des sols du PLU en vigueur.
Cependant, les évolutions proposées du projet de PLU, qui répondent favorablement à mes questions relatives au site du Hellfest, restent le plus souvent au stade de l'intention (coefficient maximal d'imperméabilisation, Zone Agricole Protégée, sous-destinations ...). C'est regrettable car des éléments tangibles apporteraient plus de crédibilité à l'engagement de la commune de Clisson à contenir l'activité du Hellfest dans son emprise tout en permettant la régularisation de l'occupation du site.
Je rappelle que la CDPENAF a émis un avis conforme favorable à l'unanimité de ses membres sur la surface prélevée à la viticulture de 9,7 ha, « *sous réserve expresse d'un engagement de la part de la commune d'encadrer la pérennité du Hellfest à périmètre constant et en corollaire, de garantir la protection effective des vignes situées à sa périphérie* ».
Même si l'approbation d'une ZAP[3] relève de l'État, après une procédure propre distincte de la révision générale du PLU, l'initiative de sa création peut émaner du Conseil municipal de la commune concernée, qui peut proposer au Préfet un projet de délimitation. Une indication dans le règlement graphique du PLU, à titre informatif, d'un secteur de la zone A susceptible d'être inclus dans une future ZAP serait de nature à conforter l'engagement de la commune à protéger durablement les espaces agricoles en périphérie du site du Hellfest.
La possibilité d'identification dans le règlement graphique des chemins à préserver n'est pas retenue par la commune de Clisson, alors que le chemin qui traverse le site du Hellfest, entre la rue du Champ Louet et la route de Tillières, n'apparaît pas cadastré[4]. Rien ne semble donc s'opposer à son maintien et à son accès au public en dehors de la période du festival.

Sur la justification de l'extension urbaine sur La Grande Pièce :
Outre le fait que le site de La Grande pièce était déjà identifié comme zone à urbaniser dans le PLU approuvé en 2011, justifier l'extension urbaine sur ce site par la seule maîtrise foncière de la commune sur la partie nord et sans analyse multi-critères de variantes ne me semble pas suffisante, alors que des enjeux de biodiversité et zones humides apparaissent importants.
L'évolution proposée du secteur 1AUl en 2AU ne fait que reporter l'ouverture à l'urbanisation à une échéance plus lointaine, sans apporter de réponse argumentée à la justification de celle-ci.

Sur la justification des villages densifiables :
La justification du seuil de 15 constructions, sur la base de réseaux suffisants, pour définir les villages densifiables m'apparaît trop succincte ; elle aurait gagné à être plus argumentée. Je remarque que le seuil retenu permet ainsi de classer en village densifiable tous les villages, y compris ceux comme L'Epinay ou La Suardière, qui selon la typologie retenue par le projet arrêté de SCoT du Vignoble Nantais, seraient de simples hameaux à maintenir en l'état en limitant fortement les constructions aux évolutions des bâtis existants.

Sur l'abandon des espaces boisés classés et arbres remarquables :
Le recours à l'identification des espaces boisés et haies, des parcs et jardins, au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme m'apparaît pertinente, dans la mesure où il permet une gestion graduée (cas de dérogations possibles) en fonction de la valeur de l'élément végétal (priorité forte ou moyenne), assortie d'obligations de replantations.
Le classement des espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme est en revanche d'une grande rigidité, qui nécessite pour une réduction de surface, même justifiée et/ou de faible ampleur, une révision du PLU.

Sur les emplacements réservés dédiés au stationnement :
Je prends note de la suppression de l'emplacement réservé n°15 dont l'objet de stationnement était en conflit avec l'identification d'un espace vert dans l'AVAP et le projet de PLU révisé.
Les quatre autres emplacements réservés avec objet de stationnement se situent tous dans le secteur urbain historique mixte Ua, secteur qui entre la gare et le centre historique semble déjà bien pourvu en espaces de stationnement. La citation de l'étude prospective Clisson 2040 comme justification, sans en révéler les conclusions, n'apporte pas l'explication souhaitée.

3 Ou d'un Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN), avec la participation du Département.
4 Source : https://www.geoportail.gouv.fr

Sur la consommation foncière :
La commune de Clisson annonce une réévaluation plus précise de la consommation foncière dans la version finale du PLU lors de l'approbation, ce qui ne me permet pas de mieux situer le PLU dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.

Les autres réponses de la commune de Clisson à mes questions du procès-verbal de synthèse me donnent satisfaction.

2.8. Sur les observations du public

Le site du Hellfest et le développement de ses activités ont constitué la majorité des observations du public au cours de cette enquête, surtout si l'on y ajoute les 1 453 signataires[5] de la pétition « *Hellfest : une extension jusqu'à PLU soif ?* ». Il est à noter que le texte de cette pétition porte plus sur une opposition au développement des activités du Hellfest que sur les dispositions du projet de PLU.

Les OAP ont constitué un sujet de préoccupation important, particulièrement l'OAP de La Grande Pièce et l'OAP de Klettgau, sites d'extension de l'urbanisation dont la pertinence a été mise en cause à de nombreuses reprises.

Les demandes de constructibilité en zones agricole et naturelle, ou celles concernant le secteur Ah, sont aussi significatives, car l'objectif du PLU révisé d'encadrement plus strict de l'habitat dispersé, de protection de l'activité agricole (avec marge de recul de 10 m), et les avis de la CDPENAF ont du mal à être compris par une partie de la population.

Les observations sur les haies, boisements, parcs et jardins s'imposent aussi comme une préoccupation significative du public, avec un attachement à la protection des arbres et espaces boisés par le régime des espaces boisés classés[6], tel qu'existant dans le PLU actuellement en vigueur.

Les observations relatives aux emplacements réservés ont été aussi significatives, en proposant une alternative à de nouveaux espaces de stationnements de surface, avec la création d'un parking silo au niveau de la gare.

Malgré la possibilité d'extension des constructions à usage d'habitation existantes[7] et l'autorisation de stationnement temporaire de caravanes accordées dans le STECAL Ac, susceptible de mettre fin au contentieux relatif aux parcelles ZH 246 et 247 (rappelé précédemment[8]), la propriétaire demande le rattachement de ses terrains au secteur Ah du village densifiable du Sauzay.

Il n'est pas possible de comptabiliser les contributions du public en avis favorables ou défavorables sur le projet de PLU révisé. En effet, la plupart des contributeurs exprime une demande relative à un point les concernant directement, sans porter nécessairement un jugement global, positif ou négatif, sur le projet arrêté de PLU révisé. Il y a néanmoins quelques contributions qui ont balayé plusieurs sujets.

J'ai noté que les contributions du public consistent dans la quasi-totalité des cas en une contestation de dispositions du projet de PLU, les observations exprimant un satisfecit sur une ou plusieurs des dispositions du projet de PLU révisé étant extrêmement rares.

5 Dont 29 % de signataires résidant à Clisson ou dans les cinq autres communes du code postal 44190 (Clisson, Gorges, Gétigné, Saint-Lumine-de-Clisson, Saint-Hilaire-de-Clisson, Boussay).
6 Espaces boisés classés institués par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
7 Dans le respect de trois conditions cumulatives fixées par le règlement de la zone A.
8 Contentieux entre la propriétaire des parcelles ZH 246 et 247 et la commune de Clisson, relatif à la délibération du Conseil municipal de Clisson du 20 septembre 2012 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme ; délibération annulée par jugement du Tribunal Administratif de Nantes du 4 novembre 2014.

Conclusion du commissaire enquêteur :

La commune de Clisson a apporté des réponses à 75 contributions du public mises en exergue dans mon procès-verbal de synthèse. Ces réponses sont cohérentes avec celles faites précédemment suite à mes questions.

Je constate que les observations du public ont obtenu des réponses satisfaisantes, dans le respect des objectifs du PADD et de la réglementation applicable, avec toutefois, dans quelques cas, un refus de la commune de Clisson de remettre en cause des dispositions du PLU révisé malgré des remarques qui m'avaient semblé pertinentes.

Même si la création d'un parking silo relève de la compétence de l'intercommunalité, cette proposition du public me semble digne d'intérêt et aurait mérité que la réflexion soit engagée à l'occasion de la révision générale du PLU.

Je rejoins la position de refus de la commune de Clisson sur la demande de rattachement du STECAL Ac au STECAL Ah du village densifiable du Sauzay. Elle doit être rejetée, car une parcelle isolée avec deux constructions, même desservie par les réseaux, ne peut constituer un village ou un espace urbanisé à elle seule, ni être rattachée à un village existant, éloigné de 180 m[9] pour la maison la plus proche, et sans lien physique ou fonctionnel de proximité avec celui-ci.

2.9. Bilan de l'enquête publique

Le projet de PLU arrêté de Clisson présente plusieurs aspects positifs, notamment :

- Un scénario de croissance démographique médian de 1,10% / an, permettra d'atteindre environ 8 750 habitants à l'horizon 2034. Ce qui correspond sur la période 2024-2034, à un besoin d'environ 611 logements, dont les 3/4 sont à créer dans la Partie Actuellement Urbanisée de la commune et 1/5 en extension de l'urbanisation ;
- Le projet de PLU révisé conforte l'urbanisation future au sein de l'enveloppe urbaine avec un objectif de densification, et une volonté d'encadrer de façon stricte l'habitat dispersé et de permettre la densification des villages sans autoriser leur extension ;
- Il réduit de moitié[10] la consommation foncière dans la durée de vie du PLU 2024-2034 par rapport à la période 2011-2021 ;
- L'extension de l'urbanisation se limiterait à moins de 15 ha, dont 7 ha pour l'extension du parc d'activités à vocation intercommunale de Tabari, 6,7 ha sur le site de La Grande Pièce (dont 3,7 ha pour le volet résidentiel et 3 ha pour des équipements de niveau supra-communal), et 1,2 ha sur deux autres sites pour des équipements communaux ;
- Le PLU a la volonté de régulariser l'occupation du site du festival Hellfest, afin de mettre un terme à un développement s'est fait en décalage avec la vocation juridique des sols de l'actuel PLU (zone agricole A). L'objectif est de contenir le Hellfest dans son emprise actuelle, par la création de trois sous-secteurs spécifiques Ulf, Ulf1 et Ulf2 pour un total d'environ 19 ha, en plus de la partie déjà occupée au nord de la RD 149 de la zone Ul existante, correspondant à des possibilités d'aménagement graduées notamment en terme d'emprise au sol. Cette régularisation doit s'accompagner de la mise en place d'une protection forte des espaces agricoles situés en périphérie au travers d'une Zone Agricole Protégée qui empêchera une extension du site.

Mais le projet arrêté de PLU révisé soulève plusieurs interrogations, émanant des Personnes Publiques Associées et consultées, mais aussi du public qui s'est exprimé au cours de la présente enquête, et qui ont alimenté mes propres questionnements, en particulier :

- La régularisation du site du Hellfest du point de vue de la vocation juridique des sols semble inachevée, puisqu'elle ne s'accompagne pas aujourd'hui d'une préfiguration de la Zone Agricole Protégée sur les terrains limitrophes, alors que la commune peut en être à l'initiative et proposer un

9 180 m à vol d'oiseau ; 330 m par la route.
10 Sous réserve de réévaluation de la consommation foncière suite aux remarques des PPA et de la MRAe.

périmètre au Préfet. Certes, la création d'une ZAP relève d'une autre procédure que celle de la révision du PLU, mais elle semble repoussée à une date ultérieure indéterminée ;

- Les sous-destinations autorisées et interdites dans les différents sous-secteurs du site du Hellfest nécessitent une remise à plat, de même que le coefficient d'imperméabilisation maximum autorisé ;
- L'extension de l'urbanisation sur le site de La Grande Pièce apparaît mal justifiée compte-tenu des enjeux écologiques recensés sur ce site et de l'absence de réel projet de transfert des équipements publics envisagés ;
- La densité de logements dans les OAP en renouvellement urbain est jugée limite, voire insuffisante, dans certaines, au regard des objectifs du SCoT en cours de révision et des attentes du Département à l'horizon 2030 ;
- La consommation foncière manque de cohérence entre les différents documents du PLU et a fait l'objet de critiques des PPA, ce qui conduit à la nécessité de la réévaluer.

Conclusion générale du commissaire enquêteur :

Malgré des aspects positifs du projet arrêté de PLU, celui-ci nécessite de nombreuses modifications et corrections pour répondre aux engagements pris par la commune de Clisson en réponse aux avis des PPA ou aux observations du public.

La régularisation de l'emprise du Hellfest, sujet majeur de préoccupation du public au cours de la présente enquête, n'est pas accompagnée de la garantie de sa non-extension future au travers d'une Zone Agricole Protégée[11], pourtant annoncée dans le projet de PLU, et qui aurait pu faire l'objet d'une préfiguration à l'initiative de la commune de Clisson en parallèle de la révision du PLU.

Par ailleurs, la pertinence de l'extension de l'urbanisation sur le site de La Grande Pièce ne me semble pas clairement établie et nécessiterait de la réétudier pour la conforter par l'analyse comparative d'alternatives.

En l'état actuel du PLU, j'aurais pu formuler un avis défavorable. Mais des circonstances particulières m'obligent à faire preuve de responsabilité en renonçant à cette hypothèse :

- d'une part, la nécessité d'avancer rapidement dans la mise en place d'un cadre réglementaire adapté en matière de droit du sol pour le site du Hellfest, afin d'en maîtriser l'emprise, de pérenniser le festival en cadrant ses activités, et de mettre un terme à une situation de fait accompli ;
- d'autre part, l'astreinte de 150 € par jour consécutive à l'arrêt du 4 juin 2024 de la Cour Administrative d'Appel de Nantes, tant que la commune de Clisson n'aura pas approuvé un nouveau PLU.

Je recommande à la commune de Clisson d'engager sans délai et avant l'approbation du PLU révisé, une préfiguration de la Zone Agricole Protégée et de proposer un projet de Périmètre au Préfet.

11 Ou éventuellement d'un PEAN (Périmètre de protection des espaces naturels et agricoles périurbains), avec le concours du Département..

3. Avis du commissaire enquêteur

En conséquence des conclusions présentées ci-avant,

J'émets un AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clisson.

Le 30 mai 2025,
Le commissaire enquêteur

Claude CHEPEAU