



## **Modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de Clisson**

### **Mémoire en réponse**

au procès-verbal de synthèse rédigé par Monsieur Philippe PICQUET, commissaire enquêteur

## I. L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure de Modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clisson a été prescrite par la délibération n°17.07.12 du Conseil Municipal le 12 juillet 2017, auxquelles les délibérations n° 18.05.18 du 31 mai 2018 et 18.09.09 du 27 septembre 2018 ont ajouté différents dossiers.

Les objectifs poursuivis par la procédure de la modification n°8 du PLU sont :

- L'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à « La Caillerie » et « Basse-Grange » ;
- La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces deux secteurs ;
- La modification de l'article 12 du règlement de la zone UZ pour permettre la réalisation d'une résidence seniors sur la ZAC du Champ de Foire ;
- La modification de la limite d'un 'terrain cultivé en zone urbaine' ;
- La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Porte Palzaise ;
- Le reclassement de 8.6ha zonés 1AUei au sud du secteur de la zone de Tabari en 2AUei.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 janvier 2019 au jeudi 28 février 2019 inclus à la mairie Clisson, conformément à l'arrêté n°2019/006 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n°8 du PLU, pris par le Maire de Clisson le 08 janvier 2019.

Un procès-verbal a été établi par Monsieur Philippe PICQUET, Commissaire enquêteur. Il a été remis à la commune le mercredi 06 mars 2019, à 10h00.

## II. AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Des courriers ont été reçus en mairie, de la part de différentes Personnes Publiques Associées.

### AVIS DE LA REGION :

La Région Pays de la Loire indique dans son courrier daté du 31 décembre 2018 qu'elle n'a pas de remarques à formuler sur le dossier.

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

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

La commission « Urbanisme » du SCoT souhaite :

- Que lors des prochaines évolutions du PLU, soit dimensionné à l'échelle du Pôle Clissonnais (Clisson-Gorges-Gétigné) la mise en perspective de l'accueil de population, d'équipements et d'activités dans la logique géographique des polarités retenues dans le cadre du SCoT et en cohérence avec le fonctionnement du territoire,
- Que soit intégré l'argumentaire suivant dans le dossier de modification, pour permettre de clarifier le lien entre les procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et la présente modification :

« Dans le cadre de sa réunion en date du 13 septembre 2018, la commission urbanisme du SCoT avait indiqué que « le projet d'extension de la zone de Fontaine Câlin (2.8ha) s'intégrait dans l'enveloppe foncière réservée au Parc de Pays du Pôle Clissonnais composé également des zones de Tabari, du Fief du Parc et de Toutes Joies.

Au regard du foncier déjà consommé (6.8ha) depuis l'approbation du SCoT 2 et des capacités offertes par les zonages d'urbanisme de Clisson et de Gétigné (30ha), 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 39ha supérieur aux capacités offertes par le SCoT (27ha) pour le Pôle Clissonnais.

La commune, en concertation avec les communes concernées par la vocation « Parc de Pays », était invitée à profiter de la procédure d'évolution du PLU en cours pour équilibrer le zonage d'urbanisme à vocation économique au regard des objectifs du SCoT.

La commune répond à l'avis de la commission en proposant un reclassement de 8.6ha de zone 1AU (disponible directement à l'urbanisation) en 2AU (urbanisation à long terme) sur le secteur sud de Tabari. Cette modification répond à l'objectif de maîtrise de la consommation foncière fixé par le SCoT. »

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La commune prend en compte ces remarques. La note de présentation du projet de modification sera modifiée par les éléments transmis par la commission urbanisme du SCoT, concernant l'explication du lien entre la procédure de mise en compatibilité du PLU approuvée le 17 janvier dernier et la modification n°8 du PLU.

## AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

La CCI prend acte du reclassement de 8.6ha de terrain d'un secteur 1AUei à un secteur 2AUei dans la zone de Tabari. Elle observe toutefois que dans l'actuel règlement du PLU, il n'existe pas de sous-zone 2AUei et qu'il convient donc de le modifier en ce sens.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : La commune prend en compte la remarque de la CCI. Le règlement du PLU sera modifié de la façon suivante (en rouge dans le tableau ci-dessous) :

PLU avant modification	PLU après modification
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</b>
Caractère de la zone	Caractère de la zone
La zone 2AU correspond aux secteurs du territoire insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités. [...]	La zone 2AU correspond aux secteurs du territoire insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités. [...]
La zone comprend 2 secteurs :	La zone comprend 3 secteurs :
- 2AUe qui est à vocation spécialisée et destiné à une urbanisation future d'activités économiques, tertiaires, commerciales ou artisanales non nuisantes.	- 2AUe qui est à vocation spécialisée et destiné à une urbanisation future d'activités économiques, tertiaires, commerciales ou artisanales non nuisantes.
- 2AUI, secteur de la Caillerie destiné à recevoir des équipements collectifs ou d'intérêt général.	- 2AUei qui est à vocation économique pouvant accueillir des constructions industrielles pouvant présenter des nuisances,
	- 2AUI, secteur de la Caillerie destiné à recevoir des équipements collectifs ou d'intérêt général.

Par ailleurs, le reclassement du zonage de 1AUei à 2AUei, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation à la Caillerie et Basse-Grange implique une mise à jour du tableau des surfaces présent page 100 du rapport de présentation du PLU qui sera donc modifié comme suit :

PLU avant modification			PLU après modification		
Zone ou secteur	Superficie totale (en ha)	%	Zone ou secteur	Superficie totale (en ha)	%
UA	40,4	4%	UA	40,4	4%
UAa	11,5	1%	UAa	11,5	1%
UB	161,9	14%	UB	161,9	14%
UE	30,4	2%	UE	30,4	2%
UEi	25,4	2%	UEi	25,4	2%
UEia	18,7	2%	UEia	18,7	2%
UZ	7,4	1%	UZ	7,4	1%
ULg	1,6	0%	ULg	1,6	0%
UL	37,2	3%	UL	37,2	3%
Total zones U	334,6	29%	Total zones U	334,6	29%
1AUb	3,2	0%	1AUb	5,9	0%
1AUei	29,0	3%	1AUei	20,4	2%
2AU	12,3	1%	2AU	12,3	1%
2AUI	11,9	1%	2AUI	9,23	1%
2AUe	5,4	0%	2AUe	5,4	0%
Total zones AU	61,8	5%	2AUei	8,6	1%
A	515,9	46%	Total zones AU	61,8	5%
Total zones A	515,9	46%	A	515,9	46%
N	161,5	14%	Total zones A	515,9	46%
NH1	61,5	6%	N	161,5	14%
NH1a	23		NH1	61,5	6%
NH1b	38,5		NH1a	23	
Total zones N	223,0	20%	NH1b	38,5	
TOTAL	1135,3	100%	Total zones N	223,0	20%
			TOTAL	1135,3	100%
EBC (si surfacique)	57,4	5%			
			EBC (si surfacique)	57,4	5%

### **AVIS DU DEPARTEMENT :**

Le Département émet un avis favorable au projet de modification n°8 du PLU sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

- 1) Si le projet plus global d'aménagement de la zone de la Caillerie présenté dans l'étude du CAUE venait à être réalisé, un aménagement de carrefour au niveau de la RD 54 et du chemin de la Basse-Grange sera à prévoir en lien avec le service aménagement de la délégation du vignoble.

Le Département invite par ailleurs la commune :

- 2) A travailler les liaisons douces envisagées le long des voies de desserte routière internes, en évitant les trottoirs cyclables et en privilégiant une réalisation homogène avec les séquences en voies vertes. Des aménagements séparés de la chaussée routière pour maintenir un statut de voie verte sont à privilégier.
- 3) A veiller à une bonne interconnexion entre ces futures liaisons, celles existantes et celles envisagées avec le collège et plus globalement avec le plan vélo communal.

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** 1) A ce stade, il n'est pas prévu d'autre ouverture à l'urbanisation dans ce secteur. Toutefois, la remarque du Département sera prise en compte concernant l'aménagement d'un carrefour au niveau de la RD54 et du chemin de la Basse-Grange si d'autres terrains venaient à être ouverts à l'urbanisation.

2) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation créées sur les sites ouverts à l'urbanisation imposent la création de cheminements doux. Ces cheminements doivent être cohérents avec le plan vélo de la Ville de Clisson. Le plan vélo ne prévoit pas de voie verte dans le quartier de la Caillerie, la commune veillera bien à ce que les liaisons douces créées soient suffisamment calibrées et sécurisées.

3) Le plan vélo prévoit effectivement la liaison de ce secteur avec le collège, sous forme de marquage ou de balisage routier. La commune veillera bien à ce que les liaisons douces se réalisent en cohérence avec les liaisons existantes et celles envisagées au plan vélo (ce que prévoient déjà les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs ouverts à l'urbanisation).

### **III. REPONSES A LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS REÇUES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Au cours de l'enquête publique, aucun courrier ou mail n'a été reçu. Une observation a été écrite au registre d'enquête publique :

#### **OBSERVATION REGISTRE N°1 – M. TESSIER GILLES**

« La liaison douce citée dans le dossier de présentation passe actuellement sur le terrain privé, objet de la modification du PLU. Cette liaison douce relie le village de la Basse-Grange au quartier de la Caillerie. Sur le cadastre, ce sentier figure sur la parcelle privée. Sur les plans du dossier, cette liaison est dessinée derrière la haie à conserver, sur la partie publique. Or cette liaison est impraticable car envahie par la végétation et un ruisseau. L'urbanisation de la parcelle privée fermera le passage et cette liaison sera en impasse. Il faudrait soit :

- Imposer un passage sur le terrain privé, en fond de parcelle ;
- Restaurer le chemin creux en débroussaillant le roncier et canalisant l'eau (avant de quelconques travaux). »

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** Le chemin creux se situe en dehors du périmètre du futur lotissement. Toutefois, le nécessaire sera fait afin que celui-ci soit remis en état.

Deux observations orales ont par ailleurs été relevées par Monsieur le Commissaire Enquêteur :

#### **OBSERVATION ORALE N°1**

Deux membres de l'association « Jardiner Nature » se sont étonnés du fait que la totalité de la propriété communale située 24bis, rue des Cordeliers ne soit pas classée comme espace de jardin à protéger (une petite partie au sud en est exclue).

**REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :** La commune se donne la possibilité de conserver ce délaissé non classé en espace de jardin à protéger pour un futur projet.

**OBSERVATION ORALE N°2**

La propriétaire du terrain rue du Musée Cacault, après avoir expliqué que la propriété d'origine avait été divisée puis partiellement vendue par lots, a tenu à préciser qu'elle ne demeure propriétaire que d'un reliquat de parcelle non bâtie (partie nord de la propriété initiale), objet du projet de suppression du classement comme « terrain cultivé en zone urbaine ». Elle a formellement affirmé que ladite parcelle est située au 10bis rue du Musée Cacault et non pas au n°12 comme indiqué, par erreur semble-t-il, dans le dossier de présentation.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE : Le dossier de présentation sera modifié en conséquence.

Le présent mémoire en réponse est envoyé par courrier recommandé à Monsieur le Commissaire Enquêteur.

A Clisson, le 15 mars 2019

**Le Maire,  
Xavier BONNET**

