

Enquête publique relative à

La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme

commune de Clisson

Loire-Atlantique



1^{er} document : le rapport d'enquête publique

(12 pages)

2^d document : les conclusions motivées et l'avis

(6 pages)

Sommaire

Premier document

Rapport d'enquête publique	1
• Objet.....	1
• Cadre réglementaire – processus juridique adopté	1
• Nomination du commissaire-enquêteur.....	2
• Composition du dossier	2
• Dématérialisation de l'enquête	3
• Mesures de publicité	3
• Durée.....	4
• Compte-rendu de visite des lieux	4
• Contacts avec le maître d'ouvrage.....	5
• Déroulement de l'enquête.....	5
• Recensement des observations formulées.....	6
Avis des personnes publiques associées (PPA)	6
<i>La Région des Pays de la Loire.....</i>	<i>6</i>
<i>Le syndicat mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais.....</i>	<i>6</i>
<i>La CCI Nantes St-Nazaire</i>	<i>6</i>
<i>Le département de Loire-Atlantique</i>	<i>7</i>
Recensement et analyse des observations du public.....	7
<i>Observation écrite :</i>	<i>7</i>
<i>Observations orales :</i>	<i>7</i>
• Observations de la commune de Clisson - Réponse au PV de synthèse	8

Second document

Conclusions motivées et avis	1
• Conclusions motivées	1
Modification de la limite d'un terrain cultivé en zone urbaine	1
Modification de l'article 12 du règlement de la zone UZ.....	1
Modification de l'orientation d'aménagement du secteur de la Porte Palzaise	1
Création d'orientations d'aménagement et de programmation aux lieux-dits « la Caillerie » et « la Basse Grange » et ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs	2
<i>Sur la création des orientations d'aménagement et de programmation</i>	<i>2</i>
<i>Sur le principe d'urbanisation des sites de la Caillerie et de la Basse Grange.....</i>	<i>3</i>
<i>Sur la situation géographique des sites concernés</i>	<i>4</i>
<i>Sur la consommation de terres agricoles.....</i>	<i>4</i>
Reclassement du zonage d'une partie du secteur de Tabari de 1AUei à 2AUei.....	4
• Avis.....	5

Rapport d'enquête publique

Objet

L'enquête se rapporte à :

- La modification de la limite d'emprise d'un terrain cultivé en zone urbaine
- La modification de l'article 12 du règlement de la zone UZ du PLU
- La modification de l'orientation d'aménagement du secteur de la Porte Palzaise
- La création d'orientations d'aménagement aux lieudits « La Caillerie » et « La Grange »
- L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs
- Le reclassement du zonage d'une partie du secteur de Tabari de 1AUei à 2AUei

L'ensemble des points ci-dessus constituent la modification n°8 du plan local d'urbanisme.

Cadre réglementaire – processus juridique adopté

Cette nouvelle modification du PLU approuvé le 27 janvier 2011 n'apparaît pas de nature :

- à porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Elle n'aura pas non plus pour effet :

- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet

d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté au sens de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

Il est donc prévu que le projet retenu par la Ville de Clisson fasse l'objet d'une modification du PLU conformément à l'article L. 153-36 du même code.

Nomination du commissaire-enquêteur

Les articles L.123-4 et R. 123-5 du code de l'environnement précisent qu'il revient au président du Tribunal Administratif ou au magistrat délégué par lui de désigner le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête.

C'est ainsi que le soussigné, inscrit sur la liste départementale des commissaires-enquêteurs de Loire-Atlantique pour l'année 2019, a été désigné pour conduire la présente enquête par une décision de M. le premier vice-président du Tribunal Administratif de Nantes portant le n°E18000309/44 en date du 2 janvier 2019.

Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête, dont un exemplaire a été remis au soussigné par les services de la mairie de Clisson le 8 janvier dernier, comprenait les documents suivants :

- l'arrêté du maire prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°8 du PLU de la commune (*arrêté n°2019/006 du 8 janvier 2019*)
- dossier - procédure d'autorisation
 1. l'historique des évolutions du PLU depuis son approbation
 2. les délibérations du conseil municipal des 12 juillet 2017, 31 mai, 27 septembre et 8 novembre 2018 relatifs au projet de modification du PLU

3. une note de présentation détaillant les précédentes évolutions du PLU et précisant chacun des six points constituant le projet de modification.
4. un sous-dossier relatif à la saisine de l'autorité environnementale
5. la décision de la mission régionale des Pays de la Loire dispensant la présente modification du PLU d'une évaluation environnementale.-cf. *document du 6 décembre 2018*
6. l'avis des personnes publiques associées (PPA) :

la Région des Pays de la Loire

le Département de Loire-Atlantique

la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes/Saint Nazaire

le Syndicat mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais

L'ensemble du dossier était accompagné d'un registre coté et paraphé destiné à recueillir les observations et propositions du public.

Dématérialisation de l'enquête

Copie de l'arrêté du maire prescrivant l'enquête a été mis en ligne dès le 9 janvier sur le site internet de la mairie de Clisson. Durant l'enquête le dossier était consultable sur ce même site <http://www.mairie-clisson.fr> et un poste informatique se trouvait mis à disposition du public dans les bureaux de la mairie. Toutes observations et propositions pouvaient également être formulées par courrier électronique à l'adresse suivante :

contact@mairie-clisson.fr

Mesures de publicité

L'avis d'enquête a été publié dans la presse locale (Ouest-France et Presse-Océan) les 11 et 31 janvier 2019. Dès le 10 janvier il était affiché sur le panneau municipal d'affichage légal et sur les sites de la Caillerie, de la Basse-Grange, de la rue du Musée Cacault (le 14 janvier

pour ce site) et de la rue des Cordeliers ainsi que devant la mairie dans les conditions de l'arrêté du 24 avril 2012 (forma A2-caractères noirs sur fond jaune).

Un article paru dans l'hebdomadaire « Sèvre et Maine » du 7 février se rapportait également à l'enquête et mentionnait les dates de permanences.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU et l'enquête publique subséquente avaient été annoncés et précisés à deux reprises dans le magazine d'information de la ville de Clisson « Clisson Mag » (n° 78-Été et 80-Hiver)

Durée

L'enquête a été ouverte le lundi 28 janvier et close le jeudi 28 février avec des permanences du commissaire-enquêteur dans les locaux de la mairie (bureau au rez de chaussée) le 28 janvier de 09H00 à 12H00, le 9 février de 09H00 à 12H00 et le 28 février de 14H00 à 17H00.

Compte-rendu de visite des lieux

Le commissaire-enquêteur s'est déplacé sur le territoire de la commune à plusieurs reprises à compter du 8 janvier et à l'occasion des permanences, notamment sur les secteurs, objet des modifications proposées. Outre l'accomplissement des formalités réglementaires d'affichage sur place, il a pu appréhender l'état et la topographie des lieux et visualiser le périmètre des terrains concernés.

Rue du Musée Cacault.- la propriété concernée surplombe un coteau et jouxte par le nord un chemin d'accès (la venelle des Ânes) vers la rive gauche de la Sèvre. La partie nord-est, non concernée par le projet, est répertoriée par le PLU comme espace boisé classé. Quelques conifères notamment y sont implantés.

Secteur de la porte Palzaise -rue des Cordeliers.-650m² environ- ce terrain débouche sur la rue des Cordeliers (voie très pentue : déclivité de 10% environ) par l'intermédiaire d'un passage assez étroit d'une douzaine de mètres de longueur.

La Caillerie.- 19000m²-ce terrain de forme régulière et de relief uniforme est bordé de haies bocagères. Il possède une déclivité N-E/S-O de l'ordre de 5m et un linéaire de façade de 90m environ sur la rue de la Caillerie.

La Basse-Grange.- 7000m²-cette propriété est bâtie mais la construction existante à usage d'habitation est exclue du projet. Elle est en partie boisée avec une dénivellation S-E/N-O de l'ordre de 3m. et possède une façade de près de 60m au total sur le chemin de la Basse-Grange.

Secteur de Tabari.- 86000m²-ce terrain situé dans la partie sud de la zone artisanale de Tabari n'appelle pas de remarque particulière.

Contacts avec le maître d'ouvrage

Plusieurs entretiens ont eu lieu à l'hôtel de ville ou par téléphone avec M. Bernard BELLANGER, conseiller municipal délégué à l'urbanisme et Mme Clara GOUSSET- chargée d'études urbanisme à la mairie - à compter du 8 janvier et lors des permanences.

Déroulement de l'enquête

Les conditions matérielles d'exercice se sont avérées satisfaisantes puisque les permanences se déroulaient dans une petite salle de réunion située au rez de chaussée de la mairie où chacun pouvait y consulter les pièces du dossier dans les meilleures conditions. L'ensemble des documents était également consultable sur place par voie informatique, un ordinateur ayant été mis à la disposition du public.

Finalement, moins de quinze personnes au total se sont déplacées à l'occasion des permanences et pendant la durée de l'enquête.

Plus précisément, un seul intervenant a consigné des observations sur le registre. Aucune autre contribution (courrier électronique ou lettre adressée ou remise directement au commissaire-enquêteur) n'a été répertoriée hormis des observations orales émanant de deux sources différentes. Lesdites observations ont été reportées sur le registre par le soussigné.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales formulées à l'occasion de l'enquête a été remis à M. Bernard BELLANGER et Mme Clara GOUSSET précédemment

cités, lors d'une réunion à l'hôtel de ville le 6 mars 2019 soit six jours après la clôture de l'enquête.

En réponse, la commune a produit ses propres observations qu'elle a communiquées au commissaire-enquêteur par courrier électronique dès le 19 mars et le 21, par voie postale. Celles-ci figurent dans le présent rapport conformément aux dispositions de l'article R123-19 du code précité.

Recensement des observations formulées

Avis des personnes publiques associées (PPA)

La Région des Pays de la Loire

Aucune observation n'a été exprimée *cf.- lettre du 31 décembre 2018*

Le syndicat mixte du SCOT et du Pays du Vignoble Nantais

Sur le projet d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la Caillerie et de la Basse Grange : la commune est invitée, à l'occasion des prochaines évolutions du PLU, à concevoir la mise en perspective de l'accueil des populations, des équipements et activités, à l'échelle du pôle « Clisson-Gorges-Gétigné » dans la logique de la géographie des polarités retenues par le SCOT.

Sur le reclassement du zonage d'une partie du secteur de Tabari de 1AUei à 2AUei : compte-tenu des surfaces déjà consommées depuis l'approbation du SCOT au niveau de l'ensemble de l'enveloppe foncière du Parc de Pays du Pôle Clissonnais (zones de Tabari-du Fief du Parc et de Toutes-Joies), la commune répond aux préconisations du SCOT en rééquilibrant le zonage à vocation économique, dans le sens d'une réduction de 8.6ha de l'urbanisation à court terme. *Cf.-lettre du 18 janvier 2019*

La CCI Nantes St-Nazaire

Il est prévu de classer une partie (8.6ha) du secteur de Tabari en zone 2AUei (urbanisation à long terme) ; or aucune zone portant cette dénomination n'existe actuellement dans le PLU. Il convient donc de procéder non seulement à une modification de zonage mais aussi à une modification du règlement afin de créer un tel type de zone, la zone 2AUe n'étant pas adaptée au secteur de Tabari. *Cf.-lettre du 1er février 2019*

Le département de Loire-Atlantique

S'agissant du projet d'urbanisation des secteurs de la Caillerie et de la Basse Grange, dans le cas d'un aménagement global plus large que celui de ces deux secteurs, un aménagement de carrefour au niveau de la RD 54 et du chemin de la Basse Grange devra être envisagé en concertation avec le service aménagement de la délégation « Vignoble ».

Plus généralement, les liaisons douces devront être conçues dans le sens d'une réalisation homogène avec les séquences de voies vertes en privilégiant des aménagements séparés de la chaussée routière et en veillant à une bonne interconnexion entre les liaisons existantes et celles à créer vers le collège Rosa Parks et plus globalement avec le plan vélo communal. Cf. lettre du 11 février 2019

Recensement et analyse des observations du public

Il est précisé ici que la présente analyse se veut strictement objective et énumérative, l'appréciation personnelle du soussigné étant exposée et détaillée dans le second document intitulé « conclusions motivées et avis »

Observation écrite :

Secteur de la Caillerie.-La personne qui s'est exprimée a manifesté son souci de voir assurée la pérennité du cheminement « piétons » existant actuellement le long de la limite nord-ouest de la propriété de la Caillerie.

Observations orales :

Secteur de la Porte Palzaise.- 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).

Secteur de la rue du Musée Cacault.- La propriétaire, 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.

Observations de la commune de Clisson - Réponse au PV de synthèse

Précision liminaire : toutes les observations sont reprises in extenso



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'ENQUÊTE 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 ASSOCIÉES

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

AVIS DE LA RÉGION :

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.

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

AVIS DE LA COMMISSION « URBANISME » DU PAYS DU VIGNOBLE 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. »

RÉPONSE DU MAÎTRE 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.

RÉPONSE DU MAÎTRE 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
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU
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 DÉPARTEMENT :

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.

RÉPONSE DU MAÎTRE 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. RÉPONSES À LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS REÇUES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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). »**

RÉPONSE DU MAÎTRE 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).

RÉPONSE DU MAÎTRE 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.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE : Le dossier de présentation sera modifié en conséquence.

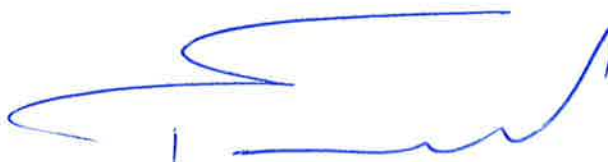
Le présent mémoire en réponse est envoyé par courrier recommandé à Monsieur le Commissaire Enquêteur.

A Clisson, le 15 mars 2019

**Le Maire,
Xavier BONNET**

(Fin du mémoire en réponse au PV de synthèse)

Fait à Nantes, le 26 mars 2019



Philippe PICQUET

Conclusions motivées et avis

Conclusions motivées

Modification de la limite d'un terrain cultivé en zone urbaine

Actuellement ce terrain situé 10bis rue du Musée Cacault n'est pas cultivé et ne se prête pas prioritairement à un tel usage. On ne voit pas les critères qui ont pu déterminer ce classement. Il apparaît donc opportun de corriger cette erreur matérielle en modifiant l'emprise de classement en conséquence.

Modification de l'article 12 du règlement de la zone UZ

La proposition de fixer une obligation de 0.5 place de stationnement pour les résidences de services à l'usage des seniors apparaît raisonnable compte tenu de l'usage et de la fréquentation de ce type d'établissement, les places de stationnement répondant plus aux besoins du personnel et des visiteurs que des résidents eux-mêmes.

Par ailleurs, l'énumération envisagée des différentes destinations de constructions reprend la classification résultant des dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. Dès lors, une telle normalisation allant dans le sens d'une meilleure cohérence avec les textes réglementaires ne peut qu'être approuvée.

Modification de l'orientation d'aménagement¹ du secteur de la Porte Palzaise

L'orientation d'aménagement telle que définie par le PLU approuvé prévoit l'aménagement d'un parc de stationnement sur une parcelle communale située 24bis rue des Cordeliers ; ladite parcelle est actuellement mise à disposition de l'association « Jardiner Nature » qui y exploite un jardin potager et propose des ateliers de formation relatifs à la pratique du jardinage.

¹ Depuis 2010, avec la loi Grenelle II, aux orientations d'aménagement se sont substituées les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La ville de Clisson souhaite désormais pérenniser ce type d'activités en modifiant l'affectation future de la plus grande partie du terrain en conséquence.

Cette initiative doit être encouragée dans la mesure où cet espace de jardin à protéger s'inscrit dans la trame verte du centre historique de la commune. De toute façon, l'utilisation du parc de stationnement comme prévu initialement se serait révélée particulièrement malaisée compte tenu de l'étroitesse du passage d'accès, de sa longueur et de la forte déclivité (10%) de la rue des Cordeliers. De plus, l'implantation de cet équipement, enclavé dans un cœur d'îlot, n'aurait pas procédé d'un aménagement de l'espace urbain des plus rationnels.

A signaler que la petite partie restante (100m² à 110m²environ) -dans l'angle ouest- qui n'est pas concernée par cette affectation pourrait être utilisée dans le cadre d'un autre projet selon le souhait de la collectivité.

Création d'orientations d'aménagement et de programmation aux lieux-dits « la Caillerie » et « la Basse Grange » et ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs

Sur la création des orientations d'aménagement et de programmation

Les principes d'aménagement proposés définissent notamment une densité maximale de logements à l'ha. dans le respect des exigences du schéma de cohérence territoriale (SCOT) avec un pourcentage de 20 à 25% de logements sociaux, une mixité des usages de l'espace public, la prise en compte des haies existantes et de la zone humide entre la Caillerie et la Basse Grange.

Le dossier décrit avec une certaine précision l'état des lieux et manifeste, à travers les dispositions prévues, un souci évident de préserver l'environnement. Celles-ci peuvent être récapitulées de la façon suivante :

- maillage des diverses circulations « douces » et organisation des voies privilégiant la mixité des cheminements
- préservation et mise en valeur de la zone humide non impactée par le projet. Seule une traversée piétonne et cyclable est envisagée avec une partie en passerelle.

- positionnement des voies de desserte favorisant des apports solaires optimum pour les futures constructions.

A signaler que pour les principes d'aménagement du secteur de la Basse Grange l'accès aux parcelles nord de l'opération ne pourra s'opérer que par le lotissement contigu à l'Est (et non pas à l'Ouest) comme indiqué par erreur dans le dossier de présentation.

Sur le principe d'urbanisation des sites de la Caillerie et de la Basse Grange

Au cours du XXe siècle on constate une évolution positive de la démographie de Clisson avec un accroissement régulier de la population de 3185 habitants au sortir de la 2^e guerre mondiale à 7313 actuellement², soit une augmentation de 129.6% avec un taux moyen de croissance annuel de 1.175%.-cf. *tableau ci-dessous*

Sur ce point, sans doute est-il plus pertinent de raisonner à l'échelle de l'unité urbaine comprenant, outre la ville-centre de Clisson, les communes limitrophes de Gorges, Gétigné et Cugand en Vendée. C'est ainsi que sur l'aire considérée l'augmentation de la population -de 14427 habitants en 1999 à 17882 en 2012 et 18840 en 2015³- ressortit à plus de 27.81% sur la période, conduisant à un taux moyen de croissance annuel de 1.50%.

Ce constat démontre s'il en était besoin que l'essor continu de la ville de Clisson justifie la mise à disposition de nouvelles emprises foncières propres à assurer la mise en œuvre d'une urbanisation à la mesure de son développement.

Évolution de la population⁴ de la ville de Clisson

1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954	1962	1968
2760	2765	2777	2770	3051	3185	3447	3719	4179
1975	1982	1990	1999	2006	2007	2012	2016	2019
4537	4959	5495	5932	6600	6691	6633	7035	7313

² Site Internet de la ville de Clisson

³ Données INSEE

⁴ Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis INSEE à partir de 2006

Sur la situation géographique des sites concernés

Il convient de souligner à cet égard que les sites de la Caillerie et de la Basse-Grange sont tous les deux contigus à des zones déjà urbanisées dont ils constitueront les extensions immédiates. Ainsi, l'étalement urbain apparaît-il bien contrôlé. (collège Rosa Parks à 800m-gare SNCF à 1200m). Dès lors, tant la situation géographique de ces sites que l'essor démographique lui-même justifient pleinement le projet d'urbanisation dont ils sont l'objet.

Sur la consommation de terres agricoles

Aucun des terrains concernés n'est utilisé pour l'agriculture. Le site de la Caillerie ne dispose actuellement d'aucune affectation particulière. Quant à celui de la Basse-Grange, il constitue une partie de la résidence d'un propriétaire privé.

L'urbanisation n'aura donc aucune incidence sur des terres agricoles en cours d'exploitation.

Reclassement du zonage d'une partie du secteur de Tabari de 1AUei à 2AUei

Il s'agit de requalifier 8.6ha dans la partie Sud du secteur par une modification du zonage pour répondre aux préconisations du SCOT dans le cadre d'un ajustement après l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés en extension de la zone de Câlin.

Rappel.-Les zones à urbaniser sont :

La zone 1AU correspondant à une zone d'urbanisation à court ou moyen terme. Elle comprend 2 sous-secteurs:

- un secteur 1AUb à vocation dominante d'habitat. L'urbanisation ne peut y être admise que sous la forme d'opérations d'ensemble (groupes d'habitations, lotissements, ZAC....).
- un secteur 1AUei réservé principalement aux activités économiques pouvant présenter des nuisances (ZAC Tabari 2).

La zone 2AU correspondant, quant à elle, à la zone à urbaniser à plus long terme actuellement insuffisamment desservie par les réseaux et voiries et dont la destination n'est pas encore définie. Elle comprend 2 secteurs :- 2AUe à vocation d'activités

économiques légères, tertiaires ou commerciales, localisées en centre-ville le long de la voie ferrée. - 2AUI à vocation d'accueil des équipements collectifs ou d'intérêt général.

Il n'existe pas actuellement de zone 2UAei dans le PLU. Bien entendu, il conviendra de procéder à une modification du règlement de ce document d'urbanisme pour y intégrer une telle zone comme le souligne à juste titre la CCI Nantes ST-Nazaire dans sa lettre du 1er février dernier.*cf. avis des personnes publiques associées*

Cette opération constitue donc une mise en compatibilité avec le SCOT, laquelle au surplus, en n'excluant pas à long terme l'urbanisation ultérieure de la partie concernée, préserve l'avenir de l'ensemble de la zone d'activités de Tabari.

En conséquence, elle doit être accueillie positivement.

Avis

En définitive, il résulte de cette enquête que le projet :

- corrigera une erreur matérielle du PLU relative à une protection injustifiée rue du Musée Cacault.
- facilitera la réalisation d'une résidence de services pour les seniors en adoptant, dans le domaine du stationnement des véhicules, une norme plus en rapport avec les besoins réels en la matière.
- conduira à une meilleure utilisation de l'espace urbain (secteur de la Porte Palzaise)
- répondra opportunément, par l'urbanisation prochaine des secteurs de la Caillerie et de la Basse-Grange, à l'essor démographique et économique de Clisson dont notamment les échanges avec la métropole nantaise (*gare multi-modale-circulation du tram-train*) et avec le Nord-Loire (*projet de nouvelle liaison vers Ancenis avec contournement de Mouzillon et de Vallet*) sont appelés à se développer.
- assurera la cohérence avec le SCOT en déclassant une partie de la zone d'activités de Tabari pour une urbanisation à long terme.

En conséquence, au terme de ma réflexion et compte-tenu de tous les paramètres analysés et des divers arguments développés, j'émet pour ce qui me concerne un **AVIS FAVORABLE** à la modification n°8 du PLU de la ville de Clisson portant modification :

- de la limite d'un terrain cultivé en zone urbaine, rue du Musée Cacault
- de l'article 12 du règlement de la zone UZ

- de l'orientation d'aménagement du secteur de la Porte Palzaise

et portant également :

- création d'orientations d'aménagement et de programmation à la Caillerie et à la Basse Grange
- ouverture à l'urbanisation de ces deux derniers secteurs
- déclassement d'une partie du secteur de Tabari de 1AUei à une nouvelle zone à créer, 2AUei.

Cet avis est néanmoins assorti des réserves suivantes :

- la pérennité du cheminement « piétons » le long de la limite nord-ouest de la propriété de la Caillerie devra être assurée. Il s'agit d'un chemin creux préexistant mais actuellement impraticable en raison d'une végétation exubérante, cause d'une absence d'entretien. Il devra donc être remis en état. Actuellement, les randonneurs et autres usagers habituels empruntent un itinéraire parallèle dont l'emprise se situe entièrement sur le terrain à urbaniser.
- bien que la zone humide située au Sud de la Caillerie ne soit pas impactée par le projet il appartiendra à la commune de se montrer vigilante sur la protection de cette zone aussi bien lors de l'instruction de la demande du permis d'aménager qu'en cours de chantier.

Fait à Nantes, le 26 mars 2019

Le commissaire-enquêteur



Philippe PICQUET

PJ en annexe : procès-verbal de synthèse des observations. Les observations en réponse de la ville de Clisson sont intégrées sans le rapport.