



**Enquête publique conjointe
relative aux modifications de droit commun n°1 et n°2
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Saint Lumine de Clisson (44)**

Enquête réalisée du Lundi 12 Mai 2025 au Samedi 14 Juin 2025 (12h)

1ère partie : RAPPORT

Désignation du Commissaire enquêteur : Gilbert FOURNIER
(par décision du TA : n° E24000221/44 du 20 Décembre 2024)

SOMMAIRE

1- GENERALITES sur le Projet soumis à enquête.....	3
1-1 -Cadre général du Projet.....	3
1-2 - Objet de l'enquête.....	3
1-3- Coordonnées du Maître d'ouvrage.....	4
2- CADRE Légal et Réglementaire et Incidence du projet sur l'environnement.....	4
2.1 Modification de droit commun n°1.....	4
2.2 Modification de droit commun n°2.....	6
3 - AVIS des Personnes Publiques Associées (PPA)	8
3.1 Avis de la DDTM.....	8
3.2 Avis du Département de Loire-Atlantique.....	9
3.3 Avis du pays du Vignoble Nantais.....	9
3.4 Avis de Clisson Sévre Maine Agglo.....	9
3.5 Avis de la CCI Nantes-Saint Nazaire.....	9
3.6 Avis de la C.M.A (Chambre des Métiers et de l'Artisanat).....	10
3.7 Avis conforme de la MRAe.....	10
3.8 Avis de la CDPENAF.....	10
4 - ORGANISATION de l' ENQUÊTE	10
4.1 – Les opérations préalables.....	10
4.2 – Composition du dossier d'enquête.....	11
4.3 – Publicité, Affichages, Information du public.....	12
4.3.1 – Par voie de presse.....	12
4.3.2 – Par voie d'affichage.....	12
4.3.3 – Par voie dématérialisée.....	12
4.3.4 – Affichages supplémentaires.....	12
4.4– Déroulement de l'enquête.....	12
5 – RECENSEMENT des OBSERVATIONS.....	13
6 – SYNTHÈSE.....	31
7 – PROCES VERBAL de Synthèse.....	31
ANNEXES	
1 – Publicité, Affichages et Certificats.	
2 – PV de Synthèse du Commissaire-Enquêteur transmis le 17 Juin 2025 par mail et remis en main propre et commenté le 19 Juin 2025-à Madame la Maire.	
3 – Mémoire de Réponses au PV de Synthèse reçu par mail le 3 Juillet 2025.	

1- GENERALITES sur le Projet soumis à enquête

1.1 Cadre général du Projet et justification du besoin de logements

1.1.1 Situation géographique privilégiée

Située à une vingtaine de kilomètres de Nantes et à environ 5 kilomètres à l'Ouest de Clisson, la commune de Saint-Lumine-de-Clisson bénéficie d'une situation privilégiée au sein de l'aire d'influence nantaise et de sa forte dynamique notamment démographique. La commune est par ailleurs située au coeur d'une zone formée par les pôles de Nantes, Cholet et La Roche-sur-Yon. En effet, la commune est accessible depuis le coeur nantais en une trentaine de minutes en voiture et le pôle d'emplois, commerces et services clissonnais est accessible en moins de 10 minutes. En matière de transports en commun, la commune bénéficie de sa proximité avec les gares de Clisson et Gorges permettant l'accès en train à Nantes en une trentaine de minutes (accès à la gare de Clisson compris). Saint-Lumine-de-Clisson est enfin desservie par la ligne 370 du réseau régional Aléop (Les Herbiers – Nantes) avec deux dessertes le matin dans le sens Les Herbiers – Nantes et trois dessertes l'après-midi dans le sens Nantes – Les Herbiers. Intégrée au sein de la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine, la commune de Saint-Lumine-de-Clisson est identifiée au SCoT du Pays du Vignoble Nantais en tant que centralité intermédiaire, ces dernières devant organiser un développement maîtrisé en lien avec leurs capacités, afin de pouvoir jouer un rôle polarisant sur des services, commerces de centre-ville ou autres aménités spécifiques. Forte de ce positionnement stratégique au sein d'un territoire attractif et de son cadre de vie agréable à la campagne, Saint-Lumine-de-Clisson a connu une forte progression démographique depuis les années 1970.

1.1.2 Une croissance démographique continue depuis les années 1970

La commune de Saint-Lumine-de-Clisson, à l'instar de l'agglomération clissonnaise, a connu et connaît encore une progression ininterrompue de sa population depuis les années 1970. Ainsi, entre 1975 et 2020, la population lumineuse est passée selon les données INSEE de 997 habitants à 2140 habitants, soit une progression de 115% sur la période. Cette progression très importante n'est pas linéaire dans le temps, mais marquée par un très fort développement au cours des années 2000 avec un bond de 600 habitants entre 1999 et 2009. Sur la période récente, la croissance démographique se poursuit bien que sur un rythme moindre (+39 habitants entre 2014 et 2020). Les derniers chiffres INSEE 2021 confirment ce ralentissement, avec 2141 habitants.

Cette croissance démographique continue est historiquement due aussi bien à un solde migratoire positif (davantage d'arrivées que de départs) qu'à un solde naturel positif (plus de naissances que de décès). Cette tendance montre un attrait résidentiel important de la commune, notamment pour les familles. Cependant, sur la période récente, on observe un tassement progressif du solde naturel entre 2009 et 2020 et un solde migratoire devenu négatif depuis 2014

1-2 Objet de l'enquête : les modifications de droit commun n°1 et n°2 du PLU

S'appuyant sur les évolutions énoncées dans le chapitre précédent, pour satisfaire le besoin en logements il convient pour la commune d'apporter à son PLU les modifications de droit commun n°1 et n°2 présentées à cette enquête publique, tout en respectant les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables(PADD) approuvé fin 2016 « Créer 18 logements supplémentaires par an pour pérenniser et maîtriser la dynamique démographique en place ».

Les fiches 7, 8a et 8b de ce document déclinent spatialement cet objectif de production de logements.

Ainsi la création de ces 18 logements par an prévus dans le PADD sur la période 2016-2026 doit être satisfaite par densification, renouvellement urbain, changement de destination et par extension.

1-3 Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Saint Lumine de Clisson

2 Route de Clisson

44190 Saint Lumine de Clisson

Mais le projet est porté par le **Crédit Mutuel Aménagement Foncier**.

2 - CADRE LEGAL et Réglementaire et Incidence du projet sur l'environnement

La présente enquête publique porte sur les modifications de droit commun n°1 et n°2 du PLU.

2.1 Modification de droit commun n°1

2.1.1 : Les objets

La **modification de droit commun n°1** a pour objet principal l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à l'Est du bourg, entre le lotissement de la rue des Sports et le Ruisseau de la Margerie.



Figure 1. Localisation de la zone 2AU « Est du bourg » au sein du bourg de Saint-Lumine-de-Clisson

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'accompagnera d'une redéfinition de la zone à urbaniser, en lien notamment avec la présence avérée de zones humides sur une partie Ouest du site. Ces zones humides, recensées par une étude spécifique, ont été ajoutées au plan de zonage du PLU.

En parallèle de cette ouverture à l'urbanisation, la procédure vise également à permettre la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer l'urbanisation du secteur. L'urbanisation de la zone a pour objectif la réalisation d'au moins 80 logements, soit en respectant une densité d'environ 25 logements/ha minimum (calculée à l'échelle de l'ensemble de l'OAP). Ce programme devra également respecter un minimum de 20% de logement social dont 8 logements locatifs sociaux.

2.1.2 Le choix de la procédure :

Ce projet portant sur :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU,
- le passage d'une partie de la zone 2AU en zone N,
- l'adaptation de la trame zone humide sur le secteur en fonction des prospections zones humides menées sur la zone,
- le reclassement de certains fonds de jardin en zone Ub,
- et la création d'une OAP sur le secteur,

répond à la procédure de modification décrite aux articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme à savoir :

- La compatibilité avec le PADD du PLU,
- La compatibilité avec le SCOTdu Pays du Vignoble Nantais,
- La compatibilité avec le PLH de l'Agglomération Clisson Sèvre et Maine.

2.1.3 Les incidences sur l'environnement :

Les incidences du projet attendu sur l'environnement, qu'il soit naturel ou humain sont faibles, nulles ou modérées .

Dans le tableau ci-dessous sont répertoriées les incidences sur l'environnement en fonction des thématiques étudiées :

Thématique	Incidences sur l'environnement ⁱ	
Milieus naturels et biodiversité (dont Natura 2000), ENAF	Site Natura 2000	Nulle
	ZNIEFF	Nulle
	Zone humide	Faible
	TVB	Faible
	Faune, flore et habitat	Modérée
	Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	Modérée
Ressource en eau et assainissement	Eau potable	Modérée
	Assainissement	Modérée
Risques naturels et technologiques, pollution et nuisances	Risques naturels	Nulle
	Risques technologiques	Nulle
Paysage et patrimoine	Paysage	Faible
	Patrimoine	Nulle
Activités économiques	Agriculture	Faible
Santé humaine (pollution, bruit, modes de déplacements...)	Santé	Nulle
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, ...	Climat et énergie	Faible

2.2 Modification de droit commun n°2

2.2 .1 Les objets :

Cette **modification de droit commun n°2** a plusieurs objets :

2.2.1.1 - L'ajout de 10 nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N.

La majorité de ces bâtiments se trouvent dans des villages ou des hameaux. La conversion de ces bâtiments pourrait aboutir à la création de 12 à 18 logements sans nécessiter de nouvelle consommation foncière. Ces édifices présentent tous une valeur architecturale et paysagère et doivent être rénovés et entretenus. En ce qui concerne leur accessibilité, **tous les bâtiments sont desservis par des voies de communication de taille variable. L'approvisionnement en eau et en électricité est déjà en place ou peut être facilement installé** sur toutes les parcelles concernées par ces changements de destination.

Ces bâtiments sont répertoriés dans le tableau ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Description	Nbre de logement potentiel
Le Beau Laurier	ZC 143-144-145-146	Corps de ferme en pierre/grange	2
Les Bois	YL 95	Batiment agricole pierre/parpaing	1
La Chambaudière	YC 85	Ancien bâtiment agricole	1
La Croix verte	ZL 138 et 139	Ancien bâtiment agricole/pierre	Entre 1 et 2
La Fourère	YB 132	Ancien bâtiment agricole/pierre	Entre 2 et 4
La Grenouillère	YD 125	Ancien bâtiment agricole	1
La Grossière	ZW 70 -71-72	Ancien bâtiment agricole/pierre	Entre 1 et 2
Le Mortier Boisseau	ZN 84 et ZN 86	Ancien bâtiment de stockage	1
Les Moulins de Bernard	YB 143 -145-146-148	Ancien bâtiment agricole/pierre	Entre 1 et 3
La Vivancière	ZL 128	Ancien bâtiment agricole	

2.2.1.2 - Le repérage de 10 éléments de patrimoine à protéger sur le plan de zonage :

L'objectif de ce recensement est d'assurer la protection et la conservation des éléments contre des modifications ou destructions non contrôlées mais également de promouvoir les éléments comme parties intégrantes du patrimoine local, favorisant ainsi le tourisme et l'éducation et enfin de réguler les travaux et rénovations pour maintenir l'intégrité architecturale et historique des éléments de patrimoine à protéger.

Ces 10 éléments patrimoniaux sont répertoriés dans le tableau ci-dessous :

Lieu-dit	Référence cadastrale	Description
La vieille écluse	ZC1	Chaussée
Les Epinettes	YB 97	Chaussée
Le Frêne	ZX 29	Croix
Le Frêne	ZX 62	Croix
La Croix verte	ZL 138	Croix
Le Boulay	YO 69	Croix
La Pouzinière	ZY 59	Croix
La Courbejolière	Y 25	Croix
L'Emonière	ZP 45	Puit
La Pégérie	ZB 25	Moulin

2.2.1.3 - Plusieurs modifications dans le règlement écrit :

Ces modifications du règlement écrit sont listées et explicitées dans la notice de présentation de la modification de droit commun n°2(pages21 à 41).

Elles visent notamment à :

- Permettre la création d'annexes à usage d'habitation de plus grande taille en augmentant de 10 m² la surface d'extension autorisée, passant ainsi de 40 m² à 50 m², avec une surface de plancher maximale ne dépassant pas 180 m² pour le bâti principal.
- Faciliter la rénovation des constructions existantes et la création de nouveaux logements dans toutes les zones en assouplissant les règles relatives aux toitures. Cela se traduit par l'autorisation des toitures à 4 pans, des toits terrasses (sous certaines conditions) et l'utilisation de matériaux divers.
- Simplifier la rénovation ou le changement de destination des constructions existantes, permettant ainsi la création de nouveaux logements sans nouvelle construction, en assouplissant les règles de stationnement pour ces constructions.
- Redéfinir et clarifier la notion d'annexe dans le règlement.
- Préciser et redéfinir les règles concernant les clôtures dans chaque zone afin de mieux les intégrer au territoire.
- Dans la zone A, réduire la distance requise entre une exploitation agricole et la création d'un logement de fonction lié à celle-ci pour protéger les espaces agricoles.

2.2.1.4 - Mises à jour des OAP avec leurs justifications (et assorties de photos) :

- Le point concernant la mise à jour des OAP du PLU met en évidence, d'une part, la suppression des OAP n°3 - Route de la Maine et OAP n°6 - Le Pay (*projets d'habitat déjà réalisés dans ces 2 secteurs*), et d'autre part, les modifications et ajustements apportés aux OAP n°1 - Rue de la Société et OAP n°5 - ZA de la Prairie, partie Est.
- Une erreur matérielle a été constatée dans la Notice de présentation (*page 43*) et pourra être corrigée : OAP n°3 nommée Rue de la Société au lieu de Route de la Maine.
- Il est également proposé à la commune de rendre plus lisible le document des OAP annexé au PLU à l'issue de l'enquête publique, en prévoyant une numérotation réactualisée des OAP qui seront maintenues et d'y intégrer l'OAP « Secteur Allée des Garennes » (*créée pour l'urbanisation d'une zone 2AU, dans le cadre de la modification n°1 du PLU*).

2.2.2 Le choix de la procédure :

Ces modifications s'appuient sur l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

2.2.3 - Les incidences sur l'environnement :

la présente modification portant sur la modification du règlement graphique et écrit a un impact minime, voire quasi nul, sur l'environnement. Certaines adaptations répondent positivement au contexte de réduction de la consommation foncière et d'adaptation au changement climatique. **Elle ne nécessite donc pas d'être soumise à évaluation environnementale.**

3 - AVIS des Personnes Publiques Associées (PPA)

Par un courrier en date du 21 Novembre 2024, la commune de Saint Lumine de Clisson a notifié aux Personnes Publiques Associées les propositions de modifications n°1 et n°2 de son PLU afin de recueillir leur avis et remarques.

3.1 Avis de la DDTM :

Sur les remarques faites par la DDTM, la collectivité apporte des réponses :

- sur la préservation de la sente piétonne en limite Nord-Ouest,
- sur la zone humide pour assurer sa conservation,
- sur la liaison douce entre le future quartier et le site des équipements sportifs,
- sur les cônes de vue,
- sur le phasage de l'opération ,
- sur la limitation de la hauteur,
- sur le fait d'inciter à une diversité des surfaces des futures parcelles,
- sur le traitement urbain des franges.

3.2 Avis du Département de Loire-Atlantique

Sur les remarques faites par Le Département pour le projet de **modification n°1** la collectivité apporte des réponses :

- sur la forte consommation d'espaces en extension,
- sur l'impact agricole,
- sur la densité,
- sur l'accès via le carrefour giratoire,
- sur la gestion des eaux pluviales.

Concernant le **projet de modificatio n°2** , les services du Département font quelques remarques concernant

- les changements de destination et l'extension des bâtis dans l'emprise des marges de recul
- les modifications apportées aux OAP dont certaines remarques devraient être pris en compte.

3.3 Avis du pays du Vignoble Nantais

Sur les remarques faites par le Pays du Vignobles Nantais vis à vis du SCOT, la collectivité apporte des réponses :

- sur la consommation d'espaces, sur la densité et sur la phasage

3.4 Avis de Clisson Sévre Maine Agglo

Sur les remarques faites par Clisson Sévre Maine Agglo, la collectivité apporte des réponses :

- sur l'accompagnement proposé par la Communauté d'Agglomération et l'association le plus en amont possible des services « prévention et gestion des déchets » et « cycle de l'eau »,
- sur les dispositions du règlement de la zone 1AUa,
- sur les espaces de pleine terre, la perméabilité des espaces de stationnement visiteur, et les clôtures

3.5 Avis de la CCI Nantes-Saint Nazaire

- la CCI n'a pas formulée de remarque que ce soit pour la modification n°1 et n°2.

3.6 Avis de la C.M.A (Chambre des Métiers et de l'Artisanat)

- la C.M.A a formulé un avis favorable sans remarque particulière.

3.7 Avis de la MRAe

La MRAe mentionne que la la modification de droit commun n°2 proposée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 Juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et qu'il **n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.**

3.8 Avis de la CDPENAF

Dans son courrier du 5 Mai 2025, après examen du projet , la CDPENAF émet un avis favorable à la modification n°2 du PLU sous réserve pour le règlement des zones A et N , d'autoriser un maximum de 50 m² d'emprise au sol pour les extensions de constructions existantes dans la limites de 180 m² et de maintenir pour les annexes une limite de 40 m² d'emprise au sol ou de cumul des emprises au sol(hors emprise du bassin de la piscine).

4 - ORGANISATION de l' ENQUETE

4.1 – Les opérations préalables

→ Désignation

Dans sa décision n° E 24000221/44 du 20 Décembre 2024, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur **Gilbert FOURNIER**, Commissaire-Enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet «les modifications de droit commun n°1 et n°2 du Plan d'Urbanisme de la commune de Saint Lumine de Clisson (44).

→ Chronologie des prises de contacts :

- . Appel du Tribunal Administratif pour proposition de l'enquête le 19 Décembre 2024.
- . Acceptation et envoi de la déclaration sur l'honneur le 20 Décembre 2024.
- . Désignation du Commissaire Enquêteur le 20 Décembre 2024 par le Tribunal Administratif.
- . Communication téléphonique le 12 Février 2025 avec la DGS en charge du dossier à la Mairie de Saint Lumine de Clisson pour fixer une 1ère rencontre afin d'organiser les modalités de l'enquête (date des permanences, publicité, adresse mail dédiée...)
- . 1ère rencontre en mairie le 17 Février 2025 avec Madame la Maire et Madame la DGS de la commune pour présentation des dossiers d'enquête et proposition des dates de permanences.
- . 2ème rencontre le 27 Mars 2025 avec Madame la Maire et Madame la DGS pour visite des lieux et détermination des points d'affichages sur site de l'avis d'enquête (5 affiches réglementaires format A2 lettres noires sur fond jaune), ainsi que sur les panneaux dédiés en mairie.
- .Le 18 Avril 2025:paraphes des dossiers en mairie par le Commissaire-enquêteur et contrôle des affichages par lui-même ce même jour.

→ Modalité de l'enquête :

L' arrêté municipal du 19 Mars 2025 de Madame la Maire de la commune de Saint-Lumine-de- Clisson, prescrit les modalités et l'organisation de l'enquête:

Durée de l'enquête de 34 jours consécutifs, du Lundi 12 Mai 2025 à 9h00 au Samedi 14 Juin 2025 à 12heures.

➔ **Permanences du Commissaire-Enquêteur :**

- Jeudi 15 Mai 2025 – de 16h00 à 19h00
- Jeudi 05 Juin 2025 – de 16h00 à 19h00
- Jeudi 12 Juin 2025 – de 16h00 à 19h00
- Samedi 14 Juin 2025 – de 9h00 à 12h00

4.2 – Composition du dossier d'enquête

➔ **Concernant le dossier de modification de droit commun N°1 du PLU (9 documents):**

- Arrêtés (2 feuilles) :
 - Décision de désignation du CE par le Tribunal Administratif (du 20 Décembre 2024).
 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique (du 19 Mars 2025).
- Délibération du Conseil municipal (du 4 Juillet 2024) : 3 pages.
- Note de présentation et textes réglementaires de l'enquête publique pour les 2 modifications de droit commun n°1 et n°2 : 37 pages reliées numérotées de 1 à 37.
- Notice de présentation pour la modification de droit commun n°1 : 114 pages reliées numérotées de 1 à 114.
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les 2 modifications de droit commun n°1 et n°2 : 14 pages reliées numérotées de 1 à 14.
- Dossier PPA (Personnes Publiques Associées):
 - Note de réponse aux avis des P P A (document relié de 21 pages) :
 - . Réponse à l'avis de la DDTM (pages 1 à 11)
 - . Réponse à l'avis du Département (pages 12 à 14)
 - . Réponse à l'avis du Pays du Vignoble Nantais (ScoT) (pages 15 à 16).
 - . Réponse à l'avis de la CCI de Nantes-St Nazaire (page 17)
 - . Réponse à l'avis de la CMA Loire Atlantique (page 18)
 - . Réponse à l'avis de CLISSON SEVRE et MAINE AGGLO (pages 19 à 21)
 - . Compte rendu DDTM (5 pages)
 - . Avis de CLISSON SEVRE et MAINE AGGLO(6 pages)
 - . Avis CCI Nantes -Saint Nazaire (1 page)
 - . Avis des Métiers et de l'Artisanat (1 page)
 - . Avis de la MRAe (6 pages)
- Plans (3 feuillets mobiles)
- Annexes :
 - Bureau d'études « iao senn » Rapport d'inventaire des zones humides (27 pages reliées).
 - Bureau d'études « iao senn » Contexte technique et réglementaire (53 pages reliées).
- 1 Registre d'enquête (22 pages reliées).

➔ **Concernant le dossier de modification de droit commun N°2 du PLU (10 documents) :**

- Arrêtés (2 feuilles) :
 - Décision de désignation du CE par le Tribunal Administratif (du 20 Décembre 2024).
 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique (du 19 Mars 2025).
- Note de présentation et textes réglementaires de l'enquête publique pour les 2 modifications de droit commun n°1 et n°2 : 37 pages reliées numérotées de 1 à 37.

- Notice de présentation pour la modification de droit commun n°2 : 55 pages reliées numérotées de 1 à 55.
- Règlement : - 135 pages reliées numérotées de 1 à 135
 - Annexe : tableau des correspondances des articles du code de l'urbanisme entre anciennes/nouvelles références : 21 pages reliées numérotées de 1 à 21.
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les 2 modifications de droit commun n°1 et n°2 : 14 pages reliées numérotées de 1 à 14.
- Changement de destination dans 8 villages (avec plan et photos). 8 pages reliées
- Eléments de patrimoine dans 10 villages (avec plans et photos).10 pages reliées
- Dossier PPA (Personnes Publiques Associées) :
 - MRAe (1 page).
 - CCI Nantes St Nazaire (1 page).
 - Conseil Départemental (3 pages).
 - Pays du Vignoble Nantais (2 pages).
 - CDPENAF (2 pages).
- Plans (3 feuillets mobiles).
- 1 Registre d'enquête (22 pages reliées).

4.3 – Publicité, Affichages, Information du public.

4.3.1 – Par voie de presse :

Conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal du 19 Mars 2025 l'avis d'enquête est paru dans les 2 journaux régionaux en rubrique Avis Administratifs :

- Pour Ouest-France : le jeudi 24 Avril 2025 et le lundi 12 Mai 2025.
- Pour l'Hebdo Sèvre et Maine(journal hebdomadaire) : le jeudi 24 Avril 2025 et le jeudi 15 Mai 2025.

4.3.2 – Par voie d'affichage

L'avis d'enquête et l'arrêté ont été affichés sur les panneaux (extérieur et intérieur) de la Mairie de Saint-Lumine-de-Clisson 15 jours avant le début de l'enquête comme l'atteste le certificat d'affichages signé du 19 Juin 2025 par Madame la Maire de Saint-Lumine-de-Clisson.

4.3.3 – Par voie dématérialisée

Les pièces du dossier ont été mises en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune : <https://saintluminedeclisson.fr>

Le dossier pouvait également être consulté en mairie de Saint-Lumine-de-Clisson sur un poste informatique mis à disposition du public.

4.3.4 – Affichages supplémentaires

- 5 affichages de l'avis (format réglementaire en format A2 – lettres noires sur fond jaune) ont été disposés sur le pourtour du site de la zone 2 AU « Est du bourg » ouverte à l'urbanisation .
- 1 Flyer (recto-verso) spécialement édité pour ces modifications de PLU a été distribué dans chacune des boîtes à lettres des habitants de la commune avant le début de l'enquête.

4.4– Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs, du Lundi 12 Mai 2025 à 9h00 au Samedi 14 Juin 2025 à 12heures comme prévu à l'article 1 de l'arrêté municipal du 19 Mars signé de Madame la Maire de Saint-Lumine-de-Clisson.

Durant cette période, les pièces du dossier papier ont été mises à disposition du public à la Mairie de Saint-Lumine-de-Clisson, siège de l'enquête, ainsi que sur un ordinateur portable accessible au public.

Chaque personne intéressée pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre papier durant le temps de l'enquête (aux heures d'ouverture de la mairie de Saint-Lumine-de-Clisson), ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse de la Mairie 2 Route de Clisson ou par l'adresse électronique concertationstluminedeclisson@gmail.com.

Le dossier était également disponible depuis le site internet de la commune : <https://saintluminedeclisson.fr>

Le Commissaire-Enquêteur a assuré 4 permanences en Mairie de Saint-Lumine-de-Clisson :

- Jeudi 15 Mai 2025 – de 16h00 à 19h00
- Jeudi 05 Juin 2025 – de 16h00 à 19h00
- Jeudi 12 Juin 2025 – de 16h00 à 19h00
- Samedi 14 Juin 2025 – de 9h00 à 12h00

La fréquentation du public a été relativement soutenue durant les 4 permanences.

Le Commissaire-Enquêteur a reçu **70 personnes** lors de ses permanences (20+21+21+8), venues exprimer leurs demandes (certaines étant parfois hors de l'objet des modifications proposées) et mentionner leurs remarques et propositions.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, sans aucun incident et dans un climat serein.

Les personnes ont déposées **40 contributions** sur le registre papier lors des permanences .

Ces contributions ont, pour certaines, été étayées par des documents joints au registre (y compris sous forme de courriers) par les déposants.

1 personne s'est exprimée par courrier et **8** personnes ont envoyé des mails (dont 5 avec pièces jointes).

5 – RECENSEMENT des OBSERVATIONS

Les **3 tableaux** ci-dessous relatent l'ensemble des contributions:

- pour le projet de modification de droit commun n°1
- pour le projet de modification de droit commun n°2
- autres.

Ces contributions ont été listées et synthétisées par le Commissaire-Enquêteur dans sont **PV de Synthèse**, remis et commenté le 19 Juin 2025 à Madame la Maire de Saint Lumine de Clisson accompagnée de 2 de ses adjoints et de la DGS.

Le Mémoire en réponses du maître d'ouvrage à chacune des contributions a été remis par voie électronique au Commissaire-enquêteur le 3 Juillet 2025.

Pour le projet de modification de droit commun n°1

Dépôt	Identité du déposant	Synthèse de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R1 + dossier	M.MORISSEAU Paul 113 Le Fresne Saint Lumine	Demande un reclassement de ses parcelles 173ZX106 , 173ZX107,173ZX109 afin de les rendre constructibles	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en

			zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
C1 + mail M1	M. NEAU Valentin	Demande de reclassement d'un terrain agricole(classé A) en zone constructible : terrain situé au 45 le Quennetier cadastré section ZD n°1 d'une superficie de 1119 m2	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
R3	M.LECLAIR Didier	Demande si ses parcelles 93 et 353 situées au 20 Rue de la Vendée peuvent être constructibles	Les parcelles évoquées sont classées en zone 2AU du PLU (zone à urbaniser à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une procédure de modification du PLU). A ce jour, bien que figurant parmi un secteur d'urbanisation future, les parcelles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. La caducité des zones 2AU créés avant 2017 étant de 9 ans, et le PLU ayant été approuvé en décembre 2016, ces parcelles ne pourront bientôt plus être ouvertes à l'urbanisation sauf révision du PLU, ce qui n'est pas prévu à court terme.
R4	Mme JOLLIVET et M.BARON	Demandent si leurs bâtiments autour du 305 Le Pay peuvent devenir constructibles et ce qu'il est possible d'y être fait (habitation, place de parking) parcelles concernées :261 et 263	Les parcelles évoquées (261 et 263) ne semblent pas correspondre aux références cadastrales situées autour du 305 Le Pay (voir capture d'écran du Géoportail de l'Urbanisme cidessous). Le secteur est classé en zone UC2. Le règlement autorise notamment l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, ou encore la construction et l'extension des annexes aux constructions principales à usage d'habitation. Pour plus d'informations, la commune invite les demandeurs à consulter le règlement du PLU disponible sur le Géoportail de

			l'Urbanisme, « CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc » ou de venir se renseigner en mairie ou au service urbanisme de l'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo.
R5	Mme LEFORT Véronique	Signale qu'elle va déposer un dossier : voir R 26 dans le tableau récapitulatif de droit commun n° 2.	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson. En conséquence, pour la parcelle ZB154 actuellement classée en
R6	M et Mme MAINGUET	Propriétaires de la parcelle ZB 198 s'inquiètent quant au changement de destination de la parcelle ZB154 et des terrains attenants s'ils passent en zone constructible. Ils demandent que leur parcelle ZC 73 passe constructible.	<p>La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson. En conséquence, pour la parcelle ZB154 actuellement classée en zone agricole du PLU, il n'est pour l'heure pas prévu un reclassement en zone constructible.</p> <p>La parcelle ZC73 est classée en zone UC2. Le règlement autorise notamment l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, ou encore la construction et l'extension des annexes aux constructions principales à usage d'habitation. Il n'est pour l'heure pas envisagée par la commune de modifier le règlement de la zone UC2 ou de modifier le zonage.</p> <p>Un changement de destination est admis sur l'ancienne cave située sur la parcelle ZC 73 – cf photo LE PAY R6–4.jpg</p>

R7	Mme MACE Laure Anne	S'assure de la classification constructible de sa parcelle YL 95 au village Les Bois.	<p>La parcelle YL 95 est classée en zone agricole du PLU. La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.</p> <p>Un changement de destination est admis sur certains bâtiments de la parcelle YL 95 (cf dossier changements de destination)</p>
R8	Famille Heurteau / Grit	Demande que leur parcelle ZX 114 située au village du Fresne devienne constructible et évoque une dent creuse.	<p>La parcelle ZX 114 est classée en zone UC2. Le règlement autorise notamment l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesurées) de la construction existante à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat, ou encore la construction et l'extension des annexes aux constructions principales à usage d'habitation. La procédure engagée ne permet pas à ce jour de modifier le règlement de la zone UC2 ou de modifier le zonage.</p>
R9	M.LEGRAS Anthony 4 Rue des Sports	<p>Demande des précisions sur l'OAP n°11 et pose plusieurs questions qui l'inquiètent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à quoi correspondent les pictogrammes « » dans un sens pratique (pas de logement, taille limitée ? - quelles sont les routes prévues et où s'arrêtent-elles ? - l'implantation des logements près des habitations actuelles ? - les mobilités douces ? 	<p>Ces pictogrammes ont pour objectif de demander au porteur de projet de ménager des vues sur les éléments cités (ripisylve et clocher) depuis les espaces publics, que ce soit par exemple par la création d'espaces publics non bâtis ou l'aménagement et l'organisation des voiries. Cela peut aussi passer par des hauteurs de bâtiments moins hautes.</p> <p>Concernant les routes, l'OAP n'a pas vocation à définir précisément le plan des routes internes de l'opération, mais à définir les grands principes de connexion que devront respecter les futurs aménageurs : une desserte principale est prévue depuis l'allée des Garennes, et une desserte secondaire est prévue via la rue des Sports. Les réflexions précises concernant le plan d'aménagement de la zone sont encore en cours de définition par le porteur de projet</p>

			<p>pressenti pour aménager la zone.</p> <p>Concernant l'implantation des logements près des habitations, l'OAP prévoit que l'aménageur devra « prendre en compte les habitations existantes pour en maîtriser l'interface par les implantations, les vues et les orientations des ouvertures des futures constructions ». Le porteur de projet devra montrer en quoi son projet est compatible avec l'OAP créée dans le cadre de la modification n°1 du PLU. La préservation de l'intimité des constructions existantes est ainsi une composante traitée au sein de l'OAP.</p> <p>Enfin, concernant les mobilités douces, l'OAP prévoit des connexions douces en limites Nord et Sud de l'opération, mais également une continuité douce N/S. Le cheminement en limite Nord, qui existe, sera donc préservé.</p>
R10	M.PICARD Aymeric 116 La Chambaudière	Demande de réétudier la possibilité de changement de destination du terrain lié à son projet et fait plusieurs proposition.	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
R 13 + dossier	M DOUILLARD Vincent Le Boulay	Dépose un dossier pour que sa parcelle ZT 70 actuellement zonée en A devienne constructible	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
R 18	M.CHIRON André 308 Le Pay	Demande que sa parcelle ZB 191 (en zone Agricole) passe en zone constructible.	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type

			n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
R 20	M.GUITENY Pierre 1 ter rue de la Société	Demande que ses parcelles 256 et 253 soient totalement en zone constructible, ou tout au moins en alignement de la cave située sur la parcelle 253.	La parcelle BC 253 est classée en zone 2AU du PLU (zone à urbaniser à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une procédure de modification du PLU), et dans l'OAP N° 1. A ce jour, bien que figurant parmi un secteur d'urbanisation future, la parcelle n'est pas ouverte à l'urbanisation. La caducité des zones 2AU créés avant 2017 étant de 9 ans, et le PLU ayant été approuvé en décembre 2016, cette parcelle ne pourra bientôt plus être ouverte à l'urbanisation sauf révision du PLU, ce qui n'est pas prévu à court terme. En revanche, la parcelle BC 256 a été sortie de l'OAP
R22	M.HERVOUET Roland	Demande le changement de zonage de ses parcelles ZN 104 et ZN 105, actuellement en zone A, pour revenir en zone U. Ces parcelles sont situées au 7 Le Mortier Boisseau	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
R 24 + dossier	M et Mme TURRADO 11 Le Mortier Boisseau	Déposent un dossier : Demandent le changement de zonage des parcelles 40,41,98,99,et 100 actuellement en ZN , pour les rendre constructibles.	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
R 25 + dossier	M et Mme CAILLE 6 Rue du Pinier	Déposent un dossier : Demandent pour les parcelles BC n°82p – 355p que l'ensemble du terrain soit constructible.	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson
R 27 +	M.RONDEAU Laurent	S'interroge sur la desserte envisagée	La parcelle 106 appartenant à la

<p>Mail 4 reçu le 13 juin</p>		<p>d'utiliser le chemin privé de la propriété BOUREAU pour desservir le futur lotissement « Est du Bourg » ? Note la dangerosité de sortie sur la route départementale Note également la dépréciation de la valeur des biens n° 105,106,107,108 et 109</p>	<p>propriété BOUREAU est en effet concerné par un emplacement réservé prévu au PLU approuvé en 2016. Néanmoins, à l'heure actuelle, il n'est pas prévu d'aménagement de voie douce à cet endroit dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg » : l'OAP n°11, créée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU, fait en effet apparaître un principe de liaison douce longeant la partie Nord de la zone à urbaniser et rebouclant vers la rue de la Société.</p> <p>La modification de droit commun n°1 du PLU n'a aucun lien avec la sécurité des routes départementales.</p> <p>Au vu de la configuration du site, et de l'aménagement d'une voie douce en limite entre l'opération et les terrains cités, les nouvelles constructions ne seront pas directement contiguës avec les terrains déjà bâtis extérieur à la zone à urbaniser évoqués.</p>
<p>R 29</p>	<p>M et Mme BAUDRY</p>	<p>Font le même constat que la remarque précédente R 27 sur le chemin piétonnier envisagé (voir page 59 de la notice de présentation). Ils notent la dangerosité pour sortir de la propriété BOUREAU, au cas où ce chemin deviendrait public pour piéton et vélo.</p>	<p>La parcelle 106 est en effet concernée par un emplacement réservé prévu au PLU approuvé en 2016. Néanmoins, à l'heure actuelle, il n'est pas prévu d'aménagement de voie douce à cet endroit dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg » : l'OAP n°11, créée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU, fait en effet apparaître un principe de liaison douce longeant la partie Nord de la zone à urbaniser et rebouclant vers la rue de la Société.</p>
<p>R 33 + Mail 5 du 13 juin</p>	<p>Famille BOUREAU (Eric, Olivier, Vincent, Pascale) 42 Route de Clisson</p>	<p>Font plusieurs remarques et posent des questions : - Constatent que la maison et les terrains dont ils viennent d'hériter sont fortement impactés. - La parcelle 106 , dite mobilisable peut elle être vendue comme terrain à construire ? - Sur le chemin d'accès de la maison actuellement privé : il deviendrait une voie douce ; ils trouvent cette option incompatible avec l'accès de véhicules pour la propriété.</p>	<p>La propriété évoquée possède de grands fonds de jardin et se termine par des haies épaisses, non concernées par l'urbanisation. La maison évoquée est située à plus de 60 m du périmètre de projet. Par ailleurs, au vu de la configuration du site, et de l'aménagement d'une voie douce en limite entre l'opération et les terrains cités, les nouvelles constructions ne seront pas directement contiguës avec les terrains déjà bâtis extérieur à la zone</p>

		<p>et notent la dangerosité.</p> <p>- La maison et ses communs sont classés « patrimoine à protéger et à valoriser ». A ce titre la maison doit être laissée dans son intégralité, l'aménagement du chemin n'est donc pas possible.</p> <p>- Le terrain dit « fond de jardin », parcelle n°109 deviendrait « Clairière » selon le projet proposé et serait reclassé UB ; ce terrain serait-il préempté, et si oui à quelle condition : surface, prix,...</p> <p>Les propriétaires concluent et s'interrogent car d'après le projet les 2/3 de la propriété pourraient être préemptés, ce qui dévaluerait l'ensemble du bien ; ils n'acceptent pas ce projet en l'état.</p>	<p>à urbaniser évoqués.</p> <p>La parcelle 106 étant classée en zone Ub, elle est constructible.</p> <p>La parcelle 106 est en effet concerné par un emplacement réservé prévu au PLU approuvé en 2016. Néanmoins, à l'heure actuelle, il n'est pas prévu d'aménagement de voie douce à cet endroit dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Est du bourg » : l'OAP n°11, créée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU, fait en effet apparaître un principe de liaison douce longeant la partie Nord de la zone à urbaniser et rebouclant vers la rue de la Société.</p> <p>L'aménagement éventuel d'un cheminement n'aurait aucune incidence sur la préservation de la maison et ses communs, recensés comme patrimoine bâti à protéger au PLU. Néanmoins, comme évoqué au-dessus, la création d'un chemin n'est aujourd'hui plus privilégiée par la commune.</p> <p>Concernant la remarque sur la « clairière », les référents font ici référence à une ancienne esquisse réalisée par le porteur de projet utilisée dans la notice à titre illustratif pour évoquer l'évitement de la zone humide recensée au Sud de la zone à urbaniser. Comme délimité dans l'OAP n°11 (p.66 de la notice) et dans les modifications de zonage apportées (p.62 de la notice), les terrains identifiés comme « clairières » et « fonds de jardin » dans l'esquisse p.57 ne sont pas concernés par le projet ni intégrés dans le périmètre de l'OAP. Ces terrains n'étant pas intégrés au projet d'urbanisation, ils seront en effet reclassés en zone Ub, et donc ouverts à l'urbanisation. <u>L'évolution du zonage de ces parcelles, de 2AU à UB, peut donc être considéré comme</u></p>
--	--	--	--

			<p><u>bénéfique pour les propriétaires des terrains</u>. Il n'est à ce jour pas prévu de préempter ces terrains.</p> <p>Il est par ailleurs rappelé que le droit de préemption urbain mis en place par la commune concerne l'ensemble des zones U et AU du territoire communal. Par ailleurs, si un emplacement réservé « gèle » la constructibilité de la surface concernée, il est rappelé qu'il ne s'agit en aucun cas d'un droit de préemption : le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut librement vendre son terrain sous réserve d'informer l'acheteur de l'existence de l'emplacement réservé</p>
R 38 + dossier	Mme GABORIAU Claudette et Mme DABIN Martine	Demandent que leurs parcelles respectives n°0173 et n°0174 en zone ZI puissent passer en zone AU en prévision d'un agrandissement du lotissement du Fromentaou, ces 2 parcelles étant libres de baux agricoles dans le présent et l'avenir.	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
R 39	M et Mme DROUIN Paul 19 La Grenouillère	Demandent que leurs parcelles YD 50 /51/52 qui se trouvent être une dent creuse deviennent constructibles	<p>Les parcelles sont classées en zone Ah1. Le règlement de la zone permet notamment les annexes et extensions mesurées des habitations existantes, ainsi que les constructions neuves à usage d'habitations de 160 m² d'emprise au sol.</p> <p>Par ailleurs, la procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.</p>
R 40	M DRONNEAU Marcel 118 Le Mortier Mainguet	Demande que son bâtiment n°39 au coeur du village puisse être transformé en habitat (cangement de destination). Demande si son terrain en entrée de	Le village du Mortier Mainguet est classé pour majorité en zone UC1 et pour une petite partie en zone UC2. Le règlement de la zone UC1 autorise

		<p>village en appui du n° 128, dénommé « le Liambert » peut être constructible.</p>	<p>notamment les changements de destination aux fins de création de logement(s) nouveau(x), sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole ou viticole et respecte une distance de 50 m minimum d'un chai existant et 100 m minimum de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, - que le bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit situé à moins de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie le desservant. <p>Le règlement autorise également La construction et l'extension des annexes aux constructions principales à usage d'habitation, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant, - que l'emprise totale au sol (ou le cumul des emprises au sol) des annexes n'excède pas 40 m², hors emprise du bassin de la piscine - d'être édifiées sur la même unité foncière. <p>Concernant l'autre terrain évoqué, la commune rappelle que la procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU.</p>
--	--	---	---

Appréciation du Commissaire-enquêteur sur les réponses apportées à chacune des remarques concernant le volet : modification de droit commun n°1 :

Le Commissaire-Enquêteur **prend acte** des réponses individuelles apportées par le porteur de projet à **chacunes** des remarques inscrites sur le registre, ou reçues par courrier et mails.

Le Commissaire-Enquêteur **constate** qu'il y a souvent de la part du public, une **confusion** entre modification et révision de PLU , et que beaucoup de demandes portent sur des modifications de zones constructibles qui ne peuvent se faire que par une **révision** de PLU et **non** dans cette procédure de **modification** proposée dans cette enquête. Ainsi la réponse type ci-dessous a bien explicitée cette impossibilité de réponse positive à de nombreuses demandes :

« La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson ».

Le Commissaire-Enquêteur **prend acte** des réponses détaillées apportées aux remarques R9, R27, R29, R33 concernant le principal sujet de la modification de droit commun n°1, à savoir l' OAP 11 avec ses projections.

En effet les caractéristiques d'une OAP sont avant tout des orientations qui sont complétées au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet. Il est donc normal de ne pas disposer à ce stade de tous les éléments.

Le Commissaire-Enquêteur **recommande** au porteur de projet d'associer, dans des réunions de concertation publique, la population au cours de l'évolution du projet de la zone 2 AU « Est du bourg »

Pour le projet de modification de droit commun n°2

Dépôt	Identité du déposant	Synthèse de l'observation	Réponse du maitre d'ouvrage
R2 + Mail 2 du 27 mai	M et Mme HERVOUET Karl et Sandra et architecte	Parcelle située au 32 le Droyau ZL n°159. Les déposants s'interrogent sur le changement des autorisations d'occupation et utilisation des sols (article A.1 – paragraphe 1.3. et demandent des explications sur la nature de la différence entre « usage de tourisme et de loisirs qui est interdit et « gites ruraux et chambres d'hôtes »qui sont autorisés. Ils posent plusieurs questions qui méritent d'être éclaircies pour savoir si leur projet d'activité touristique entre dans le cadre du règlement proposé .	Le règlement de la zone A n'autorise que les hébergements touristiques dans les constructions existantes. La question de la labellisation de l'hébergement touristique ne peut pas conditionner l'obtention d'une autorisation d'urbanisme. Enfin le règlement de la zone A autorise uniquement des hébergements touristiques. A ce stade il ne paraît donc pas possible d'autoriser des bâtiments d'accueil de groupe si ce n'est pour l'hébergement des dits groupes. Enfin la zone A n'a pas vocation à accueillir des aménagements supplémentaires. A ce stade il ne paraît donc pas possible d'autoriser des bâtiments de type « tiny house ».
R11	Mme CORMERAIS Marie	Mentionne un courrier de la mairie (n°2025-84) en date du 25 Avril pour la renumérotation de la parcelle ZD 146 en n°33 La personne demande qu'une ancienne cave devienne constructible suite à la reprise de l'exploitation par son fils. Demande également des précisions sur les possibilités d'utilisation du hangar et les limites de cette parcelle n°33	L'activité est agricole ce qui autorise en zone A : «les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles soient réalisées dans des bâtiments de qualité en pierre

			existants, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
R 12 + dépose d'un courrier	M et Mme LECLAIR Alain La Vivancière	Demandent un changement de destination pour un ancien bâtiment agricole situé sur les parcelles 129 /130/131 (voir courrier C2) Demande également un changement de destination d'anciens bâtiments agricoles au village des Bois (situés sur la parcelle YL16).	La commune est d'accord pour ajouter cet élément parmi les changements de destination car il respecte les critères suivants : -l'édifice présente une valeur architecturale et paysagère, -l'édifice est desservi par une voirie -l'édifice est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité (ou facilement raccordable) le changement de destination de l'édifice n'aura pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les milieux naturels.) La commune ne peut pas donner suite à cette demande car le bâtiment ne présente pas de valeur architecturale (hangars en tôle)
R 14 + dossier + Mail 3	Mme THETIOT Nadège 15 Rue du Houchevais 44115 Haute Goulaine	Demande un changement de destination pour un bâtiment agricole situé au village de la Pouzinière ; A déjà effectué cette demande en 2022 (voir dossier déposé lors de la permanence du Jeudi 5 Juin)	La commune ne peut pas donner suite à cette demande car le bâtiment se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage (impact significatif sur l'agriculture)
R 15 + dossiers	Indivision DURAND Le Pay DURAND Philippe BROSSET Roseline VRIGNAUD Janine	Les déposants s'étonnent que leur bâtiment en pierre , sur la parcelle ZB 155 , n'est pas été retenu pour un changement de destination afin d'être transformé en habitation.	La commune est d'accord pour ajouter les éléments (ZB 155 et ZC61) parmi les changements de destination car il respecte les critères suivants : - l'édifice présente une valeur architecturale et paysagère, - l'édifice est desservi par une voirie - l'édifice est desservi par le

		<p>Ils vont faire d'autres demandes pour certains bâtiments situés sur des parcelles ZC 61 et ZC 57</p>	<p>réseau d'eau potable et d'électricité (ou facilement raccordable)</p> <p>le changement de destination de l'édifice n'aura pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les milieux naturels.)</p> <p>La commune ne peut pas donner suite à la demande de la parcelle ZC57 car le bâtiment ne répond pas aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'édifice présente une valeur architecturale et paysagère, -l'édifice est desservi par une voirie -l'édifice est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité (ou facilement raccordable) - le changement de destination de l'édifice n'aura pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les milieux naturels.)
R 19	M.PIFFETEAU Jean-Louis 8 La Grossière	<p>Est satisfait pour le principe de changement de destination du bâtiment agricole sur les parcelles ZW 70 et ZW 71.</p> <p>Il demande également la possibilité d'un changement de destination pour sa parcelle ZW 141 afin de pouvoir construire un logement éventuel.</p>	<p>La commune est d'accord pour ajouter cet élément (ZW141) parmi les changements de destination car il respecte les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'édifice présente une valeur architecturale et paysagère, -l'édifice est desservi par une voirie - l'édifice est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité (ou facilement raccordable) <p>le changement de destination de l'édifice n'aura pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les milieux naturels.)</p>
R 21	M.DOUILLARD Jacques Les Naudières	<p>Demande un changement de destination pour une cave de 180 m² située sur la parcelle ZH 102, ainsi qu'un garage contigu de 30 m² situé sur la parcelle ZH 103.</p>	<p>La commune est d'accord pour ajouter ces éléments parmi les changements de destination car il respecte les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'édifice présente une valeur

			<p>architecturale et paysagère, -l'édifice est desservi par une voirie . - l'édifice est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité (ou facilement raccordable) Le changement de destination de l'édifice n'aura pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les milieux naturels.)</p>
C 3 reçu le 6 juin	M.PLUCHON Alain Le Boulay	<p>Fait une demande pour restaurer un bâtiment en ruine sur son terrain n°95 .</p> <p>Demande un changement de destination pour rénover une écurie sur la parcelle n°109.j</p>	<p>La commune est d'accord pour ajouter cet élément parmi les changements de destination car il respecte les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'édifice présente une valeur architecturale et paysagère, - l'édifice est desservi par une voirie - l'édifice est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité (ou facilement raccordable) <p>Le changement de destination de l'édifice n'aura pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les milieux naturels.)</p> <p>La commune est d'accord pour ajouter cet élément parmi les changements de destination car il respecte les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'édifice présente une valeur architecturale et paysagère, - l'édifice est desservi par une voirie. - l'édifice est desservi par le réseau d'eau potable et d'électricité (ou facilement raccordable) <p>Le changement de destination de l'édifice n'aura pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les milieux naturels.)</p>
M 6 (mail reçu le 11/06)	M.LAFFAGE Anthony	S'interroge sur le fait d'urbaniser encore plus le village de la Chambaudière ; il liste ses remarques pour étayer ses interrogations.	Les procédures de modification de droit commun n°1 et n°2 n'ont pas pour objet de modifier les périmètres constructibles définis

			lors de la révision générale du PLU. Les zones constructibles pourront être revues dans le cadre d'une future révision générale du PLU, ce qui n'est pas prévu à court terme
R23 + dossier	M et Mme LEDAULT 22 Rue de la Maine	Déposent un dossier et font 3 remarques et demandes: 1- Sur l'OAP n°2 : Font une demande de recul de 10 mètres sur le coté de leur maison permettant le passage de véhicules comme actuellement pour accéder à leur garage (document1) 2 - Font une demande de classement de haies à protéger qui sont dans la continuité de celles déjà protégées(document 2 : stabylo jaune:haies à protéger). 3 - Pourquoi n'y a-t-il pas d'OAP sur les parcelles 0386 et 0387 au coeur du bourg appartenant à la Mairie	Le projet de modification du PLU ne propose aucun changement sur cette OAP n°2. Cette demande sera à étudier au moment du permis d'aménager. Il est possible d'ajouter de nouveaux éléments protégés. la commune est d'accord pour ajouter une protection sur les éléments situés sur les parcelles ZK 137 – ZK 141 - ZK 142 – ZK 20 -ZK 21 Une OAP sert à cadrer le développement d'une zone à enjeux d'aménagement afin que les aménagements répondent à un besoin et à un intérêt général. Une commune maîtrise le devenir d'une parcelle lui appartenant. C'est pour cette raison qu'il n'était pas nécessaire d'y rédiger une OAP.
R 26 + dossiers avec photos	M et Mme LEFORT 23 Le Quennetier	Déposent 3 dossiers : 1 – Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole situé sur la parcelle ZD n°149 pour effectuer une construction. 2– Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole situé sur la parcelle ZD n°159 pour effectuer une construction. 3- Font une demande pour l'achat d'une parcelle communale dont ils assurent l'entretien depuis 1996 . Bien que hors des modifications proposées , cette demande peut être étudiée lors d'une prochaine enquête sur des cessions de partie communales	La commune ne peut pas donner suite à cette demande car le bâtiment se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage (impact significatif sur l'agriculture) La commune ne peut pas donner suite à cette demande car le bâtiment se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage (impact significatif sur l'agriculture). L'achat d'une parcelle ne peut pas être réglementée par le PLU. Cette demande est donc « hors sujet ».
R 28 +dossier	M et Mme LECLAIR Alain La Vivancière	Déposent un courrier pour un changement de destination d'anciens bâtiments agricoles au village des Bois	Demande déjà effectuée en R12.

		(situés sur la parcelle YL16). Ce courrier confirme la demande déjà faite à la 2ème permanence : voir la remarque R 12	
R 30 + dossier	Mme LEROY Marcelle Le Quennetier	Demande un changement de destination pour que les anciennes maisons d’habitation, ayant été utilisées comme bâtiments agricoles précédemment, redeviennent à leur destination initiale (sur les parcelles ZC 226 et ZD 141)	La commune est d’accord pour ajouter ces éléments (ZD226 et ZD141) parmi les changements de destination car il respecte les critères suivants : - l’édifice présente une valeur architecturale et paysagère, - l’édifice est desservi par une voirie - l’édifice est desservi par le réseau d’eau potable et d’électricité (ou facilement raccordable) le changement de destination de l’édifice n’aura pas d’impact significatif sur l’agriculture ou les milieux naturels.)
R 31 +dossier	Mme LEROY Jeannine Le Quennetier	Demande un changement de destination pour que le cellier implanté sur la parcelle ZD 137 (joutant sa propriété :parcelle ZD 139) puisse se transformer et revenir en habitation.	La commune ne peut pas donner suite à la demande de la parcelle ZD137 car le bâtiment ne répond pas aux critères suivants : - l’édifice présente une valeur architecturale et paysagère, - l’édifice est desservi par une voirie - l’édifice est desservi par le réseau d’eau potable et d’électricité (ou facilement raccordable) Le changement de destination de l’édifice n’aura pas d’impact significatif sur l’agriculture ou les milieux naturels.)
R 32	Mme.MORISSEAU et M. BELY – La Grossière	Demandent un changement de destination d’une cave attenante à leur habitation (sur la parcelle ZW 136)	La commune est d’accord pour ajouter cet élément (ZW136) parmi les changements de destination car il respecte les critères suivants : - l’édifice présente une valeur architecturale et paysagère, -l’édifice est desservi par une voirie -l’édifice est desservi par le réseau

			d'eau potable et d'électricité (ou facilement raccordable) Le changement de destination de l'édifice n'aura pas d'impact significatif sur l'agriculture ou les milieux naturels.)
R 34	M.LEBOEUF Henry La Vivancière	Constate que sa demande de changement de destination a bien été prise en compte. Mais il demande s'il est possible de rendre la parcelle ZL 164 constructible : cette parcelle jouxte sa propriété	Un tel changement de zonage nécessite une révision du PLU et ne peut pas être réalisé dans le cadre d'une modification du PLU
R35	Mme BONHOMME-BOUTIN Léone La Chambaudière	Son bâtiment agricole situé sur la parcelle YC 85 fait partie dans le projet de modification n°2 des 10 propositions de changement de destination. (Elle apporte des hypothèses sur la future transformation et fait la remarque sur la superficie de la parcelle 145 m ² au lieu de 135 m ² s'appuyant sur un acte ancien). Elle demande un autre changement de destination pour un autre bâtiment situé sur la parcelle YC 54 de 997 m ²	La surface de la parcelle a été calculée sur la base du cadastre numérisé par les services du cadastre. La commune ne peut pas donner suite à cette demande (YC54) car le bâtiment ne présente pas de valeur architecturale.
R 37	M.CAILLE Jacques	Dans l'OAP n°1 : il demande si le jardin pris dans l'OAP peut être construit avec un accès depuis la propriété au 12 Route de Clisson, ou si la limite de l'OAP peut être légèrement modifiée pour rendre ce terrain constructible.	Une partie de parcelle est située en Ua, l'autre en 2Au et au sein d'une OAP

Appréciation du Commissaire-enquêteur sur les réponses apportées à chacune des remarques concernant le volet : modification de droit commun n°2 :

Comme pour le chapitre précédent (modification n°1) le Commissaire-Enquêteur **prend acte des réponses individuelles apportées** par le porteur de projet à **chacunes** des remarques inscrites sur le registre, ou reçues par courrier et mails.

Le Commissaire-Enquêteur **note** que le porteur de projet, s'appuyant sur les critères définis pour les changements de destination de bâtiments présentés dans le dossier, a répondu logiquement d'une façon positive à d'autres demandes : R11, R12, R15, R21, C3, R30, R32 .

Autres

Dépôt	Identité du déposant	Synthèse de l'observation	
-------	----------------------	---------------------------	--

R 16	M et Mme BOSSIS Marie Madeleine et Christian 24 Rue de l'Agathe 44140 Aigrefeuille	Notent que les plans du dossier ne sont pas clairs et trop petits Ils s'interrogent notamment : » à quel(s) numéro(s) de parcelles correspond le point <u>bleu</u> du village de la Brardière ? »	Aucun des plans du dossier ne contient de point bleu au niveau du village de la Brardière. Faute de précisions supplémentaires sur cette demande, il est malheureusement impossible de répondre à cette observation
R 17 + dossier pétition	Association I comme Ici 3 personnes La Boutinerie	Locataires à la Boutinerie de la parcelle YB 111 , cette association fait une demande de pastille STECAL pour les 3000 m ² resté en zonage agricole afin de pouvoir exercer son activité culturelle, artistique et artisanale. Pour motiver leurs projets et activités , cette association dépose une pétition de soutien (857 signatures) au registre d'enquête	La procédure de modification de droit commun du PLU n'a pas pour objet de modifier les zones constructibles du PLU. Le reclassement de parcelles en zone constructible du PLU (zones U ou AU) ne peut se faire que via une procédure de révision du PLU. A ce jour, aucune procédure de ce type n'est prévue à court terme par la commune de Saint-Lumine-de-Clisson.
R 36	M. BOUCHAUD Eugène	Fait une remarque sur le manque de clarté des différents plans notamment à la Pégerie – Les Moulins de Bernard	Les planches du règlement graphique sont éditées à une échelle de 1/5000. Cette échelle est communément utilisée pour des plans de PLU. Pour plus de "clarté" il est possible d'utiliser une échelle plus précise (1/2000 par exemple).
Mail 7 reçu le 14 Juin	M. CAILLON.L	Fait ses remarques concernant la création du futur Lotissement des Garennes , ainsi que pour les futures constructions : récupérateur d'eau de pluie, composteur individuel,...	Les propositions de M. CAILLON sont notées. Ces propositions, assez précises, relèvent davantage du stade opérationnel que du stade de l'OAP. Ces propositions pourront faire l'objet d'échange avec le futur aménageur.

Appréciation du Commissaire-enquêteur sur les réponses apportées à chacune des remarques concernant le volet : Autres :

Le Commissaire-Enquêteur **note** que le porteur de projet apporte des éclaircissements par ses réponses aux questions posées, et reste ouvert lors de l'évolution future du PLU.

Remarques et Questions du Commissaire-Enquêteur :

Le Commissaire-Enquêteur demande qu'il soit apporté dans le dossier 5 du Règlement de la modification de droit commun n°2 , un éclaircissement et une harmonisation dans chacun des articles concernant le STATIONNEMENT des VEHICULES, pour chacune des zones : Ua (page 25) , Ub (page 36), Ue (page 56), 1 AUa (page 71) , 2 AU (page 76) , Ah (page 108), NI (page128), Ncm (page 133).

Le Commissaire-enquêteur recommande au porteur de projet que cette remarque soit prise en compte dans le dossier « Règlement du PLU ».

6 -SYNTHESE

Le Commissaire-Enquêteur note que les plans inclus dans le dossier ne sont pas très lisibles, notamment au niveau des pictogrammes, et auraient mérités une dimension plus importante, ce qui aurait facilité la compréhension du public pour les projets de modification proposés à l'enquête.

Le Commissaire-Enquêteur a souhaité que tous les déposants puissent bénéficier d'une réponse individuelle précise et adaptée aux problématiques exposées, ce que le porteur de projet a réalisé dans son mémoire en réponses.

7 – PROCES VERBAL de Synthèse

Le Procès Verbal de Synthèse a été envoyé par voie informatique à Madame la DGS de la Mairie de Saint Lumine de Clisson le 17 Juin 2025 .

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement le Commissaire-Enquêteur a remis le 19 Juin lors d'une réunion en Mairie, la version papier et commenté les observations consignées dans son PV à Madame la Maire accompagnée de 2 de ses adjoints et de la DGS .

(cf annexe 2 du présent rapport).

Le Mémoire en réponses du porteur de projet a été reçu par mail le 3 Juillet 2025.

(cf annexe 3 du présent rapport).

Fait à Vallet le 13 Juillet 2025

Le Commissaire-Enquêteur

Gilbert FOURNIER



ANNEXES :

- Annexe 1 : certificat d'affichages.
- Annexe 2 : PV de Synthèse du Commissaire-Enquêteur.
- Annexe 3 : Mémoire en Réponses.