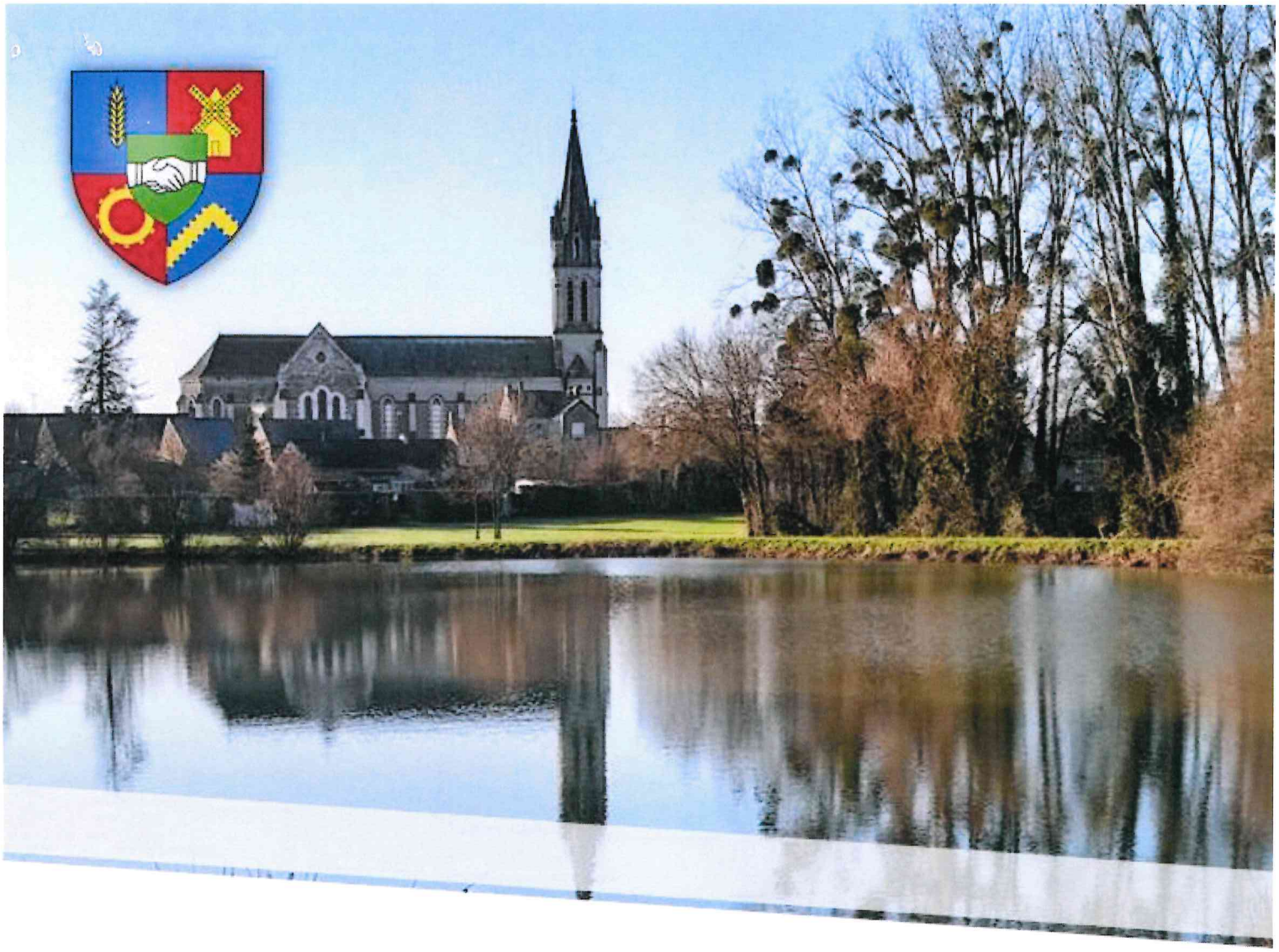


LA CHAPELLE-GLAIN

PLAN LOCAL D' URBANISME

MÉMOIRE EN RÉPONSE

ENQUÊTE PUBLIQUE

géostudio

gamay

PREAMBULE

Le 4 juillet 2024, Monsieur Alain Labbat, a été désigné commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif pour conduire l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle-Glain (44) qui s'est tenue du 27 novembre au 27 décembre 2024 inclus. Il a remis à la commune, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête.

Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations et propositions formulées en retour, après avis de la commune de La Chapelle-Glain au regard de ce procès-verbal de synthèse.

Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le projet de révision du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

La commune souhaite, au travers de ce mémoire, exposer les différentes décisions prises après la remise du rapport du commissaire enquêteur.

REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

LISTE DES OBSERVATIONS ET AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Pour rappel, le Conseil Municipal de la Chapelle-Glain a décidé par délibération du 25 février 2021 de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme qui a été arrêté le 11 avril 2024.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 11 avis ont été formulés par :

Chambre de Commerce et d'Industrie	Favorable sous réserve
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Favorable
Syndicat Chère, Don, Isac	Favorable sous réserve
Commune de Saint Julien de Vouvantes	Favorable
Commune de Vallons de l'Erdre	Favorable
Atlantic'eau	Favorable sous réserve
CDPENAF	Favorable sous réserve
DDTM Loire-Atlantique	Favorable sous réserve
GRT Gaz	Favorable sous réserve
Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique	Favorable sous réserve
Département de Loire-Atlantique	Favorable sous réserve

Il convient de noter qu'une majorité des Personnes Publiques Associées émettent un avis favorable sous réserve au projet de PLU. Les remarques portent essentiellement sur les choix de développement, la prise en compte d'enjeux agricoles, la justification d'éléments de zonage, des ajustements sur la traduction réglementaire, etc.

Enfin, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti.

Le tableau ci-dessous présente les observations principales émises par les Personnes Publiques Associées (PPA). Une partie spécifique à chaque avis détaille les réponses et compléments apportés par la commune de La Chapelle-Glain et le groupement de bureaux d'études.

NB : Le tableau ci-après prend en compte les différents questionnements formulés par le commissaire enquêteur. Les observations de forme formulées par les PPA (correction de coquilles, ajouts de certaines mentions...) seront prises en compte par la commune dans la mesure où ces remarques participent à

faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLU.

N°	PPA	Objet de la demande	Position de la commune	Page
1	Chambre de Commerce et d'Industrie	Règlement écrit : Interdire les activités artisanat et commerce de détail en zones Ue et 1Aue et autoriser les constructions sous destination 'industrie' (définie strictement par l'artisanat de production) en zones Ua et Ub.	**Favorable**	8
2	Syndicat Chère, Don, Isac	EIE : Faire référence au SCDI et aux mares (au lieu de plans d'eau), vérifier la cartographie des cours d'eau, jugée non conforme au RUCE, préciser le programme communal de plantation des haies et l'inventaire des zones humides, notamment sur l'OAP 'rue de l'école'.	**Favorable**	8
3	Chambre d'Agriculture	Zonage : Supprimer la zone Ap et les zones A reclassées en zones N ainsi que les changements de destination de bâtiments situés à l'intérieur d'un périmètre de réciprocité.	**Défavorable**	8
		Règlement écrit : Définir une distance minimale de 100 mètres entre les constructions faisant l'objet d'un changement de destination et les bâtiments agricoles avec périmètre sanitaire. Concernant les zones humides, se référer à la Loi sur l'eau et à l'inventaire du SAGE Vilaine.	**Favorable**	9
4	CDPENAF	Règlement écrit : Réduire les possibilités d'extension des habitations existantes en zones A et N et limiter la surface au sol de leurs annexes.	**Favorable**	9
		Zonage : modifier le périmètre du STECAL n°1.	**Favorable**	9
		Zonage : supprimer les STECAL n°10 et 11.	**Favorable**	9
		Zonage : supprimer (ou justifier) le STECAL n°8 de Saint Joseph.	**Défavorable**	10
		Zonage : Retirer du périmètre du STECAL n°3 une bande de terrain au contact du boisement.	**Favorable**	10
5	Atlantic'eau	EIE et annexes : Remplacer les références au SIAEP d'Ancenis par Atlantic'Eau.	**Favorable**	10
6	GRT Gaz	Annexes : Compléter l'annexe 9 par la mention des interdictions et servitudes associées à la présence de la canalisation et d'une autre installation de gaz, les matérialiser sur le règlement graphique et ne pas développer de programme d'urbanisation à proximité de ces ouvrages.	**Favorable**	10
7	Département de Loire-Atlantique	Diagnostic et PADD : Evoquer la sécurité des piétons et l'accessibilité cyclable, définir des orientations concernant les réseaux et rappeler les objectifs du SCoT de la CC de Châteaubriant-Derval en matière de développement de l'habitat.	**Favorable/Défavorable**	10

N°	PPA	Objet de la demande	Position de la commune	Page
		Règlement écrit : Revoir le tableau des marges de recul et ajouter des mentions concernant les clôtures, l'extension du solaire thermique, les excavations / exhaussements en bordure de RD.	**Favorable**	11
		EIE : Affiner les données de consommation énergétique au niveau local.	**Favorable**	11
8	Préfet / DDTM 44	Zonage et OAP : Vérifier la pertinence du STECAL de Saint Joseph et densifier l'OAP rue de l'école. En conséquence, revoir la pertinence de la zone 1AUh (rue du pressoir), justifier les capacités épuratoires de la commune et rectifier la zone 2AU.	**Favorable/Défavorable**	11
		Rapport de présentation/Justifications : Expliquer l'inclusion d'une zone Nl dans l'enveloppe urbaine et l'absence de projet de logement locatif social ou au moins d'offre diversifiée (incohérence avec le PADD) et justifier le taux de vacance immobilière.	**Favorable**	12
		Règlement écrit : Critique du recul de 5 mètres par rapport à la voirie. Revoir les destinations autorisées en zone Ua (nuisances possibles) et s'en tenir aux règles nationales en matière de stationnement. Interdire les remblais et sous-sol en zone à risque et rappeler l'obligation d'études de sol dans les zones soumises au retrait/gonflement des argiles.	**Favorable**	13
		EIE : Classer les haies principales en EBC, améliorer la déclinaison du PGRI en matière de ruissellement, prévoir un diagnostic architectural du patrimoine remarquable et préciser les modalités de protection des villages et du petit patrimoine, recenser les activités bruyantes.	**Favorable/Défavorable**	13
		Evaluation environnementale : Inventaire naturaliste manquant des zones AU.	**Défavorable**	13

N°1 : Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Règlement écrit : Interdire les activités artisanat et commerce de détail en zones Ue et 1Aue et autoriser les constructions sous destination 'industrie' (définie strictement par l'artisanat de production) en zones Ua et Ub - Favorable

Une modification du règlement écrit est envisagée :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » sera interdite en zone Ue et 1AUe. Actuellement le site des Jonquilles est composé d'un brocanteur et d'un plombier électricien. La commune souhaite également inscrire un nouvel atelier communal sur le site des Jonquilles (OAP à vocation économique). De plus, une demande d'un artisan a été formulé sur cette zone pour une construction artisanale. La commune suit donc la recommandation en interdisant les constructions à vocation « artisanat et commerce de détail ».
- La CCI souhaite que les constructions à vocation « d'industrie » soient autorisées en zone Ua et Ub sous condition de « relever de l'artisanat de production » et d'être « compatible avec l'environnement résidentiel ». Toutefois, elles y sont aujourd'hui autorisées sous condition « de compatibilité avec l'environnement résidentiel ». L'objectif de la commune est cependant de regrouper ces bâtiments artisanaux au sein des zones d'activités, notamment sur la zone des Jonquilles, qui peut accueillir aujourd'hui quelques constructions supplémentaires. « Relever de l'artisanat de production » ne peut cependant pas s'inscrire en tant que condition au sein du règlement écrit. La commune souhaite donc laisser le document comme celui présenté lors de l'enquête publique pour ce questionnement.

N°2 : Avis du Syndicat Chère, Don, Isac

EIE : Faire référence au SCDI et aux mares (au lieu de plans d'eau), vérifier la cartographie des cours d'eau, jugée non conforme au RUCE, préciser le programme communal de plantation des haies et l'inventaire des zones humides, notamment sur l'OAP « Rue de l'école » - Favorable

Des modifications de l'Etat Initial de l'Environnement sont envisagées :

- Une référence au SCDI sera faite sur le document,
- Une vérification de la cartographie des cours d'eau sera réalisée en lien avec la cartographie officielle « RUCE »,
- Une précision sur la méthodologie de plantation des haies sur la commune sera apportée,
- Des compléments seront ajoutés sur l'inventaire des zones humides.

N°3 : Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique

Zonage : Supprimer la zone Ap et les zones A reclassées en zones N ainsi que les changements de destination de bâtiments situés à l'intérieur d'un périmètre de réciprocité – Favorable/Défavorable

- Une demande a été réalisée par la chambre d'agriculture afin de supprimer la zone Ap étant considérée comme une zone qui restreint l'activité agricole au sein de ce zonage. Pour rappel, la zone Ap a un règlement assez restrictif n'autorisant pas les bâtiments à vocation « exploitation agricole ». La commune tient à rappeler que les deux bâtiments présents au cœur de la zone sont aujourd'hui désaffectés, ce zonage n'empêche en rien l'exploitation des terres au sein de la zone. La commune souhaite par l'intermédiaire de cette zone éviter l'inscription d'un futur bâtiment agricole à proximité directe du bourg comme précisé au sein du document de justifications du projet en page 50. **La commune souhaite, par conséquent, conserver son zonage Ap au sein du règlement écrit.**

- La chambre d'agriculture a fait la remarque de l'adaptation du zonage à son contexte en souhaitant le classement en zone A de certaines terres agricoles situées en zone Np. La commune tient à rappeler que cette zone Np a été éditée le long des cours d'eau afin de maintenir la préservation des cours d'eau et de leur ripisylve. Ce zonage n'empêche en rien la culture et l'exploitation des terres. **La commune n'effectuera donc aucun changement sur ce zonage.**
- Le souhait de la chambre d'agriculture de supprimer les changements de destination présents au sein d'un périmètre de réciprocité a été prise en compte par la commune. Elle effectuera les changements nécessaires si besoin afin de respecter ce souhait.

Règlement écrit : Définir une distance minimale de 100 mètres entre les constructions faisant l'objet d'un changement de destination et les bâtiments agricoles avec périmètre sanitaire. Concernant les zones humides, se référer à la Loi sur l'eau et à l'inventaire du SAGE Vilaine - Favorable

- « Les bâtiments concernés par un changement de destination soient implantés à plus de 100 m minimum des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire, et qu'ils n'apportent pas de gêne aux activités agricoles environnantes »
  La commune va suivre la recommandation de la chambre d'agriculture et ajoutera cette affirmation au sein du règlement écrit,
- Elle appliquera également pour les zones humides, une référence à la loi sur l'eau et à l'inventaire du SAGE Vilaine.

N°4 : CDPENAF

Règlement écrit : Réduire les possibilités d'extension des habitations existantes en zones A et N et limiter la surface au sol de leurs annexes - Favorable

La commune va suivre les recommandations de la CDPENAF. Une modification du règlement écrit est envisagée :

- En réduisant les possibilités d'extension à 50 m² maximum avec pour condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de la construction principale,
- En limitant les annexes des bâtiments d'habitation existants à 40 m² d'emprise au sol maximum et les autoriser dans une limite de 40 mètres de la construction principale étant donné qu'en zone agricole les terrains présentent généralement de très grande superficie (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade). Elle permet de limiter la prolifération d'annexes implantées de manière désordonnée en zone agricole. Cette règle s'inscrit en continuité avec le tissu bâti observé en campagne.

Zonage : modifier le périmètre du STECAL n°1 - Favorable

La commune va suivre les recommandations de la CDPENAF. Une modification du zonage est envisagée :

- En réduisant le périmètre de STECAL n°1 afin de retirer l'entièreté du bois situé au nord et de protéger ce dernier au titre de l'article L151-23 CU.

Zonage : supprimer les STECAL n°10 et 11 - Favorable

La commune va suivre les recommandations de la CDPENAF. Une modification des justifications est envisagée :

- Ce secteur ne sera plus qualifié en tant que STECAL. La commune souhaite tout de même rappeler que ces deux zones naturelles ont pour vocation de valoriser la qualité naturelle et paysagère du site. Par conséquent, le zonage ne connaitra pas d'évolution.

Zonage : supprimer (ou justifier) le STECAL n°8 de Saint Joseph - Favorable

- **La commune souhaite un maintien de la zone Ah (hameau de Saint-Joseph).** En effet, ce hameau présente plusieurs possibilités de potentiels fonciers tout en s'inscrivant pas sur une logique d'extension ou de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La zone Ah correspond, au sein des zones agricoles, au hameau constitué, situé à proximité immédiate du centre-bourg. L'objectif est de favoriser la densification des espaces bâtis constitués en zone agricole. Seul un hameau correspond aux critères de sélection de zone Ah (nombre de constructions, possibilité de densification, proximité du bourg). Répondant aux critères de la proximité avec le bourg de la Chapelle-Glain, le hameau de Saint-Joseph bénéficie d'un classement en zone agricole constructible (Ah), ce qui signifie qu'il est densifiable et que les constructions pourront évoluer également. Pour éviter le mitage des terres agricoles, le périmètre de ce secteur est défini afin de ne pas engendrer d'extension de l'enveloppe bâtie.

Zonage : Retirer du périmètre du STECAL n°3 une bande de terrain au contact du boisement - Favorable

La commune va suivre les recommandations de la CDPENAF. Une modification du zonage est envisagée :

- En retirant du périmètre une bande de terrain sur une profondeur de 15 mètres pour réaliser un tampon avec le boisement,

N°5 : Atlantic'eau

EIE et annexes : Remplacer les références au SIAEP d'Ancenis par Atlantic'Eau - Favorable

La commune va suivre les recommandations de Atlantic'Eau. Une modification des annexes et l'Etat Initial de l'Environnement est envisagée :

- En remplaçant les références au SIAEP d'Ancenis par Atlantic'Eau au sein des documents concernés.

N°6 : GRT Gaz

Annexes : Compléter l'annexe 9 par la mention des interdictions et servitudes associées à la présence de la canalisation et d'une autre installation de gaz, les matérialiser sur le règlement graphique et ne pas développer de programme d'urbanisation à proximité de ces ouvrages - Favorable

La commune va suivre les recommandations de GRTGAZ. Une modification des annexes ainsi que du zonage est envisagée :

- En faisant apparaître les servitudes associées à la présence de la canalisation et d'une autre installation de gaz sur le règlement graphique n°2,
- En complétant l'annexe n°9 par la mention des interdictions et dénominations des servitudes.

N°7 : Département de Loire-Atlantique

Diagnostic et PADD : Evoquer la sécurité des piétons et l'accessibilité cyclable, définir des orientations concernant les réseaux et rappeler les objectifs du SCoT de la CC de Châteaubriant-Derval en matière de développement de l'habitat - Favorable

La commune va suivre les recommandations du département de Loire-Atlantique. Des modifications du diagnostic territorial sont envisagées :

- En faisant figurer tous les éléments relatifs au schéma routier départemental (dispositions d'urbanisme sur les voies concernées) sachant que déjà mentionné dans les justifications,
- En évoquant le confort piéton en matière de sécurité et d'accessibilité,
- En rappelant les objectifs en matière de développement de l'habitat au sein du diagnostic.
- **Toutefois, la commune tient à souligner qu'elle ne donnera pas lieu à une modification de PADD, modification qui rallongerait le calendrier de la procédure.**

Règlement écrit : Revoir le tableau des marges de recul et ajouter des mentions concernant les clôtures, l'extension du solaire thermique, les excavations / exhaussements en bordure de RD - Favorable

La commune va suivre les recommandations du département de Loire-Atlantique. Des modifications du règlement écrit sont envisagées :

- En réajustant les tableaux relatifs aux marges de recul,
- En ajoutant le règlement des clôtures situées en bordure de voirie de route départementale,
- En évoquant l'extension de la règle solaire aux panneaux solaires thermiques,
- En ajoutant des mentions concernant les excavations et exhaussement en bordure de RD (article 34 et 35 règlement voirie départementale).

EIE : Affiner les données de consommation énergétique au niveau local - Favorable

Une modification de l'Etat Initial de l'Environnement est envisagée :

- Les compléments à apporter en matière de données de consommation énergétique au niveau local seront apportés dans l'EIE.

N°8 : Préfet / DDTM 44

Zonage et OAP : Vérifier la pertinence du STECAL de Saint Joseph et densifier l'OAP rue de l'école. En conséquence, revoir la pertinence de la zone 1AUh (rue du pressoir), justifier les capacités épuratoires de la commune et rectifier la zone 2AU – Favorable/Défavorable

- La commune tient à rappeler que l'objectif du zonage est de réduire la partie constructible en extension et de compléter les terrains enclavés au sein d'un village situé à proximité du bourg et de ses équipements/commerces.
  Pour rappel, la zone Ah correspond, au sein des zones agricoles, au hameau constitué, situé à proximité immédiate du centre-bourg. L'objectif est de favoriser la densification des espaces bâtis constitués en zone agricole. Seul un hameau correspond aux critères de sélection de zone Ah (nombre de constructions, possibilité de densification, proximité du bourg). Répondant aux critères de la proximité avec le bourg de la Chapelle-Glain, le hameau de Saint-Joseph bénéficie d'un classement en zone agricole constructible (Ah), ce qui signifie qu'il est densifiable et que les constructions pourront évoluer également. Pour éviter le mitage des terres agricoles, le périmètre de ce secteur est défini afin de ne pas engendrer d'extension de l'enveloppe bâtie.
  Par conséquent, la commune ne fera pas de changement sur le règlement graphique.

La commune va suivre les recommandations de la DDTM. Une modification de l'OAP est envisagée :

- En densifiant l'OAP Rue de l'Ecole, en ajoutant un logement supplémentaire.

Une modification des justifications est envisagée :

- En précisant la localisation du projet de la commune sur la zone 2AU,

Concernant la zone 2AU, celle-ci a été fléchée dans la continuité de l'ancien document d'urbanisme qui fléchait cette zone en 1AU. L'objectif de la localisation de la zone 2AU est de reprendre le projet initial qui est accolé le long des zones Ub au nord. La DDTM recommande de descendre cette zone 2AU plus bas. La commune tient à souligner que descendre la zone 2AU reviendrait à cacher les futurs logements du soleil, au vu de l'espace boisé classé identifié plus au sud qui surplomberait le lotissement. **La commune souhaite donc garder la localisation de la zone 2AU.**

- En justifiant les capacités épuratoires de la commune,

Concernant les capacités épuratoires, la commune tient à rappeler qu'elle a sollicité un retour de la communauté de communes concernant la capacité des bassins de rétention. La station peut revoir encore environ 200 EH supplémentaire ne mettant pas en défaut la capacité épuratoire de la commune avec un projet ajoutant environ une trentaine de nouveaux logements. De plus, une étude est disponible sur le document d'évaluation environnementale portant notamment sur les capacités épuratoires (page 31). La conclusion de cette étude est que « sur la base des données disponibles (2022) et du calcul théorique réalisé, il ressort que la capacité globale du territoire en matière d'assainissement collectif est suffisante pour faire face au développement de logements et des activités ». **La commune tient donc à souligner que les différentes justifications seront inscrites au sein du document de justifications du projet.**

<u>Rapport de présentation/Justifications : Expliquer l'inclusion d'une zone Nl dans l'enveloppe urbaine et l'absence de projet de logement locatif social ou au moins d'offre diversifiée (incohérence avec le PADD) et justifier le taux de vacance immobilière - Favorable</u>

La commune va suivre les recommandations de la DDTM. Une modification des justifications est envisagée :

- La commune tient à rappeler l'intérêt de la zone Nl. Elle comprend 2 zones correspondant à des espaces naturels ou agricoles paysagers de loisirs. La zone en question est identifiée en tant que zone Nl au sud du cœur de bourg. De vocation agricole et vouée à ne pas être urbanisée, ce zonage Nl permet de confirmer la volonté de la part de la commune de maintenir également les terres agricoles situées au cœur de cette zone en ne permettant pas l'urbanisation par l'habitat de cette zone. Sl la commune a souhaité mettre un zonage Nl, c'est que ce secteur correspond au point bas de la commune concentrant en son sein un bassin d'orage (pour le lotissement un proximité), un cheminement doux est-ouest et plus bas quelques zones qui sont relativement humides voire marécageuses selon les élus. **Une urbanisation de ce secteur n'est donc pas envisagée, les élus souhaitant priorisant le respect du cadre de vie communal.**
- En 2018, selon les données INSEE, La Chapelle-Glain recense 12,9% du parc comme étant des logements vacants, l'équivalent de 55 logements. Ce nombre de logements ne reflète pas une réalité observée par les élus de la commune en 2022. Ils ont donc actualisé ce recensement. Sans comptabiliser les ruines, 16 logements en campagne ont été identifiés et 4 dans le bourg, soit un total de 20 logements vacants. La part de logements vacants est d'environ 4 à 5% du parc, un taux qui traduit une vacance fonctionnelle. La remise sur le marché de logements vacants ou la division de ces logements pourraient être envisagée et permettraient d'aboutir à la création de quelques logements. La vacance sur le territoire est plutôt liée à des décès ainsi que des difficultés à la cession d'un logement vide.

- Sur la question des logements locatifs, ou de la diversification de l'offre de logements, la commune souhaite mettre en avant la construction de logements locatifs sociaux ou en incluant une offre diversifiée de logement (construction de plus petits logements) en lien avec l'objectif du PADD, en modifiant les volontés au sein de l'OAP, en incluant une volonté de diversification sur les OAP,

Règlement écrit : Critique du recul de 5 mètres par rapport à la voirie. Revoir les destinations autorisées en zone Ua (nuisances possibles) et s'en tenir aux règles nationales en matière de stationnement. Interdire les remblais et sous-sol en zone à risque et rappeler l'obligation d'études de sol dans les zones soumises au retrait/gonflement des argiles - Favorable

Des modifications du règlement écrit sont envisagées :

- En autorisant une implantation plus proche de la voirie, à 3m au lieu des 5m initialement prévus,
- En conditionnant l'installation de certaines destinations autorisées en zone Ua, sous peine de générer des nuisances (cinéma, équipements sportifs)
- En mentionnant le règlement national plus contraignant que les règles édictées par le PLU (L111-19-1 CU),
- En interdisant la construction de sous-sols et de remblais dans les secteurs à risque,
- En rappelant que le décret de 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait gonflement des argiles.

EIE : Classer les haies principales en EBC, améliorer la déclinaison du PGRI en matière de ruissellement, prévoir un diagnostic architectural du patrimoine remarquable et préciser les modalités de protection des villages et du petit patrimoine, recenser les activités bruyantes – Favorable/Défavorable

Une modification est envisagée :

- En ne classant pas en EBC les haies regroupant des enjeux forts (traduits dans l'EIE), elles seront classés au titre l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- En améliorant la déclinaison du PGRI en matière de ruissellement au sein des documents d'EIE, d'OAP sectorielle et le règlement écrit,
- (Défavorable) Cependant, la définition des nouvelles zones à urbanisées à vocation d'habitat, encadrées par la mise en place d'OAP sectorielles et thématiques, ont été identifiées au regard de l'absence d'activités environnantes susceptibles de générer des nuisances, notamment sonores. A ce titre, les secteurs situés à proximité d'activités pouvant être source de nuisances ont été écartés, à l'instar des secteurs situés à l'intérieur des périmètres de réciprocité agricole. La commune ne procèdera pas à un recensement supplémentaire des activités susceptibles d'engendrer des nuisances sonores.

Evaluation environnementale : Inventaire naturaliste manquant des zones AU - Défavorable

Pour rappel, celui-ci **est obligatoire pour tous les projets soumis à étude d'impact et recommandé dès qu'une sensibilité particulière est prévisible** (zone humide, défrichement, ZNIEFF, site Natura 2000, etc.). Les études permettant de vérifier si une dérogation est nécessaire doivent être réalisées AVANT le dépôt de dossier. Le projet de PLU ne comporte aucun projet soumis à étude d'impact nécessitant un inventaire naturaliste. En conséquence, le projet de PLU ne comportera pas d'inventaire naturaliste sur les secteurs à urbaniser.

A titre d'information, il est précisé que la Préfecture de Loire-Atlantique a autorisé l'association Bretagne Vivante – SEPNB de Loire Atlantique à pénétrer sur les propriétés publiques et privées pour

la réalisation d'études faune-flore sur le département pour une meilleure connaissance des prairies oligotrophes (arrêté n°2024/BPEF/058 en date du 30/04/2024).

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur le choix de ne pas urbaniser en partie la zone curieusement classée Nl (soit le STECAL n°10) et située en plein bourg, même si elle est assez enclavée,

La commune tient à rappeler l'intérêt de la zone Nl. Elle comprend 2 zones correspondant à des espaces naturels ou agricoles paysagers de loisirs. La zone en question est identifiée en tant que zone Nl au sud du cœur de bourg. De vocation agricole et vouée à ne pas être urbanisée, ce zonage Nl permet de confirmer la volonté de la part de la commune de maintenir également les terres agricoles situées au cœur de cette zone en ne permettant pas l'urbanisation par l'habitat de cette zone. Sl la commune a souhaité mettre un zonage Nl, c'est que ce secteur correspond au point bas de la commune concentrant en son sein un bassin d'orage (pour le lotissement un proximité), un cheminement doux est-ouest et plus bas quelques zones qui sont relativement humides voire marécageuses selon les élus. **Une urbanisation de ce secteur n'est donc pas envisagée, les élus souhaitant priorisant le respect du cadre de vie communal.**

Sur la raison d'être des STECAL n°10 et 11

Ces secteurs ne seront plus qualifiés en tant que STECAL n'autorisant pas de constructibilité. La commune souhaite tout de même rappeler que cette zone naturelle a pour vocation à valoriser la qualité naturelle et paysagère du site. Par conséquent, le zonage ne connaitra pas d'évolution et restera en tant que zone Nl, mais non qualifiée de STECAL.

Sur l'absence de perspective de variété dans l'offre de logements (pas de programme social)

La commune de la Chapelle-Glain est une commune à dominante rurale. La commune tient à souligner que les bailleurs sociaux préfèrent regrouper leur offre sur des communes centres plutôt que d'éparpiller leur parc sur des communes rurales. Un programme social est donc difficile à mettre en œuvre au sein de la commune sachant que ces programmes sociaux à destination de personnes ayant des ressources faibles voire modérées. Leur proposer un logement en campagne où le moyen de locomotion dominant est la voiture risque de détériorer leurs conditions notamment financières, en les rendant dépendant à l'utilisation de la voiture individuelle. On peut souligner également que la commune de la Chapelle Glain est relativement éloigné des équipements structurants, des pôles d'emplois. En revanche, il existe au sein du projet une volonté de proposer de plus petits logements, voire de développer une offre locative qui est déjà bien présente sur la commune (25% de logements locatifs).

Il est à préciser qu'un projet de logement social est en cours sur la commune (Une Famille Un Toit) constituant 5 logements sociaux situés au sein du centre-bourg, cette offre permet de répondre aux objectifs liés au PLH.

La commune tient également à mentionner qu'elle précisera au sein des OAP sectorielles que l'opération en question « participera à la diversification de l'offre de logements ».

Sur la prise en compte du risque inondation par ruissellement

La commune rappelle que le PLU prend bien en compte la gestion du risque d'inondation par ruissellement. La DDTM l'a bien noté mais quelques oublis ont été mentionnés par la DDTM notamment sur certains principes fondamentaux du PGRI (dispositions sur le ruissellement 2-14 et 2-15, mention de l'existence de bassins de rétention). **La commune souhaite prendre en compte, dans son document, les remarques réalisées par la DDTM à l'instar des inondations par ruissellement.**

Sur la capacité des bassins de rétention

La commune tient à analyser le résultat au cours de l'année 2024, considérée comme une année particulièrement pluvieuse. Cette année n'a pas connu de surcapacité des bassins de rétention malgré le caractère important des précipitations.

La station peut recevoir encore environ 200 EH supplémentaire ne mettant pas en défaut la capacité épuratoire de la commune avec un projet ajoutant environ une trentaine de nouveaux logements. De plus, une étude est disponible sur le document d'évaluation environnementale portant notamment sur les capacités épuratoires (page 31). La conclusion de cette étude est que « sur la base des données disponibles (2022) et du calcul théorique réalisé, il ressort que la capacité globale du territoire en matière d'assainissement collectif est suffisante pour faire face au développement de logements et des activités ».

De plus, une étude a été réalisée par la commune afin de veiller à la bonne gestion des bassins de rétention.

La commune tient donc à souligner que les différentes justifications seront inscrites au sein du document de justifications du projet.

LISTE DES OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE / REPONSES

Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur fait état des 8 observations. Selon le rapport d'enquête, 11 visiteurs ont été reçus au cours des quatre permanences, dont huit ont consigné des questions ou demandes sur le registre d'enquête, les trois autres visiteurs ayant mentionné qu'ils venaient juste consulter les plans ou vérifier la situation cadastrale de leurs parcelles.

- Une grande majorité de personnes se sont exprimées sur le dossier arrêté du projet de PLU de la Chapelle-Glain. Ces demandes seront exposées et analysées ci-après.
- Il en sera de même d'autres propositions de modifications réglementaires qui ont été recueillies lors de l'enquête publique.
- Quelques habitants ont saisi l'opportunité de l'enquête pour poser des questions sur différents sujets liés au PLU auxquelles il sera répondu.

Les demandes écrites et verbales concernent :

- Demande d'extension d'un droit de passage
- Demande de reclassement d'une parcelle en zone agricole
- Demande de transformation de 3 annexes agricoles en habitats locatifs
- Renseignement sur la possibilité de construire un carport à moins de 5 m de la voirie
- Consultation des plans, sans observation
- Demande de passage en zone urbaine pour construire un garage
- Consultation des plans, sans observation
- Renseignement sur la transformation de bâtiments en habitations éco-touristiques
- Point sur le recensement des bâtisses à protéger
- Renseignement sur un projet d'extension de maison et sa transformation en gîte
- Consultation des plans, sans observation
- Renseignement sur la rénovation d'une longère et sa transformation en gîte

NB : Les demandes ont été triées selon la chronologie réalisée par le commissaire enquêteur sur les observations recueillies auprès des habitants et/ou des associations lors des permanences, par voie numérique, par courrier ou directement sur le registre papier.

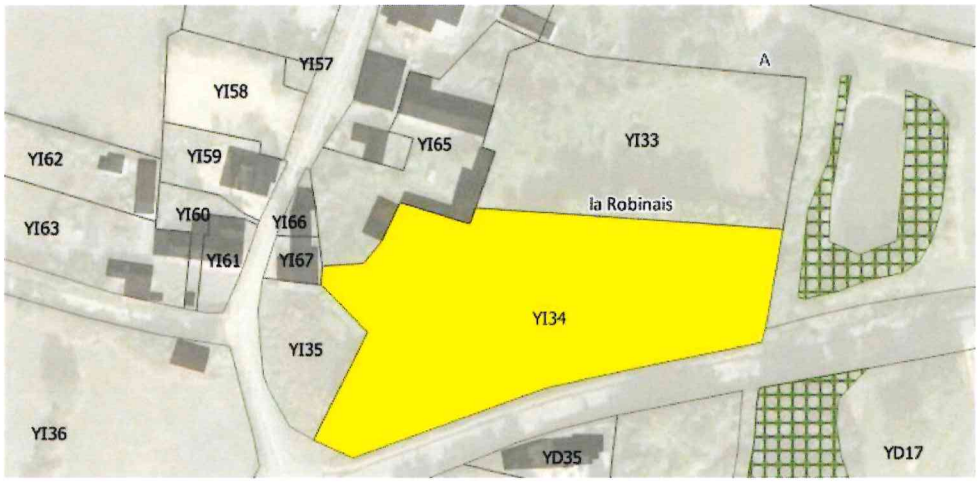
Demandes – Enquête publique

N°	Nom	Demande	Lieu Hameau	Référence cadastrale	Position de la commune	Page du présent document
1	MME. GRATIEN	Demande d'extension d'un droit de passage	La Robinais	YI34	Pas de modification.	20
2	M. HARDY	Demande de reclassement d'une parcelle en zone agricole	Centre-bourg	AE61	Pas de modification.	21
3	MME. BLIN	Demande de transformation de 3 annexes agricoles en habitats locatifs	Le Haut-Brutz	/	Ajout de changements de destination sur le règlement graphique n°1	22
4	M. LEBRETON	Renseignement sur la possibilité de construire un carport à moins de 5 m de la voirie	Centre-bourg Zone Ub	/	Modification du règlement écrit	23
5	M. DELAUNAY	Demande de passage en zone urbaine pour construire un garage	La Grande Ardenne	/	Pas de modification.	23
6	MME. RUSSE-HUBERT	Renseignement sur la transformation de bâtiments en habitations éco-touristiques	/	/	Pas de modification.	24
7	M. BURIN	Point sur le recensement des bâtisses à protéger	Les Henriais	/	Pas de modification.	24

N°	Nom	Demande	Lieu Hameau	Référence cadastrale	Position de la commune	Page du présent document
8	M. DUPONT	Renseignement sur un projet d'extension de maison et sa transformation en gîte	La Grande Ardenne	/	Pas de modification.	24
9	M. MOISAN	Renseignement sur la rénovation d'une longère et sa transformation en gîte	La Delonière	ZB29 ZB 37	Ajout de changements de destination sur le règlement graphique n°1.	25

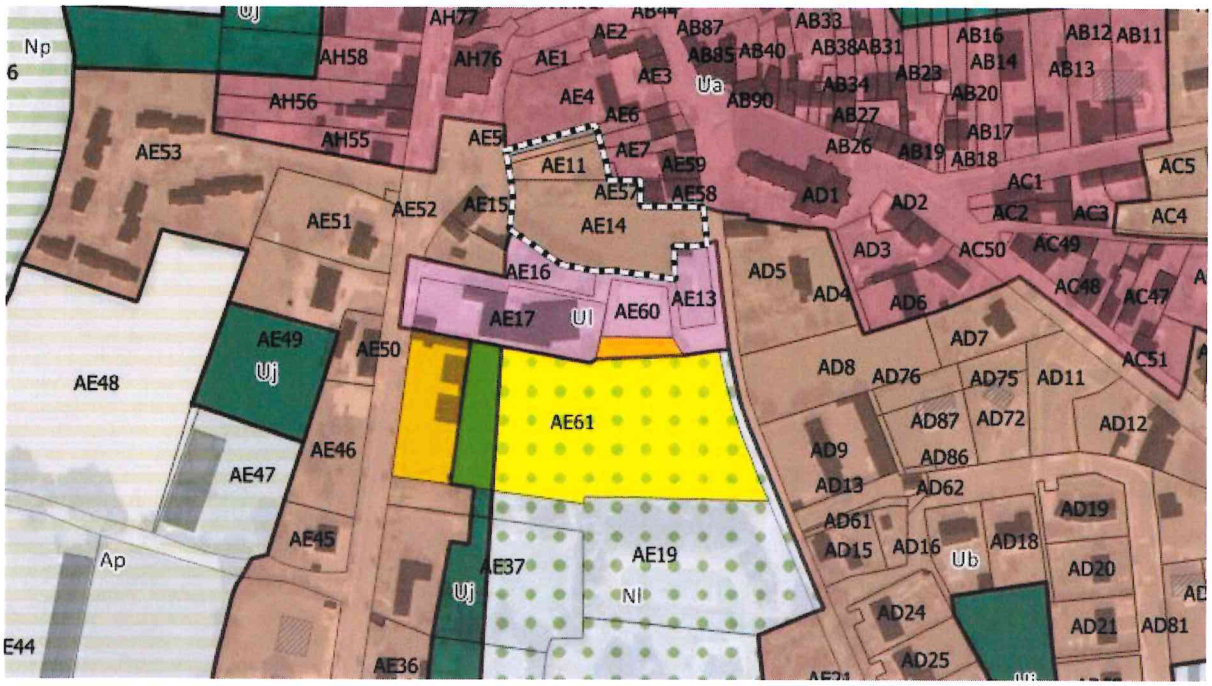
Observation n°1 – MME. GRATIEN - La Robinais

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
1	La demande concerne un souhait d'extension d'un droit de passage	YI34	Hors champ d'application du PLU. Le projet de PLU a classé le hameau de la Robinais en zone agricole (A).	Pas de modification

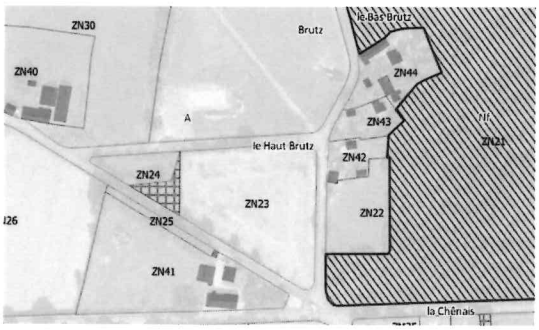


Observation n°2 – M. HARDY – Centre-bourg

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
2	Demande de reclassement d'une parcelle en zone agricole	AE61	Le projet de PLU a classé la parcelle en zone naturelle de loisirs (Nl). La zone en question est identifiée en tant que zone Nl au sud du cœur de bourg. De vocation agricole et vouée à ne pas être urbanisée, ce zonage Nl permet de confirmer la volonté de la part de la commune de maintenir également les terres agricoles situées au cœur de cette zone en ne permettant pas l'urbanisation par l'habitat de cette zone. Sl la commune a souhaité mettre un zonage Nl, c'est que ce secteur correspond au point bas de la commune concentrant en son sein un bassin d'orage (pour le lotissement à proximité), un cheminement doux est-ouest et plus bas quelques zones qui sont relativement humides voire marécageuses selon les élus. **Une urbanisation de ce secteur ou un changement de zonage n'est donc pas envisagée, les élus souhaitant prioriser le respect du cadre de vie communal.** De plus, pour rappel, le terrain est anciennement une zone à urbaniser à vocation d'équipements. Elle a donc été déclassé en tant que zone non constructible. Le terrain ne sera pas forcément plus valorisé en zone agricole qu'en zone naturelle.	Pas de modification



Observation n°3 – MME. BLIN - Le Haut-Brutz

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
3	Demande de transformation de 3 annexes agricoles en habitats locatifs	/	Le projet de PLU a classé le secteur en zone agricole (A). Le porteur de projet souhaite la mobilisation de 3 bâtiments dits « annexes » agricoles. Les bâtiments annexes n'ont pas pour vocation à accueillir du logement au vu de l'intérêt agricole de la zone. Le règlement du PLU n'encadre pas la transformation d'annexe en logement. Toutefois, il est à rappeler que ce type de projet nécessite une autorisation préalable et notamment un permis de construire et est assez réglementé au niveau du code de l'urbanisme. **La commune tient à rappeler que ces bâtiments nécessitent un changement de destination dans tous les cas, elle va donc procéder à l'ajout des éventuels changements de destination.** **RAPPEL** Pour les **extensions**, l'extension de logements existants, liés à une exploitation agricole ou non, doit se faire de manière mesurée et ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol. Pour les **annexes**, il est possible de procéder à la création d'annexes à un logement est autorisée, sous réserve : • D'être implantée à moins de 40 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache (mesuré depuis à partir du nu extérieur de la façade) ; • De ne pas excéder une hauteur de 3,5 m à l'égout du toit. • De respecter une surface d'emprise au sol cumulée de 40 m² d'annexes par unité foncière, en plus des surfaces d'annexes existantes à compter de la date d'approbation du PLU (hors piscine et son local d'entretien ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, et terrain de tennis). 	Ajout de changements de destination sur le règlement graphique n°1

Observation n°4 – M. LEBRETON – Centre-bourg

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
4	Renseignement sur la possibilité de construire un carport à moins de 5 m de la voirie	/	Aujourd'hui, le règlement prévoit en zone Ub que les constructions se feront en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, y compris les garages et bâtiments annexes. Pa conséquent, il n'est pas possible de construire avec un retrait moindre. La commune va donc procéder à un changement de règle afin de prendre en compte, d'une part, la demande de l'administré et, d'autre part, la volonté de la DDTM qui est de densifier cette zone. Par conséquent, la règle sera la suivante : « Les constructions se feront **en retrait de 3 mètres** par rapport à l'alignement des voies, y compris les garages et bâtiments annexes. »	Modification du règlement écrit

Observation n°5 – M. DELAUNAY – La Grande-Ardenne

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
5	Demande de passage en zone urbaine pour construire un garage	/	Pour information, le règlement écrit permet la construction, en zone agricole d'une annexe ou plusieurs annexes à la construction principale (dont garage). La surface est limitée à 40m² d'emprise au sol (en prenant en compte de l'avis de la CDPENAF). Un passage en zone urbaine n'est cependant pas possible. **Le projet de l'administré est donc possible en zone agricole dans la limite des 40m².**	Pas de modification.

Observation n°6 – MME. RUSSE-HUBERT – Saint-Pierre

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
6	Renseignement sur la transformation de bâtiments en habitations éco-touristiques	/	La commune n'a que peu d'informations sur la nature des bâtiments, sont-ils aujourd'hui sur une ancienne fonctionnalité agricole ? Sont-ils référencés en tant que changement de destination au règlement graphique ?	Pas de modification

Observation n°7 – M. BURIN – Les Henriais

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
7	Point sur le recensement des bâtisses à protéger	/	Consulter le document de règlement écrit (annexe au règlement écrit n°1) pour avoir plus d'informations sur les différentes prescriptions sur les bâtisses à protéger.	Pas de modification

Observation n°8 – M. DUPONT – La Grande Ardenne

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
8	Renseignement sur un projet d'extension de maison et sa transformation en gîte	/	Pour information, le règlement écrit permet la construction d'une extension. La surface est limitée à 50m² d'emprise au sol (en prenant en compte de l'avis de la CDPENAF). **Le projet de l'administré est donc possible en zone agricole dans la limite des 50m².**	Pas de modification

Observation n°9 – M. MOISAN – La Delaunière

N°	Demande	Référence cadastrale	Position de la commune	Evolution du PLU
9	Renseignement sur la rénovation d'une longère et sa transformation en gîte	ZB29 ZB37	**Aucun périmètre de réciprocité bloque ce projet.** **La commune tient à souligner que ces bâtiments nécessitent un changement de destination dans tous les cas, elle va donc procéder à l'ajout des éventuels changements de destination.**	Ajout de changements de destination sur le règlement graphique n°1



