Enquête publique du 27 novembre au 27 décembre 2024

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de LA CHAPELLE GLAIN

Procès-verbal de synthèse des observations

1. PREAMBULE

Par décision du Président du Tribunal administratif de Nantes, en date du 4 juillet 2024, j'ai été désigné pour procéder à l'enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de LA CHAPELLE GLAIN. L'enquête, dont le siège était fixé en mairie, a été conduite du mercredi 27 novembre à 9 H au vendredi 27 décembre 2024 à 16 H.

L'actuel plan local d'urbanisme avait été approuvé en Conseil municipal le 27 mai 2010 et modifié en mars 2017. Sa révision a été prescrite a l'issue de la délibération du 25 février 2021

Le projet a été annoncé sur le site internet (onglet sur la révision du PLU actualisé en permanence depuis mai 2021) et les panneaux d'information de la commune, dans deux bulletins municipaux N°105 et N°106 de 2023) et il a fait l'objet d'une concertation préalable formalisée avec les habitants. Cette dernière a consisté en un atelier participatif (février 2022), une réunion avec les exploitants agricoles (février 2022) et deux réunions publiques de présentation du projet (55 participants), suivies de débats (juin et novembre 2023).

En outre, pendant cette phase de concertation, un registre d'observations a recueilli une vingtaine d'avis ou demandes du public et le bureau d'études en charge du dossier a tenu une permanence d'information et d'accompagnement des habitants.

La définition des 3 axes d'orientation et 13 objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est intervenue en Conseil municipal les 6 juillet 2023 et 18 janvier 2024. Enfin, le bilan de la concertation et le projet de révision générale du PLU ont été arrêtés le 11 avril 2024 par le Conseil municipal.

J'ai pris connaissance du dossier au cours de la première réunion préparatoire à l'enquête, tenue en mairie le 10 septembre 2024.

Le présent procès-verbal retranscrit les observations du public sous une forme neutre, les principales remarques ou réserves des PPA et fait état de mes propres questionnements.

2. PUBLICITE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'arrêté du maire en date du 17 septembre 2024 (modifié les 24 septembre et 31 octobre) ordonnant l'enquête a été suivi d'un avis d'enquête publique sur la révision générale du PLU, qui a été publié sur papier dans deux journaux d'annonces légales :

- les 07 et 29 novembre dans *Ouest France – édition Châteaubriant*,
- les 08 et 29 novembre dans *L'Eclaireur de Châteaubriant et sa région.*

Par ailleurs, l'enquête et les modalités de participation du public ont été annoncées dans le bulletin municipal d'information « l'Echo Glainois» n°110 du 3me trimestre 2024, tiré en 460 exemplaires et distribué sur la commune. Avant et pendant la durée de l'enquête, l'avis a été affiché à l'intérieur et à l'extérieur de la mairie. J'ai pu vérifier l'existence de cet affichage lors de mes déplacements à l'occasion des permanences.

Le dossier en version papier était consultable en mairie à l'ouverture de l'enquête, qui coïncidait avec le début de la première permanence.

Il se composait des pièces suivantes :

- le bilan de concertation
- le rapport de présentation / justifications du projet
- le diagnostic territorial
- le diagnostic agricole
- l'état initial de l'environnement (EIE)
- l'évaluation environnementale
- le PADD
- le règlement écrit
- les règlements graphiques (2 plans)
- 2 sous-dossiers présentant les 4 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et l'OAP thématique 'trame verte et bleue'
- 1 sous-dossier regroupant les 9 annexes : eau potable, assainissement, collecte des déchets, droit de préemption, exposition au plomb, taxe d'aménagement, bois et forêts, sites archéologiques, servitudes d'utilité publique
- les avis reçus des PPA

Le projet de révision n'a pas fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Cette dernière a publié sur son site, le 31 juillet 2024 (réf: PDL 2024-7839) une 'information d'absence d'avis' sur le projet de révision du PLU de la Chapelle Glain, la MRAe n'ayant pu traiter le dossier dans le délai réglementaire, échu le 30 juillet 2024.

J'ai pu vérifier que le dossier d'enquête avait été mis en ligne sur le site internet de la mairie et j'ai testé, le 27 novembre à 7 heures, l'ouverture effective de l'adresse mél dédiée à la participation du public puis son maintien en ligne ultérieur, jusqu'au 27 décembre à 16 H.

J'ai également constaté la parfaite adéquation entre le dossier qui m'avait été remis et celui mis à disposition du public.

Aux jours et heures figurant à l'avis d'enquête, soit les 27 novembre, 07 et 19 décembre matin, le public a pu me rencontrer au cours de permanences de trois heures et, le 27 décembre après-midi, au cours d'une permanence de deux heures, assurées en mairie.

Pendant l'enquête et aux heures d'ouverture de la mairie, le public a eu la possibilité de consulter le dossier en version papier ainsi que sur un poste informatique et de formuler ses observations par inscription sur le registre d'enquête.
En outre, le public a pu m'adresser ses contributions :

- par courrier envoyé en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur,
- par courriel, à l'adresse : mairielachapelleglain-plu@orange.fr

Aucun incident n'a perturbé les permanences, tenues dans de très bonnes conditions d'accueil en salle du Conseil municipal, équipée pour la circonstance du dossier complet et des deux plans grand format qui traduisent le règlement graphique du projet de plan local d'urbanisme.

3. BILAN DE LA PARTICIPATION A L'ENQUETE

Onze 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.
Aucune des personnes reçues lors des permanences n'a déposé de pièces documentaires.

En dehors des permanences, **une** seule personne a consigné une demande sur le registre.

Onze de ces personnes résident habituellement à La Chapelle Glain et une est domiciliée à Châteaubriant mais elle possède une parcelle au lieu-dit La Robinais.

La mairie n'a réceptionné **aucune lettre** destinée au commissaire enquêteur.

Plus étonnant, **aucune contribution** n'a été déposée par courriel alors que c'est habituellement le moyen le plus employé pour argumenter contre les projets soumis à enquête publique.

L'intérêt du public s'est donc manifesté par **douze** visites en mairie, dont **neuf** peuvent être qualifiées de 'participations' à l'enquête. Toutes sont motivées par le zonage et la situation cadastrale des propriétés, des questions de constructibilité et surtout le changement de destination du bâti existant, qui a motivé **quatre** demandes.

Mais **aucune contribution** n'a porté sur les diagnostics préalables (état initial de l'environnement, diagnostics territorial ou agricole), la vision stratégique et l'organisation du projet de plan local d'urbanisme (PADD et ses objectifs, rapport de présentation et ses justifications, règlement écrit), ni même sur la définition des OAP.

Ce faible bilan tient probalement au fait que la mairie a pris le temps d'organiser en 2022 et 2023 une concertation préalable marquée par la forte participation des habitants, qui a permis d'assurer une certaine co-construction du projet de PLU et de garantir son acceptabilité.

4. LISTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Demandes ou questions mentionnées sur le registre d'enquête, par ordre chronologique :

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

5. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme, les personnes publiques visées par l'article L132-7 ont été consultées largement en amont de l'enquête publique sur le projet de révision générale du PLU :

le Préfet, la Région, le Département, la Communauté de communes Châteaubriant-Derval, les autres collectivités territoriales de ladite communauté, la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, la Chambre de Métiers et la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique, plus le Syndicat Chère-Don-Isac, Atlantic'Eau, qui a la compétence eau potable depuis la dissolution du SIAEP d'Ancenis, la CDPENAF et GRT Gaz, dont une canalisation passe par le territoire communal.

Pour rappel, la Mission Régionale d'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti pour ordonner une évaluation environnementale.

Onze personnes publiques associées ont participé à la consultation entre mai et août 2024 et émis les avis suivants, tous favorables et assortis des critiques, remarques, propositions ou réserves suivantes, qui appellent des réponses de la commune.

- **Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable avec réserve**

Votre réponse :

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.

- **Chambre de Métiers et de l'Artisanat : avis favorable sans réserve**

- **Syndicat Chère, Don, Isac : avis favorable sous réserve**

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'.

- **Commune de Saint Julien de Vouvantes : avis favorables sans réserve**

- **Commune de Vallons de l'Erdre : avis favorable sans réserve**

- **Chambre d'Agriculture : avis favorable avec réserve**

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.
Règlement écit : 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.

- **CDPENAF : avis favorable avec réserve**

Règlement écrit : Réduire les possibilités d'extension des habitations existantes en zones A et N et limiter la surface au sol de leurs annexes.
Zonage : modifier le périmètre du STECAL n°1, supprimer les STECAL 10 et 11 et supprimer (ou justifier) le STECAL n°8 de Saint Joseph et retirer du périmètre du STECAL n°3 une bande de terrain au contact du boisement.

- **ATLANTIC'EAU : avis favorable avec réserve**

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

– **GRT Gaz : avis favorable avec réserve**

Votre réponse :

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.

- **Département de Loire-Atlantique : avis favorable avec réserve**

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.
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.
EIE : Affiner les données de consommation énergétique au niveau local.

- **Préfet / DDTM : avis favorable avec réserve**

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.
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.
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.
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.
Evaluation environnementale : Inventaire naturaliste manquant des zones AU.

6. DEMANDE DE COMPLEMENTS D'INFORMATION

J'appelle votre attention sur la nécessité de répondre aux critiques et insuffisances soulevées par les PPA, notamment en matière de zonage, de règlement du PLU, de développement de l'habitat, de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Pour ma part, jai pris en compte la trame verte et bleue, de nature à assurer la protection de la quasi totalité des haies bocagères, des cours d'eau et zones humides, la maîtrise de l'artificialisation future des sols, conforme à l'objectif intermédiaire du ZAN (1,5 hectare consommable sur la décennie, pris sur les seuls espaces agricoles), la densification du bourg et le recensement du patrimoine remarquable.

Je souhaite néanmoins recevoir des éclaircissements sur cinq points susceptibles de motiver un avis réservé sur le dossier :

- 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 raison d'être des STECAL n°10 et n°11 (sans réelle capacité d'accueil en zone Nl),
- l'absence de perspective de variété dans l'offre de logement (pas de programme social),
- la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement,
- la capacité des bassins de rétention.

Enfin, il serait opportun d'améliorer la lisibilité du règlement graphique n°2 qui distingue mal les haies à protéger, même si ces dernières sont clairement identifiées dans l'évaluation environnementale (page 15).

* *

Nantes, le 03/01/2025

Alain LABBAT
Commissaire enquêteur