Enquête publique du 27 novembre au 27 décembre 2024

COMMUNE DE LA CHAPELLE GLAIN

PROJET DE REVISION GENERALE

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PARTIE RAPPORT

Commissaire enquêteur : Alain LABBAT

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

1. PREAMBULE

1.1. Motivations de la procédure de révision
1.2. Contexte juridique
1.3. Concertation préalable

2. LA COMMUNE DE LA CHAPELLE GLAIN

3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

3.1. PADD et diagnostic territorial
3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation
3.3. Diagnostic et consommation d'espaces agricoles
3.4. Etat initial et évaluation de l'environnement
3.4.1. Trame verte
3.4.2. Trame bleue
3.5. Rapport de présentation / Justifications

4. LE REGLEMENT ECRIT

5. LES ELEMENTS D'ACCEPTABILITE DU PROJET

5.1. Transition énergétique / réchauffement climatique
5.2. Perspectives pour le logement
5.3. Adduction d'eau et assainissement
5.4. Accès et mobilité
5.5. Gestion des déchets, pollution et risques

6. PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

6.1. Travaux préparatoires
6.2. Complétude du dossier
6.2.1. Pièces administratives
6.2.2. Documents de présentation du projet
6.3. Publicité de l'enquête publique
6.4. Déroulement de l'enquête publique

7. LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

7.1. Résultat statistique
7.2. Bilan qualitatif

8. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

9. L'AVIS DE LA MRAE

10. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LA REPONSE

10.1. Le procès-verbal de synthèse de l'enquête
10.2. La réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse

DEUXIEME PARTIE (séparée) : CONCLUSIONS ET AVIS

* * *

1. PREAMBULE

1.1 MOTIVATIONS DE LA PROCEDURE DE REVISION

Le présent document porte sur l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle Glain (Loire Atlantique), menée en application des articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement, qui visent à « assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement ».

L'actuel Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 27 mai 2010, a été modifié une fois en mars 2017. Les principales motivations avancées pour sa révision générale sont :

- la nécessité de mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Habitat (PLH) de la communauté de communes (CC) Châteaubriant-Derval,
- la volonté de définir un projet d'aménagement pour 10 ans, visant à maîtriser l'organisation et le développement de l'espace communal,
- la prise en compte des nouveaux besoins en matière d'équipement et logement,
- le souci de préserver le cadre de vie, après inventaire des milieux naturels et du patrimoine local à protéger.

1.2 CONTEXTE JURIDIQUE

Le nouveau PLU doit s'inscrire dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval, approuvé le 18 décembre 2018, qui doit lui-même être compatible avec les objectifs à moyen et long termes définis par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) élaboré par la Région des Pays de la Loire, adopté en décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région, qui se décline en 30 objectifs.

Le PLU s'inscrit également dans deux documents d'orientation de la communauté de communes : le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 17 décembre 2019, qui veut accompagner la croissance démographique et valorier le parc de logements existant, ainsi que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), approuvé le 27 septembre 2018.

Il doit encore être compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, les plans ou programmes définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin et les deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vilaine » et « Estuaire de la Loire », compte tenu de la situation de la commune en tête de bassin. Ces documents ambitionnent la protection de la ressource et la restauration de la qualité des eaux.

1.3 CONCERTATION PREALABLE

Le dossier comprend un fascicule relatif à la concertation préalable intervenue en 2022 et 2023 sur le projet de révision du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Celle-ci a été marquée par la tenue d'un atelier participatif, deux réunions publiques de présentation suivies de débats, qui ont rassemblé 55 personnes, et une réunion des exploitants agricoles. Une permanence du maire et du bureau d'études chargé de la production du dossier a assuré l'information individuelle d'une dizaine d'habitants et permis de prendre en compte une partie de leurs demandes ou suggestions.

En outre, une 'commission PLU' a été constituée, des articles ont été publiés dans les numéros 105 et 106 du bulletin 'L'Echo Glainois' et un registre d'observations a été mis à disposition du public qui y a apporté une vingtaine de contributions. Ce registre est resté ouvert de février 2022 à octobre 2023. Enfin, trois panneaux explicatifs ont été exposés en mairie, en sus de l'actualisation permanente de l'onglet consacré à la révision du PLU sur le site internet de la commune.

La synthèse de ce travail préparatoire a été formalisée dans le document intitulé bilan de la concertation joint au dossier de présentation du projet, conformément à l'article L103-6 du Code de l'urbanisme. La durée et les modalités de cette phase de concertation m'ont paru satisfaisantes au regard des dispositions de l'article L103-4 du même code.

2. LA COMMUNE DE LA CHAPELLE GLAIN

Au nord est du département de Loire-Atlantique et en limite du Maine et Loire, La Chapelle Glain se situe à l'extrémité sud est de la Communauté Châteaubriant-Derval qui compte 26 communes. Cet ensemble constitue la plus vaste intercommunalité du département, issue de la fusion en 2017 de celles du Castelbriantais et du secteur de Derval.

Située au carrefour de deux axes routiers principaux, les RD 163 (Châteaubriant-Candé-Angers) et 878 (Ancenis-Pouancé) et d'un axe secondaire, la RD 202, la commune est distante de 60 à 65 kilomètres de Nantes, selon l'itinéraire choisi, et relève du bassin de vie et d'emploi de Châteaubriant, chef-lieu d'arrondissement de 12230 habitants, dont le centre est situé à 18 kilomètres au nord ouest de La Chapelle Glain.

En limite sud de son territoire, la commune est parcourue d'est en ouest par un ruisseau, le Mandit, mais elle est principalement traversée par le Petit Don et les ruisseaux affluents, qui serpente dans un paysage bocager (annexe1) au relief ondulé. Ce dernier apparaît

peu marqué et le bocage va en s'éclaircissant vers le nord est. La Chapelle Glain n'est concernée par aucun site NATURA 2000.

La commune est classée rurale à habitat dispersé et couvre une superficie de 3480 hectares. Elle possède un patrimoine bâti intéressant, composé d'un château fort modifié au XVme siècle, « La Motte Glain », de 2 villages à préserver et 32 maisons anciennes remarquables. Il existe aussi un site d'intérêt archéologique au lieu-dit La Mostière.

Le territoire est occupé à 7,5% par des espaces forestiers ou naturels, à hauteur de 3% par des milieux humides et de 86,5% par des terres agricoles, majoritairement consacrées à l'élevage bovin et aux cultures céréalières, avec un nombre de 38 exploitations en activité, stabilisé depuis trois ans.

La Chapelle Glain compte une population peu dense (24 habitants par km2), passée de 1100 habitants en 1968 à 900 en 1975 puis 760 en 2000, avant d'amorcer une lente remontée pour atteindre 360 ménages en 2018 et 820 résidents principaux en 2022, avec la perspective d'atteindre le chiffre de 890 à l'horizon 2035. L'habitat est individuel à 98% et réparti entre le bourg, une quinzaine de hameaux et de nombreuses maisons isolées.

Par comparaison, l'ensemble de la CC Châteaubriant-Derval regroupe 44550 habitants (données 2021) sur un territoire de 879 km2, soit une densité de 51 habitants par km2.

Le bourg, organisé en étoile du fait de l'urbanisation progressive le long des 6 axes qui le desservent (annexe 2), concentre les activités économiques, de loisirs et les équipements. La commune a développé en 2017 un parc de 5 aérogénérateurs et un GAEC dispose d'une unité de méthanisation. Ces installations ainsi que 4 élevages relèvent des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'économie locale repose sur une cinquantaine d'établissements qui emploient une population classée active à 74%, dont 29% d'ouvriers, un même pourcentage de travailleurs agricoles et 20% d'employés.

77% des actifs utilisent un véhicule privé pour les déplacements domicile-travail, notamment vers Châteaubriant, Vallons de l'Erdre (anciennement Saint Mars la Jaille) et Ancenis, quand 2% seulement sont des usagers de la ligne de car n°409 du réseau ALEOP, qui relie Châteaubriant à Candé et Angers. Ce même réseau assure par ailleurs le transport à la demande sur toute l'intercommunalité, dans le cadre du contrat de mobilité passé entre la CC et la Région.

3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport a été élaboré par l'Agence GEOSTUDIO, en coopération avec GAMA Environnement.

3.1 P.A.D.D. ET DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune fixe les orientations retenues en matière de gestion de l'espace et de développement urbain, économique, social et environnemental, conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Ce parti d'aménagement définit 3 axes, intitulés « un projet de développement mesuré et adapté aux enjeux du territoire », « une attractivité à préserver » et « un environnement rural de qualité à valoriser », déclinés en 13 objectifs, dont :

- le maintien de la dynamique agricole,
- la modération stricte de la consommation d'espaces, sachant que seul 1,5 hectare est urbanisable sur la décennie,
- la priorité absolue à l'exploitation du potentiel foncier du bourg et l'interdiction de nouveaux habitats dans les hameaux ou en milieu ouvert, sauf en cas de changement souhaitable de destination d'un ancien bâtiment ou de Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL),
- la préservation du cadre de vie, de la trame paysagère, de l'ensemble des haies bocagères et du bâti remarquable de la commune,
- la protection de la ressource en eau, en quantité et en qualité,
- le développement des mobilités douces et la sécurisation des déplacements, notamment en entrée de bourg,
- l'augmentation de la population de 70 habitants d'ici 2035/2036 (+0,7% par an).

Cette perspective conduit à un besoin d'au moins 30 résidences principales supplémentaires pour cette échéance, par création de logements dans le bourg, densification d'un village ou réhabilitation de bâtisses en campagne.

Le plan engage ainsi la commune sur la préservation de la dynamique agricole et celle des paysages, dont la trame bocagère, en insistant sur la lutte contre le changement climatique par la protection des écosystèmes, notamment les milieux aquatiques.

Ces orientations respectent les thématiques retenues par le SRADDET : faire de l'eau une grande cause régionale, assurer la pérennité des terres et activités agricoles, tendre vers zéro artificialisation nette, préserver les paysages et espaces naturels et restaurer la biodiversité, entre autres orientations.

Le plan apparaît aussi en ligne avec les objectifs du SCoT qui préconisent un aménagement valorisant la proximité et le patrimoine, une ruralité dynamique à travers l'activité agricole et l'évolutivité du bâti existant en campagne, la reconquête de la biodiversité et de la qualité des eaux, la réponse aux besoins de logement des habitants et le maintien d'un cadre bocager et naturel favorisant la qualité de vie.

D'autre part, le plan prend en compte les constats du SDAGE qui pointe le mauvais état chimique des eaux souterraines du bassin de la Vilaine et l'état moyen des eaux superficielles.

3.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La municipalité a retenu 4 OAP sectorielles, dans ou en extension du bourg (annexe 3) :

OAP n°1 Rue du Pressoir

Dans l'enveloppe urbaine et en continuité des constructions existantes, cette superficie de 0,54 ha est prévue pour accueillir 8 logements.

OAP n°2 Rue de l'Ecole

Dans un secteur enclavé, cette OAP de 0,36 ha doit accueillir 4 logements afin de renforcer l'offre au cœur du bourg.

OAP n°3 Rue des Jonquilles

En extension du périmètre urbain, l'OAP de 1,05 ha est prévue pour le regroupement et l'extension d'entreprises artisanales implantées au cœur du bourg et la création envisagée d'un atelier municipal, soulageant ainsi le centre d'une part de nuisances sonores.

OAP n°4 Saint Louis

En extension du périmètre urbain, cette OAP de 0,33 ha doit également permettre le développement d'une entreprise.

Une commission 'Etude et aménagement du centre bourg' a été constituée en 2024 pour travailler sur le zonage et les OAP 1 et 2. En outre, la mairie a recensé les logements vides dans le bourg et, en campagne, 23 à 25 bâtiments susceptibles d'être valorisés et admis à un changement de destination, à savoir la transformation en habitations, en vertu de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.

3.3 DIAGNOSTIC ET CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

Sur la période 2011-2020, le rapport de présentation fait état de 5,69 hectares consommés, dont 2,67 hectares au profit des activités agricoles (création du méthaniseur des Henriais), et 3,02 ha au profit des autres besoins : 0,69 hectare pour l'habitat, 0,13 pour l'économie et 2,2 hectares pour les équipements, dont l'installation de 5 éoliennes, la nouvelle mairie et son parking.

Il est à noter qu'aucune consommation d'espaces naturels n'est intervenue et que les superficies artificialisées ont été prises sur la zone agricole de la commune, essentiellement au profit du bourg ou de ses abords.

Dans la perspective de réduire à zéro l'artificialisation nette des sols en 2050, l'objectif intermédiaire de réduction de la consommation d'espaces de 50% par rapport à la période 2011-2020, défini par la loi n°2021-1104, établit donc à 1,5 hectare le potentiel urbanisable pendant la présente décennie pour tous usages à La Chapelle Glain, sauf péréquation qui pourrait être décidée à l'échelle du SCoT de Châteaubriant-Derval. Il n'existe pas de friche industrielle ou commerciale sur la commune susceptible d'éviter le recours à l'artificialisation de nouvelles terres.

En conséquence, sachant que les OAP 1 et 2 sont situées dans le bourg, donc en zone U, l'artificialisation de nouveaux espaces ex-agricoles sera limitée à 1,38 hectare, correpondant aux OAP 3 et 4, sur la décennie 2021-2030 et par conséquent conforme à l'enveloppe permise de 1,5 hectare.

Compte tenu de la prépondérance des superficies agricoles sur le territoire communal, cette sobriété foncière assure le quasi maintien des surfaces exploitées. Mais les structures agricoles resteront menacées par la chute dramatique du nombre d'exploitants : ce dernier est passé de 71 en 2000 à 60 en 2010 et seulement 42 en 2020, avant de se stabiliser à 38 depuis 2022, dont 6 agriculteurs biologiques.

L'enjeu pour l'agriculture locale est de faciliter l'installation de nouveaux exploitants afin de remplacer dans quelques années les 66% d'agriculteurs de 55 ans et plus, et d'éviter que de nombreux bâtiments agricoles soient abandonnés et réduits, à terme, à l'état de ruines, comme trop de bâtisses dans les campagnes.

3.4 ETAT INITIAL ET EVALUATION DE L'ENVIRONNEMENT

Ces documents, complétés par l'OAP thématique 'trame verte et bleue', recensent l'ensemble des composantes du territoire : les espaces boisés, les cours d'eau et la qualité des zones humides, les paysages remarquables, le patrimoine, l'état des entrées de bourg mais aussi les risques et nuisances identifiés : inondations par ruissellement ou remontée de nappe, aléa de retrait ou gonflement des argiles, installations en activité ou anciens sites, gaz à effet de serre, conduite de gaz souterraine GRDF.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et l'évaluation des incidences du projet de PLU ont été menées par GAMA Environnement. L'évaluation environnementale est complétée par des indicateurs de suivi.

Des impacts forts sont identifiés, qui peuvent résulter de l'arrachage des haies et de la fragmentation de la trame verte (coupures de corridors écologiques), de la destruction ou la détérioration des milieux humides, des effets négatifs d'un développement urbain linéaire le long des axes routiers.

Si la commune n'est concernée par aucun site 'Natura 2000', elle abrite le domaine de La Motte Glain et son château, inscrit et en partie classé au titre des monuments historiques, qui est entouré par une vaste zone protégée.

3.4.1 LA TRAME VERTE

Objectif de l'OAP : maintenir la trame verte structurante de la commune, à savoir le réseau de haies, protéger les milieux aquatiques et la ressource en eau, conformément à l'objectif communautaire de (re)créer 9 kilomètres de haies.

Les espaces boisés occupent 7,5% du territoire et comprennent notamment un quart de la forêt de Chanveaux (107 hectares de chênes), classée Zone Naturelle d'Interêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 2). Le réseau bocager apparaît dense, à l'image du nord du département où l'Office Français de la Biodiversité recense 60 à 80 mètres linéaires arborés par hectare. Afin de pouvoir préserver ce réseau, dont un quart présente un intérêt hydraulique majeur, la commune a créé une 'commission bocage' qui a répertorié l'ensemble des haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui se distinguent dans le paysage, en classant les haies par intérêt hydrographique, paysager, agricole et/ou biologique.

Le règlement dispose que toute action affectant un élément bocager doit être dûment motivée et faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, soumise à accord. Dans le cadre de la séquence 'éviter, réduire, compenser', toute suppression doit au préalable faire l'objet d'un remplacement à 150% du linéaire à supprimer.

Le recensement des haies a aussi permis d'identifier les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques à protéger et il est traduit en plan par le règlement graphique n°2. Celui-ci s'avère très fiable, après vérification d'après les photos aériennes de la commune.

Toutefois, les haies à protéger impérativement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ne sont pas assez nettement distinguées sur ce plan.

3.4.2 LA TRAME BLEUE

Objectif de l'OAP : protéger et valoriser les milieux aquatiques.

La commune se distingue par la situation de son réseau hydrographique en tête du bassin versant de la Vilaine, avec le Petit Don et les ruisseaux affluents. Elle possède plusieurs plans d'eau dont le plus vaste, l'étang de La Bourlière (27 hectares), est classé ZNIEFF de type 1, soit d'intérêt biologique remarquable. Il recèle une végétation aquatique riche et accueille l'avifaune, nicheuse comme hivernante, dont le fuligule milouin, rare dans la région. Les bords du Petit Don sont en partie couverts par la ripisylve qui abrite et alimente la faune variée des berges.

Le règlement graphique n°2 reprend les données de l'Atlas des Zone Inondables et les risques d'inondation par ruisselement ou remontée de nappe sont clairement identifiés (données du BRGM), avec les zones susceptibles d'être affectées autour du Petit Don, en secteur très peu urbanisé du côté de La Rouaudais, et du Mandit, en secteur inhabité.

Les documents insistent également sur la nécessité d'améliorer l'état écologique des eaux le plus en amont des cours d'eau, en préservant les têtes de bassin versant, en réduisant les nitrates et pesticides ainsi que la pollution organique et en reprenant, parmi les 14 objectifs du SDAGE, tous ceux qui visent à protéger la ressource en eau et la biodiversité aquatique et à préserver les zones humides. Sont notamment mises en avant la valorisation des berges des cours d'eau par la préservation de la ripisylve et la protection absolue de toutes les zones humides et mares (surface inférieure à 1000 m2) identifiées dans le règlement graphique, qui participent à la gestion du ruissellement.

3.5 RAPPORT DE PRESENTATION / JUSTIFICATIONS

Au titre de la compatibilité avec le SCoT, il liste les orientations et objectifs de ce dernier et, en regard, les orientations et mesures retenues par le PLU. La même démarche est appliquée pour la compatibilité avec les objectifs du SRADDET et choix du PDH.

Le rapport explicite les critères de délimitation en zones de la superficie communale entière et motive précisément, en 27 pages, les objectifs recherchés et leur traduction réglementaire. La même démarche est appliquée concernant le patrimoine bâti ou pour justifier les protections au titre de la trame verte et bleue, le choix, les caractéristiques et règles des 4 OAP ainsi que des 11 STECAL retenus par le projet de PLU. Le document est complété par des indicateurs de suivi et d'évaluation.

Le nouveau zonage, traduit par le règlement graphique n°1 (annexe 5), est défini ainsi :

- Zones urbaines U : Ua (bourg ancien), Ub (extension urbaine), Ue (activités économiques), Uj (jardins et fonds de parcelles, en fait non constructibles), Ul (loisirs et équipements communaux). L'enveloppe U a été définie strictement, au plus près des propriétés agglomérées.

- Zones à urbaniser AU: 1AUh (habitat), 1AUe (activités économiques) et 2AU (réserve pour l'urbanisation future, soumise à modification du PLU).

- Zones agricoles : A (terres et installations nécessaires à l'exploitation agricole), Ah (le hameau de Saint Joseph, classé STECAL, proche du bourg et densifiable dans son enveloppe stricte, entourée par la zone A), Ae (développement des activités artisanales pré-existantes en zone A) et Ap (interface entre espaces urbanisés et agricoles).

- Zones naturelles ou forestières : Nc (château de La Motte Glain), Nf (espaces boisés de plus d'un hectare sous plan de gestion), Nl (parcs et jardins) et Np (couverture très large des vallées, cours d'eau, étangs et berges, afin de protéger la ripisylve).

Un tableau récapitule les superficies affectées à chacune de ces zones dans le PLU en projet par rapport au PLU 2010 (plan en annexe 6). La comparaison des plans et des chiffres traduit une nette évolution de la physionomie du territoire :

- le PLU 2010 comporte des zones constructibles Ua, Ub, Ue, Ul,1AU et 2AU d'une superficie globale de 63 hectares, tandis que les zones U en projet ne recouvrent plus que 40,6 hectares, soit une baisse de 35,5% qui atteste une volonté de sobriété foncière ;

- le PLU 2010 fait état des zones A, Ap, Nl, Nh, Np et Ubg inconstructibles de 3414,7 hectares quand les zones A et N plus Uj du projet passent à 3434,1 hectares, soit une augmentation de 0,6%.

En outre, le rapport de présentation / Justifications identifie, en vertu de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, 11 STECAL dont l'emprise totale est limitée à 21 hectares : 7 à vocation artisanale en zone agricole, autorisant le développement mesuré d'activités existantes (2 paysagistes, traiteur, maçon, garage, casse automobile, exploitation forestière), 1 hameau densifiable, d'une dizaine de maisons, pouvant accueillir 4 logements (Saint Joseph), 1 secteur à vocation touristique (château) et 2 autres plus vastes (12,3 hectares cumulés), situés dans ou aux abords du bourg et retenus au titre de la protection d'une entité naturelle ou paysagère. Ces deux derniers espaces sont classés STECAL bien qu'ils ne doivent accepter ni habitat, ni activité, et pratiquement pas de constructions.

4. LE REGLEMENT ECRIT

Ce volumineux document (170 pages) est consacré à l'exposition et la justification détaillées des choix de la commune, conformément au Code de l'urbanisme. Il rappelle les dispositions du Code qui resteront applicables après l'adoption du PLU et fixe, zone par zone et pour chaque OAP, les destinations autorisées ou interdites, les conditions de desserte par les voies et les réseaux, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères qui seront imposées à tout projet d'aménagement.

Il décrit également les dispositions applicables aux changements de destination et définit à 100 mètres des bâtiments les 23 périmètres de réciprocité agricole qui en découlent. Le règlement recense par ailleurs les éléments remarquables du paysage, naturels ou bâtis, au nombre de 53, qui méritent une préservation (villages de Bois Jumel et de La Grande Ardenne), une mise en valeur (32 demeures identifiées) ou une conservation (19 calvaires).

Tous ces éléments, de même que les zones humides, les haies, alignements d'arbres et mares à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme figurent sur le règlement graphique n°2 (annexe 7).

L'analyse comparée du règlement de PLU encore en vigueur et du projet de règlement fait ressortir des changements notables au niveau du zonage et des règles de constructibilité. J'ai notamment relevé :

- la suppression de la zone 1AUl, à vocation de loisirs et d'équipements collectifs,

- la création de la zone verte Uj, servant de tampon entre secteurs du bourg, avec construction possible d'annexes de petite taille,

- la suppression, en zone Ue, de la possibilité d'édifier une habitation en lien avec un bâtiment d'activité économique,

- la création du zonage Ae, permettant l'extension de plusieurs activités non agricoles

- la création de la zone Ah, soit le STECAL de Saint Joseph,

- la possibilité, en zone A, de réaliser des extensions ou annexes de constructions non agricoles et celle d'y installer des commerces, activités artisanales, de restauration ou de bureau, sous réserve « d'être implantées dans un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination, de ne pas compromettre l'activité agricole initialement présente et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec les constructions environnantes ». Objectif : permettre la diversification des activités agricoles sous forme d'artisanat, vente directe, restauration à la ferme...

- la création de la zone Nf, pour les boisements couverts par un plan de gestion,

- la suppression de la zone Nh, qui autorisait les travaux d'extension de constructions non agricoles, les changements de destination et, dans certains cas, les constructions nouvelles à usage d'habitation en zone naturelle,

- la disparition de la zone 2AUh.

Les plans annexés illustrent la diminution des réserves foncières d'un PLU à l'autre.

5. LES ELEMENTS D'ACCEPTABILITE DU PROJET

5.1 TRANSITION ENERGETIQUE / RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

La majeure partie des habitants de la CC Châteaubriant-Derval sont très dépendants de la voiture et disposent d'une maison avec chauffage individuel, fortement émetteurs de gaz à effet de serre. Le transport routier représentait ainsi, en 2018, 34% des consommations d'énergie finale, devant la consommation résidentielle (23%), à égalité avec l'industrie.

Toujoursà l'échelle de la CC, la consommation équivalait à 26 MWh par habitant contre 23 MWh au niveau du département.

Mais, en réponse au défi énergétique, le développement rapide (et controversé...) des énergies renouvelables, notamment de l'éolien, permet d'assurer 35% de la consommation d'énergie finale, ce qui place la CC en tête des intercommunalités des Pays de la Loire pour l'éolien et en deuxième position pour l'ensemble des énergies renouvelables. Cela lui permet de cibler l'objectif de 100% inscrit au PCAET, bien que ce soit au détriment des paysages quand près de 80 éoliennes sont visibles par temps clair depuis le point haut de La Chapelle Glain.

Au niveau de la commune, outre l'existence du méthaniseur du GAEC des Henriais et les 4 installations photovoltaïques recensées sur des bâtiments agricoles, les 5 éoliennes situées au nord ouest produisent 580% des besoins locaux. Avec un tel équipement, aucune autre installation énergétique d'envergure n'est projetée à court ou moyen terme.

En matière climatique, la commune émet, comme beaucoup d'autres en milieu rural, un niveau élevé de gaz à effet de serre résultant de l'élevage (2/3 des 600 exploitations de la CC se consacrent à l'élevage bovin), de l'activité des engins agricoles et de l'épandage des engrais azotés. En revanche, elle dispose d'un important potentiel de séquestration du carbone avec un territoire composé de 7,5% d'espaces boisés et 25% de prairies.

5.2 PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT

Au plan foncier, en sus des OAP 1 et 2, le bourg recèle 0,26 hectare de 'dents creuses' et 0,45 hectare potentiel en cas de division de propriétés bâties. En 2022, la mairie a recensé physiquement 4,2% de logements vacants en état habitable. Elle a en outre identifié une trentaine de bâtisses inoccupées, isolées ou situées dans des hameaux qui,

si elles étaient réhabilitées, pourraient en théorie accueillir la population supplémentaire attendue sur la décennie.

Le parc immobilier ne compte que 7 appartements, soit moins de 2% des habitations.

Le PLH de la CC Châteaubriant-Derval fixe, pour La Chapelle Glain, des objectifs atteignables : création de 2 à 4 logements par an, de 2 à 3 logements locatifs sociaux en 6 ans et une baisse de 3 logements vacants, également sur 6 ans. L'accueil envisagé à terme de 70 nouveaux habitants nécessite donc au moins la trentaine de logements envisagés par le PLU, compte tenu du desserrement continu des ménages (autour de 2,25 personnes en moyenne par ménage). Globalement, les dispositions du PLU permettraient de créer 38 logements, à créer soit par densification, soit par extension du bourg, ou encore par changement de la destination initiale de quelques bâtiment inoccupés, sous réserve des dispositions réglementaires garantissant le bon voisinage entre habitat et agriculture (périmètres de réciprocité). Les possibilités offertes par la densification des STECAL se résument au potentiel du village de Saint Joseph puisque la majorité de ces entités sont conçues par permettre l'extension d'activités artisanales existantes en milieu rural. Il n'est pas fait état de la création de logements sociaux.

5.3 ADDUCTION D'EAU ET ASSAINISSEMENT

La Chapelle Glain ne dispose pas de captage mais n'est pas menacée dans son approvisionnement en eau potable, assuré par ATLANTIC' EAU, qui a pris la suite du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable d'Ancenis. Elle est alimentée principalement par l'unité de production des Feugas et les volumes consommés ne représentent qu'un tiers des prélèvements autorisés. En revanche, la qualité de l'eau distribuée est fréquemment non conforme pour le paramètre pesticides.

Au niveau de l'assainissement, la station d'épuration locale reliée au bourg, mise en service en 2010, est calibrée pour faire face à l'arrivée de 70 résidents supplémentaires, avec une capacité supérieure de 40% aux quantités traitées en provenance des 460 foyers raccordés. Mais la station rencontre des dysfonctionnements (fuites) au niveau des systèmes de chasse, qui génèrent des anomalies à l'analyse des eaux traitées. Enfin, la quasi totalité des assinissements individuels ont été vérifiés par la communauté de communes sur les dernières années.

D'autre part, la commune dispose maintenant de 4 bassins de rétention des eaux pluviales, destinés à réduire le ruissellement et à écarter le risque de saturation du réseau d'assainissement.

5.4 ACCES ET MOBILITE

Les 4 axes principaux de la commune, larges et presque en ligne droite, se croisent au cœur du bourg. Ils appellent des travaux de sécurisation des piétons et deux-roues visant à ralentir le trafic sur ces routes départementales, notamment aux entrées du bourg, car ces axes supportent un trafic quotidien de 2200 et 2300 véhicules, dont nombre de poids lourds et d'engins agricoles. La commune est un point d'arrêt des cars de la ligne ALEOP 409, récemment renforcée, qui relie Châteaubriant à Angers.

Au titre des mobilités douces, les extrémités du bourg sont accessibles à pied en 10 à 15 minutes au maximum depuis le centre. La mairie dispose de deux vélos électriques à louer et il existe des cheminements vers deux des communes voisines plus un itinéraire de petite randonnée qui, depuis le bourg, décrit une boucle de 12 kilomètre vers le nord est (forêt de Chanveaux).

5.5 GESTION DES DECHETS, POLLUTION ET RISQUES

Les collectes sont gérées par la communauté de communes qui assure le traitement des déchets valorisables.

Trois sites BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Services) sont identifiés : un garage et une station service fermés ainsi que l'ex-décharge du lieu-dit Le Moulin, fermée et comblée de longue date.

Aucun axe ne fait l'objet d'un classement 'voie sonore' par la DDTM, même si le trafic routier de transit au cœur du bourg pose problème en terme de sécurité. L'aléa retrait et gonflement des argiles est classé moyen à fort pour la commune.

Par ailleurs, le principal danger local est constitué par le passage de la canalisation de gaz souterraine GRDF qui traverse l'extrême sud du territoire sur 600 mètres, dans le secteur des Basses Roulaies. Il est à noter que cette infrastructure, génératrice de servitudes particulières qui figurent dans les annexes du dossier, n'apparaît pas sur les règlements graphiques.

6. PREPARATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

6.1 TRAVAUX PREPARATOIRES

A la demande du maire de La Chapelle Glain, enregistrée le 1er juillet 2024 par le Tribunal administratif de Nantes, ce dernier m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 4 juillet 2024 (annexe 8), sur la demande du maire, formulée en application de la délibération du Conseil municipal du 25 février 2021 (annexe 9).

Le dossier de révision générale du PLU m'a été adressé en version électronique le 29 août 2024 par le cabinet GEOSTUDIO, chargé de son élaboration, puis présenté à La Chapelle Glain au cours d'une réunion de contact avec le maire, Monsieur HAMARD, le 10 septembre. A l'issue de cette présentation, j'ai procédé à une visite du bourg, de ses accès routiers et de différents sites de la commune : espaces réservés à l'urbanisation future, zone naturelle des bords du Petit Don, hameau de Saint Joseph, villages de La Grande Ardenne et du Bois Jumel.

En accord avec le maire, l'enquête publique a été fixée par arrêté à la période du 21 octobre au 20 novembre 2024, puis repoussée à sa demande, du mercredi 27 novembre à 9 heures au vendredi 27 décembre à 16 heures (arrêtés en annexes 10, 11 et 12) , la mairie étant choisie comme siège de l'enquête.

Quatre permanences d'accueil du public ont été définies d'un commun accord :

- mercredi 27 novembre, de 9 heures à midi,
- samedi 7 décembre, de 9 heures à midi, avec annonce de l'ouverture exceptionnelle de la mairie dans l'avis d'enquête,
- jeudi 19 décembre, de 9 heures à midi,
- vendredi 27 décembre, de 14 heures à 16 heures.

6.2 COMPLETUDE DU DOSSIER

6.2.1 PIECES ADMINISTRATIVES

Délibérations du Conseil municipal : une en date du 25 février 2021, qui a prescrit la révision, et deux du 11 avril 2024 validant, d'une part, le bilan de la concertation et arrêtant, d'autre part, le projet de PLU.

Arrêté du maire du 17septembre 2024, modifié les 24 septembre et 31 octobre 2024

Avis d'enquête publique (annexe 13)

Attestation des premières publications dans 'Ouest France' du 07 novembre 2024 et 'L'Eclaireur de Châteaubriant' du 08 novembre 2024 (annexe 14)

Ajout ultérieur : attestation des secondes parutions, du 29 novembre 2024 (annexe 15)

6.2.2 DOCUMENTS DE PRESENTATION DU PROJET

Bilan de concertation 2022-2023	20 pages
Projet d'aménagement et de développement durable	20 pages
Rapport de présentation / diagnostic territorial	92 pages
Rapport de présentation / état initial de l'environnement	98 pages
Rapport de présentation / justifications	156 pages
Rapport de présentation / diagnostic agricole	34 pages
Rapport de présentation / évaluation environnementale	108 pages
Orientations d'aménagement et de programmation (4 OAP sectorielles)	18 pages
Orientation d'aménagement et de programmation (trame verte et bleue)	22 pages
Règlement écrit	170 pages
Règlement graphique n°1 (parcellaire communal et zonage)	
Règlement graphique n°2 (parcellaire et éléments de protection)	
Annexes du PLU : 9 annexes, dont les servitudes d'utilité publique	34 pages
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) : 11 avis reçus	

Dans sa composition, le dossier de PLU est ainsi conforme aux exigences de l'article L151-2 du Code de l'urbanisme et son contenu m'est apparu très qualitatif et bien documenté.

6.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête avait été annoncée dans le bulletin municipal d'information «L'Echo Glainois» n°110 du 3me trimestre 2024, distribué à 400 exemplaires sur la commune.

Avant et pendant la durée de l'enquête, l'arrêté et l'avis ont été affichés à l'intérieur de la mairie. L'avis seul a été affiché à l'extérieur, au format A2 réglementaire, et placardé en trois endroits fréquentés du bourg, 16 jours avant le lancement de l'enquête publique. J'ai vérifié l'existence et la lisibilité de ces affiches lors d'un déplacement avant le début de l'enquête, puis le 27 novembre et ensuite par sondage à l'occasion de mes permanences.

J'ai également pu constater que le dossier d'enquête avait été mis en ligne sur le site internet de la mairie et j'ai vérifié sa parfaite concordance avec le dossier qui m'avait été fourni. Enfin, j'ai testé, le matin du lancement de l'enquête, l'ouverture effective de l'adresse mél dédiée à la participation du public et vérifié la complétude du dossier mis à sa disposition.

6.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Aux jours et heures figurant à l'avis d'enquête, soit le 27 novembre et les 7, 19 et 27 décembre 2024, le public a pu me rencontrer au cours de trois permanences de trois heures et la dernière de deux heures, assurées en mairie.

En outre, aux jours et heures d'ouverture, le public a pu consulter le dossier en version papier ainsi que sur un poste informatique de la mairie, et formuler ses observations :

- par inscription sur le registre papier, qui est resté accessible, aux heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête,

- par courrier envoyé en mairie à l'attention du commissaire-enquêteur,

- par courriel, à l'adresse dédiée à l'enquête : mairielachapelleglain-plu@orange.fr

Le maire n'a pas souhaité recourir à un registre d'enquête dématérialisé.

Les permanences ont été tenues dans la salle du Conseil municipal, dans de très bonnes

conditions matérielles d'accueil du public qui disposait du dossier papier intégral, identique au mien et à celui du site internet municipal, et des traductions graphiques n°1 et n°2 du règlement. Enfin, aucun incident n'a perturbé l'enquête et le registre papier a été clos par mes soins le 27 décembre 2024 à 16 heures.

7. LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

7.1 RESULTAT STATISTIQUE

La participation du public a été assez faible, bien qu'il s'agisse d'une révision générale du PLU communal, puisque **11** visiteurs ont été reçus au cours des 4 permanences plus **1** hors permanence.

Ni courriers ni courriels n'ont été réceptionnés pendant la durée de l'enquête.

La participation du public s'est donc concrétisée par **12** visites et le dépôt de **9** contributions écrites, dont **1** ne relève pas de l'objet de l'enquête (droit de passage).

Mais aucune demande ou question n'a porté sur les diagnostics (état initial de l'environnement, diagnostics territorial ou agricole), la vision et l'organisation du projet de plan local d'urbanisme (PADD et ses objectifs, zonage, rapport de présentation et ses justifications, OAP ou règlement écrit...).

Ce résultat modeste 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, ce qui a rendu possible une certaine co-construction du projet de PLU et assuré son acceptabilité.

7.2 BILAN QUALITATIF

Liste des observations 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) Question 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 / transformation en gîte

11) Consultation des plans, sans observation

12) Renseignement sur la rénovation d'une longère et sa transformation en gîte

Au terme de l'enquête, le 27 décembre 2024, le maire a été invité à donner les suites qu'il juge appropriées aux demandes ainsi formulées.

8. LES AVIS 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 en vue de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU :

le Préfet/DDTM, 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 détient la compétence eau potable depuis la dissolution du SIAEP d'Ancenis, la CDPENAF et GRT Gaz, dont une canalisation passe par le territoire communal.

Onze personnes publiques associées ont participé à la consultation entre mai et août 2024 et émis les avis suivants, tous favorables. **Huit** avis sont cependant 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**

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 avec réserve**

EIE (état initial de l'environnement) : 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**

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 pour les zones à urbaniser.

9. L' AVIS DE LA MRAE

Le projet de révision du PLU de La Chapelle Glain a été soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe) en avril 2024.
En réponse à la mairie, la MRAe a publié sur le site www.mrae.developpement-durable.gouv.fr, le 31 juillet, sous référence PDL- 2024-7839 (annexe 16), une « information d'absence d'avis suite à la saisine par la commune de La Chapelle Glain (Loire-Atlantique), la MRAe n'ayant pu traiter le dossier dans le délai réglementaire échu le 30 juillet 2024 ».

10. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE

10.1 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE

Le 3 janvier 2025, j'ai adressé au maire un procès-verbal de synthèse (annexe 17) sur le déroulement de l'enquête, la participation du public et ses contributions, les avis des PPA, leurs critiques et questions pendantes ainsi que mes propres observations. Ce document était assorti d'une demande de réponse sous quinzaine, motivée par les demandes du public, les nombreuses objections des PPA et mes propres interrogations sur 5 points.

Le procès-verbal a aussi été présenté oralement au cours d'une réunion en mairie de La Chapelle Glain, le 7 janvier 2025.

10.2 LA REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

En retour, j'ai reçu le 18 janvier, par courrier recommmandé, un mémoire de 26 pages avançant de nombreux arguments et réponses sur les points soulevés. Ce document, joint au présent rapport (annexe 18), rappelle que toutes les PPA consultées se sont prononcées en faveur du projet de PLU, avec ou sans réserve.

Il précise utilement que les choix définitifs opérés après prise en compte du procès-verbal de synthèse entraineront autant de modifications des documents du projet avant qu'il soit soumis au Conseil municipal pour approbation.

Mis à part la demande hors champ des règles du PLU, le mémoire développe les réponses qui seront adressées aux 8 habitants ayant formulé des observations sur le registre d'enquête, dont 3 verront leurs demandes prises en compte à travers la modification du règlement écrit et l'ajout de changements de destination du bâti. 4 autres 'refus' d'évolution du PLU correspondent en fait à des demandes qui peuvent être satisfaites au vu des presciptions du projet de règlement et la seule réponse négative me paraît bien motivée.

S'agissant des 19 demandes et réserves formulées par les PPA, la commune prévoit de donner 13 suites favorables aux souhaits exprimés. Ainsi, les observations de la CCI, du Syndicat Chère-Don-Isac, d'Atlantic'Eau et de GRT Gaz seront toutes prises en compte, plus la majorité de celles des autres PPA.

L'analyse des réserves est développée et argumentée pour appuyer les 3 réponses négatives et 3 réponses nuancées à adresser aux PPA concernant leurs demandes de :

suppression du STECAL n°8 (zone Ah),

suppression du zonage Ap et des reclassements de zone A en zone N,

ajouts relatifs à la sécurité des piétons, à l'accessibilité cyclable, aux orientations retenues pour les réseaux et au rappel des objectifs en matière d'habitat,

vérification de la pertinence du STECAL n°8 et de la zone 1AUh, rectification de la zone 2AU,

classement des haies principales et déclinaison du PRGI, précisions sur la protection du petit patrimoine et des villages,

inventaire naturaliste des zones à urbaniser.

Pour ma part, j'ai souhaité recevoir des éclaircissements sur cinq points susceptibles de motiver des réserves sur le dossier :

- le choix de ne pas urbaniser en partie la zone classée Nl (soit le STECAL n°10),
- la raison d'être des STECAL n°10 et n°11 (en zone Nl, sans réelle capacité d'accueil),
- 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.

Dans sa réponse du 17 janvier, la mairie a donné des réponses très satisfaisantes à ces interrogations.

En conséquence, je considère que le mémoire produit par la commune prend bien en compte les observations du public ainsi que les miennes et fournit des réponses recevables aux personnes publiques associées.

* * *

Le 28/01/25

Matthieu Harard
Maire

MAIRIE de LA CHAPELLE-GLAIN 44 (L.-Atl.)

Nantes, le 26 janvier 2025

A. Labbat

Alain LABBAT
Commissaire enquêteur

La première partie du rapport comporte 26 pages sous format Open Office
Rédaction sans recours à l'I.A.