

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Commune de LA CHAPELLE LAUNAY (Loire-Atlantique)



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

du 4 octobre 2021 au 4 novembre 2021

SOMMAIRE

A - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

I. Préambule

II. Modalités de l'enquête publique

21. Organisation

22. Permanences

III. Travaux préparatoires avant l'ouverture de l'enquête

31. Etude du dossier d'enquête

32. Entretiens avec la Communauté de communes Estuaire et Sillon et les élus de La Chapelle Launay

33. Visite du territoire communal

34. Contrôles divers avant l'enquête

341. les locaux réservés à l'enquête

342. le dossier d'enquête

343. les avis dans la Presse

344. l'affichage en mairie et à la CCES

345. l'affichage sur le territoire communal

346. la publicité par voie électronique

IV. Déroulement de l'enquête

41. Les permanences

42. Synthèse des observations, courriers et courriels recueillis

43. Bilan de l'enquête et des observations, courriers et courriels recueillis

44. Notification à la Communauté de communes Estuaire et Sillon du bilan de l'enquête et des observations recueillies

V. Clôture

B - AVIS ET CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE PLU

1. Rappel du projet présenté par la C.C Estuaire et Sillon
2. Mon avis sur le projet de PLU de La Chapelle Launay (hors observations, courriers et courriels),
3. Mon avis sur les remarques des P.P.A,
4. Mon avis sur les observations, courriers et courriels recueillis durant l'enquête,
5. Mon avis sur les réponses apportées par la Communauté de communes Estuaire et Sillon dans son mémoire en réponses,
6. Mes conclusions motivées, prenant en compte les 4 avis ci-dessus

- ANNEXES

1. Articles de presse
2. Certificat d'affichage de la C.C Estuaire et Sillon ainsi que du maire de La Chapelle Launay attestant l'affichage en mairie, sur le site Internet de la C.C, de la commune concernée et sur le territoire communal de La Chapelle Launay
3. Publicité par voie électronique (site Internet de la Chapelle Launay et de la C.C Estuaire et Sillon)

A. RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE

-----§-----

Commune de La Chapelle Launay

-----§-----

Le 25 juin 2021, nous sommes contacté téléphoniquement par Mme MARTINEAU, du Tribunal Administratif de NANTES, aux fins de :

- s'assurer de notre disponibilité pour conduire une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U) concernant la commune de La Chapelle Launay (Loire-Atlantique),
- recevoir notre accord éventuel,
- nous communiquer les coordonnées de la personne en charge du dossier à la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

Par décision n° E21000088 / 44 en date du 28 juin 2021, Mme la Première Vice-présidente du Tribunal Administratif de NANTES désigne Monsieur **HEMERY Jean-Pierre**, demeurant 7 allée des Camélias à PLESSE (44630) aux fins de conduire l'enquête publique précitée.

Après réception de la décision de désignation précitée et contact téléphonique avec Mme Emilie LAURENT, en charge du dossier à la Communauté de communes Estuaire et Sillon, une date est arrêtée, après les vacances

estivales, en vue d'un premier entretien et de recueillir les premiers renseignements sur le projet de P.L.U de La Chapelle Launay. L'entretien est fixé au 24 août 2021 à 16H00, en mairie de La Chapelle Launay.

Le 24 août 2021 à 16H00, nous nous transportons en mairie de La Chapelle Launay afin d'y rencontrer Mme LAURENT. Assistent également à ce premier entretien, Monsieur GUILLARD, maire de la commune, Mme FLAURAUD, adjointe à l'urbanisme, Mme LORY, DGS et en visioconférence, Mme ROSTAING, du bureau d'études Cittanova. Une présentation complète du dossier P.L.U est réalisée par les intéressés et de nombreuses informations complémentaires nous sont apportées concernant ce projet. De surcroît, les personnes présentes répondent avec clarté à toutes les interrogations du rapporteur. A l'issue de cette présentation, un exemplaire du dossier PLU nous est remis par Mme LAURENT et les modalités de l'enquête sont arrêtées d'un commun accord. Il nous est précisé que l'arrêté communautaire définissant les modalités de l'enquête nous sera transmis dans les meilleurs délais.

Par arrêté communautaire n° 16/2021 en date du 10 septembre 2021, Monsieur le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon précise les conditions d'organisation et de déroulement de la présente enquête publique, relative au projet d'élaboration du PLU de La Chapelle Launay.

A cet effet, et pour faire suite aux textes précités, nous soussigné, **HEMERY Jean-Pierre**, commissaire-enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude 2021, rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, conformément aux textes ci-après :

- ✓ Art. L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement,
- ✓ Art. L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme,

I) PREAMBULE

La commune de La Chapelle-Launay est située sur les bords de l'estuaire de la Loire, à 27 km à l'est de Saint-Nazaire et à 42 km au nord-ouest de Nantes. Les communes limitrophes de la Chapelle-Launay sont Donges, Prinquiau, Savenay, Campbon et Lavau-sur-Loire.

La Chapelle Launay est située sur le Sillon de Bretagne, la chaîne de montagne primaire, qui délimite la partie sud de la Bretagne. Son paysage est donc marqué par l'escarpement qui sépare le revers (plaine de Campbon) de

l'escarpement qui marque la descente vers la faille du sillon, où se loge le début des marais de Loire, à environ 5 mètres d'altitude.

La commune fait partie du grand ensemble constitué par l'estuaire de la Loire, zone humide considérable répertoriée dans de nombreux inventaires : Zone de protection spéciale et site d'importance communautaire pour Natura 2000, zone importante pour la conservation des oiseaux, ZNIEFF de type I et II, zone humide d'importance nationale.

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2008. Une procédure de révision de ce document a été engagée en 2015, alors que La Chapelle Launay faisait partie de la communauté de communes Loire et Sillon. Il est à noter que depuis le 1^{er} janvier 2017, le périmètre de l'intercommunalité a évolué, la communauté de communes Loire et Sillon fusionnant avec la communauté de communes de Cœur d'Estuaire. Intitulée depuis cette date " Communauté de communes Estuaire et Sillon ", L'EPCI comporte désormais 11 communes, soit 37000 habitants et devient compétente pour les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales. C'est donc la Communauté de communes qui a poursuivi la procédure engagée par la Chapelle Launay. Le projet de PLU a été arrêté une première fois lors du Conseil communautaire du 31 janvier 2019 puis soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA). A ce titre, les services de l'état ont émis des réserves expresses sur ce document concernant la consommation d'espace. De surcroît, l'enquête publique diligentée a également été défavorable sur ce projet au motif que la loi Littoral n'était pas suffisamment prise en compte.

Le PADD a été modifié pour tenir compte des évolutions demandées et il a été décidé de corriger également le projet de P.L.U de la commune de La Chapelle Launay pour prendre en compte les diverses remarques émises afin de réduire les espaces en extension urbaine et de rendre inconstructibles les hameaux, conformément à la loi Littoral. Le nouveau projet a été arrêté par le Conseil communautaire Estuaire et Sillon dans sa séance du 18 mars 2021.

La présente enquête publique, relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle Launay présentée par la Communauté de communes Estuaire et Sillon, vise à informer la population sur le nouveau projet de PLU communal et à recevoir, dans le cadre de l'enquête publique diligentée, les observations et contre-propositions éventuelles de la part des habitants de la commune. Le public intéressé par ce projet, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, pourra formuler ses observations et contre-propositions éventuelles sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de La Chapelle Launay, ainsi que par courrier ou courriel, dans les conditions définies par l'arrêté précisant les modalités de l'enquête publique.

II) MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Elles sont définies par l'arrêté n° 16/2021 en date du 10 septembre 2021, de Monsieur le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon, à savoir :

21 - organisation de l'enquête

Elle se déroulera du lundi 4 octobre 2021 au jeudi 4 novembre 2021 à 17H00 inclus, soit sur une durée totale de **32** jours consécutifs. Le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations pendant la durée de l'enquête :

- ✓ sur le registre papier, ouvert à cet effet à la mairie de La Chapelle Launay, pendant les heures d'ouverture des bureaux,
- ✓ sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <http://plu-lachapellelaunay2.enquetepublique.net>

Le public pourra également adresser ses observations par correspondance à l'adresse du commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête :

- Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie, 2 Place de l'Eglise, 44260 LA CHAPELLE LAUNAY

ou par voie électronique, à l'adresse suivante :

- ✓ plu-lachapellelaunay2@enquetepublique.net

22 - Permanences du commissaire-enquêteur

Celles-ci se dérouleront en mairie de La Chapelle Launay selon les modalités définies à l'article 7 de l'arrêté d'organisation, à savoir :

- ❖ lundi 4 octobre 2021, de 09H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête)
- ❖ samedi 16 octobre 2021, de 08H30 à 11H30,
- ❖ jeudi 21 octobre 2021, de 14H00 à 17H00,
- ❖ vendredi 29 octobre 2021, de 09H00 à 12H00,

❖ jeudi 4 novembre 2021 de 14H00 à 17H00 (fermeture de l'enquête)

III) TRAVAUX PREPARATOIRES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE

31 - Etude du projet de PLU

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme implique entre autre l'établissement d'un diagnostic, l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), une prise en compte environnementale, la définition des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) et l'établissement d'un règlement intégrant les parties littérales et plans de zonage.

Par délibération en date du 18 mars 2021, le Conseil communautaire Estuaire et Sillon a validé le projet de PLU de La Chapelle Launay, a pris en compte le bilan de la concertation menée et a chargé le Président de la Communauté de communes de poursuivre la procédure ayant pour but final l'approbation du PLU.

Dès la réception du dossier d'enquête, à nous remis le 24 août 2021 par Mme LAURENT de la C.C Estuaire et Sillon, en charge du projet, et ce jusqu'au début de l'enquête le 4 octobre 2021, nous procédons à une étude approfondie des différentes pièces du dossier présenté à l'enquête publique composé au total d'environ 830 pages.

Le territoire communal et ses spécificités

La commune de La Chapelle Launay est une commune de l'Ouest de la France, située dans le département de la Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire. Elle est située sur la rive nord de l'estuaire de la Loire et marquée par les ruptures topographiques entre la zone des marais qui s'étendent dans le lit majeur de la vallée de la Loire et le promontoire du Sillon de Bretagne, offrant des ouvertures visuelles lointaines vers le sud et le plateau bocager. La commune recèle un patrimoine naturel de premier plan, reconnu par diverses mesures d'inventaires et de protection, notamment le site classé et le site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire. Son territoire a une longueur d'environ 12 km du nord au sud, pour une superficie de 2500 ha et une population d'environ 3113 habitants (2018).

La configuration en longueur du territoire communal et surtout la présence de deux grands axes routiers (RN 165 et RN 171) ont pour effet de créer des coupures franches entre le bourg et les différents hameaux de la

Haute et Basse Chapelle. Trois entités territoriales structurent ainsi la commune du Nord au Sud :

- ✓ La Haute Chapelle, occupant la partie Nord du territoire; Elle présente des hameaux qui se développent au contact des axes de transport et un paysage façonné par le Sillon de Bretagne,
- ✓ La Chapelle centrale qui comporte des hameaux qui s'urbanisent sur le Sillon au contact du centre-bourg, d'ouvertures vers le grand paysage et se situe aux portes de la Brière,
- ✓ La Basse Chapelle, occupant les deux tiers du territoire dans sa partie Sud et présentant des hameaux " perchés " sur les points hauts, d'un village

La partie urbanisée du bourg présente des constructions implantées sur des parcelles en lanière. A cette configuration historique s'ajoute à partir des années 70, un développement de type pavillonnaire constitué de maisons construites au milieu d'une grande parcelle présentant des densités très faibles. Cette urbanisation a conduit à l'étirement de l'enveloppe urbaine, générant une consommation d'espaces agricoles et naturels et pour les habitants, un éloignement des lieux et services collectifs. Le développement urbain de la commune est marqué par une urbanisation relativement diffuse et consommatrice de foncier, à la fois dans le bourg, dans le village de la Touche Basse ainsi que dans les hameaux et écarts. L'urbanisation récente s'effectue dans les hameaux de la commune sous forme de densification des tissus, sur dents creuses, sur de grandes emprises foncières ou via des divisions parcellaires permettant les constructions en second rideau.

La Chapelle Launay a enregistré une croissance moyenne annuelle de population de 1% entre 2010 et 2015, en forte diminution par rapport au rythme de 2,1% observé sur la période précédente (1999-2008). Il est constaté une progression de la tranche d'âge des 60-74 ans et une diminution des 30-40 ans, ce qui démontre d'une part le vieillissement de la population qui induira de nouveaux besoins et un certain manque d'attractivité pour les jeunes ménages qui semblent se diriger vers les communes voisines.

La commune comporte trois zones à vocation économique et une offre commerciale, peu concentrée dans le bourg mais surtout implantée le long des grands axes routiers pour capter les flux extérieurs. Il est à souligner la proximité du pôle structurant de Savenay qui constitue un frein au développement de l'offre commerciale dans le bourg. De surcroît, l'offre commerciale du site de La Colleraye ne permet pas l'implantation, voire le maintien du commerce de proximité dans le bourg.

Le P.L.U actuellement en vigueur précise les surfaces des différentes zones du document :

- ✓ Zones urbaines (U) : 206,97 ha
- ✓ Zones à urbaniser (AU) : 27,22 ha
- ✓ Zones agricoles (A) : 1160,65 ha
- ✓ Zones naturelles (N) : 1086,19 ha

Le territoire de La Chapelle Launay est marqué par la richesse de ses espaces naturels et agricoles qui couvrent 93% de la superficie de la commune. L'activité agricole occupe une place importante. L'agriculture est une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale. Quatorze exploitations agricoles y ont été recensées en 2015 sur le territoire communal contre 37 en 2000 (-62%). Cette tendance à la baisse se confirme dans l'ensemble des communes de la C.C Estuaire et Sillon (-60% entre 2000 et 2015). Six exploitations sont répertoriées en ICPE. L'orientation principale de ces exploitations est l'élevage bovin (viande). Cette activité agricole représente 26 chefs d'exploitation

Le territoire communal et plus particulièrement sa partie Sud, comporte plusieurs réservoirs de biodiversité (sillon de Bretagne, marais de Brière, estuaire de la Loire) qui font l'objet de nombreuses mesures de protection : sites Natura 2000, deux sites ZNIEFF, un site proposé pour l'inventaire national du patrimoine écologique (Sillon de Bretagne au Mont-Tiéber) et une zone humide d'importance majeure de l'Estuaire de la Loire. De nombreux marais sont également présents sur le territoire communal et de nombreuses zones humides dont les bords de Loire, couvrent également une grande superficie et constituent un réservoir de biodiversité de premier ordre.

Certains risques et nuisances sont identifiés sur la commune de La Chapelle Launay :

- ✓ Zones inondables mais la commune n'est pas classée TRI et n'est pas répertoriée dans l'Atlas des zones inondables ou soumis à PPRN,
- ✓ Risque sismique modéré (niveau 3) dans la partie Sud et faible dans la partie Nord,
- ✓ Risque faible de retrait-gonflement des sols argileux de niveau " aléa moyen " dans la partie sud, au niveau des marais et des zones humides,

- ✓ Nuisances sonores au niveau des RN 165 et 171 et au niveau de la voie ferrée traversant la commune

S'agissant des transports en commun, La Chapelle Launay est desservie par la ligne régulière n° 44 qui assure la liaison Saint-Nazaire / Châteaubriant (deux départs le matin et un l'après midi). La ligne 44 assure également la liaison avec la gare SNCF de Savenay. Plusieurs circuits de transport scolaire existent également.

La commune de La Chapelle Launay fait partie du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire. Deux sites Natura 2000 sont identifiés sur le territoire communal : la zone de protection spéciale Estuaire de la Loire (20162 ha) et la zone spéciale de conservation Estuaire de la Loire (21726 ha). La commune de La Chapelle Launay est également concernée par une Zone d'importance pour la conservation des oiseaux - ZICO (20814 ha).

Il est également à noter la présence de 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique (ZNIEFF) :

- ✓ Une ZNIEFF de type 1 : " Entre Donges et Cordemais " 2230 ha
- ✓ Une ZNIEFF de type 2 : " Vallée de la Loire aval de Nantes " 21455 ha.

La commune de La Chapelle Launay est également concernée par :

- ✓ L'inventaire national du patrimoine écologique du Sillon de Bretagne au Mont-Tiéber (5000 ha)
- ✓ La zone humide d'importance majeure de l'estuaire de la Loire (ONZH - FR 511003)

De nombreux boisements existent sur la commune et constituent un patrimoine naturel. Sur la commune, le nombre importants d'espaces classés ou protégés témoigne de la qualité des milieux présents. De nombreux marais et cours d'eau ont été identifiés et cet ensemble présente un grand intérêt en terme de biodiversité, notamment dans la partie Sud du territoire. La commune de La Chapelle Launay présente des milieux diversifiés (urbains, prairies humides, marais, canaux, boisements, bocage...) et des corridors qui les relient de façon continue sur la commune en dehors des fractures causées par les axes de transport. Cette trame verte et bleue (TVB) est parfaitement caractérisée.

La commune de La Chapelle Launay est soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), suite à la présence sur son territoire du dépôt pétrolier exploité par la Direction de l'exploitation et de la

logistique pétrolières interarmées (Service des essences des armées) présentant un risque d'accident industriel majeur.

S'agissant du patrimoine, la commune de La Chapelle Launay présente quelques éléments dont l'un de grande qualité et classé à l'inventaire des monuments historiques depuis 1994 (l'Abbaye de Blanche Couronne). A Mareil est également identifiée l'ancienne garnison militaire (aucune protection au titre des monuments historiques). Plusieurs autres éléments constituent le petit patrimoine de la commune (chapelles, calvaires, puits).

Les eaux usées de l'agglomération de La Chapelle-Launay sont traitées par la station d'épuration située au lieu-dit " Les Perrières ", de type boues activées, mise en service en 2005 et dotée d'une capacité nominale de 1500 équivalents-habitants (EH). Fin 2019, le nombre de branchements raccordés sur cette station d'épuration était de 547, soit 1140 EH. Après l'extension de réseau début 2020 sur le secteur de La pelleterie (22 habitations), 569 branchements sont raccordés à la station des Perrières soit 1185 EH. La marge résiduelle est donc de 360 EH, soit un maximum de 150 habitations,

L'assainissement non collectif de la commune est assuré à l'échelle intercommunale par la Communauté de communes Estuaire et Sillon. Environ 4300 installations sont comptabilisées. Le Service Publique d'Assainissement Non Collectif (SPANC) contrôle périodiquement ces installations.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la Chapelle Launay doit être compatible avec les documents suivants :

- ✓ Le **SDAGE** Loire Bretagne et le **SAGE** Estuaire de la Loire
- ✓ Le Schéma de cohérence territoriale (**SCOT**) de la Métropole Nantes / Saint-Nazaire, approuvé le 19 décembre 2016,
- ✓ La Directive Territoriale d'Aménagement (**DTA**) de l'Estuaire de la Loire
- ✓ Le Schéma de Cohérence Ecologique (**SRCE**) Pays de la Loire,
- ✓ Le Document d'Aménagement Commercial (**DAC**)
- ✓ Le **PLHi** en cours d'élaboration

Le PADD de la commune exprime le projet de développement et d'aménagement pour les 10 années à venir. Les orientations définies dans ce

document ont pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Ces orientations sont organisées en 5 grands axes thématiques:

Axe 1. Valoriser les espaces naturels, agricoles et patrimoniaux par la conciliation entre protection et développement d'activités raisonnées

- ***Protéger et valoriser les espaces naturels et paysagers remarquables de l'estuaire de la Loire et du Sillon de Bretagne***
 - ✓ Intégrer les prescriptions de la Loi Littoral,
 - ✓ Protéger les ZNIEFF, zones Natura 2000 et les espaces sensibles identifiés sur la commune,
 - ✓ Restaurer et valoriser les marais,
 - ✓ Préserver les ouvertures visuelles depuis le Sillon de Bretagne sur l'estuaire de la Loire,
 - ✓ Préserver les principaux boisements, haies, cours d'eau, zones humides en milieu urbain, naturel et agricole,
 - ✓ Traiter les lisières urbaines,
 - ✓ Assurer les continuités écologiques entre le plateau du Sillon de Bretagne et l'estuaire de la Loire par la préservation des vallées de Malhara, de la Cure, Mismy, Carraais,
 - ✓ Valoriser le site de la vallée de la Cure à l'arrière de l'église,
 - ✓ Révéler le potentiel touristique de la Basse Chapelle en aménageant des itinéraires pédestres. Permettre la connexion avec les sentiers de randonnée existants de Lavau et Donges

- ***Maintenir les capacités productives et permettre une diversification de l'activité agricole notamment en lien avec les bords de Loire,***
 - ✓ Maintenir les exploitations agricoles en place et permettre l'installation ou la reprise d'exploitations de taille et de structures variées,
 - ✓ Promouvoir le développement des circuits courts entre producteurs et consommateurs (vente à la ferme, marché des producteurs, AMAP...)
 - ✓ Préserver et pérenniser les surfaces agricoles pérennes en comptabilité avec les objectifs du SCOT

- ***Préserver le petit patrimoine et valoriser, par des actions de restauration et de communication, le patrimoine classé***

- ✓ Inventorier le petit patrimoine (moulin, four à pain, puits, calvaire, mur...) dans le bourg et dans les hameaux et prévoir les moyens à mettre en œuvre pour la restauration et la préservation de ces édifices,
- ✓ Anticiper le projet touristique sur le site de l'Abbaye de Blanche Couronne en prévoyant des aménagements adaptés, desserte par l'Est, stationnement)
- ✓ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial

Axe 2. Assurer une continuité territoriale à l'échelle communale et supra-communale

- ***Développer les connexions entre le bourg de La Chapelle Launay et le pôle structurant intercommunal***
 - ✓ Relier par des aménagements favorables aux déplacements doux le bourg de La Chapelle Launay à la zone du Tillon, à la zone commerciale de la Sablière, au pôle multimodal d'Estuaire et Sillon (gare SNCF)
 - ✓ Développer des modes de transports alternatifs à la voiture particulière en développant les lignes de transport en commun,
 - ✓ Inciter à la pratique du covoiturage sur des espaces proches des axes structurants (RN 171 et RN 165)
 - ✓ Sécuriser les déplacements entre le bourg de La Chapelle Launay et le secteur du Bas-Matz à Savenay par des aménagements favorables aux cheminements doux

- ***Pérenniser les connexions entre la Basse Chapelle et le bourg***
 - ✓ Pérenniser les franchissements des voies rapides et des voies ferrées dans les villages et hameaux de la Touche Basse, Vérac, Bas Pibois, La Simonais et la Brière,
 - ✓ Améliorer la sécurité de ces franchissements par des aménagements ou une signalétique appropriés,
 - ✓ Identifier l'axe routier reliant Mareil à La Touche Basse comme liaison structurante Nord-Sud,
 - ✓ Améliorer la signalétique routière entre Basse Chapelle et le centre-bourg

- ***Structurer et hiérarchiser le réseau viaire du bourg***

- ✓ Marquer et sécuriser par des aménagements qualitatifs, l'entrée de ville au Nord du bourg à partir de l'échangeur du Tillon,
- ✓ Relier les espaces publics du centre pour créer des espaces de convivialité et limiter l'impact du stationnement
- ✓ Améliorer et développer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des principaux équipements en cœur de bourg,
- ✓ Assurer les liaisons entre futurs quartiers et centre-bourg par des liaisons douces structurantes,
- ✓ Améliorer l'accessibilité aux commerces et équipements publics pour les personnes à mobilité réduite par la mise en œuvre du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE)

Axe 3. Prioriser le développement dans le bourg par le renouvellement, la densification ou les extensions limitées de l'enveloppe urbaine

- ***Anticiper l'accroissement de population à venir par une programmation de logements diversifiés et la mise à niveau des équipements publics***
 - ✓ Prévoir une moyenne de production de 25 logements par an pour atteindre une population entre 3700 et 3800 habitants à l'horizon 2030,
 - ✓ Prévoir la production de logements locatifs sociaux compris dans l'offre totale de logements afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages,
 - ✓ Encourager la construction de logements économes en énergie renouvelable et favoriser les travaux visant à améliorer les performances énergétiques des logements existants et le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite,
 - ✓ Mettre à niveau par des travaux de rénovation ou de réhabilitation les équipements publics communaux existants
 - ✓ Anticiper les besoins d'extension ou de création de nouveaux équipements par l'identification d'une réserve foncière dédiée à proximité des équipements existants

- ***Réinvestir le cœur de bourg via le renouvellement urbain et l'incitation à la densification du tissu existant tout en préservant le cadre de vie***

- ✓ Favoriser la densification du bourg via l'aménagement des dents creuses et permettre les divisions foncières dans une démarche qualitative de type BIMBY,
 - ✓ Mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain en cœur de bourg autour de la place de l'église afin de mobiliser le bâti vacant ou dégradé,
 - ✓ Aménager ou pérenniser, au sein de ces espaces centraux renouvelés, des " zones de respiration "
 - ✓ Prioriser le bourg et le village de La Touche Basse en termes d'accueil de population et de nouveaux logements,
 - ✓ Maintenir des liens fonctionnels entre les principaux hameaux ou villages et le bourg
- ***Limiter les extensions urbaines destinées à l'habitat aux franges du centre-bourg et du village de La Touche Basse***
- ✓ Les extensions urbaines seront limitées en surface et localisées prioritairement au contact des enveloppes urbaines du bourg et du village de La Touche Basse en raison de sa proximité avec le pôle structurant de Savenay et du projet urbain Sud Gare
 - ✓ Atteindre un objectif de réduction de la consommation d'espace de l'ordre de -35% par rapport à la période passée, à horizon 2030
 - ✓ L'aménagement des zones d'extension sera réalisé sous forme d'opération d'ensemble sur la base des OAP définie dans le PLU,
 - ✓ Favoriser la mixité en termes de formes urbaines (individuel, petits collectifs)

Axe 4. Conforter et développer la dynamique économique et commerciale de la commune

- ***Rééquilibrer l'offre commerciale entre le centre-bourg et la zone de la Sablière***
- ✓ Pérenniser les commerces de proximité du centre-bourg par des règles interdisant le changement d'usage des unités commerciales,
 - ✓ Prioriser l'implantation de nouveaux commerces dans le centre-bourg, à proximité de ceux existants afin de créer une polarité commerciale,
 - ✓ Conforter la zone de la Sablière dans son périmètre actuel sans y favoriser l'implantation de commerces qui pourraient venir concurrencer l'offre commerciale de proximité du centre-bourg

- ✓ Pérenniser les activités situées sur la zone des Caillonnais, du Tillon, de la Touche Basse et de Beausoleil
- ***Développer l'offre de services de proximité en cœur de bourg***
 - ✓ Envisager le développement d'une offre médicale et de services structurés afin de limiter les déplacements vers le pôle structurant de Savenay
- ***Pérenniser le dynamisme de l'activité agricole sur la commune***
 - ✓ Permettre le maintien de l'activité agricole comme activité économique dans le règlement du PLU en veillant à ce que le développement urbain et l'activité agricole n'entrent pas en conflit

Axe 5. Optimiser les ressources existantes pour le développement et prévenir les risques et nuisances

- ***Prendre en compte les risques naturels et prévenir les risques technologiques***
 - ✓ Limiter les effets du risque naturel lié à l'eau par des aménagements qui prendront en compte les effets liés au ruissellement des eaux de pluie depuis le Sillon de Bretagne vers la Basse Chapelle et liés aux inondations
 - ✓ Prévenir le risque technologique lié à la présence d'un Périmètre de Protection du Risque Technologique (PPRT) autour des dépôts d'hydrocarbure de l'armée à proximité du site de Blanche Couronne
- ***Limiter les nuisances***
 - ✓ Réduire l'impact énergétique lié à l'éclairage public et en rationner l'usage dans les futures opérations d'aménagement
 - ✓ Réfléchir à l'identification d'une trame noire dont l'objectif serait de constituer un corridor sur lequel l'éclairage nocturne est adapté pour limiter les impacts sur la nature
 - ✓ Limiter les nuisances sonores liées aux axes de transports routiers et ferroviaires par une préconisation en termes d'isolation acoustique pour les futures zones d'habitat situées à proximité

▪ *Améliorer les performances*

- ✓ Assurer un niveau d'équipement numérique performant
- ✓ Optimiser les réseaux par un développement urbain nécessitant une extension limitée des réseaux existants,
- ✓ Poursuivre la mise aux normes des systèmes d'assainissement non collectifs à travers le SPANC
- ✓ Permettre une gestion durable et tendre à la réduction de déchets des ménages et entreprises,
- ✓ Préserver les ressources en eau
- ✓ S'assurer de la disponibilité de la ressource (énergie, eau) en prévision des aménagements futurs

Un nouveau débat sur les orientations générales du PADD s'est tenu au sein du Conseil communautaire Estuaire et Sillon lors de la séance du 16 juillet 2020.

 **Le Projet communal**

1. Les besoins de la commune en matière d'urbanisation

La commune de La Chapelle Launay a enregistré une croissance annuelle moyenne de population de 1% entre 2010 et 2015. Le nombre d'habitant aujourd'hui est d'environ 3113 ha (2018). Le projet de PLU prévoit un développement mesuré de la commune avec un taux de croissance de 1,3% par an qui permettra d'accueillir **575 habitants supplémentaires d'ici 10 ans** pour un total estimé entre 3700 et 3800 à l'horizon 2030.

Pour accueillir cette nouvelle population, le projet de PLU prévoit la réalisation de 250 logements soit une production de **25 logements par an**. Le développement de l'urbanisation future s'effectuera suivant les scénarios suivants :

- ✓ Réinvestissement urbain (dents creuses) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- ✓ Divisions foncières (BIMBY),
- ✓ Requalification des logements vacants,
- ✓ Extensions de l'urbanisation, en extension de la trame urbaine.

Le diagnostic des gisements fonciers a conclu sur un potentiel de :

- ✓ **3,7 ha** disponibles en dents creuses (2,45 ha dans le bourg et de 1,27 ha à La Touche Basse,

- ✓ **30 constructions** par le biais de divisions foncières (BIMBY)
- ✓ **7,62 ha** en zone à urbaniser en extension et en continuité de l'enveloppe urbaine (une zone de développement pour le bourg et une pour le village de La Touche Basse, identifié au SCOT).

La consommation foncière prévisible pour les dix années (**7,62 ha**) répond à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces à vocation résidentielle en extension de l'enveloppe urbaine de - 35% minimum à l'horizon 2030 par rapport à la période 1999-2012 (16,26 ha) soit 8,8 ha au maximum

Le projet de PLU prévoit la construction de **40 logements sociaux** dont 11 sont en cours de réalisation en cohérence avec la programmation prévue dans le PLH Estuaire et Sillon.

2. Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Dans le projet de PLU de La Chapelle Launay présenté par la Communauté de communes Estuaire et Sillon, 3 sites de projet soumis à une OAP sont prévus pour être ouverts à l'urbanisation :

- ✓ La première zone est située sur un secteur de 1,5 ha à La Touche Basse. Sur cette zone à vocation d'habitat, la densité minimale est de 12 à 15 logements/hectare par opération. La proximité d'une exploitation agricole impose un périmètre de réciprocité de 100 m autour des bâtiments d'exploitation qui pourra être levé lorsque l'exploitation ne sera plus présente,
- ✓ La deuxième zone se situe sur le secteur de La Chapelle Launay, à vocation principale d'habitat. Elle est située au Sud de la rue de la Vallette et peut être accessible par la rue du Chapeau aux Moines. La densité prévue est de 20 logements par hectares minimum et comportera 20 % de logements sociaux, Le secteur sera soumis à une opération d'ensemble.

- ✓ La troisième zone, se trouve en centre-bourg et a pour but de valoriser celui-ci en requalifiant cette centralité en s'appuyant sur ses atouts, en réorganisation des espaces publics qualitatifs, en préservant les vues et les espaces végétaux, La voie principale est la rue de l'Ebaupin.

3. Le développement de l'activité économique

Les potentiels offerts aux franges nord et sud du bourg à proximité immédiate des axes principaux (Le Tillon et Les Acacias) sont peu exploités. La proximité du pôle structurant de Savenay peut constituer un frein au développement de l'offre commerciale dans le bourg. L'offre commerciale d'envergure de La Colleraye ne permet pas l'implantation voire le maintien du commerce de proximité dans le bourg. Cela étant, l'OAP du centre-bourg identifie un îlot de préservation/développement des commerces au regard de l'équilibre général du bourg.

4. le zonage

L'étude du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces ont été déterminantes dans les choix retenus par la commune. Ces derniers se définissent en différentes zones :

➤ Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce sont des espaces déjà construits ou immédiatement constructibles

▪ La zone UA

Elle correspond au secteur d'habitat ancien du bourg, avec une urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels

▪ La zone UB

La zone Ub couvre les extensions pavillonnaires du centre-bourg. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. Elle comprend deux sous-secteurs :

- ✓ Un secteur Uba, correspondant au tissu pavillonnaire relativement dense autour du centre-bourg,
- ✓ Un secteur Ubb, correspond au tissu pavillonnaire plus lâche,

- **La zone UC**

La zone UC correspond aux entités urbaines significatives constructibles de la commune, non contigües au centre-bourg.

- **La zone UE**

La zone UE est une zone destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités économiques. Elle comprend trois secteurs :

- ✓ Ue dédiée à la zone artisanale du Tillon
- ✓ Ueg correspondant aux stockages d'essence des armées
- ✓ Uec correspondant à une zone commerciale de la Sablière en continuité avec Savenay.

- **La zone UL**

La zone UL correspond aux équipements sportifs et de loisirs dans le centre-bourg

- **La zone US**

La zone US correspond à la station d'épuration de la commune

- **La zone UT**

La zone UT correspond au projet touristique de l'Abbaye de Blanche-Couronne

- **Les zones à urbaniser AU**

Les zones à urbaniser AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et sont divisées en deux sous-secteurs :

- **La zone 1AUa**

La zone 1AUa correspond aux secteurs de développement du bourg à destination d'habitat à court ou moyen terme.

▪ La zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat à long terme du bourg et de la Touche Basse. Elle est urbanisable à long terme et son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU.

La zone 2AU possède un secteur 2AUa dédiée à l'habitat à long terme, en lien avec le pôle gare de Savenay.

➤ La zone agricole A

La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone A est destinée à la préservation et au développement de l'agriculture.

Elle comprend trois secteurs en sus de la zone A :

- **Un secteur An** qui correspond à des bâtiments d'exploitation agricole compris dans la zone Natura 2000,

- **Un secteur Ab** qui correspond à une zone agricole non pérenne,

- **Un secteur Ap** qui correspond à une zone agricole protégée dont l'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du secteur concerné,

➤ La zone naturelle et forestière

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de leur caractère inondable.

Cette zone comprend trois sous- secteurs en sus de la zone N :

- **Un secteur Ns** qui correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (espaces remarquables) au sein des sites Natura 2000,

▪ Un secteur NI qui correspond aux espaces naturels et de loisirs

▪ Un secteur Nsc qui correspond aux zones naturelles au sein du site classé de l'Estuaire de la Loire,

| TABLEAU DES SUPERFICIES (Ancien PLU) | | | TABLEAU DES SUPERFICIES (Projet PLU) | |
|---|-------------------|--|--|-------------------|
| Ua | 5,52 | | Ua | 5,52 |
| Uba | 35,19 | | Uba | 33,90 |
| Ubb | 31,64 | | Ubb | 32,75 |
| Uc | 88,53 | | Uc | 16,53 |
| Ue | 6,52 | | Ue | 4,44 |
| Uec | 2,62 | | Uec | 2,62 |
| Ueg | 32,31 | | Ueg | 32,31 |
| Uf | 4,64 | | Uf | 6,47 |
| Pas d'équivalence | | | Us | 1,20 |
| Pas d'équivalence | | | Ut | 1,91 |
| Total zone U : 206,97 ha | | | Total zone U : 137,67 ha | |
| 1AUa | 6,05 | | 1AUa | 2,38 |
| 2AUa | 12,84 | | 2AU | 4,53 |
| 2AUi | 4,47 | | 2AUa | 0,93 |
| 2AUe | 3,86 | | Pas d'équivalence | |
| Total zone AU : 27,22 ha | | | Total zone AU : 7,83 ha (7,64 ha réel hors voirie rue de la Valette) | |
| A | 1139,41 | | A | 1285,57 |
| Ab | 13,45 | | Ab | 4,32 |
| An | 7,79 | | An | 5,92 |
| Pas d'équivalence | | | Ap | 67,73 |
| Total zone A : 1160,65 ha | | | Total zone A : 1364,11 ha | |
| Nd | 210,72 | | N | 234,99 |
| NI | 8,10 | | NI | 6,27 |
| Nds | 396,00 | | Ns | 521,34 |
| Nh | 31,34 | | Pas d'équivalence | |
| Nhe | 0,49 | | Pas d'équivalence | |
| Nhn | 5,59 | | Pas d'équivalence | |
| Nsc | 433,95 | | Nsc | 209,39 |
| Total zone N : 1086,19 ha | | | Total zone N 971,41 ha | |
| TOTAL | 2481,03 ha | | TOTAL | 2481,03 ha |

5. le Règlement écrit

Le règlement du PLU répond aux objectifs du PADD et aux exigences du Code de l'Urbanisme. Il s'organise en différentes zones :

- ✓ 3 zones urbaines à vocation résidentielle (UA - UB - UC)
- ✓ 6 autres zones urbaines destinées aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances (UE - UEg - Uec - UT - UL - US)
- ✓ 2 zones à urbaniser (1AUa - 2AU)
- ✓ 1 zone agricole (A) et 3 secteurs (An - Ab - Ap)
- ✓ 1 zone naturelle et forestière (N) comprenant les secteurs (Ns - NSc - NI)

▪ **Les règles associées aux trois zones résidentielles UA, AB et UC à vocation d'habitat ont pour objectif la préservation de la mixité des fonctions en prévenant les impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :**

La zone UA a pour objectifs de :

- Maintenir le principe d'implantation des constructions à l'alignement le long de la rue de l'église,
- Prendre en compte le programme de renouvellement urbain en cœur de bourg autour de la place de l'église,
- Maintenir une offre de proximité au sein du bourg,
- Permettre la densification du bourg tout en préservant le cadre de vie des habitants,
- Préserver la qualité patrimoniale du centre liée aux formes urbaines existantes,

La zone UB a pour objectifs de :

- Favoriser une reprise contemporaine de l'implantation traditionnelle dans les dents creuses,
- Porter une attention particulière à la qualité des clôtures et des espaces extérieurs, ainsi qu'aux interventions sur le bâti ancien,
- Permettre tout en l'encadrant la densification de ces espaces au regard de l'existant

La zone UC a pour objectifs de :

- Permettre une densification adaptée des entités urbaines significatives dans le respect des sensibilités environnementales et contraintes d'urbanisation (risques, nuisances sonores, etc.) et répondant à des critères spécifiques,
- Permettre une évolution mesurée de l'habitat existant en extension ou à proximité immédiate de la construction,
- Encadrer le changement de destination

▪ **Les règles associées aux six autres zones urbaines Ue, Ueg, Uec, UT, UL et US destinées aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat ont pour objectifs :**

Les zones Ue dédiée à la zone artisanale du Tillon, Ueg correspondant aux stockages d'essence aux armées et Uec correspondant à une zone commerciale de la Sablière :

- Pérenniser les sites d'activités de la commune

La zone UT, correspondant au projet touristique de l'Abbaye de Blanche Couronne :

- Permettre la réalisation du projet touristique et la mise en valeur de l'Abbaye de Blanche Couronne.

La zone UL La zone UL correspond aux équipements sportifs et de loisirs :

- Pérenniser les équipements sportifs communaux.

La zone US correspond à la station d'épuration de la commune de La Chapelle-Launay :

- Pérenniser les équipements d'intérêt collectif de la commune.

▪ **Les zones à urbaniser AU correspondent à des secteurs de développement de la commune. Elles facilitent la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :**

La zone 1AUa

- Correspond à une zone future d'urbanisation à court ou moyen terme située au centre du bourg de la commune

La zone 2AU

- Correspond à une zone future d'urbanisation à long terme et permet la création d'une réserve foncière et de phasage de l'urbanisation

▪ La zone agricole A est destinée à la préservation et au développement de l'agriculture périurbaine. Elle comprend trois secteurs, An comprenant des bâtiments d'exploitation agricole compris dans la zone Natura 2000, Ab qui est une zone agricole non pérenne et Ap qui est une zone agricole protégée dont l'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du secteur concerné. Les objectifs du règlement de la zone A sont :

- Préserver et pérenniser l'activité économique agricole
- Prendre en compte la sensibilité environnementale des exploitations agricoles

▪ La zone N regroupe les secteurs de la commune à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Elle comprend les secteurs N correspondant aux secteurs paysagers, boisés et englobe les secteurs bâtis implantés au sein des sites Natura 2000, Ns correspondant aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale, NL correspondant aux espaces naturels de loisirs et Nsc correspondant aux zones naturelles du site classé et aux coupures d'urbanisation. Les objectifs de la zone N sont :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire,
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant

6. Les emplacements réservés

La Communauté de communes Estuaire et Sillon a inscrit 5 emplacements réservés au projet de PLU :

| N° | DESTINATION | SUPERFICIE |
|----|-------------------------------------|-----------------------|
| 1 | Aménagement liaison douce et voirie | 1179,6 m ² |
| 2 | Aménagement de carrefour | 1247,2 m ² |
| 3 | Aménagement de carrefour | 186,7 m ² |
| 4 | Trame verte et bleue | 3905,3 m ² |
| 5 | Création d'un parc | 192,8 m ² |

La concertation préalable

Dès le début de la procédure d'élaboration du PLU, en 2015, le Conseil municipal de La Chapelle Launay a décidé de mettre en œuvre, au-delà de l'avis des PPA, des outils de concertation devant permettre l'implication dans le projet de PLU de tous les partenaires dont au premier chef la population, les associations locales et les autres personnes concernées dont les agriculteurs. La concertation a reposé à la fois sur une information fiable, pertinente et suffisante ainsi que sur de véritables espaces de contribution et de discussion.

La concertation organisée a comporté :

- ✓ Parution d'articles dans la presse locale, sur le site Internet de la commune et dans le bulletin municipal,
- ✓ Réalisation d'une exposition publique (panneaux d'affichage)
- ✓ Tenue d'un registre ouvert en mairie durant toute la période de concertation
- ✓ Possibilité d'adresser par écrit toute suggestion sur le projet de PLU
- ✓ Organisation de plusieurs réunions publiques

Son déroulement a été le suivant :

| Réunions Publiques | | | |
|------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| Objet de la réunion publique | Date de la réunion publique | Communication autour de la réunion publique | Nombre de participants |
| PADD | 16 novembre 2017 | Affiches Bulletin municipal Site Internet Tract flyers | Une quarantaine |

| | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| Règlement, plan de zonage, OAP | 26 novembre 2018 | Affiches Bulletin municipal Site Internet Tract flyers | Une quarantaine |
| Règlement, plan de zonage, OAP | 15 février 2021 | Affiches Bulletin municipal Site Internet, Facebook Tract flyers Panneaux communaux | Réunion en visioconférence (contexte sanitaire) |
| Ateliers avec la population | | | |
| Objet de la réunion publique | Date de la réunion publique | Communication autour de la réunion publique | Nombre de participants |
| Atelier participatif PADD | 22 mars 2016 | Affiches Bulletin municipal Site Internet Tract flyers | Une cinquantaine |
| Permanences BIMBY | 29 et 30 avril 2016 | Affiches Bulletin municipal Site Internet Tract flyers | 36 |

Un premier projet de PLU a été arrêté lors du Conseil communautaire du 31 janvier 2019 puis soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA). A ce titre, les services de l'Etat ont émis des réserves expresses sur le document d'urbanisme, notamment sur la consommation d'espace. L'enquête publique diligentée a conclu à un avis défavorable sur le projet de PLU présenté. Par voie de conséquence, afin de prendre en compte les réserves émises par les Services de l'Etat, le PADD a été modifié ainsi que le projet du PLU, rendant inconstructibles les hameaux, conformément à la Loi Littoral.

Dans le cadre de la concertation engagée et afin d'informer la population des modifications apportées au 1^{er} projet de PLU de 2019, notamment après l'enquête publique de juillet 2019, une nouvelle réunion d'information a été organisée le 15 février 2021, réunion en visioconférence, suite à la crise sanitaire.

Au total, l'ensemble de la concertation organisée depuis son origine a permis le recueil de **94 observations**. Les remarques et interrogations du public concernaient :

- ✓ Rendre une parcelle constructible (53)
- ✓ Modification de la réglementation des clôtures (12)
- ✓ Simple information sur la constructibilité d'une parcelle (10)
- ✓ Aménagement de la voirie ou de cheminements doux (3)
- ✓ Projet privé en zone agricole (3)
- ✓ Supprimer ou modifier un EBC (3)
- ✓ Supprimer ou modifier un ER (2)
- ✓ Remarques diverses ou hors sujet (8)

Dans sa séance du 18 mars 2021, le Conseil communautaire Estuaire et Sillon approuve le bilan de la concertation préalable à l'élaboration du PLU de La Chapelle Launay et arrête le projet de PLU de la commune précitée.

Dans le cadre de la procédure engagée, conformément à la législation en vigueur, le projet de PLU de La Chapelle Launay a été transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et aux diverses personnes publiques associées (PPA).

L'avis de la MRAe et des Services de l'Etat (PPA)

- La MRAe

Par courrier en date du 19 juillet 2021, la MRAe précise que le projet de PLU de La Chapelle Launay manifeste la volonté de tenir compte des enjeux environnementaux et supprime des zones d'urbanisation future du PLU en vigueur, trop largement dimensionnées. Le PLU semble cohérent en matière de rythme et de spatialisation de l'urbanisation mais n'assure que partiellement la préservation des milieux humides et bocagers, composé de la trame verte et bleue. La MRAe recommande cependant :

- ✓ de vérifier l'entière cohérence du projet de PLU avec les dispositions du PGRI et les servitudes d'utilité publique recensées sur le territoire,
- ✓ d'actualiser le rapport de présentation et d'y exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU,
- ✓ de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes (PGRI, PCAET) ainsi qu'avec la loi Littoral,
- ✓ de renforcer l'explication des choix retenus,

✓ de compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU sous l'angle de l'adéquation des dispositions retenues avec les objectifs de présentation de la Trame Verte et Bleue et de prévention des risques,

✓ d'ajuster les indicateurs de suivi, en cohérence avec les enjeux environnementaux mis en évidence

✓ de mettre le résumé non technique en cohérence avec le rapport de présentation du PLU,

✓ de préciser le calcul des objectifs de modération de la consommation d'espace et de mettre l'OAP de la Touche Basse en cohérence avec l'objectif de densité affiché,

✓ de veiller à la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique,

✓ d'assurer la complète cohérence du projet de PLU avec les dispositions du PGRI du bassin Loire-Bretagne,

✓ de compléter l'identification du patrimoine boisé et arbustif concourant à la qualité paysagère et écologique de la commune et d'examiner l'opportunité d'édicter des mesures de protection complémentaires,

✓ de compléter l'information sur les zones humides et d'en garantir plus complètement la préservation,

✓ d'affirmer la prise en compte de l'architecture et du patrimoine bâti dans la rédaction du règlement,

✓ de compléter les informations relatives à la gestion des eaux usées,

✓ de renforcer le volet énergie-climat du projet de PLU et d'exposer comment il prend en compte le PCAET

- Les Personnes Publiques Associées

Conformément aux prescriptions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet d'élaboration du P.L.U de La Chapelle Launay a été transmis, aux fins de notification, aux Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir :

- ✓ La Préfecture de Loire-Atlantique à Nantes,
- ✓ La DDTM
- ✓ Le Conseil Régional
- ✓ Le Conseil Départemental
- ✓ La CDPENAF,
- ✓ La Chambre d'Agriculture,
- ✓ La CDNPS
- ✓ Le Pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire
- ✓ Le Centre Régional de la propriété forestière Bretagne-Pays de la Loire
- ✓ Monsieur le Maire de La Chapelle Launay
- ✓ GRT Gaz
- ✓ RTE (Réseau Transport Electricité)
- ✓ SNCF Réseau

A la date de l'ouverture de l'enquête le 4 octobre 2021, il avait été reçu les avis suivants joints au dossier d'enquête :

- **La Préfecture de Loire-Atlantique**

Par courrier en date du 13 juillet 2021, la préfecture de Loire-Atlantique indique que le projet de PLU a pu corriger les problèmes et réserves exprimés lors du processus de consultation de l'enquête publique, notamment pour ce qui concernait la consommation d'espace, la construction hors des zones agglomérées et des villages et le respect des espèces remarquables définis par le SCOT, au titre de la loi Littoral.

Les évolutions n'ont néanmoins pas pu corriger entièrement les faiblesses du dossier qui relèvent pour l'essentiel d'une absence de justification des choix. Les difficultés de prise en compte des risques et des servitudes étant à cet égard révélatrices. La préfecture de Loire-Atlantique donne cependant un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de La Chapelle Launay, sous réserve que le document intègre :

- les demandes de prises en compte des risques et des SUP dans les règlements écrits et graphiques,
- l'augmentation de la densité dans l'OAP de La Touche Basse,
- des objectifs précis de constructions de LLS permettant la réalisation effective de logements sociaux sur la commune en lien avec le PLH

- *La DDTM (Prévention des risques)*

Par courrier en date du 10 avril 2019, l'Unité Prévention et Risques de la Préfecture de Loire-Atlantique donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU **sous réserve** de la prise en compte de quelques observations concernant le risque inondation, la conformité du projet avec le PGRI, le Radon et le transport de matières dangereuses

- *Le Conseil Régional des Pays de la Loire*

Par courrier en date du 26 avril 2021, le Conseil Régional des Pays de la Loire indique qu'après lecture du projet de PLU, **il n'a pas d'observation particulière à formuler.**

- *Le Conseil Départemental*

Par courrier en date du 16 juillet 2021, le Conseil Départemental émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de La Chapelle Launay, **sous les réserves** :

- d'une prise en compte de certaines prescriptions du schéma routier départemental dans le règlement écrit,
- création de la zone 2AU à l'ouest de la Touche Basse et faible densité de l'OAP Touche Basse

- *La CDPENAF*

Par courrier en date du 9 juillet 2021 et après examen du dossier, la CDPENAF émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de La Chapelle Launay

- *La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique*

Par courrier en date du 8 juin 2021, la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de La Chapelle Launay avec une prise en compte des quelques remarques émises.

- *La CDNPS*

Par courrier en date du 21 juillet 2021, la Commission départementale de la nature, des paysages et de sites (CDNPS) émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de La Chapelle Launay **sous réserves** :

- de reprendre le périmètre du SCoT dans le secteur de la Fontaine du Pitois
- de prolonger les périmètres d'EBC en cohérence avec la réalité des boisements sur les secteurs de la Galernais-Tirepine et de la Carraais
- de reclasser en EBC les deux parcelles identifiées en EBS par le SCoT sur le secteur de la vallée Mismi

- **Le Pôle métropolitain Nantes / Saint-Nazaire**

Par courrier en date du 6 juillet 2021, le Pôle métropolitain Nantes / Saint-Nazaire donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de La Chapelle Launay et demande :

- de compléter les justifications du rapport de présentation relatives à la capacité d'accueil au regard des critères définies dans le SCOT,
- de prendre les dispositions nécessaires pour intégrer les évolutions qui seraient apportées par la modification simplifiée du SCOT actuellement en cours

- **La CNPF**

Par courrier en date du 7 juillet 2021, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPF) Bretagne-Pays de la Loire émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de La Chapelle Launay

- **La municipalité de La Chapelle Launay**

Par courrier en date du 1^{er} juillet 2021, la municipalité de La Chapelle Launay émet certaines remarques au projet de PLU présenté par la Communauté de commune Estuaire et Sillon. Les quelques remarques émises concernent plus particulièrement :

- certains points du règlement sur les clôtures
- quelques corrections de l'enveloppe urbaine

- **GRT Gaz**

Par courrier en date du 31 mai 2021, GRT gaz indique que la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le projet de PLU de La Chapelle Launay

mais demande une attention particulière sur divers points du dossier concernant plus particulièrement :

- dans le rapport de présentation : La liste des ouvrages GRT gaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique
- dans le règlement, la présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée
- l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire concernant un projet situé dans l'une des zones des ouvrages
- quelques rectifications dans le Plan de zonage, le Plan des SUP

- **RTE**

Par courrier en date du 7 mai 2021, il est demandé de prendre en compte diverses remarques de cet organisme afin de rendre compatible le document d'urbanisme avec la présence des ouvrages de Rte.

- **SNCF Réseau**

Loi du 15 juillet 1845 et liste des servitudes de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées

32 - Entretiens avec la C.C Estuaire et Sillon

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, nous avons rencontré Mme LAURENT, en charge du dossier à la Communauté de commune Estuaire et Sillon. Ainsi que les élus de La Chapelle Launay. Ces divers entretiens ont eu lieu :

- ✓ **le 24 août 2021**, pour une première prise de contact, une présentation du projet, la remise d'un exemplaire du dossier PLU et élaborer les modalités de l'enquête publique. Lors de cette rencontre, étaient également présents, Monsieur le Maire de La Chapelle Launay, Mme FLAURAUD, adjointe en charge de l'urbanisme, Mme LORY, DGS et en visioconférence Mme ROSTAING du bureau d'études Cittanova,
- ✓ **le 20 septembre 2021**, lors du contrôle et visa du dossier d'enquête, du contrôle de l'affichage et de la visite du territoire communal, avec le maire de la commune et Mme FLAURAUD, adjointe à l'urbanisme,

- ✓ **le 1^{er} octobre 2021**, avec Mme LORY, DGS, pour s'assurer que tout était en ordre pour l'ouverture de l'enquête, le 04/10/2021
- ✓ **les 04/10, 16/10, 21/10, 29/10 et 04/11/2021**, lors de nos permanences en mairie de La Chapelle Launay,
- ✓ **le 9 novembre 2021**, lors de la remise de notre P.V de synthèse des observations à Mme LAURENT de la C.C Estuaire et Sillon et au maire de la Chapelle Launay,
- ✓ **le 3 décembre 2021**, lors de la remise de notre procédure d'enquête publique à Mme LAURENT.

33 - Visite des lieux

Le 20 septembre 2021, accompagné de Mme FLAURAUD, adjointe à l'urbanisme, nous avons procédé à une visite du territoire communal et plus particulièrement des divers secteurs pouvant faire l'objet de demandes particulières de la part de la population.

Lors de la visite du territoire communal, de nombreuses explications complémentaires nous ont été fournies par cette élue, qui a répondu avec précisions aux diverses questions posées par le rapporteur.

Ce déplacement nous a été très utile et nous a permis de visualiser plus particulièrement :

- Les trois entités du territoire La Haute Chapelle - La Chapelle centrale et la Basse Chapelle
- Les secteurs d'OAP (La Touche Basse - Le Chapeau aux Moines et le Centre-bourg)
- Certaines zones sensibles et à protéger (zones humides, Natura 2000)
- Les zones à vocation économique
- Le site des essences des armées
- Le site de l'Abbaye de Blanche Couronne

34 - Contrôles divers avant l'enquête

341. Les locaux réservés à la consultation du dossier

La salle de réunion a été mise à notre disposition par la mairie de La Chapelle Launay. Elle permet de recevoir le public dans d'excellentes conditions. S'agissant du dossier PLU, les plans de zonage et cadastraux seront affichés sur l'un des murs de la salle permettant d'être visualisés aisément par le public reçu. Ils faciliteront la localisation des parcelles concernées, la connaissance du zonage attribué et les possibilités données par le règlement.

342. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête du projet de PLU de La Chapelle Launay, présenté par la Communauté de communes Estuaire et Sillon, qui sera mis à la disposition du public est contrôlé, pièce par pièce, le 20 septembre 2021, lors de notre transport à La Chapelle Launay. Les différentes pièces le composant sont visées par le rapporteur et le registre d'enquête est côté et paraphé.

S'agissant du dossier PLU, celui-ci comprend les pièces suivantes :

- Décision du T.A de Nantes portant désignation du commissaire-enquêteur,
- Arrêté communautaire n° 16/2021 en date du 10 septembre 2021 de Monsieur le Président de la Communauté de communes Estuaire et Sillon, indiquant les modalités de l'enquête publique,
- 1. Rapport de présentation
 - Diagnostic territorial
 - Justification du projet
 - Annexes
 - Résumé non technique
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)
- 4. Règlement

4.1 règlement graphique

- zonage commune entière
- Zoom de La Chapelle Launay

4.2 règlement écrit

- 5. Annexes
 - 5.1 Servitudes d'Utilité Publique
 - 5.2 Annexes sanitaires
 - 5.3 Règlement des lotissements en vigueur
 - 5.4 Plan des périmètres de préemption
- 6. Pièces administratives
 - 6.1 Bilan de la concertation
 - 6.2 Délibérations
- 7. Avis MRAe et P.P.A
- un registre d'enquête publique

En conclusion, après contrôle du dossier d'enquête publique présenté par la Communauté de communes Estuaire et Sillon, celui-ci n'appelle aucune remarque particulière de la part du rédacteur sur sa composition et répond parfaitement aux diverses prescriptions des législations en vigueur (Code de l'Environnement et Code de l'Urbanisme).

343. Les avis dans la presse

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis d'enquête a été inséré, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux, à savoir :

- ✓ **1^{ère} parution** : - Ouest France, édition du 15.09.2021
 - ✓ Presse-Océan, édition du 15.09.2021
- ✓ **2^{ème} parution** : - Ouest France, édition du 09.10.2021
 - ✓ Presse-Océan, édition du 09.10.2021

Copies de ces articles de presse sont jointes en annexe 1 du présent rapport.

344. La publicité par affichage à la C.C Estuaire et Sillon et en mairie de La Chapelle Launay

Le 20 septembre 2021, nous nous sommes transporté à Savenay, à la Communauté de communes Estuaire et Sillon ainsi qu'en mairie de La Chapelle Launay afin de constater si l'affichage de l'avis d'enquête avait été correctement réalisé, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-11 du Code de l'Environnement.

Nous avons constaté lors de ces contrôles, l'apposition sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur de chacun des locaux concernés, d'une affiche règlementaire (taille et couleur) indiquant les modalités de la présente enquête publique.

345. L'affichage sur le territoire communal

A l'issue de notre contrôle de l'affichage en mairie de La Chapelle Launay, accompagné par Mme FLAURAUD, adjointe à l'urbanisme, nous nous sommes transportés en divers points du territoire communal et avons effectivement constaté que l'affichage avait été correctement réalisé en divers points de la commune et plus particulièrement sur les lieux suivants :

- ✓ Les trois sites d'OAP (Chapeau aux Moines - Centre-bourg et La Touche Basse)
- ✓ Porte vitrée des salles municipales
- ✓ Entrées de ville
- ✓ Vitrine de certains commerçants

Il est à noter que ces affiches répondent parfaitement aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 (taille et couleur) applicable à l'affichage " sur place ", c'est-à-dire à l'affiche qui, en vertu du III de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement doit être apposée par le responsable du projet sur le lieu où doit être réalisée l'opération pour laquelle l'enquête publique est requise.

Le certificat d'affichage de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et du maire de La Chapelle Launay nous ont été remis en fin d'enquête et figurent en annexe 2 du présent rapport.

346. La publicité par Internet

Conformément aux prescriptions des articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement, la Communauté de communes Estuaire et Sillon et la mairie de La Chapelle Launay disposant d'un site Internet, l'avis d'enquête définissant les modalités de l'enquête a été mis en ligne sur les sites Internet <http://www.estuaire-sillon.fr/l-amenagement-et-l-urbanisme/le-plui-partiel-et-les-plu-communaux/plu-la-chapelle-launay> et <http://www.lachapellelaunay.eu> à compter du **15/09/2021**. De surcroît, il est à noter que sur les sites de la C.C Estuaire et Sillon et de la mairie de La Chapelle Launay, les liens créés permettent la consultation de l'ensemble des pièces constituant le dossier du projet PLU à compter du **04/10/2021**, premier jour et début de l'enquête publique.

Copies des pages Internet concernées sont jointes en annexe 3 du présent rapport.

En conclusion, l'attention du public a été parfaitement attirée sur les conditions de déroulement de cette enquête, de telle sorte que chaque habitant résidant à La Chapelle Launay ne puisse l'ignorer et que toute personne intéressée puisse prendre connaissance du dossier déposé en mairie ou sur les sites de la C.C Estuaire et Sillon et de La Chapelle Launay et consigner ses propres observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition ainsi que par courrier ou voie électronique dans les conditions définies à l'article 8 de l'arrêté communautaire définissant les modalités de l'enquête

L'enquête publique peut désormais commencer.

IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée totale de **32** jours consécutifs, du lundi 4 octobre 2021 au jeudi 4 novembre 2021.

Le dossier complet et le registre d'enquête du projet d'élaboration du P.L.U de La Chapelle Launay sont mis à la disposition du public en mairie, 2 Place de l'Eglise à La Chapelle Launay (44260) pendant toute la durée de celle-ci. Ouvert le premier jour d'enquête par nos soins, le registre est clos le 4 novembre 2021 à 17H00, dernier jour de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 9 de l'arrêté communautaire définissant les modalités de l'enquête publique.

Les observations peuvent être également adressées :

- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <http://plu-lachapellelaunay2.enquetepublique.net>
- Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante plu-lachapellelaunay@enquetepublique.net
- Par voie postale, par courrier adressé à [Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Mairie, 2 Place de l'Eglise 44260 LA CHAPELLE LAUNAY.](#)

Un poste informatique a été mis à la disposition du public en mairie de La Chapelle Launay pendant toute la durée de l'enquête publique.

Au cours de cette enquête, le rapporteur a rencontré auprès du personnel de la CCES et de la mairie de La Chapelle Launay, un excellent accueil. Nous avons obtenu tous les renseignements, précisions et aide matérielle qui nous ont été nécessaires à la bonne exécution de la présente enquête publique.

41 - Permanences du Commissaire-Enquêteur

S'agissant de nos permanences, telles que définies à l'art. 7 de l'arrêté communautaire précisant les modalités de l'enquête, il ressort que :

1 - Permanence du lundi 4 octobre 2021 de 09H00 à 12H00,

Lors de cette permanence, **3** personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête. Deux de ces observations concernaient le maintien de parcelles en zone UC alors qu'elles passent en N au projet de PLU et la troisième observation concernait la possibilité de réaliser un gîte équestre en zone A.

2 - Permanence du samedi 16 octobre 2021 de 08H30 à 11H30

Lors de cette permanence, **3** personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête. Ces observations concernaient le zonage.

3 - Permanence du jeudi 21 octobre 2021 de 14H00 à 17H00

Lors de cette troisième permanence, 7 personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête (voie douce, zonage et simple consultation du dossier).

4 - Permanence du vendredi 29 octobre 2021 de 09H00 à 12H00

Lors de cette permanence, 9 personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête ou nous ont remis un courrier ou note écrite (zonage, EBC).

5 - Permanence du jeudi 4 novembre 2021 de 14H00 à 17H00

Lors de cette permanence, 6 personnes se sont présentées devant nous et ont écrit une observation sur le registre d'enquête (zonage).

L'enquête publique étant terminée, conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, et de l'art. 9 de l'arrêté définissant les modalités de l'enquête publique, nous avons clos le registre d'enquête le 4 novembre 2021 à 17H00.

A l'issue de cette permanence, un entretien a eu lieu avec Mme FLAURAUD, adjointe à l'urbanisme à La Chapelle Launay.

-§-

42 - Synthèse globale des observations, courriers et courriels enregistrés durant l'enquête :

Observations enregistrées au registre d'enquête papier

| N° | SIGNATAIRES | SYNTHESE OBSERVATION | THEMES |
|----|---|--|--------|
| 1 | Mr. JAGU Jean-Paul 6 route de Vérac 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire des parcelles ZK 146, 147 et 159 au village de Vérac, il souhaite le maintien de celles-ci en zone UC. Les parcelles précitées se trouvent actuellement en zone A au projet de PLU et il espère que la modification du SCoT actuellement en cours permettra que le village de Vérac soit reconnu à nouveau constructible. | Zonage |

| | | | |
|---|---|--|---------------------|
| 2 | Mme. VALLEE Séverine La Haie de Maure 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire de plusieurs parcelles (ZW 76), elle possède une écurie sur Perdrilais et souhaite rénover un bâtiment existant pour le transformer en gîte équestre. Elle pense que le règlement de la zone A l'y autorise. | Règlement |
| 3 | M. CHACUN Gérard 43 La Haulais 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire de la parcelle 170 située 43 La Haulais, souhaite que cette parcelle soit maintenue en zone UC afin de pouvoir réaliser un projet de logement locatif. Il souhaite que l'ensemble du village soit retenu dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT actuellement en cours. | Zonage |
| 4 | M. GAUTIER Fabrice 11 route de Vérac 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire de la parcelle ZK 126, constate que celle-ci est zonée en A au projet de PLU alors qu'elle était en UC à l'ancien PLU. Il se considère exproprié car l'état modifie ainsi son acte de propriété sur les surfaces constructibles sans son accord. Il pense que l'Etat devrait payer les pertes financières du passage de constructible à Agricole et passer les impôts en surface agricole. Le règlement de la zone A lui permet cependant de construire une piscine dans les 25 m de distance de sa maison ainsi qu'une annexe à toucher la maison. | Zonage |
| 5 | M. CYRILLE Gérard | Prend connaissance du dossier. Pas d'observation particulière. | Simple consultation |
| 6 | M. DESMARS Daniel et Jean-Pierre 7 rue du Sillon 44260 La Chapelle Launay | Propriétaires de la parcelle ZH 55 classée actuellement en 2AUI et devant passer en Ab au projet du nouveau PLU. Compte tenu de la situation du terrain, ils demandent à ce qu'il soit, à l'avenir, classé en zone à urbaniser | Zonage |
| 7 | M. RITZ Henri Beau Soleil 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire de la parcelle ZR 160. Consulte le dossier et se renseigne sur le projet. Pas d'observation particulière | Simple consultation |
| 8 | M. DAVID Dominique | Propriétaire de la parcelle C 2864, souhaite que l'accès à sa parcelle lui soit facilité pendant la construction éventuelle sur une parcelle voisine car le chemin d'accès à son habitation est à peine suffisant | Voirie |
| 9 | M. LUCAS Jacky | Propriétaire des parcelles C 2880 et C 2881. Ces parcelles sont zonées en UBa alors que celle-ci présente un EBC. Pas de remarque particulière | Zonage et EBC |

| | | | |
|----|---|--|---------------------|
| 10 | M. GUILLET Chantal | Propriétaire des parcelles C 1981 - 1976 - 1979 et 1949. Celles-ci sont actuellement desservies par une voie publique ouverte à la circulation automobile (zone UBa). Au futur PLU figure un chemin piéton protégé au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme. Ce chemin piéton ne devra pas faire obstacle à la desserte des parcelles riveraines pour la réalisation d'un projet d'aménagement. | Voirie |
| 11 | M. JAGU Gérard La barre 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire des parcelles ZA 192 et ZA 172, zonées à l'ancien PLU en zone UC et UH. Celles-ci sont zonées en zone A au projet du nouveau PLU. Il sollicite le retour de ces parcelles en zone constructible en espérant que la modification du SCoT actuellement en cours autorise à nouveau la constructibilité sur ces parcelles | Zonage |
| 12 | M. RAJALU Guy Pour sa mère Sylvette 5 rue La Haie Davy 44260 La Chapelle Launay | Représente sa mère Sylvette, propriétaire de la parcelle ZC 37. Celle-ci était constructible à l'ancien PLU mais au projet du nouveau PLU, cette parcelle passe en zone A, non constructible. Il souhaite que cette parcelle redevienne à nouveau constructible | Zonage |
| 13 | Famille DELASALLE | Propriétaire de la parcelle ZH 54 qui se trouvait en zone 2AUL à l'ancien PLU. Au projet du nouveau PLU, celle-ci est zonée en Ab. Il est précisé que cette parcelle est contiguë à plusieurs parcelles constituant une zone 2AU. A défaut que notre parcelle soit zonée en U, nous souhaitons que celle-ci, avec les 2 autres parcelles voisines soient incluses dans la zone 2AU, ce qui aurait une cohérence, au vu de l'urbanisation présente. | Zonage |
| 14 | M. THEBAUD Philippe Rte de la Carriais 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire de la parcelle 779, prend connaissance du dossier et pose quelques questions. Pas de remarque particulière | Simple consultation |
| 15 | M. DALIBERT Jacques | Propriétaire de la parcelle ZL 21 acquise en 1984 et constructible au POS de l'époque. Cette parcelle est proposée avec deux zonages différents A et N au projet de PLU. Il est demandé un agrandissement de la partie en zone A pour une limite homogène entre les deux zones | Zonage |
| 16 | Mme CHEVALIER Denise La Berthelais 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire de plusieurs parcelles (ZP 297 - 296 - 284), souhaite que celles-ci redeviennent constructibles alors qu'elles se situent en zone A | Zonage |

| | | | |
|----|---|--|---------------------|
| 17 | Mme HELLEGOUARD Brigitte | Au nom de son père JAGU Isidore , DCD, elle prend acte que sa parcelle cadastrée ZB 319 est située en zone A et comporte un EBC. Pas d'observation particulière | Simple consultation |
| 18 | M. THOBY Denis | Propriétaire des parcelles ZI 79 et ZI 14 situées en zone UBa, il pose quelques questions et obtient les renseignements demandés. Pas d'observation particulière mais indique simplement que l'emplacement réservé n° 2 destiné à l'aménagement d'un carrefour lui semble mal positionné car il aurait pu être envisagé dans le virage | E.R n° 2 |
| 19 | M. SEGAUD Cédric | Propriétaire de la parcelle C 2879, s'oppose au déclassement d'un EBC sur les parcelles C 2880 et C 2881 pour les raisons décrites dans une note qu'il nous remet pour être jointe au dossier d'enquête (L.1) | EBC |
| 20 | M. et Mme OLLIVIER Vérac 44260 La Chapelle Launay | Propriétaire de la parcelle ZL 217 située au projet de PLU en zone N, il demande que celle-ci soit intégrée à la zone A comme l'ensemble du hameau de Vérac. Cette demande a déjà été formulée à plusieurs reprises en mairie comme l'atteste le courrier en date du 17 juin 2021 qu'il nous remet (L.2) | Zonage |
| 21 | Mme CHEVALIER Rolande | Propriétaire des parcelles 123 - 154 (Galernais) 309 - 310 (Renardière) et 58 (Tirepeine), souhaite que ces parcelles redeviennent constructibles comme elles l'étaient dans l'ancien PLU | Zonage |
| 22 | M. CLAIR Frédéric | Propriétaire des parcelles ZC 101 au lieu-dit " La barre " souhaite que cette parcelle redevienne constructible comme elle l'était à l'ancien PLU | Zonage |
| 23 | M. DAVENE Samuel | Représente ses parents demeurant 21 rue de la Haie Davy. Ceux-ci sont propriétaires de la parcelle cadastrée ZC 276 qui était zonée précédemment en Uc. Au projet du nouveau PLU elle se trouve en zone A. Il est demandé le retour de cette parcelle en zone constructible pour un éventuel projet de division parcellaire. | Zonage |
| 24 | M. LE FUR Patrick | Propriétaire de la parcelle B 251 à La Haulais, parcelle située en zone Uc à l'ancien PLU puis proposée en zone A au nouveau PLU. Demande que cette parcelle soit à nouveau constructible comme à l'ancien PLU | Zonage |
| 25 | M. PAIN Gérard La Haulais | Propriétaire d'une parcelle dans le hameau de La Haulais située en zone Uc lors de l'achat en 2007, Demande la conservation de cette zone en constructible | Zonage |

| | | | |
|----|---|--|---------------------|
| 26 | Mmes. DALIBERT Monique et Christiane | Propriétaires de la parcelle ZH 61 au Clos Launay. Souhaitent que celle-ci devienne constructible dans les années à venir | Zonage |
| 27 | M. PHILIPPE René | Propriétaire de la parcelle ZR 74 à La Touche Basse située en zone 2AUa. Simple consultation du projet pour s'assurer que cette parcelle est toujours prévue pour une zone d'urbanisation future à long terme en lien avec le pôle de la gare de Sanenay | Simple Consultation |
| 28 | Consorts GARCION | Propriétaires de la parcelle ZI 73 en limite de la zone urbanisée du bourg. Cette parcelle présente deux zonages, la plus grande partie est située en zone Ap et une seconde partie, plus petite, en zone Uba. Elles prennent acte de ces zonages et vont réfléchir pour un éventuel aménagement de la partie en Uba | Simple consultation |

Observations enregistrées au registre d'enquête dématérialisé

| N° | SIGNATAIRES | SYNTHESE OBSERVATION | THEMES |
|---------------------|--|---|--------|
| 1 et 2 R.D | Déposé le 04/10/2021 à 15:26 Email : g.pain44@gmail.com Nom : PAIN GÉRARD Adresse : 7d La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY | La directive prise en compte empêche à ce jour toute construction dans les villages de La Chapelle Launay, puisqu'il est demandé de procéder à la densification des bourgs. De ce fait, pratiquement pas de terrains constructibles sur La Chapelle Launay, et le peu qui a été mis en vente sur la partie bourg a été pris d'assaut, sans compter que cette situation provoque une forte hausse des prix, y compris pour des terrains non viabilisés. Habitant de La Chapelle Launay et souhaitant rester sur la commune, je ne parviens pas à trouver de terrain pour construire une maison plus petite adaptée pour sénior en vue de rester à domicile dans les années à venir. Cette situation de blocage est incroyable d'autant que le lotissement en projet du Chapeau aux moines est bloqué lui aussi depuis un certain temps. Je demande donc en mon nom et celui des propriétaires qui seraient prêt à diviser ou vendre une petite parcelle à construire, de libérer les dents creuses de villages les plus proches du bourg et d'autoriser la construction sur ces villages, dans le respect de la loi littoral c'est à dire à proximité directe d'une construction existante. A défaut la mairie doit acquérir en urgence du foncier disponible pour le vendre ou le mettre à disposition afin permettre à des personnes âgées | Zonage |

| | | | |
|----------|--|---|--------|
| | | de construire un logement adapté à leur situation et à leur futur. Une dérogation à la directive, doit être accordée en URGENCE, et le PLU adapté afin de libérer du terrain sur cette commune. Une priorité pourrait peut-être s'envisager pour les habitants actuels de la commune qui souhaitent ne pas la quitter | |
| 3 R.D | Déposée le 05/10/2021 à 09:21 Email : g.pain44@gmail.com Nom : PAIN Adresse : 7d la Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY | Pour faire face au manque de terrains constructibles, dans le respect de la directive gouvernementale, il faut déplacer la limite du bourg dans une direction ou une autre afin d agrandir sa surface. Cela permettra de débloquent des terrains, tout en se conformant à la limite de construction de 20 maisons a l hectare. Pour faire face aux frais d extension du tout à l égout communal, demander au lotisseur éventuel une participation financière. | Zonage |
| 4 R.D | Déposée le 19/10/2021 à 11:46 Email : alain.jubeau@wanadoo.fr Nom : JUBEAU Alain Téléphone : 06.80.18.40.23 | Absence de présentation des documents concernant les périmètres de zones de préemption dans l'enquête publique. En effet, au chapitre 5. Annexes, la pièce 5.4 stipule : PLAN DES PÉRIMÈTRES DE ZONES DE PRÉEMPTION Les périmètres d'application du droit de préemption concerneront : - le droit de préemption urbain (DPU) et le DPU renforcé (DPUR), qui s'appliqueront sur les zones U et AU du PLU, dès l'entrée en vigueur de ce dernier. Ces périmètres seront intégrés dans les annexes du PLU lors de son approbation par le conseil communautaire d'Estuaire et Sillon. Il est surprenant que les éventuelles zones de préemption ne soient pas communiquées pour avis à la population au travers de cette enquête publique. Le PLU a vocation à présenter les projets d'aménagement de notre commune pour les 15 à 20 ans qui viennent. On peut donc facilement penser que dans cette période des projets verront le jour. On imagine facilement des aménagements comme la création de parking dans le bourg, comme l'aménagement du chemin des écoles afin de desservir de futurs lotissements dans cette zone priorisée sur le projet de PLU, comme l'aménagement d'un nouvel accès coté sud à Blanche Couronne afin de faciliter l'accès, de créer des parkings et de mettre en valeur le site... En l'absence de cette publication, on peut également imaginer d'éventuelles préemptions du département, de l'état, du port autonome L'absence d'une information précise lors de cette enquête est source de nombreux fantasmes. | Divers |

| | | | |
|-----------------|---|---|--------------|
| | | Difficile d'admettre que ces pièces seront intégrées après approbation de la communauté de communes. Pouvez-vous porter à connaissance de la population ce document particulièrement important ? D'avance merci. | |
| 5 R.D | Scan des observations n° 1 à 3 enregistrées sur le registre papier | | |
| 6 R.D | Scan des observations n° 4 à 13 enregistrées sur le registre papier | | |
| 7 R.D | Déposée le 30/10/2021 à 16:56 Email : rialland.jean-albert@orange.fr | Nous souhaitons demander un changement de zonage pour trois parcelles qui n'ont plus lieu d'être classées en zone agricole car elles sont imbriquées dans des zones construites : -la C542 "La Vigne de la Violais" (00ha 14a 60ca) -la ZM03 "Les prés de Batz" (00ha 36a 30ca) -la ZK117 "Le champ Porais" (00ha 22a 60ca) Ces trois parcelles bordent des terrains déjà construits et sont devenues inexploitable car trop proches des habitations dont les propriétaires ne tolèrent plus la présence d'agriculteurs à proximité. | Zonage |
| 8 R.D | Déposée le 31/10/2021 à 05:38 Email : gerardchacun@orange.fr Nom : CHACUN Gérard Adresse : 43 La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.41.40.54.01 | Information de la population Ce nouveau projet de PLU devait faire l'objet de 2 réunions publiques. Une seule a eu en visioconférence le lundi 15 février 2021 à 14h30. Qui étaient présents ? : Aucune présentation des participants. Puisque la Com-Com est maintenant porteuse du projet, je pense que la présence de la vice présidente chargée de l'aménagement de l'espace, de l'urbanisme et de l'habitat aurait été souhaitable. Combien de Capellaunésiens connectés lors de cette vision conférence? Une petite vingtaine...? Combien d'interventions sur un sujet aussi important ? 3..4...Cela semble bien peu... Beaucoup de gens connectés et j'en fais partie n'ont pas pu intervenir faute d'équipement ou tout simplement par manque de savoir faire avec cette nouvelle façon de communiquer. Cette façon d'opérer ressemble étrangement à un tour de passe - passe : Programmer une visioconférence un lundi en début d'après midi alors qu'une grosse partie de la population en activité est au travail. Les réunions municipales ou débats publics se déroulent traditionnellement en soirée justement pour permettre à une majeure partie de la population de participer. Ne voulant qu'un minimum de participants, on n'aurait pas pu s'y prendre autrement Les élus ont pu ainsi échapper à une | Concertation |

| | | | |
|-----------|---|---|-----------|
| | | <p>multitude de questions dérangeantes (je cite les propos mêmes du commissaire enquêteur sur son rapport du 25 juillet 2019 concernant la précédente enquête publique: « Les élus ferment les yeux sur les questions qui dérangent... » Je n'ignore pas les difficultés d'organisation liées à la crise sanitaire. Mais la commune est équipée de suffisamment de salles spacieuses qui auraient pu accueillir les habitants intéressés par ce sujet tout en respectant les contraintes sanitaires d'alors</p> | |
| 9 R.D | <p>Déposée le 31/10/2021 à 09:26 Email : gerardchacun@orange.fr Nom : CHACUN Gérard Adresse : 43, La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.41.40.54.01</p> | <p>J'ai beaucoup de mal à comprendre le choix de développer l'habitat sur le seul secteur de La Touche Basse et de l'interdire dans les autres hameaux. Ma requête porte plus précisément sur le village de La Haulais où je demeure. Cette zone de La Haulais était précédemment classée en UC. Ce nouveau projet la classe désormais en zone naturelle ou agricole, Donc plus de constructions nouvelles. Je ne demande pas que soit étendue la zone UC, mais simplement qu'elle soit maintenue en l'état. Si ce projet est validé, ceci restreint considérablement les nouvelles constructions aujourd'hui possibles suite à divisions foncières de l'existant (Aménagement de « dents creuses ») La Haulais (avec La Carraais dans la continuité géographique) comporte plus de pavillons que La Touche Bassel et pourtant on considère que cette partie de la commune comme un simple hameau et non pas un village. Le classement de La Haulais en zone UC doit être maintenu</p> | Zonage |
| 10 R.D | <p>Déposée le 31/10/2021 à 10:18 Email : gerardchacun@orange.fr Nom : CHACUN Gérard Adresse : 43, La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.41.40.54.01</p> | <p>Ce nouveau zonage prévu dans le PLU est une erreur stratégique pour l'avenir des commerces et services de proximité locaux. Plus de constructions nouvelles sur La Haulais. Pour trouver des terrains constructibles les nouveaux arrivants désireux d'habiter en campagne n'auront pas d'autres choix que le secteur de la Touche Basse. Je ne suis pas certains que tous les habitants de la Touche Basse viennent acheter leur pain dans le centre bourg de La Chapelle Launay distants de 2,5 kms alors que la boulangerie la plus proche de Savenay se trouve à 800 mètres. Pour information, le village de La Haulais, pardon, le hameau ne se situe qu'à 1,5 km du centre bourg. Il ne s'agit pas là de culpabiliser les habitants de La Touche Basse. Je ferais certainement de même si j'y résidais. Ceci d'autant plus qu'il faille traverser un passage à niveau avec un double dos d'âne qui ne peut être franchi qu'à vitesse extrêmement réduite et couper la bretelle</p> | Commerces |

| | | | |
|-------------------------|--|---|--------------|
| | | de sortie de la RN 165 très dangereuse à certaines heures. Ce qui est vrai pour notre boulangerie locale l'est également pour notre Agence Postale et notre Tabac-Presse-Café. Ceux de Savenay sont situés à seulement à 1,800 km de La Touche Basse. Nous tenons au maintien des rares commerces et services de proximité existants sur la commune. Je doute que ce sujet soit est de la compétence de Mr Le Commissaire Enquêteur, mais faute de réunion publique où j'aurais pu m'exprimer, je tiens à ce que cela soit remonté | |
| 11 R.D | Déposée le 01/11/2021 à 06:22 Email : gerardchacun@orange.fr Nom : CHACUN Gérard Adresse : 43, La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.41.40.54.01 | Pourquoi une brèche dans la parcelle 170 La Haulais ? Le classement de cette zone 170 envisagé en 2 catégories distinctes ne respecte pas les limites cadastrales de ladite parcelle comme préconisé par Mr Le Commissaire Enquêteur sur son rapport concernant la précédente enquête publique. Outre le fait que je demande le reclassement de cette parcelle 170 en zone UC, comme pour le reste du village d'ailleurs (voir précédente observation enregistrée le 31-10 sous le n°9), cette brèche n'a pas lieu d'être. Voir par ailleurs la pièce jointe à cette observation | Zonage |
| 12 R.D | Déposée le 01/11/2021 à 06:53 Email : gerardchacun@orange.fr Nom : CHACUN Gérard Adresse : 43 La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.41.40.54.01 | (Remarque d'ordre général sur la LOI LITTORAL qui n'apportera certainement pas de réponse de la part de Mr Le Commissaire Enquêteur, mais faute de réunion publique, je tenais à ce que cela soit dit.) Tout ce qui constitue notre capital d'aujourd'hui verra sa valeur réduite de moitié si ce PLU était adopté avec déclassement des zones précédemment en UC en zone naturelles ou agricoles. Pour ce qui nous concerne précisément (parcelle 170), le prix d'acquisition de ce bien tenait compte, bien évidemment, du potentiel constructible et notre investissement se voit soudainement dévalué de quasiment 50% de sa valeur initiale. Qui accepterait cela... ? Nous ne remettons pas en cause les bienfaits de la loi Littoral pour éviter, entre autres, le bétonnage de nos côtes. Mais très sincèrement : en quoi notre commune de La Chapelle Launay est-elle concernée par cette loi ? Parce qu'elle est riveraine de l'estuaire de La Loire sur quelques centaines de mètres au sud se son territoire très étiré. Notre bourg de La Chapelle Launay est à plus de 7 kms de cet estuaire et notre village de La Haulais (120 maisons environ) à quelques 9 kms. Vu ce qui précède, pour La Chapelle Launay, cette loi est une aberration. Pour exemple, la commune voisine de Prinquiau dont le bourg est situé bien plus | Loi Littoral |

| | | | |
|-------------------------|--|---|--------|
| | | <p>près de l'estuaire de La Loire, n'est pas impactée par cette loi puisque la limite du territoire n'est pas riveraine avec l'estuaire. Cette situation provoque chez nous de l'incompréhension et du désarroi. Nous sommes des dizaines, dans le village à nous sentir complètement spoliés par ce changement brutal, injuste et inhumain. Nous demandons seulement que des aménagements puissent être apportés en cohérence avec la réalité des territoires. Le Président, Monsieur Macron n'a-t'il pas déclaré sur cette loi LITTORAL récemment : « Protéger l'environnement et afficher ses objectifs écologiques, oui ; mais tendre vers les extrêmes, non. Il faut une réforme de bon sens de la loi littoral. Il faut éliminer les aberrations du dispositif. La loi littoral est une bonne loi et sera préservée, mais elle a des aberrations. Nous avons construit une vision excessive de cette loi, que l'on n'arrive plus à expliquer avec bon sens. »</p> | |
| 13 R.D | <p>Déposée le 03/11/2021 à 16:07 Email : philippe.jan44@orange.fr</p> | <p>Demande reclassement terrain Copie d'un courrier adressé le 02/09/2021 au maire de la commune</p> | Zonage |
| 14 R.D | <p>Déposée le 03/11/2021 à 16:07 Email : rde-cdi-nts-scet@rte-france.com</p> | <p>Déposée le 03/11/2021 par email</p> <p>Dépôt des observations de RTE à l'enquête publique du 2ème projet arrêté du PLU de La Chapelle-Launay</p> <p>A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur</p> <p>Bonjour, Veuillez trouver le courrier de RTE en date du 03 novembre 2021 et la copie du courrier en réponse à la consultation en projet d'arrêt du 7 mai 2021 en annexe, au format numérique, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.</p> <p>Nous vous remercions pour toute l'attention que vous porterez aux différentes observations de RTE afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.</p> | SUP |

| | | | |
|-----------|---|--|----------------------------|
| | | <p>Cordialement Le Service Concertation Environnement Tiers</p> <p>Sandrine ESTARELLAS-ROUSSEAU Assistante D'études Concertation Environnement</p> | |
| 15 R.D | <p>Déposé le 04/11/2021 à 08:23 Email : g.pain44@gmail.com Nom : PAIN Adresse : 7D La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.65.05.67.15</p> | <p>Conservation de classement Zone UC de la HAULAIS</p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>Les constructions sur le secteur de la Haulais se sont multipliées ces dernières années, depuis les quinze dernières années. Ce secteur s'est re-dynamisé par l'apport de nouveaux habitants, s'est rajeuni par la même occasion, mélangeant les générations et créant des liens entre eux.</p> <p>Ce lien générationnel est important. Une forte demande de terrain constructible existe pour ce secteur. Il faut conserver le classement UC en totalité de ce secteur et permettre un développement entre la Haulais et le bourg (direction du champ de foire et de la petite chapelle). C'est un secteur qui se prête tout naturellement à un développement communal et permettra, à terme, un développement du réseau de tout à l'égout et réduire au fur et à mesure les assainissements individuels.</p> <p>Je suis totalement d'accord avec les personnes qui se sont exprimées ici sur cette demande de conservation de classement de cette zone.</p> <p>La loi littoral doit être appliquée avec prise en compte de la particularité de la commune qui s' étend certes vers la Loire, mais à l'autre extrémité d'une commune étalée en longueur. Le bourg, la partie haute de cette commune éloignés doivent bénéficier d'un traitement adapté.</p> <p>Résidant de la Haulais, je souhaite rester dans ce secteur pour y construire une nouvelle maison plus petite, plus adaptée à mon âge avancé, et malgré mes nombreuses démarches de recherche, je ne trouve rien, tout étant bloqué actuellement par la directive de densification des bourgs.</p> <p>Vais-je devoir quitter une commune à laquelle je suis attaché pour aller résider à Savenay ou Prinquiau ou autre?</p> <p>Le maintien de classement de la zone en UC doit être acte pour permettre à des propriétaires de biens fonciers de mettre sur le marché quelques terrains en direction du bourg.</p> <p>Le développement maîtrisé de ce secteur est à mes yeux plus importants de celui de la Touche Basse, zone plus excentrée.</p> <p>Nos élus doivent être à l'écoute des habitants de cette commune et de ce village notamment.</p> <p>Une consultation des habitants par vote devrait être mise en place afin de répondre aux souhaits des habitants de la commune.</p> <p>A défaut une pétition sectorielle pourra être mise en place pour défendre cette demande auprès de nos élus municipaux et de la communauté de communes.</p> | Z o n a g e |

| | | | |
|---------------------------------|---|--|---------------------|
| <p>16 R.D</p> | <p>Déposé le 04/11/2021 à 10:15 Email : gerardchacun@orange.fr Nom : CHACUN GÉRARD Adresse : 43, La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.41.40.54.01</p> | <p>2021-10 Observation n°7 PLU La Chapelle Launay</p> <p>Décidemment j'ai beaucoup de mal à comprendre le choix des décideurs sur une extension des zones constructibles sur le secteur de La Touche Basse et une suppression de ces mêmes zones dans le secteur de La Haulais.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Touche Basse est une zone quasi-marécageuse, au bord des marais. Non seulement ce secteur reçoit toutes les eaux pluviales de la Haute Chapelle (sillon) du fait de la gravité naturelle, mais le niveau d'eau en sous-sol de ce secteur est très élevé, de plus en plus élevé. L'effet conjugué de l'évolution du climat et de la montée progressive du niveau de l'eau pourrait avoir pour conséquence à moyen terme que ce secteur devienne une zone inondable. L'épisode dramatique Xynthia est resté dans nos mémoires. - Côté assainissement Les stations d'épurations de Savenay et La Chapelle Launay arrivent à saturation, donc pas de raccordement possible au réseau collectif. C'est état de fait conduit à recourir à un assainissement individuel pour chaque nouvelle construction Un assainissement individuel dans une zone marécageuse au niveau d'eau très élevé, voire inondable n'est pas la panacée. - Pour ce qui est de cette nouvelle zone UC : Une exploitation agricole (éleveur de bovins) y est en partie intégrée, ce qui va réduire considérablement le secteur constructible. - La proximité avec la zone de stockage des essences faisant l'objet d'un PPRT n'est pas à prendre à la légère, ceci même si la zone constructible est en dehors du périmètre considéré à risque élevé. | <p>Zonage</p> |
| <p>17 R.D</p> | <p>Déposé le 04/11/2021 à 10:43 Email : gerardchacun@orange.fr Nom : CHACUN GÉRARD Adresse : 43, La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.41.40.54.01</p> | <p>2021-10 Observation n°8 PLU La Chapelle Launay</p> <p>Une loi de 2007 instaure la création d'une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux, de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait d'un classement par un nouveau plan d'urbanisme en zone urbanisable.</p> <p>A contrario, y-a-t'il un dédommagement pour des zones initialement constructibles et devenues agricoles ou naturelles comme cela est envisagé sur le secteur de La Haulais.</p> <p>Ceci à supposer que le nouveau PLU soit validé en l'état, ce qui serait fort regrettable pour tous les habitants de ce secteur.</p> <p>La valeur des biens existants étant fortement minorée, peut-être peut-on espérer également une baisse très significative des taxes foncières. Et ceci, (je me répète) à</p> | <p>Hors enquête</p> |

| | | | |
|-------------------------|--|---|--------------|
| | | supposer que le nouveau PLU soit validé en l'état, ce qui serait fort, fort regrettable pour tous les habitants de ce secteur. | |
| 18 R.D | Déposée le 04/11/2021 à 11:11 Email : gerardchacun@orange.fr Adresse : 43, La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY | 2021-10 Observation n°9 PLU La Chapelle Launay Un article paru dans la presse locale datant de novembre 2017 et concernant la programmation d'une réunion publique sur le précédent projet de PLU précisait, je cite : « Nous espérons la présence d'un public nombreux...Quelques modifications sont encore possibles à partir de remarques pertinentes. Participer à cette réunion, c'est aussi s'informer plus en profondeur sur le plan qui ne peut être transmis dans son intégralité à chaque citoyen » Pour ce nouveau projet, on est loin, très loin du compte. Il est impératif qu'une réunion publique soit organisée sur ce nouveau projet. | Concertation |
| 19 R.D | Déposé le 04/11/2021 à 11:29 Email : gerardchacun@orange.fr Nom : CHACUN GÉRARD Adresse : 43, La Haulais Code Postal : 44260 Ville : LA CHAPELLE LAUNAY Téléphone : 06.41.40.54.01 | 2021-10 Observation n°10 PLU La Chapelle Launay Lors de l'opération BIMBY qui a précédé l'ancien projet du PLU, l'architecte nous avait établi une projection sur une construction locative implantée sur notre parcelle 170 à La Haulais. Avec ce nouveau projet, s'il était validé en l'état, tous nos espoirs sur sa réalisation effective seraient vains. Je rappelle qu'il ne s'agit pas là d'une extension de la zone constructible, mais simplement d'un comblement d'une dent creuse existante. Il serait dommage, alors que tant de personnes cherchent à se loger dans le secteur, de ne pas pouvoir réaliser ce projet Merci de bien vouloir donner suite. | Zonage |
| 20 R.D | Déposé le 04/11/2021 à 13:57 | Ayant le projet d'acquérir un terrain à La Chapelle-Launay, notre futur constructeur nous a mis en garde sur les refus de permis de construire de la mairie sur des projets de maisons à toit plat ou toiture monopente, comme sur les toitures à 4 pans de faible pente, mais aussi sur l'utilisation de matériaux contemporains comme le bac acier ou le bardage en zinc, etc. Ces refus s'appliqueraient aussi aux abris de jardin et annexes. Le futur règlement précise pourtant pour tous les zonages que « les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. » Que faut-il entendre dans ce cas par architecture contemporaine ? Quelles sont les conditions à remplir pour qu'un projet à toiture plate et en bardage zinc ou équivalent soit accepté ? | Règlement |
| 21 R.D | Déposé le 04/11/2021 à 14:04 | Mes parents devant changer leur clôture, je m'interroge sur le projet de règlement des clôtures, qui est apparemment identique pour toutes les zones dans ce futur PLU. Les clôtures grillagées sont actuellement autorisées dans le PLU leur remplissage par des bandes est interdit. Dans ce cas, pourquoi certaines propriétés sur la commune comportent-elles aujourd'hui cet ensemble (grillage + bandes) ? Les panneaux pleins en aluminium sont aujourd'hui également | Règlement |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | interdits alors que les catalogues de fournisseurs en regorgent. Les hauteurs des clôtures et des portails ne correspondent pas aux dimensions standards les plus courantes, ce qui implique un surcoût pour les habitants. Pourquoi ne pas avoir adapté le règlement à ce qui existe déjà dans les faits et aux matériaux et produits que les habitants trouvent facilement et au meilleur prix dans le commerce ? La commune peut-elle encore apporter des modifications au règlement pour envisager d'étendre les possibilités dans ce sens ? | |
|--|--|--|--|

Courriers ou notes écrites reçus par voie postale ou remis directement durant l'enquête publique et annexés au registre d'enquête

| | | | |
|-----|--|---|------------------|
| L.1 | M. SEGAUD Cédric 5 ter Le Clos de la Sapinière 44260 La Chapelle Launay | Note relative au projet de suppression d'un EBC à nous remise le 29/10/2021 en complément de l'observation n° 19 | EBC |
| L.2 | M. et Mme OLLIVIER 58 Route de Vérac 44260 La Chapelle Launay | Copie d'un courrier adressé le 17/06/2021 au Maire de La Chapelle Launay pour modification du zonage. Fait suite à l'observation n° 20 | Zonage |
| L.3 | M. JAN Philippe 17 avenue des Cols Verts 44380 Pornichet | Copie courrier en date du 2/09/2021 adressé au maire de la commune Fait suite à l'observation n° 13 R.D - demande de changement zonage | Zonage |
| L.4 | R.T.E | Courrier en date du 03/11/2021 indiquant les observations à prendre en compte dans le projet de PLU - remarques déjà signalées dans l'avis PPA de RTE en date du 7 mai 2021 Fait suite à l'observation n° 14 R.D | Règlement et SUP |

43 - Bilan de l'enquête et des observations recueillies

Durant l'enquête publique les habitants de La Chapelle Launay se sont présentés devant nous lors des différentes permanences organisées en mairie, notamment avec un nombre plus important dans la seconde partie de l'enquête, afin de recueillir divers renseignements sur le dossier de PLU de La Chapelle Launay présenté par la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

Au cours de cette enquête, **28 observations** ont été déposées sur le registre papier et **21 observations** ont été enregistrées sur le registre dématérialisé. Corrélativement **4 courriers ou notes écrites** ont été annexés au registre d'enquête papier.

Au total, **49 observations et 4 courriers** ont trait à la révision générale du PLU de La Chapelle Launay. Ces remarques concernent plus particulièrement :

1. Le zonage (28 observations)
2. Le règlement (3 observations)
3. Une voie piétonnière (2 observations)
4. L'emplacement réservé n° 2 (1 observation)
5. La suppression d'un EBC (2 observations)
6. La concertation préalable (2 observations)
7. La Loi Littoral (1 observation)
8. Les commerces de proximité (1 observation)
9. Simple consultation du dossier sans observation (6 personnes)
10. Hors enquête (1 observation)

Les observations déposées par le public durant l'enquête seront examinées une par une par le rédacteur et feront l'objet de commentaires particuliers dans la seconde partie du rapport.

**44 - Notification des observations recueillies à Mme LAURENT,
en charge du dossier à la Communauté de communes
Estuaire et Sillon**

Conformément aux prescriptions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, nous nous sommes transporté le 9 novembre 2021 à 14 heures, à la Communauté de Communes Estuaire et Sillon à Savenay afin de notifier à Mme LAURENT, les observations, courriers et courriels déposés par le public dans le cadre de la présente enquête. Assistent également à cet entretien :

- ✓ Monsieur GUILLARD, maire de La Chapelle Launay,
- ✓ Mme FLAURAUD, adjointe à l'urbanisme à La Chapelle Launay,

Un compte rendu verbal du déroulement de l'enquête a été réalisé et la notification des observations, courriers et courriels ainsi que des divers points particuliers nécessitant un complément d'information, a été effectuée par nos soins.

Un mémoire en réponses, en vue de recueillir les points de vue, justifications ou engagements de la Communauté de communes Estuaire et Sillon, suite aux observations recueillies, a été sollicité dans les 15 jours suivant la notification initiale, soit pour le **24 novembre 2021**.

Le mémoire en réponses de la C.C Estuaire et Sillon nous a été adressé par mail le 24 novembre 2021 puis confirmé par voie postale le 29 novembre 2021. Ce document est aussitôt joint à notre procédure d'enquête publique.

Les réponses apportées par la CCES seront commentées dans la seconde partie de notre rapport.

V. - CLOTURE

Nos avis sur le dossier de PLU de La Chapelle Launay, sur les avis PPA, sur les observations recueillies sur les registres papier et dématérialisé, ainsi que sur les réponses apportées par la Communauté de communes Estuaire et Sillon dans son mémoire en réponses, le tout aboutissant à nos conclusions motivées, font l'objet de la seconde partie de notre rapport.

Fait et clos à PLESSE, le 3 décembre 2021

Le Commissaire-Enquêteur
JP HEMERY