

---

# Plan local d'urbanisme / Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales

---

## Commune déléguée de Vritz

---

# Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations

---

Délibération de prescription de la révision du PLU : 16/06/2016

Délibération reprise et poursuite de la procédure de révision du PLU par la commune nouvelle des Vallons de l'Erdre : 23/01/2018

Débat du PADD : 26/10/2017

Document soumis à l'arrêt en Conseil Municipal : 27/03/2019

Enquête publique : 23/08/2019 au 23/09/2019



---

# Sommaire

---

Eléments de contexte	3
1. Observations et courrier du public	4
2. Observations des Personnes Publiques Associées	10



## Eléments de contexte

1. L'enquête publique portant sur le projet de Révision du plan local d'urbanisme et le projet de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune déléguée de Vritz (commune de Vallons-de-l'Erdre) s'est déroulée du **vendredi 23 août au lundi 23 septembre 2019** (12h00).

Les dispositions relatives à :

- L'affichage ainsi qu'à la publication des Avis d'enquête dans la presse,
- La mise à disposition du public du Dossier d'enquête et d'un Registre d'observation à la mairie de Vritz,
- Les permanences du commissaire-enquêteur, aux jours et heures prescrits,

ont été exécutés conformément la réglementation.

Pendant la durée de l'enquête, le public a également eu la possibilité de consulter et de télécharger le dossier par voie électronique, à partir du site internet de la commune de Vallons-de-l'Erdre.

Il a pu faire parvenir ses observations par courrier, à la mairie de Vritz, ou par courriel, à l'adresse électronique prévue à cet effet : [vritz.enquetepublique@vallonsdelerdre.fr](mailto:vritz.enquetepublique@vallonsdelerdre.fr).

2. J'ai tenu 04 permanences, au cours desquelles j'ai reçu 13 personnes. Le nombre de consultations du dossier, en dehors des heures de permanence, ne m'a pas été communiqué. Il est vrai que les personnes voulant consulter le dossier, ont pu le faire, à leur convenance, soit à partir du portail internet de la commune de Vallons de l'Erdre, soit lors d'une des permanences.

Cette enquête a suscité une mobilisation du public relativement faible.

Il n'y a eu aucune inscription sur le registre d'enquête et je n'ai reçu aucun courriel.

Toutefois trois lettres me sont parvenues.

Cette faible mobilisation du public peut s'expliquer par les actions de concertation et d'information conduites, en préalable à l'enquête, par cette commune déléguée auprès des habitants (800 environ).



---

## 1. Observations et courrier du public

Les observations du public, écrites et orales, sont reprises en substance dans le tableau ci-après. Aucune remarque ne concerne expressément le Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. En raison de leur nombre faible (07), elles sont classées par mode de communication et non pas regroupées par thème.



	Auteur	Observations
<b>Observations recueillies par lettre</b>		
<b>L01</b>	<b>Mme Sandra Marsollier</b> 30 rue du Clos du Montbergon 91740 Pussay  16/09/2019	Mme Marsollier est propriétaire de trois parcelles cadastrées 29, 640 et 641, situées sur le territoire de la commune de Vritz. Cette propriétaire demande à ce que ces parcelles soient classées en zone constructible.
	<b>Réponse de la commune</b>	<b>Partiellement favorable.</b>  Les parcelles cadastrées E0640 et E0641 sont classées en zone Ub et sont donc constructibles. La parcelle cadastrée YA0029 est quant à elle classée en zone Ab. La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) (2014) a réaffirmé le principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles en vue de lutter contre le mitage et l'étalement urbain, et a mis fin à la possibilité de pastiller des zones urbaines constructibles au sein de ces espaces. Aussi, la parcelle considérée ne peut être classée en zone constructible.
<b>L02</b>	<b>Anne Marie Floch</b> <b>Myriam Faucheux</b> Co-gérantes EARL "Le Petit Don" La Balaiserie 44540 Vritz  23/09/2019	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ces co-gérantes de EARL « Le Petit Don » ont un projet d'hébergement touristique et de ferme pédagogique sur une parcelle non construite située en zone agricole, au lieu-dit La Balaiserie. Pour cela, elles ont déposé un dossier auprès de la mairie des Vallons de l'Erdre.</li></ol> <p>La réalisation de ce projet nécessite, au préalable, la création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL), afin de rendre constructible la parcelle en cause.</p> <p>En ce sens, le STECAL de La Balaiserie a été inscrit au projet de PLU, présenté à cette enquête publique.</p> <p>Or, par courrier en date du 6 juillet 2019, la Commission départementale de la Préservation des espaces naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) a émis un avis défavorable au motif que ce STECAL serait créé « <i>ex nihilo, conduisant au mitage de ce secteur agricole</i> ».</p> <p>Mesdames Floch et Faucheux regrettent de ne pas avoir été informées de cet avis défavorable dont elles ont eu connaissance lors d'une permanence du commissaire-enquêteur. Toutefois, elles maintiennent leur projet d'hébergement touristique et de ferme pédagogique.</p>



		<p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b></p> <p><i>Je n'ai pas connaissance du détail du dossier relatif à ce projet d'hébergement touristique et de ferme pédagogique.</i></p> <p><i>A rapprocher des observations faites par les PPA (cf infra § 2, observations PPA).</i></p> <p>2. Par ailleurs, ces personnes souhaitent connaître les raisons de la zone hachurée qui figure sur le plan des servitudes publiques (PT2) et qui concerne le nord-ouest de la commune déléguée de Vritz.</p> <p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b></p> <p><i>Il pourrait s'agir de la servitude de protection contre les obstacles des liaisons radioélectriques.</i></p> <p><i>En l'espèce, cela concernerait la liaison hertzienne Le Tremblay-Haute-Goulaine (décret du 2 février 1983).</i></p> <p><i>Pouvez-vous me confirmer ce point ?</i></p>
	<b>Réponse de la commune</b>	<p>1/ Suite à l'avis défavorable formulé par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) A1 situé à la Balaiserie ne sera maintenu. La commune considère, sur la base de l'avis de la CDPENAF, que le projet n'est à l'heure actuelle pas assez abouti pour justifier la modification du zonage. Les parcelles seront reclassées en zone A. Le règlement de la zone A ne s'oppose pas à l'exploitation des terres ainsi que la réalisation de constructions ou installations nécessaires à une exploitation agricole. Seul l'hébergement touristique projeté ne pourra être autorisé.</p> <p>2/ La servitude d'utilité publique PT2 correspond à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.</p> <p>Il s'agit de la liaison hertzienne Le Tremblay-Haute-Goulaine.</p>
<b>L03</b>	<b>M et Mme Fougère</b> La Boubliniais 44540 Vritz	<p>M et Mme Fougère sont propriétaires de la parcelle cadastrée Y 24, située à la Gicquelais, en bordure de la RD 134 et en limite de l'agglomération.</p> <p>Ces propriétaires demandent à ce que leur parcelle soit classée en zone constructible. En effet, celle-ci est à proximité de tous les réseaux utiles pour réaliser une construction.</p>



	23/09/2019	
	<b>Réponse de la commune</b>	<b>Défavorable</b> La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) (2014) a réaffirmé le principe d'inconstructibilité des zones agricoles et naturelles en vue de lutter contre le mitage et l'étalement urbain, et a mis fin à la possibilité de pastiller des zones urbaines constructibles au sein de ces espaces. Aussi, la parcelle considérée ne peut être classée en zone constructible.
<b>Observations orales recueillies lors des permanences</b>		
<b>O 01</b>	<b>Anonyme</b>	Station d'épuration des eaux (STEP): Un des riverains m'a indiqué qu'en 1993, lors d'épisodes pluvieux importants, la zone a été totalement inondée et la STEP avait débordé sur sa propriété. A ce titre, il était préoccupé par la future organisation de l'épuration des eaux à Vritz.  <b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b> <i>Peut-on me communiquer des précisions sur les caractéristiques et sur le lieu d'implantation de la future station d'épuration de Vritz ? (cf infra § 2, observations PPA).</i>
	23/08/19	
	<b>Réponse de la commune</b>	La COMPA (Communauté de Communes du Pays d'Ancenis) a mené une étude sur le devenir de la STEP de Vritz : plusieurs scénarios et le procédé technique sont encore à l'étude. La commune ne souhaite pas ajouter d'emplacement réservé tant que les études ne sont pas d'avantage abouties. De plus, les propriétaires des parcelles pré-identifiées pour les possibles emplacements de la STEP sont favorables à ce projet.
<b>O 02</b>	<b>Anonyme</b>	Changement d'affectation de bâtiments agricoles anciens (étable), situé à La Balaiserie: Une personne se présentant comme propriétaire des bâtiments, souhaitait connaître les modalités à suivre pour officialiser ce changement de destination afin de réaliser ses projets.  <b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b> <i>Les bâtiments en cause semblent être identifiés comme susceptibles de changer d'affectation dans le dossier de présentation ainsi que sur le Règlement graphique. Pouvez-vous me confirmer ce point?</i>
	23/08/19	



	<b>Réponse de la commune</b>	<p>Les destinations de constructions sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1° Exploitation agricole et forestière ;</li><li>2° Habitation ;</li><li>3° Commerce et activités de service ;</li><li>4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;</li><li>5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</li></ul> <p>Le changement de destination, d'un bâtiment existant, entre l'une des 5 destinations précitées est soumis à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Déclaration préalable</u> (article R. 421-17, b du code de l'urbanisme) lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> (ou à 40 m<sup>2</sup> sous certaines conditions) ;</li><li>- <u>Permis de construire</u> (article R. 421-14 du code de l'urbanisme) lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> (ou à 40 m<sup>2</sup> sous certaines conditions).</li></ul> <p>Le bâtiment en question est bien identifié comme pouvant changer de destination.</p>
<b>O 03</b>	<b>Anonyme</b>  07/09/19	<p>Indication des servitudes d'utilité publique sur le plan de zonage.</p> <p>Un habitant de Vritz fait remarquer que les servitudes d'utilité publique (conduites de gaz, lignes électriques) qui figurent sur la carte spécifique (annexes du PLU – Plan1) n'ont pas été reportées sur les cartes du règlement graphique (Plan de zonage).</p> <p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b></p> <p><i>Le report de ces servitudes sur le règlement graphique me paraît nécessaire.</i></p>
	<b>Réponse de la commune</b>	<p>Conformément à l'article R.151-51 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique constituent une annexe au plan local d'urbanisme. La commune considère que le maintien de deux plans distincts est nécessaire pour permettre la bonne lisibilité du règlement graphique.</p>
<b>O 04</b>	<b>M Blin Aurelien</b> La Marguetière Le Pin	<p>Modification de zonage:</p> <p>Monsieur Blin (EARL Brecheteau) m'a rencontré lors d'une permanence. A cette occasion, il a évoqué :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- d'une part son projet de construction d'un poulailler, sous label et d'un hangar pour matériel sur les parcelles cadastrées YD n° 18 et 9, à la Repenallée. Une demande de permis de construire serait en cours.</li></ul>





	17/09/19	<p>- d'autre part, une parcelle, à proximité, occupée par une stabulation pour bovins et par un bâtiment agricole de stockage. Or, cette parcelle est classée dans le projet de PLU en zone naturelle Nn (<i>secteur couvrant des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux</i>).</p> <p>M Blin demande à ce que le classement de cette parcelle soit modifié afin que la partie de la parcelle où sont les bâtiments ne soit plus en zone naturelle, mais en zone agricole. En effet, M Blin pense que ce classement lui interdira tous travaux de mises aux normes de la stabulation. De plus, il souhaiterait transformer un des bâtiments pour s'installer à proximité du poulailler.</p> <p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur :</b></p> <p><i>L'examen du règlement graphique fait apparaître que deux autres bâtiments sont situés en zone Nn, sur la partie est de la commune déléguée de Vritz. Cependant, eu égard à la position de la parcelle évoquée par M Blin dans le zonage Nn (extrémité ouest), cette parcelle pourrait, éventuellement, être reclassée en zone agricole.</i></p>
	<b>Réponse de la commune</b>	<p>La commune ne souhaite pas faire évoluer le zonage en raison des risques d'incendie présents sur ce secteur composé de landes.</p> <p>Il semble toutefois qu'il y ait une erreur, il s'agirait plutôt des parcelles YD0018 et YD0019.</p>



## 2. Observations des Personnes Publiques Associées

Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées en temps utile, pour que celles-ci soient en mesure de formuler un avis avant l'ouverture de l'enquête publique. Ces avis étaient joints au dossier d'enquête.

Je constate qu'aucun des avis n'est de nature, ni à remettre en cause, ni à modifier profondément le projet de Révision du PLU et le projet de Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune déléguée de Vritz.

Je n'ai pas de commentaire à formuler sur les observations des PPA qui me paraissent fondées et pouvant être prises en compte dans le projet de révision du PLU.

Je note que, d'une manière générale, ces PPA ont émis des avis favorables avec, toutefois, quelques réserves sur le fond et sur la forme.

Parmi elles, les observations (ou réserves ou avis) défavorables suivants ont retenu mon attention :

### 1. STECAL de la Balaiserie

La CDPENAF a émis un avis défavorable pour la création de ce STECAL, en préalable à un projet de diversification d'activité agricole.

Préalablement, le Préfet de Loire-Atlantique avait demandé le reclassement du secteur en zone agricole, car le projet « au contour imprécis » aurait abouti à miter l'espace agricole.

Enfin, la Chambre d'agriculture a demandé de son côté la suppression de ce STECAL, créé ex nihilo et sans lien avec un site d'exploitation existant. (à rapprocher de l'observation L02 supra).

#### Position de la commune

Suite à l'avis défavorable formulé par la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) AI situé à la Balaiserie ne sera maintenu. Les parcelles seront reclassées en zone A. Le règlement de la zone A ne s'oppose pas à l'exploitation des terres ainsi que la réalisation de constructions ou installations nécessaires à une exploitation agricole. Seul l'hébergement touristique projeté ne pourra être autorisé.

### 2. OAP n°2 : Entrée ouest du bourg.

Cette Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est située sur une zone 2AU (à ouvrir à l'urbanisation). Elle est destinée à l'aménagement de l'entrée ouest du bourg sur une surface de 3.800m<sup>2</sup>. Elle impacterait une parcelle agricole de 7 ha.

La Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique demande la suppression de cette zone 2AU. Le Préfet, quant à lui, demande une « réflexion paysagère plus poussée de cette entrée de bourg, avant toute ouverture à l'urbanisation ».

#### Position de la commune

La délimitation du secteur 2AU est réalisée de façon équilibrée, en fonction des objectifs de production de logements déclinés au sein du PADD et des densités minimales retenues. La localisation des deux secteurs d'extension au sein du bourg traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre une gestion économe du foncier et de modérer la consommation de l'espace (PADD).

Le secteur 2AU Les Lilas / la Jaunais correspond à la zone 2AUb inscrite en réserve foncière dans le PLU antérieur. Sa surface a été réduite puisqu'une partie au Nord-Est a été reclassée en Ub.

Le projet de PLU délimite un second secteur 2AU, classé en Ub dans le PLU antérieur. En effet, il s'agit d'un secteur non urbanisé ne pouvant être qualifié de dent creuse. Il correspond à l'OAP n°2 « Entrée ouest du bourg ». L'urbanisation de ce secteur permet de conforter l'entrée ouest du bourg. Des constructions sont déjà présentes de l'autre côté de la voie. Classée en 2AU, lors de son ouverture à l'urbanisation (passage de 2AU en 1AU), une réflexion paysagère plus poussée sera menée (l'OAP pourra être modifiée et complétée lors de la procédure d'évolution du PLU) afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions.

### 3. Projet de station d'épuration (STEP)

Un projet de nouvelle STEP est prévu sur des parcelles situées en zone agricole (ZY5, ZY9 et ZK2). La superficie nécessaire au projet n'est pas encore arrêtée. Elle varie de 0,12 à 3 ha, selon le procédé d'épuration retenu.

La compétence en matière d'assainissement des eaux usées a été transférée à la COMPA.



A ce titre, celle-ci demande :

- Que l' « emplacement réservé » de la STEP soit délimité en indiquant que la COMPA en est le bénéficiaire ;
- Que l'implantation dans la zone choisie soit clairement mentionnée dans le Règlement écrit, en précisant les locaux techniques et les constructions nécessaires, ceci dans un souci de sécurisation juridique.

#### **Position de la commune**

Les modifications seront apportées en ce sens dans le dossier de PLU qui sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

#### **4. Parc éolien**

Le parc éolien « Les grandes landes » (6 éoliennes), situé au nord ouest sur le territoire de la commune a été autorisé, par arrêté préfectoral, le 5 juin 2014. Ce parc fait l'objet de recours.

Néanmoins, le Préfet de Loire-Atlantique demande à ce que le règlement écrit de la zone A soit modifié afin « d'explicitier clairement ces constructions » particulières qui ne sont ni des réalisations d'infrastructure, ni des réseaux, ni des ouvrages ponctuels.

A défaut de cette modification, le permis de construire ne sera pas prorogé.

#### **Position de la commune**

Le règlement écrit de la zone A sera précisé en ce sens.

#### **5. Carrière du Reppenelais**

Cette installation classée pour l'environnement appartient à la société Orbello Granulats Loire. Elle occupe une part notable du territoire communal. A ce titre elle figure bien sur le règlement graphique.

Toutefois, comme le relève le Préfet de Loire-Atlantique, le périmètre d'exploitation de la carrière, autorisé par l'arrêté du 21 janvier 2016, n'est pas joint au dossier. Ce point relevé aussi, par la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA).

De plus, le préfet estime que la possibilité de créer un logement de fonction pour la carrière, figurant au Règlement écrit, n'est pas accompagnée d'un dossier précisant si cela répond à un besoin.

Ce second point est à rapprocher de la création d'un STECAL sur le site de la carrière, qui a reçu, par ailleurs, un avis favorable de la CDPENAF

#### **Position de la commune**

Le périmètre d'exploitation de la carrière sera joint au dossier de PLU.

Par ailleurs, la possibilité de réaliser un logement de fonction sera supprimée car il n'y a pas de besoin en ce sens à court/moyen terme.

#### ***Commentaire du commissaire-enquêteur***

*Quelles seraient les positions de la commune sur ces observations des PPA.*

*A Nantes, le 27 septembre 2019.*

*Pierre Bachellerie,  
Commissaire-enquêteur*

*Fait en deux exemplaires, dont un remis le 30 septembre 2019 à Madame le Maire de la commune déléguée de Vritz.*



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

**[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)**

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



*Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études ENVOLIS*