

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A
L'ELABORATION DU PLU ET A L'ACTUALISATION DU
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES SUR
LA COMMUNE DE LA GRIGONNAIS
(LOIRE-ATLANTIQUE)

PROCES - VERBAL DE SYNTHESE
DES OBSERVATIONS

- REFERENCES** :
- Décision n° E18000239 / 44 en date du 06/09/2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes,
 - Arrêté municipal n° 35-2018 en date du 10/10/2018 de Madame le Maire de La Grignonnais,
 - Art. R.123-18 du Code de l'Environnement.



Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'art. R.123-18 du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les conditions du déroulement de l'enquête publique unique relative à la modification du PLU et à l'actualisation du zonage d'assainissement de La Grignonnais. Celle-ci s'est déroulée sur votre commune pendant 33 jours consécutifs, du lundi 5 novembre 2018 au vendredi 7 décembre 2018 inclus.

Au cours de l'enquête publique, un public intéressé et attentif au devenir de leur parcelle s'est déplacé en mairie pour nous rencontrer à chacune de nos permanences. Au total, **30 observations** ont été inscrites sur le registre d'enquête et corrélativement, **6 courriers et 5 courriels** ont été déposés en mairie pour être annexés au registre d'enquête.

Après étude approfondie par mes soins des 2 dossiers d'enquête et prise en compte des diverses observations, courriers et courriels déposés par le public, certains points particuliers du dossier PLU appellent un complément d'information ou quelques renseignements complémentaires de votre part. Ceux-ci font l'objet de l'annexe jointe.

S'agissant du dossier d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées, aucune observation n'a été déposée par le public. Ce dossier n'appelant aucune remarque particulière de ma part, aucun renseignement complémentaire sur celui-ci n'est sollicité.

S'agissant du dossier PLU, il vous appartient de m'adresser dès que possible et au plus tard dans un délai de 15 jours, soit pour le 29 décembre 2018, un mémoire en réponse apportant vos points de vue, justifications ou engagements suite aux observations reçues et figurant dans l'annexe jointe.

A La Grignonnais, le 13 décembre 2018

Reçu notification le 14.12.2018



Le commissaire-enquêteur

J.P HEMERY

Remarques et observations appelant à des précisions, justifications de point de vue ou engagements du maître d'ouvrage :

I - S'agissant du dossier d'élaboration du PLU

1. Les remarques ou observations des PPA

- Les remarques de la Préfecture (DDTM)
 - Compatible avec le PLH
 - Volet logement social
 - PAC Technologique du 02/07/2015
 - Problématique du Radon
 - Entrée de bourg sud-ouest
 - Assainissement

 - Les remarques de la CDPENAF
 - Emprise au sol

 - Les remarques du Conseil Départemental
 - Remarques à intégrer dans le PLU

 - Les remarques de la Chambre d'Agriculture
 - Zone Ab trop importante (Les Landreaux)
 - Reprendre les prescriptions de la Charte
 - Pas de déclaration préalable pour l'entretien des haies et boisements
 - Installation du photovoltaïque

 - Les remarques de Rte
 - Quelques demandes d'adaptation à prendre en compte dans le PLU

 - Les remarques d'Orange

 - Les remarques de GRT gaz
 - L'adresse de GRT gaz pour les consultations n'est pas mentionnée
 - Les servitudes d'utilité publique liées à la présence des ouvrages ne sont pas mentionnées

 - Les remarques de la Chambre d'Agriculture

 - Les remarques du Syndicat du Bassin Versant de l'Isac
-

3. Les remarques ou observations du public

N°	SIGNATAIRES	SYNTHESE OBSERVATION	THEMES
2	M. KULKA Jacques - 24 La Barre de la Ville-Ville 44170 La Grignonnais	Sollicite le changement de zonage de sa parcelle ZK 47 en Nf au lieu de Na car celle-ci est inscrite dans le plan de gestion 44-0236-1 de sa forêt Barre Ville-Ville sur la commune de La Grignonnais. La superficie de cette parcelle est de 2,817 ha. Les autres parcelles inscrites également dans ce plan de gestion sont bien classées avec un zonage Nf au projet du futur PLU. Il nous remet les documents attestant ses dires (L.1)	Zonage
3	M. DESCHAMP Rozenn - 7 rue des Rochettes 44170 La Grignonnais	Propriétaire de la parcelle ZL 159, constate que cette parcelle est désormais classée en zone Aa (non constructible) alors qu'elle était classée en zone Ub à l'ancien POS. Il prend connaissance des possibilités que lui donne le règlement de la zone Aa pour apporter quelques modifications à sa propriété.	Zonage
4	M. SOLLIER Serge 65 La Bretonnière 44170 La Grignonnais	Propriétaire des parcelles R. 641 et ZS 26, constate que celles-ci sont désormais zonées en Aa (non constructibles) alors qu'elles étaient constructibles dans l'ancien POS. Il prend connaissance que le règlement permet néanmoins d'y apporter certaines modifications.	Zonage
5	Mme LERAY Marie-France - 2 rte Océan 44170 La Grignonnais	Propriétaires des parcelles ZL 23 et ZL 130, constate que la parcelle ZL 23 reste en zone constructible Ub alors que la parcelle voisine ZL 130 est désormais classée en An, non constructible. A l'ancien POS cette dernière parcelle était en partie classée en zone constructible et elle souhaite que la parcelle ZL 130 reste en partie constructible.	Zonage
6	M. COQUET René - 16 rue de Beautrait 44170 La Grignonnais	Propriétaire de la parcelle ZE 114, constate que cette parcelle est désormais classée en zone Aa alors qu'à l'ancien POS elle bénéficiait d'un zonage, partie Uc et partie Nc. Il prend connaissance des possibilités apportées par le règlement pour y apporter certaines modifications.	Zonage

10	Mme COSSARD Renée 8 rue René Orion 44170 La Grignonnais	S'étonne de l'étendue de la zone Ui qui se prolonge bien au-delà des bâtiments de l'entreprise COSSARD et demande à ce que son ancienne maison d'habitation située sur la parcelle n° 1 retrouve le zonage Ub et soit retirée de la zone Ui qui ne la concerne pas. Elle précise que cette demande concerne également les parcelles 303 et 305. Elle termine en indiquant que cette entreprise s'est agrandie tout récemment et qu'il n'y aura plus d'extension à cet endroit dans l'avenir.	Zonage
11	M. LAUNAY Karl 14 Blouzac 44170 La Grignonnais	Propriétaire de la parcelle 208 à Blouzac, constate que celle-ci est située en zone Aa au projet de PLU avec un règlement permettant certaines modifications à l'existant. Il précise que les bâtisses en pierre qui devaient être déclarées par leurs propriétaires ne figurent pas au PLU (photos jointes au courriel CL.5)	Zonage et règlement
12	Mme HADET 11 Licouet 44170 La Grignonnais	Propriétaire des parcelles O 461 - 462 et 463 situées au lieudit " Licouet ", elle a présenté en mars 2017 un changement d'affectation d'un garage, édifié sur la parcelle 462, en maison d'habitation. Il lui a été notifié en mai 2017, bien que le terrain objet de sa demande puisse être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, un " Sursis à statuer " était prononcé par la commune pour cause de révision du document d'urbanisme. Une nouvelle demande a été faite en octobre 2018 et s'est soldée par une réponse identique de la mairie de La Grignonnais. Elle nous remet les documents attestant ses dires et souhaite connaître les possibilités données par le règlement du PLU à cette parcelle.	Règlement
13	Mme. HERVE-GUYOT L'Hôtel Cossard 44170 La Grignonnais	Son fils est propriétaire des parcelles 1031 - 109 - 110 - 111 et 594 situées à l'Hôtel Cossard en bordure de la RD 171. Ces parcelles sont situées en zone Aa du futur PLU et elles se trouvent également à l'intérieur de la marge de recul des 75 m par rapport à la route. Elle précise qu'un projet de rénovation d'un bâtiment est en cours et qu'un contact sera pris avec la mairie dès qu'il aura été finalisé pour savoir si celui-ci est réalisable.	Zonage

15	Mme OGEREAU 5, La Robinetière 44170 La Grigonnais	Propriétaire de plusieurs parcelles situées à La Robinetière en zone Aa. Souhaite que la parcelle 133 située dans une dent creuse devienne constructible.	Zonage
18	M. et Mme BERET 15 L'Hôtel Cossard 44170 La Grigonnais	Propriétaires des parcelles ZS 46 - 47 et 48 situées à l'hôtel Cossard. Constatent que celles-ci sont zonées en Aa. Monsieur BERET prend connaissance du règlement de la zone et sollicite la possibilité de construire une piscine derrière son habitation sur la parcelle 47	Zonage et règlement
19	Mme FERRE 68 avenue des Sports 44730 St Michel Chef Chef	Propriétaire de plusieurs parcelles situées en zone agricole au projet de PLU dont les parcelles 249 - 239 - 652 - 654 - 678 et 429 situées à Pirudel, en bordure du carrefour de la RD 171 et RD 35. Au futur PLU celles-ci sont zonées en An avec l'indication " zone humide ". il souhaite pouvoir apporter des transformations à un hangar édifié sur les parcelles 239 et 678.	Zonage et règlement
20	M. LE MARCHAND 60 rue Auguste Pasgrimaud 44170 La Grigonnais	Propriétaire de la parcelle 66 située 60 rue Auguste Pagrimaud. Cette parcelle possède deux zonages, un zonage Ub pour la partie construite avec l'habitation et un zonage Aa pour la seconde partie sur laquelle se trouve un bâtiment servant d'entrepôt lors de son ancienne activité. Il prend connaissance que le règlement de la zone Aa permet certaines améliorations à l'existant mais pas la construction d'une nouvelle habitation.	Zonage et règlement
21	M. DINIC Sacha 38 Beautrait 44170 La Grigonnais	Propriétaire des parcelles 211 et 127 situées à La Lande de Beautrait. Ces parcelles sont zonées en Aa qui lui permet d'apporter certaines modifications à l'existant. IL envisage certaines transformations pour un hangar non consolidé qui se trouve sur la parcelle 211, sur laquelle se trouve également son habitation.	Zonage et règlement

22	M. PASGRIMAUD 13 Pirudel 44170 La Grignonnais	<p>Pour cause de polyarthrite à la main droite sollicite que le C.E écrive à sa place sur le registre.</p> <p>Propriétaire de l'ensemble des parcelles zonées en 1AUa et faisant l'objet de l'OAP n° 2 à Pirudel, il souhaite qu'un autre accès soit envisagé car il est primordial que la tranquillité du secteur soit maintenu. Il demande à être associé au projet avant toute décision définitive concernant l'accès au lotissement.</p>	OAP
26	M. DUGUE Jean-Yves La Doussais 44170 La Grignonnais	Prend connaissance du dossier - Pas de remarque particulière mais s'interroge sur la motivation de la suppression du terrain de sport en centre ville car cet équipement était prisé des jeunes et des familles et constituait un ensemble cohérent très accessible aux enfants des écoles.	OAP n° 1
27	Jacky et Marie Pirudel	Prend connaissance du dossier PLU et s'interroge sur l'accès à la zone 1AUa à Pirudel.	OAP n° 2
29	COURCOUL Claude Président des Gravières de CRAN	S'agissant des parcelles Section S 24-37-38-39-36-35-34-174-22-21_20-158 et section ZD 42 et 86, ces parcelles sont d'anciennes carrières classées en NCC à l'ancien POS. Souhaite leur maintien dans ce type de classement voire en AC car les terrains ne sont plus exploitables en terres agricoles.	Zonage
30	Mme CHIRON Sylvie	<p>Représentant sa mère CHIRON Marie Thérèse.</p> <p>Propriétaire des parcelles 134 et 133 zonées en Ub et des parcelles 566 - 43 - 42 et 136 zonées en An situées en zone humide.</p> <p>Prend connaissance sur la parcelle 134 il est prévu un emplacement réservé n°6 destiné à la réalisation d'une aire de stationnement pour une superficie de 2200 m². Elle n'a pas connaissance des modalités d'aménagement prévues et se réserve le droit de s'y opposer.</p>	E.R

Courriers ou notes écrites reçus durant l'enquête publique et annexés au registre d'enquête

L.1	M. KULKA Jacques La Barre Ville Ville 44170 La Grigonnais	Fait suite à l'observation n° 2	Zonage
L.2	Mme HADET 5 Licouët 44170 La Grigonnais	Fait suite à l'observation n° 12	Règlement
L.3	M. BOSSAUD Thierry 13 impasse du Brochet 44140 AIGREFEUILLE/Maine	Propriétaire de la parcelle ZS 63 située à " La Pièce Belée ", près du hameau de Blouzac. Souhaite que cette parcelle devienne constructible	Zonage
L.4	M. CAHAREL René 16 Les Clusions 44170 La Grigonnais	Trouve le règlement trop strict dans les hameaux ou seules les rénovations sont possibles, notamment pour les "dents creuses". Ne cautionne pas la disparition de l'actuel terrain de foot car il y a une autre surface importante disponible pour réaliser le projet d'urbanisation et préconise de conserver l'espace prévu pour le nouveau restaurant scolaire afin d'éviter les eaux pluviales et de ruissellement.	Aménagement et OAP 1 du bourg
L.5	M. MALO Robert 29 rue A. Pasgrimaud 44170 La Grigonnais	Souhaite la création d'une voie douce entre Pirudel et l'Oseraye afin d'éviter les déplacements des cyclistes et piétons sur la RD 35. S'interroge sur le site retenu pour l'OAP n° 1 dont le zonage pourrait être 2AUa au lieu de 1AUa.	Zonage et OAP
L.6	M. LE MARCHAND 60 rue A. Pasgrimaud 44170 La Grigonnais	Fait suite à l'observation n° 20 - Parcelle zonée en Ub pour une partie et en Aa pour la seconde partie. Sollicite une extension de la zone Ub pour pouvoir y intégrer le bâtiment autrefois utilisé en entrepôt pour l'activité professionnelle qu'il exerçait avant sa retraite.	Zonage

Courriels reçus durant l'enquête publique par voie électronique

CL.2	Ryo.david@yahoo.fr	Artisan menuisier dont l'entrepôt se situe 14 rue de Beautrait, parcelle ZE 261 avec une prévision de zonage Aa. Afin de pouvoir développer ultérieurement son entreprise, souhaite que celle-ci ne soit pas entravée par ce nouveau zonage.	Règlement
CL.4	GSM Secteur Pays de Loire 3 rue du Charron -CS80411 44804 St Herblain cedex	Exploitant de la carrière La Sablière de la Lande du Cens souhaite la modification au projet de PLU concernant les pictogrammes " Eléments de paysages (L.151-23 du CU) - linéaires bocagers " ainsi que " zones humides ". Les zones concernées par ces indications au plan de zonage figurant sur la zone Ac de la carrière doivent être réaménagées en zones humides correspondant à un plan d'eau (plan de réaménagement) et GSM demande la suppression de ces deux indications dans le périmètre de la carrière.	Zonage
CL.5	Carl.launay@asteelflash.com	Fait suite à l'observation n° 11 - Monsieur LAUNAY fait parvenir 4 photographies concernant des bâtiments non pris en considération dans le cadre du recensement du patrimoine bâti à protéger	Zonage et règlement

III - S'agissant des points particuliers relevés par le C.E

1. STECAL

Le paragraphe 3.2 du rapport de présentation concernant les STECAL fait état de 2 STECAL à vocation économique (STECAL de Beautrait et STECAL de la Noë Martin) Le règlement de ces STECAL est celui de la zone Ai.

Le règlement graphique indique également avec une couleur particulière et un zonage Ai la localisation de ces deux STECAL.

La Préfecture de Loire-Atlantique, dans son courrier du 12 octobre 2018 identifie 3 STECAL dont le STECAL Ac correspondant à la carrière existante.

Quel est le nombre de STECAL à retenir, avec une rectification du PLU et la correction du plan de zonage ?

2. ZONAGE Ab

La zone Ab (espaces agricoles de transition) couvre des parcelles ceinturant le bourg et identifiées comme susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation à long terme. Cette zone représente une superficie de 39,9 ha et paraît surdimensionnée pour une extension de la zone urbanisée lors d'une prochaine révision du PLU. Une diminution de cette zone peut-elle être envisagée ?

3. LES LOGEMENTS SOCIAUX

Le projet de PLU ne développe pas suffisamment le volet social qui appelle des renseignements complémentaires, notamment concernant les OAP

4. LES PERFORMANCES EPURATOIRES DE LA STATION D'EPURATION

Les performances épuratoires de la station n'étant pas satisfaisantes, indiquer les actions envisagées pour y remédier,

5. L'INDICATION " i " AU REGLEMENT GRAPHIQUE

S'agissant du document graphique, l'indication " i " concernant les secteurs d'activités et économiques peut prêter à confusion car ce sigle est normalement utilisé dans les PLU pour les secteurs concernés par les inondations. Les zonages Ui - Ai et 2AUi devraient être modifiés,
