

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 3 SEPTEMBRE 2019

Le trois septembre deux mille dix-neuf à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie en séance ordinaire sous la présidence de M. CHARRIAU Jean-Paul, Maire.

Nombre de membres en exercice : 19

Date de la convocation : 27 août 2019

Etaient Présents : MM. CHARRIAU Jean-Paul, RAINGEARD Maurice, Mme CHIFFOLEAU Annie, MM. GAUTHIER Christian, PEROYS Bernard, Mme SIMONEAU Darlène, MM. BARTEAU Patrice, BOUHIER Philippe, Mme POTIRON Anne, M. THOMAS David, Mme DESVERRONNIERES Catéléna, M. PASQUIER Jean-Charles, Mme SEJOURNE Catherine, M. PONT Olivier, Mme COLLIN Nadège

Etait Excusée : Mme RENAUDINEAU Perrine (donne pouvoir à M. RAINGEARD Maurice)

Etaient Absents : Mmes TAUGERON Anne-Marie, GONCALVES Karine, M. DEGRELLE Nicolas

Secrétaire de séance : M. PEROYS Bernard

Approbation du compte rendu de la réunion du 25 juin 2019.

BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Paulx a été approuvé par délibération municipale du 18 décembre 2001. La procédure de révision du POS a été prescrite par délibération du 23 juin 2015, complétée par une délibération du 25 octobre 2016, lesquelles ont également défini les objectifs poursuivis par la procédure et fixé les modalités de concertation conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme. Le 27 mars 2017, conformément au code de l'urbanisme, il y a eu retour à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) (date de caducité du POS).

1 – Mise en œuvre de l'élaboration du PLU

Par délibération en date du 23 juin 2015, le Conseil Municipal a défini les objectifs poursuivis dans la présente révision :

- Mettre le PLU en conformité avec les textes (notamment les Lois Solidarité et Renouveau Urbain, Engagement national pour l'Environnement, Accès au logement et à un Urbanisme Renouveau, Loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la Forêt...) et en compatibilité avec le SCoT du Pays de Retz
- Maitriser l'urbanisation
- Favoriser la mixité sociale
- Améliorer l'attractivité économique de la commune dans une démarche de développement durable
- Répondre aux nécessaires évolutions de la commune

Par une délibération en date du 25 octobre 2016, le conseil municipal a complété les objectifs de cette révision par les éléments suivants :

- Maitriser le développement urbain notamment au travers de la ZAC multisites Centre Bourg, La Vigne, Le Moulin
- Trouver la bonne adéquation entre l'encadrement de la construction dans la zone rurale et le maintien de l'activité agricole fortement présente sur le territoire

- Mener une réflexion avec l'Intercommunalité sur le développement de l'emploi notamment en lien avec la zone artisanale de Belle Fontaine et l'extension de la Seiglerie, pour fidéliser les habitants au territoire et accueillir de nouveaux acteurs économiques
- Accompagner la redynamisation commerciale du centre-bourg initiée par l'étude menée avec la CCI
- Réfléchir à la valorisation des sites naturels identitaires comme les abords de la rivière du Falleron, de la zone des Prés Verts à proximité de la Chapelle...
- Réfléchir à la reconversion du site de la carrière Guingamp
- Organiser un maillage de liaisons douces pour mettre en valeur des zones naturelles et des espaces conviviaux de la commune (Les Prés Verts, la zone multisports, les abords du Falleron...), ainsi que les connexions avec les communes voisines
- Intégrer la réalisation de la future voie rapide dans le projet de territoire communal afin d'en faire un axe de désenclavement sans créer de rupture, à court ou moyen terme

2 – Les modalités de concertation prévues

Le Conseil Municipal a également défini les modalités de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet et selon les modalités suivantes :

- L'ouverture d'un registre en Mairie en vue de recueillir les observations du public
- La tenue de 2 réunions publiques minimum qui permettront échanges et réflexions avec les habitants
- Une communication par l'intermédiaire du bulletin municipal ou du site internet de la commune sur l'état d'avancement du dossier

3 – Les étapes de la procédure

L'élaboration du PLU a été ponctuée par plusieurs moments clés :

- **23 juin 2015** : Lancement de la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU
- **25 octobre 2016** : Délibération précisant les objectifs de la révision du POS
- **27 mars 2017** : Retour à l'application du RNU
- **12 décembre 2017** : Débat en Conseil Municipal sur les orientations du PADD
- **30 juin 2017** : Première rencontre avec les Personnes Publiques Associées et présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées
- **30 janvier 2018** : Présentation en réunion publique exposant les objectifs de la révision du PLU, la synthèse du diagnostic et les principes du PADD
- **1^{er} février 2019** : Première rencontre avec le service des risques de la DDTM sur les limites des zones inondables de l'AZI
- **12 avril 2019** : Deuxième rencontre avec les Personnes Publiques Associées
- **15 avril 2019** : Deuxième rencontre avec le service des risques de la DDTM sur les limites des zones inondables de l'AZI
- **30 avril 2019** : Débat complémentaire sur les orientations du PADD
- **6 mai 2019** : Présentation en réunion publique des principes du règlement et du zonage, avec un rappel du PADD
- **14 juin 2019** : Troisième rencontre avec les PPA sur le volet économique de l'intercommunalité
- **2 juillet 2019** : Présentation en réunion publique des réponses apportées par le relevé topographique sur les zones inondables

Parallèlement, ont eu lieu des réunions en commune, en présence de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique et du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz porteur du SCoT,

afin de trouver la meilleure adéquation entre le projet de territoire, le projet économique de l'intercommunalité, le respect des directives du PTH et du SCoT. D'autres ont eu lieu avec la DDTM pour échanger sur l'intégration optimum du projet de ZAC multisites du bourg dans le PLU.

La commission urbanisme a été très active tout au long de la procédure. Chaque réunion de travail s'est déroulée de la même manière : une présentation par le bureau d'études complétée par monsieur le Maire, puis un large échange avec la commission qui a pu poser de nombreuses questions notamment sur les thèmes suivants :

- La notion de capacité d'accueil et le rythme de construction ;
- Le projet de ZAC ;
- Le projet de réaménagement autour du presbytère ;
- La non construction dans les hameaux ;
- La mise en place des différents zonages ;
- La réduction de la constructibilité dans la zone rurale et la mise en place de 3 STECAL à vocation économique ;
- La mise en place des OAP de la zone agglomérée ;
- L'établissement de l'inventaire communal pour le changement de destination des constructions de valeur patrimoniale ;
- Les différentes protections des haies et boisements ;
- La question du maintien des activités économiques en place et de la création de la zone intercommunale ;
- L'intégration de l'AZI dans le PLU.

4 – Les grands principes du projet communal

Paulx se développe au cœur du Pays de Retz, secteur rural marqué par l'activité agricole et maraîchère, ainsi que par une dynamique entrepreneuriale. Inscrit dans la vallée du Falleron, le territoire a toujours été un pays de passage : lieu d'échanges commerciaux des Marches de Bretagne, présence le long des RD117 et 95, axe de transition entre la Loire Atlantique et la Vendée, situation entre zone littorale et bocage. Le caractère rural de la commune se ressent dans son organisation physique mais aussi sociétale : territoire calme et tranquille, les habitants se connaissent et apprécient leur cadre de vie agréable. Proche des bassins d'emplois des pays de Machecoul, Saint Philbert de Grand Lieu, Challans et Nantes et Saint Nazaire, les palucéens bénéficient des services et commerces présents sur la commune et dans les environs.

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de Paulx accompagne le développement de son territoire au travers des 3 axes suivants :

- **Axe 1 : Un territoire rural et agricole marqué par le Falleron**
 - Inscrire le projet de territoire dans la trame verte et bleue
 - Préserver l'identité de la zone rurale et le caractère agricole de Paulx
 - Valoriser des paysages qui façonnent cette identité communale
 - Assurer les différentes connexions et développer les déplacements doux sur le territoire et dans le bourg

- **Axe 2 : Un territoire à taille humaine et solidaire confortant la polarité du bourg**
 - Concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée et limiter l'étalement urbain
 - Participer à l'effort de réduction de consommation d'espace et éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels
 - Réfléchir au devenir des sites en déprise
 - Organiser des secteurs de développement de l'habitat suffisants, en cohérence avec les dispositions du PTH en termes de densité urbaine et de surface

- **Axe 3 : Un territoire inscrit dans la dynamique économique du Pays de Machecoul**
 - Agir en faveur de la dynamique économique de la commune
 - Développer l'activité touristique
 - Conforter l'activité agricole présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages et de l'environnement
 - Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel
 - Maintenir l'offre de services en rapport avec la progression démographique

Par rapport aux objectifs de départ, le projet de PLU révisé :

- Met en place un projet de PLU compatible avec le SCoT et prend en compte le PTH ;
- Concentre l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée du bourg ;
- Valorise son paysage et ses éléments patrimoniaux naturels au travers de la mise en place de zones naturelles assurant la valorisation de la trame verte et bleue... ;
- Etablit l'état des lieux exhaustif des différentes possibilités de réalisation de logement (en dents creuses, en opération d'ensemble dans la ZAC, par reconquête du logement vacant, par changement de destination de bâti patrimonial) afin d'optimiser les possibilités existantes et limiter les extensions d'urbanisation ;
- Protège le patrimoine bâti du bourg et de la zone rurale en établissant un inventaire patrimonial notamment pour permettre le changement de destination ;
- Assure la maîtrise du développement de l'urbanisation par la création d'une zone 1AUz à vocation d'habitat urbanisable dans les 12 ans à venir et d'une 2AU à vocation d'habitat urbanisable au-delà des 12 ans de ce PLU ;
- Réduit la consommation d'espace à vocation d'habitat de plus de 50% ;
- Positionne une zone 2AU pour l'extension de la zone économique de la Seiglerie en l'inscrivant dans la dynamique de l'intercommunalité ;
- Maintient la dynamique commerciale, son attractivité, son offre de services tant publics que privés par des dispositions réglementaires et la création de la zone 1AUr ;
- Met en place des protections et la valorisation de liaisons douces ;
- Positionne des emplacements réservés pour l'extension du cimetière, l'extension des équipements collectifs, la mise en place de nouvelles continuités douces et des aménagements routiers sécuritaires ;
- Assure la préservation et valorisation de l'activité agricole locale ;
- Intègre les résultats de l'inventaire des zones humides et cours d'eau par la mise en place d'une trame spécifique au zonage ;
- Intègre l'Atlas des Zones Inondables.

5 – La mise en œuvre de la concertation

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de Paulx a défini les modalités de la concertation par délibération du 23 juin 2015. Celle-ci s'est déroulée de la manière suivante :

- Tenue de réunions publiques :
 - Le 30 janvier 2018 : présentation en réunion publique exposant les objectifs de la révision du PLU, la synthèse du diagnostic
 - Le 6 mai 2019 : présentation des principes du PADD, ainsi que le règlement et le zonage du territoire
 - Le 2 juillet 2019 : présentation de 4 points complémentaires du projet de PLU

En sus de ces réunions publiques :

- Une réunion de travail s'est tenue avec les agriculteurs sur le volet agricole du PLU en présence de la Chambre d'Agriculture (le 20 décembre 2016)

- Des réunions de travail se sont également tenues sur la trame verte et bleue (TVB) avec des agriculteurs et des membres du comité de pilotage (les 13 avril 2018 et 1^{er} avril 2019)
- Parution d'articles de presse dans le bulletin communal et dans la presse – pages locales
- Informations sur le site internet de la commune
- Mise à disposition d'un registre en mairie, accessible aux heures d'ouverture de l'accueil
- Réception de courriers

- Exposition de plan de zonage du 8 juillet 2019 au 3 septembre 2019

6 - Le bilan de la concertation

Monsieur Le Maire dresse le bilan de la concertation.

Les modalités énumérées ci-dessus répondent à celles approuvées par le Conseil Municipal par délibération du 23 juin 2015.

Ont été ajoutés la mise à disposition du support de réunion et le compte-rendu de chaque réunion publique ainsi qu'une exposition du plan de zonage.

La population communale a été informée de l'avancement des travaux de révision, par différents moyens : réunions publiques, site internet, articles de presse, bulletins communaux. Ceci a permis de viser plus de citoyens.

Lors des réunions publiques étaient présentes entre quarante et cinquante personnes. Chaque exposé a été suivi d'échanges avec les personnes présentes. Les questions ont essentiellement porté sur :

- La possibilité de diviser un terrain ;
- Les changements de destination du bâti patrimonial ;
- La vocation des zones autour de l'entreprise STIMY ;
- Le projet sur l'ancien site de Bativalor ;
- Le classement des haies et des boisements, et leur possibilité d'entretien ;
- La ZAC, notamment au niveau du calendrier de réalisation ;
- Les risques d'inondations et le classement en zone inondable, notamment sur :
 - L'application de l'AZI et la possibilité de ne pas le faire apparaître sur le zonage du PLU ;
 - La possibilité de réaliser des digues ou des aménagements en amont pour réduire les risques ;
 - Les inquiétudes relatives à l'ouvrage sur le Falleron et à ses conséquences sur l'écoulement des eaux ;
 - L'obligation pour la commune de mettre en place des repères de crues ;
 - L'étude réalisée par le service des risques de la DDTM venue préciser l'AZI;
 - Le délai de réalisation du PAPI.
- L'imperméabilisation des sols, notamment les règles mises en place pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'évacuation des eaux pluviales de la ZAC ;
- Le contrôle de la DDTM vis-à-vis de l'ouvrage sur le Falleron et de l'évacuation des eaux pluviales de la ZAC.

Lors de la concertation, 32 demandes ont été formulées à la commune. Elles portent principalement sur la constructibilité de certains terrains :

- 20 demandes pour passer en zone constructible dans la zone agricole ;
- 1 demande de construction à usage d'habitation dans les zones économiques ;
- 1 demande de permis et/ou rénovation en zone agricole ;
- 1 demande de division de terrain en zone agricole ;
- 1 demande pour changer les limites de la zone économique et artisanale ;
- 1 demande d'extension du noyau du bourg en zone UA ;
- 1 demande de conservation de parcelle intégrée dans la ZAC ;
- 2 demandes pour la création d'une zone de loisir et l'acquisition d'un chemin en zone NI ;
- 1 demande de zonage spécifique pour la création d'une plateforme de transit et de traitement des déchets inertes et bois sur l'ancien site Bativalor ;
- 1 demande d'indemnisation pour avoir vu sa parcelle être classée en zone inondable et être tenu informé des aménagements en aval de la commune qui pourrait occasionner une retenue d'eau ;
- 1 dossier du collectif souhaitant mettre en évidence les « incohérences » de l'AZI.
- 1 demande pour transformer un local commercial en habitation

Il a pu être répondu favorablement à la demande de création d'une plateforme de transit des déchets (zonée Ad), et aux demandes de création d'une base de loisir (zonée NI). Même si toutes les demandes de constructibilité en zone agricole ont été refusées, 3 comptent un bâti répertorié dans l'inventaire patrimonial, ce qui permettra de faire l'objet d'un changement de destination.

Un tableau effectue l'analyse exhaustive de ces demandes.

Il ressort de cette concertation, que le public a pu s'exprimer librement sur le projet de PLU. D'une manière générale, les habitants se sont surtout exprimés sur des demandes de constructibilité (beaucoup s'inquiètent sur la non-constructibilité dans les zones rurales). Dans le respect des principes de densification de la zone agglomérée, d'encadrement de la capacité d'accueil, de limitation de l'étalement urbain, de valorisation de la polarité du bourg, des principes du SCoT, 27 demandes ont dû être refusées. En plus des points évoqués précédemment, l'inquiétude s'est portée sur l'intégration de l'AZI dans le PLU (perte de valeur du bien, limitation des possibilités constructives...) : les personnes concernées contestent leur classement en zone potentiellement inondable dans le PLU ; or, comme il a été expliqué à de nombreuses reprises, le PLU ne décide pas de l'inondabilité des terrains mais ne fait qu'intégrer les dispositions de l'AZI lui-même opposable depuis 2009. Les éléments exprimés ont été examinés et pris en compte de la manière suivante : en réunion de travail, chaque demande a été située sur un plan de cadastre et transcrite sur un tableau établissant la nature de la demande, le lieu, et le zonage projeté. Ceci a fait l'objet d'une analyse et a été spécifié pour chacune, si le projet de PLU la retenait, s'en inspirait ou si elle ne pouvait la prendre en considération car non compatible avec l'esprit du projet de PLU.

Le Conseil Municipal, par 10 voix pour, 4 voix contre et 2 abstentions, décide :

- d'approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur Le Maire ;
- d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme sera soumis, pour avis aux Personnes Publiques Associées (Préfet, DDTM, Conseil régional, Conseil Général, communes limitrophes, chambres consulaires, SCOT, etc...)

La délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant 1 mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Remarques :

- Désormais la concertation libre est terminée. Les Personnes Publiques Associées ont 3 mois pour se prononcer, période pendant laquelle on ne peut plus recevoir de demande.

Une enquête publique sera ensuite organisée (lorsque le commissaire enquêteur sera nommé). C'est à ce moment que les personnes qui le souhaitent pourront envoyer leurs demandes au commissaire enquêteur ou faire ces demandes sur un registre ouvert spécialement pendant la durée de l'enquête. La commune informera le public des dates qui seront fixées.

- Remarque complémentaire : Madame Séjourné est intervenue afin de faire des commentaires sur les cotes d'inondabilité.

PERSONNEL : RENOUELEMENT DES CONTRATS DE 2 AGENTS

Pour assurer la continuité du service public, et compte-tenu du maintien d'un agent en détachement, le Conseil municipal, décide de créer deux emplois temporaires à compter du 1^{er} octobre 2019 pour une durée de 3 mois :

- Un emploi d'adjoint administratif territorial pour l'agence postale communale à raison de 15.25/35e hebdomadaires
- Un emploi d'adjoint administratif territorial pour l'accueil polyvalent de la mairie à raison de 15/35e hebdomadaires

La rémunération pourra être rattachée à l'échelle indiciaire des adjoints administratifs territoriaux de l'échelle C1 au 1^{er} échelon (indice brut 348 et indice majoré 326).

QUESTIONS DIVERSES

- Jardin associatif
- Comité des fêtes : soirée le 21 septembre 2019
- Vide CAVAC : 5 octobre 2019 à 9H
- Prochain conseil municipal : 1^{er} octobre 2019
- Commerce presbytère
- Distributeur de pizzas : il sera installé près de la station