

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> **Réponse de la commune**

Corrigé

Article Ub 4-1-1 principes généraux des caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures : Cf article Ua 4-1-1 principes généraux des caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

-> **Réponse de la commune**

Corrigé

Article Ub 4-1-3 toitures : Cf article Ua 4-1-3 toitures.

Article 1Aur 3-2-2 limites séparatives et fond de parcelle : Le second alinéa fait mention du respect des règles de hauteur pour les annexes, toutefois les articles précédents ne font pas mention de cette règle comme dans la zone Ub par exemple.

-> **Réponse de la commune**

Ceci est volontaire

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

Article A 2-1-2 dans le secteur Ai : Cet article autorise seulement l'extension mesurée des habitations, des constructions agricoles, les annexes légères et les équipements d'intérêts collectifs. Le plan de zonage repère deux constructions classées au titre des articles L 151-19 et L 151-11 du code de l'urbanisme situés dans la zone Ai dans les villages de la Brissonnière et de la Valtière.

Pouvez-vous confirmer que ces bâtiments sont repérés au titre de l'article L 151-19 (conservation et restauration) et non au titre de l'article L 151-11 (changement de destination autorisé) ?

-> **Réponse de la commune**

Il y a une erreur sur le plan car ces 2 éléments ne sont pas à l'inventaire et ne font pas l'objet de fiche patrimoine. Le plan est corrigé en supprimant l'étoile du fait de l'existence de la zone Ai.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

Article A 4-1 caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures : Cf article Ua 4-1-1 principes généraux des caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

-> **Réponse de la commune**

Corrigé

Article A 4-1-1 toitures : Cf article Ua 4-1-3 toitures.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> Réponse de la commune

Corrigé

Article A 8-1-2 assainissement : Il conviendrait de compléter le second paragraphe en précisant que la nécessité d'un assainissement autonome s'impose aussi pour les réhabilitations de bâtiments existants, puisqu'elle est autorisée zone A.

-> Réponse de la commune

Corrigé

Articles Ae 7-1-1 et Ae 7-1-2 dessert et accès : Le bâtiment concerné par ce zonage ayant un accès sur la RD 73, il serait utile d'intégrer dans ces deux articles les prescriptions liées à la sécurité de l'accès et de la desserte dans le cas où un projet viendrait modifier, supprimer ou créer ceux-ci.

-> Réponse de la commune

Corrigé

Nei 2-1 destinations et sous destinations des constructions : Cet article autorise seulement les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics. Les articles Nei 3-1-2 et Nei 4-1 mentionnent des prescriptions pour des abris pour animaux, alors que ceux-ci ne sont pas autorisés. Il conviendrait de préciser si les abris sont autorisés ou non.

-> Réponse de la commune

Corrigé

NI 2-1 destinations et sous destinations des constructions : Cet article autorise seulement:

- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.
- Les activités de services public

-> Réponse de la commune

Corrigé

Les articles NI 3-1-1 et NI 3-1-2 mentionnent des prescriptions pour des abris pour animaux, alors que ceux-ci ne sont pas autorisés. Il conviendrait de préciser si les abris sont autorisés ou non.

-> Réponse de la commune

Corrigé

G. Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique

1. PLAN DE ZONAGE – OAP

Zone 2AU

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Nous demandons le reclassement en zone A des surfaces non identifiées dans le schéma de développement économique de la zone de la Seiglerie.

De même, dans le cadre de la ZAC multisites, il est indiqué que le secteur du Moulin ne serait pas urbanisable dans le pas de temps du PLU. Dans la mesure où les conditions d'ouverture à l'urbanisation ne pourront s'effectuer qu'au-delà de 12 ans, nous demandons que ce secteur soit reclassé en A.

-> **Réponse de la commune**

Voir remarques DTTM n°3 et 4.

Cette zone 2AU fait partie de la ZAC dont les dossiers de création et de réalisation ont été approuvés en accord avec les services de l'État. Le classement en 2AU a été adopté pour qu'il y est concordance entre le PLU et la ZAC.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision qui répond à une demande de la chambre d'agriculture

2. REGLEMENT D'URBANISME

Zone agricole

- Il est prévu d'édifier un seul logement de fonction par siège d'exploitation. (...)

Nous demandons la prise en compte des exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité.

- Il est indiqué d'autre part que la demande de logement de fonction « soit justifiée par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage) et de sa taille ». En ce qui concerne la nature de l'activité, l'agriculture ne se cantonne pas seulement à l'élevage et au maraîchage. Par conséquent, il conviendrait de préciser que cette énumération n'est pas exhaustive.

-> **Réponse de la commune**

Le règlement indique bien un seul logement de fonction mais que, toutefois, un deuxième logement peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité. La commune a été confrontée à l'abandon de logements de fonction et au mitage du territoire pour réoccupation par un tiers. La commune souhaite éviter de voir se renouveler cette situation d'où l'encadrement dans le règlement avec une possibilité d'avoir un second logement sous certaines conditions.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Le règlement autorise la construction d'abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole. Nous rappelons que la zone agricole est destinée aux seules activités agricoles professionnelles. Aussi, nous demandons la suppression de cet alinéa.

-> Réponse de la commune

La réalisation de ces abris pour animaux se développe sur la commune au nom du bien-être animal. Elle préfère encadrer une pratique plutôt que de l'interdire et voir fait des choses disqualifiantes

Avis du commissaire enquêteur : la commune devra veiller à ce qu'il n'y ait pas d'utilisation, grâce à ces abris, à une autre utilisation qu'agricole, ce terrains (loisirs notamment)

- S'agissant des annexes en zone agricole, nous demandons que leur surface soit limitée à 40 m².

-> Réponse de la commune

Ceci est corrigé conformément à la demande de la CDPENAF également.

Installations photovoltaïques

Nous demandons d'encadrer les conditions d'installation de photovoltaïques au sol en précisant comme le rappelle la charte agricole (p.29) que « ces installations doivent être accueillies en priorité sur des espaces déjà artificialisés sans potentiel prévisible de réaffectation : par exemple d'anciennes carrières ou centres de stockage de déchets ménagers ou inertes ».

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur : la commune devra prendre en compte cette remarque

H. CCI NANTES ST-NAZaire

Un zonage 2AU est prévu sur 22 hectares au nord-ouest de la commune en limite de la commune de Machecoul St-Même et dans la continuité de la zone industrielle de la Seiglerie. Cette zone est stratégique pour la communauté de communes Sud Retz Atlantique, tant par les entreprises industrielles qu'elles accueillent (CETIH, MFC, Beillevaire, MAPAC etc.) que par son potentiel de développement. La CCI est donc tout à fait favorable aux choix du PLU de matérialiser une réserve foncière pour anticiper, d'ores et déjà, les besoins en foncier économique, pour pérenniser les fleurons industriels sur le territoire machecoulais et pour concentrer, à terme, les activités et les emplois industriels sur ce secteur.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-> Réponse de la commune

Les 3 destinations et sous destinations sont autorisées à condition d'être liés à l'activité actuelle en place. Celle-ci n'a plus d'activité d'extraction mais a une activité de négoce et traitement/tri/broyage de cailloux.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

S'agissant des autres secteurs économiques définis dans le PLU :

- Les STECAL à vocation économique (Ac, Ae, Ad) - La zone d'activités de Belle Fontaine et le site industriel de STIMY à conforter en entrée de bourg (UEE) Nous souhaitons formuler quelques remarques :

Pour le STECAL Ac correspondant à l'entreprise GUINGAMP NEGOCE, il serait plus juste d'autoriser la destination « industrie » et « commerce de gros » et non, celle de « l'artisanat et commerce de détail », compte tenu de l'activité de l'entreprise dont le code NAF est « 0812Z - Exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin »

Pour le zonage UEE (zone d'activités de Belle Fontaine et STIMY), vous avez autorisé sous conditions l'artisanat et le commerce de détail à condition que la surface de vente soit supérieure à 200 m². Par les activités implantées (négoce de matériel agricole, réparation automobile, chaudronnerie ...), cette zone est à vocation d'artisanat de production, d'industrie et de commerce de gros. Aussi, nous vous demandons d'interdire la destination « artisanat et commerce de détail » dans la mesure où les types d'activités qui s'y réfèrent sont de nature à s'installer dans le centre-bourg (zone UA ou zone UEc) tels que le Proxi et les autres commerces de proximité.

-> Réponse de la commune

Les annexes et artisanats de détails sont bien autorisés mais à condition d'être d'une surface de vente supérieure à 200 m². Il est précisé que cela n'est possible que pour Belle Fontaine. En effet, le but est d'avoir les petits commerces de proximité dans le bourg et permettre les activités commerciales plus importantes dans la zone Uee, pas forcément alimentaire mais par exemple de type jardinière, matériel de bricolage.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

En conclusion, la CCI émet, sous réserve de la prise en compte des remarques détaillées dans son courrier, un avis favorable sur le PLU de Paulx

I. Chambre des métiers

La lecture du règlement des zonages n'appelle pas de commentaire particulier et semble conformes aux particularités du secteur artisanal sous toutes ces formes.

Par conséquent, à la lecture stricte du présent document, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet un avis favorable au projet arrêté du Plan Local d'urbanisme de votre commune.

J. Commune de la Marne

Pas de remarque à formuler

K. Commune de Machecoul – Saint-Même

Avis favorable

X. Avis et observations du public, réponses de la commune, avis du commissaire enquêteur

Durant les cinq permanences qui se sont tenues en mairie, le commissaire enquêteur a recueilli 25 observations dont plusieurs complétaient une observation précédente. Une seule observation a été inscrite sur le registre en dehors des permanences.

En plus des personnes ayant inscrit une observation sur le registre, cinq personnes sont venues durant les permanences pour demander des précisions sur le PLU dont une également pour le zonage d'assainissement. Elles n'ont pas souhaité inscrire de remarques sur le registre.

En plus des observations du registre, une lettre et deux courriels ont été adressés au commissaire enquêteur.

Concernant le zonage d'assainissement, aucune observation n'a été recueillie.

Les observations relatives au PLU sont consignées dans un tableau Excel.

Elles ont été classées en 8 catégories :

1. Changement de destination (bâtiment ayant un caractère patrimonial)
2. Constructibilité sur certaines parcelles
3. Constructibilité dans les villages
4. Environnement
5. Zonage Ad
6. Zonage projet photovoltaïque
7. Zone d'activités
8. Zone inondable

Les différentes observations sont consignées dans les tableaux ci-dessous.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Changement de destination (bâtiment ayant un caractère patrimonial)

Nom	Objet	Parcelle	Type	Village	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
M et Mme MARAIS	Demande possibilité de changement de destination d'un bâtiment	409 411	Changement de destination	La Bertrandière	Cette construction est patrimoniale. Mais c'est une annexe une habitation existante. Elle est donc à destination habitation. Il n'y a pas nécessité de faire un changement de destination, d'où son absence de l'inventaire. Il s'agit de réhabilitation de l'existant.	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la mairie indiquant que le bâtiment en question peut faire l'objet d'une réhabilitation.
M et Mme CHIAULEAU Gidas	Demande que la grange puisse être transformée en habitation en raison de son intérêt patrimonial (murs en pierre).	539 538	Changement de destination	Les Brosses	Le bâtiment n'a pas été retenu dans l'inventaire car il est à proximité d'une exploitation agricole.	Le bâtiment ne correspond pas aux critères permettant de le transformer à usage d'habitation

Élaboration du Plan local d'urbanisme et actualisation du zonage d'assainissement de Paulx

Décision du Président du TA de Nantes N° E19000269/44

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2. Constructibilité sur certaines parcelles

Réponse Mairie							Avis commissaire enquêteur
Nom	Objet	Type	Village				
M. GUILLENY-HUBERT	Souhaite faire 2 garages rattachés aux maisons jumelles	505 - 506 Constructibilité	Les Brosses	En zone A, un garage peut être construit dès lors qu'il respecte le règlement en matière de hauteur/surface pour les extensions, et hauteur/surface / distance pour les annexes, règle établie conformément au code de l'urbanisme et à la CPENAF	Le règlement de la zone A tel qu'il est rédigé n'empêche pas la construction de garage. Il conviendra de respecter les règles particulières qui sont définies. Il sera souhaitable que le maire et d'ouvrage de ces constructions rencontrent au préalable les services de la ville ou de la communauté de communes avant le dépôt du permis de construire.		
M et Mme FORESTIER	Souhaite faire un garage accolé à la maison. Le terrain de 2 265 m ² était entièrement constructible à la base	F 814 Constructibilité	La Rochelle	En zone A, un garage peut être construit dès lors qu'il respecte le règlement en matière de hauteur/surface pour les extensions, et hauteur/surface / distance pour les annexes, règle établie conformément au code de l'urbanisme et à la CPENAF	Le règlement de la zone A tel qu'il est rédigé n'empêche pas la construction de garage. Il conviendra de respecter les règles particulières qui sont définies. Il sera souhaitable que le maire et d'ouvrage de ces constructions rencontrent au préalable les services de la ville ou de la communauté de communes avant le dépôt du permis de construire.		
M et Mme MICHAUD Colette et Gildas	Souhaite pouvoir réaliser le projet qui avait fait l'objet d'un permis de construire en 2005	Constructibilité	La Gaborrière	Le PLU de Paulx répond à la directive de l'Etat et au code de l'urbanisme : limitation de la construction en déhors de la zone agglomérée et maîtrise de la capacité d'accueil. Or les dents creuses du bourg et le secteur des vignes de la ZAC représentent une capacité d'accueil suffisante par rapport aux demandes du SCOT. C'est pourquoi la commune concentre sa constructibilité dans la zone agglomérée du bourg. Parallèlement la commune en peut accorder une construction alors même que le PC n'est plus valable.	Le permis de construire délivré en 2005 est caduc. Ce sont les nouvelles règles du PLU qui s'appliqueront en cas de nouveau PC. L'urbanisation des dents creuses ne peut être réalisée puisque le construction de nouveaux logements est concentrée sur la ZAC.		
M et Mme DESVERNONNIERES Patrick	Demande le passage en constructible derrière le garage	##### Constructibilité	rue Belle Fontaine	La demande porte sur un terrain qui se situe en arrière d'une activité économique. La construction de ce terrain crée des constructions en second étage ce que le règlement du PLU ne souhaite pas et interdit, et oblige à desservir les terrains en passant par une activité économique. La commune maintient la vocation économique à ce niveau. Par contre le terrain est constructible pour une nouvelle entreprise.	Les constructions envisagées seraient desservies par deux accès longeant de part et d'autre une installation artisanale. Y permettre des constructions d'habitation ne serait pas en cohérence avec l'aménagement dense de la zone. Comme l'indique la mairie les terrains dont il est question peuvent abriter des installations artisanales.		
M HORCHOLLE	Souhaite pouvoir réhabiliter le garage situé 13 Les Cinq Routes	Constructibilité	Les Cinq routes	La création d'activité économique n'est pas possible en zone A. En effet le projet communal concentre et regroupe les activités au sein de zones dévolues à cet effet.	Le secteur A n'a pas vocation à permettre la construction de bâtiments à usage d'activités. Les terres agricoles doivent être au maximum préservées. C'est pour cela que la commune a fait preuve de réalisme en ne prévoyant que 3 STECAL toutefois permettant de déroger à la règle de non constructibilité en zone A).		
M. MICHAUD Gildas	Demande changement de zone en zone N, Nh1 ou Nh2 pour permettre d'habiter les bungalows à l'année	YF 83 Constructibilité	La Gaborrière	Le secteur est classé en zone agricole A. Or l'habitation de bungalow à l'année est une utilisation fixe du sol qui s'assimile à de la construction et de la capacité d'accueil. Or, les dents creuses du bourg et le secteur des vignes de la ZAC représentent une capacité d'accueil suffisante par rapport aux demandes du SCOT. C'est pourquoi la commune concentre sa constructibilité dans la zone agglomérée du bourg. D'autre part, si ces bungalows sont occupés temporairement, il s'agit de PRL qui doit faire l'objet d'un zonage spécifique. Or, aucun projet économique précis et défini dans ce sens n'a été porté à la connaissance de la commune.	La loi favorise la densification dans les zones agglomérées afin de préserver les zones agricoles. L'urbanisation des dents creuses ne peut être réalisée puisque la construction de nouveaux logements est concentrée sur la ZAC. Il n'est donc pas possible d'accéder à cette demande.		
Mme DESVERNONIERS Céline	Demande le passage en constructible derrière le garage	##### Constructibilité	Rue de Beliefontaine	La demande porte sur un terrain qui se situe en arrière d'une activité économique. La construction de ce terrain crée des constructions en second étage ce que le règlement du PLU ne souhaite pas et interdit, et oblige à desservir les terrains en passant par une activité économique. La commune maintient la vocation économique à ce niveau. Par contre le terrain est constructible pour une nouvelle entreprise.	Les constructions envisagées seraient desservies par deux accès longeant de part et d'autre une installation artisanale. Y permettre des constructions d'habitation ne serait pas en cohérence avec l'aménagement dense de la zone. Comme l'indique la mairie les terrains dont il est question peuvent abriter des installations artisanales.		
M. MICHAUD Gildas	Remise dossier demande changement de zone en zone N, Nh1 ou Nh2 pour	YE 83 Constructibilité	La Gaborrière	Le secteur est classé en zone agricole A. Or l'habitation de bungalow à l'année est une utilisation fixe du sol qui s'assimile à de la construction et de la capacité d'accueil. Or, les dents creuses du bourg à l'origine de la demande sont concentrées sur la ZAC.	Les constructions envisagées ne peuvent être réalisées puisque le construction de nouveaux logements est concentrée sur la ZAC.		

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3. Constructibilité dans les villages

Nom	Objet	Parcelle	Type	Village	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
Mme RENAUD Nathalie	Souhaite que les dents creuses non exploitables en agriculture puissent être constructibles	85	Constructibilité villages	Bois Guérin	Le PLU de Pauix répond à la directive de l'Etat et au code de l'urbanisme : limitation de la construction en dehors de la zone agglomérée et maîtrise de la capacité d'accueil. Or les dents creuses du bourg et le secteur des vignes de la ZAC représentent suffisamment une capacité d'accueil suffisante par rapport aux demandes du Scot. C'est pourquoi la commune concentre sa constructibilité dans la zone agglomérée du bourg.	La loi favorise la densification dans les zones agglomérées afin de préserver les zones agricoles. L'urbanisation des dents creuses ne peut être réalisée puisque la construction de nouveaux logements est concentrée sur la ZAC. Il n'est donc pas possible d'accéder à cette demande.
M. GABORIT	Pourquoi refuser des permis de construire en hameau alors que les terrains sont inexploitables en agriculture	64	Constructibilité villages	La Réauté	Le PLU de Pauix répond à la directive de l'Etat et au code de l'urbanisme : limitation de la construction en dehors de la zone agglomérée et maîtrise de la capacité d'accueil. Or les dents creuses du bourg et le secteur des vignes de la ZAC représentent suffisamment une capacité d'accueil suffisante par rapport aux demandes du Scot. C'est pourquoi la commune concentre sa constructibilité dans la zone agglomérée du bourg.	La loi favorise la densification dans les zones agglomérées afin de préserver les zones agricoles. L'urbanisation des dents creuses ne peut être réalisée puisque la construction de nouveaux logements est concentrée sur la ZAC. Il n'est donc pas possible d'accéder à cette demande.
M. Jean-Luc POTIRON	Regret qu'aucune zone constructible ne soit définie dans les villages (dents creuses)		Constructibilité villages		Le PLU de Pauix répond à la directive de l'Etat et au code de l'urbanisme : limitation de la construction en dehors de la zone agglomérée et maîtrise de la capacité d'accueil. Or les dents creuses du bourg et le secteur des vignes de la ZAC représentent suffisamment une capacité d'accueil suffisante par rapport aux demandes du Scot. C'est pourquoi la commune concentre sa constructibilité dans la zone agglomérée du bourg.	La loi favorise la densification dans les zones agglomérées afin de préserver les zones agricoles. L'urbanisation des dents creuses ne peut être réalisée puisque la construction de nouveaux logements est concentrée sur la ZAC. Il n'est donc pas possible d'accéder à cette demande.

Élaboration du Plan local d'urbanisme et actualisation du zonage d'assainissement de Pauix

Décision du Président du TA de Nantes N° E19000269/44

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4. Environnement

Nom	Objet	Type	Village	Avis commissaire enquêteur
Mme RONSIN Odile	Demande la suppression de la haie située à l'intérieur de la parcelle YA76 car il n'y a pas de double haie	YA 76 Environnement		Après vérification, la partie nord de la parcelle est bordée de plantations et tout l'intérieur de celle-ci est planté. Ceci justifie la double haie qui existe cependant dans les faits. De plus ces protections sont issues du travail sur la protection des haies dans le cadre du restructuration foncière. Or le PLU a repris intégralement ce travail.
M et Mme MERED	Souhaite la conservation de l'environnement de Pauix. Il faut éviter de construire à tout va et de transformer Pauix en ghetto	Environnement		C'est le sens du PADD et du projet communal.
M. Jean-Luc POTIRON	Il faudrait réglementer l'imperméabilisation des sols	Environnement		Au travers de son PLU, la commune a mis en place quelques outils dans ce sens, notamment par des demandes d'utilisation de matériaux perméables. Lors de l'établissement d'un schéma de gestion des eaux pluviales, le PLU pourra être plus précis et incitatif. D'autre part, la densification de la constructibilité va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espace donc dans le sens d'une moindre imperméabilisation.
M. Jean-Luc POTIRON	Classement haies /arbres souhaitable en Espace Boisé classé	Environnement		Le classement en EBC est limité aux éléments de forte valeur environnementale ou faisant l'objet de la classement en EBR est effectivement plus adapté. Par contre le classement en EBR a l'avantage de protéger les haies et arbres mais de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. En effet, une haie classée en EBC génère le retrait de surface exploitables agricole de 10m de part et d'autre de l'axe de la haie, soit 20m linéaire, ceci peut représenter plusieurs hectares pour une exploitation. Le choix de l'EBR est plus judicieux en dehors de tout autre enjeux, et ce en accord avec la MRAA, la DDTM et la Chambre d'Agriculture.
M. Jean-Luc POTIRON	Quel est le programme de Pauix en faveur de la nature	Environnement		Ceci est exposé du PADD et du projet communal.
M. Jean-Luc POTIRON	Un réel suivi des haies est important	Environnement		Le suivi des travaux connexes est assuré par la maîtrise d'œuvre de la restructuration foncière
Les orientations du PADD et de ses conséquences sur le zonage fixent un développement modéré de la commune.				
La maîtrise d'œuvre de la restructuration foncière devra porter une attention toute particulière à cette problématique. Les haies étant un élément important pour préserver la biodiversité				

Élaboration du Plan local d'urbanisme et actualisation du zonage d'assainissement de Pauillac

Décision du Président du TA de Nantes N° E19000269/44

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5. Zonage Ad

Réponse Mairie							Avis commissaire enquêteur
Nom	Objet	Parcelle	Type	Village			
Société Vendée-Loire-Broyage	Demande modification zonage Ad	Zonage Ad	La Charouillière	La limite nord de la zone est retaillée pour correspondre au projet prévu			cette modification est effectivement justifiée afin de permettre l'activité envisagée sur ce secteur.
M. RONCIN Thierry	Contre le classement en Ad des carrières. (trafic)	Zonage Ad	La Charouillière	La création de zone de récupération de déchets maraîchers est nécessaire. Or ces espaces doivent se situer au cœur de zones maraîchères. Parallèlement cette installation se positionne au niveau d'un foncier perdu à l'agriculture du fait de l'ancienne occupation du site. Ce projet va améliorer le site, gérer des déchets, son statut d'ICPE assure un suivi de la part de la DREAL. Dans le projet, est intégrée une voie de desserte interne au périmètre de la zone Ad et des terres maraîchères afin de ne pas passer au travers le village de la Charouillière.			cette activité de récupération et de tri de déchets maraîchers est adaptée au secteur pour les raisons évoquées dans la réponse de la commune. Dans le cadre de l'instruction du dossier d'installation classée (ICPE), les différents aspects environnementaux seront pris en compte.
Samuel ECOMARD	Pas favorable au classement en zone Ad	Zonage Ad	La Charouillière	La création de zone de récupération de déchets maraîchers est nécessaire. Or ces espaces doivent se situer au cœur de zones maraîchères. Parallèlement cette installation se positionne au niveau d'un foncier perdu à l'agriculture du fait de l'ancienne occupation du site. Ce projet va améliorer le site, gérer des déchets, son statut d'ICPE assure un suivi de la part de la DREAL. Dans le projet, est intégrée une voie de desserte interne au périmètre de la zone Ad et des terres maraîchères afin de ne pas passer au travers le village de la Charouillière.			cette activité de récupération et de tri de déchets maraîchers est adaptée au secteur pour les raisons évoquées dans la réponse de la commune. Dans le cadre de l'instruction du dossier d'installation classée (ICPE), les différents aspects environnementaux seront pris en compte.

6. Zonage projet photovoltaïque

Réponse Mairie							Avis commissaire enquêteur
Nom	Objet	Parcelle	Type	Village			
M. Christophe COIGNY	Demande prise en compte d'un projet photovoltaïque dans le zonage (selon plan joint)	Zonage projet photovoltaïque	Les Cordes	La réalisation de ferme de photos voltaïques doit répondre à différents critère dont "texte-chambre agri le projet n'est pas suffisamment avancé au niveau de la réflexion pour en connaître les tenants et aboutissants. Il est préférable de réexaminer le zonage lors d'une prochaine révision.			

7. Zone d'activités

Nom	Objet	Parcelle	Type	Village	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
M et Mme RONIN Bernard et Odile	Opportunité d'agrandir la ZU de la Seiglerie alors qu'à ce jour elle est loin d'être utilisée (sauf pour la collectivité, perte de surfaces agricoles)	Zone d'activités	La Seiglerie		Ce zonage correspond au projet de l'intercommunalité qui a dressé un bilan complet de la situation et exposé le projet notamment pour Paulx dans une note annexée au rapport de présentation. La zone ZAU correspond à l'extension des entreprises de la Seiglerie ; cette zone fermée ne sera ouverte que lors de besoins, d'ici les dix ans à venir.	Le commissaire enquêteur demande d'exclure de la zone ZAU de la Seiglerie les terrains situés à l'est de la RD72

Élaboration du Plan local d'urbanisme et actualisation du zonage d'assainissement de Pauillac

Décision du Président du TA de Nantes N° E19000269/44

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

8. Zone inondable (La Bourrière)

Nom	Objet	Réponse Mairie	Avis commissaire enquêteur
M et Mme CASTRE	Demande de précisions sur l'AZI	Comme exposé lors de deux réunions publiques, la commune doit intégrer dans son PLU les éléments de l'Atlas des Zones inondables sous peine d'invalideation. Ceci s'est fait en collaboration avec le service des risques de la DDTM. Des levés topographiques complémentaires ont été effectués pour parfaire la traduction de cet AZI dans le PLU. Ainsi les règles du PLU traduisent cette intégration de risques d'inondation.	Le CE prend note de la réponse de la commune et précise que la DDTM dans ses différents courriers confirme qu'il convient de conserver l'AZI comme document de référence pour les parcelles inscrites dans l'emprise globale du lit majeur exceptionnel à titre d'information préventive pour les porteurs de projets concernés. Les dispositions du PLU reposant sur l'AZI sont donc conformes à l'exigence de la DDTM. Le document réglementaire qui fixe les zones d'inondabilité et le règles de construction à respecter est le PLU.
M et Mme CASTRE	Souhaite avoir confirmation que la zone d'inondabilité est bien de 11,50 et 11,80 sol fini et les zones sur l'AZI sur le PLU ne le sont qu'à titre d'information	Comme exposé lors de deux réunions publiques, la commune doit intégrer dans son PLU les éléments de l'Atlas des Zones inondables sous peine d'invalideation. Ceci s'est fait en collaboration avec le service des risques de la DDTM. Des levés topographiques complémentaires ont été effectués pour parfaire la traduction de cet AZI dans le PLU. Ainsi les règles du PLU traduisent cette intégration de risques d'inondation. La côte de constructibilité est de -1,50 m NGF pour le terrain naturel sans remblais et et 11,80m NGF sol fini	Le CE prend note de la réponse de la commune et précise que la DDTM dans ses différents courriers confirme qu'il convient de conserver l'AZI comme document de référence pour les parcelles inscrites dans l'emprise globale du lit majeur exceptionnel à titre d'information préventive pour les porteurs de projets concernés. Les dispositions du PLU reposant sur l'AZI sont donc conformes à l'exigence de la DDTM. Le document réglementaire qui fixe les zones d'inondabilité et le règles de construction à respecter est le PLU.
M et Mme POUILLAS Robert	Conteste la zone inondable	Comme exposé lors de deux réunions publiques, la commune doit intégrer dans son PLU les éléments de l'Atlas des Zones inondables sous peine d'invalideation. Ceci s'est fait en collaboration avec le service des risques de la DDTM. Des levés topographiques complémentaires ont été effectués pour parfaire la traduction de cet AZI dans le PLU. Ainsi les règles du PLU traduisent cette intégration de risques d'inondation.	Le CE prend note de la réponse de la commune et précise que la DDTM dans ses différents courriers confirme qu'il convient de conserver l'AZI comme document de référence pour les parcelles inscrites dans l'emprise globale du lit majeur exceptionnel à titre d'information préventive pour les porteurs de projets concernés. Les dispositions du PLU reposant sur l'AZI sont donc conformes à l'exigence de la DDTM. Le document réglementaire qui fixe les zones d'inondabilité et le règles de construction à respecter est le PLU.
M et Mme BODIN Serge	Souhaite confirmation que leur maison surélevée d'environ 1 m par rapport au terrain naturel ne sera pas classée inondable	Comme exposé lors de deux réunions publiques, la commune doit intégrer dans son PLU les éléments de l'Atlas des Zones inondables sous peine d'invalideation. Ceci s'est fait en collaboration avec le service des risques de la DDTM. Des levés topographiques complémentaires ont été effectués pour parfaire la traduction de cet AZI dans le PLU. Ainsi les règles du PLU traduisent cette intégration de risques d'inondation. La côte de constructibilité est de -1,50 m NGF pour le terrain naturel sans remblais et et 11,80m NGF sol fini	Le CE prend note de la réponse de la commune et précise que la DDTM dans ses différents courriers confirme qu'il convient de conserver l'AZI comme document de référence pour les parcelles inscrites dans l'emprise globale du lit majeur exceptionnel à titre d'information préventive pour les porteurs de projets concernés. Les dispositions du PLU reposant sur l'AZI est donc conforme à l'exigence de la DDTM. Le document réglementaire qui fixe les zones d'inondabilité et le règles de construction à respecter est le PLU. Une étude topographique plus précise pourra être réalisée dans le cadre de la révision du PLU ou de l'établissement du PLU intercommunal.
M. BLANCHARD Dominique et M. BONIN Anthony	Pourquoi : leurs terrains en Ubi ? Le tracé de la zone inondable suit le lit majeur exceptionnel pas simplement le lit majeur comme indiqué dans les préconisations. Quelles sont les restrictions sur les destinations possibles du bâti? Conséquences sur la valeur du patrimoine? Conséquences sur les assurances ?		