Le SCOT du Pays de Retz, modérant la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain, des espaces agricoles pérennes à protéger ont été définis.

Aucun périmètre d'inventaires faunistiques et floristiques ni aucun périmètre réglementaire de protection des milieux naturels n'est défini sur le territoire. La commune est cependant proche de différentes ZNIEFF (forêt de Machecoul, Vallée du Tenu, Bocage NO de la Ganache) et avec les périmètres Natura 2000 du Maris Breton du lac de Grand-Lieu.

B. Risques et nuisances, naturels et technologiques

Les principaux risques sont :

- séisme et mouvements de terrain de points aléa sismique modéré, aléa faible de retrait gonflement des sols argileux
- inondations : Risque d'inondation par débordement du Falleron et du Tenu et par remontée de nappe du socle,
- plusieurs sites et activités sensibles classés en ICPE
- transport de marchandises dangereuses RD 117 et gazoducs
- nuisances sonores le long des voies de communication routières et de la circulation aéronautique nuisances liées à l'activité agricole le point épandage, bâtiment agricole,

C. Consommation d'espace et capacité d'accueil

1. Consommation Des espaces agricoles, naturels et forestiers

La réduction de consommation d'espace doit être de 30 % par rapport aux années par rapport à la décennie précédente conformément au SCOT sur la période 1999 2009 la commune a consacré 18 hectares soit 1,80 ha par an

2. Capacités d'accueil et de densification urbaine

Potentiel des secteurs	Nombre de logements
Dents creuses	8
Opérations d'ensemble dans les deux premiers secteurs de la ZAC	101
total de logements neufs	109
Changement de destination	10
Reconquête de logements vacants	16

Logements existants	26
total	135

III. Le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Pau comprend 3 axes :

- axe 1 : un territoire rural et agricole marqué par le Falleron
- axe 2 : un territoire à taille humaine et solidaire confortant la polarité du bourg
- axe 3 : un territoire inscrit dans la dynamique économique du pays de Machecoul

Axe 1 : un territoire rural et agricole marqué par le Falleron

Item 1 : Les orientations générales des politiques d'aménagement d'équipement d'urbanisme de paysage de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- inscrire le projet de territoire dans la trame vert et bleu
- préserver l'identité de la zone rurale et le caractère agricole de Pau
- valoriser des paysages qui se façonne 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

Item 2 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe aggloméré et limiter l'étalement urbain
- participer à l'effort de réduction de consommation d'espace et d'éviter les empiétements sur les espaces agricoles et naturels
- réfléchir au devenir de site en déprise
- organiser des secteurs de développement de l'habitat suffisant en cohérence avec les dispositions du PTH en termes de densité urbaine et de surface

Item 3 : un territoire inscrit dans la dynamique économique du pays de Machecoul

Les orientations générales concernant l'habitat les transports et les déplacements les réseaux d'énergie le développement des communications numériques l'équipement commercial le développement économique et les loisirs retenus par l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

- Agir en faveur de la dynamique économique de la commune
- développer l'activité touristique et de loisirs
- conforter l'activité agricole présente sur le territoire est garant 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

IV. Le zonage du PLU

Conformément au Code de l'urbanisme (art (R.123-5 à 8)) le règlement du PLU définit 4 Grandes zones, chacune décomposée en sous-secteur : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

- Zones urbaines U :

L'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée dont l'enveloppe est définie par la zone constructible établie pour l'application du RNU.

- **La zone Ua** : partie ancienne du bourg
- **La zone Uba** : tissu urbain plus récent et plus dense, (majoritairement lotissements)
- **La zone Ubb** : tissu urbain plus récent et plus lâche
- **La zone Ubi** : tissu urbain plus récent concerné par l'Atlas des zones
- inondables
- **La zone Ul** : destinée à accueillir les équipements présentant un
- intérêt public ou collectif
- **La zone Uli** : à vocation d'équipement concernée par l'Atlas des zones inondables
- **La zone Uee** : activités industrielles, artisanales et de services
- **La zone Uep** : protection entre les bords de l'entreprise industrielle STIMY et le bourg
- **La zone Uec** : destinée à accueillir les activités commerciales de détails du bourg

- **Zones à urbaniser 1AU**

  - **La zone 1AUr** : urbanisation future à vocation de commerces et services du centre-bourg
  - **La zone 1AUz** : :'urbanisation future de la ZAC, secteur de la
  - Vigne

- **Zones à urbaniser 2AU**
  - **La zone 2AU** : : urbanisation future à vocation d'habitat de la ZAC, secteur du Moulin, à la zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques en limite communale avec la Seiglerie (acquisition en cours) et à la zone d'urbanisation future propriété communale située le long de la RD 13, réserve pour équipements futurs

- **Zones agricoles A**
  Zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser.
  - **La zone Ac** : STECAL économique de la zone rurale (négoce de matériaux en place
  - **La zone Ad** : STECAL économique de la zone rurale (projet de plateforme de tri et gestion des déchets en lien avec l'activité agricole)
  - **La zone Ae** : STECAL économique de la zone rurale (restauration sur place)
  - **La zone Ai** : secteur agricole concerné par l'Atlas des Zones Inondables

- **La zone N**

Zones naturelles et forestières
  - **La zone Ni** : concerné par l'Atlas des Zones Inondables
  - **La zone Nei** : équipements collectifs et concerné par l'AZI
  - **La zone Nl** : constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique
  - **La zone Nli** : constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique et concerné par l'AZI

Projet de PLU		
Zones urbaines		
Ua	8.3 ha	0.23%
Uba	33.56 ha	0.93%
Ubb	7.31 ha	0.20%
Ubi	6.04 ha	0.17%
Uec	0.15 ha	0.004%
Uee	9.53 ha	0.26%
Uep	1.48 ha	0.04%
Ul	4.54 ha	0.13%
Uli	0.74 ha	0.02%
Total zones urbaines	**71.65 ha**	**1.99%**
Zones à urbaniser		
1AUr	1.09 ha	0.03%
1AUz	8.94 ha	0.25%
2AU	30.09 ha	0.84%
Total zones à urbaniser	**40.12 ha**	**1.11%**
Zones agricoles		
A	3 008.35 ha	83.55%
Ac	14.23 ha	0.4%
Ad	7.01 ha	0.19%
Ae	0.06 ha	0.002%
Ai	80.05 ha	2.22%
Total zones A	**3 109.69 ha**	**86.37%**
Zones naturelles		
N	178.28 ha	4.95%
Nei	1.64 ha	0.05%
Ni	177.56 ha	4.93%
Nl	19.93 ha	0.55%
Nli	1.68 ha	0.05%
Total zones N	**379.09 ha**	**10.53%**
Total des zones Projet de PLU	**3 600.5 ha**	**100%**

V. Les OAP

Trois OAP sont envisagées :

A. OAP du Presbytère :

Zonage 1Aur, surface de 1,09 ha environ

B. OAP du secteur de la vigne et du cœur de bourg

Zonage Uz, 1AUz, surface 1,09 ha environ

C. OAP continuités douces

L'OAP matérialise l'ensemble des continuités douces existantes sur le territoire de Paulx, continuités piétonnes et cyclables.

VI. La ZAC

La commune a décidé par délibération en date du 29 mai 2012 de créer une ZAC multisites.

Les travaux de cette ZAC n'ont pas encore commencé (insuffisance de la station d'épuration, évolution de la réglementation, retour au RNU).

Le périmètre de la ZAC se répartit ainsi :

- le secteur de la vigne avec 8ha58 dont 2ha55 de zone humide, situé entre la Bourchinière et la rue des Babinières
- le secteur du cœur de bourg : 0ha36 situé en arrière de l'école privée
- le secteur du moulin 6ha67 situé le long de la rue de la Marne

Les enjeux d'aménagement sont notamment les liaisons piétonnes hier et cyclables, la distribution et la hiérarchisation des voies la composition urbaine et paysagère du quartier

211 Logements sont prévus : 93 sur le secteur de la vigne, 8 pour le cœur de bourg et 110 dans le secteur du moulin.

VII. STECAL et Bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination du secteur agricole (zone A)

A. Les STECAL

Plusieurs STECAL à vocation économique sont créés :

- afin de pérenniser deux activités
  - Le restaurant des 5 Routes (Ae)
  - le site de négoce de l'ancienne carrière (Ac).
- permettre la remise en état d'un ancien site classé ICPE par la création
  - d'une activité de gestion des déchets en lien avec l'agriculture (Bativalor) par la mise en place d'un STECAL économique (Ad).

- Il n'y a pas de STECAL à vocation d'habitation (donc pas de zone Ah indiqué par erreur dans le rapport de présentation.

B. Bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination

57 bâtiments ont été répertoriés comme pouvant changer de destination en raison de leur caractère patrimonial.

Chaque bâtiment a fait l'objet d'une fiche contenant :

- la localisation (hameau),
- l'extrait cadastral,
- la photo,
- le type de bâti, une analyse de l'existant,
- des recommandations réglementaires,
- des commentaires

VIII. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire

La commune de Paulx n'est pas concernée par des sites Natura 2000. Aussi, en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure d'examen au cas par cas du PLU s'applique.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) des Pays de la Loire a indiqué le 14 novembre 2018 que le projet de PLU de Paulx n'est pas soumis à évaluation environnementale, considérant, au vu des éléments présentés, qu'elle ne peut être considérée comme susceptible d'incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de directive 2001/42/CE du 27 juin.

IX. Avis des Personnes publiques associées, réponses de la commune, avis du commissaire enquêteur

Les textes encadrés sont issus des courriers des PPA.

A. Avis du préfet de Loire-Atlantique (DDTM)

Globalement, le Préfet de Loire-Atlantique (DDTM) note que les orientations définies dans le PADD témoignent d'une volonté de prendre en compte les enjeux de développement durable énoncés à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, notamment

en ce qui concerne l'objectif de réduction de la consommation d'espace à vocation d'habitat.

Les remarques ci-dessous sont formulées :

1. Consommation des espaces naturel, agricole et forestier

1.1 insérer au rapport de présentation les cartographies correspondant aux enveloppes urbaines des années 1999 et 2009

Pour garantir la compatibilité du PLU avec 1e SCoT, lequel fixe un objectif de réduction de 30 % de la consommation d'espaces pour l'habitat et les équipements liés, je vous remercie d'insérer au rapport de présentation les cartographies correspondant aux enveloppes urbaines des années 1999 et 2009, en faisant apparaître les surfaces ayant été urbanisées durant cette période selon les règles de calcul précisées dans le document d'orientation et d'objectifs (cf. p.14 du DOO).

-> Réponse de la commune

Le rapport de présentation est complété avec la cartographie des données de l'observatoire des espaces et du foncier (AURAN-PETR)

1.2 démontrer la compatibilité du PLU avec le SCoT en faisant état des surfaces économiques sur le territoire de Sud Retz Atlantique

Il vous appartient de démontrer la compatibilité du PLU avec le SCoT en faisant état des surfaces économiques inscrites dans les huit PLU exécutoires ou en cours d'élaboration sur le territoire de Sud Retz Atlantique.

-> Réponse de la commune

Ceci est éclairci avec l'intercommunalité qui rédige une note de synthèse pour résumer les éléments et exposer la compatibilité.

Avis du commissaire enquêteur : cette note n'a pas été rédigée à la date de rédaction de ce présent rapport

1.3 reclassement effectif en zone A de ces secteurs avant tout lancement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à vocation économique

Le reclassement en zone agricole de surfaces vouées actuellement à la création ou l'extension de parcs d'activités, semble être renvoyé à un PLU intercommunal (PLUi), sans qu'aucun calendrier d'élaboration ne soit indiqué. Je serai par conséquent attentif au reclassement effectif en zone A de ces secteurs avant tout lancement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à vocation économique. Une clarification avec la communauté de communes de Sud Retz Atlantique serait la bienvenue sur ce point.

-> Réponse de la commune

1.4 reclasser en zone A les terrains situés à l'est de la RD72

Une incohérence apparaît sur le périmètre de l'extension de la zone d'activités de La Seiglerie entre le plan de zonage de votre projet de PLU arrêté et le document stratégique intercommunal annexé au rapport de présentation. Seuls les terrains situés à l'ouest de la RD72 peuvent en effet recevoir un classement 2AU, ramenant la surface en extension à 16,3 ha comme l'établit le document stratégique intercommunal.

Aussi, il convient de reclasser en zone A les terrains situés à l'est de cette route départementale pour assurer cette cohérence et conforter l'activité agricole en lien avec l'orientation correspondante de votre PADD.

-> Réponse de la commune

La zone 2AU au Nord de la RD passe en zone A même si le foncier est pour partie propriétaire de l'intercommunalité.

Avis du commissaire enquêteur :

La délimitation de la zone 2AU de La Seiglerie devra être modifiée afin d'exclure les terrains situés à l'est de la RD72

1.5 mobiliser prioritairement les capacités résiduelles des parcs d'activités existants de la communauté de communes Sud Retz Atlantique

Dans ce contexte, il est nécessaire de mobiliser prioritairement les capacités résiduelles des parcs d'activités existants de la communauté de communes Sud Retz Atlantique avant d'envisager de nouveaux secteurs qui conduiraient à artificialiser les sols sans optimiser l'existant, la zone de La Seiglerie disposant d'un gisement disponible de 20 ha, soit 26 % de l'emprise actuelle.

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur :

effectivement, la zone de La Seiglerie possède suffisamment de terrains de disponible avant d'artificialiser de nouveaux terrains indépendamment des terrains visés dans la remarque précédente.

2. Annexe technique

2.1 Risque d'inondation

Après avoir précisé qu'en l'absence d'étude hydrogéomorphologique, il convient donc, en 1'état actuel, de conserver l'atlas comme document de référence et d'interdire tout projet

de construction dans le lit majeur du Falleron.

En supplément de l'atlas pour toutes les zones inondables, il est conseillé :

- d'ajourer les clôtures pour permettre l'écoulement des eaux en cas de crue ;

-> Réponse de la commune

Ceci est fait.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

- d'autoriser les piscines non couvertes à condition qu'un balisage particulier soit mis en place (mât de marquage, démontable et visible) afin de signaler sa présence aux secours en cas de crue.

-> Réponse de la commune

Les zones Ubi et Ai intègrent bien cette règle. La rédaction de la zone Uli reprécise la notion « perméable » à la règle déjà présente. Par contre, la règle n'est pas écrite en zone Nni, Nei et Nli car elle n'autorise pas les piscines.

Si notamment les dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 du PRGI Loire-Bretagne 2016-2021 ont bien été reprises dans le rapport de présentation, le règlement (cf. p. 1 9) doit intégralement les retranscrire.

Par conséquent, il convient de modifier les documents suivants :

Règlement :

=> retranscrire l'intégralité des dispositions 1-1, 1-2 et 2-1 du PGRI Loire-Bretagne 2016-2021.

=> au titre de la disposition 1-1 du PGRI, les zones Ai et Ni, Nei, Nli doivent être préservées de toute urbanisation nouvelle ; cela vaut également pour les constructions liées aux services publics.

-> Réponse de la commune

Fait

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

Les zones Ai et Ni, Nei, Nii doivent être préservées des constructions liées aux services publics

-> Réponse de la commune

En zone Ai, Ni et Nli, seuls les équipements d'intérêt public et service collectif démontrant qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou nécessitant la proximité de l'eau, sont autorisés. Cette démonstration tiendra compte du caractère inondable et du PGRI. En zone Nei, existe déjà la STEP dont seule l'extension est autorisée. Ainsi, le règlement tient compte du PGRI dans ces zones

Avis du commissaire enquêteur : le service instructeur des permis de construire devra être vigilent sur ce point

=> la disposition 1-2 du PGRI, pour toutes les zones inondables, n'est pas suffisamment intégrée : les remblais doivent être interdits, à l'exception des terre-pleins des constructions autorisées et les raccordements bâtiment / terrain naturel.

-> Réponse de la commune

Ceci est fait en zone Ubi, Uli, Ai, Nei, Ni avec une limitation à 50 cm de haut (art 2.2). En zone Ai, Ni et Nli, seuls les équipements d'intérêt public et service collectif démontrant qu'ils ne peuvent être localisés ailleurs ou nécessitant la proximité de l'eau, sont autorisés. Cette démonstration tiendra compte du caractère inondable et du PGRI. En zone Nei, existe déjà la STEP dont seule l'extension est autorisée. Ainsi, le règlement tient compte du PGRI dans ces zones.

Avis du commissaire enquêteur : le service instructeur des permis de construire devra être vigilent sur ce point

=> plan de zonage : Les emplacements réservés ne sont pas facilement repérables sur le plan de zonage notamment les n°1 et n°2 situés partiellement en zone inondable.

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur : des améliorations doivent être apportées sur la lisibilité des plans, notamment sur ce point

2.1.1 Assainissement

Au vu des surcharges hydrauliques de la station de traitement des eaux usées Le Pont Neuf, s'exp1iquant par l'apport des eaux clairs parasites, la commune doit justifier du lancement en 2020 de la programmation pluriannuelle des travaux de réhabilitation du réseau de collecte et des travaux de mise en conformité des branchements domiciliaires issus des préconisations d'actions du schéma directeur d'assainissement établi en juillet 2019.

-> Réponse de la commune

Le rapport est complété avec les éléments du SDA 2019

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

2.1.2 Eaux et milieux aquatiques

3 Zones humides :

Il est indiqué au règlement (cf. p.21) que « Par exception, peuvent être autorisées sous conditions […] les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation) ».

L'exemple retenu constitue une atteinte importante à une zone humide (mise en eau avec objectif de drainage/pompage) et constitue un point de fragilité au regard des dispositions du SAGE Estuaire de La Loire.

-> Réponse de la commune

Corrigé

4 Cours d'eau :

Une servitude de passage pour l'entretien, d'une largeur de 6 mètres minimum, doit être appliquée de chaque côté des cours d'eau à partir du haut de berge, conformément à l'article L. 215-18 du code de l'environnement.

-> Réponse de la commune

Règlement complété

4.1.1 Rapport de présentation

p. 18 : Le document oublie de citer le SAGE du Marais Breton.

-> Réponse de la commune

Corrigé

p. 39 et 40 : Il y a une incohérence entre les scénarios de projection démographique des pages 39 et 40.

-> Réponse de la commune

corrigé

p. 41-102-167 : Le document évoque 91 logements à construire sur la ZAC (Secteur de La Vigne), mais 93 logements sur ce même secteur (p. 102 et 167) alors que dans les OAP, il est prévu 101 logements (+- 4). I1 convient d'harmoniser ces chiffres sur l'ensemble du document.

-> Réponse de la commune

Le chiffre de la page 4 est erroné. C'est bien 93 logements. Par contre, le chiffre de l'OAP est correct car il compte les 93 logements aux Vignes et les 8 logements du centre-bourg, soit 101 logements en tout.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

p. 55-56 : I1 y a un problème de double numérotation des pages 55 et 56.

-> Réponse de la commune

Corrigé

p. 73 : Les données agricoles datent de 2000. Elles sont donc quelque peu obsolètes et mériteraient d'être actualisées.

-> Réponse de la commune

Le Chapitre 3 du Titre III relatif à l'agriculture communale rappelle les éléments de diagnostic agricole du POS de 2001, ceux des études de remembrement (diagnostic 2005) et actualise ces données et celles du RGA de 2010 par un diagnostic conduit en 2016 avec les agriculteurs.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

p. 140 : Il est indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses (TMD). Toutefois, il n'est pas fait mention de la liste des ouvrages GRT gaz et de leurs différentes servitudes : servitude d'implantation et de passage (I3) et servitude d'utilité publique pour la maîtrise de l'urbanisation (I1).

-> Réponse de la commune

La liste des ouvrages GRT est précisée page 144 et le descriptif des servitudes associées est annexé au PLU. Un rappel des servitudes d'implantation et de passage (I3) et pour la maîtrise de l'urbanisation (I1) sera fait page 140.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

Une réflexion sur les sites et sols dégradés inventoriés aurait pu être menée dans le cadre de leur revalorisation vers de la production d'énergie renouvelable et notamment l'implantation de centrale photovoltaïque.

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur : cette remarque devra être prise en compte lors de la prochaine révision

p. 158 : Le Schéma régional éolien a été annulé le 31 mars 2016 par jugement du tribunal administratif. Il convient de faire référence au SRCAE dans lequel est jointe la carte des zones favorables à l'éolien.

-> Réponse de la commune

corrigé

p. 170 : Le tableau indique une réduction de 49 % (référentiel 2009-2018) et 70 % (référentiel SCoT 1999-2009). Pourtant le PADD (p. 7) indique une réduction de 60 % (référentiel SCoT 1999-2009). Il convient d'harmoniser ces chiffres et de joindre une cartographie indiquant les surfaces consommées entre 2009 et 2018

-> Réponse de la commune

La réduction de 70% du Rapport de Présentation est une réduction réelle. Par contre, la réduction de 60% du PADD est un minimum. Cette précision est donnée dans le PADD.

Joindre une cartographie indiquant les surfaces consommées entre 2009 et 2018.

-> Réponse de la commune

fait

p. 180 : Le document mentionne la zone d'activité de « Bonne Fontaine ». Il s'agit en fait de la zone d'activités de « Belle Fontaine ».

-> Réponse de la commune

corrigé

p. 207 : Le document évoque les zones Ah (STECAL habitat) alors que le PLU n'a pas retenu de STECAL à vocation d'habitat.

-> Réponse de la commune

corrigé

4.1.2 Annexe au rapport de présentation

p. 68 : Il manque le tableau de la projection de la consommation foncière à l'horizon 2035.

-> Réponse de la commune

rajouté

4.1.3 PADD

p. 11 : Le PADD indique qu'« en matière d'assainissement, la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir le développement envisagé». Il serait opportun de fournir des données chiffrées pour 1e confirmer.

-> Réponse de la commune

Ceci est fait au Titre VI Paragraphe 7. Le rapport sera actualisé avec les éléments du SDA 2019

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

4.1.4 OAP

problème de numérotation des pages dans les OAP.

-> Réponse de la commune

corrigé

Il semble y avoir une erreur en ce qui concerne la superficie du secteur de La Vigne. La surface n'est pas de 1,09 ha, mais plutôt de 8,58 ha, comme indiqué dans le rapport de présentation Q9. 169).

-> Réponse de la commune

corrigé

OAP « Presbytère » : garantir dans le parti d'aménagement la conservation du presbytère dans son intégralité et pas uniquement le rapport de présentations de bâtiment central comme le laisse présager l'OAP. Ainsi que pour les parties du mur de clôture édifiées en moellons de pierre naturelle. Les constructions devront s'insérer de manière à préserver les co-visiblités avec l'église, celles-ci ayant un rôle de repère essentiel dans le paysage urbain. Leur implantation devra être réfléchie de façon à permettre la mise en valeur du presbytère qui ne prend son importance qu'en liaison avec le jardin, lequel devra être conservé au maximum.

-> Réponse de la commune

Une étude de faisabilité architecturale a été réalisée sur ce site avec plusieurs simulations possibles. La conclusion de cette étude est la conservation que de la partie centrale du presbytère. De même, le traitement du mur sera vu en fonction du projet de réalisation, de la sécurité et visibilité des accès viaires éventuellement crées. La remarque sur le jardin est intéressante. Cependant, l'objectif à ce niveau est d'optimiser la consommation de foncier. Or, la commune se voit mal exiger de l'économie d'espace sur les zones d'habitation et garder l'intégralité du jardin du presbytère. Au contraire, l'objectif de l'aménagement est de densifier le bourg à ce niveau pour créer une réelle polarité. D'autre part, la perspective sur l'église est assurée par le traitement et la valorisation de l'équipement public face au presbytère. (Idem remarque 12 du CD)

Avis du commissaire enquêteur : les arguments avancés par la commune m'apparaissent justifiés. De plus la remarque dépasse le cadre du PLU

4.1.5 Règlement écrit

p. 3 : Le document établit la liste de tous les zonages du PLU. La zone 1AUr (zone de renouvellement urbain à dominante d'habitat) est présentée parmi les zones U. C'est une erreur, la zone 1AUr devrait figurer parmi les zones AU.

-> Réponse de la commune

corrigé

p. 15 : La présence des ouvrages GRT gaz doit être signalée avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Plus particulièrement, il conviendra de l'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRT gaz (notamment les zones A, Ai, N, Ni)

-> Réponse de la commune

Ces éléments sont présents dans l'annexe des servitudes

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRT gaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

Il est également souhaitable de mentionner :

- les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi),

- les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité,

- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'a1nénager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (art. R. 555-30-1 — I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du l0 novembre 2017).

- la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les déclarations de travaux (DT) et déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT).

-> Réponse de la commune

corrigé

p. 97 : Le règlement de la zone agricole indique qu'il existe un sous zonage Ab (secteur agricole inconstructible). Il semble que cela soit une erreur, car il n'y a pas de zone Ab sur les plans de zonage et il n'y a pas non plus de règles spécifiques pour la zone Ab.

Le règlement de la zone agricole autorise les équipements d'intérêt collectif, cas des unités de production d'énergie revendue sur le réseau. Il convient de citer explicitement ces ouvrages si la commune est favorable à de tels projets.

-> Réponse de la commune

corrigé

p. 99 : Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRT gaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

-> Réponse de la commune

En tout état de cause, le respect des servitudes et leur réglementation s'imposent y compris au changement de destination.

4.1.6 Règlement graphique

Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRT gaz (SUP 1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme.

-> Réponse de la commune

La commune retranscrit les informations qu'elle a pu obtenir et ce malgré ses demandes

4.2.1. malgré ses demandes Servitudes

Il manque les servitudes PT2, T4 et T7 sur le plan des servitudes. Servitudes I1 et I3 : La représentation des servitudes d'utilité publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan. Le PLU doit veiller à la prise en compte de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

-> Réponse de la commune

La commune retranscrit les informations qu'elle a pu obtenir et ce malgré ses demandes

Courrier de la DDTM en date du 4 décembre 2019

Dès lors, hormis sur le secteur de La Bourrière où nous vous avons proposé une altimétrie de référence qui déroge légèrement aux limites de l'atlas des zones inondables du Falleron, l'emprise générale de l'atlas doit être conservée. Comme évoqué dans mon courrier du 27 juin 2019, cette approche reste globalisante et mériterait d'être affinée par une étude hydrogéomorphologique. En l'état actuel, la DDTM considère que tout projet de construction dans le lit majeur du Falleron sera interdit ; cette prescription devant être répertoriée dans les planches graphiques du plan local d'urbanisme (PLU). De même, il conviendra 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.

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur : les arguments de la DDTM sont repris dans mon avis général concernant la cartographie des zones inondables

En conclusion,

Le Préfet de Loire-Atlantique, sous le sceau de la DDTM émet un avis favorable sur le projet de PLU sous réserves expresses :

- d'effectuer le reclassement attendu sur l'extension de la zone d'activités de La Seiglerie en cohérence avec les orientations communautaires,

- d'assurer, à l'appui des remarques ci-dessus, la compatibilité du PLU avec l'objectif du SCoT du Pays-de—Retz de réduire de 30 % la consommation d'espaces pour l'habitat et les équipements liés.

B. CDPENAF

Avis formulé le 11 décembre 2019

Après examen des STECAL et du règlement des zones A et N du projet de PLU arrêté de PAULX, la commission émet à l'unanimité de ses membres :

- un avis favorable pour le STECAL Ae — restaurant des 5 routes

- un avis favorable sous réserves :

° de définir une emprise au sol dans le règlement du STECAL Ad — Vendée Loire Broyage

° de définir une emprise au sol dans le règlement du STECAL Ac — Guingamp Négoce SARL et de recaler son périmètre à l'Est en cohérence avec le découpage parcellaire.

° de limiter dans le règlement de la zone A l'emprise au sol cumulée des annexes à 40 m2 maximum

° de limiter par une surface chiffrée l'emprise au sol des extensions des habitations existantes de plus de 120 m2

-> Réponse de la commune

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 1000 m² maximum. L'emprise au sol des bâtiments est de 50% supplémentaire de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLU. La commune maintient 50% car ceci correspond au besoin en milieu rural soit 2 places de stationnement + 1 abri pour le bois. La commune limite à 200 m² l'emprise au sol maximale.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

C. Conseil régional des Pays de la Loire

pas d'observation particulière à formuler

D. Conseil départemental de Loire-Atlantique

Avis du 13 décembre 2019

1. Les déplacements

1.1 Le rapport de présentation

Prise en compte du schéma routier départemental

Concernant plus particulièrement la Seiglerie en pages 277 et 278. le schéma du projet d'aménagement pour Novoferm présente 2 bretelles pour des entrées et sorties entre la déviation et la RD 72 (côté nord de la déviation) Or, à ce jour, le projet départemental n'en prévoit qu'une seule (côté Nantes). Il convient de rectifier ce point.

Concernant l'abandon de la bretelle ouest du Grenit indiqué en page 278. sur la photo aérienne, ni le coût des indemnités d'éviction, ni la mention « attente réponse du département » n'ont vocation à être indiquées dans le document de PLU.

-> Réponse de la commune

Le rapport de présentation est corrigé en ce sens

Les déplacements doux

Il est nécessaire de prévoir un dimensionnement suffisant des aménagements pour permettre la circulation des piétons et des cyclistes sur des aménagements dédiés (bande, piste, voie verte). Pour les voies vertes, une largeur minimale de 3 mètres est recommandée.

En complément des aménagements cyclables évoqués, il serait intéressant d'engager une réflexion plus large sur les équipements complémentaires permettant de faciliter l'usage du vélo prévoir des dispositifs de stationnements adéquats et sécurisés à proximité des pôles générateurs de déplacements (arrêts de car, commerces. équipements sportifs, établissements scolaires) et éventuellement développer des services en lien avec le vélo (stations de réparation, gonflage, etc.).

En matière de sentiers, le Département a reçu une demande de classement du circuit des Brûlots au Plan Départemental des Itinéraires et Promenades de Randonnée (PDIPR). II conviendrait de le prendre en compte dans le PLU dès maintenant : le mentionner dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage.

-> Réponse de la commune

La commune veillera en effet à avoir des largeurs cohérentes de voie verte. Elle n'impose pas cependant de taille minimum. Le tracé est complété à l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

Le covoiturage

En page 71. il est indiqué qu'il n'y a pas véritablement d'aire de covoiturage sur la commune. Or, il existe une aire de covoiturage labellisée par le Département sur le parking de la bibliothèque (Place des Basses Marches). Par ailleurs, en lien avec les travaux d'aménagement de la déviation de Machecoul, une autre aire de covoiturage sera aménagée à terme.

-> Réponse de la commune

corrigé

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Concernant l'OAP Continuités douces la mention du circuit à inscrire au PDIPR pourrait être ajoutée.

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur cette inscription pourrait être utilement faite

2 Règlement écrit

Des ajustements sont à apporter au projet de règlement. Seules les dispositions de la zone N renvoient au titre II Chapitre 5. Pour une meilleure lisibilité et homogénéité des dispositions réglementaires. il convient de faire ce renvoi également dans le règlement des zones A. Le règlement de la zone A doit interdire expressément tout nouvel accès sur la RD 13 et sur l'emprise de la future liaison routière. L'ensemble des restrictions d'accès sont à reprendre en article 7 de la zone N

-> Réponse de la commune

Corrigé

2. *Le foncier*

la consommation foncière liée à l'habitat

En matière d'habitat l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un objectif de hausse de population de + 1.25 % par an, correspondant à une production d'à peine 12 logements par an. Pour information, les prévisions de l'INSEE situent la croissance démographique du territoire de Grand Lieu et Sud Retz Atlantique en-deçà de 1% annuel à l'horizon 2030.

Le PLU mentionne une durée de 12 ans, mais celle-ci semble débuter en 2016 conviendrait de réactualiser ces chiffres de manière à savoir sur quelle période réelle il est envisagé.

vous indiquez une densité de 15.4 logements à l'hectare sur le secteur de la Vigne il conviendrait d'aller plus loin au regard des enjeux de gestion économe de l'espace.

-> Réponse de la commune

Comme l'expose le PADD, il s'agit des 12 ans à venir, c'est-à-dire la date d'approbation du PLU. L'année 2016 est prise pour la simulation de croissance car c'est la dernière année pour laquelle la commune a un nombre d'habitants officiel INSEE.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

2.1.1 La consommation foncière liée à l'économie

Trois parcelles au nord de l'entreprise Stimy ont été classées en zonage Uee, ce qui n'est pas justifié au rapport de présentation et est peu compréhensible au vu des terrains disponibles en toute proximité. L'une de ces parcelles comprend par ailleurs un bois qu'il serait très dommageable de détruire. Je vous invite donc à revoir ce zonage en tenant compte de la qualité du paysage existant,

-> Réponse de la commune

La parcelle à l'Ouest se justifie par sa topographie pour accueillir la localisation d'un bassin d'orage plus important. Les deux autres se justifient par rapport à la logique d'extension de la chaîne de production.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

Vous prévoyez en secteur Uee des possibilités de commerces de détail de plus de 200 m2 et de restauration de plus de 50 m2 Cette zone est à vocation d'artisanat de production d'industrie et de commerce de gros Aussi il convient d'interdire la destination « artisanat commerce de détail et restauration ». ces activités étant destinées à s'installer en centre-bourg.

-> 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

Enfin, extension de la Seiglerie 3 est prévue sur 22 hectares Il conviendra de réduire cette zone de manière à être en corrélation avec l'étude intercommunale qui en prévoit 16,3. Par ailleurs, il existe encore un gisement foncier de 20.3 hectares sur la zone de la Seiglerie à Machecoul Aussi, l'extension à Paulx étant classée en 2AU. une attention particulière sera portée sur les justifications de son ouverture à l'urbanisation, au vu par ailleurs des gisements existants sur [ensemble du territoire intercommunal.

-> Réponse de la commune

Conférer remarques 3 et 4 de la DDTM.

La parcelle à l'Ouest se justifie par sa topographie pour accueillir la localisation d'un bassin d'orage plus important. Les deux autres se justifient par rapport à la logique d'extension de la chaîne de production.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

2.1.2 L'aménagement du bourg

Je rappelle la nécessité de conserver le presbytère dans son intégralité. Le fait de supprimer les deux parties qui encadrent le rapport de présentation le bâtiment central modifierait la typologie du bâtiment et le banaliserait en faisant passer son identité spécifique de belle demeure en une maison plus commune, comme on peut en rencontrer en de nombreux endroits. il convient d'envisager son extension en respectant la hiérarchie des volumes existants et en amenant des extensions plus basses de part et d'autre.

Par ailleurs, l'aménagement de ce site doit bien être pensé commune une place centrale de village, qui permettrait de casser avec la vision « routière » du bourg, marquée par la traversée de routes départementales. Au-delà de sécuriser l'accès sur la RD13, il conviendrait que les RD 13 et 73, le long de cette zone, puissent accueillir une mixité des usages sans que les véhicules motorisés ne se sentent prioritaires, et ainsi créer une réelle place. Pour cela, il conviendrait que l'OAP soit un peu plus large et englobe le parvis et la mairie.

-> Réponse de la commune

La préservation des murs de pierre pose un problème de visibilité et de sécurité vis-à-vis de la RD. D'autre part, l'objectif est d'ouvrir l'espace qui est très enclavé. Ainsi les murs seront valorisés sans être préservés en intégralité sur toute la hauteur.

Le puits n'est pas de valeur patrimoniale. Seul le point d'eau est à La préservation des murs de pierre pose un problème de visibilité et de sécurité vis-à-vis de la RD. D'autre part, l'objectif est d'ouvrir l'espace qui est très enclavé. Ainsi les murs seront valorisés sans être préservés en intégralité sur toute la hauteur.

Le puits n'est pas de valeur patrimoniale. Seul le point d'eau est à préserver dans l'OAP.

Pour le bâtiment du presbytère, les préconisations sont issues des études menées par la commune avec la CCI qui expose la difficulté de préserver les ailes du bâtiment. (Cf. remarque de la DDTM)

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

2.1.3 Les énergies et le climat

3 Le rapport de présentation

Le document indique (page 16) que « la CCSRA s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ». Ce plan est aujourd'hui en cours d'élaboration mais les travaux déjà réalisés ont fourni un état des lieux précis énergie-climat du territoire, et dégagé des premiers enjeux. Le PLU gagnerait à présenter et prendre en compte ces éléments de manière plus approfondie.

-> Réponse de la commune

Le rapport est complété avec les éléments du diagnostic du PCAET.

De fait, l'état des lieux en matière d'énergie-climat dii territoire est abordé, mais de manière incomplète

- sur les énergies renouvelables, aucune donnée chiffrée précise sur le potentiel de production de ces différentes énergies confondues n'est proposée à l'échelle communale.

- absence d'un état des consommations d'énergie. des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et d'appréciation de la vulnérabilité au changement climatique.

Si on peut saluer qu'un principe général d'économies d'énergie et de développement des renouvelables soit affirmé, il pourrait également être assorti de prescriptions plus précises.

-> Réponse de la commune

Le rapport est complété avec les éléments du diagnostic du PCAET

4 Le PADD et les orientations d'aménagement

Le PADD, assez succinct, n'évoque quasiment pas les questions d'énergie et de climat, ce qui est regrettable.

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur : le PADD aurait gagné à être plus explicite sur ce point

5 Les orientations d'aménagement

La présence d'une OAP spécifique aux « continuités douces », relativement rare dans un PLU, est une belle initiative Elle est cependant très succincte, et aurait pu notamment être enrichie d'une analyse différenciée entre les cheminements piétons. cyclables voire équestres, et par une légende explicite de la carte annexée à l'OAP. Il serait intéressant que cette approche soit développée à une échelle plus large que celle du territoire communal.

Par ailleurs, dans une optique d'intermodalité, pourrait être envisagée la réalisation d'une liaison cyclable qualitative et sécurisée vers Machecoul (le long de la RD13), qui dispose d'une gare desservant de manière fréquente et efficace Nantes et les communes du sud de la métropole, et Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur : la commune pourra transmettre cette remarque à la communauté de communes

6 Le règlement

Pour les zones Ua, Ub, Ue, lAur. 1AUz, et A le règlement stipule que « les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture ».

Une interprétation zélée de cette rédaction pourrait conduire à imposer l'intégration des panneaux solaires dans le plan des toitures ou des façades (c'est-à-dire la sur-imposition en saillie interdite).

Il est donc souhaitable de modifier la rédaction pour que le sur-imposition ne soit pas empêchée.

-> Réponse de la commune

La rédaction a été vue et validée avec le service instructeur. Le règlement est inchangé.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

Il est donc suggéré de modifier la rédaction de ces mentions par une formule du type « les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient harmonieusement placés sur la toiture si cette dernière est visible depuis le domaine public ».

-> Réponse de la commune

Ceci ne peut être le cas car les panneaux solaires ne sont pas des éléments de couverture au sens du code de la construction.

En conclusion,

le Département émet un avis favorable sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulx, et vous invite à prendre en compte les préconisations émises, notamment sur la consommation foncière économique.

E. Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Retz

1. Réduction de la consommation d'espace

Le rapport de présentation du PLU indique que l'objectif de 30% de réduction de la consommation d'espace s'applique à la consommation d'espaces naturels et agricoles, or c'est bien un objectif global de réduction de la consommation d'espace par rapport à la période précédente, y compris dans les espaces urbains. Il ne faut donc pas considérer dans le calcul les seuls espaces agricoles et naturels prélevés. À cet égard l'utilisation des données de l'AURAN pour l'analyse de la consommation d'espace simplifierait l'estimation de la réduction de consommation d'espace.

-> Réponse de la commune

Ceci est éclairci avec l'intercommunalité qui rédige une note de synthèse pour résumer les éléments et exposer la compatibilité.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision, mais à la date de rédaction du présent rapport cette note ne m'était pas connue

2. Analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années

L'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années ne présente que les chiffres des zones d'habitat et mixtes ; la consommation d'espace à vocation économique n'est pas précisée, car même si un bilan du stock foncier à horizon 2035 par commune est intégré, cela ne permet pas de vérifier l'atteinte des objectifs du SCoT de réduire cette consommation de 10%. Toutefois est annexée au PLU l'étude de stratégie économique de la communauté de communes Sud Retz Atlantique, qui justifie

des chiffres de consommation passés et futurs pour les zones d'activités du territoire. Il conviendrait donc de reprendre ces données pour les intégrer au rapport de présentation, et justifier ainsi de l'augmentation de la consommation d'espace à vocation économique à l'échéance du PLU (et non pas sa réduction de 10%).

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur : la commune doit prendre en compte cette remarque dans la version définitive du rapport de présentation

3. Objectif de production de logements sociaux

L'objectif de production de 138 logements à 10 ans se traduit, comme mentionné dans le PADD, par la construction d'au moins 14 logements locatifs sociaux. Or il n'est fait mention dans l'OAP du secteur de la Vigne et du Cœur de Bourg que de 10 logements sociaux. Il conviendrait donc de compléter l'OAP pour intégrer les 14 logements.

-> Réponse de la commune

Sur la production de 14 logements, 2 logements sociaux sont en cours de réalisation dans le cœur de bourg dans l'ancien restaurant. Il en reste 12 à réaliser dans la ZAC. L'OAP est corrigée.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de cette précision

4. secteurs à enjeux pour la desserte en très haut débit

Au regard des dispositions du SCoT, et sauf erreur, ne figure pas dans le PLU la définition de secteurs à enjeux pour la desserte en très haut débit et la traduction dans les OAP de la desserte et le raccordement des zones urbanisées ou à urbaniser dans ces secteurs à enjeux.

-> Réponse de la commune

Avis du commissaire enquêteur : la commune devra intégrer cette demande

En conclusion,

la commission Urbanisme et Habitat, pour le compte du PETR, a émis un avis favorable sur le projet de PLU de Paulx, qui affiche une volonté forte de ne pas développer l'urbanisation dans les écarts.

F. Communauté de communes Sud Retz Atlantique

1. OAP de la Vigne

La fiche de l'OAP de la Vigne indique une surface de 1,09 Ha, cette surface semble inexacte si on se réfère au plan fourni et il manque les numéros de repérage sur les fiches patrimoines du bourg.

-> Réponse de la commune

Corrigé

2. Règlement

Article Ua 4-1-1 principes généraux des caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures : Les annexes supérieures à 25 m2 doivent être identiques à la construction principale, le terme « identique » impose que l'annexe doit être en tous point semblable à la construction principale, tant par sa forme, ses matériaux et ses coloris. Cela ne laisse aucune souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

-> Réponse de la commune

Corrigé

Article Ua 4-1-3 toitures : La toiture des annexes supérieures à 25 m2 doivent être identique à la construction principale, le terme cc identique » impose que la toiture de l'annexe doit être en tous point semblable à la toiture de la construction principale, tant par sa forme, ses matériaux et ses coloris. Cela ne laisse aucune souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

-> Réponse de la commune

Corrigé

Article Ub 1-1-3 en secteur Ubb et Ubi : Compléter la phrase en ajoutant le terme « interdites » pour rester cohérent avec les articles 1-1-1 et 1-1-2 qui mentionnent aussi l'interdiction.

-> Réponse de la commune

Corrigé

Article Ub 1-2 en secteur Ubi : Compléter la phrase en ajoutant « sont interdits » pour renforcer l'interdiction dans la zone Ubi.

-> Réponse de la commune

Corrigé

Article Ub 2-1 en zone Ubi pour le secteur de la Bourrière : Pouvez-vous confirmer que les extensions mesurées des habitations existantes et les annexes légères sont autorisées sur des terrains naturels dont la cote est au-dessous de 11,50 m NGF/IGN 69 ?

-> Réponse de la commune

Corrigé

Article Ub 3-1-1 en secteur Ubi : Il conviendrait de préciser si dans le calcul de l'emprise au sol cumulée des annexes (limitée à 50 m') l'emprise au sol des annexes existantes à la date d'approbation du PLU est à intégrer.