DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE PAULX
SEANCE DU 18 JUIN 2020

Le dix-huit juin deux-mille-vingt à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie en séance ordinaire sous la présidence de M. GAUTHIER Christian, Maire.
Nombre de membres en exercice : 19
Date de la convocation : 11 juin 2020
Etaient Présents : M. GAUTHIER Christian, Mme HUSSON JOSSE Muriel, M. PEROYS Bernard, Mme PERRODEAU Nadine, M. OLLIO Laurent, Mmes CHIFFOLEAU Martine, BIRON Martine, POTIRON Anne, MUSSEAU Sonia, MM. DE NONENCOURT Xavier, COUGNAUD Raphaël, GOURDON François, LIBERT David, ECOMARD Bertrand, Mme BERNARD Charline, MM. GABORIT Christian, PLUTA Sébastien, Mme NORMAND Claire
Etait Excusée : Mme BROQUET Nathalie
Secrétaire de séance : Mme NORMAND Claire

****

Objet : APPROBATION DU PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

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 Renouvellement Urbain, Engagement national pour l'Environnement, Accès au logement et à un Urbanisme Rénové, 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

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le **12 décembre 2017**, puis d'un débat complémentaire le **30 avril 2019**. Il fixe 3 orientations qui correspondent aux priorités souhaitées pour le territoire de Paulx :

- **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 et de loisirs
  - 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

Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil Municipal le 3 septembre 2019.
Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 3 septembre 2019.

<u>Déroulement de la procédure</u>

Conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a été saisie pour avis, conformément à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme. La décision de la MRAe en date du 14 novembre 2018 répondant à la demande de cas par cas du 13 septembre 2018, dispensant d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU a été présenté à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 11 décembre 2019. Celle-ci a émis :

- un avis favorable sur le STECAL Ae pour le restaurant des 5 Routes
- un avis favorable sous réserve :
  - de définir une emprise au sol dans le règlement du STECAL Ad
  - de définir une emprise au sol dans le règlement du STECAL Ac
  - de définir une emprise au sol maximale de 40m² pour les annexes en zone A
  - de limiter par une surface chiffrée, l'emprise au sol maximale des extensions des habitations en zone A

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à Enquête Publique organisée par l'arrêté n° 50-2019 du 17 décembre 2019 du Maire de Paulx portant prescription de l'Enquête Publique sur le projet de PLU.
L'Enquête Publique s'est déroulée du 6 janvier au 6 février 2020. La publicité en a été faite par voie d'affichage et d'insertion d'avis dans la presse.

5 permanences relatives au PLU se sont tenues en mairie de Paulx :

- lundi 6 janvier 2020 de 09h00 à 12h00
- samedi 11 janvier 2020 de 09h00 à 12h00
- samedi 25 janvier 2020 de 09h00 à 12h00
- mercredi 29 janvier 2020 de 14h00 à 17h00
- jeudi 6 février 2020 de 14h00 à 17h00

<u>Les PPA</u>

Les avis des PPA ont été joints au dossier d'Enquête Publique :

Préfecture Avis reçu le 16 décembre 2019	Favorable sous réserve : • d'effectuer le reclassement attendu sur la zone d'activité de la Seiglerie • D'assurer la comptabilité du PLU avec les objectifs du SCoT du Pays de Retz
CDPENAF Passage en commission du 11 décembre 2019	• un avis favorable sur le STECAL Ae pour le restaurant des 5 Routes • un avis favorable sous réserve: - de définir une emprise au sol dans le règlement du STECAL Ad - de définir une emprise au sol dans le règlement du STECAL Ac - de définir une emprise au sol maximale de 40m² pour les annexes en zone A - de limiter par une surface chiffrée, l'emprise au sol maximale des extensions des habitations en zone A
LE PETR	Favorable sous réserve :

Avis reçu le 30 octobre 2019	- de redonner des éléments chiffrés prouvant la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT en matière économique - de compléter l'obligation de réalisation de 14 logements sociaux
Conseil Régional Avis reçu le 08 octobre 2019	Favorable.
Conseil Départemental Avis reçu le 13 décembre 2019	Favorable sous réserve de prendre en compte les remarques en matière de consommation foncière économique.
Communauté de Communes Sud Retz Atlantique Avis reçu le 21 octobre 2019	Favorable sous réserves de quelques corrections dans le règlement.
Chambre d'Agriculture Avis reçu le 16 décembre 2019	Favorable sous réserve : - de retirer la zone 2AU au Nord de la RD72 pour correspondre au document communautaire, en limite de la Seiglerie - de reclasser en zone A le secteur du Moulin de la ZAC multisites A - de ne pas limiter à un seul le nombre de logement de fonction par siège d'exploitation - de ne pas autoriser les abris pour animaux - que des annexes en zone agricole, soit limitées à 40 m² de surface au sol - d'encadrer l'installation de système photovoltaïque
CCI Avis reçu le 25 novembre 2019	Favorable sous réserve : - de n'autoriser que les destinations commerces de gros et industrie au STECAL Ac - d'interdire le commerce et artisanat de détails sur la zone Uee
Chambre des Métiers Avis reçu le 9 novembre 2019	Favorable.
GRT gaz Avis reçu le 16 octobre 2019	Quelques informations complémentaires.
Mairie de Machecoul Saint Même Avis reçu le 30 octobre 2019	Favorable.
Mairie de La Marne Reçu le 16 octobre 2019	Favorable.

L'Enquête Publique s'est déroulée sans incident.

Le procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur a été remis à la commune le 14 février 2020.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été transmis le 24 février 2020 accompagné d'un tableau récapitulant la position de la commune sur les remarques formulées au cours de l'Enquête Publique.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ont été reçus le 7 mars 2020.

L'Enquête Publique

Au bilan, 25 observations différentes relatives au projet de PLU ont été déposées pendant la durée de l'enquête. Elles ont été déposées dans la stricte période de l'enquête par les moyens suivants :

- 2 observations par courrier
- 25 observations dans le registre
- 1 observation par courriel

Le commissaire enquêteur a émis un avis avec quelques recommandations pour tenir compte des demandes formulées pendant l'enquête.

Evolutions apportées au dossier de PLU :

Les modifications apportées au dossier de PLU prennent en compte :

- Les avis émis sur le projet de PLU par les Personnes Publiques Associées (PPA) et la commission départementale (CDPENAF)
- Les observations formulées pendant l'Enquête Publique
- Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur

Les principales évolutions du PLU sont :

- La suppression de la zone 2AU au Nord de la RD 72 à la Seiglerie
- La mise à jour de l'OAP de la ZAC les Vignes et le cœur de bourg en matière de logements sociaux
- La correction du règlement de la zone Uee pour préciser que la destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée au-delà de 200m² de surface de vente à Belle Fontaine uniquement
- La limitation de l'emprise au sol des constructions dans les zones de STECAL Ad et Ac
- La limitation de l'emprise au sol totale des constructions à 200m² maximum en zone agricole
- La correction de la surface de l'OAP de la Vigne
- La correction de l'OAP continuités douces en complétant le circuit des Brûlots
- La justification complémentaire de la compatibilité entre PLU et SCoT sur le volet économique par l'ajout d'élément de la part de la Communauté de Communes, compétente en la matière
- La correction d'une erreur d'identification au plan de zonage à la Brissonière et à la Valtière : il n'y a pas de patrimoine répertorié du fait du classement en zone Ai
- La correction ponctuelle de la zone de STECAL de la Charoullière
- Des corrections ponctuelles du règlement et du rapport de présentation pour parfaire leur compréhension et la justesse des informations présentes ou pour répondre à la demande des PPA
- Des ajouts d'informations et la mise à jour du plan de servitude autant que possible au regard des informations récoltées

La prise en compte des différentes remarques issues des avis PPA et de l'Enquête Publique entraîne certains ajustements des documents et adaptations mineures du PLU, en vue de son approbation. La plupart des autres modifications sollicitées sont des compléments d'information, des précisions ou des actualisations à apporter au dossier, des corrections ponctuelles et des compléments de cartes informatives. Elles concernent en particulier le rapport de présentation et le règlement.
L'ensemble de ces évolutions est détaillé dans l'annexe jointe à la présente délibération.

Les membres du Conseil Municipal ont été régulièrement convoqués le 11 juin 2020 et ont eu accès au dossier de projet de PLU approuvé ainsi qu'au tableau exposant l'ensemble des corrections et évolutions ponctuelles apportées depuis l'arrêt du PLU.

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2121-29 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 103-2 à L 103-6, L 104-1 à L 104-3, L 151-1 à L 153-30, R 151-1, 2°, R 104-28 à R 104-33, R 151-4, R 151-23, 1° et R 151 25, 1° ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, notamment le VI de son article 12 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la commune approuvé 18 décembre 2001 ;

Vu la délibération du 23 juin 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation, complétée par la délibération du 25 octobre 2016 complétant les objectifs de cette révision par les éléments suivants ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal le 12 décembre 2017, puis du débat complémentaire le 30 avril 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 septembre 2019 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 septembre 2019 arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du projet de PLU arrêté,

Vu l'avis émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 11 décembre 2019;

Vu la réponse de l'autorité environnementale reçue le 14 novembre 2018;

Vu l'arrêté municipal n°50-2019 en date du 17 décembre 2019 portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique pour le projet arrêté ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis le 7 mars 2020 ;

Vu la note de tableau annexé à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet de PLU arrêté le 3 septembre 2019 ;

CONSIDERANT :

- que les résultats de ladite enquête publique et que les avis émis par les personnes publiques associées et consultées justifient l'apport de quelques modifications mineures au projet arrêté,
- que les modifications apportées prennent en compte les recommandations du commissaire enquêteur,
- que les modifications exposées dans le tableau annexé à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme.
- que l'ensemble du dossier de PLU est tenu à la disposition des membres du conseil municipal.

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal, par 18 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.

– **APPROUVE** le dossier de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- affichage pendant 1 mois en Mairie
- mention de son affichage dans un journal diffusé dans le département

Conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, la commune étant couverte par un SCoT approuvé, la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires dès sa réception par le Préfet et dès l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le Maire, Christian GAUTHIER

Pour extrait conforme,
Au registre sont les signatures,
A Paulx, le 18/06/2020

Le Maire,

Christian GAUTHIER

AR-Préfecture de Nantes

044-214401192-20200619-71-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 19-06-2020

Publication le : 19-06-2020