



Dossier d'Approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

1.1 Rapport de Présentation



Sommaire

TITRE I – PROPOS LIMINAIRES	1
<hr/>	
TITRE II - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	12
<hr/>	
CHAPITRE 1 – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	13
CHAPITRE 2 – CONTEXTE SUPRACOMMUNAL	18
CHAPITRE 3 – LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS	24
CHAPITRE 4 – LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS	42
<hr/>	
TITRE III – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	56
<hr/>	
CHAPITRE 1 – LE CONTEXTE PHYSIQUE	57
CHAPITRE 2 – ACCESSIBILITE ET MOBILITE	72
CHAPITRE 3 – UNE AGRICULTURE COMMUNALE EN PLEINE EVOLUTION	75
CHAPITRE 4 – LES CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE	89
CHAPITRE 5 – LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET REMARQUABLE	108
CHAPITRE 6 – LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL	112
CHAPITRE 7 – RISQUES ET SANTE PUBLIQUE	135
CHAPITRE 8 – LES RESEAUX ET LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT	149
CHAPITRE 9 – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	163



TITRE IV – ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	166
CHAPITRE 1 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	167
CHAPITRE 2 – LES CAPACITES DE DENSIFICATION URBAINE	170
CHAPITRE 3 – LA CAPACITE D’ACCUEIL GLOBALE DU TERRITOIRE	171
CHAPITRE 4 – OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	173
TITRE V - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS	179
CHAPITRE 1 – ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	180
CHAPITRE 2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	205
CHAPITRE 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L’OAP	219
CHAPITRE 4 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	222
CHAPITRE 5 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES APPLICABLES	243
TITRE VI - IMPACTS SUR L’ENVIRONNEMENT	269
TITRE VII – RESUME NON TECHNIQUE	274



TITRE I – PROPOS LIMINAIRES



1 – Principes et objectifs généraux de l'urbanisme

Article L.101-1 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1) L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4) La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- 8) La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

2 – Contenu du plan local d'urbanisme

Le PLU traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques, ...



Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et réglemente l'utilisation des sols de la commune.

La Loi ALUR qui est entrée en vigueur le 24 mars 2014 a profondément modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme. Au travers de son titre 4, le législateur a souhaité permettre l'augmentation de la construction de logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles et assurer la transition écologique des territoires. Ainsi, les principes de densification des zones urbanisées et de lutte contre l'étalement se trouvent renforcés.

Article L.151-2 du Code de l'urbanisme : le contenu du PLU

Le plan local d'urbanisme comprend **un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes**. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L.151-4 du Code de l'urbanisme : le rapport de présentation

Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et doit être accessible et compréhensible par tous.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Selon l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit comporter les volets suivants :



1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° **Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° **Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan** sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;**

6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles L.153-31 et suivants, L.153-36 et suivants et L.153-49 et suivants, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il présente le projet communal pour les années à venir. Il est le document cadre du PLU. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Le projet d'aménagement et de développement durables définit **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.**

Il définit 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Articles L.151-9 et suivants du Code de l'urbanisme : le Règlement

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

La Loi a, pour plus de lisibilité, réécrit la nomenclature du règlement du PLU. Il sera dorénavant structuré en 3 thèmes :

- ❑ Destination des constructions, usages des sols et types d'activités ;
- ❑ Caractéristiques architecturales, urbaines, environnementales et paysagères ;
- ❑ Équipements et réseaux.

Articles R.151-10 et 151-11 du Code de l'urbanisme : les documents graphiques du règlement

Ils délimitent le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols. Ils permettent ainsi de visualiser les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement. Ils délimitent les différentes zones créées. **Ils fixent aussi des secteurs, des zones, des périmètres, des emplacements.** Leur aspect synthétique les rend lisibles et accessibles par tous de façon immédiate.

Ils sont opposables au même titre que le règlement.

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 151-7.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;



- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Article L.151-43 du Code de l'urbanisme : les annexes

Elles fournissent à titre d'information, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique. Elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires. Il existe deux types d'annexes ; des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

3 – Historique du POS de Paulx

- ❑ Approbation du premier POS par une délibération du 16 novembre 1983
- ❑ Première procédure de modification approuvée le 27 mars 1984
- ❑ Deuxième procédure de modification approuvée le 20 janvier 1987
- ❑ Troisième procédure de modification approuvée le 28 décembre 1994
- ❑ Première procédure de révision approuvée le 18 décembre 2001
- ❑ Quatrième procédure de modification approuvée le 17 décembre 2013
- ❑ Procédure de mise en révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme par une délibération communale en date du 23 juin 2015
- ❑ Délibération complémentaire précisant les objectifs de la révision du PLU en date du 25 octobre 2016
- ❑ Retour à l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) conformément au code de l'urbanisme au 27 mars 2017 (date de caducité du POS)

4 – Les objectifs de la révision du Plan d'Occupation des Sols

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), principal document de planification d'urbanisme à l'échelle communale vient remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS). Les orientations nationales en matière d'urbanisme ont largement évolué, notamment avec la Loi dite « Grenelle II » et la Loi ALUR. Celles-ci vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles.

Parallèlement, le nouveau PLU de Paulx doit intégrer plusieurs documents supracommunaux (le SCoT du Pays de Retz, le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE estuaire de la Loire et le SAGE Marais Breton Baie de Bourgneuf, le PGRI Loire-Bretagne, le PCET du Département, le SRCE des Pays-de-la-Loire. mais aussi des inventaires comme celui des zones humides ou des cours d'eau par exemple).



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

- Mettre le PLU en conformité avec les textes (notamment les Lois Solidarité et Renouveau Urbain, Engagement national pour l'Environnement, Accès au logement et à un Urbanisme 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

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

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

Cette concertation fait l'objet d'un bilan qui est tiré par le Conseil Municipal à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme, deux débats ont eu également lieu le 12 décembre 2017 et le 30 avril 2019, au sein du conseil municipal sur « les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » mentionné à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet du PLU.

En parallèle de la révision, est menée une actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées.



5 – Les modalités de concertation

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

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

En sus de ces réunions publiques :

- ❑ Une réunion de travail s'est tenue avec les agriculteurs sur le volet agricole du PLU en présence de la Chambre d'Agriculture (le 20 décembre 2016)
- ❑ Des réunions de travail se sont également tenues sur la trame verte et bleue (TVB) avec des agriculteurs et des membres du comité de pilotage (les 13 avril 2018 et 1^{er} avril 2019)
- Parution d'articles de presse dans le bulletin communal et dans la presse – pages locales
- Informations sur le site internet de la commune
- Mise à disposition d'un registre en mairie, accessible aux heures d'ouverture de l'accueil
- Réception de courriers
- Exposition de plan de zonage du 8 juillet 2019 au 3 septembre 2019

6– Les dates importantes de la procédure

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

Parallèlement, ont eu lieu des réunions en commune, en présence de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique et du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Retz porteur du SCoT, afin de trouver la meilleure adéquation entre le projet de territoire, le projet



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

7 – La volonté de la collectivité

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

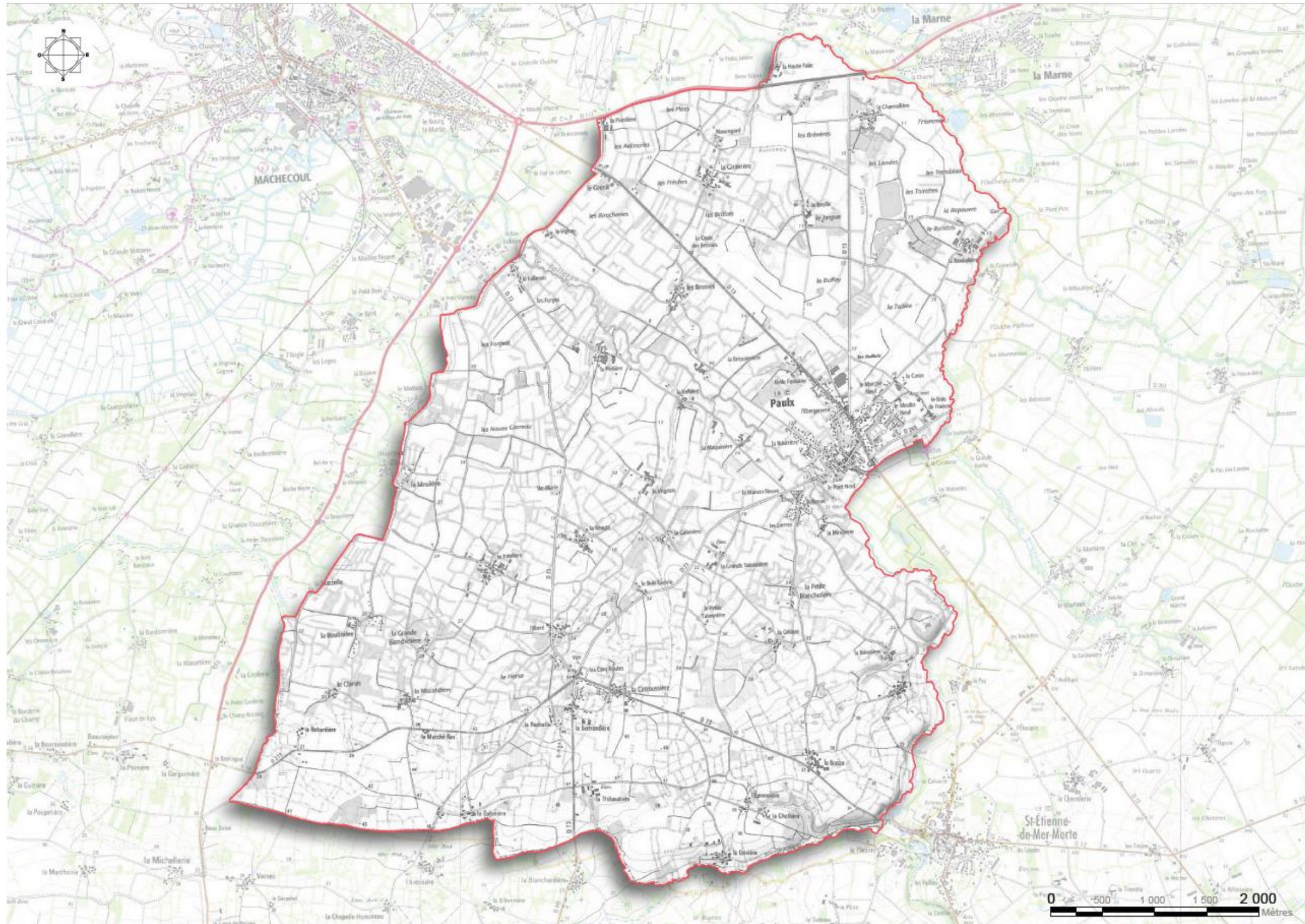
Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de Paulx accompagne le développement de son territoire au travers des 3 axes suivants :

- **Axe 1 : Un territoire rural et agricole marqué par le Falleron**
 - Inscrire le projet de territoire dans la trame verte et bleue
 - Préserver l'identité de la zone rurale et le caractère agricole de Paulx
 - Valoriser des paysages qui façonnent cette identité communale
 - Assurer les différentes connexions et développer les déplacements doux sur le territoire et dans le bourg
- **Axe 2 : Un territoire à taille humaine et solidaire confortant la polarité du bourg**
 - Concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée et limiter l'étalement urbain
 - Participer à l'effort de réduction de consommation d'espace et d'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 surfaces
- **Axe 3 : Un territoire inscrit dans la dynamique économique du Pays de Machecoul**
 - Agir en faveur de la dynamique économique de la commune
 - Développer l'activité touristique
 - Conforter l'activité agricole présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages et de l'environnement
 - Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel
 - Maintenir l'offre de services en rapport avec la progression démographique



8 – Plans de commune

Afin de faciliter le repérage dans le territoire, sont joints ici les plans du territoire et du bourg avec le nom des rues et lieux-dits cités dans le document.







TITRE II - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



CHAPITRE 1 –PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 Situation géographique de la commune de Paulx

Située au Sud-Ouest du département de Loire Atlantique, dans la région des Pays de la Loire, la commune de Paulx appartient au Canton de Machecoul et à l'arrondissement de Nantes.

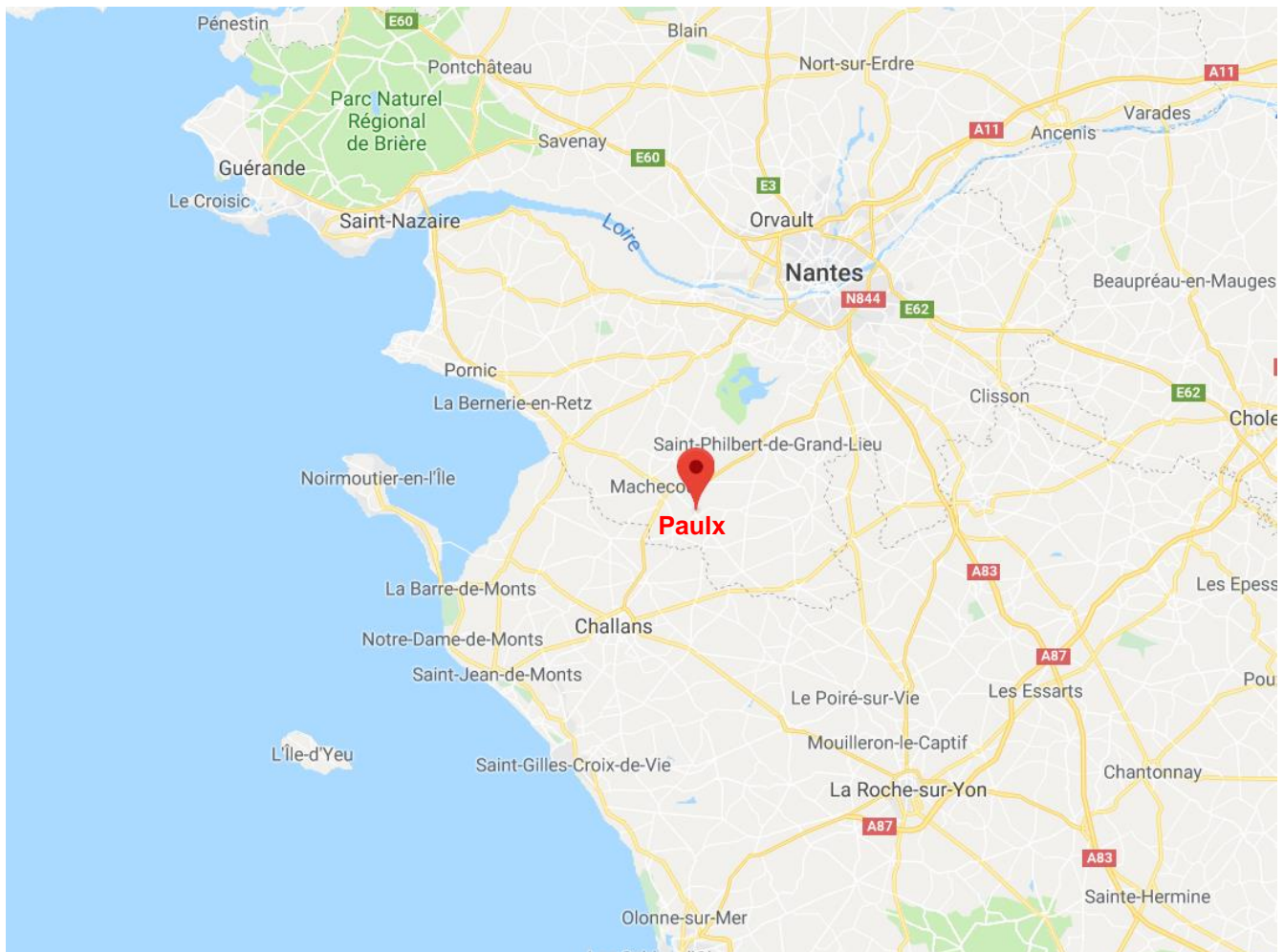
Paulx se place dans le Pays de Retz, à 20 km de la mer, à un peu plus de 6 kilomètres de Machecoul, à environ 14 kilomètres de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, et à 40 kilomètres de la ville de Nantes.

Les communes limitrophes sont Machecoul, La Marne, Saint-Etienne-de-Mer-Morte, La Garnache, et Bois-de-Céné et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

La commune de Paulx s'est développée à proximité du Falleron, limite de la commune au Sud-Ouest et le Tenu frontière avec la commune de La Marne au Nord. La paroisse de « Palus » est mentionnée pour la première fois en 836. Aujourd'hui, le territoire communal s'étend sur une superficie de 3 592 hectares.

La commune est traversée par les routes départementales :

- ❑ RD 13 : qui se situe entre la RD 196 à la Plaine-Sur-Mer et la RD 753 à Machecoul et la RD 178 vers Legé
- ❑ RD 73 : qui se situe entre la RD 74 à Corcoué-Sur-Logne et la RD 61 à Saint-Lumine-de-Coutais
- ❑ RD 72 : qui se situe entre la RD 90 à Paulx et la RD 95 à Machecoul
- ❑ RD 273 : qui se situe entre la RD 58 à Paulx et la RD 73 à Paulx





1.2 Contexte intercommunal

Paulx est une commune appartenant à l'arrondissement de Nantes. Elle fait partie de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique, issue de la fusion entre la Communauté de Communes de la Région de Machecoul et celle de la Loire Atlantique Méridionale depuis le 1^{er} janvier 2017.

Territoire de 42 500 hectares, limitrophe de la Vendée, la CCSRA est constituée 9 communes de Loire Atlantique, et regroupe environ 30 000 habitants.

Machecoul-St-Même	Paulx
La Marne	Legé
Villeneuve-en-Retz	Saint-Mars-de-Coutais
Touvois	Saint-Etienne-de-Mer-Morte
Corcoué-sur-Logne	

La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique a vocation à animer son territoire au travers de diverses disciplines : (extrait du site internet)

1.2.1 – Volet développement territorial

➤ Economie

La Communauté de Commune Sud Retz Atlantique a fait du développement économique une de ses priorités. Cependant elle ne souhaite pas agir à la place des acteurs socio-économiques mais de soutenir leurs initiatives de promouvoir leur intérêt pour permettre leur développement et l'accueil de nouvelles activités sur son territoire ainsi que la création d'emplois. 12 parcs d'activités dédiés à l'accueil des entreprises sont installés sur le territoire, représentant environ 70 hectares.

La CCSRA dispose d'un service de développement économique et touristique chargé d'accueillir et de renseigner les porteurs de projets souhaitant s'installer sur le territoire. Il est également chargé de venir en aide aux entreprises déjà présentes sur le territoire lorsqu'elles rencontrent des difficultés ou lorsqu'elles souhaitent se développer.

La CCSRA accueille dans ses locaux l'association ILAS (Initiative Loire Atlantique Sud) qui a pour mission de venir en aide à la création, à la reprise ou au développement de TPE ou PME pour favoriser la création d'emplois d'activités ou de services par :

- l'octroi de prêt sans garantie ni intérêt
- un accompagnement des porteurs de projets
- un parrainage et un suivi technique
- la mobilisation d'autres dispositifs locaux de soutien aux TPE et PME

➤ Tourisme

L'office de tourisme Sud Retz Atlantique est un service public administratif rattaché au service développement territorial de la CCSRA. Il est divisé en 2 pôles à Machecoul-Saint-Même et à Villeneuve en Retz.

Un conseil d'exploitation composé d'un « Collège d'Elus » et d'un « Collège Société Civile » est chargé de participer aux projets de développement touristique du territoire.

Au Sud de la CCSRA, le Marais Breton Vendéen recouvre une partie du territoire. Il offre une multitude de randonnées pédestres ou cyclistes, mais également sur l'eau ou la yole, le canoë, le paddle et le kayak peuvent évoluer sur près de 7 000 kilomètres de voie d'eau. Plusieurs cours d'eau traversent le territoire, notamment le Tenu et le Falleron qui offrent aussi de nombreuses possibilités de randonnée pour découvrir le patrimoine historique et architectural ainsi que la diversité des paysages.



1.2.2 – Volet environnement

➤ Gestion des déchets

Dans une dynamique de gestion durable, la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique travaille actuellement sur un plan local de prévention des déchets. Elle développe un service adapté aux besoins des usagers, dans une optique de maîtrise des coûts et de protection de l'environnement en :

- Garantissant l'efficacité du service public
- Proposant plusieurs déchèteries sur le territoire
- Mettant à disposition des outils pédagogiques sur le tri sélectif et le compostage

➤ Gestion de l'eau

La CCSRA est compétente en matière de « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » qui correspond à 4 missions principales issues de l'article L. 211-7 du code de l'environnement :

- L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau
- La défense contre les inondations et contre la mer
- La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines

Pour ce faire la CCSRA a transféré ses compétences aux différents syndicats de bassin versant qui concerne le territoire : Baie de Bourgneuf, Grand Lieu et Loire Aval.

La CCSRA a également mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place et le suivi de leur installation d'assainissement non collectif, et de contrôler ces installations.

1.2.3 – Volet aménagement du territoire

➤ Urbanisme

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les autorisations d'urbanisme des 9 communes membres de la CCSRA sont instruites par son service mutualisé d'application du droit des sols.

➤ Habitat

Suite à la fusion entre la Communauté de Communes de la Région de Machecoul et de celle de la Loire Atlantique Méridionale, Plan Local de l'Habitat de CCRM a été arrêté pour une durée de 2 ans, soit une échéance au 31 décembre 2018. La CCSRA conduit donc une nouvelle procédure afin d'élaborer un PLH pour l'ensemble du territoire.

Le PETR du Pays de Retz regroupant 4 intercommunalités dont la CCSRA a élaboré le Programme d'Intérêt Général du Pays de Retz (précarité énergétique – maintien à domicile 2018-2021). Il s'agit d'un dispositif d'aide financière qui vise à :

- Lutter contre l'habitat indigne et/ou très dégradé via le repérage
- Lutter contre la précarité énergétique
- Assurer le maintien des populations âgées/handicapées à leur domicile
- Proposer une offre locative » à loyer et charges maîtrisés

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours de révision. Il doit être adopté par les instances représentées dont la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique. Une aire d'accueil se situe sur la commune de Machecoul-Saint-Même et relève de la compétence de la CCSRA. Elle offre 5 emplacements.



➤ **Transition énergétique et nouvelles technologies**

La CCSRA s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui doit être mis en place par les collectivités pour atténuer les effets du changement climatique, maîtriser la consommation d'énergie, réduire l'émission de gaz à effet de serre et développer les énergies renouvelables. La CCSRA a déjà réalisé plusieurs actions comme :

- L'équipement en chaudière bois de bâtiments communaux à Legé et Saint Mars de Coutais
- La microcentrale photovoltaïque pour autoconsommation à Corcoué-sur-Logne
- La production de chaleur renouvelable au centre aquatique « Océane » de la CCSRA
- L'acquisition par les communes et la Communauté de Communes de 9 véhicules et 3 vélos électriques

La CCSRA souhaite développer sur tout son territoire et au sein de ses services des outils technologiques performants et de proposer aux habitants du Sud Retz Atlantique des réseaux de qualité notamment le numérique et le haut débit en partenariat avec le département. En effet, le département a décidé de déployer un réseau en fibre optique sur toute la Loire-Atlantique avec un délai maximum en 2030. Au sein de la Communauté de Communes, les liaisons entre les différents services ont été optimisées par l'installation de la fibre.

➤ **Entretien et aménagement**

La Communauté de Communes est dotée d'un service espace vert, chargé de l'entretien de ces espaces (tonte, taille, désherbage...), et de leur création (plantation, réaménagement...) avec un objectif « 0 Phyto » depuis 2014 pour l'entretien des 9 communes.

La CCSRA assure également l'entretien des voiries d'intérêt communautaire (entretien des voies et des trottoirs, entretien et nettoyage des fossés, remplacement des panneaux de signalisations endommagés ou usagés). Les bords de route font l'objet d'un fauchage, d'un élagage et d'un débroussaillage en fonction de la saison.

1.2.4 – Volet vie locale

➤ **Sport**

Deux espaces aquatiques sont répartis sur le territoire : l'Océane à Machecoul-Saint-Même, et le Château d'ô à Legé.

➤ **Jumelage**

Il existe 2 jumelages au sein de la CCSRA :

- Un jumelage espagnol avec As Neves qui concernait à l'origine l'ancienne Communauté de Communes de Loire-Atlantique Méridionale. Différents échanges ont pu s'opérer et des soirées cinéma espagnol ont lieu régulièrement au cinéma de Legé
- Un jumelage allemand entre Machecoul et Birkendork. Les associations sportives et culturelles font appel au jumelage pour organiser des échanges (clubs de football, pompier, séjour de jeune, groupe de musique, marcheurs...)

➤ **Jeunesse**

La CCSRA dispose d'une mission locale du Pays de Retz afin de venir en aide aux jeunes sur le plan professionnel (orientation, recherche d'emploi ou de formation), et sur le plan personnel (information sur les dispositifs d'aide en matière de logement, de santé et de transport). Des journées en groupe et des forums sont également organisés afin de mettre en relation les jeunes, les organismes de formation et les entreprises.

La Communauté de Communes, en partenariat avec l'Association pour l'Habitat des Jeunes propose des résidences jeunes travailleurs (entre 16 et 30 ans) dans une à Legé d'une capacité de 9 places et une à Machecoul d'une capacité de 17 places.



L'association « l'outil en main » est également soutenu par la CCSRA. Elle permet d'initier des jeunes aux métiers manuels et aux métiers du patrimoine par des professionnels qualifiés, bénévoles et le plus souvent à la retraite en transmettant leur savoir-faire.

➤ **Social**

La CCSRA s'est également dotée d'un CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) situé à Machecoul-Saint-Même à destination des personnes de plus de 60 ans ou des personnes handicapées. Il s'agit de :

- Informer sur les droits, prestations et services ainsi que sur les démarches à effectuer
- Evaluer la situation de chacun et conseiller sur les demandes à effectuer
- Coordonner les actions des professionnels et en assurer le suivi
- Proposer des actions de prévention : conférences, ateliers, formations...
- Aider les personnes à remplir leur dossier, et les informer sur l'état d'avancement

1.2.5 – Transport

La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique est desservie par le réseau de transport Lila et profite également du service Lila à la demande.

Le territoire bénéficie également de 2 points de dessertes ferroviaires : la gare de Machecoul-Saint-Même, et celle de Villeneuve en Retz.



CHAPITRE 2 – CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

2.1 – Les notions de compatibilité et de prise en compte des documents supra-communaux

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de prise en compte ou de compatibilité entre certains d'entre eux.

En l'absence de définition juridique précise de la **notion de compatibilité**, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

La prise en compte souligne un certain degré d'opposabilité entre deux documents, qui reste moins fort que la compatibilité. Il s'agit d'un rapport de compatibilité atténué. La prise en compte implique que l'autorité administrative ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée à minima par la non méconnaissance des autres dispositions, par le biais notamment de la citation des documents à prendre en compte dans les visas, et la motivation des décisions qui n'iraient pas dans le même sens que les objectifs des dits documents. L'obligation de prise en compte consiste donc à ne pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales du document en valeur supérieure sauf pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où le motif le justifie.

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT)
- Les plans locaux de l'habitat (PLH)

Ils doivent prendre en compte (article L.131-5) :

- Les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET)
- Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière

Le projet de PLU de Paulx doit donc être compatible avec le SCoT du Pays de Retz.

Par interprétation de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, en assurant sa compatibilité avec le SCoT (« principe du SCoT intégrateur »), le PLU de Paulx sera rendu compatible avec les documents énumérés aux 1 à 10 de l'article L.131-1 (*en vigueur et concernant le territoire communal*) :

- le SDAGE Loire-Bretagne
- le SAGE Estuaire de La Loire et le SAGE Marais Breton Baie de Bourgneuf
- le PGRI du bassin Loire-Bretagne

et tiendra compte des documents énumérés à l'article L.131-2 (*en vigueur et concernant le territoire communal*) :

- le SRCE des Pays de La Loire

Dans la suite du présent rapport de présentation, l'état initial de l'environnement fera la synthèse de l'analyse des documents cités ci-avant. De même, le paragraphe sur l'analyse de compatibilité du PLU avec le SCoT s'attachera à démontrer que le PLU est bien compatible avec SDAGE, SAGE, PGRI et tient compte du SRCE.

Les paragraphes suivants présentent les grands principes et objectifs des documents supra-communaux à intégrer au PLU. L'analyse de compatibilité et de prise en compte de ces documents par le projet de PLU figure dans la suite du présent dossier.



2.2 – Le SCoT du Pays de Retz

L'élaboration du SCoT a été prescrite par 2 délibérations du 25 novembre 2005 et du 29 septembre 2006. Le Pays de Retz s'est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 28 juin 2013.

La mise en œuvre du SCoT relève de la responsabilité du PETR du Pays de Retz au titre de ses compétences (Développement Économique, Habitat, Environnement ...) et des communes dans la traduction des orientations du SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les projets d'aménagement. Paulx est reconnue comme un pôle communal par le SCoT.

Le territoire du Pays de Retz a vu son attractivité résidentielle augmentée ces dernières années notamment dû à l'extension des bassins d'emplois comme celui de Nantes. Le SCoT du Pays de Retz souhaite un développement durable et équilibré de son territoire, respectueux de ses ressources et répondant aux besoins de sa population actuelle et future, notamment en matière d'emplois.

Les objectifs du SCoT sont :

➤ **Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire**

Le SCoT identifie des pôles d'équilibre et des pôles communaux. Ces derniers dont fait partie la commune de Paulx, doivent privilégier le développement de leur centre-bourg en y favorisant la diversité de l'habitat et la mixité sociale et intergénérationnelle avec une densité minimum de 15 logements par hectare, mais aussi en y accueillant une offre de services et d'équipement et le maintien des activités commerciales et artisanales. Il s'agit également de favoriser l'intégration à la trame verte et bleue.

Le SCoT souhaite limiter le mitage du territoire et définit des limitations au développement des hameaux, notamment en matière de structuration de voirie, de pérennisation des activités agricoles, de la gestion des interfaces avec le milieu environnant...

➤ **Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers**

Le SCoT porte une attention particulière à la pérennité de l'activité agricole, dynamique sur le territoire, en incitant au maintien d'entités agricoles cohérentes, à la maîtrise de l'urbanisation en milieu rural et à la protection d'Espaces Agricoles Pérennes pendant au moins 20 ans et représentant 26 615 hectares à l'échelle de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique.

De plus, le patrimoine environnemental du territoire est particulièrement riche et sensible. Les orientations du SCoT visent à préserver les espaces naturels ainsi que la biodiversité en identifiant les corridors écologiques existants, l'ensemble du réseau hydrographique et en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols. Dans une même optique de valorisation des paysages, le SCoT souhaite protéger non seulement les éléments paysagers remarquables mais aussi les éléments locaux qui structurent les paysages (haies, boisements...).

➤ **Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat**

Le SCoT retient un objectif de réalisation de 1200 à 1650 nouveaux logements à construire annuellement sur le territoire d'ici 2030. A l'échelle de l'intercommunalité Sud Retz Atlantique cela représente un objectif compris entre 226 et 316 logements par an dont 26 à 35 logements locatifs sociaux. Pour les communes autres que les pôles d'équilibre, une part supérieure à 10% de logements locatifs sociaux sera attendue dans les constructions neuves.

Le SCoT privilégie le renouvellement et la densification dans les zones urbaines et favorise une mixité des typologies de logement. Il vise également à améliorer et réhabiliter le parc de logements existants et à développer les équipements collectifs afin de prendre en compte les besoins actuels et futurs des habitants.



➤ **Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire**

Le SCoT indique sa volonté de s'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et de conserver en parallèle la diversité des activités qui caractérise le Pays de Retz afin de permettre une certaine complémentarité. Il s'agira de maintenir une activité adaptée dans le tissu urbain, les bourgs et pôles communaux. Le SCoT qualifie les différentes zones d'activités afin de hiérarchiser leur développement. La zone économique de Belle Fontaine est reconnue comme étant zone d'activités de proximité (ZAP). En matière de développement commercial, les orientations du SCoT tendent à rechercher un équilibre du territoire avec le maintien du tissu commercial en centre-bourg en dehors des pôles d'équilibre. Le SCoT souhaite également développer un tourisme littoral et un tourisme intérieur en s'appuyant sur les qualités paysagères du territoire en favorisant l'accès aux équipements et aux hébergements.

➤ **Définir une stratégie de mobilité durable**

Le SCoT préconise d'améliorer la structuration du réseau d'infrastructure routière et douce en intégrant les problématiques de déplacements qu'ils soient viaires ou piétons dans les projets de développement urbain. Il valorise également les modes de transport alternatifs à la voiture en recommandant des plans piétons et des plans vélo communaux. Parallèlement, le SCoT indique sa volonté d'adapter les transports collectifs aux besoins de la population, notamment en matière de transport ferroviaire.

➤ **Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables**

Dans sa volonté de développer son territoire de manière économe en énergie, le SCoT souhaite diminuer la part des déplacements en véhicules individuels, maîtriser les consommations d'énergie dans les logements et les locaux d'activités, optimiser l'éclairage des espaces publics... Il préconise également de favoriser les énergies renouvelables sur le territoire en développant et en facilitant leur utilisation.

➤ **Protéger l'environnement**

Le patrimoine environnemental du territoire du SCoT est particulièrement sensible et compte des grands paysages et sites emblématiques. Les orientations du SCoT visent donc à protéger ces espaces ainsi que les paysages naturels et urbains du quotidien dont fait partie le patrimoine bâti. Parallèlement, le SCoT se fixe des objectifs afin de reconquérir et de préserver la ressource en eau, sécuriser son approvisionnement et améliorer la gestion des eaux usées et pluviales, dans le respect des différents SAGE s'appliquant sur le territoire.

Enfin, le SCoT souhaite prévenir les risques et limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques.



Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire

Le maillage urbain

- Pôles d'équilibre
- Bourgs et pôles communaux
- Secteurs stratégiques (quartiers de gares et Pôles d'Échanges Multimodaux existants, en projets ou à étudier)

La complémentarité des moyens de déplacements

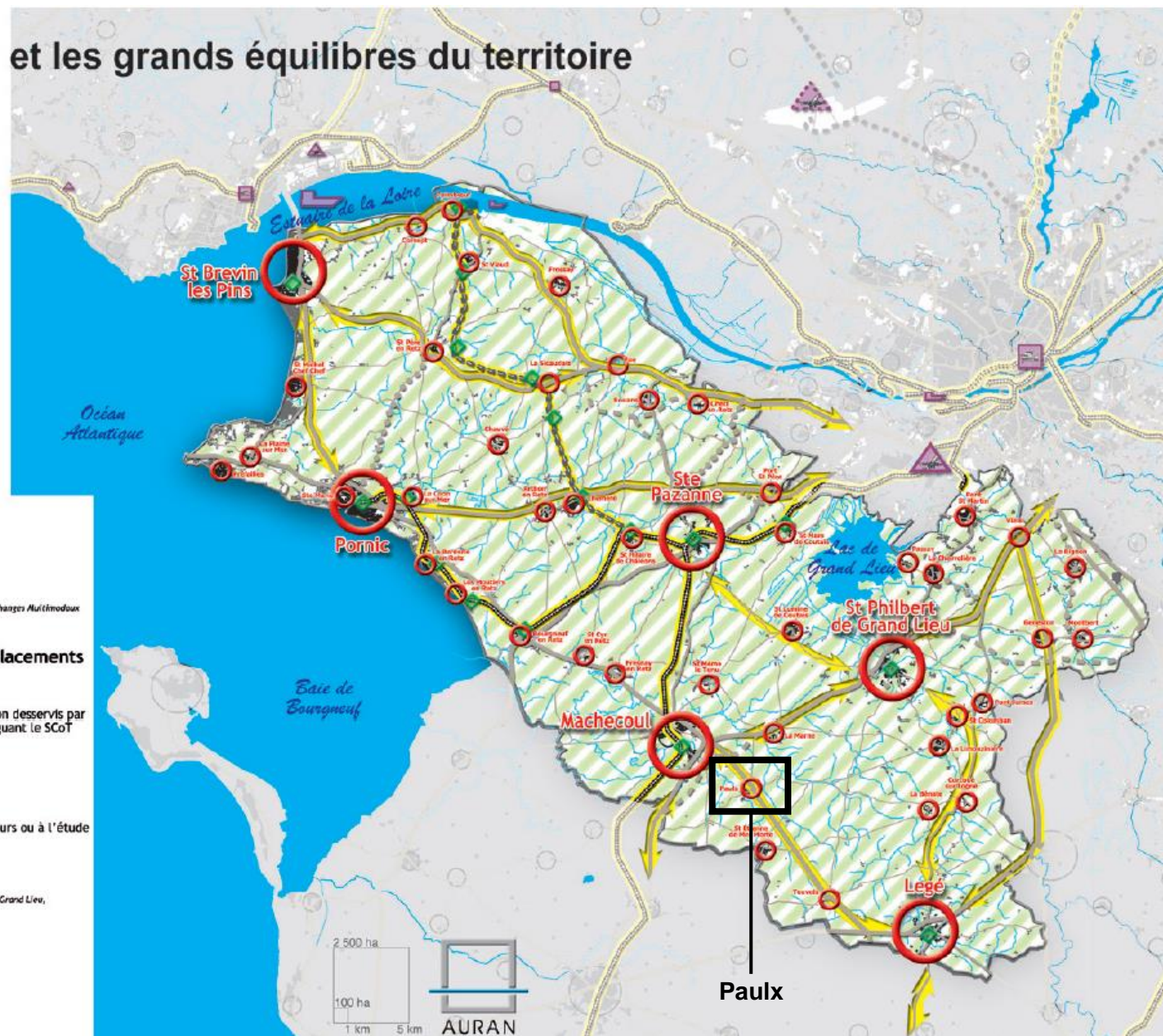
- Réseau ferroviaire existant et en projet
- Services rapides en cars Lila pour les pôles non desservis par le ferroviaire et sur les axes structurants irriguant le SCOt
- Réseau d'équilibre actuel
- Maillage complémentaire
- Amélioration du maillage complémentaire
- Projets de contournement et de voiries en cours ou à l'étude

L'armature verte

- Réseau hydrographique (la Loire, l'Estuaire, le lac de Grand Lieu, la Baie de Bourgneuf, l'Océan Atlantique, ...)
- La charpente verte

Infrastructures majeures

- Existantes
- En projet



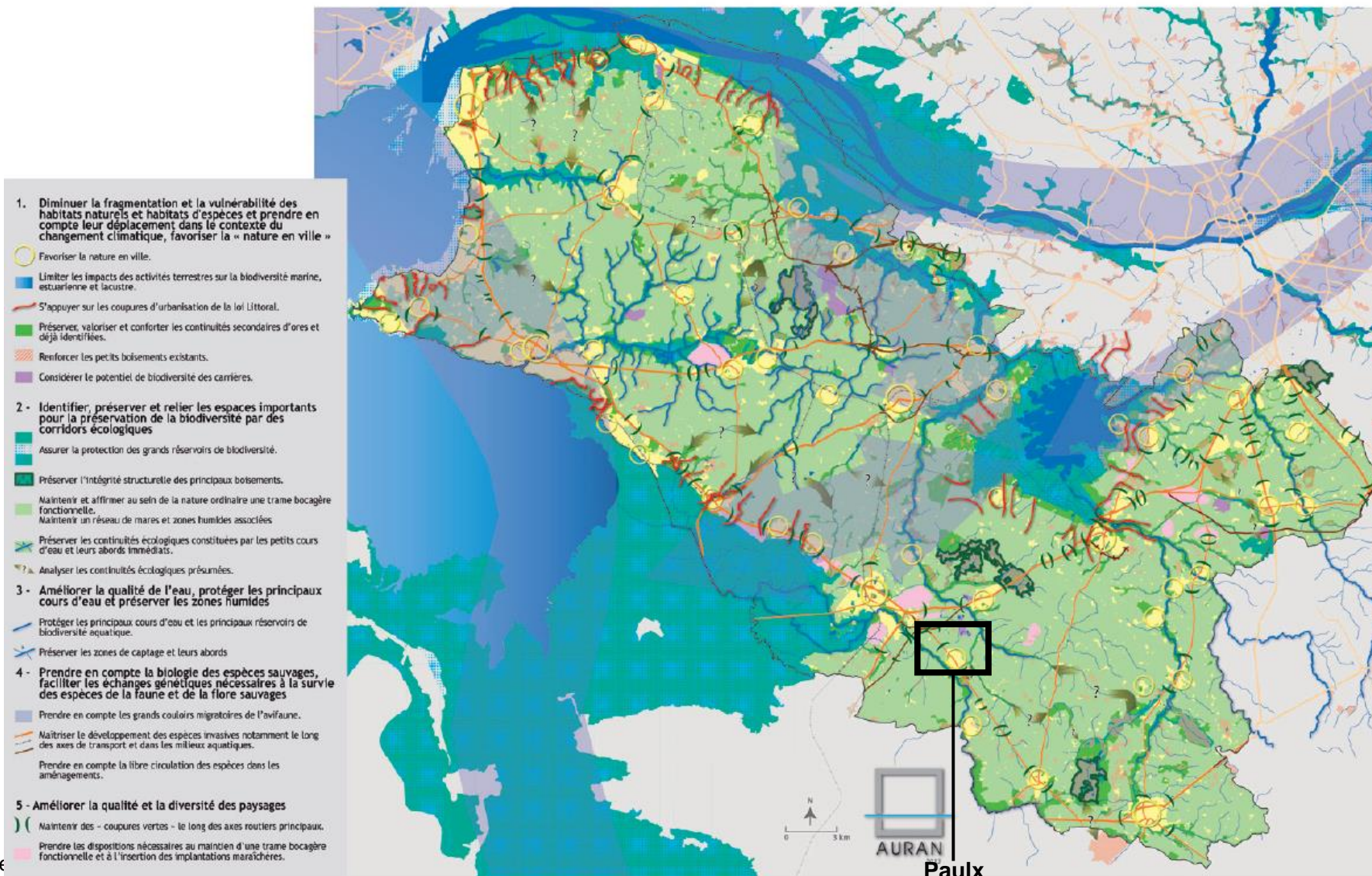
Paulx

2 500 ha
100 ha
1 km 5 km
AURAN
Mars 2020



Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Mettre en place une politique pour répondre à l'érosion de la biodiversité





2.3 – Le PTH de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique

Suite à la fusion de la Communauté de Communes de la Région de Machecoul et à celle de Loire Atlantique Méridionale, la PLH de la CCSRA est en cours d'élaboration. Aucun élément du PLH n'est officialisé.

Pour le moment, un PTH (Plan Territorial de l'Habitat) sert de document référence mais n'est pas opposable. Il se compose des deux anciens PLH de chacune des Communautés de Communes.

A titre d'information le PTH de la CCSRA donne les éléments suivants pour la commune de Paulx :

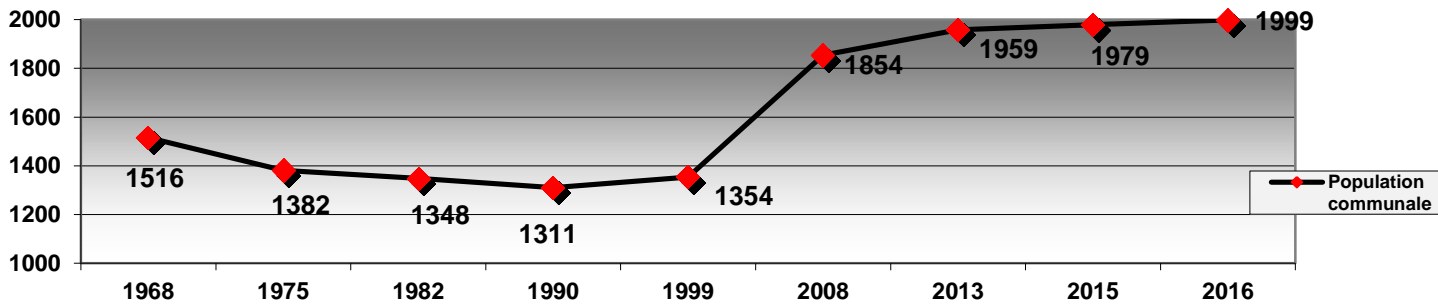
- Une production de logements totale de 72 logements sur 6ans
 - Dont 7 logements sociaux soit 10%
 - Dont 29 en accession abordable soit 40%
 - Dont 36 en logements privés soit 50%
- Une densité de 15 logements par hectare sur 6 ans



CHAPITRE 3 – LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS

3.1 – Population

3.1.1 – Evolution de la population communale



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Paulx connaît une perte de population de 1968 à 1990. En revanche depuis 1990 elle continue d'augmenter avec une forte croissance au début des années 2000. Elle est passée d'environ -1.6% à +3.6% entre 1999 et 2008.

La forte progression communale est marquée par plusieurs phénomènes :

- Entre 1999 et 2007, la commune connaît une croissance en lien avec l'effet « An 2000 » : les ménages prennent confiance en l'avenir et investissent dans le foncier (achat de maison) et dans leur famille (naissance d'un nouvel enfant). Sur cette même période l'intercommunalité a connu exactement la même forte progression. Sur la même période la gratuité du pont de Saint Nazaire a également poussé plusieurs ménages à s'installer dans le Pays de Retz pour aller travailler sur le pôle économique de Saint Nazaire.
- Entre 2001 et 2007 la commune a réalisé plusieurs lotissements communaux à des prix attractifs ce qui a attiré nettement la population essentiellement composée de jeunes ménages.

A partir de 2008, le ralentissement de la croissance s'explique par la conjoncture de plusieurs facteurs :

- La commune est assez sensible au problème de développement économique et cela se ressent sur le territoire avec un net ralentissement de la croissance démographique qui reste cependant positive suite aux difficultés économiques de 2008 et 2013 : la crise de 2008 a mis un frein très important à l'attractivité du territoire en raison de la précarité de l'emploi et de la frilosité des banques. Les jeunes ménages favorisent une installation plus près des zones d'emploi. De plus, le prix du foncier dans la région de Machecoul n'est pas très élevé, la tendance est donc au rapprochement des équipements structurants au détriment d'un choix de localisation pour Paulx.
- Entre 2008 et 2013, la commune n'a que peu de terrain à vendre, sauf quelques particuliers qui divisent leur foncier. Le retour aux règles du RNU en 2017 n'a fait qu'accentuer ce phénomène
- A partir de 2007, 2008, la station d'épuration est arrivée à saturation ce qui a freiné également le rythme de construction. La nouvelle STEP a été mise en service en 2011 mais avec quelques soucis. Ce n'est qu'à partir de 2012 qu'elle a fonctionné de manière optimum.



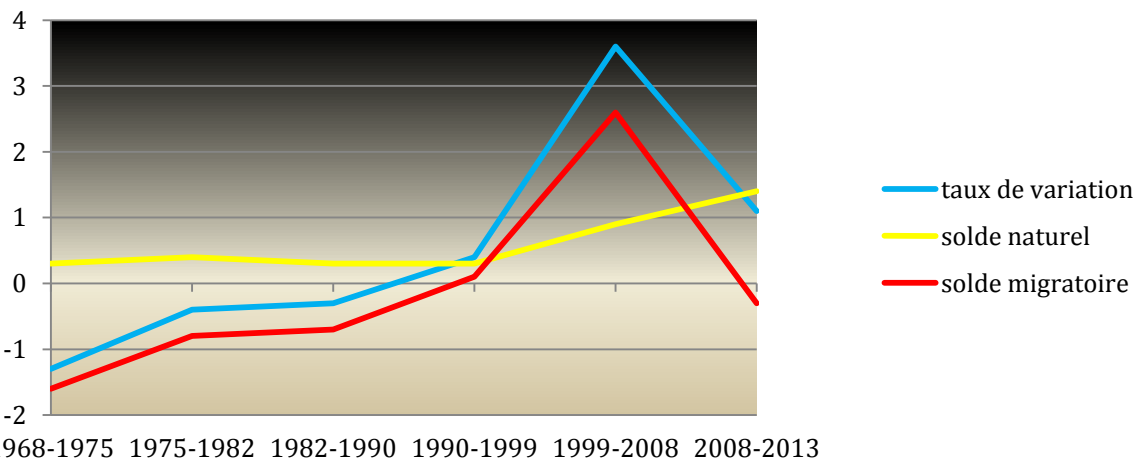
Population	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Paulx	1516	1382	1348	1311	1354	1854	1959
Evolution annuelle - %		-1.3%	-0.4%	-0.3%	+0.4	+3.6%	+1.1%
Région de Machecoul	12 582	12 590	13 660	14 067	14 741	18 372	19 655
Evolution annuelle - %		0%	+1.2%	+0.4%	+0.5%	+2.5%	+1.4%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Il est intéressant de noter que Paulx a connu une croissance plus importante au début des années 2000 que l'intercommunalité. Cependant, la commune a été légèrement plus marquée par les années 2008 que le reste de la région de Machecoul. Ajouté aux difficultés proprement communale, ce phénomène est assez caractéristique des communes rurales qui sont plus sensibles aux variations démographiques parce qu'elles offrent moins de commerces et d'équipements que d'autres communes alentours. Par contre, elle est l'une des dernières communes à progresser quand la croissance redémarre.

3.1.2 – Les facteurs d'évolution : mouvements naturels et migratoires

La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Depuis 1968, la progression démographique est dépendante de l'arrivée de population (solde migratoire). Des constructions neuves se sont développées sur l'ensemble du territoire et sont accompagnées ces dernières années de réhabilitations de patrimoines anciens en habitation. Le solde migratoire est parallèle au taux de variation globale, ce qui prouve l'influence de l'arrivée de population sur le territoire. Il est intéressant de noter que le solde naturel est resté positif jusqu'en 1999. A partir de là il a progressé nettement ce qui illustre un phénomène de sédentarisation d'une partie des personnes arrivées entre 1999 et 2008. Ainsi, malgré la baisse du solde migratoire entre 2008 et 2013, le solde naturel poursuit sa progression.

Les nouvelles constructions ont été occupées par une population migratoire, expliquant ainsi une progression forte du taux de variation depuis les années 1968 pour atteindre +3.6% entre 1999 et 2008.

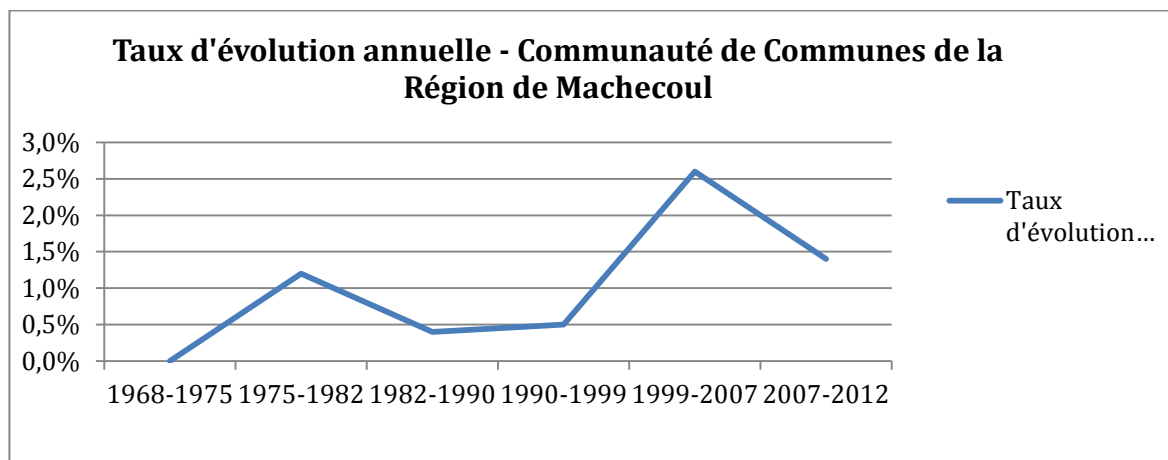


Taux de variation de la population

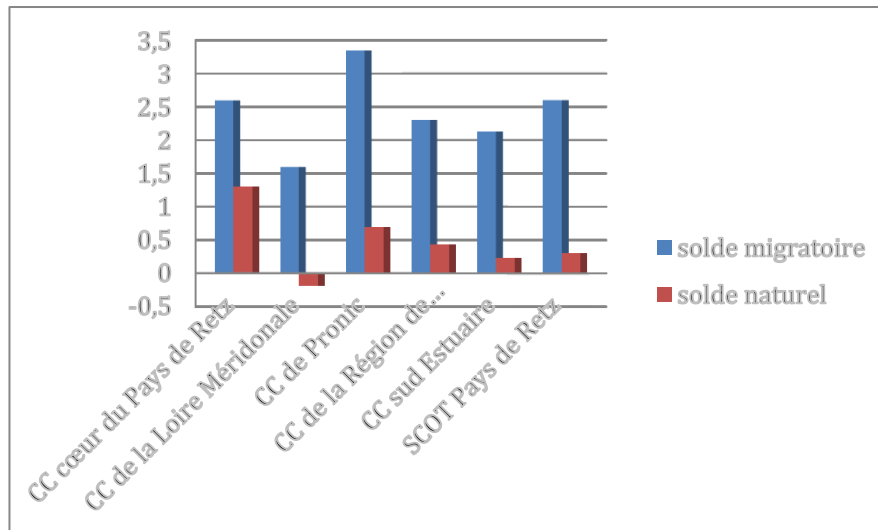
Taux annuel	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2007-2012
Commune de Paulx						
Evolution globale	-1.3%	-0.4%	-0.3%	+0.4%	+3.6%	+1.1%
Solde naturel	+0.3%	+0.4%	+0.3%	+0.3%	+0.9%	+1.4%
Solde migratoire	-1.6%	-0.8%	-0.7%	+0.1%	+2.6%	-0.3%
Communauté de Communes						
Evolution globale	0%	+1.2	+0.4%	+0.5%	+2.5%	+1.4%
Solde naturel	+0.2%	+0.4%	+0.3%	-0.1%	+0.5%	+0.6%
Solde migratoire	-0.2%	+0.8%	0%	+0.6%	+1.9%	+0.8%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La commune se situe dans le même schéma que la Communauté de Communes de la région de Machecoul (où le développement démographique est également porté par un solde migratoire) mais dans des proportions plus fortes. Le caractère rural de la commune de Paulx la rend plus sensible au phénomène d'attractivité du territoire. Si l'intercommunalité est attractive, la commune le sera tout autant voir plus. En revanche, si l'intercommunalité attire moins de population, Paulx sera également touché mais dans des proportions légèrement plus importantes.

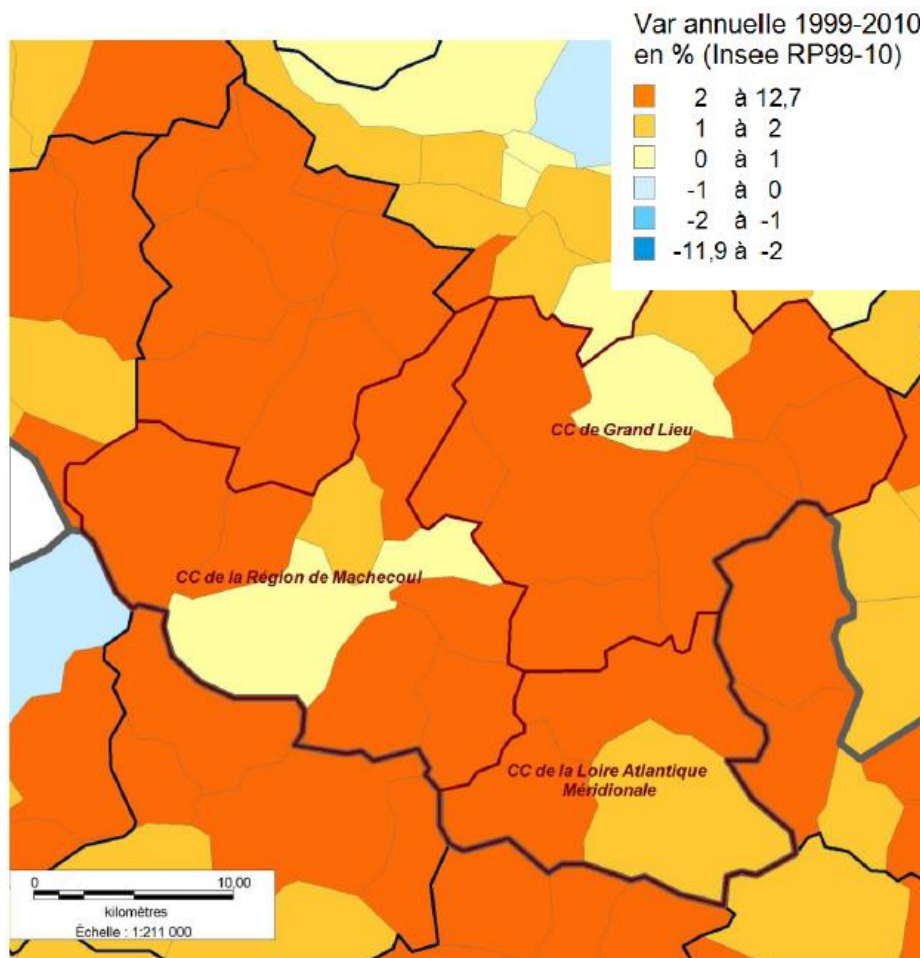


Source : INSEE, Recensement Général de la population



Source : SCoT du Pays de Retz

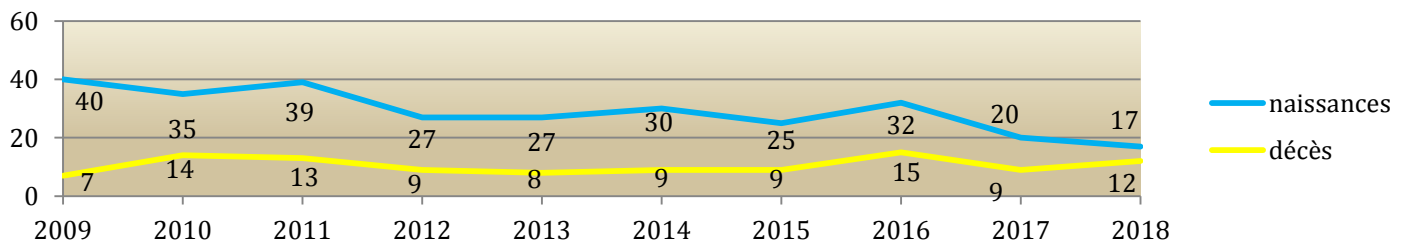
La comparaison de la situation démographique des intercommunalités du SCoT Pays de Retz montre la prédominance du solde migratoire des communes littorales et à l'inverse, la faiblesse du solde naturel de la Communauté de Communes de la Loire Méridionale. Si le littoral attire les populations, les terres subissent plus fortement les problématiques économiques, ce qui s'en ressent sur l'attractivité des territoires.



Source : Ancien PLH de la CC de la Région de Machecoul



3.1.3 – Evolution du nombre de naissances et de décès depuis 2005



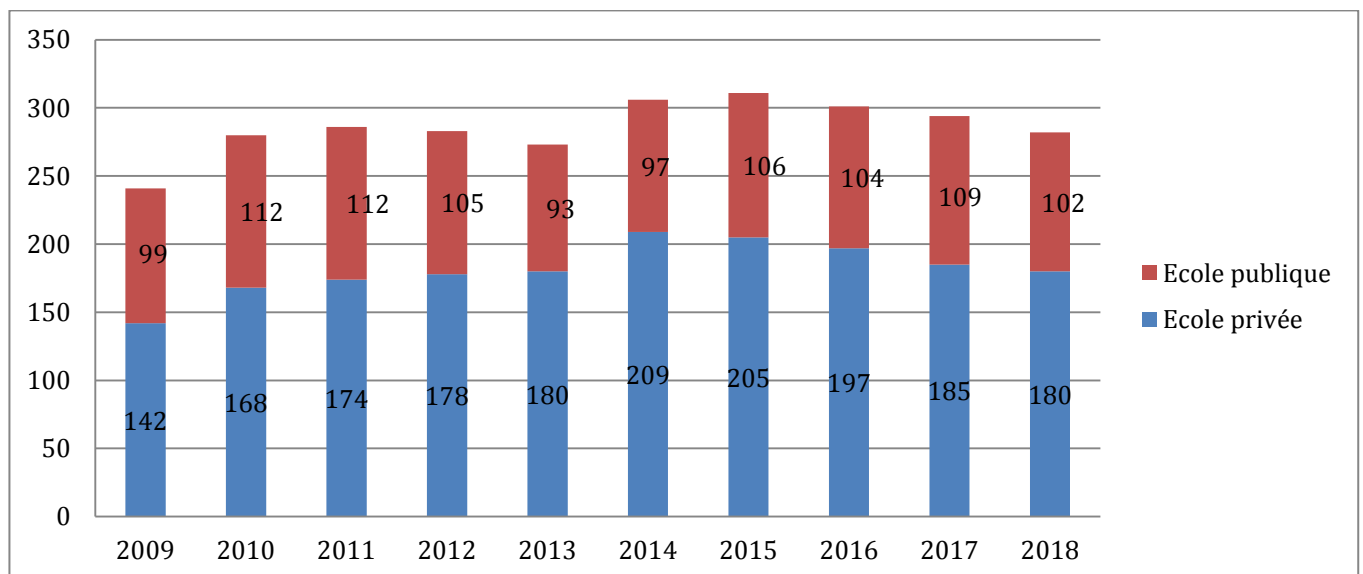
Source : INSEE, Recensement Général de la population

Le solde naturel est assez constant avec tout même une tendance à la baisse depuis les années 2010. Il reste cependant positif depuis de nombreuses années.

3.1.4 – Les effectifs scolaires

Depuis 2009, les effectifs scolaires ont connu successivement deux périodes de croissances et de décroissances des effectifs globaux. La baisse d'effectif de 2013 et le ralentissement de 2017-2018 peuvent être mis en lien avec la baisse des naissances en 2010 et 2015. Ainsi la baisse des naissances se ressent dans les effectifs scolaires et se répercute avec un décalage de 3 à 6 ans (sur les maternelles et les primaires). Aujourd'hui, la commune est confrontée au risque de fermeture de classes devant la baisse des effectifs (28 élèves de moins sur 4 ans). Déjà en 2018 l'école privée a connu la fermeture d'une de ses classes.

Les effectifs scolaires de 2008 à 2018



Source : Mairie

Les jeunes de la commune peuvent se scolariser à Machecoul-Saint-Même en collège et lycée.



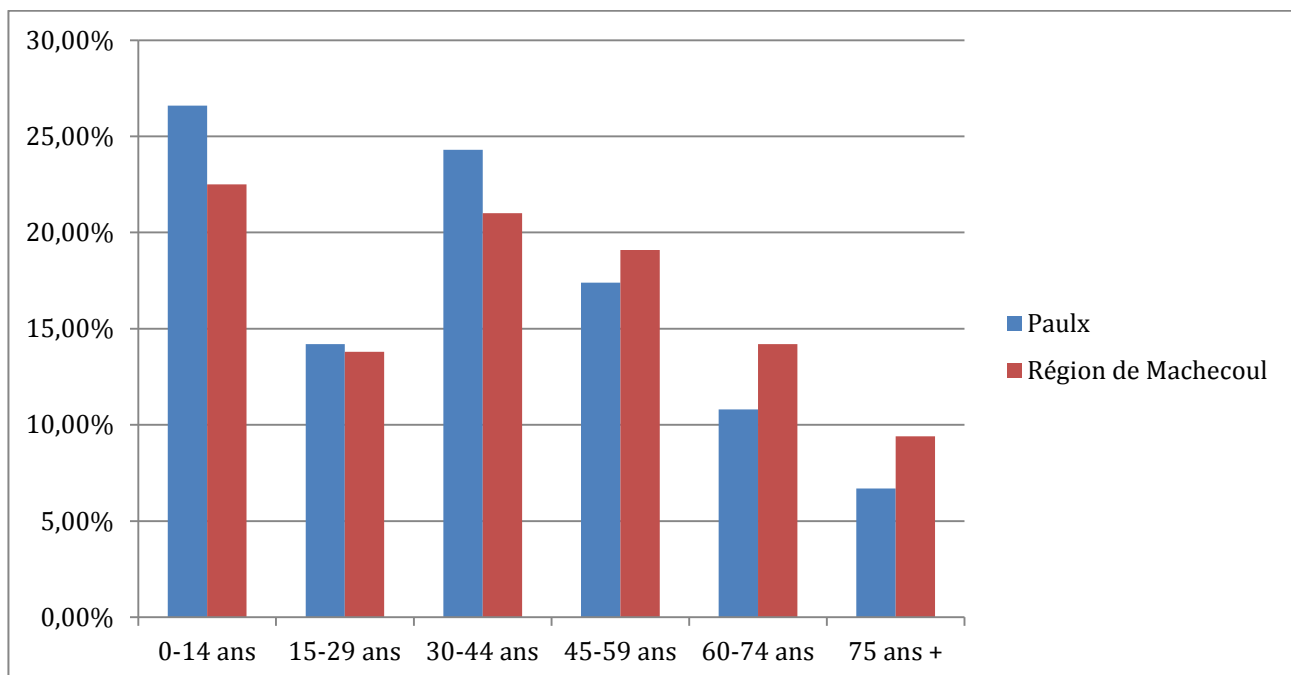
3.1.5 – La répartition de la population par tranches d'âge à l'échelle communale

Répartition de la population communale

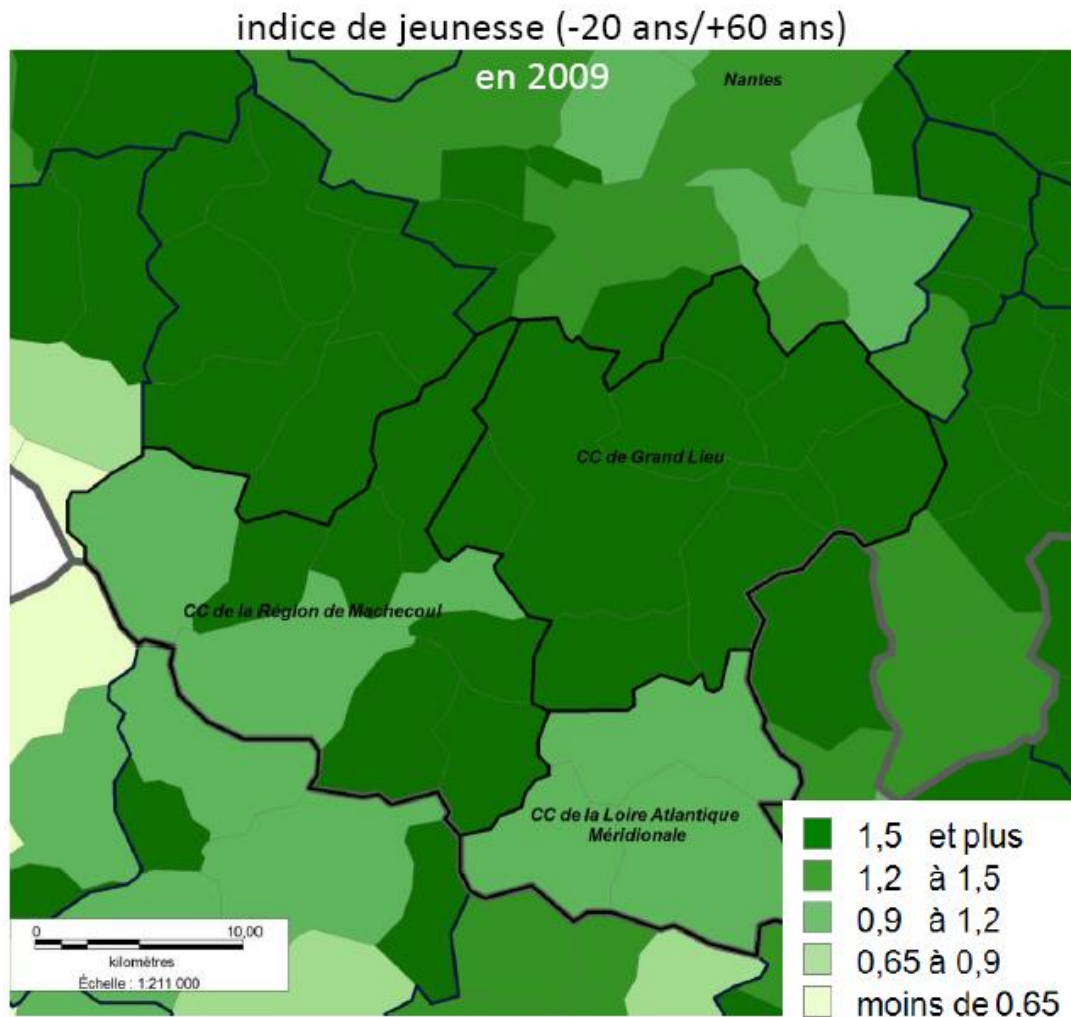
Paulx		0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
2008	%	22.8%	19.6%	22.0%	18.9%	10.5%	6.2%
2013	%	26.6%	14.2%	24.3%	17.4%	10.8%	6.7%
2015	%	26.3%	12.9%	23.5%	18.6%	12.6%	6.1%
CCSRA							
2015	%	22.5%	13.9%	21.1%	19.1%	14.1%	9.4%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Le maintien du solde naturel se traduit par une augmentation des 0-14 ans entre 2008 et 2015. La répartition des autres tranches d'âge offre une certaine stabilité. Il y a cependant une légère tendance au vieillissement de la population puisque les plus de 60 ans passent de 17,4% à 18,7% entre 2013 et 2015. Mais la commune a une population plus jeune que l'intercommunalité : 23,5% a plus de 60 ans sur l'intercommunalité ; à l'opposé, Paulx a une part des moins de 14 ans plus importante que l'intercommunalité (22,5% en 2013). Ainsi, la commune a une population plus jeune que le reste de l'intercommunalité même si sa population a tendance à vieillir.



La part des plus de 75 ans a légèrement diminué entre 2013 et 2015 pour passer de 6.7% à 6.1%. Ce pourcentage est nettement inférieur à celui de l'intercommunalité qui est de 9,4% en 2013.



L'indice de jeunesse est un ratio simple qui permet de mesurer globalement ce phénomène de vieillissement ; c'est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Lorsque cet indice est supérieur à 1, cela signifie que la population des moins de 20 ans est supérieure à celle des plus de 60 ans.

Répartition de la population par âge		Paulx		Région de Machecoul	Loire Atlantique
		Nb)	%	2013 (%)	2013 (%)
0-19 ans		606	30.9%	27.9%	25.8%
60 ans et +		344	17.6%	23.6%	22.5%
Indice de jeunesse		1.76		1.18	1.15
15-29 ans		277	14.2%	13.8%	18.5%
Taux d'évolution/an	Des 15-29 ans	-4.78%		-3.37%	0.14%



depuis 2008	Des 60-74 ans	1.74%	3.47%	4.07%
	Des 75 ans et +	2.96%	1.36%	2.46%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Sur la commune, ce taux reste élevé entre 2009 et 2013 : l'indice jeunesse de la commune de Paulx était de 1,76 et plus en 2013. Comme le montre la comparaison avec la situation intercommunale il reste nettement plus élevé que celui de la Communauté de Communes et du département.

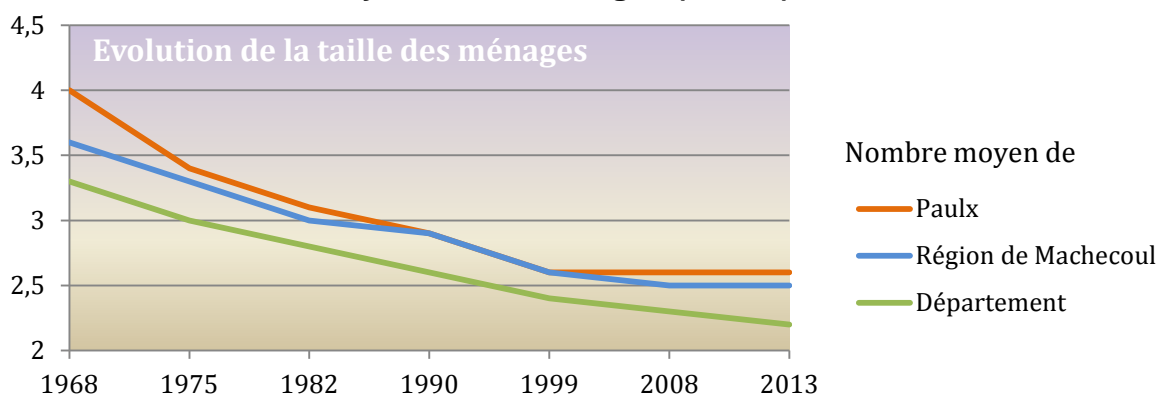
Cette analyse de la composition de la population interroge sur le potentiel de renouvellement démographique que la commune peut offrir et par quel moyen.

L'accueil de jeunes ménages avec enfants participe au rajeunissement de sa population et au rééquilibrage de la composition démographique palucéenne. Ceci implique notamment de mener une réflexion en termes de diversification du parc de logements, et de maintien de services à la population, notamment vis-à-vis des séniors et des jeunes enfants, démarche entamée par la collectivité au travers de diverses actions.

3.1.6 – La composition et la taille des ménages

Comme l'expose le graphique suivant, la taille des ménages est stabilisée depuis 1999 sur la commune, comme pour l'intercommunalité alors qu'elle a tendance à diminuer sur le Département. Cependant, en 2015 le nombre moyen de personne par ménage baisse légèrement à 2,5 sur Paulx. Ceci traduit le léger vieillissement de la commune que connaît également l'ensemble du département.

Evolution de la taille moyenne des ménages (INSEE)



Source : INSEE, Recensement Général de la population

**Pourcentage de la composition des ménages dans la Commune et la Communauté de Communes**

	Commune	Com Com
Ensemble	772	5522
<i>Ménages d'une personne</i>	27,2%	27.2%
<i>Couples sans enfant</i>	26.4%	30.3%
<i>Couples avec enfant(s)</i>	38.7%	34.2%
<i>Famille monoparentale</i>	3.2%	6.6%
<i>Autres ménages</i>	4.5%	1.8%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La tradition plus rurale de la commune de Paulx se traduit par une part plus importante des ménages en couple avec enfant et une part plus faible des ménages en couple sans enfant ou monoparental par rapport à la Communauté de Communes.

D'une manière générale, la décohabitation des ménages, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, la baisse du nombre de familles nombreuses et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules sont les principaux responsables du phénomène de desserrement. Cela implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.

Ceci se retrouve également dans le nombre d'enfant par famille.

Pourcentage d'enfants par famille dans la Commune en 2015 et la Communauté de Communes en 2012

	Commune	Com Com
0	41.5%	47.5%
1	18.9%	17.7%
2	22.6%	23.4%
3 et +	17.0%	11.4%

Source : INSEE, Recensement Général de la population



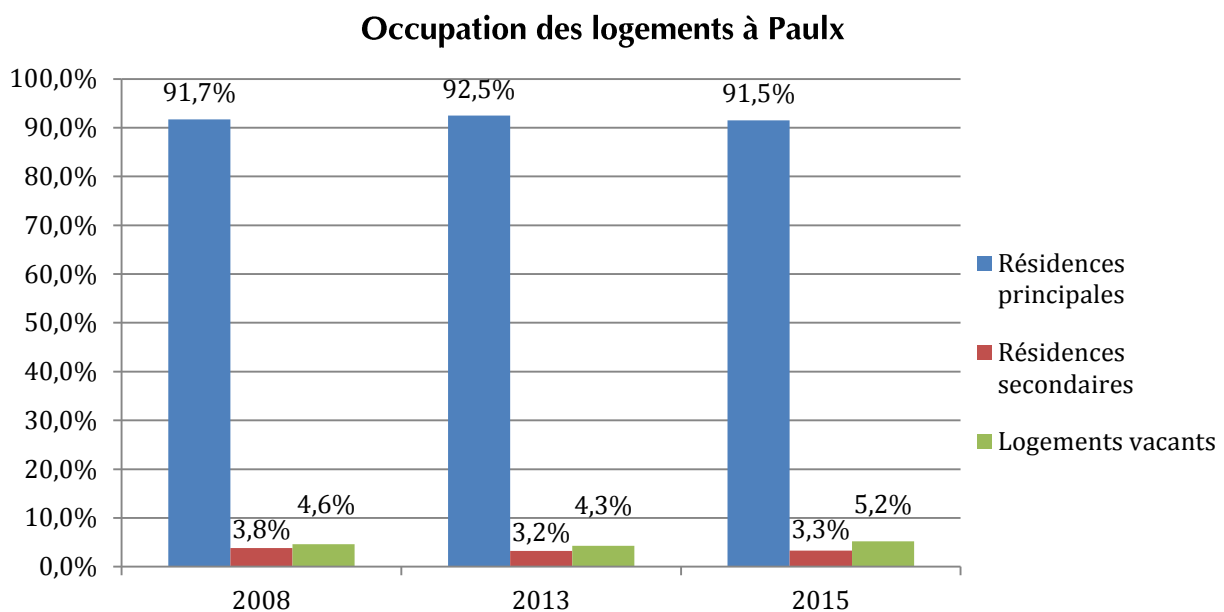
3.2 – Logements

3.2.1 – Le volume et le type de logement

La part des résidences principales est relativement stable depuis 2008 (environ 92%). Ceci est à mettre en lien avec la faible progression démographique sur les mêmes périodes. Ceci s'est accompagné d'une faible part du nombre de logements vacants sur la même période, ce qui traduit un certain dynamisme du territoire.

D'une manière générale, le parc de logement principal est sous l'influence de plusieurs variables :

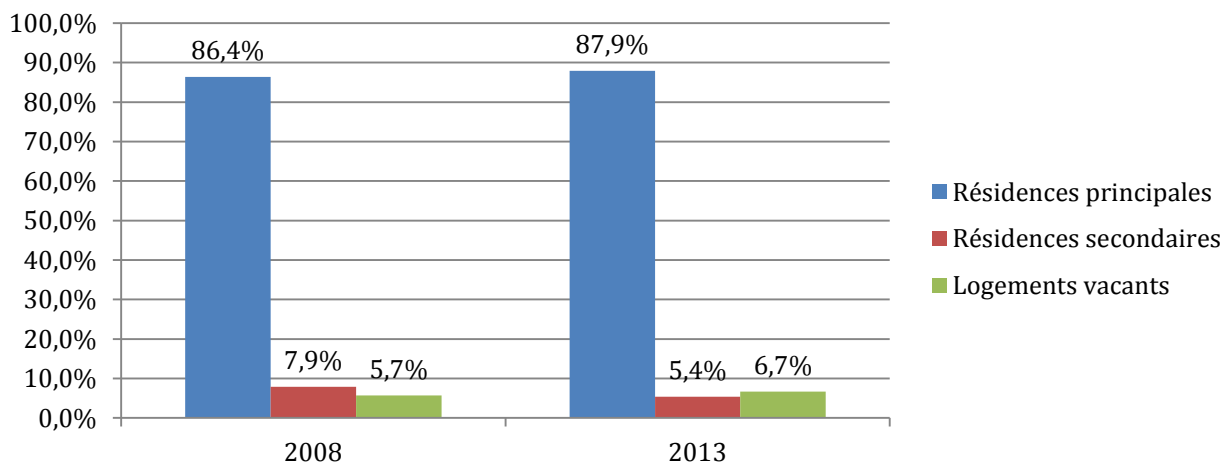
- L'augmentation de population
- Le phénomène de décohabitation



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Sur la Communauté de Communes, le nombre de résidences secondaires est un peu plus important du fait du côté plus « touristique » ou attractif de certaines communes.

Occupation des logements dans la Communauté de Communes





Ainsi l'accueil de population pour la commune comme pour l'intercommunalité s'est fait au travers de la construction de logements neufs essentiellement dans le bourg.

Parallèlement, certains nouveaux habitants se sont investis de la remise en état de constructions anciennes. Ceci s'illustre par le maintien d'une faible part des logements vacants et le nombre non négligeable de réhabilitation du patrimoine communal notamment.

Structure du parc	Paulx		Région de Machecoul		Département
	Nb en 2013	% en 2013	Nb en 2013	% en 2013	% en 2013
Parc total	821	100%	8829	0%	
Résidences Principales (RP)	759	92.5%	7759	87.9%	84%
Résidences Sec. et logements occupés	26	3.2%	479	5.4%	10.3%
Logements vacants	36	4.3%	591	6.7%	5.7%
Maisons	802	97.7%	8309	94.1%	62.6%
Appartements	18	2.2%	487	5.5%	36.5%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Le marché du logement n'est pas très tendu sur la commune ce qui se traduit par une part incompressible de logements vacants. Au niveau de la Région de Machecoul, cette part est de 6,7%, contre 4.3% pour la commune de Paulx en 2013. En effet, le territoire de l'intercommunalité est marqué par plusieurs phénomènes :

- Une pression sur le foncier qui n'est pas encore très forte, ce qui ne pousse pas forcément à reconquérir les logements vacants
- L'existence d'un nombre important de bâtiments patrimoniaux n'offrant pas le confort attendu pour des résidences principales

Dans les faits, en 2018, il y avait 32 logements vacants. Cependant, certains ne sont pas pris en compte de la reconquête des logements pour plusieurs raisons :

- Dans la zone rurale, certains sont soit trop petits, soit trop délabrés, soit bloqués pour de nombreuses années par une indivision ou une succession
- Dans la zone agglomérée, certains ont un autre usage que l'habitation ou sont soit trop petits, soit trop délabrés, soit bloqués pour de nombreuses années par une indivision ou une succession

Ainsi, seuls 16 logements sont pris en compte dans la reconquête des logements vacants.

La taille des logements augmente alors même que la taille des ménages diminue. Ceci traduit une certaine sous-occupation des logements. La taille moyenne des logements est de 4.6 pièces par logement en 2015 contre 2,6 personnes par ménage sur Paulx.

Taille moyenne des logements en 2013

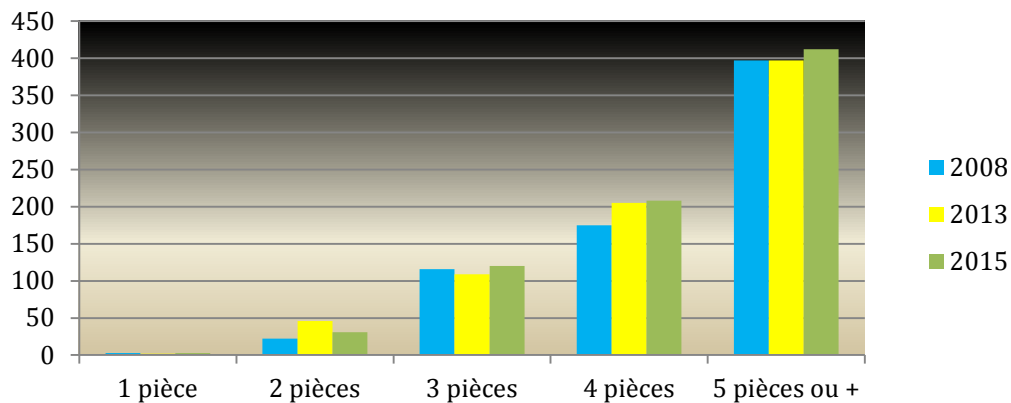
Moyenne pers/logement		Moyenne pièces/logement	
Paulx	Région de Machecoul	Paulx	Région de Machecoul
2.6	2.5	4.6	4.5



Les évolutions du parc de logements se sont produites au bénéfice des grands logements. Ce sont essentiellement les logements de 4 pièces et plus qui progressent nettement (8,4% soit 48 logements supplémentaires entre 2008 et 2015). Les logements de 3 pièces augmentent également dans des proportions plus faibles avec une augmentation de 3.4% entre 2008 et 2015.

Les petits logements notamment ceux de 2 pièces sont en baisse (46 logements en 2013 et 31 logements en 2015).

Evolution de la taille des logements à Paulx



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Tandis que la taille des ménages est stable, celle des logements augmente. Cette évolution est influencée par le phénomène suivant : la forte augmentation des logements de 4 pièces et plus s'explique par l'accroissement des normes de confort (pièce dédiée pour le bureau, matériel informatique,...) et des ménages avec enfants séparés (divorces ou études, les chambres ne sont occupées que le week-end).

La disproportion entre la taille des ménages et la taille des logements est accentuée par le phénomène sociétal des familles recomposées. En effet, le logement est dimensionné pour accueillir 1 enfant par chambre, même si ce dernier ne vit pas en permanence dans le logement.

Ainsi, la part des grands logements de 5 et plus est supérieure sur la commune à celle de la Communauté de Communes de la Région de Machecoul, alors que les autres tailles de logement sont inférieures à celle de l'intercommunalité. Ceci est caractéristique d'un profil de commune rurale connaissant un certain vieillissement de sa population.

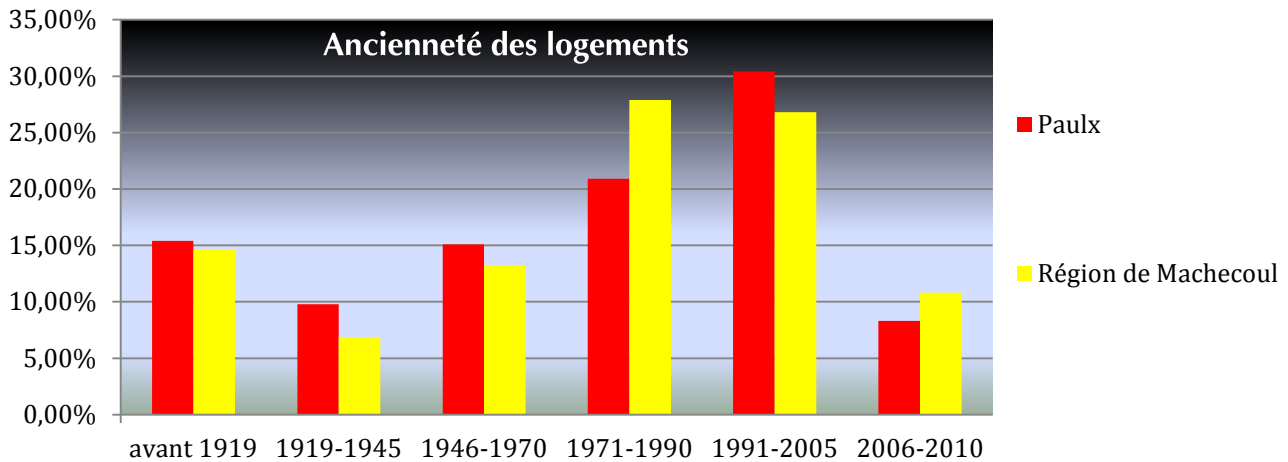
	Paulx		Région de Machecoul	Loire-Atlantique
	Nombre	Part	Part	Part
1 pièce	2	0.3%	0.8%	5.5%
2 pièces	46	6.0%	5.8%	12.5%
3 pièces	109	14.4%	17.6%	18.8%
4 pièces	205	27.1%	28.7%	23.6%
5 pièces et +	397	52.3%	46.9%	39.5%

Source : INSEE, Recensement Général de la population



3.2.2 – L'âge des logements

Le parc des résidences principales est relativement récent puisque que 59.6% des logements ont moins de 40 ans. Comparé à la Région de Machecoul le parc de logement de la commune de Paulx est plus ancien.

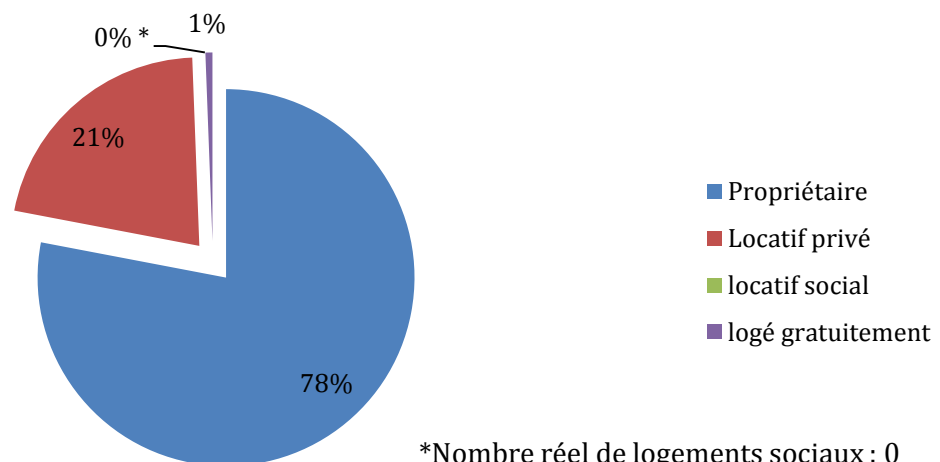


Source : INSEE, Recensement Général de la population

3.2.3 – Le statut d'occupation des logements

La commune de Paulx est caractéristique des communes rurales : les habitants propriétaires de leur résidence principale sont majoritaires. Ils représentent près de 78% des ménages en 2015. Cette proportion est un peu plus élevée que la moyenne de la Communauté de Communes de la Région de Machecoul (76% en 2013).

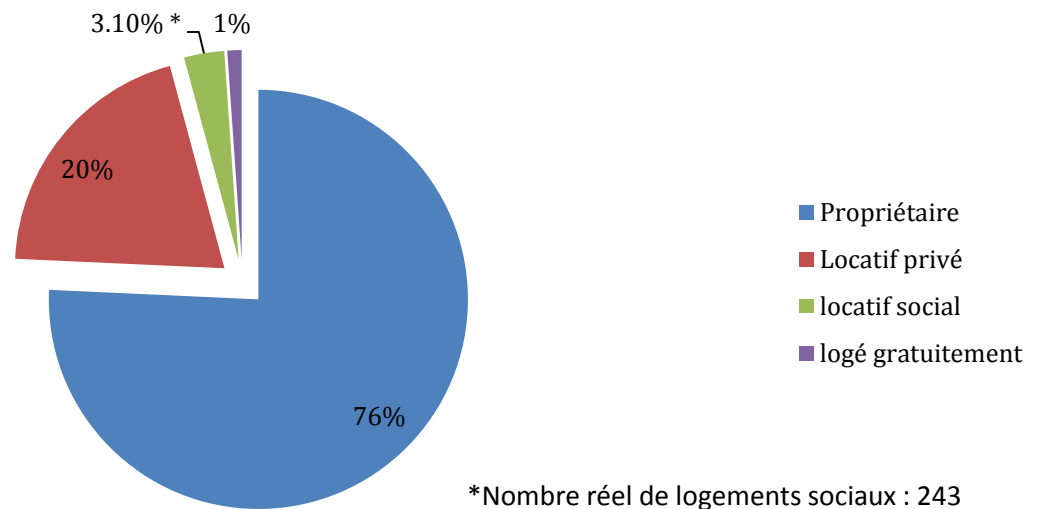
Le statut d'occupation des résidences principales par ménage en 2015 sur Paulx



Source : INSEE, Recensement Général de la population



Le statut d'occupation des résidences principales par ménage en 2013 sur la Région de Machecoul



Source : INSEE, Recensement Général de la population

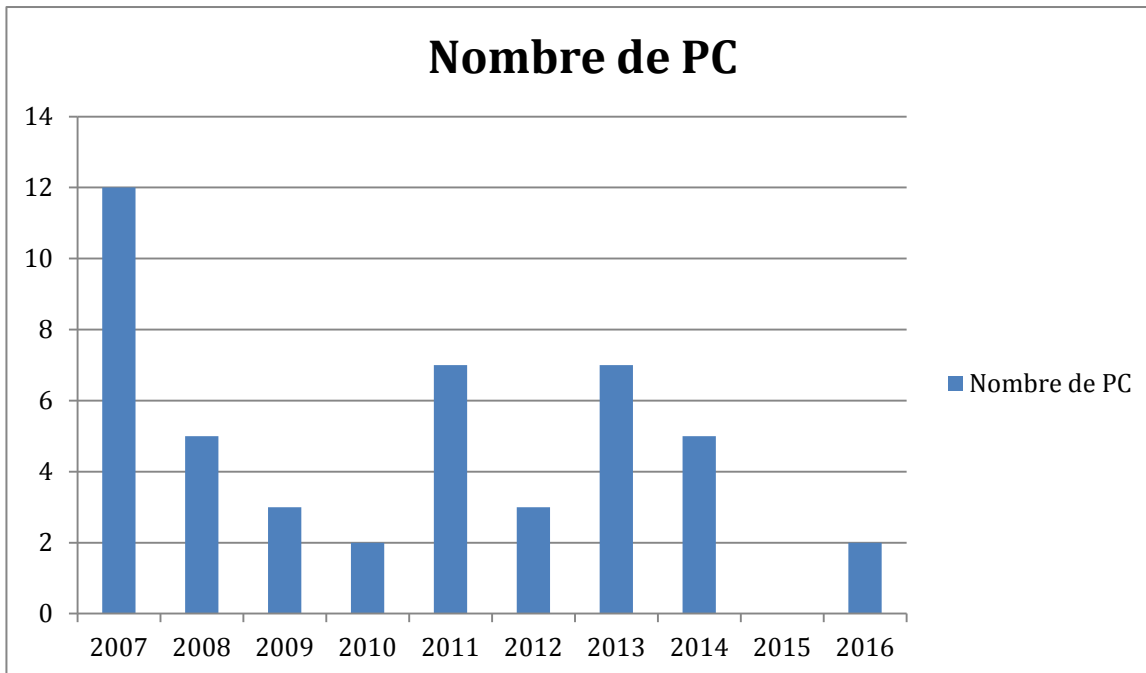
Statut d'occupation	En 2013				
	Paulx		CC Région de Machecoul		Département
Propriétaires	590	77,7%	5880	75,8%	62,4%
Locataires	164	21,6%	1795	20%	24,7%
Dont locataires HLM	0	0%	243	3,1%	11,7%
Logés gratuitement	5	0,7%	84	1,1%	1,2%
Total	759	-	7759	-	-

La structure globale du parc montre qu'il y a peu de diversité dans le statut d'occupation des logements, celui-ci étant principalement constitué de propriétaires occupants. Le marché locatif privé est bien développé pour une commune rurale (21%). La commune ne comprend pas de logements sociaux. Cependant des opérations sont à venir notamment au niveau du périmètre de la ZAC multi-sites.

Le parc locatif, surtout privé, joue son rôle de renouvellement de la population. Ceci est un avantage car il assure le renouvellement des effectifs scolaires et permet aux ménages de découvrir la commune avant de s'y installer par le biais de l'acquisition d'un logement.

3.2.4 – Le rythme de construction

La construction neuve repose essentiellement sur de la maison individuelle pure (R + comble, bâtie en milieu de parcelle), fortement consommatrice d'espace.



Source : Mairie

Depuis 2008, la commune connaît très peu de permis de construire du fait de 3 facteurs :

- Le problème de la station d'épuration entre 2008 et 2012 qui ne permettait pas de raccorder de nouvelles constructions
- La mise en place du périmètre de la ZAC qui regroupe l'ensemble des zones à urbaniser du POS précédent, dont la procédure en cours n'a pas permis de construction avant 2017
- Le retour au RNU depuis mars 2017, ce qui limite très fortement la constructibilité en dehors des « dents creuses » du bourg qui sont en nombre très limité

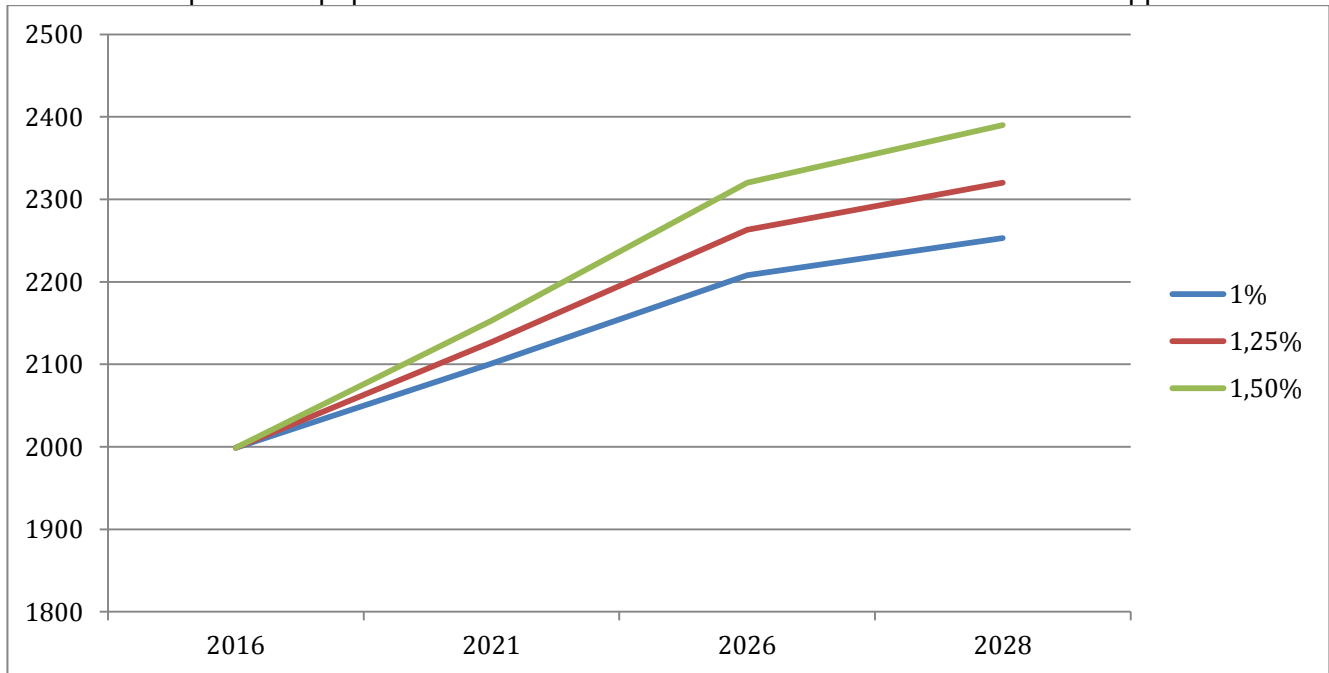


3.3 – Projections sociodémographiques et besoins en logements

La progression démographique communale peut être envisagée sous trois scénarios différents :

- Une évolution + 1.00% par an, comparable à celle qu'a connue la commune entre 1990 et 1999
- Une évolution + 1.25% par an, évolution moyenne
- Une évolution + 1.50% par an, évolution haute

La simulation part de la population communale en 2016 à 1999 habitants et se développe sur 10 ans.



Le gain de population en fonction du pourcentage de progression est donc de :

Année	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population
	+1% annuelle		+1.25% annuelle		+1.5% annuelle	
2016	1999		1999		1999	
2021	2101	102	2127	128	2153	154
2026	2208	209	2263	264	2320	321
2028	2253	254	2320	321	2390	391

De cette évolution de population est calculé le besoin en logements neufs.

Pour cela, est tout d'abord calculé le desserrement de population, encore appelé "point d'équilibre". Il s'agit du nombre de logements à produire à population égale mais avec un nombre moyen de personnes par ménage en baisse.

Année	T. des ménages
2016	2.6
2021	2.55
2026	2.5

Ceci amène à un nombre moyen par ménage exposé dans le tableau ci-contre.

Sur la base de 1999 habitants en 2016, ceci amène à produire 15 logements issus du desserrement de population, dit "point d'équilibre".



Est ensuite calculé le besoin en logements issu de la progression démographique elle-même, en fonction du pourcentage de progression.

Année	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.
	+1% annuelle		+1.25% annuelle		+1.5% annuelle	
2016	1999		1999		1999	
2021	2101	39	2127	49	2153	59
2026	2208	80	2263	101	2320	123
2028	2253	97	2320	123	2390	150

L'estimation des besoins en logements issue de la progression de la population et du point d'équilibre est de :

- 112 logements nouveaux avec une progression de +1% annuelle
- 138 logements nouveaux avec une progression de +1.5% annuelle
- 165 logements nouveaux avec une progression de +2% annuelle

Année	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total
	+1% annuelle			+1.25% annuelle			+1.5% annuelle		
2028	97	15	112	123	15	138	150	15	165

3.3.1 – Scénario retenu

Ainsi, la progression démographique base ses calculs sur 12 ans entre 2016 (dernières données de population communale) et 2028, et la capacité d'accueil part sur les 12 ans à venir. Avec une progression de +1.25%, les palucéens devraient être près de 2320 **d'ici 12 ans soit + 321 habitants**. Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. Ainsi, il en résultera un bon équilibre entre générations, et le maintien d'un taux d'occupation des ménages supérieur à la moyenne départementale.

A raison d'un taux d'occupation des logements dans 10 ans de 2.5 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi est basé sur **un rythme moyen de 11.5 nouveaux logements par an**, soit un volume de **138 logements supplémentaires d'ici 12 ans**.

Environ 10% d'entre eux serviront à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, le reste assurant la croissance démographique.

Dans le respect des grands principes des Lois SRU, Grenelle, Littoral et ALUR, ces logements devront privilégier une localisation essentiellement en zone agglomérée du bourg et en périphérie.

Une diversité de l'offre de logements sera également favorisée.

Ce scénario est compatible avec le SCoT et le PLH. Ce dernier donne comme objectif pour la commune de Paulx, 12 créations de logements par an.



La commune a connu une forte évolution de la population entre 1996 et 2006 avec l'aménagement des lotissements communaux sur le secteur de la Bourrière et de la Grande Haie.

A partir de 2008, la crise économique a fortement ralenti la construction. De plus, courant 2008, la municipalité a lancé une consultation pour augmenter la capacité de la station d'épuration à 1500 équivalents habitants, afin de pouvoir par la suite prévoir d'autres aménagements. Cette nouvelle capacité a été opérationnelle au 2^{ème} trimestre 2011.

Aussi en 2010, la municipalité a fait le choix d'envisager une opération d'aménagement urbain par le mode opératoire de la ZAC multisites. La notion de multisites correspond à différentes zones urbanisables. Cet aménagement a été confié à la société Besnier Aménagement. C'est pourquoi, il est important d'approuver le PLU au plus vite afin que les futurs aménagements de la ZAC commencent. Cette opération permettra à terme : 93 logements secteur de La Vigne dans un premier temps, dont 8 secteur Centre-Bourg ; 109 logements secteur du Moulin au-delà des 12 ans du PLU.

Rappel de quelques chiffres :

Population 1996 : 1350 habitants

Population 2006 : 1809 habitants

Population 2016 : 2005 habitants

Soit une progression de 1996 à 2006 de 34% lissée sur 10 ans et de 2006 à 2016 de 10.8 % lissée sur 10 ans.

Le choix de la municipalité est de faire avancer au plus vite, l'aménagement de la ZAC sur le secteur de La Vigne. La volonté des élus est de redonner à la commune un rythme de croissance correspondant à la projection du SCoT (environ 2%), permettant de redynamiser celle-ci :

- en évitant les fermetures de classe des écoles maternelles et primaires (privée et publique) car aujourd'hui la commune est confrontée au risque de fermeture devant la baisse inquiétante de des effectifs :
 - 2015/2016 : 310 élèves
 - 2016/2017 : 303 élèves
 - 2017/2018 : 282 élèvesSoit une baisse de 28 élèves sur 4 ans
 - fermeture d'une classe à l'école privée en septembre 2018
 - risque de fermeture d'une classe en septembre 2019
- en accompagnant le développement de la zone artisanale et économique de Belle Fontaine, portée par la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique
- en favorisant aussi l'accueil des jeunes pour une utilisation optimale des équipements qui se sont développés ces 5 dernières années (salle de sports, plateau multisports, jeux pour enfants)

En conclusion, la commune souhaite avoir une progression démographique raisonnable (1.25% /an) afin de stabiliser les effectifs des écoles.

Parallèlement, la réalisation régulière d'opération en faveur des logements sociaux assure également un maintien maîtrisé de la progression communale.

Ainsi, la progression démographique base ses calculs sur 12 ans entre 2016 (dernières données insee) et 2028, et la capacité d'accueil sur les douze ans à venir. Avec une progression de 1.25%, les habitants devraient être près de 2305 d'ici 12 ans soit 300 habitants en plus.

Cette croissance doit continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. De ce fait, il en résultera un bon équilibre entre générations.



CHAPITRE 4 – LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS

4.1 – ACTIVITÉ

4.1.1 – Evolution de la population active

La part de la population active est stable entre 2008 et 2016 puisqu'elle passe de 80.7% de la population totale en 2008 à 80.4% en 2016. Ceci est en lien avec la baisse du solde migratoire sur la même période. Le profil de population active de la commune de Paulx est similaire à celui de la Communauté de Communes de la région de Machecoul qui est de 77,7% en 2012.

La part du chômage a augmenté (6,8% en 2008 à 7,6% en 2016) et reste plus faible que sur l'intercommunalité (7,9% en 2013).

Evolution de la population active totale

	Paulx			Région de Machecoul
	2008	2013	2016	2013
Population active totale	952	960	1191	9186
Part des actifs dans la population de 15 à 64 ans	80.7%	79.6%	80.4%	77.7%
<i>Actifs ayant un emploi</i>	<i>73.9%</i>	<i>73.1%</i>	<i>72.8%</i>	<i>69.9%</i>
<i>Chômeurs</i>	<i>6.8%</i>	<i>6.5%</i>	<i>7.6%</i>	<i>7.9%</i>
<i>Retraités</i>	<i>7.1%</i>	<i>9.9%</i>	<i>8%</i>	<i>9.9%</i>

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Sur Paulx, le nombre d'emplois important est corrélé à la présence de la société industrielle STIMY qui stimule l'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire (343 emplois à Paulx en 2016 – Sources INSEE).

	2010	2015
Nombre d'emploi dans la zone	306	319
Actif ayant un emploi résidant dans la zone	861	869
Indicateur de concentration d'emploi	35.6	36.7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66.9	65.9

Source : INSEE, Recensement Général de la population



4.1.2 – Les migrations domiciles – travail

La diminution du nombre d'emplois sur la commune engendre une diminution du nombre de personnes travaillant sur la commune et une augmentation des navettes hors commun. Parallèlement, le nombre d'emplois sur le site de La Marne (commune limitrophe) et de Machecoul a augmenté.

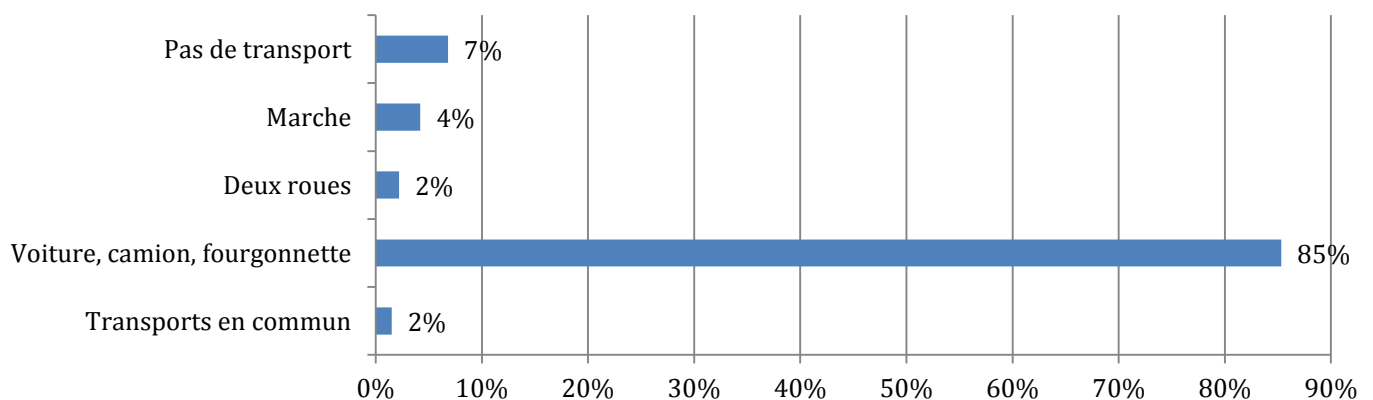
Lieu de travail des actifs ayant un emploi résidants dans la zone

	Paulx				Région de Machecoul	
	2008	%	2013	%	2013	%
Ensemble	872	100.0%	883	100.0%	8304	100.0%
Commune de résidence	188	21.5%	181	20.5%	2362	28.4%
Autre commune	685	78.5%	702	9.5%	5942	71.6%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Depuis ces dernières années, le mode de déplacements des employés et salariés est sensiblement le même. Il est largement majoritaire en véhicules motorisés.

Moyens de transport utilisés par les actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Les 5% de personnes qui n'utilisent pas de transport pour aller travailler sont les agriculteurs et les auto-entrepreneurs de la commune. La majorité des actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune a son emploi à Machecoul/La Marne, Pornic et Nantes. Effectivement, ces bassins sont facilement accessibles depuis Paulx et supportent une évolution positive de l'offre d'emplois.

Paulx subit plusieurs phénomènes communs à la plupart des communes du territoire national. D'une part, la spécialisation accrue des activités indique une plus grande mobilité des actifs soucieux de trouver un travail en rapport avec leurs compétences. D'autre part, l'amélioration des réseaux de transport permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines de leur lieu de travail (la double activité croissante des ménages renforce ce schéma). Enfin, les prix du foncier et de l'immobilier plus attractifs au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre des villes favorisent l'installation des ménages.

Cette augmentation de la mobilité des ménages s'accompagne du développement de leur taux de motorisation.

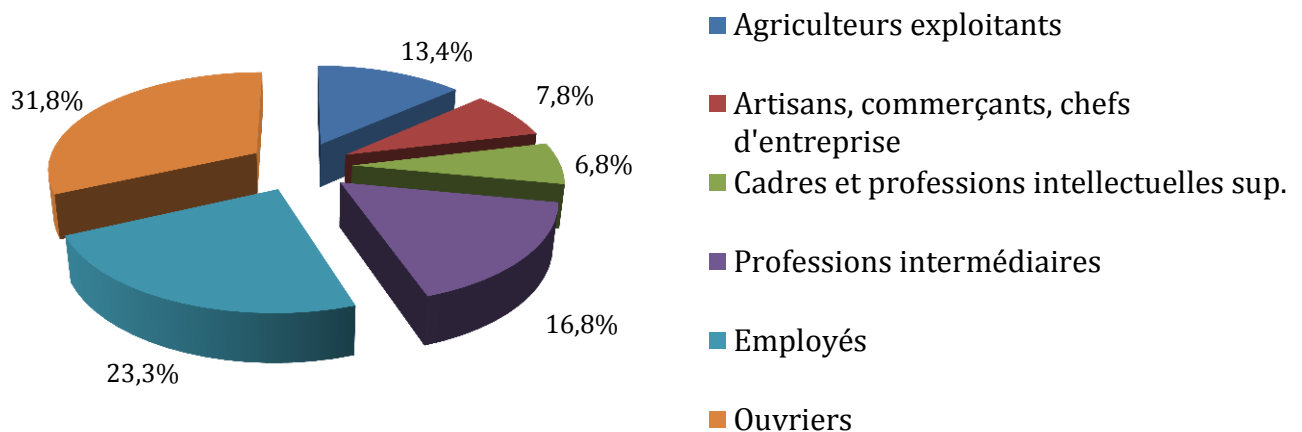


La position géographique de la commune engendre un besoin en moyen de transport qui est essentiellement tourné vers la voiture. Ceci est en lien aussi avec la faible part des transports en commun sur le territoire.

4.1.3 – L'occupation de la population active

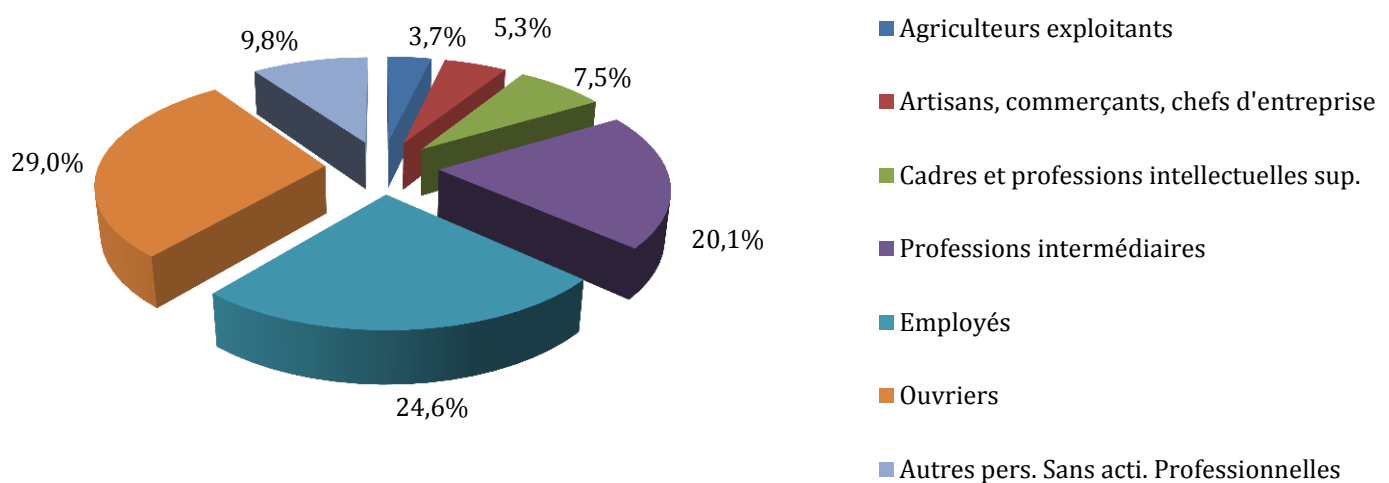
La répartition des catégories socioprofessionnelles de la commune et de la Communauté de Communes de la Région de Machecoul est similaire avec quelques distinctions, notamment au niveau des agriculteurs : 13,4% des actifs de commune en 2015 contre 3,7% sur l'intercommunalité en 2013. La part des professions intermédiaires est plus faible que la Communauté de Communes (16,8% pour la commune et 20,1% pour l'intercommunalité).

Répartition de la population par CSP en 2015 - Commune de Paulx



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Répartition de la population active par CSP en 2013 - Région de Machecoul



Source : INSEE, Recensement Général de la population



4.1.4 – Les emplois par secteur d'activités

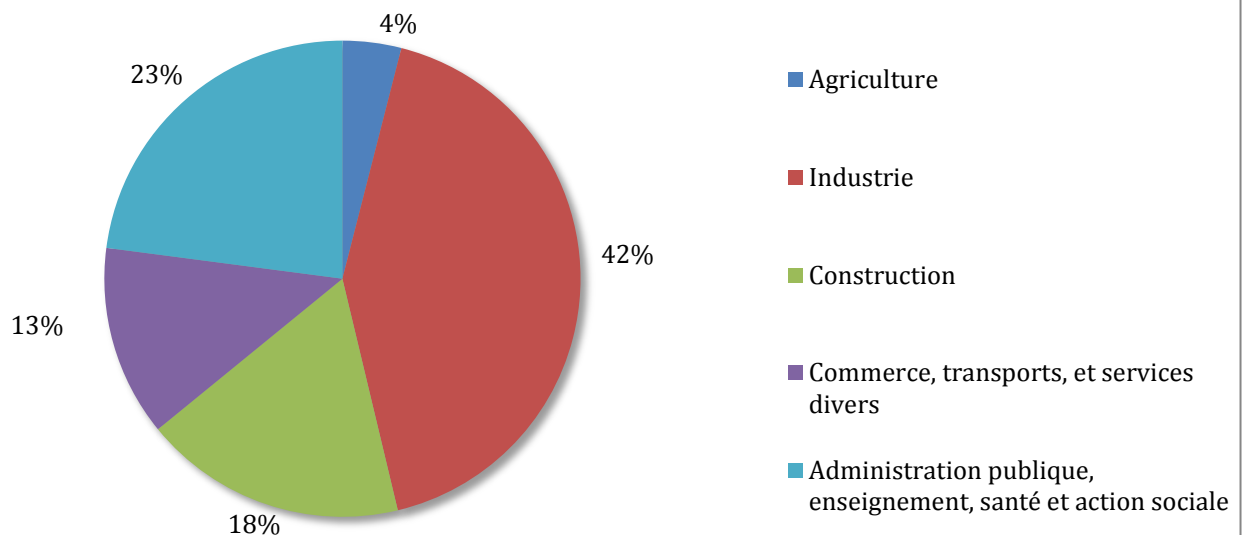
Les activités traditionnelles notamment industrielles et agricoles, avec une forte présence de la filière de la construction, sont un point fort de l'économie de la Communauté de Communes avec en 2019 : 5043 salariés dans le secteur privé. Les principales entreprises industrielles et de construction sont principalement réparties sur les pôles de Machecoul et de Legé.

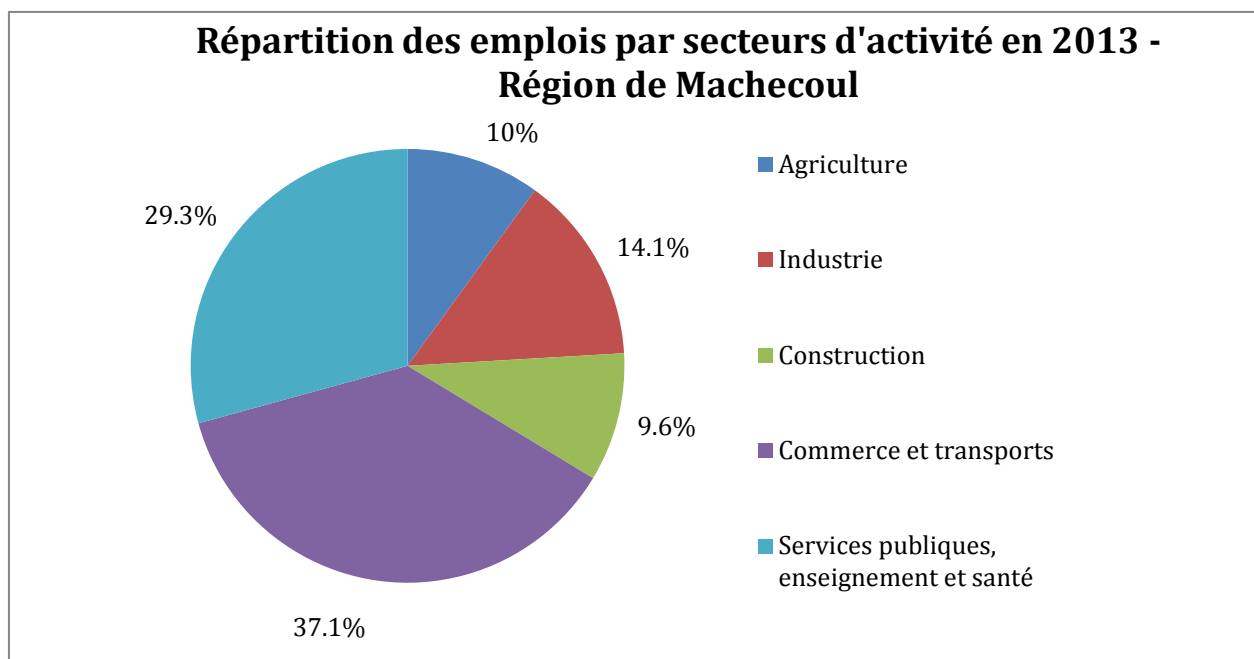
Le vélo avec l'implantation historique de MFC à Machecoul-Saint-Même, est un des piliers industriels du Pays qui emploie 497 salariés, et produit 400 000 vélos par an. D'autres entreprises d'importance sont présentes sur le territoire comme CETIH (spécialiste de l'enveloppe de l'habitat), Vinet (producteur de légumes), NOVOFERM (leader mondial des fermetures), Beillevaire (maitre fromager). Ces entreprises emploient à elles seules plus du tiers des salariés industriels de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique.

L'intercommunalité connaît également un accroissement des activités non-productives dites présentes caractérisé par le statut d'auto-entrepreneur ou indépendant. Les TPE représentent 85% des établissements. Le territoire est également marqué par les activités agricoles et maraîchères avec 500 hectares dédiés au maraîchage.

Sur la commune, la part la plus remarquable des emplois est issue du secteur de l'industrie, notamment du fait de l'entreprise STIMY située au Nord du bourg. Cette part est nettement plus importante que sur la Communauté de Communes de la région de Machecoul : (contre 42% pour Paulx, contre 14,1% pour l'intercommunalité).

Répartition des emplois par secteur d'activité en 2015 - Paulx





Source : INSEE, Recensement Général de la population

4.2 – Les entreprises de la commune

Le secteur tertiaire concerne environ 70% des emplois alors que le secteur primaire concerne 23,5% des emplois. Cette part importante est issue de l'activité maraîchère très dynamique dans le secteur. La répartition des entreprises est en lien avec la forte représentation des entreprises de transports/commerces/services qui emploient souvent peu de personnes par unité. Celles de la construction sont en faible nombre.

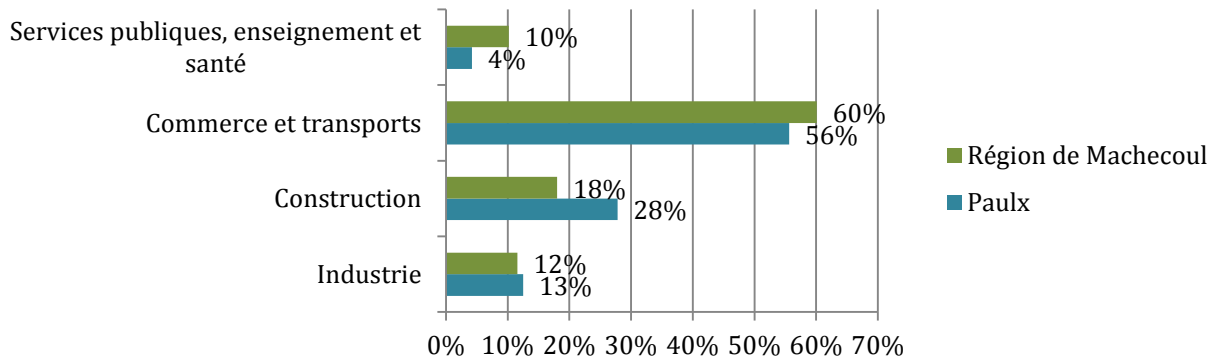
Paulx - Nombre d'établissements en 2015	Total	%
Ensemble	132	100.0
Agriculture, sylviculture et pêche	31	23.5
Industrie	9	6.8
Construction	19	14.4
Commerces transport services	61	46.2
<i>Dont commerces et réparation auto</i>	19	14.4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	12	9.1

Source : INSEE, Recensement Général de la population

La répartition des établissements par secteur sur la commune et la Région de Machecoul est assez différente notamment au niveau des services publics (4% pour la commune et 10% pour l'intercommunalité-présence de l'intercommunalité et de l'hôpital sur Machecoul) et au niveau du secteur de la construction qui est plus représenté sur Paulx (28%) que sur l'intercommunalité (18%).



Répartition des établissements par secteur en 2014



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Evolution de l'emploi total	Paulx	Région de Machecoul	Loire-Atlantique
Nb d'emplois en 2013	324	7011	573 213
Taux d'évolution/an depuis 2008	1.1%		1.6%
Nb actifs occupés en 2013	883	8304	565 069
Taux d'évolution/an depuis 2008	0.3%		0.9%
IC* de l'emploi 2008	0.35		1.01
IC* de l'emploi 2013	0.37	0.84	1.01
Taux de chômage 2013	8.2%	10.1%	11.3%

IC* = indicateur de concentration de l'emploi (rapport du nb d'emplois sur le nb d'actifs occupés)

Source : INSEE, Recensement Général de la population

4.3 – Le tissu commercial, artisanal, industriel et équipement

La zone agglomérée du bourg compte quelques commerces tels que la pharmacie, la boulangerie, la superette.

Parallèlement, le tissu artisanal est assez bien représenté avec une forte diversité.

	Nombre d'unité		Nombre d'unité
Commerçants		Artisanat	
Tabac Presse et dépôt de pain	1	Coiffure à domicile	1
Restauration	1	Salon de coiffure	2
Garage automobile	1	Esthéticienne	1
Superette/Boucherie	1		
Pharmacie	1		
Travaux du bâtiment		Divers	
Menuisier	1	Vente directe de bœuf	2
Electricien	1	Vente de matériel agricole	1
Plombier	2	Conseil et entretien d'espace vert	1
Charpentier	1	Négoce de matériaux	1
Peintre	2	Distributeur de produit d'hygiène	1
Travaux publics	1	Masseur-kinésithérapeute	1
Maçonnerie	1	Médecin généraliste	1



Bureau d'étude/Maitre d'œuvre	1	Psychothérapeute	1
Ravalement/restauration	1	Cabinet infirmier	1
Tôlerie	1		





4.4 – L’agriculture communale

Ce volet est traité au Chapitre 3 du Titre III - Etat initial de l’environnement.

4.5 – Autres activités

Paulx dispose d’une offre d’hébergement ponctuelle avec quatre gîtes répartis sur le territoire :

- Gîte de la Costumière – gîte de l’Atelier
- Gîte du Four à Pain
- Gîte de la Pintièrre
- Gîte de la Gétière

La commune regroupe également diverses activités sportives et de loisirs : football, basketball, Twirling, club country, Billard, etc.

4.6 – Scénario retenu en terme de besoins économiques

La commune de Paulx compte peu de commerces et d’activités type artisanales aux services des habitants. C’est pourquoi elle souhaite préserver celles qui existent par un zonage spécifique afin de s’assurer du maintien de ces types d’activités qui participent à la dynamique du bourg. Il s’agit de conforter le garage en entrée de bourg ainsi que la zone économique voisine, la superette et le tabac presse - dépôt de pain (commerces moteurs dans du bourg).

Il s’agit aussi de pérenniser et conforter la société STIMY, historiquement implantée dans le bourg. Parallèlement, la commune veut aussi ménager les abords de ces entreprises en ne permettant pas de créer de nouveaux logements à proximité immédiate de ces entreprises. C’est pourquoi elle crée des zonages spécifiques à cet effet.

De même, la zone rurale présente, compte deux unités économiques : le restaurant des 5 Routes au cœur de la commune et l’activité de négoce au niveau des anciennes carrières du site de Monte à Peine / La Baubatière. Dans le PLU, la commune s’assure de leur pérennité.

Au niveau de la Charoulière, existait une Installation Classée pour l’Environnement (ICPE) dit Bativalor. Cette activité a cessé sur demande notamment du Préfet avec nécessité de remise en état du site. A ce jour, un repreneur du site souhaite remettre le site en état et créer une activité de gestion et tri des déchets issu de l’agriculture. Ceci permettra d’expédier les déchets triés dans l’incinérateur qui alimente les serres maraichères situées sur Macheoul en limite communale au Nord de Paulx. La commune désire assurer la faisabilité de ce projet.

A « Monte à Peine » existent des plans d’eau issus de la remise en état du site de l’ancienne carrière. La commune souhaite assurer la reconversion douce du site vers la valorisation de plans d’eau en autorisant la mise en place de structures légères liées à la présence de l’eau.

Par ailleurs, la commune de Paulx présente plusieurs intérêts stratégiques et économiques. En effet, son caractère limitrophe avec la commune de Macheoul et tout particulièrement avec la Zone d’Activités de la Seiglerie, fait de cet emplacement une continuité industrielle.

D’autre part, une fois que le projet de déviation routière sera abouti, cette extension de la zone d’activités sera desservie par un axe routier principal et sera également relié au poumon économique de la Communauté de Communes.



Cette dernière a acquis récemment, dans ce but, environ 22 ha sur la commune de Paulx. Le choix de cette acquisition est notamment justifié par la demande d'extension de Novoferm qui souhaiterait rester au plus proche de sa ville mère (Machecoul).

De plus, La Seiglerie dispose de nombreux avantages pour les entreprises :

- La fibre optique dès 2020-2021
- La crèche
- Les services aux entreprises (notaires, comptables, architecte)
- Zones agricoles non pérennes
- Moindre impact sur l'agriculture par rapport au projet précédent (cf. carte).



En 2018, Novoferm a informé la Communauté de Communes de Machecoul de son souhait de se délocaliser dans le but de s'agrandir tout en restant le plus proche possible de la commune.

À la suite de la délocalisation de Novoferm à Paulx, Machecoul verra une occasion de densifier ses propositions de logements en ville en proximité immédiate avec la gare. En effet, selon le PTH, l'objectif annuel de création de logement pour la commune est de 73.

Sachant que le site de Novoferm représente 7 ha et que la base moyenne de logement par ha est de 20, il sera possible d'installer environ 140 logements. Cela aura également pour avantage d'offrir de nouvelles fonctionnalités commerciales et économique au sein de la commune.

L'entreprise CDC Conseils a réalisé les projets d'extension sur ce secteur : ces plans mettent en avant une zone humide non négligeable ainsi que des haies qui nécessitent une protection particulière.

Etat actuel des contraintes avec la zone humide et les haies

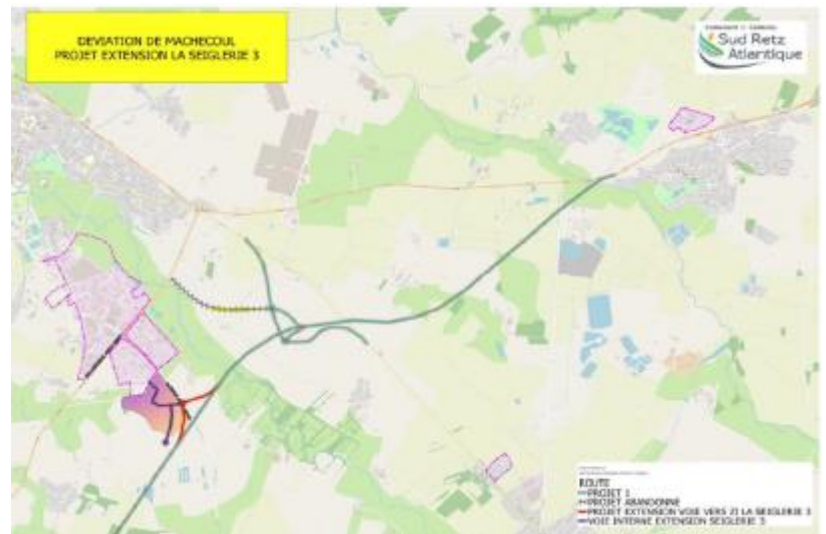
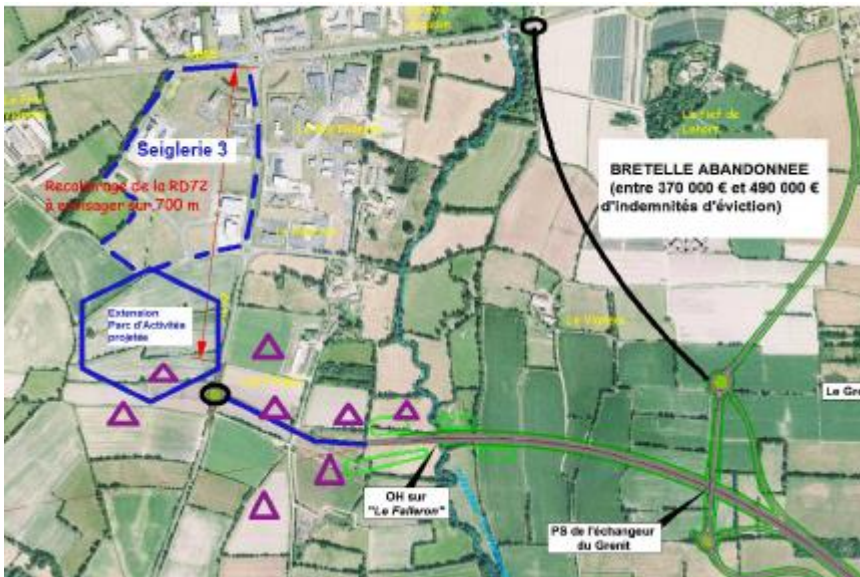


Projet d'aménagement





La modification du programme routier (suppression de la bretelle du Grenit) a pour effet de réduire fortement l'impact sur les cultures maraichères et sur les zones humides (surface en moins impacte attendue réponse du département).



Le nombre d'emplois issu du secteur privé en 2017

	2017
CC Sud Retz Atlantique	5 043
Corcoué-sur-Logne	100
La Marne	78
Legé	934
Machecoul-Saint-Même	2 953
Paulx	136
Saint-Étienne-de-Mer-Morte	118
Saint-Mars-de-Coutais	164
Touvois	161
Villeneuve-en-Retz	399



ZONE D'ACTIVITES BELLE FONTAINE Paulx

Consommation entre 2012 - 2019

- 0.1 ha/an
- 0.1 ha/an (chiffre AURAN)
- 0.8 ha de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, il y a eu 2 cessions foncières, et installation d'entreprises.

La moyenne d'une superficie cédée est de 4 500 m².



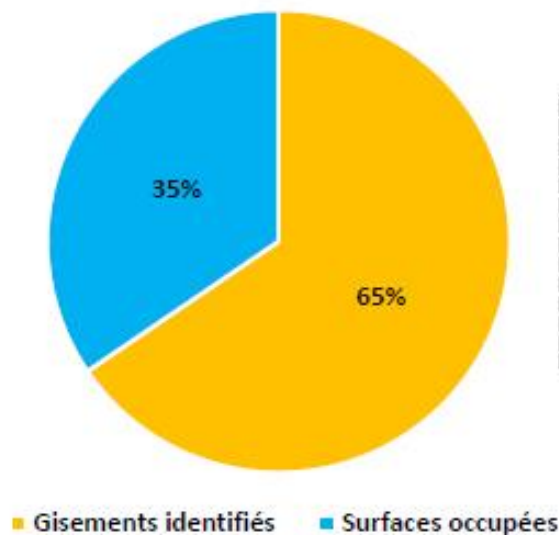


- Création du parc : 2012
- Surface périphérique aménagée : 2.9 ha
- 4 établissements
- 80 emplois
- Industrie et artisanat
- Entreprises majeures : AUR1, ATLANTHERM, STIMY



- Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique : 2 387 m²
- Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière : 17 %
- Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle : 18 %
- Espaces sous-utilisés/à optimiser : 0,2 ha
- Gisements nus : 0,1 ha
- Espaces commercialisables CCSRA : 1,7 ha

Répartition de l'espace foncier



Surface périphérique : 2,9 ha
- Gisements identifiés : 1,9 ha
* Espaces sous utilisés : 0,1 ha
* Gisements nus : 0,1 ha
* CCSRA : 1,7 ha
- Surfaces occupées : 1 ha



PAULX



Espace futur destiné à l'urbanisation de zone d'activité	Espace reconsidéré
6,6 ha	2,3 ha

Consommation foncière de la surface reconsidérée :
2,3/5 ans = 0,4 ans
2,3/3,7 ans = 0,6 ans



BILAN DU STOCK FONCIER

COMMUNES	Surfaces totales à urbaniser et à vocation économique en 2019 (1 AU et 2 AU)	Surfaces reconsidérées pour le schéma directeur de développement économique 2020-2035 (1 AU et 2 AU)
MACHECOUL-SAINT-MEME	50,38 ha	6,38 ha
LEGE	18,9 ha	16,3 ha
LA MARNE	62,63 ha	32,27 ha
TOUVOIS	8 ha	3 ha
PAULX	6,6 ha	2,3 ha 16,3 ha
SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE	3 ha	3 ha
SAINT-MARS-DE-COUTAIS	4,5 ha	3,5 ha
VILLENEUVE-EN-RETZ	Sans objet	Sans objet
CORCOUE-SUR-LOGNE	0 ha	0 ha
Surfaces totales en ha	154 ha	83.1 ha
Temps de consommation en années	$154/5 = 30,8$ $154/3.7 = 41.6$	$83.1/5 = 16.62$ $83.1/3.7 = 22.45$

Ce tableau démontre une volonté de réduction notable des espaces à consommer. Si cette surface de 83 hectares à vocation économique est l'objectif visé, sa répartition surfacique entre les communes reste indicative et variable.

L'effort de réduction de consommation de l'espace s'exerce particulièrement sur Machecoul (moins de 44 hectares – secteur du Fief de l'Ehor). En contrepartie, la projection de réalisation d'une nouvelle zone d'activités économiques s'effectuera sur la commune de Paulx en prolongement de la Seiglerie 3 sur une surface de 3,5 fois inférieure. Cette stratégie libèrera des espaces en centre-ville de Machecoul destinés à l'habitat et directement desservi par les gares ferroviaire et routière.



TITRE III – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



CHAPITRE 1 – LE CONTEXTE PHYSIQUE

1.1 – Contexte topographique

Le relief, orienté Sud-Est/Nord-Ouest présente deux parties distinctes :

- au Sud, un plateau culminant à 48 mNGF, aux rebords très progressifs sur son côté Nord et plus ou moins accentués selon les endroits sur ses versants Sud et Est (vallon du ruisseau de la Berganderie, vallée du Falleron) ;
- au Nord, la plaine du rebord de Marais Breton (Machecoul) s'abaissant jusqu'à 4 mNGF (La Haute Folie, vallée du Tenu).

L'articulation entre ces deux zones s'opère par une transition très souple, voire peu marquante.

La vallée du Falleron présente deux sous-unités morphologiques et paysagères :

- une partie Sud où la vallée étroite s'encaisse entre des coteaux rocheux plus ou moins abruptes selon l'érosion des berges
- une partie Nord où la vallée s'estompe progressivement vers le talweg de plaine.

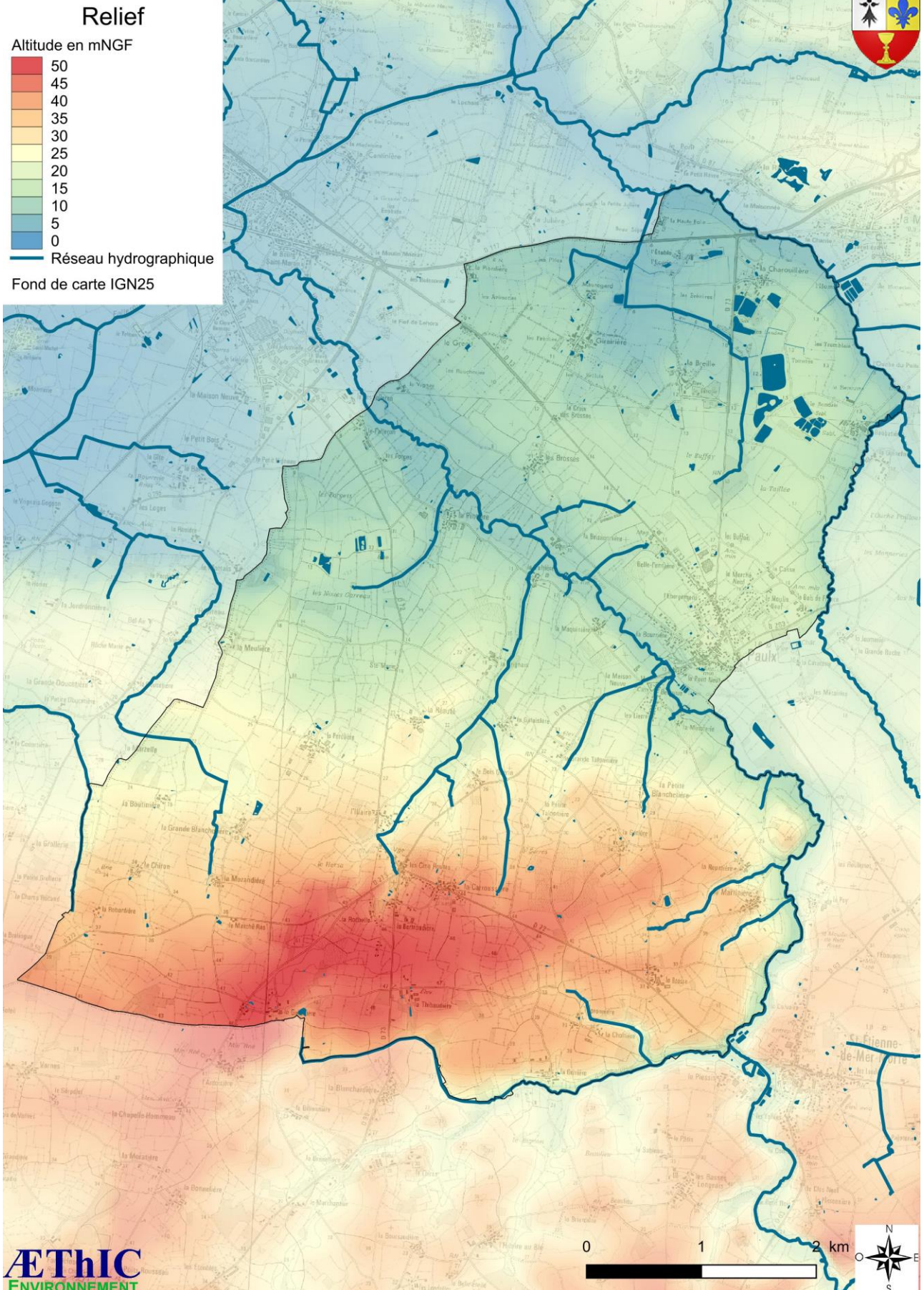
La transition entre la vallée encaissée et la vallée élargie s'effectue approximativement au niveau du bourg de Paulx. Celui-ci est situé à l'interfluve entre le Falleron au Sud-Ouest et le ruisseau de la Berganderie au Nord-Est, à une altitude de 13 à 20 mNGF.

C'est donc la partie Sud-Est de la commune, en limite de Saint-Etienne-de-Mer-Morte, qui présente le relief le plus marqué avec des lieux abrupts où affleure la roche, composant des micro-paysages pittoresques et beaux. La vallée du Falleron est d'un point de vue paysager le site le plus remarquable du territoire communal.

Les vallons du Tenu et du ruisseau de la Berganderie au relief peu marqué participent peu de la structuration du paysage.

Par ailleurs, le réseau hydrographique secondaire, constitué de petits ruisseaux (dont la plupart temporaire) marque très peu le paysage. Les boisements linéaires naturels qui persistent sur leurs cours contribuent à l'aspect boisé général.

Ce relief offre quelques points de vue intéressants sur le grand paysage (vallée du Falleron, vallée du ruisseau de la Berganderie, alentours depuis le point des 5 Routes).





1.2 – Contexte géologique, pédologique et hydrogéologique

1.2.1 – Géologie - Pédologie

Le département de la Loire-Atlantique fait partie intégrante du Massif Armoricaire, chaîne ancienne hercynienne érodée dont l'ossature est formée de roches granitiques ou cristallophylliennes et de schistes anciens. Les formations rencontrées sur la commune de Paulx sont représentées sur la carte suivante, extraite des cartes géologiques du BRGM au 50 000^{ème} de Machecoul, de Saint-Philbert-de-Grand Lieu, de Palluau et Challans.

Le territoire communal repose sur deux grands types de formations :

Des formations tertiaires du Pliocène marin et plio-quatérnaires recouvrent la moitié Nord du territoire communal : de part et d'autre du Falleron, ainsi que tout l'interfluve entre le Falleron et le Tenu. Elles sont composées d'importants dépôts de galets de quartz bien roulés, en lits alternant avec des couches sableuses.

Le reste du territoire, au Sud-Ouest du Falleron, repose sur le socle métamorphique schisteux. Des limons éoliens plus ou moins sableux et des altérites recouvrent partiellement les terrains anciens sur les points hauts et les plateaux.

En bordure des cours d'eau, se développent des alluvions fluviales modernes constituées de sable et de débris rubéfiés de schistes, de roches cristallines, de roches siliceuses dures et de quartz blanc roulé.

Parmi les ressources minérales présentes dans le sous-sol, les graviers et sables yprésiens (tertiaires) ont été exploités par le passé sur le territoire communal (voir carte) : de l'Ouest de la Pintière jusqu'à la Charouillère au Nord de Paulx. Les dernières sablières en activité étaient celles de la Baubatière, au Nord du bourg, près de la RD 73 ; l'activité d'extraction y a cessé en 2015 et le réaménagement des fouilles en plans d'eau de loisirs est en cours ; il reste depuis 2016 un site de transit de matériaux inertes non dangereux et de traitement et stockage de déchets inertes non dangereux (*voir paragraphe ICPE*).

1.2.2 – Hydrogéologie

Le territoire de Paulx appartient au domaine du socle armoricaire. Les formations primaires sont le plus souvent considérées comme des formations imperméables. L'existence de nappes dans les formations primaires va dépendre de la porosité et de la fissuration du socle et du type et degré d'altération. Ces formations ne sont en général pas favorables à la circulation d'eau et généralement les débits d'exploitation ne dépassent pas 5 m³/h.

Les formations tertiaires et plio-quatérnaires peuvent être de bonne qualité aquifère dans la mesure où elles peuvent être constituées de faciès sableux à potentialité aquifère importante ; mais il faut que leurs conditions de gisement soient favorables à l'emmagasinement d'eau (position topographique et épaisseur des bancs de sables). Les dépôts sablo-argileux de l'Yprésien, présentent une épaisseur de 5 à 10 m entre les bourgs de La Marne et Paulx et sont caractérisés par la présence d'argiles sableuses qui limitent le potentiel aquifère de cette formation ; ils sont le siège d'une nappe à surface libre, en continuité hydraulique avec la nappe des sables et calcaires lutétiens captée plus à l'Ouest, sur la commune de Machecoul, pour des usages d'irrigation (maraichage) et d'alimentation en eau potable. Il n'y a pas de forage utilisé pour l'eau potable sur la commune de Paulx, ni de périmètre de protection de captage. Les captages d'eau potables les plus proches se situent sur la commune de Machecoul.

Les assises sablo-graveleuses cénozoïques surmontent, en général, le socle hercynien imperméable et peuvent contenir une nappe libre et vulnérable qui est captée par de nombreux puits domestiques. Cette dernière est localement exploitée pour l'irrigation. Dans ce cas, le prélèvement s'effectue par le biais de plans d'eau qui mettent au jour la nappe, plans d'eau qui sont souvent d'anciennes sablières ou gravières.

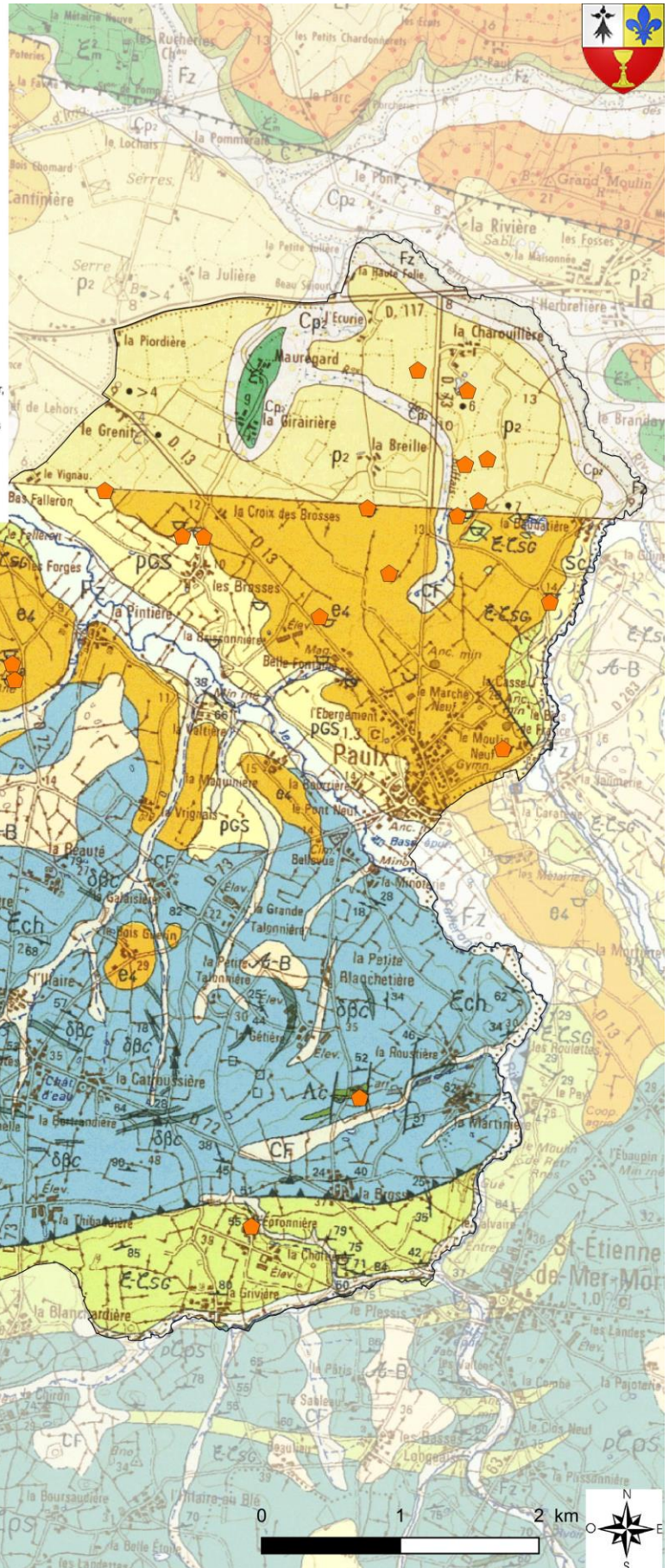


Géologie

- Fz Alluvions actuelles et subactuelles (Holocène) ; limons remaniés, sables et graviers pliocènes remaniés
- C Dépôts de versants : colluvions, limons et sables
- Cp2 Colluvions alimentées par les graviers pliocènes
- LP Recouvrement des plateaux : sables et limons éoliens
- p2 Pliocène marin. Sables rouges et galets de quartz et de silix
- ζ3p Rhyolites et méta-arkoses à muscovite ("Porphyroïdes")
- ζ2m Schistes satinés et métagrauwackes albitiques à mica blanc ("schistes de St-Gilles")
- SC Formations cénozoïques : Formations superficielles, - Solifluxion partiellement reprise par colluvionnement, argiles caillouteuses jaunes et blanches
- e4 Formations cénozoïques : Formations tertiaires et plio-quadernaires, Yprésien, formation fluvio-deltaïque, cailloutis à galets de quartz, silix et fossiles remaniés d'âge crétacé supérieur, sables
- ζγA Unité de St-Gilles/la Vaine : Orthogneiss de l'Angle, Orthogneiss leucocrate ordovicien (métagranite)

🔺 Anciennes carrières

Fond de carte BRGM





1.3 – Contexte hydrographique

1.3.1 – Réseau hydrographique

La commune de Paulx appartient à 2 bassins versants : celui de la rivière du Falleron et celui de la rivière du Tenu.

Le Falleron, avant de traverser le territoire, et son affluent, le ruisseau de la Blanchardière, marquent les limites Sud-Est de Paulx. Le Tenu et son affluent, le ruisseau de la Berganderie, marquent les limites Nord et Est de la commune.

Le Falleron, qui traverse la commune d'Est en Ouest, trouve sa source sur la commune de Falleron à une altitude de 59 m_{NGF}, puis parcourt 52 km avant de se jeter dans l'océan. Sur sa partie amont il présente le profil d'une vallée étroite et encaissée alternant avec des petits bassins secondaires où méandre le cours d'eau. Dans sa partie aval, c'est un cours d'eau de marais à faible débit, soumis à l'influence maritime. Son bassin versant est de 130 km² pour la partie marais doux (au niveau de Machecoul). La partie du marais doux breton est déconnectée de la partie maritime grâce à de nombreux vannages. En aval, le cours du Falleron se divise entre l'Etier du Falleron et le Canal du Dain. L'exutoire final du Falleron correspond à la Baie de Bourgneuf. Le bassin versant atteint alors 260 km² au Port du Collet. En période hivernale, les ouvrages sont gérés pour évacuer les crues. En période estivale, le niveau du marais doux est soutenu par les apports d'eau de la Loire (pompage de La Pommeraie) en amont de Machecoul.

Le Tenu est un affluent rive gauche de la Loire. Il prend sa source sur les communes de Corcoué-sur-Logne et Touvois et se jette dans la Loire au niveau de Rouans ; son linéaire total est de l'ordre de 54 km. Son régime hydraulique est régi en grande partie par des écluses. En été, celles-ci permettent l'alimentation par la Loire du bassin de Machecoul (eau destinée majoritairement au maraichage et à la réalimentation en eau du Marais Breton). En hiver, il alimente le lac de Grand-Lieu. Les débits d'étiages sont très faibles. Il n'existe pas de station hydrométrique sur le Tenu.

Les régimes hydriques du Falleron et du Tenu sont marqués : ils se caractérisent par des débits d'étiage sévères et par des crues hivernales, non compensées par le pouvoir tampon des nappes d'eau souterraines trop ponctuelles et de trop faible capacité. On trouvera plus loin dans le rapport des données relatives aux zones inondables du Falleron et du Tenu.

A l'échelle des bassins versants du marais breton et de l'estuaire de la Loire, les SAGE ont fixé comme objectif d'améliorer la connaissance des cours d'eau, car si les cours d'eau principaux sont connus, plus difficile est la reconnaissance du chevelu des têtes de bassins versants et des cours d'eau en zones de marais ou à l'amont des canaux sur ces mêmes zones. Les SAGE prévoient donc que des inventaires locaux soient menés pour compléter la connaissance du réseau hydrographique. Le résultat obtenu permettra d'actualiser les cartes IGN, celles-ci servant de référence pour l'application de la réglementation concernant les cours d'eau, et de caractériser les critères morphologiques, facteurs explicatifs du bon état et de mettre en œuvre les travaux de restauration et d'entretien nécessaires au maintien ou à la reconquête des conditions favorables aux cycles écologiques.





Lancé en 2012 dans le cadre d'un groupement de commandes des communes de Paulx, La Marne, St Même le Tenu, Machecoul, St Etienne de Mer Morte, Bourgneuf et St Mars de Coutais, l'inventaire mené dans la concertation selon la méthodologie du SAGE Estuaire de la Loire par le cabinet SETUDE-SEEGT s'est terminé en 2013. Le réseau hydrographique pris en compte est celui figurant sur la carte suivante, validé par la commune et par les CLE des SAGE en 2013.

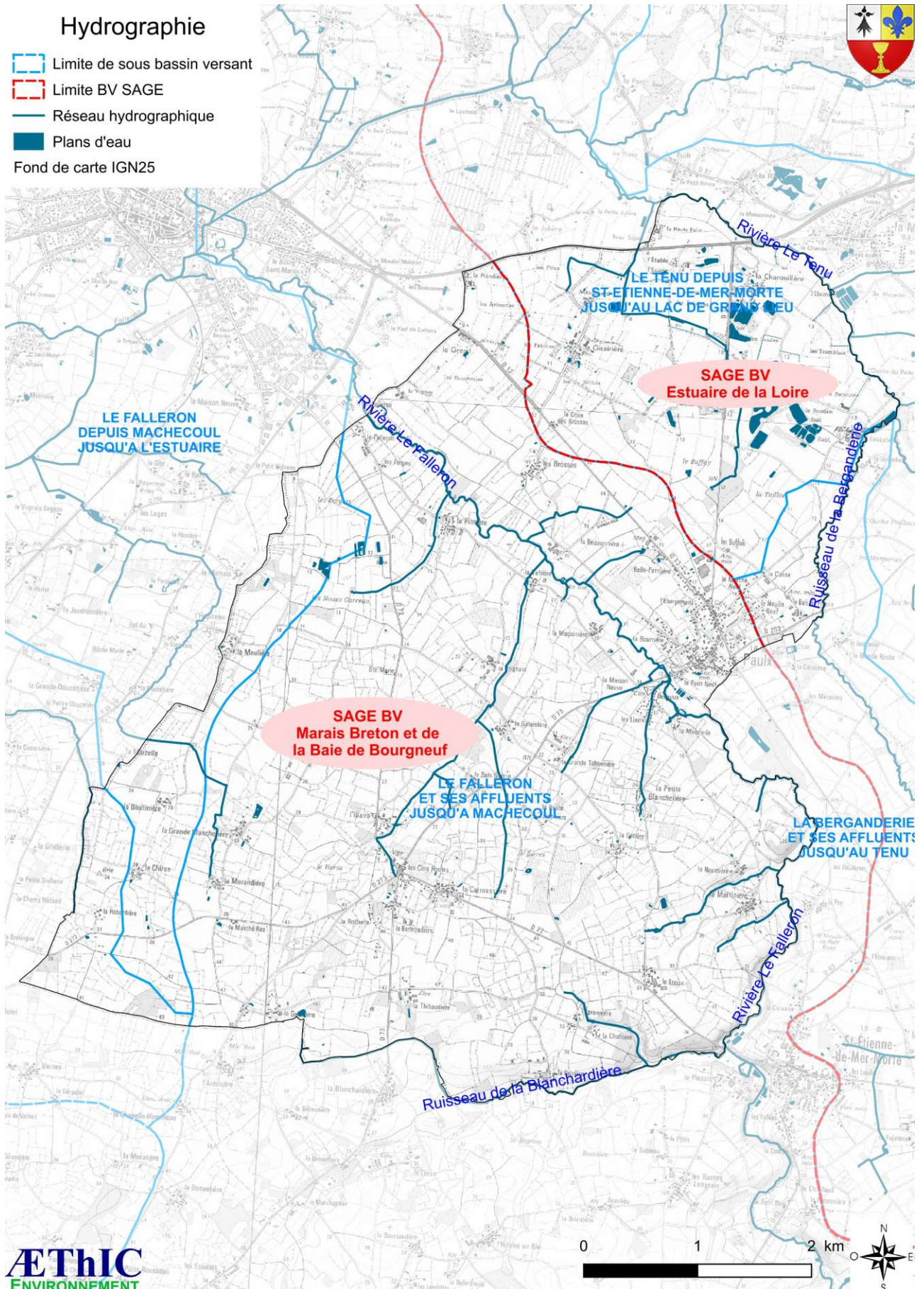
Le linéaire total de cours d'eau sur la commune s'élève à 43 km.

Ces cours d'eau sont autant d'espaces naturels présentant un intérêt écologique à protéger.



Hydrographie

-  Limite de sous bassin versant
-  Limite BV SAGE
-  Réseau hydrographique
-  Plans d'eau
- Fond de carte IGN25





1.3.2 – Qualité des eaux

La qualité des cours d'eau est déterminée en utilisant les indices de qualité par classes d'altération du SEQ-Eau. Les classes de qualité de l'eau sont construites à partir de l'aptitude de l'eau à la biologie et aux usages liés à la santé (production d'eau potable ainsi que loisirs et sports aquatiques) considérés comme les usages principaux. La qualité des cours d'eau est évaluée après mesure de différents paramètres : matières organiques et oxydables, matières azotées hors nitrates, nitrates, matières phosphorées, effets des proliférations végétales,... Il existe sur les cours d'eau importants des stations de prélèvements afin de surveiller la qualité des eaux superficielles.

Bassin Loire-Bretagne

Département : LOIRE-ATLANTIQUE

Etat ou potentiel écologique et niveau de confiance de l'état

Cours d'eau

Etat					Niveau de confiance de l'état
Très bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais	
					Élevé
					Moyen
					Faible

Plans d'eau, estuaires et eaux côtières

Niveau de confiance de l'état	Etat ou potentiel écologique
Élevé (É)	Très bon (vert)
Moyen (M)	Bon (jaune)
Faible (f)	Médiocre (orange)
	Mauvais (rouge)
	Information non disponible (gris)

	MEFM MEA
	Masse d'eau surfacique

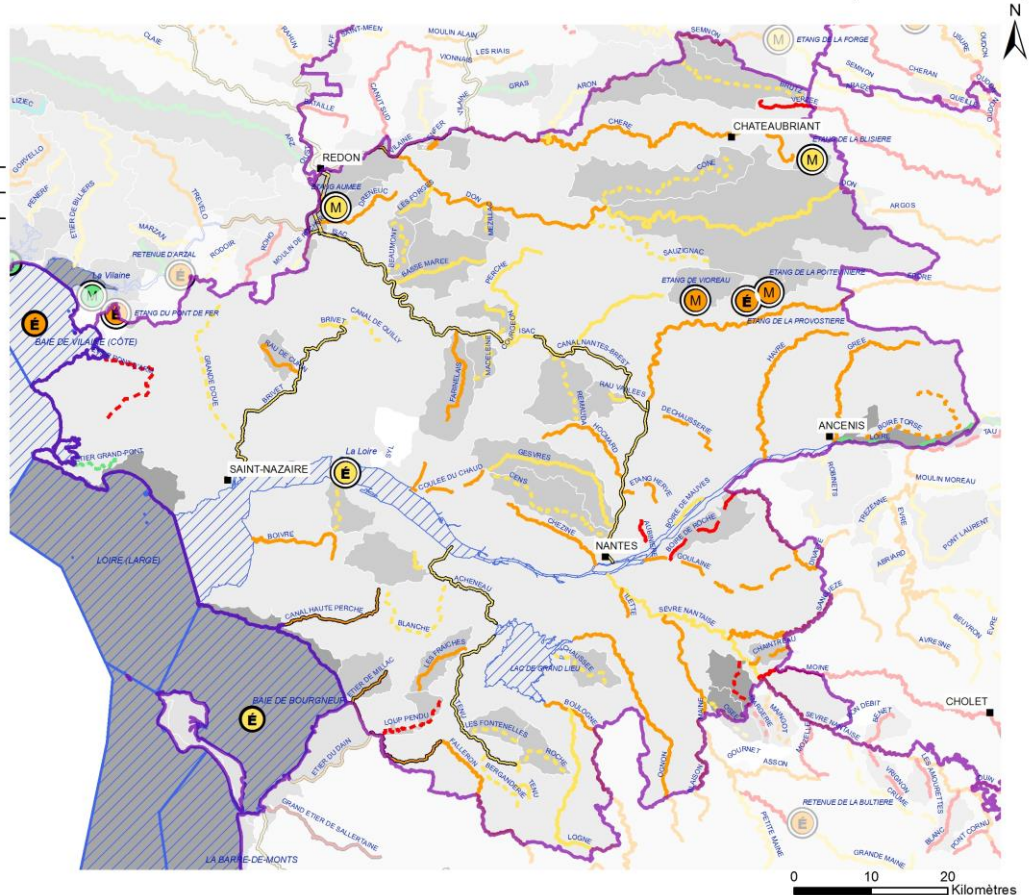
Echéances des objectifs

	2015
	2021
	2027
	objectif moins strict
	villes principales
	limite départementale

©BD CarThAgE Loire-Bretagne 2010 - DEP - 06/11/2015
Agence de l'eau Loire Bretagne

Etat écologique 2013 des eaux de surface

Cours d'eau (données 2011 à 2013)
Plans d'eau (données 2008 à 2013)
Eaux littorales (données 2011 à 2013)



En 2013, l'état de la masse d'eau du Falleron en amont de Machecoul est classé médiocre pour l'état écologique et biologique, et médiocre pour l'état chimique des eaux superficielles. L'objectif de qualité fixé par le SDAGE Loire-Bretagne est le bon état écologique et global pour 2027, délais motivés par des déclassements liés aux macropolluants, pesticides et liés à l'hydrologie.

En 2013, l'état de la masse d'eau fortement modifiée du Tenu est classé moyen pour l'état écologique et biologique, et mauvais pour l'état chimique des eaux superficielles. L'objectif de qualité fixé par le SDAGE Loire-Bretagne est le bon état écologique et global pour 2027, délais motivés par des déclassements liés aux macropolluants et liés à l'hydrologie.



MASSE D'EAU		ECOLOGIE 2013				BIOLOGIE			OBJECTIF SDAGE 2016-2021						
Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Etat Ecologique validé	Niveau de confiance validé	Etat Biologique	Etat physico-chimie générale	Etat Polluants spécifiques	IBD	IBG	IPR	Objectif écologique	Délai obj. écologique	Objectif chimique	Délai obj. chimique	Objectif global	Motivation du délai
FRGR0562a	LE FALLERON (amont de Machecoul)	médiocre	moyen	médiocre	médiocre	-	moyen	médiocre	médiocre	Bon état	2027	Bon état	ND	Bon état en 2027	Polluants et hydrologie
FRGR0556	LE TENU	moyen	moyen	moyen	mauvais	-	moyen	médiocre	-	Bon Potentiel	2027	Bon Potentiel	ND	Bon potentiel en 2027	Polluants et hydrologie

1.3.3 – Qualité piscicole du réseau hydrographique communal

Les cours d'eau sont classés en 2^{ème} catégorie piscicole (espèce repère : le brochet) au titre de l'article L.436-5 du Code de l'Environnement. Les espèces piscicoles dominantes sont des Cyprinidés. Selon les indices poisson, les peuplements sont de qualité médiocre : on trouve des poissons-chats en grande quantité puis des gardons et des rotengles, des carassins, des perches soleil et des carpes. On trouve également de la perche et de la tanche.

1.3.4 – Usages de l'eau

Aucune prise d'eau superficielle destinée à la production en eau potable n'est recensée sur le réseau hydrographique de la commune de Paulx.

Dans le secteur, il n'existe aucun captage souterrain d'eau potable ; le plus proche est celui de Machecoul.

Les seules prises d'eau susceptibles d'être réalisées sont à usages privés ou agricoles (maraichage).

1.3.5 – Nature et origine des altérations de l'eau et des milieux aquatiques

L'utilité de l'assainissement des eaux usées domestiques (station d'épuration ou filières d'assainissement autonome) est très importante, car au-delà des normes de sécurité sanitaire, elle contribue en partie à conditionner, suivant la saison, la qualité des eaux des cours d'eau.

Paulx dispose pour son bourg d'un réseau de collecte des eaux usées et d'une station d'épuration disposant d'une capacité résiduelle satisfaisante de traitement. Le problème de l'assainissement individuel reste posé sur le reste non collecté de la commune par les difficultés de l'assainissement de l'habitat dispersé. La mise aux normes des installations de traitement autonome permettrait d'enrayer ces risques de pollutions chroniques. Les modalités et les performances de traitement de la station d'épuration et des filières individuelles sont traitées plus loin dans le rapport.



L'activité agricole peut être à l'origine de risque de pollution diffuse par les éléments fertilisants (azote, phosphore) et les produits phytosanitaires, surtout lors des épisodes pluvieux automnaux et hivernaux (lessivage des sols). Un risque de pollution accidentelle existe aussi (rupture de cuves contenant engrais liquides, produits phytosanitaires, fuel), mais est limité en raison des types d'exploitations et en raison des obligations réglementaires de mise aux normes des ouvrages de stockage (fumier, lisier, effluents de salles de traite, jus d'ensilage, engrais, fuel, ...). Néanmoins, la profession agricole est soumise à de nombreuses réglementations en lien avec la protection environnementale, notamment la directive-cadre sur l'eau qui s'est concrétisée par l'établissement de programmes d'actions régionaux en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Pour exemple, dans le cinquième programme d'action, la directive nitrate (juin 2014) qui s'applique sur tout le département, limite le plafond d'apport en azote total, impose la réalisation d'un plan prévisionnel de fertilisation, limite les zones d'épandage avec un calendrier plus restreint, impose une couverture des sols en hiver et des bandes enherbées le long des cours d'eaux. Toutes ces dispositions, qui s'imposent aux activités agricoles, s'inscrivent dans une démarche de protection environnementale qui participe à la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

La circulation routière sur les routes départementales peut également être à l'origine de pollutions des eaux. Les pollutions chroniques produites par la circulation des véhicules dépendent du trafic et de la fréquence et de l'intensité des précipitations. Les eaux de ruissellement (potentiellement chargées en traces de métaux lourds, huile, caoutchouc, matières en suspension, ...) des routes sont transférées vers le réseau hydrographique superficiel. Les pollutions saisonnières sont principalement dues à l'effet de l'entretien hivernal sur les chaussées par les produits de déverglacage, sablage et d'entretien des bas-côtés. Un risque de pollution accidentelle existe aussi : il est aléatoire et correspond aux possibilités d'accidents de la circulation notamment de poids lourds transportant des matières dangereuses ou des produits toxiques risquant de contaminer le réseau hydrographique. Des bassins de rétention sont mis en place afin contenir ces pollutions.

La vulnérabilité des milieux aquatiques de la commune est liée à l'étendue du réseau hydrographique et de ses exutoires qui constituent des espaces riches et diversifiés. Conformément à la loi sur l'eau, tout aménagement ou usage doit prendre les dispositions nécessaires pour limiter le risque de pollution de celle-ci.

1.3.6 – Le SDAGE et le PGRI « Loire-Bretagne », le SAGE « Marais Breton » et le SAGE « Estuaire de la Loire »

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général » (article L. 210-1 du Code de l'environnement).

Depuis la loi sur l'eau de 1992, la France possède deux outils de planification dédiés à la gestion de la ressource en eau : les SDAGE et les SAGE.

Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels).

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) sont quant à eux une déclinaison locale des SDAGE au niveau des sous-bassins et proposent des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales. Ces deux outils ont été renforcés par la Directive Cadre sur l'eau de 2000 et la loi sur l'eau de décembre 2006 qui en découle (loi LEMA).

Ces deux réglementations fixent en effet des objectifs de bon état des masses d'eau à atteindre pour 2021. Le SDAGE et les SAGE existants tiennent compte de ces objectifs.



Paulx est concerné par le SDAGE "Loire-Bretagne", le SAGE « Marais Breton » et le SAGE "Estuaire de la Loire".

Le **SDAGE** Loire-Bretagne 2016-2021, arrêté en novembre 2015, fixe 14 grandes orientations de gestion :

- 1) Repenser les aménagements des cours d'eau
- 2) Réduire la pollution par les nitrates
- 3) Réduire la pollution organique et bactériologique
- 4) Maîtriser la pollution par les pesticides
- 5) Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- 6) Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- 7) Maîtriser les prélèvements d'eau
- 8) Préserver les zones humides
- 9) Préserver la biodiversité aquatique
- 10) Préserver le littoral
- 11) Préserver les têtes de bassins versants
- 12) Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- 13) Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- 14) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation a été déclinée à l'échelle du district hydrographique avec l'adoption en novembre 2015 du **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016-2021**. A ce titre, il dispose d'une partie commune avec le SDAGE et formalise la politique de gestion des inondations en identifiant les priorités pour le bassin versant :

- ne pas aggraver le risque d'inondation par le développement à venir des territoires
- réduire la vulnérabilité des enjeux implantés aujourd'hui en zone inondable
- être en capacité de gérer la crise au moment où elle survient et favoriser le « redémarrage » des territoires

Les 6 objectifs et 46 dispositions du PGRI fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions.

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale

Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation

Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Le PGRI est opposable aux PLU depuis décembre 2015. La déclinaison réglementaire du PLU de Paulx devra donc être compatible avec certains objectifs et orientations du PGRI :

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle, mise à part quelques exceptions.

Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines en interdisant la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

Disposition 2-1 : Interdiction d'accueillir de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés



Disposition 2-2 : Prise en compte du risque d'inondation à travers des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

Disposition 3-8 : Inconstructibilité ou affectation à une destination compatible avec le danger encouru pour les biens exposés à une menace grave pour les vies humaines et qui ont été acquis par la puissance publique

Le SAGE du Marais Breton – Baie de Bourgneuf a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 16 mai 2014.

Liste des enjeux du PAGD du SAGE :

- Améliorer la gestion quantitative (eau douce et eau salée souterraine)
- Prévenir le risque inondation et submersion marine
- Améliorer la qualité des eaux
- Préserver et améliorer la qualité des milieux aquatiques
- Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

A chaque enjeu/objectif, le PAGD fixe plusieurs recommandations et prescriptions. Le règlement du SAGE se présente sous la forme d'une succession de 5 articles regroupés par enjeu et objectif. Chaque article du règlement est rattaché à la (aux) prescription(s) du PAGD à laquelle il fait écho.

Règlement du SAGE :

1. Modalités particulières applicables aux prélèvements en eau salée souterraine sur le polder du Dain,
2. Modalités particulières applicables aux prélèvements en eau salée souterraine sur l'île de Noirmoutier,
3. Modalités particulières applicables aux prélèvements d'eau dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable de la nappe de Machecoul,
4. Modalités particulières applicables aux prélèvements d'eau dans l'aire d'alimentation des captages d'eau potable de la nappe de la Vérie,
5. Modalités de remplissage et de remise à niveau des plans d'eau, mares et baisses en eau destinés à la chasse dans le marais réalimenté par l'eau de la Loire.

A la différence de certaines orientations et objectifs du PAGD, aucun article n'est susceptible d'intéresser le territoire de Paulx.

Le SAGE de l'Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 septembre 2009. Son PAGD présente les enjeux hiérarchisés et les objectifs généraux à atteindre :

Priorité	Importante	Moyenne	Moins importante
Enjeux	Objectifs généraux	Echelle du territoire Boivre-Acheneau-Tenu	
Qualité des milieux	Atteindre le bon état	Définir les modalités de gestion des milieux humides combinant agriculture et biodiversité	
	Reconquérir la biodiversité	Pérenniser les activités agricoles et les accompagner par des mesures agro-environnementales Assurer la transparence migratoire des ouvrages	
	Trouver un équilibre pour l'estuaire	Conforter l'outil de gestion hydraulique des marais	
Qualité des eaux	Satisfaire les usages	-	
	Atteindre le bon état	Réduire les phénomènes d'eutrophisation (pollution diffuse et ponctuelle issue de l'amont du bassin versant) Définir des modalités de gestion de rejet adaptées au contexte de marais	



Inondations	Mieux connaître l'aléa Réduire la vulnérabilité	-
Gestion quantitative	Maîtriser les besoins Sécuriser	Coordonner une répartition équilibrée de la ressource (irrigation ...)

A chaque enjeu/objectif, le PAGD fixe plusieurs recommandations et prescriptions. Le règlement du SAGE se présente sous la forme d'une succession de 14 articles regroupés par enjeu et objectif. Chaque article du règlement est rattaché à la (aux) prescription(s) du PAGD à laquelle il fait écho.

Les articles susceptibles d'intéresser le territoire de Paulx sont les suivants :

- Article 1 – Protection des zones humides connues,
- Article 2 – Niveaux de compensation suite à la destruction de zones humides,
- Article 5 – Règles relatives à la création et à la gestion de nouveaux plans d'eau,
- Article 10 – Règles relatives à la limitation des ruissellements et à l'érosion des sols,
- Article 12 – Règles spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales,
- Article 14 – Règles pour la gestion quantitative de la ressource en eau superficielle.

Pour plus de précisions, on se réfèrera aux documents des 2 SAGE (PADD et règlement).

Bien que ne figurant pas dans la liste des décisions administratives relevant du domaine de l'eau, certaines décisions d'urbanisme sont en rapport direct avec les documents d'urbanisme (SCoT, PLU), telles que :

- la définition du zonage d'assainissement ;
- les périmètres de protection des captages d'eau potable ;
- les plans de prévention des risques d'inondation ;
- les aménagements soumis à autorisation ou déclaration, notamment les travaux en zones humides.

Le PLU de Paulx doit donc intégrer les dispositions édictées par ces documents d'objectifs (SDAGE et PGRI Loire-Bretagne, SAGE Marais Breton et SAGE Estuaire Loire), notamment celles concernant :

- l'assainissement des eaux usées,
- la prise en compte des zones inondables,
- la protection du réseau hydrographique et des zones humides.
-

1.4 – Contexte climatique

La commune de Paulx bénéficie d'un climat océanique tempéré, caractérisé par ses variations liées à l'influence de l'Océan Atlantique. Ainsi les vents et courants marins adoucissent les variations diurnes et saisonnières des températures. Ce climat se définit donc par des hivers doux et pluvieux, et des étés frais et relativement humides, sachant que le maximum de précipitations se produit durant la saison froide. Toutefois les températures deviennent plus importantes (positivement et négativement) lorsque l'on s'éloigne des côtes.

La pluviométrie y est modérée, en l'absence de relief marqué, mais suffisante pour assurer une bonne hydratation des sols. L'ensoleillement est généreux surtout en été. Le vent se manifeste en toute saison.

La station météorologique la plus proche de la commune de Paulx est celle de Nantes Bouguenais.

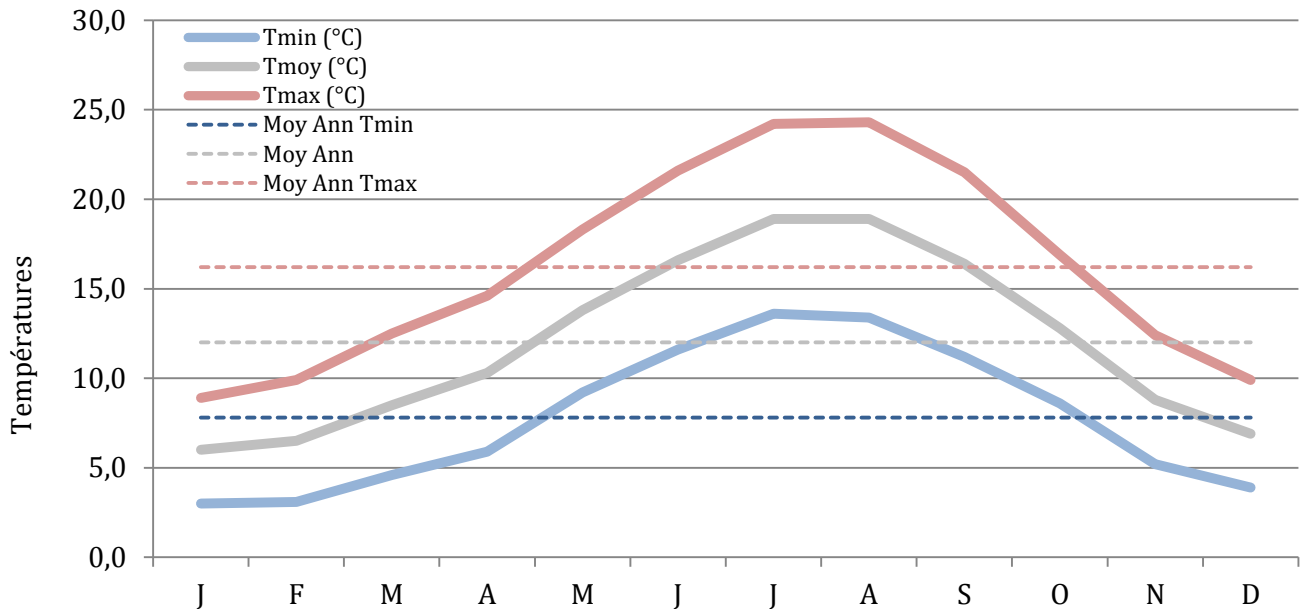
1.4.1 – Températures

La proximité de l'océan Atlantique modère les écarts de températures, ce qui se traduit par une relative douceur hivernale, tandis que la période estivale est généralement fraîche. Il en résulte des amplitudes thermiques entre les mois les plus chauds (juillet-août) et les mois les plus froids (janvier-février) n'excédant pas 13°C en moyenne.



On précisera également que les jours de fortes chaleurs et les jours de grands froids sont relativement peu fréquents : les températures maximales n'excèdent généralement pas 25°C pour juillet et août (sauf cas exceptionnels) et les températures inférieures à 0°C ne représentent qu'une trentaine de jours par an.

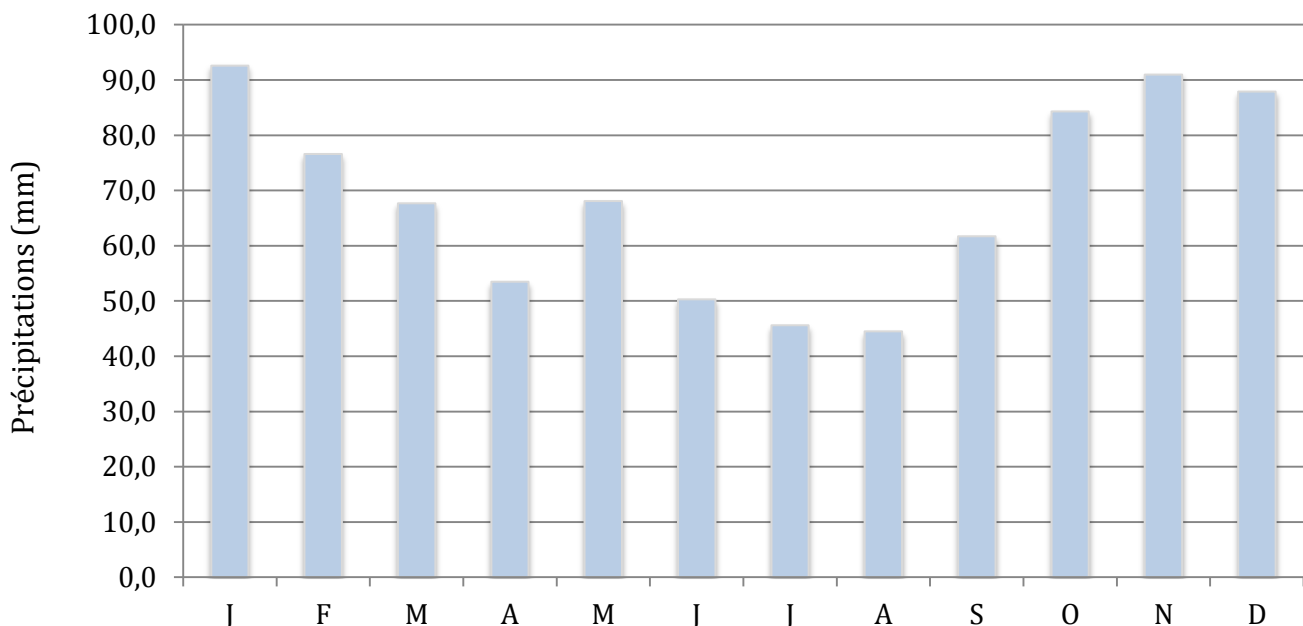
Les répartitions saisonnières des températures enregistrées sur ce secteur sont reportées sur le graphique suivant :



1.4.2 – Pluviométrie

Avec une lame de moyenne annuelle de l'ordre de 824 mm, la région se caractérise par une pluviométrie modérée, répartie tout au long de l'année mais avec toutefois des variations saisonnières sensibles.

Ces disparités pluviométriques saisonnières se traduisent sur le graphique suivant :



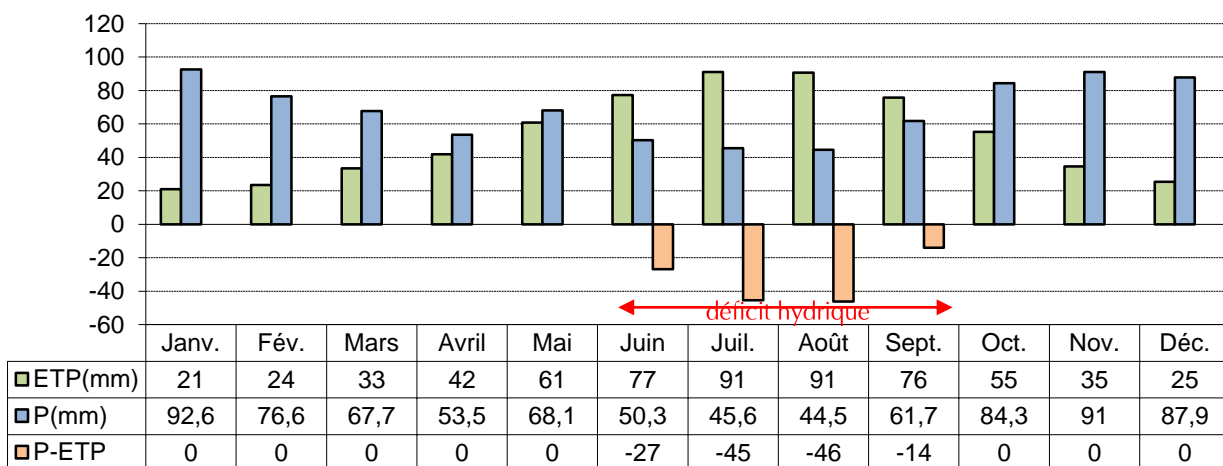


En ce qui concerne les événements pluvieux exceptionnels caractérisant cette région, le tableau suivant reporte les statistiques données pour la station de Nantes Bouguenais pour des fréquences de retour quinquennales, décennales et centennales :

Durée de l'épisode pluvieux	Fréquence de retour		
	5 ans	10 ans	100 ans
1 heure	17,5 mm	19,0 mm	22,2 mm
24 heures	47,5 mm	51,6 mm	60,3 mm

1.4.3 – Bilan hydrique

Une comparaison entre les hauteurs d'eau précipitées et les hauteurs d'eau évaporées permet d'identifier les périodes d'apports et les périodes de déficits hydriques.



Ce bilan hydrique met clairement en évidence la succession de deux périodes distinctes :

- une période de bilan (P-ETP) positif, d'octobre à mai : durant cette période de pluviosité importante, les sols reconstituent leurs réserves hydriques, les pluies sont susceptibles d'alimenter les nappes par drainage et les cours d'eau de surface par ruissellement.
- une période de bilan (P-ETP) négatif (-132 mm), de juin à septembre : les sols s'assèchent, les cours d'eau amorcent leur étiage et le niveau des nappes diminue. Il y a donc peu de possibilités de drainage des eaux de pluies vers les nappes ou vers les cours d'eau.

1.4.4 – Vents

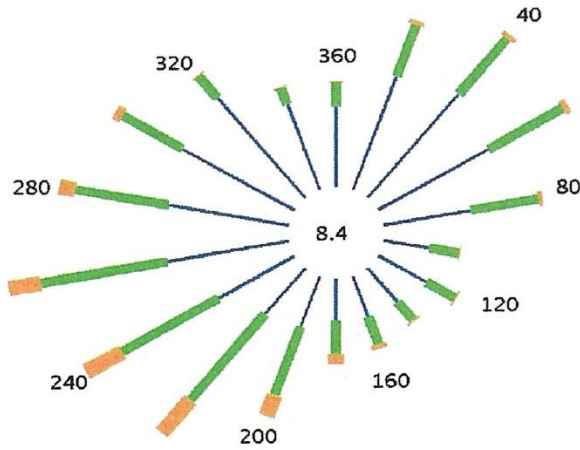
L'analyse de la rose des vents ci-après permet de caractériser pour cette région des vents dominants sur une année qui présente deux composantes principales :

- une composante dominante océanique d'un large secteur ouest / sud-ouest, occasionnant des vents fréquents et d'intensités plus marquées ;
- une composante continentale de secteur nord-est, à l'origine de vents relativement fréquents mais d'intensités moindres.



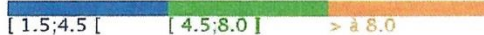
Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %
Valeurs trihoraires entre 0h00 et 21h00, heure UTC

Tableau de répartition
Nombre de cas étudiés : 75956
Manquants : 12



Dir	[1.5;4.5 [[4.5;8.0]	> 8.0 m/s	Total
20	3.9	1.8	0.1	5.9
40	4.4	2.3	0.2	6.9
60	4.0	2.7	0.2	6.8
80	2.7	2.1	0.1	5.0
100	1.4	0.9	+	2.4
120	1.7	1.0	+	2.8
140	1.5	0.8	+	2.3
160	1.4	0.9	0.1	2.5
180	1.4	1.1	0.4	2.8
200	1.8	2.3	0.7	4.8
220	2.0	3.6	1.4	7.0
240	2.7	3.5	1.3	7.5
260	3.9	4.0	1.0	8.9
280	3.8	3.0	0.5	7.3
300	4.0	2.2	0.3	6.5
320	4.3	0.9	+	5.3
340	3.0	0.6	+	3.6
360	2.6	0.8	+	3.4
Total	50.5	34.5	6.6	91.6
[0;1.5 [8.4

Groupes de vitesses (m/s)



Pourcentage par direction



La ressource en vent est un facteur important pour l'implantation des parcs éolien. Un Atlas du potentiel éolien de la région des Pays de la Loire a été élaboré à l'initiative de l'ADEME et du Conseil Régional, dans le but d'identifier les sites les plus propices à l'implantation de parcs éoliens dans la région. D'après l'Atlas, les vitesses de vents sont supérieures à 4,4 m/s à 60 m de hauteur et le potentiel éolien est supérieur à la classe 150-175 W/m² sur l'ensemble du département de la Loire-Atlantique, qui présente donc un gisement éolien particulièrement intéressant. Des précisions relatives aux zones de développement éolien et aux parcs éoliens existants sont apportées plus loin dans le rapport.



CHAPITRE 2 – ACCESSIBILITE ET MOBILITE

2.1 – Le Schéma Routier Départemental

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Conseil Départemental de Loire Atlantique a actualisé le 25 juin 2012 son **Schéma Routier** pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation. Les orientations de ce Schéma Routier doivent être prises en compte dans le PLU de Paulx.

Ainsi, ce Schéma Routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, détaillées ci-après pour celles situées sur la commune de Paulx et représentées sur la carte intitulée « prescriptions relatives au réseau routier départemental ». D'autre part, les prescriptions du Conseil Départemental concernant les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier et les créations d'accès sont retranscrites dans les articles correspondants du règlement.

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- La Route Départementale 13 est une route du Réseau Principal de catégorie 2 (RP2).
- Les Routes Départementales 72, 73, 117, 263 et 273 sont des routes du réseau de desserte locale (RDL).

Le statut de ces voies engendrent une réglementation sur la création de nouveaux accès :

- Hors agglomération, toute création d'accès sur la RD 13 et le projet de déviation de Machecoul est interdite.
- Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 72, 73, 117, 263 et 273 sera obligatoirement soumise à autorisation du Conseil Départemental.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Par rapport à ces voies, le Conseil Départemental prescrit des reculs d'implantation des constructions. Le recul à imposer par rapport à la route est justifié par les nuisances que celle-ci peut générer (bruit, pollution) vis-à-vis des riverains, par la protection de son environnement et par l'intérêt de préserver la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- le projet de déviation de Machecoul : 100 mètres minimum de l'axe pour les habitations et 50m de l'axe pour les activités économiques
- le long de la RD 13 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
- le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie



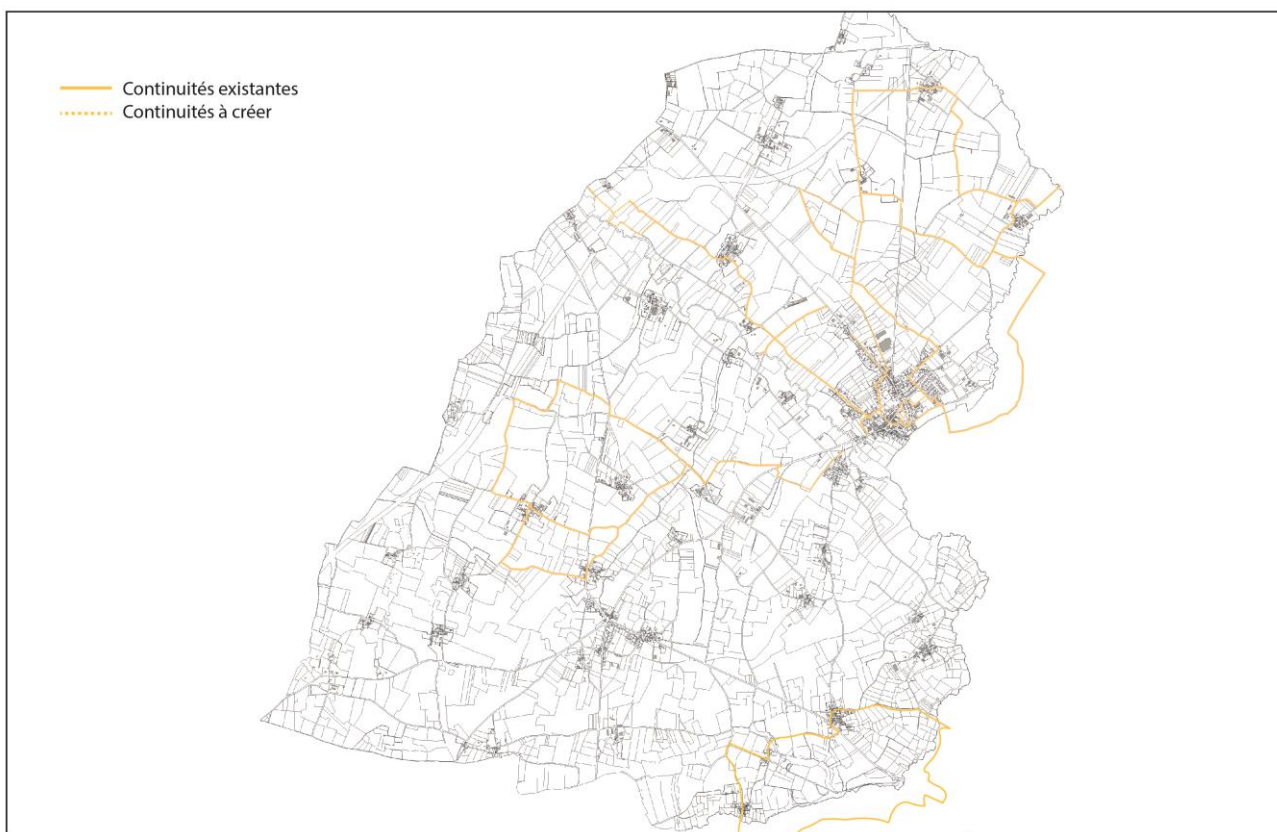
2.2 – Les transports collectifs routiers

Il n'existe pas de transport en commun sur la commune.

2.3 – Les modes de circulation douce

La commune de Paulx possède un réseau de cheminements piétons et cyclables, existants ou en cours de réalisation, sillonnant le bourg et le territoire communal et se raccordant aux autres continuités des communes voisines. Une commission municipale travaille sur le développement de ce maillage, notamment pour le passage sur le Tenu au niveau de la future déviation entre la RD 93 et la RD 117. Cette continuité a pour objectif de connecter le bourg de Paulx avec Machecoul, en site propre au maximum.

Certains sentiers communaux sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée(PDIPR)





2.4 - Le stationnement

La commune recense aujourd’hui une offre de stationnement public satisfaisante, notamment aux abords des équipements et services, en zone agglomérée. Elle se présente sous forme de parkings ou places de stationnement matérialisées ou non : cimetière, école, terrains de sports, secteur de la mairie, église, cœur de bourg soit 341 places.



En matière d’aire de co-voiturage, il existe une aire labellisée par le Département sur le parking de la bibliothèque, place des Basses Marches. D’autre part, en lien avec les travaux d’aménagement de la déviation de Machecoul, une seconde aire de co-voiturage sera aménagée à terme.



CHAPITRE 3 – UNE AGRICULTURE COMMUNALE EN PLEINE EVOLUTION

Le rapport de présentation du POS 2001 de Paulx apportait les informations suivantes :

La surface agricole utile de Paulx était de 2616 ha (Recensement Général Agricole 2000).

L'agriculture reste une activité essentielle pour la commune de Paulx, malgré une tendance à la baisse. En 2000, elle comptait 75 exploitations. Entre 1994 et 2000, 23% des sièges d'exploitations ont disparu (soit une baisse moyenne de 3,8% par an).

Il s'agissait avant tout des plus petites exploitations qui ont disparu au profit des plus importantes. La surface moyenne par exploitation a ainsi globalement augmenté.

Actuellement, Paulx compte 64 exploitations ayant leur siège sur la commune.

Les productions animales principales sur la commune sont :

- les vaches laitières en cheptel bovin (les exploitations agricoles de la commune comptaient à peu près 4730 bovins en 2000) ;
- l'aviculture dans les autres élevages (production de poulets, dindes, pintades...).

La grande majorité des exploitations élèvent des bovins (39 exploitations en 2000) et la production laitière est représentée dans 30 de ces exploitations. A la production laitière est souvent associé un atelier de taurillons.

On trouve toutefois plusieurs élevages spécialisés en production de poulets labellisés, élevages de gibiers ou de canards destinés au gavage, d'ovins, de caprins.

Les productions végétales principales sur la commune sont les céréales et oléagineux pour les cultures de ventes ; prairies temporaires et maïs fourrage pour les cultures fourragères. Généralement, les surfaces agricoles de la commune comptent une majorité de surfaces fourragères (75%). De nombreuses surfaces sont en jachère ou en gel. La vigne est présente sur quelques exploitations.

La volonté communale est de conserver et développer la diversité des productions agricoles.

A la différence des communes voisines, le territoire agricole de Paulx n'a jamais été remembré.

Depuis les années 2000, le Département de Loire-Atlantique porte un projet de déviation routière entre les RD117 et RD95, dite « déviation de Machecoul », déclaré d'utilité publique en 2006 (DUP prolongée en 2011).






Les différentes études préalables ont conduit à définir en 2009 et 2010, des projets de périmètres d'aménagement foncier agricole et forestier : périmètre principal pour la déviation et périmètres complémentaires sur le reste de la commune.

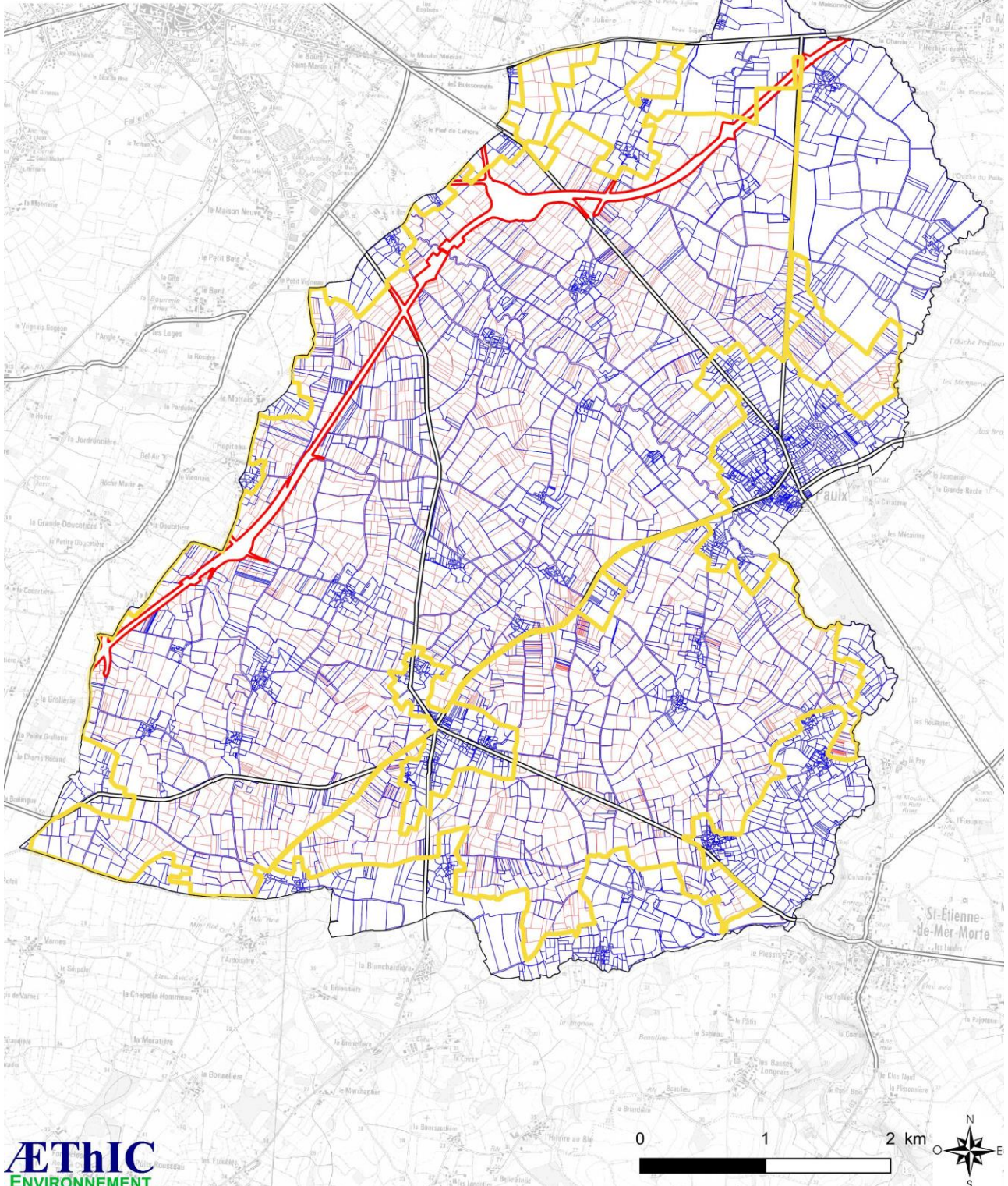
S'en sont suivies entre 2014 et 2016, les différentes études environnementales réglementaires (études d'impact, loi sur l'eau, dérogation espèces protégées) et les enquêtes publiques sur ces remembrements, le projet de nouveau cadastre et de travaux connexes et de compensation liés aux aménagements fonciers.

La carte suivante illustre ce travail entrepris depuis les années 2000 et qui devra toucher à sa fin avec la réalisation dans quelques années de la 2x2 voies. *Le Chapitre 6 relatif au patrimoine naturel de la commune illustrera les éléments environnementaux des travaux connexes prévus par ces remembrements.*



Aménagements fonciers 2018

-  Routes départementales
-  Emprise foncière Projet déviation RD117
-  Périmètres de remembrement
-  Cadastre 2015
-  Cadastre 2018
- Fond de carte IGN25





Les études préalables à ces aménagements fonciers avaient permis de dresser le portrait de l'agriculture communale en 2005. Les éléments qui suivent en sont extraits ; les réponses aux 82 questionnaires envoyés aux exploitants (*sur tout le périmètre*) en 2005 sont traitées par thématiques :

La pérennité des exploitations :

- 2 exploitants de plus de 50 ans n'ont pas de succession assurée (superficie 28 ha).
- Pour 12 exploitants, la succession est assurée soit par des membres de la famille, soit par des connaissances.
- 20 exploitants ne connaissaient pas leur successeur (superficie 981 ha).

L'évolution des exploitations :

- 35 exploitants envisagent une modification de leur exploitation dans les prochaines années :
- 8 exploitants envisagent une cessation d'activité (départ en retraite).
 - 4 exploitants envisagent de s'associer avec d'autres exploitants.
 - 20 exploitants envisagent un agrandissement de leur exploitation, notamment par le rachat de terres contiguës à leurs parcelles. Cette extension s'étend sur 393 ha environ. Plusieurs exploitants ne savent pas encore quelles surfaces ils vont acquérir à l'avenir.
 - 3 exploitants envisagent de diminuer leur surface d'exploitation.

La répartition des terres exploitées :

- La plus petite exploitation a une surface de 3 ha
- La plus grande exploitation a une surface de 281 ha.
- La moyenne exploitée sur Paulx est de 64 ha.

La répartition du parcellaire d'exploitation : une majorité de petits lots

- 591 îlots ont été répertoriés, soit une moyenne de 8,6 îlots par exploitation.
- La très grande majorité de ces îlots (82% environ) ont une taille inférieure à 7 ha, près de 13% sont compris entre 7 et 15 ha, et près de 5% d'entre eux ont une taille supérieure à 15 ha.

Le type d'exploitation : plus de la moitié (35) sont des exploitations individuelles, 17 GAEC, 11 EARL, 5 SCEA

CUMA : des adhérents très nombreux

51 exploitants sont regroupés en CUMA. Peu d'exploitations constituent un lieu de dépôt de matériel. Parmi les CUMA citées : CUMA du Falleron, La Concorde, Machecoul, St Hillert, CUMA du Pallereau, Les Barlagés St Même, La Fessnessienne, la Chaléonnaise.

Les éleveurs forment une catégorie professionnelle bien représentée :

Sur les 65 exploitants ayant répondu à cette question, 54 d'entre eux sont éleveurs. Le total des quotas laitiers s'élève à 10 426 156 litres.

La production laitière domine :

- 2262 vaches à lait
- 1941 bovins
- 847 taurillons
- 6400 poulets
- 160 veaux
- 16400 canards
- 726 oies reproductrices
- 5000 faisans
- 6000 perdrix
- canes reproductives

La nature de l'occupation des sols : des terres largement occupées par la prairie (2677 ha concernés)

- 2326 ha sont occupés par des terres labourables et/ou des prairies temporaires ;
- 193 ha sont occupés par des prairies naturelles ;
- 65 ha sont occupés par des vignes ;
- 40 ha sont occupés par des bois et landes.

Les types de cultures : un paysage dominé par les prairies

- 1236 ha sont concernés par des prairies artificielles, temporaires et permanentes ;
- 522 ha sont concernés par du maïs fourrage et grain ;
- 370 ha sont concernés par des céréales ;
- 56 ha sont concernés par des cultures industrielles (tabac, oléo-protéagineux) ;
- 44 ha sont concernés par des vignes ;
- 12 ha sont concernés par des friches et des landes et 14 ha de bois (essentiellement des taillis) ;
- 100 ha sont concernés par d'autres types d'occupations du sol : maraîchage, terres gelées, graines.



- Le **maraîchage** : Il s'agit de terrains en général drainés, irrigués et façonnés.
- Les **cultures biologiques** : Plusieurs agriculteurs pratiquent des cultures biologiques en différents secteurs de la commune. L'échange des terres avec les agriculteurs Bio et non Bio ne semble pas entraîner des difficultés particulières.
- Les **vignes** : 44 ha ont été recensés. L'INAO a confirmé qu'il n'y avait pas de zone AOC. Un zonage VDQS est en projet. On recense 8 viticulteurs.

Les productions biologiques sont également présentes :

- 224 ha sont concernés par une production de volaille, par des céréales et autres cultures ;
- 252 887 litres en quotas laitiers.

Le mode de faire valoir sur l'exploitation :

La location est nettement prioritaire : 556 ha environ appartiennent aux exploitants, 1792 ha sont loués.

L'organisation du travail : une activité à plein temps

Malgré une évolution à la baisse de l'activité agricole, celle-ci continue d'occuper plus des ¾ des exploitants à plein temps : 56 exploitants travaillent à plein temps sur leur exploitation contre 5 à temps partiel.

La gestion des effluents :

- 33 exploitants ont déclaré avoir un plan d'épandage
- 8 exploitants sont concernés par le plan d'épandage d'une autre exploitation
- 1 exploitant est concerné par l'épandage de boues de station d'épuration.

Les réserves foncières :

Les terres dont les exploitants n'ont pas de repreneur, pourraient servir à constituer en partie une réserve foncière. 3 exploitants sont pressentis pour ne pas avoir de succession. Ils exploitent 138 ha et ne sont pas propriétaires de toute leur exploitation. La SAFER a été consultée. Elle a acheté pour le compte du Département une surface de 43 ha.

Les surfaces drainées :

10 exploitations sont concernées par un système de drainage et 137 ha sont drainés. Seuls 5 exploitants déclarent avoir en projet l'augmentation des surfaces drainées, ce qui correspond à 12 ha.

Les surfaces irriguées :

142 ha sont irrigués en aérien ; 192 ha sont irrigués par canalisations enterrées (7 exploitations).

La qualité des dessertes :

Les exploitants sont globalement satisfaits de la qualité des dessertes des habitations, des terres et des bois inclus dans le périmètre d'étude. Sur les 14 exploitants qui se déclarent insatisfaits, 9 le sont pour la qualité des dessertes de leurs terres. Les doléances portent sur l'état de certaines voies communales.

Les contraintes d'exploitation des terres labourables :

Globalement, les exploitants rencontrés sont satisfaits des conditions d'exploitations. Les contraintes les moins importantes sont liées à la nature des sols ainsi qu'à l'irrigation. Parmi les contraintes les plus fortes :

- des problèmes ponctuels et localisés d'excès d'eau. Des solutions pourraient être envisagées afin d'évacuer les trop pleins d'eaux pluviales.
- des contraintes d'éloignement par rapport au siège d'exploitation ainsi que des contraintes liées au morcellement des terres labourables.

Les principales attentes des exploitants face à l'aménagement foncier :

- Rapprochement et regroupement des parcelles autour du siège d'exploitation ;
- Retrouver les mêmes surfaces de parcelles, la même qualité de terres ;
- La création d'un passage inférieur sous la future voie permettant la traversée des animaux et des engins
- L'arrachage de haies afin de recréer des parcelles de formes et de tailles « correctes » ;
- Trouver des solutions techniques permettant l'irrigation des parcelles ;
- La création d'un circuit pédestre et vélo à travers la commune en utilisant notamment les chemins d'exploitation.



Une première actualisation de l'agriculture communale peut être faite d'après les données du Recensement Général Agricole de 2010 (comparées à celles de 1998 et 2000) et celle du Recensement Parcellaire Graphique de 2016 :

Orientation technico-économique commune	2000	Polyculture et polyélevage
	2010	Polyculture et polyélevage
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	1988	123
	2000	75
	2010	55
Superficie agricole utilisée en ha	1988	3048
	2000	2616
	2010	2575
Superficie en terres labourables en ha	1988	2273
	2000	2155
	2010	2048
Superficie toujours en herbe en ha	1988	95
	2000	63
	2010	s
Chefs d'exploitation et coexploitants	2000	88
	2010	77
Exploitations sans successeur ou inconnu	2000	30
	2010	19

La carte suivante du RPG 2016 identifie 2 727 ha exploités par l'agriculture professionnelle, soit 76% du territoire.

Fin 2018, les échanges de terres entre agriculteurs ont eu lieu et la prochaine édition de la carte du RPG devrait rendre compte d'une situation parcellaire actualisée.

Pour actualiser les données du diagnostic agricole pour le PLU, 32 exploitants agricoles ont été rencontrés lors d'une réunion de travail en mairie le 20 décembre 2016 afin d'échanger sur le projet de PLU et de collecter des informations contextuelles précises et récentes (28 ont répondu au questionnaire remis lors de la réunion). Les cartes successives des pages suivantes sont issues de ce diagnostic.

Fin 2016, Paulx compte 39 sites d'exploitations agricoles (contre 55 en 2010) exploitant le territoire communal. Elles sont à 80% sous forme sociétaire (contre 38% en 2010).

La polyculture et l'élevage bovins lait sont dominants. Viennent ensuite les ateliers bovins viande et mixte, le maraichage (Nord de la commune) et la polyculture ; depuis plusieurs années, se développent des unités avicoles. Les RPG de 2012 et de 2016 n'identifient plus de vignes sur la commune. La SAU moyenne des exploitations est d'environ 105 ha (mini 3 ha, maxi 430 ha).

62% des exploitations disposent d'un bon outil de travail, malgré quelques difficultés liées à l'enclavement du site d'exploitation (34%), liées à l'éloignement des îlots parcellaires (41%), liées aux infrastructures, l'urbanisation ou liées au voisinage (31%).

La majorité des bâtiments sont fonctionnels et aux normes et quelques exploitations ont des projets de construction de bâtiments agricoles.

Le diagnostic du territoire communal a permis d'identifier les bâtiments agricoles et plus particulièrement les bâtiments d'élevage autour desquels est instauré un périmètre de réciprocité de 100 mètres en application du Code rural visant la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole.



La réglementation actuelle pour la protection de l'environnement impose à certains établissements ou installations la mise en œuvre d'un plan d'épandage. Les épandages d'effluents d'élevage et les épandages de boues de stations d'épuration peuvent constituer des contraintes, en cas de gestion inadaptée, par les nuisances qu'ils génèrent (odeurs notamment) pour les habitants. Ce point a été pris en considération et en particulier à proximité des extensions des zones d'habitat et/ou d'activités. La carte localise les parcelles agricoles qui sont engagées dans un plan d'épandage réglementaire d'effluents d'élevage (source : DDPP 44) ; y figurent également les parcelles engagées dans des plans d'épandage de boues de station d'épuration (source : DDTM 44).

En 2016, 35% des exploitants appartiennent à la tranche d'âge des plus de 50 ans, 65% ont moins de 50 ans et 34% ont moins de 40 ans. La part des exploitants de moins de 40 ans a progressé de 11% (25% en 2010).

En terme de transmission, entre 2010 et 2016, 4 exploitations ont cessé leurs activités (retraite), dont 2 ont été reprises par différentes exploitations. Fin 2016, 75% des exploitations interrogées pensent se maintenir à un horizon de 10 ans (contre 65% en 2010) ; trois exploitations en polyculture, élevage bovin et avicole de 110 à 180 ha recherchent un remplaçant ou souhaite un associé supplémentaire dans les 5 ans ; deux exploitations en polyculture élevage bovin de 70 et 110 ha ne sont pas assurées mais souhaitent transmettre ; les autres exploitations n'ont pas répondu sur ce point.

Afin d'assurer le respect des grands équilibres entre développement des espaces urbains et à urbaniser et préservation des espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, le SCoT du Pays de Retz se doit de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain : à partir des enjeux dégagés dans le diagnostic du SCoT, ont été définis des espaces agricoles pérennes à protéger dans les documents d'urbanisme. L'avant-dernière carte les présente pour Paulx (*à noter que les espaces privilégiés de l'urbanisation future émanent du POS alors en vigueur, devenu caduque depuis l'application du RNU*).

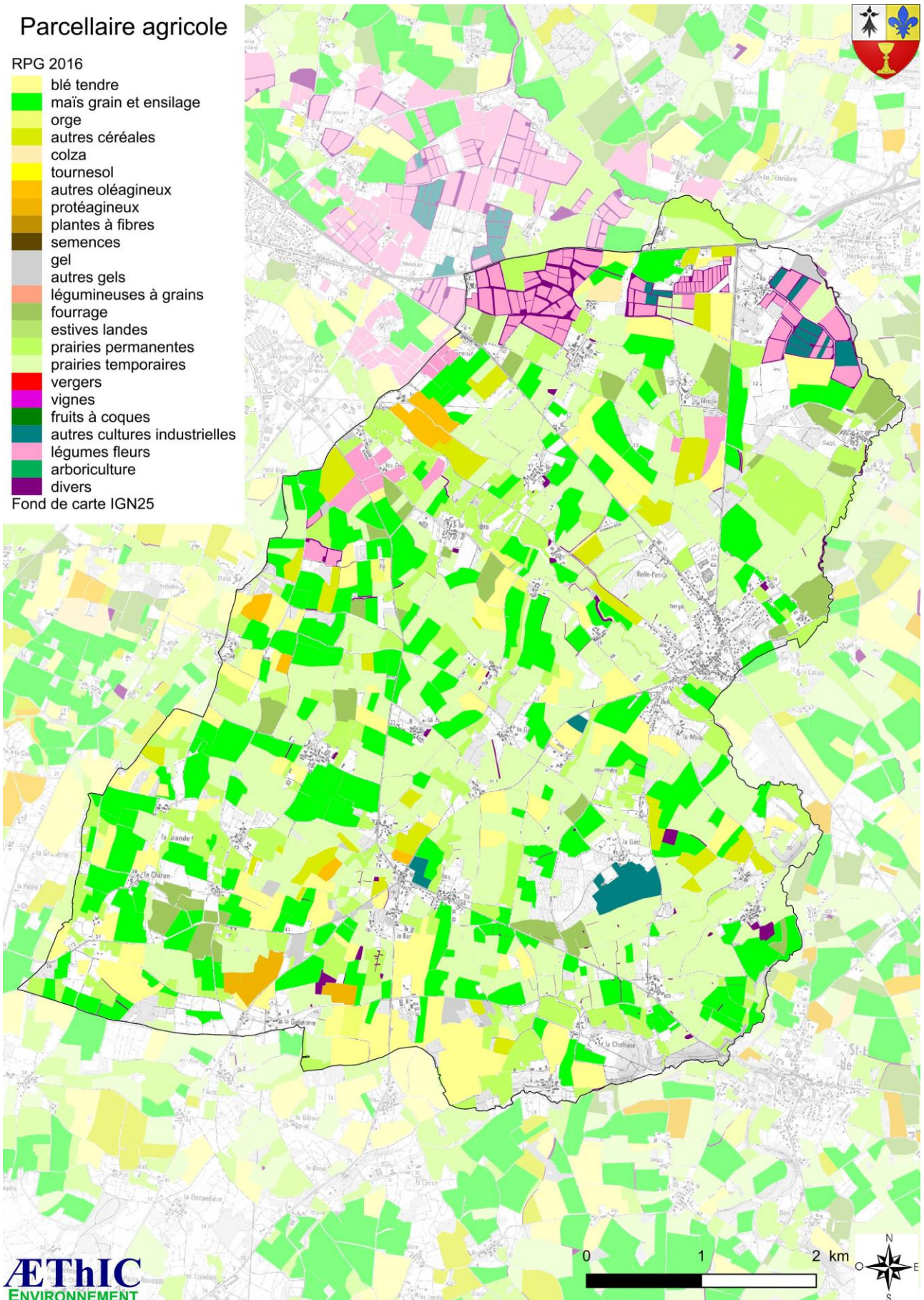
La dernière carte synthétise ce diagnostic sous forme de « trame jaune » agricole de Paulx à préserver au travers l'élaboration du PLU.



Parcellaire agricole

RPG 2016

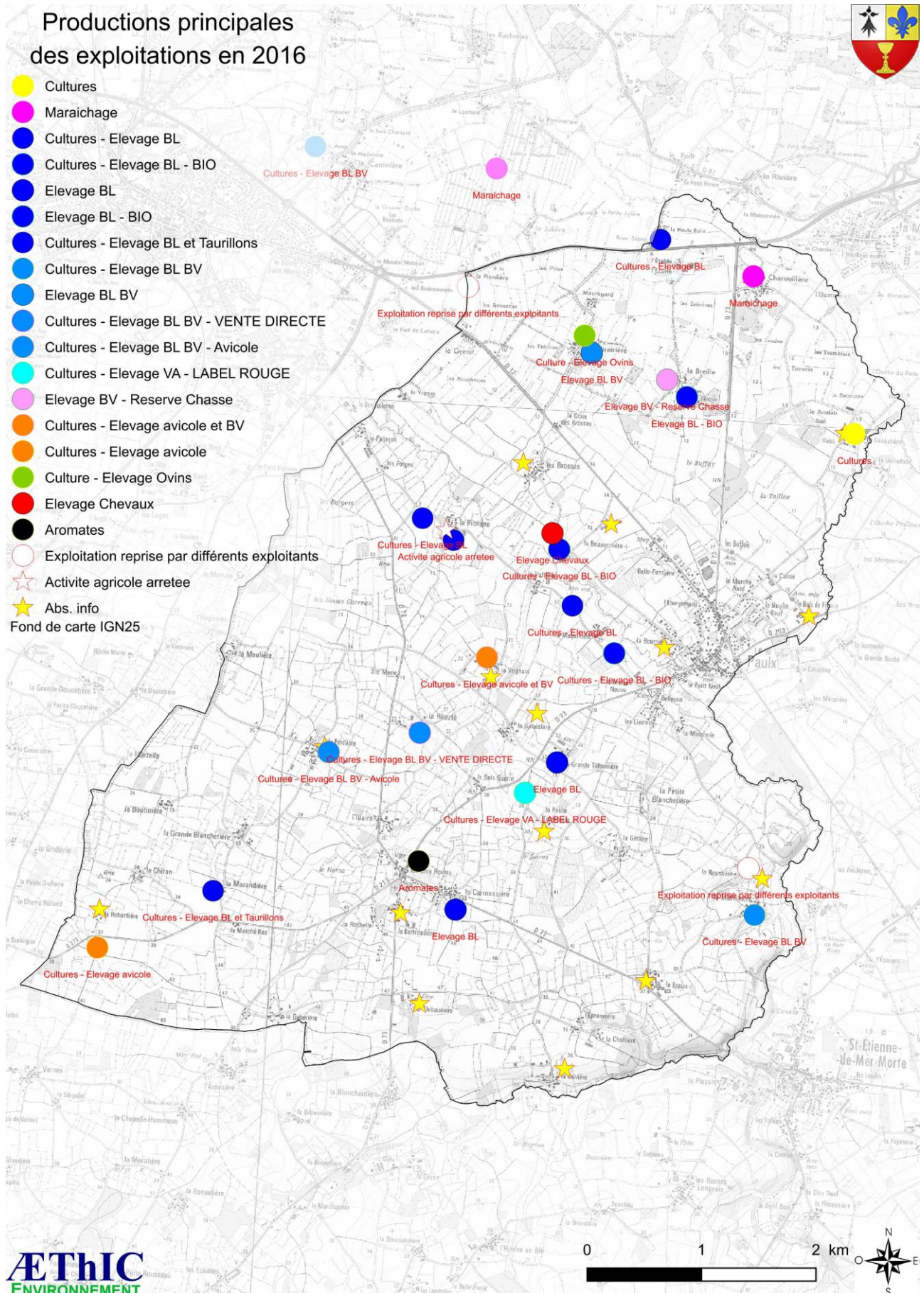
- blé tendre
 - maïs grain et ensilage
 - orge
 - autres céréales
 - colza
 - tournesol
 - autres oléagineux
 - protéagineux
 - plantes à fibres
 - semences
 - gel
 - autres gels
 - légumineuses à grains
 - fourrage
 - estives landes
 - prairies permanentes
 - prairies temporaires
 - vergers
 - vignes
 - fruits à coques
 - autres cultures industrielles
 - légumes fleurs
 - arboriculture
 - divers
- Fond de carte IGN25





Productions principales des exploitations en 2016

- Cultures
 - Maraichage
 - Cultures - Elevage BL
 - Cultures - Elevage BL - BIO
 - Elevage BL
 - Elevage BL - BIO
 - Cultures - Elevage BL et Taurillons
 - Cultures - Elevage BL BV
 - Elevage BL BV
 - Cultures - Elevage BL BV - VENTE DIRECTE
 - Cultures - Elevage BL BV - Avicole
 - Cultures - Elevage VA - LABEL ROUGE
 - Elevage BV - Reserve Chasse
 - Cultures - Elevage avicole et BV
 - Cultures - Elevage avicole
 - Culture - Elevage Ovins
 - Elevage Chevaux
 - Aromates
 - Exploitation reprise par différents exploitants
 - ☆ Activite agricole arretee
 - ★ Abs. info
- Fond de carte IGN25





Caractéristiques des exploitations

Outil de production

- Bon outil
- Fragile a conforter
- Insuffisant

Enclavement

- E enclavement important
- e enclavement léger

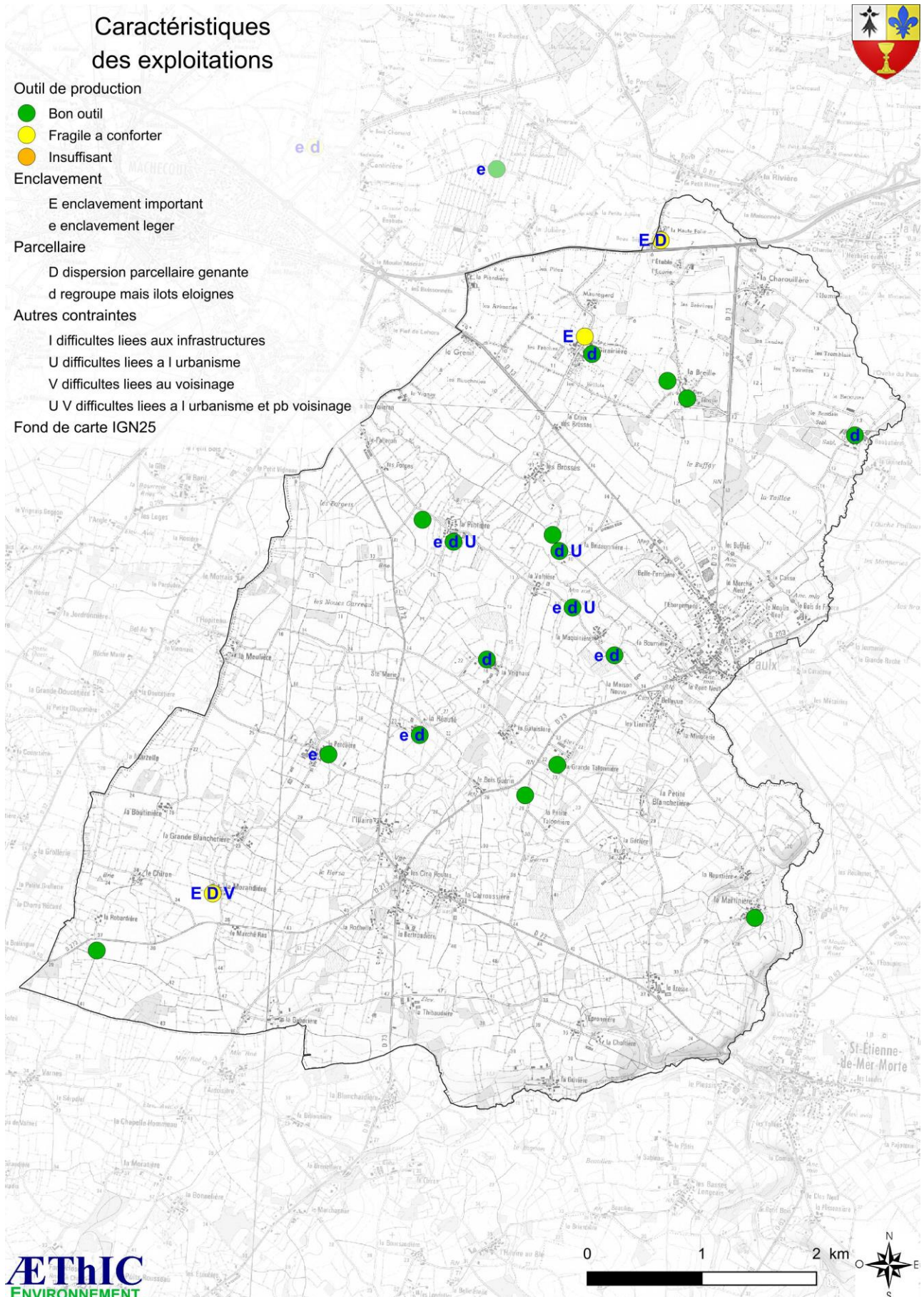
Parcelle

- D dispersion parcellaire genante
- d regroupe mais ilots éloignés

Autres contraintes

- I difficultés liées aux infrastructures
- U difficultés liées à l'urbanisme
- V difficultés liées au voisinage
- U V difficultés liées à l'urbanisme et pb voisinage

Fond de carte IGN25



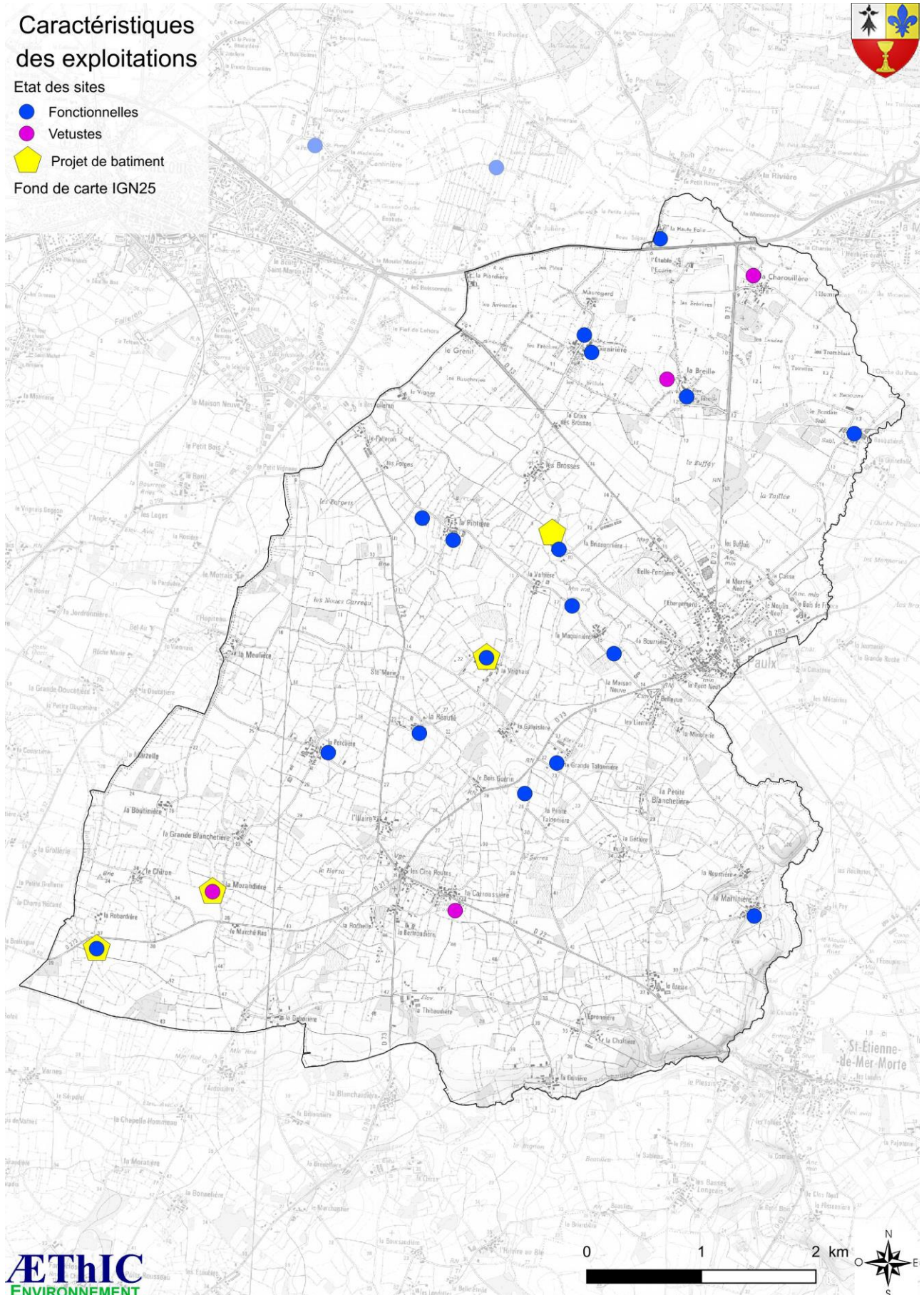


Caractéristiques des exploitations

Etat des sites

- Fonctionnelles
- Vetustes
- ⬠ Projet de bâtiment

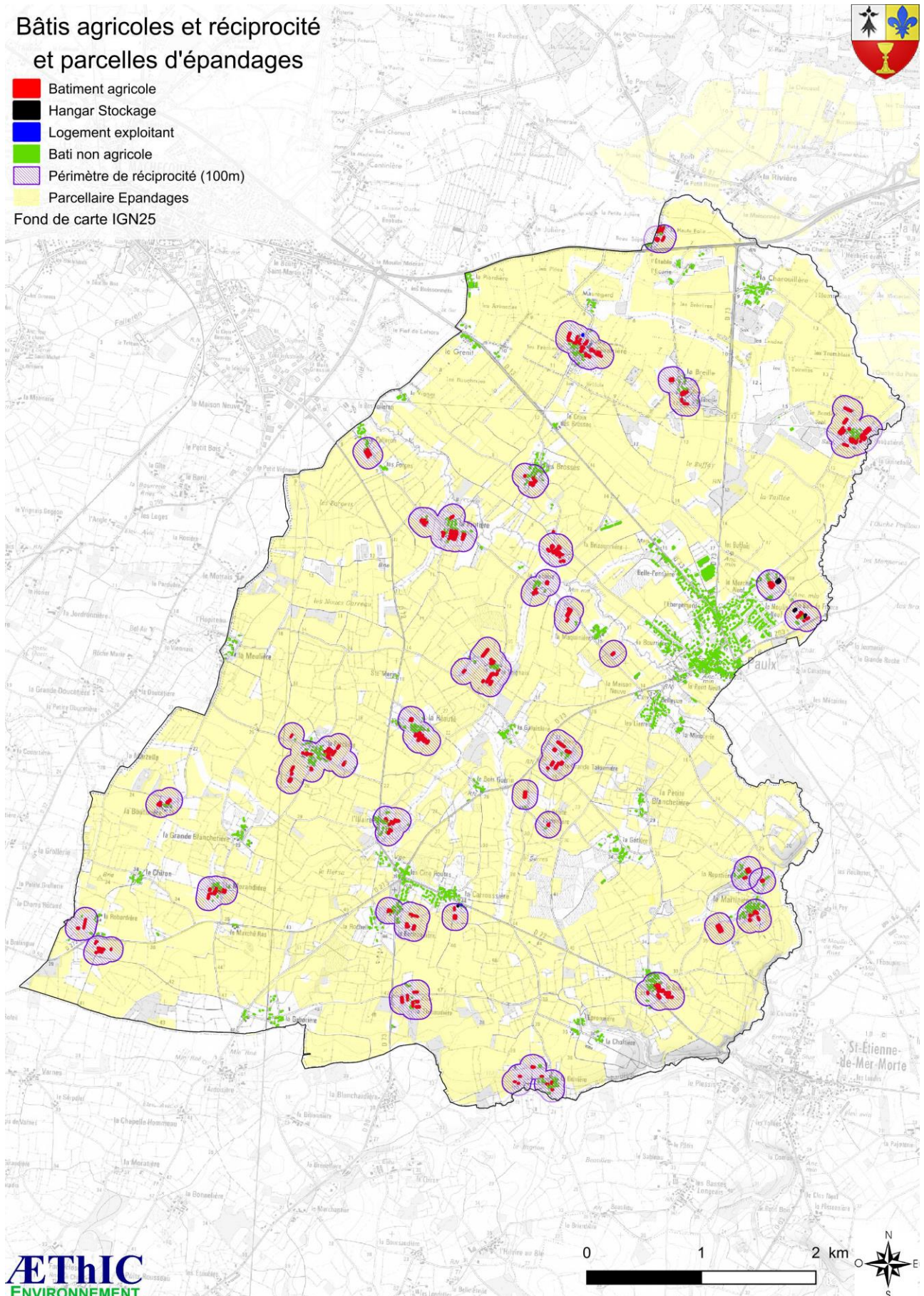
Fond de carte IGN25





Bâti agricoles et réciprocity et parcelles d'épandages

- Batiment agricole
 - Hangar Stockage
 - Logement exploitant
 - Bati non agricole
 - Périmètre de réciprocity (100m)
 - Parcelleire Epandages
- Fond de carte IGN25

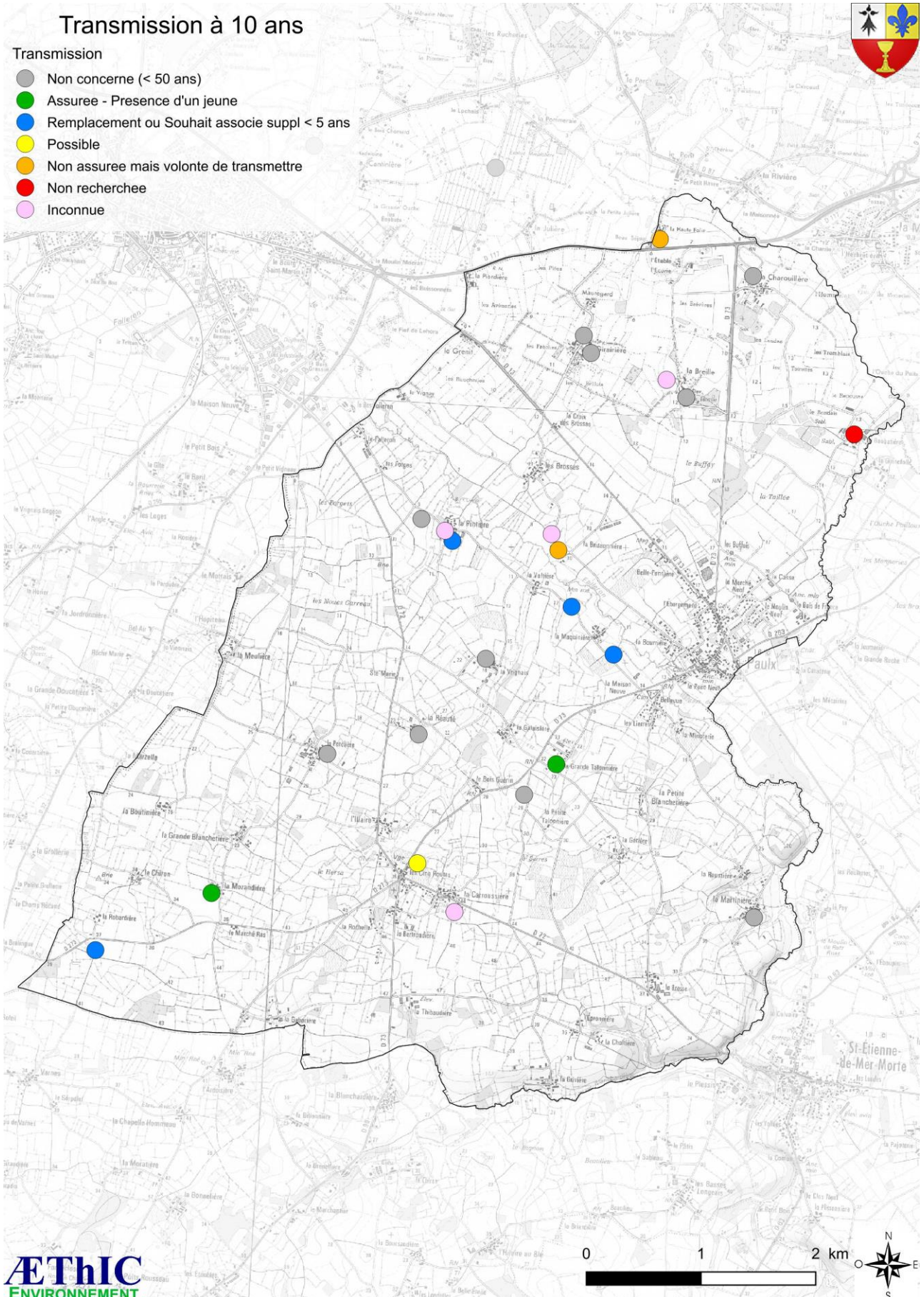


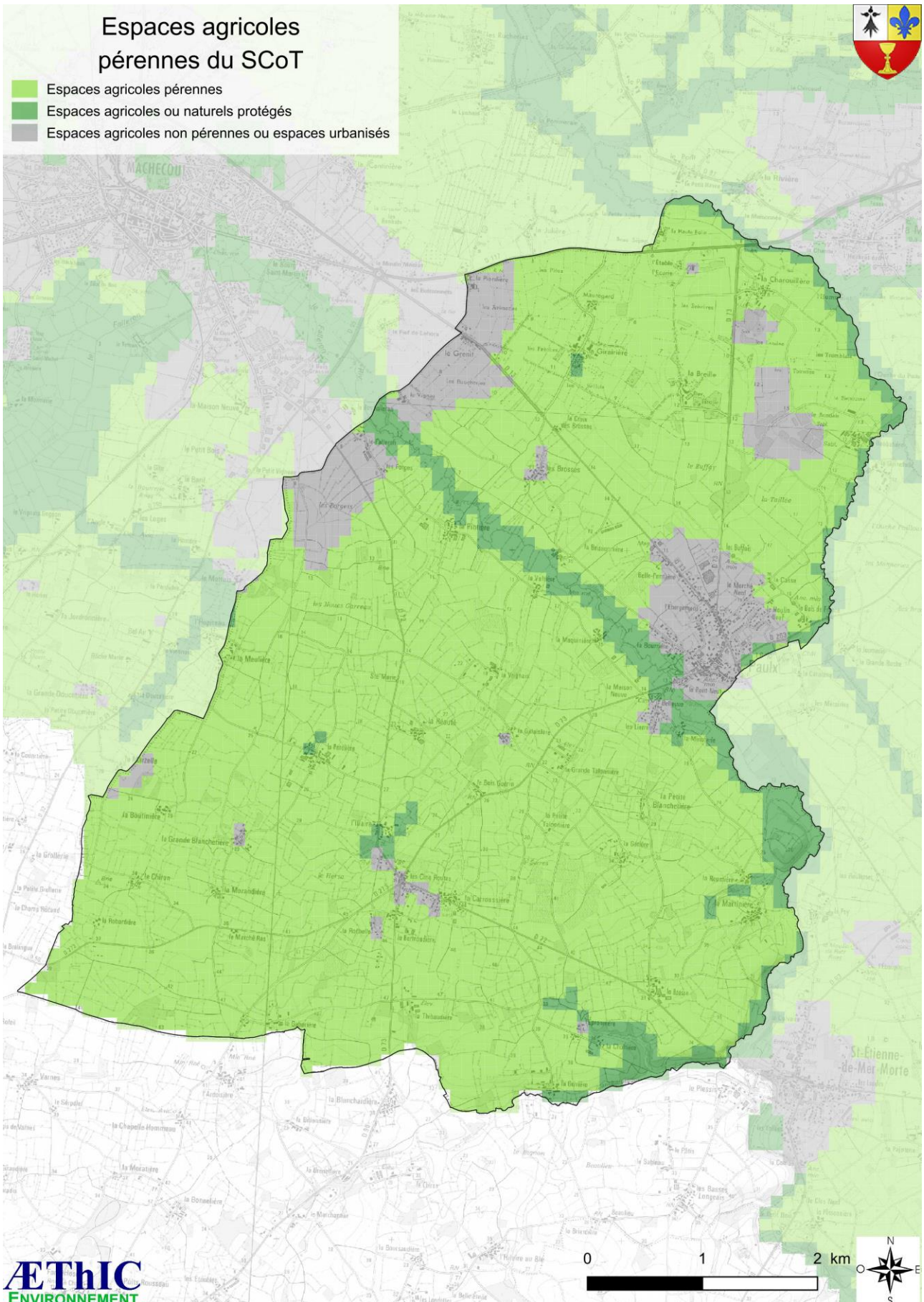


Transmission à 10 ans

Transmission






- Non concerné (< 50 ans)
- Assurée - Presence d'un jeune
- Remplacement ou Souhait associe suppl < 5 ans
- Possible
- Non assurée mais volonte de transmettre
- Non recherchée
- Inconnue

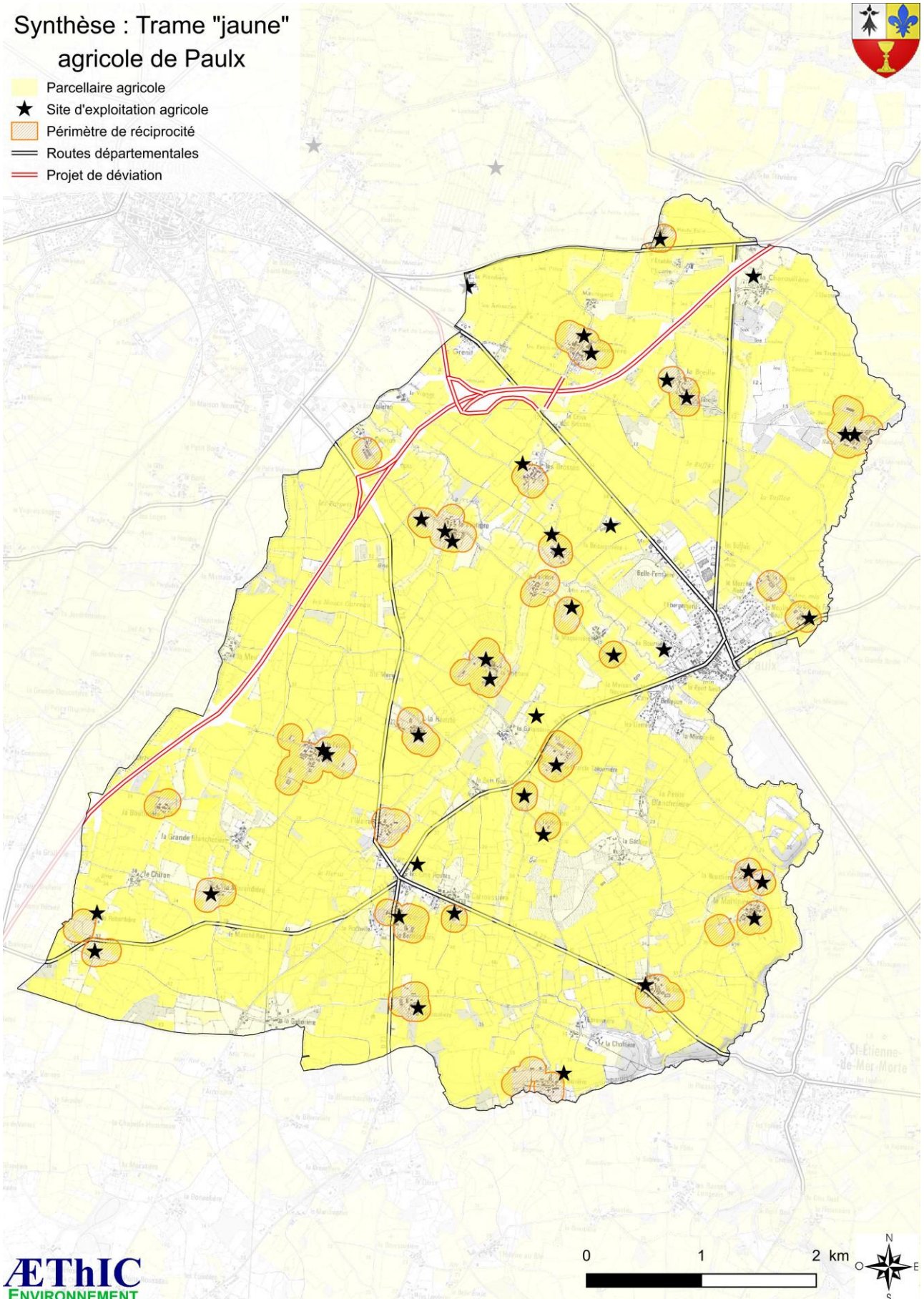






Synthèse : Trame "jaune" agricole de Paulx

-  Parcelaire agricole
-  Site d'exploitation agricole
-  Périmètre de réciprocité
-  Routes départementales
-  Projet de déviation





CHAPITRE 4 – LES CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

4.1 – Le paysage communal inscrit dans le paysage du plateau bocager méridional

(Données issues de l'Atlas des paysages de Loire Atlantique)

Le paysage présente la particularité sur cette unité de combiner de nombreuses composantes paysagères qui s'articulent soit autour des vallées soit le long des grands axes : on retrouve ainsi dans la trame bocagère souvent résiduelle de grandes cultures, des lambeaux viticoles, des zones maraîchères, des zones humides et des marais, une diffusion urbaine importante, des zones d'activités...

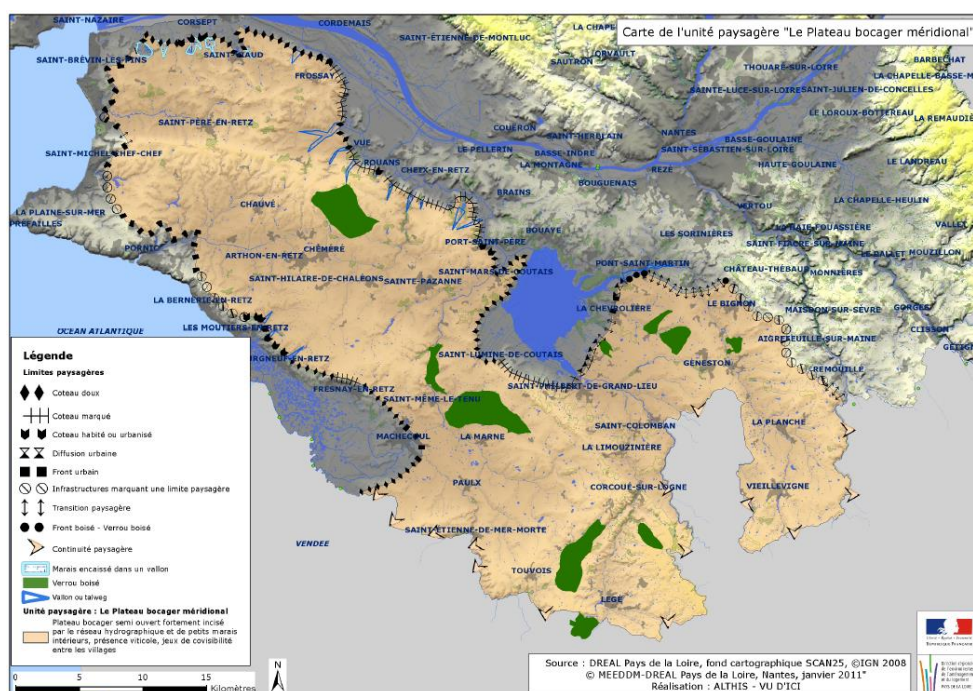
Comme sur les plateaux du Nord du département la configuration ondulée orientée du relief conditionne la structuration de ces éléments dans le paysage.

Ce bocage évolue et tend à s'ouvrir pour laisser place à une mosaïque de grandes cultures céréalières dans lesquelles s'intercalent souvent de grandes parcelles maraîchères signalées par les miroitements des tunnels de plastique ou les alignements de serres.

Si la trame viaire initiale était composée essentiellement d'un réseau dense de petites routes de campagne reliant les bourgs et les nombreux hameaux (renvoyant directement à l'économie rurale), elle est renforcée aujourd'hui d'axes de liaison de Nantes vers le littoral qui ont non seulement imposé leur paysage routier mais aussi induit le développement de zones d'activités importantes.

L'eau n'est pas directement visible depuis les plateaux mais elle prend de multiples formes dans les vallées : tantôt marais tournés vers l'océan, elle irrigue les fonds de vallée larges de l'Ouest, tantôt sinueuse dans de petites vallées encaissées, elle recouvre l'hiver les prairies inondables et transforme le paysage.

Dans les petits vallons secondaires, de nombreuses retenues d'eau ont été aménagées s'ajoutant dans certains secteurs à un ensemble important de mares et d'étangs.





Cette vaste unité est limitée à l'Ouest par la frange urbaine plus ou moins nette de la zone rétro littorale et elle s'appuie parfois sur la route bleue qui constitue la plupart du temps plus une limite physique nette qu'une limite visuelle.

Au Nord, le plateau du Pays-de-Retz se termine par un coteau bocager peu élevé mais bien lisible. Il offre quelques fenêtres sur les prairies de l'estuaire de la Loire qu'il domine. En face, fermant l'horizon le coteau du sillon de Bretagne marque une limite plus franche.

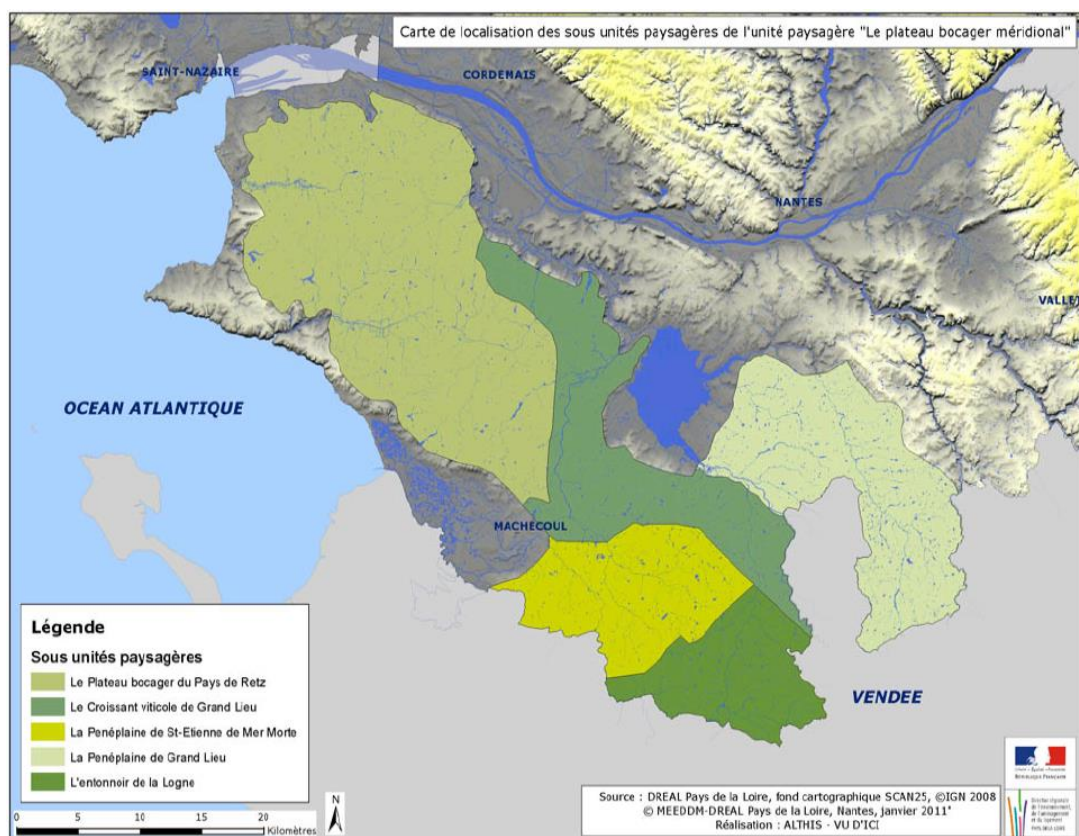
Les coteaux de la Loire se prolongent sur la vallée de l'Acheneau : ils contournent les marais de Vue et bordent le large cordon des prairies inondables qui accompagnent l'Acheneau jusqu'au Lac de Grand-Lieu et à la Vallée du Tenu. Cette dernière prolonge les ambiances de cordon de prairies humides dominées par des Châteaux et Folies ouvrant les perspectives de leur parc sur la rivière.

La limite de l'unité s'appuie ensuite sur la crête viticole de Saint-Lumine-de-Coutais à Saint-Philbert-de-Grand-Lieu qui domine le lac.

Plus à l'Est, la lisibilité de la limite paysagère est plus complexe en raison de la présence d'un habitat diffus plus important qui amorce les ambiances paysagères de la couronne viticole composite et du plateau viticole. Elle peut se matérialiser plus simplement sur les axes routiers qui génèrent cette pression et notamment l'A83.

Les ambiances de cette unité se prolongent dans les départements voisins plus au Sud. Au Sud-Ouest par contre, la limite est clairement définie. Elle s'appuie sur le coteau qui domine le marais breton. C'est d'ailleurs un point de vue en belvédère privilégié sur le marais et l'on découvre par temps clair toute l'étendue des marais.

La commune de Paulx fait partie de la sous-unité paysagère des plateaux bocagers du Pays de Retz.





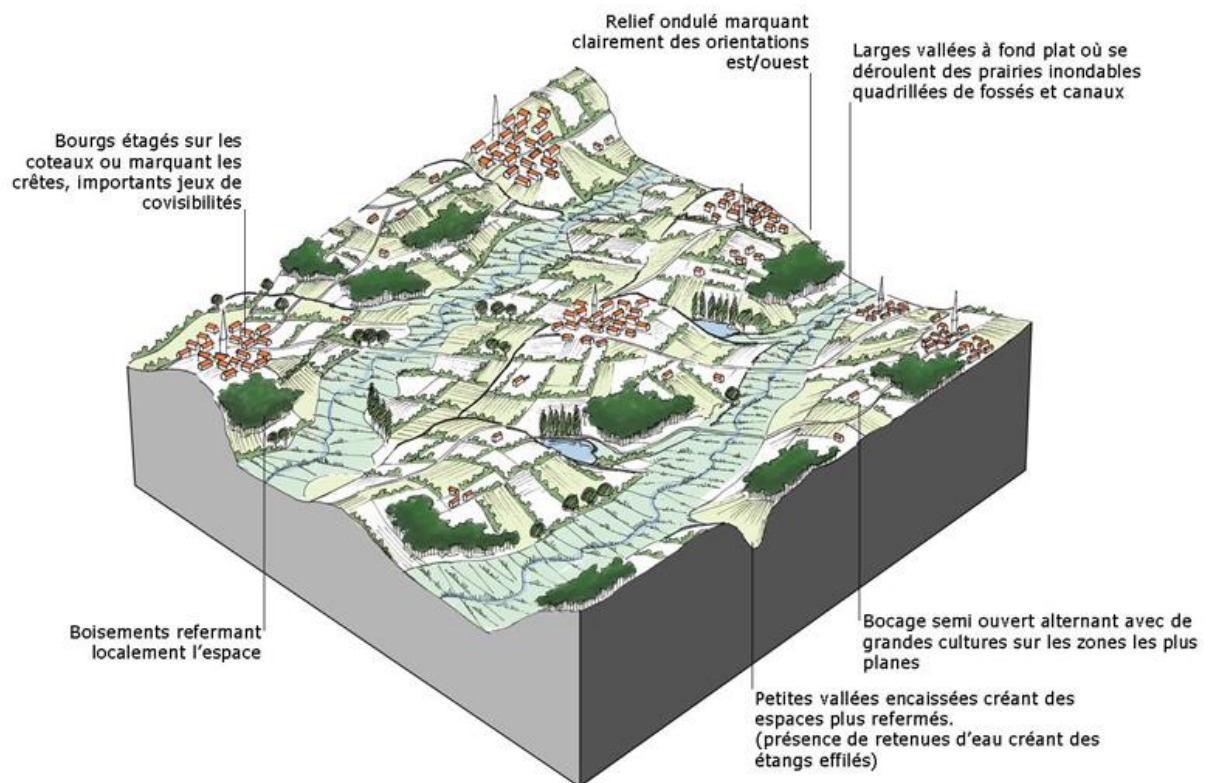
Elle correspond au secteur où le relief est ondulé suivant une direction Est-Ouest. Cette configuration se traduit depuis les lignes de crête par des perspectives avec plusieurs plans comme un décor de théâtre et depuis les fonds de vallées par des couloirs visuels.

Les bourgs s'appuient sur ces crêtes et s'étagent sur le coteau descendant presque jusque dans le fond de vallée. Dans le paysage, on retrouve ainsi un jeu de covisibilités de clocher à clocher et une mise en perspective des coteaux bocagers dans l'encadrement des rues descendantes. La présence de nombreux boisements referme ponctuellement le paysage et offre des ambiances forestières parfois marquantes.

Les petits vallons secondaires (souvent Nord/Sud) créent des espaces plus refermés avec le plus souvent des retenues d'eau qui forment des étangs souvent triangulaires qui allongent la perspective du vallon.

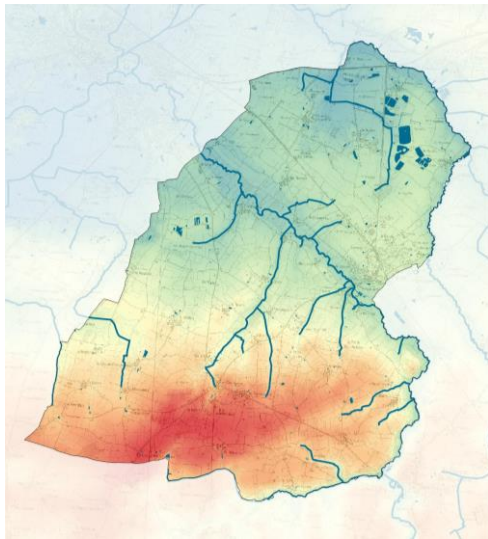
Les grandes vallées présentent le plus souvent un fond quasi plat qui s'ouvre sur des prairies inondables ou des marais quadrillés de fossés. Là, l'ambiance contraste fortement avec les coteaux bocagers. Le paysage s'ouvre sur un large couloir visuel animé par le jeu des canaux et des enfilades de petites prairies de pâture inondable.

Les franges de cette sous-unité sont l'objet d'une pression urbaine croissante soit rétro littorale, soit liée à la présence de grands axes reliant l'agglomération au littoral. Cela se traduit surtout par une croissance du tissu urbain pavillonnaire sur certains bourgs et de la diffusion urbaine à l'appui des hameaux en zone rurale.

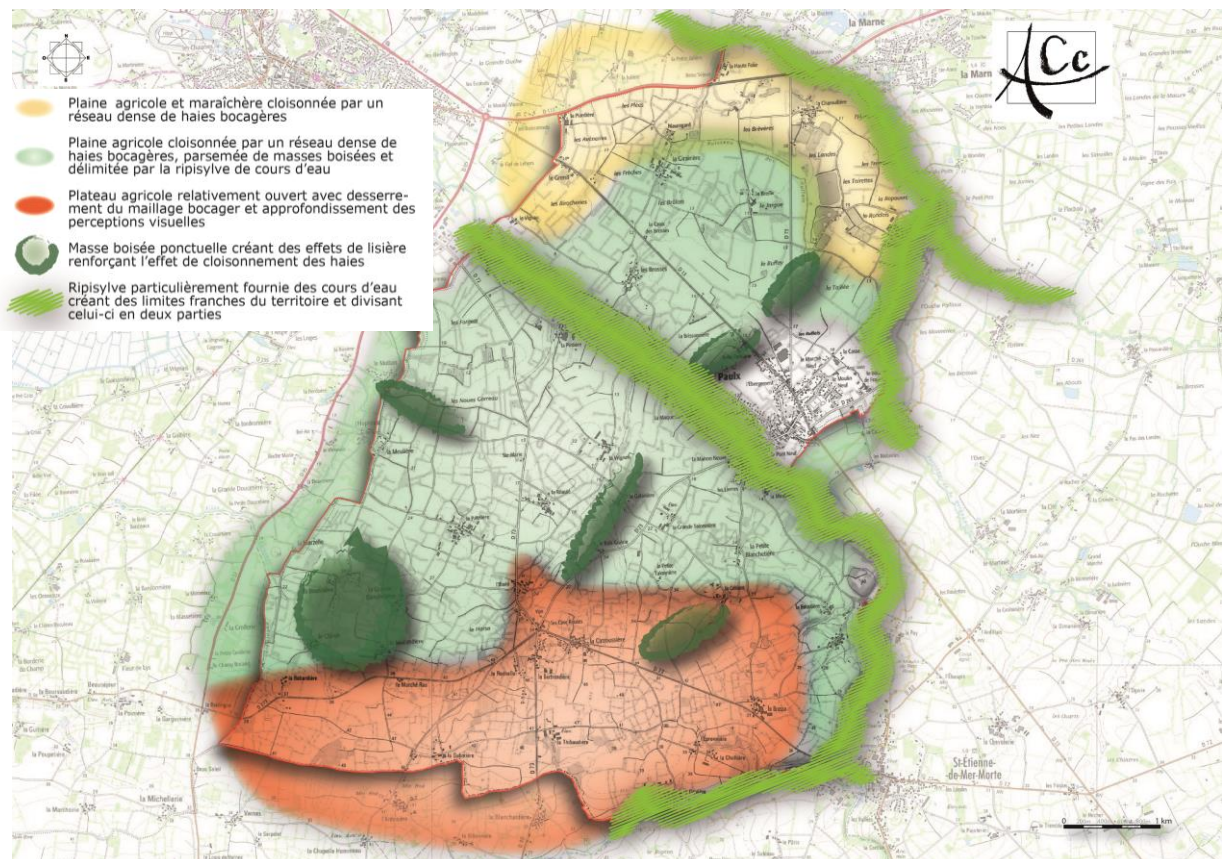




4.2 - Un paysage de territoire confidentiel



Le territoire de Paulx, traversé par le Falleron et bordé par le Tenu, offre des ondulations topographiques qui forgent son identité paysagère. Ainsi ce territoire semble assez confidentiel du fait de ses fermetures régulières.





Le territoire se décompose en 3 grandes unités paysagères :

- la partie centrale est majoritairement occupée par une plaine agricole relativement cloisonnée par un réseau dense de haies bocagères. Cet espace est parsemé de masses boisées et ponctué par la ripisylve des cours d'eau.



- la partie Sud, point haut du territoire est constituée par un plateau agricole relativement ouvert. Ceci est favorisé par le desserrement du maillage bocager et assure un approfondissement des perspectives visuelles. Ce plateau accueille le hameau des 5 Routes, croisement de routes départementales.



- à l'opposé, la partie Nord est constituée d'une plaine agricole maraîchère située en partie basse du relief. Elle est cloisonnée par un réseau dense de haies bocagères.



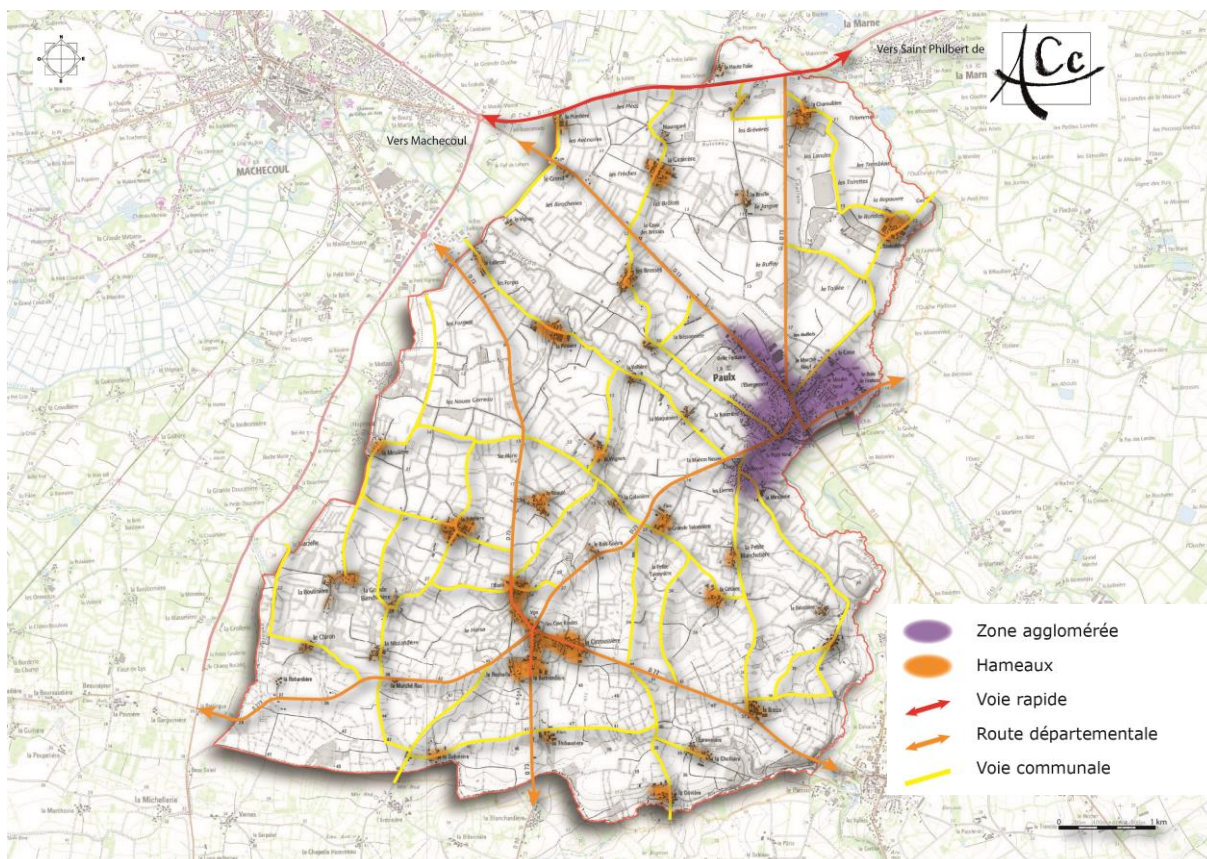


Ces unités sont ponctuées de masses boisées créant des effets de lisières et renforçant l'effet de cloisonnement par les haies.



Au niveau du Falleron, la plaine bocagère est traversée par ce vallon dont la ripisylve dense crée une véritable coupure qui divise en deux le territoire palucéen. La frange Nord et Est est également occupée par la ripisylve de la vallée du Tenu.

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales. Elles se croisent en deux points qui ont connu un fort développement : le bourg et les 5 Routes. La proximité du Falleron a cependant permis le développement du bourg de manière préférentielle, situé le long de l'axe Machecoul – Touvois.

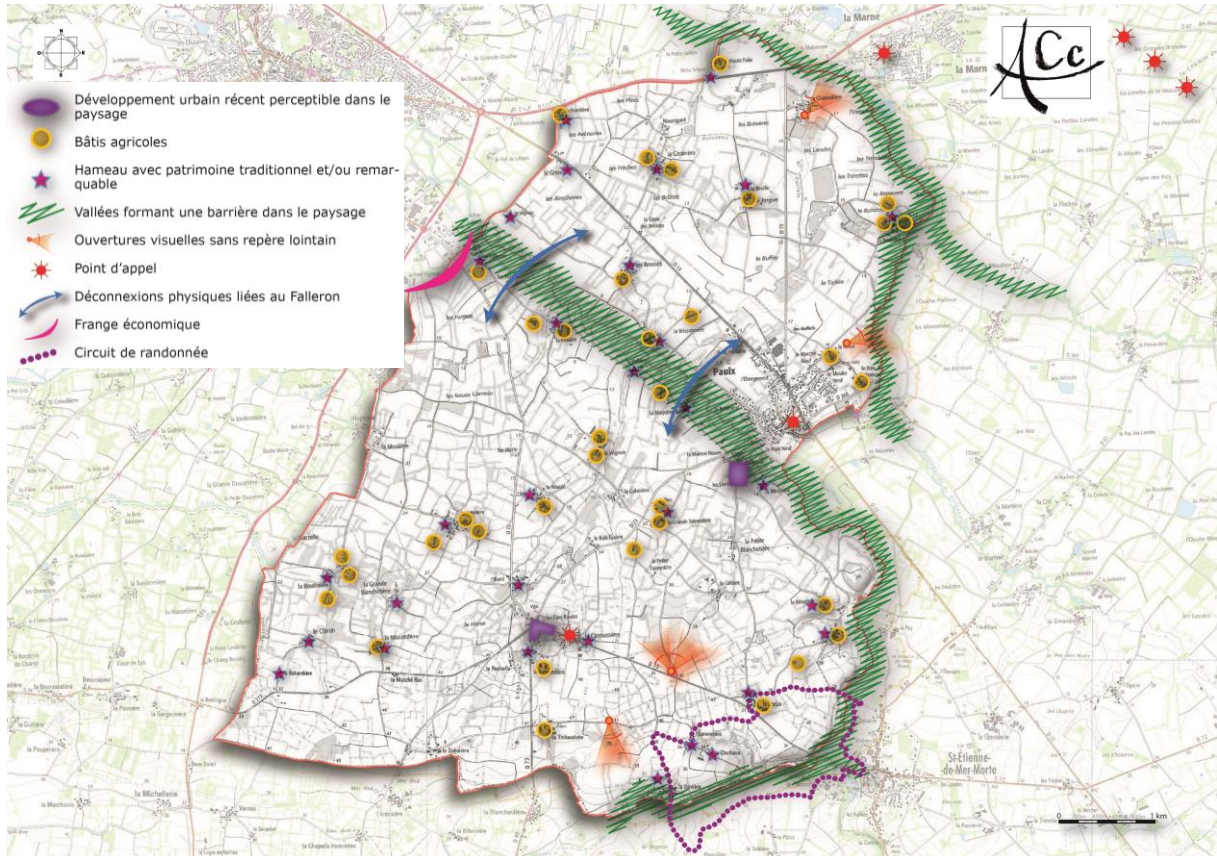


L'ensemble de la commune est irrigué de voies communales, ce qui permet une desserte satisfaisante de l'ensemble des hameaux et villages. Ainsi, très peu de lieux-dits se trouvent en impasse. Même si le Falleron coupe le territoire en deux, la RD 73 assure le passage d'une rive à l'autre en entrée de bourg, créant en ce lieu un espace de détente ouvert sur le



Falleron. Associé à la présence de la chapelle, ce lieu marque fortement l'identité de cette entrée dans la zone agglomérée.

Le positionnement des hameaux est relativement uniforme sur l'ensemble du territoire. Il correspond à d'anciennes fermes rurales dont les occupants assuraient l'entretien du paysage.



Cette tradition agricole se retrouve encore aujourd'hui puisque l'ensemble de la commune est ponctué d'activités agricoles. Trace de ce passé, un patrimoine traditionnel rural marque le territoire en divers lieu répartis de manière homogène. Il s'agit de construction à l'architecture et au volume traditionnel le plus souvent en pierre, couverte en tuile, et offrant des détails d'architectures caractéristiques : cheminée en brique, entourage de fenêtre en brique, génoise en brique et/ou tuile...





Parallèlement, à ce patrimoine identitaire, la commune a connu un développement récent de son urbanisation relativement perceptible dans le paysage. Il s'agit essentiellement du secteur des 5 Routes et de l'entrée Sud du bourg au niveau de Bellevue. De même, le développement de la zone de la Seiglerie marque la limite Ouest de la commune.

Les limites communales sont marquées par des vallons formant de véritables barrières dans le paysage. La plus marquante est celle du Falleron au cœur du territoire communal. Cette situation ouvre un vrai enjeu de connexion physique entre le Nord et le Sud du cours d'eau sur lequel travaille la commission municipale notamment par une réflexion sur les liaisons douces.

Le territoire offre plusieurs ouvertures visuelles sur les territoires alentours. Ces perspectives sont largement ouvertes sans réel point d'accroche lointain sauf peut-être le clocher et les éoliennes de La Marne. De même, le clocher de Paulx est un vrai signal vertical qui identifie le positionnement du bourg.

4.3- Un développement urbain tentaculaire du bourg en phase de reconnexion

Le bourg de Paulx s'est tout d'abord développé autour de la Grand'Rue et de la rue de la Grassinière à la croisée de la rue de l'Ebergement et de la rue de La Marne ainsi qu'à la Bourrière.



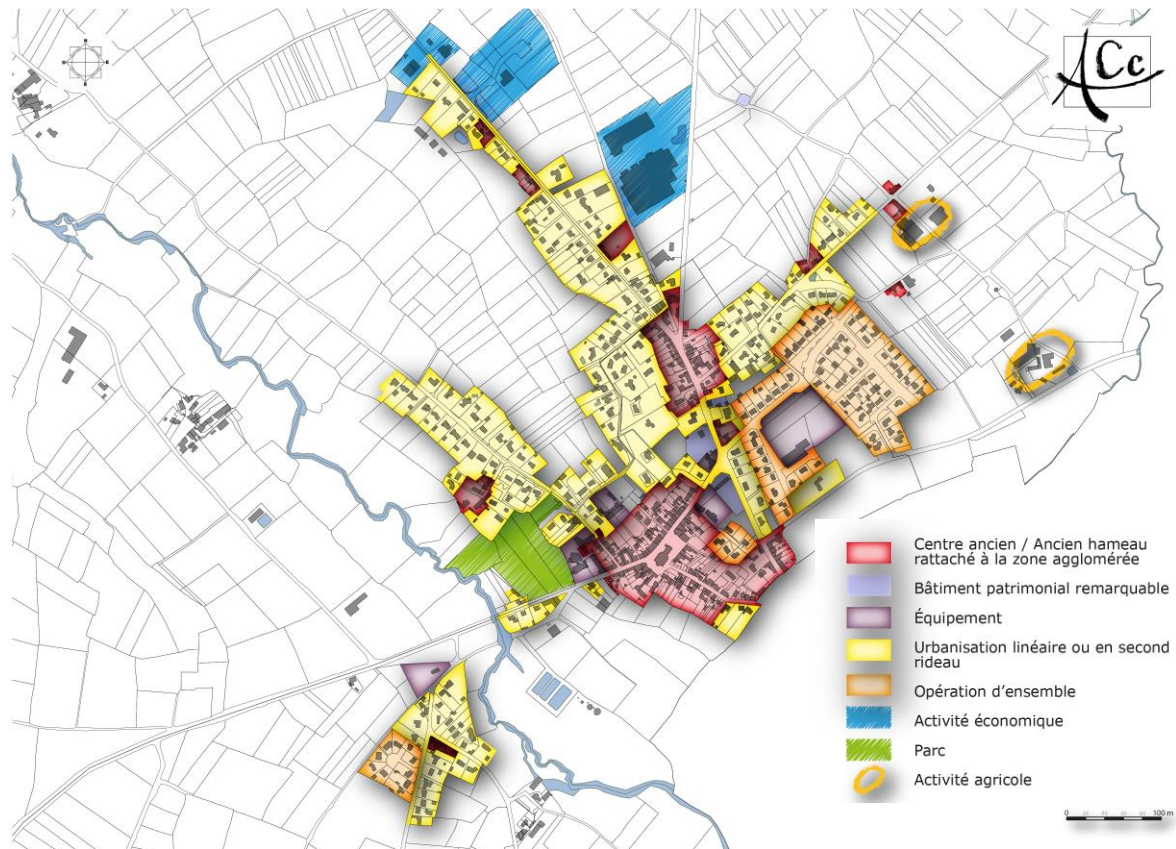


Au fil du temps, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire notamment le long de la rue de l'Ebergement/Bellefontaine (RD13), de la rue de Saint-Filibert, de la rue de la Bourrière, et de la rue des Babinières et au niveau de Bellevue (prenant accroche sur la présence de la chapelle).



Récemment, quelques opérations d'ensemble ont permis d'étoffer le tissu urbain en épaisseur, rue du Terrain des Sports et Domaine de l'Allée Cavalie, et de l'impasse Saint-Eloi ainsi qu'à Bellevue. L'ensemble de ce développement a ainsi rattaché le hameau de la Bourrière et de Bellevue à l'enveloppe agglomérée du bourg.



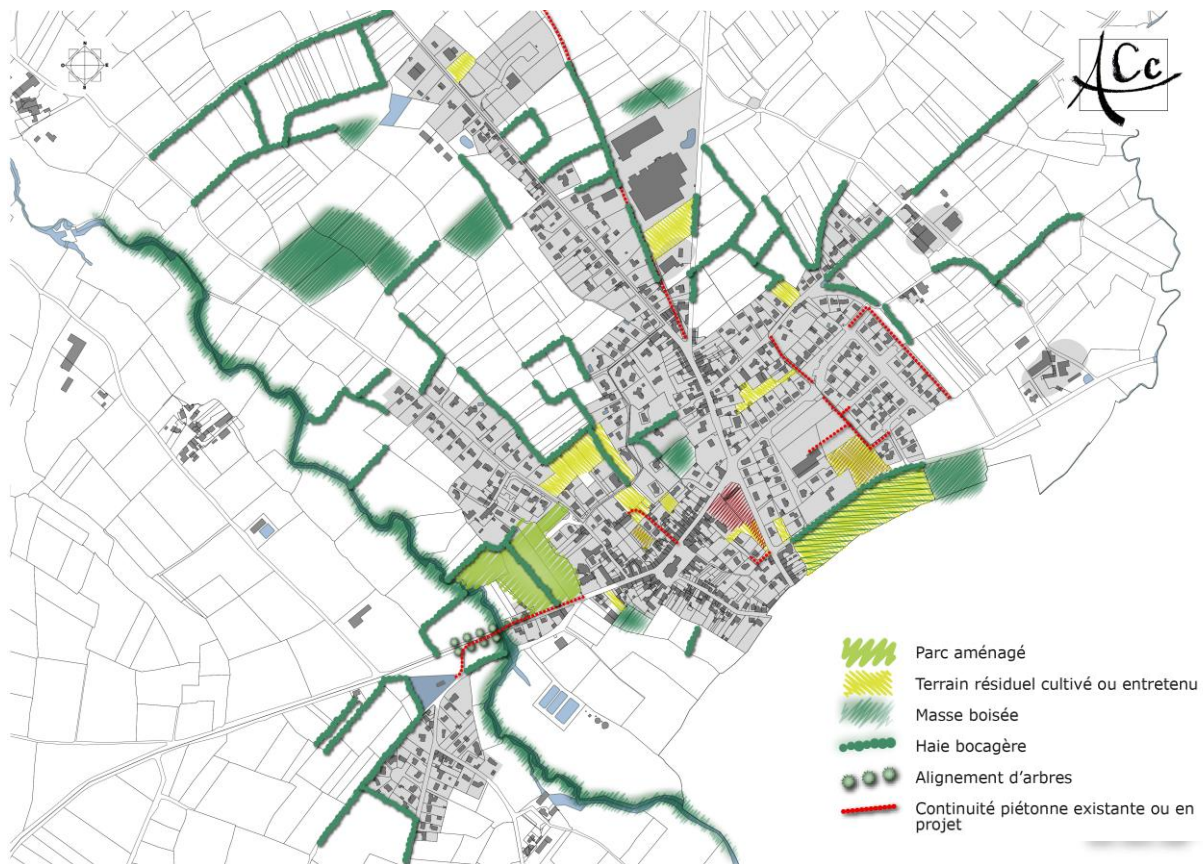


La zone agglomérée est marquée au Nord par la présence d'activités économiques récentes (zone de Bellefontaine) ou plus ancienne (entreprise STYMI). Les abords du bourg sont également marqués par la présence d'activité agricole qui limite le développement urbain dans ces parties Nord. Au Sud, la proximité du Falleron a permis de développer un beau parc en lien avec les équipements voisins (école, salle municipale...).





Les franges de la zone agglomérée sont relativement bien insérées dans le paysage grâce à l'existence de nombreuses haies bocagères et d'espace boisés ponctuels.



Au cœur même du bourg, existent également des composantes végétales de qualité :

- le parc aménagé le long du Falleron
- le parc boisé situé derrière la maison de maître de la rue de l'Ebergement
- les terrains naturels situés au Sud de la rue de la Limouzinière
- l'alignement d'arbres au niveau du Falleron qui crée le lien entre Bellevue et le reste du bourg et marque fortement l'identité Palucéenne.

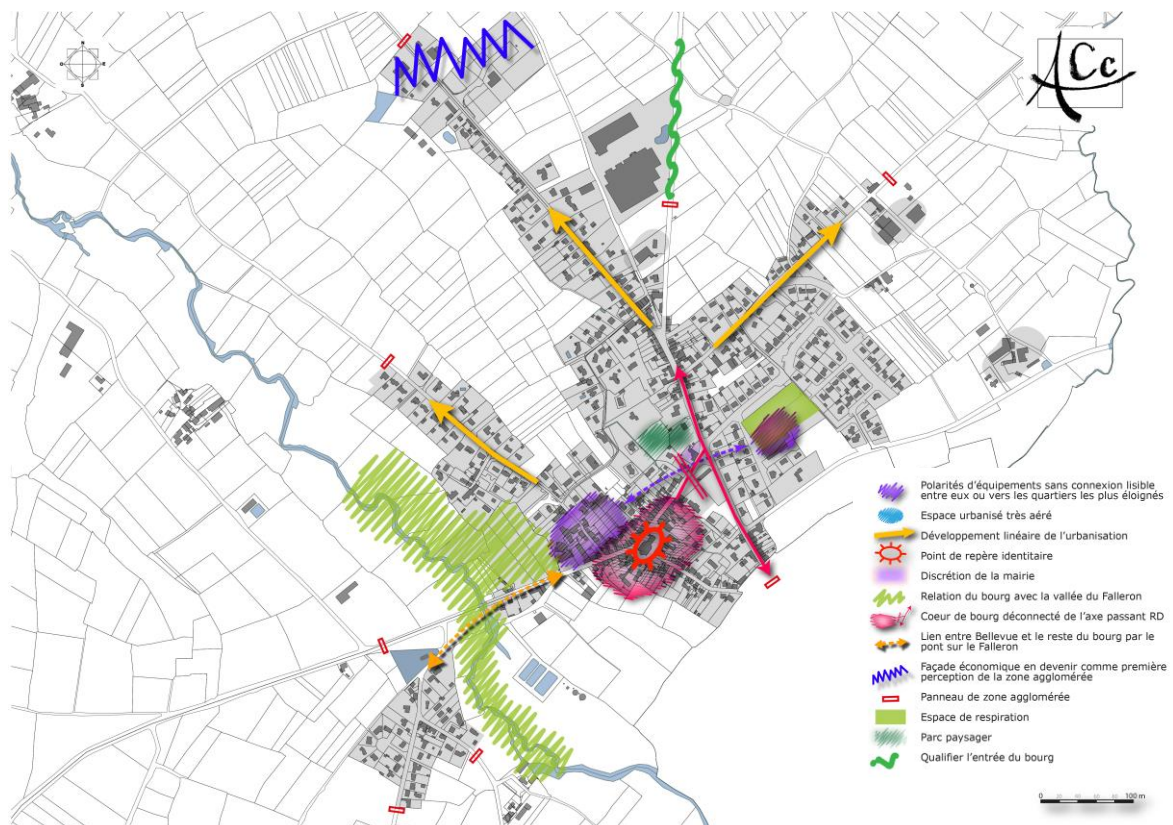
En plusieurs endroits existent des petites coulées vertes, parfois support de cheminements qui permettent de reconnecter différentes parties de la commune : le long de la société STYMI vers le Nord-Ouest, sur l'arrière des maisons du Domaine de l'Allée Cavalie, dans le cœur ancien du bourg.





La composition du bourg s'organise entre différentes polarités éclatées et l'urbanisation linéaire majoritaire dans le bourg. C'est pourquoi, il est important que le projet de PLU permettent d'étoffer et d'épaissir le tissu urbain entre la rue de la Bourrière et le secteur de la rue des Babinières créant ainsi un quartier en lien direct avec le cœur de bourg. Parallèlement, il est important de protéger le secteur voisin de toute urbanisation densifiée. En effet, ce cœur d'îlot entre la rue des Babinières et la rue de l'Ebergement offre un tissu aéré et arboré qu'il convient de préserver. Au regard de la disparité des polarités d'équipements la commune s'interroge sur la manière de reconnecter son cœur de bourg au reste de la zone agglomérée et notamment vis-à-vis de la RD 13. Ceci permettrait de revaloriser certains beaux éléments du bourg comme notamment la mairie et le presbytère. Le dessin du bourg offre une réelle cohérence avec le positionnement des panneaux d'entrée dans la zone agglomérée. Chaque entrée offre une physionomie différente. Les principales sont :

- celle en venant de Machecoul qui affiche une vocation clairement économique (zone de Bellefontaine)
- celle venant du Sud par la rue de la Garnache, marquée par la double identité de la chapelle et de la rue du Falleron
- celle venant de Touvois en ligne droite située en limite communale
- celle plus discrète venant de La Marne dont les abords sont à qualifier





4.4 – La ZAC

4.4.1 – Historique

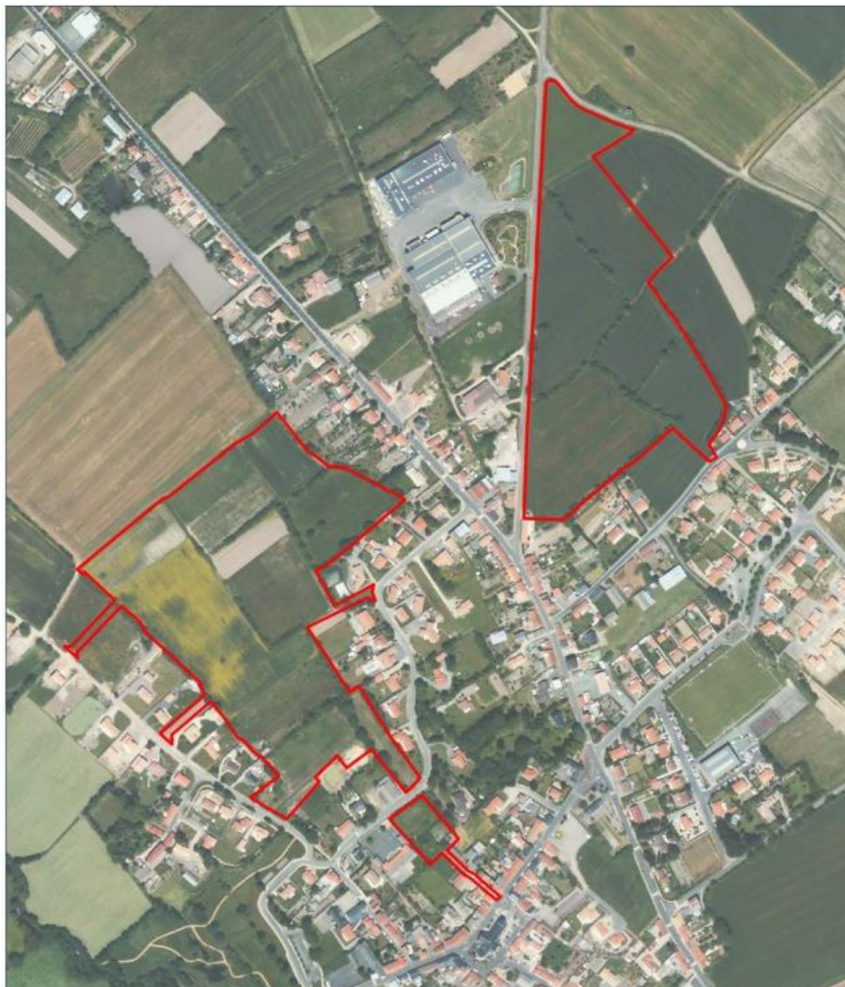
Face à la forte croissance démographique qu'a connue le territoire dans les années 2000, la commune de la Paulx fait le choix d'utiliser l'outil ZAC afin de maîtriser le rythme de son urbanisation ainsi que la qualité urbaine de l'aménagement, tout en maîtrisant le foncier.

Les diverses étapes de la ZAC multisites sont :

- Approbation du dossier de création par délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2012
- Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics (PEP) par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2016

Comme il peut être constaté, depuis l'approbation du dossier de réalisation les travaux n'ont pas commencé. Ceci s'explique en grande partie par la question de la situation de la station d'épuration, le changement de municipalité puis le changement de législation en matière d'étude d'impact et de définition des zones humides, ce qui a amené à lancer des études complémentaires. D'autre part, le retour au RNU a également participé au ralentissement de la procédure.

4.4.2 – Le périmètre





La surface du périmètre se répartie comme telle :

- Le secteur de La Vigne : 8ha 58 dont 2ha55 de zones humides. Situé entre la Bourchinière et la rue des Babinières, en épaissement du tissu urbain de cette partie Ouest du bourg
- Le secteur du cœur de bourg : 0ha36. Situé en arrière de l'école privée, il est connecté au cœur de bourg et la Grand'Rue par la rue du Trait d'Union
- Le secteur du Moulin : 6ha67. Situé le long de la rue de La Marne

4.4.3 – Les orientations d'aménagement

Ce secteur du Moulin s'étend à l'Est de la route de la Marne en vis-à-vis d'emprises d'activités existantes.

Sa localisation périphérique détermine deux enjeux d'urbanisme à l'échelle du bourg :

- la prise en compte de l'aménagement de l'entrée d'agglomération sur cet axe routier
- la nécessité de maîtriser des liaisons privilégiées avec les équipements et services du centre

Ce secteur de La Vigne proche du centre-bourg occupe une situation privilégiée pour le renforcement de l'urbanisation.

Le secteur pénalisé par son relatif enclavement compte la présence d'entreprises conséquentes identifiées en zones humides.

L'atout de sa situation justifie cependant de valoriser au mieux les emprises résiduelles en répondant à deux enjeux d'urbanisme :

- la création d'une voie transversale structurante assurant le désenclavement des terrains
- l'ouverture des liaisons douces les plus directes vers le centre-bourg, d'une part, et le parc de loisirs voisin, d'autre part

Ce secteur du centre-bourg restreint joue un rôle d'articulation entre le secteur de La Vigne et le centre-bourg via la rue du Trait d'Union.

L'aménagement de ce terrain croise plusieurs enjeux d'urbanisme :

- l'ouverture d'une liaison douce directe vers le cœur de bourg pour les secteurs déjà urbanisées et le secteur des Vignes
- la création d'un parc de stationnement utile tant pour la desserte de l'école voisine que pour la fréquentation du centre et de ses services
- l'opportunité d'implantations bâties d'intérêt collectif aux abords immédiats du centre-bourg

Le projet combine la localisation du parking, en accès direct sur rue, avec le tracé de la liaison douce, entre le débouché du secteur de La Vigne et la rue du Trait d' Union.

Les orientations d'aménagement mettent en avant quelques enjeux prioritaires pour le renforcement de l'urbanisation du bourg :

➤ **Un enjeu majeur de liaisons piétonnières et cyclables**

L'organisation actuelle du bourg résulte du développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers, complété en seconde phase par des lotissements d'opportunité, s'organisant sur le tracé de nouvelles voies. Il en résulte la présence de plusieurs enclaves non urbanisées, parfois proche du centre.



L'urbanisation de ces sites enclavés permet d'assurer un maillage de voirie en périphérie du bourg et de tirer parti des emprises les plus proches des espaces et services collectifs..

Ainsi, la localisation privilégiée des secteurs de La Vigne et du Centre confère un intérêt stratégique à la création de circulations douces, offrant une alternative aux parcours automobiles.

Le projet est donc organisé autour de l'affirmation d'axes Nord-Sud de liaisons piétonnes et cyclables, protégées et directes, qui se ramifient dans la ZAC en relation avec les voies de desserte interne.

Cet objectif se traduit par un principe de maillage d'allées et de chemins, convergeant de la périphérie vers le centre, tout en assurant de grandes liaisons transversales et en ouvrant aussi vers la campagne environnante et ses sentiers de promenade.

Afin d'en renforcer l'attrait et l'agrément, ces chemins accompagnent les lignes de haie bocagère et traverseront les espaces d'agrément et de rencontre répartis dans le futur quartier.

Favorisant l'accès des habitants aux écoles et aux équipements récréatifs, ils préservent des qualités d'usage collectif des espaces, de nature à favoriser le maintien et le renforcement de l'animation et de la vie sociale.

➤ **Des enjeux de distribution principale et de hiérarchisation des voies**

Un des atouts de la ZAC multisites est de permettre de coordonner les complémentarités des trois secteurs en termes de maillage doux, en précisant la hiérarchie et le caractère de chaque liaison à assurer ainsi que leurs continuités à l'échelle du bourg.

Dans une logique d'ensemble à l'échelle de la future agglomération, les enjeux restent toutefois distincts entre :

- les deux secteurs centraux, concernés par la création d'un axe de liaison douce direct et attractif
- le secteur du Moulin qui doit, d'une part, affirmer son accroche sur les voies du bourg et, d'autre part, constituer le carrefour d'entrée de l'agglomération sur la RD73

➤ **Des enjeux de composition urbaine et paysagère du quartier**

Le changement d'échelle progressif du bourg, correspondant à l'urbanisation, par étapes, impose une réflexion sur les enjeux de composition urbaine et paysagère des nouveaux quartiers.

Le bourg actuel confronte les espaces construits du centre, où le végétal vient compléter et assouplir la rigueur minérale des volumes bâtis à l'alignement, et ceux des extensions, ponctués de maisons isolées sur leur parcelle, en retrait des voies, entre les reliquats de l'ancienne trame bocagère.

Dans la recherche d'une forme urbaine plus économe d'espace que ces lotissements, le projet mise donc sur des principes de base visant à structurer le paysage et l'espace urbain :

- les futures constructions seront organisées par groupements en bordure des voies, favorisant, la tranquillité résidentielle sur des espaces arrières plus intimes
- le maillage préservé des haies bocagères marquera les transitions nécessaires entre ces groupes de constructions ou entre les espaces verts communs et les parcelles, donnant une unité végétale à la totalité de l'opération, en relation avec le bocage du paysage rural environnant
- en complément, un important programme de plantation devra compléter la trame bocagère, donner une cohérence végétale aux limites des parcelles sur



domaine public et paysager les voiries dont les accotements seront plantés d'arbustes

➤ **Des enjeux de composition urbaine et paysagère du quartier**

Le choix d'une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement implique d'adapter les ouvrages aux caractéristiques de chaque site.

Les sites centraux, caractérisés par la présence de zones humides et d'une emprise de thalweg assez marquée, se prêtent à des réponses alternatives intégrant notamment la requalification de certains espaces.

Le secteur du Moulin, caractérisé à l'opposé par son homogénéité et son absence de pentes significatives, implique des ouvrages plus continus répartis sur la totalité de l'aménagement.

4.4.4 – Le programme

Le projet doit permettre de répondre au programme suivant :

Assurer l'aménagement d'un quartier regroupant environ 211 logements permettant d'accueillir dans la durée, par tranches successives, des programmes de logements diversifiés correspondant aux objectifs fixés par la PTH et à une croissance équilibrée de l'agglomération. Il s'agira de maisons individuelles sur parcelles de tailles variées et de quelques îlots d'habitat individuel groupé répartis dans l'ensemble de la zone, dont l'implantation doit respecter les caractéristiques particulières du site.

Prendre en compte les exigences liées à l'urbanisation des secteurs, tant en ce qui concerne l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, des zones humides que l'organisation des dessertes, axes de cheminement et espaces publics.

Intégrer les nouveaux quartiers dans les paysages du bourg, avec une attention particulière pour les transitions avec l'espace rural environnant.

La ZAC représente un projet d'ampleur pour la commune de Paulx. Sa mise en œuvre nécessite un phasage dans le temps, que l'on peut décomposer en trois grandes parties correspondant à chaque secteur, avec des phasages opérationnelles pour chaque secteur.

Tranches	Nombre de logements	Surfaces
Secteur de la Vigne	93	8ha 58 dont 2ha55 de zones humides
Secteur du cœur de bourg	8	0ha36
Secteur du Moulin	110	6ha67
Total	211	15ha61 dont 2ha55 de zones humides

L'évolution du projet communal, le respect de la capacité d'accueil et le respect de la densité donnée par les documents supra-communaux (15log/ha) permettent la répartition suivante de la programmation de la ZAC.



Initialement, les 3 secteurs étaient envisagés. Mais au regard du PLH, l'aménagement du secteur du Moulin n'est pas prévu à l'échelle de temps de ce PLU.

Capacité d'accueil global de la ZAC	211 logements
Capacité d'accueil des secteurs de la Vigne et du cœur de bourg à l'échelle du PLU	101 logements

	Surface	Nbr log	Densité
Secteur de la Vigne	8ha58 au total 6ha03 hors zone humides	93	15.42log/ha hors zones humides
Secteur cœur de bourg	0ha36	8	22.22log/ha
Opération envisageable dans les 12 ans		101	15.8log/ha hors zones humides

4.4.5 – Le programme des équipements publics

La volonté communale d'engager un aménagement coordonné du bourg a notamment pour objet de maîtriser la réalisation des équipements de l'ensemble des secteurs, en cohérence avec le site naturel et l'urbanisation environnante.

Le programme relatif aux équipements publics peut se définir comme suit :

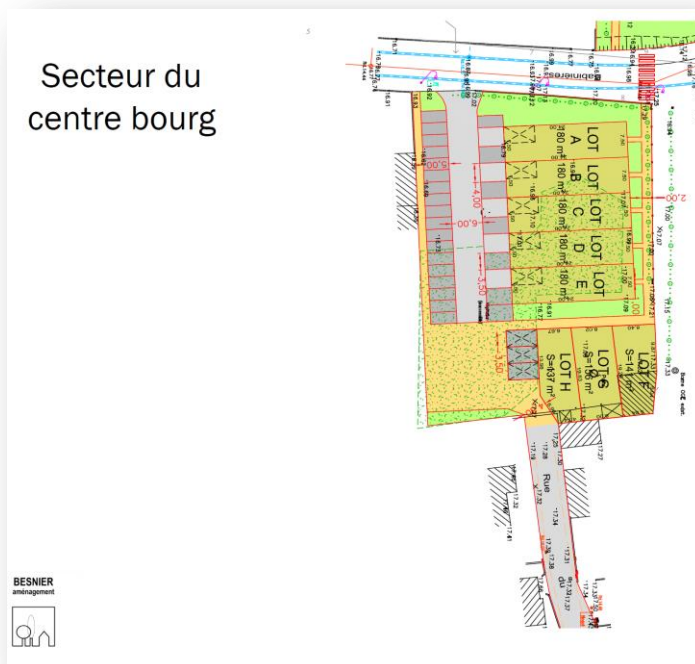
- Aménager l'entrée Nord du bourg (route de la Marne) avec création d'un merlon planté (secteur du Moulin)
- Aménager les cheminements publics privilégiés
- Assurer les emprises paysagères des voies de circulation automobile : toutes les voies de circulation automobile sont traitées avec une chaussée de 5m bordée de part et d'autre d'accotements plantés d'arbustes

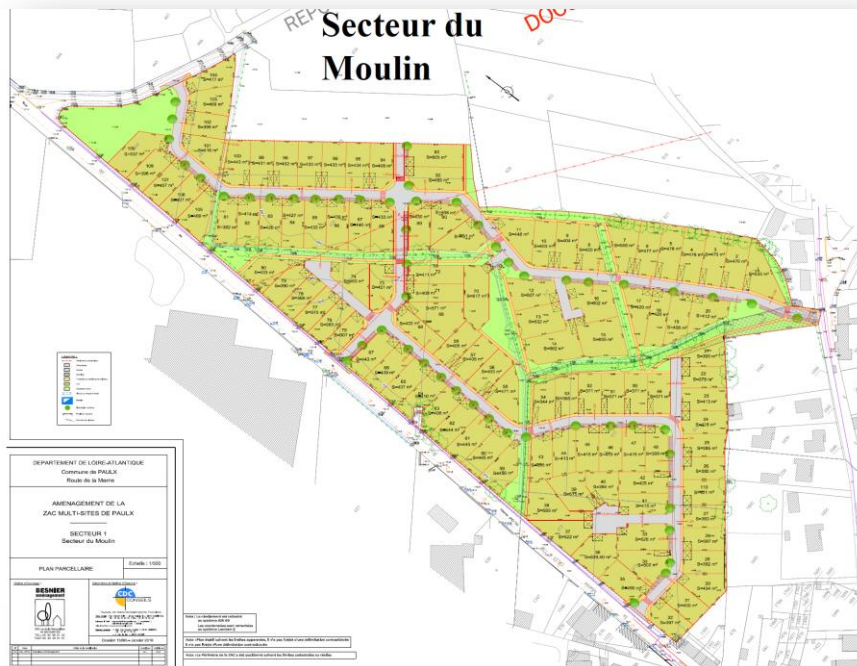


Simulation du parcellaire du dossier d'origine



Secteur du centre bourg





4.5 - Les hameaux

Le territoire est ponctué d'un certain nombre de constructions à vocation d'habitat pour la plupart et à vocation agricole. Ils n'étaient pas constructibles au POS précédent.



CHAPITRE 5 – LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET REMARQUABLE

La région connaît un développement plutôt lent, car légèrement à l'écart des grandes voies d'échange et de commerce, surtout à l'Ouest de l'unité.

Cependant, l'agriculture s'y développe peu à peu. Le territoire est connu sous le nom de Pays-de-Retz dès le V^{ème} siècle.

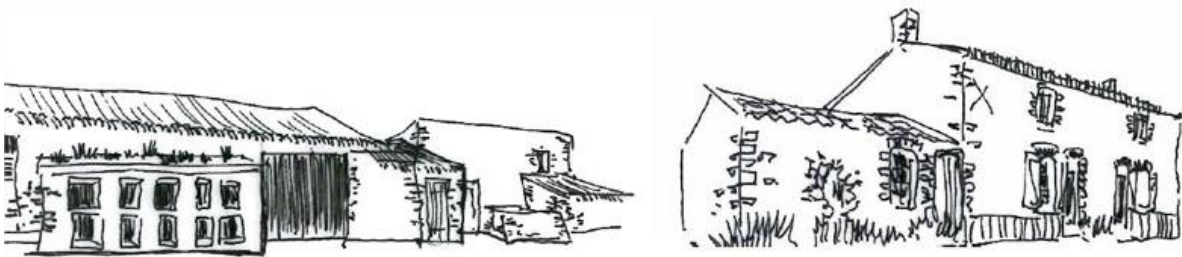
L'unité connaît un essor important à partir du XVI^{ème} siècle du fait de sa forte productivité agricole : vin, élevage...

Elle développe alors les échanges de marchandises avec les régions avoisinantes.

Le territoire a été fortement marqué par les guerres de Vendée au XVIII^{ème} siècle.

Au XIX^{ème} et au XX^{ème} siècle, l'unité demeure à dominante rurale malgré une influence légère de l'industrialisation de la basse Loire. Cependant, le secteur résidentiel se développe. Les sous-sols de l'unité sont constitués de schiste et de granit. Les matériaux de construction utilisés sur l'unité sont le grès, le schiste et le calcaire, mais aussi le granit à l'Ouest de l'unité. La brique est souvent utilisée pour les encadrements de fenêtre.

Le matériau de couverture utilisé est la tuile canal, matériau identitaire du Sud-Loire.



Maison traditionnelle à tuile canal et encadrement en brique

Les habitations sont généralement assez basses avec des toitures peu pentues.

L'architecture est de style latin, type vendéen à l'Ouest.

Le plan de la maison de type vendéen s'étend en longueur et la maison ne comporte généralement pas d'étage. Les murs extérieurs sont faits de petites pierres maçonnées d'argile et la plupart du temps enduits et blanchis à la chaux.

Le toit à très faible pente est fait de tuile creuse romaine, dit canal ou « tige de botte », pigeonné sur sa majeure partie ou en totalité. Il est souvent doté d'une corniche composée d'une ou deux rangées de tuiles creuses en brique dite « génoise ».

La maison de type charentais comporte la plupart du temps un rez-de-chaussée et un grenier auquel on accède ou par un escalier extérieur en pierre, situé en pignon, ou par un escalier intérieur en bois situé face à l'entrée. Le rez-de-chaussée est réservé au cellier ou à la remise, pendant que le logis est au premier étage.

Les murs sont en moellons de granite gris ; la corniche, les encadrements d'ouvertures et souvent les chaînages d'angles sont en pierre de taille ou en brique. La maison est enduite sur sa façade principale au mortier de chaux. Son toit à faible pente est en tuile creuse « tige de botte » avec quelques rangs de pigeonnage ou plus simplement sur le premier et le dernier rang de tuile.

On observe une forte tendance à la polychromie.

Le paysage est marqué par ailleurs par un patrimoine remarquable important, avec la présence de nombreux châteaux et parcs en belvédère sur les vallées.

Ancienne paroisse des Marches Communes de Bretagne et du Poitou, les grandes dates de l'histoire de Paulx sont liées à sa situation stratégique entre ces deux provinces. Passés la période révolutionnaire et ses troubles insurrectionnels, la commune connut une période



prospère où Paulx s'affirma comme un bourg accueillant et animé. Sur l'ensemble du territoire communal, plusieurs éléments du patrimoine bâti, seigneurial et religieux, témoignent de la richesse de son histoire.

Surplombant la rivière du Falleron, le bourg se développe sur l'axe de la voie antique reliant Ratiatum (Rezé) à Ampan (Beauvoir-sur-Mer). Il est admis que le terme latin Palus (marais) est à l'origine du nom de la commune et de ses habitants : les Palucéens. Les paux, paulx (pieux) (pilotis) confirment la présence de marais et d'une demi-maison romaine au passage à gué du Falleron.

Au IX^{ème} siècle, (836) le moine Ermentaire évoque pour la première fois la cité de Palus lors du transfert des reliques de Saint-Philibert entre Noirmoutier et Déas (Saint-Philibert-de-Grand-Lieu). Une frontière Sud s'établit au gré des avancées et des reculs des portions gagnées par les Ducs de Bretagne ou par les Comtes de Poitiers. Jusqu'à la Révolution, la paroisse de Paulx intègre les Marches Communes de Bretagne et du Poitou, une zone franche et défensive où les habitants subissent les tensions juridiques et politiques récurrentes entre les Seigneurs de La Garnache et ceux de Machecoul. Au centre de la commune, la Place des Basses Marches nous rappelle la position singulière de l'ancienne paroisse marchetonne.

Après 1789, la nouvelle commune de Paulx connaît des tensions et subit les exactions inhérentes au conflit vendéen : incendies, pillages, exécutions, passage des Colonnes infernales... Au terme du soulèvement, la population est décimée et on estime que 2/3 des maisons sont détruites. Au XIX^{ème} siècle, l'heure est à la reconstruction et le bourg se transforme. Désormais, le développement de la commune va s'opérer le long d'une nouvelle voie correspondant à l'actuelle RD13. Le cimetière est transféré à la sortie du bourg, des écoles sont créées, les châteaux sont rénovés, des maisons bourgeoises sont construites et une nouvelle église est bâtie.

Au milieu du XX^{ème} siècle, le bourg compte une trentaine de commerces et une dizaine d'artisans. Les moulins à vents et à eau répartis de part et d'autres du Falleron, puis les minoteries, participent au dynamisme de la commune.

- **Le cimetière**

Il est béni le mardi 19 novembre 1867. Son enceinte triangulaire et ses monuments intérieurs forment un site atypique. On y trouve les tombes d'anciens notables locaux : familles De la Biliais, Vidal de Lauzun, Imbert de la Choltière... A l'entrée, l'imposant Monument aux Morts (1924) est orné d'un bas-relief en bronze (Andro-fondeur).

- **La Chapelle du Pont**

Elle est parfois appelée Chapelle Notre-Dame du Pont ou Notre-Dame de Pitié. Elle fit office d'église au temps de la Réforme et après la Révolution. La chapelle actuelle, bâtie juste derrière l'ancienne, fut bénite le 17 août 1841. A l'intérieur, une magnifique piéta et deux surprenantes rangées de statuette, provenant pour certaines de l'ancienne église paroissiale, trônent sous une voûte étoilée.





- **L'église Saint-Pierre et Saint-Paul**

La construction de cette nouvelle église, de style néo-gothique, sur l'emplacement de l'ancien cimetière et de la chapelle Saint-Jean, débute en 1876. Bénite en 1879, son aspect définitif date de 1887. Dominant le bourg, cet édifice recèle des éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables. Parmi ses bijoux : des vitraux financés par plusieurs familles de Paulx, un grand Christ en Croix signé du sculpteur Jean Freour et des Tableaux d'Honneur inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (H. Miquel-statuaire).



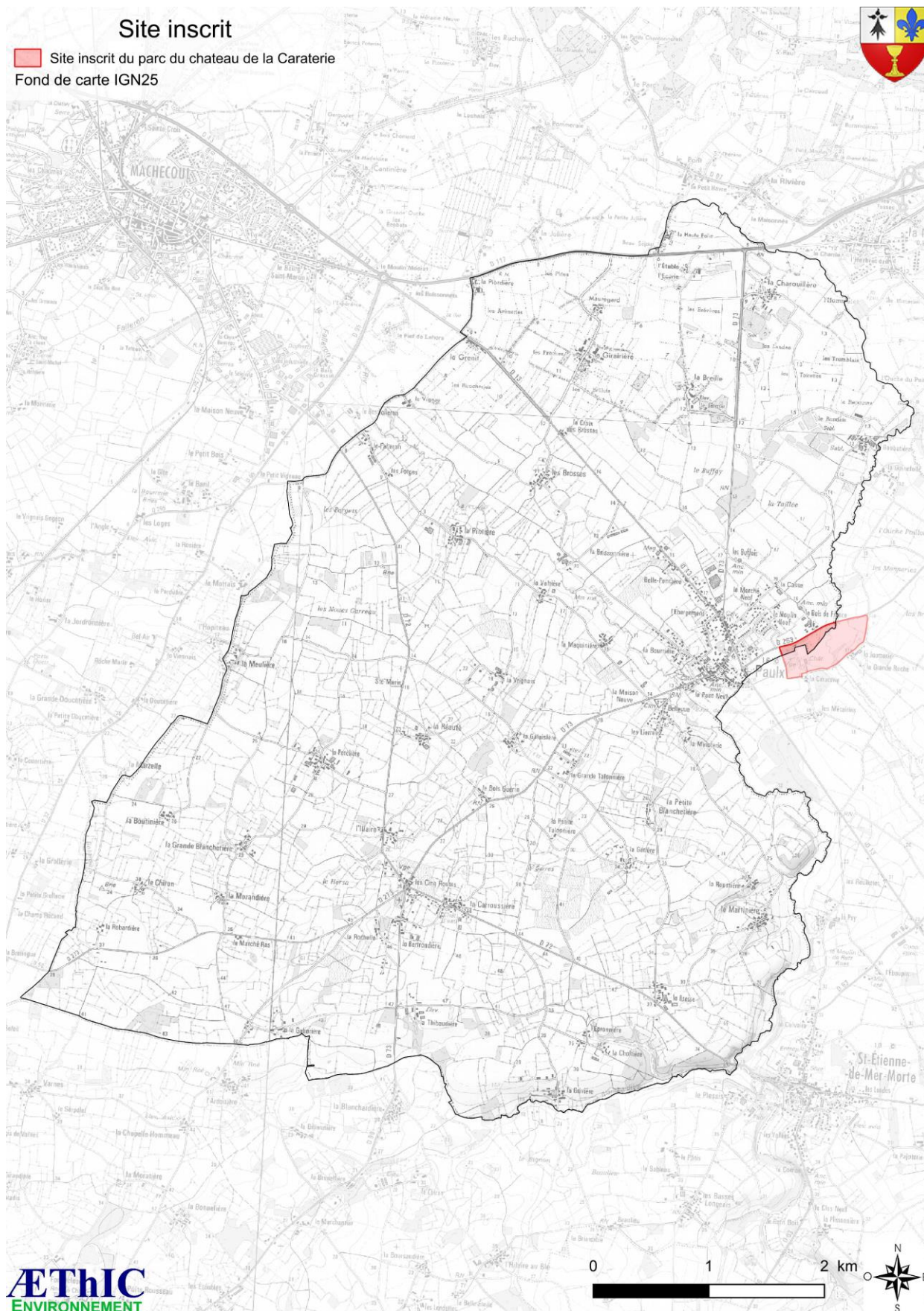
(Issu du site du site internet de la commune)

5.1 – Le site inscrit

La loi du 2 mai 1930 permet de protéger les espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque, artistique, légendaire ou historique. Ces dispositions légales sont intégrées dans le code de l'environnement (art. L.341-1 à 22). Dans les sites inscrits, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux et pour tous travaux.

La commune est concernée par un site inscrit par l'arrêté du 6 août 1980 : le parc du château de la Caraterie, situé à l'Est du bourg.

Le périmètre du site doit être reporté au PLU de la commune en qualité de servitude d'utilité publique «AC2» opposable aux tiers.





CHAPITRE 6 – LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL

« Les espaces, ressources et milieux naturels (...), les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (article L.110-1 du Code de l'Environnement).

Cette partie présente les éléments relatifs aux inventaires du patrimoine naturel écologique, de la flore et de la faune, et ceux relatifs aux périmètres désignés à l'échelle locale, européenne ou mondiale, assignant des objectifs et des actions de protection, de gestion et de mise en valeur du patrimoine naturel. Bien que ces périmètres (Znieff, Natura 2000, ...) n'entraînent ni servitude d'utilité publique, ni interdiction particulière (rien n'y est interdit a priori), des précautions doivent être prises afin de préserver les milieux et les espèces pour lesquels ils ont été désignés. Le zonage et le règlement du PLU doivent s'efforcer d'être compatibles avec ces zones de biodiversité floristique et faunistique.

6.1 – Protections réglementaires du patrimoine naturel de Paulx

La commune de Paulx n'est concernée par aucun périmètre d'inventaires faunistiques et floristiques, ni aucun périmètre réglementaire de protection des milieux naturels ; on peut toutefois noter la proximité du territoire communal avec les ZNIEFF de la Forêt de Machecoul, de la Vallée du Tenu, du bocage NO de la Garnache, et avec les périmètres Natura 2000 du Marais Breton et du Lac de Grand-Lieu.

6.1.1 – Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement. Il avait pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. Relancé depuis 1999 dans la région des Pays de la Loire, une seconde série d'inventaires a été validée en 2005-2006 par le Muséum National d'Histoire Naturelle : « ZNIEFF de seconde génération ».

Ces zones sont classées en deux types :

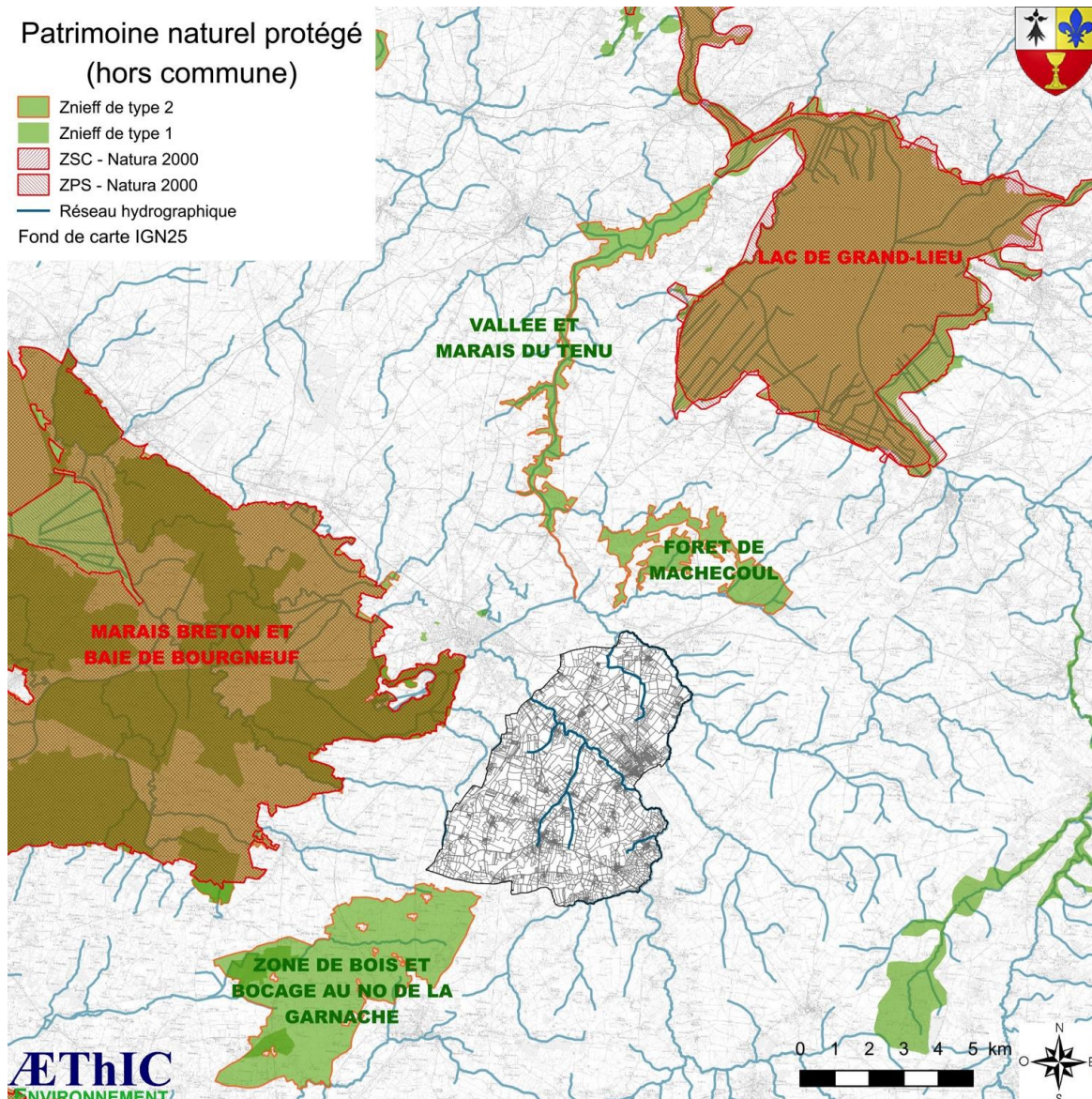
- les ZNIEFF de type 1 constituent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion ;
- les ZNIEFF de type 2 constituent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

Deux ZNIEFF de type 2 de deuxième génération sont proches de la commune (au Nord) :



▪ **ZNIEFF de type 2 : “Vallée et marais du Tenu en amont de Saint Mars de Coutais”**

Il s'agit d'une vallée marécageuse dans sa partie aval et bordée de coteaux boisés et de bocage dans sa partie amont. Cette zone abrite une intéressante diversité floristique avec entre autres la présence de quelques plantes rares dans la région des Pays de la Loire. Cette rivière abrite aussi une bonne diversité d'Odonates dont quelques espèces rares, ainsi qu'un poisson rare dans notre région. Environ 38 espèces ont été repérées dans cette zone. Deux espèces sont protégées ou réglementées. On y trouve les milieux suivants : eaux courantes, prairies humides, forêts caducifoliées, forêts et fourrés alluviaux ou très humides, roselières, végétation du bord des eaux, écrans d'arbres, haies, bosquets et bocage.



▪ **ZNIEFF de type 2 : “Forêt de Machecoul”**

Il s'agit d'un massif forestier discontinu dominé par la chênaie acidophile avec quelques reboisements alternant avec des zones bocagères, des landes et des pelouses xérophiles et mésophiles. Flore forestière caractéristique comprenant quelques espèces intéressantes car peu répandues dans notre région. L'intérêt de cette forêt réside surtout dans la présence d'une riche avifaune sylvoicole dont plusieurs rapaces nicheurs rares en Pays de la Loire. Elle abrite aussi un petit carnivore et divers insectes (Coléoptères, Odonates, Lépidoptères,



Rhopalocères) rares ou menacés. La ZNIEFF compte environ 110 espèces faune flore confondue. Parmi elles, 36 espèces faunistiques (principalement des oiseaux) sont protégées par différentes conventions ou réglementations. Aucune espèce floristique n'est protégée dans cette zone. Différents milieux ont été recensés à l'intérieur de cette zone : landes et fourrés, pâturage mésophiles, forêts caducifoliées, haies, landes, fourrés et pelouses, bocage.

▪ **ZNIEFF de type 2 : “Zone de bois et bocage au Nord-Ouest de la Garnache”**

Cette zone de bocage relativement bien conservée (mais qui subit des pressions agricoles avec notamment d'importantes cultures maraîchères) est restée intéressante pour de nombreux oiseaux. La présence de nombreux points d'eau et espaces boisés humides (de taille variable) rend le site attractif. La Cigogne blanche, le Faucon hobereau, la Bondrée apivore et le Milan noir y nichent. Certaines prairies, ayant gardées leur caractère traditionnel, méritent d'être conservées car elles présentent un fort potentiel pour les espèces patrimoniales. Les ourlets des bois sont favorables à *Arenaria montana*. De nombreuses landes à bruyères sont présentes parmi les bois de pins. La Loutre d'Europe est présente. Les cultures intensives (maïs, maraîchage) et prairies ensemencées représentent une menace pour cette zone qui mérite par ailleurs une meilleure prospection (insectes et botanique).

6.1.2 – Natura 2000

▪ **Le réseau Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour but de favoriser la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Ces prérogatives de gestion tiennent compte des exigences économiques, sociales ainsi que des particularités locales. L'objectif de ce réseau est d'assurer la protection de sites naturels européens, sans pour autant bannir toute activité humaine, ni même la chasse ; il est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales.

Le volet réglementaire porté par la procédure Natura 2000 concerne tous les habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site. Sur la base des observations scientifiques, la directive 92/43/CEE prévoit la création d'un réseau "Natura 2000". Cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives "Oiseaux" (1979) et "Habitats" (1992). Ce réseau, en cours de constitution, rassemble :

- les zones spéciales de conservation (ZSC) relevant de la directive « Habitats » ;
- les zones de protections spéciales (ZPS) relevant de la directive « Oiseaux ».

La mise en place d'un site Natura 2000 se décompose en trois volets :

- La désignation du site est établie par un arrêté ministériel après une consultation locale.
- Un document d'objectifs (DocOb) organise, pour chaque site, la gestion courante.
- Les plans, schémas et projets d'aménagement susceptibles de porter atteinte à un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'un volet complémentaire d'analyse préalable et appropriée des incidences.



Il est en effet important de préciser en amont que les directives n'interdisent pas la conduite de nouvelles activités sur un site Natura 2000. Néanmoins les plans et projets dont l'exécution pourrait avoir des répercussions significatives sur le site doivent être soumis à une évaluation de leurs incidences sur l'environnement.

Deux sites Natura 2000 sont situés à quelques kilomètres à vol d'oiseau et en aval hydraulique de la commune :

- **Site du "Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts"**

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Ces milieux sont les lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site est la seule zone de France à accueillir chaque année 7 espèces de limicoles en reproduction, 40 000 anatidés et limicoles en passage ou hivernage. Le site est particulièrement important pour l'échasse blanche, l'avocette élégante, la mouette mélanocéphale, le hibou des marais, la sterne Pierregarin, la sterne Caugek, la vanneau huppé, la barge à queue noire, le canard souchet. Grand intérêt paysager de l'ensemble du site. L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant. Menaces sur la conservation du fait de la déprise agricole (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs) : des opérations locales agri-environnement sont en cours pour ralentir ce phénomène, limité cependant par la médiocre qualité des sols qui n'offrent que peu de possibilités d'intensification (à l'exception des élevages hors-sol). La forte pression touristique sur le littoral induit divers aménagements (routes, campings...) et une pression urbaine importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.

- **Site du "Lac de Grand-Lieu"**

Lac naturel d'effondrement, l'un des plus grands lacs naturels de France. Site important pour les oiseaux, en complémentarité avec les diverses zones humides environnantes (estuaire de la Loire, marais breton...). Site présentant un ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, tourbières, landes, prairies, boisements... Les groupements végétaux sont également variés, liés à l'hygrométrie du sol. De beaux ensembles de végétations aquatiques. Envasement préoccupant du lac, lié aux aménagements agricoles du bassin versant et aux rejets polluants entraînant d'importantes perturbations dans le fonctionnement écologique de l'ensemble. Des travaux de dévasement et une amélioration dans la gestion des niveaux d'eau ont été entrepris récemment. Inquiétude également du fait de l'envahissement, pour l'instant localisé, de certains émissaires du lac par une plante aquatique exotique (*Myriophyllum brasiliense*).



6.2 – Inventaires du patrimoine naturel de Paulx

6.2.1 – Les cours d'eau

cf. Titre III – Chapitre 1 – 1.3 - Contexte hydrographique

6.2.2 – Les zones humides

Plusieurs définitions d'une zone humide existent. D'un point de vue juridique nous retiendrons ici la définition issue de la Loi du 24 janvier 2019 qui les définit comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'intérêt des zones humides est dû aux différentes fonctions que remplissent ces milieux :

- la régulation du régime hydraulique (stockage en période de crue et restitution progressive en période de basses eaux) ;
- l'épuration des eaux superficielles lorsqu'elles sont chargées en éléments nutritifs (azote et phosphore principalement) et en matières organiques et minérales en suspension ;
- la biodiversité qu'elles représentent avec le rôle important de connections les unes avec les autres (circulation de la faune) ;
- la contribution à la variété et à l'esthétique du paysage rural et périurbain.

Ces fonctions sont plus ou moins présentes dans les différentes zones humides ; cependant le maillage qu'elles forment joue un rôle majeur pour la gestion de la ressource en eau et pour le maintien de la biodiversité.

Le SDAGE Loire-Bretagne rappelle que « les zones humides ont un rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau : les marais, les vasières, les tourbières, les prairies humides auto-épurent, régularisent le régime des eaux, réalimentent les nappes souterraines. Elles sont parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan biologique. Malgré cela, ces zones sont souvent parmi les milieux les plus dégradés et les plus menacés. Leur régression doit être arrêtée grâce à la mise en place d'une véritable politique de préservation et de gestion, basée sur la reconnaissance de leur statut d'infrastructure naturelle. »

Il rappelle également que la préservation et la protection des zones humides doivent être menées selon les principes suivants : maintien de la diversité, de l'intégrité d'entités écologiques, conservation du système naturel de régulation quantitative et qualitative de la ressource en eau.

▪ L'inventaire local des zones humides

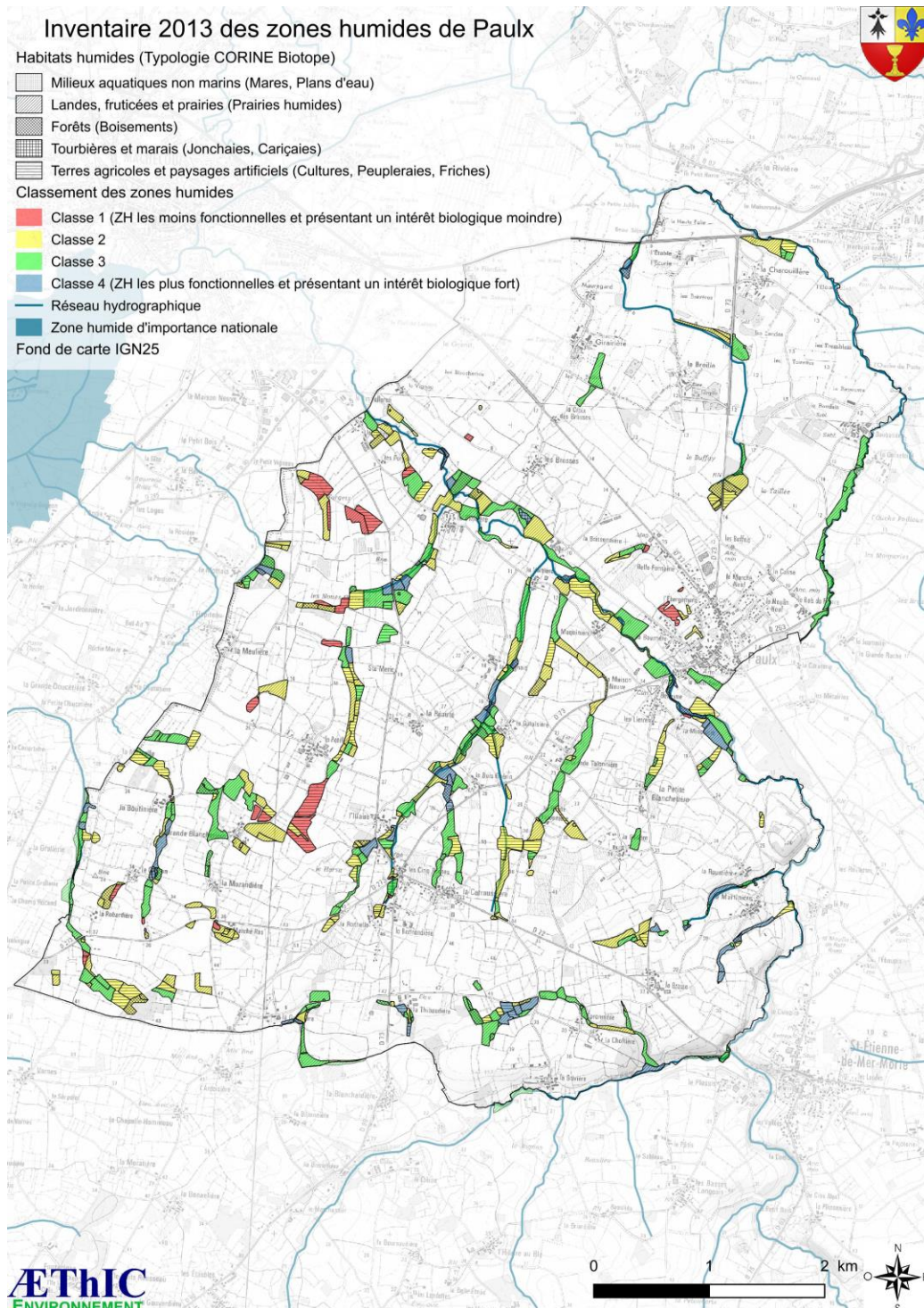
A l'échelle du Marais Breton et de l'estuaire de la Loire, la qualité des milieux humides est un enjeu majeur pour les acteurs locaux. Les CLE des SAGE se sont fixées comme objectif de préserver les fonctionnalités et le patrimoine biologique des zones humides. Celles recensées sur le territoire sont pour la plupart des zones humides de grande taille, reconnues pour la richesse de leur patrimoine écologique. Néanmoins afin d'améliorer les connaissances de ces zones, le SAGE demande à ce que des inventaires soient menés à l'échelle locale et à l'échelle parcellaire.



Lancé en 2012 dans le cadre d'un groupement de commandes des communes de Paulx, La Marne, St Même le Tenu, Machecoul, St Etienne de Mer Morte, Bourgneuf et St Mars de Coutais, l'inventaire mené par le cabinet SETUDE-SEEGT a été validé par la commune et par la CLE du SAGE en 2013.

Les éléments de cet inventaire, détaillant les types et la répartition des zones humides, figurent ci-dessous.

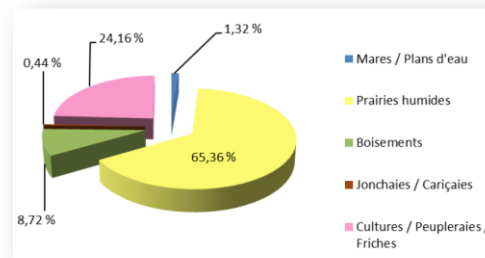
A l'issue de l'inventaire des zones humides, **325 ha de zones humides ont été recensés et cartographiés, soit 9% de la commune.**



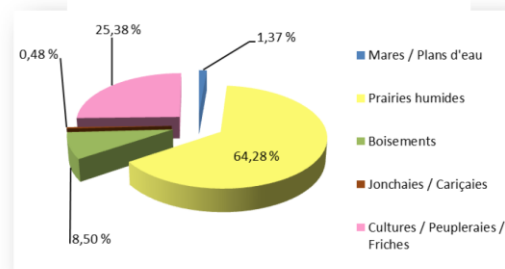


La figure suivante offre une représentation des proportions de zones humides en fonction de leur classification selon la typologie CORINE Biotope :

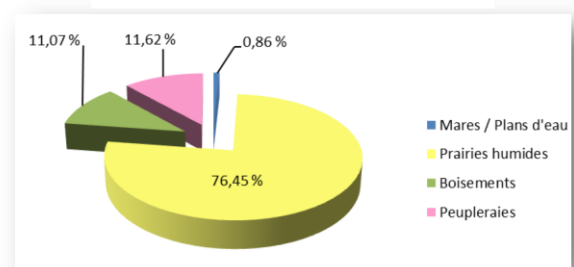
Habitats naturels en zones humides sur l'ensemble de la commune



Habitats naturels en zones humides sur la partie du SAGE Baie de Bourgneuf – Marais Breton



Habitats naturels en zones humides sur la partie du SAGE Loire - Estuaire



Hierarchisation des zones humides :

- **classe 1** : ces zones humides présentent des fonctions hydrauliques et écologiques altérées et sont le lieu d'activités économiques. Elles ne jouent pas un rôle particulier pour le fonctionnement des écosystèmes ou pour l'atteinte du bon état des masses d'eau.
- **classe 2** : ces zones humides présentent des intérêts écologiques modestes ou ponctuels et peuvent être le lieu d'activités économiques. Elles peuvent par exemple avoir des fonctions hydrauliques pour l'écrêtement des crues ou des fonctions chimiques d'épuration naturelle.
- **classe 3** : ces zones humides présentent des fonctionnalités intéressantes et peuvent jouer un rôle important dans le fonctionnement écologique des écosystèmes du bassin versant. Elles pourront présenter notamment des intérêts écologiques tels que la présence d'habitats ou d'espèces remarquables et peuvent être le lieu d'activités économiques.
- **classe 4** : ces zones humides présentent un intérêt très fort et sont indispensables au bon fonctionnement du milieu. Ces zones humides peuvent être indispensables à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Ces zones seront principalement celles bordant les cours d'eau, présentant en outre un rôle important pour la continuité écologique.

Le classement sur la commune de Paulx met en évidence des zones humides présentant encore des fonctionnalités importantes pour la gestion de l'eau :

On retrouve au total 25 ha en Classe 1, 135 ha en Classe 2, 139 ha en Classe 3 et 33 ha en Classe 4.

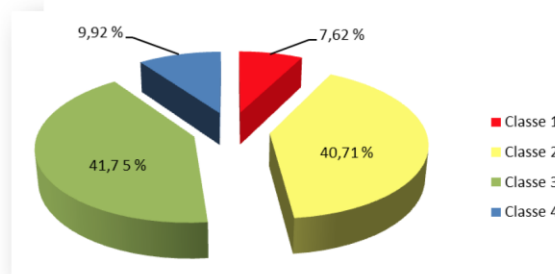
Le classement par bassin versant donne les chiffres suivants :

- SAGE Marais Breton : 25 ha de zones humides en Classe 1, 123 ha en Classe 2, 122 ha en Classe 3 et 32 ha en Classe 4

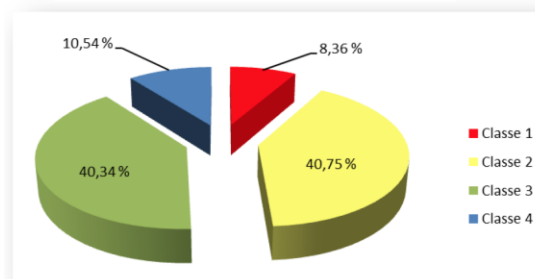


- SAGE Estuaire de la Loire : 12 ha de zones humides en Classe 2, 17 ha en Classe 3 et 1 ha en Classe 4

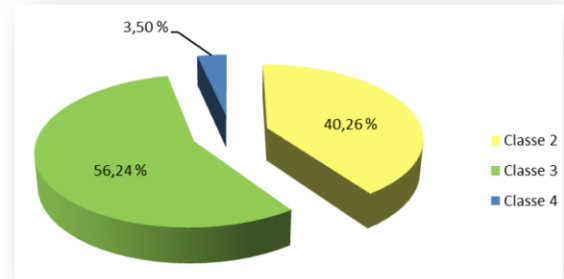
Classement des zones humides sur l'ensemble de la commune



Classement des zones humides sur la partie du SAGE Baie de Bourgneuf – Marais Breton



Classement des zones humides sur la partie du SAGE Loire - Estuaire



▪ L'inventaire des zones humides dans la ZAC

Les données suivantes sont extraites de l'étude d'impact du dossier de la ZAC multi-sites (Artelia-2018).

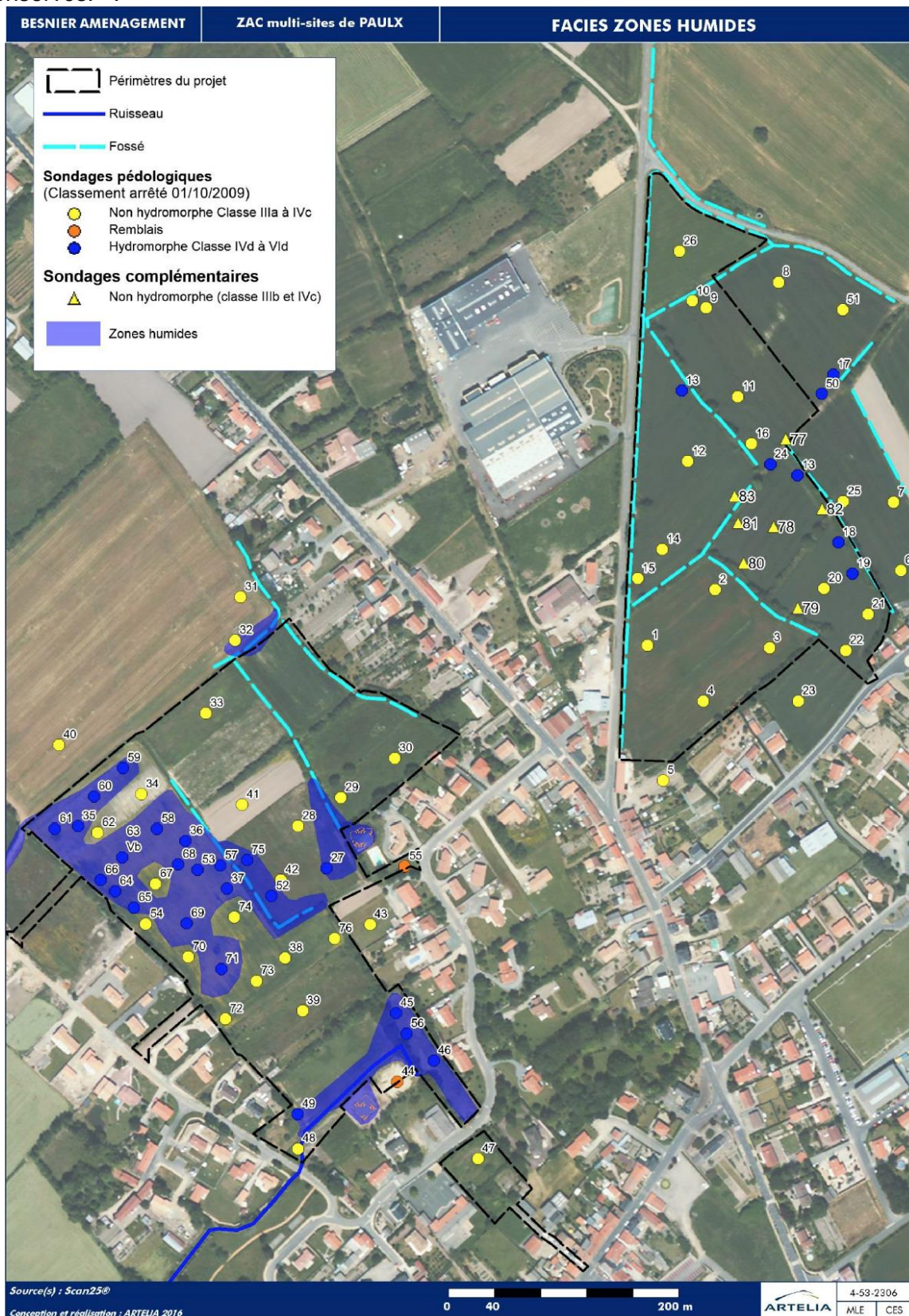
« Plusieurs campagnes d'inventaires floristique et de sondages pédologiques ont été menées sur les secteurs d'étude en janvier 2011, mai 2015 et décembre 2017 (83 sondages).

- **Secteur des Vignes** (Ouest du bourg) : Plusieurs zones humides ont été délimitées sur le site des Vignes selon les critères végétation et pédologie. Ces périmètres de zones humides sont représentés sur la carte page suivante. **Les zones humides observées sur le site des Vignes représentent une superficie de 2,55 ha.**
- **Secteur du Moulin** (Nord du bourg) : Les campagnes pédologiques réalisées sur le site du Moulin ont montré l'absence de sols hydromorphes. Seuls quelques sondages réalisés à proximité immédiate des fossés ont présenté un caractère hydromorphe traduisant l'écoulement des eaux. La délimitation d'une emprise de zone humide n'est ici pas justifiée, car limitée aux fossés qui de surcroît seront conservés dans le cadre de l'aménagement. Une campagne supplémentaire de sondages pédologiques réalisée en décembre 2017 a permis de confirmer le diagnostic initial. **Aucun périmètre de zone humide n'est donc retenu sur le secteur du Moulin.**

L'inventaire des zones humides de 2013 valide les emprises et la caractérisation faites en 2017 à partir des critères pédologiques et floristiques.



L'enjeu des zones humides sur la ZAC : la préservation des zones humides même si celles-ci présentent en l'état actuel une qualité médiocre. La résilience de ce type de milieux est forte et l'enjeu est de proposer une restauration optimale des espaces, qui sont partiellement conservés. ».





« En évitant de mettre en place des habitations sur la partie Ouest du secteur des Vignes, seul 0,71 ha de zones humides sera impacté par les aménagements sur les 2,55 ha de zones humides relevés à l'intérieur du périmètre du projet. L'aménagement de ces zones humides conditionne le désenclavement du secteur des Vignes et donc la viabilité du projet.

D'autre part, le projet initial prévoyait la mise en œuvre d'un bassin de rétention d'eaux pluviales sur cette zone humide principale à l'Ouest du secteur des Vignes (zones humides de 1,91 ha). Les nouvelles réflexions sur le projet ont conduit à éviter d'assécher ce secteur par drainage (ou mise en eau en fonction de la pluviométrie), et proposent une valorisation de cette zone humide préservée.

Comme l'illustre la carte qui suit, sur le site des Vignes, des aménagements conduisent à la disparition de 0,71 ha de zones humides. Les îlots de construction seront réalisés partiellement sur des zones humides, seule possibilité permettant le désenclavement du site des Vignes.

Les réflexions conduites pour compenser la disparition de 0,71 ha de zones humides, consistent en la valorisation de la zone humide principale, à l'Ouest du secteur des Vignes. Cette zone humide, aujourd'hui dégradée par la mise en culture (céréales) provoquant un affaiblissement considérable de la biodiversité, sera valorisée. »

Afin de garantir efficacement l'atteinte des objectifs de protection des milieux humides de Paulx :

- le zonage du PLU doit identifier ces zones humides dans un zonage spécifique (de type N-zh ou A-zh) ou comme recommandé par l'évolution de la doctrine, par une trame spécifique (de type hachures superposées aux zones du PLU) ;
- le règlement du PLU doit proposer des dispositions limitant les modes d'occupation des sols incompatibles avec leur préservation : remblayages, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, mises en eau, création de plans d'eau y seront interdits (articles 1 et 5 du Règlement du SAGE), sauf dans le cadre de projets de compensation liés à la destruction de zones humides (article 2 du Règlement du SAGE).



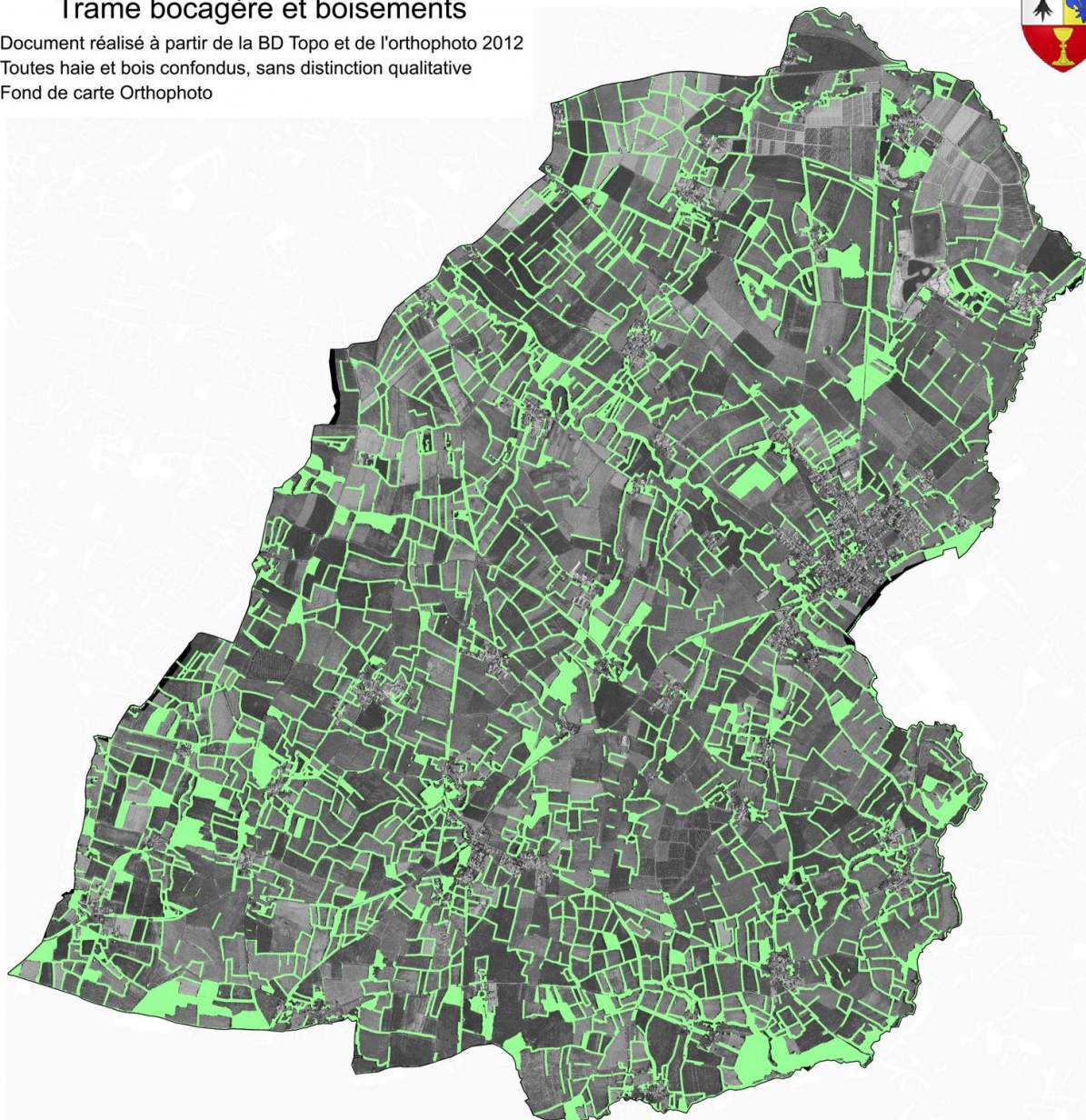
6.2.3 – Bocage et boisements remarquables

La commune de Paulx offre un paysage de bocage, traditionnel de l'Ouest Atlantique, avec une agriculture dominante dans la mise en valeur du territoire.

Contrairement aux communes voisines (La Marne, St Etienne de Mer Morte), le remembrement n'ayant pas eu lieu sur le territoire de Paulx, seules des restructurations d'exploitations ont été opérées ponctuellement ; de ce fait, le paysage bocager traditionnel s'est maintenu jusqu'à aujourd'hui : parcellaire de petite taille quasi systématiquement délimité par des haies bocagères, dominance des prairies naturelles ou artificielles.

Trame bocagère et boisements

Document réalisé à partir de la BD Topo et de l'orthophoto 2012
Toutes haie et bois confondus, sans distinction qualitative
Fond de carte Orthophoto





Cette structure agraire confère donc à la commune une image globalement boisée, avec en de nombreux endroits de très belles haies arborées et plusieurs petits massifs. En tant que telle, cette structure a une valeur paysagère intrinsèque (qualité arborée, échelle du paysage, ambiances, luminosités...) et écologique (qualité floristique et faunistique, régulation hydraulique...). Par ailleurs, en tant que structure agraire archétypique, elle véhicule une certaine idée de permanence, de stabilité du rapport à l'homme et de son milieu, qualités toutes relatives mais réputées propres à « la campagne ».

Comparé au parcellaire cadastral, la structure bocagère est éclatée à des degrés plus ou moins avancés. Le secteur Sud de la commune apparaît mieux préservé qualitativement. L'impression globalement boisée tient donc au fait que la recombinaison des exploitations, de par son caractère ponctuel, n'a pas modifié radicalement la structure parcellaire initiale. L'agriculture s'est composée en laissant subsister en marge des parcelles exploitées des sections plus ou moins importantes de haies, procurant ainsi ce paysage de « vestiges » épars mais d'impression quasi continue et dense.

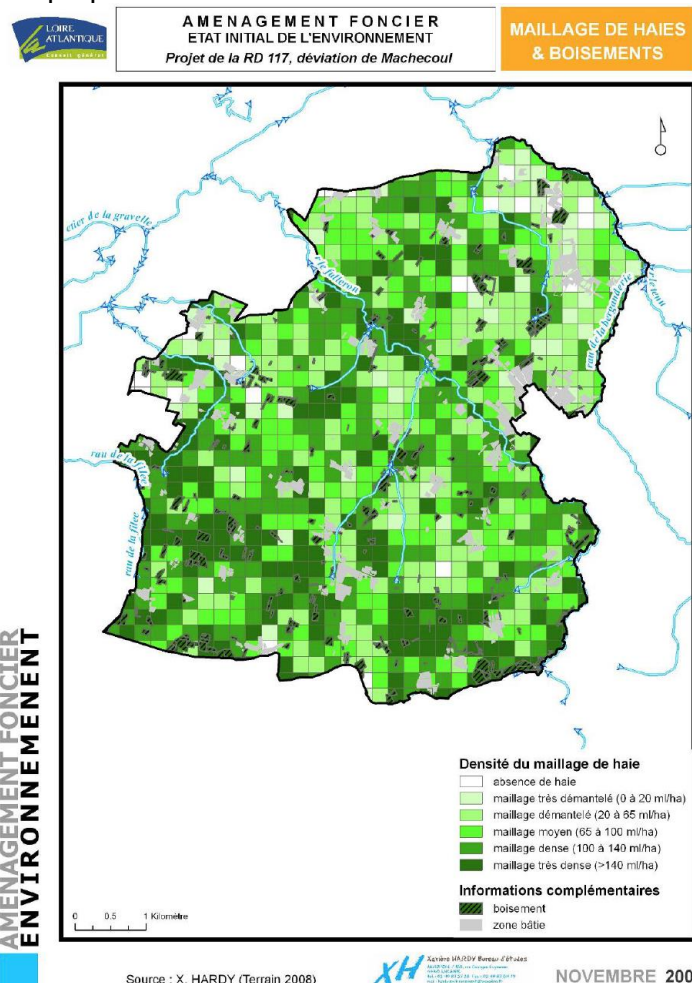
Cependant, ce bocage apparaît très déprécié, de qualité paysagère et écologique très inégale, voire menacé dans sa globalité. Lorsqu'elle ne l'a pas supprimé (mécanisation, rendements), l'agriculture a délaissé le bocage : soit maintenu en l'état (non ou très peu entretenu), soit entretenu de façon inadaptée à la pérennité de l'écosystème. Dans les deux cas, les haies s'appauvrissent progressivement jusqu'à leur disparition totale à long terme.

Les belles haies qui subsistent sur la commune sont des haies où le patrimoine arboré a été autrefois bien entretenu, où la pression culturelle est la moins forte, et où existe une volonté de maintien affirmée de l'agriculteur ou du propriétaire.

Avec le projet de la déviation de Machecoul, le remembrement est engagé sur le territoire de Paulx, depuis les études démarrées dans les années 2000 jusqu'à sa mise en œuvre aujourd'hui. Les études environnementales préalables ont permis de diagnostiquer la structure bocagère et boisée sur le périmètre d'aménagement foncier de la déviation et sur le périmètre complémentaire. Les éléments suivants en sont extraits.

Les deux périmètres d'aménagement présentent une densité bocagère moyenne haute de 100 ml/ha, qui toutefois varie selon les secteurs.

La structure bocagère se densifie au niveau des vallées et des secteurs prairiaux, selon un gradient de densité croissant vers le Sud du territoire. Globalement, elle est plus dense sur la partie Sud du Falleron





(secteur schisteux). Au Nord-Est du Falleron (secteur calcaire), la trame bocagère devient plus lâche, avec la constitution de grands ilots de part et d'autre de la RD13 (Paulx / Machecoul).

L'ensemble des haies du périmètre a été inventorié en fonction de leur typologie végétale et de leur densité.

Les haies multi-strates, considérées comme ayant le plus grand intérêt, sont assez peu représentées. La strate arborée peut se composer d'arbres de haut jet ou d'arbres têtards. Les haies de type arbustif sont les plus représentées (48%) et souvent d'une bonne densité, qu'elles présentent ou non quelques arbres isolés ou une strate buissonnante. Les haies de type buissonnant sont également bien présentes (41%) et se retrouvent plus particulièrement sur la partie est du périmètre et en bordure de routes. Les autres haies correspondent à des alignements d'arbres, sans autre strate. Il existe aussi de nombreux arbres isolés, situés en bordure de voies, autour du bâti, ou au milieu des prairies.

Les essences principales sont : le chêne et le frêne, accompagnés principalement d'aubépine et prunellier pour les basses strates. Le saule est également très présent au niveau des milieux humides, ainsi que le merisier et l'orme (à l'état de rejets).

Les haies ont aussi été inventoriées en fonction de leurs rôles :

- Rôle hydraulique : ceintures de vallées, haies perpendiculaires aux versants,
- Rôle biologique : site d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces, avec un rôle particulier des vieux arbres et arbres têtards. Les haies constituent plus particulièrement des habitats pour les oiseaux. Mais, celles-ci étant le plus souvent implantées sur talus, constituent aussi des habitats pour les reptiles et amphibiens (dans le périmètre autour de mares très nombreuses).
- Rôle paysager et patrimonial : le bocage participe aussi à la formation de corridors écologiques, en lien avec les vallées et les boisements.

Compte tenu des enjeux de conservation du bocage, en accord avec les différents partenaires de l'aménagement, il a été convenu de se fixer un objectif relativement ambitieux de conservation du bocage, mais laissant une souplesse aux aménagements :

- conservation de 90% du linéaire de haies existant.
- plantation de haies de l'équivalent du linéaire supprimé, pour atteindre 100% du maillage bocager initial.





Un programme de travaux connexes a été défini en lien avec le projet parcellaire et se justifie au regard de la nécessité de réparer les dommages induits par la création de la nouvelle route. Ce programme est le résultat d'une concertation locale, conciliant les impératifs inhérents à l'aménagement foncier (reconstitution ou amélioration des conditions d'exploitation et de desserte, contribution à l'aménagement du territoire communal) avec les enjeux environnementaux.

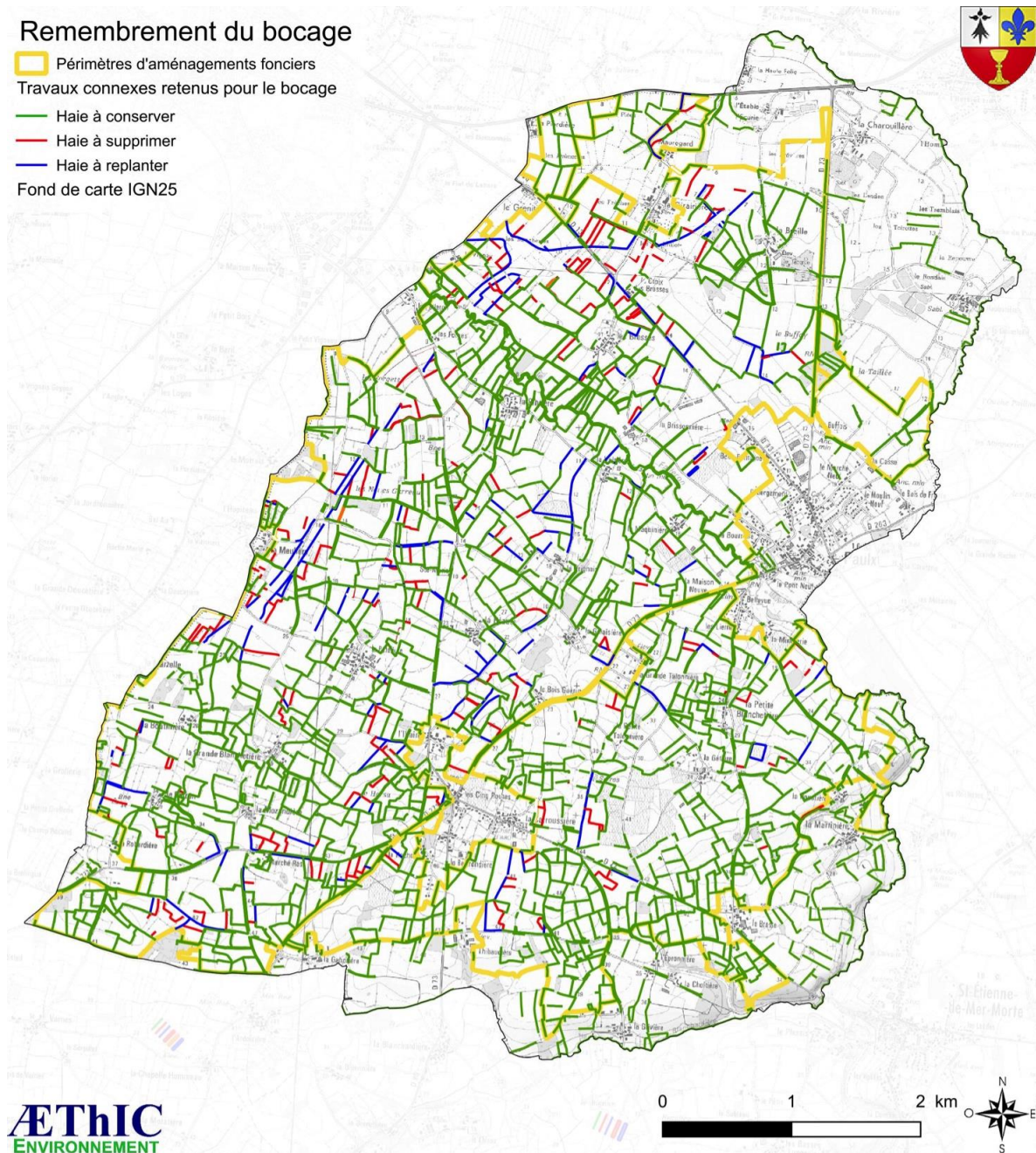
La carte de la page suivante illustre pour les deux périmètres d'aménagement foncier l'ensemble des haies et taillis d'intérêt à préserver, celles à arracher, ainsi que celles à planter, tel que prévu par le programme de travaux connexes validés en 2018.

La carte reporte également hors des périmètres de remembrement, les haies à préserver que les membres de la Commission PLU ont recensé au printemps 2019.



Remembrement du bocage

-  Périmètres d'aménagements fonciers
- Travaux connexes retenus pour le bocage
-  Haie à conserver
-  Haie à supprimer
-  Haie à replanter
- Fond de carte IGN25



Les boisements de la commune occupent une centaine d'hectares du territoire. Ils sont globalement de petite taille. Les données issues des inventaires des études préalables aux aménagements fonciers identifient comme dominants les boisements feuillus (70%) ; la part des plantations est importante puisqu'elle représente environ 25% des surfaces boisées.

Aucun massif forestier domanial n'est présent sur la commune. Aucun ne fait l'objet d'un plan de gestion ; toutefois, le porter à connaissance du Centre Régional de la Propriété Forestière (mai 2019) identifie un petit boisement exploité et conduit selon le code des bonnes pratiques sylvicoles.

L'emprise de certains boisements classés identifiés au POS était obsolète. A l'appui des fonds orthophoto de 2012 et de 2013, et à l'appui de prospections de terrain au printemps 2018, ces emprises ont été recalées en fonction de leur intérêt paysager ou écologique.



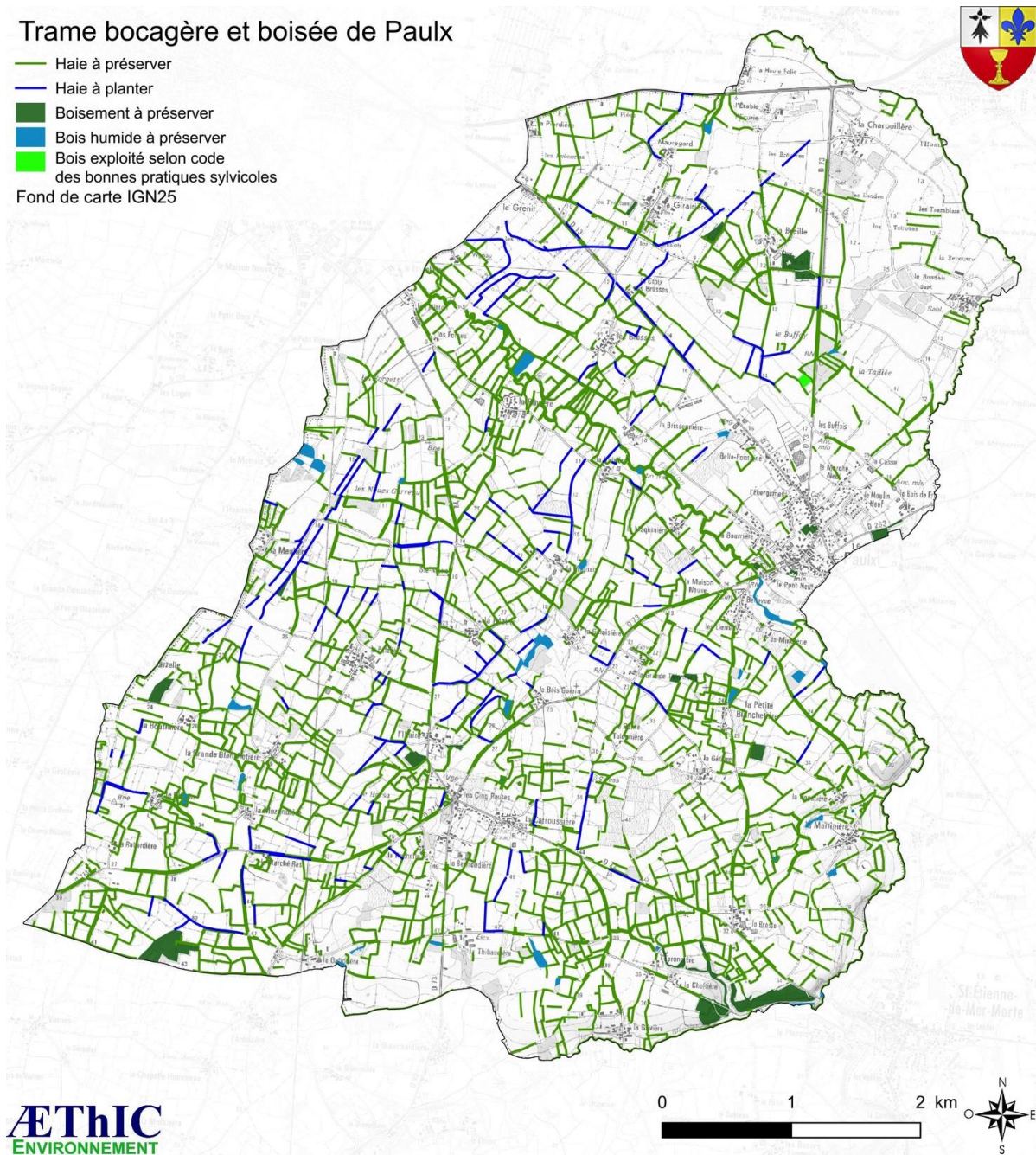
D'après les données de l'inventaire 2013 des zones humides, des boisements humides (à forte naturalité et plantations) sont également présents sur le territoire.

A la lumière des éléments du diagnostic, la Commission PLU a décidé de retenir les éléments suivants pour composer la trame boisée et bocagère communale à préserver au travers du PLU :

- les espaces boisés d'intérêt (30,8 ha) ;
- les boisements humides à forte naturalité issus de l'inventaire des zones humides (18,5 ha) ;
- le boisement exploité et conduit selon le code des bonnes pratiques sylvicoles (0,5 ha) ;
- toutes les haies d'intérêt (299 km) ou à planter (30,2 km), retenues par les aménagements fonciers.

Trame bocagère et boisée de Paulx

- Haie à préserver
 - Haie à planter
 - Boisement à préserver
 - Bois humide à préserver
 - Bois exploité selon code des bonnes pratiques sylvicoles
- Fond de carte IGN25





6.3 – La Trame Verte et Bleue

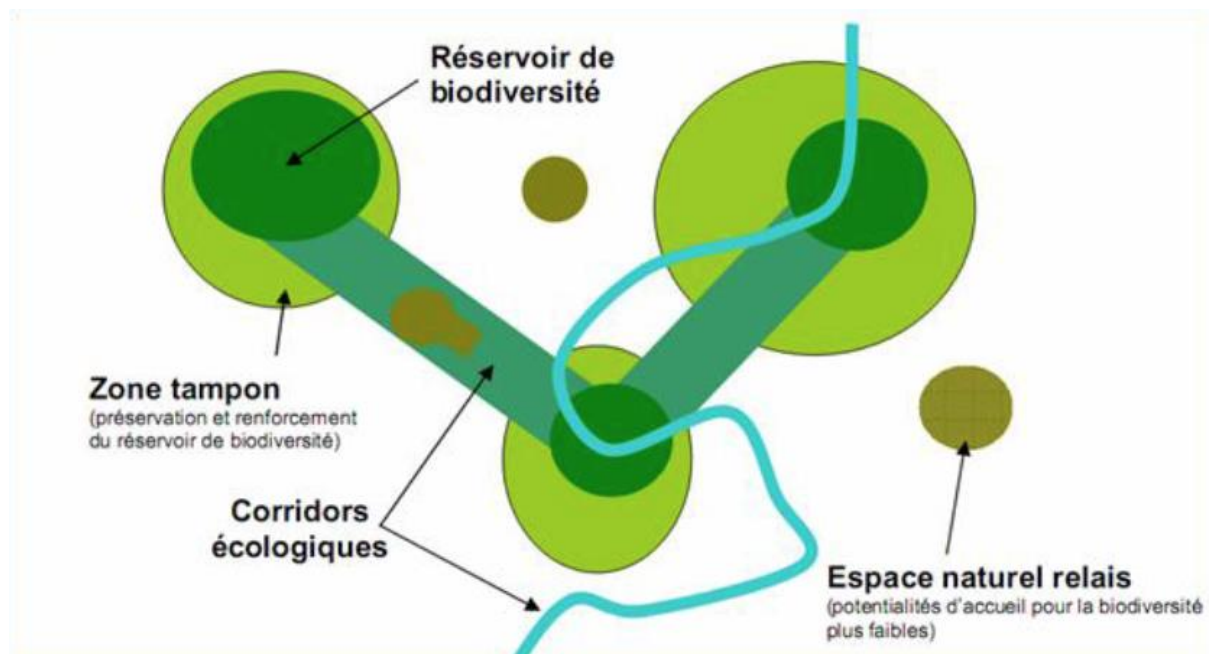
La TVB, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

La TVB est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire.

Elle contribue à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Ainsi l'objectif de la mise en place d'une TVB est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en "pas japonais") recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.





6.3.1 – Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire

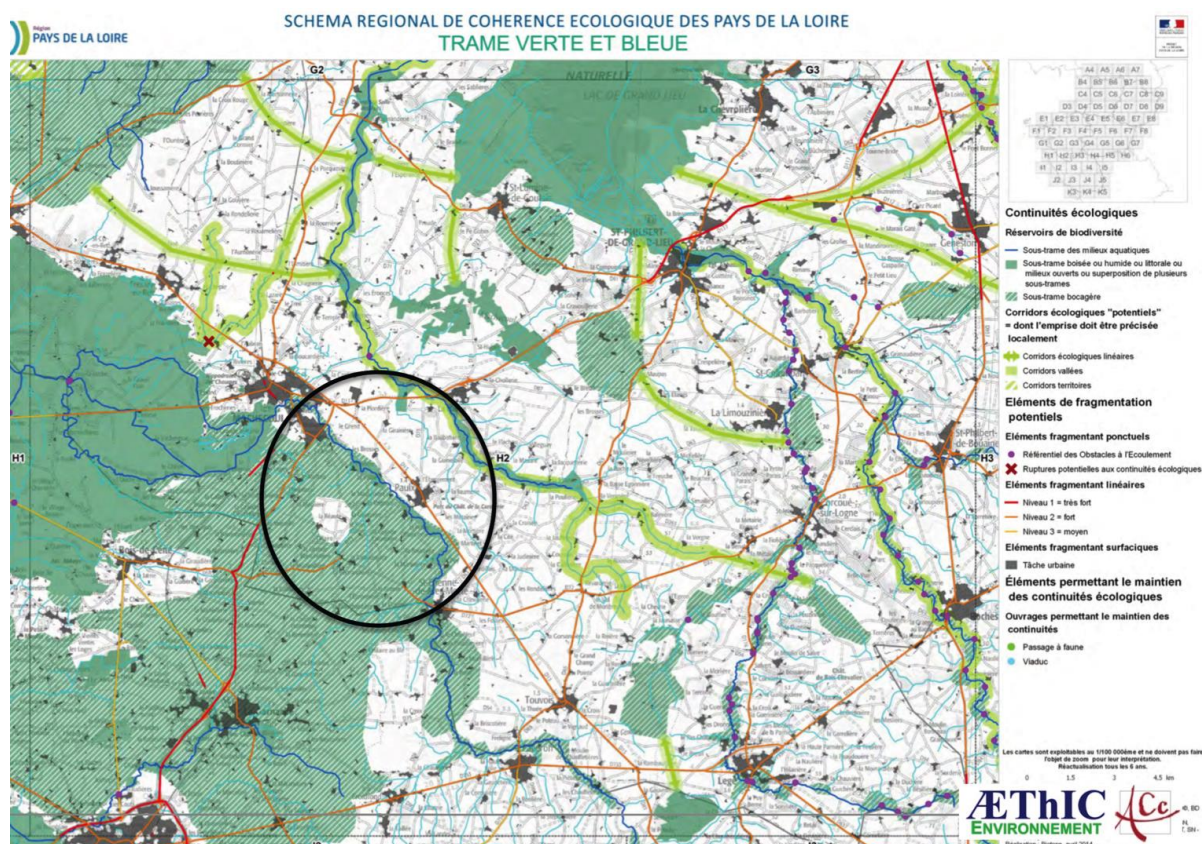
Approuvé le 30 octobre 2015, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie à l'échelle régionale du 1/100 000^{ème} les continuités écologiques (réservoirs et corridors).

Les réservoirs de biodiversité incluent l'ensemble des espaces naturels réglementés, inventoriés et labellisés : réserves naturelles, zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope. A ces espaces déjà reconnus pour leur biodiversité, ont été ajoutés des espaces de nature ordinaire, dans lesquels une quantité d'espèces trouvent des conditions de vie et de développement favorables. Ainsi le bocage, composante essentielle des paysages, peu concerné par des dispositifs de protection ou d'inventaire a été reconnu comme un milieu de vie essentiel à bon nombre d'espèces familières.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques indiqués incluent des continuités écologiques, mais aussi des discontinuités (route, espaces urbains, ...). Localement, ils peuvent être constitués à la fois de réservoirs (locaux) de biodiversité, de corridors écologiques (locaux) et d'autres espaces contribuant localement aux continuités écologiques.

Le territoire de Paulx appartient aux entités écologiques :

- au Nord-Est du Falleron : du Plateau de Retz et du Lac de Grand-Lieu ;
- au Sud-Est du Falleron : du Bas bocage vendéen.





A Paulx, le SRCE y recense les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques à préserver / à améliorer suivants :

- les réservoirs des rivières du Falleron et du Tenu (Trame Bleue, sous-trame aquatique),
- les réservoirs des vallées du Falleron et du Tenu (Trame Bleue, sous-trame humide),
- le réservoir du bocage situé en arrière du Marais Breton (Trame Verte, sous-trame bocagère),
- le « corridor vallée » du Tenu (TVB, sous-frames humides et bocagères),
- les corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire.

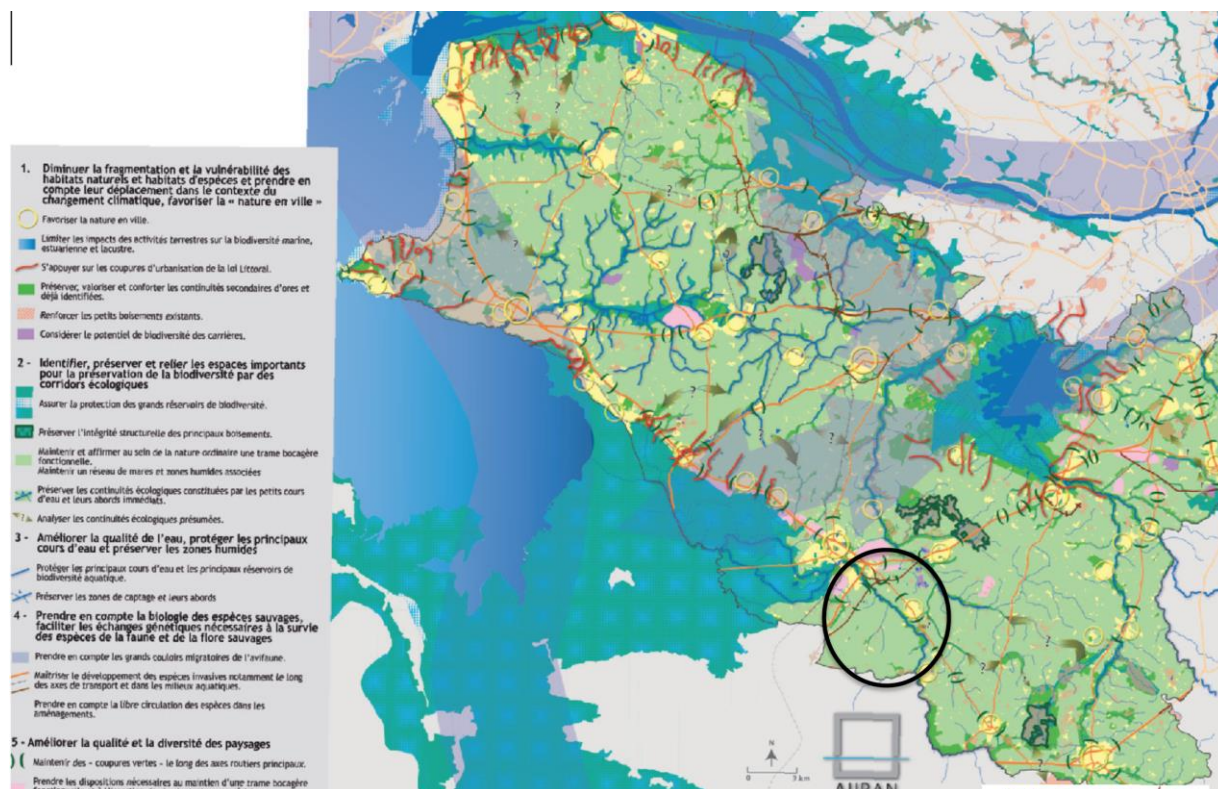
A l'échelle régionale, trois sources de fragmentation ont été retenues pour d'une part qualifier l'état de dégradation des réservoirs de biodiversité et d'autre part identifier les ruptures de continuité du réseau écologique : les surfaces artificialisées, les infrastructures linéaires de transport et les obstacles ponctuels de type barrage (plan d'eau), seuil sur les cours d'eau... A Paulx, les éléments fragmentant identifiés sont les routes départementales et les tâches urbaines du bourg et des principaux hameaux.

L'intégration en amont du projet de PLU de tous les éléments relatifs à la biodiversité présentés dans cette partie permettra de préserver et de conforter ces réservoirs de biodiversité et ces continuités écologiques du SRCE identifiés à Paulx.



6.3.2 – La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Retz

Tout comme le SRCE, le SCoT du Pays de Retz affirme également cette volonté de protéger la biodiversité à travers l'identification des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à l'échelle communale, et leur prise en compte dans le PLU.



Reconnue comme composante importante du territoire du Pays de Retz, le SCoT fixe plusieurs orientations particulières de prise en compte des espaces naturels à enjeu :

- Assurer la protection des espaces naturels remarquables (Znieff, Natura 2000, Littoral...)
- Assurer dans les PLU l'identification et la protection des espaces naturels présentant un enjeu sur le plan environnemental, paysager ou écologique ;
- Assurer dans les PLU l'identification des corridors écologiques présents ;
- Veiller à la préservation du bocage existant dans le cadre des PLU en identifiant les boisements et haies à forts enjeux et en les protégeant ;
- Intégrer dans les démarches d'aménagement la protection du réseau hydrographique et des milieux associés (zones humides, cours d'eau ...)
- Intégrer dans la mise en œuvre des projets urbains la prise en compte des enjeux environnementaux à travers la mise en place de prescriptions environnementales liées aux coupures vertes et aux continuités écologiques.

6.3.3 – La Trame Verte et Bleue de Paulx

Le PLU doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en les identifiant.



L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain au printemps 2018 et 2019, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en deux niveaux :

1 - Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire.

Les zones concernées sont les suivantes :

Réservoir de biodiversité	Situation	Inventaires et protections	Trames et sous-trames vertes et bleues
Réservoir aquatique	Rivières du Falleron et du Tenu	SDAGE, SAGE, inventaire communal des cours d'eau et des zones humides	Trame Bleue, sous-trame aquatique
Réservoir humide	Vallées du Falleron et du Tenu		Trame Bleue, sous-trame humide
Réservoir bocager	Sud de la RD13 jusqu'au Sud de la commune	Inventaire des aménagements fonciers	Trame Verte, sous-trame bocagère

2 - Les continuités écologiques

Une continuité écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements. La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

Les continuités entre les espaces de biodiversité du territoire communal s'appuient sur les cours d'eau principaux, mais aussi sur le réseau des vallées humides secondaires, des bois, du bocage, des prairies... appartenant à la matrice agricole et naturelle du territoire :








- Corridor aquatique, humide et inondable des vallées du Falleron et du Tenu (*Trame Bleue, sous-trames aquatique et humide*) ;
- Corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire :
Pas nécessairement inscrits au sein des réservoirs de biodiversité majeurs, ces petits affluents participent à l'alimentation et à la préservation des ressources stratégiques en eau et constituent un patrimoine naturel remarquable mais fragile. Par ailleurs, le maintien et le bon fonctionnement des zones humides, assurant des fonctions essentielles pour le territoire, dépend de l'écoulement et de la circulation naturelle des eaux qui les alimentent.

Dans le respect de la politique du SCoT du Pays de Retz visant à protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels et les grands paysages (Enjeux du DOO), le projet de PLU doit donc garantir la pérennité de la Trame Verte et Bleue de Paulx.








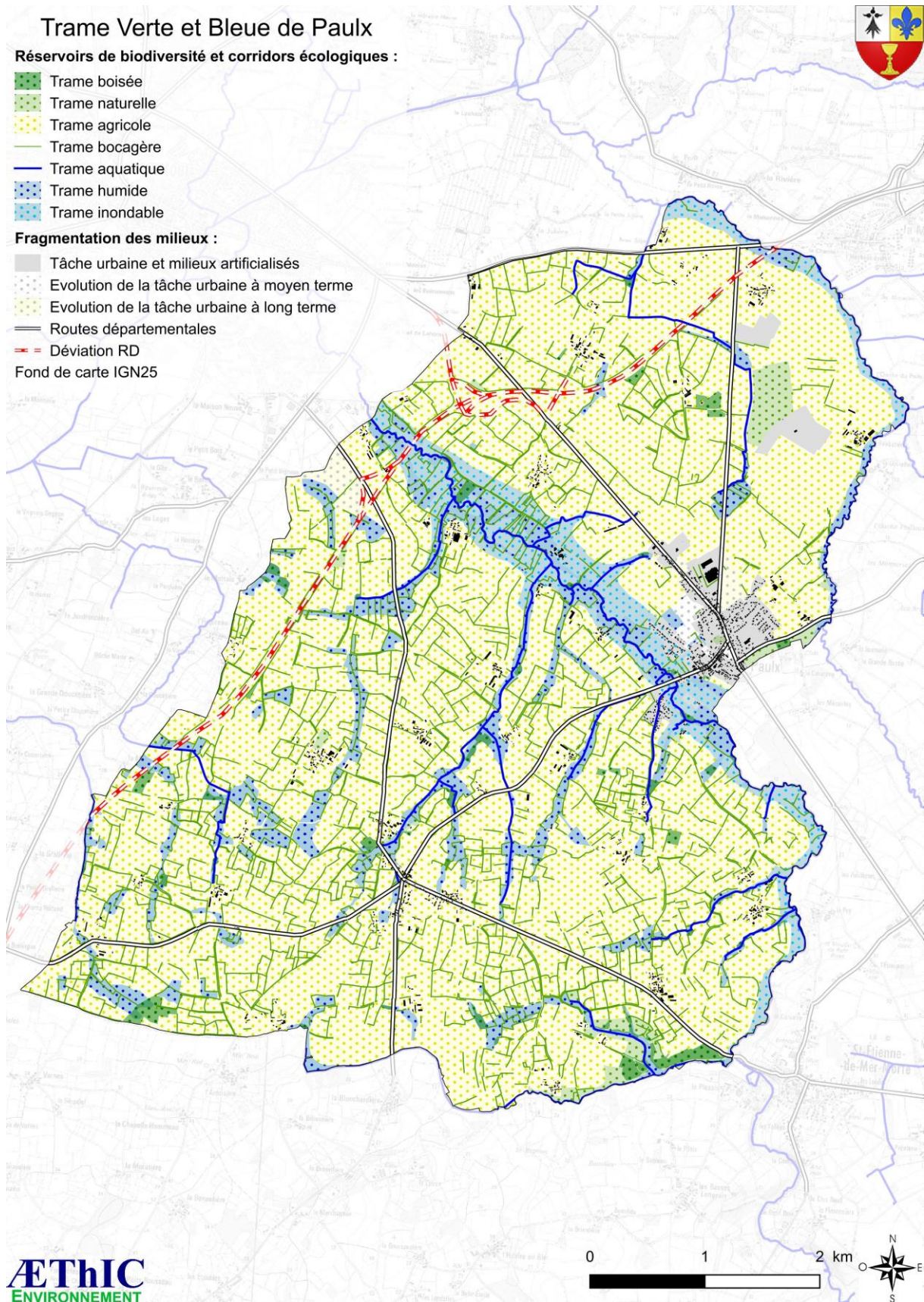
Trame Verte et Bleue de Paulx

Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques :

-  Trame boisée
-  Trame naturelle
-  Trame agricole
-  Trame bocagère
-  Trame aquatique
-  Trame humide
-  Trame inondable

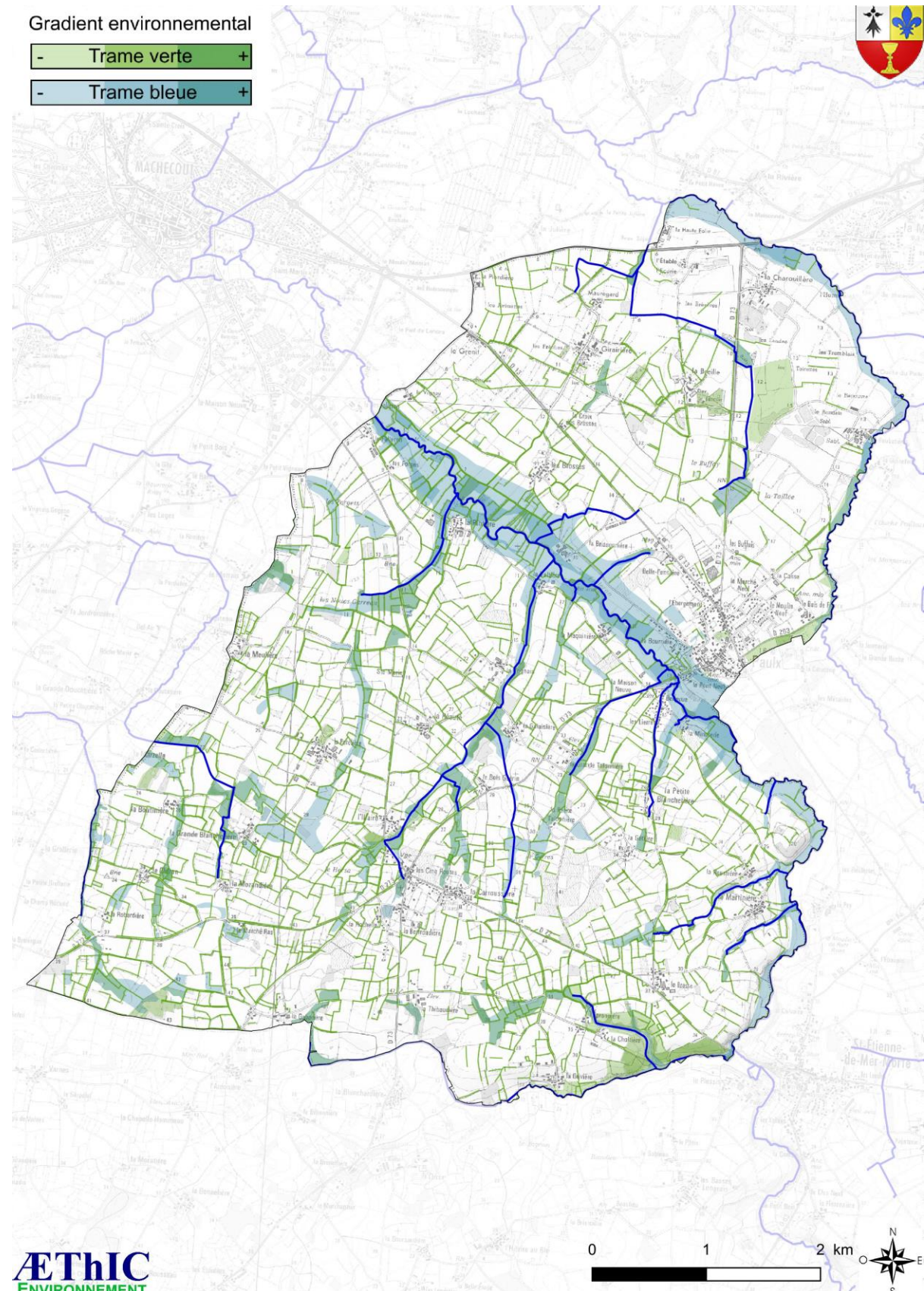
Fragmentation des milieux :

-  Tâche urbaine et milieux artificialisés
 -  Evolution de la tâche urbaine à moyen terme
 -  Evolution de la tâche urbaine à long terme
 -  Routes départementales
 -  Déviation RD
- Fond de carte IGN25





6.4 – Synthèse cartographique du patrimoine naturel : la Trame Verte et Bleue de Paulx





CHAPITRE 7 – RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

Les informations suivantes ont été communiquées à la commune au travers du "porter à connaissance". Elles ont été prises en compte dans le présent projet de PLU, notamment dans le zonage et le règlement.

7.1 – Les risques naturels et technologiques

L'information des locataires et des acquéreurs de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est obligatoire. L'article L.125-5 du Code de l'Environnement instaure en effet des obligations d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers.

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé en 2017 et la base de données internet Géorisques, la commune de Paulx est concernée par :

- un aléa sismique,
- un aléa de retrait-gonflement des sols argileux,
- un aléa d'inondations par remontées de nappes,
- un risque d'inondations superficielles sur les rivières du Falleron et du Tenu (AZI),
- un risque faible lié au radon,
- par un risque Transport de Marchandises Dangereuses (TMD routes et canalisations).

La commune de Paulx n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques (PPRn ou PPRt).

Elle a été reconnue 4 fois en état de catastrophe naturelle en juillet 1983 et décembre 1999 pour des « inondations, coulées de boues et mouvements de terrain », et en juillet 1983 et mai 2016 pour des « inondations et coulées de boues ».

La commune dispose d'un DICRIM, mais ne dispose pas de PCS destiné à mobiliser tous les acteurs en cas d'événements majeurs naturels, technologiques ou sanitaires comprenant les dispositifs d'alerte, d'information, protection et le soutien de la population.

7.1.1 – Séismes

Le zonage de 2011 relatif à la prévention du risque sismique divise la France en cinq zones d'aléa sismique croissant.

Paulx est classée en zone 3 : aléa sismique modéré.

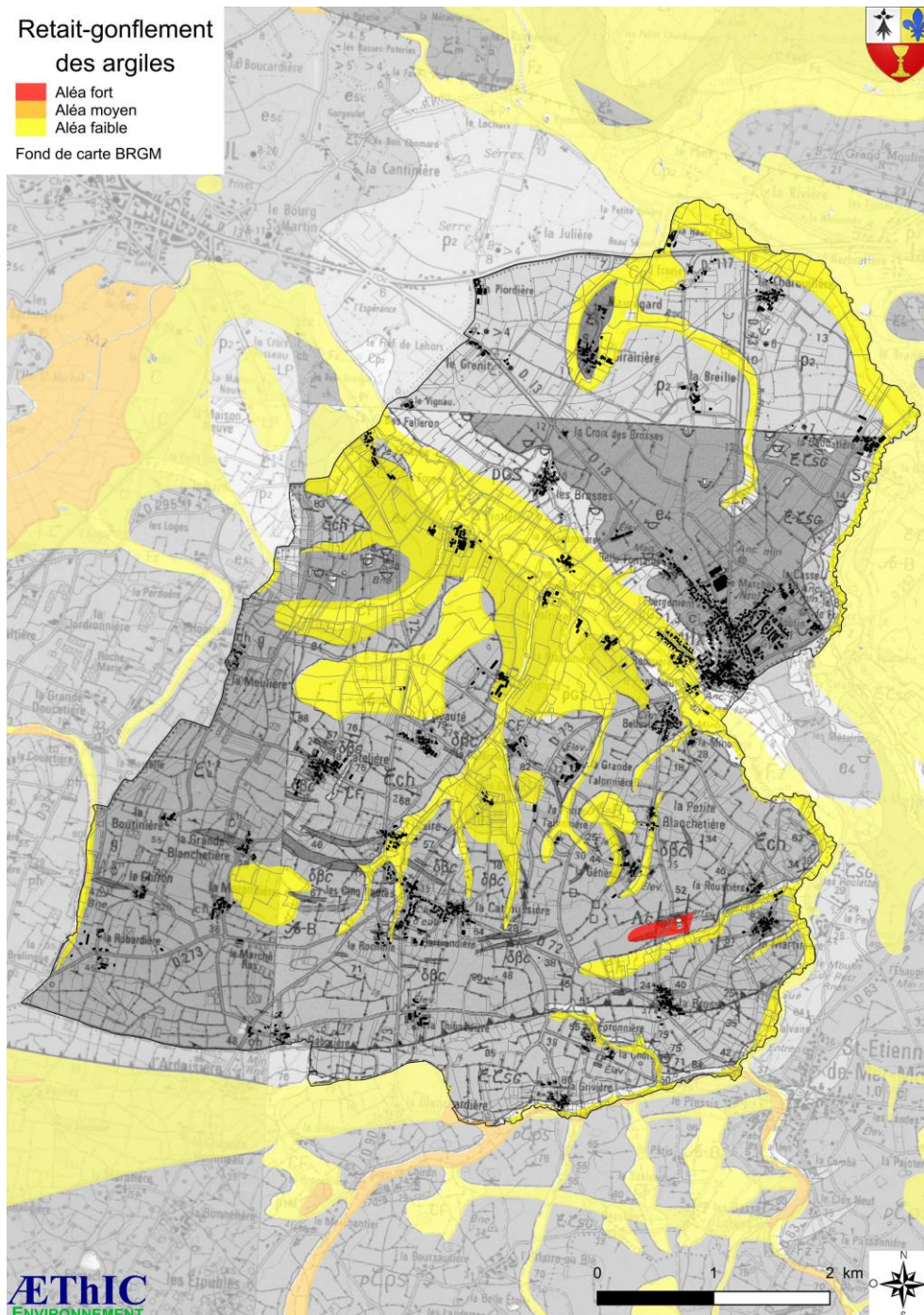
L'arrêté du 22 octobre 2010 définit les règles de classification et de construction parasismiques applicables en fonction du zonage géographique mais également en fonction de la classification des bâtiments. Un programme d'information des communes est prévu par les services de l'Etat.





7.1.2 – Retrait-gonflement des sols argileux

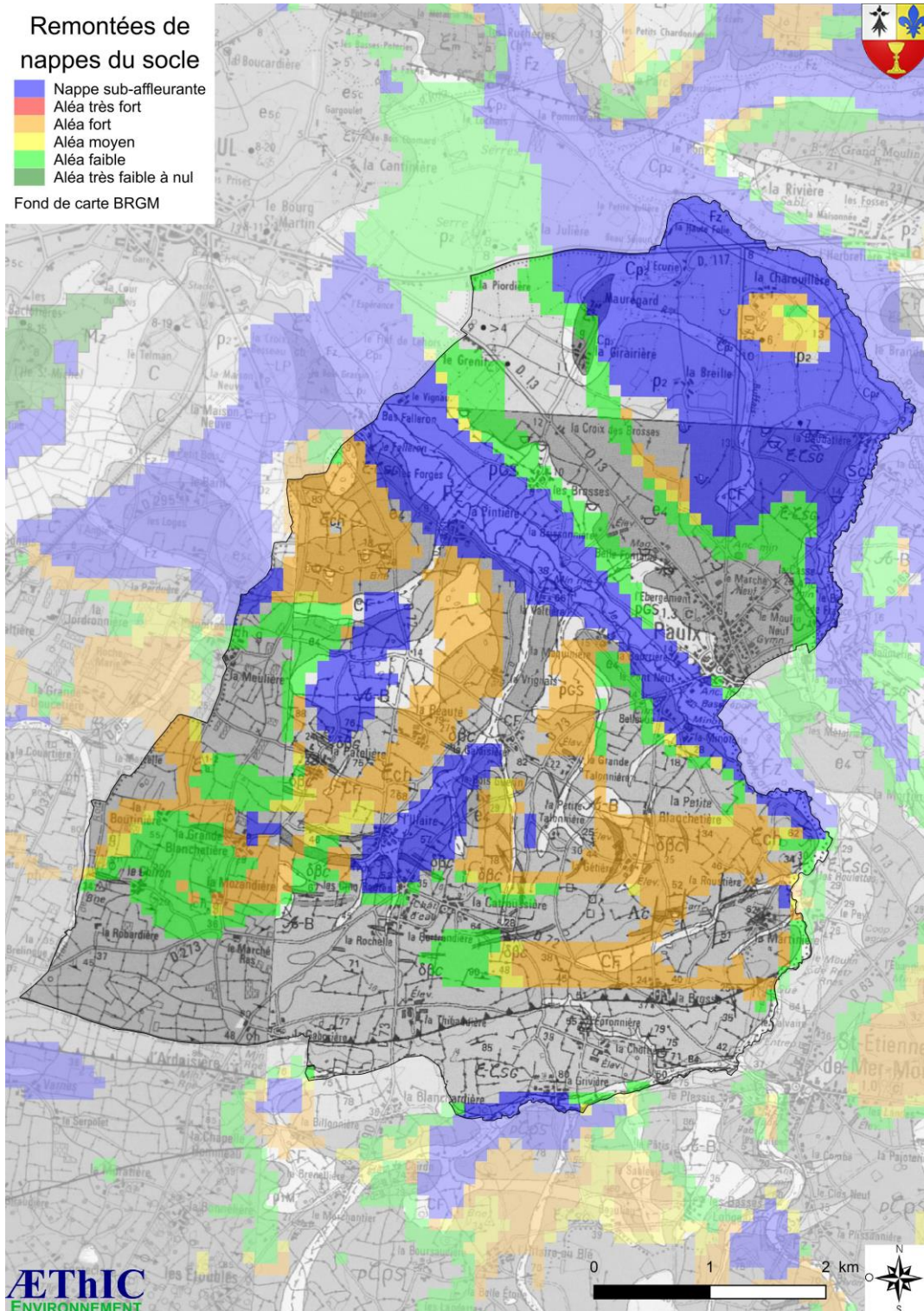
Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisation...) La commune de Paulx est peu concernée par ces phénomènes : aléa nul à faible. Un secteur sans enjeu humain présente un aléa fort à la Brosse – la Martinière ; il correspond à une ancienne carrière privée fermée où étaient extraits pour des besoins ponctuels des cailloux pour le comblement des routes et chemins.





7.1.3 – Inondations par remontées de nappes

Le territoire communal est aussi concerné par l'aléa lié aux inondations par remontées de nappe du socle ; l'existence de cet aléa peut rendre importante la problématique de la gestion du ruissellement des eaux pluviales dans les secteurs agglomérés (bourg et hameaux).





7.1.4 – Inondations superficielles

La commune est traversée par le Falleron et bordée au Nord-Est par le Tenu. Les zones inondables de ces deux rivières ont été déterminées respectivement dans le cadre de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) des fleuves côtiers, notifié en mai 2009 et dans le cadre de l'AZI du bassin versant du Lac de Grand Lieu et de ses affluents, notifié en janvier 2009.

Les AZI reposent sur des études qui déduisent de par la topographie et la configuration des lieux (nature du sol, composition des lieux...), ce que sont les lits mineur, moyen et majeur du cours d'eau ; elles déduisent également ce que sera le lit majeur exceptionnel du cours d'eau en cas d'inondation même si le lieu n'a pas forcément connu d'inondation récemment (enveloppes maximales des crues).

Bien que ce zonage n'a qu'une valeur informative, non prescriptive (à la différence d'un PPRi), le PLU doit intégrer ces éléments.

Les zones inondables recensées à Paulx sur ces deux cours d'eau concernent majoritairement des zones naturelles sans enjeu humain (biens et personnes). Dans la mesure où ces secteurs concernent des espaces naturels, ils ne sont pas urbanisables au titre de la disposition 1-1 du PGRI. Il est inutile de déterminer les parties de ces secteurs qui relèvent de la disposition 2-1 du PGRI.

De manière exceptionnelle, pourront ainsi être autorisés dans les zones inondables en zone A et N :

- les activités qui nécessitent la proximité d'une rivière,
- des équipements en l'absence d'alternative ailleurs,
- les annexes légères (sans fondation) facilement démontables,
- des clôtures "transparentes" hydrauliquement, donc non pleines,
- les piscines non couvertes devront être balisées,
- les extensions de constructions existantes devront être mesurées

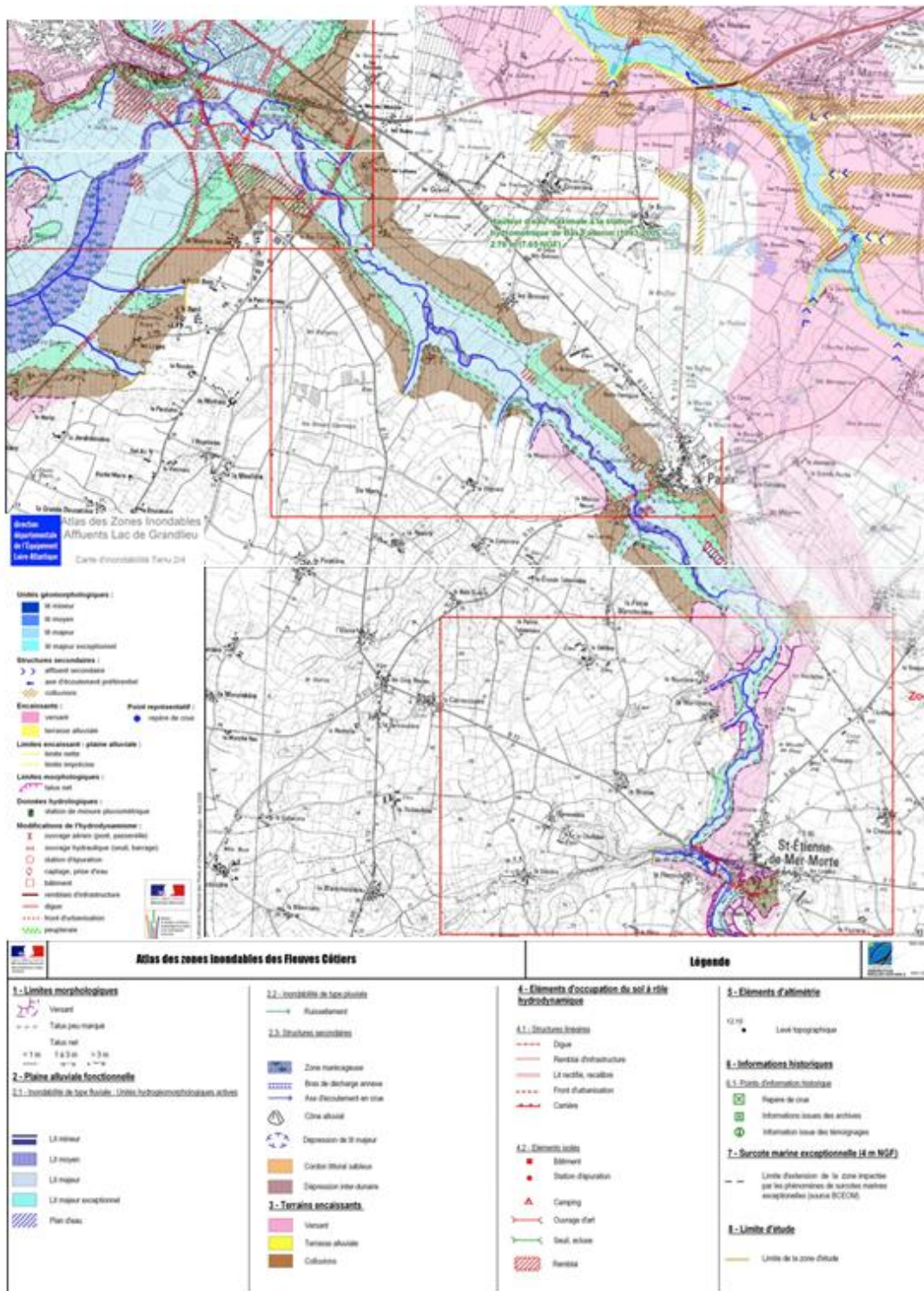
Les changements de destination situés en zone inondable ne devront pas augmenter la capacité d'accueil. Ainsi, les changements de destination agricoles ne devront pas permettre les gîtes ou l'accueil du public (diversification agricole). Pour les changements de destination non agricoles, ils pourront être autorisés dans les conditions suivantes : création de logements interdite, annexes autorisées, extensions de constructions existantes tenant compte du caractère inondable.

La carte de l'AZI du Falleron montre néanmoins que des secteurs urbanisés peuvent être touchés par les inondations de façon exceptionnelle :

Le centre historique de Paulx s'est développé en rive droite sur les reliefs bordant la vallée, puis des extensions se sont réalisées le long de la RD 73 qui recoupe le plancher alluvial. De part et d'autre de cette infrastructure, entre le cours d'eau et le bourg se trouve le quartier du Pont Neuf correspondant à un noyau urbain d'une quinzaine d'habitations partiellement en remblai dans le lit majeur. Dans cet ensemble, la majorité des constructions assez anciennes ont visiblement intégré le risque inondation avec des pièces de vie à l'étage, ainsi que des planchers surélevés et accès adaptés. Les recherches en archives et témoignages attestent que le secteur a été inondé lors des plus fortes crues à plusieurs reprises, en 1961 et de manière plus certaine en 1978, ainsi que dernièrement au printemps 2016 (état de catastrophe naturelle reconnu).



Au Nord-Ouest du bourg, le long du chemin communal qui longe la rive droite du Falleron, au niveau du lieu-dit de la Bourrière, un lotissement récent s'est développé à l'interface entre le versant et la plaine alluviale. Ces extensions actuelles se font préférentiellement sur la bande du lit majeur exceptionnel qui suit la vallée et elles débordent également au plus près du bourg dans le lit majeur. Bien que situées en remblai (50 à 80 cm) elles restent potentiellement vulnérables pour des débordements exceptionnels, ce qui est également le cas pour une exploitation avec hangars agricoles située 1 km en aval au niveau du lieu-dit de la Brissonnière.





Entre la Pintièrre et le hameau de Bas Falleron qui marque l'entrée sur la commune de Machecoul, on note dans la plaine alluviale une augmentation des axes de crues correspondant à des points de recoupement de méandres. Cette dynamique traduit une réduction significative de la pente à l'approche de la basse plaine littorale.

Dans l'absolu, dans la mesure où l'AZI du Falleron ne comporte pas de cotes d'inondabilité, il serait nécessaire de réaliser d'une part des levés topographiques et d'autre part une modélisation d'occurrence centennale sur des secteurs ciblés (c'est-à-dire à la fois urbanisés au sens de la disposition 1-1 du PGRI et stratégiques pour le développement de la commune). Les cotes respectives issues de ces levés et de la modélisation permettraient de déduire l'emprise des zones potentiellement dangereuses au sens de la disposition 2-1.

Dans les zones potentiellement dangereuses (c'est-à-dire les zones submergées d'une hauteur de plus d'1 mètre ou plus de 0,5 mètre, selon les endroits), en zones urbanisées, les nouvelles constructions devront être interdites. Cependant, les mêmes dérogations que celles en zones agricoles et naturelles pourront être autorisées.

Lors du diagnostic PLU, une telle modélisation a semblé hors d'échelle au regard de la faible part de foncier inondable situé dans l'enveloppe des parties urbanisées de la commune.

Il est néanmoins apparu nécessaire, lors de la concertation avec le public fin 2018 - début 2019 sur le projet de zonage du PLU, de préciser plus finement les enveloppes inondables au niveau des secteurs urbanisés et hameaux concernés.

En accord avec le service des risques de la DDTM, un relevé topographique précis a donc été réalisé par la commune et transmis à la DDTM au printemps 2019 au niveau des parcelles construites situées en limite des zones inondables.

Fin juin 2019, la DDTM a transmis un courrier officiel dans le cadre de la révision du PLU dans laquelle elle explique ce que le levé topographique complémentaire permet de fixer une côte d'inondabilité de 11,50 m pour le secteur de la Bourrière ; pour des raisons de précaution, la cote de constructibilité sera définie donc comme suit : cote niveau 0 du sol fini = cote du terrain naturel à 11,50 + 0,30 cm soit 11,80 m.

Pour les autres secteurs (Bellevue, La Brissonnière, La Minoterie, La Pintièrre, la Valtière, rue de la Garnache), la commune est en attente des données de la Préfecture quant à la côte d'inondabilité. Au regard du courrier du 27 juin, ces données seront transmises à la commune à l'automne 2019 pour ces autres secteurs. Avant l'approbation du PLU, ces cotes seront ajoutées dans le PLU par le biais de l'avis des PPA.

La DDTM n'a pas pu fournir de tracé modifié des zones inondables à ce stade, aussi le zonage du PLU transposera l'enveloppe du lit majeur exceptionnel en zones indicées « i ».

En conclusion, l'étude réalisée par la DDTM est un premier pas vers un dessin plus précis de l'atlas au niveau du Falleron sur Paulx qui permettra ainsi d'adapter ponctuellement le PLU. Parallèlement, l'intercommunalité a la possibilité de mettre en place un PAPI (Programme d'Action et de Prévention des Inondations) et une étude hydrogéomorphologique pourrait être réalisée à l'échelle des communes de Paulx et Machecoul pour définir plus précisément les limites et côtes des zones inondables. Le PLU devra être rédigé de telle sorte qu'il pourra être mis à jour pour intégrer ces nouveaux éléments. La commune et l'intercommunalité réfléchissent à la possibilité et aux conditions de mise en œuvre d'un PAPI.



7.1.5 – Risques liés au radon

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Il représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sols ou murs fissurés, drains, passages des réseaux, etc.).

L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a établi, à partir des connaissances géologiques, une cartographie nationale, commune par commune, de la probabilité de présence du gaz radon en 3 classes : classe 1 *faible*, classe 2 *faible avec facteur favorisant sa présence*, classe 3 *moyenne à forte*. La commune de Paulx est en classe 2 (source : cartographie IRSN).

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

La région Pays de la Loire ne compte toutefois aucun département prioritaire au sens de la réglementation relative aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public (arrêté du 22/7/04).

Les moyens de prévention (source : www.ars.paysdelaloire.sante.fr) :

Mesurer le radon et agir

La mesure de radon se fait à l'aide d'un dosimètre. Cette mesure se fait généralement pendant la période hivernale, durant laquelle le bâtiment est moins bien ventilé. Le Haut Conseil de la Santé Publique a distingué 3 niveaux d'exposition en fonction de la concentration intérieure de radon :

- en dessous de 400 Bq/m³ : Pas de mesure correctrice particulière, cependant bien aérer et ventiler de manière à diminuer les concentrations de radon (phénomène de dilution) ;
- entre 400 et 1000 Bq/m³ : Il est fortement recommandé d'agir. Engager des actions correctrices pour réduire le niveau de radon aussi bas que possible ;
- supérieure à 1000 Bq/m³ : Attention, le risque est important, il est impératif d'agir. Effectuer sans délai des actions simples sur le bâtiment. Faire appel à des professionnels du bâtiment.

Empêcher le radon d'entrer dans le bâtiment

Le radon provient essentiellement du sol, il est indispensable de s'assurer de l'étanchéité de l'interface sol-bâtiment à l'air. Cette imperméabilité concerne principalement les joints entre le sol et les murs (souvent derrière les cloisons). Il faut également veiller à obturer les fissures du plancher, du mur et les passages de réseaux dans les dalles ainsi que le drainage à l'intérieur des gaines.

Il est important également de traiter le soubassement (vide sanitaire, cave, dallage sur terre-plein), en le ventilant (soit mécaniquement, soit naturellement) soit en le mettant en légère dépression par rapport au volume habité par extraction mécanique lorsque cela est possible.



Généralement, un vide sanitaire correctement ventilé suffit à empêcher la pénétration du radon dans l'habitat.

Evacuer le radon présent

Une bonne ventilation naturelle ou mécanisée du bâtiment permettra d'évacuer le radon résiduel. Une aération régulière des locaux par l'ouverture raisonnée des ouvrants permet encore d'améliorer l'élimination du radon mais aussi des autres polluants de l'air intérieur. La ventilation en double flux en surpression peut aussi freiner la pénétration du radon.

Le dépistage n'est pas encore obligatoire dans les habitations. Les occupants doivent alors prendre eux-mêmes l'initiative d'estimer leur niveau d'exposition, en achetant des dosimètres.

7.1.6 – Risques technologiques

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs 2017, la commune n'est concernée que par le risque technologique lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) via la RD 117 et un gazoduc. Pour ce dernier, générant des servitudes d'implantation et de passage (I3) et pour la maîtrise de l'urbanisation (I1), on se référera au paragraphe 7.4 et aux annexes liées aux servitudes.

7.1.7 – Les sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou le milieu récepteur.

La gestion des sites et sols pollués s'effectue en règle générale dans le cadre de la législation sur les installations classées et de la législation sur les déchets. Trois principes d'action prévalent dans la politique nationale : la prévention des pollutions futures, la connaissance complète des risques potentiels, et le traitement adapté à l'impact potentiel du site sur l'environnement pour un usage donné.

Disponible sur le site internet du ministère de l'écologie et du développement durable depuis décembre 1999, BASOL est une base de données qui recense à l'échelle nationale les sols potentiellement pollués. Aucun sol pollué n'est recensé sur le territoire communal.

La base de données BASIAS inventoriant les sites industriels et activités de services (en activité ou activité terminée) recense :

- un ancien site avec dépôt de liquides inflammables,
- un ancien site avec dépôt de produits agro-pharmaceutiques,
- une ancienne station-service, dont les pompes sont fermées,
- et un site en activité, la SARL STIMY (entreprise de chaudronnerie)

Il doit être rappelé qu'une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins (étude de dépollution) doit être menée avant tout renouvellement urbain ou tout réaménagement sur les secteurs Basias concernés.

7.1.8 – Les installations classées pour la protection de l'environnement

Plusieurs installations classées sont présentes sur le territoire communal :

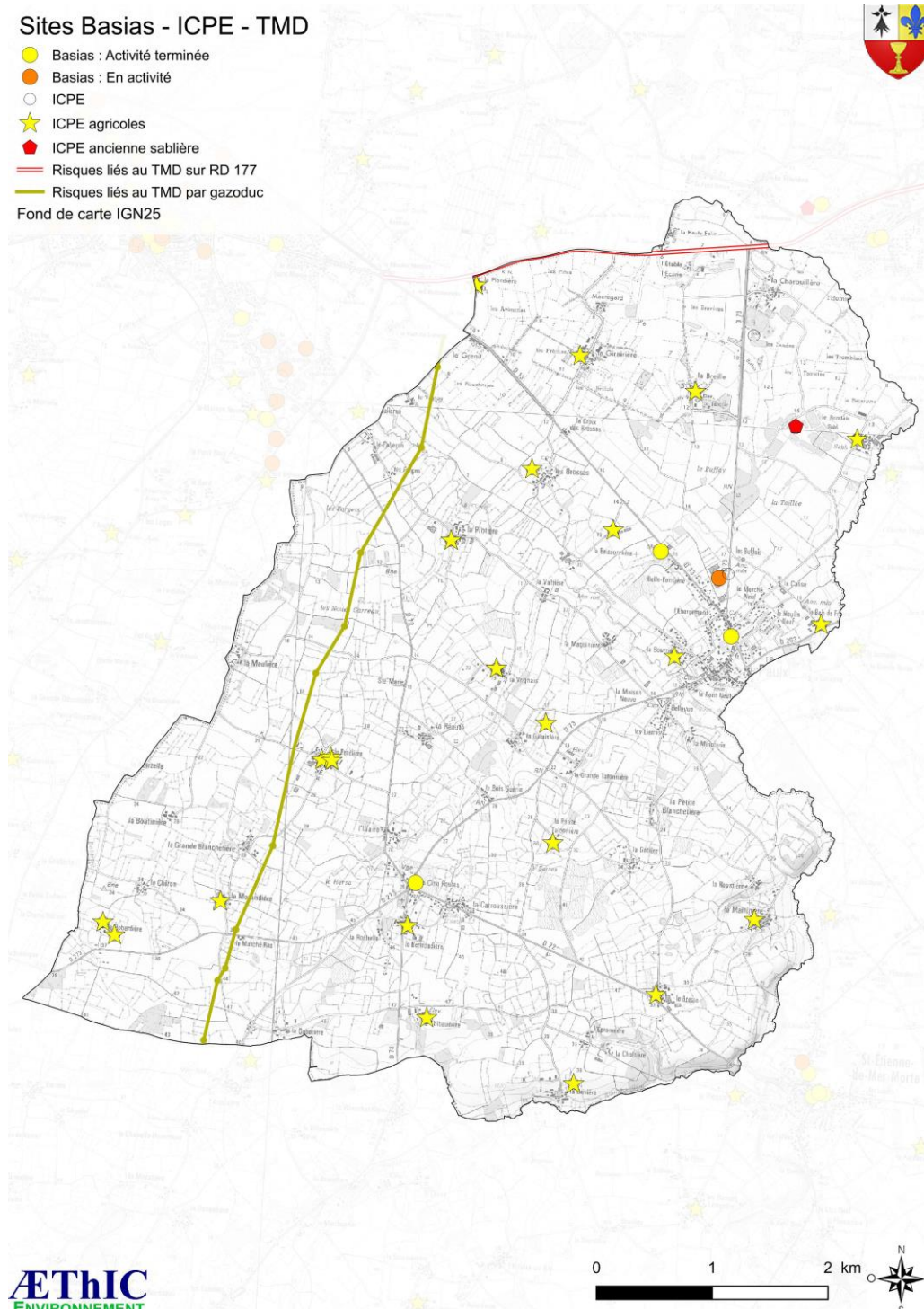
- la SARL STIMY (entreprise de chaudronnerie) ;
- plusieurs exploitations agricoles classées ;



- les anciennes sablières de la Baubatière ; l'activité d'extraction y a cessé en 2015 et le réaménagement des fouilles en plans d'eau de loisirs est en cours ; il reste depuis 2016 un site de transit de matériaux inertes non dangereux et de traitement et stockage de déchets inertes non dangereux ;
- le site de Bativalor (ancienne installation de stockage de déchets non dangereux) va faire l'objet d'un projet de remise en état, puis de développement d'une activité de gestion et valorisation des déchets issus et en lien avec l'activité agricole : l'objectif du projet est de trier les déchets issus de l'agriculture pour aller alimenter la chaufferie des serres maraichères situées à Machecoul. Le réaménagement ne concernera pas les deux plans d'eau du site.

Sites Basias - ICPE - TMD

- Basias : Activité terminée
 - Basias : En activité
 - ICPE
 - ★ ICPE agricoles
 - ◆ ICPE ancienne sablière
 - Risques liés au TMD sur RD 177
 - Risques liés au TMD par gazoduc
- Fond de carte IGN25





7.2 – La qualité de l'air

Depuis 1980, la qualité de l'air ambiant fait l'objet d'une réglementation communautaire. L'Union Européenne a élaboré des directives instaurant des valeurs limites et des valeurs cibles à ne pas dépasser et des objectifs à long terme à respecter. La loi française sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 définit quatre types de seuils réglementaires de pollution atmosphérique : valeur limite, seuil d'alerte et seuil de recommandation et d'information, objectif de qualité.

Le département de Loire-Atlantique s'inscrit dans un réseau de mesures de la qualité de l'air en région Pays de Loire, conduit par l'association Air Pays de Loire. Cependant, aucune donnée sur la qualité de l'air n'est disponible sur le territoire du Pays de Retz ; des données sont disponibles sur les grandes villes comme Nantes, Angers et Rennes, mais elles ne peuvent pas être extrapolées de manière représentative pour le Pays de Retz. A noter également que l'on ne dispose pas non plus de données relatives à la pollution de l'air par la circulation automobile sur l'axe de la RD 117 traversant le territoire communal.

7.3 – L'environnement sonore

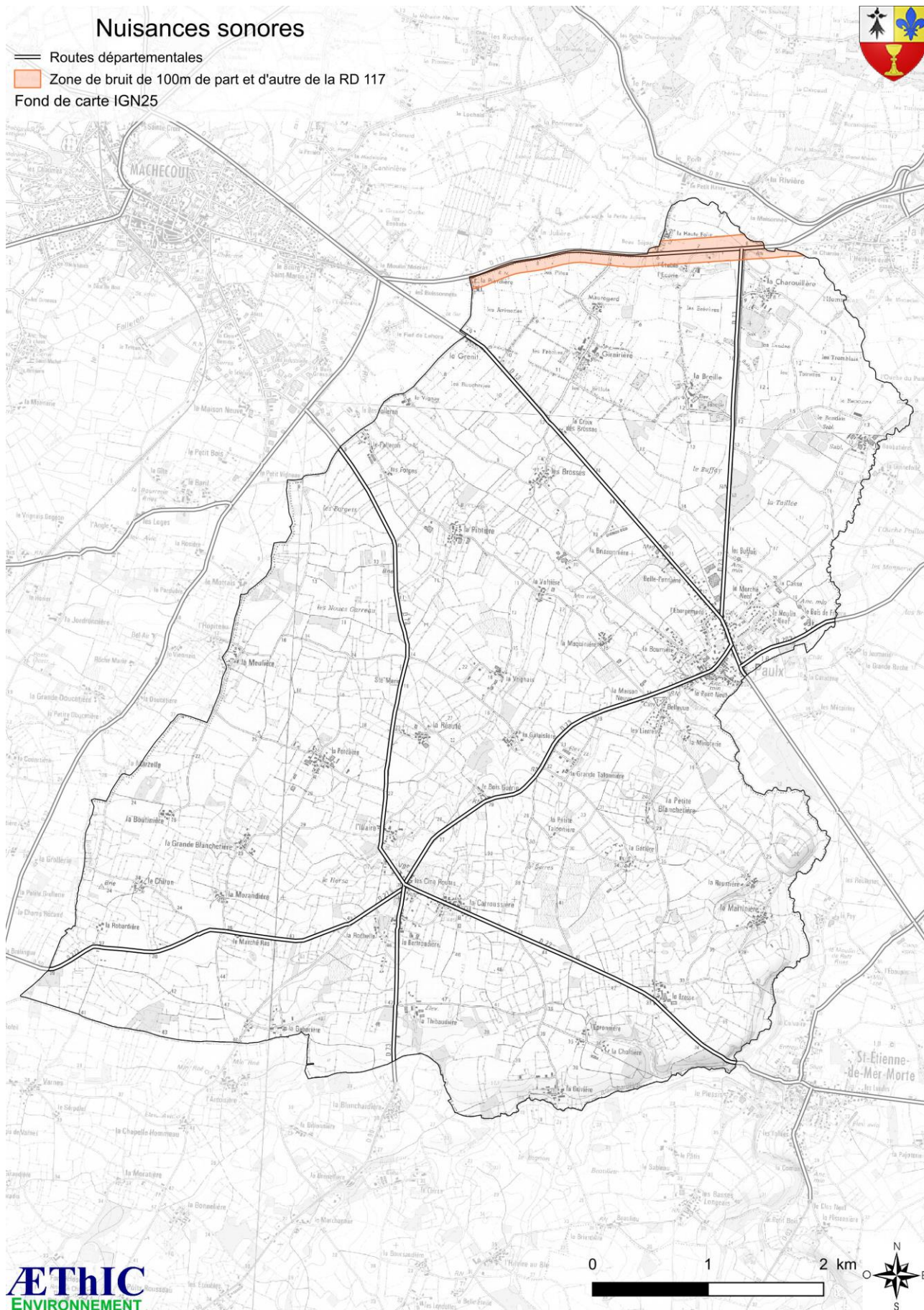
L'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

En application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de ces secteurs ainsi que les prescriptions d'isollements acoustiques y sont applicables. Cet arrêté indique les tronçons concernés, la catégorie de l'infrastructure, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures de transports. Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique à toute construction nouvelle érigée dans un secteur de nuisances sonores. Bien que le classement et les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'un report dans les documents graphiques des PLU et dans leurs annexes, ils ne le sont qu'à titre informatif. Ainsi le classement ne constitue pas une nouvelle servitude d'urbanisme mais est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire. Aussi, il appartiendra aux professionnels de la construction de proposer à leurs clients des solutions respectant cette règle. Par constructions nouvelles sont entendues les constructions dont l'autorisation est postérieure à l'arrêté de classement. Les constructions concernées par ces dispositions sont actuellement : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique et les salles de cérémonie des crématoriums.

La route départementale RD 117, traversant le territoire communal, génère des nuisances sonores. Cette voie de circulation routière est classée en catégorie de niveau 3 avec une largeur du secteur affectée par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD 117.

En sus des prescriptions d'isolation acoustique, la prise en compte des marges de recul de constructibilité par rapport aux routes départementales (voir Schéma Routier Départemental) contribuera également à limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de ces routes.

Il est utile de signaler à titre informatif que la commune peut également connaître des nuisances sonores provenant de la circulation aéronautique : servitude T5 liée à l'aéroport de Nantes Atlantique (voir paragraphe spécifique aux servitudes).





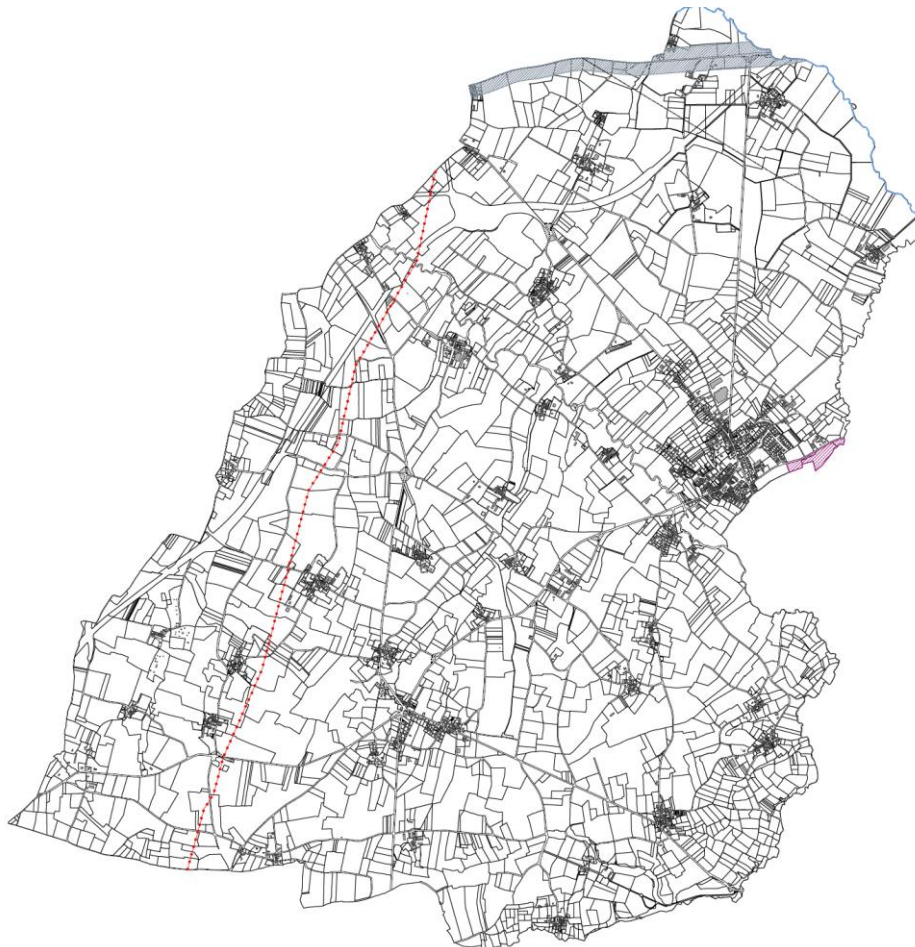
7.4 – Les servitudes d'utilité publique

Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. Le PLU devra respecter les servitudes désignées dans le dossier annexe.

La commune de Paulx est concernée par les servitudes suivantes :

Tableau des servitudes

PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat - Central téléphonique de Paulx vers celui de Machecoul - Central téléphonique de Paulx vers celui de La Marne
T4 T5	Une servitude aéronautique de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Nantes-Atlantique
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz - Canalisation Rouans - Challans





7.5 – Synthèse cartographique des risques, nuisances et servitudes

Le territoire est concerné par plusieurs risques ou nuisances d'origines naturelles et technologiques devant être pris en compte dans le PLU :

- séisme et mouvements de terrain : aléa sismique modéré, aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux,
- inondations : risque d'inondation par débordement du Falleron et du Tenu et par remontées de nappe du socle,
- plusieurs sites et activités sensibles classés en ICPE ou recensés dans la base de données des sites et sols potentiellement pollués,
- transport de marchandises dangereuses (RD 117 et gazoduc),
- nuisances sonores : le long des voies de communication routières et provenant de la circulation aéronautique,
- nuisances liées à l'activité agricole : épandages, bâtiments agricoles.

L'ensemble de ces contraintes, dont certaines font l'objet de servitudes d'utilité publique, constitue la "trame orange" de Paulx.

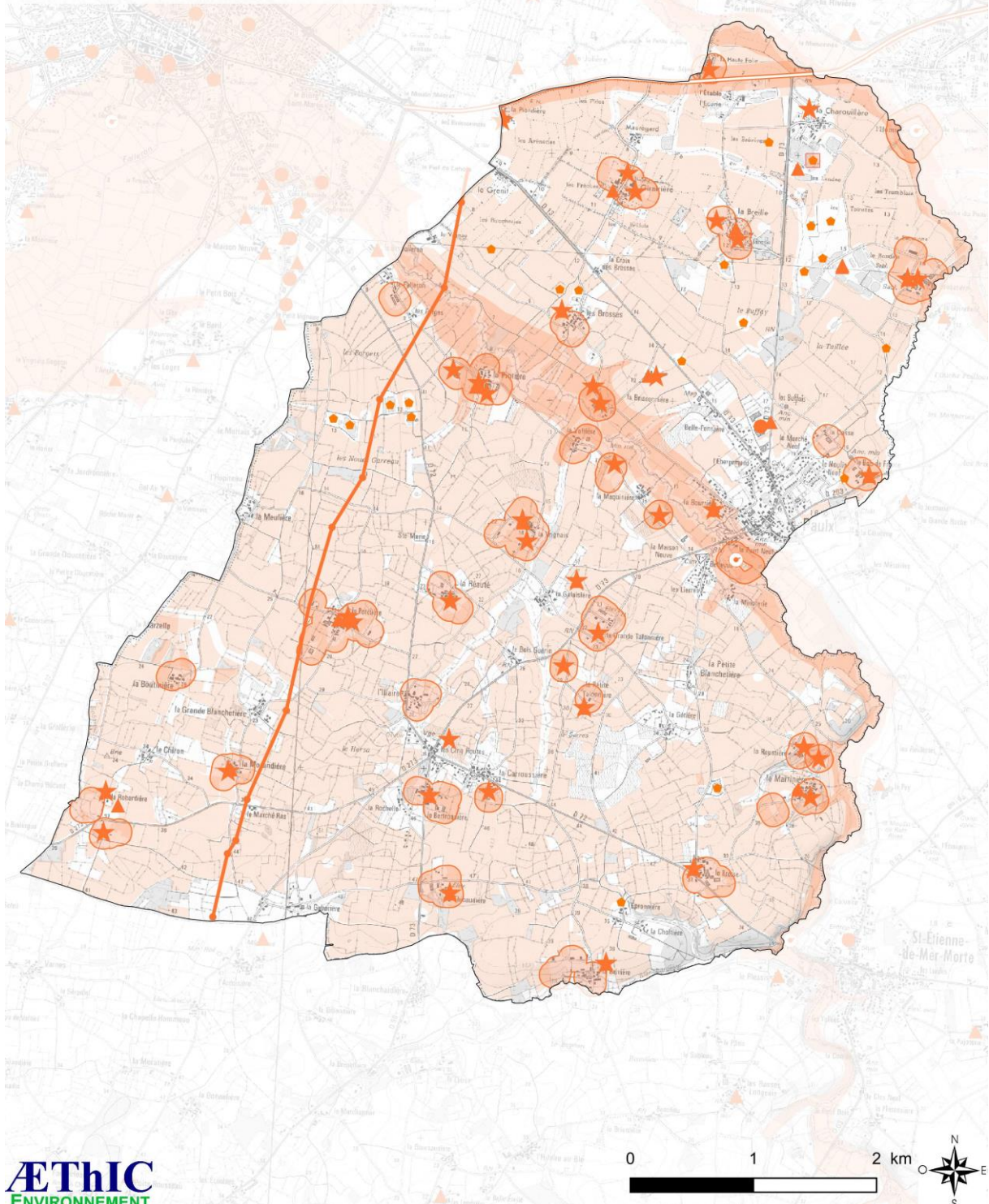


Synthèse : Trame "orange" Risques, nuisances et servitudes

Gradient environnemental

- Trame nuisances +

Fond de carte IGN25



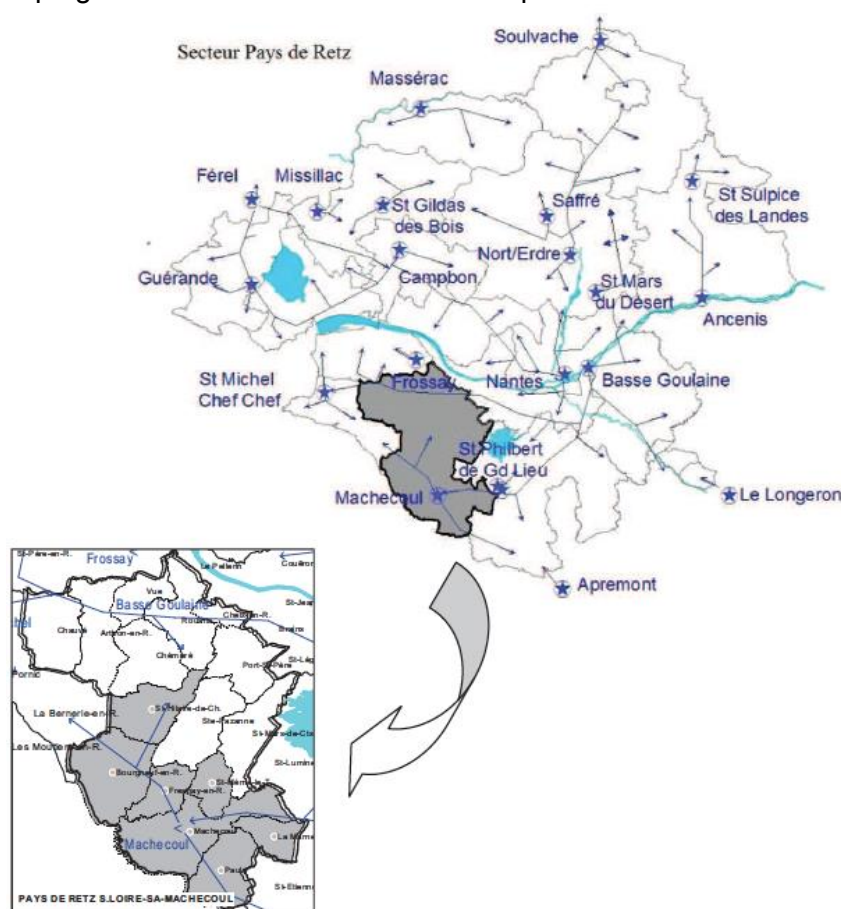


CHAPITRE 8 – LES RESEAUX ET LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

8.1 – L'eau potable

La distribution publique de l'eau potable est assurée par le SIAEP du Pays de Retz-Unité de Machecoul, et gérée par un prestataire dans le cadre d'une délégation de service public, qui s'occupe du fonctionnement, de la surveillance et de l'entretien des ouvrages du réseau. Elle se charge aussi de la mise en service des branchements des particuliers.

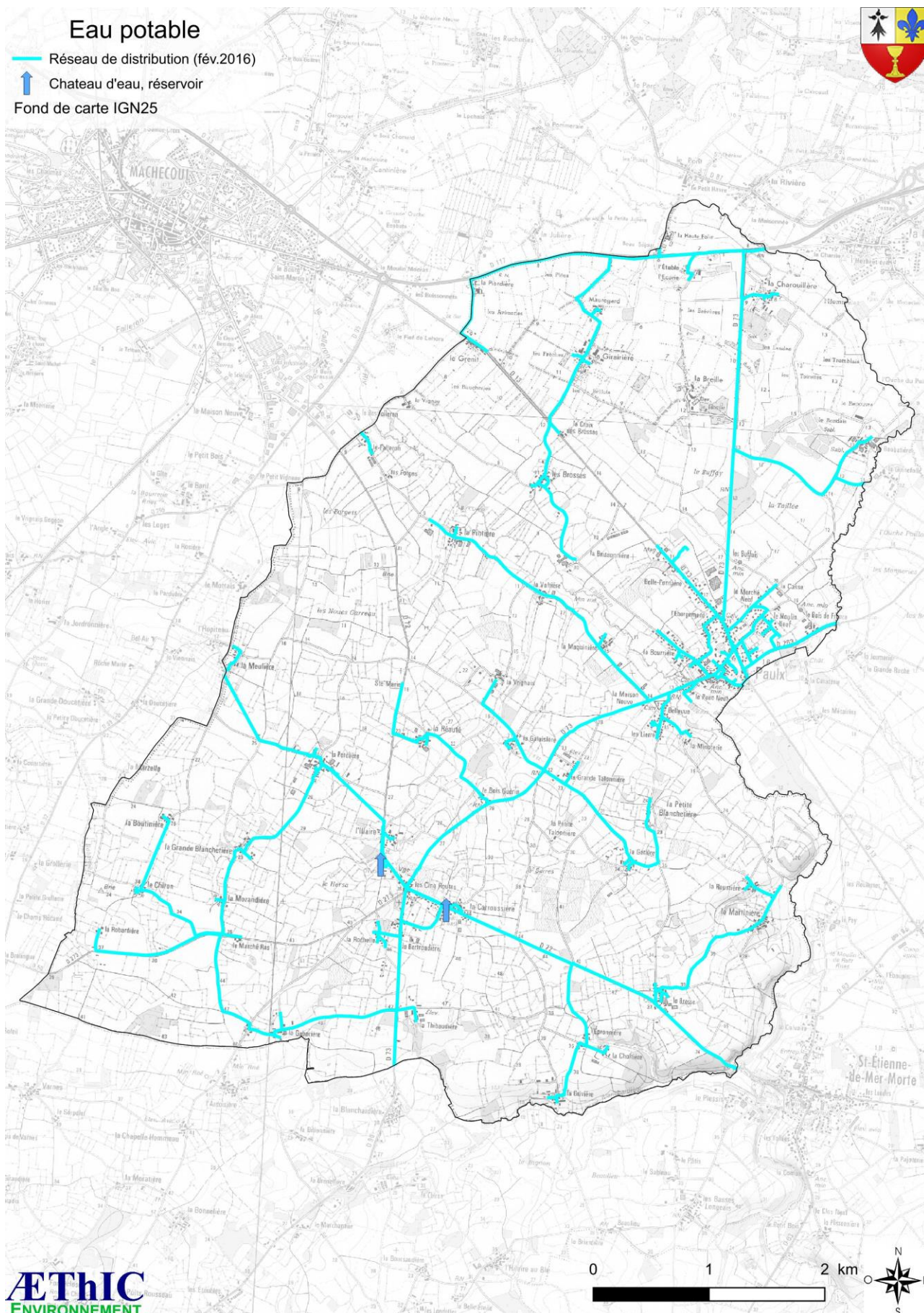
Les nappes exploitables sur le département de la Loire-Atlantique sont peu nombreuses et situées essentiellement dans les formations sédimentaires sableuses ou calcaires. Paulx n'est concernée par aucune nappe ou captage destiné à l'alimentation en eau potable.



L'eau distribuée à Paulx provient de l'usine de Basse-Goulaine et de trois puits ou forages situés à l'Ouest de Machecoul. Paulx est alimentée par le biais du réseau de distribution d'eau potable. Un château d'eau est situé à la Catroussière et un réservoir d'eau potable est situé aux Cinq Routes, aux points hauts de la commune.

Environ 70 000 m³ sont consommés par an pour l'approvisionnement en eau potable des quelques 780 abonnés du réseau communal. La consommation moyenne par abonné s'établit à 90 m³/an.

La qualité de l'eau distribuée est contrôlée régulièrement par des prélèvements officiels de l'ARS. 100% des analyses microbiologiques d'eau et des analyses physico-chimiques étaient conformes aux normes sanitaires en vigueur.





8.2 – La gestion des eaux usées

Figure ci-après en couleur la carte de délimitation de la zone d'assainissement collectif de Paulx. Tous les autres secteurs de la commune figurés en blanc (hameaux ou maisons isolées) relèvent de l'assainissement individuel. Ce zonage date de 2001 et son actualisation est en cours en parallèle du PLU.

L'assainissement collectif a pour objet la collecte des eaux usées, leur transfert par réseau sur le domaine public, leur épuration, l'évacuation des effluents traités vers le milieu naturel et la gestion des sous-produits de l'épuration.

La commune de Paulx dispose d'un système d'épuration pour le bourg : un système de collecte d'environ 8 km en séparatif et un système de traitement des eaux usées de type boues activées faible charge et lagunage tertiaire.

La carte suivante situe le réseau de collecte, la station d'épuration et le périmètre sanitaire de 100 mètres autour de la station.

La station d'épuration d'une capacité nominale de 1500 EH (90 kgDBO5/j, 285 m3/j nappe basse, 355 m3/j nappe haute) a été mise en service en décembre 2010.

Au vu des observations des dernières années 2016 à 2018 (*source : Portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la transition écologique ; Situation des conformités 2018 des stations de traitement des eaux usées (mise à jour le 18/12/2019)*) :

La station est conforme en équipements et en performances à la directive ERU et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

En matière de fonctionnement, les résultats des tests de terrain soulignent la qualité satisfaisante des effluents traités rejetés par la station dans le milieu récepteur : la rivière du Falleron.

La capacité organique résiduelle est d'environ 700 EH.

Pour l'aspect hydraulique, le système de collecte présente pour 2018 un taux de **charge hydraulique est de 105%** (moyenne des débits entrant rapportée au débit nominal de pointe de temps sec nappe basse).







Au vu des surcharges hydrauliques, s'expliquant par l'apport d'eaux claires parasites, la commune a engagé en 2016 la révision de son schéma directeur d'assainissement de 2006.

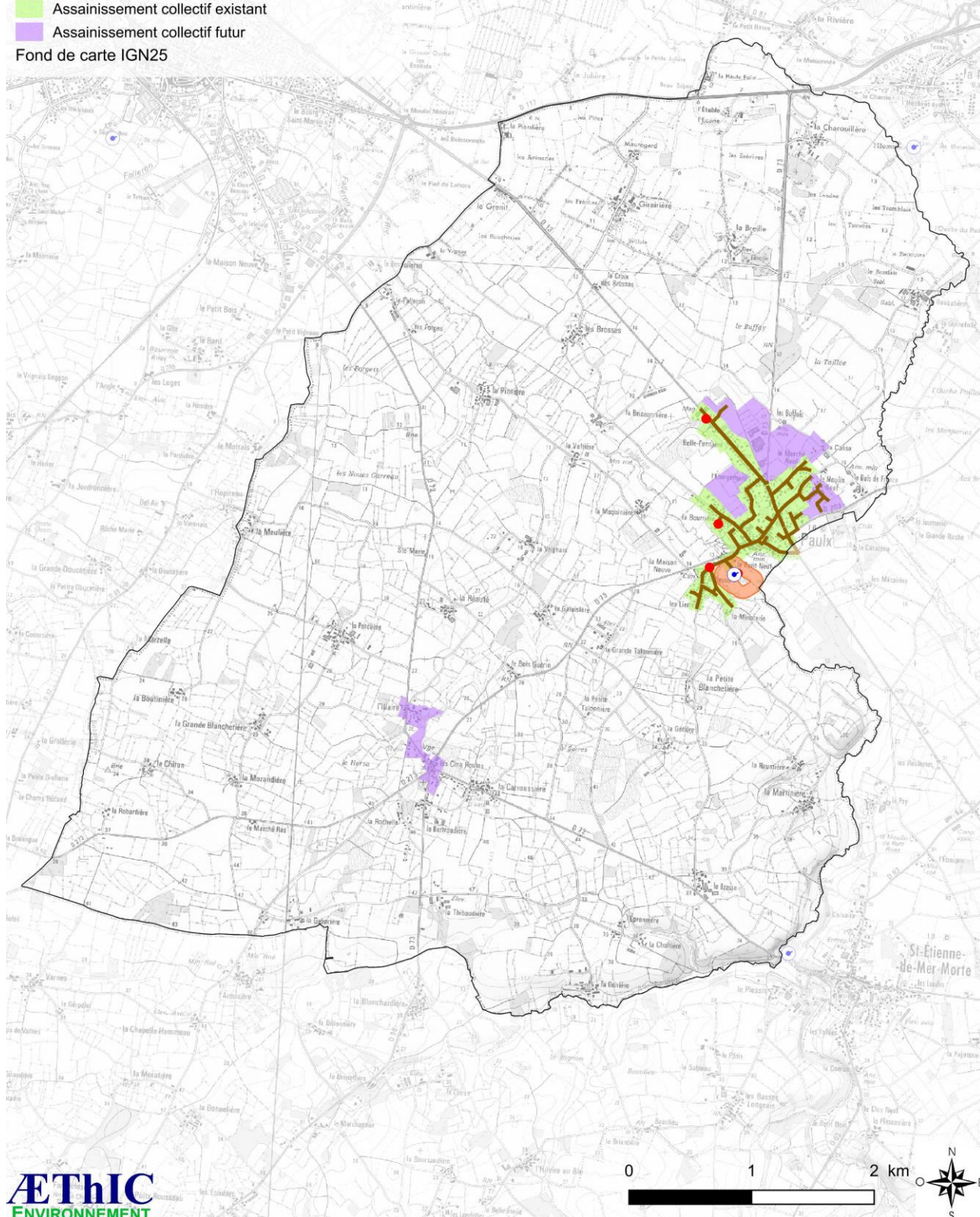
Etabli en juillet 2019, le schéma directeur propose la programmation pluriannuelle des travaux de réhabilitation du réseau de collecte et des travaux de mise en conformité des branchements domiciliaires, sur la période 2020-2025 (montants prévisionnels de 345 000€) et au-delà (220 000€). Le Conseil Municipal a approuvé le schéma directeur le 1^{er} octobre 2019 et entend mener les actions nécessaires.



Assainissement des eaux usées



-  Réseau de collecte des eaux usées
-  Postes de relevage
-  Stations d'épuration
-  Distance de 100m autour de la station du bourg
- Zonage 2001
-  Assainissement collectif existant
-  Assainissement collectif futur
- Fond de carte IGN25





8.3 – La gestion des déchets

La Loire Atlantique a adopté un nouveau Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et assimilés (PDEDMA) le 22 Juin 2009 et a engagé en 2010 l'élaboration d'un plan départemental de prévention des déchets (adopté en décembre 2011). Le PDEDMA est censé se renforcer par l'intégration du plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux (PPGDND) et le plan de prévention et de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics (PPGDBTP).

Les objectifs poursuivis par le PDEDMA sont articulés autour de 3 objectifs :

- Réduction de la production de déchets à la source ;
- Evitement à l'achat, changement des habitudes ;
- Généralisation de la réutilisation, réparation et de la valorisation des déchets.

La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique (CCSRA) assure en régie la collecte des déchets sur le territoire des communes qui la composent.

L'organisation de la collecte est identique sur l'ensemble du territoire intercommunal. On distingue ainsi :

- la collecte des déchets humides (ou ordures ménagères),
- la collecte sélective des matériaux recyclables au niveau de points d'apport volontaire,
- la collecte des encombrants et autres matériaux recyclables en déchetterie.

Le traitement des déchets a été transféré au Syndicat Mixte Centre Nord Atlantique.

Les ordures ménagères

A Paulx, la collecte des ordures ménagères est assurée et gérée par la CCSRA. Leur ramassage en porte à porte se fait une fois par semaine.

D'après le rapport d'activités de la CCSRA, ce sont près de 4 000 tonnes d'ordures ménagères qui sont traitées par an pour une population totale d'environ 20 000 personnes (territoire intercommunal), soit une moyenne de 195 kg/hab/an d'ordures ménagères (en légère augmentation).

Les ordures ménagères sont ensuite envoyées à l'usine Arc-en-Ciel à Couëron (44) pour y être incinérées. L'incinération permet la production d'énergie en cogénération :

- Electricité produite, une partie est utilisée pour l'auto alimentation de l'usine et l'autre partie est revendue à ARCELOR
- Vapeur vendue aux entreprises voisines.

La collecte sélective

A Paulx, les sacs jaunes (déchets recyclables) sont collectés tous les 15 jours depuis 2010.

Trois éco-points situés sur le territoire communal permettent aux habitants de déposer leurs déchets recyclables.

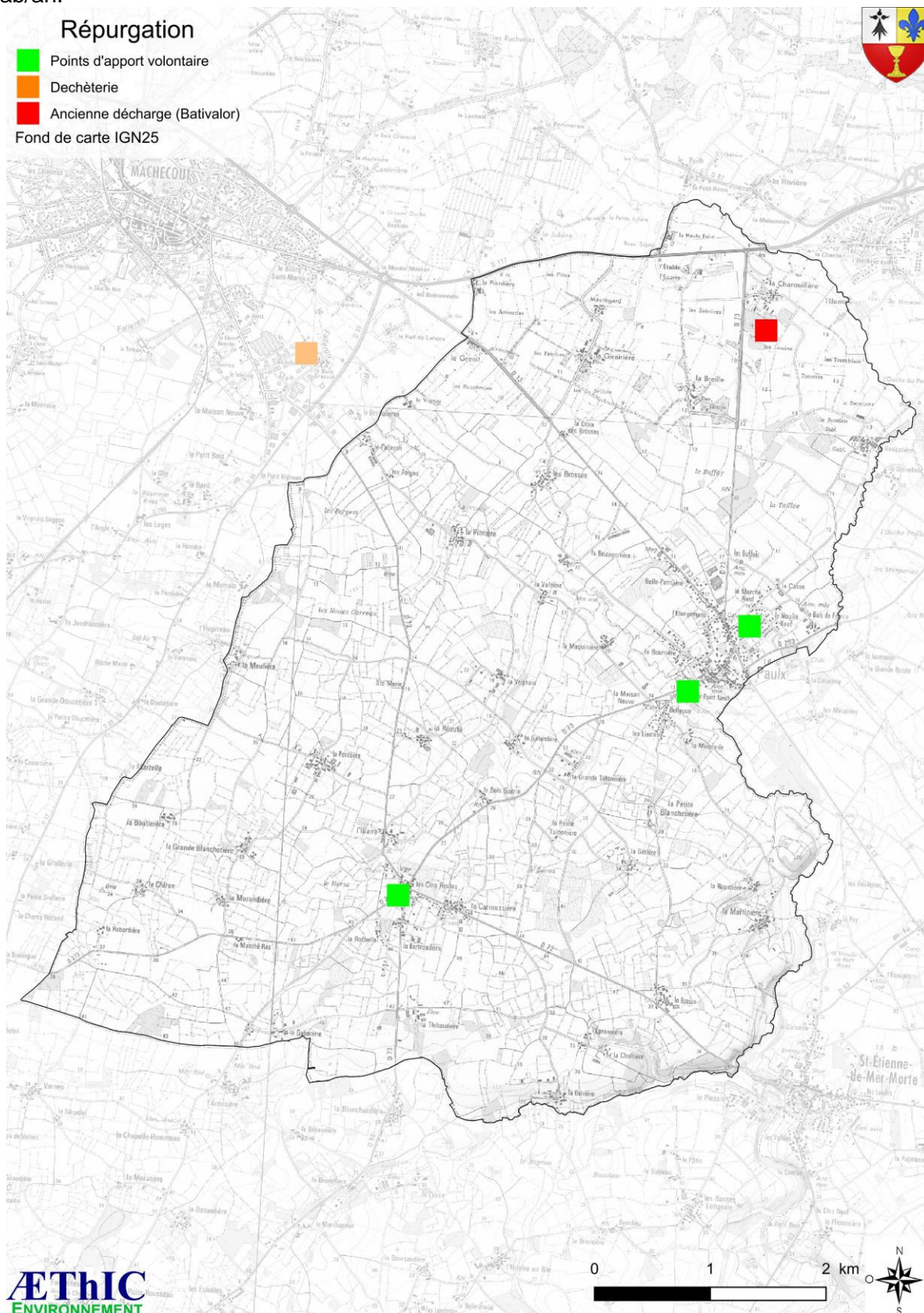
Ces points d'apport volontaire sont des conteneurs pour verre, plastique, briquettes, papiers cartons....

Ils sont répartis sur le territoire : au nord et au sud du bourg, et aux Cinq-Routes

La collecte des colonnes de tri est déléguée à un exploitant qui dirige les déchets recyclables vers des centres de tri, avant que ceux-ci ne soient envoyés vers les différents sites de recyclage.



D'après le rapport d'activités de la CCSRA, ce sont 1 756 tonnes de verre, journaux et emballages légers qui sont collectés par an (-218 t par rapport à 2010) sur le territoire intercommunal, soit une moyenne de 92 kg/hab/an.





Les déchetteries

Trois déchetteries avec collecte sélective des déchets apportés, ouvertes au public, sont présentes sur le territoire de la CCSRA : à Machecoul, à Bourgneuf et à St Mars de Coutais.

D'après le rapport d'activités de la CCSRA, ce sont 7 652 tonnes de tout-venant, gravats, déchets verts, déchets toxiques, bois et huile qui sont collectés par an sur le territoire intercommunal, soit une moyenne de 382 kg/hab/an.

Les déchets verts sont envoyés vers la plate-forme de compostage de Soullans (85) en vue de fabriquer un amendement organique avec les boues de stations d'épuration.

En conclusion, un habitant de la CCSRA produit chaque année en moyenne 665 kg/an de déchets, soit 1,8 kg/habitant/jour, dont 87% est valorisé (58% matière, 29% énergie).

8.4 – Aménagement numérique du territoire

Le développement des usages et services liés à l'internet constitue désormais un enjeu incontournable de l'aménagement du territoire. Afin d'éviter le développement de la fracture numérique et garantir un accès aux outils de communication numérique à l'ensemble des citoyens et entreprises, le Conseil Régional des Pays de la Loire a adopté en décembre 2010, la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (ScoRAN). Celui-ci est décliné à l'échelle de chaque département. En Loire Atlantique, le SDTAN a été adopté en mars 2012.

8.5 – Les énergies renouvelables

La lutte contre le changement climatique est aujourd'hui l'une des préoccupations environnementales principales. Les collectivités, les entreprises et les citoyens ont tous un rôle à jouer ensemble pour assurer la pérennité des territoires sur lesquels ils évoluent.

La Région, le Département et le SCoT ont en ce sens fixé des grandes orientations et objectifs :

8.5.1 – Le SRCAE

Objectifs / Orientations du SRCAE Schéma Régional Climat Air Energie de Pays de la Loire

Le SRCAE a été adoptée le 18 avril 2014 par arrêté préfectoral.
Il entend définir des orientations en vue de répondre aux enjeux du réchauffement climatique, des défis énergétiques et de pollutions de l'air.

Objectifs territorialisés/ orientations du SRCAE

Le document s'articule autour de 8 thématiques faisant l'objet chacun de plusieurs orientations. En lien avec les documents d'urbanisme, les orientations majeures sont :

Transport et aménagement du territoire :

- Développer les modes alternatifs au routier
- Améliorer l'efficacité énergétique des moyens de transport
- Repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique

Bâtiment :

- Réhabiliter le parc existant
- Développer les énergies renouvelables dans ce secteur

**Agriculture :**

- Développer les exploitations à faible dépendance énergétique
- Préserver les possibilités de stockage de carbone par les pratiques agricoles

Industrie :

- Inciter à l'engagement d'actions en faveur de la maîtrise de la demande énergétique et de l'efficacité énergétique dans le secteur industriel

Énergies renouvelables :

- Favoriser une mobilisation optimale du gisement bois énergie
- Maîtriser la demande en bois-énergie
- Promouvoir la méthanisation auprès des exploitants agricoles
- Soutenir le développement d'une filière régionale et le déploiement d'unités de méthanisation adaptées aux territoires
- Développer de manière volontariste l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire dans le respect de l'environnement
- Favoriser le déploiement de la géothermie et l'aérothermie lors de construction neuve et lors de travaux de rénovation
- Faciliter l'émergence d'une filière solaire thermique

Adaptation au changement climatique :

- Favoriser les solutions techniques, les mesures et les aménagements pour protéger à court terme les ressources des effets du changement climatique
- Accompagner les mutations des systèmes et des aménagements actuels pour assurer la résilience climatique du territoire et de ses ressources à long terme

8.5.2 – Le Plan Climat Energie Départemental (PCED)

Le Département a adopté des objectifs ambitieux pour ses domaines de compétence et d'influence :

- diviser par 3, les besoins en énergie et par 4, les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport à 2010,
- promouvoir la sobriété des comportements et l'efficacité des équipements,
- développer énergies renouvelables et innovations dans le domaine de l'énergie.

Ces objectifs ont été déclinés à court terme (2017), moyen terme (2030) et long terme (2050), par source d'énergie et par secteur d'activité et 51 actions ont été inscrites au plan climat énergie départemental voté fin 2012.

Pour le secteur des bâtiments, l'enjeu majeur se situe dans la rénovation énergétique.

Pour le secteur des transports, l'enjeu à court et moyen terme pour le transport des personnes, est la réduction de la part modale de la voiture individuelle utilisée en solo, et pour les marchandises, la réduction de la part de fret par camion.

Pour l'agriculture, les objectifs territoriaux qui seront définis à l'issue de la phase de concertation, devraient poursuivre les orientations votées par le Département en mars 2012, soutenant une agriculture durable, compatibles avec la limitation des émissions de gaz à effet de serre et avec la limitation de ses vulnérabilités, en particulier :

- développement de l'agriculture biologique,
- développement des circuits courts de commercialisation,
- gestion optimale des haies et îlots boisés,
- stockage de l'eau, ...



Pour la production d'énergies renouvelables, le Département a fixé des objectifs ambitieux en juin 2012, en particulier pour l'éolien, le solaire photovoltaïque, la valorisation du bois et autres biocombustibles solides, le solaire thermique, le biogaz.

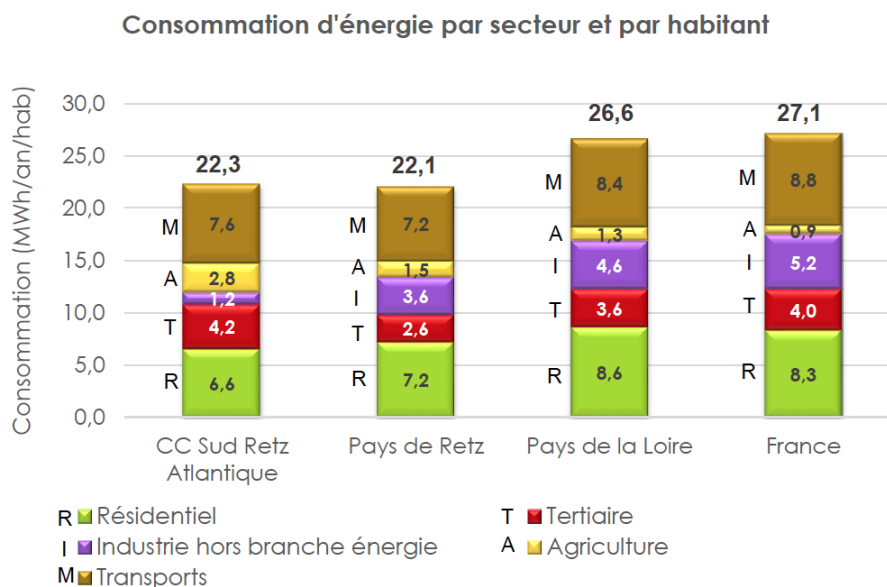
Ces enjeux et orientations intéressent le territoire de Paulx.

Le PCET du Département est disponible sur le site internet du Département.

8.5.3 – Le PCAET de la CCSRA

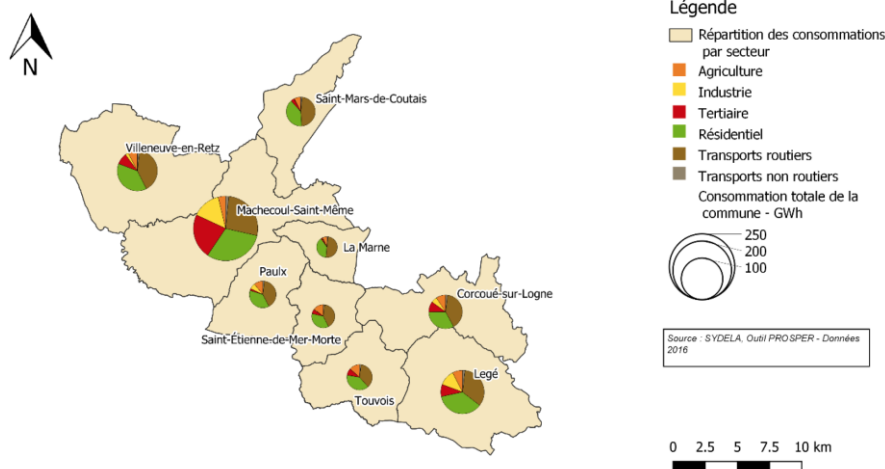
Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Sud Retz Atlantique est en cours d'élaboration en 2019. Figure ci-après une synthèse du diagnostic disponible à l'heure de la rédaction du présent rapport.

La consommation énergétique du territoire de la CCSRA était en 2016 de 645 GWh. 2/3 de l'énergie est consommée par le transport routier et par le résidentiel, devant le secteur agricole (13%) et les industries. 2/3 de l'énergie consommée est de l'énergie fossile.

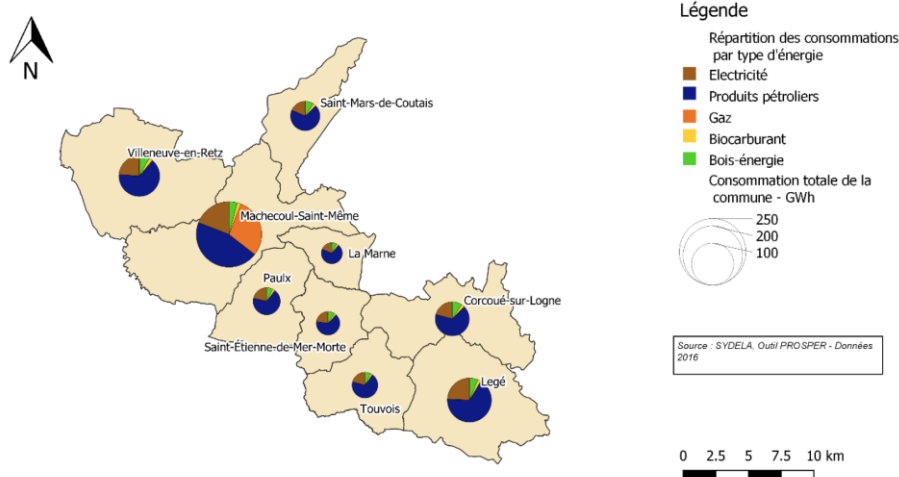




Répartition des consommations énergétiques par secteur sur le territoire de la CC Sud Retz Atlantique



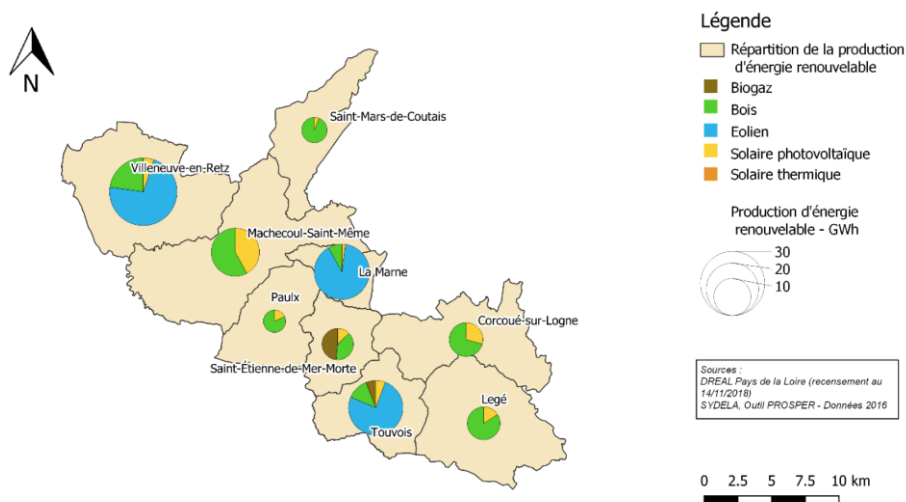
Répartition des consommations énergétiques par type d'énergie sur le territoire de la CC Sud Retz Atlantique



Les productions d'énergies renouvelables et de récupération du territoire de la CCSRA proviennent de l'éolien, du bois énergie, du solaire photovoltaïque et du biogaz pour une puissance de 126 GWh/an, 4,4 MWh/hab (61% sous forme d'électricité). Cela représente un taux de couverture de 20% des besoins énergétiques et couvre 50% des besoins électriques du territoire. Toutefois, le potentiel global du territoire en énergies renouvelables de 2 272 GWh reste encore largement inexploité. Le potentiel total brut maximal représente 3,5 fois les besoins énergétiques actuels du territoire ; le potentiel de production d'électricité renouvelable (éolien + photovoltaïque) représente 11 fois la consommation d'électricité du territoire.



Répartition de la production d'énergie renouvelable sur le territoire de la CC Sud Retz Atlantique



Quantification des émissions de Gaz à Effet de Serre, responsables du changement climatique, sur le territoire : 256387 tonnes équivalent carbone (teqCO₂) émises en 2016 ;

11 à 12 teqCO₂ par habitant à Paulx (8,8 teqCO₂ par habitant de la CCSRA, 7,1 teqCO₂/hab sur le Pays de Retz et la France et 8,3 teqCO₂/hab sur les Pays de la Loire).

L'agriculture, les transports, et le bâti (résidentiel et tertiaire) sont les 3 postes les plus émetteurs de GES. Ces 3 secteurs sont responsables de 97,1% des émissions du territoire en 2016.

Les forêts et les haies sont les éléments de la biomasse qui stockent le plus de carbone. 95% de la superficie totale de la CCSRA est occupé par des espaces naturels et agricoles. Le secteur agricole constitue un secteur stratégique pour la captation du carbone dans le sol. 9,1% des émissions de GES sont ainsi compensées par la séquestration carbone du territoire.

8.5.4 – Le SCoT

Le SCoT affiche la volonté d'économiser l'énergie et développer les sources de production renouvelables. Les élus du territoire ont acté d'agir en faveur de la maîtrise de la consommation des énergies fossiles et du développement des énergies renouvelables :

- définir une politique globale de développement de l'éolien à l'échelle du territoire en cohérence avec le Schéma Régional Eolien ;
- inciter à la prise en compte dans toutes les opérations d'aménagement des principes de développement durable ;
- accompagner le développement de la filière bois-énergie en lien avec le maintien du bocage et la diversification agricole.

1. Economiser les énergies

Des quantités d'énergies importantes sont dépensées chaque année pour le chauffage, notamment par le secteur résidentiel, lui-même étant le secteur le plus consommateur.

Une grande part des constructions de la commune sont de type pavillonnaire, qui reste la forme urbaine la plus consommatrice d'énergie.



La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril). Les périodes à risque de surchauffe sont principalement juillet et août. L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

Afin de réduire les consommations de chauffage, l'utilisation de matériaux isolants pour les bâtiments neufs ou anciens, une bonne orientation des ouvertures, ou des formes urbaines moins consommatrices en énergies peuvent être préconisées.

2. Développer les énergies renouvelables

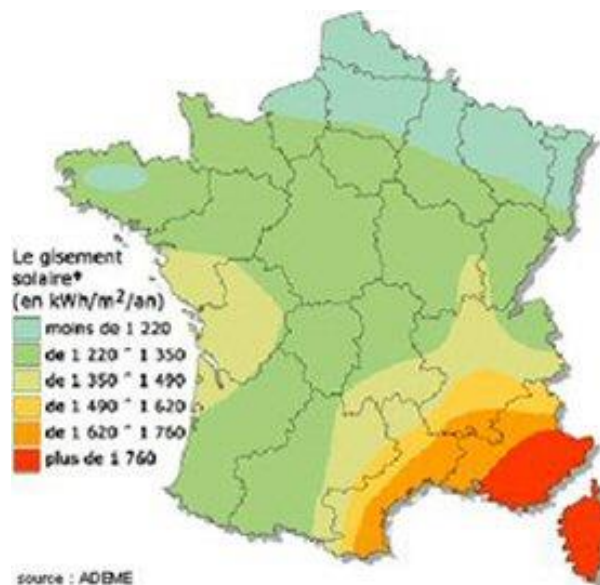
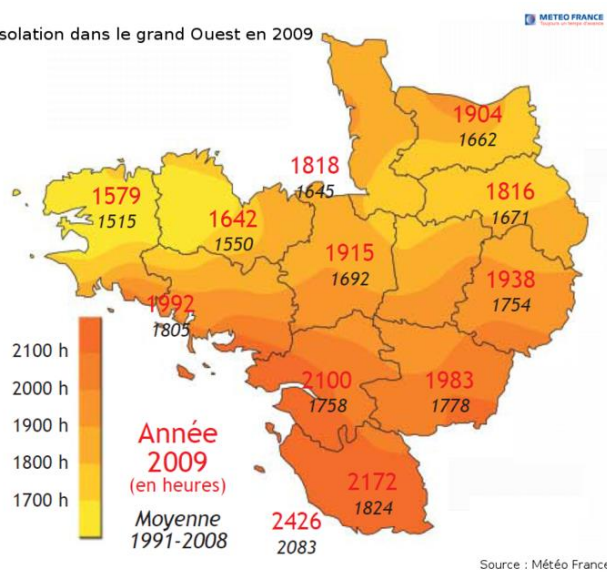
L'énergie solaire

La commune de Paulx bénéficie d'un ensoleillement remarquable avec une insolation de l'ordre de 1700 à 2100 h.

Le gisement solaire offre un potentiel non négligeable : environ 1350 KWh/m²/an sur une surface horizontale (soit 100 litres de pétrole/m²/an), favorable à la production d'énergie passive (voire active avec eau chaude sanitaire).

Mais l'énergie solaire reste peu exploitée sur le territoire : la commune ne compte pas de parc photovoltaïque et quelques installations photovoltaïques (agriculteurs et particuliers) sont recensées sur le territoire (source : commune - 2016).

L'insolation dans le grand Ouest en 2009



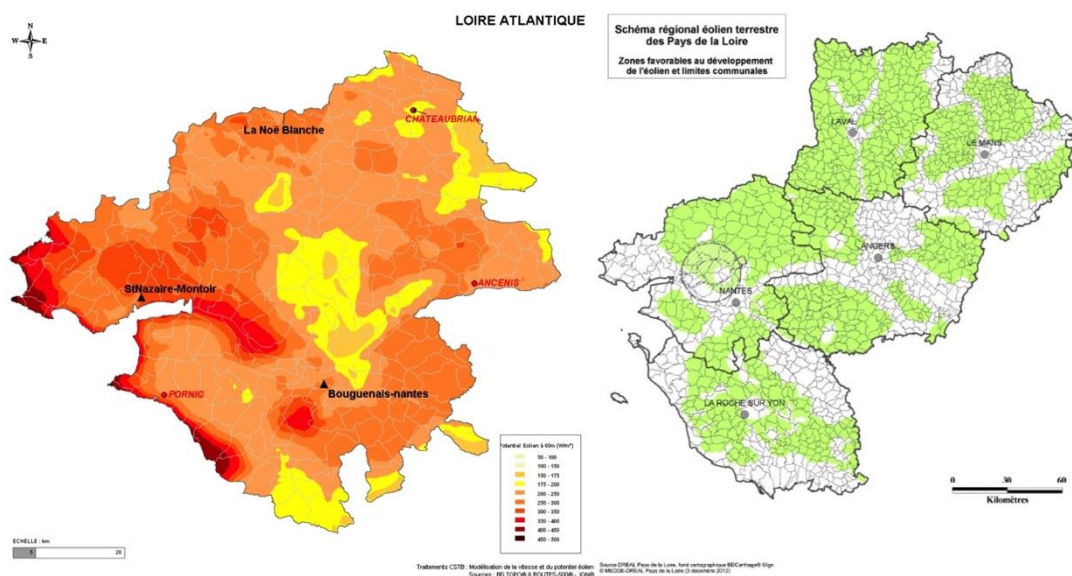
L'énergie éolienne

En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année. L'ADEME a réalisé à partir de différents paramètres (rose des vents, topographie, rugosité, ...) un atlas des potentiels éoliens. A Paulx, le potentiel éolien à 60 mètres est compris entre 175 et 250 W/m², seuils à partir desquels le potentiel éolien commence à être propice à l'implantation d'éoliennes (grand éolien et petit éolien).

Le territoire communal est inscrit en zone favorable au développement de l'éolien par le volet éolien du SRCAE des Pays de La Loire adopté par le Préfet de Région le 18 avril 2014.

Un parc de 6 éoliennes était en projet sur le territoire communal ; il a été abandonné avec le projet de déviation de Machecoul et le remembrement associé.

Le parc éolien le plus proche a été mis en service en juin 2010 sur la commune voisine de La Marne.



L'énergie biomasse

Dans le domaine de l'énergie, le terme de biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant devenir des sources d'énergie. Le bois énergie est la biomasse la plus connue et utilisée. Les forestiers et les agriculteurs sont de plus en plus sollicités pour contribuer à la production d'énergie sur les surfaces qu'ils gèrent. La gestion de forêts, bois, ou haies permet d'entretenir le paysage et de créer de l'énergie.

La réflexion sur l'énergie bois s'est principalement effectuée à l'échelle du département en portant ses efforts sur son développement chez les agriculteurs, les petits collectifs et les particuliers. La filière industrielle du bois mène également un projet de regroupement afin d'obtenir des quantités suffisantes, une bonne qualité et des prix compétitifs à l'échelle du département.

Sur la commune de Paulx, la ressource peut être intéressante : le bois issu de l'entretien du bocage ou des bosquets peut être valorisé de cette manière après déchetage. Cette forme de valorisation présente l'avantage de fournir une justification économique à un entretien durable du bocage.

A l'heure actuelle, aucun projet de bois-énergie n'est envisagé.

Les chaudières bois-énergies (granulés ou copeaux) peuvent être utilisées dans le cadre du chauffage d'équipements publics ou collectifs (école, maison de retraite, bâtiments des collectivités, ...). La mise en place de chaudières bois doit s'accompagner d'une réflexion en amont sur les ressources à mobiliser, notamment dans le cas de valorisation de bois issu de l'entretien du bocage. Cette démarche peut être l'occasion de partenariats durables entre les collectivités et les agriculteurs, en assurant à la fois :

- un mode de chauffage efficace, simple et économe à long terme ;
- un mode de chauffage propre ;
- un entretien rentable du paysage.



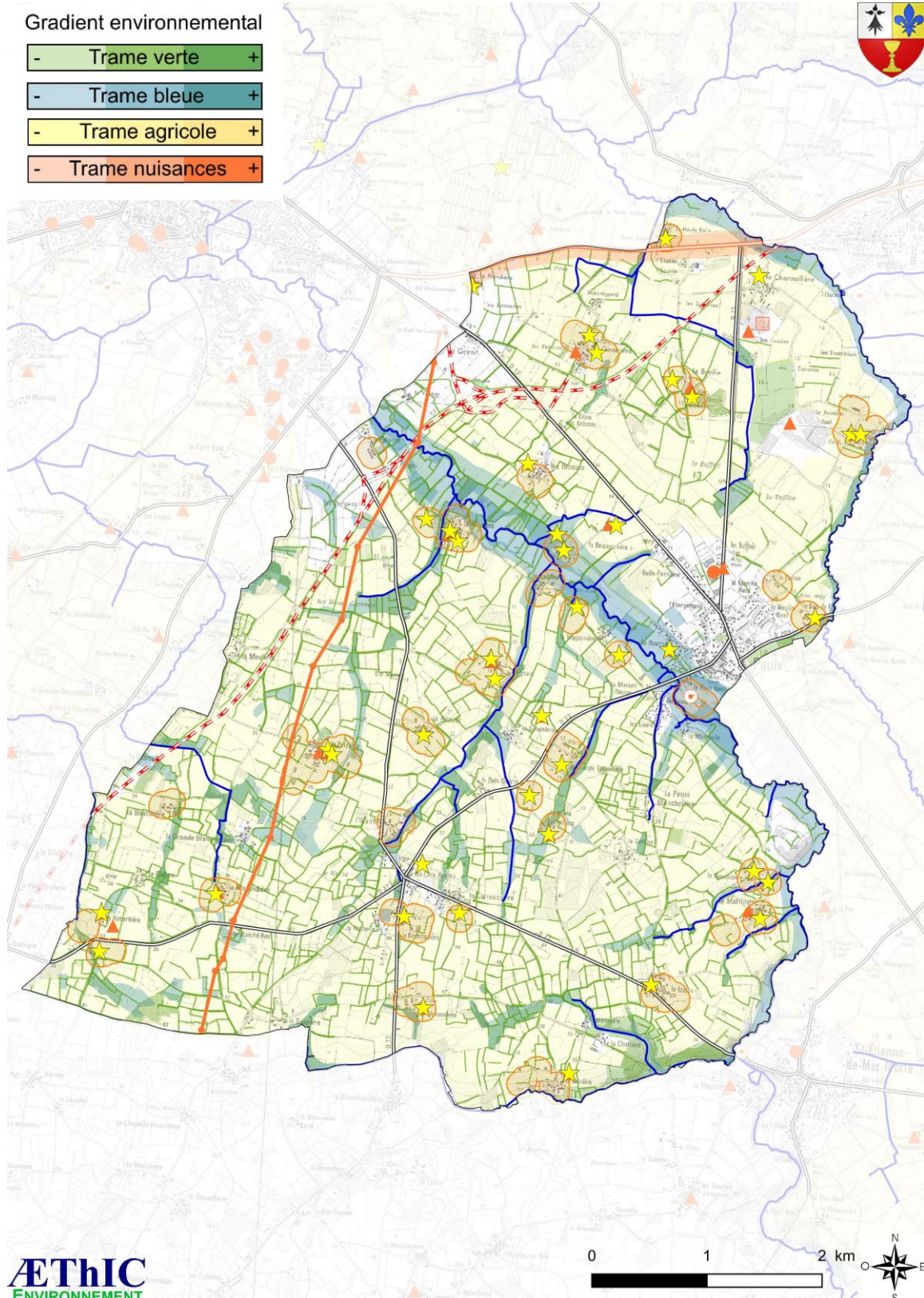
Les produits agricoles, résidus de cultures, et déchets organiques d'élevage (fumier, lisier), peuvent également fournir de l'énergie pour des procédés de chaufferie ou de méthanisation. La fermentation des fumiers et lisiers produit du méthane, gaz à effet de serre mais également gaz naturel utilisable pour produire de l'énergie. Une installation de méthanisation présente donc le double avantage de réduire les émissions de gaz et de produire de l'énergie. La méthode permettant de valoriser au mieux le biogaz produit est la cogénération : la chaleur dégagée par sa combustion sert à la fois à produire de l'électricité et à alimenter des réseaux de chaleur. Cette production d'énergie renouvelable peut se réaliser à la ferme ou être soutenu par un groupement d'agriculteur.

A l'heure actuelle, aucun projet de méthanisation n'a été envisagé à Paulx.



CHAPITRE 9 – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX




9.1 – Synthèse cartographique du diagnostic environnemental du territoire

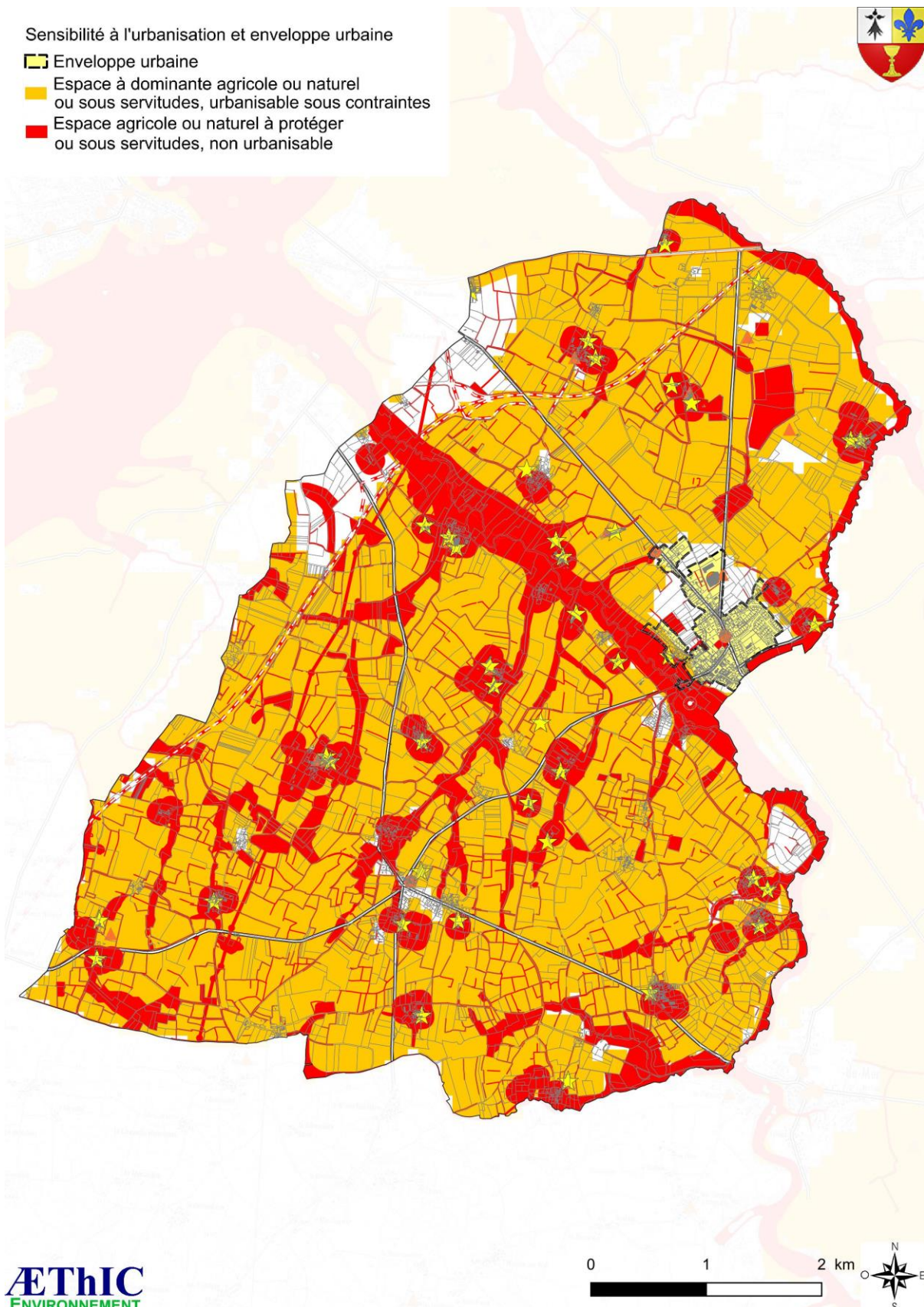




9.2 – Synthèse cartographique des enjeux environnementaux hiérarchisés du territoire

Sensibilité à l'urbanisation et enveloppe urbaine

-  Enveloppe urbaine
-  Espace à dominante agricole ou naturel ou sous servitudes, urbanisable sous contraintes
-  Espace agricole ou naturel à protéger ou sous servitudes, non urbanisable





ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DEGAGES

- Respecter les orientations et prescriptions d'ordre supracommunal (SCoT, SDAGE, SAGE, SRCE ...);
- Garantir la pérennité de la trame verte et bleue (réservoirs biologiques et corridors écologiques) du territoire;
- Améliorer la qualité de l'eau (eaux usées, eaux pluviales), protéger les cours d'eau et les zones humides, intégrer les zones inondables, satisfaire dans de bonnes conditions les usages de l'eau;
- Prendre en compte les activités agricoles en tant que composante économique mais aussi comme garantes des paysages naturels;
- Fixer des limites environnementales acceptables pour les futurs secteurs à urbaniser en considérant à la fois la biodiversité des sites et les nuisances et risques naturels et technologiques et en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles;
- Anticiper les effets de l'urbanisation et l'occupation humaine en terme de réseaux, voiries, consommation d'eau, production de déchets;
- Encourager la maîtrise et l'optimisation de la consommation des énergies

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver et valoriser le cadre paysager, la qualité des espaces naturels et leurs usages associés en améliorant la gestion des menaces les affectant;
- Rationaliser le développement urbain et éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, notamment ceux identifiés comme remarquables;
- Prévoir les conditions d'un développement territorial respectueux de l'environnement et répondant favorablement aux objectifs de développement durable.



TITRE IV – ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS



CHAPITRE 1 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1.1 – Contexte réglementaire

La Loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

La Loi ALUR a également apporté des évolutions du cadre législatif déjà pensées lors du Grenelle de l'environnement. Cette dernière renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain. Elle est favorable à la densification dans les PLU, en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans le rapport de présentation du PLU et en précisant les obligations du document de planification en matière d'analyses et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace. La loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée. Cette présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, porte sur les « dix années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Le travail du calcul ayant été fait au stade PADD en 2017, **l'analyse se basera donc sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2018.**

Au-delà de la loi, une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition d'espaces verts offrant des respirations dans le tissu urbain et la fragmentation des continuités écologiques
- l'augmentation non maîtrisée des usagers des équipements publics et leur saturation (saturation des effectifs scolaires, problèmes de stationnement, congestion automobile, etc.)

1.2 – La consommation foncière

Afin de calculer la consommation d'espace des dix dernières années, ont été prises les données issues d'un relevé exhaustif en mairie (service urbanisme). Ont été prises comme surfaces :

- celle de la parcelle des permis de construire accordés hors lotissement (hors PA)
- celle de la parcelle des permis de construire accordés entre 2009 et 2018 dans un lotissement datant d'avant 2009 (en PA avant 2009)
- celle du périmètre total des permis d'aménager accordés entre 2009 et 2018

N'a pas été comptée la surface des parcelles des permis de construire accordés en lotissement créés entre 2009 et 2018.



Le tableau suivant synthétise les résultats de la consommation d'espace à vocation d'habitat entre janvier 2009 et janvier 2018 :

	m ² hors PA	Nbr log	m ² en PA avant 2009	Nbr log	m ² en Pa dep 2009	Nbr log	m ² total	Nbr log total
Total	105 202	59	0	0	2 258	2	106 401	61

Ainsi, en 10 ans, les données communales sont les suivantes :

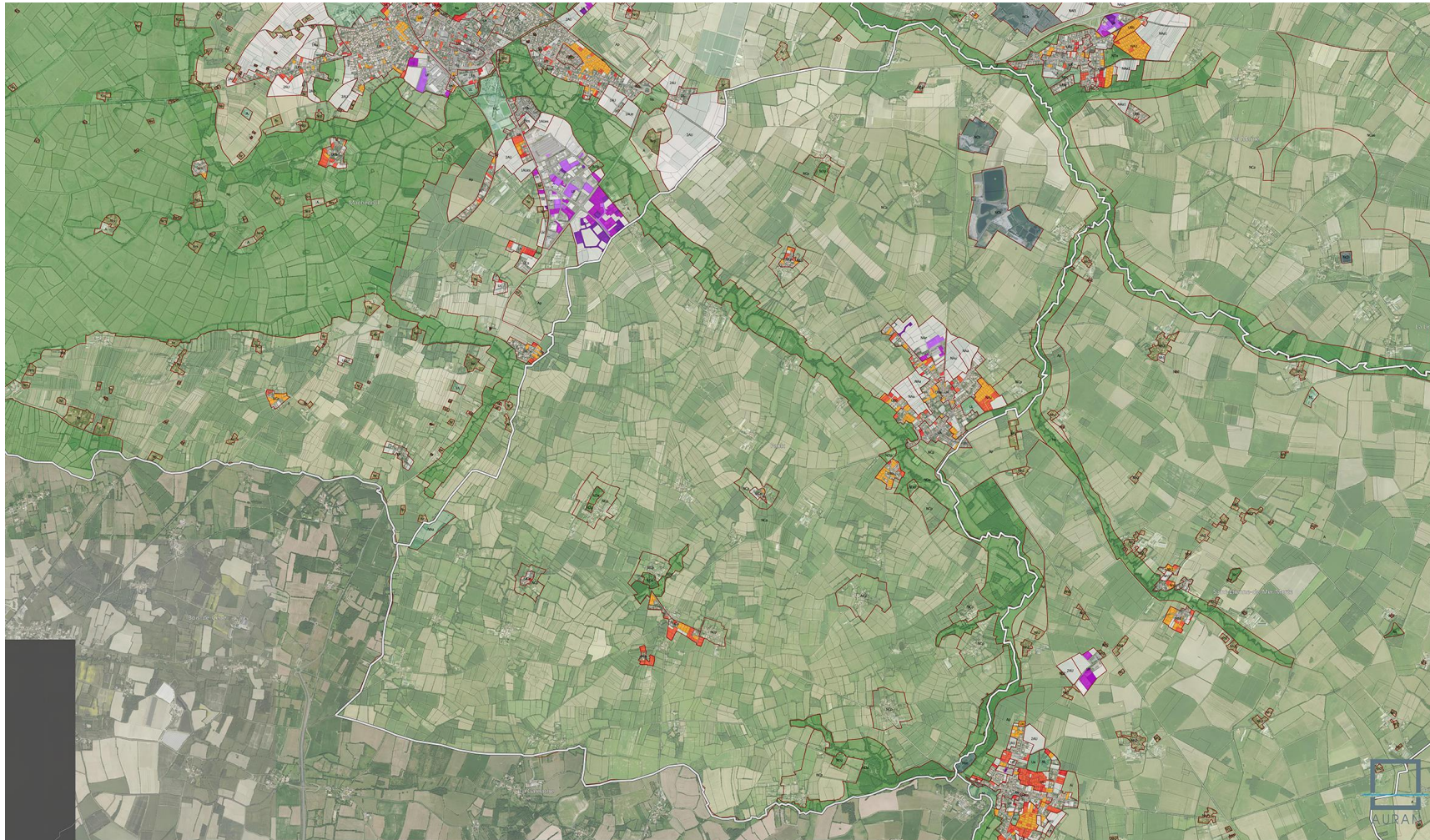
- surface consommée à vocation d'habitat **10ha64**, soit de 1.06 ha/an
- densité de **5.73 log/ha**
- surface moyenne de parcelle, voirie comprise et espaces communs compris : **1744m²**

Parallèlement, le SCoT donne un référentiel de temps pour la réduction de consommation d'espace. Il expose que la réduction doit être de 30% par rapport aux années 1999 – 2009.

Sur cette période, la commune a consommé 18ha soit 1ha80 par an.

D'autre part, les modes de calcul de l'AURAN donne la consommation d'espace entre 1999 et 2009. D'après leur donné par photo-interprétation, La Marne a consommé :

- 2.8ha par an entre 1999 et 2004
- 3.5ha par an entre 2004 et 2009
- **Soit 31.50ha en 10 ans**
- **Soit une moyenne de 3.15ha par an entre 1999 et 2009**



Observatoire Des Espaces et du Foncier (ODEF)
- Paulx -



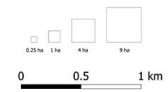
Sources: CG44, DDTM44, Pays de Retz, PLU communes disponibles, cadastre 2013, Ortho photo IGN, AURAN
ES08 n° 14/02/08

Légende

- Limites communales
- Limite communale
- Parcellaire 2013
- Limites cadastrales
- PLU
- zonage PLU
- UA libellé zonage

- Zones urbaines et urbanisables des PLU/POS:
- => consommations depuis 1999
 - conso active 1999-2004
 - conso active 2004-2009
 - conso active 2009-2012
 - conso habitat 1999-2004
 - conso habitat 2004-2009
 - conso habitat 2009-2012
 - => les espaces théoriques urbanisables (gisement)
 - Pour urbanisation

- Zones à caractère naturel et agricole des PLU/POS
- Naturel protégé
 - Naturel agricole
 - Naturel loisirs
 - Naturel tourbières
 - Autres bâti isolé
 - Autres carrières





Chapitre 2 – Les capacités de densification urbaine

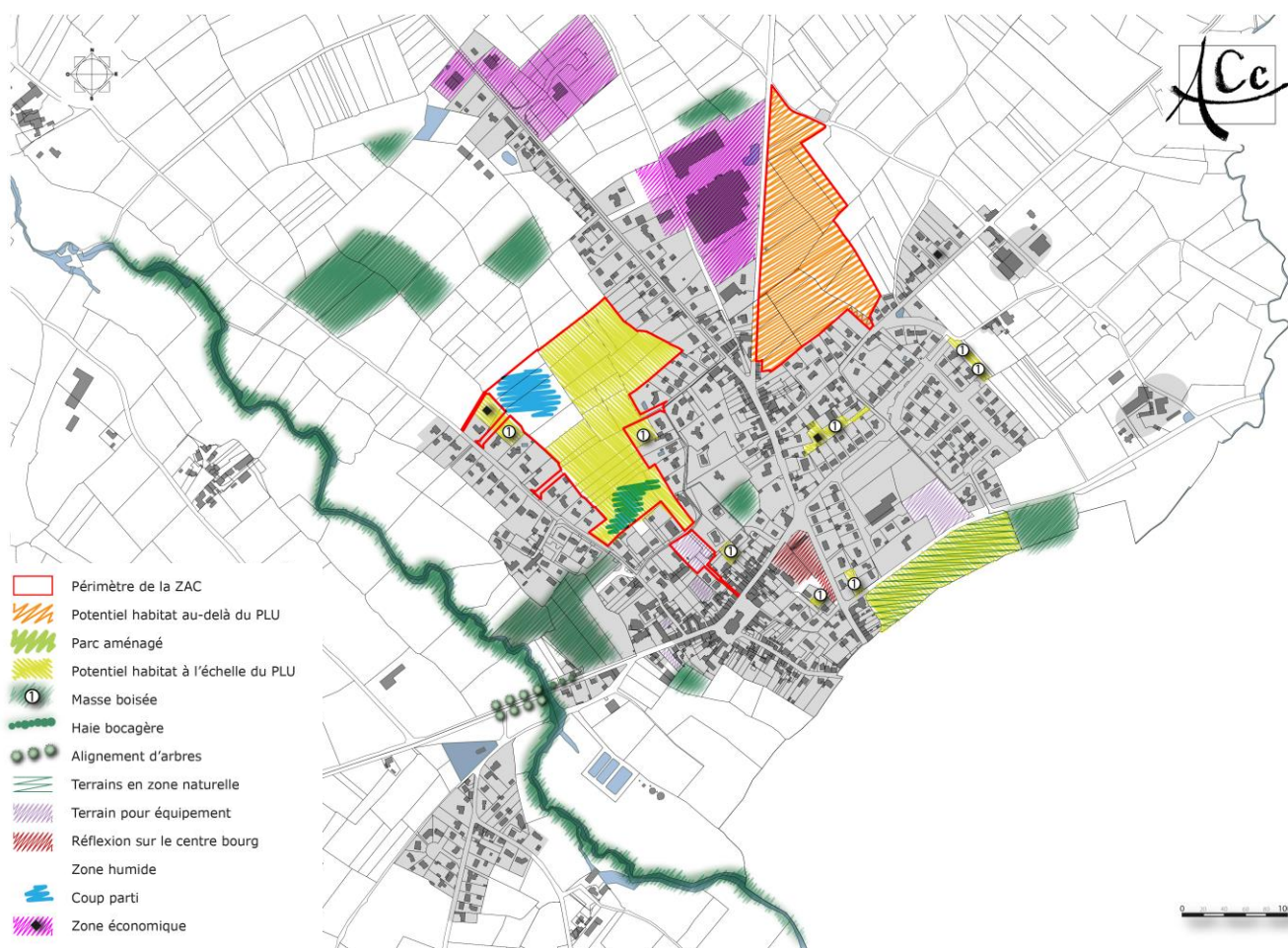
2.1 – Contexte réglementaire

En application de l'article L.151-4, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

2.2 – Capacité résiduelle et potentiel de densification

L'étude de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine a tout d'abord identifié quatre types de situation :

- les parcelles accueillant une nouvelle construction non existante au cadastre
- les parcelles offrant un réel potentiel pouvant accueillir une nouvelle construction de logement
- les parcelles occupées par des équipements, parking, cimetière...
- les parcelles offrant des corridors écologiques (parcs, jardins boisés...)



Cette approche a été menée uniquement dans le bourg, car à lui seul, il offre le potentiel suffisant pour répondre à la capacité d'accueil de la commune.

Plusieurs constats ont été dressés :

- n'ont pas été pris en compte les terrains inaccessibles car situés en cœur d'îlot très construit
- n'ont pas été pris en compte les potentiels terrains situés en dehors de l'enveloppe agglomérée
- n'ont pas été pris en compte plusieurs jardins



- n'ont pas été pris en compte plusieurs parcs faisant l'objet d'une trame de préservation, rendant ainsi le terrain non constructible pour de nouveaux logements
- le foncier bâti pouvant être utilisé par reconstruction d'existant est rare voire inexistant car des opérations sont déjà en cours

- **En dents creuses**

L'enveloppe urbaine offre 8 potentiels de constructions théoriques c'est-à-dire une construction possible sur une parcelle offrant un accès à la voirie.

- **En opérations d'ensemble**

Celle-ci se situe au niveau de la ZAC multisites. Elle est découpée en plusieurs secteurs. Initialement le programme de la ZAC se répartissait ainsi :

Tranches	Nombre de logements	Surfaces
Secteur de la Vigne	93	8ha 58 dont 2ha55 de zones humides
Secteur du cœur de bourg	8	0ha36
Secteur du Moulin	110	6ha67
Total	211	15ha61 dont 2ha55 de zones humides

Initialement, les 3 secteurs étaient envisagés. Mais au regard du PLH, l'aménagement du secteur du Moulin n'est pas prévu à l'échelle de temps de ce PLU.

Capacité d'accueil global de la ZAC	211
Capacité d'accueil des secteurs de la Vigne et du cœur de bourg à l'échelle du PLU	101

Ainsi, la capacité d'accueil de la ZAC est de **101 logements réels** à l'échelle de ce PLU.

Chapitre 3 – La capacité d'accueil globale du territoire

3.1 – Potentiel de production de logements globale du territoire

Le scénario de développement envisagé est le suivant : à raison d'un taux d'occupation des logements d'ici 12 ans de 2,5 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi est basé sur un rythme moyen de 11.5 nouveaux logements par an, soit un volume de plus de 138 logements supplémentaires sur 12 ans.

La capacité d'accueil se répartit de la manière suivante :

- potentiel en dents creuses du bourg
- potentiel de la ZAC
- potentiel par changement de destination
- reconquête des logements vacants et résidences secondaires

La collectivité autorise **le changement de destination du patrimoine remarquable**. Celui-ci a été identifié au travers d'un inventaire réalisé par la commission PLU. Ont été répertoriées les constructions qui pouvait donner lieu seulement à une évolution vers une annexe ou un gîte, et celles pouvant aussi donner lieu à création d'un nouveau logement. Pour cela, seul a été retenu le bâti :



- ne se situant pas dans un périmètre de réciprocity agricole
- offrant assez de foncier pour réaliser un assainissement autonome
- situé dans un hameau et non isolé
- n'ayant pas comme seul accès une route départementale

Le relevé des bâtiments patrimoniaux identifie 58 fiches environ :

- pour création de logements, annexes ou gites : 20 environ
- uniquement pour gîte ou annexe : 40 environ

Sur les 10 dernières années, il n'y a eu qu'une trentaine de changements de destination pour création de logement, ce qui est supérieur au potentiel restant. En effet, une grande quantité de constructions patrimoniales a été réhabilitée. Il en reste peu, et toutes ne donneront pas lieu à de la création de logements.

Ainsi, sur les 18 changements possibles avec création de logements, seuls 10 sur 12 ans sont comptabilisés dans la capacité d'accueil au regard de ce qui s'est passé ces dernières années.

En 2013, l'INSEE donnait 36 logements vacants. Dans les faits, en 2018, il y en avait 32 environ :

- sur les 21 logements dans la zone rurale, seuls 9 redeviendront des résidences principales, les autres étant soit trop petits, soit trop délabrés, soit bloqués pour de nombreuses années par une indivision ou une succession
- sur les 11 logements dans la zone agglomérée, seuls 7 redeviendront des résidences principales, les autres ayant un autre usage que l'habitation ou étant soit trop petits, soit trop délabrés, soit bloqués pour de nombreuses années par une indivision ou une succession

Ainsi **16 logements** pourraient redevenir des logements occupés.

Potentiel total de logements		
Potentiel en dents creuses du bourg	8	6%
Potentiel en opération d'ensemble dans les deux premiers secteurs de la ZAC : dont dans l'enveloppe du bourg	101 (8)	75% (6%)
en extension d'urbanisation	(93)	(69%)
Potentiel de logements par changement de destination	10	7%
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	16	12%
Capacité d'accueil globale	135	100%

Ce potentiel de 135 logements est cohérent avec les objectifs et le scénario de développement que la collectivité s'est fixée.

3.2 – Synthèse des disponibilités foncières

Les disponibilités foncières au sein du territoire de Paulx sont donc les suivantes :

Potentiel en dents creuses du bourg	8
Potentiel en opération d'ensemble dans les deux premiers secteurs de la ZAC	101
Potentiel total de logements neufs	109
Potentiel de logements par changement de destination	10
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	16
Potentiel total par logement existant	26
Potentiel total	135



3.3 – Densité

Les opérations d'ensemble envisagées dans l'enveloppe agglomérée se situent dans le secteur de la Vigne et du cœur de bourg de la ZAC multisites. Elles répondent à la densité suivante :

	Surface	Nbr log	Densité
Secteur de la Vigne	8ha58 au total 6ha03 hors zone humides	93	15.42log/ha hors zones humides
Secteur cœur de bourg	0ha36	8	22.22log/ha
Opération envisageable dans les 12 ans		101	15.8log/ha hors zones humides

3.4 – Logements sociaux

La commune a l'obligation de réaliser 14 logements sociaux : 2 logements sont en cours de réalisation dans le cœur de bourg dans l'ancien restaurant place de l'Eglise ; 12 seront réalisés dans la ZAC secteurs des Vignes et du cœur de bourg.

Chapitre 4 – Objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

4.1 – Secteurs à vocation d'habitation

Le SCoT du Pays de Retz affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. Cet objectif global est une réduction de 30% de la consommation d'espaces à vocation d'habitations.

Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le projet de PLU de Paulx organise ainsi pour 12 ans, le développement de la capacité d'accueil sur les sites suivants :

- à hauteur de 6 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg
- à hauteur de 19 % du total des besoins, par changement de destination et par reconquête de logements vacants
- à hauteur de 6 % du total des besoins, en opération groupés dans la ZAC dans l'enveloppe urbaine du bourg
- et à hauteur de 69 % du total, en opération d'ensemble située en extension d'urbanisation de l'enveloppe urbaine dans le secteur de la Vigne de la ZAC

Ainsi, près de 31 % de la capacité d'accueil se réalisera sur des sites appartenant déjà aux "espaces construits artificialisés" et aux "espaces ouverts artificialisés, terrains vacants et chantiers" du Mode d'Occupation du Sol et sera sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le projet de PLU consomme 6ha39 (soit 0ha53 par an) à vocation d'habitat par le biais de la ZAC multisites avec une densité de 15.8 log/ha. (8ha94 de zone 1AU dont 2ha55 en zone humide non aménagées).

Le tableau suivant récapitule la réduction de consommation d'espace en fonction du référentiel pris.



	Référentiel 2009-2018	Référentiel SCoT 1999-2009
Consommation d'espace passée	1ha06 par an	1ha80 par an
Consommation du projet de PLU		
• surface totale 1AU	8ha90 soit 0ha74 par an	8ha90 soit 0ha74 par an
• % de réduction	30%	58%
Consommation du projet de PLU		
• surface 1AU hors zones humides	6ha39 soit 0ha53 par an	6ha39 soit 0ha53 par an
• % de réduction	49%	70%

Par rapport à une consommation de 31.50 ha entre 1999 et 2009 (source AURAN), **le projet de PLU consommera 4,5 ha, ce qui permettra une réduction de 85% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en compatibilité avec l'objectif minimal du SCoT et les directives de l'Etat.**

4.2 – Secteurs à vocation économique

4.2.1 Rappel sur les objectifs du SCoT du Pays de Retz (2013 – 2030) en matière de consommation foncière : une surface maximale à consommer

Le SCoT du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018, fixe un objectif de réduction de 10 % de la consommation d'espaces à des fins économiques, qu'il traduit sur le territoire intercommunal de Sud Retz Atlantique par une enveloppe surfacique de 85 hectares correspondant à la consommation maximale d'espaces permise entre 2013 et 2030.

En moyenne, la consommation maximale annuelle s'établit à 5 hectares (85 hectares divisés par 17 années correspondant à la période 2013 – 2030).

4.2.2 Consommation foncière en zones d'activités entre 2013-2019

En référence au Document d'Orientations d'Objectifs du SCoT du Pays de Retz, la consommation foncière est déterminée à partir des critères suivants :

Le calcul inclut :

le **BATIMENT**,
la **PARCELLE d'ASSISE DU BATIMENT**,
les **ESPACES PUBLICS** (voiries, stationnements, déplacements doux, places, squares, autres espaces publics aménagés ou non et liés au quartier...),
et les **EQUIPEMENTS** et **SERVICES** nécessaires à la vie du quartier et de la commune (crèches, écoles, salles de quartiers, sports et loisirs, jardins familiaux, commerces,...).

Consommation calculée par la CCSRA

L'analyse chiffrée détaillée ci-dessous est issue de la Communauté de communes et s'appuie sur l'expertise « terrain » du service « Développement Economique » et du service « Application du Droit



des Sols » ce qui constitue un observatoire précis et plutôt fiable sur la réalité des aménagements et des constructions intervenus entre 2013 et 2019.

Etat de la consommation foncière en zone d'activités entre 2013 et 2019 inclus

ZONE D'ACTIVITES	DATE DE RECEPTION DE LA ZONE	CONSOMMATION DUE AUX CONSTRUCTIONS/EXTENSIONS DE BATI EN M²	CONSOMMATION DUE AUX AMENAGEMENTS DE ZONES (Voirie et Espaces Verts)	TOTAL M²
La Cailletelle	2 000	3 200	0	3 200
Seiglerie 1	1990 et 1998	70 990	0	70 990
Seiglerie 2	2003	4 379	0	4 379
Seiglerie 3	2008	11 274	0	11 274
Belle Fontaine	2012	4 954	6 469	11 423
Les Ajoncs	2012	1 755	10 940	12 695
Les Couëtis 1	2002	0	0	0
Les Couëtis 2	2008	9 029	0	9 029
Les Ardillais	2013	3 065	4 768	7 833
Le Grand Moulin	2013	30 800	11 984	42 784
Sud Atlantique	2013	0	5 390	5 390
Pé Garnier 1	2005	0	0	0
Pé Garnier 2	2017	3 000	0	3 000
Legé Nord 3	2015	2 500	16 969	19 469
Les Jaunins				25 000
La Culée				
TOTAL		144 946	56 520	226 466

La consommation foncière totale en zones d'activités (artisanales, industrielles, commerciales) sur la période 2013 à 2019 s'élève à 226 466 m² soit 22,65 hectares. Le rythme annuel moyen s'établit à 3,2 hectares par an.

Evolution de la consommation d'espace à vocation économique dans le cadre de l'évaluation du SCoT (source AURAN)

en ha/an	1999-2004	2004-2009	2009-2012	2012-2017
CC Sud Retz Atlantique	4,7	6,4	4,5	3,7
Corcoué-sur-Logne	0,4	0,5	0,8	0,0
La Mame	0,4	0,1	0,2	0,5
Legé	1,1	0,8	0,3	0,1
Machecoul-Saint-Même	1,7	3,0	2,2	2,1
Paulx	0,2	0,1	0,1	0,1
Saint-Étienne-de-Mer-Morte		0,5	0,2	0,1
Saint-Mars-de-Coutais	0,1	0,2	0,3	0,1
Touvois	0,1	0,3		0,1
Villeneuve-en-Retz	0,9	0,7	0,3	0,5
PETR Pays de Retz	23,4	39,5	29,6	16,1

Sur la période 2012 à 2017, l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise recense une consommation foncière annuelle de l'ordre de 3,7 hectares par an ce qui se révèle très proche des observations de la Communauté de communes avec cependant deux (2) années d'écarts : 2018 et 2019.

Sur l'année 2018, la Communauté de communes dénombre 15 000 m² de surfaces artificialisées en zones d'activités dues par des implantations d'entreprises. Il est à noter qu'une opération de renouvellement a été réceptionnée au cours de cette même année par la démolition d'une friche



industrielle (Site ex ST BOIS à Corcoué sur Logne, Pé Garnier) de 16 000 m² et réaménagement de zone.

Pour 2019, l'état de la consommation d'espace à vocation économique est de 7 000 m².

Si l'on intègre les années 2018 et 2019 à la consommation constatée par l'AURAN, les chiffres sont les suivants :

- ⇒ 3,7 hectares X 6 années (2012-2017) = 22,2 hectares ou 222 000 m²
- ⇒ 222 000 m² + 15 000 m² + 7 000 m² = 244 000 m² ou 24,4 hectares de surfaces consommées entre 2012 et 2019 inclus.
- ⇒ 24,4 hectares / 8 années (2012-2019) = **3,05 hectares contre 3,2 hectares selon la CCSRA**

En tout état de cause, la consommation foncière relevée sur la période 2013 à 2019 est bien comprise entre 3,2 hectares et 3,7 hectares par an soit un total de 22 hectares environ. Le reste théorique à consommer jusqu'en 2030 est par conséquent de 63 hectares (85 hec. – 22 hec.)

4.2.3 Projection de la consommation foncière en zones d'activités entre 2020 et 2030 et analyse de la compatibilité avec le SCoT sur la période 2013-2030.

Le schéma directeur de l'offre économique adopté le 10 juillet 2019 pose les bases des orientations économiques en matière de création et/ou extension des zones d'activités. Un travail d'identification des zones d'activités déjà existantes a été réalisé ainsi qu'une analyse du tissu économique et des dynamiques territoriales.

La volonté est bien d'opérer une rationalisation du développement des zones d'activités et de s'inscrire dans une démarche de spécialisation de zones d'activités. D'autant plus que le recensement des zones d'activités fait état d'un maillage resserré; chaque commune dispose d'une zone d'activités dite de proximité dont la vocation principale est d'ancrer l'artisanat local. Excepté la zone des Couëtis à Saint Mars de Coutais, toutes offrent des disponibilités foncières relativement importantes : on dénombre plus de 6 hectares destinés à la demande de proximité.

Dans le but de capter et maintenir les grands groupes industriels, il s'agit pour la Communauté de communes de créer les conditions d'accueil sur les sites reconnus stratégiques que sont :

- Secteur du Grand Moulin, Commune de La Marne (+ 35 000 m² et + 100 000 m²)
- Secteur de la Seiglerie, commune de Machecoul et de Paulx (160 000 m²)

Seuls ces sites seront voués à de futurs aménagements en extension ou en création de zones d'activités pour les 10 prochaines années et même voir au-delà considérant les contraintes budgétaires et les délais réalistes de création d'une zone économique.

Par ailleurs, le projet commercial de la ZAC de la Boucardière initié en 2008, constitue le 3ème volet d'une programmation d'aménagement ex nihilo visant à remettre à niveau un équipement commercial à l'échelle du bassin de vie Machecoulais. Cependant, la régulation des installations commerciales est devenue aujourd'hui une préoccupation prégnante et laisse peu place aux opérations qualifiées de « Transfert – Agrandissement ». Après un premier avis défavorable en CNAC, le dossier est actuellement en cours de modification programmatique afin d'être réexaminé par la commission départementale et nationale.

Enfin, s'agissant du projet de la Cité des compétences, celui-ci s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain située au cœur de la ville de Machecoul, à proximité de la Gare. Il représente un fort enjeu de centralité et de dynamisme économique. En tant que projet de renouvellement urbain, la Cité des compétences demeure hors champ des calculs de la consommation foncière.



Projection de la consommation foncière à l'horizon 2030

Consommation en ha/an		Parcs d'activités	Superficie consommée en m ² 2013-2019 (7 ANS)	Surfaces cessibles en m ² en 2019 (terrains détenus par la CCSRA)	Nouvelles zones aménagées entre 2020 et 2025	Consommation stock disponible + consommation nouvelles zones période 2020 et 2025 (6 ANS) (hypothèse conso de 30 %)	Surfaces cessibles en 2026	Nouvelles zones aménagées entre 2026 et 2030 (5 ANS)	Consommation stock disponible + consommation nouvelles zones période 2026 et 2030 (5 ANS) (hypothèse conso 40 %)	Surfaces cessibles en 2031
Source AURAN	2012-2017									
CCSRA	3,7									
Concouze-sur-Lognon	0	Pé-Garnier	3 000	9 807	0	2 942	6 865	0	2 746	4 119
La Marne	0,5	Le Grand Moulin	42 784	12 800	135 000	44 340	103 460	60 000	65 384	38 076
		PA Legé Nord	19 469	46 000	0	13 800	32 200		12 880	19 320
		ZAC La Colonne			0				0	0
		Seiglerie		54 000	0	16 200	37 800		43 120	64 680
		Rédoux		0	0	0	0	70 000	0	0
		Ajoncs	102 538	19 361	0	5 808	13 553	0	5 421	8 132
		Caillietelle			0			0	0	0
		Boucardière		0	122 000	122 000	0	0	0	0
		Bezie Fontaine		18 000	0	5 400	12 600	0	5 040	7 560
Paulx	0,1	Ardillais	7 833	4 821	0	1 446	3 375	0	1 350	2 025
St-Etienne-de-Mer-Morte	0,1	Couetis	9 029	1 887	0	566	1 321	0	528	793
St-Mars-de-Coutais	0,1	Sud Atlantique	5 390	9 270	0	2 781	6 489	0	2 996	3 893
Touvois	0,1	Journis								
		Fresne	25 000							
		Villeneuve-en-Retz	0,5							
Objectif SCOT 2013-2030 = 5 ha/an <small>(suite à modification de 2019 soit 85 hectares de consommation maximale permise entre 2013 et 2030)</small>			Totale consommation CCSRA sur la période concernée	226 466		215 284			139 065	
			Consommation maximale prévue par le SCoT (5ha/an) en m² sur la période concernée	350 000		300 000			250 000	
			Total en ha/an (sur la période concernée)	3,24		3,59			2,78	
			Totale consommation CCSRA cumulée en m²	226 466		441 750			580 815	
			Consommation maximale cumulée prévue par le SCoT (5ha/an) en m²	350 000		650 000			900 000	
			Consommation annuelle depuis l'approbat du SCoT en 2013 en ha/an	3,24		3,40			3,23	

A partir des priorités définies par la Communauté de communes (délibération du 10 juillet 2019) et des surfaces cessibles actuelles recensées, le tableau ci-dessus (annexé à la présente note) montre le rythme de la consommation induit par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités identifiées aux futurs PLU.

La projection est construite sur les hypothèses suivantes :

- Création par la Communauté de communes de 5 nouvelles zones d'activités d'ici 2030. Les zones sont les suivantes :
 - Zone commerciale de la Boucardière à Machecoul-Saint-Même (12,2 hectares de superficies aménagées)
 - Prolongement de la Seiglerie à Paulx (1^{ère} tranche de 7 hectares)
 - ZAC du Grand Moulin à La Marne (2^{ème} tranche de 3,5 hectares)
 - ZAC du Grand Moulin à La Marne (3^{ème} tranche de 6 hectares)
 - Zone Nord à la ZAC du Grand Moulin à La Marne (10 hectares)
- 30 % de consommation sur la période 2019 - 2025 en toutes zones d'activités ; exceptée pour la ZAC de la Boucardière où la projection est mise sur une réalisation totale de l'opération d'ici 2025 compte tenu de l'avancement du projet.
- 40 % de consommation sur la période 2026 – 2030 en toutes zones d'activités.

Sur cette base, le niveau global de la consommation est compatible avec les prescriptions du SCoT puisque :
 580 815 m² (58 hectares) seraient consommés entre 2013 et 2030 alors que la consommation maximale permise est 850 000 m² (85 hectares) sur la même période.
 Le tableau met en évidence de surcroît un rythme annuel de la consommation de l'ordre de 3,2 hectares.
 L'ouverture de nouvelles zones d'activités n'a donc pas pour effet d'augmenter substantiellement le rythme de la consommation. La moyenne annuelle de consommation passant même de 3,24 hectares entre 2013 – 2019 à 3,59 hectares entre 2020 - 2025 puis à 2,78 hectares sur la dernière période.

Remarque : Il n'est pas pris en compte les consommations d'espaces résiduels dans les zones U appartenant à des propriétaires privés et évalués à 33 hectares sur toute la communauté de communes.



4.2.4 L'état du stock foncier à vocation économique en 2019 et son déclassement à opérer

COMMUNES	Surfaces totales à urbaniser et à vocation économique en 2019 (1 AU et 2 AU)	Surfaces reconsidérées pour le schéma directeur de développement économique 2020-2035 (1 AU et 2 AU)
MACHECOUL-SAINT-MEME	50,38 ha	6,38 ha
LEGE	18,9 ha	16,3 ha
LA MARNE	62,63 ha	32,27 ha
TOUVOIS	8 ha	3 ha
PAULX	6,6 ha	2,3 ha 16,3 ha
SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE	3 ha	3 ha
SAINT-MARS-DE-COUTAIS	4,5 ha	3,5 ha
VILLENEUVE-EN-RETZ	Sans objet	Sans objet
CORCOUE-SUR-LOGNE	0 ha	0 ha
Surfaces totales en ha	154 ha	83.1 ha
Temps de consommation en années	$154/5 = 30,8$ $154/3.7 = 41.6$	$83.1/5 = 16.62$ $83.1/3.7 = 22.45$

Ce tableau démontre une volonté de réduction notable des espaces à consommer. Si cette surface de 83 hectares à vocation économique est l'objectif visé, sa répartition surfacique entre les communes reste indicative et variable.

L'effort de réduction de consommation de l'espace s'exerce particulièrement sur Machecoul (moins de 44 hectares – secteur du Fief de l'Ehor). En contrepartie, la projection de réalisation d'une nouvelle zone d'activités économiques s'effectuera sur la commune de Paulx en prolongement de la Seiglerie 3 sur une surface de 3,5 fois inférieure. Cette stratégie libèrera des espaces en centre-ville de Machecoul destinés à l'habitat et directement desservi par les gares ferroviaire et routière.



TITRE V - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS



CHAPITRE 1 – ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Ce chapitre expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme.

Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées.

Il justifie les objectifs de modération de la consommation de terres agricoles, naturelles et boisées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites.

1.1 – Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 (ancien art L.121-1) du Code de l'Urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 (ancien article L.121-1) du Code de l'Urbanisme : équilibre, diversité et préservation. (Modifié par la loi du n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;



5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

- **Equilibre :**

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, etc., tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

- **Diversité :**

« Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

- **Préservation :**

Le projet participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLU de Paulx a été guidée à la fois par :

- les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- mais également par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra communaux) de normes supérieures

1.2 – Les enjeux des principales « lois-cadre » pour les plans locaux d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Paulx décline les objectifs des « lois-cadre » adoptées par le législateur ces trente dernières années.

La Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :



- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

Depuis cette Loi, les objectifs du développement durable s'imposent aux plans locaux d'urbanisme. La charte de l'Environnement, promue principe constitutionnel en 2005, oblige d'ailleurs à les traduire dans les politiques publiques, et notamment dans les documents d'urbanisme.

La Loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les Lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la Loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les Lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite Loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou Loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

Créé par la Loi du 7 janvier 1983 (Loi relative à la répartition des compétences entre les communes et les départements, les régions et l'Etat), le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques afin de répondre tant aux besoins en logement qu'en besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Créé par la Loi du 30 décembre 1982 (la Loi d'orientation des transports intérieurs dite Loi LOTI), est un document de planification qui détermine, dans le cadre d'un périmètre de transport urbain (PTU), l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Son contenu a été enrichi par la Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie qui impose aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes Lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLU d'un nouveau document, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU.

De plus, la Loi «ALUR» encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La Loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi « Macron ») et la Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement.



De plus, la Loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles. En outre, la Loi de transition énergétique comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a recodifié le livre I^{er} de la partie législative du Code de l'Urbanisme. Elle est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, les références aux articles ont donc été actualisées. Par ailleurs, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre a recodifié le livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration du PLU de Paulx adopte bien la nouvelle codification.



1.3– Articulation du projet avec les autres documents, plans et programmes

1.3.1 – Compatibilité du projet avec le SCoT

Objectifs / Orientations du SCoT Et Compatibilité du PLU	
AXE 1 : ORGANISER L'ESPACE ET LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
CONSOLIDER LES GRANDS EQUILIBRES DU PAYS DE RETZ EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE VERTE, LE MAILLAGE DES PÔLES D'EQUILIBRE ET DES PÔLES COMMUNAUX, ET LA COMPLEMENTARITE DES MOYENS DE DEPLACEMENT	
Respecter les grands équilibres du territoire : Le SCoT souhaite conserver les grands équilibres entre espaces urbains, naturels, agricoles et forestiers, et orienter son développement vers une meilleure organisation du territoire. Il souhaite également préserver près de 90% du territoire en secteur naturel et agricole pérenne dans les PLU à échéance 2030 ainsi que la trame verte et bleue.	Le projet de PLU respecte les zones agricoles pérennes du SCoT que ce soit au niveau de la ZAC, de la zone économique de Belle-Fontaine que de l'extension de la ZA de la Seiglerie. D'autre part, le PLU respecte la trame verte et bleue du SCoT et décline celle-ci à l'échelle du territoire par la mise de place de protection des zones humides, cours d'eau, boisements et haies dans le zonage.
Renforcer le développement communal autour des bourgs et pôles communaux : Le SCoT souhaite que les entrées de bourgs soient affirmées (vitesse, paysagement). Il souhaite également privilégier le développement urbain et résidentiel de ces communes dans les bourgs en y favorisant : <ul style="list-style-type: none">- La diversité de l'habitat et la mixité sociale et intergénérationnelle- Le développement d'une offre de services et d'équipements- Le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales ou de les relocaliser à proximité du centre-bourg- L'intégration de la trame verte et bleue	Au niveau de l'entrée de bourg côté Stimu, le PLU demande la mise en place d'une haie en limite de l'entreprise. L'autre côté de la voie sera qualifié par la mise en place d'un merlon paysager dans le cadre des aménagements de cette partie de la ZAC, au-delà des 12 ans à venir. Un empalment réservé est également positionné en entrée pour assurer la gestion des flux et des vitesses dans cette entrée de bourg. Les autres entrées ne font pas l'objet d'urbanisation à venir. Le projet de PLU permet une mixité sociale et intergénérationnelle par la mise en place d'une capacité d'accueil dans des logements variés : logements neufs



	<p>en dent creuse du bourg et de la ZAC, dans la réhabilitation de logement vacant ainsi que dans le changement de destination possible d'éléments patrimoniaux.</p> <p>Les services et équipements communaux en place bénéficie d'espace suffisant sur leur foncier actuel pour permettre d'éventuelles extensions ; il n'est donc pas mis en place d'emplacements réservés à cet effet.</p> <p>La commune identifie la diversité des vocations des zones et sites économiques afin de privilégier le commerce dans sa position actuelle (zone Uec, Uec, Uep, rez-de-chaussée commerciaux) et dans le projet de cœur de bourg (zone 1AUr).</p> <p>L'ensemble du territoire fait l'objet d'une protection des zones humides, cours d'eau, boisements et haies dans le zonage.</p>
<p>Maîtriser l'évolution des villages, hameaux et formes complexes modernes :</p> <p>Le SCoT étend à l'ensemble de son territoire l'esprit de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme, relatif à la limitation de l'extension de l'urbanisation hors des bourgs et zones agglomérées. L'objectif est de renforcer les centralités urbaines, d'arrêter le mitage des espaces naturels et agricoles, et d'améliorer la qualité de vie dans les hameaux.</p>	<p>31% de la capacité d'accueil du territoire se situe dans l'enveloppe urbaine du bourg. Il n'y a pas de STECAL à vocation d'habitat dans la zone rurale. Ceci participe à renforcer la polarité du bourg.</p>
<p>Stopper le mitage du territoire :</p> <p>Le SCoT proscrit le développement de l'habitat isolé. Le PLU délimite les zones d'habitat isolé. Ainsi la construction de nouvelles habitations y est interdite. Les PLU doivent identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte tenu de leur intérêt patrimonial.</p>	<p>Seul le bourg est constructible à vocation d'habitat. Parallèlement la collectivité a réalisé un inventaire des éléments patrimoniaux pouvant changer de destination au regard de leur valeur patrimoniale.</p>
GERER L'ESPACE DE FAÇON ECONOMOME	
<p>Des objectifs de consommation d'espace, de densité, formes urbaines, des secteurs prioritaires de développement pour un développement urbain maîtrisé :</p> <p><u>Economie d'espace :</u></p> <p>Le SCoT privilégie un mode d'urbanisation économe en espace et en énergie. Le SCoT retient comme objectif de réduire d'au moins 43</p>	<p>Le travail sur le foncier mobilisable, la reconquête des logements vacants, les changements de destinations possibles permettent de réduire de 70% la consommation d'espace par rapport au référentiel SCoT et de 49% par rapport à ces 10 dernières années. En effet, seul 8.90 ha seront consommés sur les 12 ans à venir au lieu des 10 à 18ha précédemment. D'autre part, les zones à urbaniser ouvertes se développent dans le périmètre de la ZAC, secteur de la Vigne et secteur du cœur de bourg, c'est-à-dire sous maîtrise d'ouvrage</p>



hectares la consommation moyenne annuelle d'espaces par l'urbanisation par rapport à la décennie précédente (1999-2009), à l'échelle de chaque Communautés de Communes.

Densité :

L'objectif de densité moyenne minimale par commune est de 15 logements à l'hectare pour les pôles communaux pour les secteurs d'habitat avec une plus forte densité dans les centres-bourgs.

communale.

Les opérations d'ensemble envisagées dans l'enveloppe agglomérée se situent dans le secteur de la Vigne et du cœur de bourg de la ZAC multisites. Elles répondent à la densité suivante :

	Surface	Nbr log	Densité
Secteur de la Vigne	8ha58 au total 6ha03 hors zones humides	93	15.42log/ha hors zones humides
Secteur cœur de bourg	0ha36	8	22.22log/ha
Opération envisageable dans les 12 ans		101	15.8log/ha hors zones humides

Privilégier le renouvellement urbain à l'extension :

Le SCoT privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activités au sein des zones urbaines existantes. Ce renouvellement doit favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, et la mixité fonctionnelle.

A l'occasion de l'élaboration du PLU un inventaire patrimonial du bâti a été réalisé et a donné lieu au repérage des éléments de qualité au plan de zonage. De même, le patrimoine naturel a été inventorié et a pris place dans le zonage (préservation des zones humides, cours d'eau, boisement, haies, cônes de vue). D'autre part l'OAP de la ZAC, ainsi que celle de la zone de renouvellement urbain centrale (OAP du Presbytère) donne des recommandations en matière de densité, d'insertion urbaine et paysagère et de prise en compte de l'environnement. Parallèlement, les dispositions de règlement écrit assurent la préservation du patrimoine naturel, le paysagement des clôtures en limite des espaces naturels et agricoles.



<p>Qualité du bâti et des formes urbaines : Le SCoT préconise de prendre en compte et de valoriser les qualités urbaines et les qualités naturelles du site dans lequel le projet d'aménagement s'inscrit.</p>	<p>A l'occasion de l'élaboration du PLU un inventaire patrimonial du bâti a été réalisé et a donné lieu au repérage des éléments de qualité au plan de zonage. De même, le patrimoine naturel a été inventorié et a pris place dans le zonage (préservation des zones humides, cours d'eau, boisement, cônes de vue et haies). D'autre part, les OAP (1AUz et 1AUr) donnent des recommandations en matière de densité, d'insertion urbaine et paysagère et de prise en compte de l'environnement. Parallèlement, les dispositions de règlement écrit assurent la préservation du patrimoine naturel, le paysagement des clôtures en limite des espaces naturels et agricoles.</p> <p>D'autre part, la commune a réalisé un inventaire du bâti caractéristique du patrimoine architectural et identitaire de la commune, avec mise en place de disposition simple dans le règlement du PLU (permis de démolir, recommandations architecturales...)</p>
<p>Des projets pour maîtriser l'évolution des villages, hameaux et formes complexes modernes : Sur l'ensemble du territoire du SCoT dans les villages, hameaux et formes complexes modernes, la règle générale est la non extension de l'urbanisation.</p> <p>Le SCoT demande que tout projet respecte des principes d'optimisation de l'espace, de limitation au regard du bâti et des fonctions existantes, ainsi que de favoriser une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage.</p> <p>Pour les villages, hameaux et formes complexes modernes identifiées comme pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires, les PLU définissent, les projets de village ou de hameau mentionnés au chapitre précédent, qu'ils traduisent, en orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>La capacité d'accueil de la commune se concentre dans l'enveloppe du bourg et son extension dans le cadre de la ZAC. Le choix de la ZAC a, lors de son initiation, été fait pour assurer aux élus la maîtrise de leur urbanisation tant en temps qu'en qualité architecturale, urbaine et passagère.</p> <p>Il n'y a pas de STECAL habitat.</p>



Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
RESPECTER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	
<p>Le SCoT souhaite maîtriser et optimiser ce développement au regard des ressources du territoire. Il articule son projet autour des ambitions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Maitriser le développement démographique et préserver les équilibres sociaux et générationnels- Protéger et optimiser les ressources du territoire- Développer les services, commerces et équipements et les emplois nécessaires à la population et aux acteurs économiques et sociaux.	<p>Le projet de PLU permet une mixité sociale et intergénérationnelle par la mise en place d'une capacité d'accueil dans des logements variés : logements neufs en dent creuse du bourg et dans la ZAC secteurs de la Vigne et du cœur de bourg, dans la réhabilitation de logement vacant ainsi que dans le changement de destination possible d'éléments patrimoniaux.</p> <p>Les services et équipements communaux en place bénéficient d'espaces suffisants sur leur foncier actuel pour permettre d'éventuelles extensions ; il n'est donc pas mis en place d'emplacements réservés à cet effet.</p> <p>La commune identifie la diversité de vocation des sites économiques et met en place des outils pour leurs valorisations et préservations :</p> <ul style="list-style-type: none">- Zone Uee et Uep à destination industrielle pour l'existant et pour la zone de Belle Fontaine- Zone Uec pour la superette- Protection des vitrines commerciales au zonage pour la boulangerie- Vocation de commerce et service en centre-bourg dans la zone 1AUr



AXE 2 : PROTEGER LES SITES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
MAINTENIR LES ESPACES AGRICOLES, ASSURER LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES ET DES ACTIVITES DE PÊCHE	
<p>Le SCoT affirme sa volonté de conférer à l'espace agricole une protection d'au moins 20 ans et garantir aux exploitants un statut pérenne de leur outil. Il souhaite également protéger la biodiversité et les entités paysagères caractéristiques du Pays-de-Retz. Les documents d'urbanisme et les projets des collectivités doivent préserver les espaces agricoles pérennes.</p> <p>Le SCoT proscrit le développement de l'urbanisation en continuité des espaces bâtis isolés.</p>	<p>L'ensemble des zones agricoles pérennes est classé en zone A ou N du PLU de Paulx.</p> <p>L'urbanisation se développe dans l'enveloppe agglomérée du bourg uniquement et en épaissement du tissu urbain au niveau de la tranche de la Vigne et du cœur de bourg de la ZAC multisites (le secteur du Moulin étant prévu pour une urbanisation au-delà des 12 ans du présent projet de PLU.).</p>
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
PROTEGER LA BIODIVERSITE	
<p>Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none">- Assurer ou favoriser la restauration de continuités écologiques- Conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées	<p>Après son identification dans le diagnostic du PLU, le zonage et le règlement préservent bien les continuités écologiques de la trame verte et bleue et ses différentes sous-trames :</p> <ul style="list-style-type: none">- les cours d'eau et les zones humides inventoriés en 2013 sont préservés de toute urbanisation,- les haies repérées par les études liées à l'aménagement foncier du territoire et les boisements sont protégés. <p>Les clôtures en limites de zones agricoles et naturelles sont paysagées de sorte qu'elles facilitent/ permettent le passage des faunes.</p>
<p>Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préserver l'intégralité des principaux boisements- Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité- Maintenir un réseau de haies et de mares et zones humides- Préserver les continuités écologiques constituées par les cours d'eau et protéger leurs abords immédiats- Identifier les continuités écologiques altérées et envisager des mesures de remise en état	



<p>Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L212-1 (objectifs de qualité des masses d'eau identifiées par les SAGE) du code de l'environnement et préserver les zones humides :</p> <p>Le SCoT souhaite protéger les cours d'eau, les berges non-construites et les zones de captage et leurs abords.</p>	<p>Le PLU protège les cours d'eau et assure l'inconstructibilité de leurs abords.</p>
<p>Améliorer la qualité et la diversité des paysages :</p> <p>Le SCoT préconise de maintenir les coupures vertes le long des principaux axes routiers pour assurer une circulation facilitée des espèces en dehors des zones bâties et protéger la qualité du paysage routier. Il préconise également de prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère dense et à l'insertion paysagère des implantations maraîchères.</p>	<p>Le PLU respecte les différentes coupures vertes du SCoT le long de la RD 117, de la RD 13 et le long de la déviation de Machecoul.</p> <p>Les haies repérées par les études liées à l'aménagement foncier du territoire sont protégées en EBR ou à planter au zonage.</p>
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
PRESERVER, VALORISER ET DEVELOPPER LES BOISEMENTS	
<p>Le SCoT encourage les boisements et soutient le développement d'une politique forestière afin de valoriser les fonctions écologiques et économiques.</p> <p>Il encourage le classement en EBC dans les PLU et le reboisement des espaces boisés dégradés.</p>	<p>Les boisements de valeur sont protégés en EBC.</p> <p>Un petit boisement soumis au code de bonnes pratiques sylvicoles est classé en zone Nf et non en EBC afin de permettre son exploitation.</p>
<p>Le SCoT souhaite limiter l'arrachage des haies, et favoriser leur plantation.</p> <p>Il s'agit d'assurer la protection des plus intéressantes, d'inciter à la plantation, à la gestion et à l'entretien des haies, et d'encourager les nouvelles plantations d'essences adaptées.</p>	<p>Les haies repérées par les études liées à l'aménagement foncier du territoire sont protégées en EBR ou à planter au zonage.</p>



AXE 3 : REpondre aux Objectifs et Principes de la Mixité Sociale et de la Politique de l'Habitat	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
DEVELOPPER LE PARC DE LOGEMENT, AFIN DE REpondre aux BESOINS DES HABITANTS ET S'ADAPTER AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	
<p>Le SCoT retient, à l'horizon 2030, un objectif de croissance démographique qui se situe aux environs de 42 200 à 56 500 habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire. Le SCoT souhaite ainsi maîtriser le développement de la population au regard des équilibres sociaux, économiques et environnementaux du Pays de Retz. Le SCoT préconise la prise en compte du développement durable dans la construction de logements neufs.</p>	<p>La commune souhaite voir sa progression démographique progressée par rapport à 2007 et 2013 de manière plus marquée du fait de l'attractivité du territoire au regard du développement de l'activité économique au sein de l'intercommunalité (zone de la Seiglerie limitrophe de Paulx). En effet, il est important de pouvoir fournir des logements à proximité des lieux de travail. Parallèlement, la commune souhaite rattraper le retard accumulé du fait des problèmes liés à la STEP et au manque de terrains constructibles. C'est dans ce sens que la ZAC a été mise en place avec cependant quelques difficultés juridico-administratives qui retardent sa mise en œuvre. Cependant l'intégralité de la ZAC ne se réalisera pas à l'échelle de ce PLU. Afin de respecter une progression démographique cohérente avec l'ancien PLH et le PTH, seuls les secteurs de la Vigne et du cœur de bourg de la ZAC seront réalisés à l'échelle des 12 ans de ce PLU. La ZAC va également permettre la réalisation de logements sociaux.</p> <p>Ainsi, la progression démographique base ses calculs sur 12 ans entre 2016 (dernières données de population communale) et 2028, et la capacité d'accueil part sur les 12 ans à venir. Avec une progression de +1.25%, les palucéens devraient être près de 2320 d'ici 12 ans soit + 150 habitants. Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. Ainsi, il en résultera un bon équilibre entre générations, et le maintien d'un taux d'occupation des ménages supérieur à la moyenne départementale.</p>
DIVERSIFIER L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS	
<p>Le SCoT souhaite diversifier l'offre de logement afin de faciliter les parcours résidentiels. Il exprime également sa volonté de renforcer sur l'ensemble des intercommunalité la production de logements sociaux avec un objectif fixé à 10% pour les pôles communaux.</p>	<p>Paulx organise le développement de la capacité d'accueil sur les sites suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- à hauteur de 6 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg- à hauteur de 19 % du total des besoins, par changement de destination et par reconquête de logements vacants- à hauteur de 6 % du total des besoins, en opération groupée dans la ZAC dans l'enveloppe urbaine du bourg- et à hauteur de 69 % du total, en opération d'ensemble située en extension d'urbanisation de l'enveloppe urbaine dans le secteur de la Vigne de la ZAC <p>Ainsi, près de 31 % de la capacité d'accueil se réalisera sur des sites appartenant déjà aux "espaces construits artificialisés" et aux "espaces ouverts artificialisés, terrains vacants et chantiers" du Mode d'Occupation du Sol et sera sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.</p>

**FAVORISER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET PLUS DURABLE DU TERRITOIRE**

Le SCoT privilégie le renouvellement et la densification dans les opérations d'habitat dans les zones urbaines, les centres-bourgs et pôles communaux, en particulier à proximité des réseaux de transports collectifs. Il favorise la mixité des typologies de logement.

Le PLU prévoit le développement de l'urbanisation en dent creuse du bourg. Il prévoit également la densification de l'îlot cœur de bourg de la ZAC. L'autre secteur de la ZAC ouvert à l'échelle des 12 ans de ce PLU se situe en continuité du tissu urbain du centre bourg. Toujours dans le cadre de cette ZAC, une mixité de typologie de logement est programmée afin de mettre en place de l'accession classique, de la primo-accession, du locatif privé et du locatif social.

AMELIORER ET REHABILITER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS PUBLICS OU PRIVES

Le SCoT préconise la mise en place d'actions d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements anciens.

La commune identifie les potentiels en reconquête des logements vacants et en changement de destination. Pour ces derniers, les dispositifs réglementaires permettent la création de 26 logements répartis dans la zone rurale.

DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS POUR PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS DES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Le SCoT préconise de continuer à développer ses équipements qu'ils soient pour la petite enfance et la jeunesse, pour les personnes âgées, pour les actifs... et prioritairement dans les centres-bourgs.

Il préconise également un développement plus marqué des équipements et services relatifs à la santé pour assurer un maillage du territoire.

Enfin, il encourage le développement quantitatif et qualitatif des équipements sportifs, culturels, scolaires, et de formations.

Chaque service et équipement communal possède suffisamment de foncier au niveau des unités existantes pour permettre d'éventuelles extensions. Cependant, les équipements scolaires et collectifs font l'objet de 2 emplacements réservés (n° 2 et 6) afin de permettre leurs extensions. L'extension du cimetière fait l'objet d'un emplacement réservé n°1.

La plupart des équipements font l'objet d'un zonage spécifique UI et Uli assurant et permettant le maintien et le développant de ceux-ci. Le long de la RD 13 en sortie de bourg, une zone 2AU est matérialisée pour permettre un éventuel développement d'équipement en lien avec l'accroissement de population des années à venir. Le choix de cet emplacement est stratégique car il constitue une réserve dans la zone agglomérée (le foncier est propriété communale). Occupant un espace libre entre la zone de Bellefontaine et les maisons voisines, il limite les éventuels impacts sur le voisinage à termes.

D'autre part, la commune a déjà mené un certain nombre d'actions en faveur des différentes tranches d'âge, elle a également une offre de services satisfaisante : bibliothèque refaite récemment, terrains de sport, salles....



AXE 4 : DEVELOPPER L'ECONOMIE ET L'EMPLOI SUR TOUT LE TERRITOIRE	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
LES GRANDS PRINCIPES DE L'ORGANISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE L'EMPLOI	
<p>S'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et le maillage de l'ensemble des communes en complémentarité :</p> <p>Le SCoT a donc comme objectif de rechercher un meilleur équilibre entre emplois et actifs sur le territoire, sur l'ensemble des intercommunalités, en cherchant à favoriser le développement de l'emploi en veillant à son adéquation avec la qualification de ses habitants, pour réduire la distance domicile-travail.</p>	<p>La commune intègre le projet de développement économique portée par l'intercommunalité. Ainsi, la zone de la Seiglerie de Machecoul est étendue sur la commune en 2AU pour accueillir le déplacement et l'agrandissement des unités de productions de la Seiglerie. Ceci se fait en compatibilité avec les notions de réduction de consommation d'espaces mesurés à l'échelle de l'intercommunalité.</p>
<p>Favoriser et encourager le développement d'une économie diversifiée, dans un esprit de solidarité territoriale :</p> <p>Le projet est de conserver la diversité des activités qui caractérise le Pays-de-Retz, notamment appuyée sur un tissu dense de petites entreprises, d'activités agricoles et maraîchères dynamiques.</p>	<p>Le projet de PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'accueillir le déplacement et l'agrandissement des unités de productions de la Seiglerie (2AU).- De conforter la zone de Bellefontaine pour de petites à moyennes unités (Uee).- De conforter l'entreprise STYMI et son éventuelle extension (Uee et Uep).- D'assurer la pérennité de la supérette par un zonage spécifique (Uec)- De garantir la sauvegarde de la vitrine commerciale au niveau de la boulangerie (préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le zonage) (Uba).- De redynamiser le cœur de bourg (et par la même de conforter son rôle de centralité) par la réalisation d'une opération de revalorisation du presbytère accompagnée d'un programme de constructions nouvelles le tout à vocation commerciale et de services (1AUr).- De pérenniser 2 activités économiques (Le restaurant des 5 Routes et le site de négoce de l'ancienne carrière) par la mise en place de 2 STECAL économiques (respectivement classés en Ae et Ac).- De 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).
<p>Maintenir une activité adaptée dans le tissu urbain, les bourgs et pôles communaux.</p>	



<p>Anticiper les besoins en espaces nécessaires aux projets de développement économique : Le SCoT entend anticiper les besoins en espace nécessaires au développement des projets économiques. Dans le même temps, il entend prendre en compte les principes d'une gestion plus économe de l'espace.</p>	<p>Une étude fine menée par l'intercommunalité a démontré le besoin et la pertinence du développement des zones à vocation économique de Paulx. Le PLU intègre les conclusions de cette étude.</p>
ORGANISER L'OFFRE FONCIERE ET QUALIFIER LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE)	
<p>Organiser l'offre foncière en ZAE : Le SCoT recommande la mise en place d'une organisation de l'offre foncière en zones d'activités économiques (ZAE) afin d'être en capacité de répondre de façon différenciée à la demande de localisation des entreprises.</p>	<p>Une étude fine menée par l'intercommunalité a démontré le besoin et la pertinence du développement des zones à vocation économique de Paulx. Le PLU intègre les conclusions de cette étude.</p>
<p>Favoriser l'aménagement qualitatif des ZAE : Le SCoT privilégie, dès lors que les types d'activités le permettent, l'implantation des activités dans l'enveloppe urbaine des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux.</p>	
<p>Anticiper les évolutions énergétiques et accompagner les communes et intercommunalités : Le SCoT entend favoriser le développement des ZAE facilement accessibles par des transports collectifs en lien avec le classement des ZAE en zones de proximité ou d'équilibre.</p>	
DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE	
<p>Le SCoT entend favoriser, en lien avec les collectivités concernées, le développement d'aménagements de tourisme itinérant et ses équipements liés.</p>	<p>Le projet de territoire permet :</p> <ul style="list-style-type: none">- La valorisation de la zone de détente au bord du Falleron.- La valorisation des plans d'eau (remise en état des anciennes carrières) par la possibilité d'y développer quelques cabanes de pêches.
HARMONISER L'AMENAGEMENT COMMERCIAL	
<p>Les centralités commerciales correspondent aux centres-villes et centres-bourgs des pôles d'équilibre, bourgs et pôles communaux identifiés dans le DAC. Le SCoT préconise : - Le développement d'une offre diversifiée et l'implantation ou l'intégration de magasin de surface moyenne</p>	<p>Les dispositions réglementaires sont en faveur de la réalisation et du maintien du commerce de proximité dans le bourg. Le projet de PLU permet :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'assurer la pérennité de la supérette par un zonage spécifique (Uec)- De garantir la sauvegarde de la vitrine commerciale au niveau de la boulangerie (préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le



<p>- Le maintien des commerces locaux en soutenant les commerces existants et en encourageant l'implantation d'enseignes nouvelles</p>	<p>zonage) (Uba).</p> <ul style="list-style-type: none"> - De redynamiser le cœur de bourg (et par la même de conforter son rôle de centralité) par la réalisation d'une opération de revalorisation du presbytère accompagnée d'un programme de constructions nouvelles le tout à vocation commerciale et de services (1AUr). - De pérenniser 2 activités économiques (Le restaurant des 5 Routes et le site de négoce de l'ancienne carrière) par la mise en place de 2 STECAL économiques (respectivement classés en Ae et Ac).
--	--

DEVELOPPER L'ARTISANAT EN HARMONIE AVEC LE TISSU URBAIN

<p>Le SCoT préconise pour les ZAP ou dans les zones urbaines, la création de «villages» artisanaux, notamment pour des entreprises du bâtiment, offrant la possibilité également d'y adjoindre des services communs pour les entreprises.</p>	<p>Une étude fine menée par l'intercommunalité a démontré le besoin et la pertinence du développement des zones à vocation économique de Paulx. Le PLU intègre les conclusions de cette étude.</p>
---	--

AMELIORER L'ACCESSIBILITE NUMERIQUE DU TERRITOIRE

<p>Favoriser et développer le raccordement numérique en très haut débit des zones d'activités : Le SCoT entend favoriser l'accessibilité en réseau de télécommunication à très haut débit des centres urbains pour un développement du tertiaire et des services. Le raccordement des ZAE est une priorité.</p>	<p>Les dispositions du règlement du PLU permettent le développement des communications numériques.</p>
--	--

AXE 5 : DEFINIR UNE STRATEGIE DE MOBILITE DURABLE

Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
----------------------------------	----------------------

AMELIORER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE PAYS-DE-RETZ ET MIEUX LE RELIER AUX TERRITOIRES VOISINS

<p>Améliorer le maillage routier du territoire : Le SCoT souhaite l'amélioration des liaisons entre les pôles d'équilibre et des liaisons de ces pôles vers les territoires voisins.</p>	<p>La commune a traduit dans son PLU (OAP) le maillage des continuités douces du territoire afin d'en assurer la préservation et valorisation.</p>
---	--



FAVORISER LA PROXIMITE DANS CHAQUE INTERCOMMUNALITE POUR RENDRE ATTRACTIFS LES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE	
Promouvoir des plans de modérations des vitesses intercommunaux : Ces plans fourniront un cadre permettant d'augmenter la lisibilité et l'efficacité des actions communales en faveur des modes doux.	En entrée de bourg, est prévu un emplacement réservé n°3 pour la réalisation d'un giratoire. Un emplacement réservé n°5 est prévu pour l'aménagement d'un carrefour entre la RD 117 et la RD 73.
Recommander des plans piétons et des plans vélos communaux : Le SCoT du Pays de Retz recommande aux PLU, lors de leur révision et/ou élaboration, d'établir des plans piétons et des plans vélos pour l'ensemble des bourgs et pôles communaux.	La commune a traduit dans son PLU (OAP) le maillage des continuités douces du territoire afin d'en assurer la préservation et valorisation. Le PLU s'assure de la réalisation de continuités douces en 2 points : par la création d'emplacement réservé n°4 (liaison douce en frange du périmètre de la ZAC) et n°7 (connexion d'une continuité douce entre le bourg et les continuités existantes).
Organiser le stationnement dans les bourgs : Pour l'ensemble des bourgs le SCoT préconise une organisation du stationnement priorisant les besoins des personnes à mobilité réduite, des clients des commerces, des visiteurs et des riverains.	Les règles de stationnement sont en faveur d'une gestion cohérente de celle-ci. Plutôt que de donner une règle chiffrée parfois peu pertinente, il est demandé une étude de besoin qui tient compte de l'activité mais également de l'offre en stationnement à proximité et de la mutualisation possible des usages. Une carte des stationnements est fournie dans le présent rapport de présentation.
FAVORISER L'ARTICULATION ENTRE URBANISME ET TRANSPORTS COLLECTIFS	
Prioriser le développement des secteurs urbains bien desservis par les transports collectifs.	La commune est peu concernée par le maillage des transports en collectif. Cependant, le développement de l'urbanisation se développe essentiellement dans le bourg ce qui participe à limiter les déplacements entre habitations, services et commerces. D'autre part, la localisation de zone d'habitat dans le bourg à proximité de la zone économique du Grand Moulin est de nature à favoriser le positionnement des employés à proximité de leur lieu de travail.
Subordonner l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation à une réflexion concernant leurs conséquences sur les déplacements.	
Désenclaver les secteurs urbanisés qui le nécessitent par les transports collectifs.	
VALORISER L'ACTIVITE TOURISTIQUE EN S'APPUYANT SUR LE DEVELOPPEMENT D'ITINERAIRES DE PROMENADES A PIED, A VELO...	
Le SCoT a la volonté d'organiser et développer les potentialités existantes d'itinéraires de promenades valorisant son patrimoine.	La commune a traduit dans son PLU (OAP) le maillage des continuités douces du territoire afin d'en assurer la préservation et valorisation. Le PLU s'assure de la réalisation de continuités douces en 2 points : par la création d'emplacement réservé n°4 (liaison douce en frange du périmètre de la ZAC) et n°7 (connexion d'une continuité douce entre le bourg et les continuités existantes).



AXE 6 : DETERMINER LES CONDITIONS PERMETTANT D'ASSURER LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFETS DE SERRE, LA MAÎTRISE DE L'ENERGIE ET LA PRODUCTION D'ENERGIE A PARTIR DE SOURCES RENOUVELABLES	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN ENERGIE	
<p>Le SCoT entend promouvoir une organisation et un développement du territoire favorables à la diminution des déplacements en véhicules individuels et plus économe en énergie en :</p> <ul style="list-style-type: none">- Favorisant l'urbanisation dans les pôles d'équilibre et dans les bourgs et pôles communaux pour rapprocher les habitants des commerces et des services- Favorisant l'articulation entre urbanisme et transports collectifs.- Favorisant la proximité et le développement de la marche et du vélo- Freinant l'étalement urbain- Favorisant une organisation logistique moins tributaire des transports routiers <p>Le SCoT souhaite encourager les communes à la maîtrise des consommations d'énergie tant dans les logements, que les locaux d'activités.</p>	<p>La commune est peu concernée par le maillage des transports en collectif. Cependant le développement de l'urbanisation se développe essentiellement dans le bourg ce qui participe à limiter les déplacements entre habitations, services et commerces.</p> <p>La commune a traduit dans son PLU (OAP) le maillage des continuités douces du territoire afin d'en assurer la préservation et valorisation.</p>
FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES	
<p>Le SCoT entend développer et faciliter l'utilisation des énergies renouvelables de façon raisonnée et en s'appuyant au maximum sur les ressources locales.</p>	<p>Les dispositions réglementaires du PLU sont de nature à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.</p>

AXE 7 : PROTEGER L'ENVIRONNEMENT	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
LA PRESERVATION DE L'EAU	
<p>Assurer une gestion et une préservation de l'unité hydraulique :</p> <p>Le SCoT incite au renforcement de la politique de gestion concertée des ouvrages hydrauliques notamment au travers de la mise en place de règlements d'eau pour une meilleure définition des modalités de gestion des</p>	<p>Le projet de déviation de la route départemental ainsi que le dossier de ZAC on fait l'objet de dossier Loi sur l'Eau dont les résultats sont en conformité avec la législation en vigueur.</p>



milieux humides, et une meilleure prise en compte des impératifs agricoles.	
Coordonner les actions en faveur de la préservation de la ressource en eau.	Le PLU prend en compte les enjeux liés à la ressource en eau et se fixe pour objectif de protéger et de valoriser la ressource en eau, en compatibilité avec le SDAGE et les SAGE.
Préserver les zones humides : Les PLU déterminent un zonage permettant leur protection, et le cas échéant précisent, dans le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leurs sont applicables en matière d'urbanisme.	L'eau occupe une place à part entière et participe à la qualité des milieux sur la commune. Les zones humides, les cours d'eau, les plans d'eau... sont des espaces sensibles qui méritent une attention particulière. Des protections sont mises en place à la fois sur la qualité des sites et sur leur rôle dans le paysage pour conserver l'identité, la richesse et la diversité des éléments hydriques remarquables du territoire.
Inciter les collectivités à mettre en place des formes d'urbanisation respectueuses du cycle de l'eau : Le SCoT souhaite limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas saturer les milieux récepteurs en prévoyant les capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain, agricole ou de loisirs et favoriser toute technique de gestion et de régulation des eaux pluviales.	Enfin, les pollutions doivent être minimisées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité (eau potable, eaux pluviales, eaux usées, pêche...).
VEILLER A LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES PAR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU SOL ET DU SOUS-SOL	
Limiter l'artificialisation et la modification de la nature des sols : Le SCoT du Pays de Retz entend maîtriser son développement urbain et s'est engagé dans une démarche globale de limitation de la consommation d'espace avec notamment une réduction de consommation d'espace par l'urbanisation.	Le PLU permet une réduction de 49% à 70% de la consommation d'espace à vocation d'habitat (suivant le référentiel de temps choisi). Pour le volet économique, les zones économiques s'inscrivent dans un projet intercommunal plus global qui garantit la réduction de consommation d'espace à vocation économique.
Mieux prendre en compte la présence éventuelle de site et sols pollués : Le SCoT demande aux collectivités une prise en compte optimale des sites et sols potentiellement pollués par une activité existante ou ancienne : ces dernières devront, dans le cadre de leur PLU et lors d'opérations d'aménagement prendre toutes les dispositions pour éviter l'exposition des personnes à un risque de pollution	Le PLU a intégré les données relatives aux sites et sols potentiellement pollués.



LA VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS	
<p>Protéger et valoriser les grands paysages et sites emblématiques : Les documents d'urbanisme doivent, lors de leur élaboration et/ou révision, identifier à leur échelle et valoriser les vues immédiates et lointaines existantes sur les grands paysages naturels et urbains, en association avec les communes voisines concernées.</p>	<p>Plusieurs dispositions sont en faveur du paysage dont :</p> <ul style="list-style-type: none">- La préservation du patrimoine architectural, composante du paysage communal- La qualification des franges urbaines par la végétalisation de clôtures en limite d'unités naturelles et agricoles- La préservation d'éléments arborés du territoire- Etc.
<p>Identifier et protéger les paysages quotidiens : Le SCoT prend notamment en compte les inventaires de patrimoine hydraulique, d'architecture industrielle, balnéaire, portuaire, du XX^{ème} siècle, parcs et jardins remarquables, établis par la DRAC des Pays de Loire. Lors de leur élaboration et/ou révision, les PLU veilleront à définir les possibilités d'intervention (<i>aménagement, réhabilitation, extension...</i>) respectant et valorisant ce patrimoine.</p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers : Le SCoT localise des coupures vertes complémentaires des coupures d'urbanisation de la Loi Littoral. Elles sont destinées à préserver les paysages et la pérennité des activités nécessaires à leur gestion en priorité l'agriculture.</p>	<p>Le PLU respecte les différentes coupures vertes du SCoT le long de la RD 117, de la RD 13 et le long de la déviation de Machecoul. La commune développe son urbanisation dans l'enveloppe urbaine du bourg et en épaissement du tissu urbain par le biais du secteur de la Vigne de la ZAC. Le développement linéaire ne peut s'effectuer au regard des dispositions du zonage. En dehors des opérations d'ensemble, il s'agit de comblements de dents creuses et aucunement d'extensions linéaires et/ou de l'enveloppe agglomérée. Les coupures d'urbanisation entre les hameaux sont maintenues.</p>
<p>Valoriser le patrimoine urbain et bâti : Le SCoT intègre la prise en compte du patrimoine, et permet de favoriser la création et l'innovation architecturale et urbaine, patrimoine de demain.</p>	<p>Les dispositions réglementaires vont dans ce sens.</p>

**LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET NUISANCES DE TOUTE NATURE****La prévention des risques naturels prévisibles :**

Le SCoT demande aux PLU :

- De préserver, les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies, ..., éléments jouant un rôle dans le stockage des eaux de ruissellement et dans la régulation
- De favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales
- Dans les zones d'aléa fort, de ne pas augmenter la vulnérabilité

Pour certains cas complexes, définis en lien avec les services de l'État, de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis au risque inondation à une étude plus poussée.

Le territoire communal est concerné par un Atlas des Zones Inondables (AZI) le long du Falleron et un Atlas des Zones Inondables (AZI) le long du Tenu.

Le PLU préserve ces zones inondables naturelles ou agricoles de toute urbanisation et de tout affouillement-exhaussement (classement en Ni et Ai). Les zones humides, les haies et les champs d'expansion de crues du Falleron et du Tenu sont bien préservés dans le PLU.

Y est seulement autorisé :

- les activités qui nécessitent la proximité d'une rivière,
- des équipements en l'absence d'alternative ailleurs,
- les annexes légères (sans fondation) facilement démontables,
- des clôtures "transparentes" hydrauliquement, donc non pleines,
- les piscines non couvertes doivent être balisées,
- les extensions de constructions existantes doivent être mesurées

Les changements de destination agricoles ne permettent pas les gîtes ou l'accueil du public (diversification agricole). Les changements de destination non agricoles sont autorisés dans les conditions suivantes : création de logements interdite, annexes autorisées, extensions de constructions existantes tenant compte du caractère inondable.

Dans la partie basse du bourg et dans les hameaux situés dans le lit majeur exceptionnel du Falleron, classés en zones indicées « i », les nouvelles constructions sont interdites sauf pour les secteurs où ont été définis lors de l'étude complémentaire de 2019 des cotes d'inondabilité et de constructibilité minimale. Les mêmes dérogations que celles en zones agricoles et naturelles sont autorisées.

Prévenir les autres risques naturels

Ne concerne pas la commune



<p>Nuisances sonores : Le SCoT préconise d'éviter l'implantation de nouveaux secteurs d'habitat aux abords des zones d'activités sources de nuisances (<i>odeurs, bruit, ...</i>) et aux abords des voies bruyantes ou à défaut, préconiser des traitements phoniques adaptés.</p>	<p>Le projet de PLU tient bien compte des différentes nuisances du territoire (trame orange).</p>
<p>Gestion des déchets : Le SCoT veut inciter à la poursuite de la réflexion sur la gestion des déchets dans le cadre de l'aménagement des futurs quartiers d'habitat notamment afin de faciliter la collecte de ces déchets.</p>	<p>Les orientations et règles du PLU vont dans ce sens</p>

Par sa compatibilité avec le SCoT « intégrateur », le PLU est rendu compatible avec les orientations et objectifs du SAGE du Marais Breton et de la baie de Bourgneuf et du SAGE Estuaire de la Loire.



1.3.2 – Compatibilité du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne

Objectifs / Orientations du SDAGE et Compatibilité du PLU	
Dispositions du SDAGE concernant le PLU de Paulx	Compatibilité du PLU
1B Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues	Oui Cf. paragraphe 1.3.3. - Compatibilité du projet avec le PGRI Loire Bretagne
3A Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques	Projet de PLU établi en compatibilité avec la capacité résiduelle de la station d'épuration communale Au 31/12/2018, la station est conforme en équipements et en performances à la directive ERU et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.
3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Le PLU y concourt par une réduction projetée de la consommation d'espaces agricoles et naturels et par la mise en place de règles et mesures encourageant l'infiltration des EP et leur gestion par des techniques alternatives (noues...)
8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités 8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	Que ce soit en secteur à forte naturalité, en secteur agricole ou en secteur urbain, le PLU protège les zones humides du territoire communal. Celle-ci sont identifiées dans le zonage par une trame spécifique et classées en zone A ou N, et/ou en EBC ou EBR suivant leur importance et si elles sont couplées à d'autres protections environnementales.
11 Préserver les têtes de bassin versant	Au travers du travail d'élaboration de la trame verte et bleue communale, la protection des cours d'eau, des zones humides et des sous-trames vertes (boisées et bocagères) garantit la préservation des têtes de bassin versant.



1.3.3 – Compatibilité du projet avec le PGRI

Objectifs / Orientations du PGRI et Compatibilité du PLU	
Objectifs territorialisés/ Orientations du PGRI	Compatibilité du PLU
<p>Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines</p> <p>Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle, mise à part quelques exceptions.</p> <p>Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines en interdisant la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.</p>	<p>Le territoire communal est concerné par un Atlas des Zones Inondables (AZI) le long du Falleron et un Atlas des Zones Inondables (AZI) le long du Tenu.</p> <p>Le PLU préserve ces zones inondables naturelles ou agricoles de toute urbanisation et de tout affouillement-exhaussement (classement en Ni et Ai). Y est seulement autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none">- les activités qui nécessitent la proximité d'une rivière,- des équipements en l'absence d'alternative ailleurs,- les annexes légères (sans fondation) facilement démontables,- des clôtures "transparentes" hydrauliquement, donc non pleines,- les piscines non couvertes doivent être balisées,- les extensions de constructions existantes doivent être mesurées <p>Les changements de destination agricoles ne permettent pas les gîtes ou l'accueil du public (diversification agricole). Les changements de destination non agricoles sont autorisés dans les conditions suivantes : création de logements interdite, annexes autorisées, extensions de constructions existantes tenant compte du caractère inondable.</p>
<p>Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</p> <p>Disposition 2-1 : Interdiction d'accueillir de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés</p> <p>Disposition 2-2 : Prise en compte du risque d'inondation à travers des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire</p>	
<p>Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable</p> <p>Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important</p> <p>Disposition 3-8 : Inconstructibilité ou affectation à une destination compatible avec le danger encouru pour les biens exposés à une menace grave pour les vies humaines et qui ont été acquis par la puissance publique</p>	<p>Dans la partie basse du bourg et dans les hameaux situés dans le lit majeur exceptionnel du Falleron, classés en zones indicées « i », les nouvelles constructions sont interdites sauf pour les secteurs où ont été définis lors de l'étude complémentaire de 2019 des cotes d'inondabilité et de constructibilité minimale. Les mêmes dérogations que celles en zones agricoles et naturelles sont autorisées.</p>



1.3.4 – Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire

Objectifs / Orientations du SRCE et Prise en compte par le PLU	
Objectifs territorialisés/ Orientations du SRCE	Prise en compte par le PLU
<p>A Paulx, le SRCE recense des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques appartenant aux entités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none">- au Nord-Est du Falleron : du Plateau de Retz et du Lac de Grand-Lieu ;- au Sud-Est du Falleron : du Bas bocage vendéen.	<p>Le projet de zonage et de règlement préserve les éléments de la TVB appartenant à ces unités écologiques sur le territoire de Paulx :</p>
<ul style="list-style-type: none">➤ Protéger les réservoirs des rivières et vallées du Falleron et du Tenu (Trame Bleue, sous-trames aquatique et humide)➤ Préserver le « corridor vallée » du Tenu (TVB, sous-trames humides et bocagères)➤ Préserver les corridors aquatiques et humides du réseau hydrographique secondaire	<p>Classement en zones N et A</p> <p>Protection des cours d'eau L.151-23 et Inconstructibilité des abords</p> <p>Zones humides protégées L.151-23</p> <p>Ripisylve et haies protégées L.151-23</p> <p>Boisements humides protégés L.151-23</p>
<ul style="list-style-type: none">➤ Protéger le réservoir du bocage situé en arrière du Marais Breton (Trame Verte, sous-trame bocagère),	<p>Classement en zones N et A</p> <p>Haies protégées L.151-23</p> <p>Boisements humides protégés L.151-23</p> <p>Bois protégés en EBC L.113-1</p>



CHAPITRE 2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la collectivité de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Paulx pour les années à venir. Il intègre les préoccupations de développement durable ainsi que les questions liées à l'habitat, l'environnement, les déplacements, les activités économiques dont l'agriculture.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la collectivité. Dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Il s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable du Code de l'Urbanisme que sont :

- l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces, la sauvegarde des ensembles remarquables, les besoins en matière de mobilité
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée
- la sécurité et la salubrité publiques
- la prévention des risques
- la protection des milieux naturels et des paysages
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

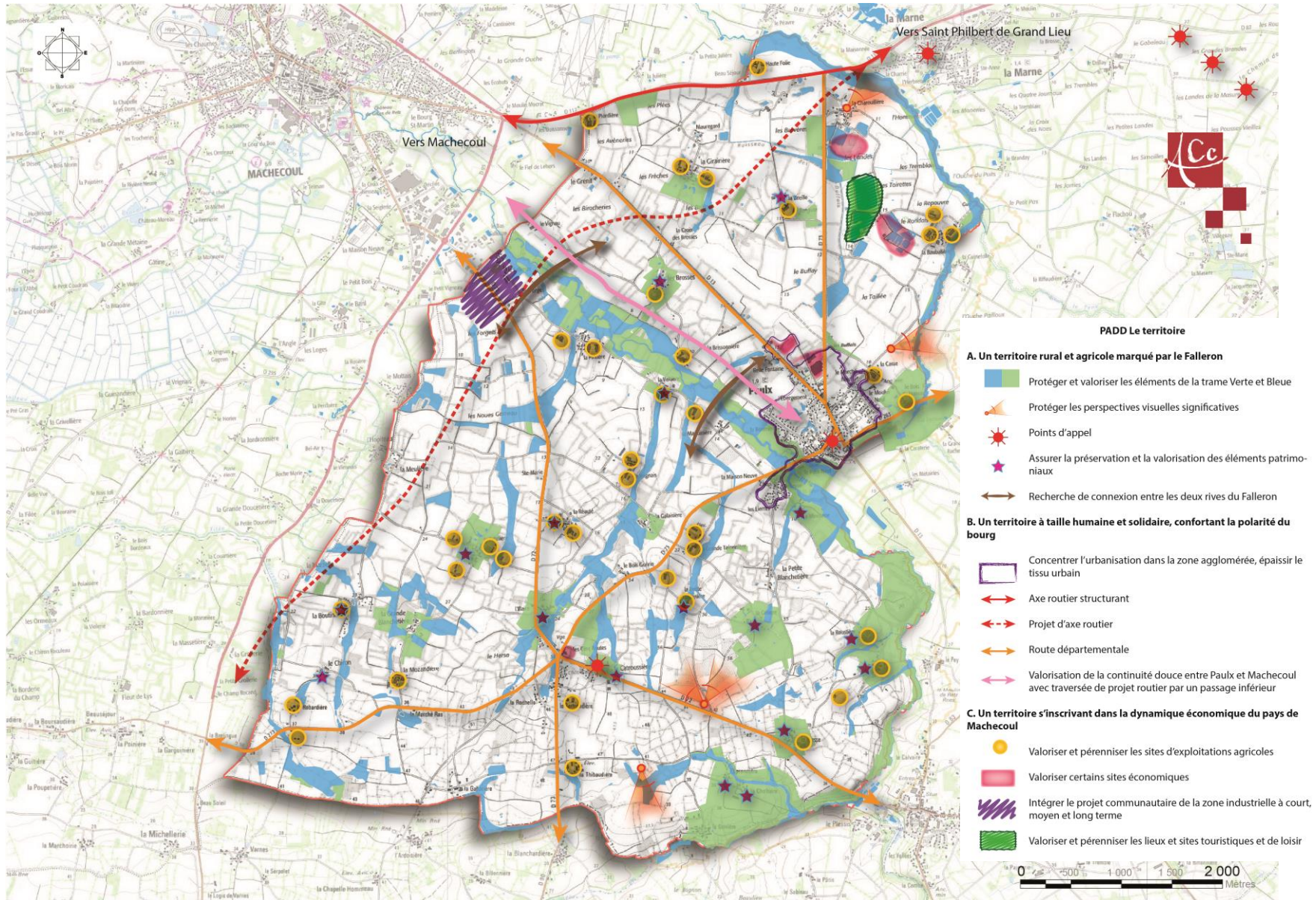
Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz, le SAGE Estuaire de la Loire...

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

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

- **Axe 1 : Un territoire rural et agricole marqué par le Falleron**
- **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**

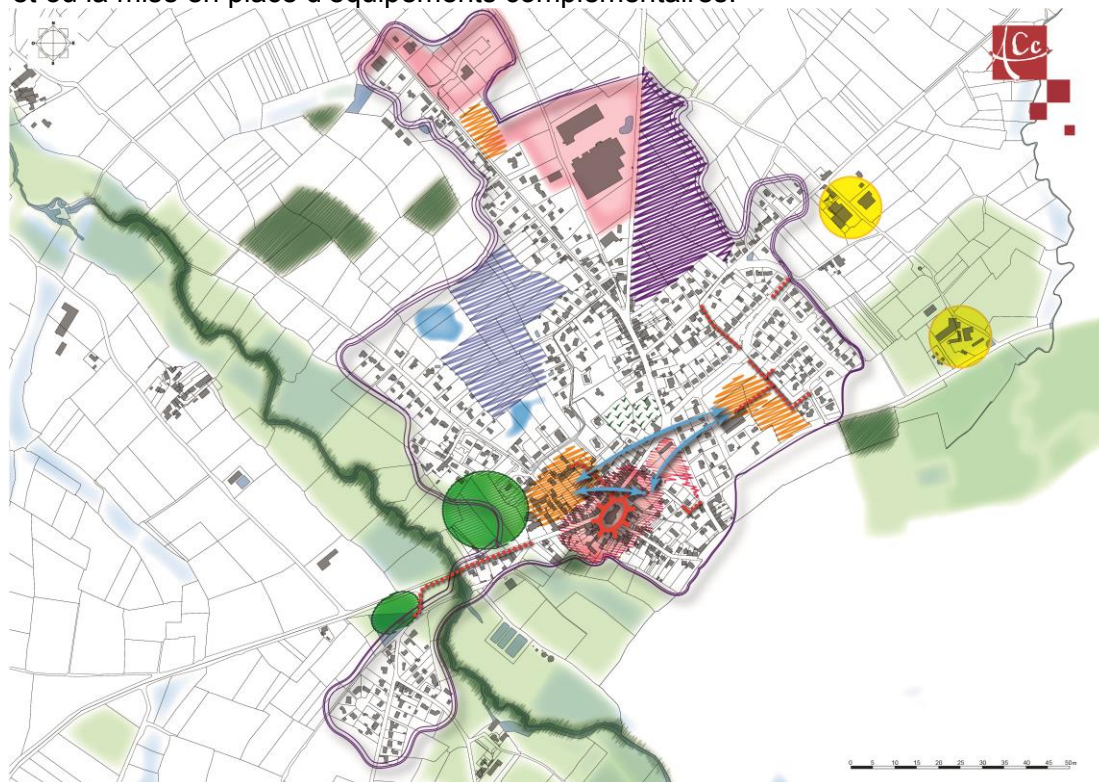


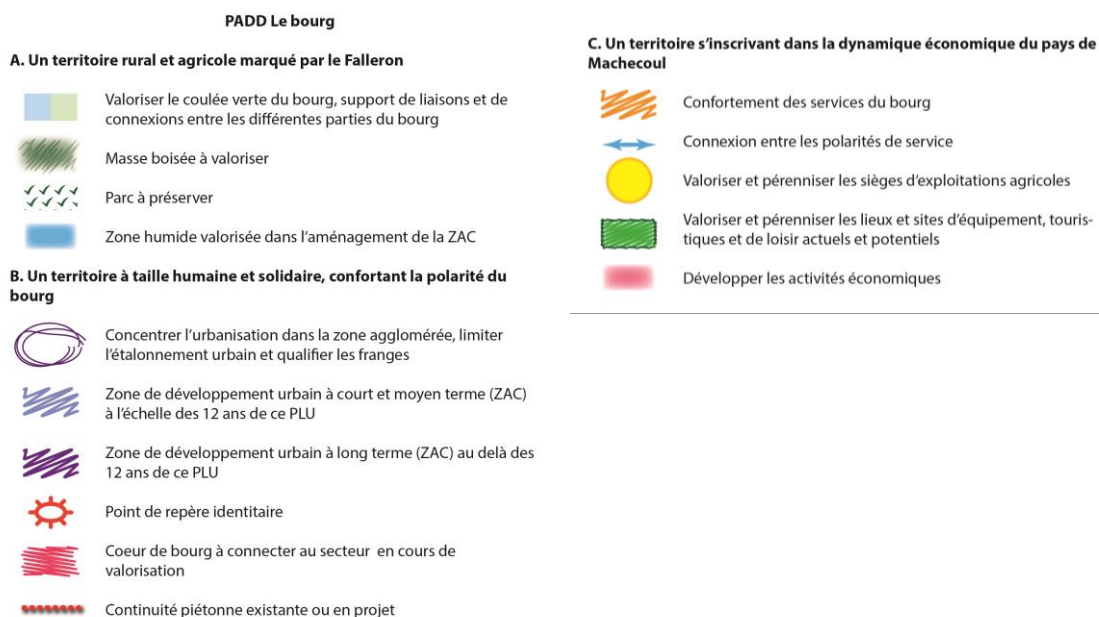
**D'une manière globale, au travers du PADD la collectivité expose sa volonté de :**

- concentrer le développement de l'urbanisation majoritairement dans l'enveloppe agglomérée du bourg. En 2012 la collectivité a approuvé la création de la ZAC multisites qui se développait sur le secteur du Moulin (le long de la route de La Marne) et le secteur de la Vigne (en épaissement du tissu urbain entre la Bourrière et la rue des Babinières) ainsi que sur une petite portion du cœur de bourg à proximité de l'école privée. Or, au regard de l'ancien PLH, du PTH en cours, et du SCoT, la capacité d'accueil cohérente avec le territoire se situe en deçà de la capacité représentée par cette ZAC multisites. En accord avec les services d'Etat et le PETR du SCoT, la commune fait le choix de n'urbaniser à l'échelle des 12 ans de ce PLU que le secteur de la Vigne et du cœur de bourg. Ceci participe à concentrer le développement urbain dans le bourg, renforçant ainsi son rôle de centralité, et assure la maîtrise quantitative et chronologique de la capacité d'accueil. Ainsi est urbanisable à l'échelle des 12 ans de ce PLU, le secteur de la Vigne et du cœur de bourg ; le secteur du Moulin sera urbanisable au-delà de ces 12 ans (ceci justifie le classement en zone 1AUz du secteur de la Vigne et du cœur de bourg et le classement en 2AU du secteur du Moulin).

L'inventaire des potentiels constructibles de la zone du bourg ajoutés à la reconquête des logements vacants et aux potentiels par changement de destination, assure avec le secteur de la Vigne l'accueil de la nouvelle population en cohérence avec la progression démographique souhaitée et compatible avec le SCoT et le PTH. C'est pourquoi, il n'y a pas de possibilité de constructions d'habitation nouvelles dans la zone rurale.

- redéfinir les limites de la zone agglomérée en s'appuyant sur les constructions existantes et la limite actuelle de la zone agglomérée
- assurer le maintien de l'offre de services aux habitants. C'est pourquoi un zonage spécifique identifie les secteurs de service et équipements publics afin d'assurer leur extension possible et ou la mise en place d'équipements complémentaires.





- mettre l'accent sur le maintien des activités économiques existantes dans le bourg et la zone rurale
 - au niveau du bourg la collectivité assure la pérennité et le développement de la société STIMY en assurant la prise en compte des éventuelles nuisances. Aussi une zone tampon est créée ainsi que la mise en place d'un merlon planté pour isoler les futures constructions de la ZAC de l'entreprise
 - au niveau de l'entrée de bourg le long de la RD 13, la commune confirme la présence des activités économiques existantes car elles participent à l'offre de service aux habitants et à la dynamique économique locale. Dans le même esprit, la zone de Belle Fontaine est confortée. Elle ne laisse pas ces entreprises en zone à dominante d'habitat car elle ne trouve pas pertinent de permettre la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de ces sites d'activités
 - la dynamique commerciale du bourg est préservée par la mise en place d'un zonage spécifique au niveau de la supérette et par la sauvegarde de la vitrine commerciale du tabac Presse - dépôt de pain. Parallèlement, elle crée une zone de requalification urbaine à vocation commerciale et de service au niveau du presbytère. Une fois cette zone mise en place et fonctionnelle, l'outil de sauvegarde de vitrines commerciales et le zonage spécifique de la supérette pourront éventuellement être levés en fonction de la bonne marche commerciale de cette zone de requalification. En attendant, la commune ne peut se permettre de perdre ces deux points commerciaux.
 - la commune conforte l'existence de l'activité de restauration des « 5 Routes » et de négoce à Monte à Peine/La Baubatière. Ce sont des activités historiques de la commune qu'il est important de préserver
 - afin de faciliter la remise en état du site Bativalor à la Charoulière, la commune intègre un projet de plateforme de gestion et tri de déchets en lien avec l'activité agricole sur ce site. Afin de limiter l'impact sur les habitations voisines, comme au niveau du bourg, la commune impose la mise en place d'un espace tampon paysager vis-à-vis des habitations de la Charoulière
- s'inscrire dans la dynamique économique intercommunale (cf. document de l'intercommunalité joint en annexe du rapport de présentation) tout en conjuguant le dessin de la nouvelle zone avec le projet de déviation entre la RD 117 et la RD 93



- intégrer l'Atlas des Zones Inondables dans le PLU comme le demande le code de l'urbanisme et comme rappelé par le préfet au cours de la procédure. Le PLU doit prendre en compte ce document opposable depuis 2009 par une traduction obligatoire dans le zonage et le règlement, les dispositions étant prises en fonction de l'état actuel des connaissances que possède la commune sur le sujet. Au regard des précisions obtenues par le service des risques de la DDTM au cours de la procédure, la transposition de l'AZI dans le PLU a pu être affinée au niveau du site de la Bourrière pour lequel un levé topographique complémentaire a permis de définir une côte d'inondabilité. Le règlement intègre cette dernière. Au fur et à mesure de la transmission d'éléments complémentaires et de précisions sur l'AZI, le PLU pourra être mis à jour pour intégrer ces éléments qui assurent une application plus fine de l'AZI sur le territoire
- valoriser l'identité communale au travers de la sauvegarde des éléments patrimoniaux, architecturaux (inventaire) et paysagers (TVB). De même, la préservation du poumon vert du cœur de bourg est assurée par des dispositifs évitant la surdensification et valorisant le parc
- identifier les zones de loisirs du Falleron de la Chapelle et de Monte à Peine comme étant des composantes de l'attrait touristique palucéen. Au niveau de Monte à Peine, il s'agit d'assurer l'évolution de la remise en état du site de l'ancienne carrière vers une mise en valeur des plans d'eau par la possibilité de développer des aménagements en lien avec la présence de l'eau.

Le tableau suivant expose de manières détaillées l'ensemble des principes du projet de territoire, au travers du PADD, leur justification et leur traduction dans le projet de PLU :



Un territoire rural et agricole marqué par le Falleron		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Inscrire le projet de territoire dans la trame verte et bleue		
Contribuer à la protection de la vallée du Falleron et de l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que des zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux, lutte contre les inondations ...	Les éléments de la trame bleue ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi des éléments des documents supra-communaux. La détermination et la protection de la TVB est justifiée par la nécessité de préserver les réservoirs de biodiversité et de permettre les déplacements des espèces entre les réservoirs. La biodiversité et les systèmes écologiques rendent des services vitaux : réduction des risques, production agricole, quantité et qualité de l'eau, de l'air...	Intégration en zones N du réseau hydrographique. Identification des zones humides et des cours d'eau (L 151-23 du Code de l'Urbanisme).
Préserver et valoriser le patrimoine boisé et des éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, bois et arbres isolés remarquables jouant un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager.	Les éléments de la trame verte ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi de éléments des documents supra-communaux.	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation.
Préserver et valoriser la trame verte et bleue communale, composée : <ul style="list-style-type: none">de la vallée humide du Falleron, à la fois réservoir de biodiversité et corridor écologique ;de corridors écologiques, axés sur le réseau hydrographique secondaire, et des micronoyaux de biodiversité à dominante boisée, bocagère dense et/ou humide.	Les éléments de la trame verte et bleue ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi des éléments des documents supra-communaux.	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation. Ils sont aussi intégrés en Zone N.



<p>Poursuivre la qualification des franges urbaines et la préservation de la coulée du Falleron en zone agglomérée, éléments participant au maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère du bourg.</p>	<p>La qualité des franges urbaines est importante également pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire pour les loisirs et le tourisme.</p> <p>Le diagnostic paysager a identifié le besoin de poursuivre l'intégration paysagère de la zone agglomérée, ceci participe à l'identité et au patrimoine communal.</p>	<p>Le règlement de chaque zone impose une clôture constituée de haies dès lors que celle-ci se situe au contact d'unité agricole ou naturelle. Ceci permet de poursuivre l'insertion des constructions dans le paysage identitaire communal.</p> <p>Ceci participe également au maintien de la biodiversité. Le zonage protège également un parc planté du bourg par une trame spécifique L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>La commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Falleron et du Tenu qui touche la vallée du Falleron sur toute sa traversée du territoire. Le PLU intègre ce paramètre dans la composition de son projet.</p>	<p>L'AZI s'applique depuis 2009. Des échanges avec le service des risques de la DDTM a permis de préciser certains points même si ceci reste encore à affiner.</p> <p>Conformément au code de l'urbanisme, le PLU tient compte l'AZI.</p> <p>En fonction de l'affinement des informations sur l'AZI, le PLU sera amené à évoluer pour intégrer ces nouvelles données.</p>	<p>Le zonage classe en zone indicé « i » les sites compris dans le lit majeur exceptionnel de l'AZI (Ubi, Uli, Ai, Ni, Nei). Il n'est pas créé de nouvelle zone à urbaniser dans le lit majeur.</p> <p>Parallèlement le règlement de la zone Ubi demande que les constructions nouvelles se situent au-dessus de la côte d'inondabilité quand celle-ci est connue.</p>
Préserver l'identité de la zone rurale et le caractère agricole de Paulx		
<p>Protéger les espaces agricoles fonctionnels du SCoT.</p>	<p>Ceux-ci ont été identifiés au diagnostic et figurent dans les objectifs du SCoT.</p> <p>Préserver les espaces agricoles pérennes est une obligation. Ce sont les secteurs où la qualité agronomique des sols ou l'importance de l'activité agricole doit être prépondérante sur le développement urbain afin de répondre aux nécessaires besoins alimentaires du territoire.</p>	<p>Ces zones sont classées en zones A du PLU. Certaines sont en zones N dès lors que des protections environnementales se superposent à la vocation agricole.</p>
<p>Limiter le mitage de l'espace agricole et ne pas développer l'enveloppe des lieux-dits, les préservant de toute urbanisation.</p>	<p>Le développement de l'urbanisation se concentre dans l'enveloppe agglomérée dans le respect des dispositions du SCoT. De même, il ne se fait pas de manière linéaire le long des axes routiers.</p>	<p>La limite de la zone urbaine (U) correspond à deux détails près, à la limite de la zone urbaine d'application du RNU.</p> <p>Les zones 2AU et 1AU se situent dans le périmètre de la ZAC en continuité de l'enveloppe de la zone agglomérée.</p>



		La zone 2AU économique est en continuité de la zone de la Seiglerie de Machecoul – Saint Même. Il n'y a pas de STECAL à vocation d'habitation.
Autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zone agricole dès lors qu'ils ont un lien avec l'activité agricole.	Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire (patrimoine architectural bâti). Ceci participe également à la réduction de la consommation d'espace par la reconquête des secteurs déjà construits.	L'inventaire patrimonial est joint en annexe du règlement en lien avec le repérage au plan de zonage des éléments au titre de l'article L151-11 et L151-19 du code de l'urbanisme.
Valoriser des paysages qui façonnent cette identité communale		
Préserver les éléments du petit patrimoine communal : murets, moulins, calvaires, puits, fours à pain, caves...	Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire.	Le règlement impose un permis de démolir notamment sur les murs et murets en zone Ua, A et Ai.
Respecter les coupures d'urbanisation existant entre ces hameaux ainsi que les vues et perspectives significatives.		Le PLU ne permet pas de nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe agglomérée ce qui préserve les coupures d'urbanisation. Le zonage protège certains points de vue.
La pérennité du bâti existant de la zone rurale est confirmée par la possibilité d'extensions et de constructions d'annexes.	Ceci permet aux constructions de s'adapter aux évolutions des modes de vie, assurant ainsi leur occupation dans le temps.	Le règlement de la zone A et Ai encadre les règles d'extensions et de constructions d'annexes.
Autoriser les réhabilitations et changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, dès lors qu'il n'y a pas de gênes pour l'activité agricole. Pérenniser le bâti existant de la zone rurale par la possibilité d'extension de l'existant et de constructions d'annexes. Ceci participe à l'identité et la préservation des hameaux.	Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire (patrimoine architectural bâti). Ceci participe également à la réduction de la consommation d'espace par la reconquête des secteurs déjà construits.	L'inventaire patrimonial est joint en annexe du règlement en lien avec le repérage au plan de zonage des éléments au titre de l'article L151-11 et L151-19 du code de l'urbanisme.



Préserver le parc de la rue de l'Hébergement, derrière la mairie, dont les arbres centenaires marquent le paysage du cœur de bourg.		
Assurer les différentes connexions du territoire		
Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces et mettant en lien les diverses parties du territoire : les communes limitrophes, le bourg et les lieux-dits, les circuits de randonnée...	Le territoire est parcouru de continuité déjà existante à ce jour. Parallèlement, la commune s'inscrit dans les dispositions du SCoT en la matière. La commune est attachée à maintenir et développer ce maillage au double usage : <ul style="list-style-type: none">- tourisme local- fonctionnalité de déplacements- ce maillage permet de connecter l'ensemble du territoire sur lui-même et vers les communes limitrophes	Sont mis en place plusieurs dispositifs : <ul style="list-style-type: none">- une OAP sur les continuités douces- les emplacements réservés 4 et 7 pour création de cheminements doux pour connecter ceux existant dans le bourg vers ceux existant en dehors du bourg
Prise en compte du projet d'axe routier RD 117 et 95 et de l'échangeur permettant la connexion vers la zone économique de la Seiglerie. Assurer la sécurisation et la connexion des accès de la ZAC du bourg au réseau viaire existant	Il est important d'inscrire le projet de PLU dans une logique de connexion viaire	Le dessin de la zone 2AU à vocation économique s'appuie sur le tracé de cet axe et en exclut les branches de l'échangeur. Le dessin de la zone 1AUz va jusqu'à la Grand'Rue, la rue de la Bourrière et la rue de la Babinière dans ce sens. Au niveau de la zone 2AU du Moulin de la ZAC, un emplacement réservé n°3 assure la greffe de la voie de desserte de cette partie de la ZAC, pour une urbanisation au-delà des 12 ans du présent PLU.



Un territoire à taille humaine et solidaire confortant la polarité du bourg		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée et limiter l'étalement urbain		
Des réflexions sont en cours pour permettre le franchissement du Falleron par des continuités douces.	Il est important d'inscrire le projet de PLU dans une logique de connexion douce conformément au SCoT.	Ceci ne fait pas l'objet d'emplacement réservé car la commune travaille avec le Conseil Départemental sur le sujet. Les acquisitions se font dans le cadre de la réalisation du franchissement du Falleron.
Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par le développement de l'urbanisation au sein de la Zone d'Aménagement Concerté du bourg et l'urbanisation des dents creuses de cette enveloppe agglomérée : <ul style="list-style-type: none"> le secteur des Vignes à court et moyen terme dans les 12 ans de ce PLU le secteur du Moulin à long terme au-delà des 12 ans de ce PLU 	Ceci correspond à la volonté communale de concentrer l'urbanisation dans son enveloppe agglomérée, participant ainsi à : <ul style="list-style-type: none"> la réduction de la consommation d'espace le renforcement de l'attractivité du bourg le respect de son statut de pôle de proximité 	Ceci se traduit dans le plan de zonage par : <ul style="list-style-type: none"> la zone Ub et Ue de l'enveloppe agglomérée la mise en place d'une zone 1AUz dans le secteur des Vignes et fait l'objet d'une OAP la mise en place de deux zones 2AU : une à vocation d'équipement le long de la RD 13 et une à vocation d'habitation au-delà des 12 ans du présent PLU
Participer à l'effort de réduction de consommation d'espace et éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels		
Sur la période référentielle du SCoT 1999-2009, la commune de Paulx a consommé 1.8 ha par an à vocation d'habitat. Conformément au SCoT, la réduction de consommation d'espace doit être de 30% par rapport à ce référentiel (p.13 du DOO) : le projet de PLU amène à une consommation de 6 ha 03 hors zones humides sur 12 ans (soit 0.5 ha par an), ce qui représente une réduction de 60% à vocation d'habitat et d'équipement. Parallèlement, de 2007 à 2016, la commune a consommé environ 7 ha ¹⁴ de	Ceci est issue d'une volonté de la collectivité et en conformité avec la disposition du Code de l'Urbanisme et le SCoT. La diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles est une nécessité pour conserver l'espace nécessaire à la production alimentaire et au maintien des services éco systémiques vitaux.	Le développement de l'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée et impose une densité de 15 log/ha, par le biais d'une OAP en zone 1AUz.



<p>surface pour réaliser 48 logements, soit 6.72 log /ha. Le projet de PLU permet de passer à une densité de 15log/ha. D'autre part, le travail sur le gisement de foncier permet de réaliser environ un tiers des logements en dents creuses du bourg ou en reconquête de logements vacants. Ainsi 67% environ des logements se situeront en extension urbaine au sein de la ZAC, soit 6 ha 03 hors zones humides.</p>		
<p>Réfléchir aux sites en déprise</p>		
<p>La commune travaille à l'évolution du site du presbytère et de celui de l'ancien restaurant Grand'Rue.</p>	<p>Il s'agit de redynamiser le centre-bourg par la mise en place de commerces et services dans un lieu stratégique en cœur de bourg, autour du presbytère (belle construction patrimoniale qui assoie l'identité du bourg), face à la mairie et le long de l'axe passant de la RD 13.</p> <p>La commune veut aussi valoriser son patrimoine</p>	<p>Une OAP et une zone 1AUr sont positionnées sur cet espace de requalification du centre-bourg au niveau du presbytère.</p> <p>Le projet du restaurant ne fait pas l'objet de dispositif spécifique dans le PLU car le règlement de la zone Ua permet l'évolution du site vers du logement social.</p>
<p>Organiser des secteurs de développement de l'habitat suffisants en cohérence avec les dispositions du PTH en termes de densité urbaine et de surfaces</p>		
<p>Progression démographique de +1,25% par an soit environ 150 habitants supplémentaires d'ici 2028. Capacité d'accueil d'un rythme sur 12 ans de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 logements par an en moyenne soit environ 140 logements d'ici 2028 • dont 14 logements sociaux sur 12 ans <p>La densité d'urbanisation est de 15 log/ha en moyenne.</p>	<p>Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT et du PTH.</p>	<p>Le zonage établit des zones Ua et Ub pour permettre notamment la construction des dents creuses. Une zone 1AUz est également créée et fait l'objet d'une OAP et permettre le respect de la production de logements sociaux Les changements de destination potentiels sont identifiés au plan de zonage.</p> <p>La zone 2AU du Moulin ne pourra s'ouvrir qu'au-delà des 12 ans à venir.</p>



<p>Etablir une typologie d'habitat variée et une mixité sociale par :</p> <ul style="list-style-type: none">• la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans le bourg et la zone rurale• la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non• la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire <p>L'offre en locatif social actuel est complétée par une production d'environ 14 logements dans le bourg.</p>	<p>Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT et du PTH</p> <p>L'objectif est d'offrir les possibilités d'un parcours résidentiel sur le territoire et d'accueillir des populations variées.</p>	<p>Ceci est assuré par :</p> <ul style="list-style-type: none">• l'OAP de la Vigne de la ZAC• la zone Ua et Ub• l'identification des changements de destination en zone rurale
<p>Travailler sur le parcours résidentiel et conforter la mixité intergénérationnelle en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptés aux primo-accédants, aux personnes âgées...) et des services associés actuels et futurs (équipements sportifs, accueil périscolaire, centre de loisirs, maison médicale, bibliothèque, maison des associations...).</p>		



Un territoire inscrit dans la dynamique économique du Pays de Machecoul		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Agir en faveur de la dynamique économique de la commune		
Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.	La commune veut maintenir, voire renforcer la dynamique du centre-bourg.	La zone agglomérée accueille services, commerces et artisanat de détails que le règlement pérennise sous condition. Le règlement favorise la création de commerces et artisanat de détail par l'absence d'obligation de création de places de stationnement. Ainsi, de petits commerces peuvent se créer même sans avoir de foncier pour réalisation de stationnement. Il assure leur pérennité par la mise en place d'une protection de vitrines commerciales. Le règlement autorise les commerces et services de détail dans le bourg ancien, mais pas le commerce de gros.
Agir pour le maintien et le développement des commerces de proximité.		
Développer l'activité touristique et de loisir		
Permettre le maintien et le développement des diverses activités touristiques et de loisirs : la coulée du Falleron, la zone des Prés Verts au Sud du bourg, le secteur des plans d'eau des carrières, les installations sportives, le Bois de Choltièrè...	Ceci est issu du diagnostic et de la volonté communale.	Sont classés au zonage en : <ul style="list-style-type: none"> • Zones NI et Ni : la coulée du Falleron • Zone Nli : la zone des Prés Verts au Sud du bourg • Zone NI : le secteur des plans d'eau des carrières • Zone NI : les installations sportives • Zones N et A : le Bois de Choltièrè. Avec prise en compte dans l'OAP continuités douces.
Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement		
Maintenir des secteurs à vocation agricole et interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles hors le bourg.	La volonté est de pérenniser et renforcer la dynamique agricole de la commune.	La grande majorité du territoire est classée en zone agricole ou naturelle permettant les pratiques culturelles, intégrant les zones agricole pérennes.
Conforter l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes.		



Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel		
<ul style="list-style-type: none"> • assurer la pérennité de l'entreprise industrielle en sortie nord du bourg. • conforter la zone d'activités intercommunales de Bellefontaine • s'inscrire dans l'identité économique du Pays de Machecoul en développant l'extension de la zone de la Seiglerie sur la commune de Paulx, au niveau de zones agricoles non pérennes, conformément au SCoT 	<p>Ceci s'inscrit dans le projet de développement économique de l'intercommunalité.</p>	<p>Ceci passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une zone Uee et Uep au niveau de Stimy • une zone Uee à Belle Fontaine • une zone 2AU en limite de Paulx avec la Seiglerie
<p>Permettre d'éventuelles mises aux normes ou évolutions des sites existants aux 5 Routes, à la Charouillère et à Monte à Peine. Ne pas créer d'autres STECAL économiques, afin de valoriser la ZA de Bellefontaine.</p>	<p>Ceci assure la pérennité de ces activités communales en place ou en cours de réalisation.</p>	<p>Ceci passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une zone Ae au 5 Routes • une zone Ac à Monte à Peine • une zone Ad à la Charouillère
Maintenir l'offre de service en rapport avec la progression démographique		
<p>Répondre aux besoins d'équipements publics de la commune et renforcer les sites d'équipement de la zone agglomérée par la mise en place de réserves notamment pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • extension du groupe scolaire/restaurant scolaire • extension des équipements sportifs • extension du cimetière • création d'un parking de la salle Elie Cantin • etc. 	<p>Assurer une offre de service satisfaisante.</p>	<p>Le zonage met en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une zone 1AUr pour commerces et services • une zone UI, Uli, NI et Nei pour les équipements • des emplacements réservés pour les extensions des équipements



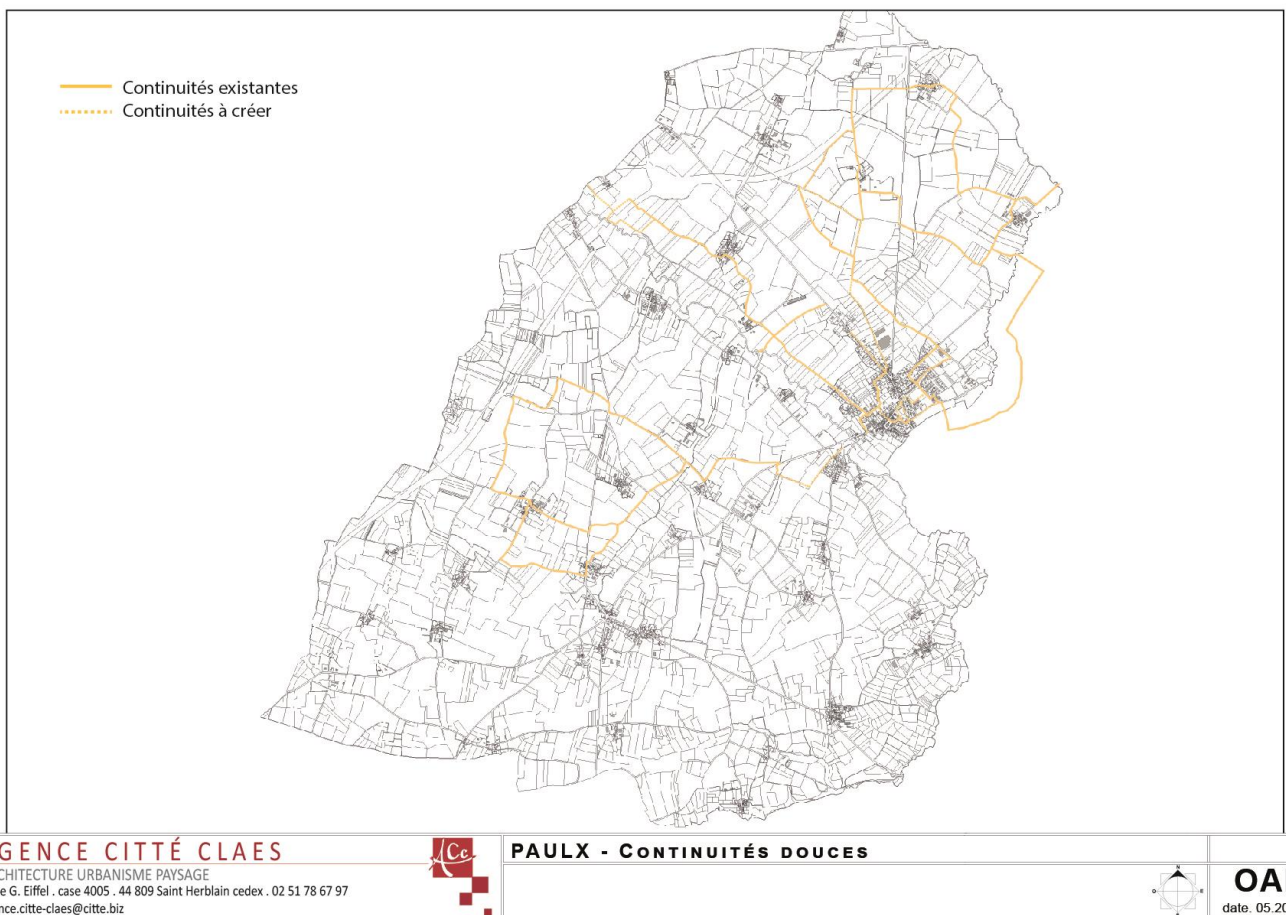
CHAPITRE 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L’OAP

3.1 – Continuités douces

Sur l’ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s’est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d’habitat de la zone agglomérée.

L’OAP matérialise l’ensemble des continuités douces existantes sur le territoire de Paulx, continuités piétonnes et cyclables. Elle expose également les continuités cyclables que la collectivité souhaite voir mises en place.

Sont ainsi matérialisées les continuités existantes et celles qui nécessitent d’être complétées pour permettre les connexions souhaitées.



Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l’accueil ou à l’information du public, postes d’observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d’utilité publique ou d’intérêt général suffisant (lorsqu’ils sont nécessaires à la gestion ou à l’ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l’environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d’eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d’ouvrage démontre que le projet ne peut



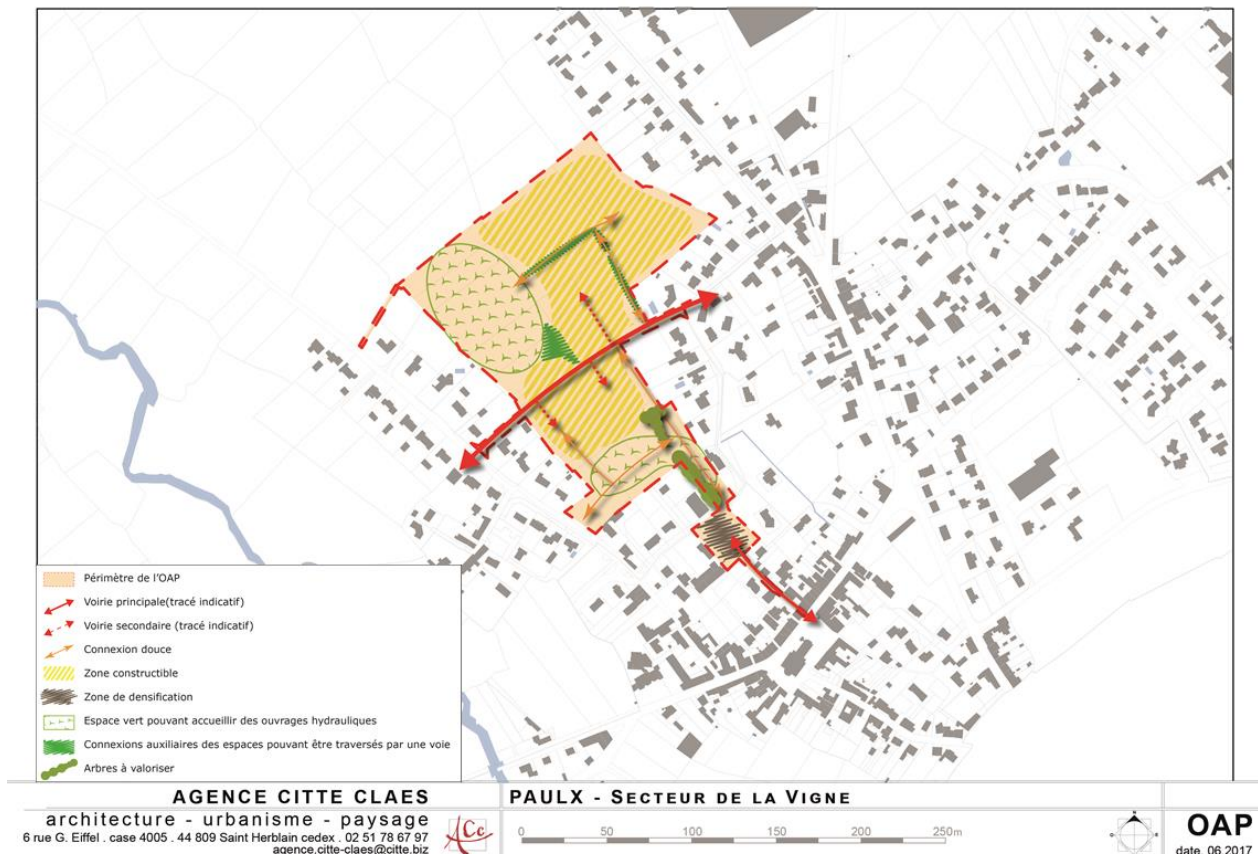
être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

3.2 – Les OAP du bourg

3.2.1 – L'OAP secteur de la Vigne

Situation : Au cœur du bourg, entre le secteur de la Bourrière et la RD 13

Surface : 8.94 ha



Cette OAP va permettre de densifier le parc de logement en accueillant une opération d'environ 101 logements dont 12 logements sociaux soit une densité moyenne de 15,8 logements par hectare. Elle sera réalisée en plusieurs tranches à l'échelle du PLU (sur 12 ans) pour prendre en compte les orientations du PTH.

Enjeux de composition

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement soit conforme au cahier des charges de la ZAC et notamment :

- Organise une voie traversante allant de la rue de la Bourrière à la rue des Babinières, sur laquelle se greffent les rues secondaires qui desservent le périmètre
- Organise l'accès secteur du cœur de bourg par la rue du Trait d'union vers la Grand'Rue
- Organise un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux
- Préserve les éléments paysagers de haies au cœur et au Sud du périmètre comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords
- Qualifie les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti
- Inciter à une implantation des constructions favorables à la course du soleil

Enjeux environnementaux

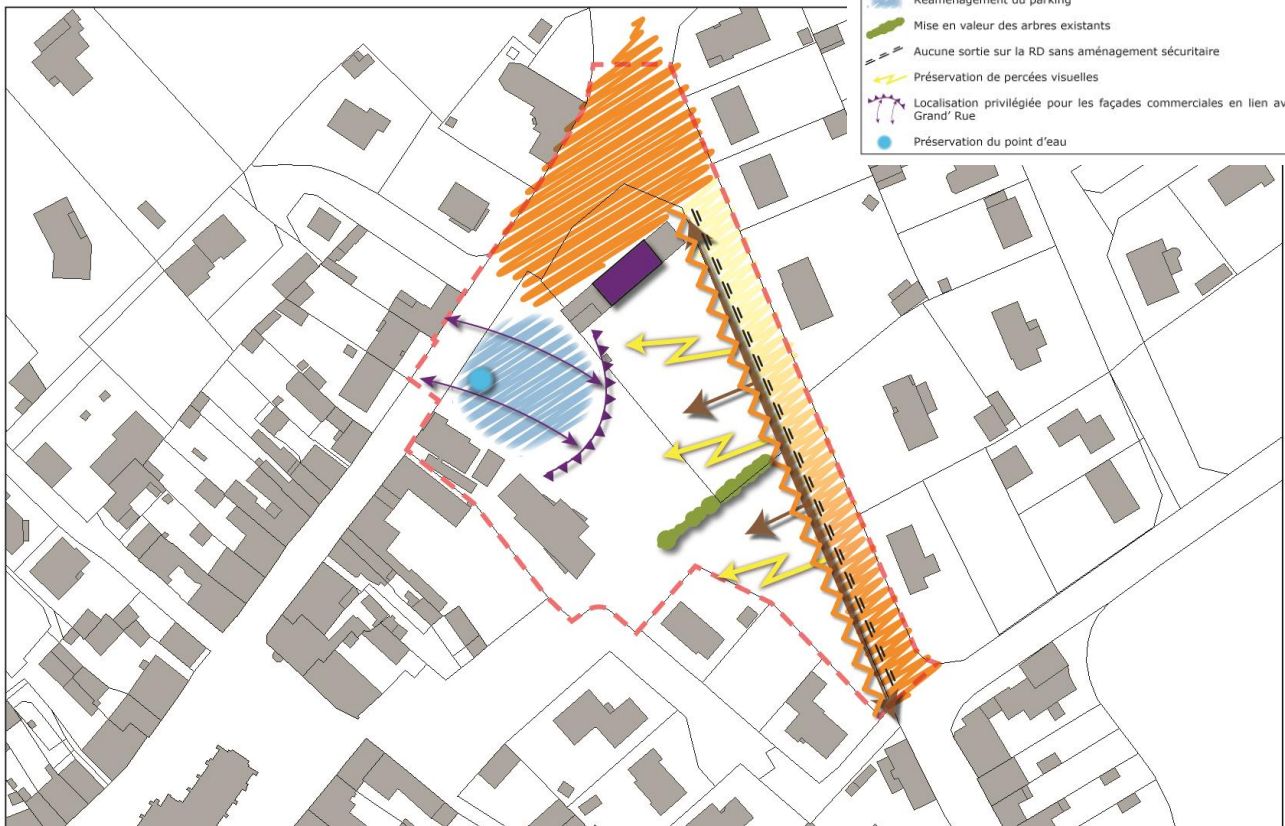
- Valoriser les zones humides dont les tracés exacts figurent à l'étude d'impact et au dossier Loi sur l'Eau
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales sont prises pour respecter les prescriptions du dossier Loi sur l'Eau de la ZAC et être conforme aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire.

3.2.2 – L'OAP du Presbytère

Situation : En entrée de bourg par la RD 13, face à la Mairie

Surface : 1,09 ha environ

	Périmètre de l'OAP
	Valorisation / requalification de la partie centrale du presbytère
	Traitement de l'espace public et valorisation du presbytère et de la mairie
	Traitement de l'entrée dans le cœur de bourg
	Qualification de la transition vers la RD et attention particulière des façades donnant sur cette voie
	Organisation de la circulation douce le long de la RD et à l'intérieur de l'îlot
	Réaménagement du parking
	Mise en valeur des arbres existants
	Aucune sortie sur la RD sans aménagement sécuritaire
	Préservation de percées visuelles
	Localisation privilégiée pour les façades commerciales en lien avec la Grand' Rue
	Préservation du point d'eau



AGENCE CITTÉ CLAES ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE 6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97 agence.citte-claes@citte.biz		PAULX - SECTEUR DU PRESBYTÈRE			OAP date. 06.2019
---	--	--------------------------------------	--	--	-----------------------------

L'objet de l'OAP est de redynamiser le cœur de bourg le long d'un axe passant et structurant en développant une polarité économique basée sur l'attrait de commerces et artisanat de détails, et de services de proximité en lien avec le pôle Mairie et bibliothèque existant.

Enjeux de composition

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- Sécurise les sorties sur la RD13
- Qualifie la transition vers la RD13 en portant une attention particulière sur les façades donnant sur la route
- Requalifie et valorise l'entrée dans le cœur de bourg
- Organise des cheminements doux le long de la RD13 et à l'intérieur de l'îlot
- Localise les façades commerciales de manière à être en lien avec la Grand' Rue



- Organise le réaménagement du parking face aux cellules commerciales créées
- Requalifie l'espace public et valorise le presbytère et la mairie
- Valorise la partie centrale du presbytère
- Offre des espaces de respiration utilisables pour la population

Enjeux environnementaux

- Préserver et valoriser les arbres existants à l'intérieur de l'îlot
- Préserver des percées visuelles de la RD vers le cœur d'îlot
- Assurer une gestion pertinente des eaux de ruissellement
- Conserver le point d'eau du parking

CHAPITRE 4 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'analyse du territoire de Paulx, un certain nombre d'enjeux s'est dégagé pour la composition du projet de territoire tant dans la partie agglomérée que rurale de la commune. L'analyse physique et statistique de la capacité du territoire, associée au respect du SCoT a établi une capacité d'accueil associant la densification de l'utilisation des sols et la réalisation de logements sociaux. Cet ensemble a permis de dresser le projet de territoire qui prend place au travers du PADD, débattu en Conseil Municipal.

La traduction du projet de territoire passe par diverses pièces : OAP et dispositions réglementaires.

Le règlement et le zonage sont la traduction du projet de PLU en cohérence avec l'ensemble des éléments précédents. Les différentes zones se décomposent de la manière suivante :

(Comme exposé précédemment, par souci de clarté de l'exposé, il est fait par moment référence au POS précédemment applicable. Même s'il est caduc, ceci permet de mieux comprendre et appréhender le projet de PLU).

- ✚ 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** correspond à la partie ancienne du bourg, là où le tissu urbain est dense et les constructions implantées en ordre continu le long de la voie et en front bâti semi-continu. Le règlement préserve les activités urbaines en place ainsi que la forme urbaine
 - **La zone Uba** correspond au tissu urbain plus récent et plus dense, majoritairement occupé par des opérations de lotissements
 - **La zone Ubb** correspond au tissu urbain plus récent et plus lâche
 - **La zone Ubi** correspond à un tissu urbain plus récent concerné par l'Atlas des zones inondables
 - **La zone UI** comprend les zones destinées à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, éducatif de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé
 - **La zone Uli** est une zone à vocation d'équipement concernée par l'Atlas des zones
 - **La zone 1AUr** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation de commerces et services du centre-bourg
 - **La zone 1AUz** correspond à une zone d'urbanisation future de la ZAC, secteur de la Vigne
 - **La zone 2AU** : correspond à la zone d'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

- ✚ Le projet valorise le développement des activités économiques :
 - **La zone Uee** est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et de services
 - **La zone Uep** est une zone de protection entre les bords de l'entreprise industrielle STIMY et le bourg
 - **La zone Uec** correspond à la zone économique destinée à accueillir les activités commerciales de détails du bourg

- ✚ La zone agricole se décompose en trois secteurs :
 - **La zone A** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), des constructions de tiers existantes, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - **La zone Ai** est un secteur agricole concerné par l'Atlas des Zones Inondables
 - **La zone Ae** correspond au STECAL économique de la zone rurale où existe une activité de restauration en place, et dont il faut assurer la pérennité
 - **La zone Ad** correspond au STECAL économique de la zone rurale où est cours un projet de plateforme de tri et gestion des déchets en lien avec l'activité agricole
 - **La zone Ac** correspond au STECAL économique de la zone rurale où existe une activité de négoce de matériaux en place, et dont il faut assurer la pérennité

- ✚ Le territoire compte différents secteurs de sensibilité naturelle. Il s'agit de la zone N qui compte des secteurs spécifiques :
 - **La zone N** est un secteur naturel
 - **La zone Ni** correspond à la zone naturelle concerné par l'Atlas des Zones Inondables
 - **La zone Nl** est un secteur destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique
 - **La zone Nli** est un secteur destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique et concerné par l'Atlas des Zones Inondables
 - **La zone Nei** est un secteur naturel à vocation d'équipements collectifs et concerné par l'Atlas des Zones Inondables

4.1 – Délimitation du tracé des zones

✚ La zone Ua :

Comme dans le POS précédent, la zone Ua intègre les constructions situées à l'alignement et en front bâti quasi continu au niveau des rues de la Grassière, de la Garnache, de la Grand'Rue ainsi que sur une portion de la rue de l'Ebergement jusqu'au carrefour de la rue de La Marne. En sont exclus les équipements collectifs (classés en UI) ainsi que les constructions qui ne présentent pas d'implantation à l'alignement comme rue des Babinières, à l'extrémité de la rue de la Grassinière, et près de la Mairie.

✚ La zone Uba :

Elle intègre les constructions récentes du bourg à vocation dominante d'habitat.

- A Bellevue elle reprend le zonage du POS précédent à l'exclusion des zones concernées par l'Atlas des Zones Inondables



- A la Bourrière elle reprend le zonage du POS précédent à l'exclusion des zones concernées par l'Atlas des zones inondables. Elle est ponctuellement étendue vers le Nord-Ouest pour intégrer l'intégralité de la dernière parcelle construite. Elle est réduite des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC
- Rue des Babinières, elle intègre toutes les constructions récentes mais exclut les zones d'équipement, le secteur du périmètre de la ZAC, et les grandes parcelles de la zone Ubb
- Rue de l'Ebergement, la zone Uba intègre toutes les constructions à vocation d'habitation. Elle exclut les constructions à vocation d'activités qui sont positionnées en zone Uee
- Rue du Marché Neuf, elle intègre les constructions existantes et est réduite de l'emprise de la ZAC
- La zone Uba s'arrête aux dernières maisons d'habitation
- Domaine de l'allée Cavale, la zone Uba intègre les constructions existantes et l'opération d'aménagement de l'allée de la Grande Haie
- La zone Ubb comprend les constructions récentes de la rue de la Grassinière ainsi que celles de l'impasse de Saint Eloi

La zone Ubb :

Elle comprend les constructions situées entre la rue des Babinières et les habitations de la zone Ua et Uba de la Grand'rue et de la rue de l'Ebergement. Il s'agit de grandes parcelles occupées par des maisons individuelles offrant de grands jardins plus ou moins plantés, ainsi que le parc de la maison patrimoniale situé rue de l'Ebergement. Véritable poumon vert du cœur de bourg à l'identité paysagère marquée, cette zone doit être préservée de toute densification importante.

La zone Ubi :

La limite de la zone Ubi au niveau de la Bourrière est donnée par la limite du lit majeur exceptionnel fourni par l'Atlas des Zones Inondables. Ainsi, la zone Ubi intègre des constructions récentes de la rue de la Bourrière, de celles situées rue de la Garnache et de part et d'autre du chemin du Pont.

La zone Uee :

La zone Uee reprend le périmètre du lotissement d'activités de Belle Fontaine. Elle compte également les 2 parcelles situées au Nord le long de la RD 13, anciennement classées en zone NAE du POS précédent. La volonté communale étant de pérenniser les activités en place, le foncier du garage situé le long de la RD 13 est également intégré dans la zone économique.

Le foncier de l'entreprise STIMY (bâtiments, aires de manœuvre, parking) ainsi que les parcelles permettant une extension éventuelle et la relocalisation bassin incendie sont classées en zone Uee.

La zone Uec :

La zone comprend le foncier de la supérette. Ceci traduit bien la volonté communale de pérenniser et conforter l'existence de cette activité de commerce de détail en cœur de bourg.

La zone Uep :

Afin de préserver les constructions d'habitations limitrophes, une zone Uep est positionnée sur le foncier disponible au Sud de l'entreprise STIMY ainsi que sur des fonds de parcelles en lien avec le groupe STIMY. Cette zone permet des activités de stockage liées à l'entreprise, à l'exclusion d'unité de production.

La zone UI :

Elle comprend les terrains de sport situés rue Saint Filibert, le foncier utilisé par l'école privée, l'école publique, la salle communale, ainsi que leurs éventuelles extensions. Sont également intégrées des parcelles situées de l'autre côté de la rue de la Garnache face à la salle communale afin de permettre



des aménagements et équipements en lien avec la salle. C'est le seul espace potentiellement libre en continuité de la salle communale située hors des secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables. Sont classés également en zone UI, la Chapelle et le cimetière attenants.

La zone Uli :

Elle comprend les terrains utilisés par les aménagements des équipements et le parking du chemin des prés verts. Ces terrains sont concernés par l'Atlas des Zones Inondables.

La zone 1AUr :

La zone 1AUr intègre le presbytère, la bibliothèque et les bâtiments de l'ancienne caserne des pompiers, l'ensemble étant propriété communale. Elle prend appui sur la RD 13 et la Grand'Rue.

La zone 1AUz :

Elle correspond au secteur de la Vigne et du cœur de bourg de la ZAC.

La zone 2AU :

La zone 2AU du Moulin correspond au périmètre de la ZAC.

La zone 2AU le long de la RD 13 correspond au foncier communal, réserve pour d'éventuels équipements à venir.

La zone 2AU en limite de la Seiglerie s'appuie sur la limite communale, les zones humides, la RD72 et le dessin approximatif de l'échangeur de la déviation. Ce dessin correspond pour partie au foncier, propriété de l'intercommunalité.

La zone A :

Ce périmètre correspond au secteur agricole du territoire qui ne fait pas l'objet de protections environnementales (défini au diagnostic).

Le dessin de la zone agricole A a été retravaillé pour exclure :

- Les zones faisant l'objet de protections environnementales (classées en N)
- Les zones urbaines et à urbaniser


Elle comprend les zones humides cultivées, les constructions isolées et les hameaux.

La zone Ai :

Ce secteur correspond à la zone agricole potentiellement inondable concernée par l'AZI.



La zone Ae :

 <p>Paulx</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : Les 5 routes Zonage : Ae (596m²)</p>
---	---------------------	---



Nom : « Les 5 Routes »

Destination : Restaurant

Type d'activité : Restauration

Equipements présents : Cuisine et salle de restauration

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 596 m²

Bâti : 325 m²

Nombre de salariés : 2 à 4 salariés

Projet : Permettre rénovation, et restauration de l'existant avec une éventuelle mise aux normes

Principes de zonage : Il s'appuie sur le foncier occupé par le restaurant



La zone Ac



Paulx

FICHE STECAL

Lieu-dit : La Baubatière
Zonage : Ac (14,23 ha)

Extrait de zonage



Photo aérienne



Nom : Guingamp Négoce au lieu-dit Monte à Peine – La Baubatière

Destination : Industrielle

Type d'activité : Activité de négoce de matériaux sur l'ancien site de la carrière

Equipements présents : Stockage, entrepôt et matériel lié au négoce de sable, galet, pierre, gravier, stabilisateur, séparateur et gabion

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 142 251 m²

Bâti : 472 m²

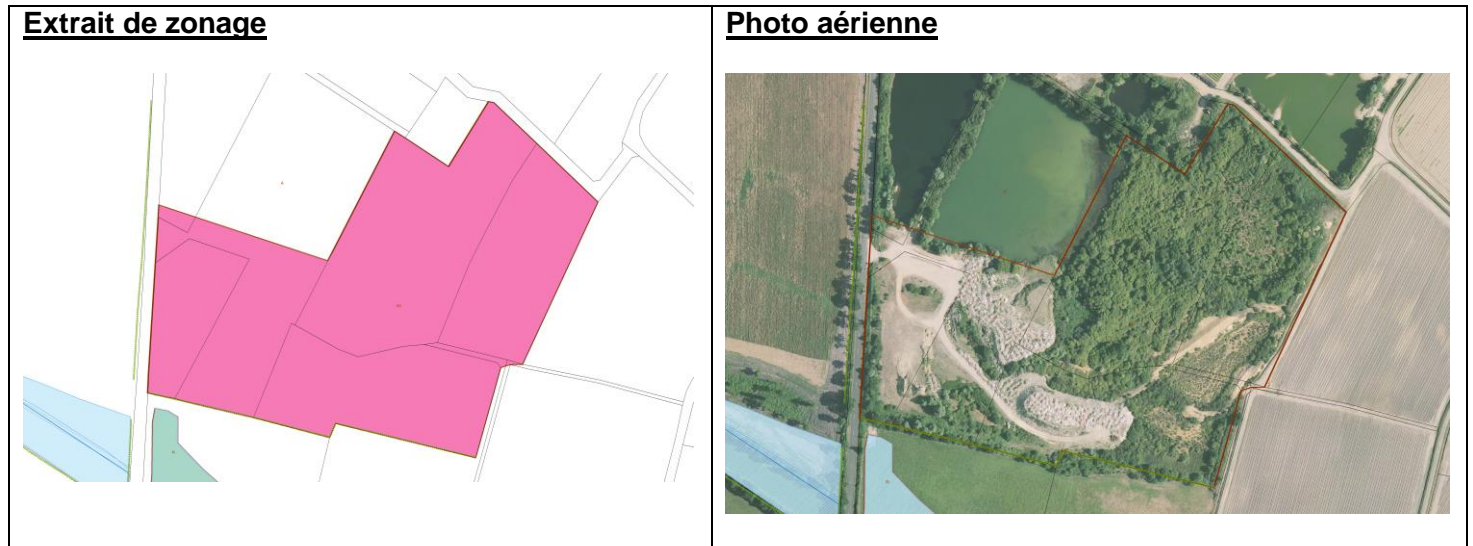
Projet : Pérenniser l'activité en place

Principes de zonage : Le zonage prend appui sur la voie communale et les chemins de dessertes au Sud, à l'Ouest et au Nord. Il intègre l'ensemble des parcelles utilisées ou en lien avec l'activité. En sont exclues les parcelles cultivées.



La zone Ad

 <p>Paulx</p>	<h1>FICHE STECAL</h1>	<p>Lieu-dit : La Charoulière Zonage : Ad (7,01 ha)</p>
---	-----------------------	--



Nom : Vendée Loire broyage (association de maraichage Vinet et groupe GBH), au Sud du lieu-dit de la Charoulière

Destination : Industrie

Type d'activité : Gestion et valorisation des déchets liés ou en lien avec l'agriculture

Equipements futures : Stockages, plateformes, zones de tri.

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 70 141 m²

Bâti : 0 m²

Projet : mise en place d'une plateforme qui va permettre :

- de rationaliser la gestion des déchets de bois local
- de remettre en état le site comme demandé par le préfet en 2014
- de disposer d'un site permettant la gestion globale (transit ; tri ; regroupement, et traitement), de déchets non dangereux issus des activités agricoles exercées à proximité comme par exemple : le bois, les déchets verts, les matériaux inertes, les bâches plastiques, etc.

Principes de zonage : Le périmètre de l'ancien site Bativalor a été repris, réduit des plans d'eau.



La zone N :

Il s'agit de zones naturelles à protéger correspondant à la matrice de la trame verte et bleue définie dans le diagnostic.

Le dessin de la zone N a été retravaillé pour exclure :

- Les zones agricoles
- Les zones urbaines et à urbaniser

Elle comprend les zones humides à forte naturalité et les éléments bocagers à protéger

La zone Ni :

Il s'agit de zones naturelles protégées, concernées par l'Atlas des Zones Inondables.

La zone Nei :

Le long de la route de la Garnache, la zone Nei prend appui sur la RD 73, le cimetière et la rue de la Chapelle. Il s'agit du parking communal concerné par l'Atlas des Zones Inondables.

La zone Nei correspond également au foncier de la station d'épuration situé au Sud du bourg, chemin du Pont.

La zone NI :

La zone NI comprend le site de loisir des plans d'eau de Monte à Peine.

La zone Nli :

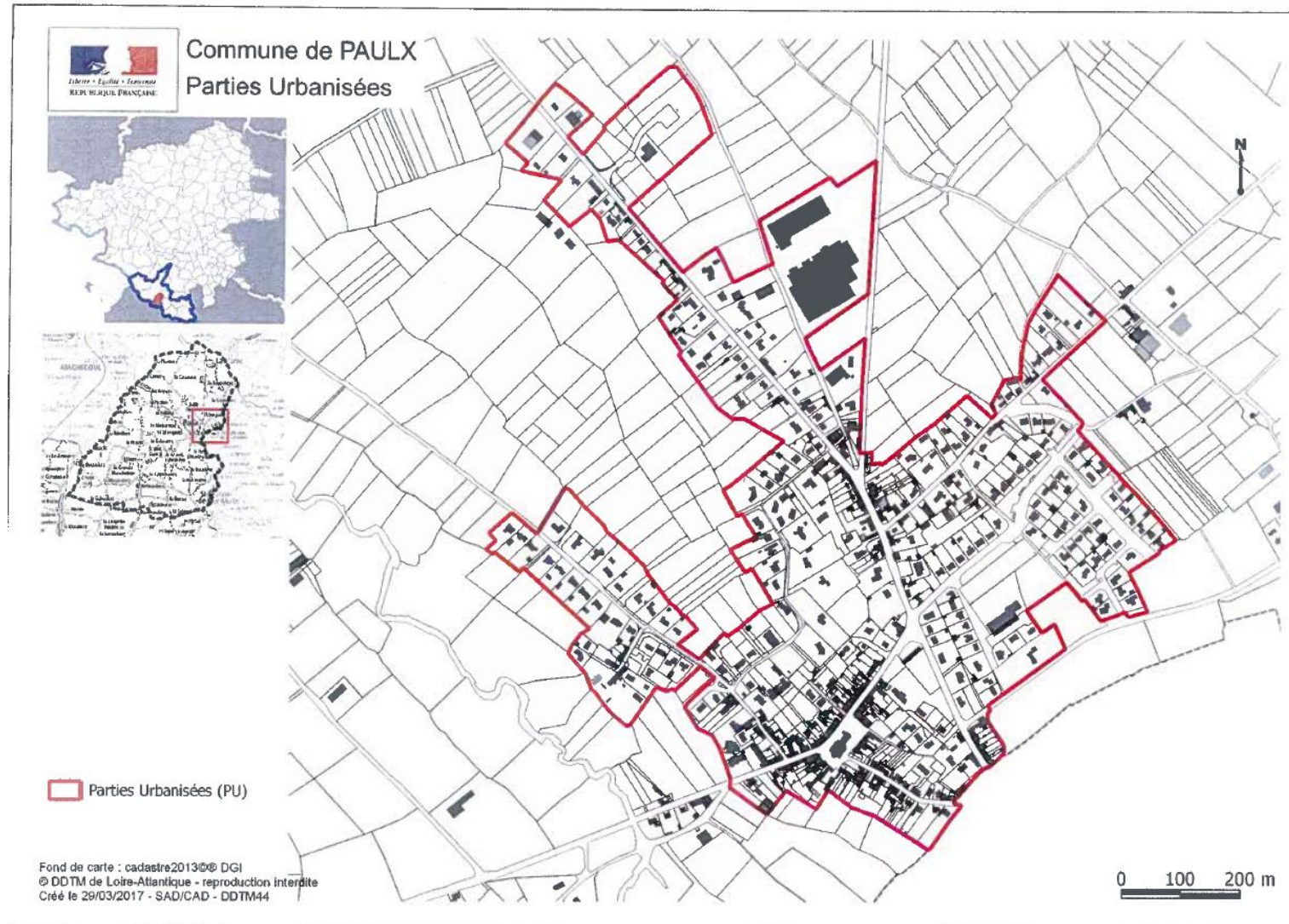
Elle correspond à la zone de détente et de loisirs des Prés Verts au Sud du bourg, le long du Falleron concernée par l'Atlas des Zones Inondables.



Transposition du POS en cours et Projet de PLU

Pour faciliter la compréhension, la carte suivante expose le périmètre retenu par le Préfet comme étant le périmètre de l'enveloppe urbaine à l'intérieur de laquelle les permis de construire sont autorisés en application du RNU, et ce depuis le 17 mars 2017.

Ceci éclaire surtout le dessin du zonage du PLU





Transposition du POS en cours et Projet de PLU

Comme exposé précédemment, pour faciliter la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre le zonage du projet de PLU et ce qu'était le zonage du POS caduque.

Ancien POS Définition possible		PLU projet Définition possible	
Ua	Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.	Ua	Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Ub	Secteur résidentiel d'habitat de type pavillonnaire, qui inclut les commerces, les services, l'artisanat, l'hôtellerie et les équipements collectifs et d'intérêt général. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.	Uba	Le secteur Uba est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
		Ubb	Le secteur Ubb est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur a un caractère peu dense avec parcs à préserver.
Ubb	Secteur résidentiel d'habitat de type pavillonnaire qui inclut le quartier Nord de la Bourrière, la surface minimale est de 1 200 m². Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.	Ubi	Le secteur Ubi est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur est concerné par l'Atlas des Zones Inondables.
Uca	Secteur constitué des villages et des hameaux ayant un habitat de type traditionnel.		
Ucp	Secteur constitué des villages et des hameaux résidentiels les plus remarquables de la commune, où il convient de préserver et de protéger les éléments du patrimoine architectural et paysager en tant qu'élément essentiel de l'identité rurale et patrimoniale de la commune de Paulx.		



NAe	Secteur d'activités réservé aux constructions à usage d'industrie, de services, de commerce et d'artisanat. Les équipements publics doivent être réalisés à la charge du constructeur.	Uee Uep	Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable. Le secteur Uep est une zone de protection des bords de l'entreprise industrielle du bourg.
		Uec	Le secteur Uec est destiné à recevoir l'activité commerciale du centre bourg.
UI	Zone réservée aux équipements collectifs et d'intérêt général, sportifs et de loisirs (salle polyvalente, stade...). Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.	UI	Le secteur UI est destiné à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, d'hébergement touristique...
		Uli	Le secteur Uli est destiné à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, d'hébergement touristique... ce secteur est concerné par l'Atlas des Zones Inondables.
NAU	Zone réservée aux équipements collectifs et d'intérêt général, sportifs et de loisirs (salle polyvalente, stade...). Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.	1Auz	Secteur d'urbanisation ouvert à dominante d'habitat, faisant l'objet d'une OAP et correspondant au secteur de la Vigne de la ZAC multisites du bourg.
		1AUr	Le secteur 1AUr est un secteur urbain de cœur de bourg à vocation de commerces et services.
NAa	Zone naturelle insuffisamment ou non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.	2AU	Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf exceptions indiquées au règlement.
NCa	Secteur de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non liée à l'activité agricole ou n'ayant pas un lien évident avec l'agriculture, à l'exception de certaines constructions indiquées à l'article NCa 1.	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



		Ad	Le secteur Ad correspond à un STECAL à vocation économique au Sud du hameau Charoulière.
		Ae	Le secteur Ae correspond à un STECAL à vocation économique où existe le restaurant des « 5 routes ».
NCb	Zone de richesses naturelles où l'agriculture est maintenue, mais dans laquelle l'exploitation des carrières et des mines peut être autorisée. L'exploitation des gisements devra être menée de telle sorte qu'à son terme la réutilisation du sol soit possible, après remise en état des lieux.	Ac	Le secteur Ac correspond à l'ancienne carrière où existe une activité de négoce.
NCp	Secteur à vocation agricole à protéger du fait de la présence d'éléments ou sites remarquables du patrimoine architectural, ainsi que du patrimoine paysager naturel ou agricole. Les constructions à usage agricole et d'habitation liées à l'agriculture y sont réglementées de manière à préserver le paysage et l'environnement, notamment aux abords des éléments et sites remarquables. Ceci exclut toute construction ou installation non liée à l'activité agricole ou n'ayant pas un lien évident avec l'agriculture, à l'exception de certaines constructions indiquées à l'article NCp 1.	Ai	La zone Ai correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce secteur est concerné par l'Atlas des Zones Inondables.
NDa	Ce secteur comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la faune et la flore ou de l'intérêt du paysage. Il comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.	N	Le secteur N est une zone naturelle.
		Ni	Le secteur N est une zone naturelle concernée par l'Atlas des Zones Inondables.
NDp	Secteur comprenant les terrains qui demandent à être protégés et pérennisés au titre du patrimoine architectural remarquable, mais aussi du patrimoine des cours, parcs et jardins attenants, intéressants de par leur caractère paysager.	Nei	Le secteur Nei correspond aux secteurs de parking de la Chapelle et de la STEP. Il est concerné par l'Atlas des Zones Inondables.
		NI	Le secteur NI correspond aux secteurs naturels à vocation de sports et loisirs, activités touristiques,...
		Nli	Le secteur NI correspond aux secteurs naturels à vocation de sports et loisirs, activités touristiques, ... Ce secteur est concerné par l'Atlas des Zones Inondables.



4.2 – Autres délimitations du zonage

4.2.1 – Les Emplacements Réservés

Comme exposé précédemment, pour faciliter la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre les ER du projet de PLU et ce qu'étaient les ER du POS caduque.

N° de l'ancien POS	Désignation	Nouveau N° du projet de PLU	Maintenu ou supprimé	Désignation	Superficie (environ)	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	1	Maintenu : Car non réalisé	Extension du cimetière	7 500 m ²	Commune
2	Extension de la station d'épuration		Supprimé : Car réalisé		16 940 m ²	Commune
3	Equipements scolaires et collectifs	2	Réduit de la partie réalisée	Equipements scolaires et collectifs	2 550 m ²	Commune
4	Passages piétons et vélos		Supprimé : Car situé dans le périmètre de la ZAC, dont la réalisation est gérée par la ZAC		3 480 m ²	Commune
5	Voirie - Parkings		Supprimé : Car situé dans le périmètre de la ZAC, dont la réalisation est gérée par la ZAC		3 240 m ²	Commune
6	Voirie		Supprimé : Car situé dans le périmètre de la ZAC, dont la réalisation est gérée par la ZAC		510 m ²	Commune
7	Aménagement du carrefour de la RD117 et de la RD 73		Supprimé : A la demande du Conseil départemental car réalisé	Aménagement du carrefour de la RD 117 et de la RD 73	3 680 m ²	Département
8	Aire naturelle		Supprimé Car situé dans le périmètre de la ZAC, dont la réalisation est gérée par la ZAC		1 400 m ²	Commune
9	Voirie		Supprimé Car situé dans le périmètre de la ZAC, dont la réalisation est gérée par la ZAC		1 090 m ²	Commune



10	Voirie		Supprimé : Car situé dans le périmètre de la ZAC, dont la réalisation est gérée par la ZAC		950 m ²	Commune
11	Equipement sportif		Supprimé : Car réalisé		7 610 m ²	Commune
12	Voirie		Supprimé : Car réalisé		1 030 m ²	Commune
13	Voirie		Supprimé : Car situé dans le périmètre de la ZAC, dont la réalisation est gérée par la ZAC		740 m ²	Commune
14	Giratoire	3	Maintenu : Car non réalisé	Giratoire	2 830 m ²	Commune
15	Continuité douce	4	Maintenu : Mais la désignation évolue	Continuité douce	420 m ²	Commune
16	Voirie		Supprimé		810 m ²	Commune
		5	Créé	Extension des équipements	395 m ²	Commune
		6	Créé	Continuité douce	567 m ²	Commune



4.2.2 – Les Espaces Boisés Classés existant ou à créer au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) peuvent prévoir le classement d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC). Ces espaces sont alors soumis à une réglementation particulière prévue à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Le classement en EBC entraîne l'interdiction de défrichement ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. En conséquence, le classement implique le rejet de plein droit de demande de défrichement. Le dossier ne peut être instruit. Il ne peut même pas être enregistré ou déclaré incomplet. Ceci s'applique également aux boisements exemptés d'autorisations de défrichement au titre du code forestier (article L. 342-1 du CF). La décision de rejet de la demande d'autorisation est prise (décision simple) dès que les éléments de la demande d'autorisation permettent d'identifier les terrains et de s'assurer de leur situation vis-à-vis du PLU.

Une demande d'autorisation de défrichement concernant une même unité foncière est divisible selon qu'elle porte sur des terrains situés dans l'emprise d'un espace boisé classé (EBC) ou sur des terrains situés hors de cette emprise. Ainsi la partie classée en EBC pourra faire l'objet d'un rejet tandis que la partie non classée fera l'objet d'une instruction.

Pour les seuls terrains faisant l'objet d'un classement en EBC l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme s'oppose, une fois qu'a été reconnue la légalité du classement, à la naissance d'une autorisation implicite de défrichement et rend inopérants les moyens dirigés contre le refus d'autorisation. (CAA Bordeaux, 6 janvier 2011, n°10BX00683).

En dehors des cas explicites de demande d'autorisation de défrichement auprès de l'administration chargée de la forêt, seule l'autorité compétente en matière d'urbanisme apprécie si une opération compromet la conservation ou la création de boisements.



Le passage d'une ligne de transport d'énergie électrique à très haute tension a été jugée incompatible avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés classés (CE 13 octobre 1982, DR Ad 1982, n°449).

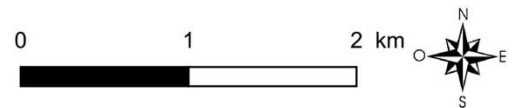
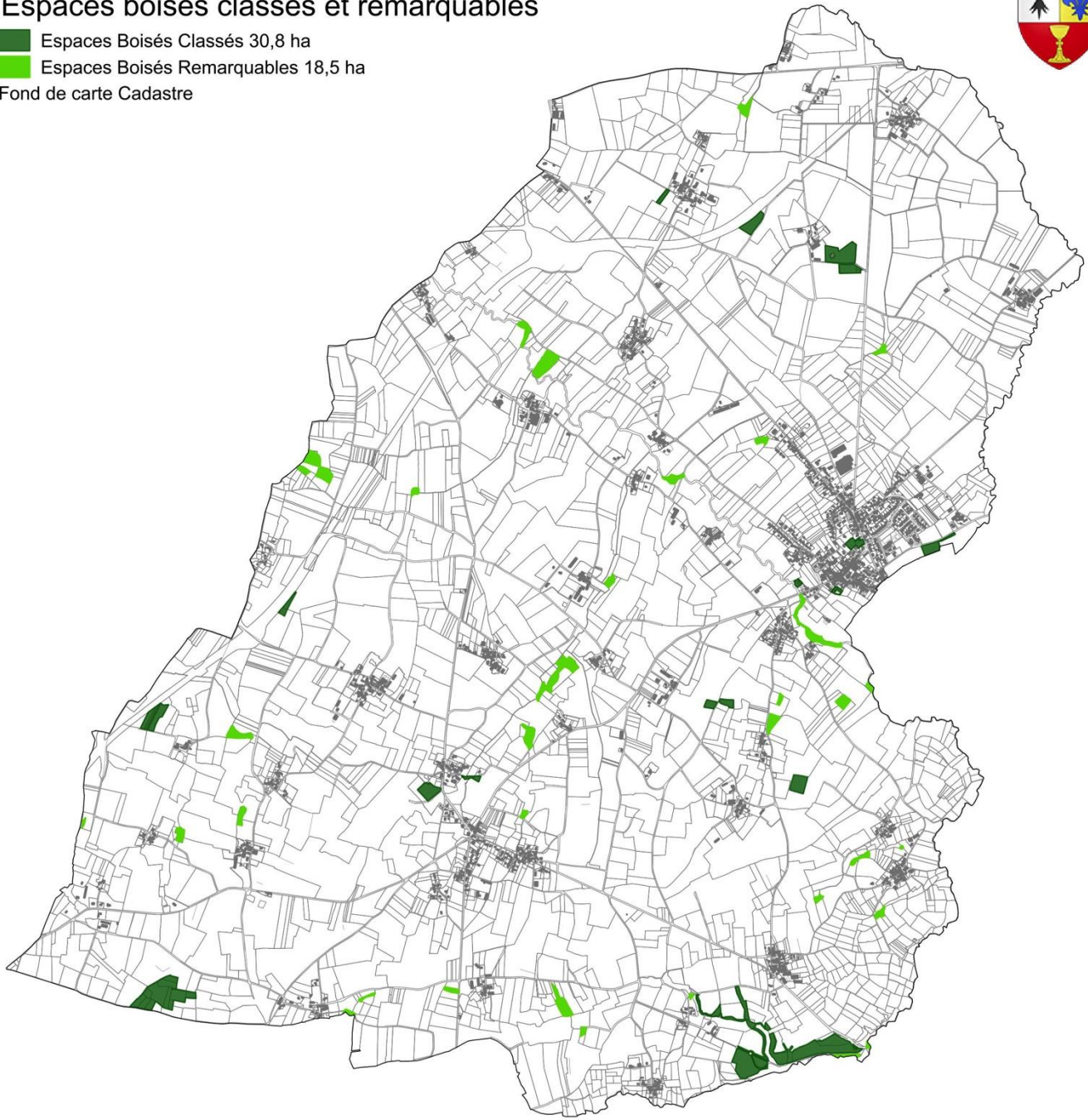
En revanche, certaines opérations de sylviculture ou travaux d'équipement forestier peuvent être considérées comme possible en EBC par l'autorité compétente.

Source : Instruction technique DGPE/SDFCB/2017-712 du 29 août 2017 – Règles applicables en matière de défrichement suite à la loi biodiversité, (...), aux ordonnances relatives à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, (...).



Espaces boisés classés et remarquables

-  Espaces Boisés Classés 30,8 ha
 -  Espaces Boisés Remarquables 18,5 ha
- Fond de carte Cadastre





4.2.3 – Les éléments du patrimoine environnemental au titre du L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit des haies remarquables, cours d'eau, zones humides, patrimoine bâti...

➤ **Espaces Boisés Remarquables (Haies)**

Le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19) ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L. 151-23) et définir, le cas échéant.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, pour les coupes et abattages d'arbres.

Les prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments paysagers sont définies par le règlement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ou la délibération du conseil municipal en l'absence de ces documents.

Le régime des espaces boisés classés ne s'applique plus à ces éléments paysagers même lorsqu'ils constituent un espace boisé. Ils ne peuvent faire l'objet d'un refus d'autorisation de défrichement au titre du code de l'urbanisme.

Source : Instruction technique DGPE/SDFCB/2017-712 du 29 août 2017 – Règles applicables en matière de défrichement suite à la loi biodiversité, (...), aux ordonnances relatives à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, (...).

➤ **Cours d'eau à préserver**

Ces cours d'eau ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Le repérage est issu de l'inventaire 2013 des cours d'eau. Ils doivent également être préservés (L. 151-23).

➤ **Zones humides**

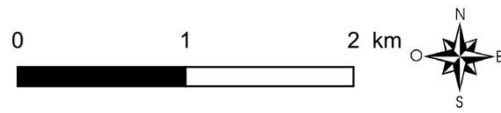
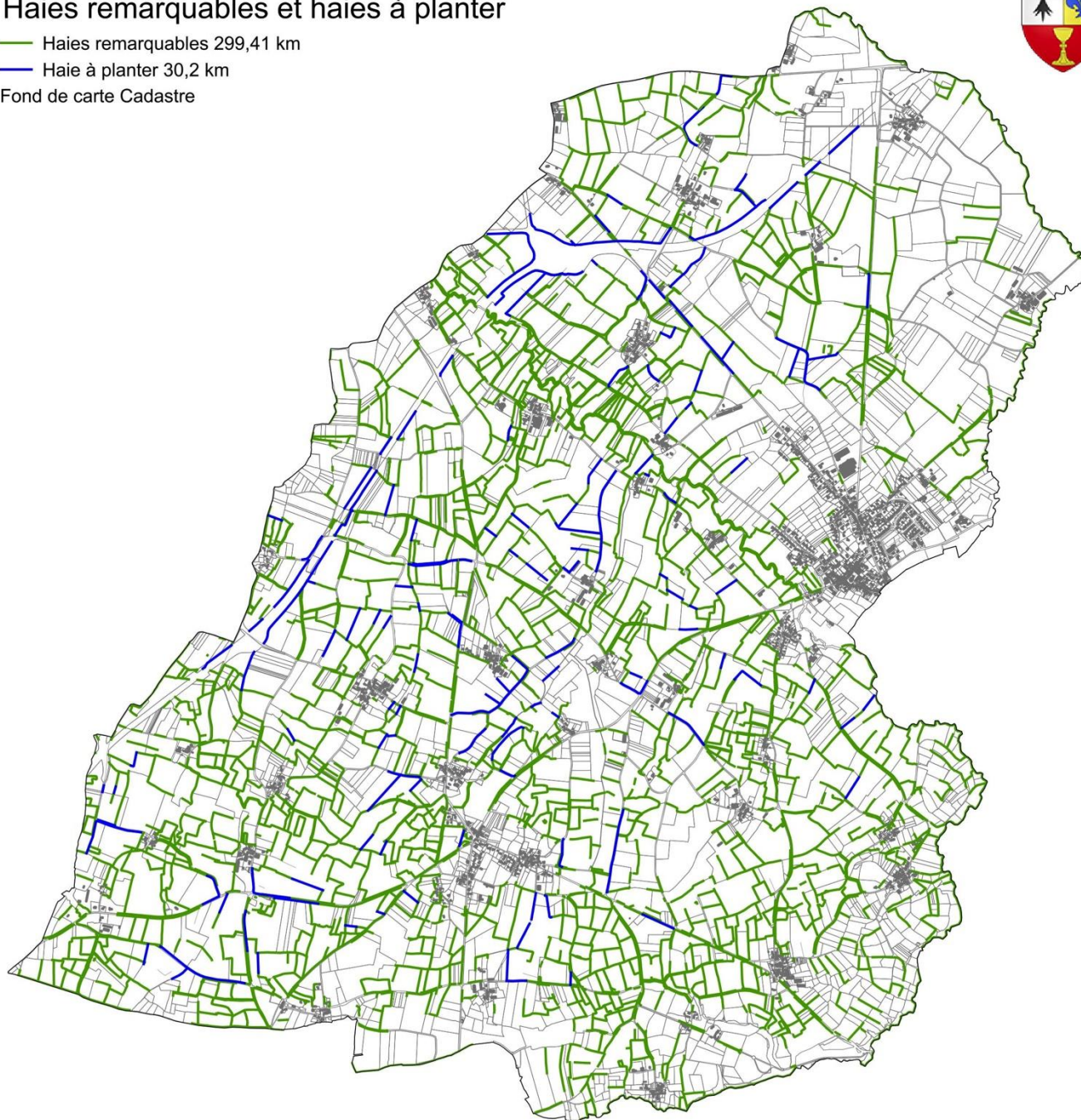
Elles sont identifiées sous forme de trame bleue et font l'objet majoritairement d'un zonage naturel ou agricole.

Ces zones ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Le repérage est issu des inventaires 2013 et 2017 (Zac) des zones humides. Le choix est fait de les reporter au zonage et de les protéger par un règlement adapté pour l'ensemble des zones (L. 151-23).



Haies remarquables et haies à planter

- Haies remarquables 299,41 km
 - Haie à planter 30,2 km
- Fond de carte Cadastre





4.2.4 – Eléments du patrimoine au titre du L.151-19 et L.151-11

Il s'agit des éléments repérés dans l'inventaire réalisé par la commune. Ils font l'objet de prescription (annexe du règlement) conformément à l'article L.151-19.

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation dès lors qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Ces changements de destination sont soumis à l'avis de la CDPENAF.

4.2.5 – Eléments du patrimoine bâti au titre du L.151-19

Au niveau du bourg sont identifiés des éléments patrimoniaux repérés à l'inventaire. Ils font l'objet de prescription (annexe du règlement) conformément à l'article L.151-19.

4.2.6 – Cônes de vue au titre du L.151-19

Les plans de zonage identifient, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des cônes de vue à préserver au titre du paysage. L'ensemble des constructions situées dans ces cônes de vue doivent préserver les vues par une hauteur, une forme et des matériaux de nature à assurer une insertion dans le paysage et ne pas perturber ou obturer les perspectives de ces cônes de vue.

4.2.7 – Eléments du patrimoine paysager au titre du L.151-23

Au niveau du parc situé au niveau de la maison patrimoniale de la rue de l'Ebergement, existe un secteur « protection des jardins ». Dans ce secteur, seules les annexes et l'extension des constructions principales existantes sont autorisées.

4.2.8 – Linéaire commercial

Au niveau du linéaire commercial identifié au plan de zonage, les activités de commerces de détails et restaurations existants en rez-de-chaussée de construction doivent être maintenues. Les travaux ou changements de destination qui aboutiraient à leur disparition sont interdits.

4.2.9 – Zone de 100 mètres autour des ouvrages de traitement des eaux usées

Dans un souci d'information et de protection des populations d'une nuisance éventuelle, le plan de zonage affiche une zone de protection de 100 m autour des stations d'épuration (STEP) du bourg et du Breuil à l'intérieur desquelles sont interdits :

- les constructions principales à destination de logements
- tout établissement recevant du public

4.2.10 – Zones de bruit

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.



Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Sur la commune de Paulx, le classement des infrastructures de transport terrestre mentionne une voie de catégorie 3, la RD 117. Les prescriptions liées à ce classement sont établies dans l'arrêté du 19 mai 1999. La largeur affectée par le bruit est de 100m de part et d'autre de la voie.

4.2.11 - Secteur non-altus au titre du L151-19

La zone non-altus a pour objectif de limiter l'impact des constructions pour préserver les vues et perspectives autour de l'Eglise. La hauteur des constructions est donc limitée à 3.50m à l'égout du toit dans les secteurs identifiés au zonage.



4.3 – Tableau des surfaces

Toujours dans un souci de compréhension du projet de PLU, le tableau expose les surfaces de chaque zone du projet de PLU.

Projet de PLU		
Zones urbaines		
Ua	8.3 ha	0.23%
Uba	33.55 ha	0.93%
Ubb	7.30 ha	0.20%
Ubi	6.03 ha	0.16%
Uec	0.15 ha	0.004%
Uee	9.52 ha	0.26%
Uep	1.48 ha	0.04%
UI	4.54 ha	0.13%
Uli	0.74 ha	0.02%
Total zones urbaines	71.65 ha	2 %
Zones à urbaniser		
1AUr	1.86 ha	0.03%
1AUz	8.93 ha	0.25%
2AU	22.40 ha	0.62%
Total zones à urbaniser	32.42 ha	1 %
Zones agricoles		
A	3 016.33 ha	83.77%
Ac	13.62 ha	0.37%
Ad	7.30 ha	0.20%
Ae	0.06 ha	0.002%
Ai	80.04 ha	2.22%
Total zones A	3 117.37 ha	86.5%
Zones naturelles		
N	178.27 ha	4.95%
Nei	1.623 ha	0.05%
Ni	177.56 ha	4.93%
NI	19.93 ha	0.55%
Nli	1.68 ha	0.05%
Total zones N	379.07 ha	10.50%
Total des zones Projet de PLU	3 600.5 ha	100%



CHAPITRE 5 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES APPLICABLES

5.1 – Préambule

Pour faciliter la compréhension du règlement et sa lecture, le tableau ci-joint résume les destinations et sous-destinations autorisées.

Il n'est pas opposable, mais est une aide à la lecture.



	Ua	Uba	Ubb	Ubi	Uee	Uep	Uec	UI	Uli	1AUr	1AUz
Habitation											
Logement	O	O	C	C	X	X	X	X	X	C	O
Hébergement	O	O	O	X	X	X	X	X	X	O	O
Commerces et activités de services											
Commerce et Artisanat de détail	O	O	X	X	C	X	O	X	X	O	X
Restauration	O	O	X	X	C	X	O	X	X	O	X
Commerce de gros	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	O	X	O	X	O	X	X	O	O
Hébergement touristique	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier	O	O	O	X	X	X	X	X	X	O	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics											
Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O	C	O	O	O	O	C	O	O
Exploitation agricole et forestière											
Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires											
Bureau	O	O	X	X	O	X	O	X	X	O	O
Entrepôt	X	X	X	X	O	C	X	X	X	X	X
Industrie	X	X	X	X	O	C	X	X	X	X	X
Permis de démolir	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions											



		A	Ai	Ac	Ad	Ae	N / Ni	Nei	NI/Nli
Habitation									
	Logement	C	C	X	X	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services									
	Commerce et Artisanat de détail	X	X	C	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	C	X	X	C
	Commerce de gros	X	X	C	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	C
	Hébergement touristique	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics									
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C	C	C	C	C	C	C
Exploitation agricole et forestière									
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	O	C	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	O	C	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires									
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	C	X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	C	X	X	X	X
	Permis de démolir	X	X	X	X	X	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions									



5.2 – Dispositions communes et générales

- ✚ Le règlement du PLU est rédigé sous la nouvelle nomenclature applicable depuis janvier 2016. Il commence par donner plusieurs définitions dans un lexique illustré. Il a pour vocation d'expliquer certains termes et le sens dans lequel ils sont utilisés dans le règlement. Ces éléments sont des illustrations, explications, ils n'ont pas force de règle.
 - ✚ Puis le règlement donne les dispositions générales applicables à toutes les zones :
 - Elles rappellent les articles du Code qui restent applicables en dépit des dispositions du PLU
 - Elles rappellent que les clôtures sont soumises à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal de septembre 2011
 - Elles donnent les articles du Code auxquels se réfèrent les dispositions de protection des éléments patrimoniaux identifiés au zonage :
 - Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
 - Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme
 - Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu du L.151-11 et R 151-41 du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Les zones humides, les mares, les cours d'eau, repérées par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Elles donnent les différents éléments graphiques représentés sur le plan de zonage : Emplacements Réservés, zones de bruit, cônes de vue
 - Elles redonnent les règles en termes de prise en compte du schéma routier départemental
- Ceci évite une répétition de ces éléments dans chaque article. Ces éléments ont valeur d'opposabilité.



5.3 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Chaque zone comprend un paragraphe « caractère de la zone ». Celui-ci redonne l'esprit dans lequel existe la zone. Il présente également un tableau résumant les interdictions et autorisations sous conditions. Ce dernier n'est qu'une synthèse mais n'est pas opposable.

Zones Ua

La zone agglomérée du bourg a vocation à offrir des services propres à dynamiser le centre-bourg. Il s'agit des commerces et artisanat de proximité ainsi que les services compatibles avec la proximité de l'habitat. A contrario, les commerces de gros, les entrepôts et l'artisanat sont interdits.

Les activités de l'industrie sont interdites afin de favoriser leur positionnement dans la zone artisanale prévue à cet effet à Belle Fontaine. Les zones Ua peuvent recevoir des restaurants et des hôtels ou hébergements hôteliers, mais pas de structures type campings et PRL.

La zone agglomérée accueille tous les équipements d'intérêt collectif et services publics afin d'offrir un niveau de service suffisant à la zone agglomérée. Par contre, cette zone n'a pas vocation à accueillir les activités forestières et agricoles, d'autant qu'aucune n'existe dans la zone Ua à ce jour.

		Ua
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	O
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

Zones Ub :

Comme la zone Ua, la zone Uba a vocation à offrir des services propres à dynamiser le centre-bourg. Il s'agit des commerces et artisanat de proximité ainsi que les services compatibles avec la proximité de l'habitat. A contrario, les commerces de gros, les entrepôts et l'artisanat sont interdits.



Là aussi, les activités de l'industrie sont interdites afin de favoriser leur positionnement dans la zone artisanale prévue à cet effet à Belle Fontaine. Les zones Uba peuvent recevoir des restaurants et des hôtels ou hébergements hôteliers, mais pas de structures type campings et PRL.

La zone agglomérée accueille tous les équipements d'intérêt collectif et services publics afin d'offrir un niveau de service suffisant à la zone agglomérée. Par contre, cette zone n'a pas vocation à accueillir les activités forestières et agricoles.

La zone Ubb a la même vocation que la zone Uba. Cependant, les logements autorisés sont soumis à des conditions de densités particulières. De même, les bureaux ne sont pas autorisés du fait du caractère privilégié du site et afin de valoriser une implantation plutôt au niveau de la ZA de Belle Fontaine.

La zone Ubi, présente un caractère sensible au risque d'inondation, portant préjudice aux biens mais pas aux personnes (cf carte de l'AZI). En compatibilité avec les dispositions de l'AZI, la zone Ubi n'autorisera pas la création d'activité (où il n'en existe pas à ce jour) dans ce secteur sensible. De même sont uniquement autorisées les annexes et les extensions des constructions existantes sauf lorsque la parcelle se situe au-dessus de la côte d'inondabilité transmise par les services d'Etat. Dans ce cas la création de nouveaux logements est possible à 2 conditions :

- Que le terrain naturel se situe au-dessus de la côte de 11,50m NGF/IGN69
- Et que le niveau 0 du sol fini soit au-dessus de la côte de 11,80m NGF/IGN69. Ainsi par principe de précaution, la commune souhaite que le niveau habitable de la nouvelle construction se situe à l'équivalent de 2 rangs de parpaings au-dessus du niveau dit inondable afin de limiter l'atteinte aux biens.

		Ub		
		Uba	Ubb	Ubi
Habitation				
	Logement	O	C	C
	Hébergement	O	O	X
Commerces et activités de services				
	Commerce et Artisanat de détail	O	X	X
	Restauration	O	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	X
	Hébergement touristique	X	X	X
	Hébergement hôtelier	O	O	X
	Cinéma	X	X	X
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	C
Exploitation agricole et forestière				
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
	Bureau	O	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Industrie	X	X	X
	Permis de démolir	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions				



➤ Zones Ue :

La vocation économique de la zone Uee permet l'installation d'activité du secteur secondaire ou tertiaire ainsi que le commerce de gros et les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle. Afin de ne pas concurrencer les activités du cœur de bourg, les activités de commerce et artisanat de détail sont autorisées uniquement à condition que leur surface de vente soit supérieure à 200m² par cellule de vente. Cette disposition tend à privilégier les commerces de proximité dans le bourg mais autoriser les autres types d'activités commerciales dans la ZA de Belle Fontaine.

Il en est de même pour les activités de restauration qui doivent présenter une surface de salle de restauration supérieur à 50 m² afin d'éviter l'implantation de « restauration snack rapide » dans la ZA puisqu'elles ont plutôt leur place dans le cœur de bourg.

La zone Uep n'autorise que les constructions d'entrepôt ou annexe à l'activité industrielle de STIMY afin de ménager une zone tampon vis-à-vis des habitations voisines. C'est pourquoi la notion d'unité de production est interdite dans cette zone.

La zone Uec privilégie la présence de commerces de détails, de restauration, d'accueil de services et de bureaux dans le cœur de bourg afin de participer à la dynamique de ce cœur de zone agglomérée.

		Ue		
		Uee	Uep	Uec
Habitation				
	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerces et activités de services				
	Commerce et Artisanat de détail	C	X	O
	Restauration	C	X	O
	Commerce de gros	O	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	X	O
	Hébergement touristique	X	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O
Exploitation agricole et forestière				
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
	Bureau	O	X	O
	Entrepôt	O	C	X
	Industrie	O	C	X
	Permis de démolir	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions				



✚ Zones UI :

Cette zone est à vocation d'équipements de loisirs. Seules sont autorisées les équipements d'intérêt collectif et service public. De plus, en zone Uli, ces mêmes activités sont autorisées à condition de tenir compte de l'AZI.

		UI	
		UI	Uli
Habitation			
	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	X
	Permis de démolir	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			



✚ Zones 1AUr :

Cette zone de renouvellement urbain du centre-bourg a vocation à accueillir des activités participant au confortement du rôle de centralité du bourg et au dynamisme de ce centre urbain. C'est pourquoi sont autorisés les commerces et activités de détails, la restauration, les activités de services et de bureaux. Seuls sont autorisés les logements de fonction liés à des activités en place. Sont également autorisés les hébergements afin de permettre l'éventuelle localisation d'un hébergement pour sénior par exemple.

		1AUr
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		



Zones 1AUz

La vocation de la zone 1AUz est à dominante d'habitat. Ceux-ci seront autorisés sans condition. Afin d'aller dans le sens de la mixité des fonctions compatibles avec l'habitat, les activités de services et de bureaux sont autorisées. Ceci permet l'implantation d'activité type libéral.

		1AUz
Habitation		
	Logement	O
	Hébergement	O
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

Zones 2AU

Les zones 2AUb étant fermées à l'urbanisation, seuls sont autorisés les équipements qui ne sont pas de nature à compromettre l'urbanisation future de la zone, et les clôtures. En effet, nul ne peut interdire à un propriétaire de clore sa propriété.



Zones A :

La vocation agricole de la zone A justifie d'y autoriser les équipements, constructions et aménagements liés à l'activité agricole. Les logements de fonction sont autorisés mais pour éviter le mitage du territoire, la collectivité limite la distance entre le logement et l'exploitation. Elle limite également à un seul logement de fonction par siège d'exploitation afin d'éviter des dérives parfois observées.

Afin de limiter les nouvelles constructions quand un existant est présent, la collectivité autorise le changement de destination des bâtiments existants sans condition particulière dès lors que leur nouvelle vocation soit en lien avec l'activité agricole.

Du fait de la présence de tiers dans la zone A, et conformément au Code de l'Urbanisme, cette zone autorise les extensions mesurées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes et les changements de destination des éléments identifiés au plan de zonage, conformément à l'inventaire de la commune.

Dans un souci de réciprocité et afin de ne pas compromettre la capacité d'accueil envisagée dans les zones U et 2AU, il est demandé que les nouvelles constructions agricoles s'implantent à 100m minimum des zones U et 2AU.

La zone Ai, du fait de son caractère potentiellement inondable autorise les mêmes destinations qu'en zone A à conditions de tenir compte du caractère inondable de la zone. Aucun patrimoine à vocation de changement de destination n'est identifié dans cette zone. Ainsi, seule l'évolution des constructions existantes est possible.

		A	Ai
Habitation			
	Logement	C	C
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	O	C
	Exploitation forestière	O	C
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	X
	Permis de démolir	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			



+ **Zones Ac :**

Cette zone correspond au terrain sur lequel existe une activité industrielle de négoce. Celle-ci s'adresse aussi bien aux particuliers qu'aux professionnels. Le règlement permet de pérenniser cette activité.

		Ac
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	C
	Restauration	X
	Commerce de gros	C
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		



Zone Ad :

Cette zone doit permettre l'implantation d'une activité de gestion et tri de déchets en lien avec le monde agricole. Le règlement est rédigé dans ce sens.

		Ad
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	C
	Industrie	C
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		



Zone Ae :

Cette zone correspond à la présence d'une activité de restauration au cœur du hameau des « 5 Routes ». Le règlement permet la pérennité de cette activité.

		Ae
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		



+ **Zones N :**

D'une manière générale, les zones N, et Ni autorisent les équipements liés aux réseaux et à la découverte des milieux.

		N / Ni
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		



+ Zones Nei :

Ce zonage est exclusivement lié aux équipements d'intérêt collectif : parking de la chapelle et STEP.

		Nei
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		



✚ Zones NI/Nli :

Afin de tenir compte du caractère touristique des plans d'eau et du site de détente et de loisir du Falleron de la zone NI, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux sports, loisirs, tourisimes....

		NI/Nli
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
	Permis de démolir	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		



5.4 – Emprise au sol et obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Le caractère dense de la zone Ua ne justifie pas la mise en place d'emprise au sol.

Afin de maîtriser la densité des zones Uba et Ubi, et d'éviter la surdensification de la zone Ubb, les règles suivantes sont mises en place :

- Uba : l'emprise au sol maximum est de 60% de l'unité foncière afin de tenir compte de la densité globale actuelle
- Ubb : l'emprise au sol maximum est de 30% de l'unité foncière
- Ubi : l'emprise au sol maximum est de 60% de l'unité foncière afin de tenir compte de la densité globale actuelle lorsque le projet se situe au-dessus de la côte d'inondabilité. Par contre, lorsque le projet se situe en dessous de la côte d'inondabilité ou que celle-ci n'est pas connue, l'emprise au sol totale des extensions doit être encadrée conformément au respect de l'AZI dès lors que le projet :
 - pour les habitations jusqu'à 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol
 - pour les habitations au-delà de 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU

En zone A, et conformément au code de l'urbanisme les extensions autorisées ainsi que les annexes et abris pour animaux font l'objet d'un encadrement de l'emprise au sol :

- Emprise au sol totale des extensions :
 - pour les habitations jusqu'à 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol
 - pour les habitations au-delà de 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, tout en étant d'une surface maximale d'emprise au sol de 200m²
- Emprise au sol cumulée des annexes : 50m² maximum
- Emprise au sol des abris pour animaux : 20m² maximum
- De plus en secteur AI, l'extension des constructions agricoles ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant

En zone Ad, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 1000 m² pour permettre la réalisation de hangars, vestiaires, sanitaires, bureaux...

En zone Ac l'emprise au sol des bâtiments est de 50% supplémentaire par rapport à l'existant.

Il n'y a pas d'obligation en matière de pourcentage de surfaces non imperméabilisées, par contre il est demandé de privilégier les matériaux perméables pour les espaces non bâti en dehors des espaces de circulation.

En zones N, Nei, NI, ceci est donné afin d'encadrer les possibilités conformément au Code de l'Urbanisme :

- Emprise au sol totale des extensions des abris pour animaux : 20 m² maximum



5.5 – Hauteur des constructions

Zones	Hauteur maximum Egout du toit	Hauteur maximum Acrotère	Justification
Pour la construction principale			
Ua Ub Uec 1AUr 1AUz A	7m	7m	Ceci permet de rester dans les hauteurs des constructions du bourg et permettre des constructions à étage. Cependant des adaptations sont possibles pour tenir compte de l'environnement bâti existant dans une recherche de cohérence et d'harmonie d'ensemble.
Uee	12m	12m	Cette règle tient compte de la vocation économique des lieux et de la hauteur des bâtiments d'activités à venir.
UI	Hauteur maximale de la construction : 14m		Cette hauteur assure la possible réalisation d'équipements sportifs qui nécessitent des hauteurs importantes.
Pour les annexes			
Ua Ub 1AUz	Hauteur maximale des annexes : 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère.		Il s'agit de limiter la hauteur des annexes tout en permettant d'y garer un camping-car. En limite séparative, la règle cherche à limiter l'impact visuel sur le voisinage ainsi que les ombres portées dans les jardins.
A	Hauteur maximale des annexes : 3.20m à l'égout du toit et 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère. Hauteur maximale des abris pour animaux : 3m		Il s'agit de limiter l'impact visuel de ces annexes tout en tenant compte des pratiques actuelles sur le territoire.
N Nei NI/Nli	Hauteur maximale des abris pour animaux : 3m		Pour les abris pour animaux, il s'agit de limiter l'impact visuel de ces annexes tout en tenant compte des pratiques actuelles sur le territoire. L'établissement d'une règle n'est pas pertinent du fait de la nature des autres constructions autorisées.

Comme souvent, les hauteurs maximales définies dans les articles de chaque zone ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de leur permettre une adaptation optimum au site et à l'équipement lui-même.



5.6 – Implantation des constructions

Zones	Règles d'implantation	Justification
Par rapport aux voies et emprises publiques		
Ua	A l'alignement. Des décrochés ponctuels sont autorisés.	Ceci permet de préserver le caractère urbain de cœur de bourg avec des constructions qui sont actuellement à l'alignement.
Ub	Implantation en retrait de 3m minimum. Recul de 5m devant le garage. Pas d'implantation en 2 nd rideau.	Les seconds rideaux sont interdits afin de maîtriser la qualité des aménagements, éviter une densification anarchique et maîtriser la capacité d'accueil. Afin de s'assurer de la réalisation des places de stationnement un recul est demandé devant les garages.
Uee	En retrait de 5m minimum.	Cette règle s'inscrit dans le prolongement de ce qui est existait au POS précédent et dans le lotissement d'activité.
Uec	En retrait de 10m minimum.	Il s'agit de faciliter l'aménagement des stationnements du commerce qui est implanté en recul de la voie.
UI 1AUr 1AUz	A l'alignement ou en recul de 1m minimum.	L'implantation est laissée libre. Il est cependant demandé 1m minimum de recul pour éviter les problématiques d'espace trop étroit entre construction et domaine public.
A Ac Ad Ae	<ul style="list-style-type: none"> le projet de déviation de Machecoul : 100m minimum de l'axe pour les habitations et 50m de l'axe pour les activités économiques 35 mètres minimum le long de la RD 13 : par rapport à l'axe de la voie 25m minimum le long des RD 72, 73, 117, 263 et 273 par rapport à l'axe de la voie 5m minimum par rapport aux autres voies 	Cette règle tient compte de l'application des dispositions du schéma routier départemental. Pour les autres voies, il est demandé 5m minimum afin d'éviter que des maisons sortent directement sur la route qui n'a pas forcément de bas-côté, et pour laquelle les fossés ne sont pas forcément busés.
N Nei NI	<ul style="list-style-type: none"> hors agglomération, le long de la RD 117 : 50m pour les autres bâtiments hors agglomération le long des RD 73 et 87 : 25m minimum par rapport à l'axe de la voie pour tout bâtiment dans les autres cas, en recul de 5m minimum par rapport aux voies pour tout bâtiment 	Cette règle tient compte de l'application des dispositions du schéma routier départemental. Pour les autres voies, il est demandé 5m minimum afin d'éviter que des maisons sortent directement sur la route qui n'a pas forcément de bas-côté, et pour laquelle les fossés ne sont pas forcément busés.
Limites séparatives et de fond de parcelle		
Ua	Implanté sur au moins une limite	Cette règle a pour objectif de permettre une



	séparative. Retrait minimum d'1m par rapport aux autres limites. Implanté à 3m minimum des limites de fond de parcelles sauf en cas d'extension d'une construction.	densification (implantation à l'alignement) ou un recul minimum de 1m, distance faible du fait de la densité de ce tissu urbain ancien. Pour les fonds de lot, la distance de 3m minimum tendent à éviter les densifications de cœur d'îlot et les ombres portées ou impacts disqualifiant des constructions implantées en limite dans ces cœurs.
Ub	En limite ou en retrait d'au moins égal à 3m. Implanté à 3m minimum des limites de fond de parcelles sauf en cas d'extension d'une construction.	Cette règle a pour objectif de permettre soit une utilisation optimum de la parcelle (implantation à l'alignement) soit assurer une distance suffisante pour créer une extension éventuelle de la construction à termes (3m minimum). Pour les fonds de lot, la distance de 3m minimum tendent à éviter les densifications de cœur d'îlot et les ombres portées ou impacts disqualifiant des constructions implantées en limite dans ces cœurs.
Uec A Ac Ad Ae	En limite ou en retrait d'au moins égal à 3m.	Cette règle a pour objectif de permettre soit une utilisation optimum de la parcelle (implantation à l'alignement) soit assurer une distance suffisante pour créer une extension éventuelle de la construction à termes (3m minimum).
Uee	En limite ou en recul de 4m minimum.	Cette règle a pour objectif d'assurer une certaine densification. En cas de recul celui-ci doit permettre la circulation d'engins de la sécurité civile.
UJ	En limite séparative ou en retrait.	Cette règle permet des implantations libres sur la parcelle à vocation majoritaire d'équipement.
1AUr	En limite ou en retrait d'1m minimum.	Cette règle permet des implantations libres sur le parcellaire. Le retrait d'1m évite les difficultés de délimitation ultérieure de propriété, ce foncier étant amené à être cédé à des privés.
1AUz	En limite séparative ou en retrait d'au moins 1m. 3m minimum de retrait par rapport aux limites de fond de parcelle.	Cette règle a pour objectif de permettre une densification (implantation à l'alignement) ou un recul minimum de 1m, distance faible du fait de la densité attendue dans la ZAC. Pour les fonds de lot, la distance de 3m minimum tendent à éviter les densifications de cœur d'îlot et les ombres portées ou impacts disqualifiant des constructions implantées en limite dans ces cœurs.
Construction sur une même unité foncière		
A	30m maximum entre le bâtiment principal d'habitation et le point le plus proche de l'annexe.	Ces règles, en accord avec le Code de l'Urbanisme, tendent à limiter le mitage du territoire.

Dans chaque zone des implantations différentes que celles mentionnées peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics



- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas le recul fixé, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou en retrait de la construction existante
- Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité

De plus dans les zones Ua et Ub :

- S'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier
- Pour assurer la préservation du patrimoine identifié au plan de zonage

Dans les zones A, Ac, Ad, Ae, N, Nei, NI :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie comportant la meilleure unité d'implantation.

5.7 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D'une manière générale, il est rappelé que les projets respectent l'harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Ceci est valable pour les nouveaux bâtiments mais aussi pour des annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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 bonne insertion.

Les façades

De manière générale, il est demandé de ne pas utiliser à nu des parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

Les Toitures

Zone	Couvertures autorisées	Justification
Ua	<p>Les toitures de construction à usage d'habitation seront :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit de 2 ou 4 versants principaux avec une pente comprise entre 22° et 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse- Avec une couverture en tuiles naturelles ou d'aspect et de forme identique- Soit en toiture terrasse <p>Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale. (libre en dessous de 25m² et identique à la construction principale au-dessus).</p>	<p>L'objectif est de préserver l'identité architecturale du bourg. C'est pourquoi les toitures à pente sont réglementées pour s'inscrire dans la continuité de l'existant. Cependant, des volumes contemporains en toiture-terrasse sont possibles pour permettre une architecture plus en adéquation avec les principes du développement durable.</p> <p>Ces zones à l'architecture plus traditionnelle n'autorisent pas l'attique, ce qui explique qu'il n'y a pas de hauteur à l'acrotère.</p>
Ub 1AUz	<ul style="list-style-type: none">• Soit en toit terrasse• Soit à pente faible (30° maximum) avec une	<p>L'architecture de ces secteurs est relativement libre. La commune émet</p>



A	<p>couverture de teinte et d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles de la région</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en toiture végétalisée <p>L'annexe est identique à la construction principale si elle est supérieure ou égale à 25m² ou si elle est située devant la construction principale. Son aspect est libre dans les autres cas.</p>	des règles qui s'inscrivent dans la continuité de ce qui existe déjà sur ces zones.
N Nei Ni	La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.	Cette disposition tend à limiter l'impact visuel et paysager de ces abris.

Là aussi, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont dispensés de règles afin de pouvoir avoir une économie de projet optimum.

Les clôtures

D'une manière générale, des recommandations sont données sur les aspects des matériaux utilisés afin de qualifier l'aspect des clôtures et de tenir compte du bâti et clôtures environnants. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...), sont interdits. Les clôtures doivent respecter les plantations existantes comme les haies et boisements. Celles de qualité, tels que les murs de pierres doivent être conservées.

En zones Ua, Ub et A, la hauteur des clôtures est limitée à 1m80 le long des voies et 2m lorsqu'elles sont implantées en limite séparative ou en limite d'unité agricole ou naturelle. Pour les zones Ue et UI, 1AUz, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2m. Ces règles s'inscrivent dans la continuité de l'existant.

En secteur Ni, toutes les clôtures pleines sont interdites.

Afin d'aller dans le sens de la biodiversité et de la recherche de l'intégration des franges urbaines dans le paysage, il est demandé que les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles doivent être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

5.8 – Stationnement

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis	
Habitation		
<p>Règles spécifiques pour :</p> <p>- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</p>	1 place par logement	Application du droit
Habitation individuelle	1 place par logement en zone Ua 2 places par logement pour les autres zones, garage non compté. 1 place en espace commun pour 3	Il s'agit d'éviter l'envahissement de l'espace public par les voitures des habitants. Chaque projet doit organiser le stationnement sur son espace privé.



	logements.	Il est demandé moins de place en zone Ua du fait de la densité du tissu.
Hébergement :	<p>Selon une étude de besoin en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public - De la nature de l'activité - Du taux et du rythme de fréquentation attendus - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ou privés de stationnement existants ou projetés 	<p>Au regard du nombre de place de stationnement sur l'espace public et afin d'inciter à la mutualisation des parkings une étude de besoin est demandée. L'idée est de ne pas imposer de règle quantitative.</p>
Commerces et activités de services		
<p>Artisanat et commerce de détail</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>Selon une étude de besoin en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public - De la nature de l'activité - Du taux et de rythme de fréquentation attendus - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés <p>A défaut d'étude, il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.</p>	<p>La commune veut faciliter l'implantation de nouveaux commerces et artisans de proximité.</p> <p>La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.</p>
Restauration	<p>Selon une étude de besoin en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés <p>A défaut d'étude, il sera exigé 1 place pour 3 personnes.</p>	<p>La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.</p>
Commerce de gros	<p>Selon une étude de besoin en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public - De la nature de l'activité - Du taux et de rythme de fréquentation attendus - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés <p>A défaut d'étude, il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.</p>	<p>La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.</p>



<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	<p>Selon une étude de besoin en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public - De la nature de l'activité - Du taux et de rythme de fréquentation attendus - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés <p>A défaut d'étude, il sera exigé 1 place par chambre.</p>	<p>La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.</p>
<p>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p>		
<p>Industrie</p>	<p>Selon une étude de besoin en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public - De la nature de l'activité - Du taux et de rythme de fréquentation attendus - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés 	<p>La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.</p>
<p>Entrepôt</p>	<p>A défaut d'étude, il sera exigé 1 place par tranche de 40m² de surface de plancher.</p>	
<p>Bureau</p>	<p>Selon une étude de besoin en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la capacité maximale d'accueil du public - De la nature de l'activité - Du taux et de rythme de fréquentation attendus - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés <p>A défaut d'étude, il sera exigé 1 place par tranche de 10m² de surface de plancher.</p>	<p>La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.</p>



5.9 – Les accès et voies

La commune souhaite mettre en place certaines règles afin de permettre une accessibilité sécurisée au terrain constructible.

C'est pourquoi dans la zone agglomérée, un accès doit desservir 2 lots maximum, et mesurer au moins 4m de large. Une voie doit quant à elle, disposer d'une emprise minimum totale de 5m à sens unique et 6m à double sens. La constructibilité des terrains est conditionnée non seulement à la largeur de l'accès mais également à la largeur de la voie qui les dessert.

Sont rappelées les règles pour assurer la sécurité des voies et accès. De même, sont exposées les conditions dans lesquelles des refus ou contraintes peuvent être opposés, toujours dans le cadre de la sécurité des différents usagers.

5.10 – Les réseaux

Les règles ne font que rappeler les règles globales et communes. Dans les zones où l'assainissement collectif n'existe pas ou bien n'est pas présent partout, le règlement rappelle les conditions de mise en place de l'assainissement autonome.

Pour les réseaux souples, la collectivité souhaite que les réseaux soient enterrés au maximum. En effet, ceci permet de prévenir les dégâts occasionnés par les coups de vent violent que peut connaître la région. Ceci participe également à la qualité des paysages, la commune agissant par ailleurs pour l'enfouissement des réseaux.



TITRE VI - IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT



Préambule

L'article R.104-9 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision. »

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.

Un dossier de demande d'examen au cas par cas conforme à l'article R.104-31 a donc été établi par la commune et a été envoyé en septembre 2018 à la **Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** des Pays de la Loire.

Cette dernière a rendu son avis le 14 novembre 2018 (*voir en annexe du PLU*) et **n'a pas soumis l'élaboration du PLU 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 2001 du Parlement européen et du Conseil.

1. Impacts du projet sur la consommation des espaces

Le projet de Paulx prévoit une croissance raisonnable et une urbanisation maîtrisée de son territoire dans le respect des orientations et objectifs du SCoT du Pays de Retz. Les secteurs concernés s'intègrent dans leur environnement qu'il soit urbanisé ou à l'interface entre l'urbain et le rural. Cette maîtrise de l'urbanisation, la répartition des secteurs de développement et la protection des espaces sensibles assurent au projet un minimum d'impact sur son environnement et les territoires limitrophes.

En effet, à l'échelle du territoire, le comblement des dents creuses du bourg s'inscrira dans le paysage déjà urbanisé et les extensions de la zone agglomérée (ZAC et zones d'activités) s'appuieront sur des limites physiques assurant leur intégration paysagère. Le développement est calibré au regard de la capacité des différents équipements (scolaires, d'infrastructures, station d'épuration, gestion des eaux pluviales, etc.). L'ouverture progressive des secteurs d'urbanisation sera ainsi conditionnée aux capacités d'accueil pour limiter les impacts sur le territoire.

2. Impacts du projet sur les espaces agricoles

Le projet de PLU a été élaboré en intégrant dès la phase de diagnostic la notion agricole avec le monde agricole par le biais du recensement du parcellaire et des bâtiments à usage agricole et les périmètres induits (réciprocité, épandages). Le développement urbain envisagé, moins consommateur en surface agricole que celui prévu dans l'ancien POS, tient compte du secteur d'activité primaire et évite l'implantation de nouvelles constructions à proximité des sites d'exploitation. Il permet de diminuer de façon significative la surface de zone urbaine et à urbaniser par rapport à l'ancien POS.

Le projet de PLU limite par ailleurs le mitage de l'espace agricole en interdisant les constructions neuves en dehors des dents creuses de la zone agglomérée (aucun STECAL à vocation d'habitat non agricole). Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et la réalisation d'annexes.



Cependant, les zones de projet de développement de l'urbanisation, même réduites, impactent, non pas les sites d'activité mais les terres agricoles en prévoyant à terme l'urbanisation de secteurs aujourd'hui cultivés ou pâturés. Pour autant, le projet de PLU a diminué les surfaces impactées dans ces secteurs avec une réduction des secteurs de développement par rapport à l'ancien POS.

3. Impacts du projet sur la Trame Verte et Bleue

Le projet de territoire valorise les composantes de la Trame Verte et Bleue par le biais de la protection des cours d'eau et de leurs abords, des zones humides, des bois et haies remarquables inventoriés et en identifiant les continuités écologiques au travers du territoire.

Le maintien des espaces boisés et de haies favorisera ainsi la préservation de la faune et de la flore. Ils constitueront autant de corridors écologiques avec les éléments de la trame bleue (cours d'eau, zones humides), mais également avec les éléments de la matrice agricole préservée.

Enfin, des éléments naturels tels que les haies et zones humides seront préservés dans le cadre de l'aménagement des nouveaux secteurs à urbaniser pour créer des liens entre les quartiers et participer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

4. Impacts du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches

La commune de Paulx étant située à plusieurs kilomètres des sites Natura 2000 les plus proches (Marais Breton et Lac de Grand-Lieu), le projet de PLU n'aura aucune incidence directe sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites (ni des ZNIEFF situées à proximité).

Potentiellement susceptible d'impacter indirectement ces sites par le biais de flux aquatique ou aérien, le projet de PLU protège les zones naturelles de son territoire situées à l'amont des sites Natura et fixe toutes les règles nécessaires pour limiter ses effets dans le respect des législations sur l'eau (eaux pluviales, eaux usées) et sur l'air, ce qui n'engendrera pas d'incidence négative indirecte supplémentaire sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites.

Le projet de PLU n'aura donc aucune incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches de Paulx.

5. Impacts du projet sur les paysages et sur les sites remarquables

Le projet de PLU porte sur l'ensemble du territoire. En préservant la trame verte et bleue, il participe déjà à une évolution du paysage, cette trame en étant un élément constitutif majeur. Parallèlement, le projet de territoire participe aussi à la préservation des paysages agricoles par le biais du maintien des activités en place. Celles-ci pourront donc perpétuer l'usage des sols et par conséquent l'entretien du paysage issu des pratiques agricoles.

A l'échelle du territoire, le projet limite l'impact du développement urbain sur les hameaux et le patrimoine rural en appliquant le principe de non-constructibilité nouvelle dans les hameaux.

A l'échelle des zones à vocation d'habitat ou d'activité, le projet de PLU prévoit, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux. En effet, chaque secteur de projet sera aménagé avec un espace tampon ou un traitement paysager des franges urbaines pour intégrer les aménagements dans leur environnement. Le



règlement prévoira un traitement végétalisé des clôtures en lien avec les espaces agricoles et naturels. Cette précaution, systématique, permet de limiter l'impact du projet sur le paysage et participera même à l'intégration de certaines franges urbaines aujourd'hui non traitées.

Ainsi, le projet de PLU impactera le paysage local par l'urbanisation de certains secteurs qui dénaturera la perception dudit secteur, mais prévoit des mesures d'intégration pour limiter au mieux les impacts négatifs sur les perceptions paysagères et respecter les typologies urbaines et architecturales locales.

6. Le projet et les risques

Le projet de PLU tient compte du risque d'inondation dans la vallée du Tenu (secteur agricole et naturel) et surtout au niveau du lit majeur exceptionnel du Falleron en interdisant ou en conditionnant à des cotes minimales de constructibilité le développement de la zone agglomérée et des secteurs concernés. Le zonage et le règlement du PLU intègrent bien les enjeux liés aux risques d'inondation du territoire : préserver au maximum les champs d'expansion des crues et minimiser les atteintes aux habitations ou aux activités économiques.

Ainsi, le projet n'augmente pas la vulnérabilité du territoire, ni l'exposition des populations aux risques.

7. Le projet et les nuisances et pollutions

Le projet de développement de la zone agglomérée a tenu compte des risques et contraintes liées notamment aux activités économiques et a limité l'urbanisation dans ces secteurs. De même, la localisation des zones d'activités est confirmée au Nord et Nord-Ouest au de la zone agglomérée, ainsi qu'à La Seiglerie afin de ne pas augmenter la population exposée aux éventuelles nuisances et risques de pollution.

La station d'épuration communale est en capacité d'accueillir les charges polluantes supplémentaires liées à l'augmentation prévisionnelle de population : sa capacité résiduelle est d'environ 700 EH. Les projets d'urbanisation à l'échelle du PLU (dents creuses du bourg + secteurs ZAC du bourg et de la Vigne, mais hors secteur du Moulin de la ZAC) sont de l'ordre de 110 logements. La charge supplémentaire d'effluents serait donc de 275 EH en prenant un taux d'occupation de 2,5 habitants par logement et 1 EH / habitant. Au-delà de l'échéance du PLU, le nombre de logements du secteur du Moulin de la ZAC sera également de l'ordre de 110 logements, soit de nouveau 275 EH supplémentaires que la station pourra prendre en charge.

En outre, la révision du zonage d'assainissement fin 2019 a réajusté et intégré dans le périmètre d'assainissement collectif le bourg et ses secteurs périphériques (U et 1AU). Figurant initialement au zonage EU de 2001, les villages d'Illaire et des Cinq Routes ont été exclus du zonage collectif (trop onéreux en coûts d'investissement/fonctionnement ; absence de contraintes fortes pour l'assainissement non collectif). Le reste du territoire relève de l'assainissement individuel.

8. Impacts du projet sur les déplacements

L'organisation urbaine attendue et les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues tendent à concentrer l'urbanisation dans le tissu urbain et incitent à l'aménagement de connexions piétonnes entre les quartiers et à la préservation des connexions existantes. Le positionnement des secteurs de développement a été étudié de façon à limiter les distances entre les nouveaux quartiers et les polarités du bourg.



En matière de transports collectifs et de stationnement, la collectivité veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles. Parallèlement, une offre de co-voiturage s'organise sur le territoire (aires dans le bourg et au rond-point de Machecoul entre les RD117 et RD13).

Le projet de PLU incite également à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces. Cette incitation va au-delà de la vocation « promenade » de ces liaisons. Il s'agit d'un véritable enjeu de connexions alternatives tant vers les communes limitrophes qu'à l'intérieur du territoire, visant à mettre en lien les diverses parties de la commune : le bourg et les lieux-dits, les circuits de randonnée... Le maillage des continuités alternatives à la voiture, valorise les espaces sensibles et naturels et leur potentiel identitaire, patrimonial et touristique. Afin d'assurer la continuité des déplacements entre Paulx et Machecoul, une attention particulière est portée sur la liaison douce depuis le bourg de Paulx vers le Bas Falleron à Machecoul et sa traversée du projet routier par un passage inférieur.



TITRE VII – RESUME NON TECHNIQUE



DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Situation géographique de la commune de Paulx

Située au Sud-Ouest du département de Loire Atlantique, dans la région des Pays de la Loire, la commune de Paulx appartient au Canton de Machecoul et à l'arrondissement de Nantes.

Paulx se place dans le Pays de Retz, à 20 km de la mer, à un peu plus de 6 kilomètres de Machecoul, à environ 14 kilomètres de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, et à 40 kilomètres de la ville de Nantes.

Les communes limitrophes sont Machecoul, La Marne, Saint-Etienne-de-Mer-Morte, La Garnache, et Bois-de-Céné et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu.

La commune de Paulx s'est développée à proximité du Falleron, limite de la commune au Sud-Ouest et le Tenu frontière avec la commune de La Marne au Nord. La paroisse de « Palus » est mentionnée pour la première fois en 836. Aujourd'hui, le territoire communal s'étend sur une superficie de 3 592 hectares.

La commune est traversée par les routes départementales :

- RD 13 : qui se situe entre la RD 196 à la Plaine-Sur-Mer et la RD 753 à Machecoul et la RD 178 vers Legé
- RD 73 : qui se situe entre la RD 74 à Corcoué-Sur-Logne et la RD 61 à Saint-Lumine-de-Coutais
- RD 72 : qui se situe entre la RD 90 à Paulx et la RD 95 à Machecoul
- RD 273 : qui se situe entre la RD 58 à Paulx et la RD 73 à Paulx
-

Contexte intercommunal

Paulx est une commune appartenant à l'arrondissement de Nantes. Elle fait partie de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique, issue de la fusion entre la Communauté de Communes de la Région de Machecoul et celle de la Loire Atlantique Méridionale depuis le 1^{er} janvier 2017.

Territoire de 42 500 hectares, limitrophe de la Vendée, la CCSRA est constituée 9 communes de Loire Atlantique, et regroupe environ 30 000 habitants.

Machecoul-St-Même	Paulx
La Marne	Legé
Villeneuve-en-Retz	Saint-Mars-de-Coutais
Touvois	Saint-Etienne-de-Mer-Morte
Corcoué-sur-Logne	

La Communauté de Communes Sud Retz Atlantique a vocation à animer son territoire au travers de diverses disciplines : (extrait du site internet)



CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Le SCoT du Pays de Retz

L'élaboration du SCoT a été prescrite par 2 délibérations du 25 novembre 2005 et du 29 septembre 2006. Le Pays de Retz s'est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 28 juin 2013.

La mise en œuvre du SCoT relève de la responsabilité du PETR du Pays de Retz au titre de ses compétences (Développement Économique, Habitat, Environnement ...) et des communes dans la traduction des orientations du SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les projets d'aménagement. La Marne est reconnue comme un pôle communal par le SCoT.

Le territoire du Pays de Retz a vu son attractivité résidentielle augmentée ces dernières années notamment dû à l'extension des bassins d'emplois comme celui de Nantes. Le SCoT du Pays de Retz souhaite un développement durable et équilibré de son territoire, respectueux de ses ressources et répondant aux besoins de sa population actuelle et future, notamment en matière d'emplois.

Les objectifs du SCoT sont :

- **Organiser l'espace et les grands équilibres du territoire** : Le SCoT identifie des pôles d'équilibre et des pôles communaux dont fait partie la commune de La Marne.
- **Protéger les sites naturels, agricoles et forestiers** : Le SCoT porte une attention particulière à la pérennité de l'activité agricole.
- **Répondre aux objectifs et principes de la mixité sociale et de la politique de l'habitat** : Le SCoT retient un objectif de réalisation de 1200 à 1650 nouveaux logements à construire annuellement sur le territoire d'ici 2030. A l'échelle de l'intercommunalité Sud Retz Atlantique cela représente un objectif compris entre 226 et 316 logements par an.
- **Développer l'économie et l'emploi sur tout le territoire** : Le SCoT indique sa volonté de s'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et de conserver en parallèle la diversité des activités qui caractérisent le Pays de Retz afin de permettre une certaine complémentarité.
- **Définir une stratégie de mobilité durable** : Le SCoT préconise d'améliorer la structuration du réseau d'infrastructure routière et douce en intégrant les problématiques de déplacements dans les projets de développement urbain.
- **Déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables** : Le Scot souhaite développer son territoire de manière économe en énergie.
- **Protéger l'environnement** : Les orientations du SCoT visent à protéger les grands paysages et sites emblématiques ainsi que les paysages naturels et urbains du quotidien.

Le PTH de la Communauté de Commune Sud Retz Atlantique

Suite à la fusion de la Communauté de Communes de la Région de Machecoul et à celle de Loire Atlantique Méridionale, la PLH de la CCSRA est en cours d'élaboration. Aucun élément du PLH n'est officialisé.



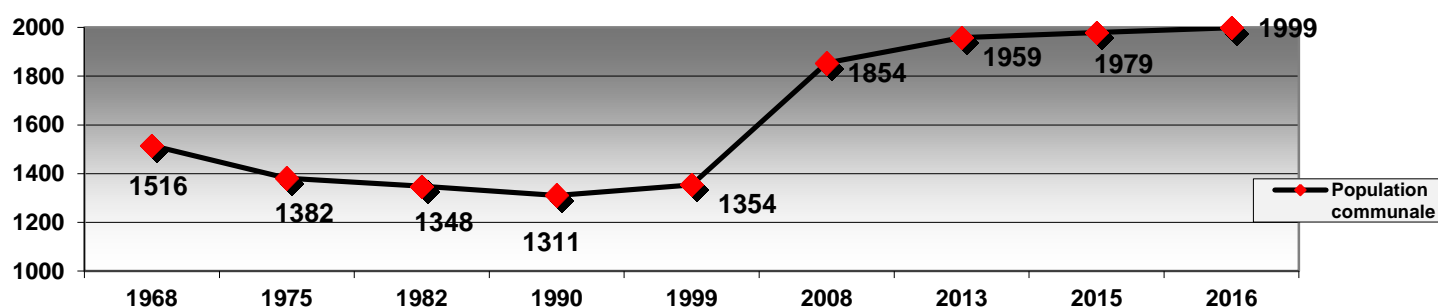
Pour le moment, un PTH (Plan Territorial de l'Habitat) sert de document référence mais n'est pas opposable. Il se compose des deux anciens PLH de chacune des Communautés de Communes.

A titre d'information le PTH de la CCSRA donne les éléments suivants pour la commune de Paulx :

- Une production de logements totale de 72 logements sur 6ans
 - Dont 7 logements sociaux soit 10%
 - Dont 29 en accession abordable soit 40%
 - Dont 36 en logements privés soit 50%
- Une densité de 15 logements par hectare sur 6 ans

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS

Population



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Paulx connaît une perte de population de 1968 à 1990. En revanche depuis 1990 elle continue d'augmenter avec une forte croissance au début des années 2000. Elle est passée d'environ -1.6% à +3.6% entre 1999 et 2008.

La forte progression communale est marquée par plusieurs phénomènes :

- Entre 1999 et 2007, la commune connaît une croissance en lien avec l'effet « An 2000 » : les ménages prennent confiance en l'avenir et investissent dans le foncier (achat de maison) et dans leur famille (naissance d'un nouvel enfant). Sur cette même période l'intercommunalité a connu exactement la même forte progression. Sur la même période la gratuité du pont de Saint Nazaire a également poussé plusieurs ménages à s'installer dans le Pays de Retz pour aller travailler sur le pôle économique de Saint Nazaire.
- Entre 2001 et 2007 la commune a réalisé plusieurs lotissements communaux à des prix attractifs ce qui a attiré nettement la population essentiellement composée de jeunes ménages.

A partir de 2008, le ralentissement de la croissance s'explique par la conjoncture de plusieurs facteurs :

- La commune est assez sensible au problème de développement économique et cela se ressent sur le territoire avec un net ralentissement de la croissance démographique qui reste cependant positive suite aux difficultés économiques de 2008 et 2013 : la crise de 2008 a mis un frein très important à l'attractivité du territoire en raison de la précarité de l'emploi et de la frilosité des banques. Les jeunes ménages favorisent une installation plus près des zones d'emploi. De plus, le prix du foncier dans la région de Machecoul n'est pas très élevé, la tendance est donc au rapprochement des équipements structurants au détriment d'un choix de localisation pour Paulx.
- Entre 2008 et 2013, la commune n'a que peu de terrain à vendre, sauf quelques particuliers qui



divisent leur foncier. Le retour aux règles du RNU en 2017 n'a fait qu'accentuer ce phénomène

- A partir de 2007, 2008, la station d'épuration est arrivée à saturation ce qui a freiné également le rythme de construction. La nouvelle STEP a été mise en service en 2011 mais avec quelques soucis. Ce n'est qu'à partir de 2012 qu'elle a fonctionné de manière optimum.

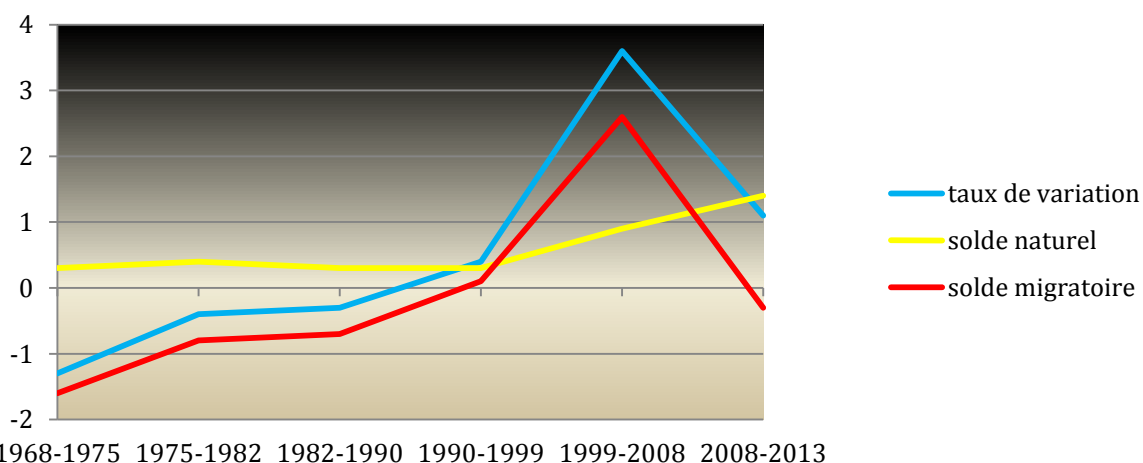
Population	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Paulx	1516	1382	1348	1311	1354	1854	1959
Evolution annuelle - %		-1.3%	-0.4%	-0.3%	+0.4	+3.6%	+1.1%
Région de Machecoul	12 582	12 590	13 660	14 067	14 741	18 372	19 655
Evolution annuelle - %		0%	+1.2%	+0.4%	+0.5%	+2.5%	+1.4%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Il est intéressant de noter que Paulx a connu une croissance plus importante au début des années 2000 que l'intercommunalité. Cependant, la commune a été légèrement plus marquée par les années 2008 que le reste de la région de Machecoul. Ajouté aux difficultés proprement communale, ce phénomène est assez caractéristique des communes rurales qui sont plus sensibles aux variations démographiques parce qu'elles offrent moins de commerces et d'équipements que d'autres communes alentours. Par contre, elle est l'une des dernières communes à progresser quand la croissance redémarre.

Les facteurs d'évolution : mouvements naturels et migratoires

La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Depuis 1968, la progression démographique est dépendante de l'arrivée de population (solde migratoire). Des constructions neuves se sont développées sur l'ensemble du territoire et sont accompagnées ces dernières années de réhabilitations de patrimoines anciens en habitation.

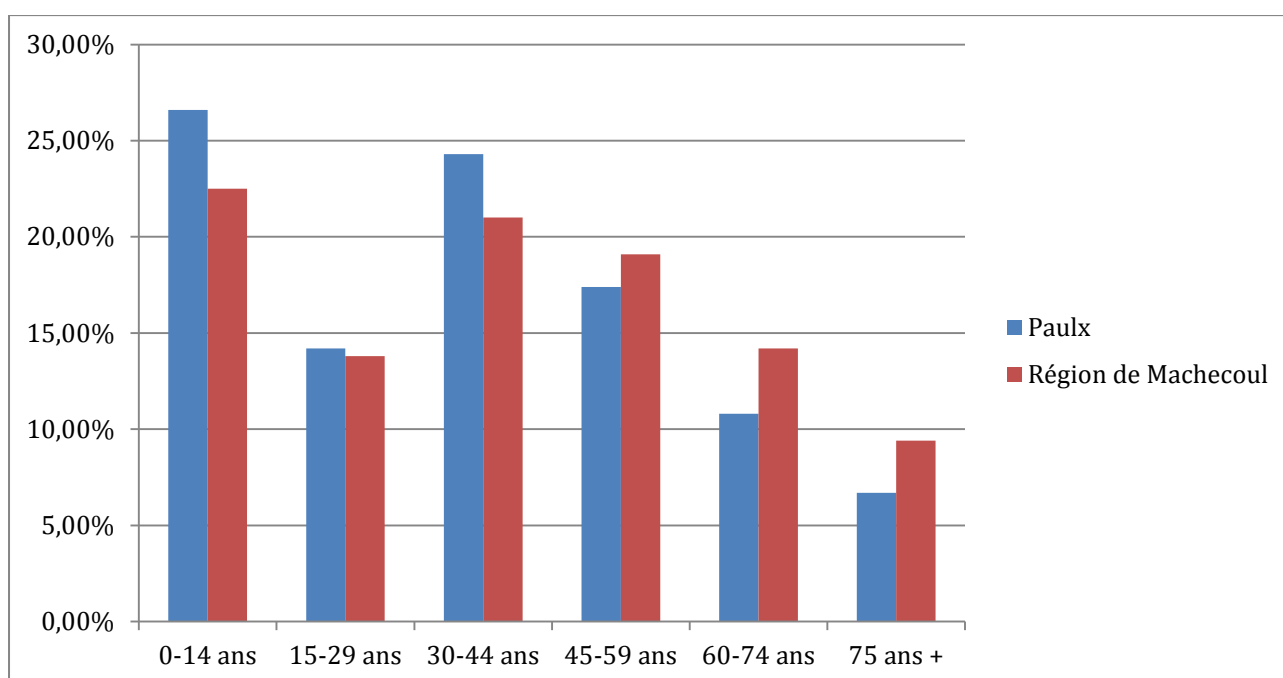
Le solde migratoire est parallèle au taux de variation globale, ce qui prouve l'influence de l'arrivée de population sur le territoire. Il est intéressant de noter que le solde naturel est resté positif jusqu'en 1999. A partir de là il a progressé nettement ce qui illustre un phénomène de sédentarisation d'une partie des



personnes arrivées entre 1999 et 2008. Ainsi, malgré la baisse du solde migratoire entre 2008 et 2013, le solde naturel poursuit sa progression.

Les nouvelles constructions ont été occupées par une population migratoire, expliquant ainsi une progression forte du taux de variation depuis les années 1968 pour atteindre +3.6% entre 1999 et 2008.

Le maintien du solde naturel se traduit par une augmentation des 0-14 ans entre 2008 et 2015. La répartition des autres tranches d'âge offre une certaine stabilité. Il y a cependant une légère tendance au vieillissement de la population puisque les plus de 60 ans passent de 17,4% à 18,7% entre 2013 et 2015. Mais la commune a une population plus jeune que l'intercommunalité : 23,5% a plus de 60 ans sur l'intercommunalité ; à l'opposé, Paulx a une part des moins de 14 ans plus importante que l'intercommunalité (22,5% en 2013). Ainsi, la commune a une population plus jeune que le reste de l'intercommunalité même si sa population a tendance à vieillir.



La part des plus de 75 ans a légèrement diminué entre 2013 et 2015 pour passer de 6.7% à 6.1%. Ce pourcentage est nettement inférieur à celui de l'intercommunalité qui est de 9,4% en 2013.

La taille des ménages est stabilisée depuis 1999 sur la commune, comme pour l'intercommunalité alors qu'elle a tendance à diminuer sur le Département. Cependant, en 2015 le nombre moyen de personne par ménage baisse légèrement à 2,5 sur Paulx. Ceci traduit le léger vieillissement de la commune que connaît également l'ensemble du département.



Logements

La part des résidences principales est relativement stable depuis 2008 (environ 92%). Ceci est à mettre en lien avec la fiable progression démographique sur les mêmes périodes. Ceci s'est accompagné d'une faible part du nombre de logements vacants sur la même période, ce qui traduit un certain dynamisme du territoire.

D'une manière générale, le parc de logement principal est sous l'influence de plusieurs variables :

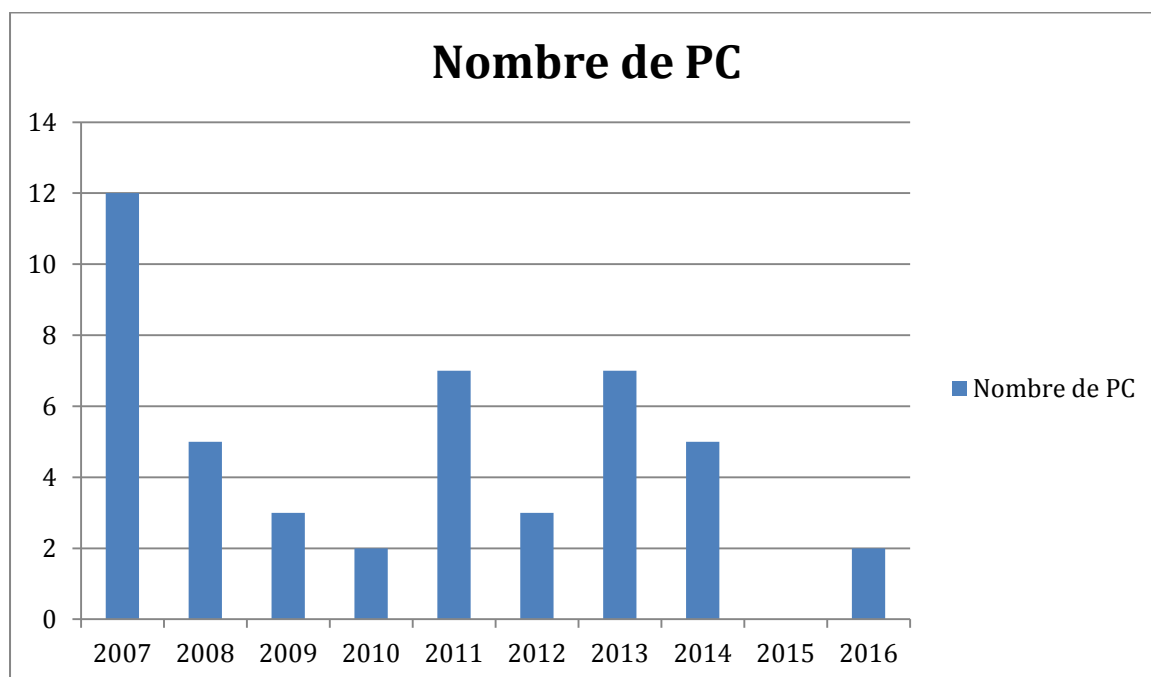
- L'augmentation de population
- Le phénomène de décohabitation

Le parc des résidences principales est relativement récent puisque que 59.6% des logements ont moins de 40 ans. Comparé à la Région de Machecoul le parc de logement de la commune de Paulx est plus ancien.

La structure globale du parc montre qu'il y a peu de diversité dans le statut d'occupation des logements, celui-ci étant principalement constitué de propriétaires occupants. Le marché locatif privé est bien développé pour une commune rurale (21%). La commune ne comprend pas de logements sociaux. Cependant des opérations sont à venir notamment au niveau du périmètre de la ZAC multi-sites.

Le parc locatif, surtout privé, joue son rôle de renouvellement de la population. Ceci est un avantage car il assure le renouvellement des effectifs scolaires et permet aux ménages de découvrir la commune avant de s'y installer par le biais de l'acquisition d'un logement

La construction neuve repose essentiellement sur de la maison individuelle pure (R + comble, bâtie en milieu de parcelle), fortement consommatrice d'espace.



Source : Mairie

Depuis 2008, la commune connaît très peu de permis de construire du fait de 3 facteurs :

- Le problème de la station d'épuration entre 2008 et 2012 qui ne permettait pas de raccorder de nouvelles constructions
- La mise en place du périmètre de la ZAC qui regroupe l'ensemble des zones à urbaniser du POS précédent, dont la procédure en cours n'a pas permis de construction avant 2017



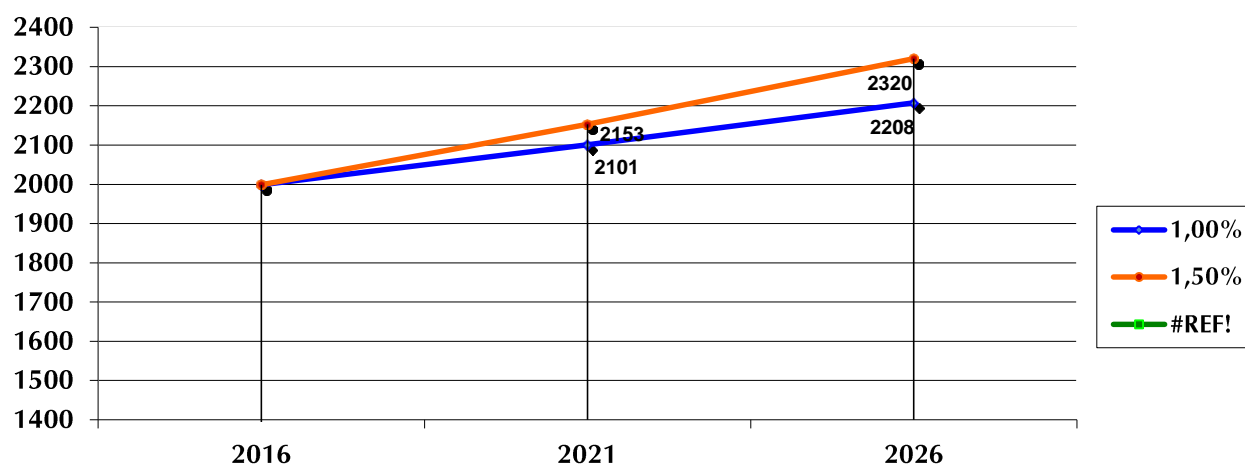
- Le retour au RNU depuis mars 2017, ce qui limite très fortement la constructibilité en dehors des « dents creuses » du bourg qui sont en nombre très limité

Projections sociodémographiques et besoins en logements

La progression démographique communale peut être envisagée sous trois scénarios différents :

- Une évolution + 1.00% par an, comparable à celle qu'a connue la commune entre 1990 et 1999
- Une évolution + 1.25% par an, évolution moyenne
- Une évolution + 1.50% par an, évolution haute

La simulation part de la population communale en 2016 à 1999 habitants et se développe sur 10 ans.



Le gain de population en fonction du pourcentage de progression est donc de :

Année	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population	Population estimée	Gain de population
	+1% annuelle		+1.25%		+1.5% annuelle	
2016	1999		1999		1999	
2021	2101	102	2127	128	2153	154
2026	2208	209	2263	264	2320	321
2028	2253	254	2320	321	2390	391

De cette évolution de population est calculé le besoin en logements neufs.

Pour cela, est tout d'abord calculé le desserrement de population, encore appelé "point d'équilibre". Il s'agit du nombre de logements à produire à population égale mais avec un nombre moyen de personnes par ménage en baisse.

Ceci amène à un nombre moyen par ménage exposé dans le tableau ci-contre.

Sur la base de 1999 habitants en 2016, ceci amène à produire 15 logements issus du desserrement de population, dit "point d'équilibre".

Année	T. des ménages
2016	2.6
2021	2.55
2026	2.5



Est ensuite calculé le besoin en logements issu de la progression démographique elle-même, en fonction du pourcentage de progression.

Année	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Population estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.
	+1% annuelle		+1.25% annuelle		+1.5% annuelle	
2016	1999		1999		1999	
2021	2101	39	2127	49	2153	59
2026	2208	80	2263	101	2320	123
2028	2253	97	2320	123	2390	150

L'estimation des besoins en logements issue de la progression de la population et du point d'équilibre est de :

- 112 logements nouveaux avec une progression de +1% annuelle
- 138 logements nouveaux avec une progression de +1.5% annuelle
- 165 logements nouveaux avec une progression de +2% annuelle

Année	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total
	+1% annuelle			+1.25% annuelle			+1.5% annuelle		
2028	97	15	112	123	15	138	150	15	165

3.3.1 – Scénario retenu

Ainsi, la progression démographique base ses calculs sur 12 ans entre 2016 (dernières données de population communale) et 2028, et la capacité d'accueil part sur les 12 ans à venir. Avec une progression de +1.25%, les palucéens devraient être près de 2320 **d'ici 12 ans soit + 321 habitants**. Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. Ainsi, il en résultera un bon équilibre entre générations, et le maintien d'un taux d'occupation des ménages supérieur à la moyenne départementale.

A raison d'un taux d'occupation des logements dans 10 ans de 2.5 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi est basé sur **un rythme moyen de 11.5 nouveaux logements par an**, soit un volume de **138 logements supplémentaires d'ici 12 ans**.

Environ 10% d'entre eux serviront à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, le reste assurant la croissance démographique.

Dans le respect des grands principes des Lois SRU, Grenelle, Littoral et ALUR, ces logements devront privilégier une localisation essentiellement en zone agglomérée du bourg et en périphérie.

Une diversité de l'offre de logements sera également favorisée.



Ce scénario est compatible avec le SCoT et le PLH. Ce dernier donne comme objectif pour la commune de Paulx, 12 créations de logements par an.

La commune a connu une forte évolution de la population entre 1996 et 2006 avec l'aménagement des lotissements communaux sur le secteur de la Bourrière et de la Grande Haie.

A partir de 2008, la crise économique a fortement ralenti la construction. De plus, courant 2008, la municipalité a lancé une consultation pour augmenter la capacité de la station d'épuration à 1500 équivalents habitants, afin de pouvoir par la suite prévoir d'autres aménagements. Cette nouvelle capacité a été opérationnelle au 2^{ème} trimestre 2011.

Aussi en 2010, la municipalité a fait le choix d'envisager une opération d'aménagement urbain par le mode opératoire de la ZAC multisites. La notion de multisites correspond à différentes zones urbanisables. Cet aménagement a été confié à la société Besnier Aménagement. C'est pourquoi, il est important d'approuver le PLU au plus vite afin que les futurs aménagements de la ZAC commencent. Cette opération permettra à terme : 93 logements secteur de La Vigne dans un premier temps, dont 8 secteur Centre-Bourg ; 109 logements secteur du Moulin au-delà des 12 ans du PLU.

Rappel de quelques chiffres :

Population 1996 : 1350 habitants

Population 2006 : 1809 habitants

Population 2016 : 2005 habitants

Soit une progression de 1996 à 2006 de 34% lissée sur 10 ans et de 2006 à 2016 de 10.8 % lissée sur 10 ans.

Le choix de la municipalité est de faire avancer au plus vite, l'aménagement de la ZAC sur le secteur de La Vigne. La volonté des élus est de redonner à la commune un rythme de croissance correspondant à la projection du SCoT (environ 2%), permettant de redynamiser celle-ci :

- en évitant les fermetures de classe des écoles maternelles et primaires (privée et publique) car aujourd'hui la commune est confrontée au risque de fermeture devant la baisse inquiétante de des effectifs :
 - 2015/2016 : 310 élèves
 - 2016/2017 : 303 élèves
 - 2017/2018 : 282 élèvesSoit une baisse de 28 élèves sur 4 ans
 - fermeture d'une classe à l'école privée en septembre 2018
 - risque de fermeture d'une classe en septembre 2019
- en accompagnant le développement de la zone artisanale et économique de Belle Fontaine, portée par la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique
- en favorisant aussi l'accueil des jeunes pour une utilisation optimale des équipements qui se sont développés ces 5 dernières années (salle de sports, plateau multisports, jeux pour enfants)

En conclusion, la commune souhaite avoir une progression démographique raisonnable (1.25% /an) afin de stabiliser les effectifs des écoles.

Parallèlement, la réalisation régulière d'opération en faveur des logements sociaux assure également un maintien maîtrisé de la progression communale.

Ainsi, la progression démographique base ses calculs sur 12 ans entre 2016 (dernières données insee) et 2028, et la capacité d'accueil sur les douze ans à venir. Avec une progression de 1.25%, les habitants devraient être près de 2305 d'ici 12 ans soit 300 habitants en plus.

Cette croissance doit continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. De ce fait, il en résultera un bon équilibre entre générations.



LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS

Activités

La part de la population active est stable entre 2008 et 2016 puisqu'elle passe de 80.7% de la population totale en 2008 à 80.4% en 2016. Ceci est en lien avec la baisse du solde migratoire sur la même période. Le profil de population active de la commune de Paulx est similaire à celui de la Communauté de Communes de la région de Machecoul qui est de 77,7% en 2012.

La part du chômage a augmenté (6,8% en 2008 à 7,6% en 2016) et reste plus faible que sur l'intercommunalité (7,9% en 2013).

Evolution de la population active totale :

Sur Paulx, le nombre d'emplois important est corrélé à la présence de la société industrielle STIMY qui stimule l'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire (343 emplois à Paulx en 2016 – Sources INSEE).

	2010	2015
Nombre d'emploi dans la zone	306	319
Actif ayant un emploi résidant dans la zone	861	869
Indicateur de concentration d'emploi	35.6	36.7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66.9	65.9

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Sur la commune, la part la plus remarquable des emplois est issue du secteur de l'industrie, notamment du fait de l'entreprise STIMY située au Nord du bourg. Cette part est nettement plus importante que sur la Communauté de Communes de la région de Machecoul : (contre 42% pour Paulx, contre 14,1% pour l'intercommunalité).



Le tissu commercial, artisanal et industriel

La zone agglomérée du bourg compte quelques commerces tels que la pharmacie, la boulangerie, la supérette.

Parallèlement, le tissu artisanal est assez bien représenté avec une forte diversité.

	Nombre d'unité		Nombre d'unité
Commerçants		Artisanat	
Tabac Presse et dépôt de pain	1	Coiffure à domicile	1
Restauration	1	Salon de coiffure	2
Garage automobile	1	Esthéticienne	1
Superette/Boucherie	1		
Pharmacie	1		
Travaux du bâtiment		Divers	
Menuisier	1	Vente directe de bœuf	2
Electricien	1	Vente de matériel agricole	1
Plombier	2	Conseil et entretien d'espace vert	1
Charpentier	1	Négoce de matériaux	1
Peintre	2	Distributeur de produit d'hygiène	1
Travaux publics	1	Masseur-kinésithérapeute	1
Maçonnerie	1	Médecin généraliste	1
Bureau d'étude/Maitre d'œuvre	1	Psychothérapeute	1
Ravalement/restauration	1	Cabinet infirmier	1
Tôlerie	1		

Autres activités

Paulx dispose d'une offre d'hébergement ponctuelle avec quatre gîtes répartis sur le territoire :

- Gîte de la Costumière – gîte de l'Atelier
- Gîte du Four à Pain
- Gîte de la Pintière
- Gîte de la Gétière

La commune regroupe également diverses activités sportives et de loisirs : football, basketball, Twirling, club country, Billard, etc.

Scénario retenu en terme de besoins économiques

La commune de Paulx compte peu de commerces et d'activités type artisanales aux services des habitants. C'est pourquoi elle souhaite préserver celles qui existent par un zonage spécifique afin de s'assurer du maintien de ces types d'activités qui participent à la dynamique du bourg. Il s'agit de conforter le garage en entrée de bourg ainsi que la zone économique voisine, la superette et le tabac presse - dépôt de pain (commerces moteurs dans du bourg).

Il s'agit aussi de pérenniser et conforter la société STIMY, historiquement implantée dans le bourg.



Parallèlement, la commune veut aussi ménager les abords de ces entreprises en ne permettant pas de créer de nouveaux logements à proximité immédiate de ces entreprises. C'est pourquoi elle crée des zonages spécifiques à cet effet.

De même, la zone rurale présente, compte deux unités économiques : le restaurant des 5 Routes au cœur de la commune et l'activité de négoce au niveau des anciennes carrières du site de Monte à Peine / La Baubatière. Dans le PLU, la commune s'assure de leur pérennité.

Au niveau de la Charoulière, existait une Installation Classée pour l'Environnement (ICPE) dit Bativalor. Cette activité a cessé sur demande notamment du Préfet avec nécessité de remise en état du site.

A ce jour, un repreneur du site souhaite remettre le site et état et créer une activité de gestion et tri des déchets issu de l'agriculture. Ceci permettra d'expédier les déchets triés dans l'incinérateur qui alimente les serres maraichères situées sur Macheoul en limite communale au Nord de Paulx. La commune désire assurer la faisabilité de ce projet.

A « Monte à Peine » existent des plans d'eau issus de la remise en état du site de l'ancienne carrière. La commune souhaite assurer la reconversion douce du site vers la valorisation de plans d'eau en autorisant la mise en place de structures légères liées à la présence de l'eau.

Par ailleurs, la commune de Paulx présente plusieurs intérêts stratégiques et économiques. En effet, son caractère limitrophe avec la commune de Macheoul et tout particulièrement avec la Zone d'Activités de la Seiglerie, fait de cet emplacement une continuité industrielle.

D'autre part, une fois que le projet de déviation routière sera abouti, cette extension de la zone d'activités sera desservie par un axe routier principal et sera également relié au poumon économique de la Communauté de Communes.

Cette dernière a acquis récemment, dans ce but, environ 22 ha sur la commune de Paulx. Le choix de cette acquisition est notamment justifié par la demande d'extension de Novoferm qui souhaiterait rester au plus proche de sa ville mère (Macheoul).

De plus, La Seiglerie dispose de nombreux avantages pour les entreprises :

- La fibre optique dès 2020-2021
- La crèche
- Les services aux entreprises (notaires, comptables, architecte)
- Zones agricoles non pérennes
- Moindre impact sur l'agriculture par rapport au projet précédent (cf. carte).



En 2018, Novoferm a informé la Communauté de Communes de Macheoul de son souhait de se délocaliser dans le but de s'agrandir tout en restant le plus proche possible de la commune.



À la suite de la délocalisation de Novoferm à Paulx, Machecoul verra une occasion de densifier ses propositions de logements en ville en proximité immédiate avec la gare. En effet, selon le PTH, l'objectif annuel de création de logement pour la commune est de 73.

Sachant que le site de Novoferm représente 7 ha et que la base moyenne de logement par ha est de 20, il sera possible d'installer environ 140 logements. Cela aura également pour avantage d'offrir de nouvelles fonctionnalités commerciales et économique au sein de la commune.

L'entreprise CDC Conseils a réalisé les projets d'extension sur ce secteur : ces plans mettent en avant une zone humide non négligeable ainsi que des haies qui nécessitent une protection particulière.

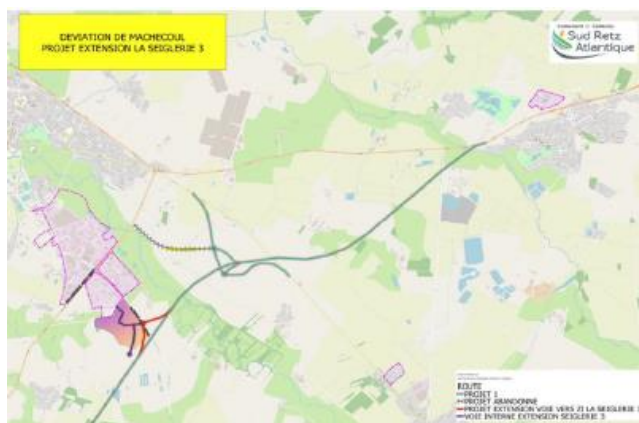
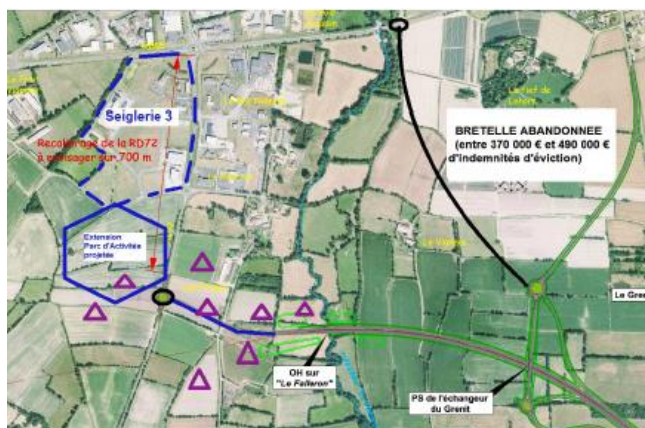
Etat actuel des contraintes avec la zone humide et les haies



Projet d'aménagement



La modification du programme routier (suppression de la bretelle du Grenit) a pour effet de réduire fortement l'impact sur les cultures maraichères et sur les zones humides (surface en moins impacte attendue réponse du département).





ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE CONTEXTE PHYSIQUE

Le relief, orienté Sud-Est/Nord-Ouest présente deux parties distinctes :

- au Sud, un plateau culminant à 48 mNGF, aux rebords très progressifs sur son côté Nord et plus ou moins accentués selon les endroits sur ses versants Sud et Est (vallon du ruisseau de la Berganderie, vallée du Falleron) ;
- au Nord, la plaine du rebord de Marais Breton (Machecoul) s'abaissant jusqu'à 4 mNGF (La Haute Folie, vallée du Tenu).

L'articulation entre ces deux zones s'opère par une transition très souple, voire peu marquante.

La vallée du Falleron présente deux sous-unités morphologiques et paysagères :

- une partie Sud où la vallée étroite s'encaisse entre des coteaux rocheux plus ou moins abruptes selon l'érosion des berges
- une partie Nord où la vallée s'estompe progressivement vers le talweg de plaine.

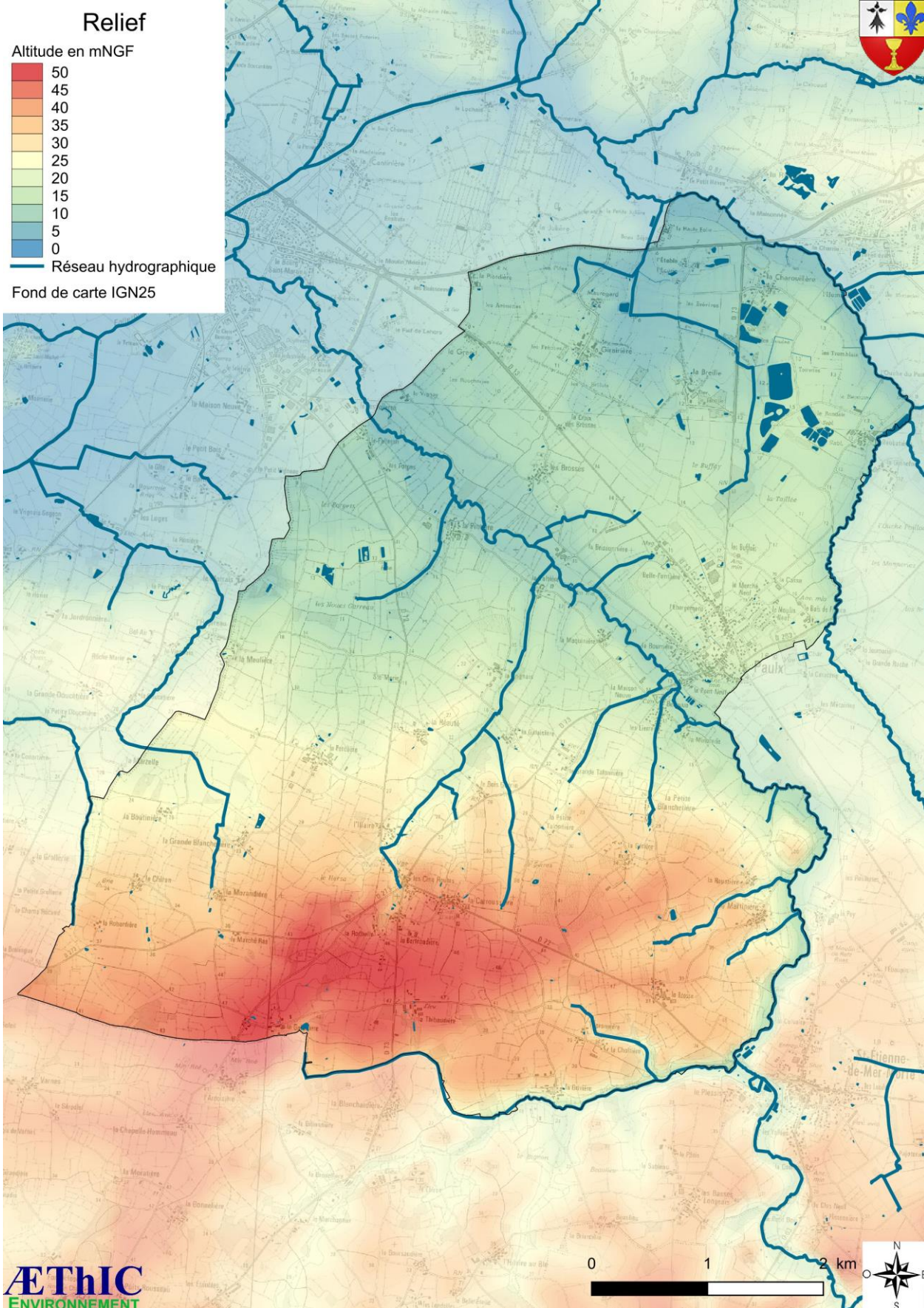
La transition entre la vallée encaissée et la vallée élargie s'effectue approximativement au niveau du bourg de Paulx. Celui-ci est situé à l'interfluve entre le Falleron au Sud-Ouest et le ruisseau de la Berganderie au Nord-Est, à une altitude de 13 à 20 mNGF.

C'est donc la partie Sud-Est de la commune, en limite de Saint-Etienne-de-Mer-Morte, qui présente le relief le plus marqué avec des lieux abrupts où affleure la roche, composant des micro-paysages pittoresques et beaux. La vallée du Falleron est d'un point de vue paysager le site le plus remarquable du territoire communal.

Les vallons du Tenu et du ruisseau de la Berganderie au relief peu marqué participent peu de la structuration du paysage.

Par ailleurs, le réseau hydrographique secondaire, constitué de petits ruisseaux (dont la plupart temporaire) marque très peu le paysage. Les boisements linéaires naturels qui persistent sur leurs cours contribuent à l'aspect boisé général.

Ce relief offre quelques points de vue intéressants sur le grand paysage (vallée du Falleron, vallée du ruisseau de la Berganderie, alentours depuis le point des 5 Routes).

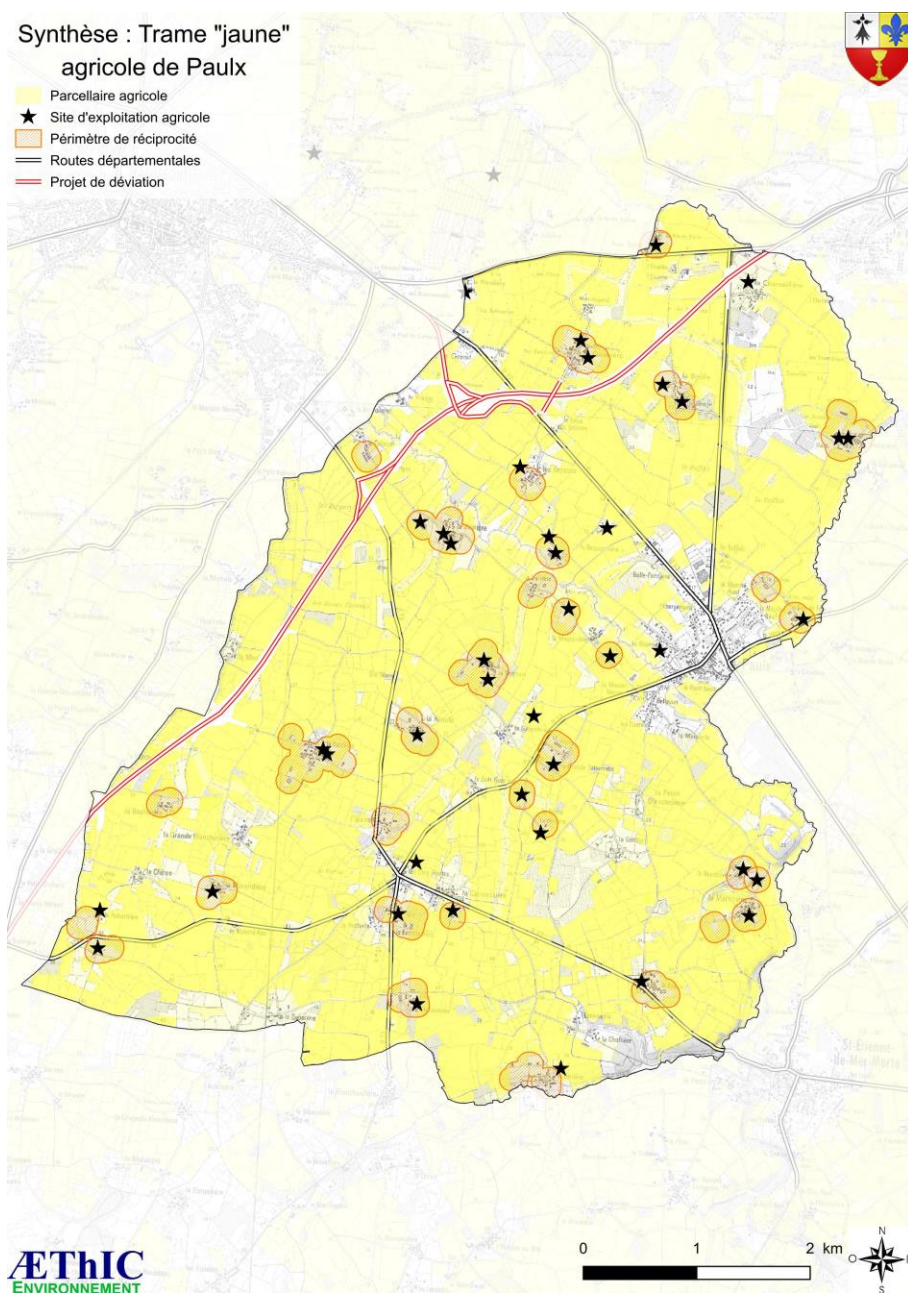




Les caractéristiques de l'agriculture

Afin d'assurer le respect des grands équilibres entre développement des espaces urbains et à urbaniser et préservation des espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, le SCoT du Pays de Retz se doit de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain : à partir des enjeux dégagés dans le diagnostic du SCoT, ont été définis des espaces agricoles pérennes à protéger dans les documents d'urbanisme.

Cette carte synthétise ce diagnostic sous forme de « trame jaune » agricole de Paulx à préserver au travers l'élaboration du PLU.





Les caractéristiques du paysage

Le territoire communal

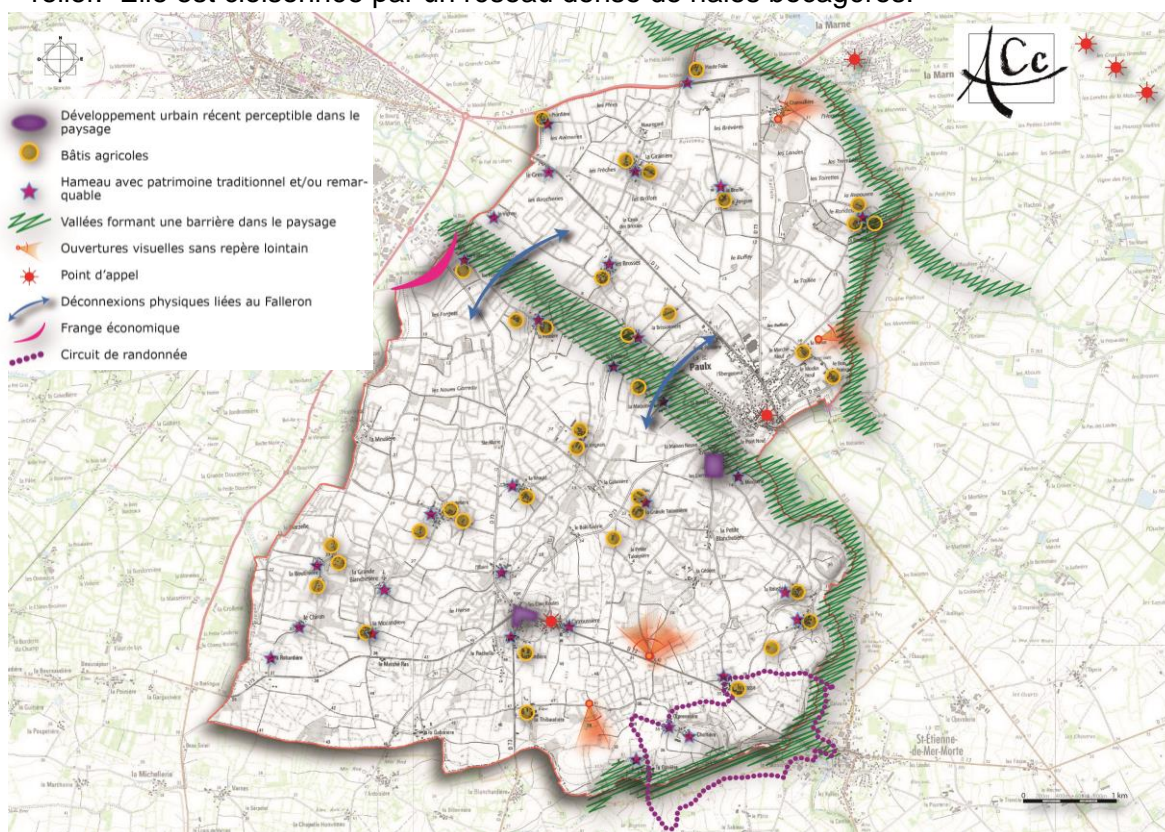
Le territoire de Paulx, traversé par le Falleron et bordé par le Tenu, offre des ondulations topographiques qui forgent son identité paysagère. Ainsi ce territoire semble assez confidentiel du fait de ses fermetures régulières.

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales. Elles se croisent en deux points qui ont connu un fort développement : le bourg et les 5 Routes. La proximité du Falleron a cependant permis le développement du bourg de manière préférentielle, situé le long de l'axe Machecoul – Touvois.

L'ensemble de la commune est irrigué de voies communales, ce qui permet une desserte satisfaisante de l'ensemble des hameaux et villages. Ainsi, très peu de lieux-dits se trouvent en impasse. Même si le Falleron coupe le territoire en deux, la RD 73 assure le passage d'une rive à l'autre en entrée de bourg, créant en ce lieu un espace de détente ouvert sur le Falleron. Associé à la présence de la chapelle, ce lieu marque fortement l'identité de cette entrée dans la zone agglomérée.

Le territoire se décompose en 3 grandes unités paysagères

- La partie centrale est majoritairement occupée par une plaine agricole relativement cloisonnée par un réseau dense de haies bocagères. Cet espace est parsemé de masses boisées et ponctué par la ripisylve des cours d'eau.
- la partie Sud, point haut du territoire est constituée par un plateau agricole relativement ouvert. Ceci est favorisé par le desserrement du maillage bocager et assure un approfondissement des perspectives visuelles. Ce plateau accueille le hameau des 5 Routes, croisement de routes départementales
- A l'opposé, la partie Nord est constituée d'une plaine agricole maraichère située en partie basse du relief. Elle est cloisonnée par un réseau dense de haies bocagères.





Le bourg

Le bourg de Paulx s'est tout d'abord développé autour de la Grand'Rue et de la rue de la Grassinière à la croisée de la rue de l'Ebergement et de la rue de La Marne ainsi qu'à la Bourrière.

Au fil du temps, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire notamment le long de la rue de l'Ebergement/Bellefontaine (RD13), de la rue de Saint-Filibert, de la rue de la Bourrière, et de la rue des Babinères et au niveau de Bellevue (prenant accroche sur la présence de la chapelle).

Récemment, quelques opérations d'ensemble ont permis d'étoffer le tissu urbain en épaisseur, rue du Terrain des Sports et Domaine de l'Allée Cavalie, et de l'impasse Saint-Eloi ainsi qu'à Bellevue. L'ensemble de ce développement a ainsi rattaché le hameau de la Bourrière et de Bellevue à l'enveloppe agglomérée du bourg.

Au cœur même du bourg, existent également des composantes végétales de qualité :

- le parc aménagé le long du Falleron
- le parc boisé situé derrière la maison de maître de la rue de l'Ebergement
- les terrains naturels situés au Sud de la rue de la Limouzinière
- l'alignement d'arbres au niveau du Falleron qui crée le lien entre Bellevue et le reste du bourg et marque fortement l'identité Palucéenne

Le dessin du bourg offre une réelle cohérence avec le positionnement des panneaux d'entrée dans la zone agglomérée. Chaque entrée offre une physionomie différente. Les principales sont :

- celle en venant de Machecoul qui affiche une vocation clairement économique (zone de Bellefontaine)
- celle venant du Sud par la rue de la Garnache, marquée par la double identité de la chapelle et de la rue du Falleron
- celle venant de Touvois en ligne droite située en limite communale
- celle plus discrète venant de La Marne dont les abords sont à qualifie

La composition du bourg s'organise entre différentes polarités éclatées et l'urbanisation linéaire majoritaire dans le bourg. C'est pourquoi, il est important que le projet de PLU permettent d'étoffer et d'épaissir le tissu urbain entre la rue de la Bourrière et le secteur de la rue des Babinères créant ainsi un quartier en lien direct avec le cœur de bourg. Parallèlement, il est important de protéger le secteur voisin de toute urbanisation densifiée. En effet, ce cœur d'îlot entre la rue des Babinères et la rue de l'Ebergement offre un tissu aéré et arboré qu'il convient de préserver. Au regard de la disparité des polarités d'équipements la commune s'interroge sur la manière de reconnecter son cœur de bourg au reste de la zone agglomérée et notamment vis-à-vis de la RD 13. Ceci permettrait de revaloriser certains beaux éléments du bourg comme notamment la mairie et le presbytère.

LA ZAC

Face à la forte croissance démographique qu'a connue le territoire dans les années 2000, la commune de la Paulx fait le choix d'utiliser l'outil ZAC afin de maîtriser le rythme de son urbanisation ainsi que la qualité urbaine de l'aménagement, tout en maîtrisant le foncier.

Les diverses étapes de la ZAC multisites sont :

- Approbation du dossier de création par délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2012
- Approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics (PEP) par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2016

Comme il peut être constaté, depuis l'approbation du dossier de réalisation les travaux n'ont pas commencé. Ceci s'explique en grande partie par la question de la situation de la station d'épuration, le changement de municipalité puis le changement de législation en matière d'étude d'impact et de définition



des zones humides, ce qui a amené à lancer des études complémentaires. D'autre part, le retour au RNU a également participé au ralentissement de la procédure.

La surface du périmètre se répartie comme telle :

- Le secteur de La Vigne : 8ha 58 dont 2ha55 de zones humides. Situé entre la Bourchinière et la rue des Babinières, en épaissement du tissu urbain de cette partie Ouest du bourg
- Le secteur du cœur de bourg : 0ha36. Situé en arrière de l'école privée, il est connecté au cœur de bourg et la Grand'Rue par la rue du Trait d'Union
- Le secteur du Moulin : 6ha67. Situé le long de la rue de La Marne

Les orientations d'aménagement :

Ce secteur du Moulin s'étend à l'Est de la route de la Marne en vis-à-vis d'emprises d'activités existantes. Sa localisation périphérique détermine deux enjeux d'urbanisme à l'échelle du bourg :

- la prise en compte de l'aménagement de l'entrée d'agglomération sur cet axe routier
- la nécessité de maîtriser des liaisons privilégiées avec les équipements et services du centre

Ce secteur de La Vigne proche du centre-bourg occupe une situation privilégiée pour le renforcement de l'urbanisation.

Le secteur pénalisé par son relatif enclavement compte la présence d'entreprises conséquentes identifiées en zones humides.

L'atout de sa situation justifie cependant de valoriser au mieux les emprises résiduelles en répondant à deux enjeux d'urbanisme :

- la création d'une voie transversale structurante assurant le désenclavement des terrains
- l'ouverture des liaisons douces les plus directes vers le centre-bourg, d'une part, et le parc de loisirs voisin, d'autre part

Ce secteur du centre-bourg restreint joue un rôle d'articulation entre le secteur de La Vigne et le centre-bourg via la rue du Trait d'Union.

L'aménagement de ce terrain croise plusieurs enjeux d'urbanisme :

- l'ouverture d'une liaison douce directe vers le cœur de bourg pour les secteurs déjà urbanisés et le secteur des Vignes
- la création d'un parc de stationnement utile tant pour la desserte de l'école voisine que pour la fréquentation du centre et de ses services
- l'opportunité d'implantations bâties d'intérêt collectif aux abords immédiats du centre-bourg

Le projet combine la localisation du parking, en accès direct sur rue, avec le tracé de la liaison douce, entre le débouché du secteur de La Vigne et la rue du Trait d'Union.

Les orientations d'aménagement mettent en avant quelques enjeux prioritaires pour le renforcement de l'urbanisation du bourg :

➤ **Un enjeu majeur de liaisons piétonnières et cyclables**

L'organisation actuelle du bourg résulte du développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers, complété en seconde phase par des lotissements d'opportunité, s'organisant sur le tracé de nouvelles voies. Il en résulte la présence de plusieurs enclaves non urbanisées, parfois proche du centre.

L'urbanisation de ces sites enclavés permet d'assurer un maillage de voirie en périphérie du bourg et de tirer parti des emprises les plus proches des espaces et services collectifs..

Ainsi, la localisation privilégiée des secteurs de La Vigne et du Centre confère un intérêt stratégique à la création de circulations douces, offrant une alternative aux parcours automobiles.



Le projet est donc organisé autour de l'affirmation d'axes Nord-Sud de liaisons piétonnes et cyclables, protégées et directes, qui se ramifient dans la ZAC en relation avec les voies de desserte interne.

Cet objectif se traduit par un principe de maillage d'allées et de chemins, convergeant de la périphérie vers le centre, tout en assurant de grandes liaisons transversales et en ouvrant aussi vers la campagne environnante et ses sentiers de promenade.

Afin d'en renforcer l'attrait et l'agrément, ces chemins accompagnent les lignes de haie bocagère et traverseront les espaces d'agrément et de rencontre répartis dans le futur quartier.

Favorisant l'accès des habitants aux écoles et aux équipements récréatifs, ils préservent des qualités d'usage collectif des espaces, de nature à favoriser le maintien et le renforcement de l'animation et de la vie sociale.

➤ **Des enjeux de distribution principale et de hiérarchisation des voies**

Un des atouts de la ZAC multisites est de permettre de coordonner les complémentarités des trois secteurs en terme de maillage doux, en précisant la hiérarchie et le caractère de chaque liaison à assurer ainsi que leurs continuités à l'échelle du bourg.

Dans une logique d'ensemble à l'échelle de la future agglomération, les enjeux restent toutefois distincts entre :

- les deux secteurs centraux, concernés par la création d'un axe de liaison douce direct et attractif
- le secteur du Moulin qui doit, d'une part, affirmer son accroche sur les voies du bourg et, d'autre part, constituer le carrefour d'entrée de l'agglomération sur la RD73

➤ **Des enjeux de composition urbaine et paysagère du quartier**

Le changement d'échelle progressif du bourg, correspondant à l'urbanisation, par étapes, impose une réflexion sur les enjeux de composition urbaine et paysagère des nouveaux quartiers.

Le bourg actuel confronte les espaces construits du centre, où le végétal vient compléter et assouplir la rigueur minérale des volumes bâtis à l'alignement, et ceux des extensions, ponctués de maisons isolées sur leur parcelle, en retrait des voies, entre les reliquats de l'ancienne trame bocagère.

Dans la recherche d'une forme urbaine plus économe d'espace que ces lotissements, le projet mise donc sur des principes de base visant à structurer le paysage et l'espace urbain :

- les futures constructions seront organisées par groupements en bordure des voies, favorisant, la tranquillité résidentielle sur des espaces arrières plus intimes
- le maillage préservé des haies bocagères marquera les transitions nécessaires entre ces groupes de constructions ou entre les espaces verts communs et les parcelles, donnant une unité végétale à la totalité de l'opération, en relation avec le bocage du paysage rural environnant
- en complément, un important programme de plantation devra compléter la trame bocagère, donner une cohérence végétale aux limites des parcelles sur domaine public et paysager les voiries dont les accotements seront plantés d'arbustes

➤ **Des enjeux de composition urbaine et paysagère du quartier**

Le choix d'une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement implique d'adapter les ouvrages aux caractéristiques de chaque site.

Les sites centraux, caractérisés par la présence de zones humides et d'une emprise de thalweg assez marquée, se prêtent à des réponses alternatives intégrant notamment la requalification de certains espaces.

Le secteur du Moulin, caractérisé à l'opposé par son homogénéité et son absence de pentes significatives, implique des ouvrages plus continus répartis sur la totalité de l'aménagement.



Le programme

Le projet doit permettre de répondre au programme suivant :

Assurer l'aménagement d'un quartier regroupant environ 211 logements permettant d'accueillir dans la durée, par tranches successives, des programmes de logements diversifiés correspondant aux objectifs fixés par la PTH et à une croissance équilibrée de l'agglomération. Il s'agira de maisons individuelles sur parcelles de tailles variées et de quelques îlots d'habitat individuel groupé répartis dans l'ensemble de la zone, dont l'implantation doit respecter les caractéristiques particulières du site.

Prendre en compte les exigences liées à l'urbanisation des secteurs, tant en ce qui concerne l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, des zones humides que l'organisation des dessertes, axes de cheminement et espaces publics.

Intégrer les nouveaux quartiers dans les paysages du bourg, avec une attention particulière pour les transitions avec l'espace rural environnant.

La ZAC représente un projet d'ampleur pour la commune de Paulx. Sa mise en œuvre nécessite un phasage dans le temps, que l'on peut décomposer en trois grandes parties correspondant à chaque secteur, avec des phasages opérationnelles pour chaque secteur.

Tranches	Nombre de logements	Surfaces
Secteur de la Vigne	93	8ha 58 dont 2ha55 de zones humides
Secteur du cœur de bourg	8	0ha36
Secteur du Moulin	110	6ha67
Total	211	15ha61 dont 2ha55 de zones humides

L'évolution du projet communal, le respect de la capacité d'accueil et le respect de la densité donnée par les documents supra-communaux (15log/ha) permettent la répartition suivante de la programmation de la ZAC.

Initialement, les 3 secteurs étaient envisagés. Mais au regard du PLH, l'aménagement du secteur du Moulin n'est pas prévu à l'échelle de temps de ce PLU.

Capacité d'accueil global de la ZAC	211 logements
Capacité d'accueil des secteurs de la Vigne et du cœur de bourg à l'échelle du PLU	101 logements



	Surface	Nbr log	Densité
Secteur de la Vigne	8ha58 au total 6ha03 hors zone humides	93	15.42log/ha hors zones humides
Secteur cœur de bourg	0ha36	8	22.22log/ha
Opération envisageable dans les 12 ans		101	15.8log/ha hors zones humides

Le programme des équipements publics

La volonté communale d'engager un aménagement coordonné du bourg a notamment pour objet de maîtriser la réalisation des équipements de l'ensemble des secteurs, en cohérence avec le site naturel et l'urbanisation environnante.

Le programme relatif aux équipements publics peut se définir comme suit :

- Aménager l'entrée Nord du bourg (route de la Marne) avec création d'un merlon planté (secteur du Moulin)
- Aménager les cheminements publics privilégiés
- Assurer les emprises paysagères des voies de circulation automobile : toutes les voies de circulation automobile sont traitées avec une chaussée de 5m bordée de part et d'autre d'accotements plantés d'arbustes

LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET REMARQUABLE

La commune est concernée par un site inscrit par l'arrêté du 6 août 1980 : le parc du château de la Caraterie, situé à l'Est du bourg. Le périmètre du site doit être reporté au PLU de la commune en qualité de servitude d'utilité publique «AC2» opposable aux tiers.

Peuvent cependant être notés les éléments suivant :

• Le cimetière

Il est béni le mardi 19 novembre 1867. Son enceinte triangulaire et ses monuments intérieurs forment un site atypique. On y trouve les tombes d'anciens notables locaux : familles De la Biliais, Vidal de Lauzun, Imbert de la Choltièrre... A l'entrée, l'imposant Monument aux Morts (1924) est orné d'un bas-relief en bronze (Andro-fondeur).

• La Chapelle du Pont

Elle est parfois appelée Chapelle Notre-Dame du Pont ou Notre-Dame de Pitié. Elle fit office d'église au temps de la Réforme et après la Révolution. La chapelle actuelle, bâtie juste derrière l'ancienne, fut bénite le 17 août 1841. A l'intérieur, une magnifique piéta et deux surprenantes rangées de statuettes, provenant pour certaines de l'ancienne église paroissiale, trônent sous une voûte étoilée.

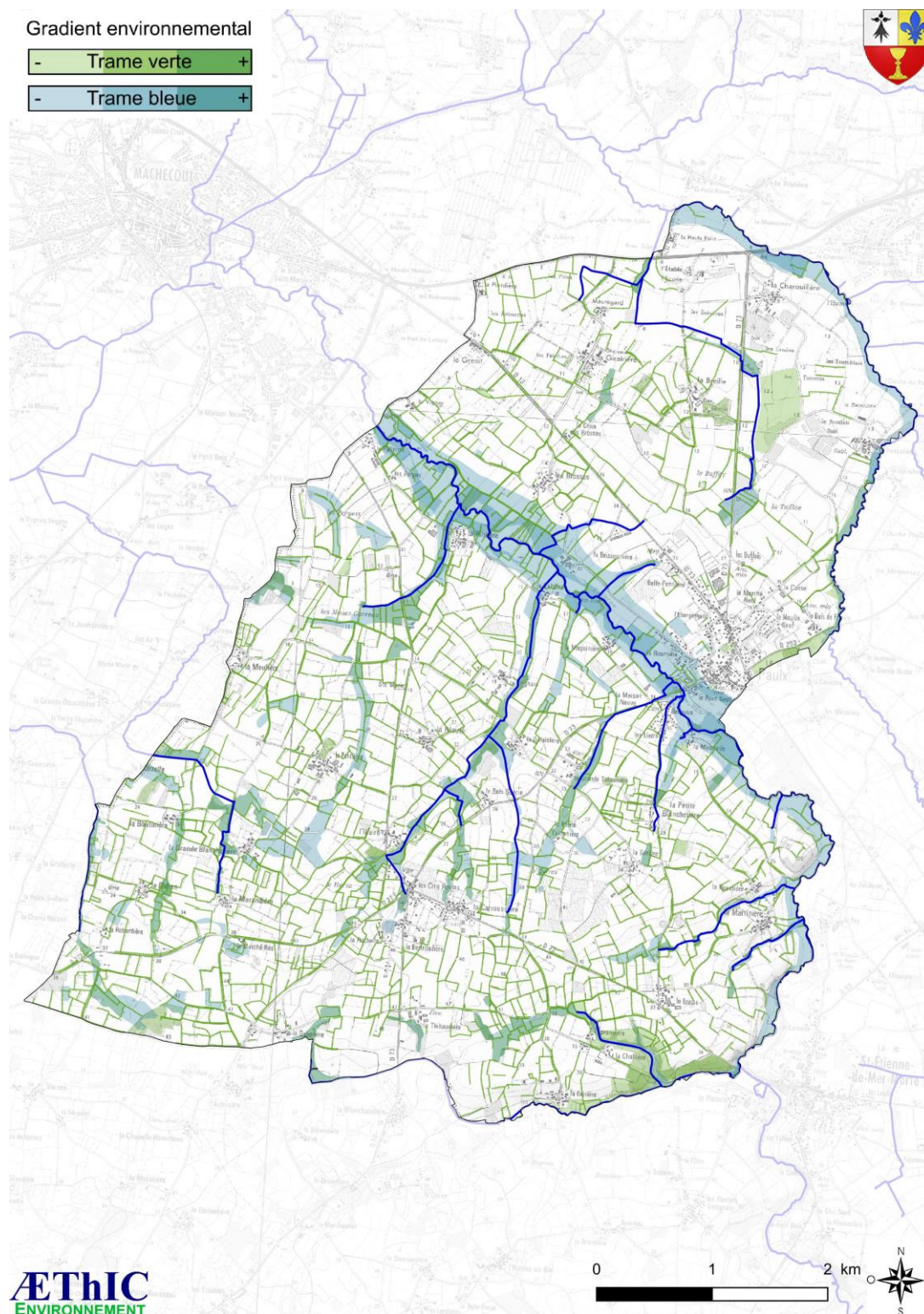
• L'église Saint-Pierre et Saint-Paul

La construction de cette nouvelle église, de style néo-gothique, sur l'emplacement de l'ancien cimetière et de la chapelle Saint-Jean, débute en 1876. Bénite en 1879, son aspect définitif date de 1887. Dominant le bourg, cet édifice recèle des éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables. Parmi ses joyaux : des vitraux financés par plusieurs familles de Paulx, un grand Christ en Croix signé du sculpteur Jean Freour et des Tableaux d'Honneur inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (H. Miquel-statuaire).



La biodiversité et le patrimoine naturel

La commune de Paulx n'est concernée par aucun périmètre d'inventaires faunistiques et floristiques, ni aucun périmètre réglementaire de protection des milieux naturels ; on peut toutefois noter la proximité du territoire communal avec les ZNIEFF de la Forêt de Machecoul, de la Vallée du Tenu, du bocage NO de la Garnache, et avec les périmètres Natura 2000 du Marais Breton et du Lac de Grand-Lieu.





Risques et nuisances, naturels et technologiques

Le territoire est concerné par plusieurs risques ou nuisances d'origines naturelles et technologiques devant être pris en compte dans le PLU :

- séisme et mouvements de terrain : aléa sismique modéré, aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux,
- inondations : risque d'inondation par débordement du Falleron et du Tenu et par remontées de nappe du socle,
- plusieurs sites et activités sensibles classés en ICPE ou recensés dans la base de données des sites et sols potentiellement pollués,
- transport de marchandises dangereuses (RD 117 et gazoduc),
- nuisances sonores : le long des voies de communication routières et provenant de la circulation aéronautique,
- nuisances liées à l'activité agricole : épandages, bâtiments agricoles.

L'ensemble de ces contraintes, dont certaines font l'objet de servitudes d'utilité publique, constitue la "trame orange" de Paulx.

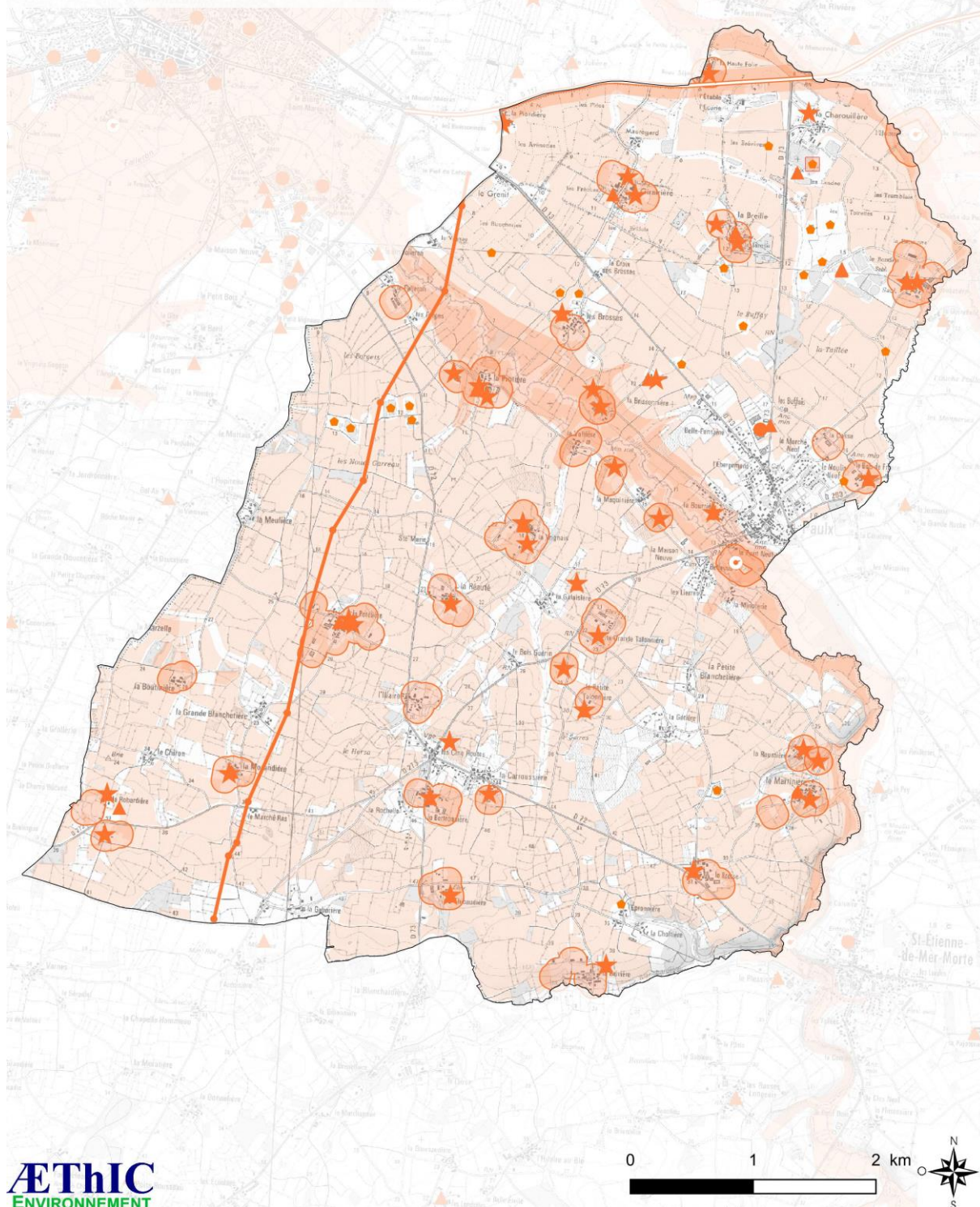


Synthèse : Trame "orange" Risques, nuisances et servitudes

Gradient environnemental

- Trame nuisances +

Fond de carte IGN25





CONSOMMATION D'ESPACES ET CAPACITE D'ACCUEIL

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Contexte réglementaire

La Loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

La Loi ALUR a également apporté des évolutions du cadre législatif déjà pensées lors du Grenelle de l'environnement. Cette dernière renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain. Elle est favorable à la densification dans les PLU, en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans le rapport de présentation du PLU et en précisant les obligations du document de planification en matière d'analyses et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace. La loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée. Cette présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, porte sur les « dix années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Le travail du calcul ayant été fait au stade PADD en 2017, **l'analyse se basera donc sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2018.**

Au-delà de la loi, une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition d'espaces verts offrant des respirations dans le tissu urbain et la fragmentation des continuités écologiques
- l'augmentation non maîtrisée des usagers des équipements publics et leur saturation (saturation des effectifs scolaires, problèmes de stationnement, congestion automobile, etc.)

La consommation foncière

Afin de calculer la consommation d'espace des dix dernières années, ont été prises les données issues d'un relevé exhaustif en mairie (service urbanisme). Ont été prises comme surfaces :

- celle de la parcelle des permis de construire accordés hors lotissement (hors PA)
- celle de la parcelle des permis de construire accordés entre 2009 et 2018 dans un lotissement datant d'avant 2009 (en PA avant 2009)
- celle du périmètre total des permis d'aménager accordés entre 2009 et 2018

N'a pas été comptée la surface des parcelles des permis de construire accordés en lotissement créés entre 2009 et 2018.

Le tableau suivant synthétise les résultats de la consommation d'espace à vocation d'habitat entre janvier 2009 et janvier 2018 :



	m ² hors PA	Nbr log	m ² en PA avant 2009	Nbr log	m ² en Pa dep 2009	Nbr log	m ² total	Nbr log total
Total	105 202	59	0	0	2 258	2	106 401	61

Ainsi, en 10 ans, les données communales sont les suivantes :

- surface consommée à vocation d'habitat **10ha64**, soit de 1.06 ha/an
- densité de **5.73 log/ha**
- surface moyenne de parcelle, voirie comprise et espaces communs compris : **1744m²**

Parallèlement, le SCoT donne un référentiel de temps pour la réduction de consommation d'espace. Il expose que la réduction doit être de 30% par rapport aux années 1999 – 2009. Sur cette période, la commune a consommé 18ha soit 1ha80 par an.

LES CAPACITES DE DENSIFICATION URBAINE

Contexte réglementaire

En application de l'article L.151-4, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Capacité résiduelle et potentiel de densification

L'étude de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine a tout d'abord identifié quatre types de situation :

- les parcelles accueillant une nouvelle construction non existante au cadastre
- les parcelles offrant un réel potentiel pouvant accueillir une nouvelle construction de logement
- les parcelles occupées par des équipements, parking, cimetière...
- les parcelles offrant des corridors écologiques (parcs, jardins boisés...)

Cette approche a été menée uniquement dans le bourg, car à lui seul, il offre le potentiel suffisant pour répondre à la capacité d'accueil de la commune.

Plusieurs constats ont été dressés :

- n'ont pas été pris en compte les terrains inaccessibles car situés en cœur d'ilot très construit
- n'ont pas été pris en compte les potentiels terrains situés en dehors de l'enveloppe agglomérée
- n'ont pas été pris en compte plusieurs jardins
- n'ont pas été pris en compte plusieurs parcs faisant l'objet d'une trame de préservation, rendant ainsi le terrain non constructible pour de nouveaux logements
- le foncier bâti pouvant être utilisé par reconstruction d'existant est rare voire inexistant car des opérations sont déjà en cours

• En dents creuses

L'enveloppe urbaine offre 8 potentiels de constructions théoriques c'est-à-dire une construction possible sur une parcelle offrant un accès à la voirie.



- **En opérations d'ensemble**

Celle-ci se situe au niveau de la ZAC multisites. Elle est découpée en plusieurs secteurs. Initialement le programme de la ZAC se répartissait ainsi :

Tranches	Nombre de logements	Surfaces
Secteur de la Vigne	93	8ha 58 dont 2ha55 de zones humides
Secteur du cœur de bourg	8	0ha36
Secteur du Moulin	110	6ha67
Total	211	15ha61 dont 2ha55 de zones humides

Initialement, les 3 secteurs étaient envisagés. Mais au regard du PLH, l'aménagement du secteur du Moulin n'est pas prévu à l'échelle de temps de ce PLU.

Capacité d'accueil global de la ZAC	211
Capacité d'accueil des secteurs de la Vigne et du cœur de bourg à l'échelle du PLU	101

Ainsi, la capacité d'accueil de la ZAC est de **101 logements réels** à l'échelle de ce PLU.

LA CAPACITE D'ACCUEIL GLOBALE DU TERRITOIRE

Potentiel de production de logements globale du territoire

Le scénario de développement envisagé est le suivant : à raison d'un taux d'occupation des logements d'ici 12 ans de 2,5 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi est basé sur un rythme moyen de 11.5 nouveaux logements par an, soit un volume de plus de 138 logements supplémentaires sur 12 ans.

La capacité d'accueil se répartit de la manière suivante :

- potentiel en dents creuses du bourg
- potentiel de la ZAC
- potentiel par changement de destination
- reconquête des logements vacants et résidences secondaires

La collectivité autorise **le changement de destination du patrimoine remarquable**. Celui-ci a été identifié au travers d'un inventaire réalisé par la commission PLU. Ont été répertoriées les constructions qui pouvait donner lieu seulement à une évolution vers une annexe ou un gîte, et celles pouvant aussi donner lieu à création d'un nouveau logement. Pour cela, seul a été retenu le bâti :

- ne se situant pas dans un périmètre de réciprocité agricole
- offrant assez de foncier pour réaliser un assainissement autonome
- situé dans un hameau et non isolé
- n'ayant pas comme seul accès une route départementale

Le relevé des bâtiments patrimoniaux identifie 58 fiches environ :

- pour création de logements, annexes ou gîtes : 20 environ
- uniquement pour gîte ou annexe : 40 environ

Sur les 10 dernières années, il n'y a eu qu'une trentaine de changements de destination pour création de logement, ce qui est supérieur au potentiel restant. En effet, une grande quantité de constructions patrimoniales a été réhabilitée. Il en reste peu, et toutes ne donneront pas lieu à de la création de logements.



Ainsi, sur les 18 changements possibles avec création de logements, seuls 10 sur 12 ans sont comptabilisés dans la capacité d'accueil au regard de ce qui s'est passé ces dernières années.

En 2013, l'INSEE donnait 36 logements vacants. Dans les faits, en 2018, il y en avait 32 environ :

- sur les 21 logements dans la zone rurale, seuls 9 redeviendront des résidences principales, les autres étant soit trop petits, soit trop délabrés, soit bloqués pour de nombreuses années par une indivision ou une succession
- sur les 11 logements dans la zone agglomérée, seuls 7 redeviendront des résidences principales, les autres ayant un autre usage que l'habitation ou étant soit trop petits, soit trop délabrés, soit bloqués pour de nombreuses années par une indivision ou une succession

Ainsi **16 logements** pourraient redevenir des logements occupés.

Potentiel total de logements		
Potentiel en dents creuses du bourg	8	6%
Potentiel en opération d'ensemble dans les deux premiers secteurs de la ZAC : dont dans l'enveloppe du bourg en extension d'urbanisation	101 (8) (93)	75% (6%) (69%)
Potentiel de logements par changement de destination	10	7%
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	16	12%
Capacité d'accueil globale	135	100%

Ce potentiel de 135 logements est cohérent avec les objectifs et le scénario de développement que la collectivité s'est fixée.

Synthèse des disponibilités foncières

Les disponibilités foncières au sein du territoire de Paulx sont donc les suivantes :

Potentiel en dents creuses du bourg	8
Potentiel en opération d'ensemble dans les deux premiers secteurs de la ZAC	101
Potentiel total de logements neufs	109
Potentiel de logements par changement de destination	10
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	16
Potentiel total par logement existant	26
Potentiel total	135

Densité

Les opérations d'ensemble envisagées dans l'enveloppe agglomérée se situent dans le secteur de la Vigne et du cœur de bourg de la ZAC multisites. Elles répondent à la densité suivante :

	Surface	Nbr log	Densité
Secteur de la Vigne	8ha58 au total 6ha03 hors zone humides	93	15.42log/ha hors zones humides
Secteur cœur de bourg	0ha36	8	22.22log/ha
Opération envisageable dans les 12 ans		101	15.8log/ha hors zones humides



Logements sociaux

La commune a l'obligation de réaliser 14 logements sociaux : 2 logements sont en cours de réalisation dans le cœur de bourg dans l'ancien restaurant place de l'Eglise ; 12 seront réalisés dans la ZAC secteurs des Vignes et du cœur de bourg.

Objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le SCoT du Pays de Retz affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. Cet objectif global est une réduction de 30% de la consommation d'espaces à vocation d'habitations.

Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le projet de PLU de Paulx organise ainsi pour 12 ans, le développement de la capacité d'accueil sur les sites suivants :

- à hauteur de 6 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg
- à hauteur de 19 % du total des besoins, par changement de destination et par reconquête de logements vacants
- à hauteur de 6 % du total des besoins, en opération groupés dans la ZAC dans l'enveloppe urbaine du bourg
- et à hauteur de 69 % du total, en opération d'ensemble située en extension d'urbanisation de l'enveloppe urbaine dans le secteur de la Vigne de la ZAC

Ainsi, près de 31 % de la capacité d'accueil se réalisera sur des sites appartenant déjà aux "espaces construits artificialisés" et aux "espaces ouverts artificialisés, terrains vacants et chantiers" du Mode d'Occupation du Sol et sera sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le projet de PLU consomme 6ha39 (soit 0ha53 par an) à vocation d'habitat par le biais de la ZAC multisites avec une densité de 15.8 log/ha. (8ha94 de zone 1AU dont 2ha55 en zone humide non aménagées).

Le tableau suivant récapitule la réduction de consommation d'espace en fonction du référentiel pris.

	Référentiel 2009-2018	Référentiel SCoT 1999-2009
Consommation d'espace passée	1ha06 par an	1ha80 par an
Consommation du projet de PLU		
• surface totale 1AU	8ha90 soit 0ha74 par an	8ha90 soit 0ha74 par an
• % de réduction	30%	58%
Consommation du projet de PLU		
• surface 1AU hors zones humides	6ha39 soit 0ha53 par an	6ha39 soit 0ha53 par an
• % de réduction	49%	70%



EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

LE PADD

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Il s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable du Code de l'Urbanisme que sont :

- l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces, la sauvegarde des ensembles remarquables, les besoins en matière de mobilité
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée
- la sécurité et la salubrité publiques
- la prévention des risques
- la protection des milieux naturels et des paysages
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Retz, le SAGE Estuaire de la Loire...

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

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

- **Axe 1 : Un territoire rural et agricole marqué par le Falleron**
- **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**

D'une manière globale, au travers du PADD la collectivité expose sa volonté de :

- Concentrer le développement de l'urbanisation majoritairement dans l'enveloppe agglomérée du bourg. En 2012 la collectivité a approuvé la création de la ZAC multisites qui se développait sur le secteur du Moulin (le long de la route de La Marne) et le secteur de la Vigne (en épaissement du tissu urbain entre la Bourrière et la rue des Babinières) ainsi que sur une petite portion du cœur de bourg à proximité de l'école privée. Or, au regard de



l'ancien PLH, du PTH en cours, et du SCoT, la capacité d'accueil cohérente avec le territoire se situe en deçà de la capacité représentée par cette ZAC multisites. En accord avec les services d'Etat et le PETR du SCoT, la commune fait le choix de n'urbaniser à l'échelle des 12 ans de ce PLU que le secteur de la Vigne et du cœur de bourg. Ceci participe à concentrer le développement urbain dans le bourg, renforçant ainsi son rôle de centralité, et assure la maîtrise quantitative et chronologique de la capacité d'accueil. Ainsi est urbanisable à l'échelle des 12 ans de ce PLU, le secteur de la Vigne et du cœur de bourg ; le secteur du Moulin sera urbanisable au-delà de ces 12 ans (ceci justifie le classement en zone 1AUz du secteur de la Vigne et du cœur de bourg et le classement en 2AU du secteur du Moulin).

L'inventaire des potentiels constructibles de la zone du bourg ajoutés à la reconquête des logements vacants et aux potentiels par changement de destination, assure avec le secteur de la Vigne l'accueil de la nouvelle population en cohérence avec la progression démographique souhaitée et compatible avec le SCoT et le PTH. C'est pourquoi, il n'y a pas de possibilité de constructions d'habitation nouvelles dans la zone rurale.

- Redéfinir les limites de la zone agglomérée en s'appuyant sur les constructions existantes et la limite actuelle de la zone agglomérée
- Assurer le maintien de l'offre de services aux habitants. C'est pourquoi un zonage spécifique identifie les secteurs de service et équipements publics afin d'assurer leur extension possible et ou la mise en place d'équipements complémentaires.
- Mettre l'accent sur le maintien des activités économiques existantes dans le bourg et la zone rurale
 - au niveau du bourg la collectivité assure la pérennité et le développement de la société STIMY en assurant la prise en compte des éventuelles nuisances. Aussi une zone tampon est créée ainsi que la mise en place d'un merlon planté pour isoler les futures constructions de la ZAC de l'entreprise
 - au niveau de l'entrée de bourg le long de la RD 13, la commune confirme la présence des activités économiques existantes car elles participent à l'offre de service aux habitants et à la dynamique économique locale. Dans le même esprit, la zone de Belle Fontaine est confortée. Elle ne laisse pas ces entreprises en zone à dominante d'habitat car elle ne trouve pas pertinent de permettre la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de





ces sites d'activités

- la dynamique commerciale du bourg est préservée par la mise en place d'un zonage spécifique au niveau de la supérette et par la sauvegarde de la vitrine commerciale du tabac Presse - dépôt de pain. Parallèlement, elle crée une zone de requalification urbaine à vocation commerciale et de service au niveau du presbytère. Une fois cette zone mise en place et fonctionnelle, l'outil de sauvegarde de vitrines commerciales et le zonage spécifique de la supérette pourront éventuellement être levés en fonction de la bonne marche commerciale de cette zone de requalification. En attendant, la commune ne peut se permettre de perdre ces deux points commerciaux.
 - la commune conforte l'existence de l'activité de restauration des « 5 Routes » et de négoce à Monte à Peine/La Baubatière. Ce sont des activités historiques de la commune qu'il est important de préserver
 - afin de faciliter la remise en état du site Bativalor à la Charoulière, la commune intègre un projet de plateforme de gestion et tri de déchets en lien avec l'activité agricole sur ce site. Afin de limiter l'impact sur les habitations voisines, comme au niveau du bourg, la commune impose la mise en place d'un espace tampon paysager vis-à-vis des habitations de la Charoulière
- s'inscrire dans la dynamique économique intercommunale (cf. document de l'intercommunalité joint en annexe du rapport de présentation) tout en conjuguant le dessin de la nouvelle zone avec le projet de déviation entre la RD 117 et la RD 93
- intégrer l'Atlas des Zones Inondables dans le PLU comme le demande le code de l'urbanisme et comme rappelé par le préfet au cours de la procédure. Le PLU doit prendre en compte ce document opposable depuis 2009 par une traduction obligatoire dans le zonage et le règlement, les dispositions étant prises en fonction de l'état actuel des connaissances que possède la commune sur le sujet. Au regard des précisions obtenues par le service des risques de la DDTM au cours de la procédure, la transposition de l'AZI dans le PLU a pu être affinée au niveau du site de la Bourrière pour lequel un levé topographique complémentaire a permis de définir une côte d'inondabilité. Le règlement intègre cette dernière. Au fur et à mesure de la transmission d'éléments complémentaires et de précisions sur l'AZI, le PLU pourra être mis à jour pour intégrer ces éléments qui assurent une application plus fine de l'AZI sur le territoire
- valoriser l'identité communale au travers de la sauvegarde des éléments patrimoniaux, architecturaux (inventaire) et paysagers (TVB). De même, la préservation du poumon vert du cœur de bourg est assurée par des dispositifs évitant la surdensification et valorisant le parc
- identifier les zones de loisirs du Falleron de la Chapelle et de Monte à Peine comme étant des composantes de l'attrait touristique palucéen. Au niveau de Monte à Peine, il s'agit d'assurer l'évolution de la remise en état du site de l'ancienne carrière vers une mise en valeur des plans d'eau par la possibilité de développer des aménagements en lien avec la présence de l'eau

Le tableau suivant expose de manières détaillées l'ensemble des principes du projet de territoire, au travers du PADD, leur justification et leur traduction dans le projet de PLU :



Un territoire rural et agricole marqué par le Falleron		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Inscrire le projet de territoire dans la trame verte et bleue		
Contribuer à la protection de la vallée du Falleron et de l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que des zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux, lutte contre les inondations ...	Les éléments de la trame bleue ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi des éléments des documents supra-communaux. La détermination et la protection de la TVB est justifiée par la nécessité de préserver les réservoirs de biodiversité et de permettre les déplacements des espèces entre les réservoirs. La biodiversité et les systèmes écologiques rendent des services vitaux : réduction des risques, production agricole, quantité et qualité de l'eau, de l'air...	Intégration en zones N du réseau hydrographique. Identification des zones humides et des cours d'eau (L 151-23 du Code de l'Urbanisme).
Préserver et valoriser le patrimoine boisé et des éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, bois et arbres isolés remarquables jouant un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager.	Les éléments de la trame verte ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi de éléments des documents supra-communaux.	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation.
Préserver et valoriser la trame verte et bleue communale, composée : <ul style="list-style-type: none"> de la vallée humide du Falleron, à la fois réservoir de biodiversité et corridor écologique ; de corridors écologiques, axés sur le réseau hydrographique secondaire, et des micronoyaux de biodiversité à dominante boisée, bocagère dense et/ou humide. 	Les éléments de la trame verte et bleue ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi des éléments des documents supra-communaux.	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation. Ils sont aussi intégrés en Zone N.
Poursuivre la qualification des franges urbaines et la préservation de la coulée du	La qualité des franges urbaines est importante également pour la qualité du cadre de vie et	Le règlement de chaque zone impose une clôture constituée de haies dès lors que celle-ci se situe au



<p>Falleron en zone agglomérée, éléments participant au maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère du bourg.</p>	<p>l'attractivité du territoire pour les loisirs et le tourisme. Le diagnostic paysager a identifié le besoin de poursuivre l'intégration paysagère de la zone agglomérée, ceci participe à l'identité et au patrimoine communal.</p>	<p>contact d'unité agricole ou naturelle. Ceci permet de poursuivre l'insertion des constructions dans le paysage identitaire communal. Ceci participe également au maintien de la biodiversité. Le zonage protège également un parc planté du bourg par une trame spécifique L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>La commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Falleron et du Tenu qui touche la vallée du Falleron sur toute sa traversée du territoire. Le PLU intègre ce paramètre dans la composition de son projet.</p>	<p>L'AZI s'applique depuis 2009. Des échanges avec le service des risques de la DDTM a permis de préciser certains points même si ceci reste encore à affiner. Conformément au code de l'urbanisme, le PLU tient compte l'AZI. En fonction de l'affinement des informations sur l'AZI, le PLU sera amené à évoluer pour intégrer ces nouvelles données.</p>	<p>Le zonage classe en zone indicé « i » les sites compris dans le lit majeur exceptionnel de l'AZI (Ubi, Uli, Ai, Ni, Nei). Il n'est pas crée de nouvelle zone à urbaniser dans le lit majeur. Parallèlement le règlement de la zone Ubi demande que les constructions nouvelles se situent au-dessus de la côte d'inondabilité quand celle-ci est connue.</p>
<p>Préserver l'identité de la zone rurale et le caractère agricole de Paulx</p>		
<p>Protéger les espaces agricoles fonctionnels du SCoT.</p>	<p>Ceux-ci ont été identifiés au diagnostic et figurent dans les objectifs du SCoT. Préserver les espaces agricoles pérennes est une obligation. Ce sont les secteurs où la qualité agronomique des sols ou l'importance de l'activité agricole doit être prépondérante sur le développement urbain afin de répondre aux nécessaires besoins alimentaires du territoire.</p>	<p>Ces zones sont classées en zones A du PLU. Certaines sont en zones N dès lors que des protections environnementales se superposent à la vocation agricole.</p>
<p>Limiter le mitage de l'espace agricole et ne pas développer l'enveloppe des lieux-dits, les préservant de toute urbanisation.</p>	<p>Le développement de l'urbanisation se concentre dans l'enveloppe agglomérée dans le respect des dispositions du SCoT. De même, il ne se fait pas de manière linéaire le long des axes routiers.</p>	<p>La limite de la zone urbaine (U) correspond à deux détails près, à la limite de la zone urbaine d'application du RNU. Les zones 2AU et 1AU se situent dans le périmètre de la ZAC en continuité de l'enveloppe de la zone agglomérée. La zone 2AU économique est en continuité de la zone de la Seiglerie de Machecoul – Saint Mème. Il n'y a pas de STECAL à vocation d'habitation.</p>



<p>Autoriser le changement de destination des bâtiments existants en zone agricole dès lors qu'ils ont un lien avec l'activité agricole.</p>	<p>Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire (patrimoine architectural bâti). Ceci participe également à la réduction de la consommation d'espace par la reconquête des secteurs déjà construits.</p>	<p>L'inventaire patrimonial est joint en annexe du règlement en lien avec le repérage au plan de zonage des éléments au titre de l'article L151-11 et L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Valoriser des paysages qui façonnent cette identité communale</p>		
<p>Préserver les éléments du petit patrimoine communal : murets, moulins, calvaires, puits, fours à pain, caves...</p>	<p>Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire.</p>	<p>Le règlement impose un permis de démolir notamment sur les murs et murets en zone Ua, A et Ai.</p>
<p>Respecter les coupures d'urbanisation existant entre ces hameaux ainsi que les vues et perspectives significatives.</p>		<p>Le PLU ne permet pas de nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe agglomérée ce qui préserve les coupures d'urbanisation.</p> <p>Le zonage protège certains points de vue.</p>
<p>La pérennité du bâti existant de la zone rurale est confirmée par la possibilité d'extensions et de constructions d'annexes.</p>	<p>Ceci permet aux constructions de s'adapter aux évolutions des modes de vie, assurant ainsi leur occupation dans le temps.</p>	<p>Le règlement de la zone A et Ai encadre les règles d'extensions et de constructions d'annexes.</p>
<p>Autoriser les réhabilitations et changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, dès lors qu'il n'y a pas de gênes pour l'activité agricole. Pérenniser le bâti existant de la zone rurale par la possibilité d'extension de l'existant et de constructions d'annexes. Ceci participe à l'identité et la préservation des hameaux.</p>	<p>Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire (patrimoine architectural bâti). Ceci participe également à la réduction de la consommation d'espace par la reconquête des secteurs déjà construits.</p>	<p>L'inventaire patrimonial est joint en annexe du règlement en lien avec le repérage au plan de zonage des éléments au titre de l'article L151-11 et L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Préserver le parc de la rue de l'Hébergement, derrière la mairie, dont les arbres centenaires marquent le paysage du cœur de bourg.</p>		



Assurer les différentes connexions du territoire		
<p>Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces et mettant en lien les diverses parties du territoire : les communes limitrophes, le bourg et les lieux-dits, les circuits de randonnée...</p>	<p>Le territoire est parcouru de continuité déjà existante à ce jour. Parallèlement, la commune s'inscrit dans les dispositions du SCoT en la matière. La commune est attachée à maintenir et développer ce maillage au double usage :</p> <ul style="list-style-type: none">- tourisme local- fonctionnalité de déplacements- ce maillage permet de connecter l'ensemble du territoire sur lui-même et vers les communes limitrophes	<p>Sont mis en place plusieurs dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- une OAP sur les continuités douces- les emplacements réservés 4 et 7 pour création de cheminements doux pour connecter ceux existant dans le bourg vers ceux existant en dehors du bourg
<p>Prise en compte du projet d'axe routier RD 117 et 95 et de l'échangeur permettant la connexion vers la zone économique de la Seiglerie.</p> <p>Assurer la sécurisation et la connexion des accès de la ZAC du bourg au réseau viaire existant</p>	<p>Il est important d'inscrire le projet de PLU dans une logique de connexion viaire</p>	<p>Le dessin de la zone 2AU à vocation économique s'appuie sur le tracé de cet axe et en exclut les branches de l'échangeur.</p> <p>Le dessin de la zone 1AUz va jusqu'à la Grand'Rue, la rue de la Bourrière et la rue de la Babinière dans ce sens.</p> <p>Au niveau de la zone 2AU du Moulin de la ZAC, un emplacement réservé n°3 assure la greffe de la voie de desserte de cette partie de la ZAC, pour une urbanisation au-delà des 12 ans du présent PLU.</p>



Un territoire à taille humaine et solidaire confortant la polarité du bourg		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée et limiter l'étalement urbain		
Des réflexions sont en cours pour permettre le franchissement du Falleron par des continuités douces.	Il est important d'inscrire le projet de PLU dans une logique de connexion douce conformément au SCoT.	Ceci ne fait pas l'objet d'emplacement réservé car la commune travaille avec le Conseil Départemental sur le sujet. Les acquisitions se font dans le cadre de la réalisation du franchissement du Falleron.
Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par le développement de l'urbanisation au sein de la Zone d'Aménagement Concerté du bourg et l'urbanisation des dents creuses de cette enveloppe agglomérée : <ul style="list-style-type: none"> le secteur des Vignes à court et moyen terme dans les 12 ans de ce PLU le secteur du Moulin à long terme au-delà des 12 ans de ce PLU 	Ceci correspond à la volonté communale de concentrer l'urbanisation dans son enveloppe agglomérée, participant ainsi à : <ul style="list-style-type: none"> la réduction de la consommation d'espace le renforcement de l'attractivité du bourg le respect de son statut de pôle de proximité 	Ceci se traduit dans le plan de zonage par : <ul style="list-style-type: none"> la zone Ub et Ue de l'enveloppe agglomérée la mise en place d'une zone 1AUZ dans le secteur des Vignes et fait l'objet d'une OAP la mise en place de deux zones 2AU : une à vocation d'équipement le long de la RD 13 et une à vocation d'habitation au-delà des 12 ans du présent PLU
Participer à l'effort de réduction de consommation d'espace et éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels		
Sur la période référentielle du SCoT 1999-2009, la commune de Paulx a consommé 1.8 ha par an à vocation d'habitat. Conformément au SCoT, la réduction de consommation d'espace doit être de 30% par rapport à ce référentiel (p.13 du DOO) : le projet de PLU amène à une consommation de 6 ha 03 hors zones humides sur 12 ans (soit 0.5 ha par an), ce qui représente une réduction de 60% à vocation d'habitat et d'équipement. Parallèlement, de 2007 à 2016, la commune a consommé environ 7 ha14 de surface pour réaliser 48 logements, soit	Ceci est issue d'une volonté de la collectivité et en conformité avec la disposition du Code de l'Urbanisme et le SCoT. La diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles est une nécessité pour conserver l'espace nécessaire à la production alimentaire et au maintien des services éco systémiques vitaux.	Le développement de l'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée et impose une densité de 15 log/ha, par le biais d'une OAP en zone 1AUz.



<p>6.72 log /ha. Le projet de PLU permet de passer à une densité de 15log/ha. D'autre part, le travail sur le gisement de foncier permet de réaliser environ un tiers des logements en dents creuses du bourg ou en reconquête de logements vacants. Ainsi 67% environ des logements se situeront en extension urbaine au sein de la ZAC, soit 6 ha 03 hors zones humides.</p>		
<p>Réfléchir aux sites en déprise</p>		
<p>La commune travaille à l'évolution du site du presbytère et de celui de l'ancien restaurant Grand'Rue.</p>	<p>Il s'agit de redynamiser le centre-bourg par la mise en place de commerces et services dans un lieu stratégique en cœur de bourg, autour du presbytère (belle construction patrimoniale qui assoie l'identité du bourg), face à la mairie et le long de l'axe passant de la RD 13.</p> <p>La commune veut aussi valoriser son patrimoine</p>	<p>Une OAP et une zone 1AUr sont positionnées sur cet espace de requalification du centre-bourg au niveau du presbytère.</p> <p>Le projet du restaurant ne fait pas l'objet de dispositif spécifique dans le PLU car le règlement de la zone Ua permet l'évolution du site vers du logement social.</p>
<p>Organiser des secteurs de développement de l'habitat suffisants en cohérence avec les dispositions du PTH en termes de densité urbaine et de surfaces</p>		
<p>Progression démographique de +1,25% par an soit environ 150 habitants supplémentaires d'ici 2028. Capacité d'accueil d'un rythme sur 12 ans de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 logements par an en moyenne soit environ 140 logements d'ici 2028 • dont 14 logements sociaux sur 12 ans <p>La densité d'urbanisation est de 15 log/ha en moyenne.</p>	<p>Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT et du PTH.</p>	<p>Le zonage établit des zones Ua et Ub pour permettre notamment la construction des dents creuses. Une zone 1AUz est également créée et fait l'objet d'une OAP et permettre le respect de la production de logements sociaux Les changements de destination potentiels sont identifiés au plan de zonage.</p> <p>La zone 2AU du Moulin ne pourra s'ouvrir qu'au-delà des 12 ans à venir.</p>



<p>Etablir une typologie d'habitat variée et une mixité sociale par :</p> <ul style="list-style-type: none">• la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans le bourg et la zone rurale• la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuels groupés ou non• la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire <p>L'offre en locatif social actuel est complétée par une production d'environ 14 logements dans le bourg.</p>	<p>Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT et du PTH</p> <p>L'objectif est d'offrir les possibilités d'un parcours résidentiel sur le territoire et d'accueillir des populations variées.</p>	<p>Ceci est assuré par :</p> <ul style="list-style-type: none">• l'OAP de la Vigne de la ZAC• la zone Ua et Ub• l'identification des changements de destination en zone rurale
<p>Travailler sur le parcours résidentiel et conforter la mixité intergénérationnelle en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptés aux primo-accédants, aux personnes âgées...) et des services associés actuels et futurs (équipements sportifs, accueil périscolaire, centre de loisirs, maison médicale, bibliothèque, maison des associations...).</p>		



Un territoire inscrit dans la dynamique économique du Pays de Machecoul		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Agir en faveur de la dynamique économique de la commune		
Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.	La commune veut maintenir, voire renforcer la dynamique du centre-bourg.	La zone agglomérée accueille services, commerces et artisanat de détails que le règlement pérennise sous condition. Le règlement favorise la création de commerces et artisanat de détail par l'absence d'obligation de création de places de stationnement. Ainsi, de petits commerces peuvent se créer même sans avoir de foncier pour réalisation de stationnement. Il assure leur pérennité par la mise en place d'une protection de vitrines commerciales. Le règlement autorise les commerces et services de détail dans le bourg ancien, mais pas le commerce de gros.
Agir pour le maintien et le développement des commerces de proximité.		
Développer l'activité touristique et de loisir		
Permettre le maintien et le développement des diverses activités touristiques et de loisirs : la coulée du Falleron, la zone des Prés Verts au Sud du bourg, le secteur des plans d'eau des carrières, les installations sportives, le Bois de Choltièrè...	Ceci est issu du diagnostic et de la volonté communale.	Sont classés au zonage en : <ul style="list-style-type: none"> • Zones NI et Ni : la coulée du Falleron • Zone Nli : la zone des Prés Verts au Sud du bourg • Zone NI : le secteur des plans d'eau des carrières • Zone NI : les installations sportives • Zones N et A : le Bois de Choltièrè. Avec prise en compte dans l'OAP continuités douces.
Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement		
Maintenir des secteurs à vocation agricole et interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles hors le bourg.	La volonté est de pérenniser et renforcer la dynamique agricole de la commune.	La grande majorité du territoire est classée en zone agricole ou naturelle permettant les pratiques culturelles, intégrant les zones agricole pérennes.
Conforter l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes.		



Développer l'offre d'emploi artisanal et industriel		
<ul style="list-style-type: none"> • assurer la pérennité de l'entreprise industrielle en sortie nord du bourg. • conforter la zone d'activités intercommunales de Bellefontaine • s'inscrire dans l'identité économique du Pays de Machecoul en développant l'extension de la zone de la Seiglerie sur la commune de Paulx, au niveau de zones agricoles non pérennes, conformément au SCoT 	<p>Ceci s'inscrit dans le projet de développement économique de l'intercommunalité.</p>	<p>Ceci passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une zone Uee et Uep au niveau de Stimy • une zone Uee à Belle Fontaine • une zone 2AU en limite de Paulx avec la Seiglerie
<p>Permettre d'éventuelles mises aux normes ou évolutions des sites existants aux 5 Routes, à la Charoullière et à Monte à Peine. Ne pas créer d'autres STECAL économiques, afin de valoriser la ZA de Bellefontaine.</p>	<p>Ceci assure la pérennité de ces activités communales en place ou en cours de réalisation.</p>	<p>Ceci passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une zone Ae au 5 Routes • une zone Ac à Monte à Peine • une zone Ad à la Charoullière
Maintenir l'offre de service en rapport avec la progression démographique		
<p>Répondre aux besoins d'équipements publics de la commune et renforcer les sites d'équipement de la zone agglomérée par la mise en place de réserves notamment pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • extension du groupe scolaire/restaurant scolaire • extension des équipements sportifs • extension du cimetière • création d'un parking de la salle Elie Cantin • etc. 	<p>Assurer une offre de service satisfaisante.</p>	<p>Le zonage met en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une zone 1AUr pour commerces et services • une zone UI, Uli, NI et Nei pour les équipements • des emplacements réservés pour les extensions des équipements



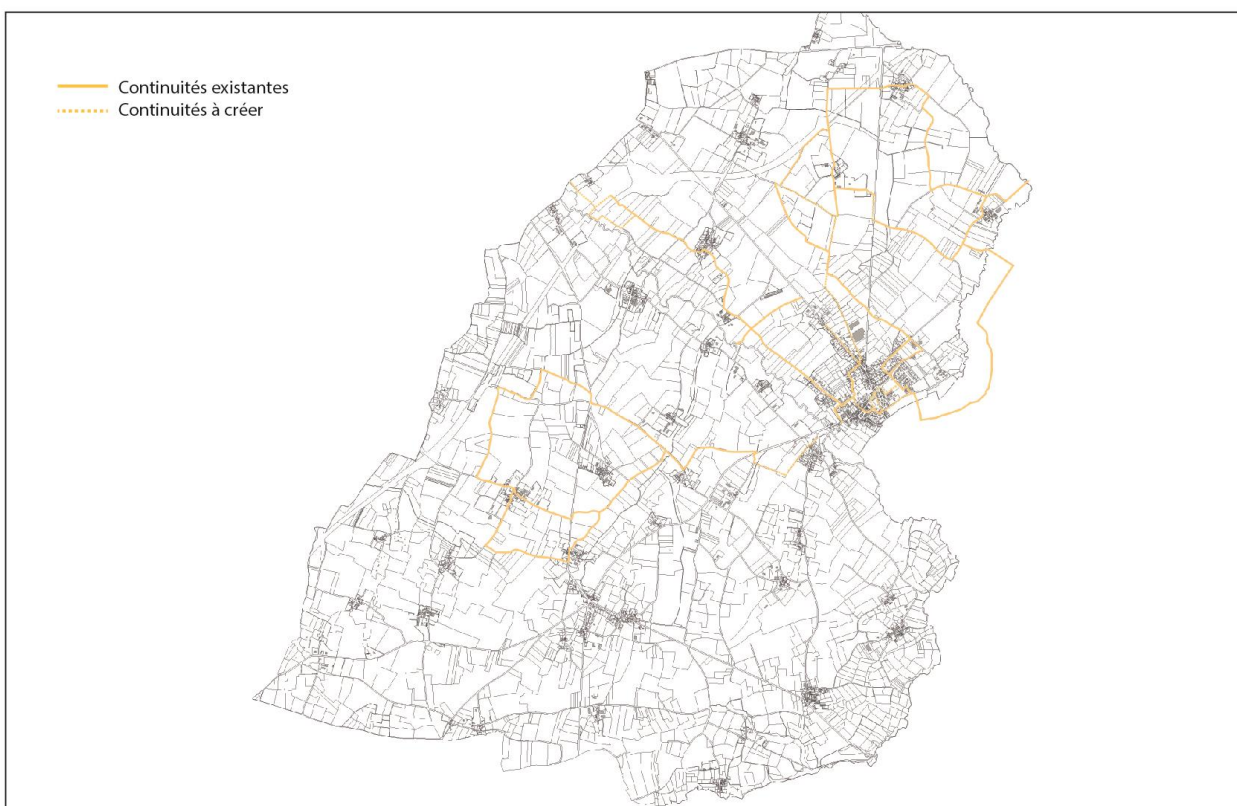
LES OAP

Continuités douces

Sur l'ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée.

L'OAP matérialise l'ensemble des continuités douces existantes sur le territoire de Paulx, continuités piétonnes et cyclables. Elle expose également les continuités cyclables que la collectivité souhaite voir mises en place.

Sont ainsi matérialisées les continuités existantes et celles qui nécessitent d'être complétées pour permettre les connexions souhaitées.



AGENCE CITTÉ CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97

agence.citte-claes@citte.biz



PAULX - CONTINUITÉS DOUCES



OAP

date. 05.2019

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des



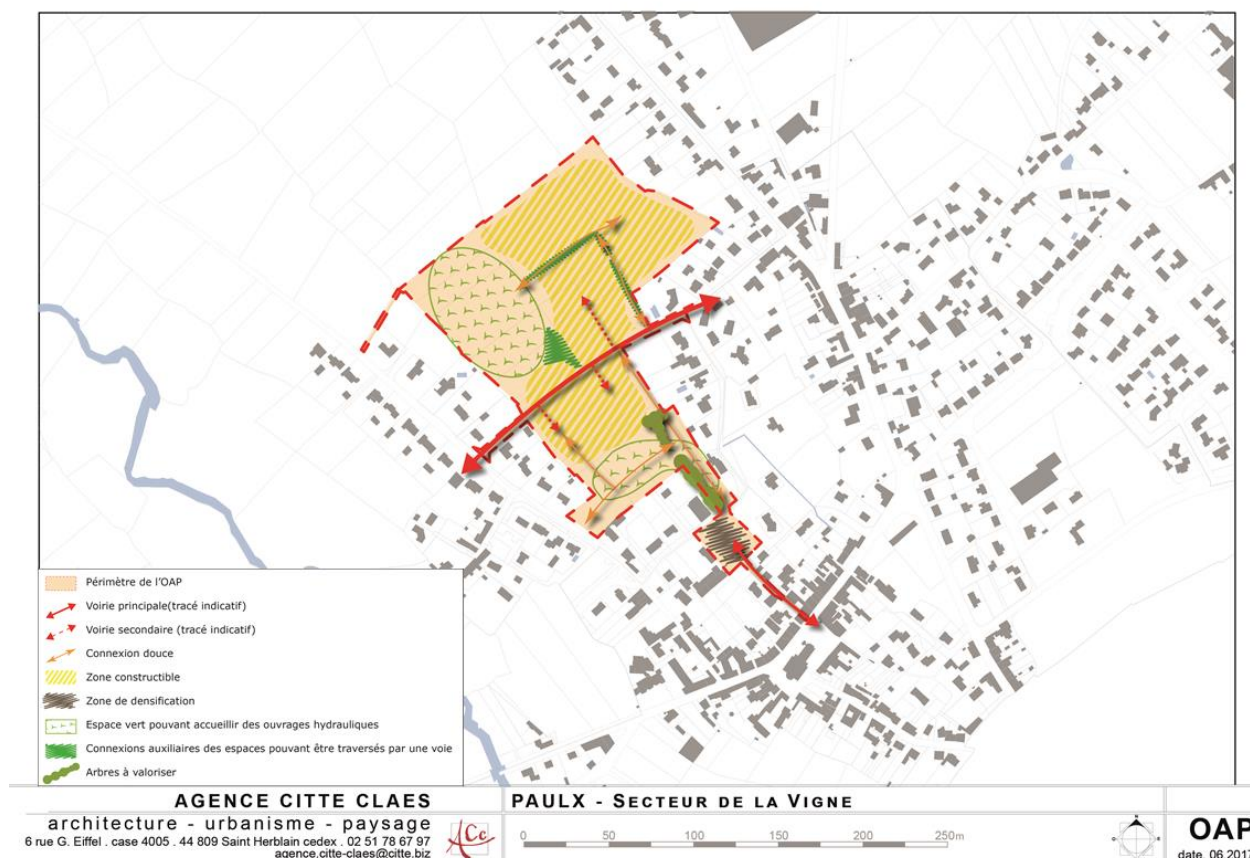
atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

Les OAP du bourg

L'OAP secteur de La Vigne

Situation : Au cœur du bourg, entre le secteur de la Bourrière et la RD 13

Surface : 8.94 ha



Cette OAP va permettre de densifier le parc de logement en accueillant une opération d'environ 101 logements dont 12 logements sociaux soit une densité moyenne de 15,8 logements par hectare. Elle sera réalisée en plusieurs tranches à l'échelle du PLU (sur 12 ans) pour prendre en compte les orientations du PTH.

Enjeux de composition

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement soit conforme au cahier des charges de la ZAC et notamment :

- Organise une voie traversante allant de la rue de la Bourrière à la rue des Babinières, sur laquelle se greffent les rues secondaires qui desservent le périmètre
- Organise l'accès secteur du cœur de bourg par la rue du Trait d'union vers la Grand'Rue
- Organise un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux
- Préserve les éléments paysagers de haies au cœur et au Sud du périmètre comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords
- Qualifie les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti
- Inciter à une implantation des constructions favorables à la course du soleil



Enjeux environnementaux

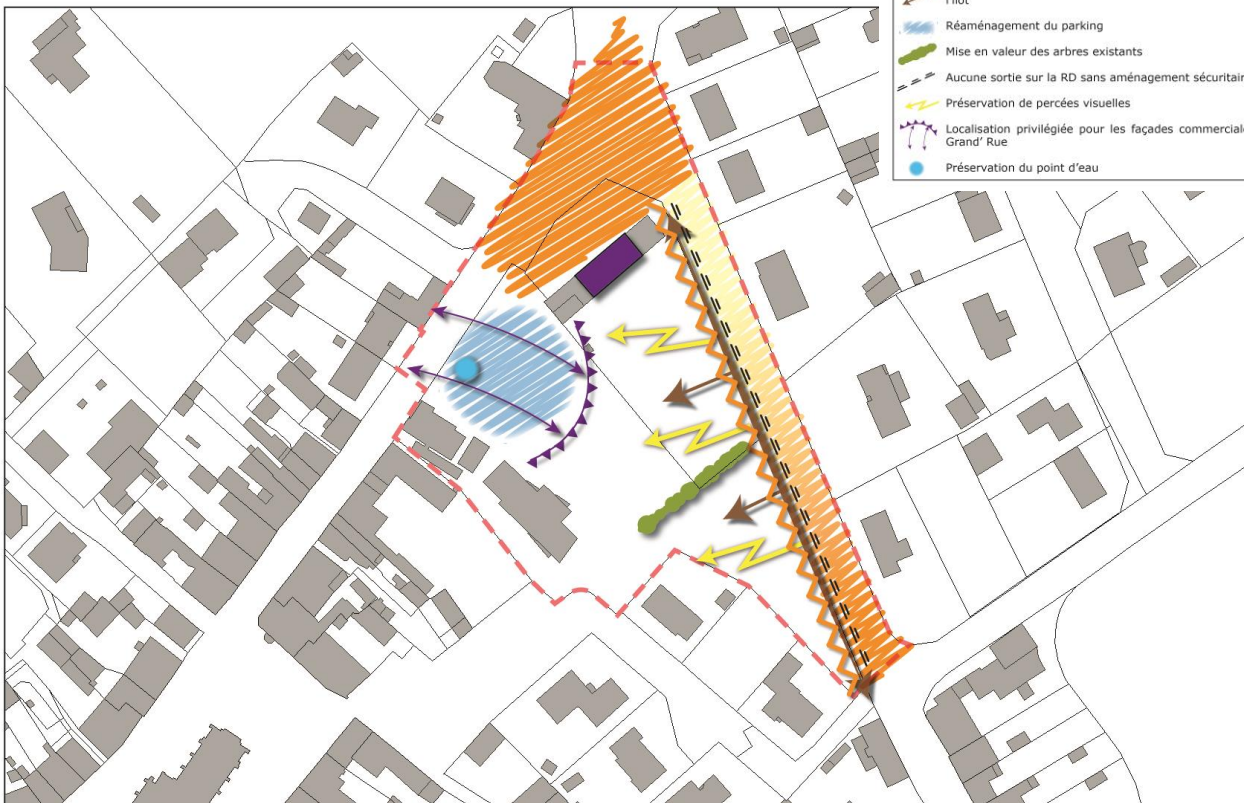
- Valoriser les zones humides dont les tracés exacts figurent à l'étude d'impact et au dossier Loi sur l'Eau
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales sont prises pour respecter les prescriptions du dossier Loi sur l'Eau de la ZAC et être conforme aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire.

L'OAP du Presbytère

Situation : En entrée de bourg par la RD 13, face à la Mairie

Surface : 1,09 ha environ

	Périmètre de l'OAP
	Valorisation / requalification de la partie centrale du presbytère
	Traitement de l'espace public et valorisation du presbytère et de la mairie
	Traitement de l'entrée dans le cœur de bourg
	Qualification de la transition vers la RD et attention particulière des façades donnant sur cette voie
	Organisation de la circulation douce le long de la RD et à l'intérieur de l'îlot
	Réaménagement du parking
	Mise en valeur des arbres existants
	Aucune sortie sur la RD sans aménagement sécuritaire
	Préservation de percées visuelles
	Localisation privilégiée pour les façades commerciales en lien avec la Grand' Rue
	Préservation du point d'eau



AGENCE CITTÉ CLAES
ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel - case 4005 - 44 809 Saint Herblain cedex - 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz



PAULX - SECTEUR DU PRESBYTÈRE

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



OAP
date. 06.2019

L'objet de l'OAP est de redynamiser le cœur de bourg le long d'un axe passant et structurant en développant une polarité économique basée sur l'attrait de commerces et artisanat de détails, et de services de proximité en lien avec le pôle Mairie et bibliothèque existant.

Enjeux de composition

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- Sécurise les sorties sur la RD13
- Qualifie la transition vers la RD13 en portant une attention particulière sur les façades donnant sur la route
- Requalifie et valorise l'entrée dans le cœur de bourg
- Organise des cheminements doux le long de la RD13 et à l'intérieur de l'îlot
- Localise les façades commerciales de manière à être en lien avec la Grand' Rue



- Organise le réaménagement du parking face aux cellules commerciales créées
- Requalifie l'espace public et valorise le presbytère et la mairie
- Valorise la partie centrale du presbytère
- Offre des espaces de respiration utilisables pour la population

Enjeux environnementaux

- Préserver et valoriser les arbres existants à l'intérieur de l'îlot
- Préserver des percées visuelles de la RD vers le cœur d'îlot
- Assurer une gestion pertinente des eaux de ruissellement
- Conserver le point d'eau du parking

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'analyse du territoire de Paulx, un certain nombre d'enjeux s'est dégagé pour la composition du projet de territoire tant dans la partie agglomérée que rurale de la commune. L'analyse physique et statistique de la capacité du territoire, associée au respect du SCoT a établi une capacité d'accueil associant la densification de l'utilisation des sols et la réalisation de logements sociaux. Cet ensemble a permis de dresser le projet de territoire qui prend place au travers du PADD, débattu en Conseil Municipal.

La traduction du projet de territoire passe par diverses pièces : OAP et dispositions réglementaires.

Le règlement et le zonage sont la traduction du projet de PLU en cohérence avec l'ensemble des éléments précédents. Les différentes zones se décomposent de la manière suivante :

(Comme exposé précédemment, par souci de clarté de l'exposé, il est fait par moment référence au POS précédemment applicable. Même s'il est caduc, ceci permet de mieux comprendre et appréhender le projet de PLU).

- ✚ 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** correspond à la partie ancienne du bourg, là où le tissu urbain est dense et les constructions implantées en ordre continu le long de la voie et en front bâti semi-continu. Le règlement préserve les activités urbaines en place ainsi que la forme urbaine
 - **La zone Uba** correspond au tissu urbain plus récent et plus dense, majoritairement occupé par des opérations de lotissements
 - **La zone Ubb** correspond au tissu urbain plus récent et plus lâche
 - **La zone Ubi** correspond à un tissu urbain plus récent concerné par l'Atlas des zones inondables
 - **La zone Ui** comprend les zones destinées à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, éducatif de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé
 - **La zone Uli** est une zone à vocation d'équipement concernée par l'Atlas des zones
 - **La zone 1AUr** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation de commerces et services du centre-bourg
 - **La zone 1AUz** correspond à une zone d'urbanisation future de la ZAC, secteur de la Vigne
 - **La zone 2AU** : correspond à la zone d'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



- + Le projet valorise le développement des activités économiques :
 - o **La zone Uee** est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et de services
 - o **La zone Uep** est une zone de protection entre les bords de l'entreprise industrielle STIMY et le bourg
 - o **La zone Uec** correspond à la zone économique destinée à accueillir les activités commerciales de détails du bourg

- + La zone agricole se décompose en trois secteurs :
 - o **La zone A** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), des constructions de tiers existantes, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - o **La zone Ai** est un secteur agricole concerné par l'Atlas des Zones Inondables
 - o **La zone Ae** correspond au STECAL économique de la zone rurale où existe une activité de restauration en place, et dont il faut assurer la pérennité
 - o **La zone Ad** correspond au STECAL économique de la zone rurale où est cours un projet de plateforme de tri et gestion des déchets en lien avec l'activité agricole
 - o **La zone Ac** correspond au STECAL économique de la zone rurale où existe une activité de négoce de matériaux en place, et dont il faut assurer la pérennité

- + Le territoire compte différents secteurs de sensibilité naturelle. Il s'agit de la zone N qui compte des secteurs spécifiques :
 - o **La zone N** est un secteur naturel
 - o **La zone Ni** correspond à la zone naturelle concerné par l'Atlas des Zones Inondables
 - o **La zone Nl** est un secteur destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique
 - o **La zone Nli** est un secteur destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique et concerné par l'Atlas des Zones Inondables
 - o **La zone Nei** est un secteur naturel à vocation d'équipements collectifs et concerné par l'Atlas des Zones Inondables

+ **La zone Ua :**

Comme dans le POS précédent, la zone Ua intègre les constructions situées à l'alignement et en front bâti quasi continu au niveau des rues de la Grassière, de la Garnache, de la Grand'Rue ainsi que sur une portion de la rue de l'Ebergement jusqu'au carrefour de la rue de La Marne. En sont exclus les équipements collectifs (classés en UI) ainsi que les constructions qui ne présentent pas d'implantation à l'alignement comme rue des Babinières, à l'extrémité de la rue de la Grassinière, et près de la Mairie.

+ **La zone Uba :**

Elle intègre les constructions récentes du bourg à vocation dominante d'habitat.

- A Bellevue elle reprend le zonage du POS précédent à l'exclusion des zones concernées par l'Atlas des Zones Inondables
- A la Bourrière elle reprend le zonage du POS précédent à l'exclusion des zones concernées par l'Atlas des zones inondables. Elle est ponctuellement étendue vers le Nord-Ouest pour intégrer l'intégralité de la dernière parcelle construite. Elle est réduite des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC



- Rue des Babinières, elle intègre toutes les constructions récentes mais exclut les zones d'équipement, le secteur du périmètre de la ZAC, et les grandes parcelles de la zone Ubb
- Rue de l'Ebergement, la zone Uba intègre toutes les constructions à vocation d'habitation. Elle exclut les constructions à vocation d'activités qui sont positionnées en zone Uee
- Rue du Marché Neuf, elle intègre les constructions existantes et est réduite de l'emprise de la ZAC
- La zone Uba s'arrête aux dernières maisons d'habitation
- Domaine de l'allée Cavalie, la zone Uba intègre les constructions existantes et l'opération d'aménagement de l'allée de la Grande Haie
- La zone Ubb comprend les constructions récentes de la rue de la Grassinière ainsi que celles de l'impasse de Saint Eloi

La zone Ubb :

Elle comprend les constructions situées entre la rue des Babinières et les habitations de la zone Ua et Uba de la Grand'rue et de la rue de l'Ebergement. Il s'agit de grandes parcelles occupées par des maisons individuelles offrant de grands jardins plus ou moins plantés, ainsi que le parc de la maison patrimoniale situé rue de l'Ebergement. Véritable poumon vert du cœur de bourg à l'identité paysagère marquée, cette zone doit être préservée de toute densification importante.

La zone Ubi :

La limite de la zone Ubi au niveau de la Bourrière est donnée par la limite du lit majeur exceptionnel fourni par l'Atlas des Zones Inondables. Ainsi, la zone Ubi intègre des constructions récentes de la rue de la Bourrière, de celles situées rue de la Garnache et de part et d'autre du chemin du Pont.

La zone Uee :

La zone Uee reprend le périmètre du lotissement d'activités de Belle Fontaine. Elle compte également les 2 parcelles situées au Nord le long de la RD 13, anciennement classées en zone NAe du POS précédent. La volonté communale étant de pérenniser les activités en place, le foncier du garage situé le long de la RD 13 est également intégré dans la zone économique.

Le foncier de l'entreprise STIMY (bâtiments, aires de manœuvre, parking) ainsi que les parcelles permettant une extension éventuelle et la relocalisation bassin incendie sont classées en zone Uee.

La zone Uec :

La zone comprend le foncier de la supérette. Ceci traduit bien la volonté communale de pérenniser et conforter l'existence de cette activité de commerce de détail en cœur de bourg.

La zone Uep :

Afin de préserver les constructions d'habitations limitrophes, une zone Uep est positionnée sur le foncier disponible au Sud de l'entreprise STIMY ainsi que sur des fonds de parcelles en lien avec le groupe STIMY. Cette zone permet des activités de stockage liées à l'entreprise, à l'exclusion d'unité de production.

La zone UI :

Elle comprend les terrains de sport situés rue Saint Filibert, le foncier utilisé par l'école privée, l'école publique, la salle communale, ainsi que leurs éventuelles extensions. Sont également intégrées des parcelles situées de l'autre côté de la rue de la Garnache face à la salle communale afin de permettre des aménagements et équipements en lien avec la salle. C'est le seul espace potentiellement libre en continuité de la salle communale située hors des secteurs concernés par



l'Atlas des Zones Inondables. Sont classés également en zone UI, la Chapelle et le cimetière attenants.

La zone Uli :

Elle comprend les terrains utilisés par les aménagements des équipements et le parking du chemin des prés verts. Ces terrains sont concernés par l'Atlas des Zones Inondables.

La zone 1AUr :

La zone 1AUr intègre le presbytère, la bibliothèque et les bâtiments de l'ancienne caserne des pompiers, l'ensemble étant propriété communale. Elle prend appuie sur la RD 13 et la Grand'Rue.

La zone 1AUz :

Elle correspond au secteur de la Vigne et du cœur de bourg de la ZAC.

La zone 2AU :

La zone 2AU du Moulin correspond au périmètre de la ZAC.

La zone 2AU le long de la RD 13 correspond au foncier communal, réserve pour d'éventuels équipements à venir.

La zone 2AU en limite de la Seiglerie s'appuie sur la limite communale, les zones humides, la RD72 et le dessin approximatif de l'échangeur de la déviation. Ce dessin correspond pour partie au foncier, propriété de l'intercommunalité.

La zone A :

Ce périmètre correspond au secteur agricole du territoire qui ne fait pas l'objet de protections environnementales (défini au diagnostic).

Le dessin de la zone agricole A a été retravaillé pour exclure :

- Les zones faisant l'objet de protections environnementales (classées en N)
- Les zones urbaines et à urbaniser

Elle comprend les zones humides cultivées, les constructions isolées et les hameaux.

La zone Ai :

Ce secteur correspond à la zone agricole potentiellement inondable concernée par l'AZI.



La zone Ae :

 <p>Paulx</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : Les 5 Routes Zonage : Ae (596m²)</p>
---	---------------------	---



Nom : « Les 5 Routes »

Destination : Restaurant

Type d'activité : Restauration

Equipements présents : Cuisine et salle de restauration

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 596 m²

Bâti : 325 m²

Nombre de salariés : 2 à 4 salariés

Projet : Permettre rénovation, et restauration de l'existant avec une éventuelle mise aux normes

Principes de zonage : Il s'appuie sur le foncier occupé par le restaurant



La zone Ac

 <p>Paulx</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Baubatière Zonage : Ac (14,23 ha)</p>
--	---------------------	--



Nom : Guingamp Négoce au lieu-dit Monte à Peine – La Baubatière

Destination : Industrielle

Type d'activité : Activité de négoce de matériaux sur l'ancien site de la carrière

Equipements présents : Stockage, entrepôt et matériel lié au négoce de sable, galet, pierre, gravier, stabilisateur, séparateur et gabion

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 142 251 m²

Bâti : 472 m²

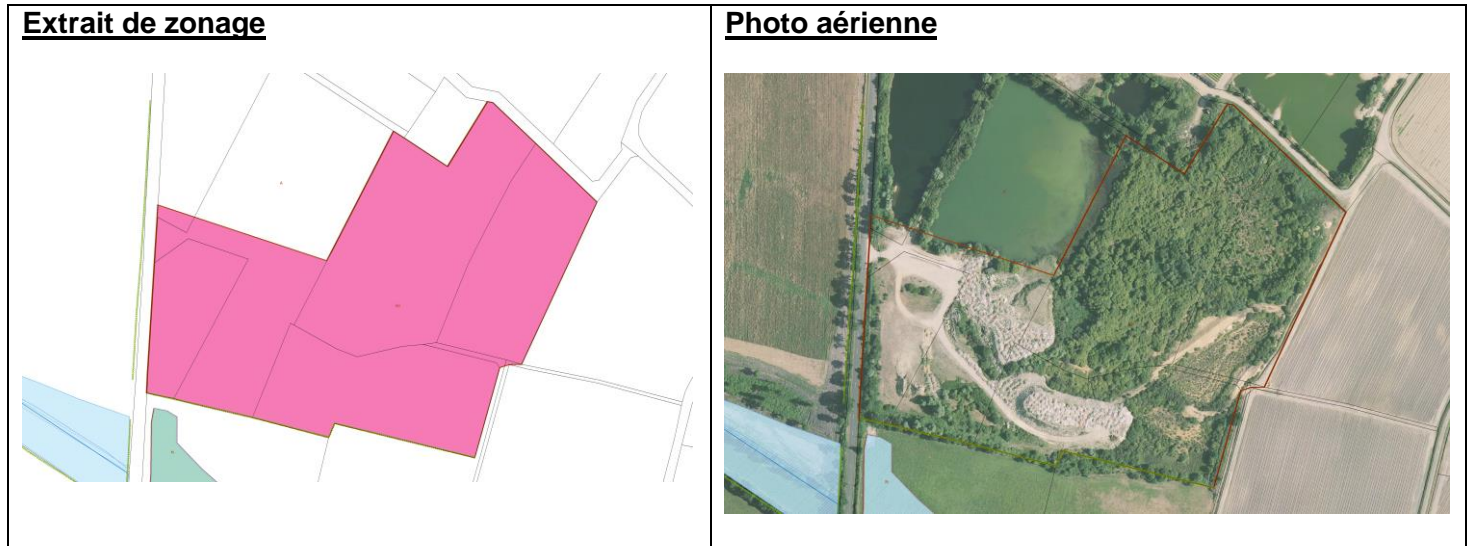
Projet : Pérenniser l'activité en place

Principes de zonage : Le zonage prend appui sur la voie communale et les chemins de dessertes au Sud, à l'Ouest et au Nord. Il intègre l'ensemble des parcelles utilisées ou en lien avec l'activité. En sont exclues les parcelles cultivées.



La zone Ad

 <p>Paulx</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Charoulière Zonage : Ad (7,01 ha)</p>
---	---------------------	--



Nom : Vendée Loire broyage (association de maraichage Vinet et groupe GBH), au Sud du lieu-dit de la Charoulière

Destination : Industrie

Type d'activité : Gestion et valorisation des déchets liés ou en lien avec l'agriculture

Equipements futures : Stockages, plateformes, zones de tri.

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 70 141 m²

Bâti : 0 m²

Projet : Mise en place d'une plateforme qui va permettre :

- De rationaliser la gestion des déchets de bois local
- De remettre en état le site comme demandé par le préfet en 2014
- De disposer d'un site permettant la gestion globale (transit ; tri ; regroupement, et traitement), de déchets non dangereux issus des activités agricoles exercées à proximité comme par exemple : le bois, les déchets verts, les matériaux inertes, les bâches plastiques, etc.

Principes de zonage : Le périmètre de l'ancien site Bativalor a été repris, réduit des plans d'eau.



La zone N :

Il s'agit de zones naturelles à protéger correspondant à la matrice de la trame verte et bleue définie dans le diagnostic.

Le dessin de la zone N a été retravaillé pour exclure :

- Les zones agricoles
- Les zones urbaines et à urbaniser

Elle comprend les zones humides à forte naturalité et les éléments bocagers à protéger

La zone Ni :

Il s'agit de zones naturelles protégées, concernées par l'Atlas des Zones Inondables.

La zone Nei :

Le long de la route de la Garnache, la zone Nei prend appui sur la RD 73, le cimetière et la rue de la Chapelle. Il s'agit du parking communal concerné par l'Atlas des Zones Inondables.

La zone Nei correspond également au foncier de la station d'épuration situé au Sud du bourg, chemin du Pont.

La zone NI :

La zone NI comprend le site de loisir des plans d'eau de Monte à Peine.

La zone Nli :

Elle correspond à la zone de détente et de loisirs des Prés Verts au Sud du bourg, le long du Falleron concernée par l'Atlas des Zones Inondables.



Ancien POS Définition possible		PLU projet Définition possible	
Ua	Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.	Ua	Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Ub	Secteur résidentiel d'habitat de type pavillonnaire, qui inclut les commerces, les services, l'artisanat, l'hôtellerie et les équipements collectifs et d'intérêt général. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.	Uba	Le secteur Uba est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
		Ubb	Le secteur Ubb est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur a un caractère peu dense avec des parcs à préserver
Ubb	Secteur résidentiel d'habitat de type pavillonnaire qui inclut le quartier Nord de la Bourrière, la surface minimale est de 1 200 m². Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.	Ubi	Le secteur Ubi est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Ce secteur est concerné par l'Atlas des Zones Inondables
Uca	Secteur constitué des villages et des hameaux ayant un habitat de type traditionnel.		
Ucp	Secteur constitué des villages et des hameaux résidentiels les plus remarquables de la commune, où il convient de préserver et de protéger les éléments du patrimoine architectural et paysager en tant qu'élément essentiel de l'identité rurale et patrimoniale de la commune de Paulx.		
NAe	Secteur d'activités réservé aux constructions à usage d'industrie, de services, de commerce et d'artisanat. Les équipements publics doivent être réalisés à la charge du constructeur.	Uee Uep	Le secteur Ue est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable. Le secteur Uep est une zone de protection des bords de l'entreprise industrielle du bourg



		Uec	Le secteur Uec est destiné à recevoir l'activité commerciale du centre bourg.
UI	Zone réservée aux équipements collectifs et d'intérêt général, sportifs et de loisirs (salle polyvalente, stade...). Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.	UI	Le secteur UI est destiné à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, d'hébergement touristique...
		Uli	Le secteur Uli est destiné à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé, d'hébergement touristique... ce secteur est concerné par l'Atlas des Zones Inondables
NAU	Zone réservée aux équipements collectifs et d'intérêt général, sportifs et de loisirs (salle polyvalente, stade...). Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.	1Auz	Secteur d'urbanisation ouvert à dominante d'habitat, faisant l'objet d'une OAP et correspondant au secteur de la Vigne de la ZAC multisites du bourg.
		1AUr	Le secteur 1AUr est un secteur urbain de cœur de bourg à vocation de commerces et services
NAa	Zone naturelle insuffisamment ou non équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Ces zones d'urbanisation future peuvent être ouvertes à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers des moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur.	2AU	Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf exceptions indiquées au règlement.
NCa	Secteur de richesses naturelles ayant pour objet la protection et le développement de l'agriculture par la mise en œuvre des moyens adaptés à cet objectif. Ceci exclut toute construction ou installation non liée à l'activité agricole ou n'ayant pas un lien évident avec l'agriculture, à l'exception de certaines constructions indiquées à l'article NCa 1.	A	La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
		Ad	Le secteur Ad correspond à un STECAL à vocation économique au sud du hameau de la Charoulière.
		Ae	Le secteur Ae correspond à un STECAL à vocation économique où existe le restaurant des « 5 routes ».



NCb	Zone de richesses naturelles où l'agriculture est maintenue, mais dans laquelle l'exploitation des carrières et des mines peut être autorisée. L'exploitation des gisements devra être menée de telle sorte qu'à son terme la réutilisation du sol soit possible, après remise en état des lieux	Ac	Le secteur Ac correspond à l'ancienne carrière où existe une activité de négoce.
NCp	Secteur à vocation agricole à protéger du fait de la présence d'éléments ou sites remarquables du patrimoine architectural, ainsi que du patrimoine paysager naturel ou agricole. Les constructions à usage agricole et d'habitation liées à l'agriculture y sont réglementées de manière à préserver le paysage et l'environnement, notamment aux abords des éléments et sites remarquables. Ceci exclut toute construction ou installation non liée à l'activité agricole ou n'ayant pas un lien évident avec l'agriculture, à l'exception de certaines constructions indiquées à l'article NCp 1	Ai	La zone Ai correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce secteur est concerné par l'Atlas des zones inondables.
NDa	Ce secteur comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la faune et la flore ou de l'intérêt du paysage. Il comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère du secteur.	N	Le secteur N est une zone naturelle.
		Ni	Le secteur N est une zone naturelle concernée par l'Atlas des zones inondables
NDp	Secteur comprenant les terrains qui demandent à être protégés et pérennisés au titre du patrimoine architectural remarquable, mais aussi du patrimoine des cours, parcs et jardins attenants, intéressants de par leur caractère paysager.	Nei	Le secteur Nei correspond aux secteurs de parking de la Chapelle et de la STEP. Il est concerné par l'Atlas des Zones Inondables
		NI	Le secteur NI correspond aux secteurs naturels à vocation de sports et loisirs, activités touristiques,...
		Nli	Le secteur NI correspond aux secteurs naturels à vocation de sports et loisirs, activités touristiques,.. Ce secteur est concernée par l'Atlas des Zones Inondables



Toujours dans un souci de compréhension du projet de PLU, les surfaces de chaque zone du projet de PLU.

Projet de PLU		
Zones urbaines		
Ua	8.3 ha	0.23%
Uba	33.55 ha	0.93%
Ubb	7.30 ha	0.20%
Ubi	6.03 ha	0.16%
Uec	0.15 ha	0.004%
Uee	9.52 ha	0.26%
Uep	1.48 ha	0.04%
UI	4.54 ha	0.13%
Uli	0.74 ha	0.02%
Total zones urbaines	71.65 ha	2 %
Zones à urbaniser		
1AUr	1.86 ha	0.03%
1AUz	8.93 ha	0.25%
2AU	22.40 ha	0.62%
Total zones à urbaniser	32.42 ha	1 %
Zones agricoles		
A	3 016.33 ha	83.77%
Ac	13.62 ha	0.37%
Ad	7.30 ha	0.20%
Ae	0.06 ha	0.002%
Ai	80.04 ha	2.22%
Total zones A	3 117.37 ha	86.5%
Zones naturelles		
N	178.27 ha	4.95%
Nei	1.623 ha	0.05%
Ni	177.56 ha	4.93%
NI	19.93 ha	0.55%
Nli	1.68 ha	0.05%
Total zones N	379.07 ha	10.50%
Total des zones Projet de PLU	3 600.5 ha	100%



. Pour faciliter la compréhension du règlement et sa lecture, le tableau ci-joint résume les destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone

		Ua	Uba	Ubb	Ubi	Uee	Uep	Uec	UI	Uli	1AUr	1AUz
Habitation												
	Logement	O	O	C	C	X	X	X	X	X	C	O
	Hébergement	O	O	O	X	X	X	X	X	X	O	O
Commerces et activités de services												
	Commerce et Artisanat de détail	O	O	X	X	C	X	O	X	X	O	X
	Restauration	O	O	X	X	C	X	O	X	X	O	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	O	O	X	O	X	O	X	X	O	O
	Hébergement touristique	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier	O	O	O	X	X	X	X	X	X	O	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics												
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O	C	O	O	O	O	C	O	O
Exploitation agricole et forestière												
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires												
	Bureau	O	O	X	X	O	X	O	X	X	O	O
	Entrepôt	X	X	X	X	O	C	X	X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	X	O	C	X	X	X	X	X
	Permis de démolir	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

X : interdit O : autorisé C : sous conditions



		A	Ai	Ac	Ad	Ae	N / Ni	Nei	NI/Nli
Habitation									
	Logement	C	C	X	X	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services									
	Commerce et Artisanat de détail	X	X	C	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	C	X	X	C
	Commerce de gros	X	X	C	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	C
	Hébergement touristique	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics									
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C	C	C	C	C	C	C
Exploitation agricole et forestière									
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	O	C	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	O	C	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires									
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	C	X	X	X	X
	Industrie	X	X	X	C	X	X	X	X
	Permis de démolir	X	X	X	X	X	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions									



IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

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.

Un dossier de demande d'examen au cas par cas conforme à l'article R.104-31 a donc été établi par la commune et a été envoyé en septembre 2018 à la **Mission Régionale d'Autorité environnementale** (MRAe) des Pays de la Loire.

Cette dernière a rendu son avis le 14 novembre 2018 (*voir en annexe du PLU*) et **n'a pas soumis l'élaboration du PLU 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 2001 du Parlement européen et du Conseil.

Impacts du projet sur la consommation des espaces

Le projet de Paulx prévoit une croissance raisonnable et une urbanisation maîtrisée de son territoire dans le respect des orientations et objectifs du SCoT du Pays de Retz. Les secteurs concernés s'intègrent dans leur environnement qu'il soit urbanisé ou à l'interface entre l'urbain et le rural. Cette maîtrise de l'urbanisation, la répartition des secteurs de développement et la protection des espaces sensibles assurent au projet un minimum d'impact sur son environnement et les territoires limitrophes.

En effet, à l'échelle du territoire, le comblement des dents creuses du bourg s'inscrira dans le paysage déjà urbanisé et les extensions de la zone agglomérée (ZAC et zones d'activités) s'appuieront sur des limites physiques assurant leur intégration paysagère. Le développement est calibré au regard de la capacité des différents équipements (scolaires, d'infrastructures, station d'épuration, gestion des eaux pluviales, etc.). L'ouverture progressive des secteurs d'urbanisation sera ainsi conditionnée aux capacités d'accueil pour limiter les impacts sur le territoire.

Impacts du projet sur les espaces agricoles

Le projet de PLU a été élaboré en intégrant dès la phase de diagnostic la notion agricole avec le monde agricole par le biais du recensement du parcellaire et des bâtiments à usage agricole et les périmètres induits (réciprocité, épandages). Le développement urbain envisagé, moins consommateur en surface agricole que celui prévu dans l'ancien POS, tient compte du secteur d'activité primaire et évite l'implantation de nouvelles constructions à proximité des sites d'exploitation. Il permet de diminuer de façon significative la surface de zone urbaine et à urbaniser par rapport à l'ancien POS.

Le projet de PLU limite par ailleurs le mitage de l'espace agricole en interdisant les constructions neuves en dehors des dents creuses de la zone agglomérée (aucun STECAL à vocation d'habitat non agricole). Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et la réalisation d'annexes.

Cependant, les zones de projet de développement de l'urbanisation, même réduites, impactent, non pas les sites d'activité mais les terres agricoles en prévoyant à terme l'urbanisation de secteurs aujourd'hui cultivés ou pâturés. Pour autant, le projet de PLU a diminué les surfaces impactées dans ces secteurs avec une réduction des secteurs de développement par rapport à l'ancien POS.



Impacts du projet sur la Trame Verte et Bleue

Le projet de territoire valorise les composantes de la Trame Verte et Bleue par le biais de la protection des cours d'eau et de leurs abords, des zones humides, des bois et haies remarquables inventoriés et en identifiant les continuités écologiques au travers du territoire.

Le maintien des espaces boisés et de haies favorisera ainsi la préservation de la faune et de la flore. Ils constitueront autant de corridors écologiques avec les éléments de la trame bleue (cours d'eau, zones humides), mais également avec les éléments de la matrice agricole préservée.

Enfin, des éléments naturels tels que les haies et zones humides seront préservés dans le cadre de l'aménagement des nouveaux secteurs à urbaniser pour créer des liens entre les quartiers et participer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Impacts du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches

La commune de Paulx étant située à plusieurs kilomètres des sites Natura 2000 les plus proches (Marais Breton et Lac de Grand-Lieu), le projet de PLU n'aura aucune incidence directe sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites (ni des ZNIEFF situées à proximité).

Potentiellement susceptible d'impacter indirectement ces sites par le biais de flux aquatique ou aérien, le projet de PLU protège les zones naturelles de son territoire situées à l'amont des sites Natura et fixe toutes les règles nécessaires pour limiter ses effets dans le respect des législations sur l'eau (eaux pluviales, eaux usées) et sur l'air, ce qui n'engendrera pas d'incidence négative indirecte supplémentaire sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites.

Le projet de PLU n'aura donc aucune incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches de Paulx.

Impacts du projet sur les paysages et sur les sites remarquables

Le projet de PLU porte sur l'ensemble du territoire. En préservant la trame verte et bleue, il participe déjà à une évolution du paysage, cette trame en étant un élément constitutif majeur. Parallèlement, le projet de territoire participe aussi à la préservation des paysages agricoles par le biais du maintien des activités en place. Celles-ci pourront donc perpétuer l'usage des sols et par conséquent l'entretien du paysage issu des pratiques agricoles.

A l'échelle du territoire, le projet limite l'impact du développement urbain sur les hameaux et le patrimoine rural en appliquant le principe de non-constructibilité nouvelle dans les hameaux.

A l'échelle des zones à vocation d'habitat ou d'activité, le projet de PLU prévoit, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux. En effet, chaque secteur de projet sera aménagé avec un espace tampon ou un traitement paysager des franges urbaines pour intégrer les aménagements dans leur environnement. Le règlement prévoira un traitement végétalisé des clôtures en lien avec les espaces agricoles et naturels. Cette précaution, systématique, permet de limiter l'impact du projet sur le paysage et participera même à l'intégration de certaines franges urbaines aujourd'hui non traitées.

Ainsi, le projet de PLU impactera le paysage local par l'urbanisation de certains secteurs qui dénaturera la perception dudit secteur, mais prévoit des mesures d'intégration pour limiter au mieux les impacts négatifs sur les perceptions paysagères et respecter les typologies urbaines et architecturales locales.



Le projet et les risques

Le projet de PLU tient compte du risque d'inondation dans la vallée du Tenu (secteur agricole et naturel) et surtout au niveau du lit majeur exceptionnel du Falleron en interdisant ou en conditionnant à des cotes minimales de constructibilité le développement de la zone agglomérée et des secteurs concernés. Le zonage et le règlement du PLU intègrent bien les enjeux liés aux risques d'inondation du territoire : préserver au maximum les champs d'expansion des crues et minimiser les atteintes aux habitations ou aux activités économiques.

Ainsi, le projet n'augmente pas la vulnérabilité du territoire, ni l'exposition des populations aux risques.

Le projet et les nuisances et pollutions

Le projet de développement de la zone agglomérée a tenu compte des risques et contraintes liées notamment aux activités économiques et a limité l'urbanisation dans ces secteurs. De même, la localisation des zones d'activités est confirmée au Nord et Nord-Ouest au de la zone agglomérée, ainsi qu'à La Seiglerie afin de ne pas augmenter la population exposée aux éventuelles nuisances et risques de pollution.

La station d'épuration communale est en capacité d'accueillir les charges polluantes supplémentaires liées à l'augmentation prévisionnelle de population : sa capacité résiduelle est d'environ 700 EH. Les projets d'urbanisation à l'échelle du PLU (dents creuses du bourg + secteurs ZAC du bourg et de la Vigne, mais hors secteur du Moulin de la ZAC) sont de l'ordre de 110 logements. La charge supplémentaire d'effluents serait donc de 275 EH en prenant un taux d'occupation de 2,5 habitants par logement et 1 EH / habitant. Au-delà de l'échéance du PLU, le nombre de logements du secteur du Moulin de la ZAC sera également de l'ordre de 110 logements, soit de nouveau 275 EH supplémentaires que la station pourra prendre en charge.

En outre, la révision du zonage d'assainissement fin 2019 a réajusté et intégré dans le périmètre d'assainissement collectif le bourg et ses secteurs périphériques (U et 1AU). Figurant initialement au zonage EU de 2001, les villages d'Illaire et des Cinq Routes ont été exclus du zonage collectif (trop onéreux en coûts d'investissement/fonctionnement ; absence de contraintes fortes pour l'assainissement non collectif). Le reste du territoire relève de l'assainissement individuel.

Impacts du projet sur les déplacements

L'organisation urbaine attendue et les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues tendent à concentrer l'urbanisation dans le tissu urbain et incitent à l'aménagement de connexions piétonnes entre les quartiers et à la préservation des connexions existantes. Le positionnement des secteurs de développement a été étudié de façon à limiter les distances entre les nouveaux quartiers et les polarités du bourg.

En matière de transports collectifs et de stationnement, la collectivité veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles. Parallèlement, une offre de co-voiturage s'organise sur le territoire (aires dans le bourg et au rond-point de Machecoul entre les RD117 et RD13).

Le projet de PLU incite également à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces. Cette incitation va au-delà de la vocation « promenade » de ces liaisons. Il s'agit d'un véritable enjeu de connexions alternatives tant vers les communes



limitrophes qu'à l'intérieur du territoire, visant à mettre en lien les diverses parties de la commune : le bourg et les lieux-dits, les circuits de randonnée... Le maillage des continuités alternatives à la voiture, valorise les espaces sensibles et naturels et leur potentiel identitaire, patrimonial et touristique. Afin d'assurer la continuité des déplacements entre Paulx et Machecoul, une attention particulière est portée sur la liaison douce depuis le bourg de Paulx vers le Bas Falleron à Machecoul et sa traversée du projet routier par un passage inférieur.



Dossier d'Approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

1.2 Annexes au Rapport de Présentation

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz



COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD RETZ ATLANTIQUE**DELIBERATION****Séance du 10 juillet 2019**

Date de la convocation : 3 juillet 2019
 Nombre de membres en exercice : 37
 Nombre de membres présents : 30
 Nombre de votants : 35

L'an deux mil dix-neuf, le dix juillet à dix-neuf heures, les membres du **Conseil communautaire** se sont assemblés à la Maison de l'Intercommunalité à Machecoul-Saint-Même, sous la présidence de Monsieur Claude NAUD, Président.

Etaient présents : MM. Claude NAUD, Marcel BARTEAU, Mme Céline DAVODEAU **de Corcoué sur Logne** ; M. Jean-Marie BRUNETEAU, Mme Catherine PROU **de La Marne** ; Mme Annick CARTAUD, Mme Jacqueline BOSSIS, Mme Laurence DELAUAUD, M. Thierry GRASSINEAU **de Legé** ; MM. Didier FAVREAU, Hervé de VILLEPIN, Dominique PILET, Mme Marie-Paule GRIAS, M. Daniel JACOT, M. Jean BARREAU, Mme Joëlle THABARD, M. Benoît LIGNEY **de Machecoul – Saint-Même** ; M. Jean-Paul CHARRIAU, Mme Annie CHIFFOLEAU **de Paulx** ; M. Jean GILET, Mme Manuella PELLETIER-SORIN **de St Etienne de Mer Morte** ; M. Jean CHARRIER, Mme Laëtitia PELTIER, M. Louis-Marie ORDUREAU **de Saint Mars de Coutais** ; M. Alain CHARLES, Mme Valérie SORIN **de Touvois** ; M. Jean-Bernard FERRER, M. Fabrice RONCIN, Mme Isabelle CALARD, M. Frédéric SUPIOT **de Villeneuve en Retz**.

Etaient excusés :

M. Denis LEDUC *de Corcoué sur Logne* qui donne pouvoir à M. Marcel BARTEAU
 M. Jean-Claude BRISSON *de Legé* qui donne pouvoir à Mme Annick CARTAUD
 M. Jacky BRÉMENT *de Legé* qui donne pouvoir à M. Thierry GRASSINEAU
 M. Hervé YDE *de Villeneuve en Retz* qui donne pouvoir à M. Jean-Bernard FERRER
 M. Alain DURRENS *de Villeneuve en Retz* qui donne pouvoir M. Frédéric SUPIOT
 M. Pascal BEILLEVAIRE *de Machecoul – Saint-Même*
 M. Maurice RAINGEARD *de Paulx*

Assistaient également à la réunion : Mme Véronique **CANTIN**, *Directrice Générale des Services*, M. Vincent **LE YONDRE**, *Adjoint à la Directrice Générale des Services* et Mme Alexandra **AIDING**, *Secrétaire Générale*.

A été élu secrétaire de séance : M. Daniel JACOT

Madame Laëtitia PELTIER arrive après de la délibération 20190710_090_5.7.8 « Approbation du procès-verbal de la séance du 15 mai 2019 »

Monsieur Jean CHARRIER ne participe pas au vote de la délibération 20190710_098_7.4.4 « Projet routier départemental axe Nantes – côtes vendéennes et principe de co-financement »



OBJET : SCHÉMA DE L'OFFRE ECONOMIQUE – VALIDATION DES ORIENTATIONS ET DES ACTIONS ÉCONOMIQUES

Dans le cadre de l'élaboration de leurs Plans Locaux d'Urbanisme, les communes de Paulx et de La Marne ont sollicité la Communauté de communes pour la réalisation :

- d'une analyse de la consommation foncière des zones d'activités communautaires,
- un état des lieux des zonages à vocation économique inscrits dans les PLU des communes de la CCSRA,
- une présentation et une justification des projets pour les 15 années à venir en matière de création de nouvelles zones d'activités, de services aux entreprises et ceci dans le respect des objectifs de réduction de consommation foncière inscrits au SCoT du Pays de Retz,

Il ressort, de ces premiers éléments d'analyse et des orientations actées en matière de développement économique, les enjeux suivants :

- S'engager sur un « toilettage » des zones à future vocation économique dans une logique de PLU intercommunal (PLUi), Maintenir les possibilités d'extension et de (ré)implantation des grandes entreprises machecoulaises (extension de la Seiglerie à Paulx),
- Créer les conditions d'un développement économique exogène et à forte valeur ajoutée (site ex-ecospace, ZAC du Grand Moulin),
- Optimiser le foncier économique existant,

- Différencier les activités commerciales de détails et les autres activités économiques,
- Approfondir la qualité paysagère des constructions, des aménagements et des formes urbaines (engager un partenariat avec le CAUE, etc.)
- Affirmer le positionnement et la vocation des zones
- Connecter les énergies du territoire pour favoriser une dynamique collective au service du développement personnel et professionnel des acteurs économiques (projet Cité des Compétences), Affirmer le rôle de la Communauté de communes en matière de structuration et d'animation du réseau économique local et de valorisation des savoir-faire (projet Cité des Compétences).

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Président,

Après en avoir délibéré,

Le **Conseil Communautaire**, à l'unanimité,

APPROUVE le principe de réduction des zones à vocation économique (zones 1AU et 2AU) de 154 hectares à 83 hectares,

APPROUVE la programmation des nouvelles zones d'activités dans le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière définis par le SCoT du Pays de Retz 2013-2033 (tableau de projection de la consommation foncière joint à la présente délibération),

APPROUVE les principaux enjeux soulevés par l'analyse du foncier économique annexée à la présente délibération,

AUTORISE le Monsieur le Président à signer tous actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions.

Le Président
Claude NAUD

AR-Préfecture de Nantes

Acte certifié exécutoire

044-200071546-20190710-AA201907111610b-DE

Réception par le Préfet : 12-07-2019

Publication le : 12-07-2019

Le Président,
Claude NAUD,





**ANALYSE DE L'OFFRE FONCIERE
ECONOMIQUE
ET
ORIENTATIONS DES ACTIONS
ECONOMIQUES**

Juin 2019

PRÉAMBULE

Les réformes territoriales mises en œuvre entre 2010 et 2015 ont modifié l'architecture territoriale de la République. L'échelon intercommunal s'est imposé sur tout le territoire national et les périmètres des Communautés de communes se sont élargis pour atteindre un seuil minimal de 15 000 habitants.

C'est dans ce contexte de recomposition territoriale que la **Communauté de communes Sud Retz Atlantique est née le 1er janvier 2017**. Elle est issue de la fusion de 2 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) :

- La Communauté de communes de la Région de Machecoul qui regroupait les communes de Machecoul, Saint-Même-Le-Tenu, Bourgneuf-en-Retz, Fresnay-en-Retz, Saint-Mars-de-Coutais, Paulx, La Marne et Saint-Etienne-de-Mer-Morte.
- La Communauté de communes Loire Atlantique Méridionale qui regroupait les communes de Legé, Corcoué-sur-Logne et Touvois.

Dans le même temps, les Communautés de communes ont vu leur champ de compétences enrichi et renforcé : si antérieurement la notion d'intérêt communautaire était la règle pour la conduite des actions de développement économique, il n'en est plus de même aujourd'hui. Les EPCI à fiscalité propre exercent désormais de plein droit la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les des zones d'activités économiques.

L'aménagement spatial du foncier économique se doit d'être raisonné à l'échelle d'une géographie intercommunale pour s'affranchir des concurrences stériles entre zone d'activités situées sur des communes adjacentes. C'est bien le sens voulu par la loi NOTRe en unifiant toutes les typologies de zones d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, touristiques, portuaire...) entre les seules mains de l'intercommunalité.

Cette vision rationnelle de territoire, néanmoins vécue comme un espace de solidarité par une fiscalité unique des entreprises, trouve son achèvement au travers de l'urbanisme intercommunal où le Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUi). En effet, au-delà des enjeux de coopération en matière économique, ce sont la maîtrise de l'occupation des sols et de la lutte contre le gaspillage foncier qui doivent être au cœur des réflexions et actions des intercommunalités.

En ce qui concerne la nouvelle Communauté de communes Sud Retz Atlantique, la responsabilité de l'aménagement des zones d'activités économique relève bien de sa compétence, mais la détermination de l'usage des sols fixé par le PLU (lui-même soumis aux orientations du SCoT) appartient encore à ce jour aux Communes membres.

Face à ces 2 niveaux de décision, quelle articulation faut-il trouver entre création d'espaces économiques, planification territoriale et gestion économe de l'espace ?

La convergence des enjeux ainsi soulevée passe nécessairement par une étroite collaboration à l'intérieur du bloc communal (communauté de communes/communes) puis par l'affirmation d'un schéma directeur du développement économique.

Le présent rapport a pour objet de dresser :

- I- Présentation du bassin économique Sud Retz Atlantique
- II- Eléments d'analyses des zones d'activités existantes
- III- Etat des lieux des zonages à vocation économique inscrits aux Plans Locaux d'Urbanisme
- IV- Projets de la Communauté de communes en matière de développement des zones d'activités et des services aux entreprises

I- UNE PRESENTATION DU BASSIN ECONOMIQUE SUD RETZ ATLANTIQUE

CC Sud Retz Atlantique



- ↔ **435 km²**
- ↔ **9 communes**
- ↔ **29 057 habitants (INSEE 2015)**
- ↔ **13 770 actifs**
- ↔ **9 600 emplois (privés et publics)**
- ↔ **SCoT Pays de Retz (2013 modifié - 2018)**

UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCES, ENTRE URBAIN ET RURAL

Situé au Sud du Département de La Loire-Atlantique, entre **Nantes et Challans**, entre le littoral et le Vignoble, le territoire Sud Retz Atlantique s'étend entre le Lac de Grand Lieu et le Marais breton.

Il s'organise autour de deux « petits pôles » : Legé et Machecoul-Saint-Même, ainsi que d'un maillage dense de bourgs et de villages.

Avec une densité **69 habitants / km²**, le territoire affiche une densité nettement inférieure à la densité nationale (104) et plus faible que la densité régionale (112) et constitue de ce fait un espace à dominante rurale.



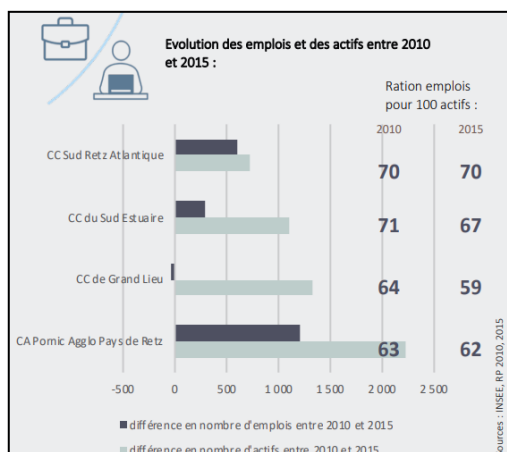
A l'échelle du Pays de Retz, **94,8 % des 43 500 ha** du territoire sont classés en espaces naturels et agricoles dans les documents d'urbanisme.

Le territoire est soumis à l'influence croissante de la métropole nantaise. Sud Retz Atlantique tient de sa proximité à Nantes une grande partie de son attractivité résidentielle et de sa croissance démographique, parmi les plus dynamique du département et de la région. Entre 1999 et 2014, la population a augmenté de +2,2% par an contre +1,4% par an pour le département de la Loire-Atlantique.

L'économie du territoire est portée par l'Agriculture, la culture Maraîchère et l'industrie conservant un poids important avec quelques entreprises leaders à l'échelle nationale voire internationale.

Si le nombre d'emplois augmente constamment, il reste néanmoins déficitaire au regard de la population active.

Le **ratio emploi/actif**, qui compare le nombre d'emploi d'un territoire à son nombre d'actifs résidents, s'établit à **0,70 en 2015** ce qui signifie que le territoire Sud Retz Atlantique émet des actifs qui vont travailler à l'extérieur (agglomération nantaise principalement). Autrement dit, 70 % des emplois sont occupés par des actifs de Sud Retz Atlantique. **En 1999, ce ratio s'établissait à 0,81.**



A l'échelle du Pays de Retz, c'est le territoire de Sud Retz Atlantique qui résiste le mieux à l'équilibre entre emplois locaux et actifs résidents.

Entre 2010 et 2015, l'emploi augmente d'ailleurs plus fortement que la démographie : 1,3 % par an pour l'emploi contre 1,1 % par an pour la démographie.

L'emploi local est en tout état de cause le pilier d'un bassin de vie structuré capable d'offrir des services locaux.

La dépendance avec l'agglomération nantaise doit être contenue afin de limiter notamment les migrations pendulaires.

➡ Le poids économique de la ville de Machecoul-Saint-Même au sein de la Communauté de communes

La Commune de Machecoul-Saint-Même représente, à l'échelle du Sud Retz Atlantique :

59 % de l'emploi privé (2 953 emplois sur les 5 043 emplois recensés sur le tout le territoire Sud Retz Atlantique).

45 % de l'emploi total (public et privé)

De plus, Machecoul-Saint-Même compte nombre de services publics tels que 1 centre hospitalier, des établissements scolaires secondaires etc... portant le nombre d'emplois publics à 1 421 salariés. **Ainsi, l'emploi public et privé à Machecoul est de 4 374 en 2017.**

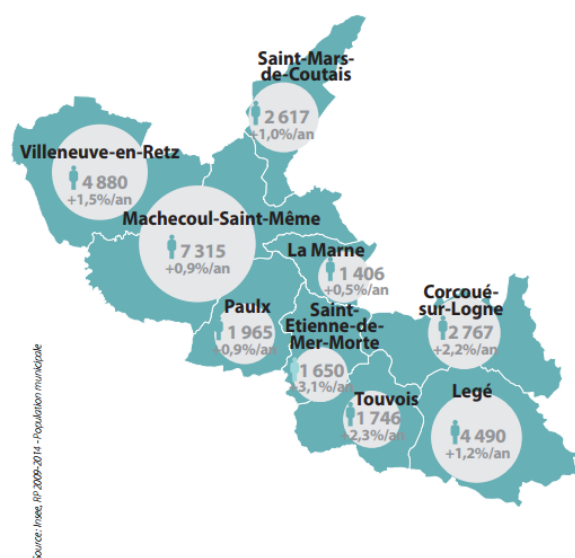
Pour mémoire, le nombre d'actifs de 15 à 64 ans s'élève à **3 351 en 2015**. **Le ratio emplois/actifs s'établit à 131 ce qui signifie que sur la ville Machecoul-Saint-Même il y a plus d'emplois que d'actifs.**

➡ **Le dynamisme démographique de TOUTES les communes de la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique avec taux annuel de + 1,1 % d'actifs par an entre 2010 et 2015 et + 1,7 % en termes de population (croissance supérieure à celle du Département de la Loire-Atlantique) soit 498 individus.**

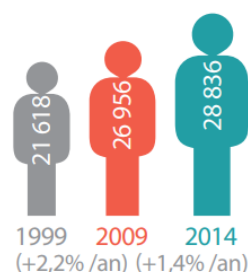
POPULATION

► Habitants et croissance annuelle de la population entre 2009 et 2014

Avec 28 836 habitants en 2014, la Communauté de communes Sud Retz Atlantique se caractérise par une croissance démographique plus rapide que celle du département de Loire-Atlantique.



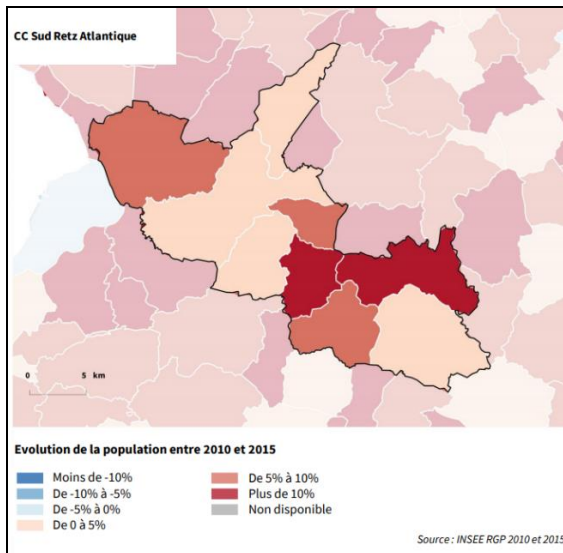
28 836
habitants
en 2014



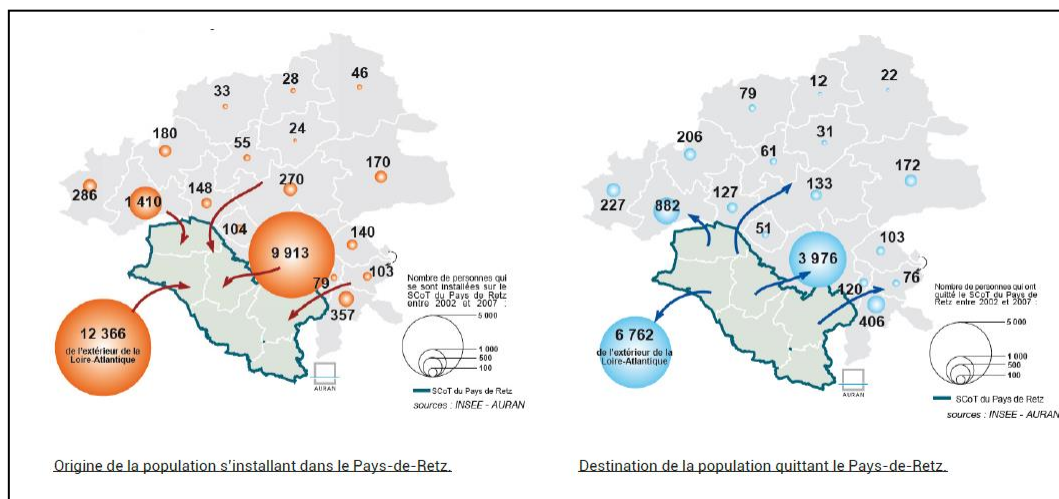
Source INSEE	Population 2015	Taux de croissance annuel (2009-2014)
Corcoué-sur-Logne	2 825	2,2
Legé	4 491	1,2
La Marne	1 442	0,5
Machecoul-St-Même	7 341	0,9
Paulx	1 972	0,9
St-Etienne-de-Mer-M.	1 680	3,1
Saint Mars de Coutais	2 627	1,0
Touvois	1 770	2,3
Villeneuve-en-Retz	4 909	1,5
CC Sud Retz Atlantique	29 057	1,4
Loire Atlantique	1 346 592	1,3

Ce dynamisme démographique est par ailleurs marqué par l'arrivée de jeunes ménages : 31,3 % de ses habitants ont moins de 25 ans en 2014.

Les personnes de 60 ans et plus représentent quant à elle 23,4 % de la population.



Les plus forts taux d'augmentation de population recensés sur la période 2010-2015 concernent les communes limitrophes aux pôles d'équilibre.



Le Pays de Retz ainsi que le territoire Sud Retz Atlantique sont des régions attractives. Les personnes qui y emménagent sont deux fois plus nombreuses que celles qui la quittent.

UN TERRITOIRE RURAL AVEC UNE IDENTITÉ ÉCONOMIQUE MARQUÉE

➤ Un territoire avec 3 identités économiques marquées :

- Industrielle née à partir des 1930 (secteur secondaire)
- Maraîchère (500 hectares, 8 % de la superficie hors urbanisation)
- Agricole

DES ENTREPRISES INDUSTRIELLES « MADE IN MACHECOUL » DEVENUES LEADERS

CETIH (portes d'entrée et spécialiste de l'enveloppe pour l'habitat)

⇒ **586 salariés ETP à Machecoul en 2019**



MFC (1^{er} fabricant de cycle en France, 400 000 vélos par an)

⇒ **497 salariés ETP à Machecoul en 2019**



VINET Jean- François (producteur de légumes et de mâches)

⇒ **300 salariés ETP à Machecoul en 2019**

NOVOFERM (leader mondial des fermetures)

⇒ **241 salariés ETP à Machecoul en 2019**



FROMAGERIE BEILLEVAIRE (maître fromager)

⇒ **150 salariés ETP à Machecoul en 2019**



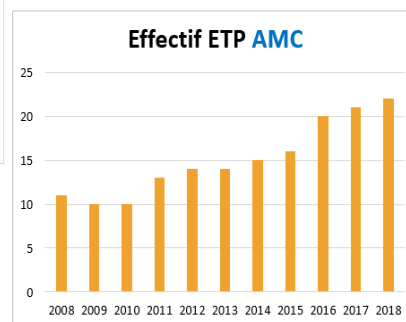
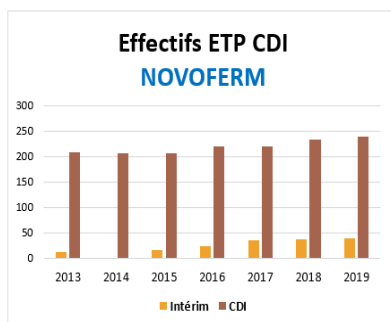
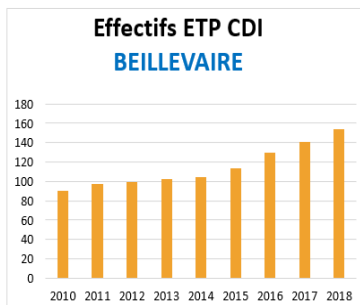
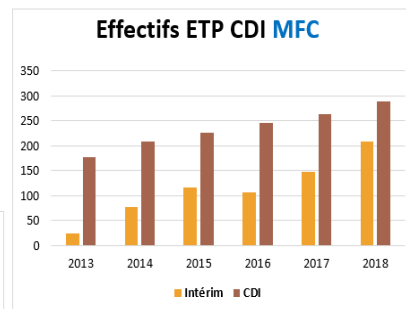
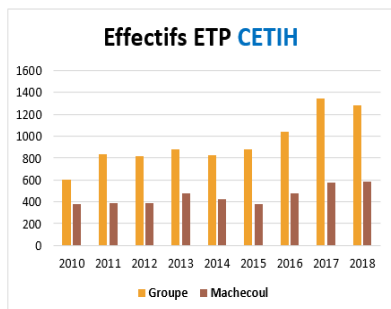
L'emploi total comptabilisé à partir de ces 5 principaux employeurs issues du secteur privé s'élève à 1 774 salariés soit 34 % des emplois privés du territoire (1 774 / 5 043).

Dans un contexte économique favorable, ces entreprises historiques de Machecoul affichent aujourd'hui des taux de croissance annuelle très importants suscitant des difficultés de 2 ordres :

- *Une recherche immédiate d'une main d'œuvre locale disponible et compétente*
- *Une recherche de disponibilité foncière pour permettre les extensions d'usines*

Dans le cadre de l'évaluation du SCOT, il est d'ailleurs indiqué que :

« La dynamique actuelle de l'emploi est plus forte sur les EPCI de Grand Lieu et de Sud Retz Atlantique qui voient leurs emplois salariés privés augmenter de plus de 10 % par an et ce, malgré un contexte national des secteurs d'activités présents sur ces intercommunalités peu favorables. »



Le tableau ci-dessous dénombre le nombre d'emplois issu du secteur privé en 2017

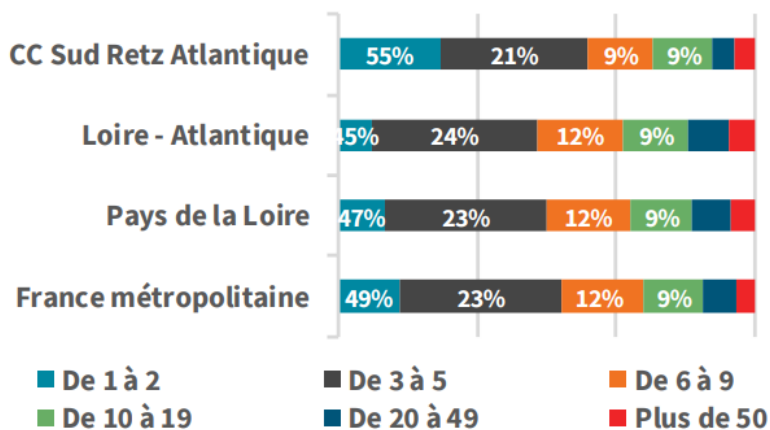
Legé est la seconde ville pourvoyeuse d'emplois avec 934 emplois privés recensés en 2017 (4 500 habitants) et des entités industrielles et de transports importants :

- Entreprise WALOR : 110 salariés ETP en 2019
- Entreprise AMC : 22 salariés
- Entreprise GUILLOU/BAT'ENDUIT : 70 salariés ETP en 2019
- Transport PERROCHEAU : 70 salariés

	2017
CC Sud Retz Atlantique	5 043
<u>Corcoué-sur-Logne</u>	100
La Marne	78
Legé	934
Machecoul-Saint-Même	2 953
<u>Paulx</u>	136
Saint-Étienne-de-Mer-Morte	118
Saint-Mars-de-Coutais	164
<u>Touvois</u>	161
Villeneuve-en-Retz	399

Source : ACOSS, URSSAF

Le Poids des Très Petites Entreprises (- de 10 salariés), du secteur de la construction et des activités dites présentesielles



Source : Répertoire SIRENE, 1^{er} février 2019

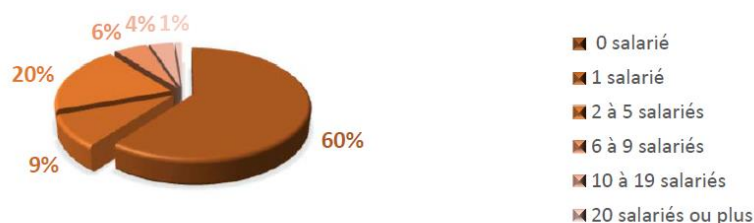
Le territoire Sud Retz Atlantique accueille près de 1 700 établissements dont 55 % emploient entre 1 et 2 salariés. Ce chiffre est de 49 % en France Métropolitaine.

30 % des établissements emploient entre 3 et 10 salariés.

85 % des établissements sont donc des **TRES PETITES ENTREPRISES** car moins de 10 salariés (CA inférieur à 2 Millions d'Euros)

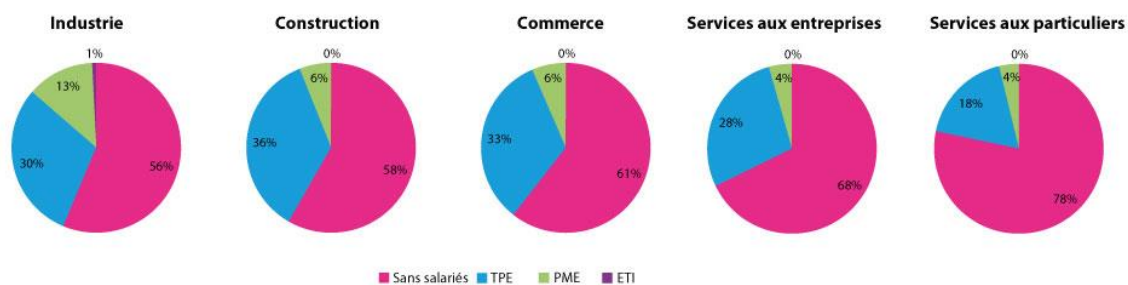
L'emploi salarié est principalement porté par les Très Petites Entreprises avec les PME (Petites et Moyennes Entreprises).

Répartition des établissements selon leur tranche d'effectifs salariés - 1er janvier 2016



Source : Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Taille des établissements par grands secteurs économiques en 2013 à l'échelle du PETR, source (INSEE, SIRENE 2013)



Ces graphiques montrent que la majorité des établissements n'ont pas de salarié quel que soit le secteur économique.

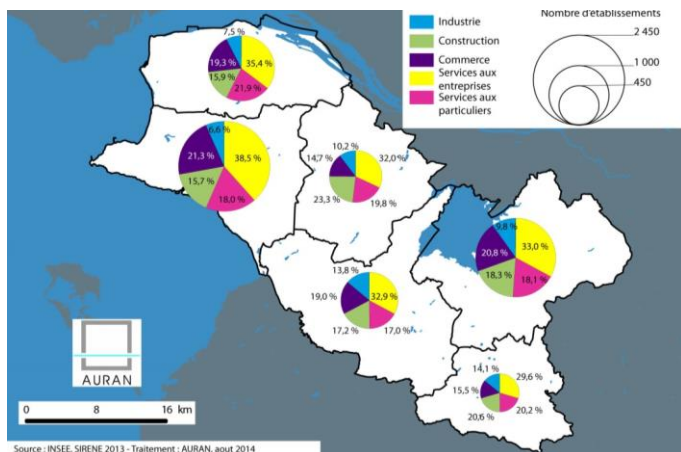
Au 1^{er} janvier 2017, on dénombre **594** établissements inscrits au répertoire des métiers et de l'artisanat

(+12,5 % en 5 ans) représentant **1 322 emplois salariés privés**.

Sur ces 594 établissements, le secteur de la construction représente 47 % et autant en emplois.



Les biens et services aux ménages et aux entreprises constituent l'autre pendant de l'artisanat, ces activités sont dites présentesielles ; elles sont mises en œuvre localement pour la satisfaction des besoins de personnes présentes localement (résidents, touristes).



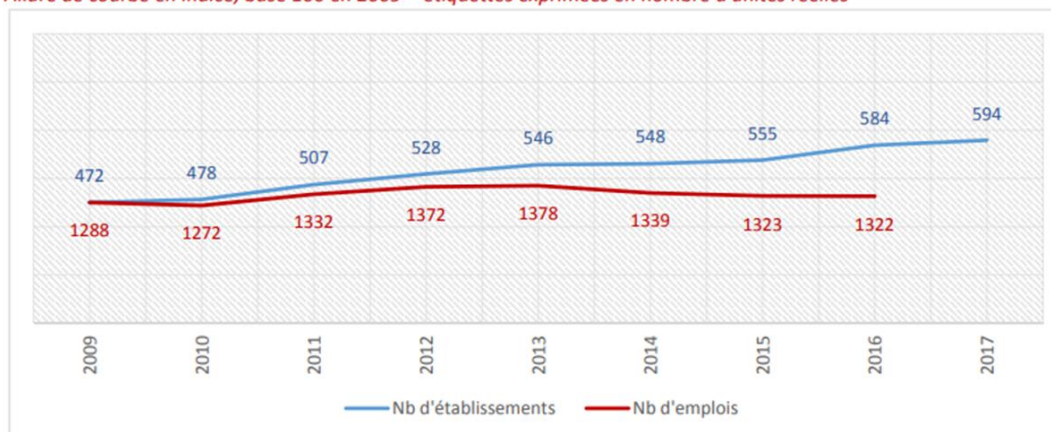
Les services aux entreprises et aux ménages représentent près de 50 % des établissements s'expliquant par le dynamisme démographique du Pays de Retz. Exemple de services : aide à domicile, assistante maternelle, coiffeur, livraison de repas à domicile, activités de conseils, propreté, intérim...

Les services aux particuliers et le commerce sont aujourd'hui les secteurs qui portent la croissance du tissu économique avec l'industrie. Le dynamisme fort de ces activités liées à la présence locale de consommateurs, qu'ils soient habitants ou touristes, marque une inflexion progressive du tissu économique local des activités traditionnelles artisanales et industrielles vers les services présentsiels.

Une croissance du nombre d'établissements portée par les établissements sans salariés et la sphère présenteielle

Evolution à moyen terme de l'économie artisanale du territoire

Allure de courbe en indice; base 100 en 2009 - étiquettes exprimées en nombre d'unités réelles



Taille moyenne des entreprises artisanales employeuses : 2011 2016 En %
5,77 5,60 -3%

Ces courbes démontrent le dynamisme de la création d'entreprises artisanales entre 2009 et 2017 et met en évidence la création d'établissement avec peu voire pas de salariés, selon la Chambre des métiers et de l'artisanat.

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2017

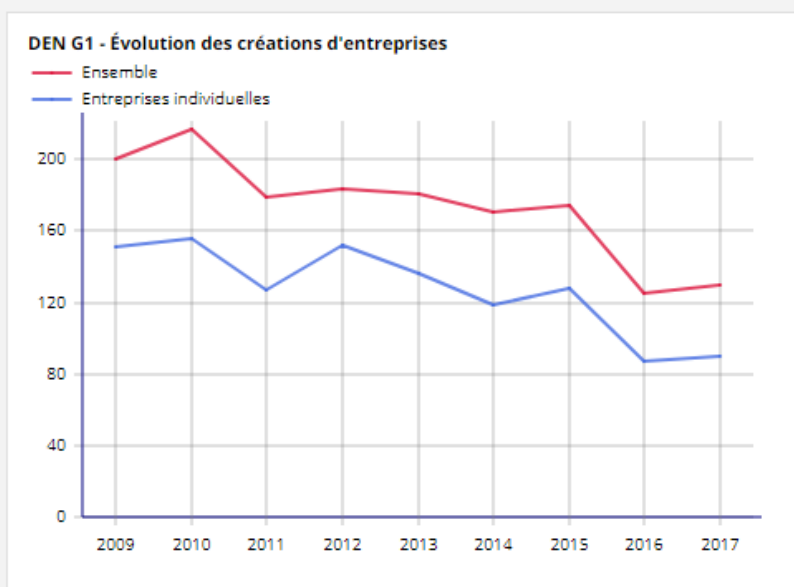
	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Tous secteurs	130	100,0	90	69,2
Industrie	19	14,6	12	63,2
Construction	20	15,4	9	45,0
Commerce, transport, hébergement et restauration	21	16,2	10	47,6
Services aux entreprises	37	28,5	27	73,0
Services aux particuliers	33	25,4	32	97,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2017.

Sur 130 créations d'entreprises en 2017, 70 % concernent des entreprises individuelles.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2017.

Depuis 2010, on constate un essoufflement de la création d'entreprises. Un poids important des créations sous le régime de l'entreprise individuelle.

SYNTHÈSE

Le socle économique du territoire de Sud Retz Atlantique est fondé sur des activités traditionnelles industrielles et agricoles à conserver et développer. Avec une forte présence de la filière construction, et de multiples secteurs industriels très spécifiques, liés à l'artisanat et à la sous-traitance industrielle.

On constate un accroissement des activités non-productives ou dites présentes destinées à satisfaire les besoins de la population ; elles sont généralement caractérisées par le statut d'auto-entrepreneur ou indépendant c'est-à-dire un établissement sans salariés.

Malgré son relatif poids démographique (7 350 habitants), la ville de Machecoul-Saint-Même constitue le poumon économique du territoire doté de nombreux services et équipements structurants. L'essor industriel de Machecoul a été créé et porté par des « enfants du pays » puis entretenu par une véritable culture de réseau et de partenariat.

Le bassin Machecoulais est un bassin équilibré qu'il convient de préserver en privilégiant d'une part le peuplement en centre-ville et en garantissant d'autre part les conditions d'un développement industriel organisé.

➤ A retenir

Un tissu économique traditionnel marqué par des activités industrielles, de construction en évolution constante et génératrices d'emplois

Un poids très important des établissements sans salariés (indépendants, auto-entrepreneurs).

Augmentation des activités dites présentes c'est-à-dire activités destinées à satisfaire les besoins des populations présentes (résidentes ou de passages).

➤ Enjeux

Garantir les possibilités d'extension des entreprises industrielles déjà implantées sur le territoire.

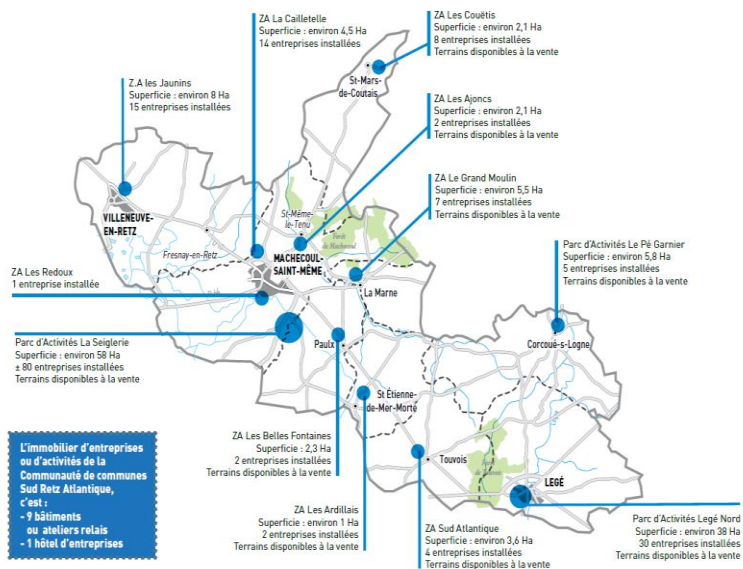
Attirer des établissements stratégiques sur le territoire et structurer une filière (La Marne)

Accueillir des entreprises de taille intermédiaire du secteur productif traditionnel (industrie, construction, agroalimentaire...).

Mieux identifier les activités dites présentes et offrir un immobilier d'entreprises adapté (disposer d'une offre de bureaux flexible, pépinière d'entreprises)

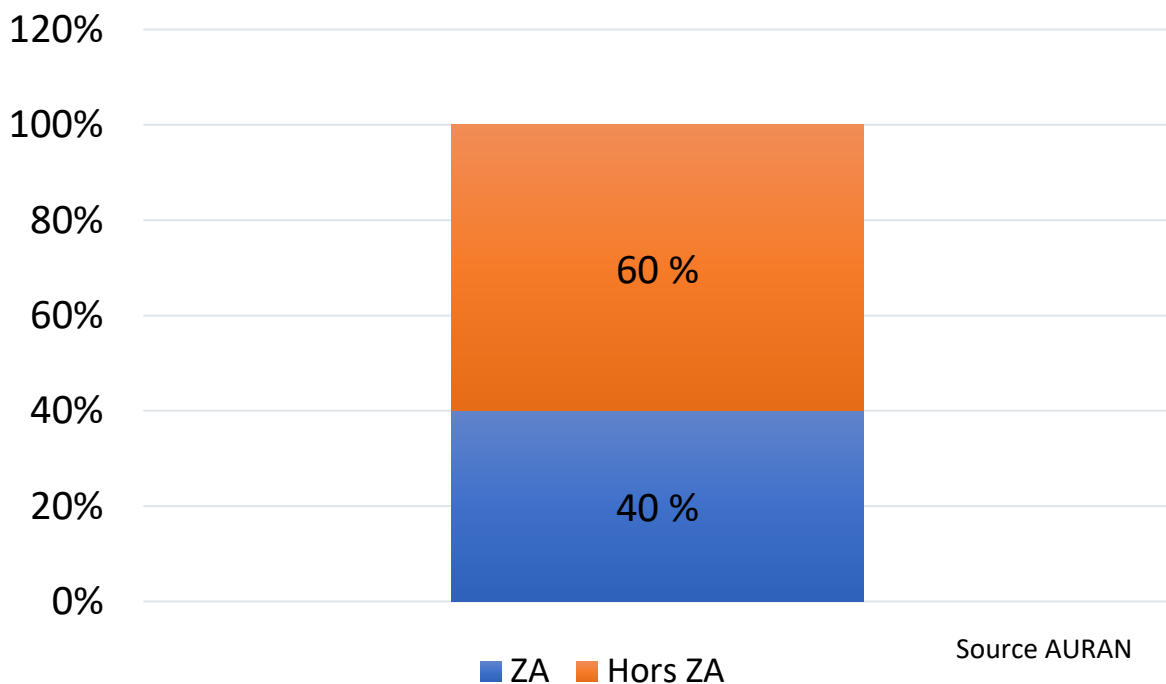
Promouvoir et valoriser l'identité économique avec les acteurs économiques (accueil d'évènement, maison de entrepreneurs, siège des clubs d'entreprises...).

ATOUPS	FAIBLESSES	ENJEUX
<p>Une économie diversifiée et un tissu composé de petites entreprises artisanales avec une bonne capacité d'adaptation.</p> <p>Des activités industrielles leaders contribuant à la bonne image du territoire.</p> <p>Des taux créations d'entreprises positifs de l'ordre de 15 % par an.</p> <p>Un tissu d'entreprises ancrés sur le territoire (croissance endogène)</p> <p>Un jeu de transfert d'établissements équilibré (1/3 d'émissions et 1/3 de réceptions)</p> <p>Axe routier départemental et d'intérêt régional propice au développement d'activités industrielles générant du transport, de la logistique lourde (axe Nantes – Côtes Vendéennes)</p>	<p>Une faible tertiarisation de l'économie insuffisance du service aux entreprises.</p> <p>Absence de structuration de filières</p> <p>Faible attrait d'établissements stratégiques provenant de la Métropole Nantaise ou autres Métropole.</p> <p>Un jeu de transfert d'établissements équilibré (1/3 d'émissions et 1/3 de réceptions)</p> <p>Problèmes de recrutement</p>	<p>Maintenir les fleurons industriels du territoire et en garantir leur développement sur place</p> <p>Favoriser les conditions de développement des entreprises (offre foncière, qualité des espaces publics, fibre optique)</p> <p>Identifier et rassembler les activités présentes dans les centres (projet Cité des compétences, pépinière d'entreprises, services aux entreprises...)</p> <p>Favoriser l'accès à la formation numérique pour tous, promotion du territoire et des savoir-faire industriels</p> <p>Attirer des entreprises de grande envergure issues de la sphère productive et à haute valeur ajoutée issues de filière émergente notamment</p> <p>Développer le réseau de l'artisanat, secteur de la construction</p>

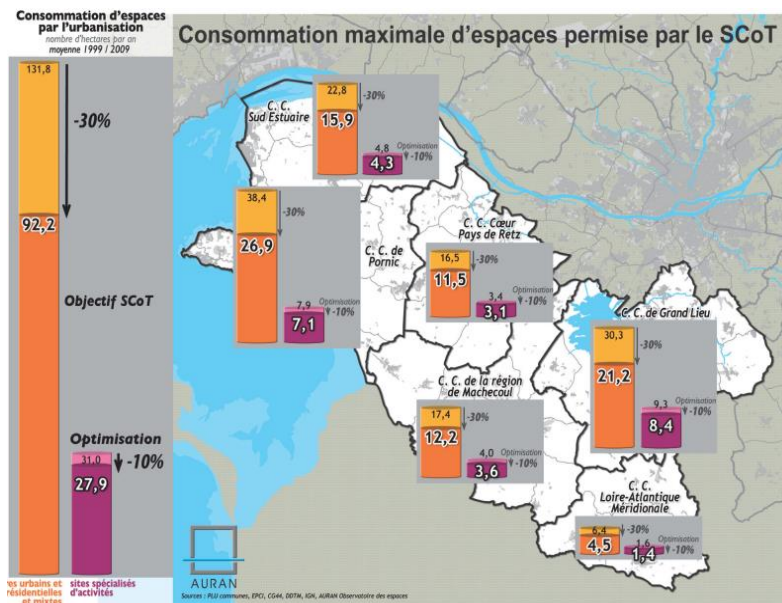


- Environ 200 établissements économiques localisés en zones d'activités
- 2 000 emplois (source CCI Confirmation par enquêtes de terrain réalisées en 2019)
- 200 hectares : superficie totale

Répartition géographique de l'emploi privé



Les objectifs du SCoT en matière de consommation foncière



SCoT du Pays de Retz - DOO

Avec la révision du SCoT en 2018, la consommation maximale d'espace autorisée est passée de 5.6 ha/an à 5 ha/an à l'échelle de la communauté de communes Sud Retz Atlantique. (28 ha/an à l'échelle du PETR, anciennement 31ha/an).

→ Baisse de 10% sur le territoire Sud Retz Atlantique.

➡ La consommation maximale permise est de 90ha entre 2012 et 2030 (5x18 = 90ha)

DEFINITION PAR LE SCOT DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :

Le calcul inclut :

Le **BATIMENT**,

La **PARCELLE d'ASSISE DU BATIMENT**,

Les **ESPACES PUBLICS** (voiries, stationnements, déplacements doux, places, squares, autres espaces publics aménagés ou non et liés au quartier...), et les **EQUIPEMENTS** et **SERVICES** nécessaires à la vie du quartier et de la commune (crèches, écoles, salles de quartiers, sports et loisirs, jardins familiaux, commerces, ...).

Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de consommation :

- le **renouvellement urbain**,

- l'**extension ou la transformation d'un bâtiment existant** sans création de nouveaux logements, sur une même parcelle.

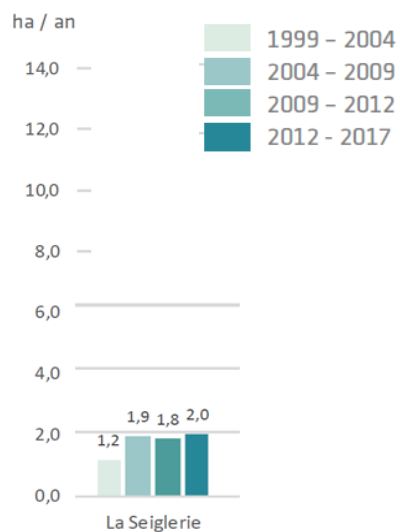
LA SEIGLERIE à Machecoul-Saint-Même

Consommation entre 2012 – 2019 :

- En moyenne 1,2 ha/an
- 8,2 ha de consommés en 8 ans
- 2,1 ha/an (Chiffres AURAN)

Entre 2009 et 2019, il y a eu **14 cessions foncières** et autant en installation d'entreprises.

La moyenne d'une superficie cédée est de **3 500 m²**.

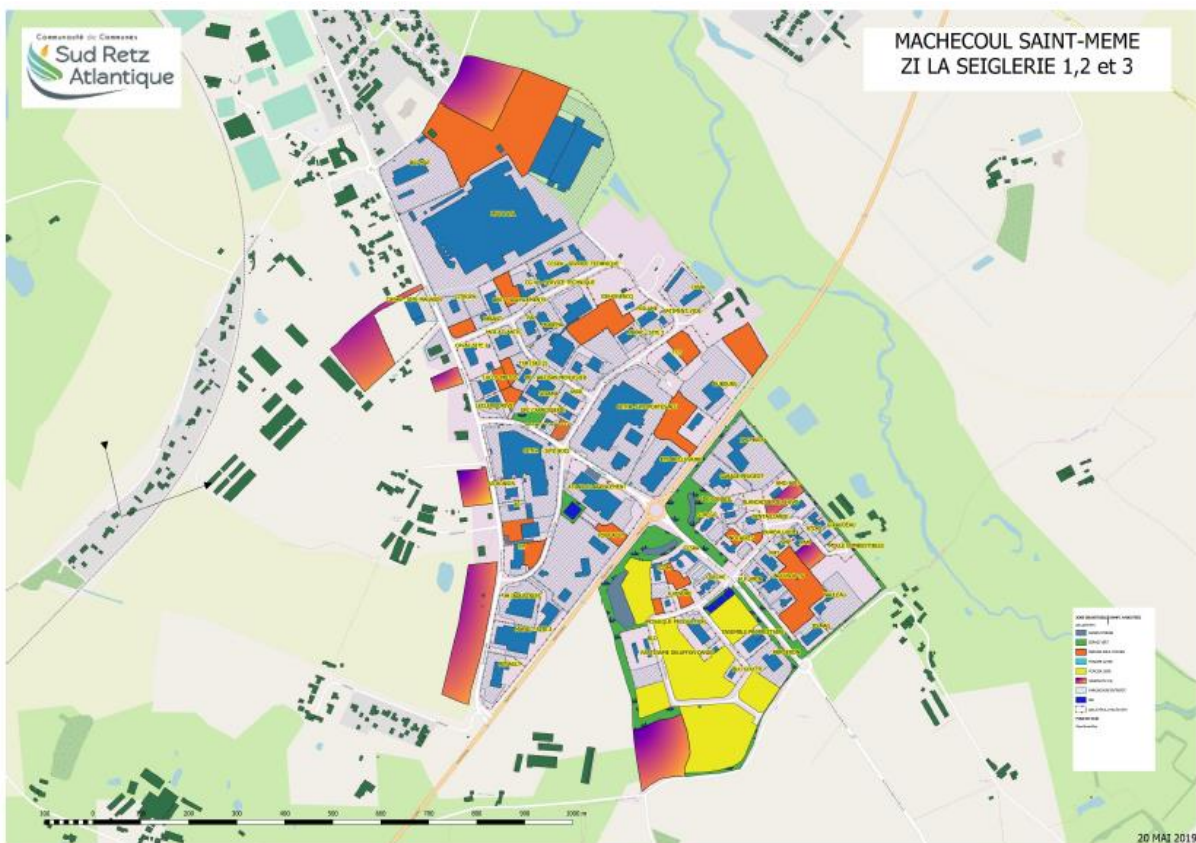


➔ Rythme soutenu et constant de la consommation foncière



- Création des parcs 1990 - 2004 et 2009

- **Surface périphérique aménagée** : 78.4 ha
- 69 établissements
- 1 350 emplois
- Industrie, artisanat, commerce et tertiaire
- **Entreprises majeures** : MFC, CETIH, MAPAC, BEILLEVAIRE, etc.

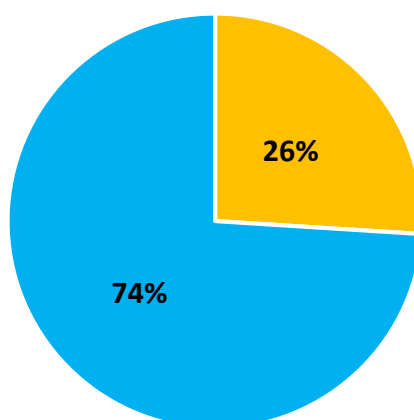


Les **gisements** constituent un levier pour commercialiser des surfaces sous exploitées dans les zones d'activités et permettent également d'accueillir de nouvelles entreprises.

Les **gisements nus** correspondent à des parcelles nues commercialisées ou non et sur lesquels aucun usage n'est défini.

- Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique : 7 633 m²
- Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière : 18 %
- Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle : 37,5 %
- Espaces sous-utilisés/à optimiser : 8 ha
- Gisements nus : 7 ha
- Espaces commercialisables CCSRA : 5,4 ha

Répartition de l'occupation de l'espace foncier



■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

<u>Surface périphérique : 78,4 ha</u>	
- <u>Gisements identifiés</u> :	20,3 ha
* Espaces sous utilisés :	8 ha
* CCSRA :	5,4 ha
* Gisements nus :	6,9 ha
- <u>Surfaces occupées</u> :	58,1 ha

Conclusion :

- Zone d'Activités d'Equilibre à **maturité** avec une offre de services aux entreprises : crèche inter-entreprise, bureaux comptables, fibre optique Gigalis...
- Aucuns locaux professionnels inoccupés et aucune friche industrielle

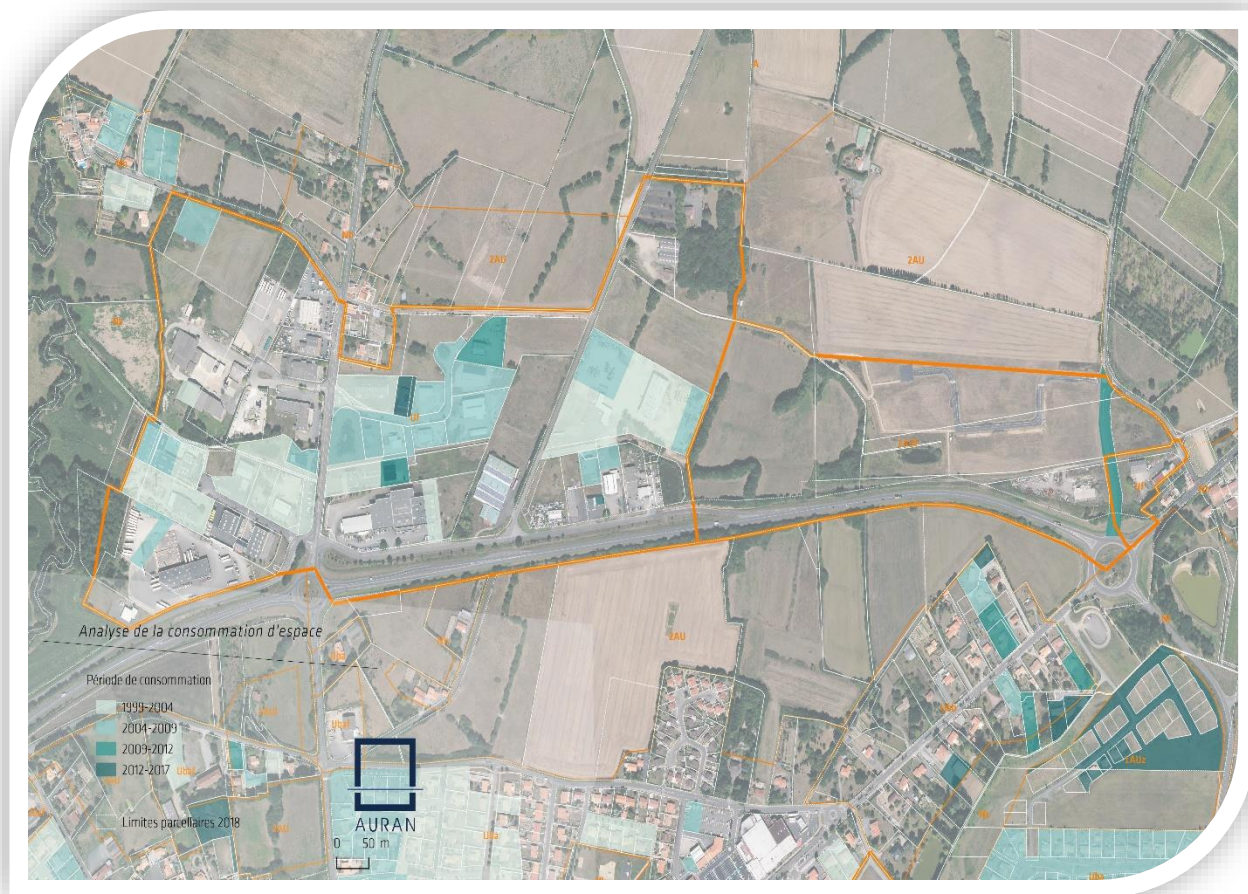
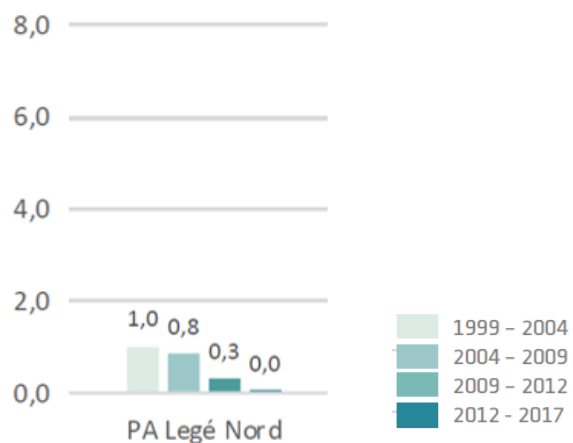
ZONE D'ACTIVITES LEGE NORD Legé

Consommation entre 2012 - 2019

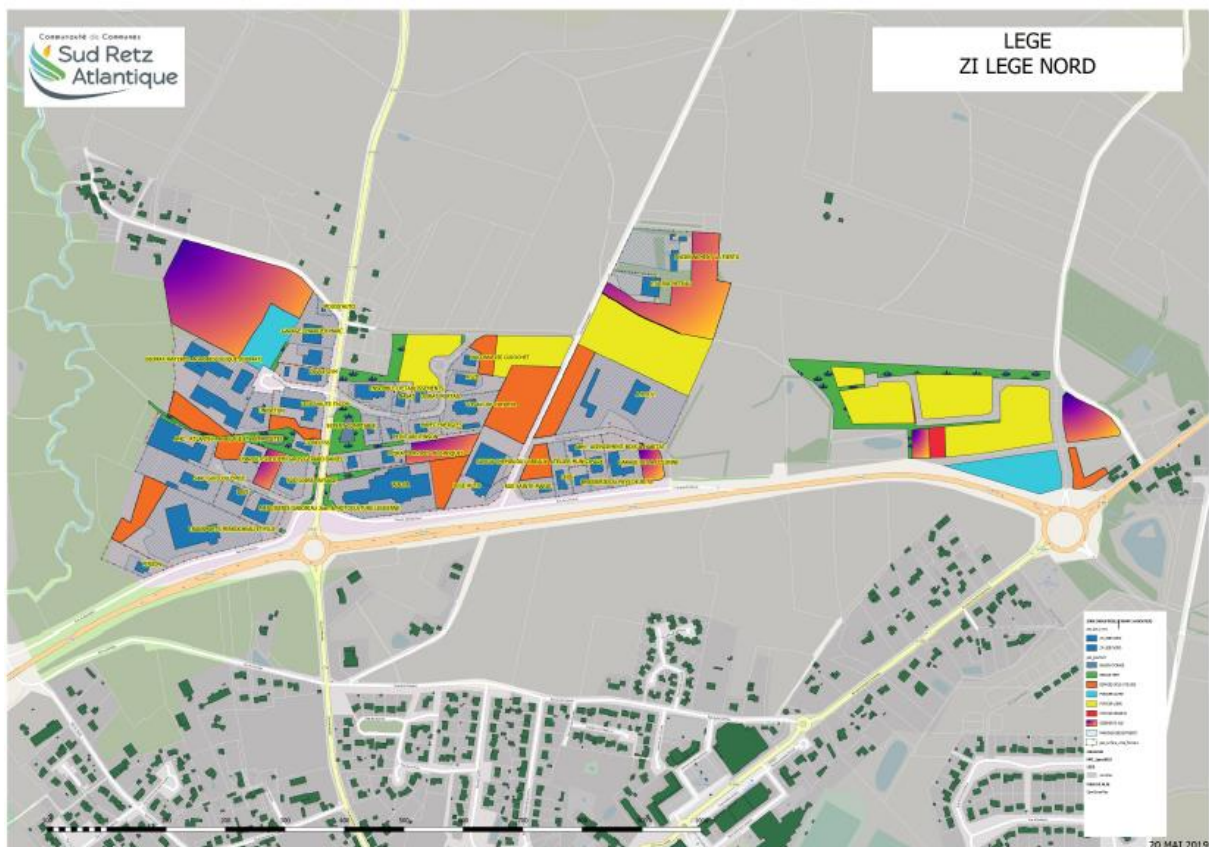
- 0,2 ha/an
- 0,1 ha/an (chiffre AURAN)
- 1,6 ha de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, il y a eu **1 cession foncière** et installation d'entreprises.

La moyenne d'une superficie cédée est de **3 000 m²**.

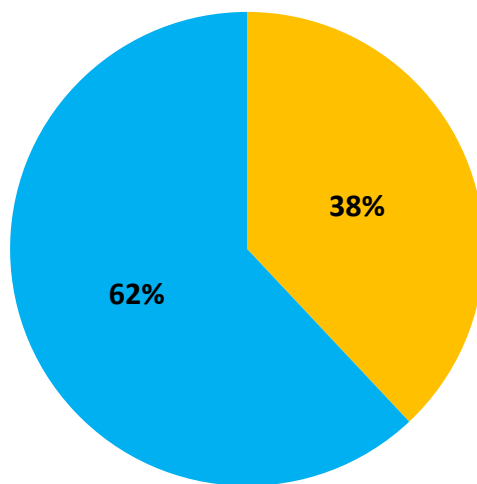


- Création du parc entre 1990 et 2015
- **Surface périphérique aménagée : 39,8 ha**
- 30 établissements
- 350 emplois
- Industrie, artisanat et commerce
- **Entreprises majeures** : AMC, Walor, Legé Haute-Façon, GUILLOU SAS, Transports PERROCHEAU



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique : 6 412 m²**
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière : 15 %**
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par unité foncière : 46 %**
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser : 3,3 ha**
- **Gisements nus : 5,8 ha de la totalité de la zone**
- **Espaces commercialisables CCSRA : 6,1 ha**

Répartition de l'occupation de l'espace foncier



■ **Gisements identifiés** ■ **Surfaces occupées**

<u>Surface périphérique</u> : 39,8 ha
- <u>Gisements identifiés</u> : 15,2 ha
* Espaces sous utilisés : 3,3 ha
* CCSRA : 6,1 ha
* Gisements nus : 5,8 ha
- <u>Surfaces occupées</u> : 24,6 ha

ZONE D'ACTIVITES LE GRAND MOULIN

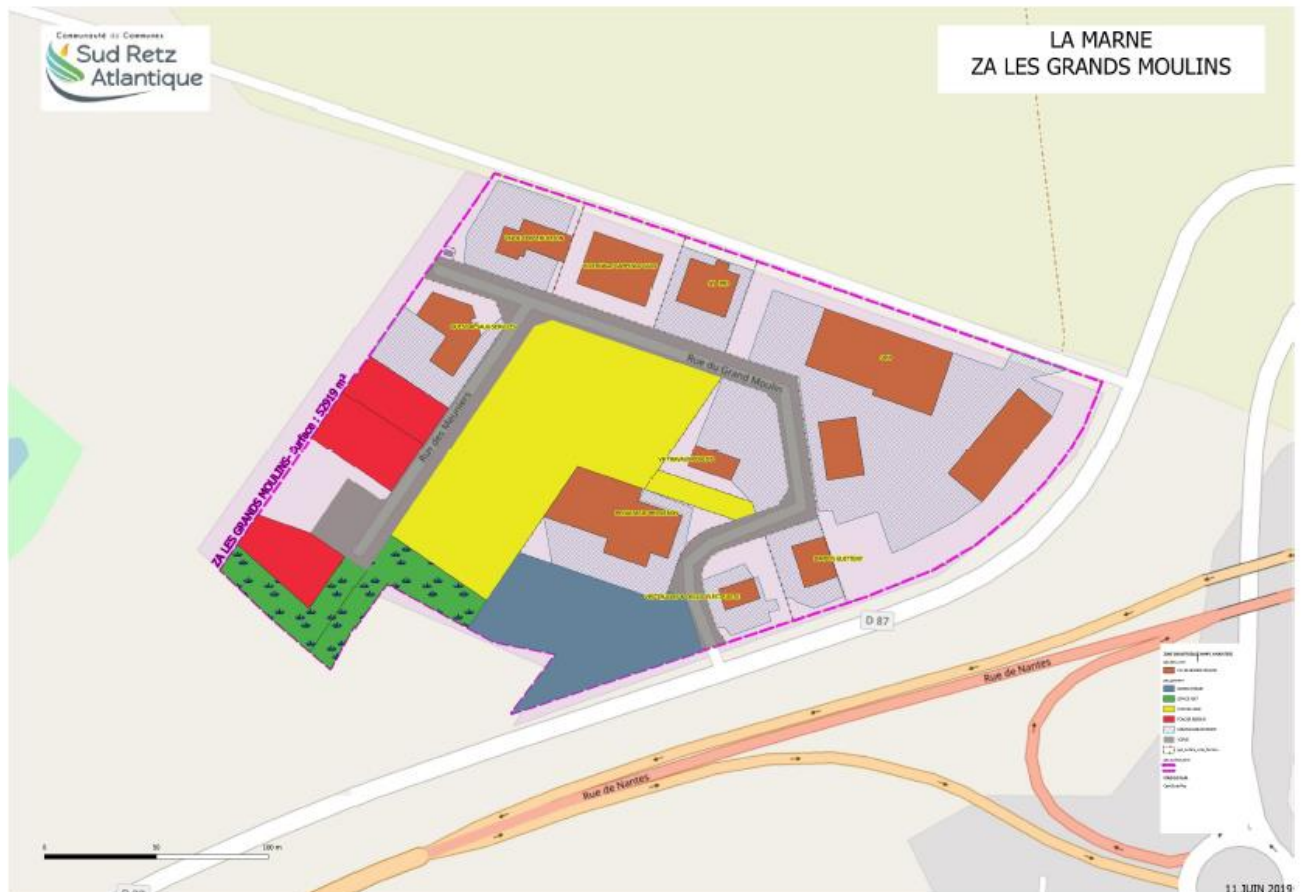
La Marne

Consommation entre 2012 - 2019

- 0,5 ha/an
- 0,5 ha/an (chiffre AURAN)
- 4 ha de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, il y a eu **9 cessions foncières** et autant en installation d'entreprises.

La moyenne d'une superficie cédée est de **3 200 m²**.

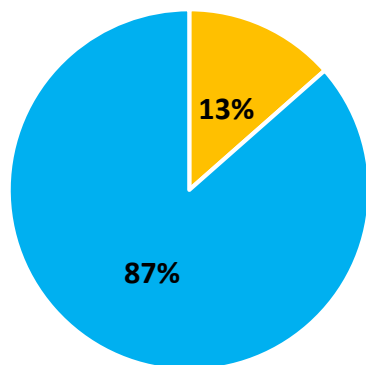


- Création du parc : 2013
- **Surface périphérique aménagée** : 5.2 ha
- 11 établissements
- 55 emplois
- Industrie, artisanat et commerce de détails
- **Entreprises majeures** : Menuiserie MERCERON, VIADE Construction, SBM, etc.



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique** : 3 129 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 27 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle** : 48 %
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : -
- **Gisements nus** : -
- **Espaces commercialisables CCSRA** : 0,7 ha

Répartition de l'occupation foncière



■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

Surface périphérique : 5,2 ha

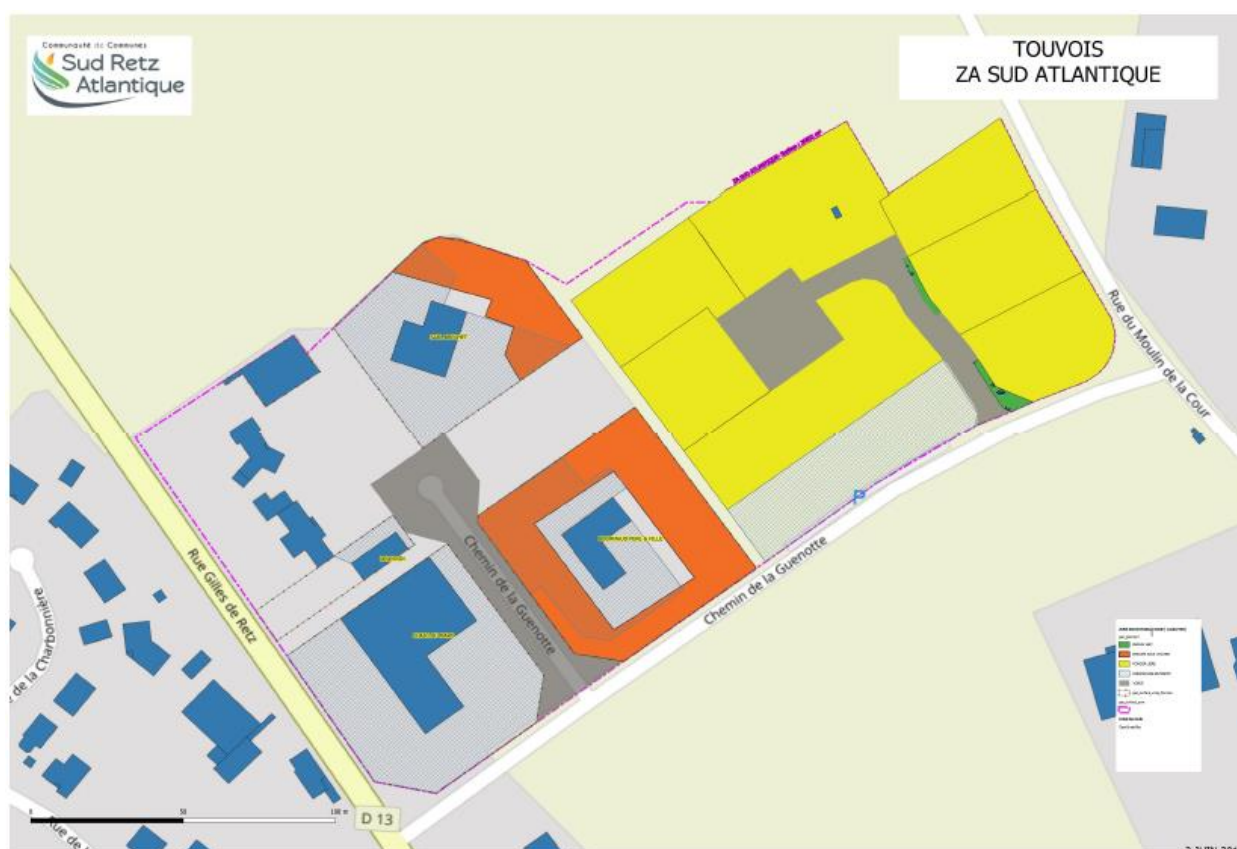
- Gisements identifiés : 0,7 ha
* CCSRA : 0,7 ha
- Surfaces occupées : 4,5 ha

ZONE D'ACTIVITES SUD ATLANTIQUE Touvois

Consommation entre 2012 - 2019

- 0.1 ha/an
- 0.1 (chiffre AURAN)
- 0.5 ha de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, 1 cession immobilière d'une superficie de 3 300 m².

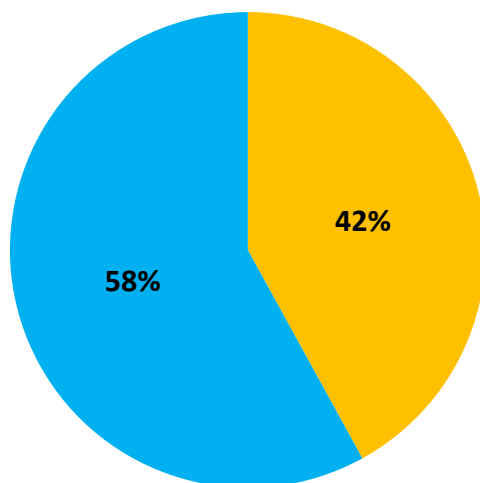


- Création du parc : 2000 et 2013
- **Surface périphérique aménagée** : 3.6 ha
- 4 établissements
- 50 emplois
- Artisanat et commerce
- **Entreprises majeures** : EURL CHAILLOU, SARL BOURMAUD Père et Fille



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique** : 3 196 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 19 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle** : 47 %
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : 0,4 ha
- **Gisements nus** : -
- **Espaces commercialisables CCSRA** : 1,1 ha

Répartition de l'occupation de l'espace foncier



Surface périphérique : 3,6 ha

- Gisements identifiés : 1,5 ha
 - * Espaces sous utilisés : 0,4 ha
 - * CCSRA : 1,1 ha
- Surfaces occupées : 2,1 ha

■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

ZONE D'ACTIVITES LE PÉ GARNIER

Corcoué-sur-Logne

Consommation entre 2012 - 2019

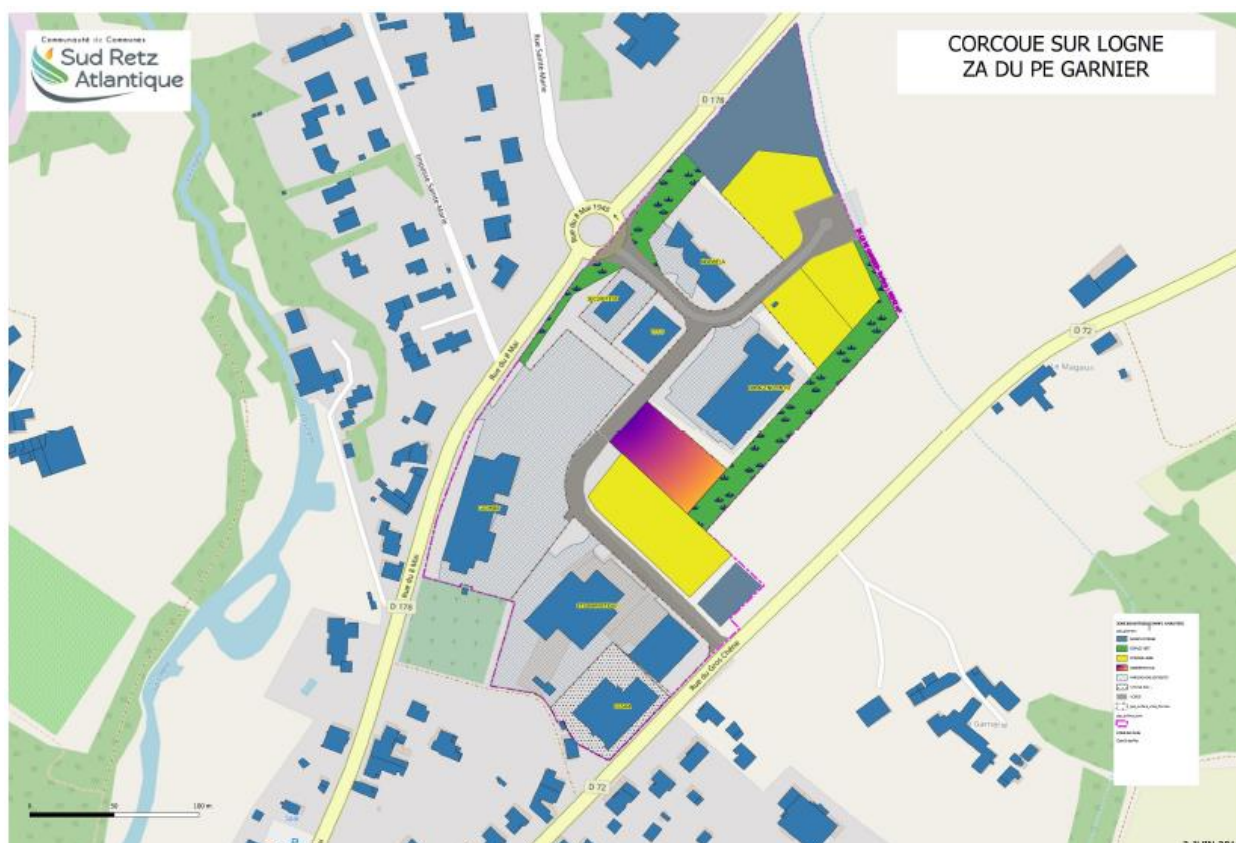
- 0 ha/an
- 0 ha/an (chiffre AURAN)
- 0 ha de consommés en 8 ans

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

En 2018, le parc a fait l'objet d'une intervention publique (Agence foncière et CCSRA) de renouvellement de l'espace artificialisé sur 1,6 ha : ancien site ST BOIS démoli et qualifié en extension de la zone d'activité.

Entre 2009 et 2019, il y a eu 2 cessions foncières compris dans le périmètre de renouvellement urbain.

La moyenne d'une superficie cédée est de 4 700 m².

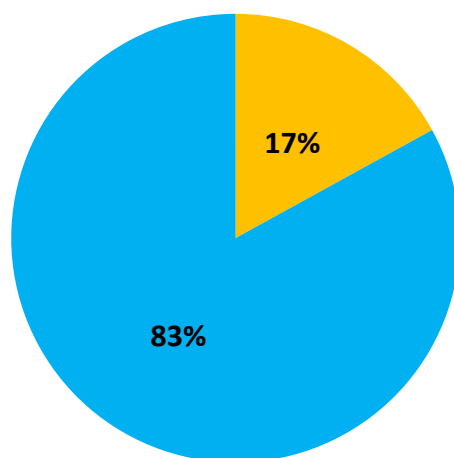


- Création du parc : entre 2005 et 2018
- **Surface périphérique aménagée** : 5.8 ha
- 6 établissements
- 50 emplois
- Industrie, artisanat et commerce
- **Entreprises majeures** : GEDIMAT, B.M Agencement, BARTEAU SAS



- **Surface moyenne d'une parcelle** : 4 808 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 30 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par unité foncière** : 41.5 %
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : -
- **Gisements nus** : 0.2 ha
- **Espaces CCSRA** : 0.8 ha

Répartition de l'occupation de l'espace foncier



■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

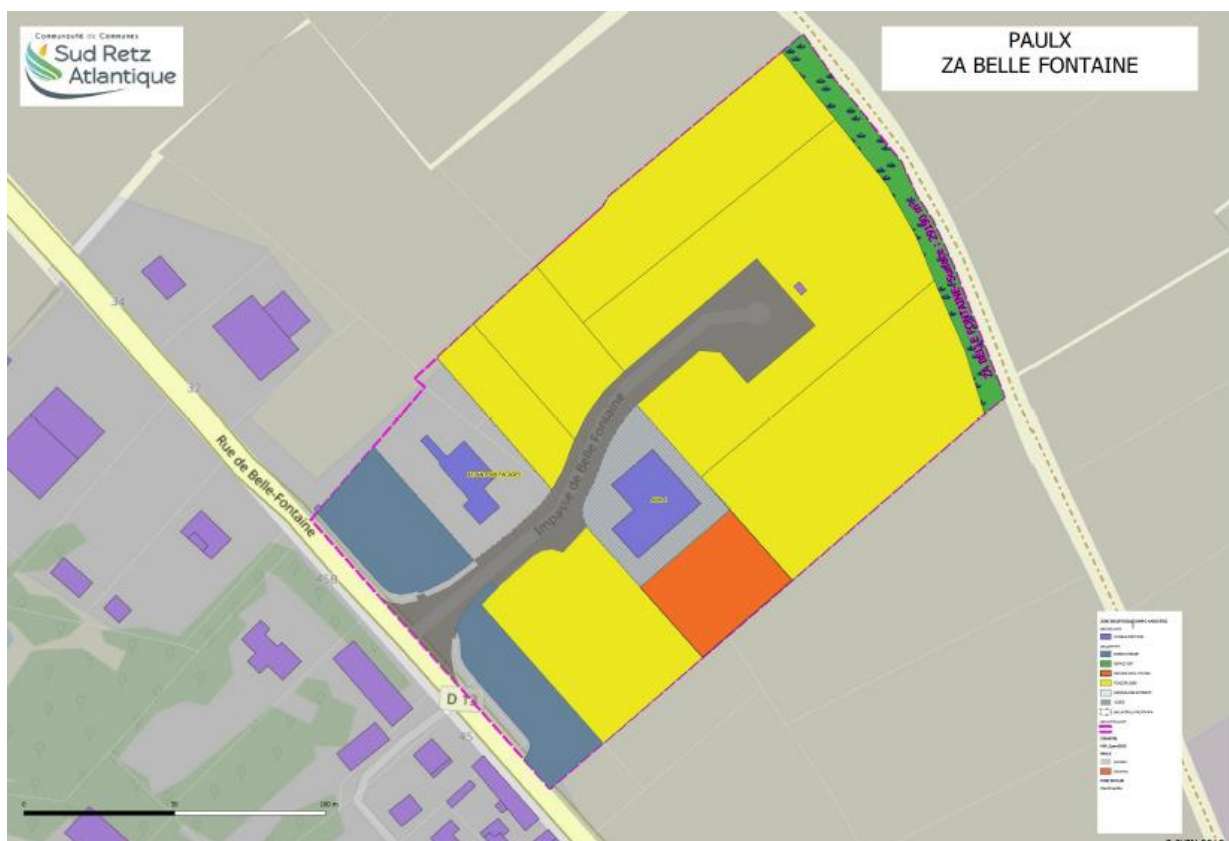
ZONE D'ACTIVITES BELLE FONTAINE Paulx

Consommation entre 2012 - 2019

- 0.1 ha/an
- 0.1 ha/an (chiffre AURAN)
- 0.8 ha de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, il y a eu **2 cessions foncières**, et installation d'entreprises.

La moyenne d'une superficie cédée est de **4 500 m²**.

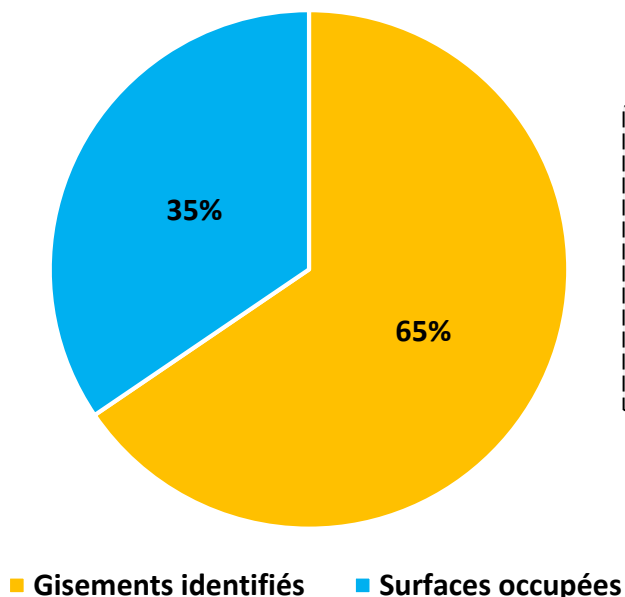


- Création du parc : 2012
- **Surface périphérique aménagée** : 2.9 ha
- 4 établissements
- 80 emplois
- Industrie et artisanat
- **Entreprises majeures** : AUR1, ATLANTHERM, STIMY



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique** : 2 387 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 17 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle** : 18 %
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : 0,2 ha
- **Gisements nus** : 0,1 ha
- **Espaces commercialisables CCSRA** : 1,7 ha

Répartition de l'espace foncier



Surface périphérique : 2,9 ha

- Gisements identifiés : 1,9 ha
 - * Espaces sous utilisés : 0,1 ha
 - * Gisements nus : 0,1 ha
 - * CCSRA : 1,7 ha
- Surfaces occupées : 1 ha

ZONE D'ACTIVITES LES ARDILLAIS

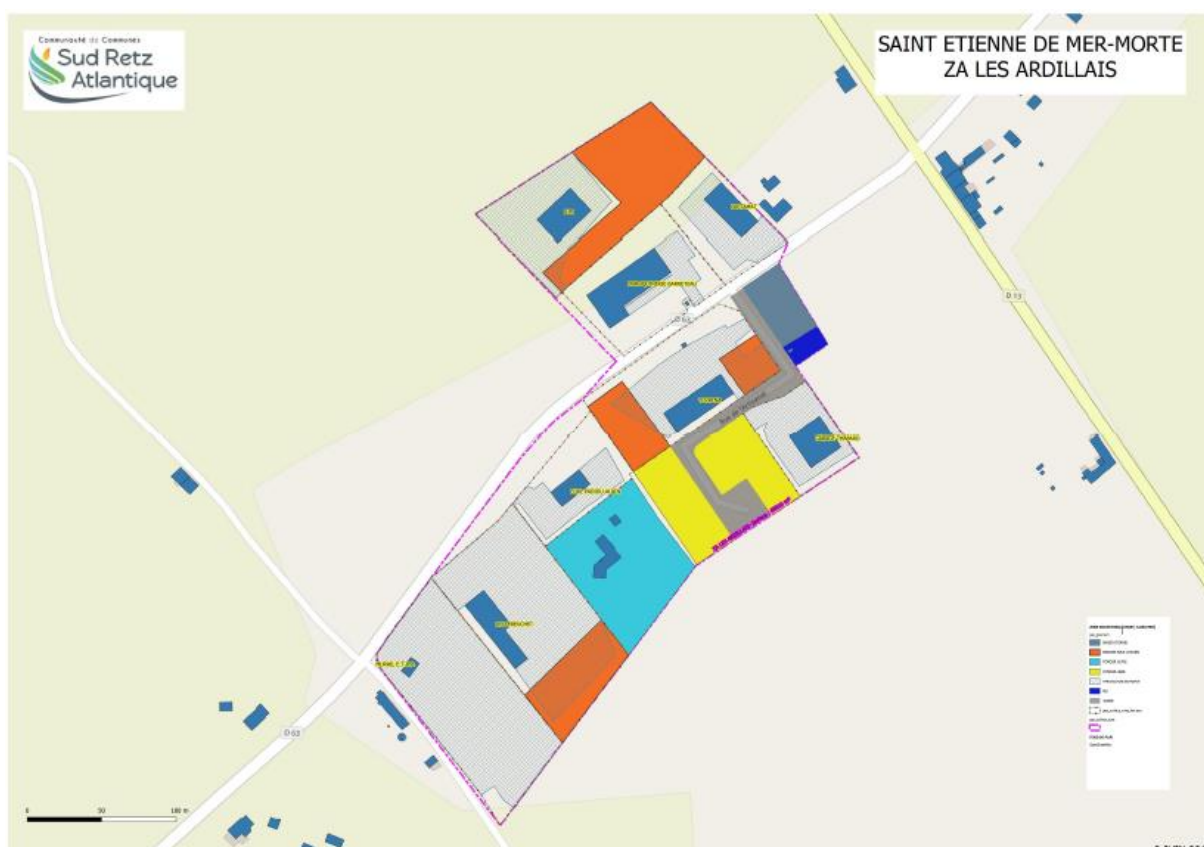
Saint-Etienne-de-Mer-Morte

Consommation entre 2012 - 2019

- 0.1 ha/an
- 0.1 ha/an (chiffre AURAN)
- 0.8 ha de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, il y a eu **1 cession foncière**, et installation d'entreprises.

La moyenne d'une superficie cédée est de **3 000 m²**.



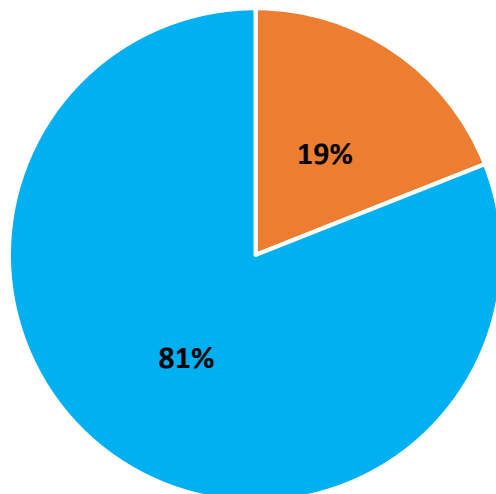
- Création du parc : 2012

- **Surface périphérique aménagée** : 6.9 ha
- 8 établissements
- 80 emplois
- Agricole et artisanat
- **Entreprises majeures** : Garage THABARD



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique** : 6 301 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 12 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle** : 54 %
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : 0,9 ha
- **Gisements nus** : -
- **Espaces commercialisables CCSRA** : 0,4 ha

Répartition de l'occupation foncière



■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

Surface périphérique : 6,9 ha

- Gisements identifiés : 1,3 ha
 - * Espaces sous utilisés : 0,9 ha
 - * CCSRA : 0,4 ha
- Surfaces occupées : 5,6 ha

ZONE D'ACTIVITES LES COUETIS

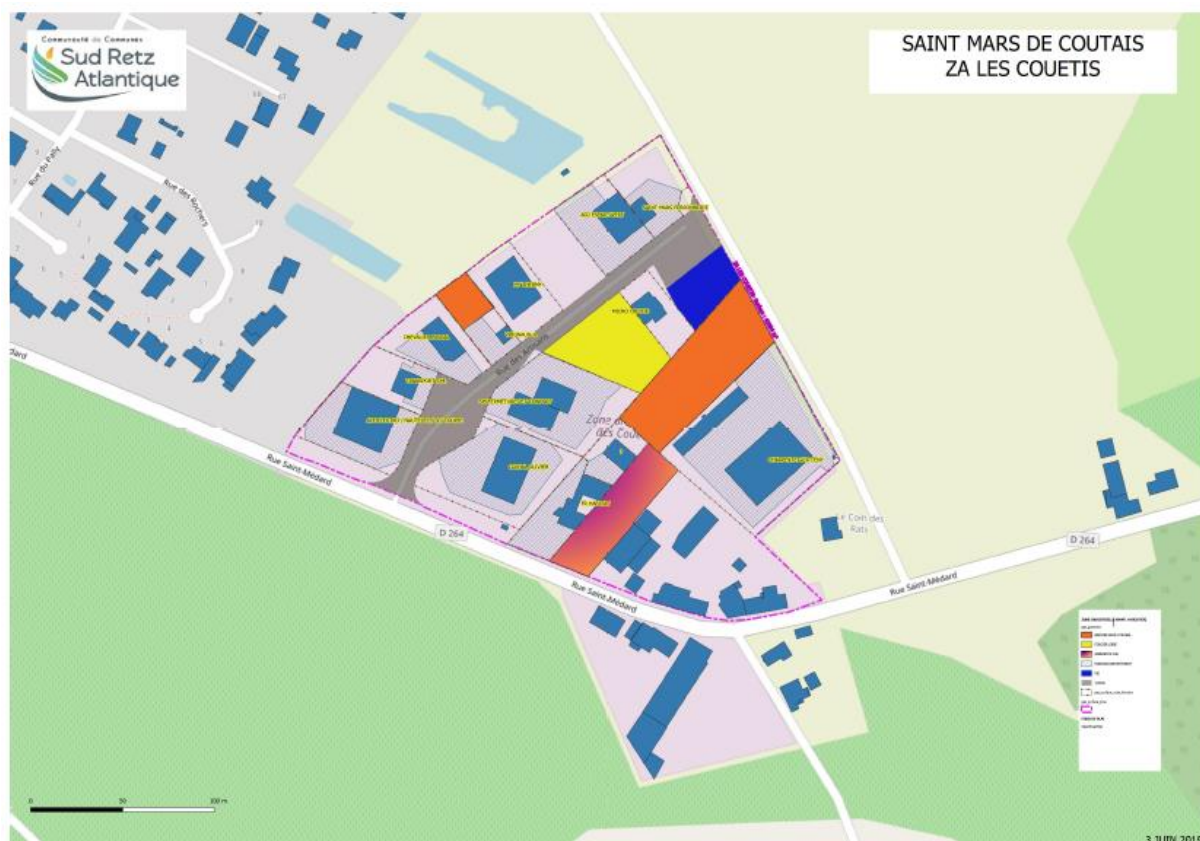
Saint-Mars-de-Coutais

Consommation entre 2012 - 2019

- 0.1 ha/an
- 0.1 (chiffre AURAN)
- 0.9 ha de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, il y a eu **6 cessions foncières**, et installation d'entreprises.

La moyenne d'une superficie cédée est de **1 500 m²**.

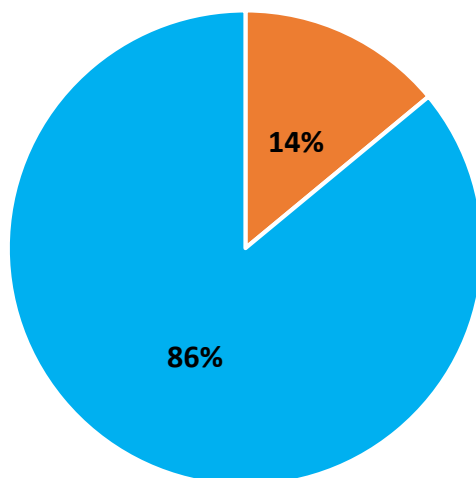


- Création du parc : 2002
- **Surface périphérique aménagée** : 4.2 ha
- 13 établissements
- 35 emplois
- Artisanat
- **Entreprises majeures** : ADJ Espaces verts, Saint Mars FERRONNERIE



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique** : 2 047 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 21 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle** : 38 %
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : 0,3 ha
- **Gisements nus** : 0,1 ha
- **Espaces commercialisables CCSRA** : 0,2 ha

Répartition de l'occupation foncière



■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

Surface périphérique : 4,2 ha

- Gisements identifiés : 0,6 ha
 - * Espaces sous utilisés : 0,3 ha
 - * CCSRA : 0,2 ha
 - * Gisements nus : 0,1 ha
- Surfaces occupées : 3,6 ha

ZONE D'ACTIVITES LES AJONCS

Machecoul-Saint-Même

Consommation entre 2012 - 2019

- 1.1 ha/an
- 2.1 ha/an (chiffre AURAN)
- 1.2 ha de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, il y a eu **2 cessions foncières**, et installation d'entreprises.

La moyenne d'une superficie cédée est de **877 m²**.

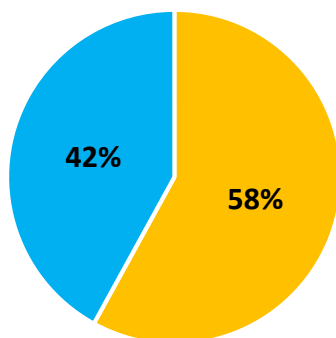


- Création du parc : 2012
- **Surface périphérique aménagée** : 2.9 ha
- 2 établissements
- 5 emplois
- Artisanat
- **Entreprises majeures** : Maçonnerie GUY SIMMON, Julien Clavier Maçonnerie du TENU



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique** : 1 215 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 30 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle** : -
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : -
- **Gisements nus** : -
- **Espaces commercialisables CCSRA** : 1,6 ha

Répartition de l'occupation foncière



■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

<u>Surface périphérique</u> : 2,9 ha
- <u>Gisements identifiés</u> : 1,7 ha
* CCSRA : 1,7 ha
- <u>Surfaces occupées</u> : 1,2 ha

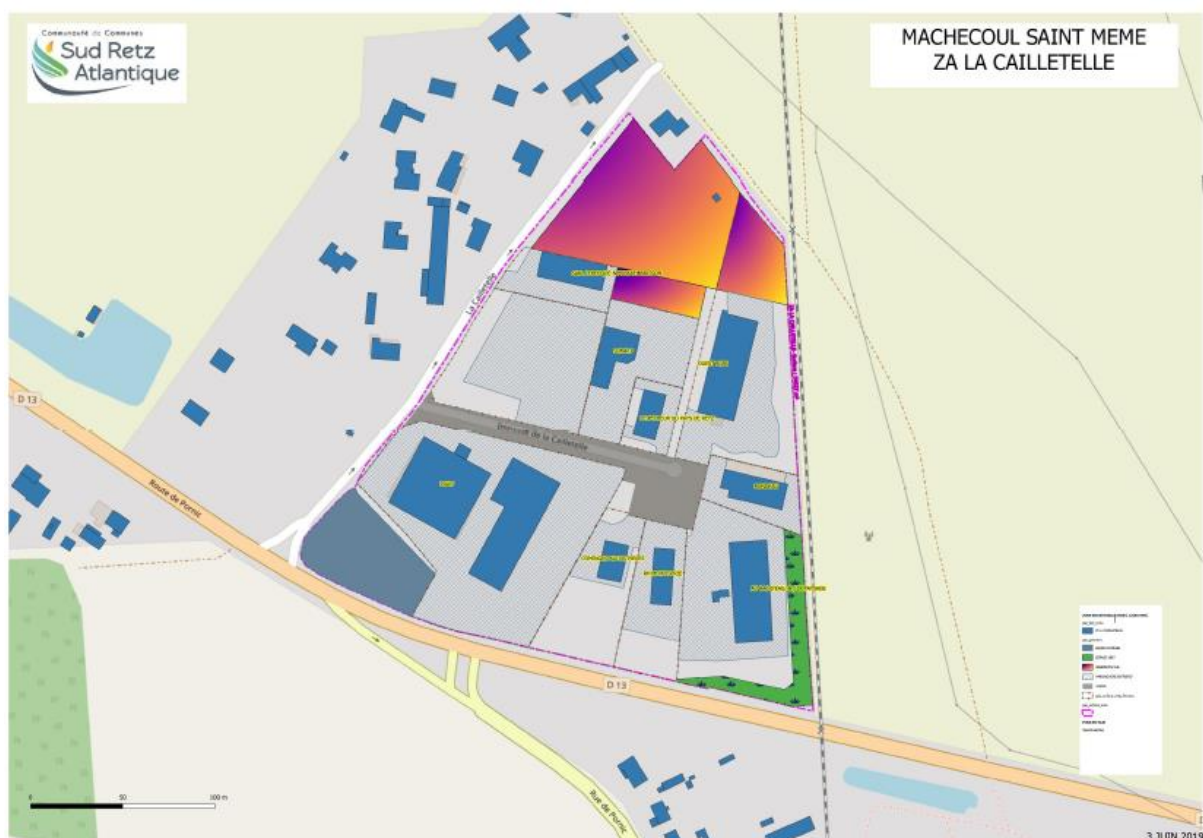
ZONE D'ACTIVITES LA CAILLETELLE

Machecoul-Saint-Même

Consommation entre 2012 - 2019

- 0.02 ha/an
- 2 000 m² de consommés en 8 ans

Entre 2009 et 2019, il n'y a pas eu de cession foncière.

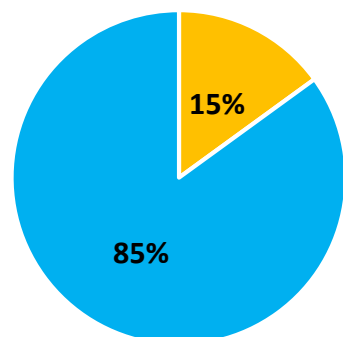


- Création du parc : 2005
- **Surface périphérique aménagée** : 5.4 ha
- 9 établissements
- 40 emplois
- Artisanat, industrie et services aux entreprises
- **Entreprises majeures** : ISALT, SOMA TP



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique** : 4 477 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 22 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle** : 45,5 %
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : -
- **Gisements nus** : 0,8 ha
- **Espaces commercialisables CCSRA** : -

Répartition de l'occupation foncière



Surface périphérique : 5,4 ha :
 - Gisements identifiés : 0,8 ha
 * Gisements nus : 0,8 ha
 - Surfaces occupées : 4,6 ha

■ **Gisements identifiés** ■ **Surfaces occupées**

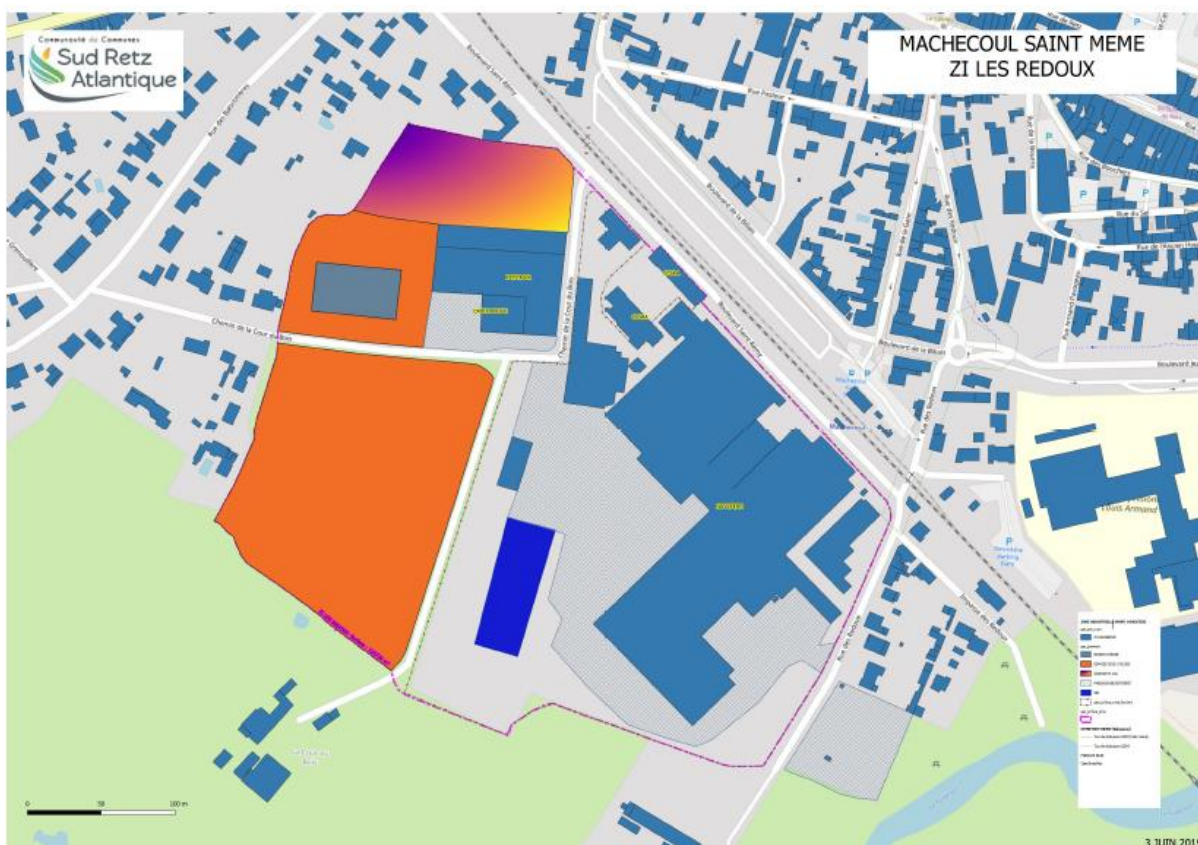
ZONE D'ACTIVITES LES REDOUX

Machecoul-Saint-Même

Consommation entre 2012 - 2019

- 0 ha/an
- 0 m² de consommés en 8 ans

Entre 2012 et 2019, il n'y a pas eu de cession foncière opérée par la Communauté de communes.

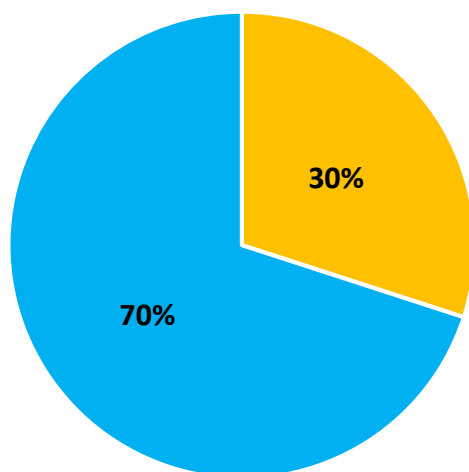


- Création du parc : 1958
- **Surface périphérique aménagée** : 12.6 ha
- 1 établissements
- 280 emplois
- Artisanat, industrie et services aux entreprises
- **Entreprises majeures** : NOVOFERM



- **Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique** : 70 291 m²
- **Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière** : 39 %
- **Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle** : 28 %
- **Espaces sous-utilisés/à optimiser** : 3,2 ha
- **Gisements nus** : 0,7 ha
- **Espaces commercialisables CCSRA** : -

Répartition de l'occupation de l'espace foncier



■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

Surface périphérique : 12,6 ha

- Gisements identifiés : 3,9 ha
 - * Gisements nus : 0,7 ha
 - * Espaces sous utilisés : 3,2 ha
- Surfaces occupées : 8,7 ha

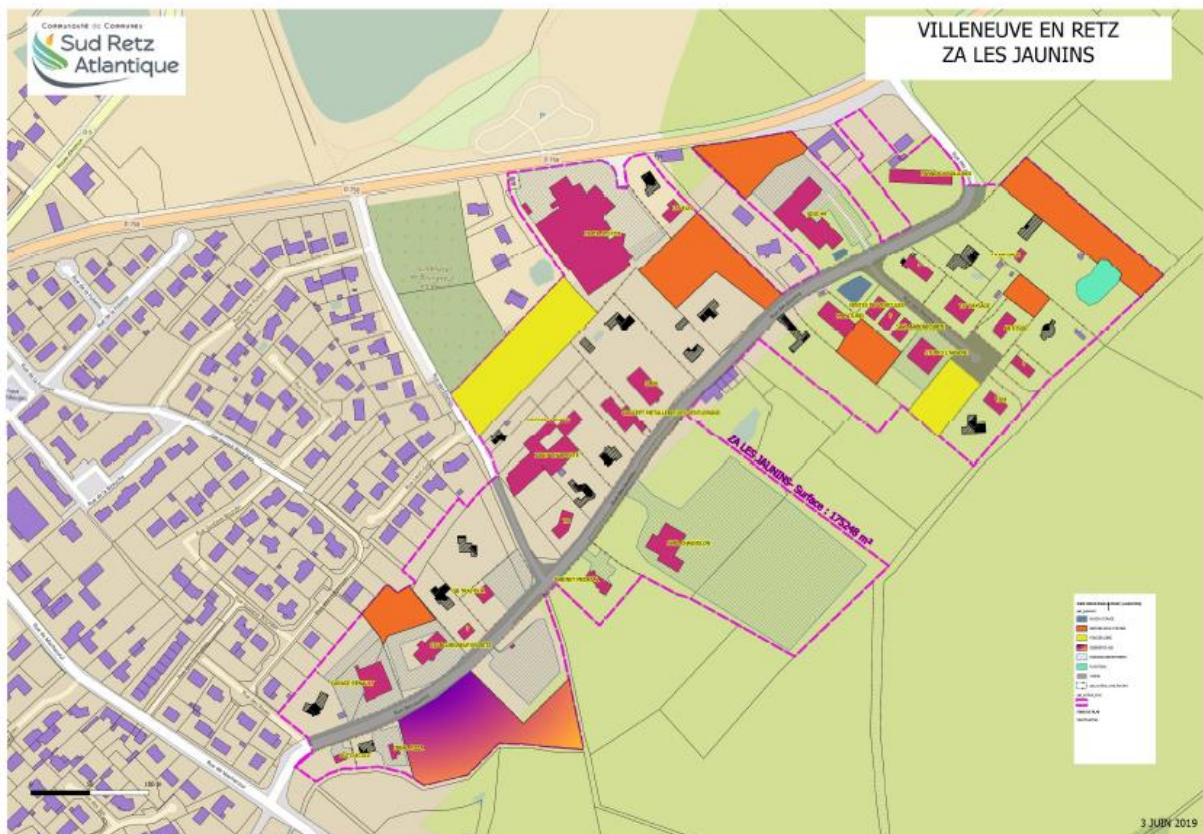
ZONE D'ACTIVITES LES JAUNINS

Villeneuve-en- Retz

Consommation entre 2012 - 2019

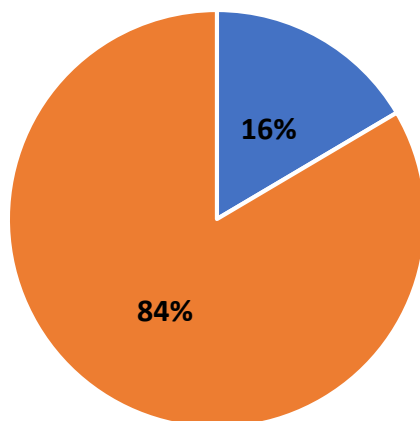
- 0 ha/an
- 0 ha de consommé en 8 ans
- 0.5 ha chiffre AURAN

Entre 2009 et 2019, n'y a pas eu de cession foncière.



- Surface parcellaire moyenne occupée par un établissement économique : 4 459 m²
- Moyenne de l'occupation bâtie par unité foncière : 16,5 %
- Moyenne de l'occupation des parkings et des aires de stockage par parcelle : 19 %
- Espaces sous-utilisés/à optimiser : 1,5 ha
- Gisements nus : 0,7 ha
- Espaces CCSRA : 0,7 ha

Répartition de l'occupation foncière



<u>Surface périphérique</u> : 17,5 ha
- <u>Gisements identifiés</u> : 2,9 ha
* Gisements nus : 0,7 ha
* Espaces sous utilisés : 1,5 ha
* CCSRA : 0,7 ha
- <u>Surfaces occupées</u> : 14,6 ha

■ Gisements identifiés ■ Surfaces occupées

Total des gisements nus recensés : 15,5 ha

Total des espaces sous-utilisés recensés : 19,4 ha

Total des espaces commercialisables CCSRA recensés : 18 ha

SYNTHÈSE



- Absence de friches industrielles en zones d'activités
- Peu de locaux professionnels inoccupés en zones d'activités
- Des ZAP (Zones d'Activités de Proximité) qui remplissent leur vocation car spécialisées pour l'artisanat local
- Des zones d'activités entretenues (espace public et privé) et fermées.



- Problématique du territoire : absence de desserte en transports en commun
- Absence d'une zone en capacité d'accueillir de grandes entités économiques
- Traitement paysager souvent limités au minimum
- Des PLU trop souples quant à la destination des activités permises en zones d'activités (commerces de détails notamment)
- Absence de desserte en transports en commun
- Manque de liaison entre les cheminements piétons/cyclables

ENJEUX

- Avoir une réflexion sur la mutualisation des parkings
- Affirmer le positionnement et la vocation des zones
- Différencier les activités commerciales de détails et les autres activités économiques
- Approfondir la qualité paysagère des constructions, des aménagements et des formes urbaines (engager un partenariat avec le CAUE, etc.)
- Assouplir les règles vis-à-vis des limites séparatives pour densifier le bâti existant
- Engager un travail avec les chefs d'entreprises sur un « remembrement foncier » sur la Seiglerie et Legé Nord.

ÉTAT DES LIEUX DES ZONAGES À VOCATION ÉCONOMIQUE INSCRITS AUX PLU

MACHECOUL



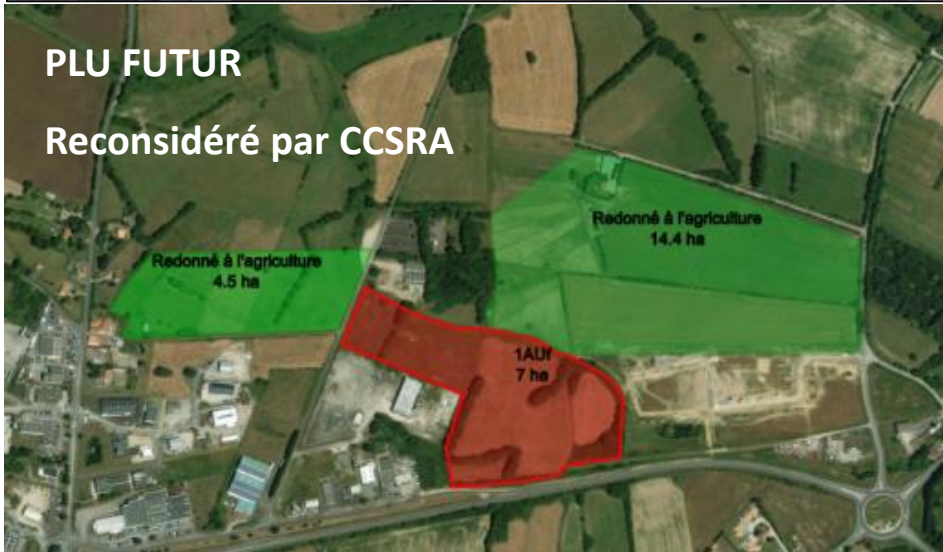
Espace futur destiné à l'urbanisation de zone d'activité	Espace reconsidéré
50,38 ha	6,38 ha

Consommation foncière de la surface reconsidérée :

$$6,38/5 \text{ ans} = 1,2 \text{ ans}$$

$$6,38/3,7 \text{ ans} = 1,7 \text{ ans}$$

LEGE



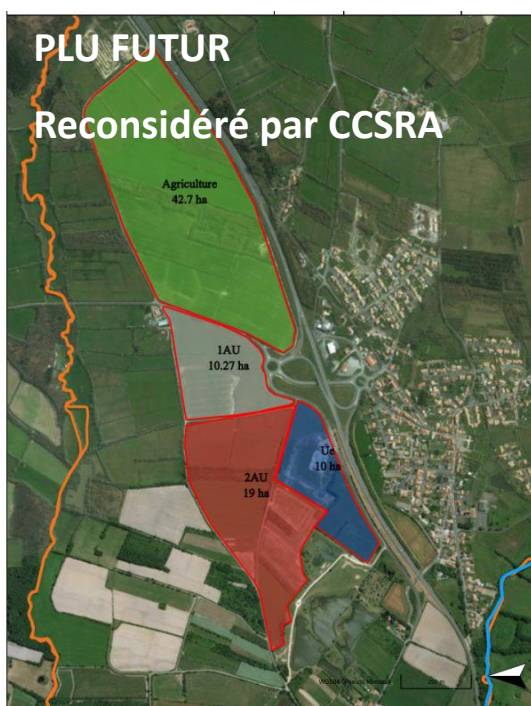
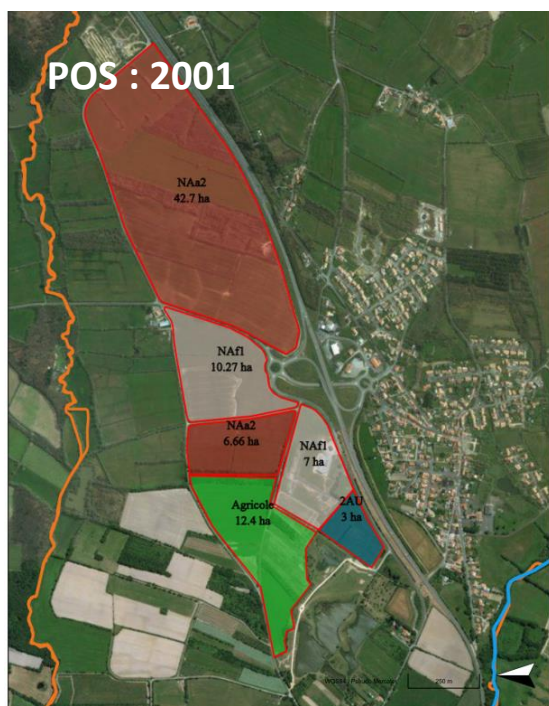
Espace futur destiné à l'urbanisation de zone d'activité	Espace reconsidéré
18,9 ha	6,7 ha 9.6 ha (ZAC de la Colonne)

Consommation foncière de la surface reconsidérée :

$$6,7/5 \text{ ans} = 0,1 \text{ an}$$

$$6,7/3,7 \text{ ans} = 1,8 \text{ ans}$$

LA MARNE



Espace futur destiné à l'urbanisation de zone d'activité	Espace reconsideré
62,63 ha	$10.27 + 19 + 3$ $= \underline{32.27}$ ha

Consommation foncière de la surface reconsiderée :

$32,27/5 \text{ ans} = 6,4 \text{ ans}$
 $32,27/3,7 \text{ ans} = 8,7 \text{ ans}$

TOUVOIS



PLU FUTUR

Reconsidéré par CCSRA



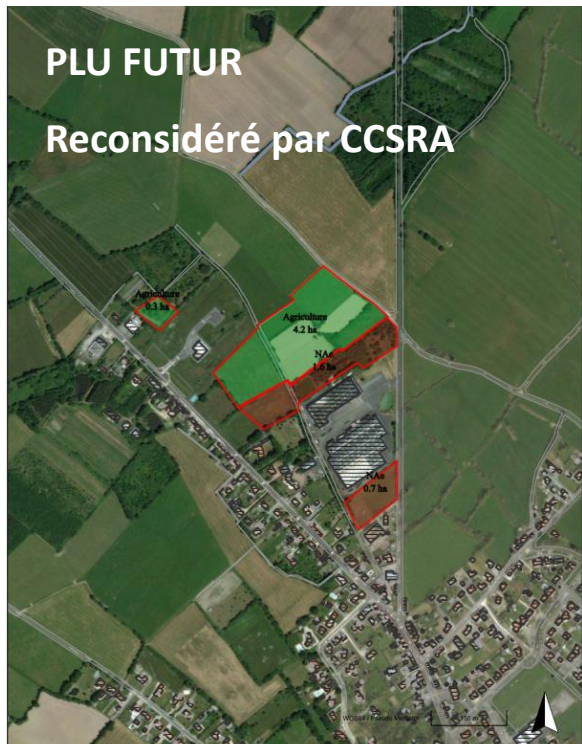
Espace futur destiné à l'urbanisation de zone d'activité	Espace reconsidéré
8 ha	3 ha

Consommation foncière de la surface reconsidérée :

$$3/5 \text{ ans} = 0,6 \text{ an}$$

$$5,1/3,7 \text{ ans} = 0,8 \text{ an}$$

PAULX



Espace futur destiné à l'urbanisation de zone d'activité	Espace reconsidéré
6,6 ha	2,3 ha

Consommation foncière de la surface reconsidérée :

$$2,3/5 \text{ ans} = 0,4 \text{ ans}$$

$$2,3/3,7 \text{ ans} = 0,6 \text{ ans}$$

ST ETIENNE DE MER MORTE



Espace futur destiné à l'urbanisation de zone d'activité	Espace reconsidéré
3 ha projeté	3 ha

ST MARS DE COUTAIS



Espace futur destiné à l'urbanisation de zone d'activité	Espace projeté
4,5 ha	3,5 ha

VILLENEUVE EN RETZ (SANS OBJET)

BILAN DU STOCK FONCIER

COMMUNES	Surfaces totales à urbaniser et à vocation économique en 2019 (1 Au et 2 AU)	Surfaces reconsidérées pour le schéma directeur de développement économique 2020-2035 (1 AU et 2 AU)
MACHECOUL-SAINT-MEME	50,38 ha	6,38 ha
LEGE	18,9 ha	16,3 ha
LA MARNE	62,63 ha	32,27 ha
TOUVOIS	8 ha	3 ha
PAULX	6,6 ha	2,3 ha 16,3 ha
SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE	3 ha	3 ha
SAINT-MARS-DE-COUTAIS	4,5 ha	3,5 ha
VILLENEUVE-EN-RETZ	Sans objet	Sans objet
CORCOUE-SUR-LOGNE	0 ha	0 ha
Surfaces totales en ha	154 ha	83.1 ha
Temps de consommation en années	$154/5 = 30,8$ $154/3.7 = 41.6$	$83.1/5 = 16.62$ $83.1/3.7 = 22.45$

Ce tableau démontre une volonté de réduction notable des espaces à consommer. Si cette surface de 83 hectares à vocation économique est l'objectif visé, sa répartition surfacique entre les communes reste indicative et variable.

L'effort de réduction de consommation de l'espace s'exerce particulièrement sur Machecoul (moins de 44 hectares – secteur du Fief de l'Ehor). En contrepartie, la projection de réalisation d'une nouvelle zone d'activités économiques s'effectuera sur la commune de Paulx en prolongement de la Seiglerie 3 sur une surface de 3,5 fois inférieure. Cette stratégie libèrera des espaces en centre-ville de Machecoul destinés à l'habitat et directement desservi par les gares ferroviaire et routière.

LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE A AVOIR EN TETE POUR L'ETABLISSEMENT D'UN SCHEMA DIRECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- **Des compétences récentes pour les intercommunalités (loi Notre et recomposition territoriale)**

Développement, gestion et entretien de toutes les zones d'activités

Intérêt communautaire de l'activité commerciale

- **Des contraintes budgétaires pour les collectivités**

Un stock « Zone » immobilisé déficitaire

Des subventions réduites et de moins en moins fléchées vers la création de zones d'activités mais sans doute vers des actions de requalification de zones

Un coût de foncier agricole à maîtriser

- **Des objectifs de consommation réduite des espaces de plus en plus contraignantes**

Renforcement de la législation, économie de foncier (SCoT), analyse des capacités d'optimisation

➤ **Un territoire de zones humides**

Bien appréhender la localisation des nouvelles zones d'activités

➤ **Une concurrence accrue entre territoire pour conforter leurs activités locales**

Un marketing territorial de plus en plus affirmée par les EPCI

PROJET DU PARC COMMERCIAL GRAND RETZ

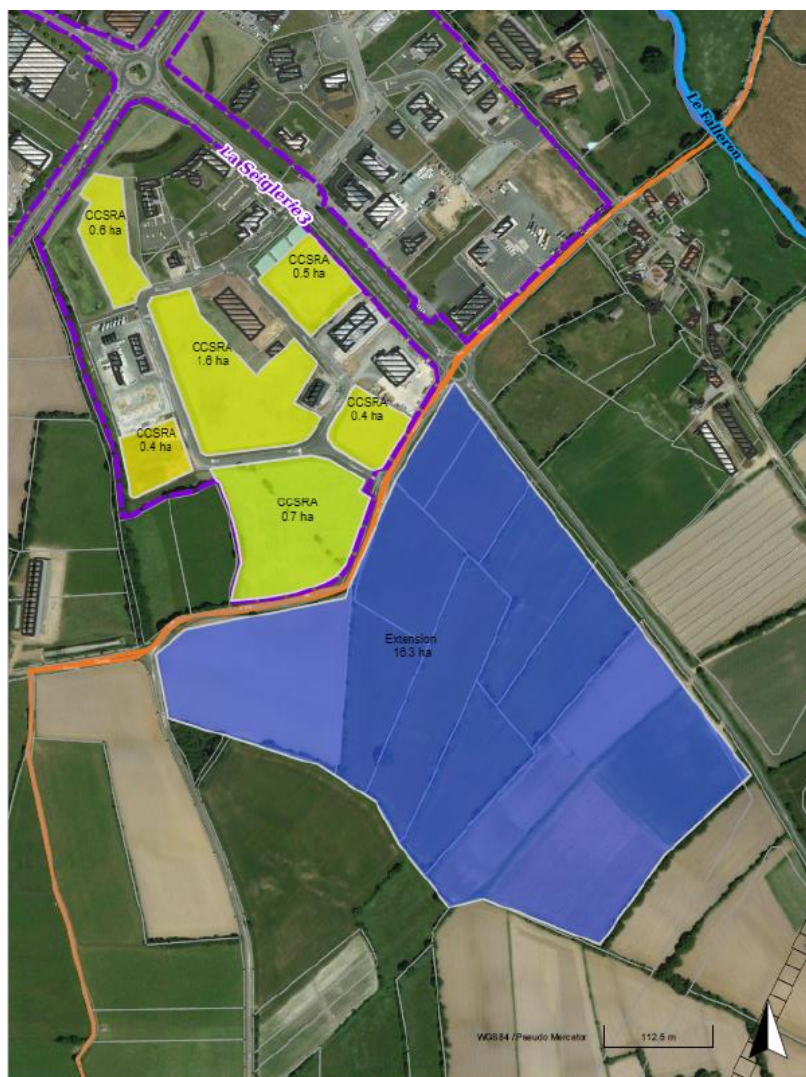


*SP = Surface de plancher

Surface ZAC : 24 ha

Surface de l'aménagement : 12 ha

MAINTENIR LES POSSIBILITES D'EXTENSION DES GRANDES ENTREPRISES MACHECOULAISES



Anticiper la croissance des entreprises machecoulaises en réservant un nouvel espace en cas de besoin.

Foncier disponible sur la Seiglerie : 5,4 ha

Foncier en cours d'acquisition : 16.3 ha

MAPAC – Sébastien LAIR - Directeur de l'usine – février 2019

2 - Nous avons initialement prévu de regrouper l'ensemble de nos ateliers sur le site rue Marcel Brunelière mais l'accroissement de notre activité nous a amené à conserver le site Gustave Eiffel que nous louons et finalement à l'acquérir.

Nous n'avions plus de possibilité d'extension sur le site de la rue Marcel Brunelière ce qui constitue un vrai handicap pour le développement de l'activité de MAPAC PANEL.

En effet la densité du parc machines dans nos ateliers de production est importante et nous arrivons sur un seuil critique pour intégrer tout nouvel équipement.

Par ailleurs multiplier les sites ne favorise pas une bonne gestion opérationnelle de la production.

NOVOFERM – Vincent GUILLET - Directeur de l'usine – février 2019

2/ « Si le foncier dont vous disposez permet de répondre ou non à vos perspectives de développement »

Non il ne le permet pas

Nous avons aujourd'hui l'équivalent de 4000 m² de barnum « en provisoire » pour parer à nos besoins immédiats de stockage.

BEILLEVAIRE – Pascal BEILLEVAIRE – Gérant – février 2019

Notre développement constant nous amène à réfléchir sur l'emprise foncière de notre site actuel qui lui ne permet pas une extension rationnelle.

Nous souhaitons préparer l'avenir et nous nous portons acquéreur de cette parcelle n°69 section AS.

Ceci afin d'assurer la pérennité de notre site dans le cadre d'un prochain agrandissement.

PRÉSENTATION DU PROJET À PAULX

La commune de Paulx présente plusieurs intérêts stratégiques et économiques. En effet, son caractère limitrophe avec la commune de Machecoul et tout particulièrement avec la Zone d'Activités de la Seiglerie, fait de cet emplacement une continuité industrielle.

D'autre part, une fois que le projet de déviation routière sera abouti, cette extension de la zone d'activité sera desservie par un axe routier principal et sera également relié au poumon économique de la Communauté de communes.

Cette dernière a acquis récemment, dans ce but, environ 22 ha sur la commune de Paulx.

Le choix de cette acquisition est notamment justifié par la demande d'extension de Novoferm qui souhaiterait rester au plus proche de sa ville mère (Machecoul).

De plus, La Seiglerie dispose de nombreux avantages pour les entreprises :

- La fibre optique dès 2020-2021
- La crèche
- Les services aux entreprises (notaires, comptables, architecte)
- Zones agricoles non pérennes
- Moindre impact sur l'agriculture par rapport au projet précédent (cf. carte).



En 2018, Novoferm a informé la Communauté de commune de Machecoul de son souhait de se délocaliser dans le but de s'agrandir tout en restant le plus proche possible de la commune,

À la suite de la délocalisation de Novoferm à Paulx, Machecoul verra une occasion de densifier ses propositions de logements en ville en proximité immédiate avec la gare. En effet, selon le PTH, l'objectif annuel de création de logement pour la commune est de 73. Sachant que le site de Novoferm représente 7 ha et que la base moyenne de logement par ha est de 20, il sera possible d'installer environ 140 logements.

Cela aura également pour avantage d'offrir de nouvelles fonctionnalités commerciales et économique au sein de la commune.



Du lundi au vendredi, 18 trains s'arrêtent à la gare de Machecoul de 6h15 à 21h. Les week-ends, ce sont 8 trains qui s'arrêtent.

L'entreprise CDC Conseil a réalisé les projets d'extension sur ce secteur : ces plans mettent en avant une zone humide non négligeable ainsi que des haies qui nécessitent une protection particulière.

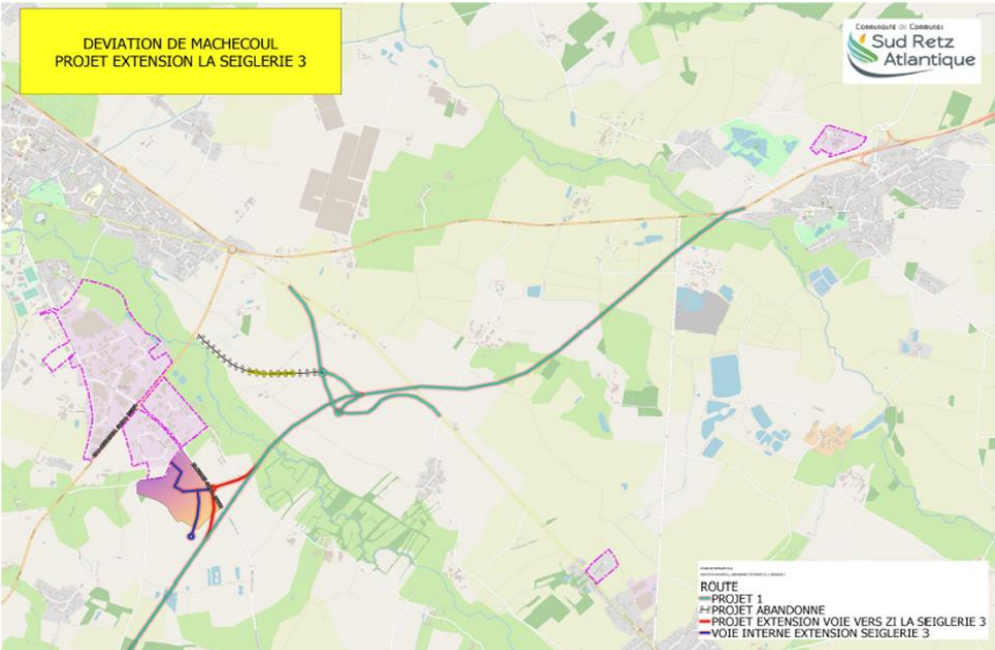
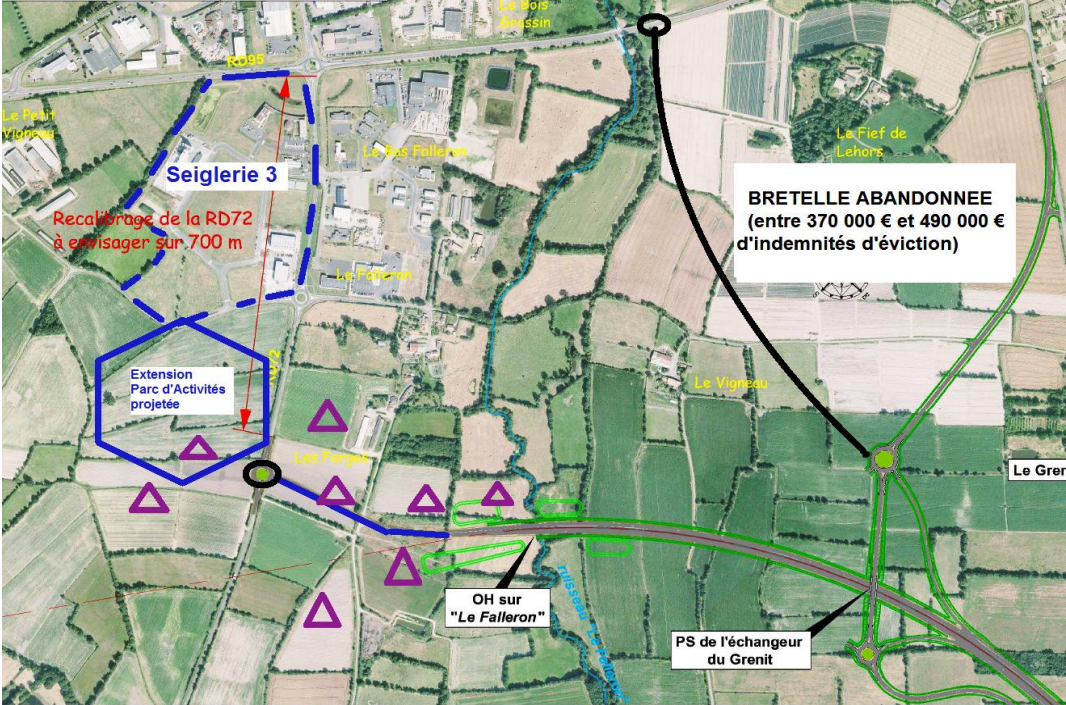
Etat actuel des contraintes avec la zone humide et les haies :



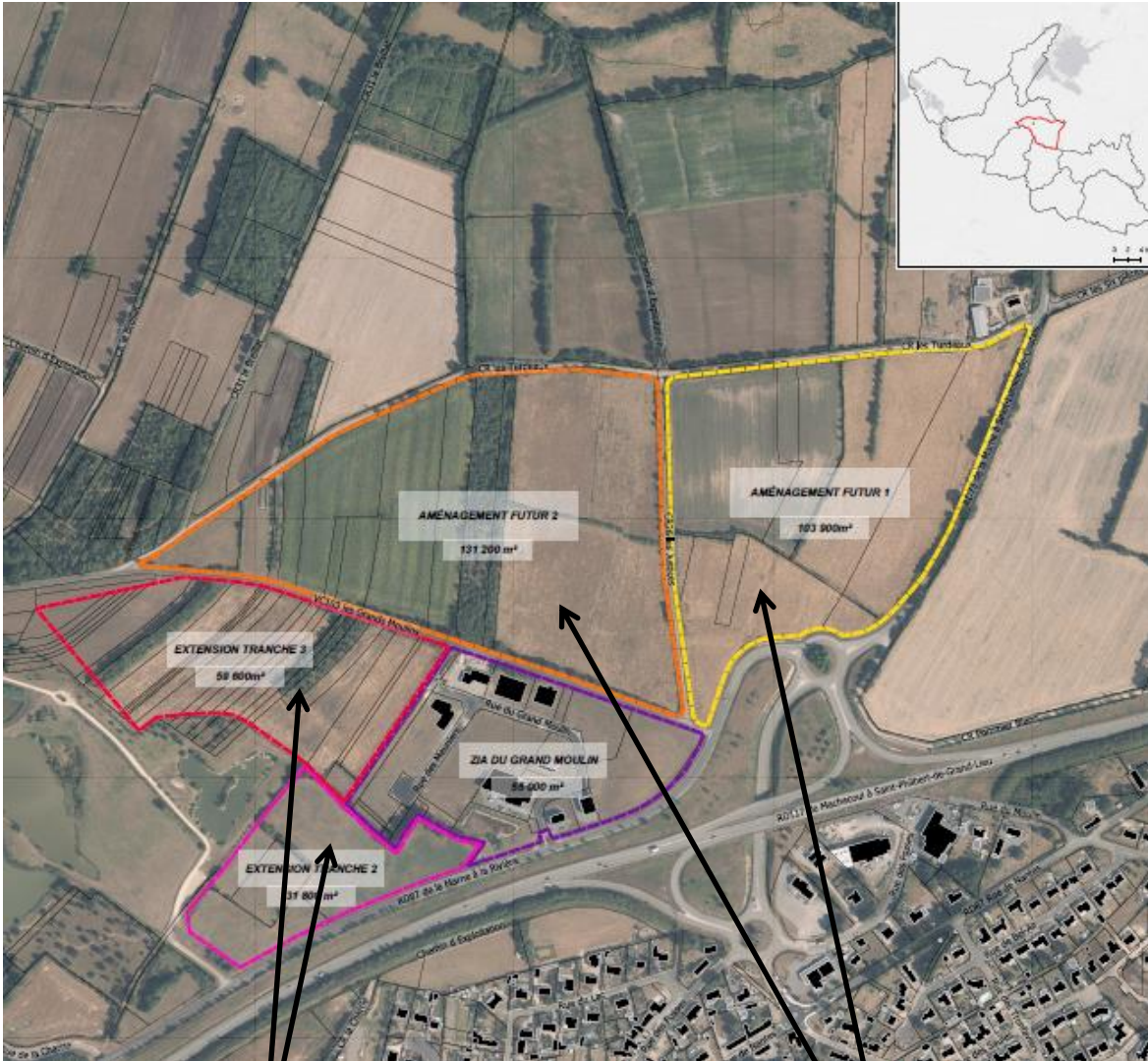
Projet d'aménagement :



La modification du programme routier (suppression de la bretelle du Grenit) a pour effet de réduire fortement l'impact sur les cultures maraichères et sur les zones humides (surface en moins impacte attende réponse département).



SE Doter d'un pôle stratégique, facteur de compétitivité et d'attractivité



**9 ha dédiés à l'accueil
de l'artisanat et PME**

**23,5 ha réservés
aux gros volumes
industriels, sièges
sociaux...**

PRÉSENTATION DU PROJET À LA MARNE

La commune de La Marne est identifiée comme un site stratégique au sein de la Communauté de communes pour les implantations des entreprises extra-communautaires. Cette orientation confirme celle du SCoT mais avec une forte réduction de l'emprise foncière.

Le secteur situé au nord de la ZAC du Grand Moulin constitue l'espace d'accueil de grands sièges économiques issus de la Métropole nantaise et/ou du territoire national ayant un rayonnement conséquent. L'ambition est de créer les conditions du développement économique exogène et à haute valeur ajoutée. La captation des nouvelles industries en lien avec l'innovation et la transition énergétique (recherche et développement, industries du futur).

Pour capter les gros volumes, un partenariat devra être noué avec l'Agence Régionale des Pays de la Loire afin :

- D'assurer sur le long terme une offre foncière permettant à la Loire Atlantique de répondre aux prospects nationaux pour l'implantation d'industrie,
- De garantir une offre foncière permettant une localisation des entreprises qui ne peuvent s'implanter ailleurs,
- Et améliorer la répartition territoriale de l'activité économique à l'échelle de la Région.

Tout projet d'implantation devra être étudié à la fois par la Communauté de communes et l'Agence Régionale des Pays de la Loire. A cet effet, une Charte de gouvernance pourrait être instituée en vue de l'aménagement du site et de ses implantations futures

La zone du Grand Moulin (créée en 2013) continuera sa fonction d'ancrage de la petite et moyenne entreprise (secteur du bâtiment) provenant du Pays de Retz (développement endogène).

L'enseigne Artipôle s'est positionnée pour une implantation de son siège à La Marne. L'emprise d'un seul tenant serait de 10 ha minimum et 80 emplois annoncés.

LES POINTS FORTS D'UN DÉVELOPPEMENT BASÉ À LA MARNE

La zone se trouve à proximité du restaurant Le Relais, du bureau de tabac, d'une épicerie, du centre-ville et du lotissement La Coulée Verte.

Axe routier : proximité de St Philbert de Grand Lieu, Nantes. Permet d'accueillir ce que l'agglomération nantaise ne peut pas en termes d'espace.

Consciente de son offre limitée en termes services, la commune connaît une attractivité croissante de par son positionnement proche de Nantes et de Machecoul-saint-Même.

La Communauté de communes maîtrise 90% du foncier

+2% par an de la population = Création de logement en ville.



Les parcs d'activités des communes de Paulx et La Marne ne sont pas **concurrentiels** mais se différencient par les vocations suivantes :

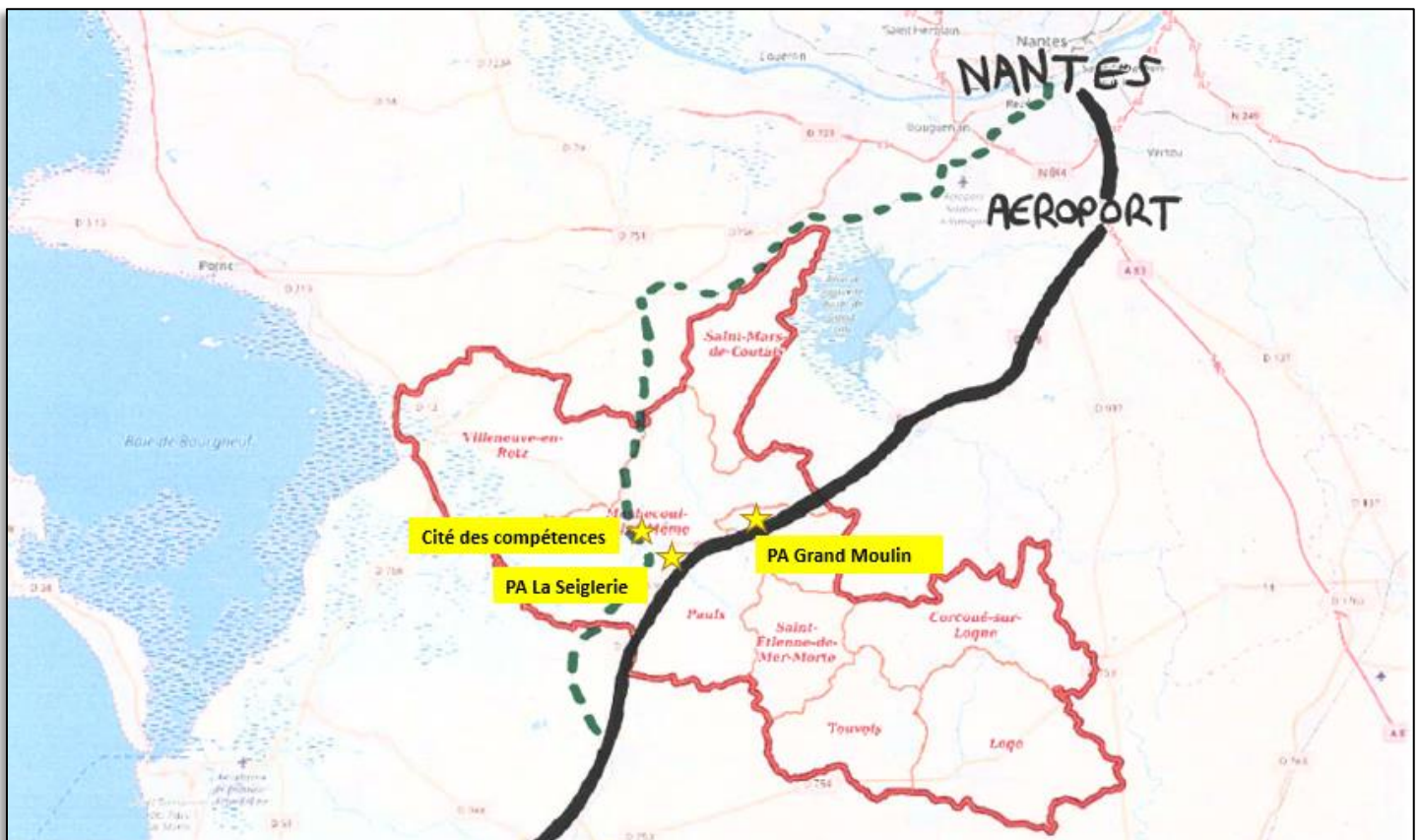
- La première est dédiée au maintien des grandes entreprises de Machecoul principalement dans l'hypothèse d'un transfert de l'entreprise NOVOFERM.
- La seconde est dévolue à la captation de sièges extérieurs au territoire.

5 kms séparent les zones du Grand Moulin et la Seiglerie.

PROJECTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À L'HORIZON 2035

TABLEAU

DES ESPACES ÉCONOMIQUES PENSÉS À PARTIR DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ROUTIER ET FERROVIAIRE



FAIRE DE LA CITÉ DES COMPÉTENCES UN PROJET URBAIN, ÉCONOMIQUE ET ACCESSIBLE



(Réhabiliter la dimension historique des bâtiments, animation du centre-ville en tant qu'espace d'échanges et de rencontres)

PROXIMITÉ DE LA GARE ET DU CENTRE



Une nouvelle centralité en ville
 ■ Ancienne usine Seguin
 ● Gare
 — Axes routiers principaux

L'entreprise Seguin a marqué la vie économique de Machecoul pendant 120 ans. Elle ferme définitivement en 2007. Le Groupe Rémy Cointreau a en effet décidé de rapatrier à Cognac, sa région d'origine, toute la production des eaux-de-vie de la Maison Rémy Martin. Une partie du matériel de production est transférée en Charente tandis que les employés de la distillerie décident de ne pas suivre ce déménagement et perdent leur emploi. La question du devenir des bâtiments se pose.

La société métallurgique voisine NOVOFERM, issue de l'entreprise Julien-Redois créée en 1958 et elle-même née dans "la roue de sa grande sœur " les cycles GITANE, est en pleine expansion et a besoin de locaux de production. Elle rachète le site puis propose une partie des bâtiments à la Communauté de communes de la région de Machecoul qui les acquiert dans une vague perspective conservatoire, notamment pour ce qui concerne les constructions originelles de l'ex-distillerie.

Depuis ce rachat, l'idée d'installer sur ce site emblématique de l'histoire industrielle de Machecoul, une "Cité des compétences" s'est fait jour au sein du GERM (Groupement des Entreprises de la Région de Machecoul). Elle est régulièrement reprise dans les débats de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique qui a finalement décidé de porter le projet dans le cadre du Contrat de Territoire Régional.

Les traces laissées dans la mémoire collective par ce riche passé industriel, constituent, à la manière des champignons microscopiques nourris par les vapeurs d'alcool des chais d'eaux-de-vie, cette "part des anges" féconde pour l'innovation sociale, économique et technique.

La Région des Pays de la Loire a été saisie au titre de sa compétence d'inventaire du patrimoine culturel, pour accompagner cette démarche communautaire d'acquisition de connaissances et de valorisation de l'histoire locale.

Une étude d'inventaire pilotée par le service régional a été réalisée en 2018.

La richesse du patrimoine culturel immatériel nécessite une enquête complémentaire historique et ethnologique portant d'abord également sur l'ex-distillerie mais identifiant d'ores et déjà les interactions avec les deux autres entreprises historiques citées plus haut.

Pour ce qui concerne la recherche historique, il est prévu, compte tenu de l'intérêt des travaux produits par l'association des historiens locaux, de leur en confier la mission selon des modalités qui seront précisées prochainement.

L'étude ethnologique consiste après rapprochement avec les recherches précitées, à collecter des témoignages et des fonds documentaires et à en produire une analyse interprétative permettant de dégager les thématiques autour desquelles s'articuleront des scénarii de valorisation de la mémoire industrielle.

Développer une offre en immobilier tertiaire visible et accessible

(Pépinière, espace de télétravail)



Cultiver la synergie entrepreneuriale de Machecoul (espaces pour formations mutualisées, siège des clubs d'entreprises, siège d'ILAS)

Valoriser l'histoire, les savoir-faire et les réussites des entreprises (Show-room, café de l'industrie)



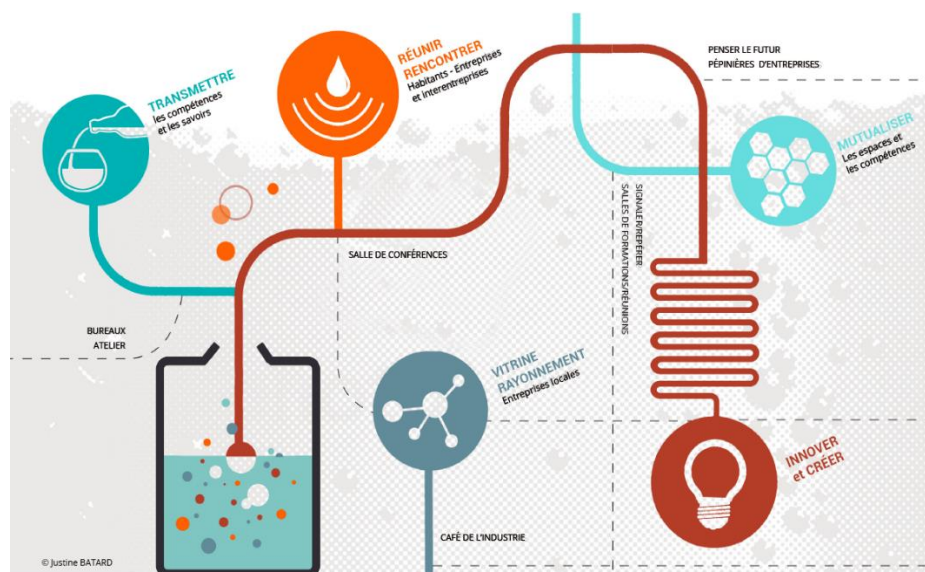
Transmettre les compétences et les savoirs (Association outil en main, parrainage ILAS)

Faire un lieu ouvert à tous, favoriser la création

(Fab Lab., show-room, salle de réunion)



ASSOCIATION CITÉ DES COMPTÉTENCES, CRÉÉE EN MARS 2019, À MACHECOUL-SAINTE-MÈME



IL EXISTE DÉJÀ AUJOURD'HUI LA
PÉPINIÈRE SITUÉE PRÈS DU SUPER U



GENÈSE DU PROJET

Les acteurs :

- CCI
- Groupe d'entreprises de la Région de Machecoul et du Pays de Retz : Cycle Europe, Novoferm, Beillevaire, Bel'm, Strego, Armor etc.

L'idée de départ :

- Construire un outil d'anticipation des compétences des actifs à l'échelle du Pays de Retz (notion de **G**estion **P**révisionnelle des **E**mplois et des **C**ompétences - GPEC)

Pourquoi :

- Mutation permanente de l'économie
- Evolution des métiers (tous les secteurs sont touchés par la révolution numérique)
- Inadéquation entre les besoins du tissu économique local et les compétences des salariés (difficultés récurrentes de recrutement alors que coexiste des taux de chômages élevés)
- Méconnaissance des mécanismes et offres de formation
- Distance des lieux de formation (Nantes – Saint-Nazaire- La Roche sur Yon)

But et enjeux :

- Renforcer l'employabilité des actifs pour mieux anticiper les besoins des entreprises et adapter les compétences des salariés au changement tout au long de leur vie professionnelle

NOVEMBRE 2013

Acquisition par la Communauté de communes de l'ancienne Distillerie (activité cessée en 2007)

2018-2019

Prestation d'enregistrements, d'analyse et de mise en perspective de valorisation de témoignages sur l'ex-distillerie Seguin de Machecoul »

DECEMBRE 2018

Inventaire régional du site

MARS 2019

Création de l'association Cité des Compétences : 10 entreprises

AVRIL 2019

Ouverture de la pépinière d'entreprises à Machecoul-Saint-Même, zone commerciale des Prises

SEPTEMBRE 2019

Consultation pour ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

CONCLUSION

Le maillage actuel des parcs d'activités est favorable à l'attractivité industrielle de la Communauté de commune. Cependant, il faut garder à l'esprit que plus on crée des parcs, plus on génère du fonctionnement et de l'entretien de ces derniers. A terme, cela pose également la question de la requalification.

C'est la raison pour laquelle il faut veiller à ne pas multiplier les parcs mais cibler les zones présentant un intérêt économique et industriel prononcé. En effet, il faut maintenir, voire favoriser, l'attractivité des parcs déjà présent sur le territoire.

Concernant les projets de développement économique à l'horizon 2035, les communes ciblées sont Paulx et La Marne.

Il ressort, de ces premiers éléments d'analyse et des orientations actées en matière de développement économique, les enjeux suivants :

- engager sur un « toilettage » des zones à vocation future économique dans une logique de PLU intercommunal (PLUi),
- maintenir les possibilités d'extension et de (ré)implantation des grandes entreprises machecoulaises (extension de la Seiglerie),
- créer les conditions d'un développement économique exogène et à forte valeur ajoutée (site de La Marne),
- optimiser le foncier économique existant
- connecter les énergies du territoire pour favoriser une dynamique collective au service du développement personnel et professionnel des acteurs économiques (Cité des Compétences)
- affirmer le rôle de la communauté de communes en matière de structuration et d'animation du réseau économique local et de valorisation des savoir-faire (Cité des Compétence).

Le Président,
Claude NAUD,



Projection de la consommation foncière à l'horizon 2033

Document annexé à la délibération du conseil communautaire du 10/07/2019

Consommation en ha/an		Parcs d'activités	Superficie consommée en m ² 2013-2017	Surfaces cessibles en m ² en 2019 (terrains détenus par la CCSRA)	Hypothèse de consommation du stock disponible horizon 2025 (2019-2025)	Ouverture de nouvelles zones aménagées horizon 2025	Conso ouverture nouvelles zones + stock disponible horizon 2025 (2019-2025)	Ouverture de nouvelles zones horizon 2033 (2026-2033)	Conso ouverture zone + stock disponible horizon 2033 (2026-2033)	Reste à consommer après 2033 en m ²	
Source AURAN	2013-2017										
CCSRA	3,7										
Corcoué-sur-Logne	0	Pé-Garnier	0	9 807	4 000		4 000		4 000	1 807	
La Marne	0,5	Le Grand Moulin	25 000	10 742	10 742	Tranche 2 ZAC Grand Moulin (3 ha) et 1ère Extension Nord à la ZAC Grand Moulin (10 ha)	115 000	Tranche 3 ZAC du Grand Moulin - 9 ha	50 000	105 000	
Legé	0,1	PA Legé Nord	5 000	46 000	10 000		10 000		15 000	21 000	
		ZAC La Colonne					10 000		10 000	76 000	
Machecoul-St-Même	2,1	Seiglerie	105 000	54 000	20 000	Extension de la Seiglerie à Paulx (tranche n°1 de 9 ha)	110 000		20 000	14 000	
		Redoux									
		Ajoncs		19 361	4 000		4 000		3 000	12 361	
		Cailletelle									
Bourcardière		122 000	122 000		122 000						
Paulx	0,1	Belle Fontaine	5 000	18 000	4 000		4 000	4 000	10 000		
St-Etienne-de-Mer-Morte	0,1	Ardillais	5 000	4 821	1 000		1 000	2 000	1 821		
St-Mars-de-Coutais	0,1	Couetis	5 000	1 887	1 887		1 887	Extension les Couetis (3 ha)	15 000	15 000	
Touvois	0,1	Sud Atlantique	5 000	9 270	2 000		2 000		3 000	4 270	
Villeneuve-en-Retz	0,5	Jaunins	25 000								
		Fresne									
Objectif SCOT 2013-2033 = 5 ha/an (suite à modification de 2018) soit 100 hectares de consommation maximale permise		Total m ²	180 000	295 888	179 629		383 887	90 000	126 000	261 259	
		Total en ha/an (sur la période concernée)	3,6		2,6		5,48		1,58		
		Total cumulé en m ²	180 000		359 629		563 887		689 887		
		Consommation maximale prévue par le ScoT (5ha/an) en m ²	250 000				650 000		1 000 000		
		Consommation annuelle depuis l'approbation du SCoT en 2013 (réalisée et prévue) en ha/an	3,6		2,77		4,34		3,45		

Réalisation du Grand Retz

Hypothèse d'implantation entreprises machecoulaises à Paulx

Hypothèse d'implantation d'Artipôle zone extension Nord (100 000 m²) + implantation d'entreprises sur la tranche n°2 de la ZAC du Grand Moulin (15 000 m² de surfaces consommées)

Nota :

Il n'est pas pris en compte dans le présent projet les consommations d'espaces déjà zonés et appartenant à des propriétaires privés qui pourraient notamment faire l'objet d'une optimisation (ex. propriétés...)
 Il n'est pas pris en compte dans le présent projet les possibilités de reconversion d'espaces déjà urbanisés et qui pourraient faire l'objet d'une reconversion future sur la commune de xxxxx