

18 FEV. 2020

COURRIER ARRIVE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17/02/2020

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Qui ont pris part au vote
27	21	24

Vote
A la majorité Pour : 19 Contre : 5 Abstention : 0

Date de la convocation le :

11/02/2020

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le :

Et publication ou notification du :

L'an 2020, le 17 Février à 19 heures, le Conseil Municipal du Fenouiller s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur VIAUD René, Maire, en session ordinaire.

Présents : M. VIAUD René, Maire, Mme TESSIER Isabelle, M. MENUET André, M. MERIAU Jean-Pierre, Mme CERAN Maryse, Mme PERROCHEAU Danielle, M. BLAIS Michel, M. BILLET Guy, Mme VRIGNAUD Lydie, M. GUIBERT Stéphane, M. BARBOT Denis, Mme RENAUDIN Stéphanie, Mme DUGAST Caroline, M. PONTOIZEAU Laurent, M. DURANTEAU Michel, Mme GUYON Annick, M. PERROCHEAU Philippe, M. VIAUD Jean-François, M. LE MENER Patrick, Mme HABERT Muriel, Mme ELINEAU Jacinte

Excusés ayant donné procuration : Mme LECART Nadine à M. VIAUD René, Mme RIVALLIN Marinette à M. PERROCHEAU Philippe, M. DROUOT Bernard à Mme GUYON Annick

Excusés : Mme FOUCAUD Christiane, M. BARANGER Jean-Philippe, Mme THIBAUD Isabelle

A été nommée secrétaire : Mme GUYON Annick

2020_02b_02 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme

La commune du Fenouiller a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2016 complétée par celle du 11 septembre 2017.

La prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme qui datait de 2008, avait pour but de se mettre en conformité à la fois avec les objectifs édictés par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, notamment la loi de la programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009, dite « loi Grenelle I », la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II » et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 et à la fois avec le SCoT du Pays de St Gilles Croix de Vie nouvellement approuvé, le 30 juin 2016.

Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- S'interroger sur les outils à mettre en place pour concourir à l'arrivée et au maintien des jeunes ménages et redéfinir une politique d'aménagement par un cadre réglementaire adapté à l'évolution de la population dans son ensemble.
- Préserver le commerce de proximité en vue de favoriser la concentration des activités commerciales au sein du centre bourg, de créer des liens entre les espaces à vocation commerciale et ceux à vocation d'habitat, de diversifier de l'offre en logements de tous les publics en portant une attention particulière à la mixité des statuts d'occupation, de créer de nouveaux espaces d'habitat mixte en centre bourg,

- Revitaliser le centre bourg afin de donner de l'épaisseur au bourg historique, le repeupler en créant un lieu d'habitat partagé, permettre d'optimiser l'offre en services et commerces et améliorer le confort du piéton le long de la rue du Centre.
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'identité communale en limitant l'étalement urbain et en favorisant la densification pour préserver l'espace agricole,
- Valoriser le patrimoine architectural et paysager en intégrant des projets de bâti avec vue cadrée sur certains édifices (par exemple, l'Eglise et la Ménarderie)
- Organiser et renforcer l'offre en équipements (notamment par la création d'espaces pour la jeunesse et d'équipements culturels) en réfléchissant à leur positionnement, leur évolution, leur mutation, dans une logique de cohérence de territoire.
- Développer une réflexion sur les déplacements doux utiles au sein du territoire communal par exemple des zones d'habitat pavillonnaires de la Commune vers le centre bourg mais aussi entre certains quartiers du Fenouiller et Saint Gilles Croix de Vie (par exemple Le Val de Vie, La Chabossonnière).
- Développer une réflexion sur les déplacements doux de loisirs permettant de nouveaux accès aux espaces naturels (par exemple Marais du Plessis, le long de la Vie...).
- Agir pour un paysage urbain de qualité en développant des outils visant à intégrer les franges bâties et les entrées de ville, notamment celles en contact avec certains secteurs pavillonnaires.

Une étude a été conduite sur les enjeux du territoire. Sur la base de ce diagnostic, un débat a eu lieu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) lors de la séance du conseil municipal, le 9 avril 2018.

Deux objectifs non-hiérarchisés entre eux ont été mis en avant :

1- Travailler sur les complémentarités des multiples polarités pour une meilleure synergie à travers :

Axe 1- Conforter l'identité férolétaine sur les différents quartiers de la commune

Axe 2- Inscrire le projet communal dans une stratégie communale

Axe 3- Développer les complicités au sein d'un bassin de vie multifacette

2- Développer les atouts et les potentialités que représentent pour la commune : la Vie, le littoral et le bassin de vie :

Axe 1- Respecter la vocation agricole des terres tout en appréhendant l'évolution des besoins du monde agricole

Axe 2- Donner plus de visibilité et d'attractivité au secteur touristique

Axe 3- Penser le développement économique en harmonie avec son développement

Axe 4- Accroître le cadre de vie des Férolétains en insistant sur la préservation des paysages, de l'environnement et du patrimoine.

La traduction de ces objectifs a été formalisée dans le projet de PLU arrêté par le conseil municipal lors de sa séance du 29 avril 2019. Tout au long de la procédure, une concertation auprès de l'ensemble de la population a permis d'aboutir à un projet partagé. Le bilan qui en a été dressé lors de cette même séance de conseil municipal démontre l'intérêt des administrés.

Le dossier du PLU arrêté a ensuite été transmis aux personnes publiques associées pour la phase de consultation dite « règlementaire ». Ces dernières ont disposé d'un délai de 3 mois pour faire connaître leurs observations ou propositions éventuelles. Les avis ont été joints au dossier d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée du 17 septembre au 22 octobre 2019. Le commissaire-enquêteur a tenu 9 permanences.

Du point de vue des citoyens, l'enquête publique a donné lieu à 64 interventions dont 20 déposées dans le registre, 38 par courrier, 6 par messagerie. Les observations formulées par le public ont principalement porté sur :

- Le zonage des parcelles et leur constructibilité
- Le règlement écrit
- Les équipements touristiques
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont rendu un avis formel l'ont toutes rendu sous la forme favorable assortie de réserves, hormis la Chambre d'Agriculture :

L'Etat :

L'Etat, dans son avis favorable du 23 août 2019, estime que le projet répond globalement aux grands enjeux du développement durable. Toutefois il relève quelques marges de progrès en termes d'économie d'espace, en particulier d'intensification urbaine pour l'habitat à travers des OAP plus approfondies sur les formes urbaines et d'optimisation des zones d'activités.

La Région des Pays de la Loire :

La Région dans son courrier du 28 juin 2019 indique qu'elle n'a aucune observation à formuler.

Le Département :

Dans son avis du 19 août 2019, le Département apporte diverses recommandations dans les domaines relevant de sa compétence (espaces naturels sensibles, pistes cyclables et sentiers de randonnée pédestres, habitat, patrimoine et archéologie, voirie départementale...).

La Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'Agriculture a émis le 23 juillet 2019, un avis défavorable. Ses réserves concernent la méthodologie employée pour définir le nombre de logements nécessaires, les incidences agricoles des projets de développement et leur compensation, le zonage Ap et N ainsi que le règlement des zones A et N et des dispositions générales.

La Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles :

Le Conseil Communautaire dans sa séance du 18 juillet a émis un avis motivé favorable sans réserve, au projet de PLU du Fenouiller.

La Ville de St Gilles Croix de Vie

La Ville dans son courrier du 14 août 2019 indique qu'elle n'a aucune observation à formuler.

La Ville de St Hilaire de Riez

La Ville dans son courrier du 10 juillet 2019 indique qu'elle n'a aucune observation à formuler.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO):

L'INAO dans son courrier du 28 juin 2019 indique qu'elle n'a aucune observation à formuler.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF):

Le CRPF dans son courrier du 7 juin 2019 a émis un avis favorable assorti de diverses recommandations d'ordre technique à prendre en compte.

Le réseau RTE (de transport et d'électricité) :

RTE dans son courrier du 9 juillet 2019 n'émet aucun avis mais indique une série de recommandations d'ordre technique.

Le réseau GRT (gaz)

GRT dans son courrier du 24 juin 2019 n'émet aucun avis mais indique une série de recommandations d'ordre technique.

A la suite de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur, sur la base des réponses de la commune tant aux avis PPA qu'aux observations émises par les particuliers, a remis son rapport, délivré ses conclusions et formulé le 23 novembre, **un avis favorable assortie d'une réserve** : « *dégager, si besoin avec le soutien de l'Etat, une solution permettant de considérer comme « secteurs déjà urbanisés » au sens donné par la Loi ELAN, les secteurs Ucb du PLU en vigueur qui n'ont pas été inclus en zone U du PLU en projet* ».

A l'issue de l'enquête publique et afin de prendre en compte chaque avis (PPA) ou observation émise par le public, un important travail d'analyse a été réalisé par le comité de pilotage. Lorsque ces avis ou observations ne remettaient pas en cause l'économie générale du document, elles ont été prises en compte.

Ces ajustements sont décrits en détail dans les documents annexés :

- Bilan des modifications effectuées suite aux avis des Personnes Publiques Associées
- Réponses apportées aux interventions du public lors de l'enquête publique

Les pièces du PLU ont été complétées et/ou rectifiées en conséquence.

Les principales évolutions apportées concernent :

- L'actualisation du rapport de présentation - exemples : ajout de chapitres concernant la compatibilité du PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne et les objectifs du SAGE, la justification du zonage des « espaces proches du rivage »
- La densification de certaines OAP
- L'extension du zonage A autour des sièges d'exploitation agricoles existants et la suppression de la surface maximale d'extension des bâtiments agricoles en zone Ap afin de préserver la pérennité des exploitations agricoles
- Le maintien d'une zone tampon Ap entre les zones agricoles et la zone naturelle des marais de la Vie
- Le confortement des zones naturelles comme réponse aux enjeux environnementaux et paysagers
- Pour l'OAP du Centre Bourg : passage en zone Ua compte tenu du caractère déjà bâti d'une partie de la zone et positionnement d'emplacements réservés pour assurer la sécurisation future des automobiles et des piétons.
- La liberté laissée aux particuliers de se prévaloir de la Loi ELAN (article 42) sans identification stricte de certains secteurs dans le PLU, dans les conditions définies par la loi, à savoir jusqu'au 31 décembre 2021.
- Divers ajustements du règlement graphique et du règlement écrit développés en annexes de la présente délibération.

Le dossier établi en vue de l'approbation du PLU, annexé à la présente délibération, traduit les orientations générales. Il comprend :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales du PLU,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies sur les secteurs à enjeux de la commune,
- Les plans de zonage (appelés aussi « règlement graphique ») délimitant les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) et spécifiant les éléments remarquables à protéger (zone humide, boisements, arbres, bâti ancien, élément de paysage, linéaire commercial etc)
- Le règlement écrit qui définit les règles applicables à toutes les zones ainsi que les règles spécifiques à chaque zone,
- Les annexes.

Ceci exposé,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-21 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Gilles Croix de Vie approuvé le 30 juin 2016,

Vu la délibération en date du 14 novembre 2016 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération en date du 11 septembre 2017 complétant les objectifs communaux poursuivis dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Vu le débat au sein du conseil municipal du 9 avril 2018 portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U. ;

Vu l'arrêté n° 120-230719 en date du 23 juillet 2019 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté et l'avis d'enquête publié ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique ;

Vu l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 27 juin 2019;

Vu l'avis tacite sans observation de l'autorité environnementale saisie le 3 juin 2019;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Entendu l'exposé du maire présentant les objectifs poursuivis et les conséquences en termes d'aménagement et d'urbanisme ;

- *Considérant que le projet de plan local d'urbanisme arrêté soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Les principales modifications sont énumérées ci-dessus et détaillées dans les annexes jointes à la présente délibération ;*
- *Considérant que l'ensemble des membres du Conseil municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;*
- *Considérant que le projet de P.L.U. tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme ;*

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 19 voix « pour » et 5 voix « contre » :

- APPROUVE les modifications apportées au projet de PLU arrêté.
- APPROUVE le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente.
- AUTORISE M. le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- INDIQUE que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures d'ouverture habituel.
- INDIQUE que, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- INDIQUE qu'elle sera en outre publiée au Recueil des actes administratifs.
- INDIQUE que la présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé sera transmise en sous-préfecture au titre du contrôle de légalité.
- INDIQUE que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception en sous-préfecture, accompagnée du dossier de PLU et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal, inscription au R.A.A.).
- INDIQUE que le dossier complet numérisé du PLU sera publié sur le portail national de l'urbanisme.

Le Fenouiller, le 18 février 2020

Le Maire,



René VIAUD