

Monsieur René VIAUD
Mairie
BP 40545
Rue du Centre
85800 LE FENOUILLE

Pôle Territoires et Collectivités

Direction de la Contractualisation et Ingénierie Territoriale

Service Ingénierie Territoriale

Secteur Aménagement

Dossier suivi par : Hélène GILBERT-MAHÉ

N° à rappeler : 02.28.85.86.12

Mail : helene.gilbert-mahe@vendee.fr

Réf : HGM.2019.

La Roche-sur-Yon, le 12/08/2019



Objet : Arrêt – PLU de la Commune Le Fenouiller

Monsieur le Maire, vous m'avez consulté dans le cadre de la phase arrêt du PLU de la Commune du Fenouiller. Après examen par mes services, je vous apporte les éléments suivants :

① **Les Espaces Naturels Sensibles** :

Bien veiller à reporter l'ensemble des périmètres des zones de préemption des espaces naturels sensibles et à rendre cohérent le zonage du PLU compatible avec ces périmètres (zonage en A ou N). Les périmètres sont téléchargeables sur www.observatoire.vendee.fr et les données relatives à la faune et la flore sur www.biodiv-paysdelaloire.fr.

② **Les Pistes Cyclables et les Sentiers de randonnées pédestres** :

Ci-joint le plan des itinéraires cyclables d'intérêt départemental (carte annexe 1).
Aucun sentier inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée et de Promenade (PDIPR).

Conseil Départemental

Pôle Territoires et Collectivités

Direction de la Contractualisation et Ingénierie Territoriale

Service Ingénierie Territoriale - Secteur Aménagement

40 rue du Maréchal Foch - 85923 La Roche sur Yon cedex 9

Tél. 02 28 85 86 60

amenagement-tourisme@vendee.fr - www.vendee.fr

③ **L'Habitat :**

Le Département, en tant que délégataire des aides à la pierre et co-pilote du PDH avec l'Etat, reste à disposition pour accompagner la Commune dans la mise en œuvre des OAP (en renouvellement ou en extension), en particulier pour les opérations de logements locatifs sociaux.

④ **Le Patrimoine et archéologie :**

Au titre de l'archéologie, aucun projet d'intérêt départemental n'est connu sur le périmètre de la commune.

Il est rappelé que les articles R523-4 et R523-9 du Code du Patrimoine précisent que, outre les aménagements et démolitions réalisés sur des emprises au sol supérieures au seuil défini par arrêté de zonage, le Préfet de région doit être saisi de tous les dossiers dont la surface est supérieure à 3 hectares .

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Pays-de-la-Loire/Mini-site/Archeologie/Porter-a-connaissance-et-reglementation/Zones-de-presomption-de-prescription-archeologique>

⑤ **La Voirie :**

La Commune est traversée par les RD32, RD754 et RD107.

• **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

1-OAP de secteurs

Le PLU présente plusieurs projets longeant des RD, mais pour lesquels il est bien précisé qu'aucun accès n'y sera réalisé.

La seule OAP pour laquelle des accès sont prévus sur la RD754 est celle du centre bourg. Il est précisé qu'un projet de restructuration du centre-bourg est envisagé. Les caractéristiques techniques de ces accès devront être validées par les services du Département.

Secteur route de Nantes : le projet prévoit la réalisation de 3 logements minimum sur 1500 m2 Il est clairement précisé dans le document qu'il n'y aura pas d'accès directs sur la RD754

Secteur rue de Centre le projet prévoit la réalisation de 59 logements minimum sur 23500 m2 Il est clairement précisé que les accès directs sur la RD754 sont interdits.

Secteur rue de la Tonnelle : le projet prévoit la réalisation de 6 logements sur 4300 m2. Bien que proche de la RD754, aucun accès n'est prévu sur cette RD.

Secteur de la ZAE, route de Nantes : ce projet à vocation économique ne prévoit pas d'accès sur la RD754.

Secteur du centre bourg : le projet à vocation mixte prévoit la restructuration du centre bourg. Des accès sécurisés sont prévus sur la RD754, comme précisé plus haut.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation thématique**

Elles concernent notamment :

- **Franges bâties**

Elles concernent les haies d'essences locales, les alignements d'arbres et les boisements d'essences locales sur les périmètres de franges urbaines (50 mètres autour du bâti).

- **Les OAP communes à tous les secteurs**

Elles concernent la trame viaire, l'habitat, densité et les formes urbaines, l'intégration environnementale et paysagère.

- **Installation d'intérêt public**

Le règlement prévoit que les affouillements et exhaussements de sols sont interdits, sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone du secteur. Il faut rajouter les travaux d'intérêt public.

Le projet d'aménagement de la RD32, sections Soullans-Le Fenouiller et Le Fenouiller-Vairé, n'apparaît pas dans le PLU. Ce projet étant inscrit au Plan Routier Départemental, il serait souhaitable qu'il en soit fait mention dans le PLU.

- **Les marges de recul**

Elles sont précisées pour les zones urbaines, mais pas pour les autres zones.

Il convient de rappeler les marges de recul départementales et de préciser la nécessité de les reprendre dans le règlement du PLU pour en assurer une valeur réglementaire.

A titre indicatif les marges de recul préconisées par le règlement de voirie départementale sont les suivantes :

ZONES		Route à grande circulation	Réseau structurant	Réseau primaire	Réseau secondaire
ZONES URBAINES	U	Référence	Alignement ou 5m de la limite du DPR		
ZONES A URBANISER court ou long terme	1AU		35 m	15 m	15 m
ZONE NATURELLE	N	du code de	35 m	15 m / Alignement (1)	15 m / Alignement (1)
ZONE AGRICOLE	A	l'urbanisme (*)	35 m	15 m	15 m

(1) dans les zones Nh il peut être intéressant de renforcer le caractère « urbanisé » des lieux pour que les limitations de vitesses qui y sont souvent demandées soient plus crédibles.

* **Nota** : Pour les routes à grande circulation (définies par décret), le code de l'urbanisme (Art L111-6) impose, hors agglomération et hors zones urbanisées des communes, un recul de 75m (porté à 100 m pour les voies express et les déviations d'agglomération)

- Emplacements réservés

Le PLU de la commune prévoit 24 emplacements réservés sans en préciser les bénéficiaires.

Pour le Président du Conseil Départemental,
Le Directeur de la Contractualisation
et de l'Ingénierie Territoriale


Sébastien GODEFROY

Programme Vendée Vélo

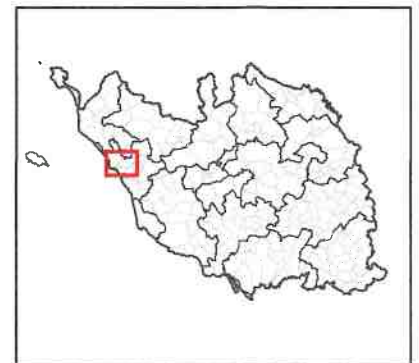
Projet PLU - Commune du Fenouiller



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

◀ **Carte de localisation**

▼ **Carte de situation**



▼ **Légende**

-  Non définie
-  Site propre
-  Véloroute
-  Bandes Cyclables

0 0,175 0,35 0,7 1,05 1,4 Km

Source: Conseil Départemental de la Vendée,
DGI, IGN.

C. & R. : DEAT, Ijesage

Date de réalisation : 03/07/2019

