

08 AOÛT 2019

COURRIER "ARRIVÉE"

Envoyé en préfecture le 05/08/2019

Reçu en préfecture le 05/08/2019

Affiché le 06 AOÛT 2019

ID : 085-200023778-20190718-DCB_2019_06_23-DE

RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2019 06 23

Prise par le Bureau de la Communauté de Communes

Lors de sa réunion du 18 juillet 2019

(en application de la délibération du Conseil Communautaire

en date du 24 avril 2014 modifiée portant délégation de compétence au Bureau)

L'an deux mille dix-neuf, le 18 juillet, le Bureau de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, dûment convoqué le 11 juillet, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes à Givrand, sous la présidence de Monsieur Christophe CHABOT.

Présents : Christophe CHABOT, Isabelle DURANTEAU (en remplacement de Lionel CHAILLOT), Laurent BOUDELIER, Joël GIRAudeau (en remplacement de François BLANCHET), Jean-Paul ELINEAU, Dominique MICHAUD, Lucien PRINCE, Loïc NAULET, Jean GROSSIN, Philippe BERNARD, René VIAUD, Christian PRAUD, Hervé BESSONNET.

Absents excusés : Lionel CHAILLOT, François BLANCHET, Christophe PRAUD.

Participait également sans voix délibérative : Jean-François BIRON (en remplacement de Christophe PRAUD).

Avis sur le projet de PLU du Fenouiller

Le conseil municipal de Le Fenouiller a procédé le 29 avril 2019 à l'arrêt du projet de son Plan Local d'Urbanisme. La Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, personne publique associée, a été destinataire le 29 mai, pour avis, du document arrêté conformément aux dispositions de l'article L.153.16 et 17 du code l'urbanisme en tant que structure porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale et compétente en matière de Programme Local d'Habitat.

Prescrite par délibération du 14 novembre 2016, la révision du plan local d'urbanisme approuvé le 18 février 2008 (qui a fait l'objet de 4 modifications) a pour objectif de prendre en compte l'évolution du contexte législatif et réglementaire et notamment de favoriser le renouvellement urbain et, face à la constante augmentation de la population, d'adapter les capacités structurelles d'accueil des nouveaux habitants, en tenant compte du rajeunissement de la population et en favorisant la mixité intergénérationnelle et sociale.

Le territoire de la commune d'une superficie de 1 780 ha, qui accueille 4 668 habitants (INSEE 2016), densément peuplée (de l'ordre de 246 habitants/km²), se situe au sein d'un pôle urbain plus important. La croissance démographique est constante (1.1 % entre 2010 et 2015). Elle est surtout alimentée par le solde migratoire qui reste important malgré une baisse constante. La commune ne connaît aucune difficulté d'ordre démographique même elle ne fait pas partie des communes les plus dynamiques du secteur.

La commune dispose de 2 426 logements en 2013, avec un parc de résidences principales, (principalement des maisons individuelle) largement majoritaire (85%). L'analyse de l'évolution du nombre de logements met en évidence l'impact du phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales. Entre 2008 et 2013, 212 logements ont été perdus avec une augmentation de la population de 139 habitants.

Les actifs de la commune se déplacent majoritairement (82.2 %) pour travailler, les deux destinations principales étant les communes limitrophes. La commune bénéficie d'une offre de commerces de proximité riche de nombreux commerçants qui pour la plupart sont installés en centre bourg. Il existe aussi un tissu de petites entreprises dans l'artisanat et généralement le bâtiment qui sont particulièrement dispersées sur le territoire en plus de deux zones d'activités économiques. La commune dispose de qualités patrimoniales, paysagères mais aussi environnementales qui participent aux équilibres littoraux en tant que commune littorale. La délimitation des entités paysagères structurantes, la vallée de la Vie, le bocage rétro-littoral et le bâti fragmenté n'est pas toujours nette dans une commune à l'urbanisation très morcelée.

La commune fait partie d'un bassin de vie singulier, fruit des synergies entre plusieurs communes mitoyennes et porte en elle-même plusieurs centralités. Elle ambitionne d'orchestrer ses rapports multiples pour créer des effets de levier.

A ce titre, le PADD identifie deux grands objectifs non hiérarchisés entre eux et déclinés en plusieurs axes :

- Travailler les complémentarités des multiples polarités pour une meilleure synergie
 - o Axe 1 : conforter l'identité Férolétaine sur les différents quartiers de la commune
 - o Axe 2 : Inscrire le projet communal dans une stratégie communale
 - o Axe 3 : Développer les complicités au sein d'un bassin de vie multifacette
- La Vie, le littoral, le bassin de vie, des potentialités et des atouts à développer
 - o Respecter la vocation agricole des terres tout en appréhendant l'évolution des besoins du monde agricole
 - o Donner plus de lisibilité et d'attractivité au secteur touristique
 - o Penser le développement économique en harmonie avec son développement
 - o Accroître le cadre de vie des Férolétains, en insistant sur la préservation des paysages, de l'environnement et du patrimoine

Pour l'étude du dossier, il est rappelé que le PLH approuvé le 9 avril 2015 est exécutoire et que le SCoT approuvé le 30 juin 2016 et le 9 février 2017 est exécutoire depuis le 6 mars 2017. Le rapport de présentation présente de quelle manière le PLU est compatible avec le SCoT. Les principaux critères d'analyse peuvent être synthétisés au regard des points suivants :

- Le respect de l'armature urbaine actée dans le SCoT
- La progression démographique et les objectifs de logements associés
- La densité, la diversification de l'offre résidentielle, l'économie d'espace agricole et naturel, en privilégiant le renouvellement urbain à l'extension
- La compatibilité des implantations commerciales avec le document d'aménagement commercial
- La cohérence des projets de développements économiques et touristiques
- L'application de la loi littoral
- La protection de la trame verte et bleue

La commune s'est réappropriée les éléments de cadrage inscrits dans le SCoT en définissant un scénario réaliste tenant compte du taux de croissance annuel de la population constaté sur la précédente période de croissance démographique (0.65 %/an), soit un objectif de 4 900 hab en 2029. Au regard de l'armature urbaine décrite au SCoT, le document d'urbanisme inscrit la commune à la fois dans la logique du renforcement de l'unité urbaine centrale, et de consolidation de la polarité secondaire pour l'autre partie du territoire.

Le choix de la ville implique selon les éléments du projet du PLU, la réalisation de 402 logements dont 324 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et 78 en extension. Ces éléments sont en compatibilité avec la prescription du SCoT qui affiche un objectif de 45 % de la production de logements en comblement de l'enveloppe urbaine et le respect d'une densité moyenne variable pour la commune (25 lgts/ha et 15 lgts/ha). De la même manière, la consommation foncière générée pour l'urbanisation (30 ha) respecte le besoin en foncier maximal identifié au SCoT (2.5 à 3ha/an) dès lors que l'analyse du potentiel en comblement au sein de l'enveloppe urbaine est argumentée.

Les objectifs programmatiques en matière d'activités économiques reprennent les orientations identifiées au sein du SCoT, notamment ce qui concerne le potentiel d'aménagement de nouvelles zones (extension zone de la Fraignaie). De même le volet commercial est traité en cohérence avec les éléments du document d'aménagement commercial, avec une attention particulière sur la protection du commerce en centre bourg.

Les dispositions relatives à la loi littoral actées dans le SCoT et particulièrement prégnantes compte tenu de l'urbanisation morcelée, sont reprises et déclinées à l'échelle du PLU. Une seule entité est reconnue au titre d'agglomération pouvant admettre des extensions d'urbanisation, et aucun secteur n'a pu être qualifié de villages. Les espaces remarquables sont identifiés et protégés.

Le territoire fait l'objet de plusieurs espaces de protection et d'inventaire et le SCoT identifie les éléments de protection de la trame verte et bleue en cohérence avec ceux du SRCE. Le PLU justifie de la prise en compte des enjeux relatifs aux milieux naturels et précise ces éléments par la prise en compte de trois sous-trames retenues : boisée, humide et littorale avec l'identification de corridors et garantit la pérennité de la trame verte et bleue.

La commune fait partie du « secteur tendu » identifié dans le PLH. La production d'environ 400 logements est proche des objectifs de ce secteur. Par ailleurs la commune impose une exigence de 15 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements de manière générale et pour certains secteurs d'OAP (celles de plus de 4 000 m²) cette exigence est portée à 30 %.

Les zones U et AU ont largement été réduite au profit des zones A et N (qui ont gagné environ 150 ha). Le document précise que l'ancien PLU prévoyait un développement surdimensionné de la commune (notamment en espace proche du rivage) que les élus ont souhaité largement réduire pour prendre en compte les éléments environnementaux, paysagers.

Compte tenu des éléments exposés précédemment, il est proposé un avis favorable de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix sur le projet de PLU arrêté de la commune de Le Fenouiller.

Cet avis, formulé au titre de code de l'urbanisme, ne se prononce pas sur le projet de zonage assainissement qui devra être approuvé après enquête publique par la Communauté de Communes suite au transfert de compétence, Il conviendra sur ce point de veiller à la coordination des procédures.

Le Bureau Communautaire,
Dûment convoqué,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu le projet de PLU de la Ville de Le Fenouiller,
Vu le rapport,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : d'émettre un avis favorable au projet de PLU de la Ville de Le Fenouiller ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à notifier cet avis à la commune.

Fait et délibéré,
Les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 05 AOÛT 2019
- de l'affichage le : 06 AOÛT 2019
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 06 AOÛT 2019

Givrand, le 24 juillet 2019
Le Président,

Christophe CHABOT



La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.