

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 29/04/2019

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Qui ont pris part au vote
27	23	27

Vote
A la majorité
Pour : 27
Contre : 0
Abstention : 0

Date de la convocation le :  
23/04/2019

Acte rendu exécutoire après dépôt  
en Préfecture le

Et publication ou notification  
du :

L'an 2019, le 29 Avril à 20 heures 30 minutes, 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, Mme LECART Nadine, M. MERIAU Jean-Pierre, Mme PERROCHEAU Danielle, M. BILLET Guy, Mme FOUCAUD Christiane, Mme VRIGNAUD Lydie, M. BARANGER Jean-Philippe, Mme THIBAUD Isabelle, 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 CERAN Maryse à M. MENUET André, M. BLAIS Michel à M. VIAUD René, Mme RIVALLIN Marinette à M. PERROCHEAU Philippe, M. DROUOT Bernard à Mme GUYON Annick

**A été nommé secrétaire :** M. GUIBERT Stéphane

**2019\_04b\_16 – Arrêt du PLU**

Monsieur MERIAU rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU de son élaboration, a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Il explique qu'en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la délibération suivante :

**Le Conseil Municipal,**

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-4 et suivants, R.151-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2016 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération complémentaire en date du 11 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal a complété les objectifs de la prescription de la révision générale du PLU,

Vu le projet de PLU,

Considérant le débat au sein du Conseil municipal du 9 avril 2018 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Considérant l'exposé de Monsieur MERIAU,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

Tire le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU, soit :

Cette concertation a revêtu la forme suivante :

Moyens d'information et d'échanges utilisés :

- Affichage en mairie de la délibération prescrivant la révision du PLU,
- Articles spéciaux dans la presse locale publiés les 11 janvier 2018 et 26 avril 2018 dans le journal Ouest-France et les 11 janvier 2018 et 3 mai 2018 dans le Courrier Vendéen,
- Articles dans les bulletins municipaux 2017-2018 et 2018-2019,
- Articles sur le site internet de la commune,
- Ateliers de concertation durant la phase diagnostic avec la population en date du 19/09/2017 et durant la phase PADD en date du 04/01/2018,
- Réunion de travail avec les agriculteurs en date du 19/09/2017,
- Réunion publique avec la population sur le diagnostic et le PADD en date du 17/04/2018 et sur le zonage, règlement, OAP en date du 22/01/2019,
- Exposition publique de panneaux présentant le diagnostic, le PADD, le règlement et le zonage,
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture : 40 observations y ont été consignées.

Le Conseil Municipal tire le bilan de cette concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

Précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué :

- à la Préfecture,
- à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L.153-11, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,
- aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés,
- aux présidents d'association agréée qui en feront la demande.

Le Fenouiller, le 6 mai 2019

Le Maire,

René VIAUD



## Arrêt du PLU de LE FENOILLER : bilan et clôture de la phase de concertation

### Cadre réglementaire de la concertation :

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un PLU(i) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; [...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

**« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »**

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

A l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (ateliers participatifs, réunions publiques, exposition...).

### Rappel des éléments énoncés dans la délibération de prescription du PLU :

Les modalités prévues étaient les suivantes :

- Affichage de la délibération prescrivant la révision générale du PLU pendant toute la durée de la procédure
- Mise à disposition au public, durant toute la phase de concertation, d'un dossier comprenant les éléments du projet validés par les élus, en mairie et sur le site de la mairie
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie pour consigner les observations et propositions éventuelles des particuliers
- Organisation d'au moins 2 réunions publiques d'échange et de concertation dont 1 sur le projet d'aménagement et de développement durable
- Informations sur les différentes étapes de la procédure depuis le site internet de la mairie

## Mise en place de la concertation :

Différentes réunions ont eu lieu :

- **Avec les acteurs de la commune (associations, acteurs économiques, agriculteurs, ...)**

Le 19 septembre 2017

Recueil des données et du vécu des différents acteurs sur le territoire au regard de leur activité, en vue d'alimenter le diagnostic communal.

- **Avec les Personnes Publiques Associées :**

Le 17 avril 2018 afin de présenter le diagnostic croisé, les enjeux et le PADD. **16 personnes** étaient présentes à cette séance. Les interventions ont notamment concerné : *(liste non exhaustive)*

- Consommation foncière
- Changement de destinations
- Application de la loi littoral
- Diagnostic agricole

Le 22 janvier 2019 au sujet du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation. **17 personnes** étaient présentes à cette séance. Les thématiques abordées ont notamment été les suivantes : *(liste non exhaustive)*

- Densités sur les OAP
- Limitation de surface en secteur Ap
- OAP secteur touristique
- Dilution du tissu commercial

- **Avec la population :**

Le 17 avril 2018 concernant le diagnostic et le PADD susceptible d'évoluer suite aux remarques des Personnes Publiques. **Environ 70 personnes étaient présentes**. Ont été évoqués : *(liste non exhaustive)*

- Nuisances nocturnes
- Emprise au sol
- Antenne relai
- Dents creuses
- Sursis à statuer
- Espaces verts des lotissements

Le 22 janvier 2019 pour présenter le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. **Environ 100 personnes** étaient présentes à cette séance. Les questions du public ont été relatives à : *(liste non exhaustive)*

- Division des parcelles dans les OAP
- Changement de destination
- Logements sociaux
- Emprise au sol
- Panneaux photovoltaïques

- Atelier participatif du 19 septembre 2017

# ATELIER PARTICIPATIF



Le 19 Septembre 2017 de 18h00 à 20h00

à la salle polyvalente

La municipalité révisé son Plan Local d'Urbanisme  
(définissant la stratégie territoriale de développement urbain de la commune pour 10 ans)

Le temps d'un atelier,  
venez **partager votre vision** de la Commune  
et soyez **acteurs** du développement  
de votre territoire !

## POUR PARTICIPATION

*Merci de bien vouloir signifier votre présence*  
avant le 15 septembre 2017 (ceci pour des raisons de logistique) en :

- appelant la mairie au : 02.51.55.09.99
- écrivant à l'adresse mail suivante : plu.lefenouiller@orange.fr

- Atelier participatif du 4 janvier 2018

# atelier participatif

le 4 janvier 2018 de 18h00 à 20h00

à la salle sous la Mairie

La municipalité révisé son Plan Local d'Urbanisme  
(définissant la stratégie territoriale de développement urbain de la commune pour 10 ans)

Le temps d'un atelier,  
venez **partager votre vision** de la Commune  
et soyez **acteurs** du développement  
de votre territoire !

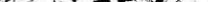
## POUR PARTICIPATION

Merci de bien vouloir signifier votre présence avant le 3 janvier  
2018 (ceci pour des raisons de logistique) en :

- appelant en Mairie au : 02.51.55.09.99
- écrivant à l'adresse mail suivante : plu.lefenouiller@orange.fr



# PLU de Le Fenouiller



Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire communal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectif de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'ensemble des zones à urbaniser (AU) du PLU. Elles concernent aussi la zone urbaine (U) qui se situe en limite des zones AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des orientations « écrites » qui concernent l'ensemble des secteurs
- des orientations « graphiques » qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser

Conformément au règlement du PLU, rappelons que chacun des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis dit « groupé », ZAC...), laquelle devra permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone.

OAP + franges bâties x



Légende des OAP



Cette obligation d'investissement et de programmation a pour objet la préservation de l'environnement paysager des Vosges lilloises.

L'IMP « Sciences de l'Homme » concerne les éléments suivants : la santé, le sport, l'éthique ou le bien-être.

OAP - Rue du centre



QAP - Secteur des Barrières



OAP - Secteur touristique



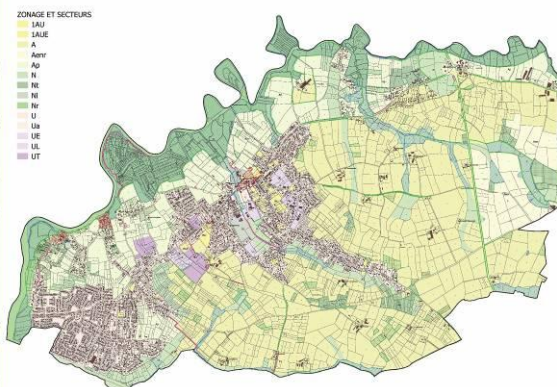
OAP - Secteur des Barrières



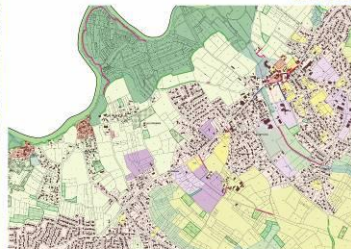
atelierurbanova • mandataire, Eric ENON, Eau-Méga • version avril 2018



Projet de zonage sur l'ensemble de la commune



### Zoom sur le boursier

[illegible]

atellerru@univ-ma - mandataire: Eric ENON - Eau-Ména - version avril 2016

- Mise à disposition d'un registre permettant de consigner les observations

Un registre d'observations a été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie.  
40 remarques et courriers ont été recensés

- **Article sur le site internet de la mairie**

A noter aussi, que des informations sur les différentes étapes de la procédure ont aussi été données sur le site internet de la commune tout au long de l'élaboration.

- **Article dans le bulletin municipal**

Des articles ont été publiés dans le bulletin municipal pour informer la population sur l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU.

## Plan Local d'Urbanisme

### La révision du Plan Local d'Urbanisme, pourquoi ?

La Commune a souhaité **réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. L'objectif est d'intégrer de nouvelles réglementations de protection de l'environnement mais aussi le Schéma de Cohérence Territoriale récemment approuvé. Aussi, par le biais d'une **approche globale et transversale**, il s'agit de garantir, pour les 10 ans à venir, un développement harmonieux du territoire.

Les documents de planification territoriale, tel le PLU, sont très encadrés par le **Code de l'Urbanisme** (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la Loi Grenelle II, Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau...) qui oblige à **maîtriser l'étalement urbain et valoriser les espaces agricoles et naturels**. Le PLU est en outre, un **outil réglementaire** : il s'impose aux permis de construire et autres autorisations du droit des sols.

Néanmoins, il est aussi l'expression d'un **projet communal d'intérêt général**. Il permet d'affirmer une volonté politique et d'élaborer une

**stratégie territoriale de développement. Le PLU ne répond donc pas à la somme des intérêts particuliers.**

La réalisation d'une telle étude se déroulera sur deux années. La population sera régulièrement sollicitée pour s'exprimer sur sa vision du territoire et sur les choix proposés par les élus (ateliers de concertation, réunions publiques, enquête publique...).

L'équipe municipale sera mobilisée pour suivre cette étude qui sera menée conjointement avec un groupement de bureaux d'études :

- **l'Atelier Urbanova**, représenté par Nathalie Raud Cohen, architecte-urbaniste et Laure Delalix, juriste-urbaniste.

- **Eau Méga**, spécialiste des questions environnementales.

- **Éric Hénon Paysage**, spécialiste des questions paysagères.

**Vous serez peut-être amenés à les croiser lors de leurs investigations de terrain.**

### Quel sera le déroulé de l'étude ?

L'élaboration de l'étude comporte les 5 phases :

**Phase 1**  
Réalisation du diagnostic communal.  
Aujourd'hui, l'étude commence. Les bureaux d'études et les élus ont donc besoin de votre aide pour réaliser un état des lieux de la commune.

**Phase 2** - Établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il formalise le projet communal d'intérêt général.

**Phase 3** - Réalisation du plan de zonage et du règlement (opposables aux permis de construire...) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Phase 4** - Finalisation du PLU : mise en forme du dossier de PLU, arrêt du PLU par le Conseil Municipal, consultation des services de l'État et autres et enfin enquête publique.

**Phase 5** - Approbation du PLU par le Conseil Municipal puis entrée en vigueur du PLU.



Photo Monsieur SALOMON

31 - Bulletin municipal 2018 / Le Fenouiller

## Plan Local d'Urbanisme

### Poursuite de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme

Dans le bulletin municipal de l'année 2017, nous vous présentions l'entrée de la commune dans la démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche s'est poursuivie tout au long de l'année 2018.

#### À quoi sert le Plan Local d'Urbanisme ?

Le PLU est LE document d'urbanisme de la commune.

Il traduit le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et fixe :

- les règles d'urbanisme en fonction des différentes zones du territoire communal : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles,
- l'ensemble des règles de construction et d'aménagement pour chaque zone.

Le PLU répond avec précision aux questions suivantes : où peut-on construire ? Que peut-on construire ? Sous quelles conditions peut-on construire ? Quels équipements seront réalisés ?

Sans se substituer au Code Civil ou aux règles de droit privé, le PLU est le document de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

#### Comment s'articule le Plan Local d'Urbanisme ?

Conformément à l'article R123-1 du code de l'urbanisme Le PLU comprend 5 documents :

- le rapport de présentation qui expose le diagnostic, analyse l'état

initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement,

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement en formalisant le projet communal d'intérêt général.

- le Règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. L'appellation des zones est modifiée : Zones U pour les zones urbaines, Zones AU pour les zones à urbaniser, Zones N pour les zones naturelles et forestières, Zones A pour les zones agricoles.

- les documents graphiques qui délimitent les zones

- les annexes qui comprennent les documents énoncés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme (ex. servitudes d'utilité publique).

#### L'évolution des études en 2018

La 1<sup>ère</sup> phase, celle du diagnostic, est à présent terminée et vous pouvez consulter dans le hall de la mairie les panneaux synthétisant l'étude réalisée.

La 2<sup>ème</sup> phase, celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a fait l'objet d'un débat en Conseil municipal le 9 avril 2018.

La 3<sup>ème</sup> phase, la phase réglementaire est actuellement en cours. Le travail, à ce stade, consiste à définir le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le zonage se découpera en plusieurs zones, elles-mêmes divisées en secteurs.

Il y aura la zone U (urbaine) correspondant à la partie bâtie de la commune, les zones AU (à urbaniser) correspondant aux futurs secteurs de développement urbain, la zone A à savoir la zone agricole de la commune et la zone N correspondant aux secteurs de qualités environnementales.

Le règlement contient les règles écrites du PLU qui seront opposables aux autorisations du droit des sols (permis de construire, déclaration préalable...). De même, les orientations d'aménagement et de programmation réglementeront l'urbanisation des zones AU.

Dans les mois qui viennent, le PLU entrera dans la phase de l'enquête publique au cours de laquelle il sera consultable par la population. L'approbation se déroulera au cours du dernier semestre 2019.



Réunion publique du 04/01/2018 - Atelier participatif



Réunion publique du 17/04/2018 - Présentation du PAD

31 - Bulletin municipal 2019 / Le Fenouiller