

**Chambre d'agriculture
de la Vendée**

21 boulevard Réaumur
85013 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél : 02 51 36 84 44
Fax : 02 51 36 84 67
territoire@vendee.chambagri.fr
www.agri85.fr

MAIRIE LE FENOILLER
23 JUL. 2019
COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur le Maire
Mairie Le Fenouiller
Rue du Centre

85800 LE FENOILLER

La Roche-sur-Yon, le 13 juillet 2019

Affaire suivie par : Natacha JEANNEAU (Tél : 02.51.36.83.07)
N/réf. : CA/NJ/MAB
Objet : Avis sur projet de P.L.U. – Consultation des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Président,

Conformément aux articles L132.11 à L153-16 et du Code de l'Urbanisme, **vous nous avez transmis le 29 mai 2019, pour avis, le projet de PLUi arrêté par délibération en date du 29 avril 2019.** Nous vous communiquons donc nos observations et compléments à intégrer dans votre document d'urbanisme ainsi que notre avis.

Sur les perspectives d'évolution sur Le Fenouiller, les élus de la Chambre d'agriculture attendent au regard de la réduction de la consommation des espaces agricoles que soient justifiés les besoins, soient optimisées et consommées en priorité les potentialités dans le cadre du renouvellement urbain, des dents creuses, friches industrielles... et qu'un travail de densification soit réalisé et ceci avant l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans l'objectif :

- d'éviter les impacts des projets sur l'activité agricole,
- de réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts sur l'agriculture.

1 - Les besoins de la collectivité liés à l'habitat, aux activités économiques et aux activités de loisirs et d'équipements doivent être justifiés avec un scénario de développement cohérent et argumenté sur 10 ans avec une estimation du potentiel en renouvellement urbain, des dents creuses et des surfaces agricoles impactées pour les secteurs en extension.

Vous indiquez que l'hypothèse d'évolution de la population serait de +0.65%/an à l'horizon 2029 pour atteindre 4 860 habitants.

Selon votre analyse et les différents documents, cette hypothèse nécessiterait la construction d'environ 610 logements supplémentaires soit +61 logements/an dont 324 logements au sein des enveloppes urbaines et lots libres, 5 changements de destination du bâti de caractère et 78 logements en extension urbaine.

La méthodologie de calcul fait référence à un point mort pour maintenir la population sur le territoire estimé à 48 logts/an basé sur ce qui s'est passé entre 1982 et 2013. Cette référence nous interroge.

- Les 324 logements correspondent au potentiel retenu dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions parcellaires, lotissements en cours, friches...) sur environ 25.7 ha. Ce potentiel représente 53% des logements, ce qui est supérieur aux 45% inscrits dans le SCOT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.
- Aucun potentiel mobilisable en lien avec la vacance
- 5 bâtiments de caractère retenus représentant l'ensemble du bâti identifié.
- Aucun STECAL Habitat
- Dans les documents, 78 logements sont prévus en extension urbaine sur 3.2 ha. Cependant, lorsque l'on fait le calcul à savoir 610 logements – 324 logements dans l'enveloppe urbaine – 5 changement de destination = 281 logements. Une explication est attendue.
- La densité brute moyenne est identique à celle affichée au SCOT à savoir 25 logts/ha sur le quartier du Val de Vie et 15 logts/ha sur le reste de la commune. La définition intègre les espaces verts et voiries mais exclus les espaces sensibles et équipement d'intérêt collectif.

Concernant l'économie sur votre territoire, la zone d'activité économique « La Fraignais » propose 7 parcelles disponibles sur les 15 au total et 1 ha en extension.

Les équipements nécessitent 3.2 ha et correspondent à la réalisation d'une salle polyvalente, d'une aire de pique-nique, d'une coulée verte, d'un skate par cet d'un pôle enfant.

2 – L'identification des zones constructibles U, AU et STECAL doit être accompagnée de la définition de l'impact agricole qui doit être compensé pour maintenir le potentiel de production à l'échelle du territoire.

L'évaluation des conséquences des projets de développement sur les exploitations agricoles doit être étudiée et analysée. Le travail sur les compensations agricoles doit être engagé.

Le diagnostic agricole reste succinct et ne met pas en avant les différents enjeux agricoles.

Une erreur en page 131 du rapport de présentation fait apparaître la phrase suivante « diagnostic forestier avec massif de Mervent Vouvant » qui est à retirer.

Au total, la consommation du foncier est estimée à 33.4 ha contre 45.8 ha sur la période 2007 et 2016.

4 – Le règlement graphique appelle les observations suivantes :

- La zone Ap doit être réduite en raison de la présence de sièges et de sites d'exploitation et d'un usage agricole des surfaces (cf carte jointe).

- La zone naturelle N doit être réduite sur certains secteurs en raison d'une vocation agricole des surfaces (cf carte jointe).
- 5 – Concernant l'OAP, nous demandons que l'arrachage de haie soit soumise à une compensation à partir de 20 mètres et le passage de 10 mètres à 12 mètres pour la suppression ou le busage d'un fossé.
- 6– Sur le règlement écrit, nous demandons que soit
- En zone A :
 - retirée la notion de distance de 50 et 30 mètres concernant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles en zone A. En effet
 - la rédaction concernant la construction de bâtiments agricoles et des logements de fonction (des distances supplémentaires peuvent être nécessaires pour plusieurs raisons sanitaires, tiers, topographie...) soit réécrite avec suppression des 30 et 50 mètres et en reprenant les termes utilisées dans l'action N°13 de la Charte pour une Gestion Econome de l'Espace
 - soit rajouté la transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole
 - soit rajouté les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles à condition qu'ils soient liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole.
 - soit rajoutée l'interdiction des centrales photovoltaïques au sol
 - les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation agricole
 - Zone naturelle N, nous demandons que soit rajouté les exhaussements et affouillements du sol liés à l'exploitation agricole

Notre avis est défavorable sur les points suivants qui sont à prendre en considération pour lever nos réserves.

- **Développer la méthodologie utilisée pour définir le nombre de logements nécessaires**
- **Intégrer les incidences agricoles des projets de développement et engager le travail sur les compensations agricoles**
- **Revoir le règlement graphique des zones Ap et N**
- **Adapter le règlement des zones A et N et des dispositions générales**

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger sur les différents points et souhaitons être associés à la réunion suite à l'avis des Personnes Publiques Associées et aux conclusions du Commissaire Enquêteur.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,
Joël LIMOUZIN.**



PJ : plan de zonage avec les modifications

Copie du courrier :
au correspondant local du Fenouiller et communautaires du Pays de Saint Gilles
Croix de Vie



Plan local d'urbanisme

Règlement - document graphique

LEGENDE

- Limite communale
- Parcelle
- Parcelle

PRESCRIPTIONS

- Diversité commerciale à protéger ou à développer au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
- Espace public remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Haie remarquable protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Bâtiment agricole susceptible de changer de destination selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- Objets de paysage remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Immeuble remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Boisement remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Boisement remarquable protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé
- Propriété remarquable protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Secteur remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Zone humide remarquable protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Commune du **FENOULLIER**

Arrêté par le conseil communautaire, le .../.../...

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Logo ENON
Logo ENON
Logo ENON
Logo ENON

Source du fond de plan : base cadastrale

Echelle
1/5500

Liste des emplacements réservés		
N°	Objet	Surface (m²)
1	Emplacement réservé n°1 - Agrandissement de l'usine	100
2	Emplacement réservé n°2 - Agrandissement de l'usine	100
3	Emplacement réservé n°3 - Agrandissement de l'usine	100
4	Emplacement réservé n°4 - Agrandissement de l'usine	100
5	Emplacement réservé n°5 - Agrandissement de l'usine	100
6	Emplacement réservé n°6 - Agrandissement de l'usine	100
7	Emplacement réservé n°7 - Agrandissement de l'usine	100
8	Emplacement réservé n°8 - Agrandissement de l'usine	100
9	Emplacement réservé n°9 - Agrandissement de l'usine	100
10	Emplacement réservé n°10 - Agrandissement de l'usine	100
11	Emplacement réservé n°11 - Agrandissement de l'usine	100
12	Emplacement réservé n°12 - Agrandissement de l'usine	100
13	Emplacement réservé n°13 - Agrandissement de l'usine	100
14	Emplacement réservé n°14 - Agrandissement de l'usine	100
15	Emplacement réservé n°15 - Agrandissement de l'usine	100
16	Emplacement réservé n°16 - Agrandissement de l'usine	100
17	Emplacement réservé n°17 - Agrandissement de l'usine	100
18	Emplacement réservé n°18 - Agrandissement de l'usine	100
19	Emplacement réservé n°19 - Agrandissement de l'usine	100
20	Emplacement réservé n°20 - Agrandissement de l'usine	100
21	Emplacement réservé n°21 - Agrandissement de l'usine	100
22	Emplacement réservé n°22 - Agrandissement de l'usine	100
23	Emplacement réservé n°23 - Agrandissement de l'usine	100
24	Emplacement réservé n°24 - Agrandissement de l'usine	100
25	Emplacement réservé n°25 - Agrandissement de l'usine	100
26	Emplacement réservé n°26 - Agrandissement de l'usine	100
27	Emplacement réservé n°27 - Agrandissement de l'usine	100
28	Emplacement réservé n°28 - Agrandissement de l'usine	100
29	Emplacement réservé n°29 - Agrandissement de l'usine	100
30	Emplacement réservé n°30 - Agrandissement de l'usine	100

- ZONAGE ET SECTEURS**
- IAU
 - IAUE
 - A
 - Aenr
 - Ap
 - N
 - Nt
 - Ni
 - Nr
 - U
 - Ua
 - UE
 - UL
 - UT

