

Annexe n°2 à la délibération d'approbation du PLU du Fenouiller

Réponses apportées aux interventions du public lors de l'enquête publique

La présente note :

- dresse la synthèse, établie par le commissaire enquêteur, des requêtes faites pendant l'enquête publique,
- rappelle les réponses apportées aux remarques émises au cours de l'enquête publique (mémoire en réponse),
- présente les principales évolutions apportées au dossier PLU avant l'approbation.

Interventions faisant référence aux zones 1AU, UB et UCb du PLU en vigueur

UCb / C1 / BIRON, Yves et Marcel

Messieurs Biron Yves et Marcel sont propriétaires au lieu-dit le Roc de la parcelle A1434 (4201 m²) qui, dans le PLU en vigueur est située en zone UCb correspondant aux extensions périphériques de l'agglomération et aux villages constructibles, occupés essentiellement par l'habitat pavillonnaire. Dans le projet de PLU elle est en zone A, comme l'ensemble de l'actuel secteur UCb du Roc. Considérant, d'une part le degré d'urbanisation du secteur et, d'autre part, que cette parcelle n'est pas exploitée et n'a aucune chance de l'être, les intervenants estiment qu'il serait dans l'esprit de la Loi ALUR de la maintenir constructible, ce qu'ils demandent. Par ailleurs, à l'appui de leur demande, les intervenants soulignent que :

- des investissements importants ont été réalisés pour permettre l'urbanisation du secteur : viabilisation et réfection de la route,
- la parcelle est une dent creuse qui ne pourra pas être rendue à l'agriculture, notamment en raison de l'absence d'accès à la D754,
- un permis de construire a été accordé sur la parcelle 0871 le 18 avril 2018, au lendemain de la réunion publique sur le PLU.



Le PLU de Le Fenouiller est soumis à la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants de la loi littoral.

Le Conseil d'État considère que l'agglomération est une « zone déjà urbanisée, caractérisée par une densité significative des constructions ».

La qualification de village a été précisée par une réponse ministérielle de 2005 et une circulaire de 2006. Il s'agit d'un « ensemble de constructions organisé comprenant ou ayant compris dans un passé récent des équipements publics ou privés créant une vie de village (commerces, services publics...) ».

Depuis la loi Elan, seules les dents creuses peuvent s'urbaniser dans les hameaux.

Les auteurs du PLU, doivent, dans un premier temps, qualifier les espaces urbanisés de la commune pour les faire rentrer dans une de ces catégories qui ont été définies par le juge ou le pouvoir réglementaire.

L'article L121-8 du code de l'urbanisme précise d'ailleurs depuis la loi Elan:

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Lors de l'élaboration du PLU, une agglomération a été tracée, celle du Fenouiller. Aucun village n'a été recensé sur la commune correspondant à la définition de village au titre de la loi littoral. Des espaces urbanisés auraient pu être qualifiés de hameaux dans la bande des 100 mètres et dans les espaces proches du rivage.

Le secteur du Roc a été identifié comme un secteur d' « urbanisation diffuse », donc à exclure des zones d'urbanisation du PLU.

Le PLU de Le Fenouiller a donc été mis en conformité avec les dispositions de la loi littoral, ce qui n'était pas forcément le cas de l'ancien PLU.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation (page 161).

UB / C4 / COUTARD Michel (M. et Mme)

M. et Mme Coutard ont déposé un dossier dans lequel ils présentent l'enchaînement des actions entreprises dans la perspective de faire construire leur résidence principale sur la parcelle AN 147 de 1118 m², réputée constructible lors de son acquisition le 10 juin 2017 (Zone UB dans le PLU en vigueur). Figurent notamment dans ce dossier :

- le certificat d'urbanisme du 22 novembre 2017,
- la lettre du 21 novembre 2018 de Monsieur le Maire de Le Fenouiller qui fait suite à la demande de permis de construire déposée le 9 octobre 2018. Par cette lettre, les intervenants sont informés du sursis à statuer sur la demande, pour une durée de 2 ans,
- la prorogation, en date du 9 mai 2019, du certificat d'urbanisme pour une durée d'un an. Dans ce document il est rappelé que la maire peut surseoir à statuer, dans les conditions de délais prévues à l'article L424-1 du Code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du PLU en cours de révision.

La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine consiste à tracer un contour au plus près des bâtis de la zone urbanisée.

A l'intérieur de cette enveloppe, la mobilisation des dents creuses est recherchée en priorité.

Si celles-ci ne permettent pas de produire le nombre de logements escomptés, des terrains en extension sont mobilisés, dans la limite des surfaces attribuées par le SCOT, à savoir 30 ha.

Ce terrain se situe en extension de l'enveloppe urbaine. Il ne peut pas être considéré comme une dent creuse (des constructions de maisons de second rang en périphérie de l'enveloppe urbaine sont en effet considérées comme de l'extension urbaine). Le choix d'urbanisation s'est porté, en extension, sur d'autres terrains, permettant d'envisager un projet d'urbanisation plus ambitieux.

Indépendamment de la réponse réglementaire, la situation est en effet particulièrement attristante. Toutefois, les demandeurs avaient toutes les clefs en main pour l'éviter. En effet, le CU contenait les informations nécessaires qui auraient dû les amener à consulter les services de la mairie ou à acheter avec une condition suspensive d'obtention du permis de construire.

Il est décidé d'intégrer en U environ 450 m² de la partie sud de cette parcelle afin de répondre, de façon exceptionnelle, à cette situation susceptible de représenter un drame humain. Ce choix se justifie par la situation particulière de ces individus qui n'ont pas su que le CU mentionnait le sursis à statuer car notaire et géomètre ne leur ont pas transféré mais aussi car l'intégration d'une surface aussi mineure (et située en bordure de l'enveloppe urbaine de l'agglomération) ne bouleverse pas l'économie générale du projet.



UCb / C5 / JAUFFRIT famille

Aujourd'hui âgé de 85 ans, Monsieur François Jauffrit est de longue date un résident permanent de Le Fenouiller. En 2000 il a vendu sa maison, tout en conservant une partie du terrain. Cette partie, parcelle 214, présente une surface de 584 m². Jusqu'à maintenant il l'a exploitée en jardin potager et en septembre 2018 il a engagé les démarches pour la vendre, avec l'espoir d'une rentée significative d'agent pour « ses vieux jours ». Dans ce cadre, il a appris par l'agence chargée de l'opération que son terrain n'était plus constructible. Il a alors rencontré le Maire pour s'informer de la situation. Puis, par courrier le 4 janvier 2019, il lui a demandé que, dans le cadre de la révision du PLU, son terrain soit maintenu constructible. Dans sa réponse du 8 janvier, le maire l'a informé qu'il n'était pas en mesure de lui apporter une réponse, le PLU étant en cours d'étude, et qu'il lui appartenait de s'exprimer lors de l'enquête publique.

Le PLU de Le Fenouiller est soumis à la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants de la loi littoral.

Le Conseil d'État considère que l'agglomération est une « zone déjà urbanisée, caractérisée par une densité significative des constructions ».

La qualification de village a été précisée par une réponse ministérielle de 2005 et une circulaire de 2006. Il s'agit d'un « ensemble de constructions organisé comprenant ou ayant compris dans un passé récent des équipements publics ou privés créant une vie de village (commerces, services publics...) ».

Depuis la loi Elan, seules les dents creuses peuvent s'urbaniser dans les hameaux.

Les auteurs du PLU, doivent, dans un premier temps, qualifier les espaces urbanisés de la commune pour les faire rentrer dans une de ces catégories qui ont été définies par le juge ou le pouvoir réglementaire.

Ensuite, l'enveloppe urbaine est tracée suivant un contour au plus près des bâtis de la zone urbanisée. Des ruptures importantes justifient l'exclusion de certains secteurs de l'enveloppe urbaine.

Le secteur comportant la parcelle 214 a été exclu de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Lors de l'élaboration du zonage a été évoquée la possibilité de mobiliser ces parcelles en extension pour raccorder le secteur auquel il est fait référence à l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Un tel choix n'a pas été fait pour plusieurs raisons :

- la volonté de limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- la volonté de ne pas aggraver l'urbanisation linéaire le long des voies
- d'autres sites ont été choisis en extension permettant une urbanisation plus ambitieuse et plus proche du centre bourg.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation.



UCb / C6 / GUILBAUD Pierre (M. et Mme) / 1^o point de l'intervention

1 - M. et Mme Guilbaud contestent le zonage dans le secteur de la rue de la Potellerie pour les parcelles AD 91 (2459 m²), 90 (2053 m²) et 102 (1565 m²). Ils demandent de faire en sorte que les dents creuses soient comblées, afin de créer une urbanisation linéaire et soulignent que le réseau d'assainissement a été réalisé.

Cf réponse plus haut.

Cf réponse plus haut.



UCb / C12 / PRAUD Michel (M. et Mme)

Monsieur et Madame Praud sont propriétaires de la parcelle 389 (2490 m²) située 1085 route du Pas Opton. Après avoir appris que leur propriété serait en zone agricole ils considèrent qu'elle deviendra invendable. Ils signalent qu'ils doutent que les impôts locaux (habitation et taxe foncière) prennent en compte ce changement.

Cf réponse plus haut.

Cf réponse plus haut.

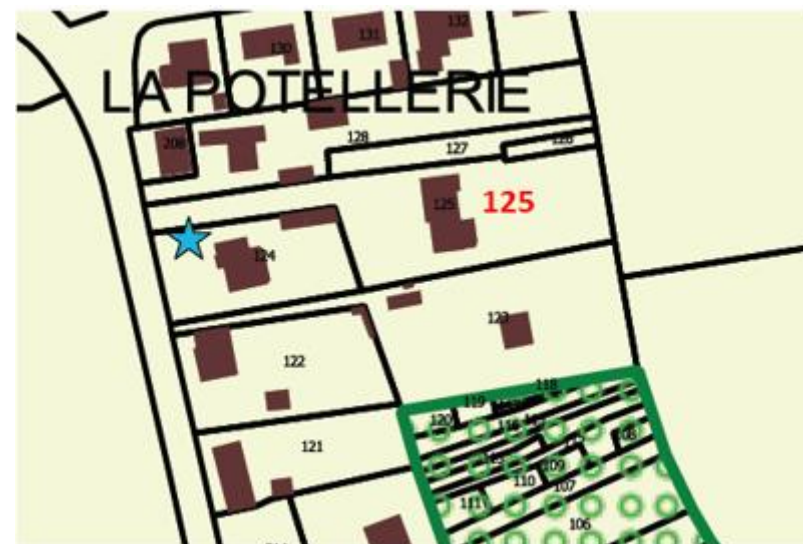


UCb / C19 / Pouvreau Jean-François (M. et Mme)

Monsieur et Madame Pouvreau sont propriétaires de la parcelle 125 (2240 m²), située rue de la Potellerie. Ils considèrent qu'il est incompréhensible qu'elle soit classée en zone Ap et que cela est contraire à la politique de gestion de l'espace qui invite à densifier les zones déjà urbanisées. Les intervenants font part d'un courrier adressé à ce sujet au maire et d'un entretien au cours duquel il leur aurait été répondu que : « si je faisais réclamation au commissaire enquêteur, ce serait peine perdue car le Maire maintiendrait sa décision sur la moitié de la rue en zone non constructible ».

[Cf réponse plus haut.](#)

[Cf réponse plus haut.](#)



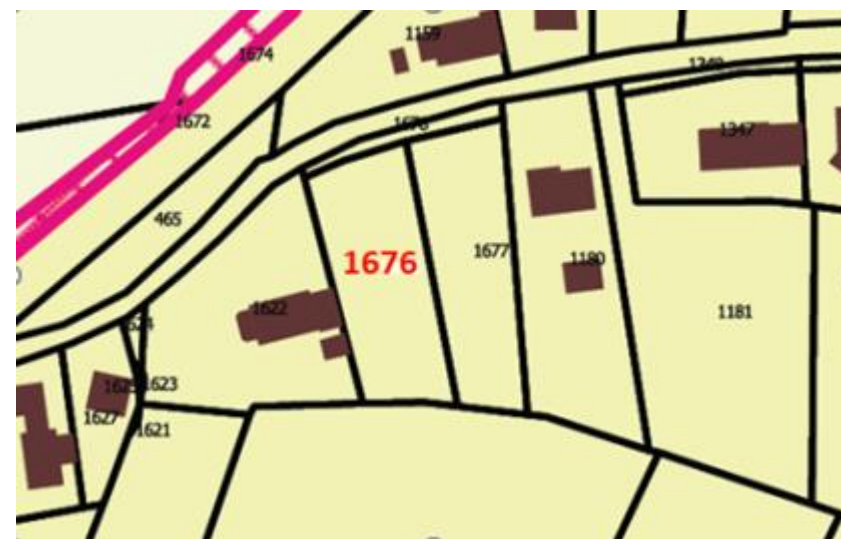
UCb / C27 / Rousseau Monique

Madame Rousseau a hérité de la parcelle 1676 rue du Roc. Elle précise qu'elle a payé le raccordement de ce terrain à l'assainissement collectif et que celui-ci est situé entre des parcelles bâties. Elle constate que son terrain n'est plus en zone constructible dans le projet de PLU et demande qu'il le redevienne.

[Cf réponse plus haut.](#)

[Cf réponse plus haut.](#)

Pour information : terrain concerné par une déclaration préalable de division en cours de validité. Il demeure donc actuellement constructible.



UCb / C29 C30 / Michineau Eugène et Adam Agnès

Monsieur Michineau est intervenu au sujet de la parcelle 176 (3044 m²) et Madame Adam Agnès (tutrice pour Mlle Anne Michineau) au sujet de la parcelle 177 (1598 m²). Dans le PLU en vigueur, ces parcelles correspondent à la parcelle 5 classée en zone UCb. Elles sont donc constructibles. Dans le projet de PLU elles sont classées en zone naturelle. Ils considèrent que cette classification n'est pas justifiée, car :

- sur ces terrains on ne relève ni espèces protégées ni arbres remarquables,
- ces terrains sont situés en bordure de route où tous les réseaux sont disponibles,
- la loi littoral stipule que l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de celle existante,
- ces terrains sont encadrés par la zone communale d'un côté et de l'autre par une maison.

En conclusion, il leur semble que cette classification n'est pas clairement exprimée, puisqu'ils constatent a contrario que sur la parcelle D 1900 (chemin rural de la Combe) une extension en zone U est prévue sur un terrain précédemment classé A.

Le secteur des Barrières est un site stratégique. Il est destiné à recevoir les équipements structurants de la commune. L'objectif est également de prévoir une coulée verte le long du ruisseau. Une vision à long terme doit se faire sur ce secteur. C'est pourquoi une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été prévue sur ce site, qui inclut ces deux parcelles.

En ce qui concerne le zonage et à l'échelle de temps du PLU (10 ans) seuls les terrains nécessaires aux projets d'équipements prévus ont été zonés en U. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace ne concernent pas seulement l'habitat mais aussi l'économie et les équipements.

Les parcelles 176 et 177 sont très importantes car elles sont les seules parcelles permettant de connecter l'arrière du site à la rue de la Grande Vigne. Elles n'ont donc pas vocation à être construites pour de l'habitat pavillonnaire. Elles pourront, si des besoins se font jour, être mobilisées pour la réalisation d'équipements dans un futur PLU.

Cf réponse ci-dessus.



UCb / C38 / Michineau Eugène

Monsieur Michineau intervient au nom de l'indivision Adam, Guenet, Michineau, propriétaire de la parcelle 1548 (et non 1546) (4757 m²) située route du Poiré. Considérant son environnement caractérisé par des constructions et soulignant que ce terrain possède un accès à la route et à l'assainissement collectif, il demande qu'il soit classé constructible, ce que ne permet pas le zonage Ap tel que le prévoit le projet de PLU.

Le PLU de Le Fenouiller est soumis à la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants de la loi littoral.

Le Conseil d'État considère que l'agglomération est une « zone déjà urbanisée, caractérisée par une densité significative des constructions ».

La qualification de village a été précisée par une réponse ministérielle de 2005 et une circulaire de 2006. Il s'agit d'un « ensemble de constructions organisé comprenant ou ayant compris dans un passé récent des équipements publics ou privés créant une vie de village (commerces, services publics...) ».

Depuis la loi Elan, seules les dents creuses peuvent s'urbaniser dans les hameaux.

Les auteurs du PLU, doivent, dans un premier temps, qualifier les espaces urbanisés de la commune pour les faire rentrer dans une de ces catégories qui ont été définies par le juge ou le pouvoir réglementaire.

L'article L121-8 du code de l'urbanisme précise d'ailleurs depuis la loi Elan :

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Lors de l'élaboration du PLU, une agglomération a été tracée, celle du Fenouiller. Aucun village n'a été recensé sur la commune correspondant à la définition de village au titre de la loi littoral. Des espaces urbanisés auraient pu être qualifiés de hameaux dans la bande des 100 mètres et dans les espaces proches du rivage.

Le secteur du Poiré a été identifié comme un secteur d' « urbanisation diffuse », donc à exclure des zones d'urbanisation du PLU.

Le PLU de Le Fenouiller a donc été mis en conformité avec les dispositions de la loi littoral, ce qui n'était pas forcément le cas de l'ancien PLU

A noter de surcroît que le terrain objet de la demande se situe en extension.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation (page 161).



Ucb / M3 / POIRAUDEAU Guillaume et SENARD Magali

Monsieur Poiraudau et Madame Sénard sont propriétaires de la parcelle 123 (2306 m²) située rue de la Potellerie. Le classement d'une partie de la parcelle en zone Ap compromet un projet familial. En outre, ils soulignent qu'il n'est pas compréhensible qu'une partie de la rue de la Potellerie soit en zone constructible et que l'autre n'y soit pas. Ils s'interrogent sur le fait qu'une seule parcelle puisse être considérée comme une coupure d'urbanisation. Enfin ils soulignent, en se fondant sur l'avis du Préfet, le déficit en logements pour les prochaines années.

[Cf réponse plus haut](#)

[Cf réponse plus haut](#)



Ucb / M7 / Poisbelaud Stéphane

Monsieur Poisbelaud est propriétaire de la parcelle 769 rue du Plessis (600 m²). Dans le PLU en vigueur, cette parcelle est en zone Ucb. Constatant que le projet de PLU la classe en zone Ap, donc non constructible, il demande qu'elle soit maintenue en zone constructible, en raison de la présence de constructions sur les terrains qui la jouxent. Il fait connaître qu'il a en projet d'y faire construire un gîte, en cohérence avec la volonté de la commune de développer l'offre touristique.

Le PLU de Le Fenouiller est soumis à la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants de la loi littoral.

Le Conseil d'État considère que l'agglomération est une « zone déjà urbanisée, caractérisée par une densité significative des constructions ».

La qualification de village a été précisée par une réponse ministérielle de 2005 et une circulaire de 2006. Il s'agit d'un « ensemble de constructions organisé comprenant ou ayant compris dans un passé récent des équipements publics ou privés créant une vie de village (commerces, services publics...) ».

Depuis la loi Elan, seules les dents creuses peuvent s'urbaniser dans les hameaux.

Les auteurs du PLU, doivent, dans un premier temps, qualifier les espaces urbanisés de la commune pour les faire rentrer dans une de ces catégories qui ont été définies par le juge ou le pouvoir réglementaire.

L'article L121-8 du code de l'urbanisme précise d'ailleurs depuis la loi Elan :

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.



Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Lors de l'élaboration du PLU, une agglomération a été tracée, celle du Fenouiller. Aucun village n'a été recensé sur la commune correspondant à la définition de village au titre de la loi littoral. Des espaces urbanisés auraient pu être qualifiés de hameaux dans la bande des 100 mètres et dans les espaces proches du rivage.

Ce secteur du Plessis a été identifié comme un secteur d'« urbanisation diffuse », donc à exclure des zones d'urbanisation du PLU.

Le PLU de Le Fenouiller a donc été mis en conformité avec les dispositions de la loi littoral, ce qui n'était pas forcément le cas de l'ancien PLU.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation (page 161).

1Aua / R5 / Famille Jarny /

La famille Jarny est propriétaire de la parcelle 846 (2335 m²) située au fief du Moulin Neuf. Dans le PLU en vigueur, cette parcelle est classée 1Aua (pointillés jaunes), ce qui correspond à un habitat résidentiel accompagné de services et d'activités urbaines. Dans le projet de PLU elle est classée en zone agricole. La famille Jarny demande de laisser cette parcelle en zone constructible.

La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine consiste à tracer un contour au plus près des bâtis de la zone urbanisée.

A l'intérieur de cette enveloppe, la mobilisation des dents creuses est recherchée en priorité.

Si celles-ci ne permettent pas de produire le nombre de logements escomptés, des terrains en extension sont mobilisés, dans la limite des surfaces attribuées par le SCOT, à savoir 30 ha.

Ce terrain se situe en extension de l'enveloppe urbaine. Il ne peut pas être considéré comme une dent creuse (des constructions de maisons de second rang en périphérie de l'enveloppe urbaine sont en effet considérées comme de l'extension urbaine). Le choix d'urbanisation s'est porté, en extension, sur d'autres terrains, permettant d'envisager un projet d'urbanisation plus ambitieux.

Cf réponse ci-dessus.



1AUe2 / R7 / Hermouet Michèle

Madame Hermouet est propriétaire de la parcelle 114 (2854 m²) située rue Notre Dame aux Fontenelles. Elle demande qu'elle soit incluse en zone constructible.

Cf réponse plus haut

Cf réponse plus haut



UCb / R8 / Bareilles Bertrand

Monsieur Bernard Bareilles est propriétaire au lieu-dit du Roc de la parcelle 1393 (1780 m²), sur laquelle il a l'intention de construire un garage, ce que n'autorisera pas un classement en zone A qui est prévu dans le projet de PLU.

Le classement en zone A est indépendant de l'impossibilité de construire un garage, ou plutôt une annexe à l'habitation. La loi littoral interdit en zone A et N les constructions nouvelles non contiguës aux constructions existantes. Seules les extensions à l'habitation sont possibles dans la limite de 30 m² pour la durée du PLU. Il est donc possible de construire un garage s'il constitue une extension de l'habitation.

Rappel : Les extensions à l'habitation sont possibles dans la limite de 30 m² pour la durée du PLU.

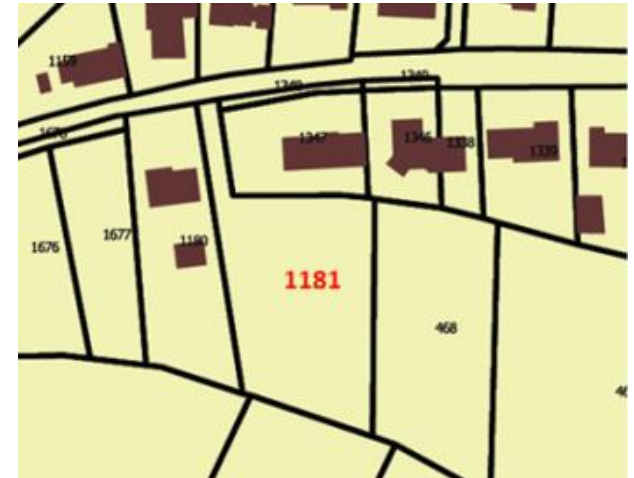


UCb / R11 / Rousseau Daniel

Monsieur Rousseau est propriétaire de la parcelle 1181 (2300 m²) située rue du Roc. Cette parcelle a été acquise en terrain à bâtir en 2017. Pour celle-ci il a payé le raccordement à l'assainissement collectif et, comme le montre la photo ci-dessus, elle dispose d'un accès à la route. Il demande que cette parcelle qui était classée en UCb soit maintenue constructible dans le projet de PLU.

Cf réponse plus haut sur l'exclusion du secteur d'urbanisation diffuse le Roc à la qualification de village. De surcroît, ce terrain se situe en extension. Aussi, même si le Roc avait pu être qualifié de village au sens de la loi littoral, il est peu probable que ce terrain situé en extension ait été rendu constructible.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation (page 161).



Lors de l'élaboration du PLU, une agglomération a été tracée, celle du Fenouiller. Aucun village n'a été recensé sur la commune correspondant à la définition de village au titre de la loi littoral. Des espaces urbanisés auraient pu être qualifiés de hameaux dans la bande des 100 mètres et dans les espaces proches du rivage. C'est le cas de La Bodelinière, c'est pourquoi, il a été exclu de la zone constructible.

Cette parcelle se situe dans la bande des 100 mètres et dans les espaces proches du rivage.

Le PLU de Le Fenouiller a donc été mis en conformité avec les dispositions de la loi littoral, ce qui n'était pas forcément le cas de l'ancien PLU.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation (page 161).

UCb R15 R16 Renaud Matthias et Sébastien

Messieurs Renaud Matthias et Sébastien sont propriétaires respectivement des parcelles 1422 (1394 m²) et 423 (1440 m²) situées rue du Roc. Dans le PLU en vigueur ces terrains étaient en zone UCb et par conséquent étaient constructibles. Ils constatent que dans le projet de PLU ils sont en zone agricole, donc inconstructibles. Considérant l'environnement urbanisé et ayant chacun un projet de maison, ils demandent que leurs terrains soient classés en zone constructible.

Cf réponse plus haut sur l'exclusion du secteur d'urbanisation diffuse le Roc à la qualification de village.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation (page 161).



UCb / R17 / Méchin Jean-Pierre

Monsieur Méchin est propriétaire de la parcelle 61 (825 m²) rue du Chemin des Champs de Travers, pour laquelle il a obtenu en 1974 un permis de construire un garage. Puis voici 10 ans, il a fait un agrandissement d'habitation de ce garage. Aujourd'hui il souhaite sur le restant de la parcelle faire construire une maison, ce qui était possible dans le cadre du PLU en vigueur qui classe sa parcelle en zone UCb, mais ne le serait pas avec le PLU en projet qui la classe en zone Ap.

Le PLU de Le Fenouiller est soumis à la règle de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants de la loi littoral.

Le Conseil d'État considère que l'agglomération est une « zone déjà urbanisée, caractérisée par une densité significative des constructions ».

La qualification de village a été précisée par une réponse ministérielle de 2005 et une circulaire de 2006. Il s'agit d'un « ensemble de constructions organisé comprenant ou ayant compris dans un passé récent des équipements publics ou privés créant une vie de village (commerces, services publics...) ».

Depuis la loi Elan, seules les dents creuses peuvent s'urbaniser dans les hameaux.

Les auteurs du PLU, doivent, dans un premier temps, qualifier les espaces urbanisés de la commune pour les faire rentrer dans une de ces catégories qui ont été définies par le juge ou le pouvoir réglementaire.

L'article L121-8 du code de l'urbanisme précise d'ailleurs depuis la loi Elan:



L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Lors de l'élaboration du PLU, une agglomération a été tracée, celle du Fenouiller. Aucun village n'a été recensé sur la commune correspondant à la définition de village au titre de la loi littoral. Des espaces urbanisés auraient pu être qualifiés de hameaux dans la bande des 100 mètres et dans les espaces proches du rivage.

Ce secteur rue du Chemin des Champs de Travers a été identifié comme un secteur d' « urbanisation diffuse », donc à exclure des zones d'urbanisation du PLU. De plus, il se situe dans les espaces proches du rivage.

Le PLU de Le Fenouiller a donc été mis en conformité avec les dispositions de la loi littoral, ce qui n'était pas forcément le cas de l'ancien PLU.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation (page 161).

Interventions faisant référence aux zones 2AU du PLU en vigueur

2AU / C6 / Guilbaud Pierre

Les observations de Monsieur et Madame Guilbaud portent sur des parcelles situées rue de la Potellerie et d'autres parcelles situées rue de la Fontaine. La présente fiche ne concerne que les parcelles de la rue de la Fontaine.

Ils demandent de faire en sorte que les parcelles T14 (271 m²), T18 (1912 m²) et 113 (1124 m²) soient rendues constructibles.

Remarque du commissaire enquêteur : Dans le PLU en vigueur ces parcelles sont en zone 2AUa2, correspondant à l'implantation d'habitat ou d'activités à moyen ou long terme. Dans le PLU en projet, ces parcelles sont en zone A, ce qui est cohérent avec la suppression de la zone 2AU et avec l'orientation 3 de l'axe 2 du PADD. Le projet de PLU ne modifie donc pas la situation de ces parcelles au regard de leur non-constructibilité.

Remarque du commissaire enquêteur validée

Cf réponse ci-dessus.



2AU / C7 / Minguet Alain

Monsieur Minguet est propriétaire de la parcelle AI 122 de 6253 m². Il rappelle qu'au PLU en vigueur elle est classée en 2AUa1 avec un aménagement paysager à réaliser.

Il constate qu'elle est désormais classée en zone N et de plus identifiée en espace boisé. Il fait connaître qu'il possède ce terrain depuis 1975 et qu'il n'y a pas réalisé la moindre plantation, même quand ce terrain appartenait à ses parents qui l'avaient acquis en 1930. Il considère que la végétation qui s'y trouve est la conséquence d'une non-exploitation qui a permis à la nature de reprendre ses droits.

Il informe qu'il va procéder au défrichement du terrain avant l'approbation du PLU et souligne que les arguments qu'il avait présentés par courrier en août 2018 n'ont pas été pris en considération. Dans ce courrier, il demandait que la parcelle soit placée en zone constructible aux motifs suivants :

- elle est située à proximité immédiate d'une zone urbanisée (lotissement des Fontenelles),
- elle est desservie par une voirie suffisante (chemin communal de 4,75 m de large sur plus de 60 m de façade),
- présence à proximité immédiate (moins de 40 m) des réseaux d'eau et d'assainissement,
- elle est en dehors des zones à risque, des espaces protégés et des zones humides.

Remarque du commissaire enquêteur

Dans le PLU en vigueur la parcelle 122 est effectivement en zone 2AU qui correspond à l'implantation d'habitation ou d'activité à moyen ou long terme. L'indice a1 indique que la zone devrait principalement accueillir des habitations. La parcelle n'était donc pas constructible, de sorte que son classement dans le PLU en projet en zone A ne modifie pas sa situation au regard de sa constructibilité

Remarque du commissaire enquêteur validée.

Cf réponse ci-dessus.



2AU / C22 / Martin, Bretaud, Texier

Mesdames Martin, Bretaud et Texier sont propriétaires de la parcelle 26 (2191 m²) située rue Beauregard. Elles estiment que ce terrain pourrait faire l'objet d'une OAP comportant des lots de 400 à 500 m².

Ces parcelles se situent en extension de l'enveloppe urbaine. De plus, elles se trouvent à proximité immédiate d'une exploitation agricole. Un périmètre d'inconstructibilité a donc été mis en place autour de cette exploitation.

Cf réponse ci-dessus.



2AU / M1 / GRIVET Simone

Madame Grivet demande de reconsidérer le classement en zone N des parcelles D 526 « Bel air » (3880 m²) et D 529 « La Pannerie » (480 m²). Elle considère qu'elles sont limitrophes de constructions sur deux côtés et qu'elles sont accessibles par un chemin rural.

Remarque du commissaire enquêteur

Dans le PLU en vigueur ces parcelles sont en zone 2AUa1 correspondant à l'implantation d'habitat ou d'activités à moyen ou long terme. Elles ne sont donc pas constructibles. Dans le PLU en projet, ces parcelles sont en zone A, ce qui est cohérent avec la suppression de toutes les zones 2AU et avec l'orientation 3 de l'axe 2 du PADD. Le projet de PLU ne modifie donc pas la situation de ces parcelles au regard de leur non-constructibilité.

Remarque du commissaire enquêteur validée.

Pas de modification.



2AU / R14 / Boisliveau Jean-Claude

Monsieur Boisliveau est propriétaire de la parcelle 25 (1930 m²) située rue Beauregard. Considérant les habitations voisines et la présence des réseaux, il demande que ce terrain soit constructible.

Cette parcelle se situe en extension de l'enveloppe urbaine. De plus, elle se trouve à proximité immédiate d'une exploitation agricole. Un périmètre d'inconstructibilité a donc été mis en place autour de cette exploitation.

Cf réponse ci-dessus.



Interventions faisant références aux zones A et N du projet de PLU

Nom2	parcelles
Lafargette Daniel (M. et Mme)	7
Bourgeois Anne et Cruaud Laurent	AN 83
Fourret Claude	726, 730, 731
Sèvre Laurent (M. et Mme)	122, 125
Doucet Indivision	89
Maillot Yanick et Fray Mariannick	4,7,151,150
Bonnin Thierry (M. et Mme)	46
Michineau Eugène	952, 110, 500, 780
Duranteau Famille	D 1357, 815
Choteau,Merieau, Bourmaud, Méchin	1397,1396, 327, 326, 318, 319
Mérieau Georges	12, 14, 15

Remarque du commissaire enquêteur

Dans le PLU en vigueur ces terrains sont situés dans des zones inconstructibles (N ou A) qui n'admettent pas de nouvelles constructions. Dans le projet de PLU, ces unités foncières restent inconstructibles. Les demandeurs souhaitent qu'elles deviennent constructibles. Néanmoins, la situation ces emprises au regard de leur non-constructibilité est inchangée. Ces cas n'appellent pas d'observations particulières.

Remarque du commissaire enquêteur validée. La non-constructibilité de ces terrains est maintenue dans le projet de PLU.

Cf réponse ci-dessus.

Interventions concernant des parcelles coupées par une limite, de zonage

Parcelles coupées C13 à C17 / Pirlet Craninx Madeleine et Jean-Paul, Gilbert Margot, Corbin Thérèse, Aubrun Dominique, Lagrange Daniel (M. et Mme)

Sont intervenus dans les mêmes termes :

- M. et Mme Lagrange propriétaires des parcelles 399 (200 m²) et 386 (87 m²),
- M. ou Mme Aubrun Dominique propriétaire des parcelles 400 (249 m²) et 387 (317 m²),
- Mme Corbin propriétaire des parcelles 401 (202 m²) et 388 (255 m²),
- Mme Gilbert propriétaire des parcelles 402 (253 m²) et 389 (321 m²),
- M. et Mme PIRLET propriétaires des parcelles 404 (267 m²) et 391 (489 m²),

Chaque intervenant rappelle que lorsqu'il a acheté sa maison le terrain était d'une seule pièce et qu'aucune séparation n'était mentionnée dans les actes. Il a alors payé le prix d'un terrain constructible et la commune a accepté le regroupement des deux parcelles pour qu'un promoteur dispose de surfaces nécessaires à la réalisation des maisons. Il est constaté que le projet de PLU ne tient pas compte du regroupement des parcelles, de sorte que la propriété de chacun des intervenants se trouve avec une partie sur laquelle est la maison qui est en zone U et l'autre partie en zone Ap. Il est estimé qu'il s'ensuit une perte de la valeur de la propriété.

Les intervenants proposent deux solutions : soit maintien du zonage actuel, soit dédommagement des propriétaires d'un montant correspondant à la perte de valeur de leur terrain.



La méthode de traçage de l'enveloppe urbaine amène parfois à couper une propriété en deux parties, celle zonée en U et celle zonée en A ou N. Le contour de l'enveloppe urbaine ne prend pas en compte cette donnée là car l'objectif est de laisser derrière le bâti suffisamment d'espace pour construire, extension et piscine mais pas une nouvelle habitation qui devrait, sinon, être décomptée dans le potentiel mobilisable en logement et en surface.

Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle dans le document graphique. Les parcelles étaient déjà classées en zone Ab. Dans un souci d'économie d'espace agricole, les élus ont souhaité maintenir cette inconstructibilité dans ce nouveau PLU.

Cf réponse ci-dessus.

Parcelles coupées / C37 / Rivallin Mickaël

Monsieur Rivallin est propriétaire de la parcelle AH 278 (4798 m²), située impasse de la coutellerie. Il demande la prise en compte de deux bâtisses qui n'apparaissent pas sur le plan, ainsi que le classement de la totalité de sa propriété en zone U.

Le passage de la totalité de la propriété (ou d'une partie plus grande correspondant aux deux bâtisses non incluses) en zone U sera étudiée lors de la réunion permettant d'apporter une réponse à chaque demande effectuée lors de l'enquête publique. Si ces deux bâtiments n'ont pas été régulièrement édifiés, rien ne justifie leur intégration à la zone U. Les élus décident d'exclure de la zone U ces bâtiments irrégulièrement édifiés.

Cf réponse ci-dessus.

Les élus décident d'exclure de la zone U ces bâtiments irrégulièrement édifiés.



Parcelle coupée / M2 / Richard Colette

Madame Richard est propriétaire en indivision de la parcelle 49 (4234 m²), 22 rue du Petit Carteron. Elle estime que le classement de ce terrain pour partie en zone U et pour partie en zone N correspond à une erreur. Pour le cas où il ne s'agirait pas d'une erreur, elle demande que ce partage soit motivé de façon explicite, d'autant qu'il aurait une incidence très importante en termes de dévalorisation de sa propriété.

Tout d'abord, il est important de rectifier un élément. La partie de parcelle non constructible est zonée en A, non en N.

La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine consiste à tracer un contour au plus près des bâtis de la zone urbanisée.

A l'intérieur de cette enveloppe, la mobilisation des dents creuses est recherchée en priorité.

Si celles-ci ne permettent pas de produire le nombre de logements escomptés, des terrains en extension sont mobilisés, dans la limite des surfaces attribuées par le SCOT, à savoir 30 ha.

Ce terrain se situe en extension de l'enveloppe urbaine. Sa superficie est trop importante pour le considérer comme une dent creuse.

Le choix d'urbanisation s'est porté, en extension, sur d'autres terrains, permettant d'envisager un projet d'urbanisation plus ambitieux.

Des précisions concernant la Loi Elan (article 42) ont été apportées dans le rapport de présentation (page 161).

Interventions relatives au règlement du projet de PLU

REGLEMENT / M9 / Bedu Stéphane

Monsieur Bedu intervient comme assistant du maître d'ouvrage sur le projet dénommé « Aménagement du centre bourg ». Il présente des modifications à apporter au règlement dans le but de ne pas compromettre la réalisation du projet.

Remarque du commissaire enquêteur

Ces modifications d'ordre technique n'appellent aucune remarque du commissaire enquêteur.

Remarque du commissaire enquêteur validée.

Ajustement du règlement graphique et du règlement écrit.

REGLEMENT / R1 / CREACH Yves

CREACH Yves, 8 rue des Vanneaux Le Fenouiller.

L'intervenant souhaite réaliser une véranda, ce qui jusqu'à présent lui était refusé. A la lecture du règlement du PLU en projet, il lui semble que cela sera possible.

Les requérants font référence au coefficient d'emprise au sol qui était inclus dans le PLU de la commune et ne permettait pas de densifier les parcelles, pourtant situées en zone U. Ce coefficient a été supprimé. En zone U. Seules les règles de hauteur et de prospects s'appliqueront dans le prochain PLU, ce qui permettra de réaliser, en zone U, annexes, extensions et piscines de façon plus aisée sur la commune.

Cf réponse ci-dessus.

REGLEMENT / R2 / POUVREAU Jacky (M. et Mme)

M. et Mme Pouvreau sont propriétaires de la parcelle A 1565 (833 m²) sur laquelle ils ont leur maison d'habitation. Ils souhaitent réaliser une véranda, un garage et un abri de jardin. Pour cela ils estiment qu'il serait souhaitable qu'ils aient la possibilité de construire le garage en limite de parcelle côté Nord.

Les requérants font référence au coefficient d'emprise au sol qui était inclus dans le PLU de la commune et ne permettait pas de densifier les parcelles, pourtant situées en zone U. Ce coefficient a été supprimé. En zone U, Seules les règles de hauteur et de prospects s'appliqueront dans le prochain PLU, ce qui permettra de réaliser, en zone U, annexes, extensions et piscines de façon plus aisée sur la commune.

Cf réponse ci-dessus.



REGLEMENT / R3 / Renaud Hubert (M . et Mme)

M. et Mme Renaud sont propriétaires en indivision des parcelles 1828 (1000 m²) et 1829 (249 m²) situées 4 bis route de Saint Révérend. Ces parcelles sont en zone U, donc constructibles. Cependant, la parcelle 1829 qui permet l'accès à la parcelle 1828 susceptible de recevoir des constructions ne mesure que 5 m de large, alors que le règlement stipule que la largeur minimale de l'accès doit être de 6 m. Les intervenants soulignent que pour d'autres communes de la communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie la largeur minimale est fixée à 5 m. Ils demandent qu'il en soit de même pour Le Fenouiller. Ils précisent qu'ils ont trouvé acquéreurs (2 neveux natifs de Le Fenouiller). Ils demandent également une augmentation du COS.

Le projet de règlement prévoit un accès de 4 mètres dès la création d'un logement et de 5 mètres à partir de 2 logements. Ainsi, cette parcelle est urbanisable si son accès fait 5 mètres. Le PLU ne prévoit pas d'accès à 6 mètres.

Toutefois, la question des largeurs des accès pourra être revue pour la densification de certaines dents creuses.

Modification du règlement (Titre II - Dispositions communes – article 4) : « les voies nouvelles, publiques ou privées ainsi que les accès à une voie ouverte à la circulation doivent avoir 4 mètres minimum de largeur ».



REGLEMENT / R4 Illisible

L'intervenant conteste la dénomination de la parcelle 94 (2547 m²), située chemin des Champs, comme « Boisement remarquable au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme ». Il indique qu'il ne s'agit que d'un terrain en friche sur lequel ne poussent que des broussailles. Il demande ce qu'il en sera concernant l'entretien de ce terrain vis-à-vis des riverains, dès lors qu'il s'agit d'un terrain agricole.

L'article L151-23 du code de l'urbanisme permet la protection d'éléments paysagers et écologiques tels les boisements, les boisements en devenir. La destruction de ces éléments sont interdits. Toutefois, l'entretien est possible, tout comme le fait de couper du bois de chauffe.

Cf réponse ci-dessus.



Interventions relatives aux activités touristiques

Tourisme / C23 / SARL Le Poucton

La SARL Le Poucton est propriétaire depuis 35 ans du restaurant situé au rond-point du Pas Opton. Son gérant indique qu'il est confronté à un problème de stationnement car, faute de places disponibles dans l'enceinte de l'établissement, des clients stationnent le long de l'axe Challans – Les Sables et de la route de Saint-Maixent. Pour des raisons de sécurité, il souhaite acquérir un terrain de culture de 3000 m² cadastré 1452, afin de le transformer en parking.

Remarque du commissaire enquêteur

Le besoin du restaurant en places de stationnement me paraît tout à fait fondé. La solution proposée par l'intervenant répond effectivement à ce besoin, mais implique de transformer un espace cultivé en parking. Cet inconvénient pourrait être évité dans le PLU en projet en mutualisant l'espace réservé au co-voiturage avec le restaurant.

Cette hypothèse a été étudiée et bien qu'elle paraisse séduisante, n'a pas été retenue. Tout d'abord, pour une question de sécurité. Le restaurant est très fréquenté et la route départementale aussi. Cela engendrerait un risque important pour les piétons traversant la route départementale.

Deux autres éléments sont rentrés en ligne de compte, bien qu'ils soient secondaires, celui du financement et de l'aspect pratique. La RD appartient au Département, l'aire de covoiturage serait communautaire et le parking en grande partie utilisée par des bus pour le Poucton. Cela aurait risqué d'être compliqué à mettre en œuvre financièrement et techniquement.

La municipalité souhaite privilégier une solution qui garantira la sécurité des personnes et des biens sur le long terme en excluant toute traversée de la RD.

En ce qui concerne les parkings du Poucton et de l'aire de covoiturage, il faudra ajouter dans le règlement que ces parkings devront être en matériaux légers, non bitumés.

Modification du règlement (Titre II – Dispositions communes – article 2) : « En zone A et N et leurs secteurs, les aires de stationnements (restaurant le Pouct'on, aire de covoiturage) doivent être réalisées en matériaux perméables aux eaux de pluie. En aucun cas, elles ne doivent être artificialisées.



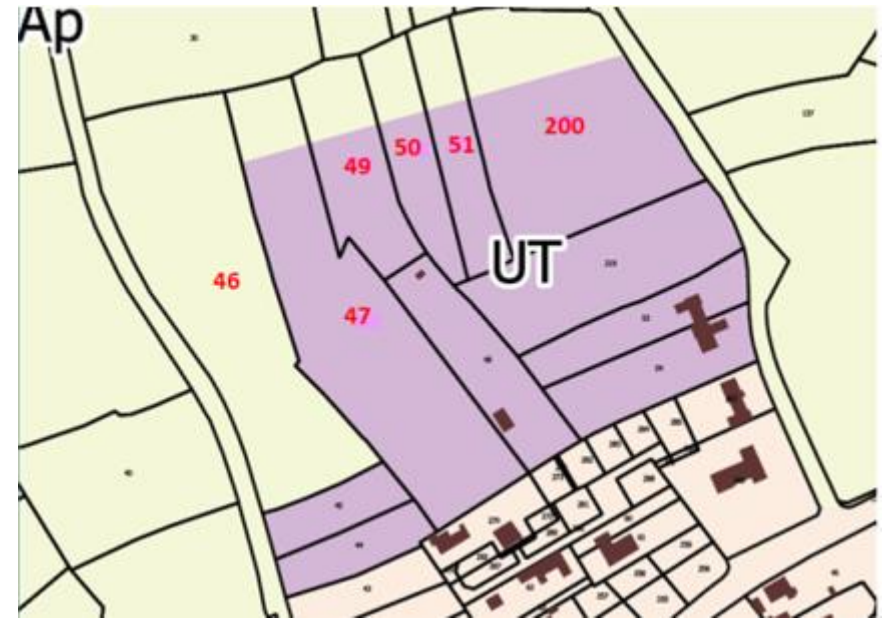
Tourisme / C25 / Dupont Le Chatelier

Monsieur Dupont, au nom du camping Domaine le Chatelier, demande de bien vouloir confirmer en zone de loisir la parcelle 46 (12417 m²), attenante au camping, ainsi que les parties résiduelles des parcelles cadastrées en Ad, soit les parcelles 47, 49, 50, 51 et 200 pour lesquelles depuis 2006 il a les autorisations de camping non classé signées du maire de l'époque.

Le DOO du SCOT indique page 59 que « l'augmentation de la capacité d'accueil du territoire en hébergements touristiques devra être limitée ». Ce camping est déjà un camping important proposant de nombreux hébergements. Prévoir son extension mettrait le projet de PLU en difficulté par rapport au SCOT.

De plus, ce camping s'est étendu sans autorisation sur certaines parcelles. Prévoir un zonage UT sur ces parcelles reviendrait à régulariser une illégalité originelle. Les élus ne souhaitent pas régulariser ce type de situations irrégulières.

Cf réponse ci-dessus.



Tourisme / C26 / Camping Le Chatelier

Monsieur Dupont souhaite créer un nouveau camping de 90 à 120 emplacements avenue du Grand Landreau, sur l'espace correspondant aux parcelles 22 (5579 m²), 23 (2960 m²), 24 (2811 m²), 77 (3075 m²), 78 (3082 m²) et 79 (4147 m²), soit plus de 2 ha. Dans cette perspective, il demande que ces parcelles soient couvertes par un zonage 1AUt. Il précise que l'aménagement en camping de cet espace serait possible, compte tenu des aménagements prévus dans la zone, tant au niveau des accès et voiries qu'au niveau de l'assainissement.

Le DOO du SCOT indique page 59 que « l'augmentation de la capacité d'accueil du territoire en hébergements touristiques devra être limitée ». Le choix a été fait de pérenniser les campings existants, de permettre de façon limitée l'extension des campings dont le nombre d'emplacements n'assurent pas la pérennité de l'exploitation mais en aucun cas, d'autoriser la création de nouveaux campings.

Cf réponse ci-dessus.



Tourisme / C40 / Camping Pas Opton

Dans le PLU en vigueur le camping du Pas Opton est classé en 1AUt et dans le projet il est classé en Nt. Les Gérants font connaître dans un courrier de 8 pages les très lourdes conséquences qu'occasionnerait ce changement pour leur entreprise en raison :

- de l'interdiction de stationnement des résidences mobiles de loisirs,
- du sort réservé aux parcelles 391 et 1186 qui se trouvent en zone N.

La commune du Fenouiller est soumise à la loi Littoral, à savoir l'extension de l'urbanisation ne peut se faire que dans la continuité de l'agglomération existante. Le camping du Pas Opton est en discontinuité de l'agglomération existante. Prévoir un zonage U reviendrait à mépriser la loi Littoral. Cela mettrait in fine en difficultés la totalité du projet de PLU.

La réglementation de la zone Nt permet le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des HLL dès lors qu'il n'y a pas augmentation du nombre actuel d'emplacements prévus. Ce point pourra être précisé en article Nt3.

La parcelle 391 ne porte pas à ce jour d'emplacements prévus. Il s'agit d'un boisement. Comme dit plus haut, il n'a pas été prévu d'augmenter le nombre actuel d'emplacements sur ce site. La parcelle 1186 ne dépend pas du camping.

Modification du règlement (chapitre IV – règles applicables à la zone Nt – article 3) : « sont seulement autorisés les nouvelles habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs si elles remplacent des unités anciennes et obsolètes sans accroissement de leur nombre.

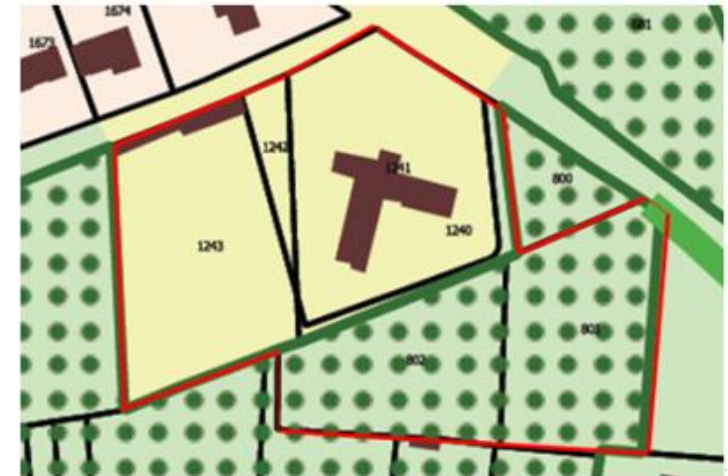


Tourisme / R19 / Dry (M. et Mme)

Monsieur Dry est propriétaire des parcelles D 801 (2705 m²), 802 (2310 m²), 804 (1979 m²), 957 (2367 m²), 1240 (217m²), 1241 (3873 m²), 1242 (477 m²) et 1243 (3592 m²), soit 1,7 ha. Dans le PLU en vigueur ces parcelles sont en zone 1AUt2 qui est réservée à l'implantation de structures d'hébergement, ce qui correspond à l'activité de l'intervenant. Dans le projet de PLU elles sont en zone N qui correspond à un ensemble d'espaces naturels à protéger. Constatant ce changement, il demande que sa propriété soit maintenue constructible, compte tenu de son activité de chambres d'hôtes et de locations saisonnières pour laquelle il a consenti des investissements importants et, aussi, parce qu'il a de nouveaux projets.

L'hypothèse d'intégrer les parcelles 1240 et 1241 à l'enveloppe urbaine a été évoqué lors de l'élaboration du PLU car elle est bâtie et se situe dans une zone où son exclusion ou inclusion se justifie autant l'une et l'autre. Elle en a été exclue car la route constituait une limite d'urbanisation plus franche. Toutefois, cette parcelle pourrait être intégrée à l'enveloppe urbaine. Les élus décident de l'intégrer en zone U. Les autres parcelles ne peuvent pas être intégrées à l'enveloppe urbaine. Elles sont non bâties et n'ont pas vocation à l'être.

Il est décidé d'intégrer les parcelles cadastrées section D n° 1241 et 1242 en zone U.



Tourisme / R20 / Perrocheau

Reprise in extenso

La Zones Ut qui augmente de 8000 m² est hors la loi par rapport au SCoT. Aucune zone touristique supplémentaire ne devrait figurer au PLU.

Le DOO du SCOT indique page 59 que « l'augmentation de la capacité d'accueil du territoire en hébergements touristiques devra être limitée ». Les autres prescriptions sur le développement touristique ne concernent pas le secteur d'extension du camping de 8000 m² prévue au projet de PLU.

Cette extension de 8000 m² permet à un camping existant de se développer juste pour atteindre le seuil de rentabilité nécessaire à sa survie. Le projet de PLU en la matière respecte donc le SCOT car ces 8000 m² correspondent à une surface limitée d'extension.

Pour respecter les dispositions du SCOT, le choix a été fait, comme dit plus haut, de ne pas permettre la création de nouveaux campings, ni l'extension de campings déjà existants qui totalisent un nombre d'emplacements largement suffisant pour assurer leur rentabilité économique.

Seul le camping du Petit Beaugard ne remplissait pas ces conditions. Le choix a été fait d'augmenter sa superficie pour pérenniser son activité. Le calcul de la surface a été évalué au plus juste pour atteindre cet objectif.

Cf réponse ci-dessus.

Interventions portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP / C32 et C33 / Reverseau Dillet

Les Consorts Dillet, Sarrazin et Reverseau sont propriétaires rue du Centre des parcelles 17 (1700 m²), 18 (767 m²), 131 (760 m²), 132 (677 m²), 133 (646 m²), 134 (38 m²), qui représentent une surface de 4588 m². Ils précisent que dans le PLU en vigueur, les parcelles 17, 18, 131 et 118 étaient classées en zone 1AUa1 (en fait 1AUa) et les parcelles 132, 133, 134 et 118 classées en zone UB.

Ils considèrent que leurs terrains seront dévalorisés par leur inclusion dans une OAP qui, selon eux, vise en fait à desservir la parcelle 24 (zone 2AUa1 dans le PLU en vigueur), d'une famille bien connue du Fenouiller.

Par ailleurs les intervenants s'interrogent sur le fait d'inclure dans l'OAP les parcelles 132, 133 et 134 qu'ils estiment avoir toujours été prévues pour la réalisation de maisons indépendantes donnant directement sur la rue du Centre.

En conclusion ils font connaître leur opposition à l'OAP.

Les OAP couvrent des terrains d'un seul tenant à compter d'un seuil de superficie, peu importe les divisions cadastrales ou la propriété des parcelles. Elles permettent, outre un aménagement optimal du secteur, le respect des densités arrêtées.

Les parcelles 132 et 133 et 134 ont été intégrées à l'OAP car il était plus pertinent de les inclure dans le secteur. Leur exclusion aurait nui à l'aménagement global du site, notamment à la création de la voirie structurante sur laquelle elles devront venir se connecter. Ces parcelles, qui ont la chance de rester dans la zone constructible, devront respecter la densité prévue sur le secteur permettant au PLU du Fenouiller de respecter ses engagements vis-à-vis des documents d'urbanisme de rang supérieur.

A noter également une volonté des élus de rompre avec la multiplication des accès sur la rue du Centre qui nuit à la sécurité des usagers.

OAP maintenue et, conformément à la demande des services de l'Etat, le nombre de logement pour l'OAP est modifié. Il est porté à : « 70 logements minimum ».

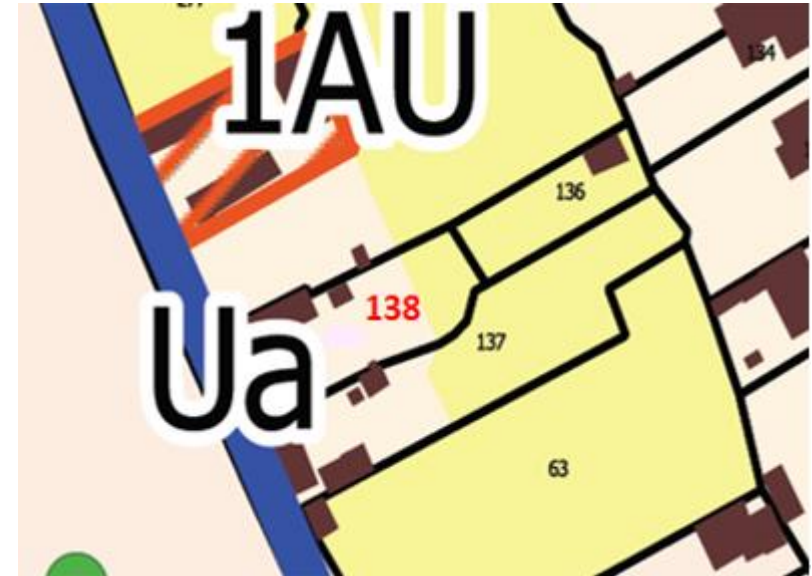


OAP / R9 / Morit Antoine (M. et Mme)

Les Morit ont acquis il y a seulement 3 mois une maison d'habitation située 7 rue de la Grande Vigne. Ils s'étonnent de constater que la partie nord de leur parcelle 138 (835 m²) fasse l'objet d'une OAP et regrettent de ne pas en avoir été informés lors de l'achat de leur bien. Ils souhaitent conserver l'intégralité de leur propriété.

Les OAP couvrent des terrains d'un seul tenant à compter d'un seuil de superficie, peu importe les divisions cadastrales, la propriété des parcelles. Elles permettent, outre un aménagement optimal du secteur, le respect des densités arrêtées. Ce fond de parcelle a, en effet, été intégré à l'OAP afin d'avoir un périmètre cohérent pour la réalisation de l'OAP. Les propriétaires pourront garder leur fond de jardin tant qu'ils ne seront pas vendeurs.

Cf réponse ci-dessus.



OAP / R20 / Perrocheau Philippe

Reprise in extenso

Fondamentalement le diagnostic est faux. Il est exact que la commune doit disposer de 3 ha par an pour délivrer 55 permis de construire par an. Ce sur quoi je ne suis pas d'accord, c'est la méthode pour calculer ces 30 ha pour 10 ans. En prenant les fonds de parcelle, des arrières de jardin dont les propriétaires ne seront jamais vendeurs, on fausse la donne. De plus, ce n'est pas l'esprit de la commune, et on se plaint assez de trop imperméabiliser les terres. Les dents creuses "oui", les fonds de jardin "non".

Les OAP sont intéressantes quand elles sont créées sur des parcelles de 2 à 3 propriétaires maximum représentant 1 ha minimum. Les OAP où 8 à 10 propriétaires différents doivent s'entendre ne sortiront jamais (Cf. PLU précédent actif depuis 2008 dans lequel aucune OAP n'est sortie de terre). Les OAP pour des terrains de moins d'1 ha n'ont aucun intérêt.

Concernant l'intervention de portée générale effectuée par Monsieur Perrocheau, il faut d'abord rappeler que les OAP concernent tous les gisements fonciers situés dans l'enveloppe urbaine, dès lors qu'ils représentent une superficie suffisamment importante pour être densifiée, peu importe qu'ils soient qualifiés de fond de jardin ou de dent creuse.

Sur le Fenouiller, cela concerne les secteurs de plus de 2500 m². Sur ces secteurs, une densité d'environ 15 logements/ha a été appliquée. Sur les secteurs de plus de 4000 m², une densité plus importante a été appliquée gisements foncier par gisements foncier. Une OAP sectorielle permet d'atteindre ces objectifs de densité.

La réglementation d'urbanisme est de plus en plus stricte sur ces capacités de densification, d'où un recours aux OAP qui permettent d'y arriver.

Prévoir des OAP seulement sur des unités foncières de plus de 10000 m² serait dangereux et aurait très certainement amené des avis peu élogieux de la part des services de l'Etat.

En outre, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, il n'existe que très peu de secteurs de plus de 10000 m².

Appliquer une OAP à ces seuls secteurs reviendrait à cautionner une urbanisation spontanée, au coup par coup et donc non organisée ne permettant pas d'assurer la densité attendue sur des secteurs de superficie moindre mais présentant un potentiel d'urbanisation non négligeable. Cela pourrait engendrer, par voie de conséquence, des consommations plus importantes en extension.

Le fait que certains de ces secteurs soient concernés par de nombreux propriétaires n'est pas un argument pertinent à l'origine de leur éventuelle exclusion de l'élaboration d'une OAP. Cela est plutôt un argument jouant en faveur de l'élaboration d'une OAP car il s'agit de secteurs complexes qui nécessitent donc un schéma d'aménagement leur assurant une urbanisation optimale que ce soit d'un point de vue quantitatif (densité) ou qualitatif (forme urbaine, accès...). Il ne s'agit donc pas ici de mettre en balance l'urbanisation effective de ces secteurs et le fait qu'une OAP l'en empêcherait. Il s'agit ici d'anticiper une urbanisation bien pensée même si cela doit prendre un peu plus de temps.

D'ailleurs, il n'est pas rare de voir sur certaines communes possédant des documents d'urbanisme anciens, donc sans OAP, des secteurs de ce type dans lesquels la partie centrale n'a pas été urbanisée et ne pourra pas l'être faute d'accès. Finalement, l'absence d'OAP revient parfois à entraver l'urbanisation plus qu'à la faciliter.

Il est important d'indiquer que les gisements fonciers de moins de 2500 m² et situés au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas couverts par une OAP.

Enfin, les fonds de jardins sont des gisements fonciers comme les autres, pouvant nécessiter une OAP. Page 105 du diagnostic sur les formes urbaines relative à « l'urbanisation linéaire le long des voies », on peut se rendre compte des défauts qu'engendrent l'urbanisation des fonds de jardin sans OAP : parcelles drapeaux, multiplication des accès, circulation dangereuse, densité basse....

On peut également se rendre compte que ces fonds de jardins s'urbanisent mal mais ils s'urbanisent. Dans ce cas, pourquoi ne pas les traiter comme des dents creuses pour leur assurer une urbanisation optimale et essayant de supprimer les défauts cités plus hauts ?

Cf réponse ci-dessus.

Observations de portée générale

GEN / C24 / Représentants d'agriculteurs

Les représentants locaux agricoles estiment que :

- la zone Ap doit être réduite en raison de la présence de siège d'exploitation,
- la zone N est inutile et non justifiée, car il existe des zones humides qui sont naturelles et répertoriées,

Il est difficilement envisageable de faire un PLU concerné par Natura 2000, par la loi littoral et des ZH, sans prévoir un zonage N. Les zones humides sont d'ailleurs des zones naturelles par excellence. Le fait qu'il y ait des zones humides justifie la zone N.

Ajustement du zonage A autour de « La Pinsonnière » et « La Mastrie » réalisé.

- la distance concernant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et logements de fonction est un frein au développement et à la fonctionnalité des sièges et des sites d'exploitation, Si cette remarque signifie qu'il ne faut pas prévoir de distance entre les bâtiments agricoles, cela reviendrait à consacrer le mitage de l'espace agricole, ce que n'admet pas la charte agricole. Toutefois, dans le règlement du PLU, une exception a été prévue en cas d'impossibilité technique d'implanter le projet en fonction des distances réglementairement prévues. En ce qui concerne le logement, cela reviendrait à autoriser un passe-droit pour les agriculteurs. Si le logement est autorisé car nécessaire à l'activité agricole, alors il ne peut pas être éloigné des bâtiments agricoles.

Modification du règlement zone A : distances d'implantation augmentées et suppression de la limite d'emprise au sol pour les constructions agricoles initialement prévue en zone Ap.

- l'urbanisation des dents creuses est une bonne chose, mais il existe encore trop de friches inexploitées qui peuvent servir de réserves foncières pour bâtir.

Le potentiel logement est d'abord évalué dans les gisements immobiliers avant d'aller chercher les gisements fonciers (dents creuses).

Les gisements immobiliers sont composés de différents types de « friches ».

Les « friches » relevant de la destination habitat, c'est à dire les logements vacants n'ont pas été mobilisés car il y en a très peu sur la commune (cf chiffres INSEE sur le logement vacant).

Les « friches » relevant de la destination exploitation agricole et forestière, c'est à dire les changements de destination ont fait l'objet d'un recensement. Seuls ceux remplissant certains critères pourront muter vers l'habitat. Ils sont repérés sur les documents graphiques du PLU par un symbole représentant une roue rouge.

Les « friches économiques » ont également été recensées et aucune d'entre elles ne mutera vers l'habitat. Le choix a été fait de conserver leur destination économique pour développer la commune.

Cf réponse ci-dessus

GEN M6 Guittonneau Denis

Monsieur Guittonneau fait remarquer l'absence de nouveaux secteurs à urbaniser à l'ouest de la rue de la Potellerie, alors que la majorité des zones à urbaniser sont dans le bourg et le long de la route de Saint-Révérend. Cela implique un allongement des déplacements pour se rendre dans les zones d'activité commerciale de Saint-Gilles et de Saint-Hilaire, ainsi qu'une augmentation de la circulation.

Remarque du commissaire enquêteur

A l'ouest de la rue de la Potellerie, le seul secteur urbanisé récemment est le secteur UCb figurant dans le PLU en vigueur. Il est situé entre l'avenue de la Crochetière et le chemin des champs de travers et se poursuit le long de la rue de Romainguy. Conformément à la réglementation et aux orientations du PADD, les nouveaux espaces à urbaniser se situent à l'intérieur des zones déjà urbanisées, tandis que les espaces naturels et agricoles sont préservés.

Le projet communal tend à renforcer le centre bourg. Il s'agit de concentrer l'habitat et les commerces sur le centre bourg afin de dynamiser la vie du bourg. Le projet de restructuration du centre bourg porté par la mairie permettra d'arriver à cet objectif. L'OAP centre bourg est la traduction réglementaire de ce projet opérationnel. Enfin, la concentration des zones de développement urbain autour du centre bourg a justement pour intérêt de rapprocher habitants et activités commerciales, qu'il s'agisse de commerces fixes ou du marché communal.

Cf réponse ci-dessus.

GEN / R6 MAJZER Jean-Pierre

Monsieur Majzer suggère un Eco parc, une zone protégée dans un jardin public... à la limite de Saint-Gilles :

- espace sauvegardé à découvrir, à étudier,
- lieu de rencontre et de repos, de méditation,
- aire protégée d'une urbanisation accrue.

Ce projet ne fait pas partie des projets développés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Cf réponse ci-dessus.

GEN / R20 / Perrocheau Philippe

Reprise in extenso

Fondamentalement le diagnostic est faux. Il est exact que la commune doit disposer de 3 ha par an pour délivrer 55 permis de construire par an. Ce sur quoi je ne suis pas d'accord, c'est la méthode pour calculer ces 30 ha pour 10 ans. En prenant les fonds de parcelle, des arrières de jardin dont les propriétaires ne seront jamais vendeurs, on fausse la donne. De plus, ce n'est pas l'esprit de la commune, et on se plaint assez de trop imperméabiliser les terres. Les dents creuses "oui ", les fonds de jardin "non".

Les OAP sont intéressantes quand elles sont créées sur des parcelles de 2 à 3 propriétaires maximum représentant 1 ha minimum. Les OAP où 8 à 10 propriétaires différents doivent s'entendre ne sortiront jamais (Cf. PLU précédent actif depuis 2008 dans lequel aucune OAP n'est sortie de terre). Les OAP pour des terrains de moins d'1 ha n'ont aucun intérêt.

La Zones Ut qui augmente de 8000 m² est hors la loi par rapport au SCoT. Aucune zone touristique supplémentaire ne devrait figurer au PLU.

Concernant l'intervention de portée générale effectuée par Monsieur Perrocheau, il faut d'abord rappeler que les OAP concernent tous les gisements fonciers situés dans l'enveloppe urbaine, dès lors qu'ils représentent une superficie suffisamment importante pour être densifiée, peu importe qu'ils soient qualifiés de fond de jardin ou de dent creuse.

Sur Le Fenouiller, cela concerne les secteurs de plus de 2500 m². Sur ces secteurs, une densité d'environ 15 logements/ha a été appliquée. Sur les secteurs de plus de 4000 m², une densité plus importante a été appliquée gisements fonciers par gisements fonciers. Une OAP sectorielle permet d'atteindre ces objectifs de densité.

La réglementation d'urbanisme est de plus en plus stricte sur ces capacités de densification, d'où un recours aux OAP qui permettent d'y arriver.

Prévoir des OAP seulement sur des unités foncières de plus de 10000 m² serait dangereux et aurait très certainement amené des avis peu élogieux de la part des services de l'Etat.

En outre, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, il n'existe que très peu de secteurs de plus de 10000 m².

Appliquer une OAP à ces seuls secteurs reviendrait à cautionner une urbanisation spontanée, au coup par coup et donc non organisée ne permettant pas d'assurer la densité attendue sur des secteurs de superficie moindre mais présentant un potentiel d'urbanisation non négligeable. Cela pourrait engendrer, par voie de conséquence, des consommations plus importantes en extension.

Le fait que certains de ces secteurs soient concernés par de nombreux propriétaires n'est pas un argument pertinent à l'origine de leur éventuelle exclusion de l'élaboration d'une OAP. Cela est plutôt un argument jouant en faveur de l'élaboration d'une OAP car il s'agit de secteurs complexes qui nécessitent donc un schéma d'aménagement leur assurant une urbanisation optimale que ce soit d'un point de vue quantitatif (densité) ou qualitatif (forme urbaine, accès...). Il ne s'agit donc pas ici de mettre en balance l'urbanisation effective de ces secteurs et le fait qu'une OAP l'en empêcherait. Il s'agit ici d'anticiper une urbanisation bien pensée même si cela doit prendre un peu plus de temps.

D'ailleurs, il n'est pas rare de voir sur certaines communes possédant des documents d'urbanisme anciens, donc sans OAP, des secteurs de ce type dans lesquels la partie centrale n'a pas été urbanisée et ne pourra pas l'être faute d'accès. Finalement, l'absence d'OAP revient parfois à entraver l'urbanisation plus qu'à la faciliter.

Le DOO du SCOT indique page 59 que « *l'augmentation de la capacité d'accueil du territoire en hébergements touristiques devra être limitée* ». Les autres prescriptions sur le développement touristique ne concernent pas le secteur d'extension du camping de 8000 m² prévue au projet de PLU.

Cette extension de 8000 m² permet à un camping existant de se développer juste pour atteindre le seuil de rentabilité nécessaire à sa survie. Le projet de PLU en la matière respecte donc le SCOT car ces 8000 m² correspondent à une surface limitée d'extension.

Cf réponse ci-dessus.

DIVERS

DIV / Zone humide / C9, C21 / WRIGHT Philippe (M. et Mme)

Premier courrier

Monsieur Wright est propriétaire de la parcelle D 1599 (5328 m²). Il demande de revoir le tracé de la partie de zone humide que le plan de zonage fait apparaître sur sa propriété. Il considère que ce tracé échappe à toute logique en raison de la configuration du terrain, notamment :

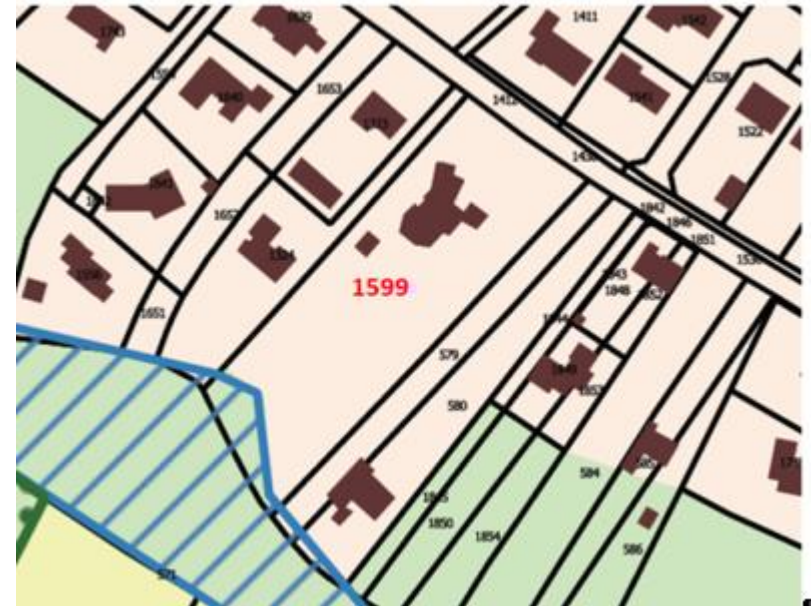
- le terrain surplombe le terrain agricole adjacent de plus d'un mètre,
- les terrains du voisinage ne subissent pas cette découpe qu'il considère anarchique,
- le fossé du Chant de la Caille ne jouxte pas la parcelle. Il est distant d'une cinquantaine de mètres
- la mare présente sur le terrain est artificielle.

L'intervenant précise que cette découpe vient mettre en cause l'implantation d'une nouvelle construction sur la parcelle, ce qui va à l'encontre de l'utilisation rationnelle des terrains constructibles promue par la politique actuelle.

Second courrier

Dans son second courrier, Monsieur Wright mentionne que sur mon conseil il a rencontré le chargé de mission du SAGE du bassin de la Vie et du Jaunay. Celui-ci lui a affirmé que les terrains humides ne sont aucunement interdits du droit à la construction. Les seuls interdits sont énoncés dans l'article 5 du règlement du SAGE au premier alinéa : « Dans les zones humides répertoriées par la CLE comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, sont interdites. Les zones humides soumises à cette interdiction sont cartographiées dans le présent document. »

Monsieur Wright indique ensuite que dans le projet de PLU les parcelles 1896, 1887, 1889 et 1895 sont dans la même zone humide et conservent leur constructibilité. Il demande donc, au titre de l'égalité que toute sa parcelle retrouve sa constructibilité sur l'ensemble de sa surface.



Tout d'abord, sur le tracé de la zone N, celui-ci a été délimité en fonction notamment de la présence de bâti ou non. Il a été tracé également en fonction des zones humides. Aussi, il est normal que le périmètre dont il est question, qui est non bâti et situé en zone humide soit zoné en N.

Les autres parcelles 1896, 1887, 1889 et 1895 sont bâties. Elles font partie de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Le Fenouiller. Cela explique pourquoi, elles sont zonées en U.

En ce qui concerne plus spécifiquement les zones humides article 5 qui bénéficient d'une protection renforcée, décidée suite aux échanges menés avec les services qui ont élaborés le SAGE, le règlement interdit les affouillements et exhaussements de sol. Cette protection couplée à celle de la zone N permet une protection optimale des zones humides sur les zones non bâties. Passer en U un périmètre aussi infime soit il reviendrait à neutraliser la réglementation des zones humides sur les secteurs non bâtis.

Par contre, si un tracé est incohérent et ne couvre pas une zone humide, alors, il devra être corrigé, ceci sur la totalité du secteur. Cela sera revu avec les services du SAGE.

Le tracé de la zone humide, sur la parcelle cadastrée section D n° 1599, a été confirmé par le SAGE du bassin de la Vie et du Jaunay le 03/10/2019 justifiant ainsi le zonage de ce fond de terrain en zone N.

Pour information : le PLU autorisant les constructions implantées sur les parcelles énumérées par Mr WRIGHT est antérieur au zonage des zones humides.

DIV / Modif / C36 Viaud René maire

Monsieur le Maire exprime deux demandes portant sur des ajustements du zonage.

Première demande

Correction d'une erreur (oubli) de zonage, afin d'inclure en zone U la parcelle AC43, située 52 rue de Nantes.

La partie bâtie de la parcelle AC43 sera intégrée à la zone U.

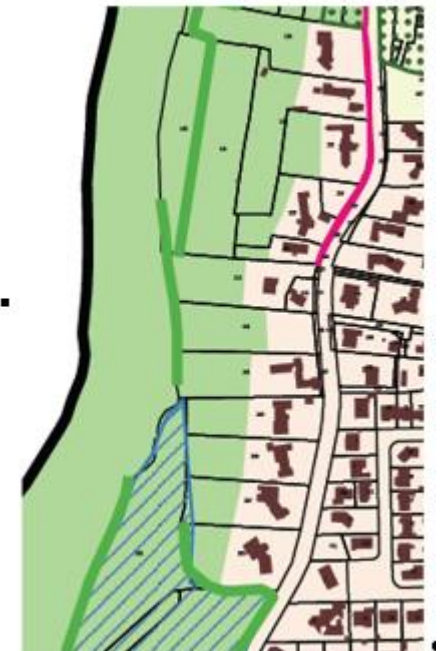
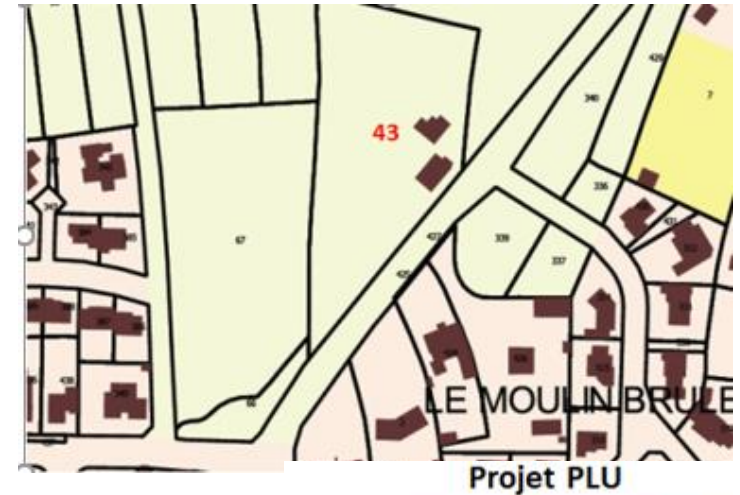
Modification graphique effectuée.

Deuxième demande

Conservation de la limite côté rivière du PLU en vigueur pour les parcelles AS 206 à 209, et AT 164, 163, 212, 230, 270, 132, 133 et 36 situées rue de la Fontaine.

Cette modification sera reportée.

Modification graphique effectuée.



DIV / EMP RES / M5 / Communauté de communes du Pays de St Gilles Croix de Vie

La Communauté de communes du Pays de Saint-Gilles fait connaître l'emplacement à réserver pour l'implantation d'un poste de refoulement général des eaux usées et le bassin tampon associé, pour le transfert des effluents de la commune vers la future station d'épuration du Soleil Levant à Givrand.

Cette modification sera prise en compte.

Modification graphique de l'emplacement réservé effectuée.

