

COMMUNE DU FENOILLER (85)

# Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 14 novembre 2016, arrêtée le 29 avril 2019



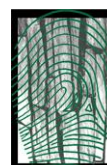
## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



### DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Maire

atelierurbanova  
urbanisme & architecture



Eric ENON  
Paysagiste concepteur

## PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue « **le projet politique** » du PLU. À partir des enseignements du diagnostic, il affirme la politique de la commune et présente les grands choix stratégiques des élus pour les 10 prochaines années. Le PADD du PLU a été conçu de façon à répondre aux objectifs énoncés à l'**article 101-2 du code de l'urbanisme** (cf. ci-après) qui s'applique au PLU dans son ensemble et plus spécifiquement aux orientations spécifiées à l'**article L151-5 du code de l'urbanisme qui concernent le PADD**. Il s'organise autour de deux grands objectifs non hiérarchisés entre eux :

- **Travailler les complémentarités des multiples polarités pour une meilleure synergie**
- **La Vie, le littoral, le bassin de vie, des potentialités et des atouts à développer**

**Le PADD conditionne la révision ou non du PLU.** Enfin, le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les objectifs du PADD sans être contradictoires avec eux.

### Article L101-2 du code de l'urbanisme

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

### Article L151-5 du code de l'urbanisme

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*



## TRAVAILLER LES COMPLEMENTARITES DES MULTIPLES POLARITES POUR UNE MEILLEURE SYNERGIE

La Commune de Le Fenouiller fait partie d'un bassin de vie singulier, fruit des synergies entre plusieurs communes mitoyennes. En outre, la commune porte elle-même plusieurs centralités. Il s'agit d'orchestrer ses rapports multiples pour créer des effets de levier.

### **Axe 1 : Conforter l'identité Férolétaine sur les différents quartiers de la commune**

Orientation 1 : Accueillir de nouveaux Férolétains sur tous les quartiers de la commune. Le projet communal s'inscrit dans un scénario au fil de l'eau par rapport aux dernières années et se base sur un apport démographique d'environ 0.65% par an.

Orientation 2 : Développer les liens, notamment les liaisons douces utiles, entre le bourg et le val de Vie, à destination mais aussi dans le bourg et au val de Vie pour une commune unie dans son développement.

Orientation 3 : Produire un effort particulier pour la réalisation de logements sociaux sur la commune pour n'exclure aucun Férolétain du projet communal.

Orientation 4 : Produire de petits logements à destination des jeunes et des personnes âgées mais aussi de petits collectifs, de l'habitat intermédiaire et des maisons individuelles mitoyennes pour offrir aux habitants une gamme de logements diversifiée.

### **Axe 2 : Inscrire le projet communal dans une stratégie intercommunale**

Orientation 1 : Prévoir la réalisation d'environ 50 à 55 logements/an maximum pour 10 ans.

Orientation 2 : Prévoir une densité brute moyenne de 25 logement/hectare sur le val de Vie et 15 logements/hectare (en extension) sur les autres quartiers urbains de la commune.

Orientation 3 : Prévoir, comme objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, 2,5 à 3 hectares maximum, par an, de foncier destiné à l'habitat, au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (au sens de la loi littoral) mais aussi en extension, à savoir en continuité de l'existant. Cela représente une réduction d'environ 1/4 de la consommation foncière par rapport aux 10 dernières années.

Orientation 4 : Prévoir que 45% au moins des logements produits le seront au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (au sens de la loi littoral). L'urbanisation des gisements fonciers situés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération est une priorité.

Orientation 5 : Prendre en compte les risques présents sur la commune : sécheresse, remontées de nappe, débordement, retrait et gonflement des argiles....

### **Axe 3 : Développer les complicités au sein d'un bassin de vie multifacette**

Orientation 1 : Prévoir la réalisation d'équipements structurants sur le secteur stratégique des Barrières pour les habitants mais également à destination des populations voisines.

Orientation 2 : Prévoir, comme objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, 3 hectares environ, de foncier destiné aux équipements et plus précisément localisé sur le secteur des Barrières. Cette consommation foncière est supérieure d'environ 65% à celle des 10 dernières années.

Orientation 3 : Réaliser une aire de covoiturage au Pas Opton.

Orientation 4 : Développer les liaisons douces vers Saint Gilles Croix de Vie et vers Saint Hilaire de Riez.

Orientation 5 : Améliorer et anticiper la desserte par les réseaux de communications électroniques des logements, équipements, activités pour renforcer les échanges.



# LA VIE, LE LITTORAL, LE BASSIN DE VIE, DES POTENTIALITES ET DES ATOUTS A DEVELOPPER

La Commune de Le Fenouiller est riche de nombreux atouts, environnementaux, touristiques, patrimoniaux, économiques... Il s'agit d'organiser au mieux ces richesses pour développer l'attractivité communale et améliorer le cadre de vie Férolétain.

## **Axe 1 : Respecter la vocation agricole des terres tout en appréhendant l'évolution des besoins du monde agricole**

Orientation 1 : Préserver les terres agricoles d'une urbanisation dévoreuse de foncier.

Orientation 2 : Permettre les changements de destination des vieilles granges agricoles en pierre, qui possèdent une valeur architecturale, afin d'éviter de les voir disparaître à long terme.

Orientation 3 : Encadrer le développement éolien au sein de l'espace agricole.

## **Axe 2 : Donner plus de lisibilité et d'attractivité au secteur touristique**

Orientation 1 : Développer l'hébergement touristique sous la forme de chambre d'hôte, permettre un développement maîtrisé du camping « le Petit Beauregard » sous réserve d'être associé à une montée en gamme.

Orientation 2 : Proposer d'autres voies de circulation, notamment des voies douces de loisirs et touristiques afin de tenir compte de la sur-fréquentation routière, particulièrement pendant la période estivale.

Orientation 3 : Prévoir, comme objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, 18000 m<sup>2</sup> environ, de foncier destiné au tourisme et plus précisément à l'extension du camping « le Petit Beauregard ». Cela représente une réduction de presque de moitié de la consommation foncière par rapport aux 10 dernières années.

## **Axe 3 : Penser le développement économique en harmonie avec son environnement**

Orientation 1 : Préserver le commerce sur la commune et accroître le rôle de polarité commerciale de proximité du bourg, ceci en lien avec le projet de redynamisation et de restructuration du bourg mené par la municipalité.

Orientation 2 : Conforter les zones d'activités économiques existantes que sont la ZAE de la Fraignaie et la ZAE du Moulin Neuf. Penser l'extension de la ZAE de la Fraignaie de manière à ne pas être en conflit avec les quartiers d'habitat et les secteurs d'hébergement touristique.

Orientation 3 : Prendre en compte toutes les activités économiques présentes sur la commune notamment les entreprises isolées.

Orientation 4 : Prévoir, comme objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, 1 hectare environ, de foncier destiné à l'économie et plus précisément à l'extension de la ZAE de la Fraignaie. Cela représente une réduction d'environ 2/3 de la consommation foncière par rapport aux 10 dernières années.

## **Axe 4 : Accroître le cadre de vie des Férolétains, en insistant sur la préservation des paysages, de l'environnement et du patrimoine**

Orientation 1 : Créer une coulée verte, dans le bourg, le long du ruisseau de Chante-Cailles pour relier les habitants aux équipements et offrir un espace de loisirs naturel.

Orientation 2 : Soigner le paysage urbain en réglementant l'aspect des clôtures et des constructions (hauteur, couleurs, espèces végétales...) tout en permettant la réalisation de projet audacieux.

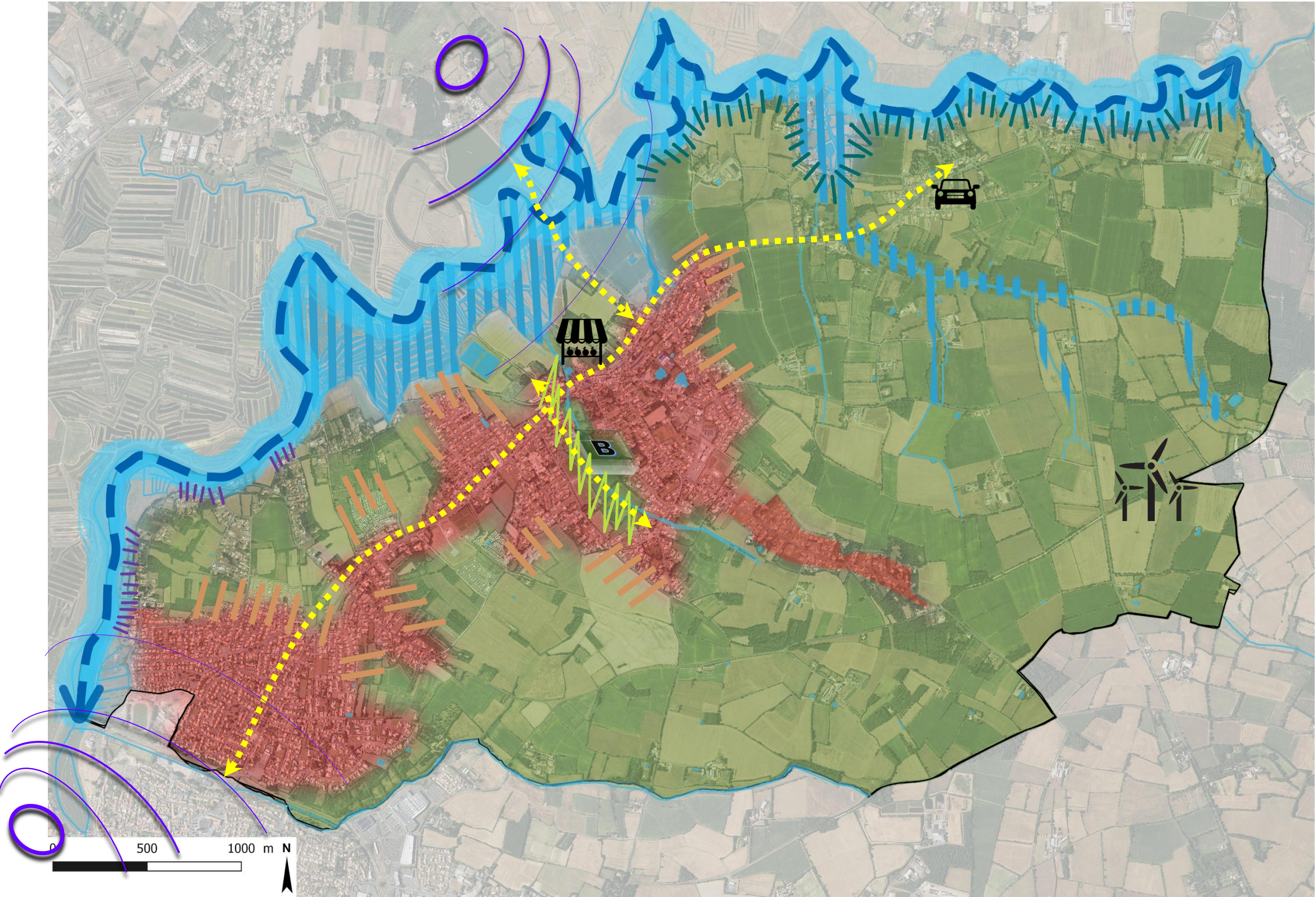
Orientation 3 : Soigner les franges bâties et les entrées de ville, et notamment par le renforcement ou la création de filtres végétaux.

Orientation 4 : Préserver le marais du Plessis et la Vie d'une pression trop importante sur les milieux en maîtrisant l'ouverture de ces secteurs.

Orientation 5: Protéger les arbres, haies, boisements, zones humides remarquables tant pour des raisons paysagères que pour des raisons écologiques, ceci dans le souci de maintenir le bocage.

Orientation 6: Protéger les immeubles et propriétés remarquables de la commune, ainsi que le petit patrimoine.

Synthèse des orientations :



**Légende :**



Vivre en synergie avec les communes du bassin de vie.



Fixer des objectifs de développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et en extension de celle-ci, en termes de densité, protection du patrimoine, production de logements (typologie de logements, logements social), de développement économique et touristique.



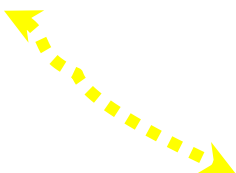
Soutenir le commerce sur l'ensemble de la commune et conforter le rôle de polarité commerciale de proximité du centre bourg.



Prévoir une aire de covoiturage au Pas Opton.



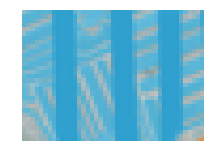
Développer le site stratégique des Barrières pour la réalisation d'équipements structurants implantés dans un cadre naturel.



Développer les liaisons douces utiles et de loisirs vers les communes mitoyennes, entre les différents lieux de vie de la commune et au sein des espaces bâtis de la commune.



Préserver l'espace agricole en évitant une consommation foncière importante en extension et en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, protéger le paysage de bocage, autoriser la mutation des bâtiments agricoles patrimoniaux.



Protéger les espaces à fort enjeux écologiques : le marais du Plessis et les zones humides.



Protéger la Vie tout en permettant une fréquentation maîtrisée.



Soigner les entrées de ville et les franges urbaines.



Créer un poumon vert en centre bourg qui fonctionnerait en synergie avec le site des Barrières.



Préserver l'interface bocage/marais.



Rendre plus accessible certains secteurs de la commune.



Permettre un développement maîtrisé de l'éolien.

**Remarque :** Les orientations déclinées dans chaque objectif du PADD ne trouvent pas nécessairement une traduction cartographique lorsqu'elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

En outre, tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis et exhaustif.