

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE FONTENAY-LE-COMTE

Pièce n°1B DIAGNOSTIC

DOCUMENT DE TRAVAIL –V1-11/01/2019–



Bureau d'études GHECO
B WAGON architecte-urbaniste chargé d'ét
C. JAFFRE Urbaniste chargée d'étude
A. SILLAS Urbaniste assistante d'étude



Bureau d'études environnementales
S. MAZZARINO chargé d'étude
A. DEBOISE chargée d'étude

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

« C'est parti du château de Coulonges, école
Dans les grandes salles renaissance, entre bocage et marais
Pas loin tu vois l'abbaye de Maillezais
Grande machine trouée de son architecture, Monsieur d'Estissac
encore,
Puis Fontenay, la rue Rabelais, le collège Viète,
Belle fontaine du quartier des Loges qu'à peine on la regardait,
Fin de semaine la promenade c'était
Vers les prés de La Folie parfois retour
Par les bords de la Vendée, Rabelais qui accompagne
(Edition grand format, avec les dessins d'Albert Robida).
Le rollier bleu dans le petit musée aux oiseaux.
Comme un nœud du temps sur la mémoire grandie,
Pas trop serré, pas trop défait :
Avec son trop de lettres, son histoire endormie
Fontenay-le-Comte entre hier et moi qui oublie. »

*Vivre passait par Fontenay-le-Comte
James Sacré, 2006*

Un positionnement stratégique

Fontenay-le-Comte s'est édifiée au milieu de la plaine du Sud-Vendéen à la fois riche en terres agricoles fertiles et admirable carrefour entre la mer et l'intérieur des terres. A ce positionnement géographique favorable s'ajoute une situation propice liée à un franchissement de la Vendée facilité à cet endroit précis, une richesse du sous-sol avec des pierres calcaires indispensables à la construction, la présence de sources, la proximité de gibiers (dans la forêt de Mervent) et de poissons (dans le Marais Poitevin). Les voies de communication ont largement influencé le développement de la ville et orienté ses fonctions : très tôt par les voies navigables, plus tardivement par le chemin de fer (à partir de 1881) et très largement par voies routières (voie romaine, voies royales, routes départementales et autoroutes).

Carte de Cassini (1765), les voies royales



Une fonction économique ancienne

Parallèlement à la mise en valeur du bocage et du Marais Poitevin, Fontenay devient une ville-marché (apparition des halles dès le Moyen âge) et se positionne comme une ville économique stratégique. Le commerce fontenaysien fut alimenté par les produits issus des industries locales au 16^e siècle par les tanneries et les draperies, puis au 19^e et 20^e siècles par l'industrie de la chaussure, des imprimeries, des fabriques de chapeaux, une industrie de tabac et plus récemment l'industrie du bâtiment et de l'agroalimentaire.

Des fonctions passées

A l'origine ville-gué, puis ville-pont, Fontenay-le-Comte se développe en tirant l'avantage de son positionnement naturel et stratégique (au contact entre trois entités distinctes : le bocage, la plaine et le marais). Dès l'époque mérovingienne (5^e siècle) la ville possède une forteresse, puis un château des comtes du Poitou, au 19^e siècle des casernes sont construites (quartier Belliard en 1841 et boulevard Hoche en 1876).

Fontenay-le-Comte a également connu des fonctions politiques importantes : Capitale du Bas-Poitou, puis chef-lieu de département de la Vendée de 1790 à 1804, et aujourd'hui sous-préfecture.

La ville des « beaux esprits »

La ville de Fontenay-le-Comte a également développé une fonction intellectuelle et culturelle. Dès la Renaissance plusieurs intellectuels et hommes de lettre séjournèrent dans la ville (Barnabé Brisson, Pierre Brissot, François Viète, Nicolas Rapin...), la bibliothèque municipale, le théâtre (1831), des musées de l'histoire locale, sont alors construits.

Si certaines activités ont disparu, la vocation économique et commerciale de la ville est toujours bien présente (centre-ville et zones d'activités), la rénovation récente des halles du centre-ville en est une belle démonstration. La ville a également développé une fonction sociale (mixité sociale et intergénérationnelle, équipements de portée communautaire...) et maintient sa fonction culturelle, notamment par le biais du tourisme.

Table des matières

CHAPITRE 1.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
I.1	PRESENTATION DE LA COMMUNE et SYNTHÈSE HISTORIQUE	8
I.1.1.	la SITUATION DE LA COMMUNE	8
I.1.2.	la SYNTHÈSE HISTORIQUE	9
I.2	SITUATION ADMINISTRATIVE	11
I.3	EVOLUTIONS SOCIO DEMOGRAPHIQUES	15
I.3.1.	l'évolution de la démographie	15
I.3.2	STRUCTURE DE LA POPULATION	17
I.3.3.	HYPOTHESES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	22
I.3.4.	la POPULATION – BILAN / ENJEUX	24
I.4	L'HABITAT	25
I.4.1.	LES EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE ELARGI	25
I.4.2 .	LE RYTHME DE CONSTRUCTION a l'échelle de la commune	30
I.4.3.	LES ACTIONS ET PROGRAMMES EN FAVEURS DE L'HABITAT	31
I.4.4.	les PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	34
i.4.5.	LES HYPOTHESES D'EVOLUTIONS	36
I.4.6.	L'HABITAT - BILAN / ENJEUX	42
I.5	L'ORGANISATION TERRITORIALE, CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES	43
I.6	L'ECONOMIE	49
I.6.1.	LE POLE ECONOMIQUE DE Fontenay-le-Comte	49
I.6.2.	L'ACTIVITE AGRICOLE	50
I.6.3.	LES ACTIVITES INDUSTRIELLES, COMMERCIALES ET DE SERVICES	53
I.7	LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET/OU DE SERVICE PUBLIC	60
I.7.1.	les EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LIES A L'ENFANCE	61
I.7.2.	les EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS	62
I.7.3.	LES EQUIPEMENTS - BILAN ET ENJEUX	64
I.8	LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS - MOBILITES	65
I.8.1.	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	65
I.8.2.	L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES	66
I.8.3.	LES LIAISONS DOUCES	66
I.8.4.	LES TRANSPORTS EN COMMUN et le covoiturage	68
I.8.5.	l'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT	69
I.8.6.	DEPLACEMENTS ET MOBILITES - BILAN ET ENJEUX	70
CHAPITRE 2.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	71
II.1	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	72
II.1.1	LE MILIEU PHYSIQUE	72
II.1.2	le MILIEU NATUREL et le CONTEXTE ECOLOGIQUE	77
II.1.3	les Zones humides	86
II.1.4	la Trame verte et bleue	89
II.1.5	la Nature en ville : une fonction tridimensionnelle	96
II.1.3.	les SYNTHÈSE DU MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	99
II.1.4.	l'ENVIRONNEMENT – BILAN ET ENJEUX	99
II.2	LES SITES NATURELS ET LE CONTEXTE PAYSAGER	100
II.2.1.	l'EVOLUTION DU CONTEXTE PAYSAGER	100
II.2.2.	La sous-unité paysagère	101
II.2.3.	LES ambiances paysagères de Fontenay-le-Comte	103

II.2.4. LES ENTREES DE VILLE	107
II.2.5. les SITES NATURELS ET CONTEXTE PAYSAGER : BILAN / ENJEUX	111
II.3 LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL	112
II.3.1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	112
II.3.2. LE PATRIMOINE urbain et historique	116
II.3.3. les SITES ARCHEOLOGIQUES	120
II.3.4. le PATRIMOINE BATI - BILAN et ENJEUX	120
II.4 LES RISQUES ET LES NUISANCES	121
II.4.1 LES RISQUES NATURELS	121
II.4.2 Les risques technologiques et sanitaires	129
II.4.3 Synthèse des risques et contraintes	132
II.5 LES RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS	133
II.5.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE	133
II.5.2. LA DEFENSE INCENDIE	135
II.5.3. L'ASSAINISSEMENT	137
ii.5.4. L'assainissement des eaux pluviales	139
ii.5.5. Premiers éléments de diagnostic communal	141
ii.5.6. Synthèse réseaux et sources de pollution et enjeux	142
II.6 DOCUMENTS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES	143
ii.6.1. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)	143
ii.7.2. le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Vendée	143
ii.6.3. le SDAGE Loire-Bretagne	144
ii.6.4. le SAGE Vendée	146
ii.7.5. la Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole	146
II.7.6. la Zone sensible à l'eutrophisation	147
II.6.7. la Zone de répartition des eaux	147
II.6.8. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT)	148
II.6.9. le plan local de l'habitat (plh)	149
ANNEXES	151
CHAPITRE 3. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	162
CHAPITRE 4. biLan du plu en vigueur / CONSOMMATION DES ESPACES NAF / CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	163
IV.1. BILAN DU PLU	164
IV.1.1 BILAN DU PADD	164
IV.1.2 BILAN DES ZONES AU	165
IV.1.3 BILAN DU REGLEMENT ECRIT	170
IV.1.4 BILAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	170
IV.1.5 BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES	170
IV.2. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS	171
IV.2.1 METHODOLOGIE	171
IV.2.2 BILAN SPATIALISE ET CHIFFRE DES ESPACES NAF	171
IV.3. ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	174
IV.3.1 METHODOLOGIE	174
IV.3.2 ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	180
IV.3.3 ESTIMATION DES CAPACITES DE MUTATION DES ESPACES BATIS	181
BIBLIOGRAPHIE	182



CHAPITRE 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE ET SYNTHESE HISTORIQUE

I.1.1. LA SITUATION DE LA COMMUNE



Situation géographique

Superficie communale :
34.05km²

Centralité d'une intercommunalité de
35 000 habitants

Un patrimoine architectural, paysager et environnemental, riche

Une ville moyenne à l'interface de territoires dynamiques, bien desservie, au fort potentiel de développement ... mais qui doit rechercher de nouvelles pistes de développement.

À vol d'oiseau, la commune de Fontenay-le-Comte est située à 26,9 km de Luçon, à 31,6 km de Niort et 42,1 km de La Rochelle, ainsi qu'à 47,1 km des Herbiers et à 50 km de La Roche sur Yon.

L'aire urbaine de Fontenay-le-Comte est limitrophe de celles de Niort et de La Rochelle.

Les communes limitrophes de Fontenay-le-Comte sont Longèves, Pissotte, L'Orbrie, Saint-Michel-le-Cloucq, Xanton-Chassenon, Saint-Martin-de-Fraigneau, Fontaines, commune déléguée de la commune nouvelle Doix-les-Fontaines, ainsi que Chaix et Auzay, communes déléguées de la commune nouvelle Auchay-sur-Vendée. Elle constitue la ville centre de la communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée (composé de 26 communes et regroupant 35 000 habitants). Traversé par l'autoroute A83 ce territoire bénéficie d'une accessibilité facilitée.

Fontenay-le-Comte est aujourd'hui la ville qui centralise l'ensemble du Sud-Vendée. Mais elle fut tout d'abord la capitale du Bas-Poitou puis la préfecture de département de la Vendée tout juste né avant de céder ce titre à La Roche-sur-Yon. Au sud de la Vendée, Fontenay-le-Comte se situe au carrefour de trois types de paysages bien différents : aux portes du Marais poitevin, du Bocage vendéen, et du Niortais. Au fil des millénaires, la rivière de la Vendée a sculpté le relief local. Malgré sa faible altitude (entre 5 et 30 mètres), le relief de Fontenay-le-Comte est relativement vallonné et marque les différentes entités paysagères.

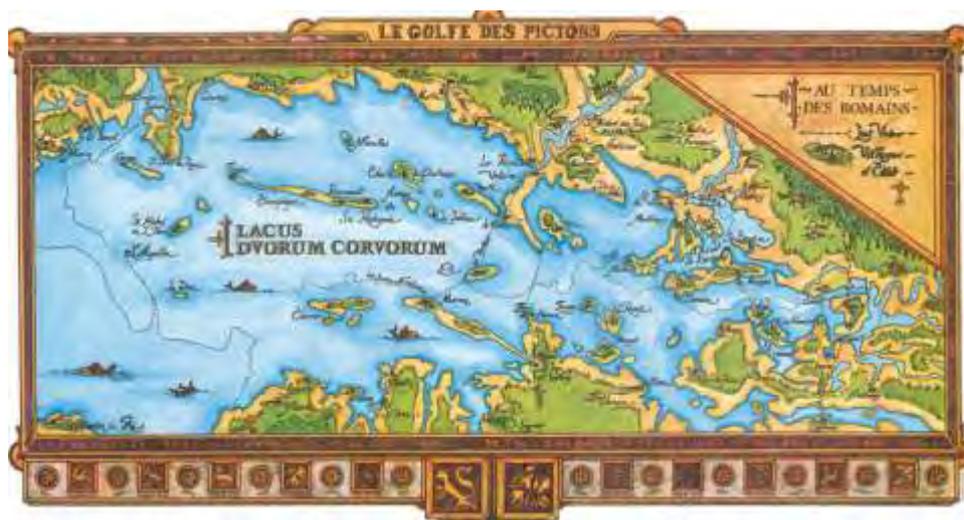
Située dans le parc naturel Régional du Marais Poitevin Fontenay-le-Comte possède un patrimoine environnemental à préserver. De plus, la ville affiche un patrimoine architectural remarquable. Les façades du 16^e siècle témoignent de l'âge d'or de la Renaissance, tandis que les ruelles médiévales dévoilent encore des maisons à pans de bois. Ville d'Art et d'Histoire depuis 2001, son patrimoine est depuis longtemps reconnu (approbation du Secteur Sauvegardé en 2002, des édifices classés ou inscrits sur la liste des Monuments Historiques, ...) et plus récemment par le développement d'une forme de tourisme urbain.

La ville de Fontenay-le-Comte, ancienne capitale du Bas-Poitou, est la seule commune dotée d'un plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV) de Vendée.

I.1.2. LA SYNTHÈSE HISTORIQUE

Histoire
médiévale et
grands travaux

*Le Golfe des Pictons
aux temps des
Romains.*



« Fontenay-le-Comte n'était autrefois qu'un hameau habité par les pêcheurs, lorsque la mer couvrait une partie de la plaine... Au fil des siècles, la ville s'est transformée pour devenir la perle architecturale de la Vendée. »

*L'eau, la rivière et
les sources*

Dès le Moyen Âge, les moines ont transformé le golfe des Pictons en drainant les marécages. Les conches du marais en sont les derniers témoins.

La rivière Vendée est une petite rivière de 70 km qui prend sa source dans le pays de Gâtine près de Parthenay (Deux-Sèvres). Ce cours d'eau joue un grand rôle dans l'implantation puis l'évolution de Fontenay et la vie de ses habitants. Outre la présence de la rivière, des particularités géographiques favorables à la défense et aux échanges ont permis à la population de s'agglomérer dans la vallée en toute sécurité ; la présence de plusieurs sources au pied du coteau apportant l'eau nécessaire à la vie quotidienne s'ajoute à ces conditions propices à l'installation de la population. Au fil des millénaires, la Vendée a sculpté le relief local ; la forme des rives a guidé l'implantation humaine. Autour de l'an mil, un escarpement rocheux reçoit la motte de Rullan (rive droite). La cité médiévale s'implante au pied de ce château-fort. Malgré sa faible altitude (entre 5 m et 30 m) due à la proximité du littoral (30 km à vol d'oiseau), le relief de l'ancienne capitale du Bas-Poitou est relativement montueux ; certaines rues présentent une pente importante, selon qu'elles suivent ou qu'elles croisent les courbes de niveau, particulièrement sur la rive droite, l'ancienne cité médiévale et les faubourgs du Marchoux et du Puits Saint-Martin.

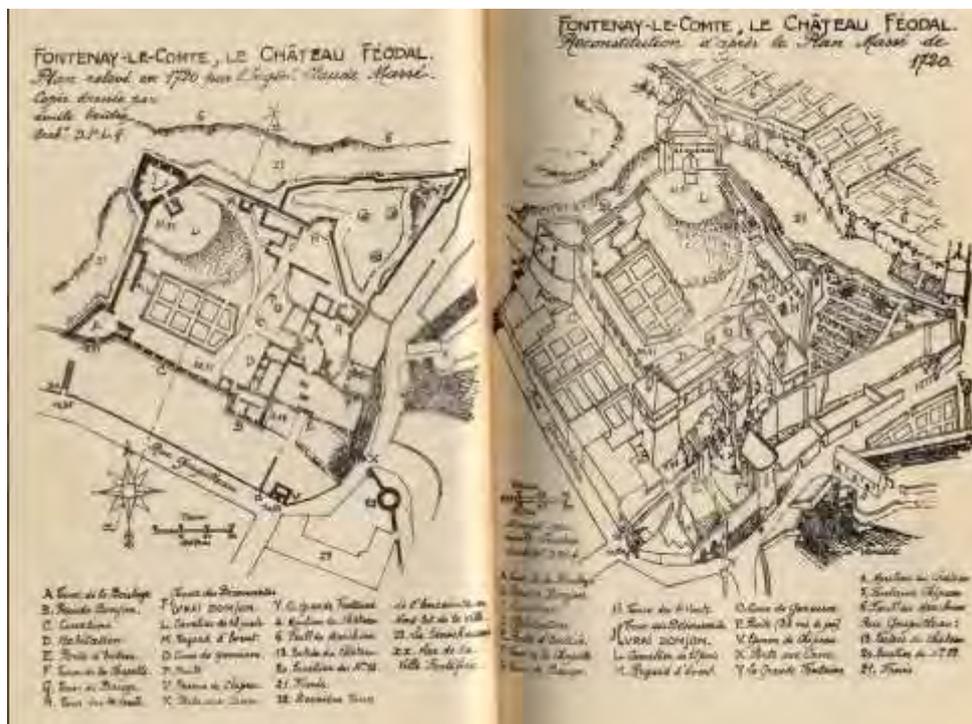
*La ville forte
Et ses faubourgs*

Fontenay, fortifiée au XIII^e siècle, est densément construite sur un sous-sol de calcaire aisé à extraire : l'habitat très dense est édifié sur de nombreuses caves profondes ; des ruelles tortueuses suivent la topographie du coteau descendant à la rivière. En revanche, la rive gauche (à l'est) sur laquelle s'étend le Faubourg des Loges, est un large terrain marécageux longtemps soumis aux inondations et grâce aux alluvions, très propices au maraîchage (les Hortus de hortus : jardin en latin). Le Marchoux, le Bédouard et le Puits Saint-Martin sont les trois autres faubourgs qui entouraient la cité remparée et constituaient avec celle-ci la paroisse principale autour de l'église Notre-Dame ; tandis que deux églises –Saint-Jean et Saint-Nicolas (disparue)- étaient nécessaires pour accueillir les fidèles du faubourg des Loges densément peuplé au Moyen Âge. La population ouvrière (les tanneurs les drapiers, les tisserands, les chapeliers...) vivait et travaillait dans ces faubourgs près de la rivière et de ses biefs.

De l'époque moderne à l'époque contemporaine

La forme de la ville médiévale est connue grâce à un dessin réalisé en 1720 par l'ingénieur-géographe royal Claude Masse chargé par le roi, de repérer dans le Bas-Poitou les passages possibles de la Route Royale –de Limoges à Nantes- et les sites d'implantation des casernes pour l'armée souvent en déplacement.

Le plan de Claude Masse révèle que Fontenay a été peu modifiée depuis le Moyen Age ; en effet, la cité fortifiée, de forme ronde, est traversée par la grande rue et prolongée par la rue des Loges.



Source : archives départementales de Vendée plan de Fontenay-le-Comte, copie du plan relevé en 1720 par l'ingénieur royal Claude Massé

Ce plan de ville « en forme de clef », est entouré au nord par le faubourg du Marchoux, à l'ouest par le Bédouard, et au sud par le Puits Saint-Martin.

L'aménagement de la route Royale lors de la seconde moitié du XVIIIe siècle tranche dans le vif entre la vieille ville et le Puits Saint-Martin, provoque le démantèlement des anciens remparts. Cette déstructuration du Vieux Fontenay est accompagnée de nouvelles constructions tant dans le « quartier des Illustres » avec l'édification de nombreuses maisons aristocratiques que dans la proximité des nouveaux axes et sur l'ancien champ de foire (aujourd'hui place de Verdun). La rivière est canalisée pour tenter de maîtriser les inondations torrentielles (que seuls les barrages des années 1960 vont calmer). Des quais et de hauts murs bordent la Vendée qui a perdu, sur certaines séquences, son lien avec les habitants. L'aménagement de passerelles notamment celle réalisée en 2017 participe à redonner une place majeure à la Vendée, dans la ville. Les ruisseaux formant la « fortification liquide » du faubourg des Loges ont également été comblés. Les tanneurs et les lavandières ne sont plus, ainsi que tant de vieux métiers disparus.

Les nouveaux quartiers périphériques sont le continuum de ces évolutions. Les barrières d'Octroi ont marqué les frontières quelque temps entre la ville et la campagne. L'arrivée du train en 1881, le tracé du chemin de fer, la construction de la gare et du quartier des cheminots à l'est de la ville, ont structuré le développement des quartiers à l'Est.

Sources : Ville de Fontenay-le-Comte, archives départementales de Vendée

Tout change à la fin du XVIIIe siècle

Du XIX à l'époque actuelle

L'expansion aux XIXe et XXe siècles

I.2 SITUATION ADMINISTRATIVE

Situation administrative

La CC du Pays de Fontenay Vendée

Fontenay-le-Comte : ville centre de la communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée.



Créée en janvier 2017, de la fusion du Pays de Fontenay-le-Comte et du Pays de L'Herminault, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée réunit 26 Communes rassemblant 35 000 habitants.

Domaines d'intervention obligatoires :

Aménagement de l'espace - Développement économique (Zones d'Activités Économiques, Tourisme ...) - Collecte et traitement des déchets des ménages (exercé par le Sycodem) - Gestion des aires d'accueil des gens du voyage - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

Domaines d'intervention optionnels :

Protection et mise en valeur de l'environnement (économie d'énergie)
Politique du logement et du cadre de vie (OPAH, PLH, logements sociaux...) - Politique de la Ville sur Fontenay-le-Comte - Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire, - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs (Centre Aquatique Océanide, Piste de Karting, cinéma et centre équestre à Fontenay-le-Comte, piscine ludique à L'Herminault, base de loisirs à Mervent, 4 salles omnisports - Centre Intercommunal d'Action Sociale (EHPAD – Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes – Les Chaumes à Pissotte et Les Orettes à Vouant) - Gestion de l'eau potable.

Domaines d'intervention supplémentaires :

Service Public d'Assainissement Non Collectif et étude pour assainissement collectif - Création, balisage, entretien et communication des sentiers de randonnées (boucles pédestres, équestres et cyclo) - Enfance / Jeunesse (étude, création, aménagement et gestion de maisons de l'enfance intégrant les services de centre multi-accueil, relais assistantes maternelles, accueil de loisirs (2 Accueils de loisirs en 2017 : Les Coquelicots à Mouzeuil-Saint-Martin et L'Elan à L'Herminault) Temps d'Activité Périscolaires (activités sportives pour les élèves des écoles primaires et maternelles), - Promotion du territoire par l'organisation de manifestations culturelles et sportives, - Prévention (éducation routière, natation, contribution au SDIS, santé, actions de solidarité) - Insertion - Communications électroniques - Gérontologie (Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique des 3 rivières)

Situation

Le territoire du SCOT : le syndicat mixte Sud-Est Vendée

administrative

Le SCOT du syndicat mixte Sud Vendée est actuellement en cours d'élaboration.

Un territoire vaste aux enjeux multiples

69 397 habitants, soit 10% de la population vendéenne

34 600 logements - 4 210 nouvelles constructions entre 2005 et 2016

24 100 emplois en Sud Est Vendée

Situation administrative

Le territoire SCOT « Sud-Est Vendée » composé de 3 intercommunalités (CC) :

- Communauté de communes de la Châtaigneraie
- Communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée : CCPFV
- Communauté de communes Vendée Sèvres Autise



Source : Lettre du SCOT n°1

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'élaboration concerne l'ensemble des communes et intercommunalités du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement. Il exprime un projet de développement partagé du territoire à un horizon de 20 ans, c'est à dire dans la perspective de 2035.

C'est un cadre de référence commun. Il exprime la cohérence de l'action des collectivités (communes, communautés de communes). Lorsqu'il sera adopté, ses orientations s'imposeront aux documents d'urbanisme communaux (Plan Local d'Urbanisme -PLU) ou intercommunaux (Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi) qui définissent les règles du jeu en matière de construction et d'utilisation du sol (dont les Permis de construire).

Fontenay-le-Comte dans le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin

Située dans le périmètre du PNR Marais Poitevin, Fontenay le Comte constitue une

des portes du PNR. Le Marais poitevin est un espace préservé de 100 000 hectares, aménagé par l'homme depuis le Moyen Âge, il bénéficie d'une protection particulière notamment liée à la sensibilité de ses zones humides.



Source : PNR marais Poitevin, orientations stratégiques

BILAN DE LA SITUATION DE FONTENAY-LE-COMTE



Source : Cartographie, Centre Pôle Atlantique (source, CA La Rochelle), 2017.

Fontenay-le-Comte, une ville moyenne au fort potentiel de développement à la croisée des territoires

« A 50 km de La Rochelle, 110 km de Poitiers et 120 km de Nantes via les autoroutes A83 (Nantes-Niort) et A87 (Angers-La Roche-sur-Yon), le Pays de Fontenay-Vendée fait partie du pôle « Centre Atlantique ». La ville de Fontenay-le-Comte est ainsi située au cœur d'un important nœud de communication et propose un fort potentiel de développement. La ville est desservie par l'autoroute A83, à l'Ouest et à l'Est de son territoire, reliant ainsi facilement Nantes et la Roche-sur-Yon d'une part, Niort et La Rochelle d'autre part.

Cette position géographique stratégique historique, puisque tournée à la fois vers le Poitou et vers l'agglomération nantaise, conforte l'attractivité de la commune de Fontenay-le-Comte, autour de laquelle s'est constitué un dynamisme économique important (entreprises industrielles et commerciales, artisanat, tissu de commerces et de services de proximité). Toutefois, la ville de Fontenay et plus généralement le Sud-Vendée recherchent de nouvelles pistes de développement. Malgré un cadre de vie très qualitatif (espaces verts, centre historique et très bon niveau d'équipements), la perte des emplois industriels à la fin des années 1990 ont accentué taux de chômage, vieillissement, et paupérisation de sa population qui font aujourd'hui reculer la démographie et chuter les effectifs scolaires (fermeture d'une vingtaine de classes sur 25 ans). » Source : projet de requalification cœur de ville de Fontenay-le-Comte 2017-2024

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
<p>Situation stratégique / desserte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le pôle « centre Atlantique » - Desserte A83 Nantes/Niort - Echangeur - desserte A87 (Angers/La-Roche-sur-Yon) - Interface entre le Poitou (110 km Poitiers) et l'agglomération nantaise (120 km) <p>Une identité et un patrimoine reconnus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « trait d'union » entre le Nord-Est Vendéen, la région Nouvelle Aquitaine et le Marais Poitevin - Porte Nord-Est du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin - Seule ville de Vendée dotée d'un secteur sauvegardé. 	<p>Situation stratégique / desserte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une complémentarité mais aussi une « concurrence » des pôles structurants du territoire élargi : Niort, La Roche-sur-Yon, La Rochelle ; autant pour l'accueil d'habitants, que d'activités et d'équipements... <p>Reconnaissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un cadre de vie en manque de reconnaissance de la part des habitants du bassin de vie.

I.3 EVOLUTIONS SOCIO DEMOGRAPHIQUES

I.3.1. L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE

Rythme démographique aux différentes échelles

Période 2010-2015

Taux de croissance annuelle intercommunale : -0.3%

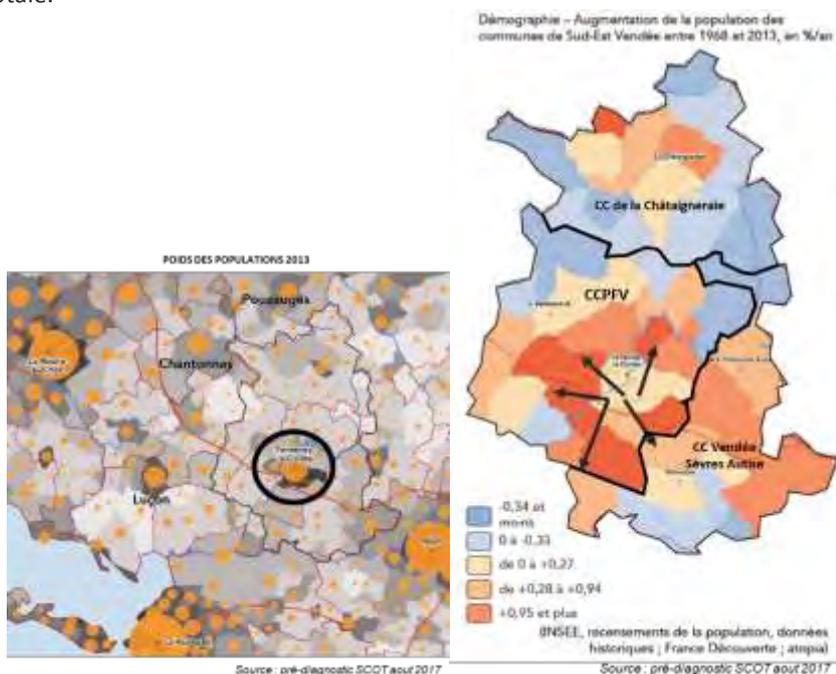
Taux de croissance annuelles communale : -1%

Population de l'EPCI en 2015 : 35 344 hab

Le département de la Vendée : une dynamique démographique positive

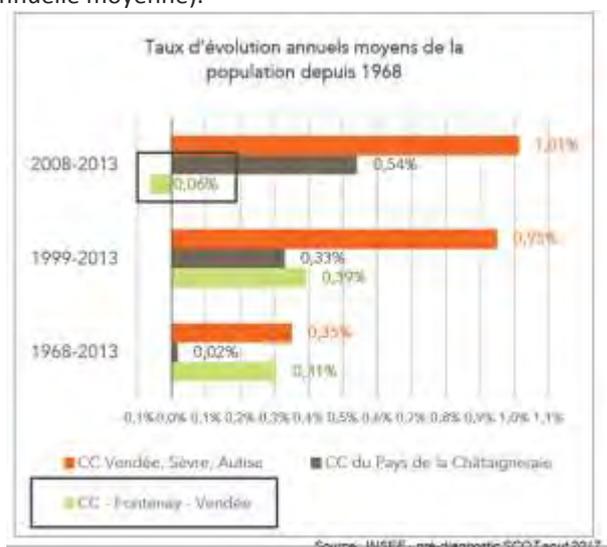
Avec ses 666 714 habitants au 1er janvier 2015, la Vendée a gagné près de 32 000 habitants, comparé à 2010 (634 778 vendéens recensés). En moyenne depuis 2010, le département a ainsi profité d'un gain de près de 6 400 habitants supplémentaires par an.

Le territoire du SCOT Sud-Est Vendée : une dynamique démographique qui se stabilise et légèrement positive. Une seule ville « centre » : Fontenay-le-Comte : 13650 habitants (13 609 habitants en 2014) concentre 20% de la population totale.



La CC du Pays de Fontenay Vendée : une démographie ralentie

Sur la période 2010-2015 le territoire de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée a perdu, en moyenne, 91 habitants par an (soit -0,3% de croissance annuelle moyenne).



Population de Fontenay-le-Comte en 2015 : 13 640 hab

La croissance démographique de Fontenay-le-Comte en baisse.

Sur la période 2010-2015, Fontenay-le-Comte comptabilise une perte d'environ 140 habitants chaque année (soit -1,0% de croissance annuelle moyenne).



Source : Insee 2018

A l'échelle du territoire du SCOT Sud-Est Vendée, Fontenay-le-Comte marque très clairement sa centralité. En effet, elle concentre à elle seule 20% de la population totale, tandis que les deux plus importantes villes secondaires concentrent, à elles deux, 10%. Le réseau de villages (- de 1000 habitants) concentre 40% de la population du SCOT.

L'affaiblissement démographique constaté à l'échelle de la CC du Pays de Fontenay Vendée et plus particulièrement de Fontenay-le-Comte s'explique dans le premier cas, par l'absence de communes littorales au sein de l'EPCI (contrairement aux autres EPCI de Vendée, la pression sur le littoral vendéen est aujourd'hui extrêmement élevée) et dans l'autre cas, par l'accentuation du phénomène de périurbanisation autour des centralités dites « rurales » (phénomène généralisé sur une grande partie du territoire français). La perte d'habitants subie par la ville de Fontenay-le-Comte « profite » à certaines communes situées en couronnes proches.

La perte de dynamisme démographique est également liée à la fermeture des sites d'activités (SKF et Plysorol) ainsi qu'au vieillissement de la population.

DONNEES 2019 INSEE

Les dernières statistiques insee fournies (12/2018) sont les suivantes :

Populations légales au 1^{er} janvier 2016 :

Population municipale : 13 424 habitants

Population comptée à part : 704 habitants

(casernes, établissement militaires, ehpad, maisons de retraite...)

Population totale ; 14 128 habitants

Les hypothèses et objectifs d'évolution démographiques seront établis sur la base des derniers chiffres de population municipale : 13424 habitants au 01/01/2016 : cf chapitre I.3.3 du présent RP.

I.3.2 STRUCTURE DE LA POPULATION

A l'échelle de la commune et en comparaison des communes voisines

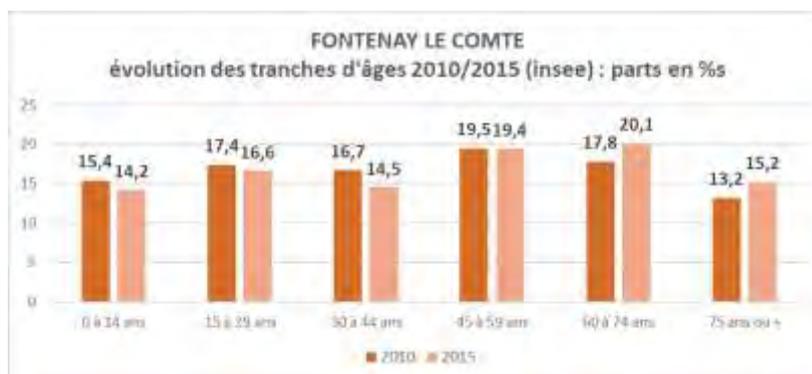
Une population fortement représentée par les 40-50 ans

+ de 35% des ménages sont constitué d'une personne seule dans le centre ancien. Contre 30 à 35% dans les parties périphériques.

Taille moyenne des ménages en 2015 : 2
Contre 2.2 en 1999

Un vieillissement de la population qui s'accélère sur les 5 dernières années :

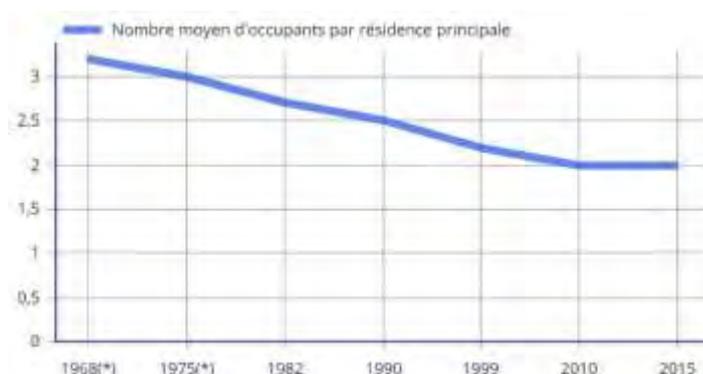
- Une baisse des moins de 15 ans,
- Une faible part et une baisse de la tranche des 30/44 ans, actifs, en âge d'avoir des enfants,
- Une stabilisation des 45/59 ans,
- Une forte augmentation des 60 ans et plus.



Source : INSEE chiffres 2015

Une stabilisation de la diminution progressive de taille des ménages, depuis 2010

La taille moyenne des ménages de Fontenay-le-Comte a fortement diminué entre les années 1990 et 2010, pour se stabiliser à 2 personnes par ménage. Sur les communes voisines de Fontenay la part des ménages d'une seule personne est plus faible (20 à 25 % en moyenne, 25 à 30 % à Pissotte et à Fontaines). Les communes rurales, « bourgs » autour de Fontenay sont caractérisés par des ménages plus grands (2,26 à 2,76 pers /ménage en moyenne) et généralement plus jeunes, attirés par un mode de vie périurbaine.



Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017. Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Le desserrement des ménages s'explique par le vieillissement de la population dans les quartiers centraux (vieillesse des occupants, arrivée de nouveaux ménages « seniors » dans certains quartiers et la décohabitation croissante (séparations, divorces, allongement de la durée de la vie ...) et par la forte part de familles monoparentales dans ces mêmes quartiers. C'est le phénomène qui génère le plus de besoins en nouveaux logements, à population constante.

Le PLH (en révision) du Pays de Fontenay-le-Comte avait estimé qu'entre 2011 et 2016, la baisse du nombre d'occupants moyen par logement (de 0,2 point) nécessiterait un accroissement de 10% du parc de résidences principales.

A l'échelle des quartiers

Des disparités marquées entre les quartiers

Répartition de la population par quartiers



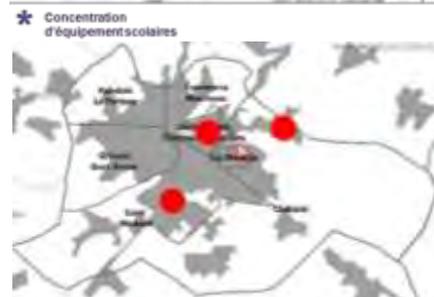
Quartier	Population 2012
Centre-Loges-Pommaeraie-Sablère	2 101
Charzais	1 630
Commerce-Marchoux	1 958
Grissais-Gros Noyer	2 553
Les Moulins	1 412
Rabelais-Le Porteau	2 121
Saint-Médard	2 268

Le poids des populations par « quartiers » (données iris insee)

L'âge des populations selon les quartiers



- Les quartiers les plus « jeunes » (20 % et + de moins de 20 ans) 22 %**
- Grissais-Gros Noyer (26 %)
 - Commerce-Marchoux (21 %)
 - Centre-Loges-Pommaeraie-Sablère (22 %)
 - Charzais (24 %)



- Les quartiers des « actifs » (30 % et + de 30/54 ans) 29 %**
- Centre-Loges-Pommaeraie-Sablère (30 %)
 - Charzais (34 %)
 - Saint-Médard (30 %)



- Les quartiers « vieillissants » (> 25 % de 65 ans et +) 22 %**
- Rabelais-Le Porteau (31 %)
 - Commerce-Marchoux (26 %)
 - Les Moulins (29 %)

+ Concentration d'équipement et services de santé

Source : données Iris Insee 2012

Un centre ancien, également quartier prioritaire de la Politique de la Ville

Le ralentissement des activités industrielles, le recul des services et commerces de proximité ont contribué peu à peu à l'enclavement du centre et de l'est de la ville et à l'étalement urbain progressif vers les communes limitrophes, l'ouest et vers l'échangeur de l'A83. Le centre-ville et surtout, le quartier des Loges, cristallisent les problématiques urbaines et sociales et abritent une concentration d'habitants en situation de forte précarité : 23.4% des habitants vivent sous le seuil des bas revenus (contre 13.7% pour le département de la Vendée), 9% sont bénéficiaires du RSA et 3.9% de l'AAH (contre respectivement 4.2% et 2% au niveau départemental). 40% des familles monoparentales vivent en centre ancien ou dans le quartier des Moulins et près de 43% des allocataires CAF ont des revenus constitués à plus de 100% de prestations sociales. Au vu de ces seuils d'alerte, le centre et l'est de la ville ont été classés en Quartier Politique de la Ville et font l'objet d'un Contrat de ville « Moulins-Centre » signé en février 2015.

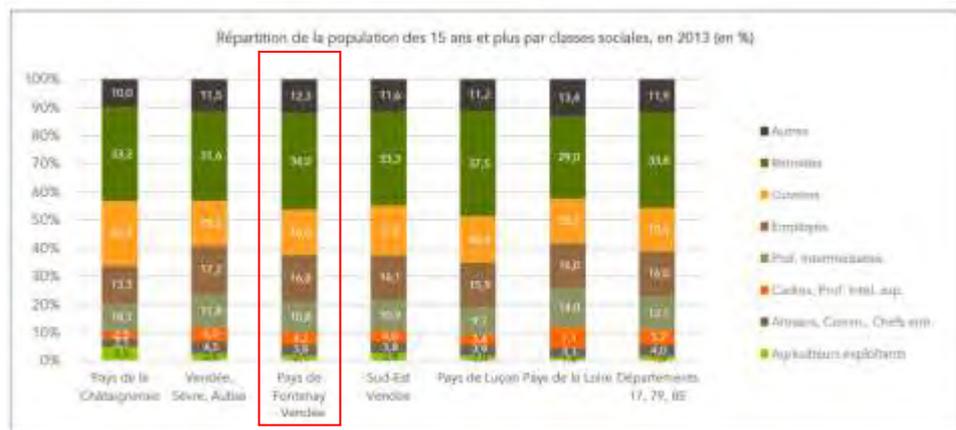
Concernant la taille des ménages

C'est sur les quartiers de Rabelais/Le Porteau, Charzais, Les Moulins, que la taille des ménages a le plus baissé entre 2009 et 2013, cette tendance est particulièrement prononcée dans le quartier Moulins- Liot (ANRU) : - 15,1 %. On retrouve des « petits ménages » (1 à 2 personnes) en centre-ville, au nord et sur la rive droite de la Vendée : Rabelais, Commerce-Marchoux. Les ménages de taille « moyenne » (>2 mais inférieur à 2,26 pers/ménage) se retrouvent principalement à Grissais, St Médard, aux Moulins et à Charzais.

A l'échelle intercommunale

La répartition des populations et de l'emploi au sein du territoire du SCOT :

- Le Pays de la Châtaigneraie se distingue par la forte représentation des ouvriers (22,9%) et des agriculteurs (4,9%) encore présents, en lien avec les spécificités du tissu économique local (IAA notamment).
- Dans la CC Vendée, Sèvre, Autise, la population est plus liée à la périurbanisation de Niort (marché de l'emploi à très forte tonalité tertiaire) et présente ainsi une surreprésentation des catégories sociales correspondant à ces fonctions : employés, professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures). La part des employés est de 16.8%, celle des ouvriers est de 16%, ces chiffres sont comparables à ceux des autres CdC voisins.
- Le territoire de la CC du Pays de Fontenay – Vendée se distingue par sa plus forte proportion de retraités, supposant des besoins spécifiques à des populations potentiellement dépendantes (34%).
De plus, alors que les territoires voisins présentent des caractéristiques en faveur d'une activité de la population plus élevée, la situation du Pays de Fontenay – Vendée apparaît plus contrastée avec un taux de chômage supérieur à 10%.



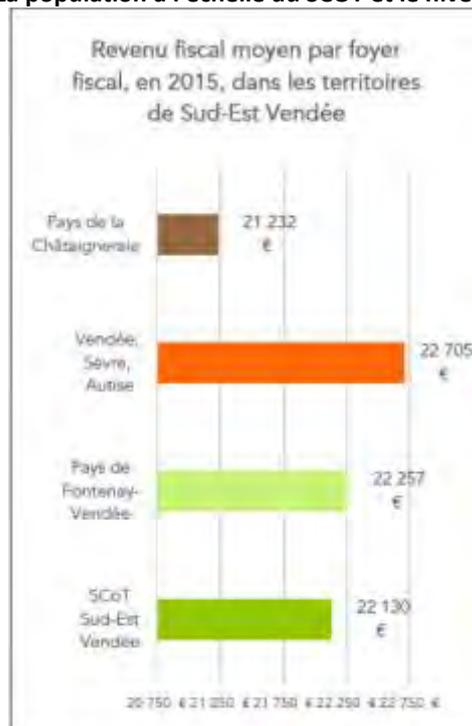
Source : source : SCOT Sud-Est Vendée, Atopia

La population à l'échelle du SCOT et le niveau de revenu

A l'échelle de la commune

Taux de pauvreté : 17% de la population communale en 2015

Revenu fiscal moyen par foyer fiscal en 2015 : 21 192 euros annuel.



Au sein du territoire du SCOT, les écarts de revenus sont très importants.

Contrairement au niveau d'activité de la population, le Pays de Fontenay Vendée présente un revenu fiscal moyen par foyer supérieure à la moyenne du SCOT (22 257 euros en moyenne pour le Pays Fontenay Vendée contre 22 130 euros à l'échelle du SCOT).

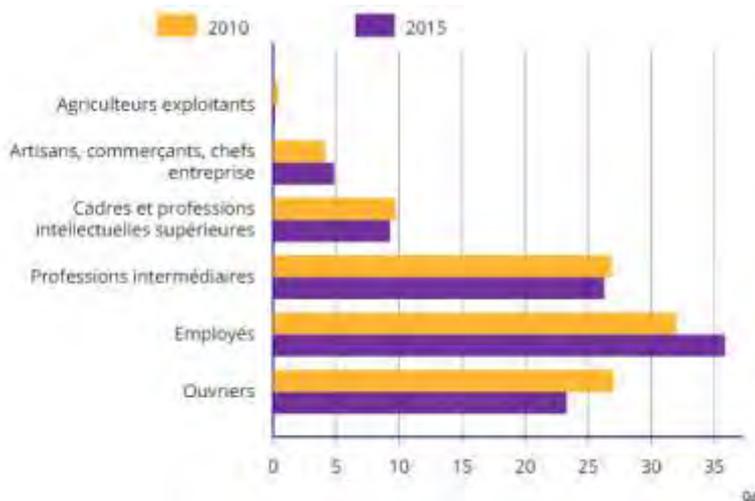
Toutefois sur Fontenay-le-Comte, le revenu fiscal moyen par foyer fiscal en 2015 était de 21 192 euros annuels, inférieur aux moyennes constatées sur les autres communes du territoire du SCOT.

Une sur-représentation des ménages modestes

La population communale et l'emploi

On retrouve une majorité d'employés représentant 35.9 % de la population en activité (en progression), 26.3 % de professions intermédiaires (part stable) et 23.3 % d'ouvriers (part en baisse).

Également moins de 5 % d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises, moins de 1% d'agriculteurs exploitants et moins de 10 % de cadres et professions intellectuelles supérieures.



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires lieu de travail.

Les 2/3 des actifs ont un emploi travaillent sur la commune

Le chômage et l'emploi dans la zone

	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	9 461	10 394
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 396	4 921
Indicateur de concentration d'emploi	215,2	211,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	46,7	48,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Un chômage qui touche particulièrement les jeunes

En 2015, le taux de chômage des 15 à 64 ans (de 19,7%) à Fontenay-le-Comte progresse par rapport à 2010 (16,2 %) contre 14,7 % à l'échelle de la communauté de commune. La structure locale de l'emploi explique en partie la difficulté à trouver un emploi. Il y a peu d'emplois à faible qualification, de type industriel (fermeture d'entreprises 2008/2010) ou agro-alimentaire, ce qui réduit la capacité des jeunes sans diplôme, ou au niveau « brevet », à trouver un emploi. Cette particularité implique pour les chômeurs de se déplacer soit vers d'autres pôles comme la Chataigneraie, soit de prendre des emplois saisonniers dans l'agriculture. En revanche l'indicateur de concentration de l'emploi reste stable avec 215 emplois pour 100 habitants.

La population et le niveau de revenu

Un taux de pauvreté touche particulièrement les moins de 30 ans (30%) mais également les 40 -50 ans (22.5%). Le taux de pauvreté touche 17% de la population communale (source : INSEE 2015).

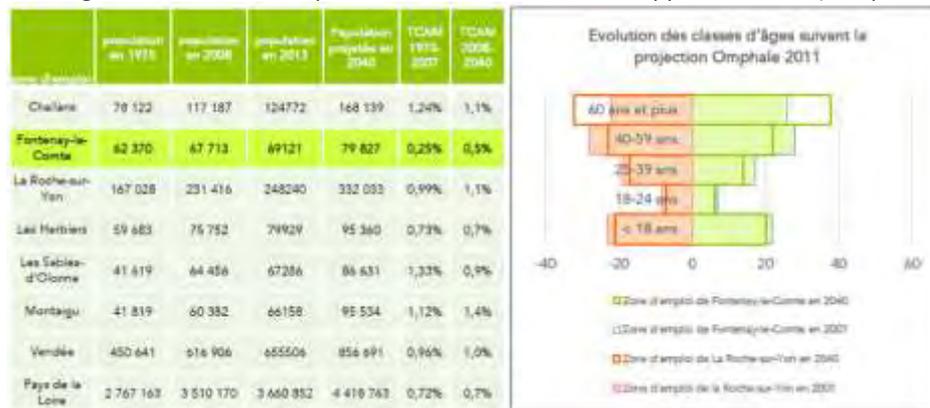
Le parc locatif de logement locatif public de Fontenay joue son rôle d'accueil des populations les plus modestes. Les populations accueillies dans le parc public du quartier prioritaire QPV comme ailleurs dans la ville sont nettement plus pauvres qu'à l'échelle du département : environ 40% des ménages locataires ont des ressources inférieures à 30% du plafond PLUS (25 % à l'échelle de la Vendée, 36 % à l'échelle de la CCPFLC).

I.3.3. HYPOTHESES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Projections à l'échelle intercommunale

Les projections démographiques à l'échelle du SCOT

Les projections Omphale (modélisation INSEE des évolutions démographiques à 2040 sur l'ensemble du territoire national) ont mis en évidence que la zone d'emploi de Fontenay-le-Comte était amenée à voir son rythme de croissance s'accélérer, passant de +0,25%/an sur la période 1975-2007 à +0,5%/an entre 2008 et 2040, produisant ainsi une augmentation sur cette période de 10 700 habitants supplémentaires (335 par an).



Source : Diagnostic du SCOT Sud-Est Vendée (INSEE Pays de la Loire, Vendée Expansion, « Les territoires de la Vendée face aux enjeux d'une forte attractivité démographique » - n°97, sept. 2011)

Projections à l'échelle communale

Les hypothèses de développement démographique à l'échelle communale

Sont proposées 2 projections :

- Une projection à 10 ans (2029)
- Une projection à 2035 (référence scot)

1- Projection à l'échéance 2029 (10 ans)

Hypothèses et calculs établis sur la base de :

- population « de départ » de 13424 habitants au 1^{er} janvier 2016 (insee 12.2018)
- 13 ans : période 2016/2029
- 3 taux de croissance annuels de 0,4% (hypothèse basse), 1 % (hypothèse haute), 0,7 % (hypothèse intermédiaire, soutenue pour la ville « centre »)

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
	Croissance démographique « faible » de 0,40% par an (taux de croissance 1999/2009)	Croissance démographique intermédiaire soutenue (ville « centre ») de 0,70% par an	Croissance démographique « forte » de 1% par an (taux de croissance 1968/1975)
Population insee 01/01/2016	13 424	13 424	13 424
Population estimée en 2029	15 278	14 698	15 278
Variation de population d'ici 2029 (habitants)	+ 715	+ 1 274	+ 1 854

2- Projection à l'échéance 2035 (référence échéance SCOT)

Hypothèses et calculs établis sur la base de :

- population « de départ » de 13424 habitants au 1^{er} janvier 2016 (insee 12.2018)
- objectif 2035 (période 2016/2035) : échéance SCOT
- 3 taux de croissance annuels de 0,4% (hypothèse basse), 1 % (hypothèse haute), 0,7 % (hypothèse intermédiaire, soutenue pour la ville « centre »)

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
	Croissance démographique « faible » de 0,40% par an (taux de croissance 1999/2009)	Croissance démographique intermédiaire soutenue (ville « centre ») de 0,70% par an	Croissance démographique « forte » de 1% par an (taux de croissance 1968/1975)
Population insee 01/01/2016	13 424	13 424	13 424
Population estimée en 2035	14 482	15 326	16 218
Variation de population d'ici 2035 (habitants)	+ 1 058	+ 1 902	+ 2 794

I.3.4. LA POPULATION – BILAN / ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
<p>- un niveau d'équipement et de service adapté à la population (scolarité, santé, administration...)</p> <p>- un cadre de vie (patrimoine, associations...) agréable, des projets de renouvellement urbain, d'écoquartier, opération cœur de ville, des projets d'équipements et de développement économiques.</p>	<p>Perte d'habitants liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au vieillissement de la population • l'attractivité des communes périphériques, plus rurales (foncier et impôts moins chers) <p>Un manque d'opérations résidentielles « attractives », originales et diversifiées pour attirer de nouveaux ménages, pour renouveler la population</p> <p>Le déclin démographique génère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • augmentation du logement vacant, • paupérisation du centre-ville • restructurations, fermetures d'établissements scolaires • Fragilité du tissu commercial • Des opérations de reconquête du parc ancien plus contraintes 'PSMV, manque de stationnement, d'accessibilité et de confort).
BILAN – ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Se positionner comme « ville centre » du territoire et assurer le renouvellement démographique pour retrouver une population municipale d'environ 14800 habitants à l'horizon 10 ans (selon u taux de croissance annuel de 0,6 %) ✓ Adéquation avec un parc de logements diversifié, requalifié et des entreprises génératrices d'emplois à accueillir ✓ Maintien et restructuration des équipements pour répondre aux besoins des habitants, du tissu associatif, des usagers et pour adapter la scolarisation des enfants ✓ Définition des emprises constructibles adaptées en surfaces et en situations aux besoins, en s'inscrivant dans le projet territorial ✓ Maintien et accueil des services et fonctions de centralité en complémentarité du cœur de ville et des équipements existants ✓ Prise en compte des usages contemporains et des attentes actuelles en matière de confort et d'habitabilité 	

I.4L'HABITAT

I.4.1. LES EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE ELARGI

A l'échelle intercommunale (diagnostic du SCOT, 2017)

Le parc de logements à l'échelle du SCOT Sud Est Vendée

Evolution du parc de logements de 2008 à 2013

	2008		2013		2008 à 2013	
	Nb de logements	Part du parc	Nb de logements	Part du parc	Variation depuis 2008 (nb de logements)	Variation depuis 2008 (%)
CC Pays de Fontenay - Vendée	17 440	53,8%	18 534	53,6%	+ 1 093	+ 6,27%
CC Vendée, Sèvre, Autise	7 616	23,5%	8 206	23,7%	+ 590	+ 7,75%
CC du Pays de la Châtaigneraie	7 388	22,8%	7 860	22,7%	+ 472	+ 6,39%
SCoT Sud-Est Vendée	32 445	100%	34 600	100%	+ 2 155	+ 6,64%

Une croissance relativement homogène sur l'ensemble du territoire mais des situations territoriales différenciées.

- Un parc de logements en croissance continue depuis 1968, + 6,64 % 2008/2013,
- Un parc de logements concentré pour plus de la moitié (53 %) dans le Pays de Fontenay-Vendée.

Alors que la population diminue sur la dernière période, **le parc de logements connaît une constante augmentation** et les logements sont occupés par des ménages plus petits (en moyenne 2,22 individus par ménage), traduisant des situations familiales hétérogènes et un besoin en logement différent comme par exemple pour les ménages plus âgés.

Un parc de logements composé dans **une majeure partie de résidences principales occupées par leurs propriétaires.**

Une part de logements vacants importante (10%) et supérieure aux différents territoires limitrophes (environ 7.5% de logements vacants) **Une augmentation nettement plus marquée dans le Pays de Fontenay-Vendée, en lien avec la part très important de logements vacants dans la ville-centre de Fontenay-le-Comte.** La vacance est nettement plus faible dans la couronne fontenaisienne et se résorbe à mesure qu'on s'éloigne de la ville centre.

Un territoire rural au parc locatif social développé

Le territoire du Sud-Est Vendée offre un parc important de logements locatifs sociaux (8% du parc de résidences principales du territoire SCOT et 10,6% à l'échelle du Pays de Fontenay Vendée). Les logements locatifs sociaux sont particulièrement représentés dans les pôles urbains. À elle seule, **la commune de Fontenay-le-Comte concentre 45% de l'offre du territoire**, suivi par La Châtaigneraie avec 7% du parc locatif social en Sud-Est Vendée. .



Source : Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Est Vendée, diagnostic 2017

A l'échelle de la commune

La structure du parc de logements de Fontenay-Le-Comte

Comme à l'échelle intercommunale on retrouve une part très importante des résidences principales : 82.4% en 2015, malgré une légère diminution depuis 2010 (87.7%) au profit d'une nette augmentation des logements vacants (15.4% en 2015 contre 10% en 2010). Les résidences secondaires sont faiblement représentées (2.2%).

Catégories et types de logements	2015	%	2010	%
Ensemble	7 686	100,0	7 405	100,0
Résidences principales	6 333	82,4	6 496	87,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	171	2,2	171	2,3
Logements vacants	1 182	15,4	738	10,0
<i>Maisons</i>	<i>5 016</i>	<i>65,3</i>	<i>4 992</i>	<i>67,4</i>
<i>Appartements</i>	<i>2 651</i>	<i>34,5</i>	<i>2 343</i>	<i>31,6</i>

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

55.4% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et 43% par des locataires (dont env.17% en HLM). Cette répartition révèle les diversités sociales présentes sur la commune et son rôle d'accueil des populations les plus fragiles. Le quartier (iris) Centre-Loges-Pommeraiie-Sablrière est celui qui compte le plus de logements en location : 60% de locataires. Seul le quartier (iris) de Charzais comporte une plus faible proportion de locataires que la Vendée, du fait d'une offre centrée sur l'accèsion pavillonnaire.



Carte de quartiers

Les logements locatifs sociaux et non-sociaux

Résidences principales selon le statut d'occupation	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	6 333	100,0	12 589	15,7	6 496	100,0
Propriétaire	3 510	55,4	7 415	22,4	3 701	57,0
Locataire	2 714	42,9	4 952	7,4	2 707	41,7
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>1 062</i>	<i>16,8</i>	<i>2 029</i>	<i>10,8</i>	<i>1 026</i>	<i>15,8</i>
Logé gratuitement	109	1,7	221	6,2	89	1,4

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Les logements locatifs sociaux sur la commune

Le parc locatif social et non social est important, ce qui est favorable au renouvellement de la population et aux parcours résidentiels. Au sein de la localité, le parc de logement social est concentré à Fontenay-le-Comte.

A l'échelle du SCOT Sud-Est Vendée on compte 2 616 logements locatifs sociaux dont 1 206 à Fontenay-le-Comte soit 45 % de l'offre.



Le secteur Moulins-Liot regroupe 1/3 des logements sociaux de la commune. La gestion des logements sociaux est répartie entre 3 bailleurs locaux.

Même si le parc de logement social est important il nécessite un renouvellement, en effet la demande locative sociale est importante : 397 demandes actives (1er choix au 1/01/2016) pour 132 attributions par Vendée Habitat en 2015 ;

Mais la typologie du parc locatif social de Fontenay, et encore plus à Moulins-Liot (grands collectifs), n'est pas adaptée : l'offre en « maisons » et en T2 est insuffisante (8 % de l'offre, 30 % de la demande).

Un marché foncier peu dynamique

L'offre de terrains à bâtir en lotissement est réduite et le coût du foncier viabilisé est relativement élevé par rapport aux communes voisines :

- entre 50 et 85 euros/m² sur Fontenay

Les lots vendus sur la commune évoluent entre 19 000 € et 59 000 € (moyenne de 57 €/m²) contre une moyenne de 34 €/m² (lots vendus à environ 30 000 €) sur les communes voisines.



Blossais



Petit Logis/Colinerie

Conséquences : l'offre en lotissements est constituée de terrains de taille plus réduite à Fontenay pour y maintenir des prix attractifs environ de 500 m² à Fontenay (2015/2016) contre une taille moyenne de 650-700m² sur le reste de la CCPFV.

L'offre « en habitat diffus », proposée sur les communes limitrophes, est plus attractive avec des prix approchant les 20 000 à 45 000 euros la parcelle à bâtir.

Concernant les opérations groupées, des programmes récents ou en cours et sont attractifs : La Colinerie, Petit Logis, tandis que d'autres programmes sont abandonnés ou « bloqués » (route Moulin de Charzais, 2 opérations au Sud-Est).

Un taux de vacance en hausse régulière

1209 logements vacants sur la commune en 2015

11,8 % sur la commune et 5 % en Vendée

Le nombre de logements vacants est en hausse régulière, entre 2009 et 2014 on note une augmentation de plus de 521 logements vacants.

Le nombre de logements vacants est évalué à environ 1209 logements, très majoritairement localisés dans le centre ancien, dans le périmètre du PSMV.

La part de logements vacants est très forte :

- Dans le centre ancien/Les Loges/Pommeraiie/Sablère : 18,1 %
- Dans les quartiers Commerce/Marchoux : 16,7 %

La vacance se focalise essentiellement sur le secteur historique du faubourg des Loges.

La vacance : entre insalubrité du patrimoine bâti ancien et logements sociaux vieillissants





Le centre historique présente une concentration de logements vacants et de logements indignes.

L'étude pré-opérationnelle (OPAH 2013/2014) a identifié des problématiques d'ordre structurel : caractéristiques du bâti / contraintes physiques / architecturales). Ainsi que des problématiques d'ordre conjoncturel (vacance, désaffectation des commerces...).

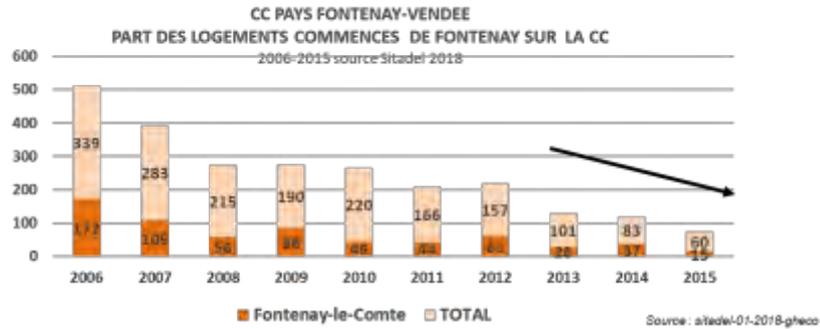
Le parc locatif social ancien est également particulièrement touché par la vacance. Seulement 18 % des ménages recherchent un logement collectif et la vacance dans le parc social est importante : 6,8 % (CCPFV) contre 2 % sur la Vendée.

I.4.2 . LE RYTHME DE CONSTRUCTION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

A l'échelle de la commune et poids dans la communauté de communes

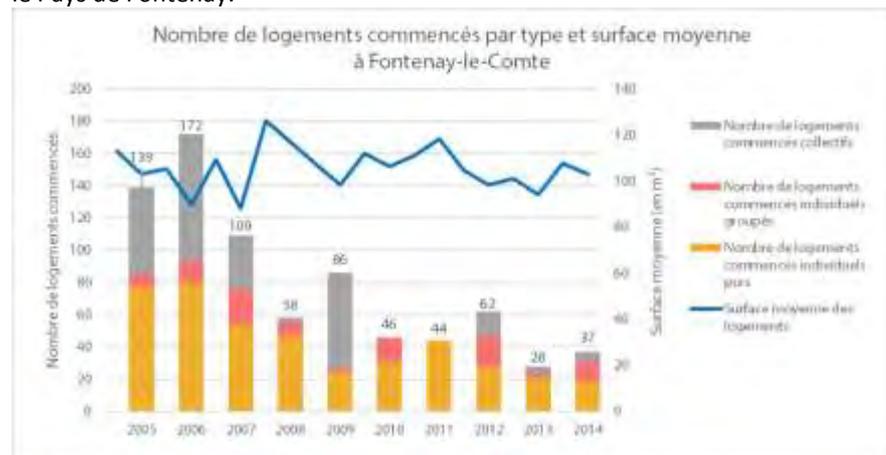
Sur les 10 dernières années
Une production de 81 logements/an sur la CCPFV dont 27 logements/an sur Fontenay

Une baisse marquée du rythme de logements commencés depuis 2013 à l'échelle intercommunale mais une stabilisation de la production en logements à Fontenay-le-Comte:

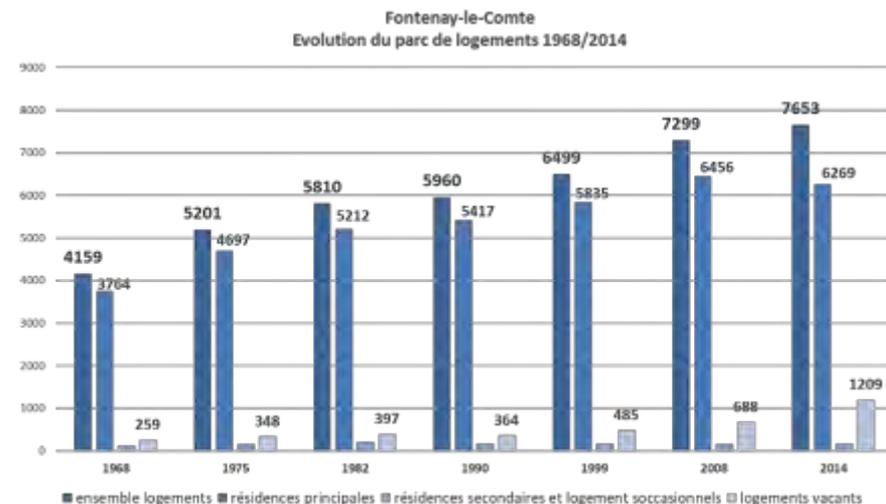


Au sein de la communauté de communes 57 % des logements commencés sur la période 2006/2015 ont été produits entre 2006 et 2009 (+ de 1000 logements). Entre 2006 et 2015, la part des logements commencés sur la commune reste forte : entre 25 et 45 % de la production CCPFV.

Entre 2005 et 2014 avec 33% de logements collectifs commencés, Fontenay-le-Comte a absorbé la quasi-totalité (95%) des logements collectifs commencés sur le Pays de Fontenay.



La commune comptait 7 653 logements en 2014, entre 2008 et 2014 on compte 353 nouveaux logements, mais une baisse des résidences principales contre une augmentation des logements vacants (+521).



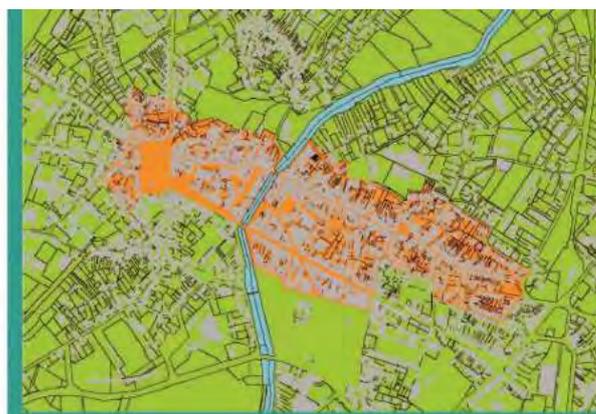
I.4.3. LES ACTIONS ET PROGRAMMES EN FAVEURS DE L'HABITAT

A l'échelle de la
CC (en 2015)

L'action engagée en faveur de la requalification de l'habitat et urbaine : OPAH

La convention d'OPAH a déterminé deux périmètres d'actions différenciés :

- une OPAH de droit commun sur le territoire de la Communauté de Communes où apparaît la nécessité d'une intervention d'accompagnement permettant d'accentuer l'intervention sur les logements existants pour œuvrer en faveur :
 - o de l'éradication de l'habitat indigne et très dégradé ;
 - o de la mise au confort et requalification du parc privé ;
 - o des économies d'énergie et diminution des dépenses d'un grand nombre d'occupants (propriétaires occupants modestes et locataires) ;
 - o de la production de logements à loyers maîtrisés et développement d'une offre nouvelle diversifiée de logements ;
 - o de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
 - o de la réduction de la vacance dans le parc privé.
- un volet renouvellement urbain sur un périmètre de la Commune de Fontenay-le-Comte comprenant des typologies et des modalités d'actions spécifiques et renforcées et prenant en compte la concentration d'habitat dégradé et/ou vacant sur ce secteur et la nécessité d'une intervention globale avec des enjeux importants de renouvellement urbain : aération du tissu urbain, revalorisation du foncier, aménagement d'espaces publics, préservation du patrimoine architectural et urbain, traitement des immeubles insalubres, des immeubles vétustes et des immeubles et commerces vacants.



Source : définition de la faisabilité du renouvellement urbain dans le centre ville de Fontenay-le-Comte, 2015

Le PLH du Pays de Fontenay-le-Comte et les objectifs du SCOT (en cours de construction)

Le Bilan du PLH de l'ancienne CdC du Pays de Fontenay-le-Comte 2012 à 2016 :

Le PLH avait fixé comme objectif de production de logements (612 logements), l'objectif est dépassé : 625 logements produits.

La production de logements a été importante dans la première période du PLH (2011-2013) et en baisse sur la 2e période.

Les logements ont principalement été réalisés à Fontenay-le-Comte (209 logements) mais également dans les communes périurbaines bien desservies par les infrastructures routières (Longèves : 48 logements, Petosse : 30 logements)

La mise en œuvre des dispositifs de type « prêt à taux 0 » a pu favoriser l'accès social à la propriété.

PROJETS PLH ET SCOT

Pour mémoire

En cours de construction

Contrat de ville 2015-2020 – Quartier prioritaire « Centre-Moulins Liot à Fontenay-le-Comte »

Dans le cadre du **programme de renouvellement urbain d'intérêt régional piloté par l'ANRU**, la CC Pays de Fontenay-Vendée et la ville, signataires du contrat de Ville 2015-2020, bénéficient de subventions pour financer les **opérations du Contrat de ville**,

Le quartier prioritaire de la Politique de la ville :

- le secteur des Moulins
- le secteur de la Pommeraie et de la Sablière
- le secteur Centre-Loges

Politique de la ville - Quartier Centre-Moulins Liot à Fontenay-le-Comte (Géoportail)



Le quartier des Moulins retenu pour un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain porté par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU)

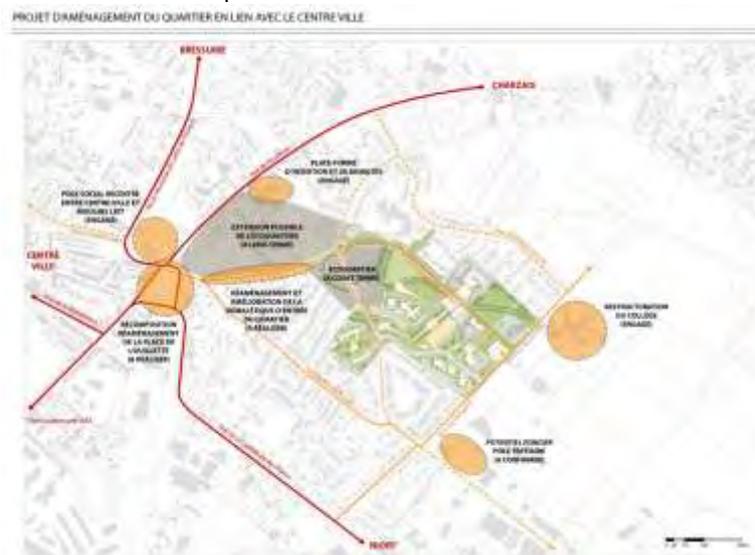
L'ANRU : des objectifs ambitieux, contractualisés dans le cadre du NPNRU

Le quartier des Moulins a été retenu au titre du NPNRU 2014 – 2024 et la ville et la Communauté de Communes ont signé en mai 2016, le protocole de préfiguration du programme, toujours en cours actuellement.

A ce stade de finalisation du protocole, le projet prévoit des objectifs ambitieux en termes de mixité sociale :

- Opération de démolition/ réhabilitation de logements locatifs sociaux (respectivement 128 et 194)
- Reconstitution de l'offre démolie en centre ancien
- Construction de 24 LLS au sein d'une opération Eco-quartier de 70 logements sur la Tranche 1.

En parallèle, le projet prévoit de renforcer la mixité fonctionnelle du quartier par l'implantation d'une maison de santé et d'un nouvel équipement de vie de quartier à destination des habitants. De nouveaux espaces publics doivent être créés et les nombreux espaces vides et délaissés urbains sont à valoriser à travers des activités collectives (jardins partagés, aires de jeux, théâtre de verdure) afin de favoriser la vie de quartier et le lien social.



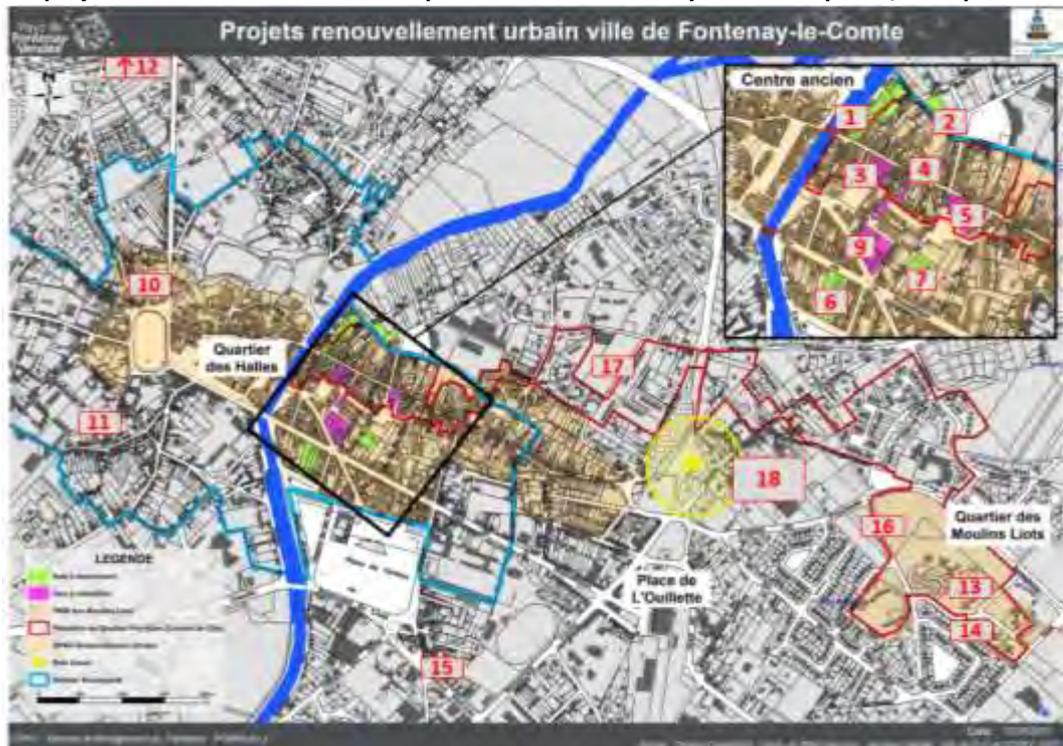
Source : étude de recomposition urbaine du quartier des Moulins, 2017

Une seconde tranche est étudiée au nord-est du secteur des moulins, sur des espaces déjà bâtis et aménagés principalement à usage économique (scierie, surfaces commerciales, ...) pour un écoquartier (150 logements environ).

A l'échelle communale : quartier des Moulins

I.4.4. LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les projets de renouvellement urbain pour la ville de Fontenay-Le-Comte (2019/2024)



Nom opération	Logements sociaux prévus	Logements sociaux rénovés	BALANCE logements sociaux	Logements privés prévus	Logements privés rénovés	BALANCE logements privés	POLA	Acquisition de la propriété	Reversion à la propriété	BALANCE opérations
1 LESMAUD	3	0	3	7	0	7	0	0	0	20
2 SAINTE-CATHERINE DES LOGES	28	0	18	0	1	-1	0	0	0	0
3 DAUPHINS	0	0	0	21	21	0	0	0	0	0
4 ANCIEN HOPITAL	6	0	6	0	14	-14	0	0	0	0
5 ALBERT COIFFE	0	0	0	7	5	2	0	0	0	2
6 ANCIEN CRIFMA	28	0	28	2	1	1	0	0	0	0
7 GRUE	34	0	14	0	0	-20	0	0	0	0
8 RENAISSANCE	0	0	0	1	0	-1	0	0	0	0
9 SIMONE SAINCHET	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0
10 SAINT-MICHEL	11	0	11	0	0	0	0	0	0	0
11 BELLEBAT	0	0	0	4	1	3	0	0	0	0
12 MARCEAU BRYTAUD	20	0	20	0	0	0	0	0	0	0
13 YSA	0	227	-227	0	0	0	0	0	0	0
14 MOULINS LIOTS I	22	11	11	0	0	0	0	0	0	0
15 KACERA japoni	0	0	0	16	1	15	0	0	0	20
16 LES-SAINTE-MICHEL	27	0	27	0	0	0	0	0	0	33
TOTAL	228	138	-90	68	61	7	0	0	0	95

	Programmés	objectifs SCOT
période 2019-2024	87	167
soit annuel	27,4	52
prévision à 15 ans	284	500
% objectifs SCOT		52%

Bilans financiers :	
17	Échange financier opérations 10 à 20
18	Échange financier opérations 20 à 25

Source : ville de Fontenay le Comte et CCPV, déc. 2018

BILAN :

A court-moyen terme, ce sont :

- 126 (LLS) + 95 (accession et accession sociale à la propriété) + 66 (logts locatifs privés)= 287 logements qui sont programmés dans des opérations de renouvellement urbain
- 138 (LLS) + 62 logts locatifs privés) logements déconstruits (sans reconstruction dense sur place)

Soit 87 logements (95+4-12) sur la période 2019/2024

A moyen-long terme (une partie potentielle dans un délai de 10 ans) ce sont :

- 150 logements qui sont programmés (à l'étude), sur un projet d'écoquartier (foncier surface commerciale, menuiserie industrielle au nord-ouest des Moulins)

Soit un total estimé de 87+150 logements = 237 logements potentiels à 15 ans environ.

On peut estimer à 10 la production potentielle de 87+ 100 logements « écoquartier » (opération en tranches)

Rapport au projet SCOT :

A VERIFIER – A PRECISER

ORIENTATION SCOT ECHEANCE2035 – PRODUCTION DE 1420 LOGEMENTS pôle FLC(cf tableau 4 hypothèses CC FCPPV-dé.c 2018... : page suivante

Le projet de SCOT prévoit sur la commune « centre » du territoire,

- 167 logements sur la période 2019/2024
- 500 logements sur 15 ans

Selon un rythme moyen de 33 logements/ an

	Programmés	objectifs SCOT
période 2019-2024	87	167
soit annuel	17,4	33
prévision à 15 ans	261	500
% objectifs SCOT	52%	

A ces capacités programmées doivent être prises en compte :

- **Un potentiel à moyen-long terme,**
 - o sur le site de la Caserne (à vendre, faisabilité en cours d'étude)
 - o sur le site de l'hôpital (études en cours)
- **Les capacités de reconquête de logements vacants**
- **Les capacités d'accueil dans les espaces résiduels (chapitre 4 du présent RP)**

I.4.5. LES HYPOTHESES D'EVOLUTIONS

Projections à l'échelle intercommunale

Traduction dans les objectifs du DOO du SCOT

Période 2017-2035	Développement résidentiel		
	Part des logements à réaliser dans les enveloppes (minimum)	Densité moyenne des logements en extension (logt/ha)	Besoins fonciers en extension à vocation résidentielle (ha – maximum)
SCOT SUD-EST VENDEE	37%	14	221,0
CC Pays de Fontenay-Vendée	41%	16	86,8
Fontenay/Pissotte/L'Orbrie/Longèves	55%	25	25,9
Communes non pôles de CC Pays de Fontenay-Vendée	20%	12	61,0

Attention densité de 25 passe à 20 (chiffre décembre 2018 à confirmer)

Concernant la ville de Fontenay-Le-Comte le SCOT fixe les objectifs de développement résidentiel (2017-2035) suivants :

- Au moins 55% des futurs logements devront être réalisés dans l'enveloppe urbaine,
- Pour les constructions neuves en extension, la densité moyenne des logements ne devra pas être inférieure à 25 logements par hectare.

Les besoins fonciers en extensions à vocation résidentielle, pour Fontenay/Pissotte/L'Orbrie et Longèves, ne devront pas dépasser une consommation foncière de 25,9 ha.

objectif SCOT CCPFV : 2066 logements à créer sur 18 ans CCPFV / PAT - 21/12/2018
TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION

	Répartition territoriale du besoin en logements	Logts à créer	mobilisation des logts vacants	logts démolis ou fusionnés (perdus) / divisés ou transfo d'usage (gagné) : renouvellement urbain	besoin en logts à créer pour 2035 (logts à créer - logts vacants + logement démolis)	Total besoin en logts après mobilisation de la vacance et logts en RU	besoin en logts à créer par commune sur 18 ans	nb de logts / an / commune	estim obj RU / an sur 10 ans (tableau Margerie)	nb de logts à produire en + du RU
hypothèse 1 (ATOPIA)	Pôle FLC (4 communes)	60%	1240	-270	450	1420	2174	34	1,9	
	Communes non pôle (22 communes)	40%	826	-36	-36	754				
hypothèse 2 (comité stratégique PLH)	Pôle FLC (4 communes)	55%	1136	-270	450	1316	2174	39	2,2	
	Communes non pôle (22 communes)	45%	930	-36	-36	858				
hypothèse 3 (conférence des Maires)	1ère couronne (7 communes)	20%	413	-1	-36	376	2105	54	3,0	
	2ème couronne (18 communes)	30%	620	-36	-36	548				
	FLC	50%	1033	-270	-36	727				
hypothèse 4	1ère couronne (7 communes)	25%	517	-1	-36	480	2105	69	3,8	32
	2ème couronne (18 communes)	30%	620	-36	-36	548				
	FLC	45%	930	-252	400	1078				

Document de travail travaux PLH/SCOT
Objectifs à 2035

C'est l'hypothèse 2 qui est considérée aujourd'hui comme la plus « fiable » :

- 1 316 logements à produire d'ici 2035 sur les 4 communes du pôle FLC

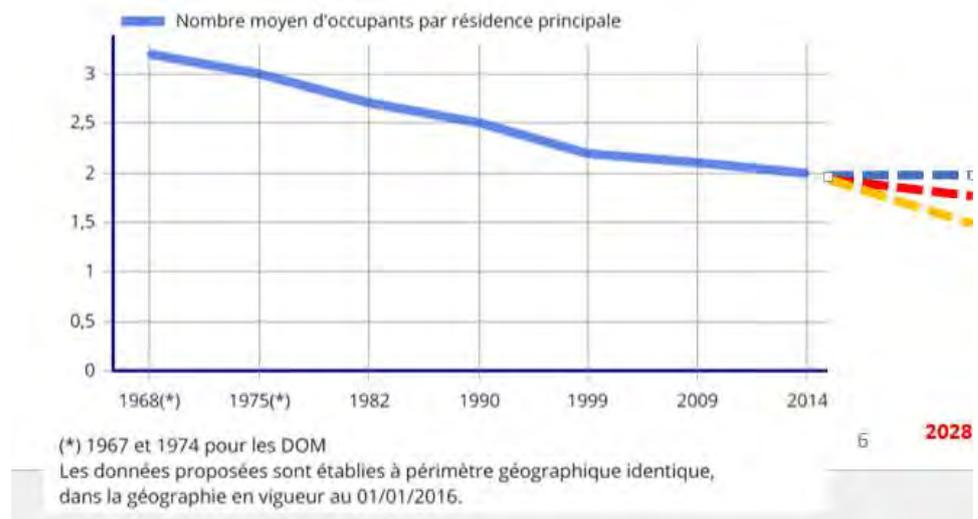
Soit environ 1000 pour la commune « centre » de Fontenay le Comte ? objectif à afficher... (choix élus)

Hypothèses et objectifs de production de logements

1- Estimation des besoins en logements (RP) pour le maintien de la population actuelle

		Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
	2016	Projection 2029	Projection 2029	Projection 2029
Taille moyenne des ménages (insee)	2	2	1,9	1,8
Nombre d'habitants (chiffre insee)	13424	13424	13424	13424
Nombre de ménages (ou RP)	6712	7065	7458	6712
Nombre de ménages suppl. (ou RP)	2,0	1,9	1,8	2,0
Nombre de logements (RP) à produire	0	0	353	746

Prise en compte du resserrement de la taille des ménages



Selon l'évolution de la taille des ménages,

- entre 0 et 746 logements à produire pour maintenir la population à son niveau actuel (13 424 habitants-insee01/01/2016)

2- Estimation des besoins en logements (RP) pour accueillir de nouvelles populations (croissance démographique)

Hypothèses et calculs établis sur la base de :

- population « de départ » de 13424 habitants au 1^{er} janvier 2016 (insee 12.2018)
- 13 ans : période 2016/2029
- Taille moyenne des ménages de 1,9 en 2029
- 3 taux de croissance annuels de 0,4% (hypothèse basse), 1 % (hypothèse basse), 0,7 % (hypothèse intermédiaire, soutenue)

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
	Croissance démographique « faible » de 0,40% par an (taux de croissance 1999/2009)	Croissance démographique intermédiaire soutenue (ville « centre ») de 0,70% par an	Croissance démographique « forte » de 1% par an (taux de croissance 1968/1975)
Population insee 01/01/2016	13 424	13 424	13 424
Population estimée en 2029	15 278	14 698	15 278
Variation de population d'ici 2029 (habitants)	+ 715	+ 1274	+ 1 854
Taille moyenne des ménages (hypothèse intermédiaire)	1,9	1,9	1,9
Nombre de logements supplémentaires nécessaires (= population supplémentaire 2016-2029 / taille moyenne des ménages)	376 (38 logts/an)	671 (52 logts/an)	976 (75 logts/an)

Estimation du besoin en logements selon différentes hypothèses de croissance démographique (Choix d'une taille de ménage intermédiaire : 1,9 pers/ménage) :

- **Besoin en logements à produire : entre 376 et 976 logements**

3- Estimation CUMULEE des besoins en logements (RP) pour accueillir de nouvelles populations et tenir compte de la baisse de la taille des ménages (estimée à 1,9 personnes/ménage en 2029)

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
	Croissance démographique « faible » de 0,4% par an (taux de croissance 1999/2009)	Croissance démographique intermédiaire soutenue (ville « centre ») de 0,6% par an	Croissance démographique « forte » de 1% par an (taux de croissance 1968/1975)
Nombre de logements supplémentaires nécessaires (= population supplémentaire 2016-2029 / taille moy. des ménages)	376 (38 logts/an)	671 (52 logts/an)	976 (75 logts/an)
Nombre de logements supplémentaires nécessaires MAJORÉ à +353 logts pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages	729 (376+353) <i>(102 lots/an)</i>	1024 (671+353) <i>(79 logts/an)</i>	1329 (976+353) <i>(102 logts/an)</i>

Estimation du besoin CUMULE en logements selon différentes hypothèses de croissance démographique :

→ Besoin en logements à produire : entre 729 et 1 329 logements

Hypothèse retenue par la commune : objectif pour 2029

Taux de croissance 0,6 % annuel

	Croissance démographique intermédiaire de 0,6% par an
Nombre de logements supplémentaires nécessaires (= population supplémentaire 2016-2029 / taille moyenne des ménages)	671 (52 logts/an)
Nombre de logements supplémentaires nécessaires MAJORÉ à +353 logts pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages	1024 (671+353) <i>(79 logts/an)</i>

Pour maintenir la population à son niveau actuel (13424 hbts):

→ 353 logements à produire

Pour accueillir les nouveaux habitants (+1274 : croissance démographique 0,6%/an) :

→ 671 logements à produire

Besoin en logements estimé : 1000 logements environ

Soit environ 1000 pour la commune « centre » de Fontenay le Comte ? objectif à afficher... (choix élus)

Ces 1000 logements sont à répartir entre :

- Les espaces résiduels au sein des espaces bâtis
- Les espaces de mutations potentiels (cf projets de renouvellement urbain programmés et futurs)
- La reconquête du parc vacants (envi 1000 logements vacants sur la commune, majoritairement situés dans le centre ancien, secteur sauvegardé)
- Dans des secteurs d'extension (zones de type AU principalement)

Capacités d'accueil estimées	Nombre de logements (estimation)
Dans les espaces résiduels de l'enveloppe urbaine total estimé 45 ha mais : urbanisation à terme majoré + 10 ans + intégrer taux de rétention foncière) soit base de calcul sur de 25 ha et 20 logts/ha et densité de 20 logts/ha	500
Dans les espaces de mutation – projets de renouvellement urbain, incluant : - le périmètre du secteur sauvegardé - une partie des logements programmés dans le projet d'écoquartier de 100 logements environ (sur les 150), d'ici 2029	187
Reconquête du parc vacant (incluant le périmètre du secteur sauvegardé)	200
Dans les secteurs de développement en extension (zonages de type AU notamment) Sur la base d'une enveloppe de 20 ha environ (suivant les orientations chiffrées du projet de SCOT en cours de construction), selon une densité de 20 logts/ha	400
TOTAL	1287

En cumulant les capacités d'accueil estimées on arrive à un total de près de 1300 logements potentiels :

- dans l'enveloppe urbaine
- et dans les secteurs de développement envisagés.

Par ailleurs les projets de reconquête de la caserne et de l'hôpital ne sont pas intégrés au calcul.

Le PLU devra inscrire des zones constructibles (U, AU) phasées dans le temps pour tenir compte :

- des besoins à court-moyen et plus long termes
- des projets en cours de réflexion (projets de renouvellement urbain)

NOTA – PROJECTION A 2035 ET BESOINS CORRESPONDANTS

En se basant sur les projections à l'échéance 2035 (référence échéance SCOT), le besoin de production de logements estimés rejoint les hypothèses Svcot et PLH en cours :

Rappels :

Hypothèses et calculs établis sur la base de :

- population « de départ » de 13424 habitants au 1^{er} janvier 2016 (insee 12.2018)
- objectif 2035 (période 2016/2035) : échéance SCOT
- 3 taux de croissance annuels de 0,4% (hypothèse basse), 1 % (hypothèse haute), 0,7 % (hypothèse intermédiaire, soutenue pour la ville « centre »)

	Hypothèse B
	Croissance démographique intermédiaire soutenue (ville « centre ») de 0,70% par an
Population insee 01/01/2016	13 424
Population estimée en 2035	15 326
Variation de population d'ici 2035 (hbts)	+ 1 902

Pour loger ces 1 902 habitants supplémentaires d'ici 2035, et la population actuelle en intégrant le dessèment des ménages,

Besoin de :

- **1 000 logements (1902 nouveaux habitants / 1,9 pers.ménage)**
- **353 logements pour répondre aux besoins générés par la baisse des taille des ménages pour loger la population actuelle (13424 habitants au 01.01.2016)**

→ **TOTAL de 1353 logements à produire**

Ce chiffre de production (environ 1350) rejoint les hypothèses d'évolution à l'échéance 2035, en cours de construction à l'échelle du SCOT et du PLH :

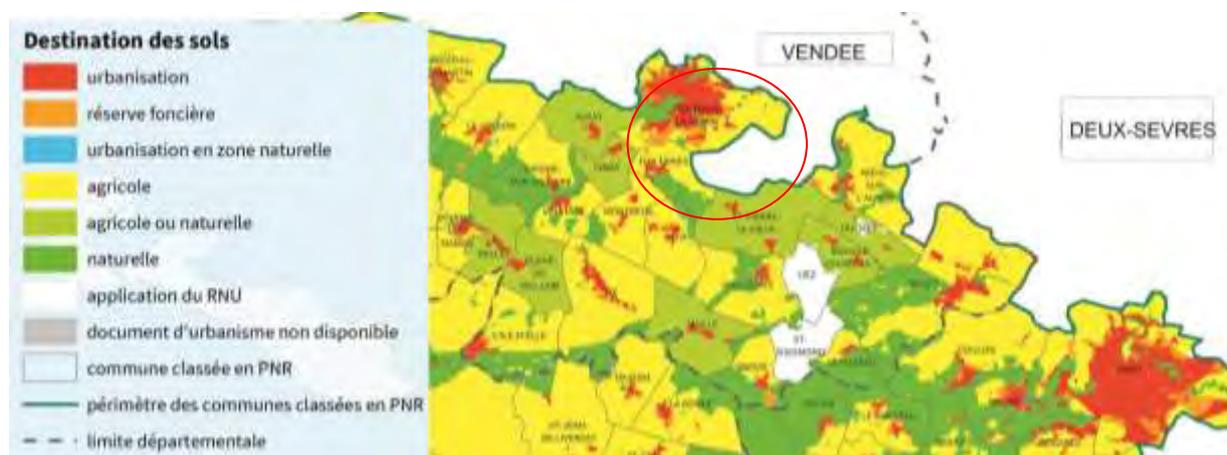
- **1420 logements à produire d'ici 2035 sur les 4 communes du pôle FLC selon les orientations SCOT (non validées)**
- **1 316 logements à produire d'ici 2035 sur les 4 communes du pôle FLC selon les orientations PLH (non validées)**

I.4.6. L'HABITAT - BILAN / ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements diversifié - Un parc locatif favorable aux parcours résidentiels et à la rotation des occupants, à l'accueil de nouveaux ménages - Une part forte dans la production des logements neufs à l'échelle du territoire (CCPFV et Scot) - Des nouveaux quartiers attractifs proches des équipements, services et commerces : La Colinerie/Rabelais, ... - Un programme ambitieux de recomposition urbaine du quartier Moulins-Liot : reconstitution-requalification de l'offre en locatifs sociaux, éco-quartier, mutation de l'îlot « scierie »/Ouillette ... - Des opérations de renouvellement urbain et de requalification des quartiers - Des projets de reconquête de logements vacants et des friches principalement dans le centre ancien - Des espaces résiduels potentiels, proches des équipements, commerces et services, adaptés à l'accueil de nouvelles populations 	<ul style="list-style-type: none"> - Une vacance conjoncturelle et structurelle particulièrement forte dans le centre ancien, difficile à éradiquer - Un parc immobilier vieillissant ne répondant bien souvent plus aux attentes actuelles induites par les récentes mutations des ménages. - Un parc locatif social (collectifs, tour, taille des logements...) qui n'est plus adapté à la demande actuelle (maison et T2) - Un rythme de construction en baisse (comme sur le territoire élargi) - Un marché foncier peu dynamique et l'absence de projets « publics » qui génèrent un « report » des accédants vers l'urbanisme « diffus » et le mitage - Un besoin en logements spécialisés (seniors, handicapés) ? - Des espaces « libres » et « friches » en ville très contraints (inondation, patrimoine...) ou non maîtrisés (foncier privé, pas d'encadrement par le PLU) - Une offre en zone constructibles (en extension) très (trop) importante, qui altère la « qualité » du marché foncier/immobilier - Un zonage 1AU « résidentiel » sur-dimensionné au regard des besoins, des usages agricoles en place, des capacités financières de la commune (entretien, réseaux, ...) et à repositionner pour rééquilibrer les pôles de vie de la ville (rive gauche/rive droite)
BILAN ET ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES	
<p>1- Prioriser le développement en cœur de ville et ses abords</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre la reconquête du centre-ville pour l'habitat, l'économie, les services et les équipements ✓ Organiser une programmation équilibrée et phasée du développement urbain, au regard des besoins en matière de renouvellement et d'accueil de la population, en s'inscrivant dans les capacités financières des investisseurs et de la collectivité ✓ Poursuivre les actions de renouvellement urbain dans le centre-ville, sur le quartier des Moulins mais aussi sur des espaces à reconquérir (friches, entrepôts, terrains libres bien positionnés dans la ville...) <p>2- Prévoir l'accueil maîtrisé de nouvelles populations dans les quartiers « périphériques »</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ en cadrant les extensions urbaines selon : <ul style="list-style-type: none"> • les liaisons avec la ville-centre, ses équipements et les pôles économiques • la qualité et la sensibilité des espaces agricoles et naturels environnants • les risques et nuisances • le niveau d'équipement en réseaux ✓ <u>Sur les hameaux, les écarts bâtis,</u> <ul style="list-style-type: none"> • en contenant l'occupation dans les enveloppes urbaines existantes • en prévoyant des possibilités de changement de destination afin de poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine <p>3 Pour renouveler sa population et accueillir de nouveaux habitants la commune s'est fixé un objectif de production d'un millier de logements, à répartir entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces résiduels au sein des espaces bâtis - Les espaces de mutations potentiels (cf projets de renouvellement urbain programmés et futurs) - La reconquête du parc vacants (envi 1000 logements vacants sur la commune, majoritairement situés dans le centre ancien, secteur sauvegardé) - Dans des secteurs d'extension (zones de type AU principalement) 	

I.5 L'ORGANISATION TERRITORIALE, CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES

I.5.1 L'EVOLUTION DE L'URBANISATION



Sources : PNR Marais Poitevin, DDTM 85, base de données 2015

Le développement urbain de Fontenay-le-Comte s'est principalement fait en suivant les principaux axes routiers. Certaines entrées de villes sont plus particulièrement dédiées à l'habitat (Nord et Nord/Ouest, avec des petits pôles de commerces et de services) tandis que les entrées Est et Sud (en direction de l'échangeur de la A83) relèvent des fonctions économiques affirmées (industrie, commerce).

Le territoire communal conserve des espaces naturels presque exclusivement liés à la rivière Vendée et à ses espaces humides.

Les parties Sud et Est ont conservé une fonction agricole marquée mais elles ont été réduites progressivement du fait de l'aménagement de zones d'activités économiques et d'équipements (ZA moulin-Bertin, au Sud, Vendéopôle, ZA route de Niort et de part et d'autre de la déviation Sud, aéroport et pôle autre...).

Les grandes évolutions

Localement, compte tenu de la qualité des terres agricoles et de la rareté de l'eau sur la plaine, les bourgs se sont tout naturellement implantés en périphérie de la plaine s'accrochant comme des perles au fil d'eau des vallées ou le long du marais. Ils jalonnaient l'ancienne route des sauniers. Seule une ligne de bourgs s'implante en médiane de la plaine : elle est en fait à la croisée de l'ancienne voie romaine de Fontenay-le-Comte et des têtes de vallées sèches. Les deux villes historiques marquent de manière très claire ce positionnement d'interface. Fontenay-le-Comte s'implante sur la Vendée à l'interface avec la forêt de Mervent et Luçon est à l'interface avec le Marais poitevin. Avant que les moines n'aient assaini le golf des Pictons, Fontenay-le-Comte n'était qu'un hameau habité par les pêcheurs. Petite ville provinciale prospère dès le Moyen Age, Fontenay était blottie au pied d'un château fort, construit près d'un gué traversant la Vendée, aux eaux impétueuses à l'époque. L'habitat très dense est édifié sur de nombreuses caves voûtées profondes issues de l'extraction des pierres de la construction en surface; des ruelles tortueuses suivent la topographie du coteau descendant à la rivière rive droite. Elle a été très vite complétée sur la rive gauche plus marécageuse par plusieurs faubourgs, notamment le faubourg des Loges où vivait alors la population ouvrière : tanneurs, drapiers, fabricants d'armes.

Les éléments hérités :

- sa silhouette urbaine traditionnelle : un cœur historique semi-circulaire, en butte au-dessus de la rivière la Vendée, des quartiers plats en contrebas correspondant au tracé des chemins d'échanges, les faubourgs, construits en linéaire, puis dans une deuxième phase en remplissage interlignes.
- les édifices architecturaux (hôtels particuliers, places commerçantes),
- la rivière dans la ville,
- le patrimoine est aussi paysager, les caractéristiques naturelles (topographie, rivière Vendée, points de vue, etc.) ont participé au choix d'implantation de la ville, et les parcs, jardins et allées, créés et transformés au cours du temps sont également des éléments identitaires forts.

L'étalement urbain progressif a conquis peu à peu le territoire, alliant des tissus résidentiels aux tissus commerciaux et industriels. La phase actuelle d'étalement urbain dépasse les traditionnels faubourgs pour rejoindre le bassin d'habitat, les nouveaux « faubourgs » rejoignant les bourgs alentours autrefois ruraux. Les traces de la construction urbaine de Fontenay, capitale du bas Poitou confèrent à son centre ancien une richesse patrimoniale qui fonde son identité et sa spécificité. La composition du centre ancien s'est maintenue grâce à un tissu patrimonial et historique de grande qualité protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Evolution de l'urbanisation (superposition de la zone bâtie actuelle sur la carte d'Etat-major du 19e siècle)



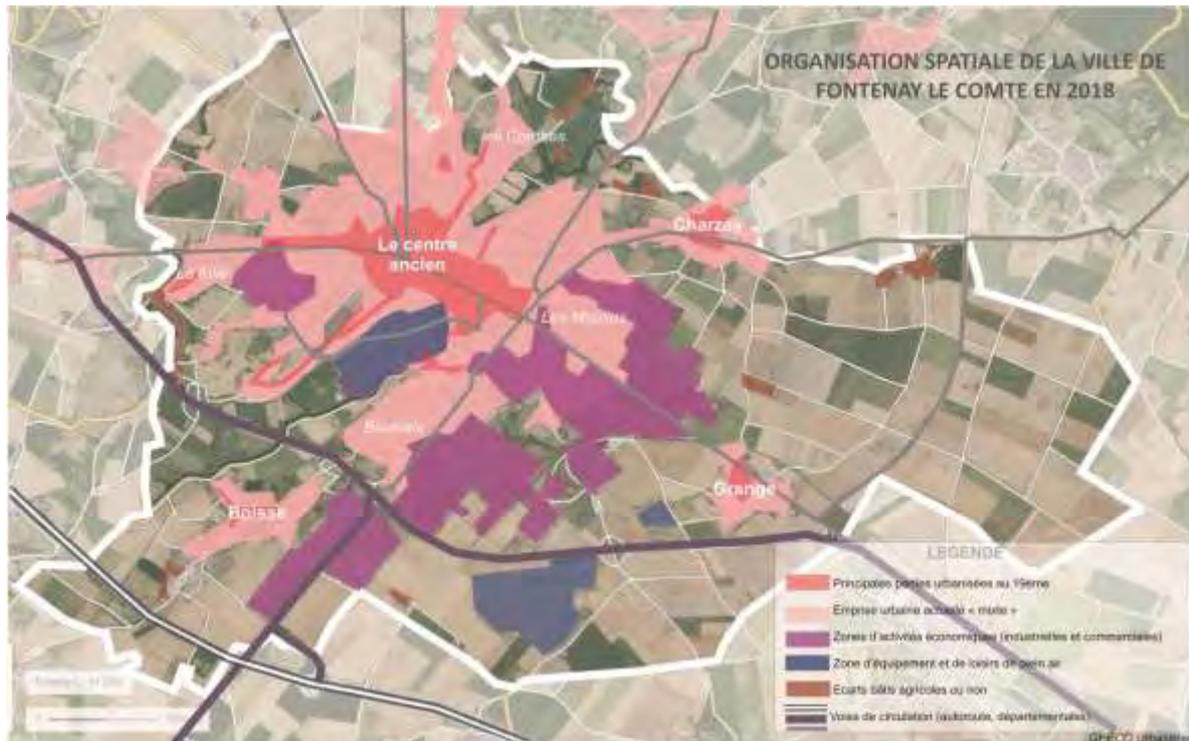
Source : Renouvellement urbain du centre de Fontenay-le-Comte. Phase 1 : Diagnostic, 2017

Photos obliques du centre ancien de Fontenay et des extensions économiques



Source : ville de Fontenay le Comte

1.5.2 L'ORGANISATION SPATIALE DE FONTENAY-LE-COMTE



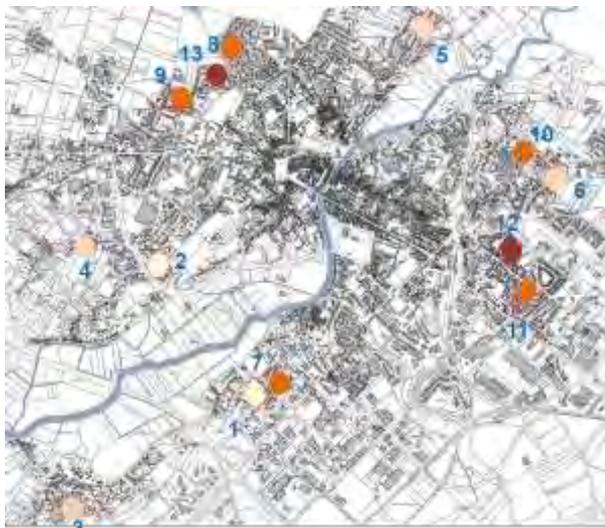
Les différents secteurs et forme d'habitat

	<i>Forme type</i>	<i>Ilots / Voirie /implantation du bâti et découpage parcellaire :</i>
Faubourgs	 	<p>Environ 26 constructions/hectare soit selon les quartiers 25 à 40 logements/hectares.</p> <p>Après le centre ancien c'est le mode d'implantation bâti le plus dense et mitoyen.</p> <p>Le bâti est implanté sur la voie, les immeubles ont généralement 1 ou 2 étages. Certains îlots possèdent une part plus ou moins importante de jardins en cœur d'îlot.</p> <p>La taille des parcelles est variable mais souvent disposée/configurée « en lanière ».</p>
Lotissements et quartiers récents	 	<p>Environ 8 logements/hectare dans les quartiers résidentiels pavillonnaires récents. Environ 13 à 16 logements/ hectare dans des quartiers résidentiels pavillonnaires, d'habitat groupé/semi-groupé et petits collectifs.</p> <p>Bâti en retrait de l'alignement, implanté sur une des limites séparatives pour les quartiers les plus récents.</p> <p>La forme des lotissements est variable, les formes parcellaires sont généralement homogènes au sein d'un même ensemble. Taille moyenne des parcelles : 600m².</p>

<p>Hameaux</p>		<p>Environ 10 à 13 logements par hectare. L'habitat est généralement individuel mais l'on retrouve quelques petits collectifs.</p> <p>Le bâti est principalement implanté à la voie et sur une limite séparative, souvent mitoyen de la construction voisine. La forme des parcelles varie selon les époques de construction.</p> <p>La hauteur du bâti varie également selon l'époque des constructions et leur qualité (maisons de maître ou « de ville » : 2 étages + combles, ancien corps de ferme : 1 étage ou RDC.</p>
<p>Ecarts bâtis</p>		<p>Environ 4 à 7 logements par hectare selon les configurations.</p> <p>Il s'agit à la fois d'habitat ancien implanté à la voie ou en léger retrait et d'habitat diffus récent implanté au milieu de grandes parcelles (plus de 6000m²).</p> <p>Traditionnellement les écarts bâtis étaient liés à une activité agricole (siège d'exploitation).</p>

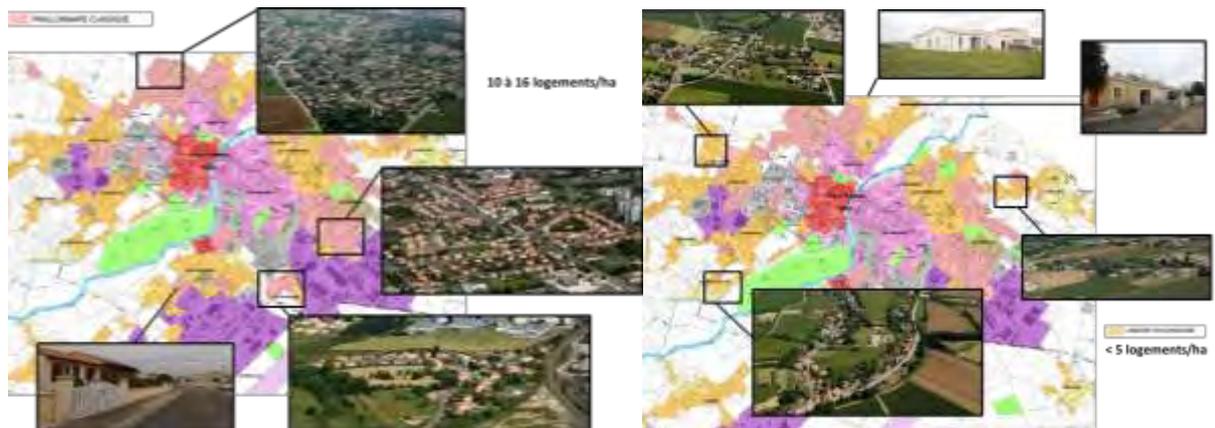
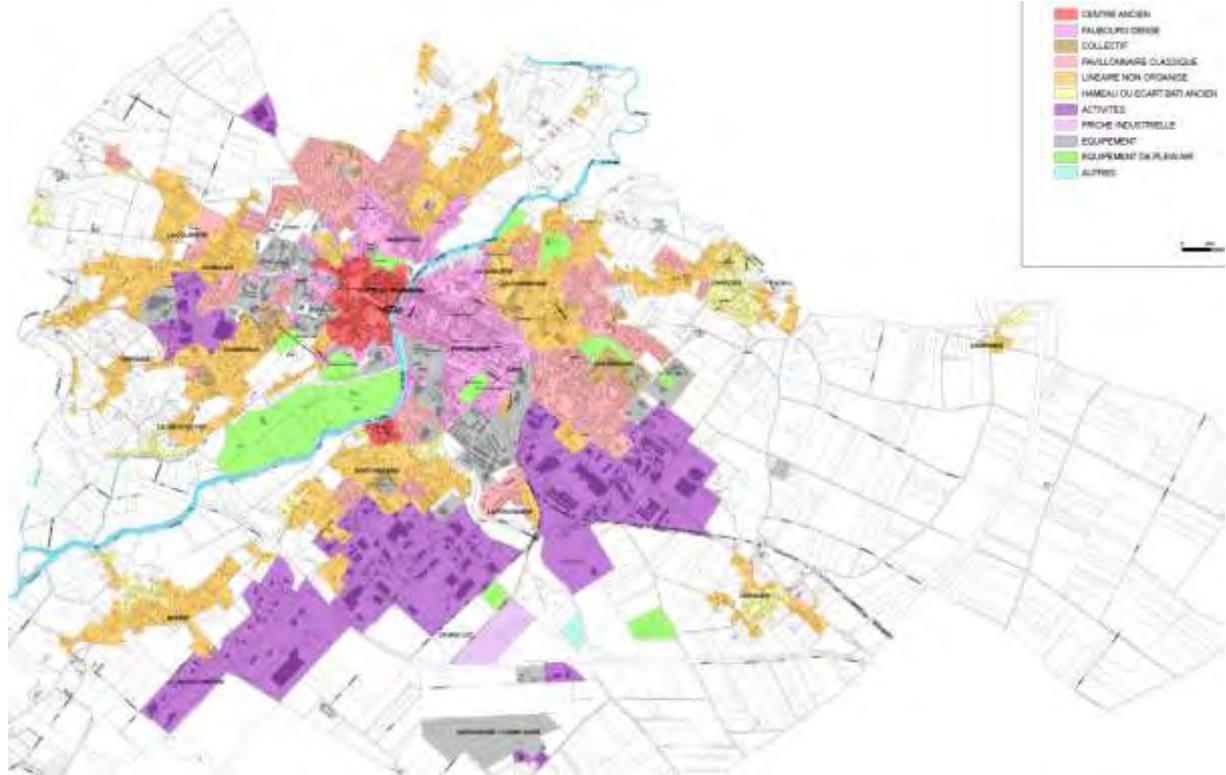
Les quartiers récents, exemples de quelques densités

- Opérations groupées (individuel) : entre 11 et 22 logements/ha
- Opérations au « coup par coup », extensions linéaires... : <10 logements/ha



Nom	Surface en Ha	Surface parcellaire "type" en m ²	Nombre de constructions	de densité
St-Médard	2,99	0	12	4
Chamiraud Sud	3,40	1 900	18	5
Boissé	3,83	0	23	6
Grissais	0,95	1 000	8	8
Le Buron	4,55	1 500	29	6
Moulin Famine	2,62	800	23	9
St-Médard-Brossais	3,51	700	40	11
Le Porteau	3,78	600	47	12
Fosse aux chats	3,01	600	40	13
Moulin - Pierre Blanche	5,14	550	61	12
Alouette Nord	1,76	550	25	14
Moulin Liot	1,69	400	34	20
rue de la Gîte	3,17	270	69	22

La morphologie urbaine et les formes urbaines



I.6 L'ÉCONOMIE

I.6.1. LE POLE ECONOMIQUE DE FONTENAY-LE-COMTE

A l'échelle
intercommunale

Les ZAE du territoire et de Fontenay : 49 zones d'activités – 721 hectares

- 16 CC du Pays de la Châtaigneraie
- 11 CC Vendée Sèvre Autise
- **22 CC Fontenay Vendée**

Les surfaces « libres » au sein de ces ZAE représentent 99 hectares, 88 hectares sont comptabilisés en « réserves ».

EN COURS : schéma de développement économique élaboré à l'échelle des CC du Pays de Fontenay Vendée.

LES ENJEUX

Une valorisation des sites ancrés à l'A83 :

L'échangeur 8 et le pôle du Vendéopole : extension en connexion avec la ZEA du Moulin Bertin

La ZAE de la route de la Rochelle, au sud de l'A83, était positionnée dans la perspective de l'A31. Ce projet abandonné, une réflexion mérite d'être posée sur sa valorisation

Poursuite de la requalification au sein des ZAE « Saint Médard », « route de Niort » et « Seillot » :

- traitement de friches dont les sites de Seita / Plysolol sur une surface de 15 ha env., liaisons entre ces ZAE
- requalification, en particulier de la partie Sud Est de la zone St Médard, ...

Le maillage et qualification des ZAE à vocation artisanale, dans une logique de plus grande proximité

Le développement de bâtiments susceptibles d'accueillir des activités tertiaires

Un contexte de mutations économiques qu'il faut anticiper et accompagner

A l'échelle
communale



ZAE Aéroport
ZAE Route de Niort
ZAE des Trois Canons
ZAE du Champ Doré
ZAE Route de Sérigné
ZAE du Pôle du Seillot
ZAE de Moulin Bertin
ZAE Saint-Médard

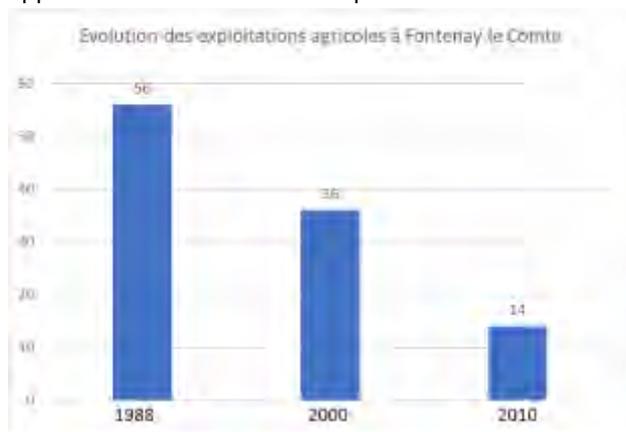
I.6.2. L'ACTIVITE AGRICOLE

La ville de Fontenay-le-Comte est une centralité importante au sein du territoire vendéen. Durant les 20 dernières années, la commune a connu un développement important des zones d'activités économiques (communales puis intercommunales). Ce développement c'est fait au détriment des terres agricoles.

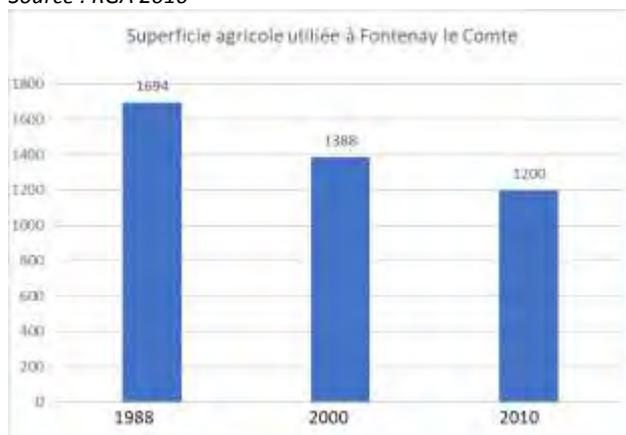
La révision du Plan Local d'Urbanisme constitue l'occasion de faire le point sur l'évolution de l'activité agricole sur le territoire de la commune. Elle permet également d'identifier les difficultés, les projets, les mutations à venir. C'est véritablement le moment de définir les enjeux en termes de protection de « l'outil » agricole pour les 10 prochaines années.

Le diagnostic agricole du PLU de Fontenay-le-Comte a été établi lors d'une journée et matinée d'échanges (présentation commune suivie d'entretiens individuels) avec une partie des exploitants agricoles travaillant sur la commune, sur la base du volontariat.

Le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2013, a servi de base de comparaison pour faire apparaître les évolutions des exploitations.



Source : RGA 2010



Source : RGA 2010, en hectare



Parcelles déclarées à la PAC 2016

Les données générales

Les exploitations agricoles :

L'évolution du nombre d'exploitation agricoles sur la commune est en nette régression depuis les années 1988 et particulièrement depuis les années 2000. Un déplacement de siège a été opéré en 2006 du fait du développement urbain.

Selon l'étude agricole de 2013, 9 exploitations possédaient leur siège sur la commune. L'enquête agricole de 2018 a révélé la présence des 9 exploitants de 2013 : plus un élevage canin et 1 centre équestre.

D'autres exploitations « extérieures » cultivent des terres à Fontenay-le-Comte : environ 5 exploitations différentes ont été identifiées.

Un élevage de canards et une ferme dans le village de Boisse, ne semblent aujourd'hui plus en activité.

En parallèle à la diminution du nombre d'exploitations agricoles la surface agricole utilisée par exploitation est de plus en plus importante (moyenne de 129 ha en 2013).

La SAU totale de la commune représente environ 34% de la surface communale soit 1160 ha (chiffre 2013). Depuis 1988 la SAU de la commune a nettement diminué, ce phénomène s'explique en grande partie par la consommation d'espaces agricole élevée des 10 dernières années (entre 2007 et 2016 : 130 ha de terres agricoles ont été consommées principalement par les zones d'activités économiques (105 ha).

A l'échelle de la communauté de communes la SAU de Fontenay-Le-Comte, du fait de son pôle économique (ZA) a diminué plus fortement.



Concernant l'état du bâti agricole :

Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble adaptés à l'agriculture actuelle (relativement moderne) et plusieurs projets de construction/modernisation sont programmés. En revanche on relève dans plusieurs village (Boisse, Saint Médard, les Granges, Charzais) des dépendances agricoles vétustes partiellement utilisées ou à l'abandon. Ces bâtiments sont tous situés dans le tissu urbain, ne facilitant pas leur reprise.

(voir fiches d'exploitations en annexe)

Les chefs d'exploitations

En 2018, 3 chefs d'exploitation ont plus de 50 ans, 2 exploitants ont entre 40 et 50 ans et 3 exploitants ont moins de 40 ans. Plusieurs reprises familiales ont été réalisées durant les 5 dernières années.

La plupart des chefs d'exploitation travaillent seuls ou avec 1 ouvrier agricole. Mais deux exploitations emploient de nombreux saisonniers agricoles (soit 110 saisonniers au total).

Les productions

La plupart des exploitations agricoles sont orientées vers les grandes cultures ou la polyculture -élevage.

La commune comporte les sièges d'exploitation de :

- 2 exploitations céréalières
- 3 élevages de bovin (viande)
- 2 élevages de bovin (lait)
- 1 élevage porcin
- 1 centre équestre

La commune compte également les bâtiments d'un élevage de volailles.

Les établissements classés pour la protection de l'environnement : à compléter après examen du porter à connaissance.

Conclusions et enjeux

Depuis plusieurs années les agriculteurs de Fontenay-le-Comte sont fortement touchés par le développement de l'urbanisation sur le territoire communal (cf. développement des zones d'activités économiques). Le foncier agricole est de plus en plus rare sur la commune. Trois exploitants de Fontenay-le-Comte sont dans une situation de fragilité importante (location de terres dédiées à des projets économiques à l'échelle de la CdC (à court terme)).

Si en 2013, le déplacement d'une partie d'une exploitation, vers une commune de la CdC, avait permis de redistribuer 40 hectares de terres agricoles à d'autres exploitants de Fontenay-le-Comte, aujourd'hui une partie des terres redistribuées se trouve en situation « instable » (zone AU, espace de développement de la ZA de la Carte...).

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
<p>Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble adaptés à l'agriculture actuelle</p> <p>Projets</p>	<p>Les échanges de la concertation agricole ont fait ressortir plusieurs problèmes majeurs liés à la diminution de la SAU communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le manque de visibilité pour les exploitations les plus touchées (à moins de 5 ans), - l'instabilité du foncier induit un faible potentiel de reprise pour certaines exploitations, - le gaspillage d'espaces agricoles induit par : les infrastructures routières, les reculs imposés (75 m des routes nationales) , les espaces verts « tampons ou paysagers » sur les sites industriels.
BILAN ET ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES	
<ul style="list-style-type: none"> -Ne pas enclaver les terres exploitées par les espaces urbanisés : lutter contre le mitage, et ainsi limiter les sources de conflits, -Tenir compte des enjeux liés aux bâtiments d'exploitations, aux terres épandables, par le respect et le confortement des distances de recul. Il semble aujourd'hui essentiel de maintenir, tant que possible, une distance de recul suffisante entre les zones constructibles, les futurs secteurs à l'urbanisation et les bâtiments d'exploitation (abritant des animaux et dédiés au stockage). -Repenser les déplacements des engins agricoles et animaux : identifier les passages et circuits des animaux d'élevage problématiques, - Anticiper les potentiels futurs projets agricoles notamment au travers de la qualité agronomique des terres. 	

I.6.3. LES ACTIVITES INDUSTRIELLES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

Le commerce :

- **concentration sur Fontenay-le-Comte de la moitié des commerces et plus de 30% des services aux particuliers du Sud Est Vendée**
- un rayonnement majeur pour de nombreuses fonctions administratives et de services spécifiques à son **statut de Sous-Préfecture**

Un tissu commercial fragile dans le centre-ville (secteur sauvegardé et ses abords)

Le secteur commercial a progressivement glissé vers la rue de la République pour «sortir» du faubourg des Loges , déconnecté des flux de circulation.

Localisation des commerces de proximités et GMS



On constate :

- la sectorisation commerciale privilégiée sur le secteur « République »
- le recul du secteur historique des Loges : 30% des locaux commerciaux (contre 55% en 1999) au profit des rues circulées
- absence de dynamique commerciale lisible place de Verdun/rue du port
- un secteur « gare » peu attractif

Le récent projet des Halles constitue un « moteur » pour la redynamisation du centre-ville.



axe commerçant rue de la République



rue des Loges

Deux zones commerciales périphériques :

- ZAE Saint Médard (entrée Nord)
- ZAE commerciale des Trois Canons (quartier ouest, entrée Ouest)

L'hôtellerie et la restauration :

- 6 hôtels dont 5 dans le centre-ville et un sur le Vendéopôle (entrée Sud, ZA du Moulin Bertin)
- Quelques gîtes/ chambres d'hôtes, et une auberge de jeunesse
- Des restaurants situés dans le centre-ville et dans les zones commerciales,

Un développement et une évolution des activités de services : Fontenay-le-Comte concentre 58% de ces emplois de services

Ce sont :

- Les activités liées à la santé (dont hôpital – 180 emplois)
- Les activités d'enseignement (salariés privés)
- Les activités d'hébergement social et médical, dont les EHPAD et les établissements spécialisés
- Les activités d'aide à domicile, d'aide par le travail et d'accueil d'enfants
- Les activités culturelles, sportives, associatives

L'industrie :

- Importance des **industries agroalimentaires et de fabrication de produits métalliques** (2000 emplois sur le Sud-Vendée)
- Le territoire a perdu 1128 emplois industriels entre 2008 et 2015, avec un déficit marqué en 2009 puis 2012-2013 : **fermeture de SKF (Roulement à billes) et Plysorol (contreplaqué) notamment.**
- 13 établissements ont disparu depuis 2008 (Sud Vendée)



PROJET ANCIENNE USINE SEITA EN COURS- en attente données CCFLCPV

L'artisanat

- Le développement des micro-entreprises : **évolution majeure de cette dernière décennie**
- L'offre en ZAE artisanales est relativement développée et diffuse sur le territoire
- **L'offre en bâtiments apparaît en revanche plus réduite et peu adaptée à des micro-entreprises (difficulté à trouver des locaux de petite taille)**

La localisation des principaux secteurs d'activités économiques, de services et d'équipements.



source : GHECO, 2018

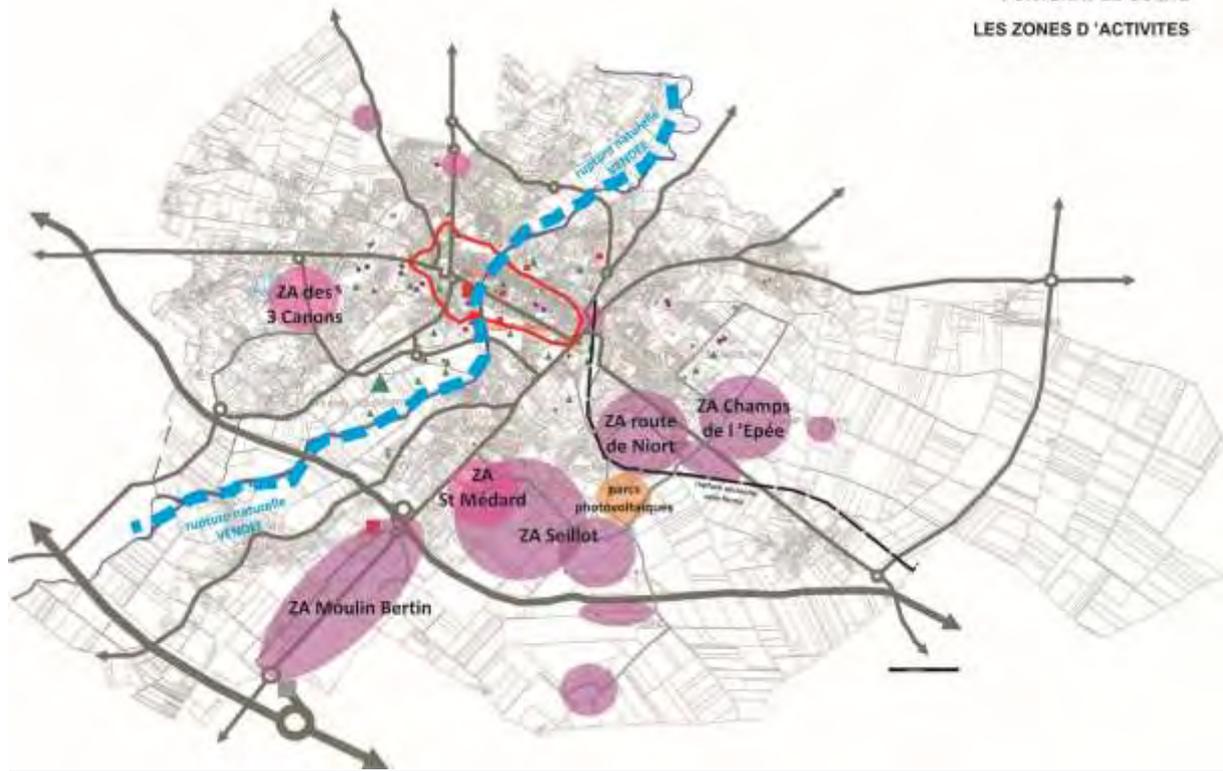


Les pôles de proximité

- **La zone d'activités économiques des 3 canons et le site pôle Santé Sud Vendée :** on retrouve principalement des commerces et services. La proximité avec le site Santé Sud Vendée ainsi que le lycée est profitable aux commerces tels que les boulangeries sur la rue Rabelais.
- **La zone de la gare :** un pôle secondaire mixte : on retrouve à la fois des commerces (enseignes nationales) et également des artisans, de l'industrie (scierie).

Les zones d'activités économiques (données à valider avec la CdC)

FONTENAY LE COMTE
LES ZONES D'ACTIVITES



Zone Localisation	Emprise	Etat des lieux :
ZAE Saint Médard		<p>Destinations : Commerces, industrie, artisanat, restauration, (Hyper U, Leclerc, restauration rapide)</p> <p>Superficie totale : 15ha</p> <p>Espace libre et bâtiments disponibles : 8 lots – 1.9 ha</p> <p>Attractivité : Situation : proximité sortie autoroutière A83, carrefour rocade sud RD 148, entrée de ville « passage « obligé » : lisibilité ++</p> <p>Points de vigilance : Complémentarité avec ZA industrielle-artisanale (ZA Seillot) Traitement des espaces publics, circulations + Gestion des « friches »</p>

		
<p>ZAE du Pôle du Seillot</p>		<p>Destinations : Industriel, projet de centre pénitentiaire (à l'étude),</p> <p>Superficie totale : Environ 30ha</p> <p>Espace libre : 4.5 ha</p> <p>Attractivité : Proximité RD 148 rocade Sud</p> <p>Points de vigilance : Intégration des projets</p>
<p>ZAE Aéroport/ pôle automobile Vendée « Champ s doré »</p>		<p>Destinations : <i>Loisirs</i> <i>Formations</i> Les écoles de pilotage privées Les écoles militaires <i>Industrie (automobile)</i> <i>Hôtel d'entreprises Sud Vendée</i></p> <p>Superficie totale :</p> <p>Espace libre : 16 lots</p>
<p>ZAE Route de Niort</p>		<p>Destinations : <i>Commerce de gros, industrie, services</i></p> <p>Superficie totale :</p> <p>Espace libre :</p> <p>Attractivité :</p> <p>Points de vigilance :</p>

<p>ZAE des Trois Canons</p>	 	<p>Destinations : Commerces, services, équipements ? <i>(Hyper Leclerc, magasin de bricolage, enseignes nationales...)</i> Pôle santé : polarité intercommunale</p> <p>Superficie totale : 9.3ha</p> <p>Espace libre : ?</p> <p>Attractivité : Situation : route de Nantes, quartiers résidentiels en développement, proximité des équipements scolaires</p> <p>Points de vigilance : Difficulté d'accès/connexion vers la rocade RD148 (sud-est), Traversée de Grissais non adaptée aux flux Cohabitation activités/habitations</p>
<p>ZAE Route de Sérigné</p>		<p>Destinations :</p> <p>Superficie totale : 4.2ha</p> <p>Espace libre : -</p> <p>Attractivité :</p> <p>Points de vigilance :</p>
<p>ZAE de Moulin Bertin</p>		<p>Destinations :</p> <p>Superficie totale : 14.5ha <i>(projet d'extension 1 et 2)</i></p> <p>Espace libre :</p> <p>Attractivité :</p> <p>Points de vigilance :</p>

Source : <http://www.entreprendre-sudvendee.fr>

I.6.4. ECONOMIE – BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
<p>Ville centre du territoire SCOT sud-est Vendée Pôle économique structurant et identifié à l'échelle du territoire</p> <p>2 pôles commerciaux organisés, requalifiés, dynamiques, de part et d'autre de la ville : « 3 Canons » et « St Médard »</p> <p>Des ZA bien positionnées, à restructurer, développer, requalifier : ZA Moulin Bertin, ZA Seillot, ZA route de Niort</p> <p>Des infrastructures de santé structurées à l'échelle intercommunautaire, un savoir-faire local fort en matière de services de soins pour les populations âgées Une croissance des emplois liés aux services à la personne</p> <p>Un centre ville identitaire, une démarche de projet « cœur de ville » qui soutient le commerce de centre ville</p> <p>Des pôles de proximité dans les quartiers (commerces et services) : Les Moulins/Liots, entrée Nord, ... Un potentiel de développement touristique, à renforcer</p>	<p>Une baisse des emplois globale, liée à des événements structurels, fermeture d'entreprises, qui masquent la dynamique conjoncturelle plus positive</p> <p>Une baisse démographique qui pourrait remettre en cause le maintien de certains équipements et/ou services</p> <p>Des ZA peu « denses » (stockages, stationnement, voirie, espaces paysagers...), consommatrices d'espaces agricoles (diagnostic agricole en cours) Des réserves foncières « contraintes » (pollution, archéologie, ...)</p> <p>Des activités industrielles en ville (scierie, ...) Un certain déséquilibre d'attractivité et de dynamisme entre les 2 ZA, à enrayer</p> <p>Une grande fragilité des commerces en centre ville (déclin)</p> <p>Des pôles à requalifier : gare, entrées de ville (friches économiques)</p>
BILAN ET ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES	
<p><i>Pour mémoire</i> <i>EN COURS DE CONSTRUCTION PROJET SCOT</i></p> <p>Une valorisation des sites ancrés à l'A83 : L'échangeur 8 et le pôle du Vendéopole : extension en connexion avec la ZEA du Moulin Bertin <i>La ZAE de la route de la Rochelle, au sud de l'A83, était positionnée dans la perspective de l'A31. Ce projet abandonné, une réflexion mérite d'être posée sur sa valorisation</i></p> <p>Poursuite de la requalification au sein des ZAE « Saint Médart », « route de Niort » et « Seillot » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • traitement de friches dont les sites de Seita / Plysorol sur une surface de 15 ha env., liaisons entre ces ZAE • requalification, en particulier de la partie Sud Est de la zone St Médart, ... <p>Le maillage et qualification des ZAE à vocation artisanale, dans une logique de plus grande proximité</p> <p>Le développement de bâtiments susceptibles d'accueillir des activités tertiaires</p> <p><u>Un contexte de mutations économiques qu'il faut anticiper et accompagner</u></p>	

I.7 LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET/OU DE SERVICE PUBLIC

Des services et équipements publics centraux sur la sous-préfecture de Fontenay-le-Comte

- concentration des **fonctions structurantes et « expertes »**
- **pôle de services naturel de l'ensemble du territoire** (et au-delà)
- point départemental **d'accès aux droits** (agences CAF, Pôle emploi, CPAM, tribunaux, ...)
- **Pôle Santé**
- Concentration **d'équipement scolaires, sportifs (plaine des sports, stade, océanide,...), culturels (espace culturel et de congrès, théâtre, cinéma, ...) et de loisirs**



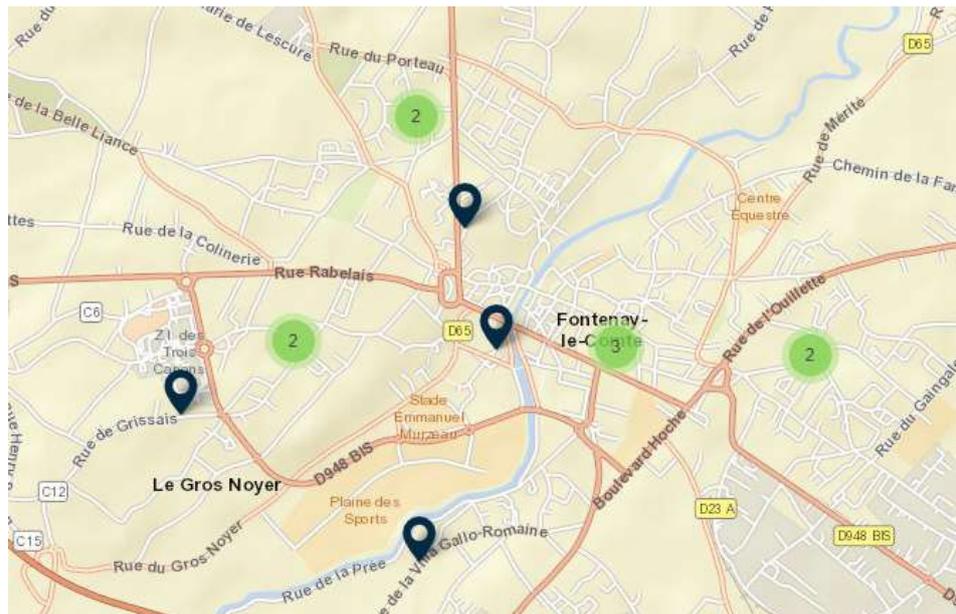
Carte GHECO – 2018

I.7.1. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET LIES A L'ENFANCE

Les écoles
maternelles
et primaires

11 écoles
élémentaires
publiques

2 écoles
élémentaires
privées



Les collèges

Les Lycées

ÉTABLISSEMENTS QUARTIERS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ÉCOLES PUBLIQUES								
ROBERT BONNAUD 11 Chemin de la Belle Liance	12	47	51	60	41	37	33	44
MARCEAU BRETAUD 1 Rue de la Colinerie	11	44	30	34	41	41	34	31
FLORENCE ARTHAUD 1 Rue de la Colinerie							49	39
RÉNÉ JAULIN 2 Rue de la Prée	59	83	70	60	61	53	66	54
LES JACOBINS ÉLÉMENTAIRE 11 Chemin de la Belle Liance		111		110		129	110	106
LES JACOBINS MATERNELLE 11 Chemin de la Belle Liance	10		71	17	40		67	47
BOURON-MASSÉ 11 Chemin de la Belle Liance	106	130	81	107	99	111	96	100
LES CORDELIERS 11 Chemin de la Belle Liance	41	41	20	41	24	31	31	34
TOTAL ÉCOLES PUBLIQUES	348	520	316	507	327	552	527	585
ÉCOLES PRIVÉES								
SAINTE-VINCENT / SACRÉ-CŒUR 11 Chemin de la Belle Liance	11	100	50	174	30	146	70	134
LA FOI 11 Chemin de la Belle Liance	51	44	41	60	41	107	40	41
SAINTE-TRINITE 11 Chemin de la Belle Liance	41	41	31	54			31	31
TOTAL ÉCOLES PRIVÉES	174	389	148	337	111	256	111	186

Effectifs scolaires 2010-2017, source communale

Ecoles publiques

École primaire publique Groupe scolaire René Jaulin
 École primaire publique Les Cordeliers
 École maternelle et primaire publique Robert Bonnaud
 École maternelle et primaire publique Marceau Bretau
 École maternelle et primaire publique Les Jacobins
 École maternelle et primaire publique C. Bouron-R. Masse

Collèges publics

Collège François Viète
 Collège André Tiraqueau

Lycées publics

Lycée polyvalent François Rabelais
 LEGTA Bel Air : Lycée professionnel et technologique

Ecoles privées

École primaire privée la Foi
 École primaire privée Saint Jean

Collèges privés

Collège Saint-Joseph

Lycées privés

Lycée polyvalent Notre-Dame

I.7.2. LES EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

Les équipements sportifs

- **la Plaine des Sports**, aménagée aux abords de la rivière Vendée sur 35 hectares et comprenant une piste de bi-cross, deux courts de tennis extérieurs, un dojo de judo-kendo, des terrains pour la pratique du foot (6 pelouses + 1 stabilisée), du rugby (2 pelouses) et de l'ultimate, un centre canin, une piste buggy radiocommandé et un stand de tir.

- **la salle de la Grande Prairie**, située au sein de la plaine des Sports, pour la pratique du basket-ball, du volley-ball, du handball, du tennis de table et de l'athlétisme

- **le complexe sportif Chamiraud** (rue Armand Bujard), entièrement réhabilité en 2006 et qui offre une salle omnisports de 1125 m², une salle de gymnastique de 600m², une salle de boxe musculation de 180m² et une salle multi-activités de 180m². La restructuration du bâtiment a permis de faire de ce complexe un modèle pour la pratique sportive. Sanitaires, vestiaires, gradins, salles : Chamiraud est désormais entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite. La capacité des gradins a été portée à 833 places assises, dont 27 sont réservées aux fauteuils roulants avec un accès par ascenseur.

- **le stade municipal** (102, rue de la République) pour les rencontres de football et rugby et comprenant également trois cours extérieurs de tennis et une piste d'athlétisme de 6 couloirs.

- **le stade Emmanuel Murzeau**, entièrement réhabilité pendant l'été 2011. Lors de ces travaux de rénovation, une synergie a été recherchée avec le Pôle multi-usages (PEMU) en matière de stationnement. Ainsi, l'espace du PEMU, avec son parking de 200 places, est accessible lorsque des compétitions sportives se déroulent le week-end. Un bâtiment modulaire, partagé avec le PEMU, sert de billetterie et permet l'accès au site.

- **la salle Bel-Air** (derrière l'espace culturel « La Gare ») permettant la pratique du basket-ball, volley-ball, handball et badminton. Le club local de karaté y disposera également d'un dojo flambant neuf, accessible aux personnes à mobilité réduite, d'ici l'été.

- **la halle des sports des Moulins** (56, rue du Gaingalet) pour les adeptes du basket-ball, volley-ball, handball, badminton et foot.

- **la maison des associations** : danse, yoga, gym volontaire dans le gymnase (rue Benjamin Fillon) et du tir à l'arc dans l'une des salles (34, rue Rabelais)

- **Quatre courts intérieurs et deux courts extérieurs de tennis** (rue des Horts)

- **la base de Pilorge** (rue de Pilorge) pour le canoë-kayak

- **un boulodrome extérieur** (rue du Gaingalet) et un boulodrome couvert (rue Kléber) pour la pétanque

- **des terrains de palets** (rue du Chemin Vert)

- **un aérodrome** (route de Niort)

- **Le Centre Equestre** (4, rue Ernest Cousseau) équipé d'un manège couvert, de 34 boxes, d'une carrière d'entraînement de 1200 m² et d'une carrière de concours de 6000 m².

- **Le complexe nautique Océanide** équipé d'un bassin de 25m à 6 couloirs, d'un bassin ludique de 182 m² une pataugeoire de 28 m², un bassin de réception pour le toboggan, un bassin ludique extérieur de 200 m², un espace hammam et jacuzzi et une fosse de réception de plongée de 5 m.

Sacrée Ville la plus handisportive de sa catégorie en 2000 par la Fédération Française Handisport, Fontenay-le-Comte accueille chaque année - depuis 1988 - une compétition handisport différente, qualificative pour des compétitions nationales ou internationales.

Les équipements culturels



Fontenay le Comte Ville d'Art et d'Histoire

Le service "Ville d'art et d'histoire" propose toute l'année des animations pour les fontenaisiens, les touristes et les scolaires, individuels ou en groupes.

- visites thématiques au fil de l'année, différents circuits en ville, découverte du patrimoine de la ville à pied, en vélo, à la tombée de la nuit...
- de nombreuses animations (jeux de piste, circuits-découvertes, manipulations de maquettes..) sont proposées pour jouer en famille.
- accueil des estivants : tourisme patrimonial.
- ateliers de découverte pour les enfants hors temps scolaires
- service éducatif : accueil des classes
- participation au Printemps de l'Architecture, à l'opération « Vivre les Villes », initiée par les délégations de l'architecture, de l'urbanisme et du logement ainsi qu'aux journées du patrimoine en septembre.

Le musée de Fontenay-le-Comte

Labellisé Musée de France, il est consacré à la conservation et la mise en valeur du patrimoine du Sud-Vendée.

Les équipements et services culturels

- Une école de musique et de danse
- Une médiathèque
- 1 salle des fêtes ou salle polyvalente.
- 1 cinéma
- L'Espace Culturel et de Congrès René Cassin-la Gare fait partie de la nouvelle génération des équipements réceptifs qui associe esthétique, modularité et fonctionnalité.



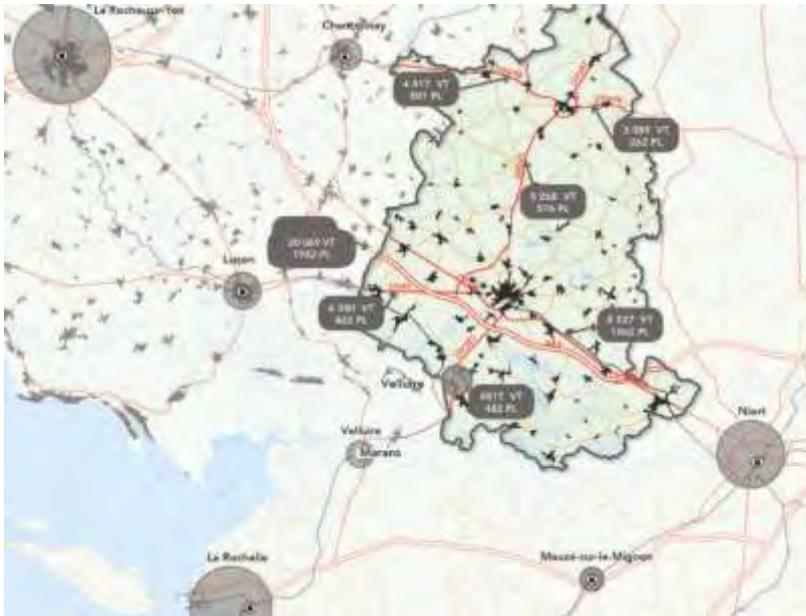
Pouvant recevoir 300 à 5000 personnes, cet espace s'ouvre à tous les modes d'expression : concert, opéra, théâtre, danse ou cirque et offre les infrastructures nécessaires à l'accueil de salons, colloques ou repas dansants. Sa renommée indéniable en fait un équipement culturel incontournable dans le paysage du grand ouest.

I.7.3. LES EQUIPEMENTS - BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
<p>Des équipements diversifiés d'intérêt communal et intercommunal, ... répartis sur le territoire communal</p> <p>Des équipements aménagés depuis la dernière révision du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espace culturel - Centre des congrès • Pôle Santé • Pôle multimodal • Office de tourisme • Halle en cours d'aménagement <p>Une restructuration des services dans le centre-ville (service urbanisme, ...) qui renforcent la polarité « centre ville »</p>	<p>...mais plus concentrés sur la « rive droite » de la Vendée</p> <p>Une baisse démographique qui pourrait remettre en cause le maintien de certains équipements et/ou services : écoles, équipements scolaires...</p> <p>Une baisse des effectifs scolaires : écoles maternelles et primaires publiques et privées) : 1381 élèves en 2010, 1045 élèves en 2017 = des fermetures de classes passées et programmées Quid des extension programmées au PLU (emplacements réservés pour stade en extension du collège quartiers des Moulins/Charzais) ?</p> <p><i>Estimation des besoins en cours (ville)</i></p>
BILAN ET ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES	
<p>Maintien des équipements dans la ville centre, dans le centre-ville</p> <p>Déplacement du Centre Technique municipal, optimisation des services et ateliers municipaux</p> <p>Restructuration des équipements pénitentiaires/ de justice + accueil d'un centre pénitentiaire ?</p> <p>Mutation des équipements désaffectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caserne - Hôpital <p>Modernisation-requalification des équipements sportifs, de loisirs, scolaires....</p> <p>Possibilité de réouverture d'une halte ferroviaire / d'une gare ?</p>	

I.8LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS - MOBILITES

I.8.1. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



Fontenay-le-Comte : la polarité dominante du territoire, connectée aux axes routiers structurants

Desserte par les principaux axes routiers du territoire :

- A83
- RD148 (Niort/Nantes)
- RD938ter (La Rochelle/Bressuire)



I.8.2. L'ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES

81.8% des ménages possède au moins une voiture

Des ménages dépendants à la voiture.

	2015	%	2010	%
Ensemble	6 333	100,0	6 496	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	4 092	64,6	4 082	62,8
Au moins une voiture	5 183	81,8	5 414	83,3
1 voiture	3 307	52,2	3 421	52,7
2 voitures ou plus	1 876	29,6	1 994	30,7

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Si la part des ménages ayant au moins une voiture est très importante en 2018 (81.8%), ce chiffre est en baisse par rapport à 2010. Cette légère baisse peut s'expliquer par le rôle d'accueil des populations les moins aisées logeant principalement en centre-ville.

De la même façon la part des ménages ayant 2 voitures ou plus est proche des 30%

I.8.3. LES LIAISONS DOUCES

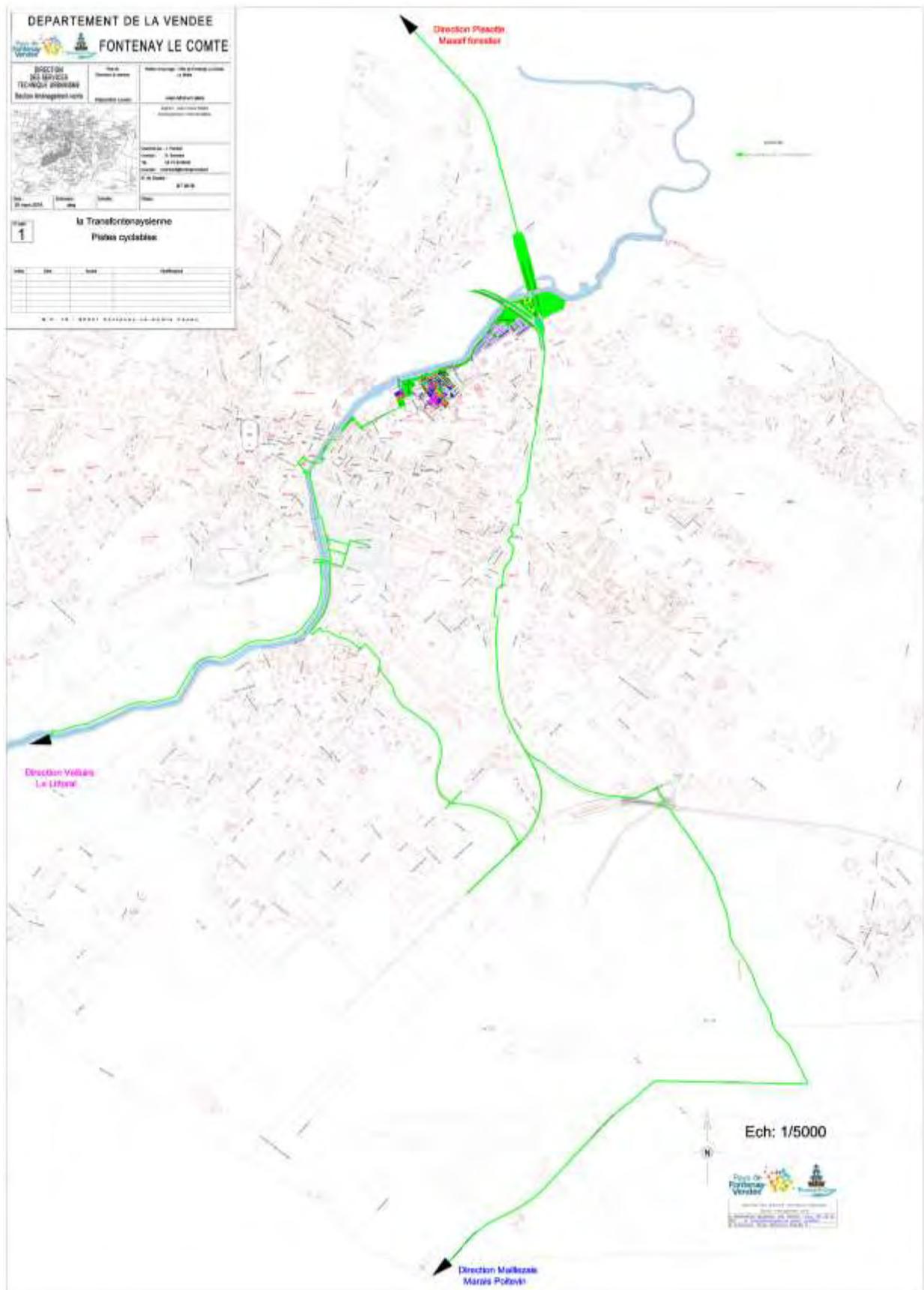
- Des liaisons inter-quartiers aménagées : au sein des lotissements, par les passerelles, ...
- La tranfontenaisienne : piste cyclable de grande envergure (voir plan en page suivante)
- Des parcours de randonnée / promenade



Passerelle sur la Vendée (centre ville) cheminement doux



Carte des Tranfontenaisienne- passerelle Vendée – point de traverse de la voie ferrée



I.8.4. LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LE COVOITURAGE

Les transports en commun urbains

Il faut noter l'absence de réseau ferré, mais 4 lignes de TC en bus, desservent Fontenay-le-Comte et plusieurs communes du territoire Sud-Vendée.

Le réseau de bus urbain



Depuis 1996, la ville de Fontenay-le-Comte propose un réseau de transport public. Le service T.V.F. La société SOVETOIRS (groupe Fast) est titulaire d'un marché public pour son exploitation. Deux minibus circulent sur le réseau.

2 lignes de bus sur la ville de Fontenay-le-Comte « fontély's ». Mais pas de desserte de Charzais, Saint-Médard, Boissé, Gros Noyer, Marchoux, Plaine des Sports. La desserte est limitée sur les quartiers en évolution : Nord Rabelais/La Collinerie, St Médard.

Le réseau CAP Vendée et le réseau Pays de La Loire



Des lignes de bus qui facilitent les déplacements domicile travail et propose une alternative à la voiture.

- Luçon en 40 minutes : 6 aller-retours par jour, (TER sncf)
- Niort en 50 minutes: 12 aller-retours par jour (TER sncf)
- La Rochelle en 1h10 : 3 aller-retours par jour (TER sncf)
- La Roche-sur-Yon en 1h10 : 3 allers-retours par jour.

Trajet domicile-travail	Coût d'usage mensuel d'une voiture	Coût d'un abonnement transport de travail mensuel	Economie mensuelle réalisée
Fontenay-le-Comte – La Roche-sur-Yon	405,50€	68,40€	337,10€
Fontenay-le-Comte – Niort	239,01€	37,60€	201,41€
Fontenay-le-Comte – La Rochelle	371,01€	53,50€	317,51€

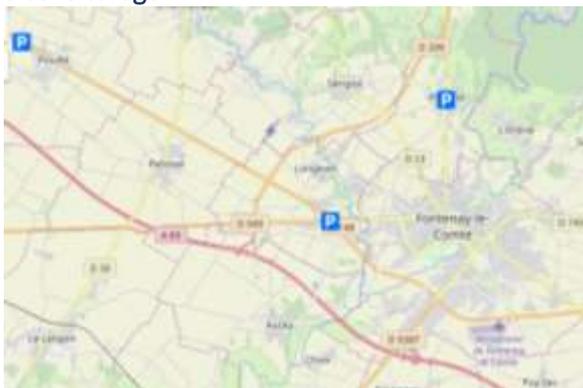
Source : <https://www.sovetours.com/se-deplacer-par-nos-reseaux/liqnes-regionales-exploitees-par-sovetours/le-reseau-exploite/>

Aucun bus n'effectue de liaison quotidienne entre Fontenay-le-Comte et La Châtaigneraie.



le pôle mobilités de Fontenay le Comte

Le covoiturage



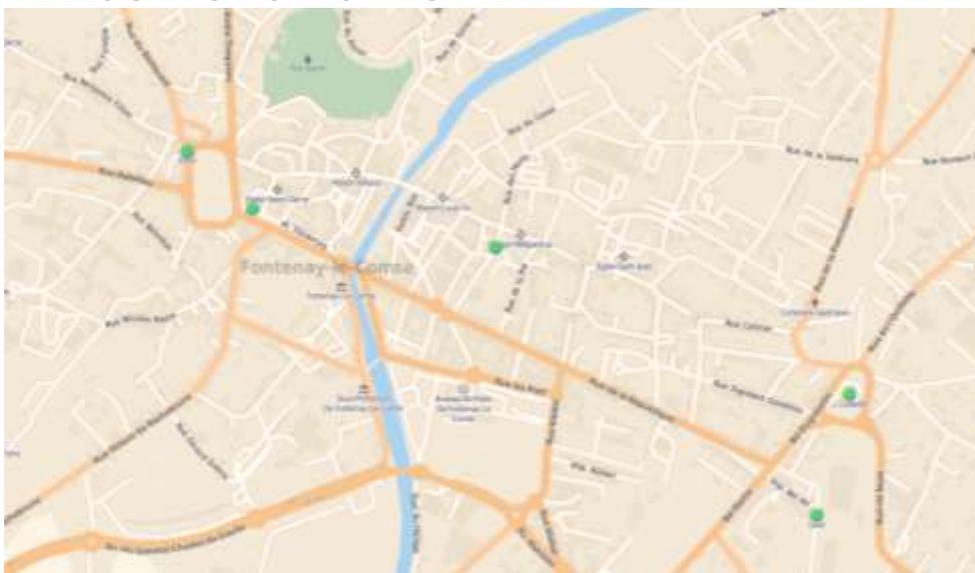
Source : Conseil Départemental de Vendée

Le Conseil Départemental de Vendée a entrepris le développement d'aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire. En parallèle les automobilistes utilisent des réseaux de covoiturage pour s'organiser.

- 1 aire de covoiturage identifiée à Pissote,
- 1 aire de covoiturage sur la commune voisine Longèves
- 1 aire sur une commune proche à Pouillé.

I.8.5. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

Les parkings



Le parking de la gare : XXXX places

Le parking du marché aux herbes : XXX places

Le parking Albert Conte : XXX places

Le parking L'Ouillette : XXX places

Le code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation établit l'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutation de ces espaces.

- Stationnement des véhicules motorisés et hybrides :
??? à renseigner (ville)
- Stationnement des vélos (parcs ouverts au public)
??? à renseigner (ville)
- Possibilité de mutualisation de ces capacités et aires de covoiturage :
??? à renseigner (ville)

I.8.6. DEPLACEMENTS ET MOBILITES - BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
<p>Une bonne desserte, notamment routière.</p> <p>Des entrées de ville lisibles</p> <p>Des liaisons inter-quartiers aménagées : au sein des lotissements, par les passerelles, ...</p> <p>Des parcours de randonnée / promenade et des liaisons douces (parfois non achevées - section Transfontenaisienne, en cours)</p>	<p>Des « ruptures » dans les continuités et les circulations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Vendée • l'ancienne voie de chemin de fer • Des accès/parcours à conforter / organiser entre la ZA des 3 Canons et la RD 128 (direction Nantes, traverse de Grissais, ...) ? <p>Des secteurs d'habitat encore mal desservis par les transports en commun.</p> <p>L'absence de transport ferré.</p> <p>Des « îlots » fermés, qu'on ne peut pas traverser :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caserne boulevard Hoche, • ZA (route de Niort), • friches industrielles, • îlots d'activités, ... <p>Des parcours peu lisibles en raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traitement des espaces publics : <ul style="list-style-type: none"> ○ place de l'Ouillette : parking et aspect routier du carrefour ○ Place de Verdun : le piéton est guidé par le mail et les tracés piétons mais l'espace est très vaste (parking, champs de foire) • Sens de circulation (exemple boulevard Hoche/avenue Marceau) • Relief
BILAN ET ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre la mise en valeur du maillage viaire et renforcer les échanges entre quartiers, entre communes ✓ Profiter du maillage viaire structuré et de la desserte de la ville pour renforcer la centralité ✓ Entretenir et requalifier les axes et parcours de circulation/transit depuis et vers la ville-centre agglomérée ✓ Conforter et structurer les connexions douces, piétons et vélos, entre quartiers d'habitat et «lieux de vie» existants et à venir, en intégrant les projets résidentiels, d'équipements, ... ✓ Anticiper les besoins de nouvelles mobilités <ul style="list-style-type: none"> - en prévoyant des emplacements pour le covoiturage, les véhicules électriques, des vélos, - en affirmant les cheminements doux piétons et vélos, - en renforçant la proximité des lieux de vie avec le cœur de ville 	



CHAPITRE 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU est soumis à évaluation environnementale

II.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1.1 LE MILIEU PHYSIQUE

1 Climat

La Vendée bénéficie d'un climat océanique. En bordure de l'Océan Atlantique, le climat est tempéré en été et doux en hiver. Cela est dû à l'inertie thermique de l'océan : la chaleur accumulée en été est restituée en hiver et la fraîcheur accumulée en hiver est restituée l'été.

L'été, les effets de canicule sont moins prononcés sur le littoral par rapport à l'intérieur des terres et les températures y sont plus douces en hors saison, notamment l'hiver.

Concernant l'ensoleillement en Vendée, il est plus fort sur la côte avec une durée annuelle d'ensoleillement allant de 2200 à 2300 heures, avec des records sur Noirmoutier, l'île d'Yeu, et les Sables d'Olonne, contre 2100 heures à Fontenay le Comte et moins de 1900 heures à La Roche sur Yon. Cette différence entre l'intérieur des terres du département et le littoral est due à l'influence des terres qui se réchauffent plus vite que l'Océan et qui favorisent la formation de nuages convectifs en journée. De ce fait, le nombre d'heures d'ensoleillement de la côte Vendéenne est comparable à celui de Carcassonne ou encore de Montélimar.

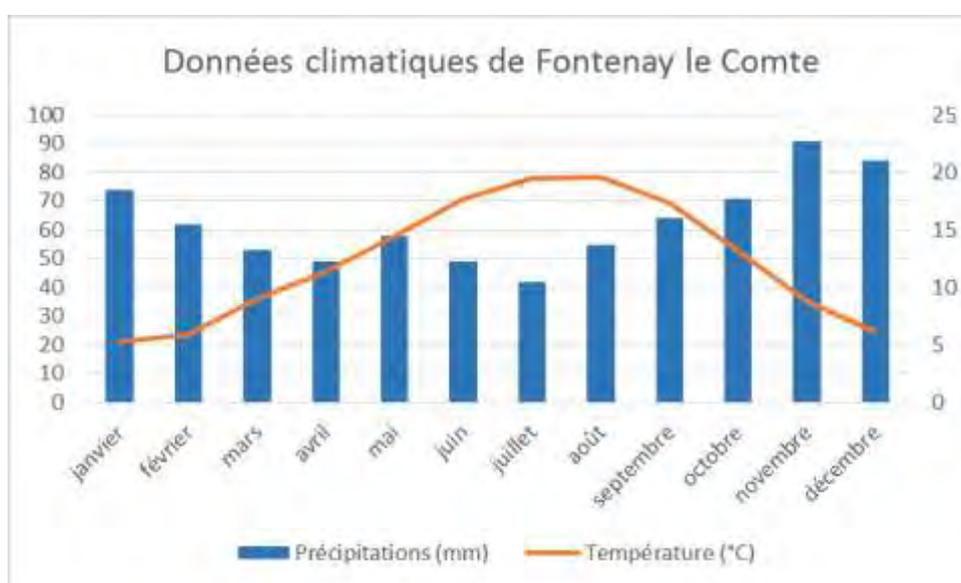


Figure 1 : Données climatiques de Fontenay le Comte (climate-data.org)

2 Géologie

Située au Sud du département de la Vendée, à la limite entre le Massif armoricain et le Bassin aquitain, la région présente une occupation humaine des sols et une diversité morphologique qui reflètent la variété et la nature des roches qui constituent son sous-sol. Trois zones naturelles peuvent être ainsi distinguées à partir de ces critères géographiques :

➤ Le Bas-Bocage vendéen

Au Nord-Est se trouvent les confins Sud-Est de la pénéplaine armoricaine. Si la Vendée et Le Lay sont à l'origine de vallées encaissées, les autres cours d'eau montrent en général de faibles incisions du socle. Le réseau hydrographique confère à cette région son caractère vallonné selon un axe NNE-SSW conforme à celui de Mervent-La Réorthe avec des reliefs qui peuvent dépasser soixante mètres, comme c'est le cas, en partie, au Sud de la forêt domaniale de Mervent-Vouvant que recourent la Vendée et ses affluents ;

➤ La zone de plaine

Elle s'étend au Sud de la ligne Fontenay-le-Comte-L'Herminault-Sainte-Hermine. Le paysage peu accidenté présente des altitudes allant de quelques mètres à la limite du marais à près de 50 m à proximité du bocage. Le réseau hydrographique est ici presque absent soulignant le caractère très perméable des différents terrains de la plaine. Ce réseau se limite ainsi à la présence de quelques rivières alimentant directement les zones humides du marais et de la baie de L'Aiguillon ;

➤ La terminaison septentrionale du Marais poitevin

Elle apparaît au Sud de Nalliers dans la partie sud-ouest de la carte. Cette zone humide de quelques mètres d'altitude est entrecoupée de nombreux canaux et se poursuit vers le Sud-Ouest. La morphologie de la région montre ainsi un lien étroit avec la lithologie sous-jacente, bien que l'altération intense dont est l'objet le Bas-Bocage rende difficile l'observation directe du socle rocheux, excepté toutefois le long des rivières qui l'entaillent.

Il est à noter la présence de quelques failles et de la ligne tectonique Ste Pazanne-Mervent qui sépare l'unité de Roc Cervelle des autres formations géologiques.

Tableau 1 : Légende de la carte géologique, source : BRGM



I3Pr : Formations Mésozoïques : Formation de la Pierre rousse (Pliensbachien) : calcaires bioclastiques à stratifications entrecroisées, localement dolomitiques, à lentilles gréseuses



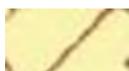
I4-j1 : Formations Mésozoïques : Marnes noires à ammonites, calcaires gris et marnes grises à Catinula-beaumonti, oolites ferrugineuses (Toarcien - Aalénien indifférencié)



J2Cp : Formations Mésozoïques : Formation des calcaires ponctués (Bajocien) : calcaires bioclastiques à spongiaires, marneux et intercalés de marnes grises à la base



J3Cs : Formations Mésozoïques : Formation des calcaires de Fontenay et de Saint-Aubin (Bathonien). À la base "banc pourri" fossilifère



Aj3Cs : Formations Mésozoïques : Formation des calcaires de Fontenay et de Saint-Aubin (Bathonien). À la base "banc pourri" fossilifère - Altérite



J4a-b : Formations Mésozoïques : Calcaires gris, argileux, à filaments, à *Macrocephalites gracilis* et *Bullatimorphites bullatus* (Callovien inférieur à moyen)



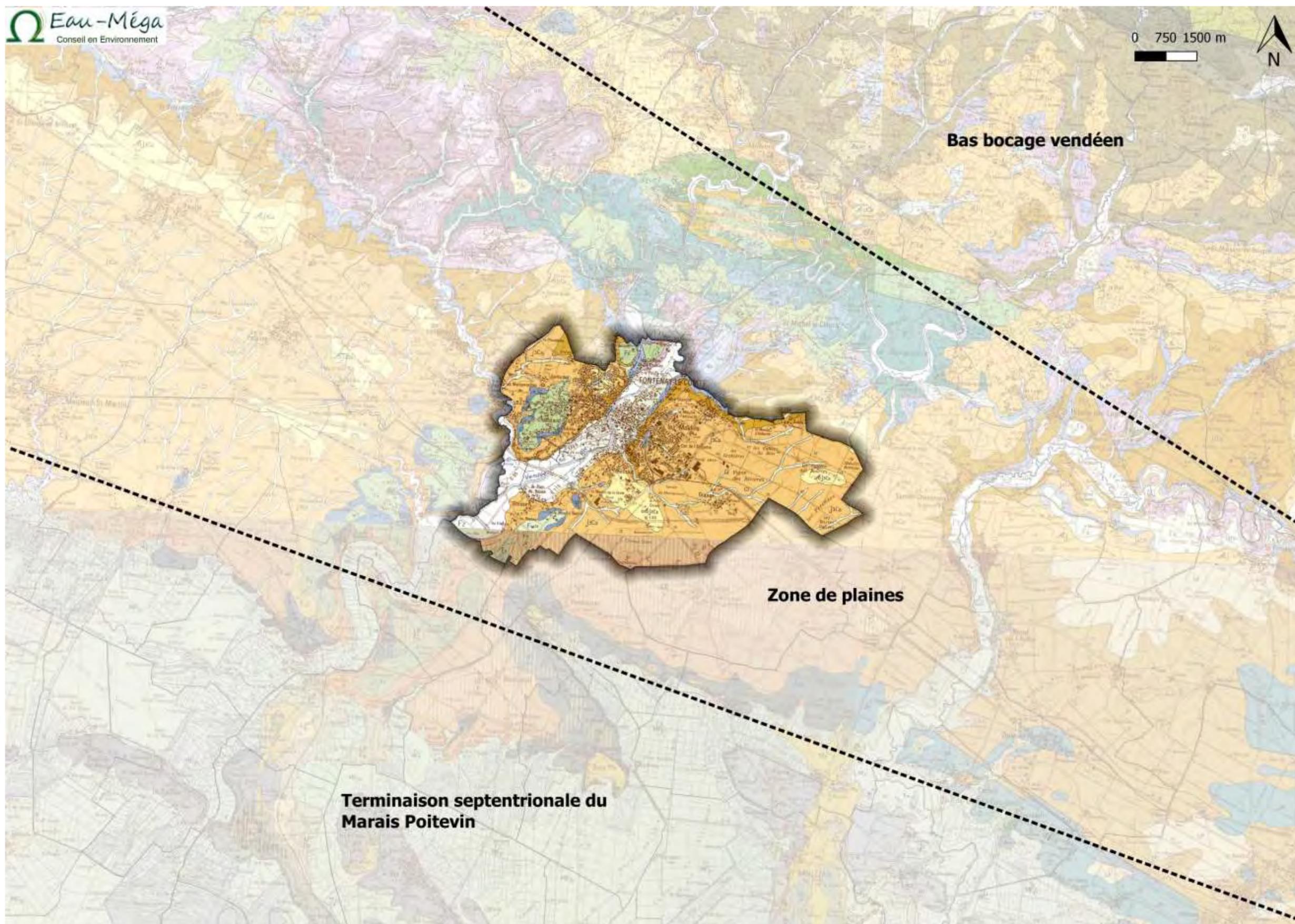
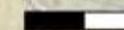
Fv : Formations cénozoïques : Formations fluviatiles - Gravier à matrice argilo-limoneuse rubéfiée (Pléistocène inférieur récent)



Fx : Formations cénozoïques : Formations fluviatiles - Sables et graviers à galets polygéniques roulés (Pléistocène moyen récent)



Fz : Formations cénozoïques : Formations fluviatiles - Argiles limoneuses grisâtres et graviers polygéniques (Holocène à Actuel)



Carte 1 : Carte géologique, Source : BRGM

3 Hydrogéologie

L'Agence de l'Eau Loire Bretagne fait état d'une masse d'eaux souterraines sur le territoire de Fontenay-le-Comte.

Tableau 2 : Evaluation de l'Etat de la masse d'eau souterraine - Source AE Loire Bretagne

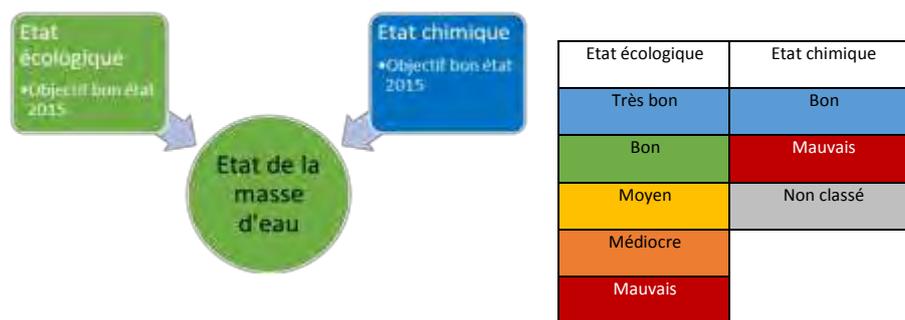
Nom de la masse d'eau	Objectif d'état de la masse d'eau		Etat actuel de la masse d'eau	
	Objectif d'état quantitatif	Objectif d'état chimique	Etat quantitatif	Etat chimique
FRGG042 Calcaires et marnes du Lias et Dogger libre du Sud-Vendée	Bon état 2021	Bon état 2027	Etat médiocre	Etat médiocre

L'état médiocre est dû à une problématique de pesticides et de nitrates. L'exploitation de la nappe engendre une dépression piézométrique importante en période d'étiage. La dépression s'annule avec la recharge de la nappe pendant les mois d'hiver (gradients homogènes). Cette dépression piézométrique est susceptible d'entraîner une déconnection avec le milieu aquatique superficiel. Sur certains secteurs comme les nappes du sud-Vendée, le déséquilibre entre les prélèvements et la ressource est chronique et identifié de longue date.

4 Hydrographie

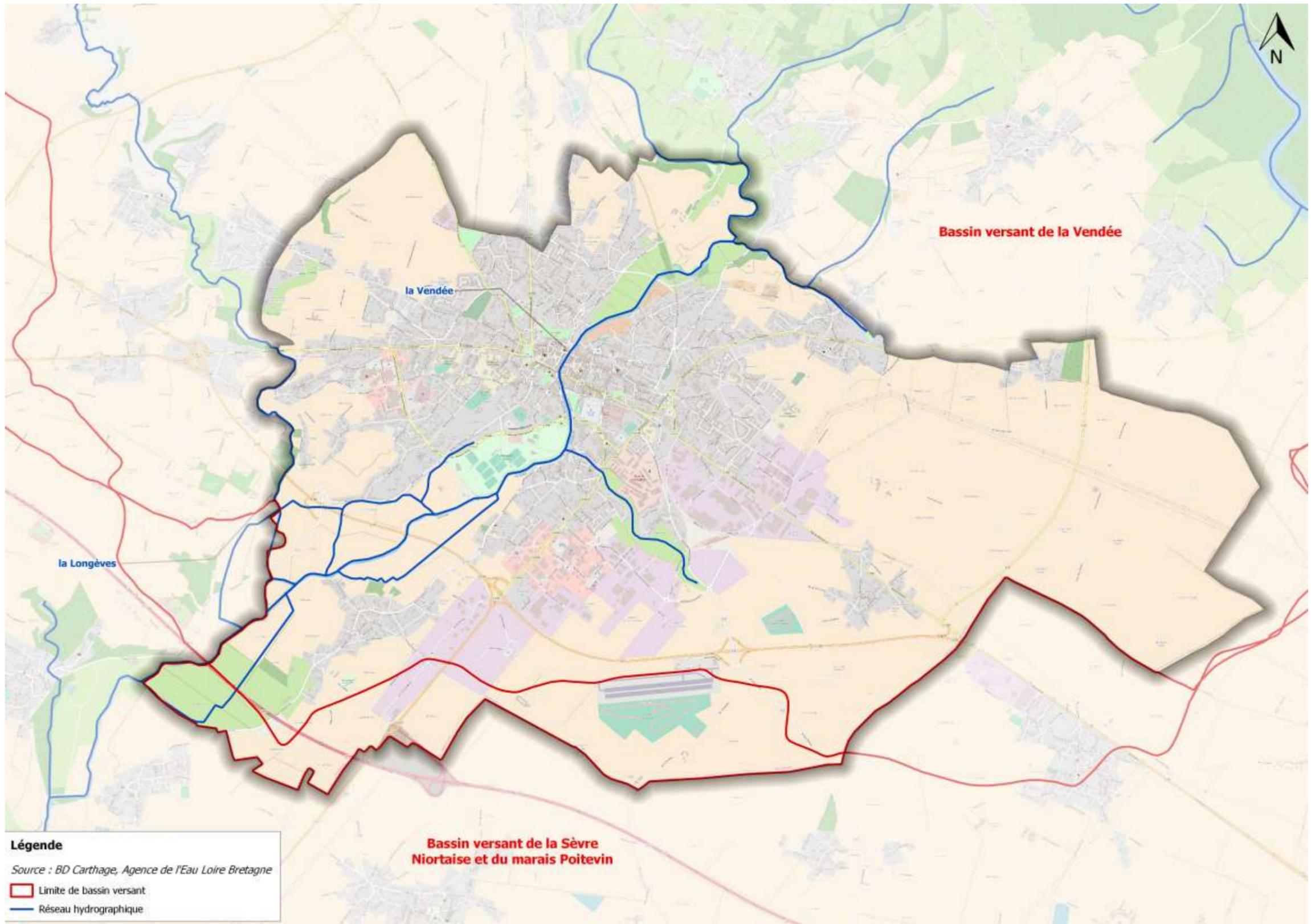
La commune de Fontenay-le-Comte se situe en majeure partie dans le périmètre du bassin versant de la Vendée. Au Sud de la commune, on bascule dans le périmètre du bassin versant de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin. Le territoire communal est traversé par la Vendée qui arrive depuis L'Orbie au Nord, traverse le centre-ville de Fontenay-le-Comte puis se dirige vers le Sud-Ouest pour rejoindre la Sèvre Niortaise au niveau de Marans. La Longèves, longeant la limite communale Ouest, conflue avec la Vendée au lieu-dit L'Ecluse. Ces deux cours d'eau font l'objet de masse d'eau. La DCE définit le "bon état" d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

- L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (faune/flore), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (IBGN, IPR, ...). Pour chaque type de masse de d'eau, il se caractérise par un écart aux « conditions de référence » de ce type, qui est désigné par l'une des cinq classes suivantes : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais. Les conditions de référence d'un type de masse d'eau sont les conditions représentatives d'une eau de surface de ce type, pas ou très peu influencée par l'activité humaine.
- L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses (annexe IX de la DCE) et 33 substances prioritaires (annexe X de la DCE).



Nom de la masse d'eau	Objectif d'état de la masse d'eau		Etat actuel de la masse d'eau		
	Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique	Etat écologique	Etat biologique	Etat physico-chimique
FRGR0584a La Vendée depuis le complexe de Mervent jusqu'à Auzay (Masse d'eau fortement modifiée)	Bon potentiel 2021	Non déterminé	Moyen	Moyen	Moyen
FRGR0575a : La Longèves et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Vendée	Bon état 2021	Non déterminé	Moyen	Moyen	Moyen

La carte suivante présente le contexte hydrographique du territoire.



II.1.2 LE MILIEU NATUREL ET LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

1 Occupation du sol

Echelle supra-communale

La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 Etats européens. Jusqu'à maintenant, la base CORINE Land Cover française couvre le territoire métropolitain.

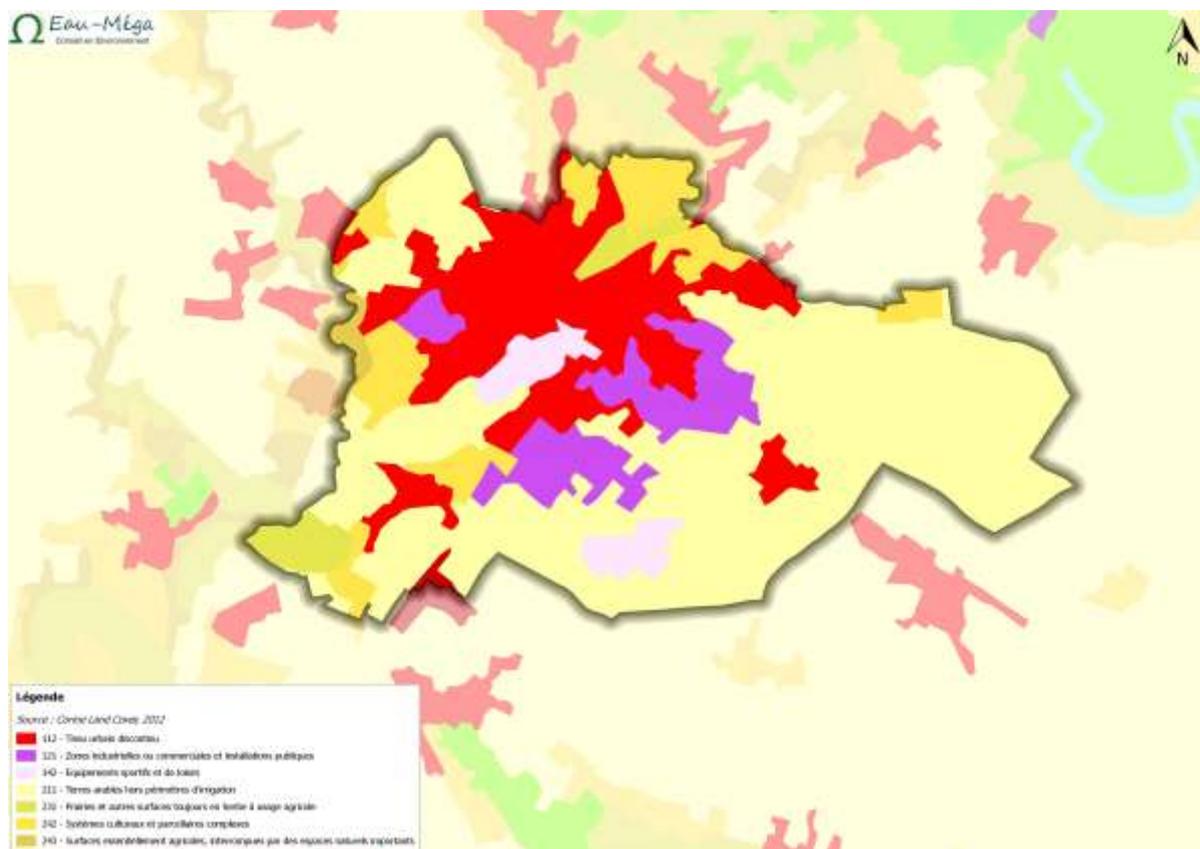
La commune de Fontenay-le-Comte se situe dans un contexte très agricole comme en témoigne les grandes surfaces de terres agricoles à l'Est et les milieux plus prairiaux à l'Ouest. Toutefois, la commune fait figure de pôle urbain d'importance dans le secteur avec une enveloppe urbaine très développée et la présence de grandes zones industrielles ou commerciales. Outre le centre-ville, les villages des Granges de Boisse se distinguent à l'échelle de la commune.

Il est à noter la proximité du massif forestier de Mervent-Vouvant au Nord-Est.

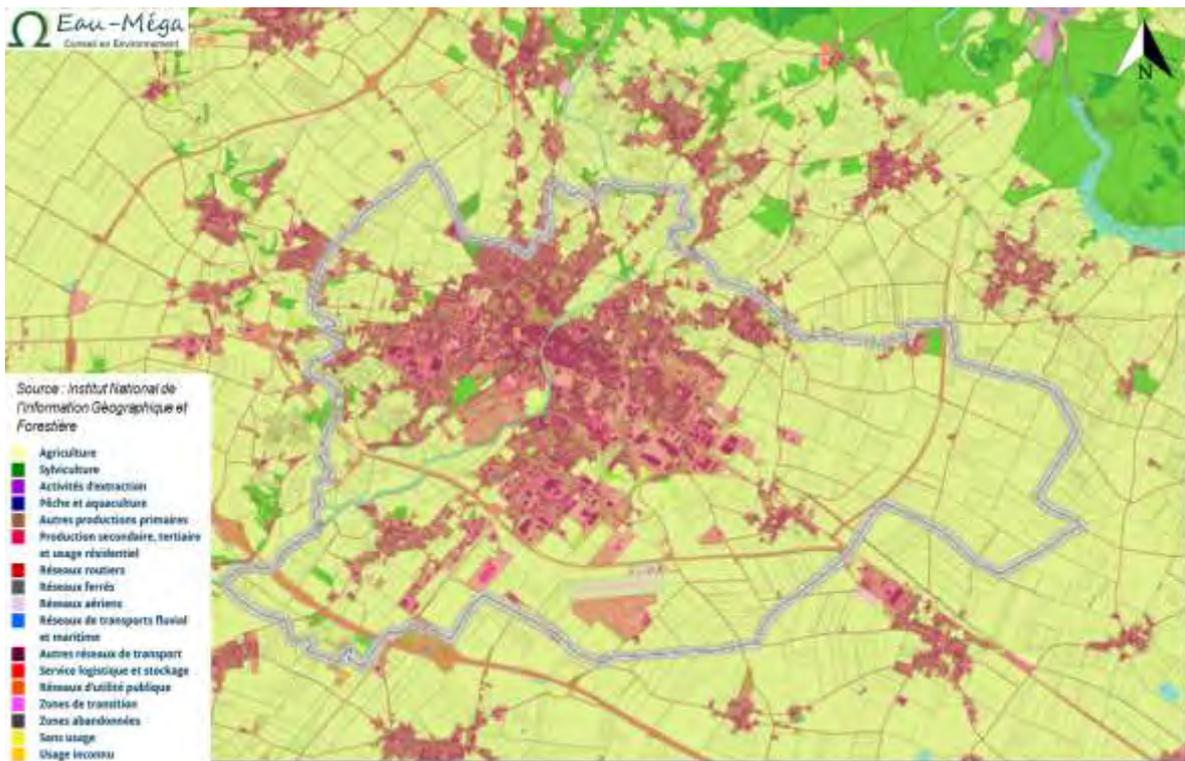
Occupation du sol à l'échelle communale

Corine Land Cover ne permet pas une analyse plus détaillée de l'occupation des sols de la commune. Les données issues de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière permettent d'avoir une vision plus précise de l'occupation des sols de la commune de Fontenay-le-Comte.

La carte suivante montre que l'enveloppe urbaine de la commune de Fontenay-le-Comte se situe dans un contexte très agricole. En effet, le territoire est composé de l'agglomération située de part et d'autre de la Vendée autour de laquelle la plaine agricole s'étend. Quelques boisements viennent ponctuer le paysage.



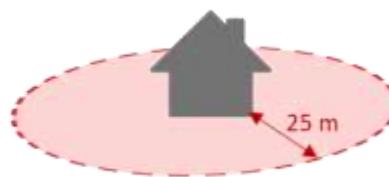
Carte 2 : Occupation du sol (Corine Land Cover 2012)



Carte 3 : Occupation du sol (Institut National de L'Information Géographique et Forestière)

2 Etat initial de la consommation des espaces et des densités urbanisées

Des enveloppes urbaines ont été définies à partir des bâtiments cadastrés existants sur la commune. Nous avons considéré que deux bâtiments distants de moins de 25 m appartiennent à la même enveloppe urbaine (continuité d'urbanisation). Ainsi, en établissant un périmètre de 25 m autour de chaque bâtiment, nous avons établi la carte des enveloppes urbaines suivante.



On distingue sur la commune de Fontenay-le-Comte, trois enveloppes bâties principales :

L'agglomération de Fontenay-le-Comte :



Figure 2 : Enveloppe bâtie du centre-ville



Figure 3 : Densité en surface bâtie (m²) par hectare



Figure 4 : Densité en nombre de bâtiment par hectare

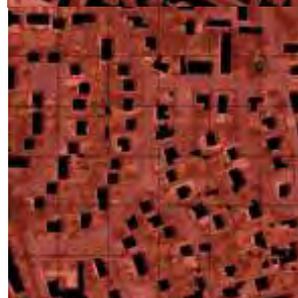
L'enveloppe bâtie est importante mais on distingue clairement la ville ancienne qui s'est initialement implantée de part et d'autre de la Vendée (densité en surface et en nombre plus importante). La ville s'est par la suite étalée tout autour, les densités diminuent.

On distingue les zones d'activités facilement car les densités en termes de surface augmentent mais pas en termes de quantité. En effet, les bâtiments sont peu nombreux mais de grandes tailles. C'est le phénomène que l'on peut observer sur les zones situées en extérieur de la ville.



Ville ancienne

Densité :
40 à 140
bâtiments/ha



Ville récente

Densité :
28 à 60
bâtiments/ha



Zone économique

Densité :
4 à 12 bâtiments/ha

Le village de Grange :

Le village de Grange semble être à l'origine un hameau comme en témoigne les cartes de densités. La rue de Grange et la rue des Herses sont celles où la densité en termes de surface bâtie et en nombre de bâtiment sont les plus importantes. Les zones les moins denses correspondent à l'extension du village à posteriori. Sur l'ensemble de l'enveloppe bâtie, la densité est de 13,53 bâtiments/hectare.



Figure 5 : enveloppe bâtie du village de Grange



Figure 6 : Densité en surface bâtie (m²) par hectare



Figure 7 : Densité en nombre de bâtiment par hectare

Le village de Boisse :

Les densités observées au village de Boisse ne permettent pas de distinguer le bourg initial. Les densités montrent néanmoins que la densification est à améliorer dans ce village. Sur l'ensemble de l'enveloppe bâtie, la densité est de 10,83 bâtiments/hectare.



Figure 8 : enveloppe bâtie du village de Boisse



Figure 9 : Densité en surface bâtie (m²) par hectare



Figure 10 : Densité en nombre de bâtiment par hectare

Dans le tableau suivant sont présentés, par enveloppe urbaine :

- La surface de l'enveloppe bâtie en hectare
- La surface au sol de bâti en hectare
- Le nombre de bâtiment
- La densité en fonction de la surface au sol bâtie : il s'agit de la surface bâtie sur un hectare
- La densité en fonction du nombre de bâtiment : il s'agit du nombre de bâtiment par hectare
- La surface moyenne des bâtiments
- La surface libre par bâtiment : il s'agit de la surface disponible en espace public ou en espace vert par bâtiment

Il s'agit des valeurs de référence pour l'année 2017 (date du cadastre). A échéance du PLU, les surfaces des enveloppes bâties et des bâtiments ainsi que le nombre de bâtiment seront recalculées et comparées avec ces valeurs de référence. Il sera alors possible de comparer les résultats et de suivre l'évolution de l'urbanisation au sein de la commune de Fontenay-le-Comte.

Tableau 3 : Analyse des 3 principales zones urbanisées

	Surface enveloppe bâtie (ha)	Surface de bâti (m ²)	Nombre de bâtiments	Densité (nb de bâtiment/ha)	Densité résidentielle (m ² /ha)	Surface moyenne des bâtiments (m ²)	Surface libre par bâtiment (m ²)
Centre-ville	744,37	1417977	11732	15,76	1905	120,86	513,61
Grange	18,4	22675	249	13,53	1232	91,07	647,89
Boisse	34,54	37645	374	10,83	1090	100,66	822,87

3 Identification des zones d'inventaire et de protection du milieu nature

Le tableau ci-dessous vise à présenter la situation de la commune par rapport aux zones d'inventaire et de protection du milieu naturel.

Tableau 4 : Situation de la commune vis à vis des zones d'inventaire et de protection du milieu naturel

	Surface (en ha)	Superficie du territoire communal (en ha)	Distance du bourg (en m)	Surface de bâti	Enjeux
Zone Natura 2000					
ZSC et ZPS Marais Poitevin	47777	193	1000	515 m ²	Habitats, Flore, Oiseaux
Zone d'inventaire					
ZNIEFF II : Complexe écologique du marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants	70589	254	1000	8594 m ²	Habitats, Flore, Oiseaux, Loure, Genette, Poissons
ZNIEFF I : Vallée de la Vendée	501	131	1500	972 m ²	Habitats, Flore, Oiseaux

4 Zones Natura 2000

Marais Poitevin

Information générale

ZSC n° FR5200659 arrêtée en avril 2007

ZPS n° FR5410100 arrêté en avril 1996 puis août 2002

DOCOB en cours

Description du milieu

La délimitation de la zone humide du Marais Poitevin est déterminée en fonction de la courbe de niveau des 5 mètres de bordure (SCAN 25 de l'IGN) qui correspond à l'ancien golfe des Pictons. Les fonds de vallée du Lay, de la Vendée, des Autizes, de la Sèvre niortaise, de la Courance et du Mignon ont été ajoutés en tant que « fond de vallée amont ». Cette délimitation englobe un territoire de 97 850 ha (premier marais de l'Ouest et deuxième zone humide française) dont la topographie est relativement homogène, à l'exception de quelques îlots calcaires qui émergent au-dessus du marais et sur lesquels sont installés les villages. On peut dès lors distinguer les grandes entités paysagères suivantes :

- > **Les marais inondables, couramment appelés marais mouillés, correspondent aux lits majeurs des rivières et fleuves (la Vendée, le Lay, la Sèvre niortaise, le Curé, etc.) et font office de zones d'épandage des crues.** Ils reposent sur 3 grands types de sols : sols de bri, argilo-humifères et tourbeux. Voués à l'élevage, on peut en distinguer deux grandes entités :
 - Le marais mouillé oriental et les marais mouillés au Nord de la ceinture des Hollandais sont constitués par un bocage aux parcelles hétérogènes et caractérisés par des alignements simples (frênes taillés en têtard) ou doubles (frênes têtards et peupliers). Ce bocage renfermant essentiellement prairies et jardins est délimité par un réseau hydraulique dense de canaux et fossés. Notons la particularité de certains secteurs aménagés en plantations denses d'arbres traités en têtards (frênes ou plus rarement aulnes, saules) appelées terrées, sur les secteurs les plus bas.
 - Les vallées du Curé et du Lay présentent des ensembles de prairies inondables caractérisées par des dépressions humides et des chenaux appelés baisses. Ces vallées renferment notamment certains marais communaux si particuliers par leur mode d'exploitation : le pâturage collectif et plurispécifique (bovins, équins, etc.) sur 14 sites en Vendée et Charente-Maritime.

- > Les marais desséchés et intermédiaires reposent sur des sols argileux formés à partir d'anciennes vases marines. Si les premiers sont totalement protégés des eaux de crues et des marées par des ceintures de digues, les seconds ne sont que partiellement protégés des crues. Ces deux types de marais possèdent des caractéristiques paysagères et biologiques assez proches : voués à la céréaliculture et à l'élevage, ils présentent un paysage ouvert où seuls les alignements de Tamaris (*Tamarix gallica*) bordant les fossés viennent rompre la régularité du paysage. Ces vastes espaces quadrillés de canaux jouent un rôle essentiel dans l'agroécosystème « Marais Poitevin ».
- > Les polders récents ou « prises » se situent autour de la Baie de l'Aiguillon. Ils sont essentiellement utilisés en cultures intensives en raison du potentiel agronomique des sols.
- > Les îlots calcaires, anciennes îles du golfe.
- > A ces unités paysagères, n'oublions pas de citer les milieux littoraux sableux composés de paysages aussi divers que les plages, dunes, lagunes, pinèdes, etc. Les estrans vaseux (baie de l'Aiguillon, estuaire du Lay) sont formés de deux zones naturelles bien différenciées, interfaces entre continent et océan, que sont les prés salés (le schorre), localement appelés mizottes, et les vasières (le slikke) recouvertes à chaque marée.

Les vallées qui drainent le bassin versant du Marais Poitevin sont intégrées dans leur partie aval au site du Marais Poitevin, c'est le cas de la Vendée à Fontenay-le-Comte. Leur rôle hydraulique dans l'alimentation en eau du marais est essentiel. Les fonds de vallées inondables sont traditionnellement occupés par des prairies bien que des cultures telle que le maïs ou encore la populiculture y trouvent aujourd'hui leur place.



Figure 11 : Forêt alluviale (La Longèves), source : Eau-Méga

On retrouve dans ce secteur deux habitats d'intérêt communautaire (Forêts alluviales d'aulne et de frênes et Mégaphorbiaies eutrophes), trois habitats d'espèces (Prairie humides eutrophes, Alignement d'arbres et peupleraie et Prairies subsaumâtres) et trois espèces d'intérêt communautaire (Rosalie des Alpes, Rôle des Genêts et Hérons).



Figure 12 : Rosalie des Alpes, source : Eau-Méga



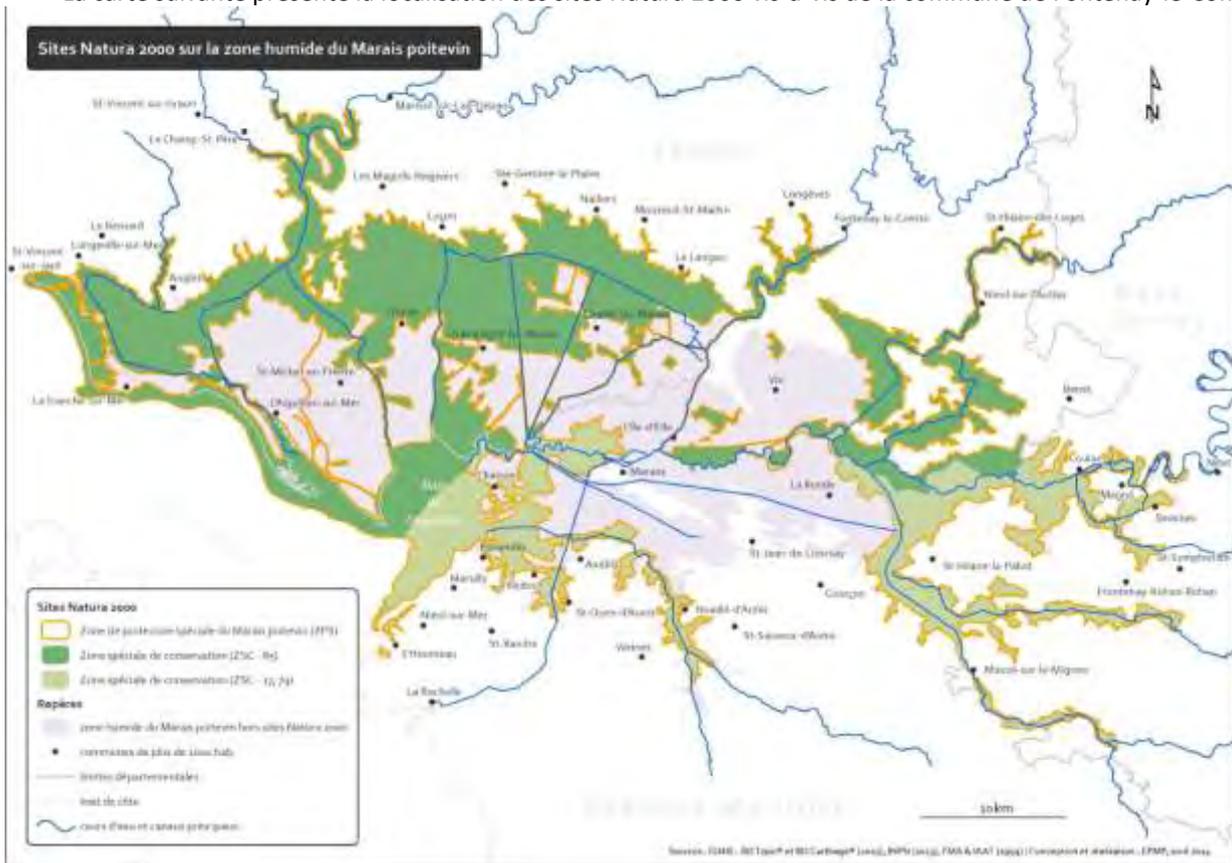
Figure 13 : Rôle des Genêts, source : INPN



Figure 14 : Héron cendré, source : INPN

L'abandon des systèmes pastoraux au profit d'une mise en culture de type intensive est la principale menace pour ces milieux.

La carte suivante présente la localisation des sites Natura 2000 vis-à-vis de la commune de Fontenay-le-Comte.



Carte 4 : Site Natura 2000, source : EPMP

5 Zones d'inventaire : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

La **ZNIEFF II Complexe écologique du marais poitevin, des zones humides littorales voisine, vallées et coteaux calcaires attenants** comprend le Marais-poitevin, associé aux milieux palustres, aux vasières et espaces sableux littoraux, mais aussi les affleurements calcaires constitués d'une mosaïque d'habitats remarquables où se développe de vastes cortèges floristiques et faunistiques aux multiples dépendances.

Parmi les principaux groupes d'habitats remarquables figurent les prairies naturelles exploitées par un pâturage essentiellement bovin à caractère extensif (avec des gradients de salinité selon la localisation), les milieux littoraux avec estuaires, baie, vasières et pré-salés et les milieux dunaires qui présentent un très grand intérêt biologique. Des habitats plus réduits contribuent à la forte biodiversité de cet ensemble : roselières, boisements humides, coteaux calcaires xéro-thermophiles. Enfin, le Marais poitevin s'identifie par ses habitats aquatiques, lien et unité fonctionnelle de l'ensemble de cette région naturelle : rivières, canaux, réseau de fossés, mares...viviers d'espèces et corridors écologique et fonctionnels.

La flore du Marais poitevin est remarquable par la diversité des groupements et la présence de nombreuses plantes rares voire protégées, avec souvent des populations importantes (Renoncule à feuilles d'ophioglosse, Iris bâtard...). Parmi ces plantes, il faut souligner la présence de trois stations de Fougère d'eau à quatre feuilles (*Marsilea quadrifolia*), de deux stations de Salicaire à trois bractées (*Lithrum tribracteatum*) et d'autres espèces comme la Silene de Thore, l'Euphrase de Jaubert...



Figure 15 : Fougère à quatre feuille, source

Sur le plan ornithologique, ce vaste complexe de zones humides avec ses milieux dunaires et côtiers complémentaires accueille tout au long de l'année un très grand nombre d'espèces sédentaires ou migratrices qui trouvent ici, les ressources alimentaires, les habitats de nidification ou sites de haltes migratoires indispensables à leur cycle biologique. Ce site est à la fois exceptionnel par la diversité et par la valeur patrimoniale des espèces reproductrices, par la qualité et les effectifs d'oiseaux lors des haltes migratoires et par l'importance des rassemblements hivernaux. La forte régression des prairies humides naturelles au profit des céréales, les assèchements et drainages ont considérablement affecté les effectifs nicheurs, migrants ou hivernants de nombreuses espèces d'oiseaux depuis les années 1960. Malgré cela, cette zone conserve une importance internationale pour de nombreuses espèces migratrices.

On compte environ 120 espèces nicheuses. La nidification est d'intérêt national ou européen pour les ardéidés (5 espèces dont le Héron pourpré), les anatidés (en particulier pour la sarcelle d'été), les rapaces (Busard cendré, Hibou des marais...), les limicoles (Barges à queue noire, Chevalier gambette...), pour les sternidés (Guifette noire), les passereaux (Gorge bleue à miroir, Pie-grièche écorcheur, Pipit rousseline..).



Figure 16 : Hibou des marais, source : INPN

Le Marais poitevin est une des premières zones françaises de halte migratoire et d'hivernage des oiseaux d'eau : Les anatidés sont présents par dizaines de milliers avec des effectifs très élevés pour la sarcelle d'hivers, le Canard siffleur, le Canard pilet, la Macreuse noire, le Tadorne de Belon ou encore l'oie cendrée. Il en est de même pour les limicoles qu'il s'agisse des espèces de vasières littorales comme les bécasseaux, le Grand gravelot, l'Avocette mais aussi pour des espèces qui fréquentent les prairies et cultures comme la Barge à queue noire, le Courlis corlieu, les Vanneau huppé, Pluvier doré et Bécassine des marais. Une multitude de limicoles moins grégaires exploitent les vasières et plans d'eau du Marais avec des effectifs globaux significatifs : Chevalier sylvain, Chevalier arlequin, Bécasseau minute, Bécasseau de Temminck... Les grands échassiers utilisent également le marais en halte migratoire : Spatule blanche, Cigogne noir, Grande aigrette, Grue cendrée, Butor étoilé. Le site est également d'intérêt national pour les rapaces en migration ou hivernage (Hibou des marais, Balbuzard pêcheur, Faucon pèlerin, Busards...) et les laridés (Sterne caugek, artique, naine, Guifette noire...).

L'importance pour les amphibiens est notable notamment pour les Tritons crêté et marbré, le Pélobate cultripède, le Pélodyte ponctué.

Pour les mammifères, la Loutre d'Europe, espèce menacée, est encore bien représentée et symbolise l'unité fonctionnelle de ce complexe de zones humides en exploitant l'ensemble des milieux du Marais mouillé à la Baie de l'Aiguillon. La genette et la musaraigne aquatique présentent également un intérêt patrimonial.

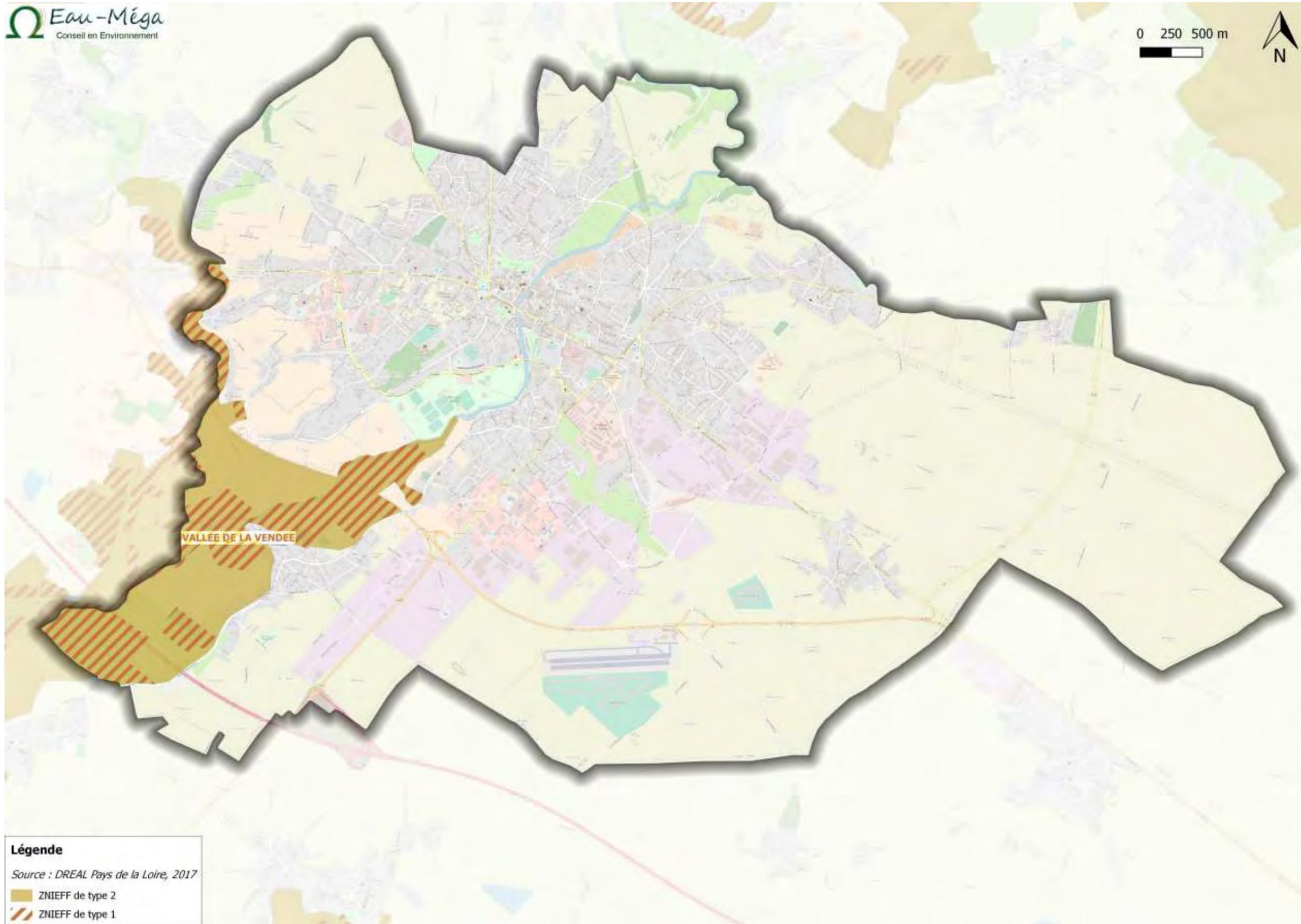


Figure 17 : Genette, source : INPN

Au niveau des poissons, malgré la présence d'espèces exotiques introduites, la zone présente un intérêt certain avec la présence du Brochet ou de l'Anguille ou des espèces migratrices plus rares comme la Lamproie marine, la Grande alose, la Lamproie de planer et la Lamproie de rivière. La Baie de l'Aiguillon et l'Estuaire du Lay sont des zones de reproduction et d'alimentation essentielles pour les poissons côtiers.

Les invertébrés sont mal connus ; toutefois au niveau entomologique, quelques espèces remarquables ont été identifiées comme l'Azuré du serpolet, le Cuivré des marais, la Rosalie des Alpes.

Cette ZNIEFF étant très vaste, la commune de Fontenay-le-Comte n'est en réalité concernée que par une toute petite partie qui compose la ZNIEFF I Vallée de la Vendée dont l'intérêt écologique a été détaillé dans le chapitre précédent.



Légende
Source : DREAL Pays de la Loire, 2017

-  ZNIEFF de type 2
-  ZNIEFF de type 1

Carte 5 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de types 1 et 2

II.1.3 LES ZONES HUMIDES

1 Intérêt des zones humides (source : trameverteetbleue.fr)

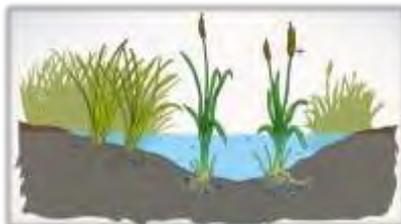
Les zones humides présentent de nombreuses fonctionnalités :

Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.



Certaines zones humides peuvent jouer un rôle naturel de soutien des débits d'été lorsque elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.



Les flux hydriques dans les bassins versants anthropisés sont chargés en nutriments d'origine agricole et domestique et parfois de micropolluants. Parmi ces nutriments, l'azote, le phosphore et leurs dérivés conditionnent le développement des végétaux aquatiques. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux. Elles sont donc bénéfiques pour la qualité physico-chimique des flux sortants.

Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.



Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est à l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau. En outre, elle favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules.

2 Inventaire communal

Le SDAGE Loire Bretagne, adoptée le 15 octobre 2009, comprend dans son 8ème objectif la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides. Selon la disposition 8E-1 du SDAGE, le SAGE doit réaliser l'inventaire des zones humides.

Le SAGE Vendée, devant être compatible avec le SDAGE Loire Bretagne, a été initié en 1997 et adopté par la CLE après enquête publique le 31 janvier 2011. Il a été établi autour de trois enjeux principaux :

- > L'amélioration de la qualité des eaux pour contribuer à une meilleure qualité des eaux littorales et à une amélioration des ressources en eau potabilisable.
- > La gestion quantitative de la ressource.
- > La protection et la restauration des écosystèmes aquatiques.

En conséquence, l'enjeu de connaissance et de protection des zones humides a été identifié dès l'état des lieux, et c'est ainsi que les mesures et dispositions concernant les zones humides ont été inscrites dans l'objectif 5 du SAGE : sous-objectif 1 – Préservation et reconquête des zones humides.

Afin d'avoir un inventaire cohérent sur l'ensemble du périmètre du SAGE, la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée a validé, le 17 mai 2010, une méthodologie d'inventaire, conformément à la mesure 5 A du SAGE.

Pour répondre aux articles L.122-1, L.123-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les documents de programmation tels que les SCOT, PLU et cartes communales, doivent être compatibles avec les SDAGE et SAGE correspondant.

C'est pourquoi la ville de Fontenay-le-Comte a fait réaliser un inventaire des zones humides sur son territoire par le bureau d'étude ATLAM. La méthodologie utilisée est détaillée dans le rapport d'inventaire disponible en **annexe**.

Cette étude a été examinée par le Comité technique "Zones humides" de La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée le 10 janvier 2014. Cet inventaire a ensuite été validé officiellement par la Commission Locale de l'Eau lors de sa séance plénière du 30 janvier 2014 conformément aux modalités d'inventaires des zones humides fixées pour le périmètre du SAGE Vendée le 17 mai 2010 modifiées le 15 décembre 2011.

La plupart des secteurs prospectés ne font pas l'objet de zones humides. Le secteur le plus sensible se situe le long de la Longèves vers Coteau l'Evêque mais aucune habitation n'y est présente. La vallée alluviale de la Vendée est concernée par des sols hydromorphes mais non humides.

**Inventaire
des zones humides**
-
**Commune de
Fontenay-le-Comte**
-
(85 092)

Inventaire global

Légende :

Éléments ponctuels

- Foyère
- exhaussement
- Engorgement
- Ruissellement important
- Fontaine et source aménagées
- Source
- Remblai
- Travaux en cours
- Zone de dépôt
- Sondages pédologiques

Réseau hydrographique

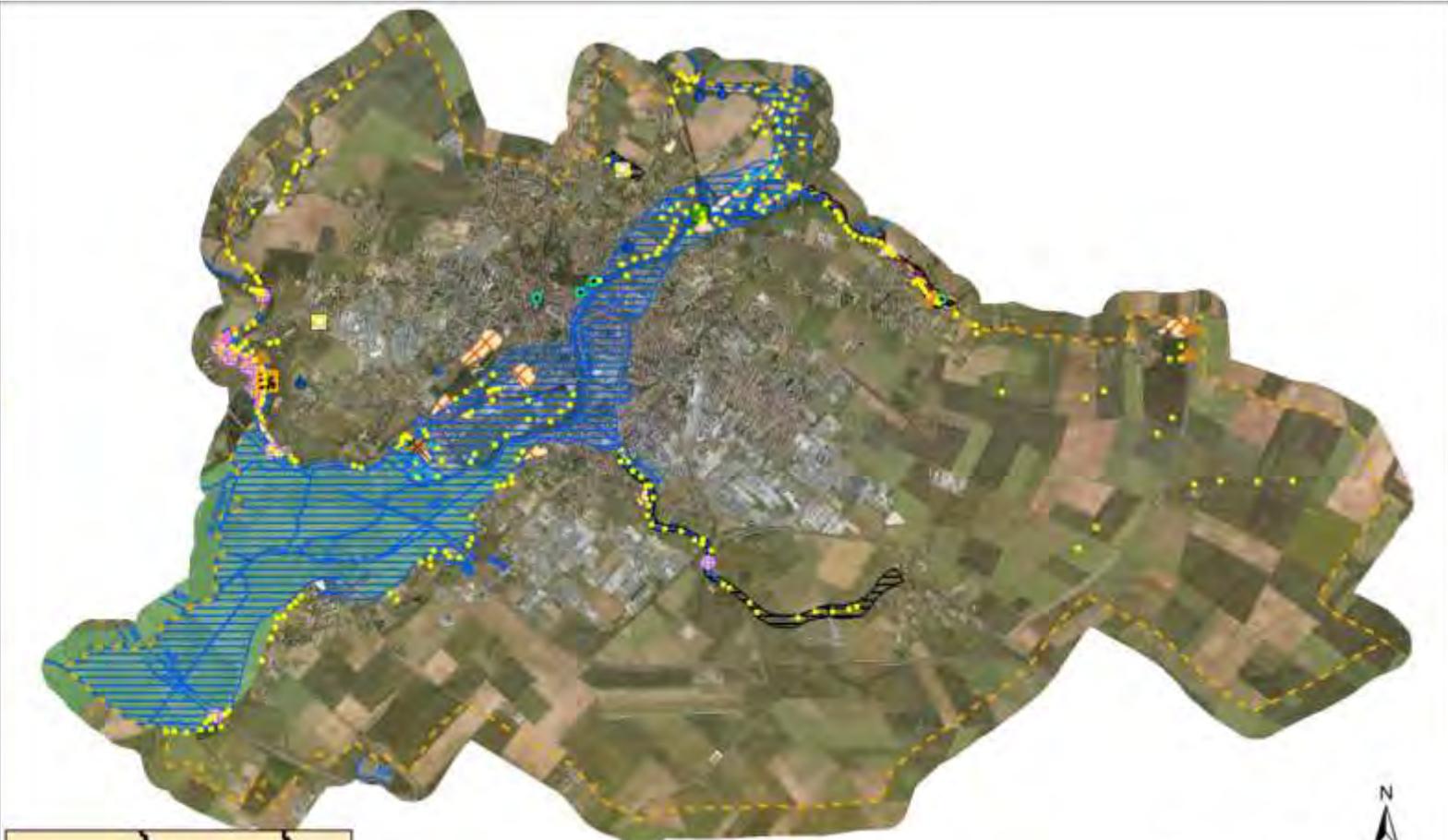
- Réseau hydrographique (Bd Topo)
- Réseau hydrographique complémentaire (relevés de terrain)

Zones humides

- Zone humide

Autres zones

- Mares et plan d'eau
- Zone non humide inondable
- Zone non humide à sol hydromorphe
- Zone non humide à sol hydromorphe et inondable
- Zone non prospectée
- Zone humide du Marais poitevin
- Limite communale



Inventaire de connaissance
dans le cadre du SAGE Vendée
NB:
* Ceci n'est pas un inventaire au titre de la Police de l'eau
* Inventaire non exhaustif
* Prospection de terrain effectuée en janvier et février 2013

Sources : © IGN BD Topo ®, © IGN BD Ortho ®, Groupe d'acteurs locaux, FMA, ATLAM (relevés de terrain) - Réalisation ATLAM - Juillet 2013

Carte 6 : Pré-localisation des zones humides

II.1.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

1 Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques. L'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à aux espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

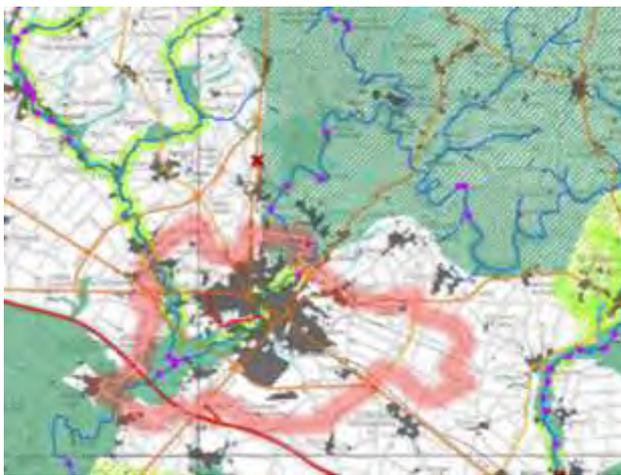
La restauration d'un réseau de corridors biologiques (maillage ou trame écologique) est une des deux grandes stratégies de gestion restauratrice ou conservatoire pour les nombreuses espèces menacées par la fragmentation de leur habitat. L'autre, complémentaire, étant la protection ou la restauration d'habitats. Les corridors écologiques les plus évidents sont souvent les vallées et les boisements. Toutefois, la notion de corridor est à considérer **en fonction des espèces en présence et de leurs habitats**.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

Le projet de Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire a été arrêté en octobre 2015. Il s'agit d'un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».

Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100 000ème, les éléments à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Les collectivités doivent donc prendre en compte les éléments régionaux tout en ayant le choix d'intégrer les éléments locaux.

Sur Fontenay-le-Comte, le réseau hydrologique est le support de la trame verte et bleue identifiée par le SRCE. En effet, la vallée de la Vendée est riche puisqu'elle constitue une sous-trame bocagère au nord de la ville et une sous-trame boisée ou humide au Sud de la commune. La Vendée, lors de son passage dans la ville est un corridor vallée. La vallée de la Longèves est aussi un corridor vallée en amont et sous-trame bocagère et humide à l'approche de sa confluence avec la Vendée. De nombreux obstacles à l'écoulement y sont identifiés. Les axes routiers et l'urbanisation de la ville sont autant de ruptures de la continuité.



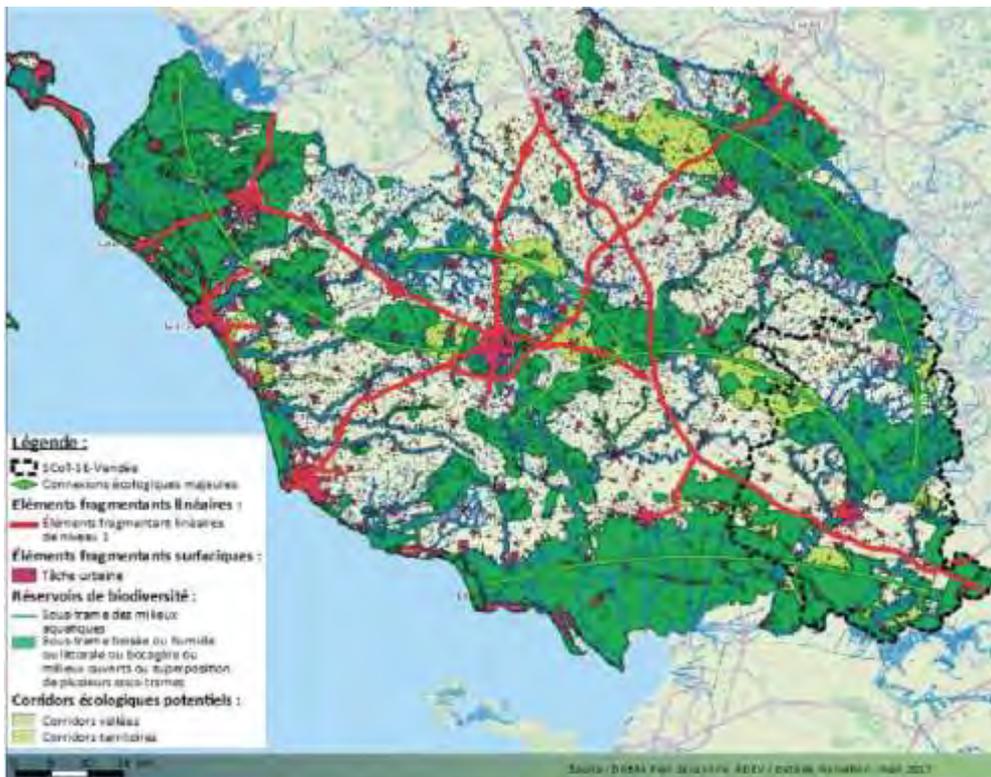
Carte 7 : Extrait du SRCE Pays de la Loire, source : SRCE Pays de la Loire

Fontenay-le-Comte s’insère dans le territoire du SCoT Sud-Est Vendée. Le SRCE est précisé à l’échelle du territoire du SCoT. Le constat est le suivant :

Les continuités de la trame bleue sont concentrées dans les vallées humides du territoire et nécessitent une attention particulière sur le plan de leur fonctionnalité.

Les continuités proposées pour la trame verte sont mixtes : la trame verte « forêt », constituée par l’ensemble des forêts du territoire, concerne la petite et la grande faune : cette trame verte est prépondérante à la biodiversité du territoire, sur le plan floristique comme faunistique. Son étendue permet en effet l’installation d’une flore et d’une faune riche et diversifiée (c’est pourquoi les forêts sont souvent considérées aussi comme des cœurs de biodiversité). Toutefois, la perméabilité de ces espaces est indispensable à la survie des grands animaux sur le long terme (brassage génétique).

Le territoire présente des intérêts en matière de continuités naturelles au sein desquelles le renforcement des échanges écologiques offre une opportunité d’aider au maintien voire au développement de la biodiversité en favorisant une bonne qualité des habitats et des circulations de la faune et de la flore et en étendant les relations entre des milieux environnementaux diversifiés. Ceci constitue donc une base à la constitution d’une armature naturelle (trames verte et bleue).



Carte 8 : Trame verte et bleue à l’échelle du territoire du SCoT Sud Est Vendée, Source : SCoT Sud Est Vendée

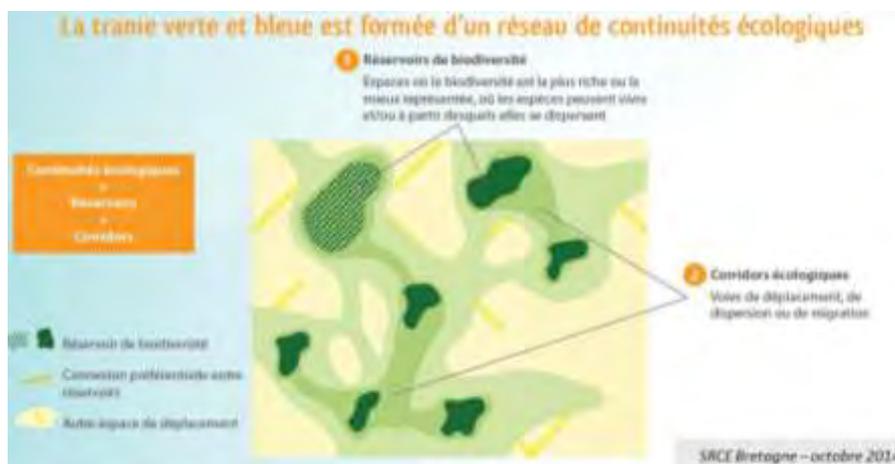
2 Méthode d'élaboration et de détermination des corridors écologiques à l'échelle communale

La première étape consiste à identifier les zonages écologiques déterminés par les services de la DREAL auxquels s'ajoutent les secteurs particuliers et ayant un intérêt écologique précédemment identifié sur le territoire d'étude (réservoirs de biodiversité). L'analyse des habitats et des espèces en présence permet d'envisager le fonctionnement des écosystèmes, leurs interactions et les échanges entre zones homogènes.

La superposition cartographique des zonages naturels, de l'occupation des sols, et des structures paysagères (haies, cours d'eau, boisements) identifiés sur le terrain permet de visualiser les distances entre zones homogènes (prairies, culture, réseau hydrographique...). A cela s'ajoutent les structures pouvant constituer un obstacle ou une contrainte (route, urbanisation...). Ainsi sont déterminées les connexions les plus favorables et les plus courtes entre zones homogènes.

Ces connexions sont ensuite confirmées ou démenties en fonctions des espèces potentiellement présentes (bibliographie, terrain) et de leurs affinités pour les habitats et structures paysagères identifiées.

Lorsque cela est envisageable, les connexions sont vérifiées par des investigations de terrain visant à confirmer l'état des habitats et des structures paysagères et rechercher des indices de présences des espèces (traces, coulées...). L'ensemble de ces paramètres permet alors d'estimer la présence des principaux corridors écologiques à l'échelle d'un territoire.



Trame verte

LES PRAIRIES HUMIDES ET BOCAGE

Il s'agit de prairies eutrophes situées dans le lit majeur de la Longèves ou de la Vendée.

La présence d'eau durant une partie de l'année dans ces prairies engendre la présence d'une flore adaptée à ces conditions comme le Sénéçon à feuilles de roquette, la Roripe des Pyrénées et le Saule à trois étamines. Parmi les plus caractéristiques et les plus patrimoniales, on peut citer la Fritillaire pintade. La présence d'eau est favorable au développement de larves d'insectes ce qui permet une grande réserve de nourriture pour les autres espèces faunistiques. Les prairies humides sont l'habitat idéal pour la Grenouille rousse, le Triton palmé et la Loutre.

Dans la vallée de la Vendée, on notera la présence d'échassiers comme le Bihoreau gris qui vient se reposer et s'alimenter. Des passereaux trouveront, dans ces milieux, des haies ou des fourrés où nicher et profiteront de la grande ressource en insectes disponible. Cette importante ressource en nourriture sera favorable à la présence de chiroptères qui viendront chasser en nocturne.

Les prairies humides connaissent en France et en Europe une importante régression. Elles subissent de nombreuses menaces : mise en culture, plantation de peupliers, urbanisation, drainage, intensification de l'exploitation agricole, etc. Autrefois répandus, ces milieux sont aujourd'hui de plus en plus rares. De nombreuses espèces sont menacées par cette évolution et notamment le Râle des Genêts encore présent dans le Marais Poitevin.



Figure 18 : Fritillaire pintade, source : Eau-Mega

La situation du rôle des genêts en France est extrêmement préoccupante. Les populations françaises connaissent une chute régulière depuis 1976. Le dernier recensement national en 2009 indique un ordre de grandeur de 500 à 550 chanteurs. Il montre le confinement des reproducteurs dans quelques grandes vallées comme le Val de Loire, le Val de Charente, les basses vallées angevines, le Val de Saône. Depuis, la situation a continué à se dégrader et c'est la raison pour laquelle la vallée de la Vendée, particulièrement favorable à sa présence doit être préservé.

Figure 20 : Prairie humide au bord de la Longèves, source : Eau-Méga



Figure 19 : Paysage de bocage, rue de Greneveau, source : Eau-Méga



Le paysage de bocage est très lié aux prairies humides.

La vallée de la Vendée dispose d'un important réseau de haies permettant plus localement le déplacement des espèces terrestres. Les haies constituent un maillage intéressant qui contribue à connecter les différents habitats entre eux. Bien que le bocage puisse être considéré comme une zone de corridor diffus, les haies constituent à elles seules des réservoirs de biodiversité. En effet, leurs fonctions sont multiples (effet brise vent, régulation du régime des eaux, barrière anti-érosion, absorption des éléments minéraux, ...) mais dans le cadre de la trame verte, elles sont le support de la biodiversité.

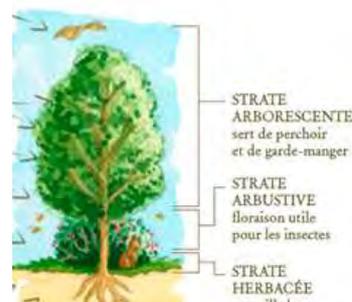


Figure 21 : Haie, support de biodiversité, source : ???

Une haie multistratée est le support d'une biodiversité riche. La strate herbacée accueille de petits mammifères qui trouvent refuge, la floraison de la strate arbustive est utile pour les insectes et les arbustes sont favorables à la nidification de passereaux et la strate arborescente est intéressante pour les rapaces qui y restent perchés pour repérer des proies.

Ces paysages de bocage existent au Nord et au Sud le long de la vallée de la Vendée et sont interrompus au sein de la ville de Fontenay-le-Comte.

LES PLAINES AGRICOLES

L'intérêt écologique des plaines agricoles est très limité car il s'agit d'espaces ouverts sans végétation spontanée. Seuls les rapaces trouvent en ces plaines agricoles des terrains de chasse intéressants et pour certains, des terrains de nidifications



Figure 22 : Plaine agricole, source : commune de Fontenay-le-Comte



Figure 23 : Plaine agricole sur la commune de Fontenay-le-Comte, source : Eau-Méga

Trame bleue

Le territoire est parcouru par la Vendée et la Longèves dont l'intérêt est à la fois d'être réservoirs de biodiversité (présence du Grand brochet, de l'Able de Heckel, ...) et corridors (axe de colonisation pour l'Anguille, reproduction de la Grande alose, ...).



Figure 24 : Grand brochet, source : INPN



Figure 25 : Anguille, source : INPN

Les mares et autres points d'eau sont intéressants d'un point de vue écologique puisqu'elles peuvent abriter des amphibiens aux capacités de déplacement plus ou moins importantes (500 m environ pour les grenouilles et crapauds et 200 m environ pour les tritons). Plus ces points d'eau sont nombreux, moins les populations sont isolées. Le brassage génétique des populations est important pour garantir la prospérité de l'espèce.

Au vu de l'intérêt des zones humides (cf. chapitre Zones humides), elles participent en tant que réservoirs de biodiversité de la trame bleue.



Figure 26 : La Vendée depuis l'ancienne voie ferrée, source : Eau-Mega

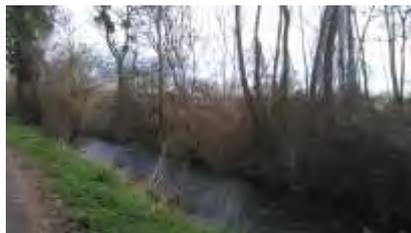


Figure 27 : La Longèves, le Gué Migné, source : Eau-Mega



Figure 28 : Le Seillot, coulée verte, source : Eau-Mega



Figure 29 : Mare, rue du Gros Noyer, source : Eau-Mega



Figure 30 : Zone humide, proche RD 148, source : Eau-Mega



Figure 31 : Milieu humide, bord de Longèves, source : Eau-Mega

a) Les ruptures de continuité

Sur le territoire de Fontenay-le-Comte, on peut observer différentes ruptures de l'urbanisation. La plus évidente est l'urbanisation de la ville qui crée une rupture du paysage bocager de la vallée de la Vendée.

Comme le témoigne la photo ci-dessous, la Vendée est canalisée lors de son passage dans la ville. La ripisylve est absente des berges et le lit majeur est urbanisé. L'urbanisation est une rupture pour les réservoirs de biodiversité mais présente néanmoins des espaces de nature ordinaire. Sur la commune, on peut citer la vallée du Seillot, la plaine des sports ou le parc de la cité des Moulins.



Figure 32 : La Vendée à fontenay-le-comte, source : Eau-Mega



Figure 33 : Vallée du Seillot, source : commune de Fontenay-le-Comte



Figure 34 : Parc de la cité des Moulins, source : commune de Fontenay-le-comte



Figure 35 : Plaine des sports, source : commune de fontenay-le-comte

D'un point de vue environnemental, ces espaces présentent peu d'intérêt pour la faune et la flore patrimoniale. Néanmoins, la diversité des habitats (cours d'eau, arbres isolés, prairie ouverte, pelouses calcicoles, petits bois, ...) contribue à conserver sur le territoire communale une nature dite "ordinaire" composée d'espèces communes. Ces espaces permettent également de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est à noter que l'urbanisation et en particulier l'urbanisation ancienne, composée de vieilles pierres et charpentées est intéressante pour les chiroptères qui trouvent dans ce bâti des cavités où s'installer.

Les axes routiers créent autant de ruptures qu'il existe de route. Néanmoins, les axes routiers situés en dehors de l'enveloppe urbaine sont d'autant plus importants qu'elles coupent directement des réservoirs de biodiversité. La RD 148 et l'A83 traverse les paysages de bocage et de prairies humides. La mortalité y est donc plus importante.



Figure 36 : A83 dans la vallée de la Vendée, Source : Google Maps

De manière plus ponctuelle, il existe des ouvrages hydrauliques sur la Vendée et la Longèves. Il peut s'agir de vannes, de seuils, de barrages, ... Ces ouvrages créent des ruptures car elles limitent fortement les déplacements des espèces aquatiques. Cependant, il existe parfois des installations permettant le passage de certaines espèces migratrices lors de leur remontée dans les fleuves et les rivières, comme la passe à civelles installée au barrage de Boisse.



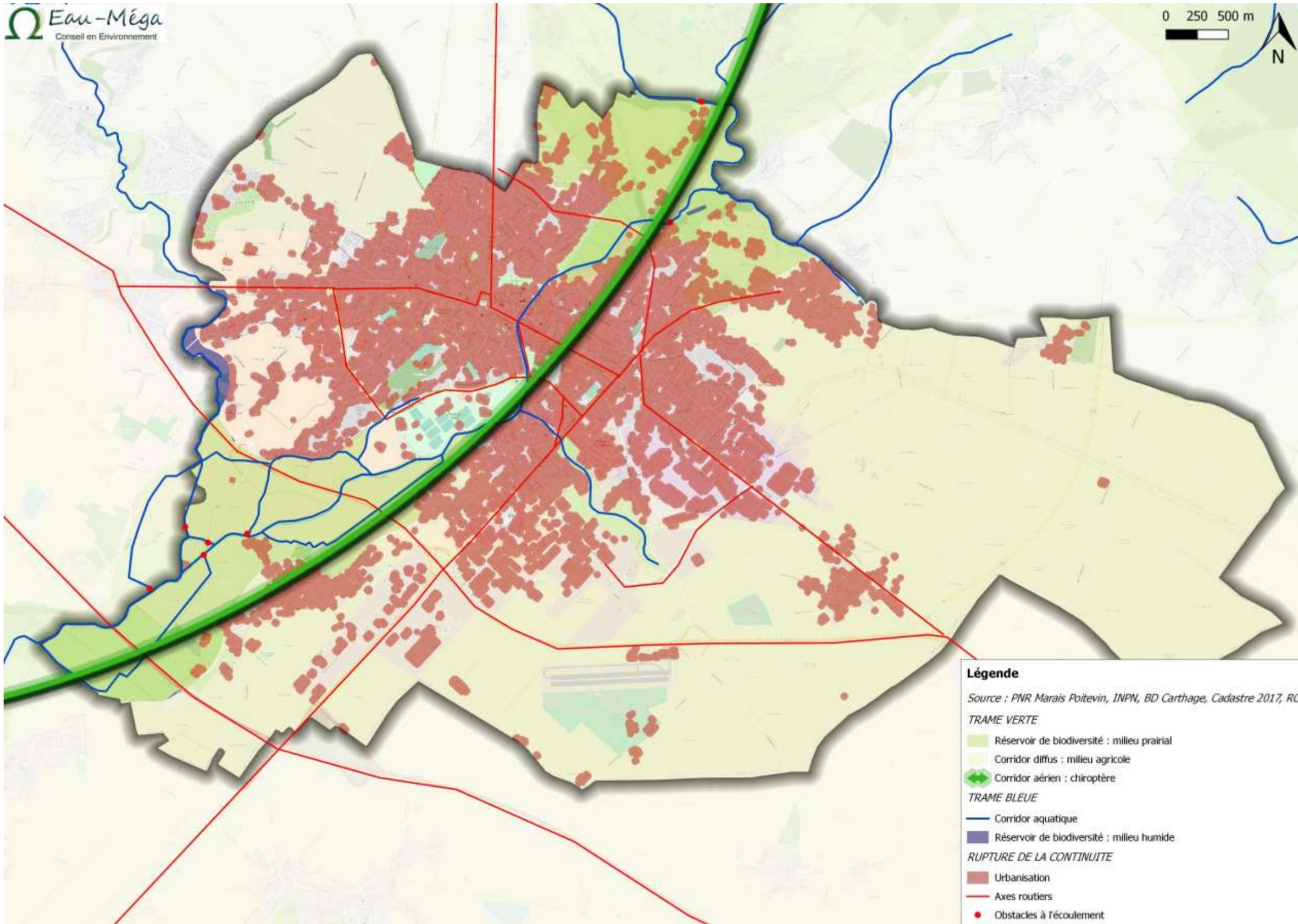
Figure 37 : barrage de Boisse, source : Eau-Mega



Figure 38 : Passe à civelles du barrage de Boisse, source : Eau-Mega

b) Synthèse

La carte suivante présente la synthèse de ce chapitre concernant la trame verte et bleue.



Carte 9 : Synthèse des enjeux liés à la trame verte et bleue

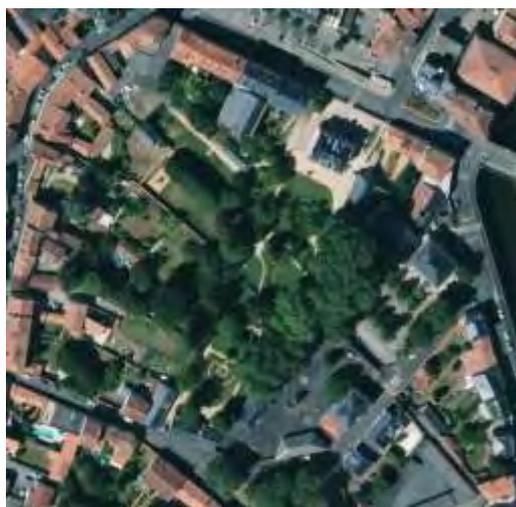
II.1.5 LA NATURE EN VILLE : UNE FONCTION TRIDIMENSIONNELLE

1 Une attente sociale

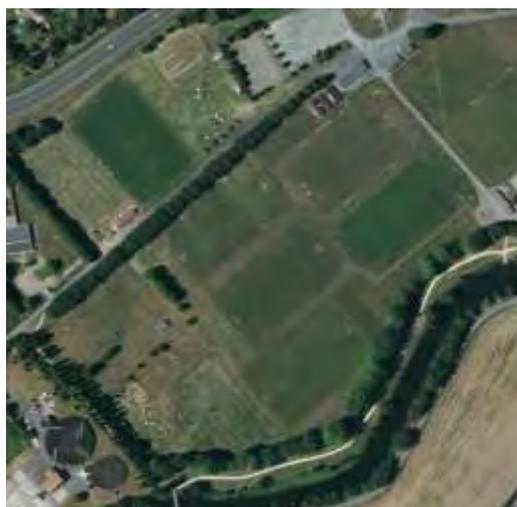
Une attention particulière doit être portée à l'accessibilité des espaces de nature en ville. La proximité est un critère prépondérant, l'accès à ces lieux sans recours au véhicule particulier et, si possible, en favorisant un mode de déplacement doux, doit être privilégié.

Les espaces de nature en ville doivent pouvoir être accessibles à tous et ne doivent pas être uniquement représentés par des espaces strictement privés.

Ces espaces publics sont essentiels pour favoriser les déplacements doux et permettent de contre-balancer la densification des espaces urbains.



Parc de la mairie



Plaine des sports



Parc urbain, rue Turgot



Jardins urbains, bord de Vendée

2 Des îlots de fraîcheur pour faire face au changement climatique

Parmi les services rendus par la présence d'espaces verts en ville, un focus particulier peut être apporté sur l'adaptation au changement climatique. En effet, ces espaces tendent à prévenir la formation d'îlots de chaleur propres aux surfaces imperméabilisées. Les végétaux participent à absorber la chaleur des heures les plus chaudes (évapotranspiration). Très localement, ils peuvent tempérer l'ambiance caniculaire. La présence de l'eau, dès lors que les ruisseaux et rivières ne sont pas couverts dans leur traversée permettent également cette thermorégulation pour la ville.

Apparenter à des vides urbains, l'objectif est de trouver un équilibre entre la densification des quartiers et la préservation de ces îlots de fraîcheur.



Fonds de jardin, rue Octave de Rochebrune



Château de Terre Neuve



Château Baron



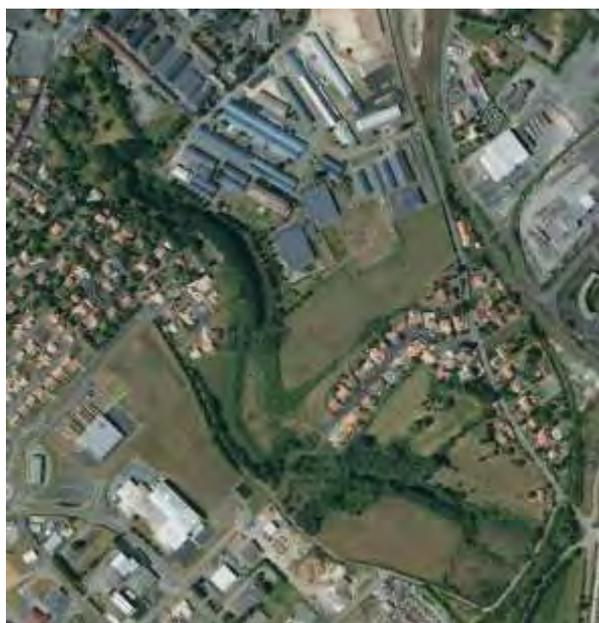
Quartier boisé, rue André Tiraqueau

3 Une biodiversité présente au quotidien

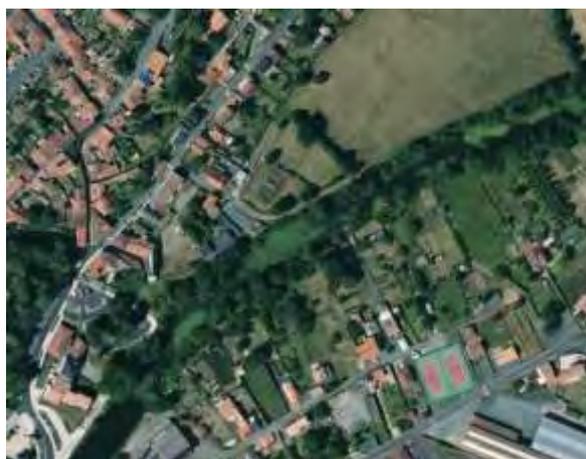
Hôtes d'une flore mais surtout d'une faune habituée à la présence de l'Homme, les espaces urbains doivent être appréhendés suivant une échelle suffisamment vaste pour prendre en compte les continuités écologiques. Il en va du maintien de cette biodiversité locale (besoin de déplacement pour l'accomplissement des différents cycles de vie, dont la reproduction, le brassage génétique, mais également le nourrissage, les migrations, ...) comme de la recherche d'une certaine perméabilité aux déplacements d'espèces moins ubiquistes. L'exemple d'une trame grise infranchissable pour de nombreuses espèces (en période de migration notamment) est à proscrire alors même que les effets du changement climatique vont entraîner des déplacements d'espèces à travers les territoires.

Il s'agit alors de réfléchir à un maillage vert des espaces urbains qui s'appuie sur l'interconnexion des espaces favorables. Qualifiées d'infrastructures vertes, ces corridors peuvent être développés en cohérence avec l'essor des modes de déplacement doux dont ils renforcent l'attractivité.

Ces espaces participent au bien-être des populations qui a accès à des espaces purement naturels. Les enjeux environnementaux de ces secteurs sont forts et ces éléments naturels sont constitutifs de la trame verte et bleue. Il s'agit de les préserver avant tout pour l'intérêt écologique qu'ils ont mais peuvent faire l'objet de valorisation ou de cheminements pédagogiques. L'objectif est de permettre la fréquentation de ces sites tout en assurant leur protection.



Vallée du Seillot



Vallée de la Vendée

II.1.3. LES SYNTHESE DU MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

La commune se situe à la limite septentrionale du Marais Poitevin par le biais de la vallée de la Vendée et de la Longèves. Ces deux vallées, situées à l'Ouest, font toute la richesse du patrimoine naturel de Fontenay-le-Comte. La partie Est est en effet occupée par de vastes plaines agricoles dont l'intérêt écologique est limité. Bien que l'urbanisation crée la plus importante rupture du milieu naturel en particulier de la vallée de la Vendée, elle est le support d'une biodiversité moins patrimoniale mais tout aussi importante (cavités à chiroptères, nature ordinaire composée d'espèces faunistiques et floristiques communes et support du cadre de vie de la population).

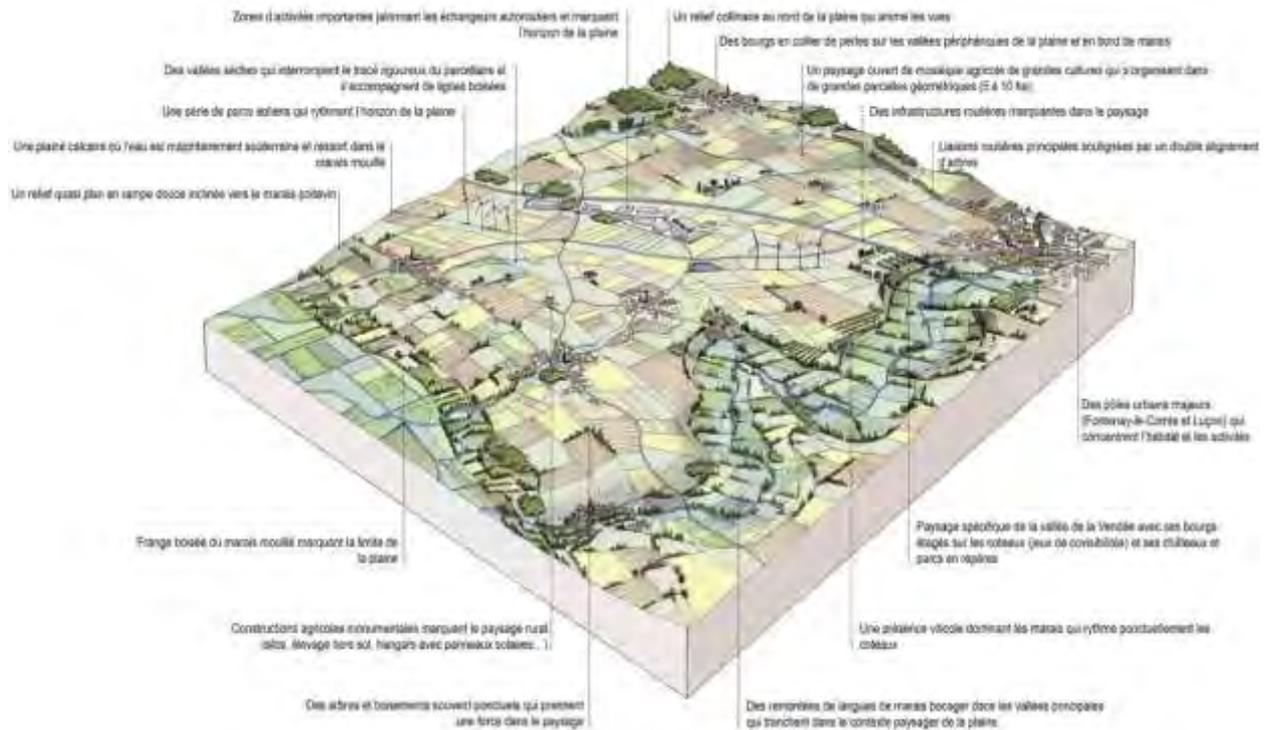
II.1.4. L'ENVIRONNEMENT – BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
BILAN ET ENJEUX	

II.2 LES SITES NATURELS ET LE CONTEXTE PAYSAGER

II.2.1. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE PAYSAGER

Le bloc diagramme de l'unité paysagère de la plaine du Bas-Poitou



Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire

L'unité paysagère : La plaine du Bas-Poitou

Annexe : plaquette analyse paysagère de l'unité de la plaine du Bas Poitou

Vaste plaine ouverte très faiblement ondulée, cette unité paysagère présente la caractéristique unique dans la région de ne pas avoir de réseau hydrographique apparent. Sur ce patchwork de grandes cultures, les principaux bourgs s'implantent à la périphérie de la plaine au contact des marais, des vallées ou plus subtilement en amont des vallées sèches. Compacts et étoilés sur la trame viaire, ils concentrent l'ensemble du bâti aux accents architecturaux charentais (seuls quelques gros hameaux sont présents sur l'espace rural). Les voies principales sont marquées par des alignements d'arbres très lisibles sur l'horizon tout comme les parcs éoliens et les grands silos qui constituent aujourd'hui les nouveaux repères de ce paysage. Luçon et Fontenay-le-Comte constituent les deux principaux pôles urbains de l'unité paysagère et concentrent les activités tout comme les secteurs proches des échangeurs de l'autoroute A 83 (Ste-Hermine). Ces paysages sont intimement liés à ceux du Marais poitevin proche notamment par les voies et canaux qui en lient les bourgs et par les remontées d'ambiances maraîchines dans la vallée de la Vendée jusqu'à Fontenay-le-Comte.

L'unité paysagère de la plaine du bas Poitou est caractérisée par la présence de deux centralités aux dynamiques constructives marquées : Luçon et Fontenay-le-Comte. La commune de Sainte-Hermine, qui accueille l'échangeur autoroutier de l'A83, connaît également des dynamiques de construction importantes. Le reste du territoire connaît des croissances moins soutenues, dans la logique des tendances vécues plus largement dans la partie sud-est du département. La petite plaine d'Angles vit des dynamiques particulièrement marquées impulsées par les pressions urbaines rétro-littorales sur les bourgs (Angles, Longeville-surmer). Bien reliées à l'axe autoroutier de l'A83, les dynamiques urbaines de Luçon et Fontenay-le-Comte affichent des similitudes en termes de développement des zones d'activités et des extensions pavillonnaires. Les vestiges des fortifications et du château fort, les monuments religieux du Moyen Age, les édifices civils des différentes époques rappellent le rôle historique de Fontenay-le-Comte notamment en architecture. Aujourd'hui la ville s'est étendue sur la plaine par de nouveaux quartiers pavillonnaires et un grand ensemble qui marque l'horizon urbain est. Dans ce tissu urbain, s'enchaînent de grandes zones d'activités qui marquent fortement le paysage de la périphérie urbaine depuis la plaine. La ville de Luçon fait aujourd'hui

l'interface entre le marais poitevin et la plaine céréalière. Cela se traduit dans le paysage par deux franges urbaines radicalement différentes : côté marais les extensions pavillonnaires se sont immiscées dans la trame bocagère de part et d'autre du quai de l'ancien port, côté plaine, les infrastructures lourdes et les zones d'activités se sont développées.

Les enjeux :

- Eviter la simplification des paysages de grandes cultures
- Préserver ou développer les éléments de diversité paysagère
- Développer une approche qualitative du traitement des infrastructures et des zones d'activités à leurs abords
- Assurer un développement urbain qui valorise le rapport entre espace bâti et milieu agri-nature

Source : Atlas des Paysages des Pays de la Loire

II.2.2. LA SOUS-UNITE PAYSAGERE

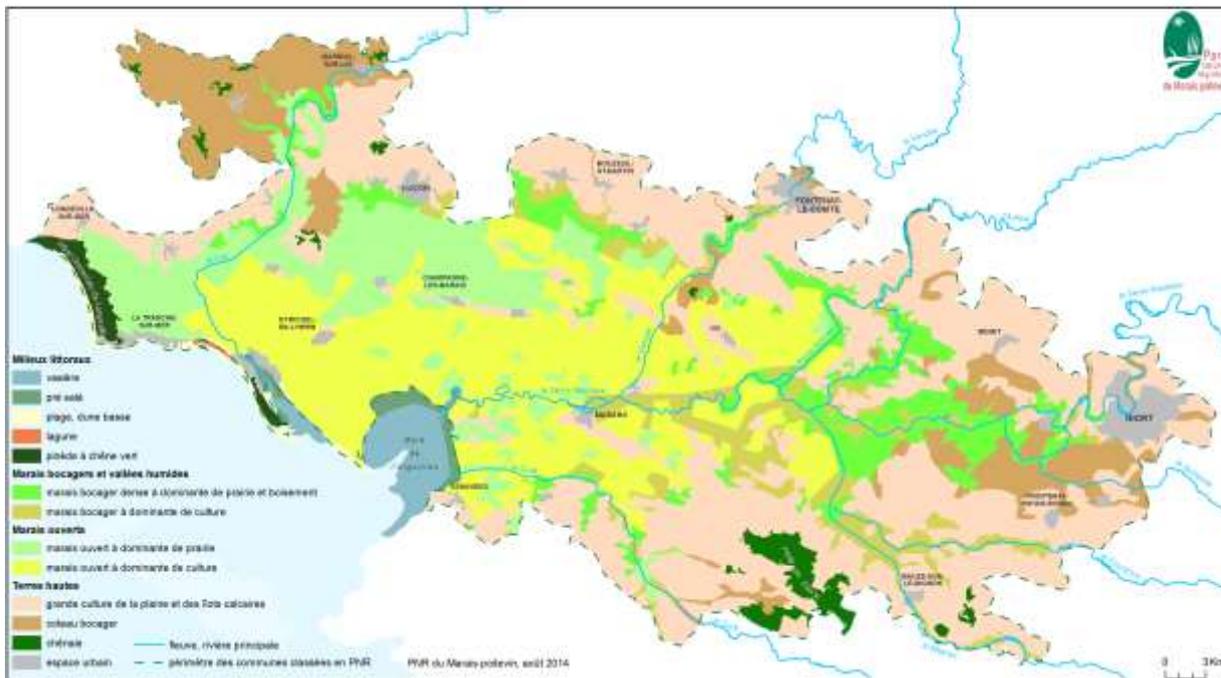
La sous-unité paysagère : La plaine de Fontenay-le-Comte

Véritable porte ouverte sur la plaine de Niort, cette sous-unité paysagère se caractérise par une plaine ouverte cultivée avec un habitat structuré sur les vallées de la Vendée et de l'Autise ainsi que sur l'ancienne route des sauniers. Ce territoire de passage stratégique, riche de sa proximité du marais et de ses productions agricoles, présente un patrimoine bâti remarquable dont les deux éléments les plus significatifs sont le cœur historique de la ville de Fontenay et l'abbaye royale de Nieul-sur-L'Autise. Ainsi le cœur historique patrimonial de Fontenay est structuré sur la Vendée avec ses jardins en terrasses, son étagement du bâti dominé par le Parc Baron. La ville est ceinturée par des quartiers pavillonnaires et quelques grands ensembles à l'appui des principaux équipements. Les franges urbaines marquées par d'importantes zones d'activités sont très lisibles depuis la plaine. Outre son patrimoine bâti riche, la vallée de l'Autise se distingue par son paysage bocager intimiste. Il amorce les ambiances du marais mouillé plus au sud.

Photo oblique de la plaine de Fontenay



Fontenay-le-Comte au sein du parc naturel régional du Marais Poitevin
Unités écologiques et paysagères dans le Marais poitevin



Source : PNR Marais Poitevin

En interface avec les terres hautes et les marais bocagers et vallées humides



Fontenay-le-Comte est situé majoritairement dans les terres hautes du Marais Poitevin, ainsi que, sur sa partie nord, dans le coteau bocager.



On retrouve également de façon très localisée (au sud-ouest) les traces du marais bocager.

II.2.3. LES AMBIANCES PAYSAGÈRES DE FONTENAY-LE-COMTE



Les secteurs urbains

- le centre ancien
- les faubourgs et anciens villages/hameaux
- l'eau dans la ville

La trame bocagère

- trame du Nord (bocage « sec » et paysage vallonné)
- trame du Sud-Ouest (bocage humide et cours d'eau encaissé)

La plaine et ses activités

- la plaine agricole
- la plaine industrielle et routière

Les boisements

Les secteurs urbains



rue du centre ancien

Le centre ancien (secteur sauvegardé)

Dans le centre ancien, l'ambiance urbaine est marquée à la fois par la qualité des édifices (le centre ancien est protégé par un plan de sauvegarde et mise en valeur PSMV), mais également par morphologie urbaine (trame viaire, configuration des îlots, espaces verts, murs en pierre parfois très hauts). L'ambiance est très minérale dans le bourg du fait de la densité bâtie importante.



Quartier Gaillardon, vue sur le clocher de l'église Notre Dame

Dans les faubourgs et les extensions récentes

Dans les faubourgs l'organisation du bâti, à l'alignement, crée un paysage urbain identifiable. On retrouve du bâti d'intérêt patrimonial, certaines vitrines d'anciens magasins mais aussi d'anciens bâtiments commerciaux/industriels témoin du riche passé économique de la ville.

- quartier de l'ancienne gare,
- rue de la république (bâtiment de la banque de France)
- vues sur les monuments historique



rue de Boisse

Les anciens villages et hameaux ruraux

Les villages et hameaux anciens présentent également une véritable richesse patrimoniale. Si l'on retrouve ponctuellement des maisons de maîtres, la plupart des constructions anciennes correspondent à d'anciennes fermes dites « maraichines » et les annexes agricoles. Les constructions se sont développées le long des voies et dans certains quartiers (La Folie, Boisse, Saint Médard) à proximité de la rivière.

La trame bocagère

- trame du Nord (bocage « sec » et paysage vallonné)



Source : Thierry Roquet survol de la France

La trame bocagère nord est sèche et haute. Elle est marquée par un relief vallonné, sur les points les plus hauts on retrouve quelques petits boisements (point d'appel), et les parcelles agricole, de petites tailles, sont délimitées par les vestiges d'un bocage ancien au maillage bien plus dense.

- trame du Sud-Ouest (bocage humide et cours d'eau encaissé)



Source : Thierry Roquet survol de la France

Contrairement à la trame bocagère nord, le bocage du sud-ouest de Fontenay le Comte est marqué par la présence de l'eau. Entre le lieu dit du Gros Noyer et les Raillères, les méandres de La Longèves on influencer le développement urbain (habitation, moulins, infrastructures routières). La Longèves est accompagnée par des haies de frênes, rappelant les canaux du Marais Poitevin.

Les champs alentours sont plus humides, le bocage est situé en fond de vallon et marque une liaison entre les plaines agricoles nord et sud.

La photo ci-contre montre l'élévation de la brume au dessus du bocage.



Source : Thierry Roquet survol de la France

La plaine et ses activités

- La plaine agricole



Source : Thierry Roquet survol de la France

- La plaine industrielle et routière



Source : Thierry Roquet survol de la France

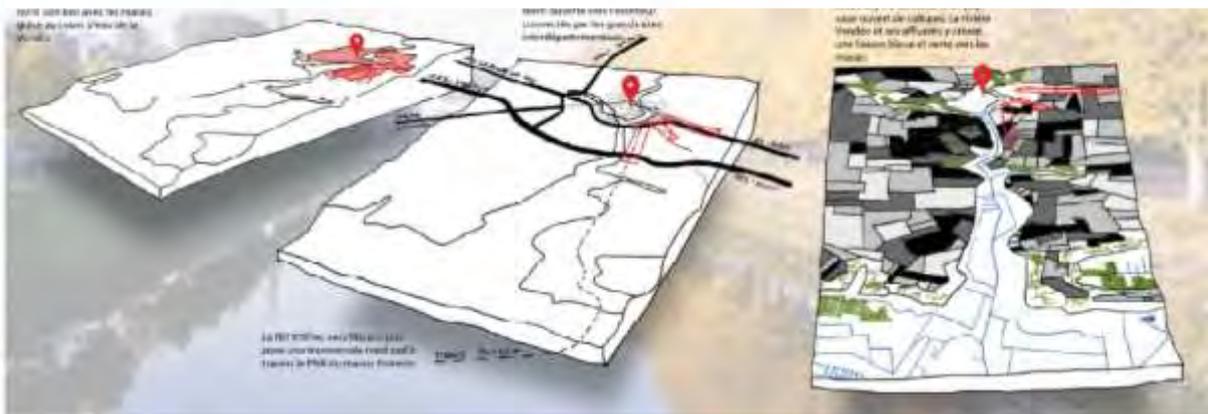
Les paysages de Fontenay-le-Comte sont avant tout marqué par l'occupation agricole. L'orientation agricole principale (céréaliculture) a nécessité un remembrement important (sur toute la partie la plus riche d'un point de vue agronomique et la plus plane).

Lorsque l'on entre par le sud ou par le Nord, la plaine est la première ambiance paysagère que l'on rencontre. Principalement ponctué des écarts bâtis agricoles, plus on s'approche de la ville plus le paysage de plaine est marqué par les activités économiques et infrastructures routières.

Boisements



Les masses boisées sont relativement peu présentes sur le territoire de Fontenay le Comte. Certains écarts, comme Ardenne (ci-contre), sont caractérisés par des boisements d'intérêt paysager. Ces masses boisées ponctuelles permettent de rompre avec la relative monotonie du paysage de plaine.



Source : PNR Marais Poitevin

Fontenay-Le-Comte est une ville porte connectée à l'extraterritorial par l'autoroute et ouvrant sur un territoire diversifié :

- > au nord et à l'est, une accroche de la ville dans la plaine
- > à l'ouest, une accroche maritime
- > au sud les entrées sur le marais

Aux portes du Marais Poitevin mais un lien rompu ?

Les villes aux portes du marais ont développé leur urbanisation de manière linéaire, au fil de l'eau sur des axes économiques puissants, les voies royales maritimes et terrestres, installées sur les terres hautes : le Canal de Luçon, la Vendée et la Sèvre niortaise. La relation au marais est de ce fait peu développée, les axes économiques se concentrant sur le plateau. L'évolution de ces villes en aire urbaine a généré une forme d'inclusion entre le parc naturel et les infrastructures urbaines. La relation de la ville avec le paysage du marais devient diffuse, bien au-delà des boulevards périphériques. Cette relation, aujourd'hui oubliée, est potentiellement riche de ce rapport entre urbanisme, usages agricoles, touristiques, rapports visuels, imagés. On retrouve ici les formes banalisées du péri urbain qui imagent les entrées de villes françaises et leur rapport au naturel, au milieu agricole. Ce développement sous différentes formes (activités, équipements, transport, habitat) génère un territoire en frange qui se banalise. Le constat est constant et peu de liens physiques, imagés nous conduisent, dirigent, nous rappellent les marais et l'appartenance à un Parc Naturel Régional.

Entrée de ville « Axe Niort » analyse et enjeux définies par le PNR en 2016

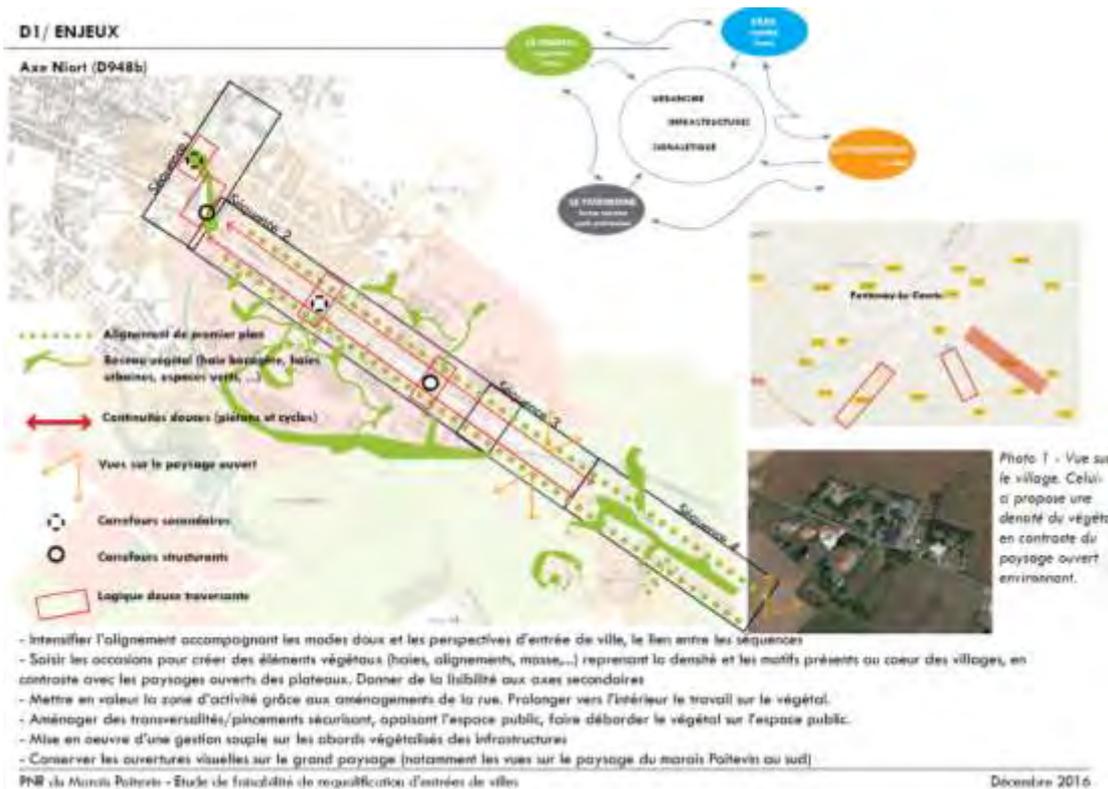
B1/ ANALYSE

Axe Niort (D948b)



D1/ ENJEUX

Axe Niort (D948b)



Source : étude de faisabilité de requalification d'entrées de ville, PNR du Marais Poitevin, décembre 2016

B2/ ANALYSE

Axe depuis l'agglomération et l'autoroute (D938T)



1. Zone commerciale aménagée dans le cadre d'une approche urbaine

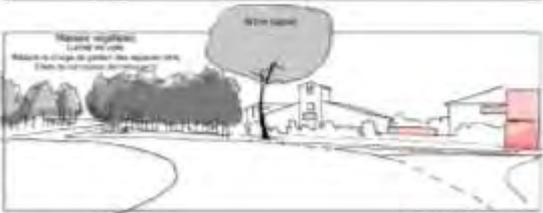


2. Recul La Barrière éloignant forêts



D2/ ENJEUX

Axe depuis l'agglomération et l'autoroute (D938T)



- Affirmer l'axe économique et géographique par un alignement séquencé (marquer les seuils)
- Aménager le franchissement de la contrainte (RD 148) pour les modes de déplacement doux, grâce au Vendéopôle
- Intégration de la problématique de la signalétique et de l'impact de la publicité : des activités économiques, de l'image patrimoniale de la ville et de ses activités culturelles et touristiques
- Mettre à profit le recul La Barrière pour faire un lien avec la vallée de la Vendée, le Marais Poitevin, poursuivre une démarche de qualité pour la mise en valeur de la façade urbaine

PNR du Marais Poitevin - Etude de faisabilité de requalification d'entrées de villes

Décembre 2016

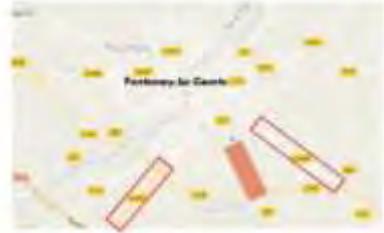
Source : étude de faisabilité de requalification d'entrées de ville, PNR du Marais Poitevin, décembre 2016

B3/ ANALYSE

Axe depuis Maillezois (D23)



- | | |
|--|--|
| Zone d'activités | Travaux verts |
| Zone d'habitation / lotissement | Zone de protection du secteur naturel (zone humide) |
| Zone de protection de secteur urbain | Prairies, cultures |
| Secteurs de projet | Alignement |
| Equipements | Mûlage de bois locaux |
| Lignes patrimoniales (allées et voies) | Réseau hydrographique (cours d'eau / ruisseau de rétention / canal...) |
| Ligne et arrêt de bus | Réseau IIIII |
| Site Classé | Zone humide |
| Aqueduc | Futur barreau de liaison |
| DAP | |
| voie ferrée | |



Le secteur d'étude concerne une sortie /entrée de ville plus confidentielle. La rue est tout d'abord bien tenue par Fontenay puis s'ouvre après le pont de voie ferrée, s'ouvre sur le grand paysage au sud.

À noter la présence du cours d'eau avec sa vallée encaissée du Seillot jusqu'au croisement du futur barreau routier de liaison.

D3/ ENJEUX

Axe depuis Maillezois (D23)



- Qualité de voie à requalifier (mise en valeur du petit patrimoine, ouverture fermeture du paysage, relation avec le Seillot, ...)
- Seillot à mettre en valeur
- Trame végétale à conforter, protéger, ...

- Séquence 1 : continuité d'une image patrimoniale à préserver ou à retrouver : traitement des limites / ouvertures visuelles (règlement d'urbanisme)
- Séquence 2 : intégration de la vallée du Seillot / continuité modes doux comme colonne vertébrale du secteur : milieux ouverts / fermés / relief / végétal en tête de relief / nouveau giratoire à l'approche du nouveau barreau de liaison, intégration du pont photovoltaïque)



II.2.5. LES SITES NATURELS ET CONTEXTE PAYSAGER : BILAN / ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
<p>Des paysages intimes, sensibles à préserver</p> <p>La présence de l'eau dans le centre-ville apporte une ambiance urbaine « apaisée » tout comme la présence de certains jardins et parcs urbains.</p> <p>La trame bocagère et les boisements ponctuels ont fortement diminuer lors des 20 dernières années, il est important de protéger ces éléments paysager et écologiques, forts.</p>	<p>Des altérations paysagères, notamment en entrée de ville</p> <p>Les rives urbaines et périphériques nécessitent une mise en valeur et une plus grande ouverture pour les habitants et visiteurs.</p> <p>La diminution des haies doit, sur certaines parties de la commune, reste inquiétante.</p> <p>En tant que ville porte du PNR du Marais Poitevin, l'enjeu des entrées de ville est particulièrement fort.</p>

II.3 LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL

II.3.1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques

24 monuments historiques



Le Château de Terre-Neuve

Epoque : 16e siècle / 19e siècle

Patrimoine protégé : Le porche précédant l'entrée principale ; le bâtiment contenant la lanterne de l'escalier provenant du château de Coulonges ; le hall ; l'ancien atelier de Rochebrune (actuellement salle à manger) y compris la porte en menuiserie du côté de la galerie ; le grand et le petit salons avec les éléments de décor provenant des châteaux de Chambord, Coulonges et de l'Hermenault (cad. BK 59) : classement par arrêté du 13 décembre 1978 ; Les façades et toitures (cad. BK 59) : inscription par arrêté du 13 décembre 1978.

Couvent des Tiercelettes (ancien)

Epoque : 2e quart 17e siècle

Patrimoine protégé : La chapelle ainsi que les galeries Est et Sud du cloître : inscription par arrêté du 9 mai 1988.

Fontaine Renaissance

Patrimoine protégé : Fontaine Renaissance : inscription par arrêté du 2 décembre 1926.

Eglise Notre-Dame

Patrimoine protégé : Eglise Notre-Dame : classement par liste de 1862.

Eglise Saint-Jean

Patrimoine protégé : Eglise Saint-Jean : classement par arrêté du 14 novembre 1906.

Hôtel de la Sénéchaussée

Epoque : 16e siècle

Adresse où voir l'édifice : 2 rue du château

Patrimoine protégé : Les façades, les toitures, les caves voûtées ainsi que les vestiges de la tour de l'ancienne enceinte de la ville située au sud-est (cad. BE 44, 46) : inscription par arrêté du 24 octobre 1988.

Hôtel des Evêques de Maillezais (ancien)

Adresse où voir l'édifice : 9 rue du pont aux chèvres

Patrimoine protégé : Les façades et toitures ; le portail ainsi que le pavillon d'escalier (cad. BE 275) : inscription par arrêté du 24 octobre 1988.

Hôtel Lespinay-de-Beaumont (ancien)

Epoque : 4e quart 18e siècle

Adresse où voir l'édifice : 1 impasse de mouillebert

Patrimoine protégé : Les façades et toitures ; l'escalier avec sa rampe en fer forgé ; les deux salons au premier étage avec leur décor (cad. BE 26) : inscription par arrêté du 1er mars 1977.

Quartier Belliard

Epoque : 3e quart 19e siècle

Patrimoine protégé : Les façades et toitures du bâtiment principal et des deux ailes antérieures : inscription par arrêté du 24 octobre 1929.

Tour Rivalland

Epoque : 4e quart 19e siècle

Adresse où voir l'édifice : rue rapin

Patrimoine protégé : Tour Rivalland (cad. BH 312) : inscription par arrêté du 8 octobre 1984.

Moulin de La Roche

Epoque : 19e siècle / 2e quart 20e siècle

Patrimoine protégé : Le moulin en totalité (cad. AO 13) : inscription par arrêté du 3 septembre 2003.

Hôtel dit Château-Gaillard

Patrimoine protégé : Le portail d'entrée en totalité (cad. BE 172) : inscription par arrêté du 19 novembre 2009.

2 maisons, inscrites **et 3 maisons** classées.

6 immeubles du 16^{ème} siècle, inscrits.

1 immeuble du 16^{ème} siècle, classé.

Localisation des monuments historiques et leur périmètre initial de 500m



Les monuments historiques et périmètre de 500 m. Source : Atlas du Patrimoine

Le PSMV de Fontenay le Comte

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Fontenay le Comte

Le centre historique de Fontenay-le-Comte est exceptionnel par sa qualité architecturale et patrimoniale. Cette richesse a conduit à la création d'un secteur sauvegardé dès 1985. Dans ce périmètre de 87 hectares, on s'efforce de préserver le cachet des demeures ancestrales, des arrières cours d'époque. Et si le bâti ancien peut être adapté à l'usage contemporain, ce doit être le respect d'un règlement précis. Le secteur sauvegardé est régi par un Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur. Ce document énumère les conditions d'intervention sur le bâti ancien : extension, matériaux à utiliser... Toute modification est soumise à autorisation de travaux. Elle est délivrée par les services municipaux après avis de l'architecte des bâtiments de France.



Le périmètre du PSMV de Fontenay le Comte

Le patrimoine architectural non protégé, mais d'intérêt patrimonial

Le patrimoine architectural non protégé au titre des monuments historique ou du PSMV

Dans les faubourgs

On retrouve à la fois un patrimoine « administratif » à l'image du bâtiment de la banque de France, mais également un patrimoine lié aux transports et à l'industrie, et des habitations du fin 18^{ème} et du 19^{ème} Siècles.



Le bâtiment de la banque de France



La gare servira jusqu'en 1969. Le très vaste espace culturel est édifié en 2004 ; il enveloppe l'ancien bâtiment de la gare (1888). Dans le paysage urbain, la forme très simple en est à la fois imposante par ses dimensions et discrète par ses lignes minimalistes. Cette architecture très moderne contient un complexe d'animations culturelles et peut accueillir un public nombreux.



Un passé militaire



La caserne du Caserne du Chaffaul datant du milieu 19^{ème}, situé sur le boulevard Hoche.

Le patrimoine religieux

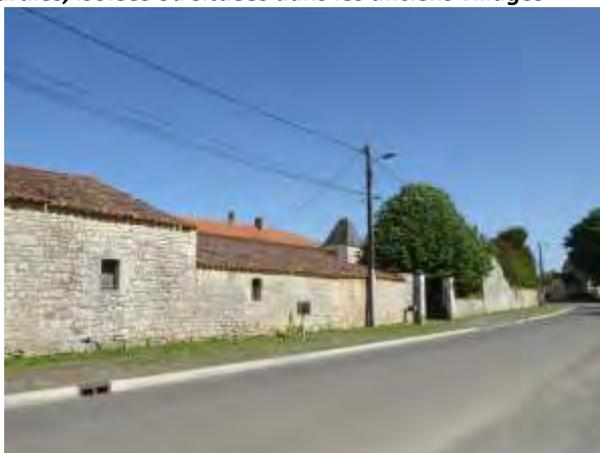


Eglise de Saint Médard



45 Rue de Haute Roche, immeuble faisant l'angle de la rue, en pierre de taille et moellons, à proximité du manoir de la Roche.

Les maisons rurales, isolées ou situées dans les anciens villages



Ensemble composé d'un corps de ferme avec logis et tour, ainsi que des dépendances agricoles et de son mur de clôture, à Boisse.

Matériaux de façade : moellons et pierre de taille (pour la tour).

Couverture : tuile tige de botte et ardoise (pour la tour)



Ambiance paysagère dans une rue dans le village de Boisse.

II.3.2. LE PATRIMOINE URBAIN ET HISTORIQUE

L'examen du plan napoléonien permet d'identifier de manière lisible les ensembles et quartiers présentant un intérêt historique et patrimonial ; un grand nombre de constructions, bâtiments et murs sont encore présents.

Centre ville et faubourgs :

SUPERPOSITION DU PLAN NAPOLEONNIEN AU CADASTRE 2018

LIGNE rouge : limites du PSMV

POCHE ROSE-ROUGE / bâti au plan napoléonien

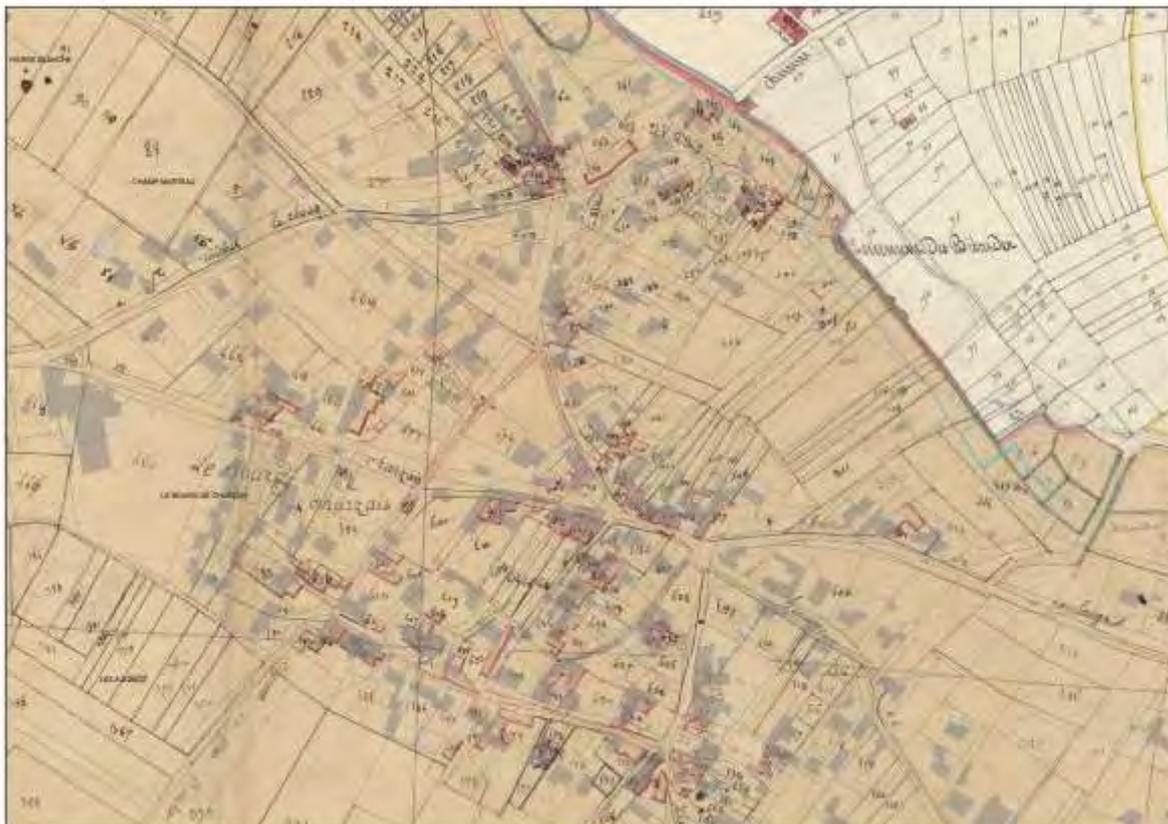
Au-delà du périmètre du PSMV, présentent un intérêt patrimonial, urbain, historique et architectural justifiant une protection spécifique au titre d'un SPR (PSMV, AVAP) ou du PLU, principalement :

- L'extrémité Est de la rue de la République
- Nord est faubourg rue des Loges



Les hameaux et villages d'intérêt patrimonial:

CHARZAIS



BOISSAIS



BISSAIS



LES GRANGES



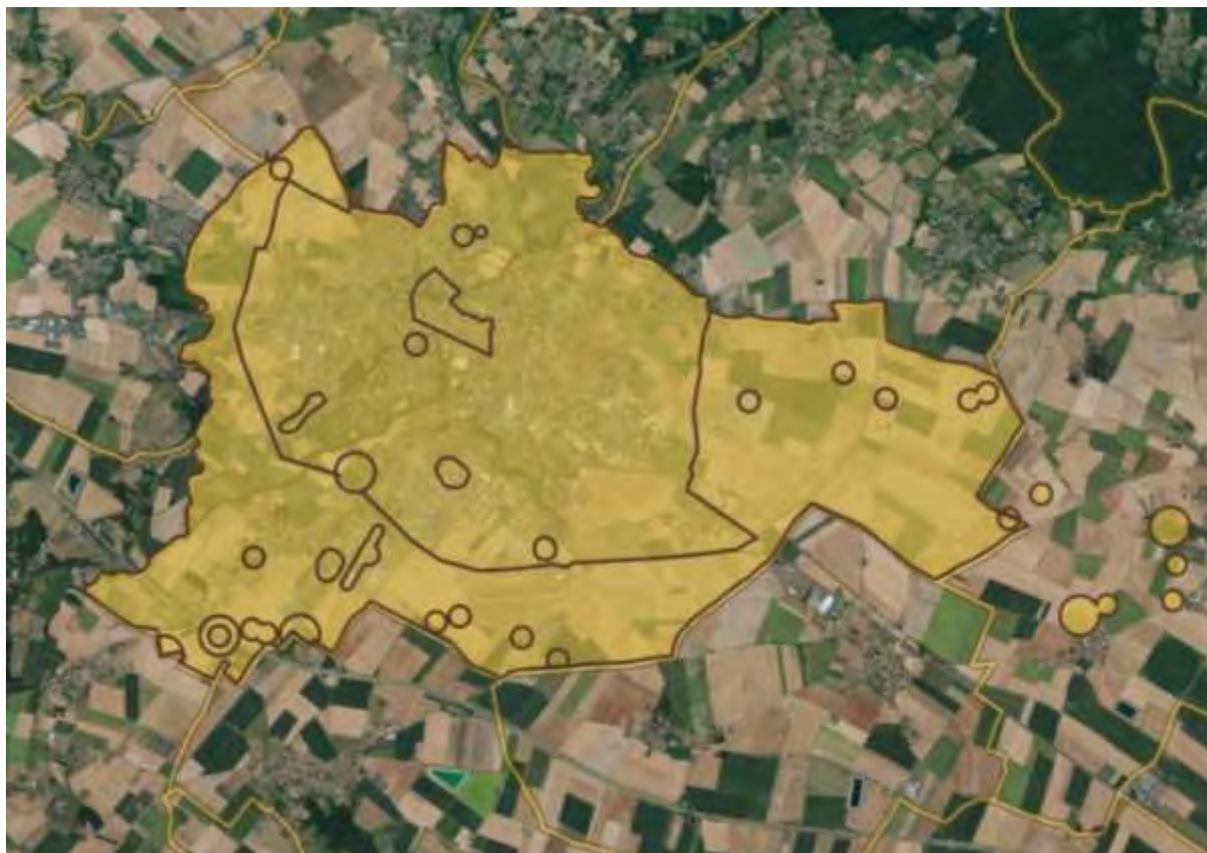
ARDENNES



II.3.3. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

En attente PAC

Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)



II.3.4. LE PATRIMOINE BATI - BILAN ET ENJEUX

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
BILAN ET ENJEUX	
Pour mémoire en cours	

II.4 LES RISQUES ET LES NUISANCES

La probabilité d'occurrence de risques (qu'ils soient naturels ou technologiques) sur le territoire communal ne signifie pas dans tous les cas l'impossibilité de construire sur les espaces qui y sont exposés. Le PLU doit être l'occasion d'une réflexion approfondie sur les enjeux qu'ils posent, au plan humain, économique et financier.

L'analyse des risques devrait tenir compte de trois facteurs principaux qui concernent :

- La nature des risques ; leur probabilité d'occurrence, leur dangerosité ;
- Les risques induits par l'urbanisation elle-même sur le milieu (selon les caractéristiques du programme mis en œuvre) ;
- Leur impact sur les populations (atteinte à l'intégrité physique des personnes et à leurs biens), les infrastructures et équipements publics.

La collectivité pourra de cette façon mettre sur pied une politique locale et globale de gestion des risques en considérant la prévention, l'organisation des secours et le traitement d'événements accidentels.

Le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) indique que la commune de Fontenay-le-Comte est concernée par les risques décrits ci-après.

II.4.1 LES RISQUES NATURELS

1 Le risque d'inondation

Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement de cours d'eau) ou souterraines par les remontées de nappes.

- > Inondations de plaine

La gestion des risques inondations s'opère depuis l'échelle européenne avec la Directive Inondation jusqu'à l'échelle locale où se déclinent plusieurs stratégies.

Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation

- Augmenter la sécurité des populations
- Réduire les coûts des dommages
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Plan de Gestion du Risque Inondation

- Evaluer les risques
- Sélectionner des Territoires à Risques Importants (TRI)
- Elaborer des cartes des zones inondables et des risques inondations

Stratégies Locales de Gestion des Risques Inondations pour les TRI

- Prise en compte du risque inondations dans l'aménagement des territoires (PPRi)
- Information de public et développement de la culture du risque (IAL, DICRIM)
- Préparation à la gestion de crise (PCS)
- Mise en place de dispositifs de surveillance et d'alerte
- Mise en œuvre d'action permettant de réduire les dommages sur les biens et les personnes (PAP)

Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Loire-Bretagne

Le Plan de Gestion du Risque Inondation découle de la Directive Inondation et concerne les grands bassins hydrographiques français. Le PGRI a une portée juridique et les décisions administratives et les documents d'urbanisme se doivent d'être compatibles avec celui-ci. Il a pour objectif de réduire le coût des dommages induits par les inondations en établissant une stratégie nationale avec des déclinaisons à l'échelle des grands bassins hydrographiques français. Les objectifs principaux du PGRI 2016-2021 sont les suivants :

- > Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
- > Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- > Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- > Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- > Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation*
- > Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Le territoire de Fontenay-le-Comte n'a pas été retenu comme Territoire à Risque Important. Aucune Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation n'a donc été réalisée.

Plan de Prévention du Risque Inondation de Fontenay-le-Comte

Le PPRL constitue un des outils d'une politique plus globale de prévention, mise en place par le gouvernement. Cette politique qui vise notamment à sécuriser les populations et les biens, doit aussi permettre un développement durable des territoires, en engageant les actions suivantes :

- > Mieux connaître les phénomènes et leurs incidences,
- > Assurer, lorsque cela est possible, une surveillance des phénomènes naturels,
- > Sensibiliser et informer les populations sur les risques les concernant et sur les moyens de s'en protéger,
- > Prendre en compte les risques dans les décisions d'aménagement et les actes d'urbanisme,
- > Protéger et adapter les installations actuelles et futures,
- > Tirer les leçons des événements naturels dommageables lorsqu'ils se produisent.

Le PPRI de Fontenay-le-Comte a été approuvé le 24 juillet 2001 par l'arrêté N° 01/DDE :825 puis modifié par l'arrêté N° 06/CAB-SIDPC/171 le 9 octobre 2006.

Une cartographie des zones d'aléa actuel a été élaborée en prenant en compte les niveaux atteints lors de la crue centennale de 1960 sauf pour les tronçons suivants :

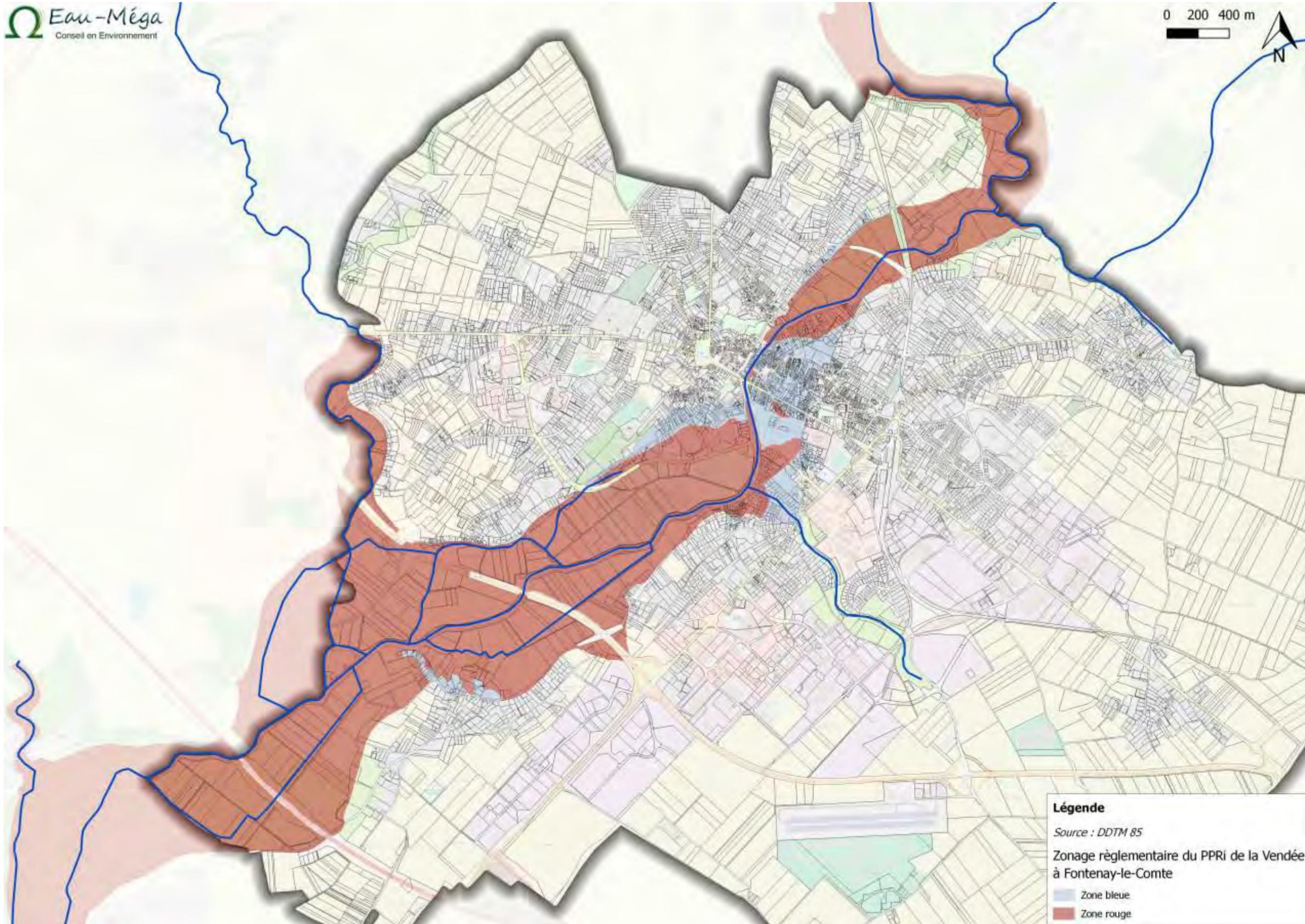
- > retenue d'ALBERT : 48,72 m IGN 69
- > retenue de MERVENT : 37,02 m IGN 69
- > Moulin de la Roche - ancienne voie SNCF : 10,74 m IGN 69
- > Ancienne voie SNCF - droite de la Rue Sainte Catherine des Loges : interpolation
- > Droite de la Rue Sainte Catherine des Loges : 8,90 m IGN 69
- > Pont des Sardines : 8,85 m IGN 69
- > Pont Neuf : 8,75 m IGN 69
- > Passerelle : 8,65 m IGN 69
- > Pont du Chail : 8,65 m IGN 69
- > Aval du Pont du Chail : niveaux de 1960



Figure 39 : Crue de 1960 rue des Loges à Fontenay-le-Comte, source : PNR Marais Poitevin

Les mesures réglementaires et les recommandations énoncées dans le présent plan de prévention des risques s'appliquent sur deux types de zones.

- > Zone à préserver où l'inconstructibilité est la règle générale (zone rouge),
- > Zone où le développement peut être admis (zone bleue)



Carte 10 : zonage réglementaire du PPRi de la Vendée à Fontenay-le-Comte

Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. **La commune de Fontenay-le-Comte n'est concernée par aucun PAPI.**

> Inondations par remontées de nappes

Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infilte dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut induire une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe.

Le BRGM a dressé une cartographie de la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques. On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée et l'amplitude du battement de la nappe sont telles qu'elles peuvent engendrer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

Sur la commune de Fontenay-le-Comte, l'aléa remontée de nappes est globalement faible excepté dans les vallées alluviales de la Longèves, de la Vendée et du Seillot.

> Inondations par ruissellement des eaux pluviales

Lors d'un fort épisode pluvieux, il est possible que certains secteurs soit temporairement inondé. Cela est dû soit au relief (stagnation de l'eau dans les talwegs et les points bas) soit au réseau de collecte des eaux pluviales qui peut être encombré ou mal conçu. **Cette problématique sera abordée dans le chapitre relatif à la gestion des eaux pluviales.**

> Inondation par ruptures de barrage

La Vendée abrite la plupart des barrages les plus importants de la région des Pays de la Loire. Le département cumule de forts besoins en eau potable, en sources d'irrigation et des ressources aquifères ou en eaux superficielles insuffisantes.

Les barrages représentent le moyen de répondre aux pics de consommation générés par la fréquentation touristique ou par certaines activités agricoles. Ils ont également un rôle dans le soutien d'étiage lors des périodes de sécheresse.

Selon le décret 2007-1735 du 11/12/2007, le barrage de Mervent situé en amont de la ville de Fontenay-le-Comte est classé A. Ce même décret impose au propriétaire, exploitant ou concessionnaire d'un barrage de classe A ou B la réalisation d'une étude de dangers par un organisme agréé précisant les niveaux de risque pris en compte, les mesures aptes à les réduire et les risques résiduels.

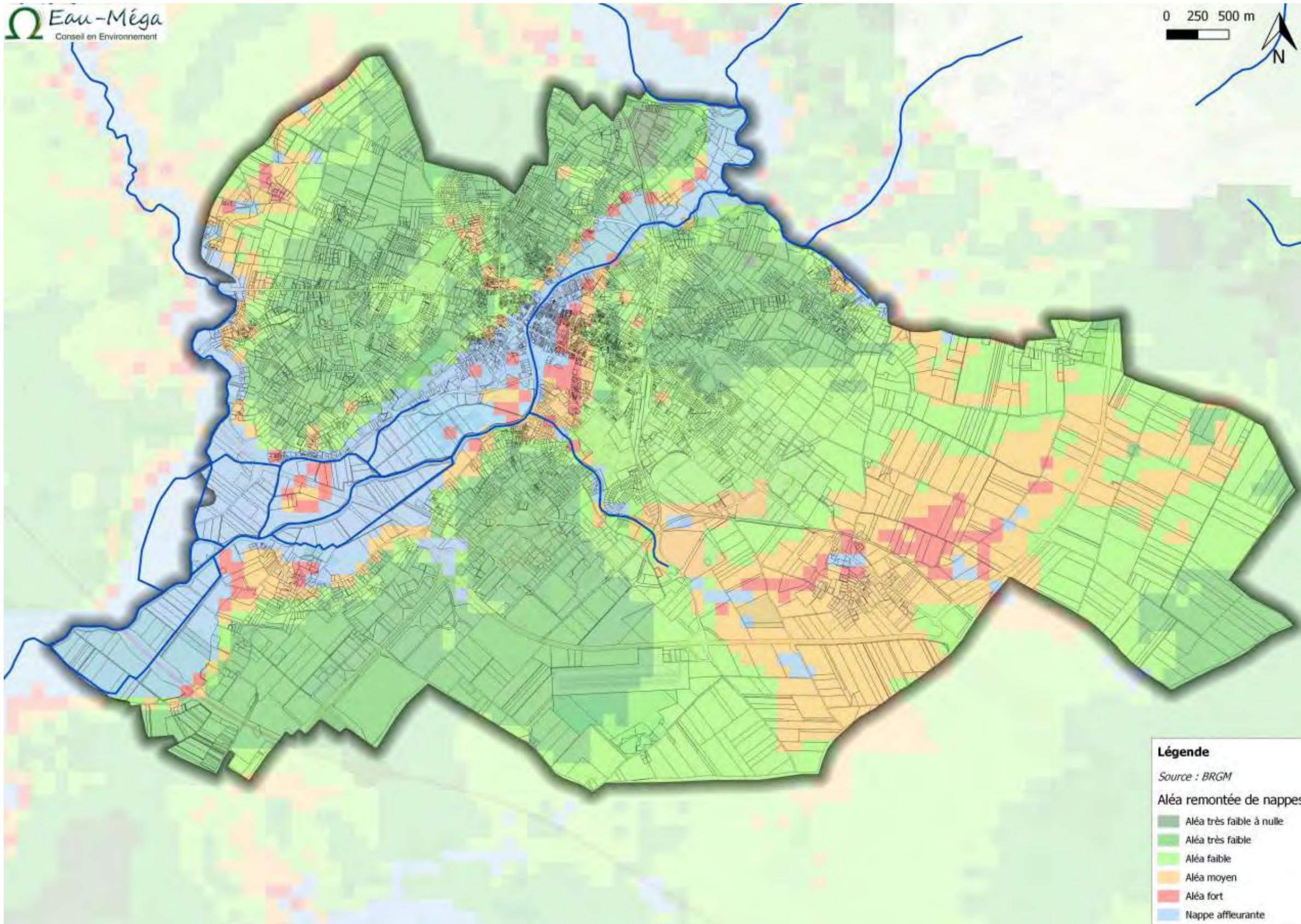


Figure 40 : Barrage de Mervent, source : Eau-Mega

Cette étude doit préciser la probabilité, la cinétique et les zones d'effets des accidents potentiels et une cartographie des zones à risques significatifs doit être réalisée.

ETUDE DANGER REALISEE ?

+CARTE



Carte 11 : Aléa remontées de nappes

2 Le risque sismique

Une grande partie du territoire de la Vendée est constituée par les formations rocheuses du Sud du Massif armoricain (ancienne chaîne montagneuse maintenant érodée). La fracturation de ce dernier est une composante importante pour la sismicité. Plusieurs failles sont connues dans le département notamment le cisaillement Sud-Armoricain, la faille de Chantonay et la faille de Secondigny.

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- > Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- > Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le territoire communal de Fontenay-le-Comte est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

3 Le risque lié aux mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou lié à l'activité de l'homme (anthropique). Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour). On différencie les mouvements lents et continus (tassements et affaissements de sols, retrait-gonflement des argiles, glissements de terrain le long d'une pente) et les mouvements rapides et discontinus (effondrements de cavités souterraines, naturelles ou artificielles, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles).

- > Retrait/gonflement des argiles

Les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles étant souvent peu rapides, les victimes sont, fort heureusement, peu nombreuses. En revanche, ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles. Les bâtiments, s'ils peuvent résister à de petits déplacements, subissent une fissuration intense en cas de déplacement de quelques centimètres seulement. Les désordres peuvent rapidement être tels que la sécurité des occupants ne peut plus être garantie et que la démolition reste la seule solution.

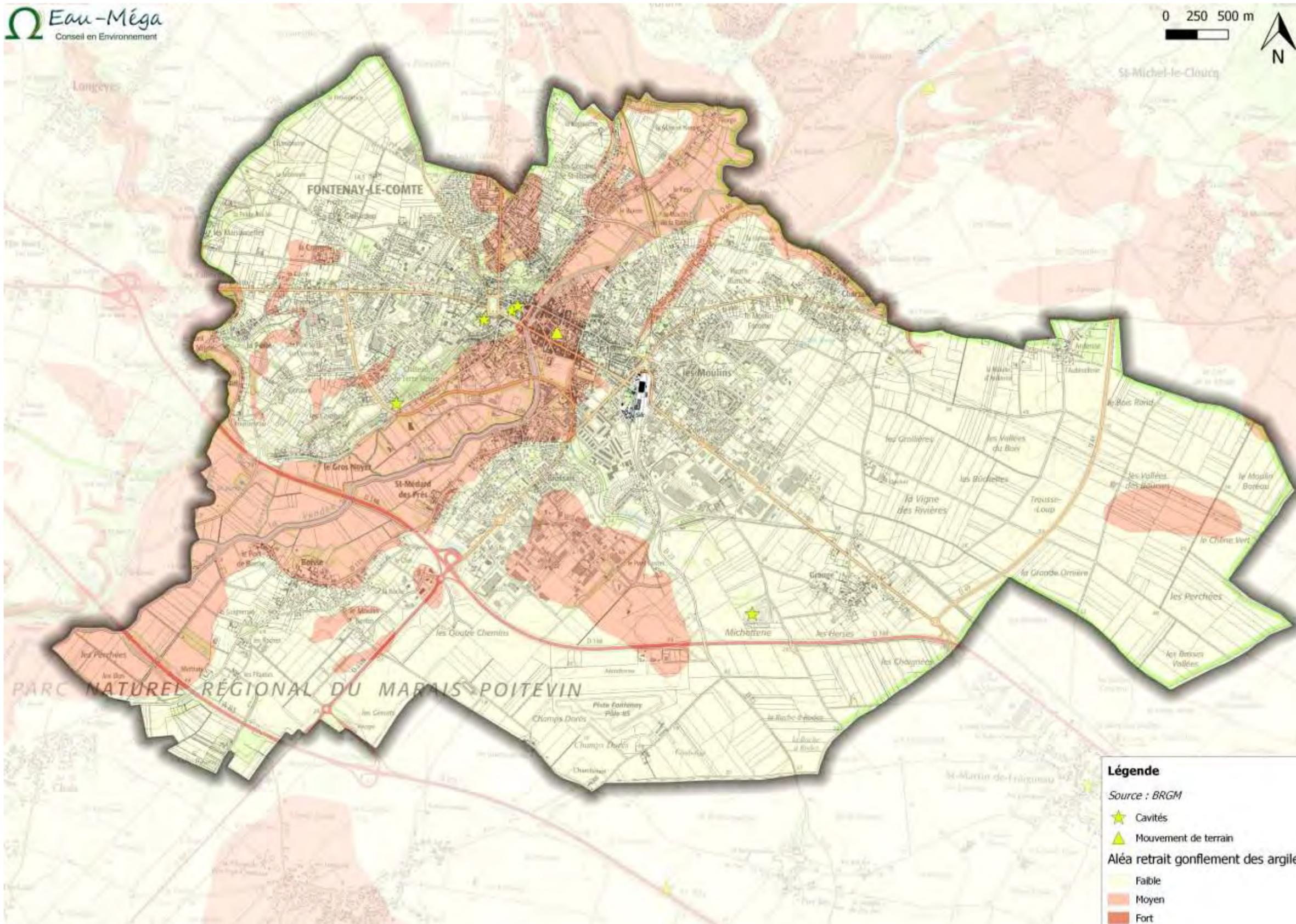
La commune de Fontenay-le-Comte est concernée par un aléa faible sur la majeure partie de son territoire. L'aléa est moyen principalement dans la vallée alluviale de la Vendée.

- > Glissements de terrain et effondrements de cavités

Les mouvements de terrain rapides et discontinus (effondrement de cavités souterraines, écroulement et chutes de blocs, coulées boueuses), de par leur caractère soudain, augmentent la vulnérabilité des personnes. Ces mouvements de terrain ont des conséquences sur les infrastructures (bâtiments, voies de communication ...), allant de la dégradation à la ruine totale ; ils peuvent entraîner des pollutions induites lorsqu'ils concernent une usine chimique, une station d'épuration... Les éboulements et chutes de blocs peuvent entraîner un remodelage des paysages.

Les phénomènes liés à la présence de cavités peuvent se manifester soit par des effondrements subits, soit par des tassements différentiels. Leur connaissance est la meilleure garantie de prévention.

A Fontenay-le-Comte, il existe, selon le BRGM, deux ouvrages civils et trois crayères. Ces cavités sont toutes abandonnées aujourd'hui. Un effondrement de cavité a été recensé sous la ville ancienne.



Carte 12 : Risque mouvement de terrain

4 Le risque de tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (48 nœuds).

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. On parle alors de « tempête d'hiver ».

Au vu des derniers événements importants qu'a connus le département (tempête Martin de décembre 1999 et Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010), **le risque tempête doit être considéré comme un risque majeur pour la commune de Fontenay-le-Comte.**

II.4.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES

1 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La base nationale des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement recense 14 activités à Fontenay-le-Comte.

Tableau 5 : Liste des ICPE, source : Base des installations classées, 16/10/2018

Nom de l'établissement	Activité	Régime et statut SEVESO	Priorité nationale	IED-MTD
BCV TECHNOLOGIES	Fabrication d'équipements électriques	Autorisation Non SEVESO	NON	NON
BISCOTTE PASQUIER	Industries alimentaires	Enregistrement Non SEVESO	NON	NON
BISCUITS CANTREAU S.A.	Industries alimentaires	Autorisation Non SEVESO	NON	NON
CAMBOUI RECYCL'AUTO	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	Enregistrement Non SEVESO	NON	NON
CAVAC	Entreposage et services auxiliaires des transports	Autorisation Non SEVESO	NON	NON
COLAS Centre Ouest	Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	Enregistrement Non SEVESO	NON	NON
DMBP Distribution Matériaux Bois Panneau	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	Enregistrement Non SEVESO	NON	NON
EQUIPAGE DU VAL D'AUTIZE	Elevage de chiens	Autorisation Non SEVESO	NON	NON
ORTEC SERVICES ENVIRONNEMENT	Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération	Autorisation Non SEVESO	OUI	OUI
SAC	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	Autorisation Non SEVESO	OUI	OUI
SOCIETE FONTENAISENNE D'AMEUBLEMENT	Fabrication de meubles	Autorisation Non SEVESO	NON	NON
SYCODEM SUD VENDEE	Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération	Autorisation Non SEVESO	NON	NON
TROUILLET 85 SAS	Industrie automobile	Autorisation Non SEVESO	NON	NON
U LOG FONTENAY	Entreposage et services auxiliaires des transports	Enregistrement Non SEVESO	NON	NON

Parmi les ICPE recensées, deux d'entre elles sont priorité nationale (doivent faire l'objet d'une surveillance renforcée et régulière, selon des fréquences de contrôle prédéterminées) et soumises à la directive relative aux émission polluantes (doivent avoir recours aux meilleures techniques disponibles).

2 Sites industriels et sites et sols pollués

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols pollués n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués. Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols. Sur Fontenay-le-Comte, 128 anciens sites industriels ont été recensés.

La base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée. Sur Fontenay-le-Comte, cinq sites sont recensés dans la base de données BASOL.

Tableau 6 : Liste des sites pollués, source : BASOL (16/10/2018) croisé avec la commune

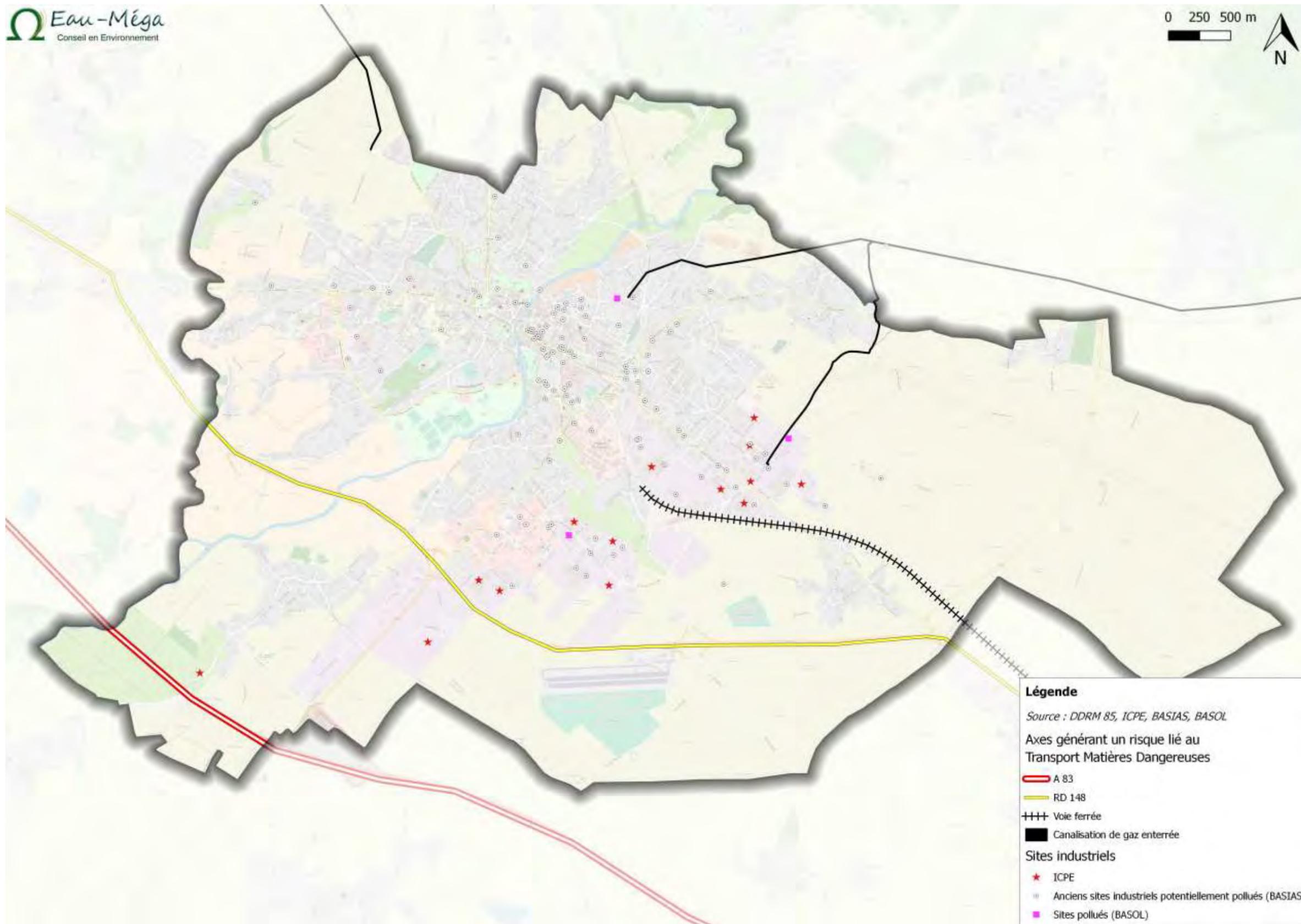
Nom	Etat	Source
PLYSOROL	Dépollué	Commune
PROLIFER RECYCLING	Site à connaissance sommaire, diagnostic éventuellement nécessaire	BASOL
SNAM-ANTIPOL - Site d'ORTEC Services Environnement	Dépollué	Commune
SVR-SKF	Site sous surveillance après diagnostic, pas de travaux complets de réhabilitation dans l'immédiat	BASOL
Agence d'exploitation d'EDF-GDF	Site libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance	BASOL

3 Le transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

Toutefois, le DDRM a établi une cartographie à l'échelle du département recensant les principaux axes à risques.

La proximité de l'A83, de la RD 148 et de la voie ferrée présente un risque lié au transport de matière dangereuse sur la commune de Fontenay-le-Comte.



Carte 13 : Synthèse des risques industriels

II.4.3 SYNTHÈSE DES RISQUES ET CONTRAINTES

Le principal risque pesant sur la commune est le risque inondations. La ville est traversée par la Vendée et un barrage de classe A est situé en amont de la ville. L'enjeu dans le cadre du PLU est d'assurer une extension de l'urbanisation en cohérence avec le Plan de Prévention du Risque Inondations afin de ne pas exposer de nouvelles populations à ce risque.

II.5 LES RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS

II.5.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable à partir des eaux souterraines représente moins de 10% du volume distribué dans le Département, l'essentiel des adductions étant basé sur les barrages réservoirs. **C'est le cas pour la commune de Fontenay-le-Comte qui est alimentée en partie par la retenue de Mervent.**

La commune se situe en limite septentrionale du bassin aquitain constitué de terrains sédimentaires essentiellement carbonatés. Ces roches calcaires sont beaucoup plus « riches » en eau, celle-ci étant en particulier présente dans de nombreuses fissures, formant les nappes sédimentaires dont la nappe du Dogger et celle du Lias.

Trois nappes sont ainsi identifiées dans le Sud-Vendée :

- > **Nappe du Dogger** : Elle est contenue dans les séries calcaires du Jurassique moyen. Dans la plaine de Luçon-Fontenay, une zone réservoir de 1 à 2 km de largeur a été mise en évidence en bordure du Marais Poitevin, avec une partie en nappe captive sous le « bri » flamand. L'ensemble de la plaine calcaire constitue son bassin d'alimentation, soit près de 500 Km². Seule la zone réservoir est exploitable avec des débits variables selon la fracturation de la roche, mais pouvant atteindre des débits importants (jusqu'à 300 m³/h). En période de hautes eaux, cette nappe déborde par surverse sur le marais mouillé du Marais Poitevin. **C'est cette nappe qui est exploitée par la Ville de Fontenay-le-Comte (captage du Gros Noyer).**
- > **Nappe du Lias** : Située dans les calcaires karstifiés de l'Hettangien, cette nappe est captive sous les marnes du Lias supérieur. La productivité aquifère ponctuelle peut varier dans des proportions importantes (1 à 200 m³/h) selon le degré de karstification des calcaires et la structure du réservoir.
- > **Nappe de l'Infralias** : Localement, un horizon de sables et grès infraliasiques peut fournir un débit exploitable de 10 à 60 m³/h. L'étendue de ce réservoir est limitée à une bande Nord-ouest / Sud-est large de 1 à 2 km entre Auzay et l'Hermenault.

La gestion de l'eau est assurée par Véolia pour le compte de Vendée Eau. La commune compte deux unités de distribution : Fontenay-le-Comte et zone Mervent-Boisse.

La première est uniquement alimentée par l'usine de Mervent. L'eau distribuée en 2017 est de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité fixées par la réglementation pour l'ensemble des

paramètres physico-chimiques analysés.

La seconde est alimentée à 85% par les captages de Gros Noyer et à 15% par l'usine de Mervent. L'eau distribuée en 2017 est de très bonne qualité bactériologique. D'un point de vue physico-chimique l'eau distribuée est conforme aux limites de qualité fixées par la réglementation à l'exception du paramètre pesticide, en raison d'un dépassement en métolachlore en octobre 2017 (maximum à 0,15 µg/l pour une limite de qualité fixée à 0,1 µg/l - durée estimée à 30 jours).

Cette situation ne présente pas de risque pour la santé des usagers au regard de la valeur limite de consommation définie par l'ANSES (Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail), fixée à 10 µg/l.

Le Code de la santé publique prévoit l'instauration de périmètres de protection pour tous les captages d'eau afin de disposer d'une ressource en eau de qualité satisfaisante et sécurisée. Les captages de Gros Noyers bénéficient d'un périmètre de protection de captage.



Figure 41 : Unité de distribution sur la commune, source : ARS Pays de la Loire

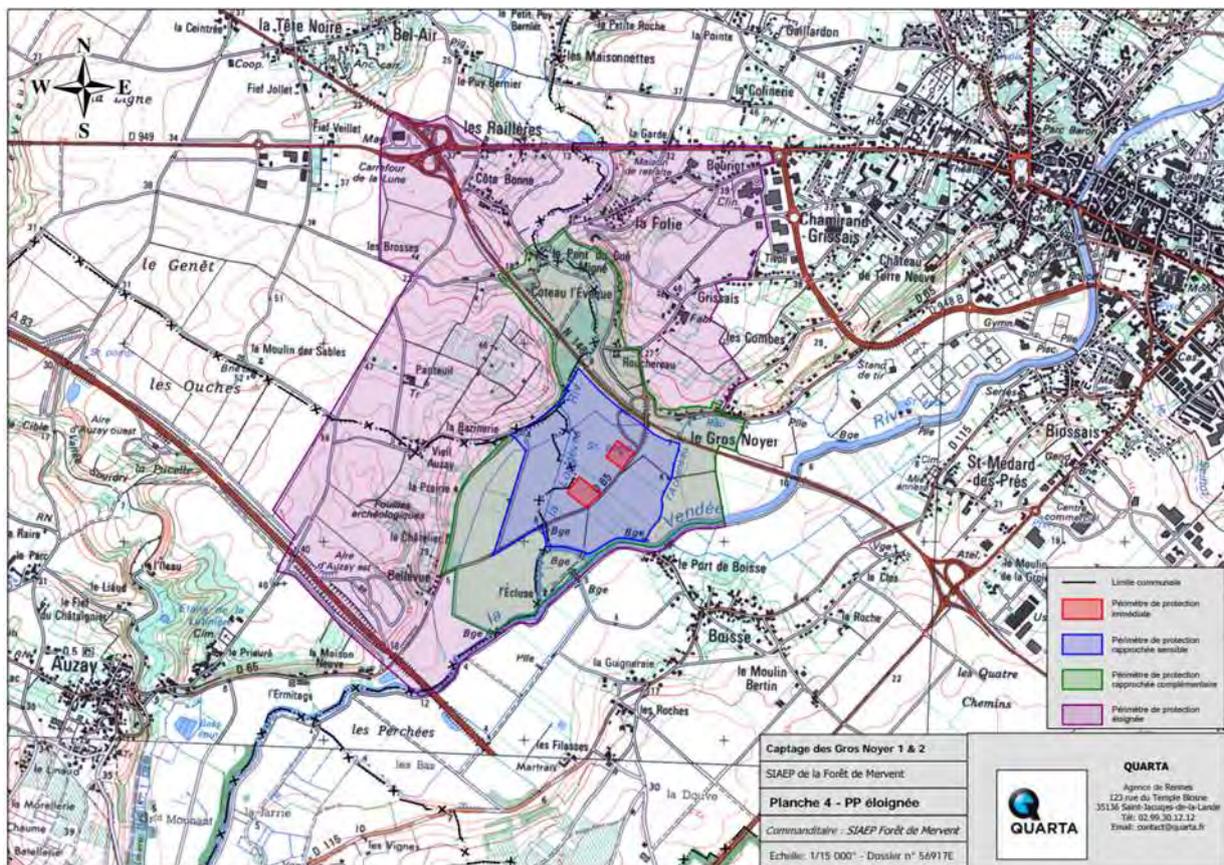


Figure 42 : PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE, SOURCE : QUARTA

Des prescriptions sont édictées dans l'arrêté de protection de captage (disponible en annexe). Celles devant être prises en compte dans le projet de PLU sont les suivantes :

- > **Au sein du périmètre de protection immédiat :**
 - Toutes activités et installations autres que celles nécessaires au bon fonctionnement de la station de traitement et des ouvrages associés, ainsi qu'à l'entretien des terrains sont interdites
- > **Au sein du périmètre de protection rapprochée (zone sensible et complémentaire) :**
 - Sont interdits :
 - les affouillements ou exhaussements du sol susceptibles d'altérer l'eau captée sur le plan qualitatif ou quantitatif,
 - la création et l'extension de carrières à ciel ouvert ou en galeries souterraines, et d'une façon générale l'exploitation de matériaux du sol et du sous-sol,
 - la création de centres de stockage de déchets et d'une manière générale le dépôt de tout produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines
 - la création de terrains aménagés ou non pour l'accueil des campeurs, caravanes et mobil-homes,
 - la création d'aires de loisirs, de villages vacances, parcs résidentiels de loisirs, d'hôtels, de golfs,
 - la création de tout site de sport mécanique (quad, auto-cross, enduro...) et manifestation de ce type (en dehors des sites aménagés existants),
 - la création de cimetières,
 - la suppression des espaces boisés, sauf si projet d'intérêt général. L'exploitation du bois reste possible.
 - la création de bâtiments d'élevage en dehors de sites existants. La création, l'extension ou la réaffectation de bâtiments peut être autorisée uniquement sur des sites où des bâtiments d'élevage sont existants sous réserve de l'aménagement des équipements de stockage et de la suppression de tous points de pollution ponctuelle en particulier les écoulements d'eaux souillées non collectés/traités. Cette prescription vise l'ensemble des exploitations agricoles

et nécessite un contrôle sur site du fonctionnement des équipements avant puis après travaux,

- Toute nouvelle construction hormis celle nécessitée par l'exploitation de la ressource en eau, le changement d'affectation pour un usage d'habitation, l'extension ou la rénovation de l'habitat existant, la création d'annexe à l'habitation (accolée ou non) sans création de logement supplémentaire, l'intérêt général,
- > **Au sein du périmètre de protection éloigné**, les services instructeurs portent également une attention particulière aux dossiers relatifs à l'implantation d'installations classées ou de toute activité susceptible d'émettre des rejets dans le milieu naturel. A ce titre, les autorités chargées de l'instruction du dossier s'assurent que ces rejets ne sont pas préjudiciables aux eaux souterraines susceptibles de contribuer à l'alimentation du captage et d'autre part que toutes les mesures destinées à éviter une pollution accidentelle sont bien prises.

II.5.2. LA DEFENSE INCENDIE

Sur la commune de Fontenay-le-Comte, la défense incendie est assurée par 221 poteaux incendie et 11 points d'eau naturels ou artificiels. La circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 dispose que l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie doit satisfaire à une réserve d'eau de 120 m³ et à un débit de 60 m³/h et que tout terrain situé à plus de 200 mètres d'un poteau d'incendie ne pourra bénéficier d'un certificat d'urbanisme favorable.

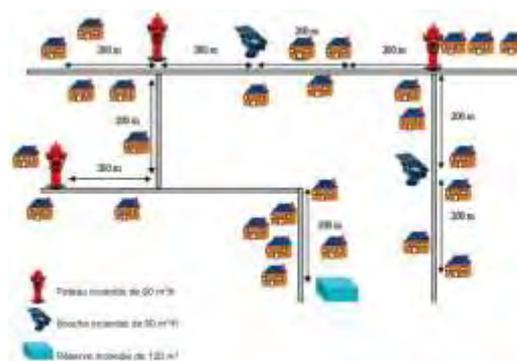
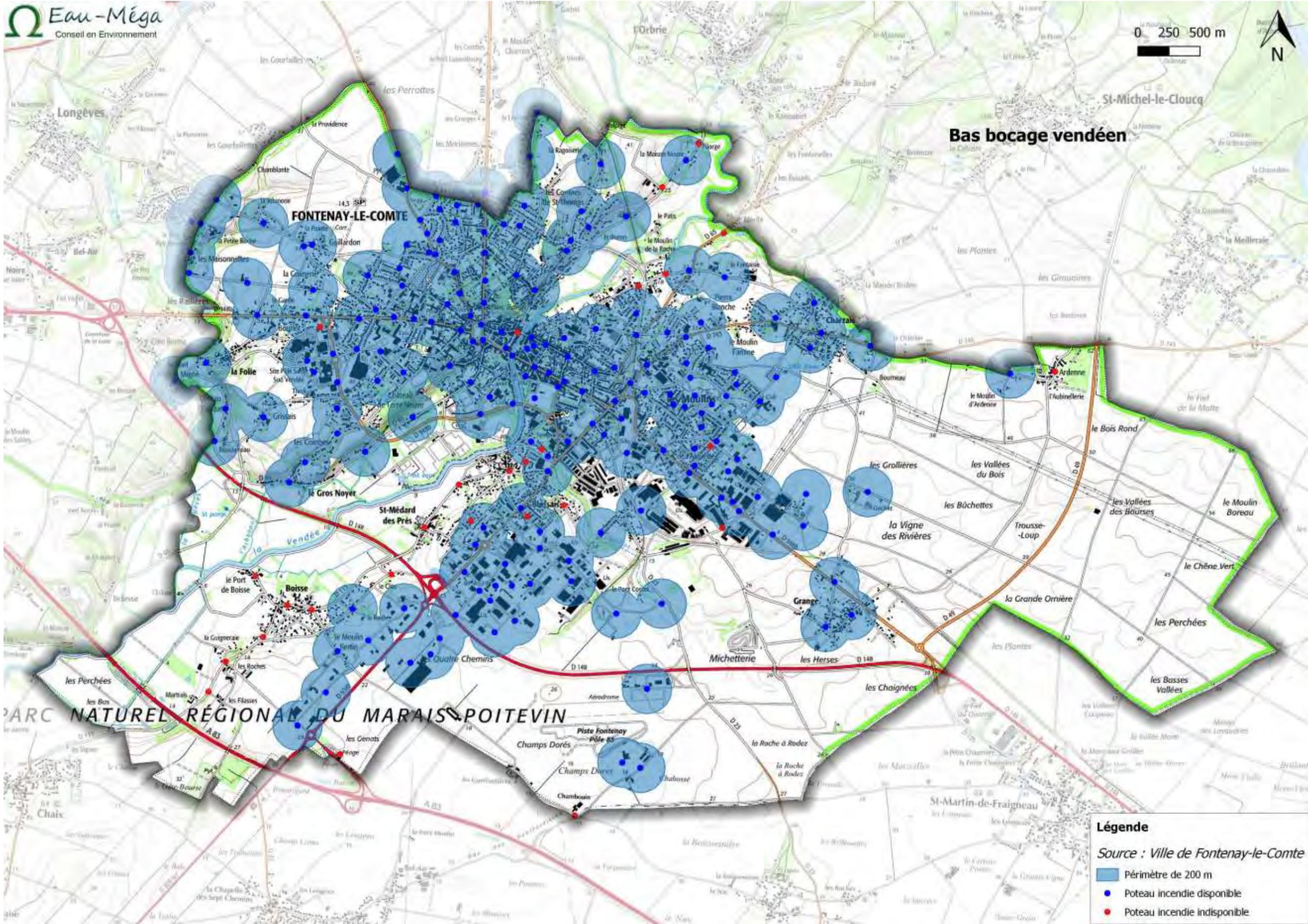


Figure 43 : Principe d'implantation des installations de défense incendie, source : SDIS

Les informations fournies par la ville font état de 221 poteaux incendie dont 27 indisponibles. Une zone tampon de 200 m autour de chaque poteau incendie disponible (considérés comme fonctionnels) a été réalisée afin de définir les zones protégées.

La carte suivante montre que l'ensemble du territoire n'est pas uniformément protégé du risque incendie. Les villages de Boisse, Saint-Médard-des-Prés et les hameaux alentours ne disposent pas de poteau incendie dits « disponibles ». Le reste du territoire semble bien protégé.



Légende

Source : Ville de Fontenay-le-Comte

- Périètre de 200 m
- Poteau incendie disponible
- Poteau incendie indisponible

II.5.3. L'ASSAINISSEMENT

1 L'assainissement collectif

La ville de Fontenay-le-Comte gère l'assainissement collectif de près 6 800 abonnés, raccordés à la station d'épuration d'une capacité de 28 333 EH. Sa capacité résiduelle est de 13 566 EH soit environ 7664 logements.

Depuis 2009, la commune est dotée d'un zonage d'assainissement.

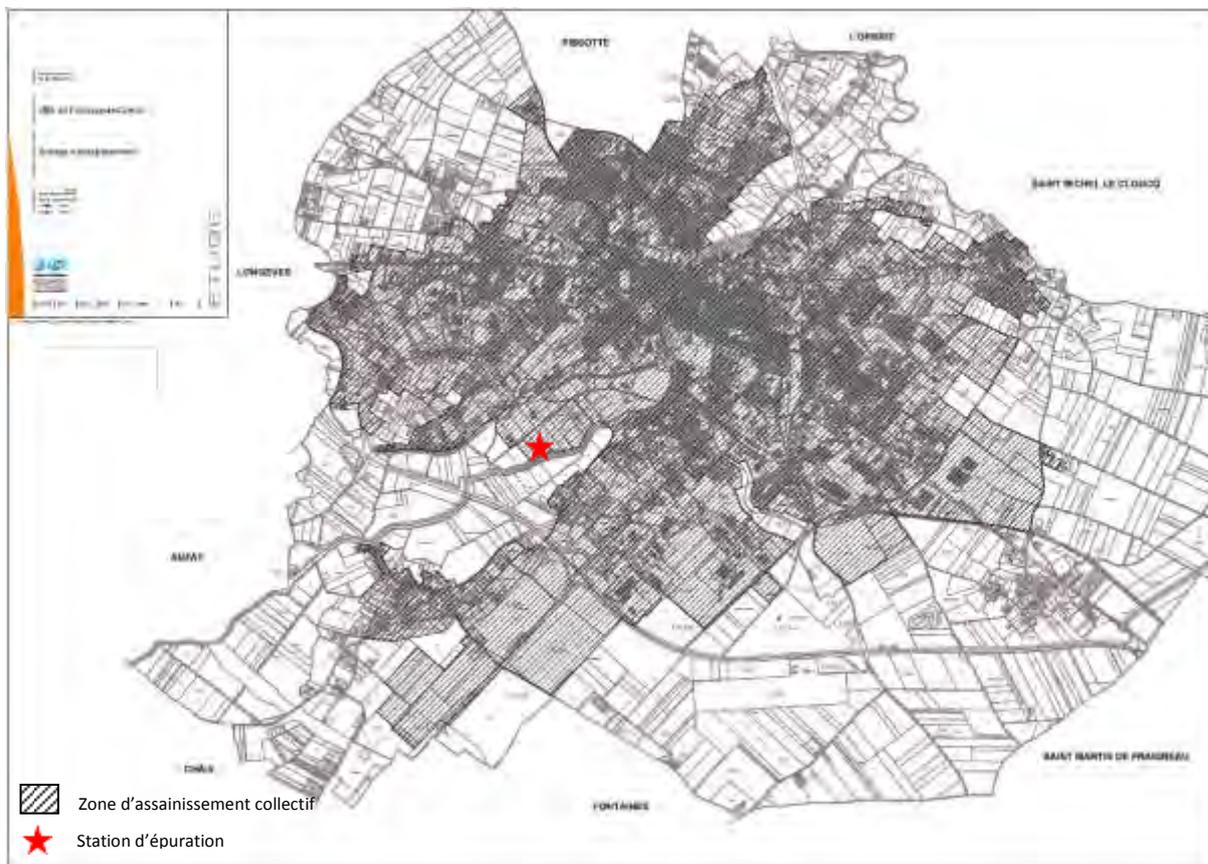


Figure 44 : Zonage d'assainissement des eaux usées collectif, source : SCE repris par Eau-Mega

En 2017, elle a mandaté Egis afin de réaliser une étude diagnostic du fonctionnement des réseaux d'assainissement (usées, pluviales et unitaires) et de la station d'épuration afin de produire un schéma directeur d'assainissement des réseaux.

Pour cette étude, le système d'assainissement de la commune a été découpé en 5 grands bassins de collecte :

- > Le bassin de collecte Abattoir : il reprend une grande partie des réseaux situés en rive droite de la Vendée et transitant par le DO Abattoir.
- > Le bassin de collecte Verdun : il reprend la partie nord de la rive gauche de la Vendée et transite in fine par le système de transit / stockage situé sous la Place de Verdun.
- > Le bassin de collecte Halage : il reprend la partie centrale de la rive gauche de la Vendée, notamment le collecteur longeant le Seillot, et transite in fine par le PR Halage. Ce bassin de collecte important, avec des réseaux unitaires et une grosse partie urbaine, ne présente aucun ouvrage permettant un stockage / restitution des effluents par temps de pluie.
- > Le bassin de collecte Saint Médard : il reprend la partie sud de la rive gauche de la Vendée, correspondant notamment aux zones artisanales (Vendéopole). Tout ce bassin de collecte transite par le PR Saint Médard ; A noter que le refoulement de ce poste arrive directement au pré-traitement de la station via une entrée secondaire et ne transite pas par le gros poste de relèvement de l'entrée de station.
- > Le bassin de collecte Gros Noyer : il reprend une zone urbaine pavillonnaire, caractérisée par un habitat relativement diffus. Le réseau se présente via plusieurs petites branches de collecte, reprises dans des postes de refoulement plus ou moins en cascade.

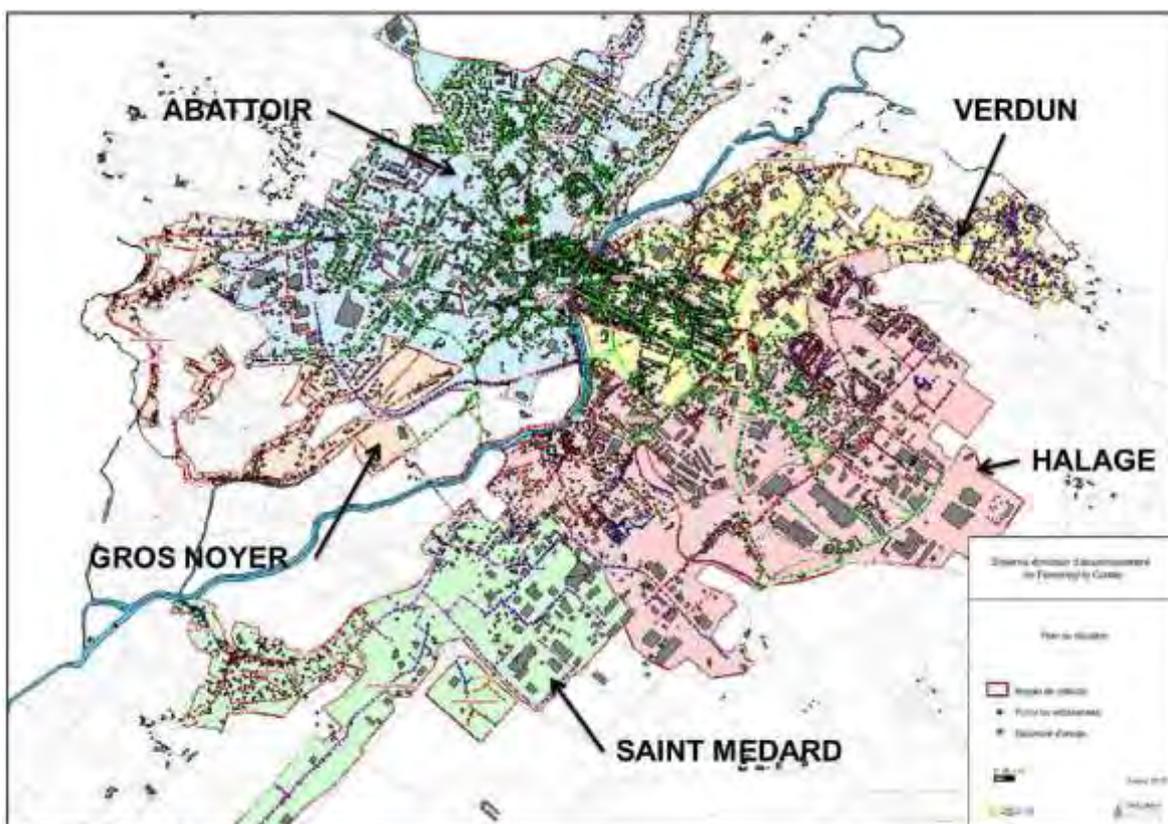


Figure 45 : Découpage du système de collecte par bassin versant, source : Etude diagnostique du système d'assainissement et de la station d'épuration et dossier d'autorisation station et réseau – Phase 4 – Localisation précise des anomalies et programme de travaux, EGIS 2017

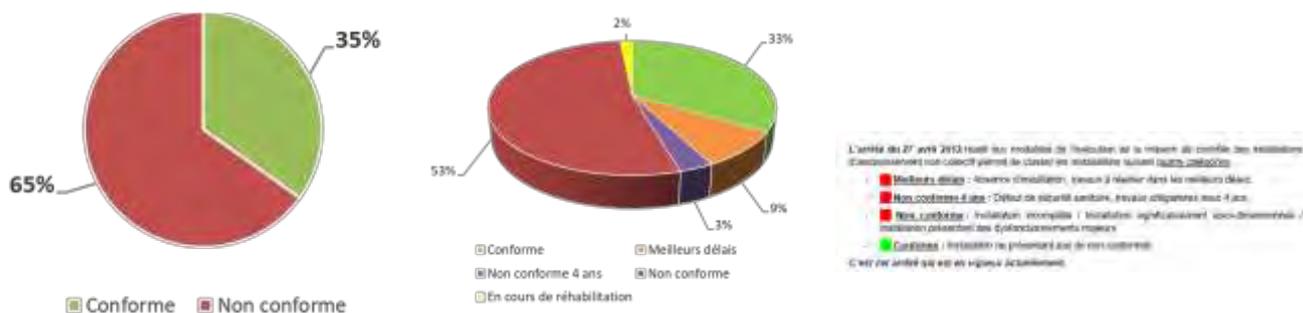
Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- La station fonctionne avec une très faible charge de pollution (25% de la capacité), le rendement et les concentrations en sortie des différents polluants sont très bons : la station a toujours été classée conforme ;
- Du fait de la présence de réseaux unitaires, l'influence de la nappe et de la pluviométrie sur la charge hydraulique est très forte (sur des périodes de temps sec en nappe basse, la charge hydraulique atteint à peine 1 600 m³/j alors qu'elle dépasse les 5 000 m³/j pour une période de forte pluviométrie en nappe haute) ;
- De nombreux branchements ne sont pas conformes en zone d'assainissement collectif ;
- Une problématique d'étanchéité au niveau du Seillot.

Sur la base de cette étude, un programme de travaux a été proposé en priorisant les actions.

2 L'assainissement individuel

Un bilan a été réalisé par le service ANC de la Communauté de Communes de Fontenay-le-Comte. Il ressort de ce bilan qu'il existe sur la commune de Fontenay-le-Comte 235 installations d'assainissement autonomes. Sur ces 235 installations, environ 65 % de celles-ci ne sont pas conformes.



Il est à noter que 5 installations ont été remises aux normes ou créées et que 3 projets de mises en conformité sont en cours.

II.5.4. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

(d'après La ville et son assainissement – CERTU – 2003)

L'absence de gestion des eaux pluviales est une source importante de pollution des eaux. La pollution diffuse provient des eaux pluviales qui s'écoulent à la surface du sol. Les eaux de ruissellement se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable selon la nature de l'occupation des sols et selon le type de réseau hydrographique qui les recueille.

Cette pollution se caractérise par une place importante des matières minérales, donc des matières en suspension (M.E.S.), qui proviennent des particules les plus fines entraînées sur les sols sur lesquelles se fixent les métaux lourds qui peuvent provenir des toitures (Zinc, Plomb), de l'érosion des matériaux de génie civil (bâtiments, routes...), des équipements de voirie ou de la circulation automobile (Zinc, Cuivre, Cadmium, Plomb), ou encore des activités industrielles ou commerciales (sans oublier la pollution atmosphérique qui y entre pour une part minoritaire mais non négligeable). Il faut noter la chute des teneurs en plomb observée à la suite de la mise en œuvre de la réglementation qui a éliminé ce composant des carburants. Le lessivage des voiries peut aussi entraîner des hydrocarbures, ainsi que tous les produits qui y auront été déversés accidentellement.

La pollution de ces eaux ne présente à l'origine du ruissellement que des teneurs relativement faibles.

C'est leur concentration, les dépôts cumulatifs, le mélange avec les eaux usées, le nettoyage du réseau et la mise en suspension de ces dépôts qui peuvent provoquer des chocs de pollution sur les milieux récepteurs par temps de pluie.

Définitions des principaux types de pollutions :

Matières en suspension : Les MES sont toutes les matières non solubles en suspension dans l'eau. La principale caractéristique physique de ces particules est leur aptitude (fonction de leur poids et de leur dimension) à se déposer sur le fond d'un bassin, d'un cours d'eau ou de n'importe quel ouvrage. Ce phénomène, appelé « décantation », peut entraîner sur le long terme, des modifications de l'écoulement. Ces MES représentent la majeure partie de la pollution des eaux de pluie et de ruissellement.

Demande biologique en oxygène : La DBO₅ est un indicateur de la quantité de matière organique dégradable en cinq jours par les microorganismes présente dans l'eau. Cette valeur représente le besoin en oxygène dissous des microorganismes pour dégrader par voie biologique la matière organique. Plus la pollution va être importante en matière organique et plus la quantité d'oxygène dissous consommé pour les dégrader sera grande. Ceci peut entraîner une telle baisse du taux d'oxygène présent dans l'eau qu'elle peut provoquer le dépérissement, voire la mort, de la faune et de la flore aquatique (notamment des poissons).

Demande chimique en oxygène : La DCO est un indicateur de la quantité totale de matière organique présente dans l'eau. Il s'agit de la quantité d'oxygène dissous consommé par voie chimique pour oxyder l'ensemble des matières oxydables présentes dans un effluent. C'est-à-dire, la matière organique biodégradable (DBO₅) ainsi que les sels minéraux oxydables peu biodégradables et donc non assimilables directement par les microorganismes.

Taux d'hydrocarbures : Il s'agit de la quantité d'hydrocarbures présente par litre d'eau. Ils sont connus pour être de redoutables polluants, nocifs pour le milieu naturel et ses écosystèmes. Ces polluants (essence, pétrole, mazout, huiles, ...) résultent de l'activité humaine.

Taux de micropolluants métalliques : Il s'agit de la quantité de métaux présente par litre d'eau. Il s'exprime en mg/L. La concentration exprimée est propre à chacun des métaux étudiés. Les métaux lourds sont tous les métaux dont la masse volumique est supérieure à 5 g/cm³, lors des mesures on recherche souvent le Plomb, le Mercure, le Cuivre, le Zinc, le Cadmium et le Sélénium qui font partie des plus nocifs.

Tableau 7 : Source de pollution chronique, Principales sources de polluants du bâti et du transport dans les rejets urbains de temps de pluie" T.S.M. n° 11 – 2007 - ASTEE

Pollution liée aux véhicules	Pollution liée à l'urbanisation
 <p>H.A.P. : combustion du carburant (pyrogénique), fuite d'huile de moteur, carter, essence (pétrogénique) Zn : pneus, panneaux de signalisation, glissières de sécurité Cu : radiateurs, plaquettes de freins Pb : avant 1998, essence plombée, peinture pour marquage au sol Nonylphénols : additifs pour carburant, émulsion de bitume, lavage de voitures Cd : combustion de produits pétroliers</p>	 <p>Cu : points singuliers de toitures, gouttières, bois Zn : toitures, gouttières, briques, bois peint Pb : peinture au plomb, toitures Cd : toitures en zinc (impureté) Nonylphénols : nettoyage de surfaces urbaines, utilisation dans certains matériaux de génie civil P.B.D.E. (Polybromodiphényléther) : toitures, matériels d'intérieur, informatique</p>

Les effets du rejet de ces différents dans le milieu naturel sont :

Tableau 8 : effets des différents types de rejets polluants dans le milieu naturel

Rejets	Effets	Caractérisation
Matières organiques	Désoxygénation, mortalité piscicole, odeurs...	D.C.O. et D.B.O. ₅
Solides	Colmatage des fonds, dépôts de boue, turbidité...	M.E.S.
Toxiques	Mortalité, effets à long terme	Pollution accidentelle
Nutriments	Eutrophisation, consommation d'oxygène	D.C.O. et D.B.O. ₅
Flottants	Visuel	M.E.S.
Germes et virus	Problème sanitaire (baignade...)	Pollution accidentelle

Les masses polluantes annuellement rejetées à l'aval des collecteurs pluviaux sont très variables. Le tableau suivant fournit des ordres de grandeur des concentrations moyennes des principaux paramètres représentatifs de la pollution urbaine des eaux pluviales.

Tableau 9 : fourchette de concentrations pendant une pluie selon la densité urbaine, source : « La Ville et son assainissement » CERTU 2003

Type d'aménagement	Quartiers résidentiels (habitat individuel)	Quartiers résidentiels (habitat collectif)	Habitations denses (zones industrielles et commerciales)	Quartiers très denses : centres-villes, parkings
Coefficient de ruissellement	0,20 à 0,40	0,40 à 0,60	0,60 à 0,80	0,80 à 1,00
M.E.S.	100-200 mg/l	200-300 mg/l	300-400 mg/l	400-500 mg/l
D.C.O.	100-150 mg/l	150-200 mg/l	200-250 mg/l	250-300 mg/l
D.B.O. ₅	40-50 mg/l	50-60 mg/l	60-70 mg/l	70-80 mg/l

Les autres paramètres caractéristiques de la pollution chronique des eaux pluviales urbaines dépendent directement de l'adsorption des polluants sur les M.E.S. On applique un simple coefficient pondérateur pour tenir compte de cette spécificité :

Tableau 10 : fraction de polluants liée aux matières en suspension, source : SAGET A., CHEBBO G., BACHOC A., 1993

Paramètres de pollution				
DCO %	DBO ₅ %	HAP (3-4 cycles) %	HAP (5-6 cycles) %	Plomb %
87,5	92,5	65	93	95

La gestion quantitative des eaux pluviales par des bassins écrêteurs de crues extensifs ou des noues bien conçus permet généralement un abattement de près de 90 % de la pollution.

L'imperméabilisation d'une zone a pour effet de modifier le débit de ruissellement à l'exutoire en raison de l'augmentation du coefficient de ruissellement et la diminution du coefficient de rugosité. Le coefficient de ruissellement est voisin de 0,1 sur une terre labourée est compris entre 0,4 pour une zone à lotir et 0,9 pour une zone commerciale.

Dans le cas où aucune mesure de régulation des eaux n'est prise, l'augmentation des surfaces imperméabilisées provoquera une augmentation des débits aux exutoires des zones ouvertes à l'urbanisation. Selon l'exutoire, l'augmentation des débits de pointe peut avoir une incidence plus ou moins importante.

II.5.5. PREMIERS ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC COMMUNAL

Le code de l'urbanisme permet au travers du PLU d'être cohérent avec la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial urbain : définition de zones constructibles, densité, gestion des eaux pluviales.

Pour ce faire, le **PLU doit favoriser l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales.**

Une commune peut adopter dans le règlement de son PLU des prescriptions qui s'imposent aux constructeurs et aménageurs en vue de favoriser l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales :

- > inconstructibilité ou constructibilité limitée des zones de production et d'accumulation importante et gestion du taux d'imperméabilisation selon les secteurs géographiques ;
- > interdiction de toute construction, aménagement, remblai sur les axes de ruissellement principaux (talwegs) et dans une bande, d'une longueur à définir, de part et d'autre ;
- > inscription en emplacements réservés des emprises des ouvrages de rétention et de traitement ;
- > gestion des modalités de raccordement, limitation des débits ;
- > élaboration des principes d'aménagement permettant d'organiser les espaces nécessaires au traitement des eaux pluviales.

Il n'existe pas de Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales sur la commune. Cela implique une gestion des eaux pluviales réalisée au coup par coup et selon les projets. Il n'y a pas de réflexion globale à l'échelle des bassins versants.

La ville ancienne de Fontenay-le-Comte est dotée d'un réseau de galeries ancien et peu entretenu qui, au fil du temps, est devenu inadapté. Toutefois, les inondations liées à la mise en charge du réseau sont peu fréquentes.

Un secteur sensible est identifié : le village de Boisse.

Le village de Boisse a été construit en contrebas d'un coteau, ce relief engendre évidemment des ruissellements dans le village lors de grosses précipitations. Associé à un réseau de collecte des eaux pluviales peu développé et limité en capacité, cela engendre une mise en charge des réseaux rapide et un ruissellement des eaux pluviales essentiellement surfacique.

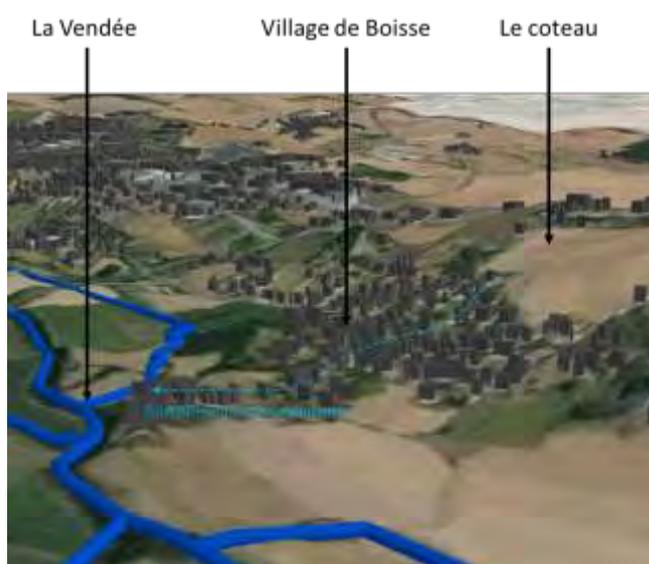


Figure 46 : Problématique des eaux pluviales dans le village de Boisse, source : Eau-Mega



Figure 47 : Absence de réseaux de collecte des eaux pluviales dans la rue de Mond, source : Google Maps

L'aménagement de la zone de Moulin Bertin prévoit une gestion des eaux pluviales pour une pluie de référence centennale. Cela va permettre de réduire les flux en période de pluie vers le village de Boisse. Il est cependant nécessaire d'être vigilant dans le cas d'une densification ou d'une extension du village qui pourrait augmenter l'imperméabilisation des sols et donc accroître les ruissellements.

II.5.6. SYNTHÈSE RÉSEAUX ET SOURCES DE POLLUTION ET ENJEUX

La principale problématique de la ville de Fontenay-le-Comte est l'état des réseaux. Initialement, la ville est dotée d'un réseau unitaire qui ne permet pas de distinguer la gestion des eaux usées et la gestion des eaux pluviales. Même si des travaux ont été réalisés sur certains secteurs, cela engendre des surcharges à l'entrée de la station et des dissolutions de la pollution qui rend le traitement des eaux usées plus compliqué bien que la station d'épuration soit conforme.

Concernant les eaux pluviales, le village de Boisse a été identifié comme sensible aux inondations par ruissellement des eaux pluviales en raison du relief et de l'insuffisance des réseaux.

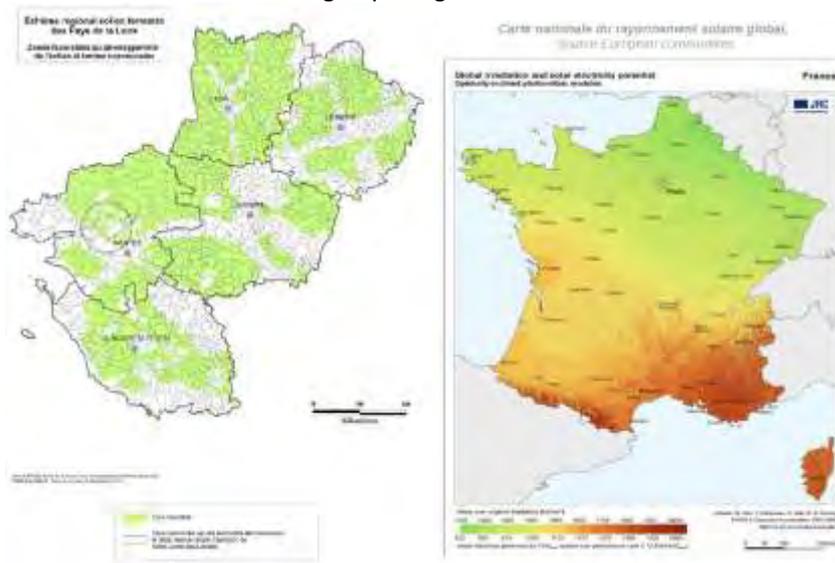
II.6.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) des Pays de la Loire prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- > une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- > une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;
- > un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.



II.7.2. LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS DE VENDÉE

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers du département de la Vendée a été approuvé en 1997 et révisé en 2001 (Arrêté Préfectoral N° 1/DRCLE/1-255), puis en 2006 (Délibération V-E-1 du 22 septembre 2006, du Département de la Vendée). La révision du plan en 2006 découle notamment de l'impossibilité de choix d'un site d'implantation pour l'usine de valorisation énergétique, ce qui a bloqué un certain nombre d'équipements.

La mise en œuvre du Plan est assurée par le syndicat mixte départemental TRIVALIS, compétent en matière de traitement des déchets, et les 24 collectivités locales en charge de la collecte.

Un bilan, réalisé depuis l'adoption du Plan en 2006 et présenté à l'automne 2009 devant la Commission consultative, montre une baisse de production des ordures ménagères, des performances de valorisation dépassant les objectifs du Grenelle, la mise en œuvre des équipements du plan en cours...

En outre, sur le plan réglementaire, la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 (loi n°2009-967) et la directive 2008/98/CE imposent de nouveaux objectifs. L'ensemble combiné de ces évolutions et de la réglementation sur les Plans déchets conduit le conseil Général à la décision de procéder à une réflexion sur l'adaptation du scénario du Plan 2006 à ce nouveau contexte selon une procédure de révision simplifiée (actualisation) ou normale.

Le Syndicat de Collecte des Déchets Ménagers SYCODEM assure sur un territoire de 45 communes du Sud Vendée, dont Fontenay-le-Comte, les services en matière de collecte des déchets en porte-à-porte, et/ou en points d'apports volontaires, et en déchetteries-recycleries.

II.6.3. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Loire-Bretagne a été adopté en novembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Loire-Bretagne contre seulement un quart aujourd'hui.

Les objectifs du S.D.A.G.E. sont présentés ci-après :

Tableau 11 : Objectifs du SDAGE

CHAPITRE 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau
A - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux
B - Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
C - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques
D - Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau
E - Limiter et encadrer la création de plans d'eau
F - Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur
G - Favoriser la prise de conscience
H - Améliorer la connaissance
CHAPITRE 2 : Réduire la pollution par les nitrates
A - Rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE
B - Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux
C - Développer l'incitation sur les territoires prioritaires
D - Améliorer la connaissance
CHAPITRE 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique
A - Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore
B - Prévenir les apports de phosphore diffus
C - Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents
D - Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée
E - Réhabiliter les installations d'assainissement non-collectif non conformes
CHAPITRE 4 : Réduire la pollution par les pesticides
A - Réduire l'utilisation des pesticides
B - Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses
C - Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques
D - Développer la formation des professionnels

E - Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides
F - Améliorer la connaissance
CHAPITRE 5 : Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
A - Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances
B - Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives
C - Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations
CHAPITRE 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
A - Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable
B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages
C - Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages
D - Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages
E - Réserver certaines ressources à l'eau potable
F - Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales
G - Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants
CHAPITRE 7 : Maitriser les prélèvements d'eau
A - Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau
B - Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'été
C - Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux
D - Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal
E - Gérer la crise
CHAPITRE 8 : Préserver les zones humides
A - Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
C - Préserver les grands marais littoraux
D - Favoriser la prise de conscience
E - Améliorer la connaissance
CHAPITRE 9 : Préserver la biodiversité aquatique
A - Restaurer le fonctionnement des circuits de migration
B - Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats
C - Mettre en valeur le patrimoine halieutique
D - Contrôler les espèces envahissantes
CHAPITRE 10 : Préserver le littoral
A - Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition
B - Limiter ou supprimer certains rejets en mer
C - Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade
D - Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle
E - Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir
F - Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement
G - Améliorer la connaissance des milieux littoraux
H - Contribuer à la protection des écosystèmes littoraux

I - Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins
CHAPITRE 11 : Préserver les têtes de bassin versant
A - Restaurer et préserver les têtes de bassin versant
B - Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant
CHAPITRE 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
A - Des SAGE partout où c'est nécessaire
B - Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau
C - Renforcer la cohérence des politiques publiques
D - Renforcer la cohérence des SAGE voisins
E - Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau
F - Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux
CHAPITRE 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers
A - Mieux coordonner l'action réglementaire de l'état et l'action financière de l'agence de l'eau
B - Optimiser l'action financière
CHAPITRE 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges
A - Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées
B - Favoriser la prise de conscience
C - Améliorer l'accès à l'information sur l'eau

Certains objectifs influent directement l'élaboration d'un PLU. En effet, celui-ci se doit d'être cohérent avec les objectifs du S.D.A.G.E. De plus, certains objectifs, notamment concernant la gestion des eaux pluviales et usées doivent être pris en compte dans le PADD et dans la prise de décision.

II.6.4. LE SAGE VENDÉE

Le SAGE Vendée a été approuvé le 18 avril 2011. Les principaux enjeux de ce SAGE concernent :

- > la répartition en eau et la gestion hydraulique du complexe de Mervent
- > l'évolution des objectifs d'étiage et de gestion de crise
- > l'amélioration de la gestion globale des crues et des inondations
- > la lutte contre la pollution par les nitrates et les matières phosphorées
- > la lutte contre la pollution par les pesticides
- > la préservation et la reconquête des zones humides
- > l'amélioration de la vie piscicole et des milieux aquatiques

Le SAGE prend en compte les problématiques concernant la gestion des crues et la préservation des zones humides.

II.7.5. LA ZONE VULNÉRABLE À LA POLLUTION PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables les zones où :

- > les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont une teneur en nitrates supérieure à 40 mg/l,
- > les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote et qui présentent une teneur en nitrates supérieures à 18mg/L.

La totalité du département de la Vendée est classée en zone vulnérable nitrates.

II.7.6. LA ZONE SENSIBLE À L'EUTROPHISATION

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture").

La commune de Fontenay-le-Comte est concernée par ce zonage depuis 2006.

II.6.7. LA ZONE DE RÉPARTITION DES EAUX

Les zones de répartition des eaux sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Classées par décret, ces zones sont traduites en liste de communes par les préfets des départements. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m³/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

La commune de Fontenay-le-Comte se trouve en zone de répartition des eaux du bassin de la Sèvre Niortaise.

II.6.8. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT)

Le SCOT Sud- Vendée

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification commun à l'ensemble des communes et intercommunalités du Syndicat Mixte Fontenay Sud Vendée Développement. Il exprime un projet de développement partagé du territoire à un horizon de 20 ans, c'est à dire dans la perspective de 2035.

C'est un cadre de référence commun. Il exprime la cohérence de l'action des collectivités (communes, communautés de communes). Lorsqu'il sera adopté, ses orientations s'imposeront aux documents d'urbanisme communaux (Plan Local d'Urbanisme -PLU) ou intercommunaux (Plan Local d'Urbanisme intercommunal -PLUi) qui définissent les règles du jeu en matière de construction et d'utilisation du sol (dont les Permis de construire).

Le SCoT fixe les objectifs quantitatifs («combien ?») et qualitatifs («comment ?») à horizon 2035 en matière :

- de développement résidentiel : combien de logements à construire ? quelle(s) taille(s) de terrains ? permettre l'urbanisation ?
- de développement économique : quels besoins spécifiques pour les entreprises ? quelle offre immobilière et foncière ?
- de durabilité du modèle de développement : performance énergétique, renouvellement urbain, etc.

Sud-Est Vendée, un territoire de projet pour les habitants des 60 communes et des 3 intercommunalités qui le composent



II.6.9. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil d'élaboration et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, mais également un instrument de pilotage des actions en faveur du logement.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) permet de répondre aux grandes orientations suivantes :

- Développer les logements locatifs à loyer modéré
- Soutenir l'accès social à la propriété
- Prendre en compte l'accessibilité des logements à tous les âges de la vie.
- Améliorer la performance énergétique des logements
- Maîtriser le foncier

Le PLH a été définitivement adopté par le Conseil communautaire le 11 mai 2012 pour l'ensemble des communes membres de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-le-Comte. Un dispositif de suivi et d'évaluation (observatoire de l'habitat) est mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-le-Comte.

Le PLH est aujourd'hui en cours de révision à l'échelle du Pays de Fontenay Vendée.

La loi prévoit un rapport de compatibilité du PLU avec le PLH. Autrement dit, les outils déterminés par le PLH permettant d'atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace doivent être rendus possibles par le(s) PLU. La cohérence entre les deux documents devient un enjeu essentiel, d'autant plus quand l'EPCI n'a pas pris la compétence PLU et que ces documents restent à un niveau communal.

ANNEXES

ANNEXES : CHAPITRE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

-FICHES EXPLOITATIONS AGRICOLES

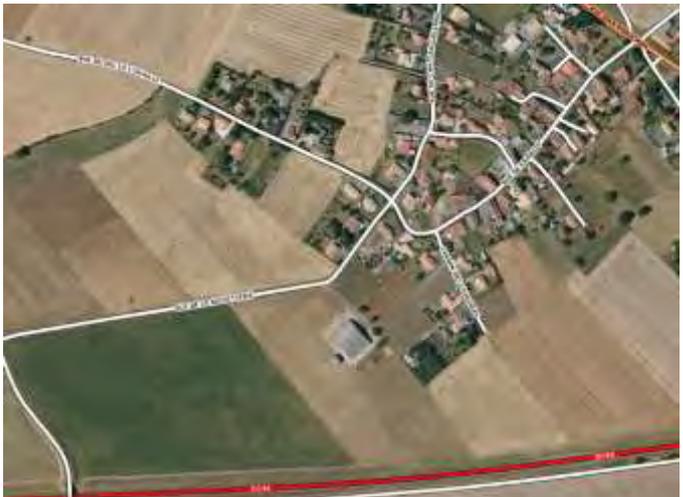
<p>FONTENAY-LE-COMTE - EST</p>	<p>ARDENNES</p>
	<p>L'exploitation n°1 est orientée vers l'élevage bovin lait (130 têtes). Soumise au RSD. Le site est pourvu d'une stabulation et d'un bâtiment de stockage. Les parcelles de l'exploitation sont situées autour du siège. La SAU totale de l'exploitation : 106 ha Dont 35 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : L'exploitant est proche de la retraite, la reprise en cours. Maintenir une distance de recul suffisante avec les nouvelles habitations.</p>

<p>FONTENAY-LE-COMTE - EST</p>	<p>CHARZAIS – LA FANTASIE</p>
	<p>L'exploitation n°2 est orientée vers l'élevage bovin lait. Le GAEC. (ICPE) La SAU totale de l'exploitation :180 ha Dont 37 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : L'exploitation est située à l'écart des habitations. Cependant le GAEC est relativement fragilisée par la location de parcelles précaires.</p>

FONTENAY-LE-COMTE	GRANGE
	<p>L'exploitation n°3 est orientée vers la production céréalière. Un bâtiment de stockage a été construit récemment avec couverture photovoltaïque.</p> <p>La SAU totale de l'exploitation :106 ha Dont 106 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : L'exploitation a un projet de création d'un bâtiment de stockage. Une partie des terres louées le sont à titre précaire.</p>

FONTENAY-LE-COMTE	BOISSE
	<p>L'exploitation n°4 est orientée vers l'élevage bovin viande.</p> <p>L'exploitation possède une stabulation et un bâtiment de stockage (soumise au RSD).</p> <p>La SAU totale de l'exploitation :150 ha Dont 110 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : L'exploitation est aujourd'hui « enclavée » entre l'espace urbain, l'échangeur autoroutier et le projet de développement de la zone d'activité du Vendéopôle. L'accessibilité aux différents sites de l'exploitation est un enjeu fort. En cas de développement de la zone d'activité l'exploitation court un risque important aujourd'hui plus de 10% des terres exploitées le sont à titre précaire.</p>

FONTENAY-LE-COMTE	GRANGE
	<p>L'exploitation n°5 est orientée vers la production céréalière. L'exploitation possède des bâtiments de stockage. La SAU totale de l'exploitation :145ha Dont 97 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : L'exploitation conserver des projets de développement il faut veiller à ne pas enclaver l'exploitation.</p>

FONTENAY-LE-COMTE	GRANGE
	<p>L'exploitation n°6 est orientée vers la production élevage (bovin viande). L'exploitation possède des bâtiments de stockage. Reprise récente. La SAU totale de l'exploitation : 99ha Dont 99 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : Il faut veiller à ne pas enclaver l'exploitation afin qu'il puisse se développer sur le site actuel. Certaines parcelles exploitées sont relativement précaires.</p>

FONTENAY-LE-COMTE	CHAMBOUIN
	<p>L'exploitation n°7 est orientée vers la polyculture élevage (bovin viande). L'exploitation possède des bâtiments de stockage. Reprise récente.</p> <p>La SAU totale de l'exploitation : 80ha Dont 38 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : Si le siège d'exploitation est éloigné des secteurs d'habitat son développement est contraint 21 ha des terres exploitées sont précaires. Lors de la construction de terrain de karting l'exploitation a été très fortement impactée.</p>

FONTENAY-LE-COMTE	CHARZAIS LA FANTAISIE
	<p>L'exploitation n°8 est orientée vers la production céréalière. Le site est constitué de plusieurs bâtiments de stockage.</p> <p>La SAU totale de l'exploitation : 113ha Dont 100 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : L'exploitation connaît des difficultés liées aux rapprochement des habitations vis-à-vis du siège. Une partie des terres est exploitées à titre précaire (proximité lycée, cimetière).</p>

FONTENAY-LE-COMTE	PILORGE ET MAISON NEUVE
	<p>L'exploitation n°9 est orientée vers la production céréalière et élevage porcin (ICPE). 2 sites principaux (Maison neuve et rue de Pilorge).</p> <p>La SAU totale de l'exploitation : 250ha Dont 110 ha sur la commune</p> <p>ENJEUX : L'exploitation a procédé à un déplacement d'une partie de son activité vers le site de la Ferme de Velluire en dehors de la commune. L'exploitation est située à l'écart des espaces urbanisés.</p>

FONTENAY-LE-COMTE	PILORGE ET MAISON NEUVE
	<p>L'exploitation n°10 (non rencontrée)</p> <p>Le centre équestre de Fontenay-le-Comte est situé dans le tissu urbain.</p>

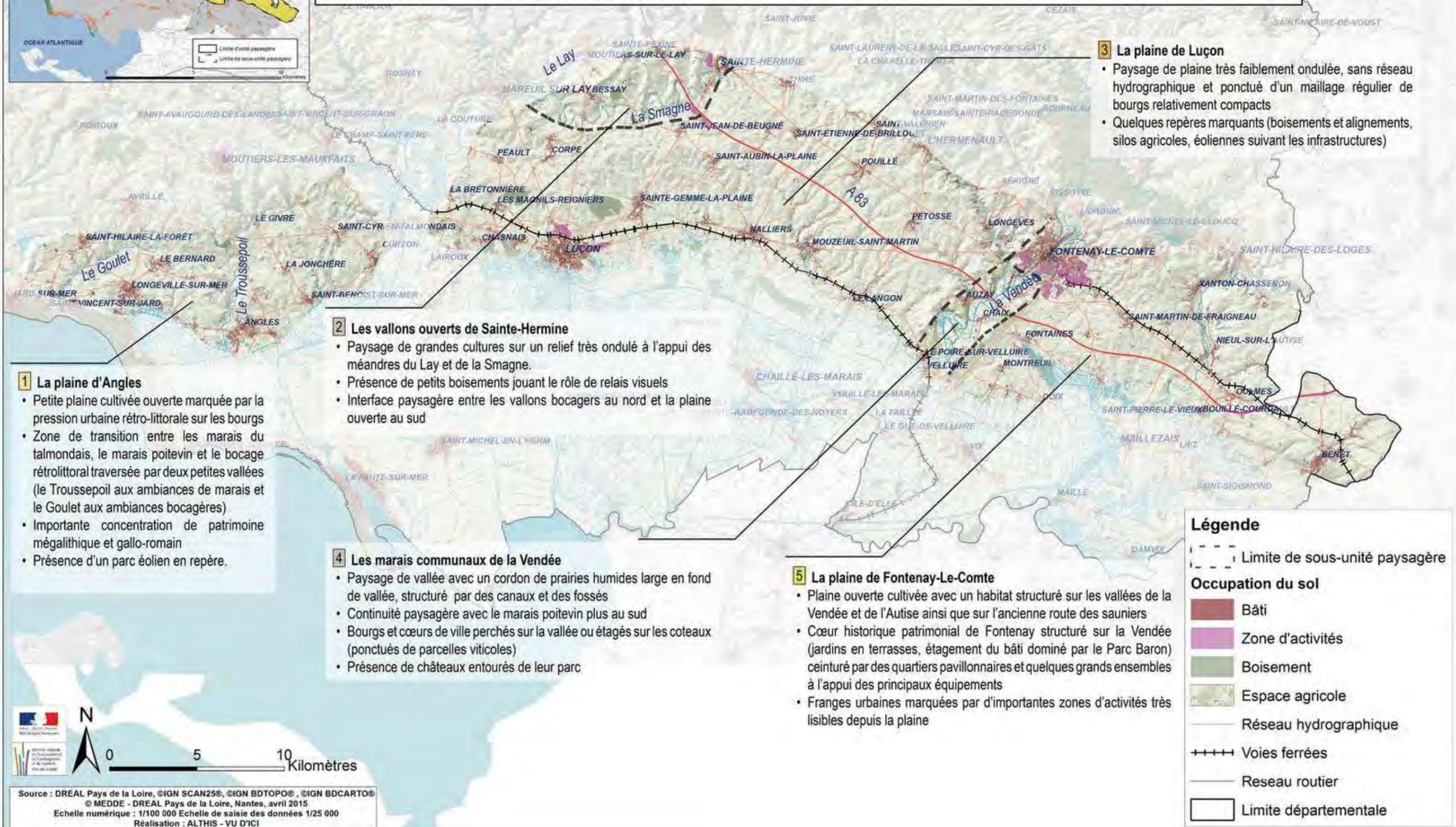
ANNEXES : CHAPITRE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Carte de l'unité paysagère de la plaine du Bas-Poitou (48)



La plaine du Bas-Poitou

Vaste plaine ouverte très faiblement ondulée, cette unité paysagère présente la caractéristique unique dans la région de ne pas avoir de réseau hydrographique apparent. Sur ce patchwork de grandes cultures, les principaux bourgs s'implantent à la périphérie de la plaine au contact des marais, des vallées ou plus subtilement en amont des vallées sèches. Compacts et étoilés sur la trame viaire, ils concentrent l'ensemble du bâti aux accents architecturaux charentais (seuls quelques gros hameaux sont présents sur l'espace rural). Les voies principales sont marquées par des alignements d'arbres très lisibles sur l'horizon tout comme les parcs éoliens et les grands silos qui constituent aujourd'hui les nouveaux repères de ce paysage. Luçon et Fontenay-le-Comte constituent les deux principaux pôles urbains de l'unité paysagère et concentrent les activités tout comme les secteurs proches des échangeurs de l'autoroute A 83 (Ste-Hermine). Ces paysages sont intimement liés à ceux du Marais poitevin proche notamment par les voies et canaux qui en lient les bourgs et par les remontées d'ambiances maraichines dans la vallée de la Vendée jusqu'à Fontenay-le-Comte.



1 La plaine d'Angles

- Petite plaine cultivée ouverte marquée par la pression urbaine rétro-littorale sur les bourgs
- Zone de transition entre les marais du talmonçais, le marais poitevin et le bocage rétro-littoral traversée par deux petites vallées (le Troussepoil aux ambiances marais et le Goulet aux ambiances bocagères)
- Importante concentration de patrimoine mégalithique et gallo-romain
- Présence d'un parc éolien en repère.

2 Les vallons ouverts de Sainte-Hermine

- Paysage de grandes cultures sur un relief très ondulé à l'appui des méandres du Lay et de la Smagne.
- Présence de petits boisements jouant le rôle de relais visuels
- Interface paysagère entre les vallons bocagers au nord et la plaine ouverte au sud

4 Les marais communaux de la Vendée

- Paysage de vallée avec un cordon de prairies humides large en fond de vallée, structuré par des canaux et des fossés
- Continuité paysagère avec le marais poitevin plus au sud
- Bourgs et cœurs de ville perchés sur la vallée ou étagés sur les coteaux (ponctués de parcelles viticoles)
- Présence de châteaux entourés de leur parc

5 La plaine de Fontenay-Le-Comte

- Plaine ouverte cultivée avec un habitat structuré sur les vallées de la Vendée et de l'Autise ainsi que sur l'ancienne route des sauniers
- Cœur historique patrimonial de Fontenay structuré sur la Vendée (jardins en terrasses, étagement du bâti dominé par le Parc Baron) ceinturé par des quartiers pavillonnaires et quelques grands ensembles à l'appui des principaux équipements
- Franges urbaines marquées par d'importantes zones d'activités très lisibles depuis la plaine

3 La plaine de Luçon

- Paysage de plaine très faiblement ondulée, sans réseau hydrographique et ponctué d'un maillage régulier de bourgs relativement compacts
- Quelques repères marquants (boisements et alignements, silos agricoles, éoliennes suivant les infrastructures)

Légende

- Limite de sous-unité paysagère
- Occupation du sol
 - Bâti
 - Zone d'activités
 - Boisement
 - Espace agricole
- Réseau hydrographique
- ++++ Voies ferrées
- Réseau routier
- Limite départementale



Source : DREAL Pays de la Loire, ©IGN SCAN250, ©IGN BDTOP0, ©IGN BDCARTO
 © MEDDE - DREAL Pays de la Loire, Nantes, avril 2015
 Echelle numérique : 1/100 000 Echelle de saisie des données 1/25 000
 Réalisation : ALTHIS - VU D'ICI

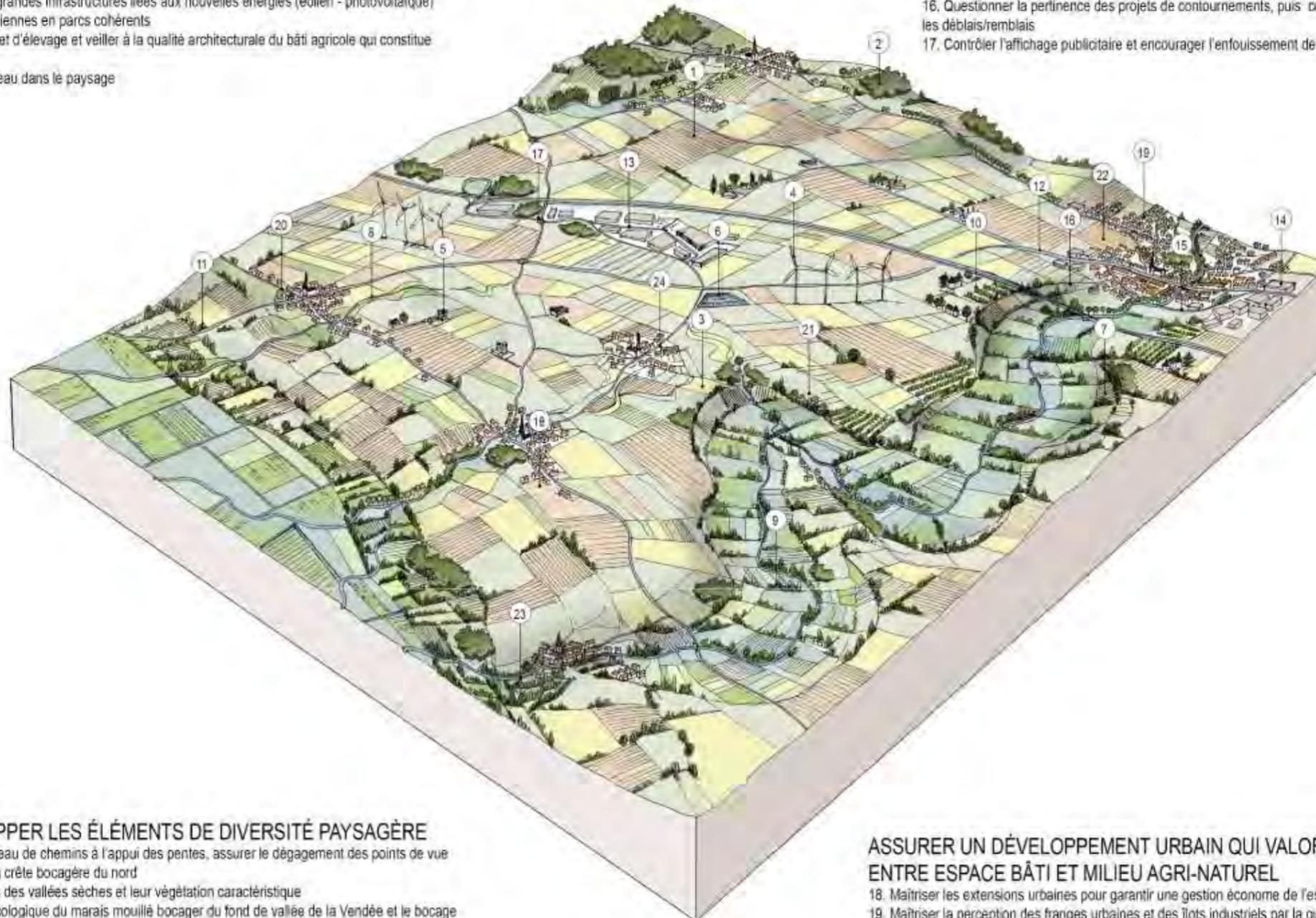
Bloc-diagramme de synthèse des enjeux de l'unité paysagère de la plaine du Bas-Poitou (48)

EVITER LA SIMPLIFICATION DES PAYSAGES DE GRANDES CULTURES

1. Eviter la simplification et le changement d'échelle de la structure parcellaire des cultures qui modifie le paysage
2. Assurer la pérennité des boisements, des arbres d'alignement et des arbres isolés qui ponctuent ce paysage
3. Maintenir le maillage des chemins ruraux pour garantir l'accessibilité à tous les espaces
4. Accompagner la mise en place des grandes infrastructures liées aux nouvelles énergies (éolien - photovoltaïque) en privilégiant le regroupement des éoliennes en parcs cohérents
5. Intégrer les bâtiments d'exploitation et d'élevage et veiller à la qualité architecturale du bâti agricole qui constitue des repères paysagers
6. Assurer l'intégration des réserves d'eau dans le paysage

DÉVELOPPER UNE APPROCHE QUALITATIVE DU TRAITEMENT DES INFRASTRUCTURES ET DES ZONES D'ACTIVITÉS À LEURS ABORDS

12. Requalifier les entrées d'agglomération par un traitement urbain cohérent et qualitatif
13. Concevoir les zones d'activités comme des opérations d'urbanisme qui composent avec les quartiers et le paysage environnant en optimisant l'espace
14. Assurer la cohérence paysagère et la qualité architecturale des bâtiments d'activités et commerciaux (éléments pouvant être intégrés aux cahiers des charges ou aux chartes des zones d'activités)
15. Limiter l'impact visuel et structurel des voiries de contournement dans le paysage des aménagements péri-urbains
16. Questionner la pertinence des projets de contournements, puis composer avec la topographie naturelle pour éviter les déblais/remblais
17. Contrôler l'affichage publicitaire et encourager l'enfouissement des réseaux



PRÉSERVER OU DÉVELOPPER LES ÉLÉMENTS DE DIVERSITÉ PAYSAGÈRE

7. Préserver le petit parcellaire et le réseau de chemins à l'appui des pentes, assurer le dégagement des points de vue notamment vers le marais poitevin ou la crête bocagère du nord
8. Préserver les spécificités paysagères des vallées sèches et leur végétation caractéristique
9. Maintenir la diversité paysagère et écologique du marais mouillé bocager du fond de vallée de la Vendée et le bocage des vallées périphériques de la plaine
10. Valoriser les paysages viticoles et leur patrimoine associé
11. Améliorer l'accompagnement paysager des voies qui descendent dans les marais, notamment par des plantations à leurs abords, comme facteur de diversité dans un contexte de paysage agricole ouvert

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI VALORISE LE RAPPORT ENTRE ESPACE BÂTI ET MILIEU AGRI-NATUREL

18. Maîtriser les extensions urbaines pour garantir une gestion économe de l'espace et la lisibilité des paysages urbains
19. Maîtriser la perception des franges urbaines et des îlots industriels par la qualité de composition urbaine ou paysagère
20. Promouvoir un aménagement qualitatif des franges, limites de l'urbanisation, continuité entre les quartiers
21. Faire appel au végétal pour aménager la limite entre espaces bâti et agri-naturel
22. Valoriser une agriculture périurbaine autour des agglomérations luçonnaise et fontenaisienne
23. S'appuyer sur les trames bocagères existantes notamment dans les vallées et aux abords des bourgs en régénérant les haies, en préservant les grands sujets et le petit parcellaire
24. Favoriser le traitement qualitatif des entrées de ville en travaillant la transition entre l'espace rural et l'espace urbain

CHAPITRE 3. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

CHAPITRE 4. BILAN DU PLU EN VIGUEUR / CONSOMMATION DES ESPACES NAF / CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

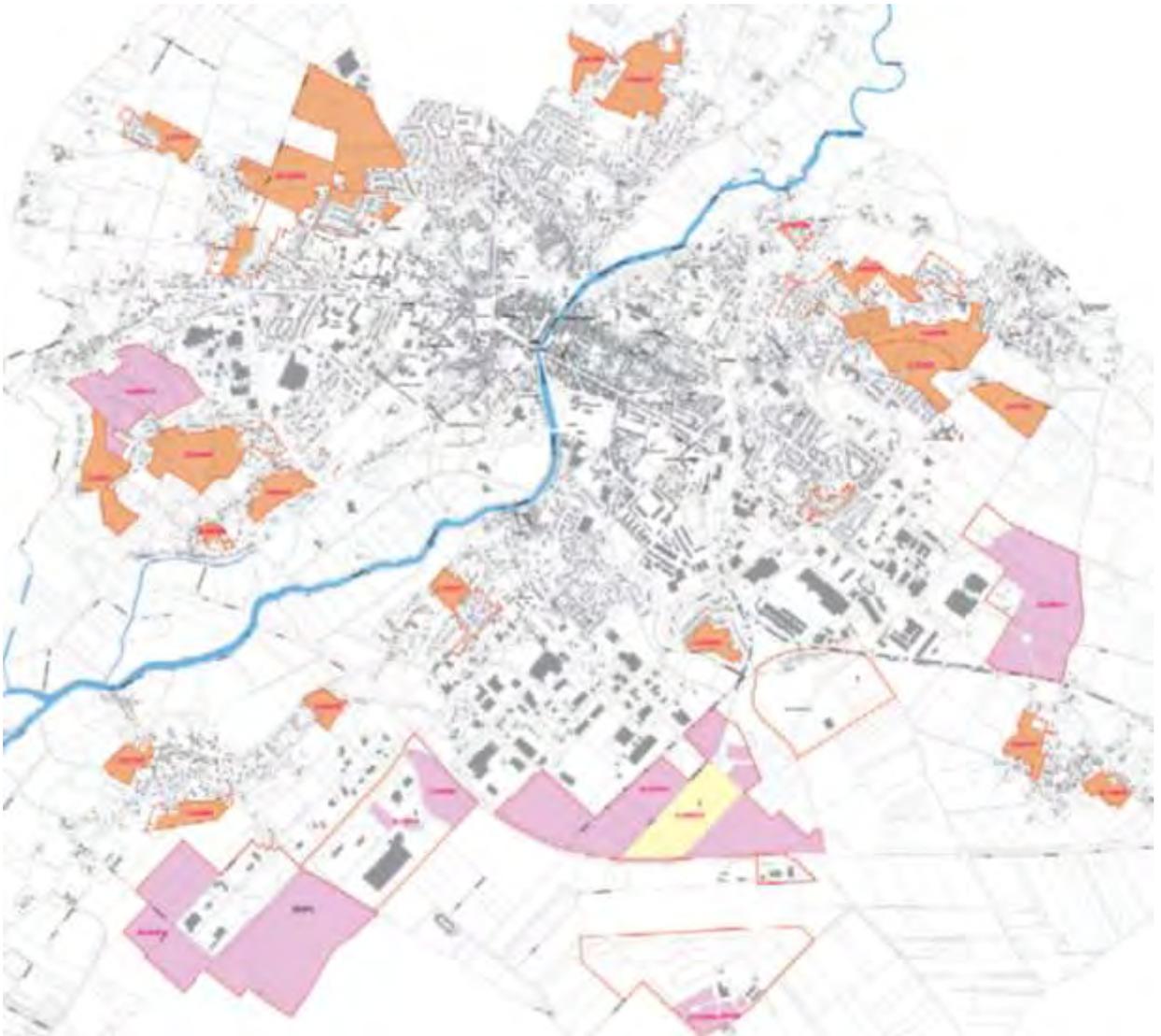
IV.1. BILAN DU PLU

IV.1.1 BILAN DU PADD

Bilan synthétique

Objectif PADD 2008	Bilan 2008/2018
Population : +800 habitants en 12 ans (+ 5,7 %)	Baisse démographique Objectif non atteint
Logements + 1130 logements en 12 ans	+ 353 logements (2008/2014, insee) Moyenne de 27 logements/an 2006/2015 Objectif non atteint
Extensions urbaines cohérentes et pertinentes Densité de 8 à 15 logts/ha	25 % des zones 1AU aménagées en 2018 1/3 des aménagements-constructions produites en zones U urbaines Densité constatée entre 4 et 22 logts/ha Objectifs SCOT >

IV.1.2 BILAN DES ZONES AU



ZONES « AU » RESIDENTIELLES

Extension à vocation « habitat » : (zones 1AU habitat) :



25 zones 1AU et 2AU « résidentielles » inscrites au PLU en vigueur

dont,

- 22 zones 1AU et 2AU non bâties ou partiellement bâties

Mai 2018 :

111,6 ha (112 ha) de zones 1AU et 2AU « résidentielles » non aménagées/non bâties

Soit 3,4% du territoire communal

- À peine le 1/4 de l'enveloppe des zones 1AU consommés depuis 10 ans (*mais des surfaces déjà bâties au moment de l'approbation en 2008*)
- Essentiellement sur la partie nord-ouest du territoire (« La Colinerie », ...) et à proximité de Charzais, et extension de St Médard

Points de vigilance :

- Beaucoup d'opérations isolées, ponctuelles, sans opération d'ensemble dans les zones 1AU (Boisse, Les Combes, La Colinerie...)
- Des zones sans OAP, classées en « U » : risque de « gaspillage » du foncier, qui rendra impossible l'aménagement ultérieur de certains terrains... (exemple. de Grissais)
- Des opérations « bloquées » : secteur des Moulins de Charzais (1AU) mais aussi en zone U (UBa La Pironnière)
- Des zones enclavées ou très difficiles d'accès (le Gros Noyer, ...)
- Des contraintes physiques, environnementales fortes (Les Combes, ...)

ENJEUX

Le PLU en vigueur inscrit 112 ha de zones 1AU et 2AU « résidentielles » non aménagées/non bâties, le SCOT en programme 26 sur les 4 communes dont Fontenay le Comte.

L'enjeu est donc de définir un projet de développement et des capacités d'accueil « soutenables » au regard du niveau d'équipement, des réseaux, de sa position de ville « centre » du territoire, tout en s'inscrivant dans le projet supra communal.

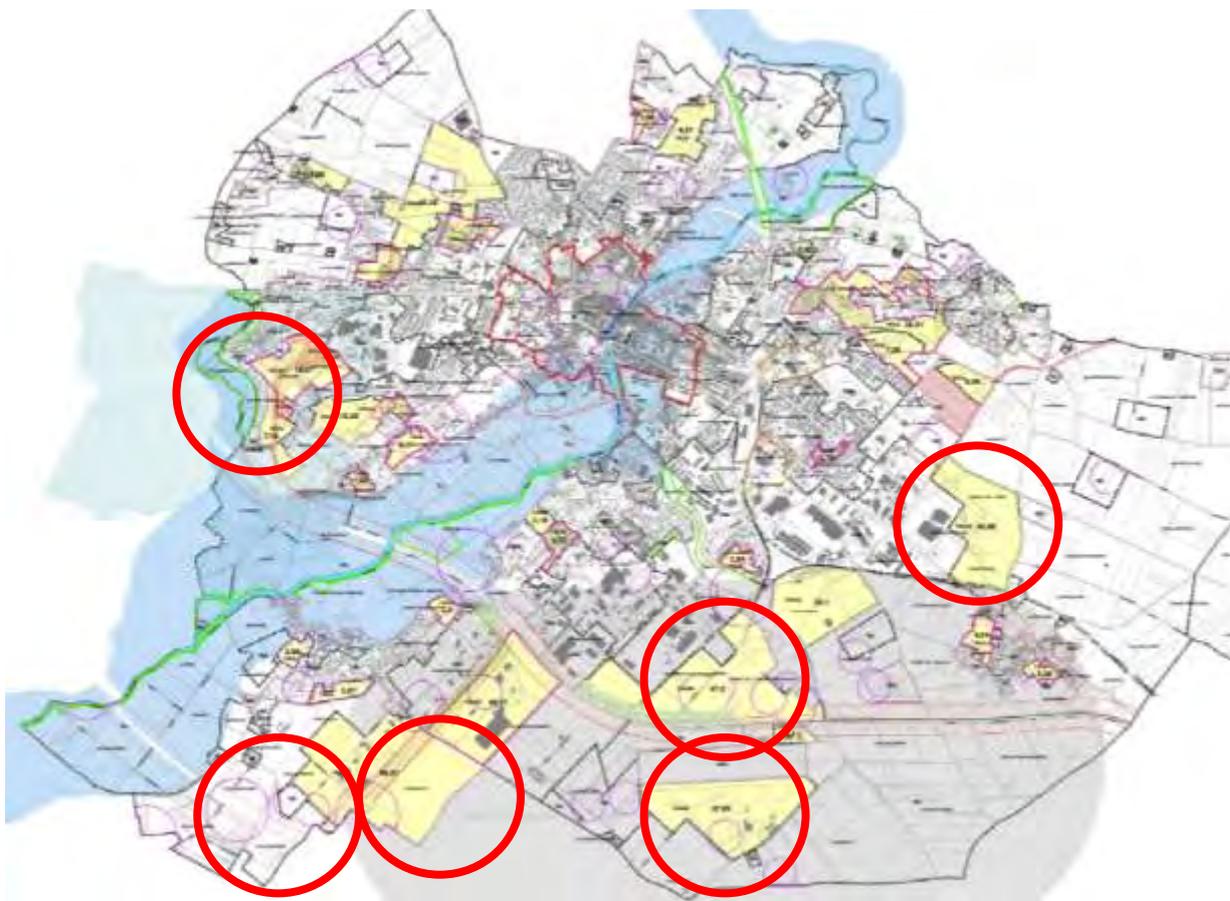
Les hypothèses de développement et les besoins en logements estimés sont de 1000 logements environ (pour maintenir et accueillir des habitants, à 10 ans-2029 ou 1300 à 2035), qui devront être répartis entre les espaces bâtis (densification, mutations, renouvellement urbain...) et de nouveaux quartiers en extensions.

PREMIER BILAN TECHNIQUE ET FONCTIONNEL des zones 1AU (10/2018)

NOM	COMMENTAIRES EXPERTISE	CONCLUSIONS ORIENTATIONS
La Colinerie Nord	Foncier communal en partie (nord est du secteur), Calvaire du souvenir vendéen, Problèmes de desserte : transit de fait, Il y avait un principe de contournement auparavant, Ancienne carrière (Gaillardon à l'ouest) : risque mouvement de terrain, Pb de pluvial : bassin à prévoir Archéologie : arrêté de ZPPA à examiner Opérations accordées « au coup par coup », pas satisfaisant en termes d'urbanisme, de réseaux	Enjeu : liaison Rue Rabelais/Pissotte, Réduction de la zone sur le secteur de carrière, Maintien de zones agricoles, Maintien zonage constructible sur le foncier communal, Distribution par axe de transit local.
La Colinerie Sud	E cours de construction en partie	Maintien du zonage constructible (opération d'ensemble)
Le Petit Logis	Problématique agricole, Problématiques accès (entrées-sorties sur la voirie), – gestion des flux car proche de Longèves (quartiers résidentiels déjà proches, Activité artisanale proche (nuisances ? quelle évolution ?).	Suppression de l'extension, seulement remplir les dents creuses si sécurité des accès garantie.
Millepertuis / Les Combes	Relief marqué Problématique de gestion du pluvial forte ; difficile de rejoindre la Vendée, Secteur « en cul de sac » : pas de desserte organisée, Mme MARTIN : attention quelques CU et PC récents et en cours.	Suppression de la zone AU. Elargir les voies ?
Moulin de Charzais	1 seul exutoire pluvial nord pour un seul grand terrain construit en partie et constructible, Gestion du pluvial à programmer pour rejoindre la Vendée (bassin en cascades ?) / réseaux à reprendre, Enjeu agricole.	Suppression au nord de la VC 10, Préserver le caractère « village ».
Le Gaingalet	Etalement urbain, Enjeu agricole.	Suppression de la zone 2AU, Zonage agricole.
Grissais	M BRIGUET : 3 DP Mme MARTIN : 1 acceptée, 2 refusées car problématique d'accès (cumul d'entrées-sorties, pb sécurité route de Grissais) Enjeu de sécurité et de liaison inter-quartier à défendre (dont « plan rouge » de l'hôpital qui nécessite de passer par le centre-ville), Problématique pluviale à gérer/programmer.	Maintien sous réserve d'une liaison interquartier entre route de Grissais et l'hôpital, à intégrer au projet d'ensemble Sursis à statuer ? zonage U au PLU.
Le Gros Noyer	Inondable, Pas possible dans l'enveloppe urbaine, Problématique accès et pluviale, A voir sur site.	Réduction de la zone AU, Maintien sous réserve accord département car accès difficile, Espaces verts protégés à ajouter

NOM	COMMENTAIRES EXPERTISE	CONCLUSIONS ORIENTATIONS
La Pironnière	Problématique vallon et pente Problématique accès depuis l'avenue à l'est Bâti ancien intéressant	Réduction de la zone côté vallon A examiner
Saint Médard	Zone déjà remplie, Inondable, Enjeux agricoles et paysagers	Réduction de la zone AU
Boisse sud	Source de surface + écoulements pluviaux Vigilance : ne pas trop approcher l'habitat des activités (nuisances) Mme FLEURY : l'extension nord et ouest de la ZA (9ha et 8 ha) prévoit la gestion du pluvial côté sud et RD (foncier à gérer)	Réduire à une bande de constructions le long de la voie
Boisse ouest	Enjeu agricole (mitage) Problématique d'accès	Suppression de la zone AU
Boisse est	Desserte Continuité urbaine	Maintien sur la parcelle nord, pas côté parc et ZA
Les Granges	Eloignement des centralités Rupture/ déviation Usages agricoles dans et au sud du hameau	Suppression des zones AU, Maintien de quelques possibilités de logements dans les dents creuses

ZONES « AU » ECONOMIQUES



**6 zones 1AU «économiques» inscrites au PLU
271 ha
- soit 8% du territoire communal**

**Mai 2018 :
157,5 ha non aménagés - non bâtis
Soit 4,6% du territoire communal**

*POUR MEMOIRE
EN COURS DE CONSTRUCTION AU NIVEAU COMMUNAUTAIRE*

IV.1.3 BILAN DU REGLEMENT ECRIT

*POUR MEMOIRE
EN COURS*

IV.1.4 BILAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Peu de zones 1AU aménagées**
- **OAP respectées globalement**

Mais :

- Des zones sans OAP, classées en « U » :
 - o risque de « gaspillage » du foncier,
 - o risque d'enclavement de terrains (rendant impossible l'aménagement ultérieur de « fonds » de terrains)...
 - o risque de problématiques pluviales, gestion des réseaux, circulations, liaisons inter-quartiers...

ex. de Grissais (nord route de Grissais)

IV.1.5 BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES

*POUR MEMOIRE
EN COURS*

IV.2. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

IV.2.1 METHODOLOGIE

L'identification et le chiffrage des surfaces agricoles et naturelles et consommées depuis 10 ans a été établi :

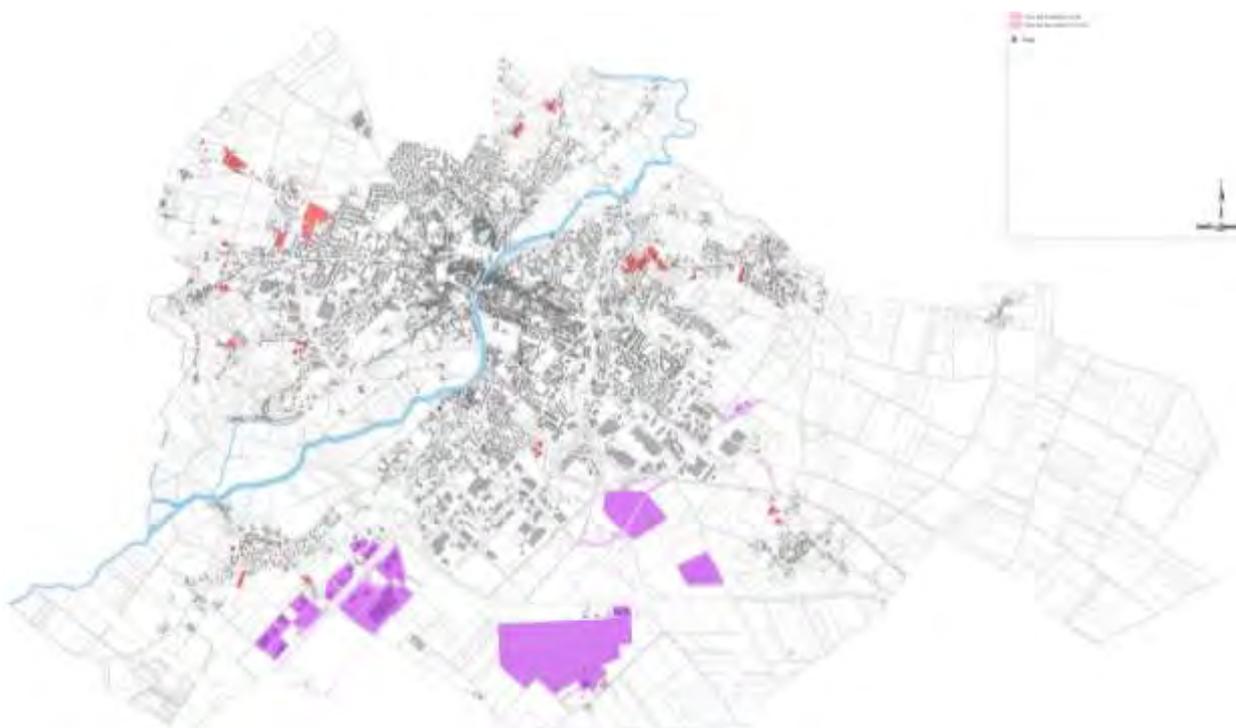
- par comparaison des cadastres 2007 et 2018,
- par comparaison des photos ign,
- plus prise en compte des projets récents et en cours, non encore cadastrés (sources : ville FLC et CC FLPV).

IV.2.2 BILAN SPATIALISE ET CHIFFRE DES ESPACES NAF

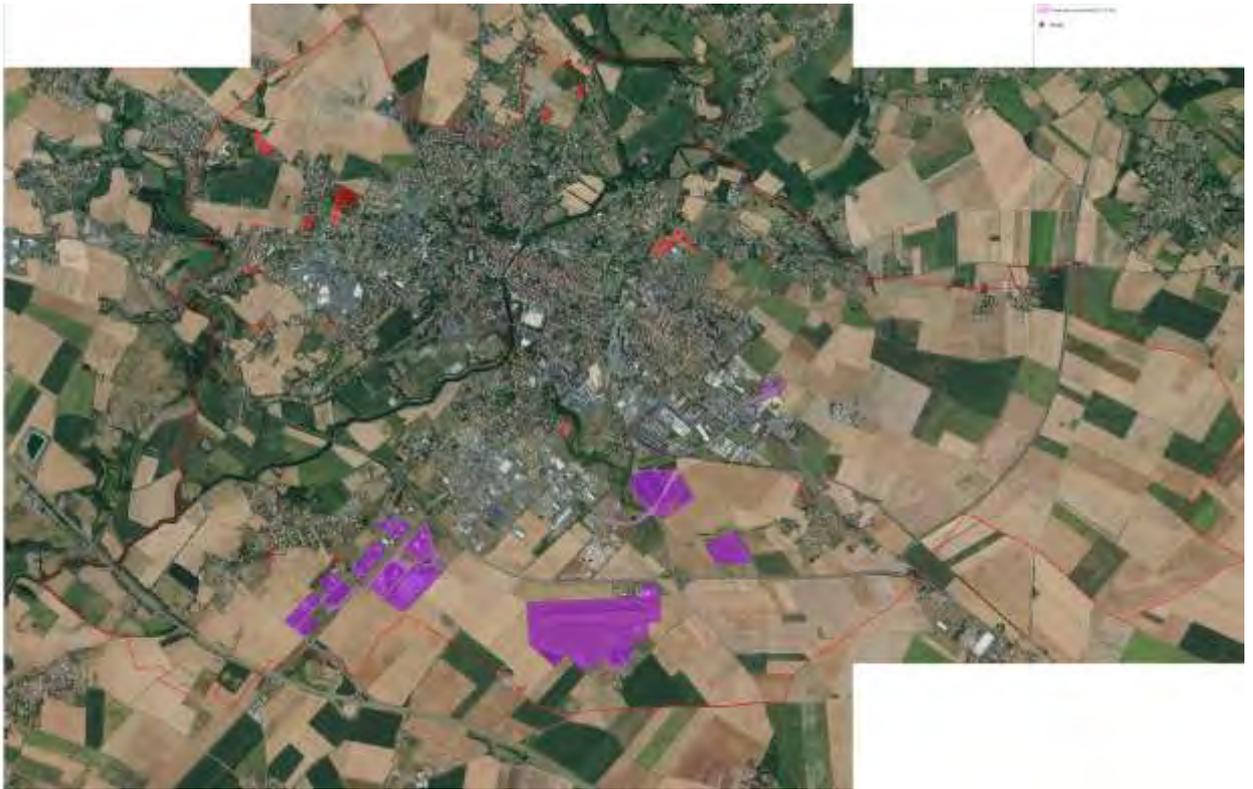
Ont été consommés entre 2007 et fin 2018 :

133 hectares d'espaces agricoles et naturels, dont,

- 16 hectares pour des constructions et aménagements résidentiels, voirie comprise
- 117 hectares pour des constructions et aménagement économiques, voirie comprise



Carte GHECO, 12.2018



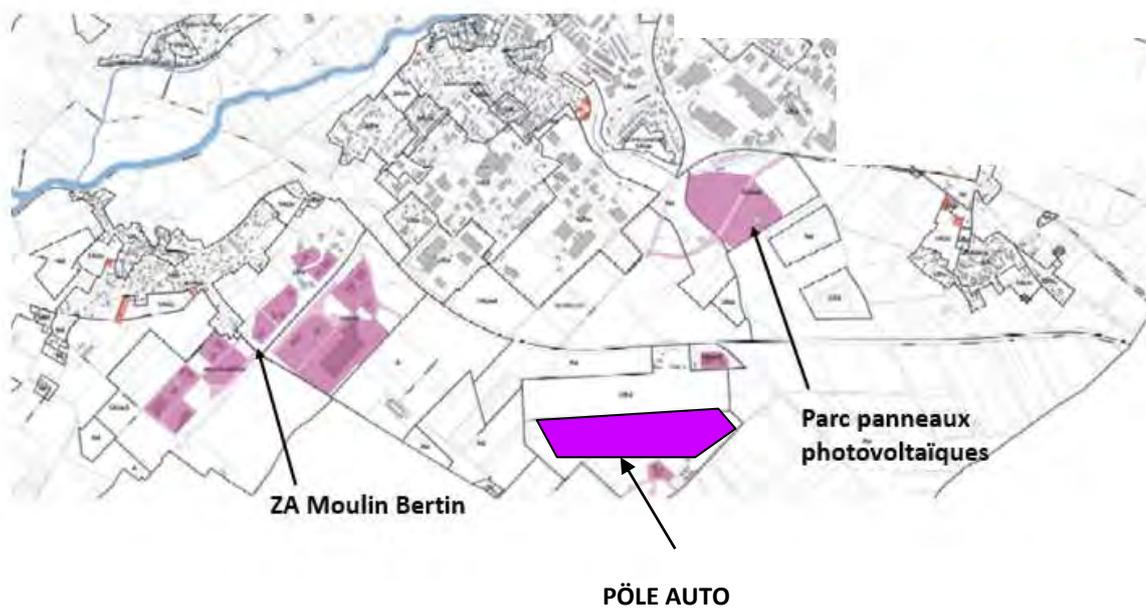
Carte GHECO, 12.2018

Ce qui a été construit et aménagé sur des espaces naturels ou agricoles depuis 10 ans

ZOOM SUR LES ZONES DESTINEES A L'HABITAT



ZOOM SUR LES ZONES DESTINEES A L'ACTIVITE



IV.3. ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014):

Application L.151-4 du Code l'Urbanisme

*.../...Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

IV.3.1 METHODOLOGIE

Le diagnostic foncier permet d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible de la commune pour les dix prochaines années.

CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été effectuée selon les étapes suivantes:

- 1^{er} niveau d'analyse : analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan. Elle est complétée par des vérifications sur place (sur site), à partir des photos aériennes et de l'orthophotoplan. Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine ; et de chiffrer les surfaces potentiellement mobilisables.
- 2^{ème} niveau d'analyse : retour des élus et des techniciens municipaux sur certains espaces à retirer du potentiel : projets en cours, motifs qualitatifs, fonctionnels et contraintes (risques, réseaux, surcoûts...) :
 - espaces verts, libres de qualité à conserver
 - risque naturel ou technologique
 - sécurité des accès
 - problématiques pluviales ou réseaux divers engendrant de forts surcoûts
 - ...
- 3^{ème} niveau d'analyse : croisement de la cartographie mise à jour, avec les enjeux paysagers et environnementaux, les risques naturels connus, et les différentes contraintes qui s'imposent au territoire et viennent limiter le potentiel préalablement repéré. Ces éléments permettent d'aboutir à une carte du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réellement mobilisable, après prise en compte des enjeux et/ou contraintes en matière environnementale, paysagère et patrimoniale.
- 4^{ème} niveau d'analyse : traduction de ce potentiel en nombre de logements attendus selon différentes densités.
- 5^{ème} niveau d'analyse : différenciation des espaces résiduels selon leur organisation fonctionnelle et leur superficie. Les espaces à fort enjeux pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

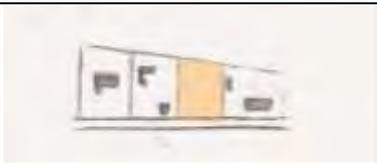
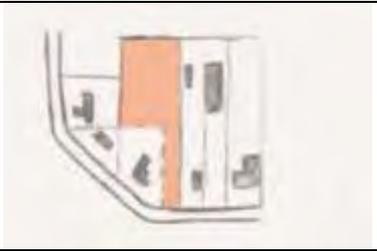
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Critères retenus pour identifier les parcelles non bâties potentiellement constructibles », en site aggloméré :

Repérage : les terrains vierges

- situés dans l'enveloppe urbaine (entourées de plusieurs constructions et/ou d'espaces aménagés),
- desservis, équipés
- sur toute leur surface (les parcelles sont identifiées en totalité, sans prendre en compte les limites de zonage du document d'urbanisme en vigueur).

Ces espaces peuvent être regroupés en plusieurs catégories en fonction de leur organisation fonctionnelle (accès existants ou non, largeur des accès ...) et de leur complexité parcellaire (une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires).

<p>Catégorie 1 : « Dent creuse simple » ; Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible. Cet espace comprend généralement qu'une parcelle et d'un accès direct à la voirie, son taux de rétention est donc faible.</p>	
<p>Caégorie 2 : « Espace de second rang » nécessitant ou non une division parcellaire. Il peut s'agir d'espaces privatifs de grande taille qui ont besoin d'une division parcellaire ou d'arrières de parcelles qui ont un accès indépendant à la voirie. Ces espaces comprennent ou non des parcelles existantes et dispose d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir), leur taux de rétention est moyen. La construction au sein de ces espaces participe à l'optimisation du foncier existant.</p>	
<p>Catégorie 3 : Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble parcellaire complexe : espace sans accès direct à la voirie ou un ensemble de parcelles avec un accès unique. Le taux de rétention est ici important. La catégorie n°3 peut représenter un enjeu plus fort que les deux précédentes. En effet, les deux premiers cas la construction est « simple », la densification se fera naturellement. Ce dernier cas de figure est plus complexe et nécessite une réflexion globale afin d'optimiser l'espace, de ne pas l'enclaver, d'éviter la construction d'un seul bâtiment en continuité de l'unique voirie...</p>	

**Ces 3 catégories comportent plusieurs typologies d'espaces résiduels :
Ont été identifiés comme espaces potentiels de densification des espaces bâtis les espaces libres, non bâtis suivants :**

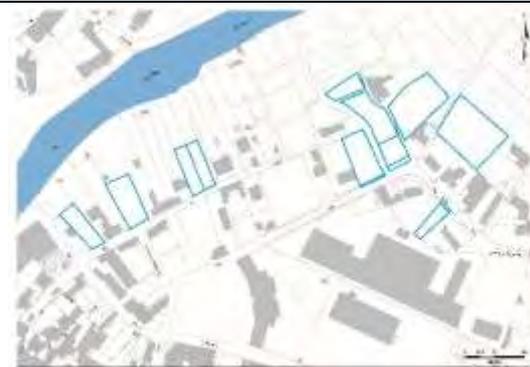
- **Typologie 1 : les lots résiduels au sein d'opérations d'ensemble (de type lotissements)**
lots cadastrés (découpage foncier établi en vue d'une urbanisation programmée)
- **Typologie 2 : petits espaces résiduels :**
petits terrains et espaces résiduels, « dents creuses »,
accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions
terrains de taille moyenne (<10 lots « individuels »)
sans découpage foncier pré-établi, non intégrés à des opérations d'ensemble
- **Typologie 3 : terrains non bâtis ni aménagés en 2^e rang ou « drapeau »**
lots cadastrés (découpage foncier fait en vue d'une urbanisation programmée/potentielle)
- **Typologie 4 : grands espaces résiduels (« vides urbains »)**
terrains et espaces résiduels, « dents creuses »
accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions
terrains ou ensemble de terrains de taille importante (10 lots ou +)
sans découpage foncier pré-établi
non intégrés à des opérations d'ensemble
- **Typologie 5 : espaces résiduels complexes**
accessible depuis la voie et donnant sur des cœurs d'îlots
configuration parcelle complexe et irrégulière)
plusieurs propriétés (foncier multiple)
- **Typologie 6 : espaces résiduels en cœurs d'îlot / fonds de jardins**
fonds de jardins de grande taille
accessibilité complexe
front bâti sur rue

Typologie 1 : les lots résiduels au sein d'opérations d'ensemble (de type lotissements)



- lots cadastrés (découpage foncier établi en vue d'une urbanisation programmée)

Typologie 2 : petits espaces résiduels



- petits terrains et espaces résiduels, « dents creuses »
- accessibles depuis la voie
- encadrés par des constructions
- terrains de taille moyenne (<10 lots « individuels »)
- sans découpage foncier pré-établi, non intégrés à des opérations d'ensemble

Typologie 3 : terrains non bâtis ni aménagés en 2^e rang ou « drapeau »



- lots cadastrés (découpage foncier fait en vue d'une urbanisation programmée/potentielle)

Typologie 4 : grands espaces résiduels (« vides urbains »)



- terrains et espaces résiduels, « dents creuses »
- accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions
- terrains ou ensemble de terrains de taille importante (10 lots ou +)
- sans découpage foncier pré-établi
- non intégrés à des opérations d'ensemble

Typologie 5 : espaces résiduels complexes



- accessible depuis la voie et donnant sur des cœurs d'îlots
- configuration parcelle complexe et irrégulière)
- plusieurs propriétés (foncier multiple)

Typologie 6 : espaces résiduels en cœurs d'îlot / fonds de jardins



- fonds de jardins de grande taille
- accessibilité complexe
- front bâti sur rue

N'ont pas été intégrés au résiduel potentiel :

- Tous les espaces résiduels compris dans le périmètre du secteur sauvegardé (peu ou pas de potentiel, secteur soumis au risque inondation, parcs et jardins protégés) ; *en revanche les capacités de mutation, de reconquête de la vacance sont importants sur ce même périmètres, voir chapitres suivants)*
- Toutes les emprises d'équipements, de parkings
- Les surfaces de bassins d'orage
- Les surfaces d'espaces verts, boisés, jardins à préserver
- Les secteurs soumis au risque inondation (PPR)
- Les parcelles objets de PC-projets en cours

CAPACITES DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse du foncier montre que le potentiel de mutation du bâti est important sur la commune.

En effet, il existe dans les parties agglomérées plusieurs sites d'anciennes activités économiques militaires : Caserne) mais aussi :

- des activités délocalisables
- des friches mutables
- un vaste parc vacant

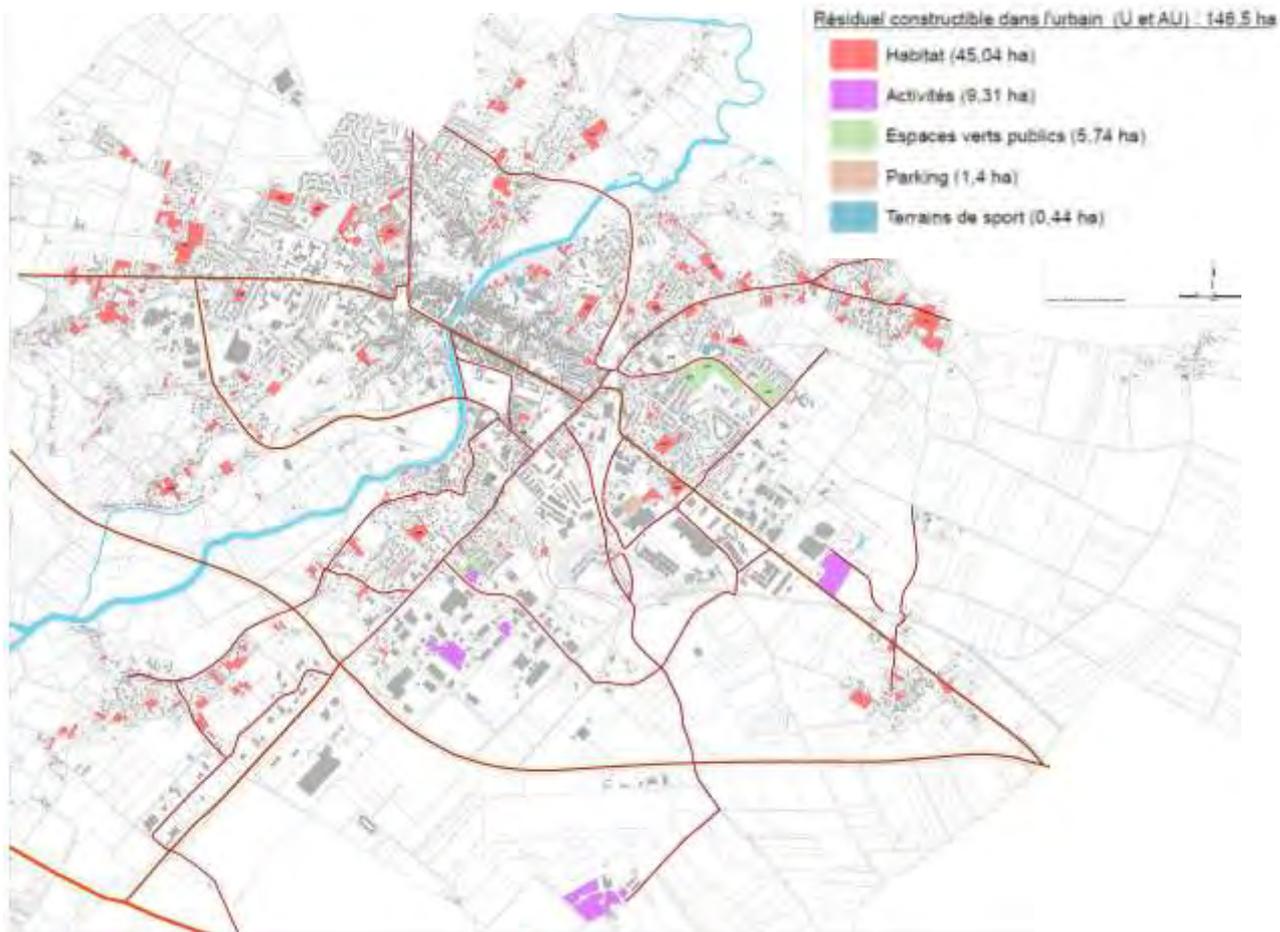
Plusieurs sites représentant un potentiel de mutation ont toutefois été répertoriés :

- des bâtiments économiques (ancien garage, siège d'artisan) encore activité ou non, au sein du tissu résidentiel.
- des hangars de stockage (publics ou privés) au cœur du centre-ville
- des commerces vacants dans le centre-ville.
- des terrains municipaux sous exploités.
- des bâtiments appartenant à l'histoire et au patrimoine de la commune sous exploités.

A noter que la requalification de ces espaces n'est toutefois pas entièrement à vocation résidentielle. On peut envisager des mutations vers de l'économie, de l'hébergement touristique, de équipements...

IV.3.2 ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

L'identification de ces espaces résiduels aboutit à une carte de synthèse et à un chiffrage des espaces densifiables au regard du projet de PLU (localisation, surface, nombre de logements attendus).



CONCLUSION

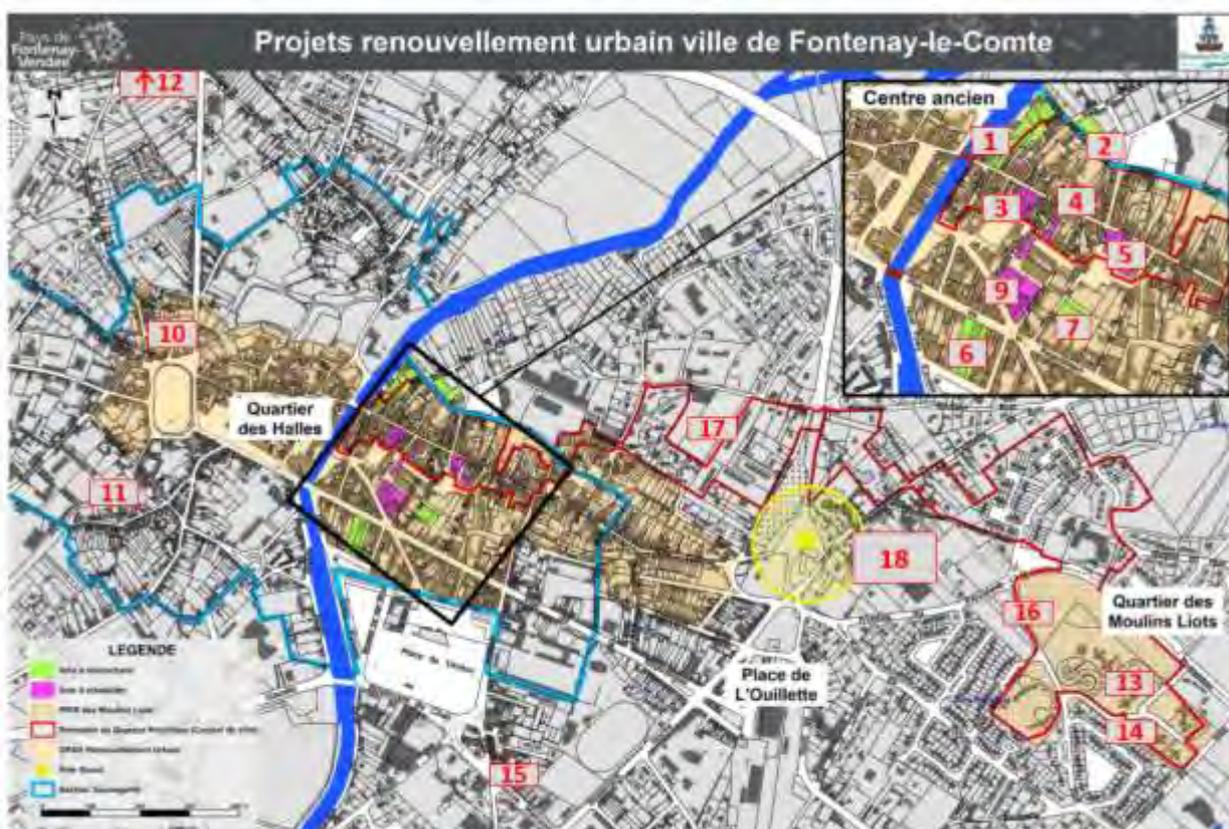
- Le résiduel est estimé à environ 55 ha fin 2018, dont environ 45 ha dans les seules zones à vocation résidentielles.

L'analyse de ce potentiel doit permettre d'inscrire au PLU de nouvelles dispositions pour :

- Soit optimiser/ favoriser l'urbanisation dans la partie agglomérée, desservie, équipée,
- Soit requalifier certains espaces résiduels qui pour des raisons techniques, de sécurité, de qualité, ne doivent pas être maintenues en zones constructibles (zones sensibles d'un point de vue du risque, de la gestion du pluvial, qualité des paysages, du patrimoine, accès impossible, talus ou relief complexe, nuisances...)
- Redimensionner les zones d'extension en fonction des besoins réels et des possibilités de constructions dans l'urbain

IV.3.3 ESTIMATION DES CAPACITES DE MUTATION DES ESPACES BATIS

La ville a établi dans le cadre des réflexions et démarches « cœur de ville » et ANRU, une liste et une carte des secteurs de renouvellement urbain potentiels (2018) :



Source : Ville de Fontenay le Comte et CCPV, décembre 2018

BIBLIOGRAPHIE