

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME





RAPPELS

L'OUTIL « P.L.U. »
le cadre législatif et réglementaire

L'outil « P.L.U. »

- **Le PLU : un document d'urbanisme et de programmation**
- **Il définit,**
 - **les orientations générales de la commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD)**
 - **les règles indiquant quelles zones sont constructibles, destinées prioritairement à l'habitat, aux activités économiques, aux équipements.... et les formes doivent prendre les constructions**

Le cadre législatif

- **Des lois récentes du code de l'urbanisme s'appliquent**
 - **2010 loi Grenelle II**
 - **2014 loi ALUR**
 - **2021 Loi Climat**

La recherche d'un équilibre entre l'urbain et la gestion des espaces naturels et la sauvegarde du patrimoine (bâti ou naturel)

Des documents supra-communaux approuvés, applicables

- Le Schéma de Cohérence Territoriale **(SCOT)** Fontenay-Sud-Vendée approuvé en 2021
- Le Programme Local de l'Habitat **(PLH)** approuvé en 2021

Des servitudes, les contraintes de fait

Des contraintes s'appliquent aux collectivités

Elles sont incontournables

- **Le risque inondation (Plan de prévention des Risques, révision lancée 2022)**
- **La protection des abords des monuments historiques**
- **La protection des espaces naturels les plus sensibles**
- **La gestion des interfaces agricoles et des « zones de non traitement »**

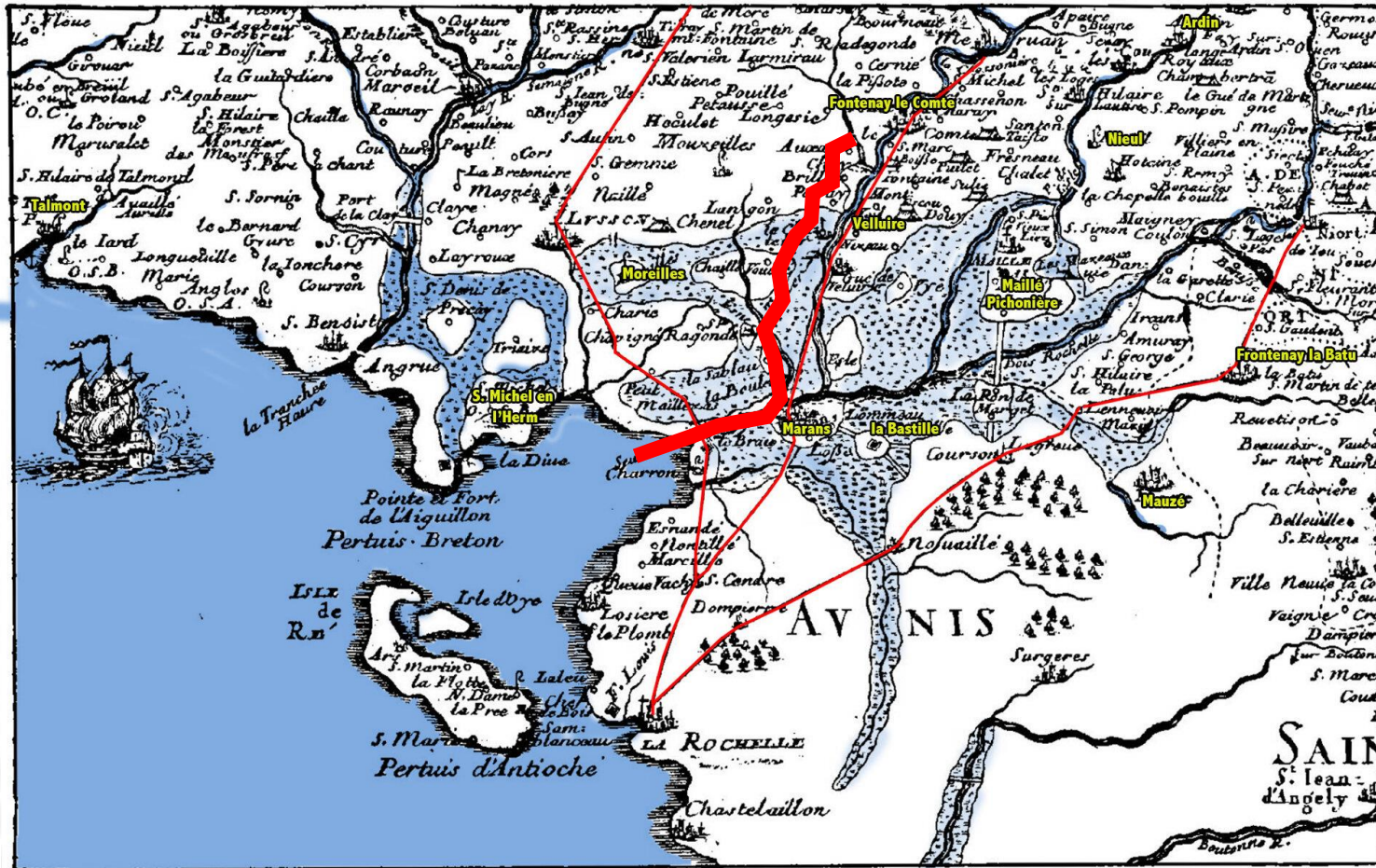
Le contenu du P.L.U.

- **Un diagnostic**
- **Un projet d'aménagement et de développement durables : le PADD**
- **Un règlement écrit et graphique (plan de zonage)**
- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- **Des annexes**



LE DIAGNOSTIC
LES CONSTATS

L'évolution de la ville, sa structuration

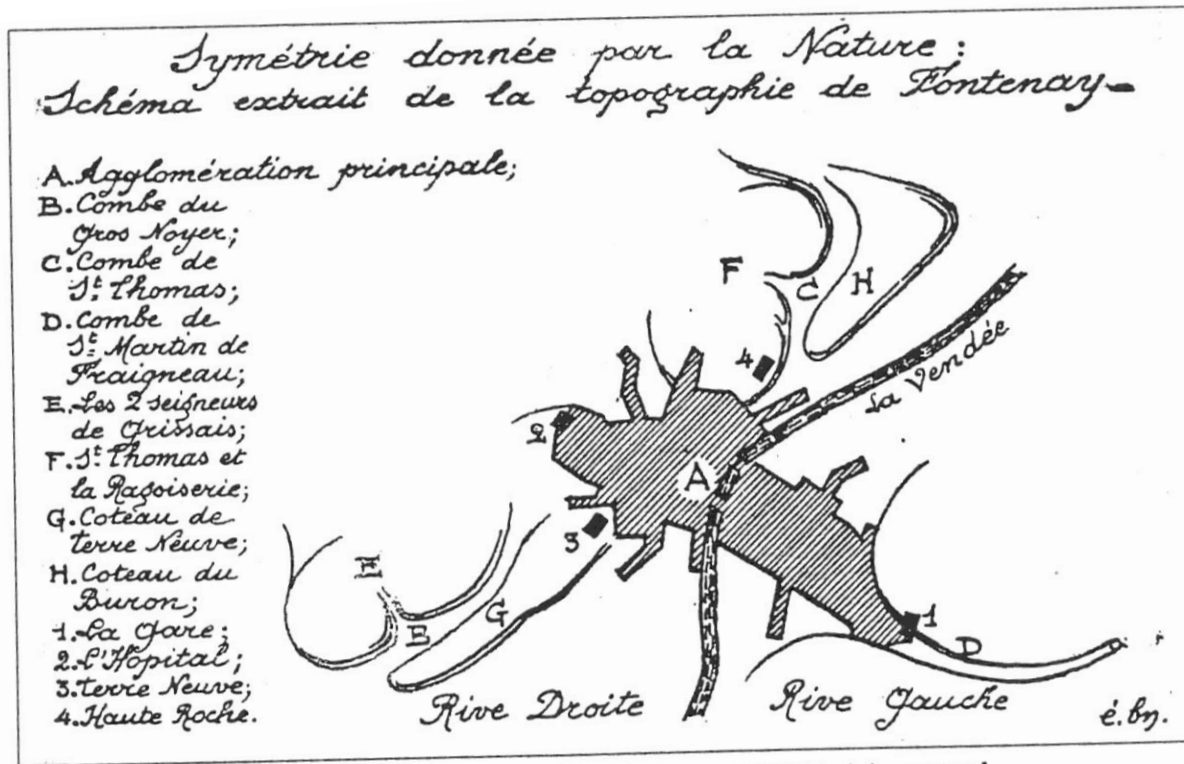


Pl. V

CARTE DE P. DU VAL. — 1689.

À la rencontre des voies terrestres et de la voie navigable est née la ville, point de passage stratégique

L'évolution de la ville, sa structuration

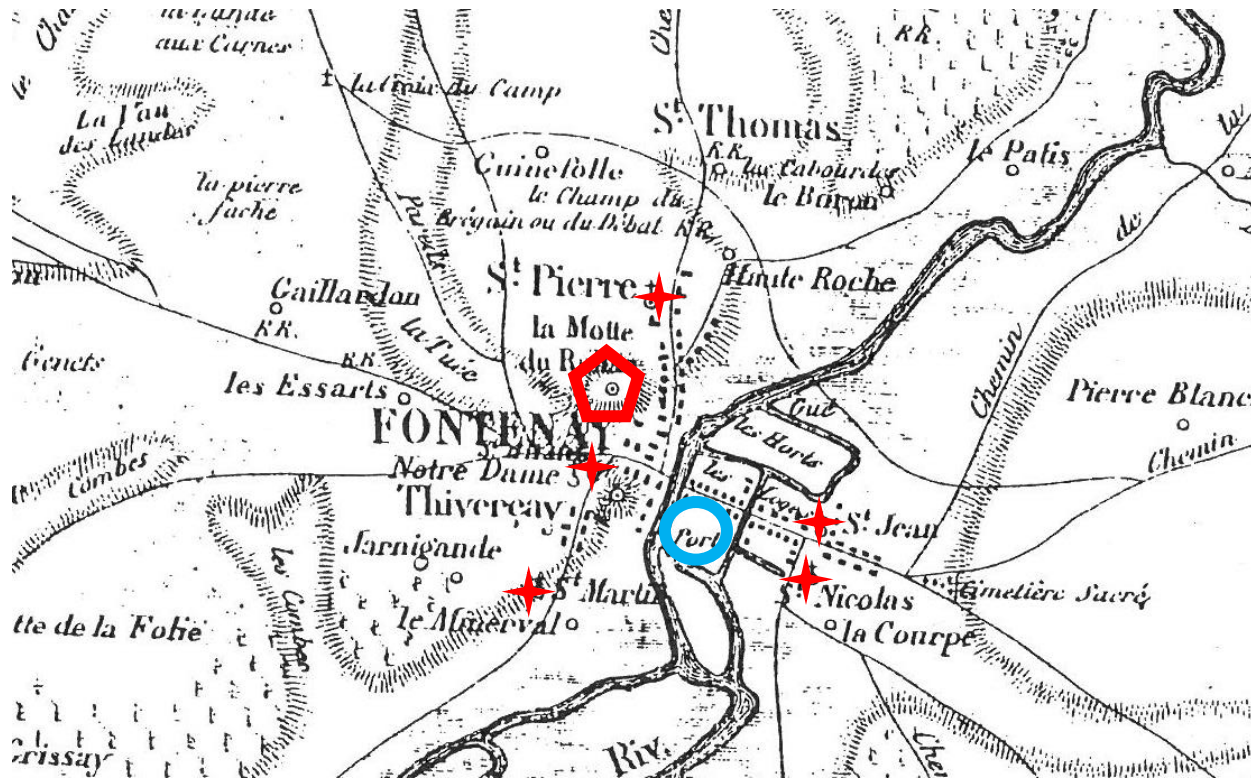


Extrait de "Inventaire des constructions anciennes et des curiosités de la commune"
de E. BOUTIN.

Un site défensif

Le point de passage de la Vendée est dominé par **un éperon rocheux abrupt qui constitue un site de défense idéal**, sur la rive droite de la rivière
Il fait face à des quartiers en partie inondables

L'évolution de la ville, sa structuration



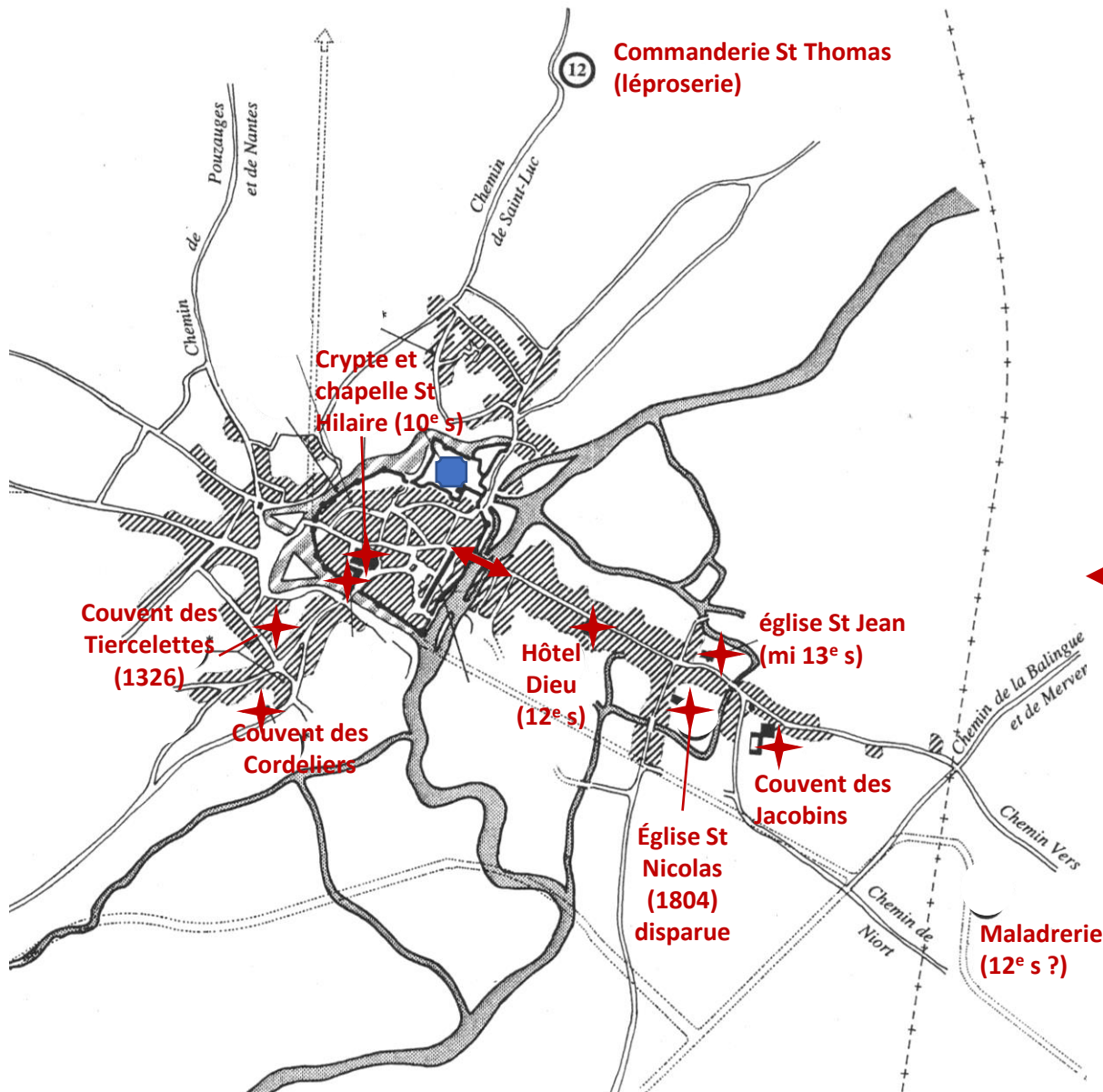
Au Xe siècle

La Motte rive droite

Des églises

Un port

L'évolution de la ville, sa structuration



Au Moyen Age

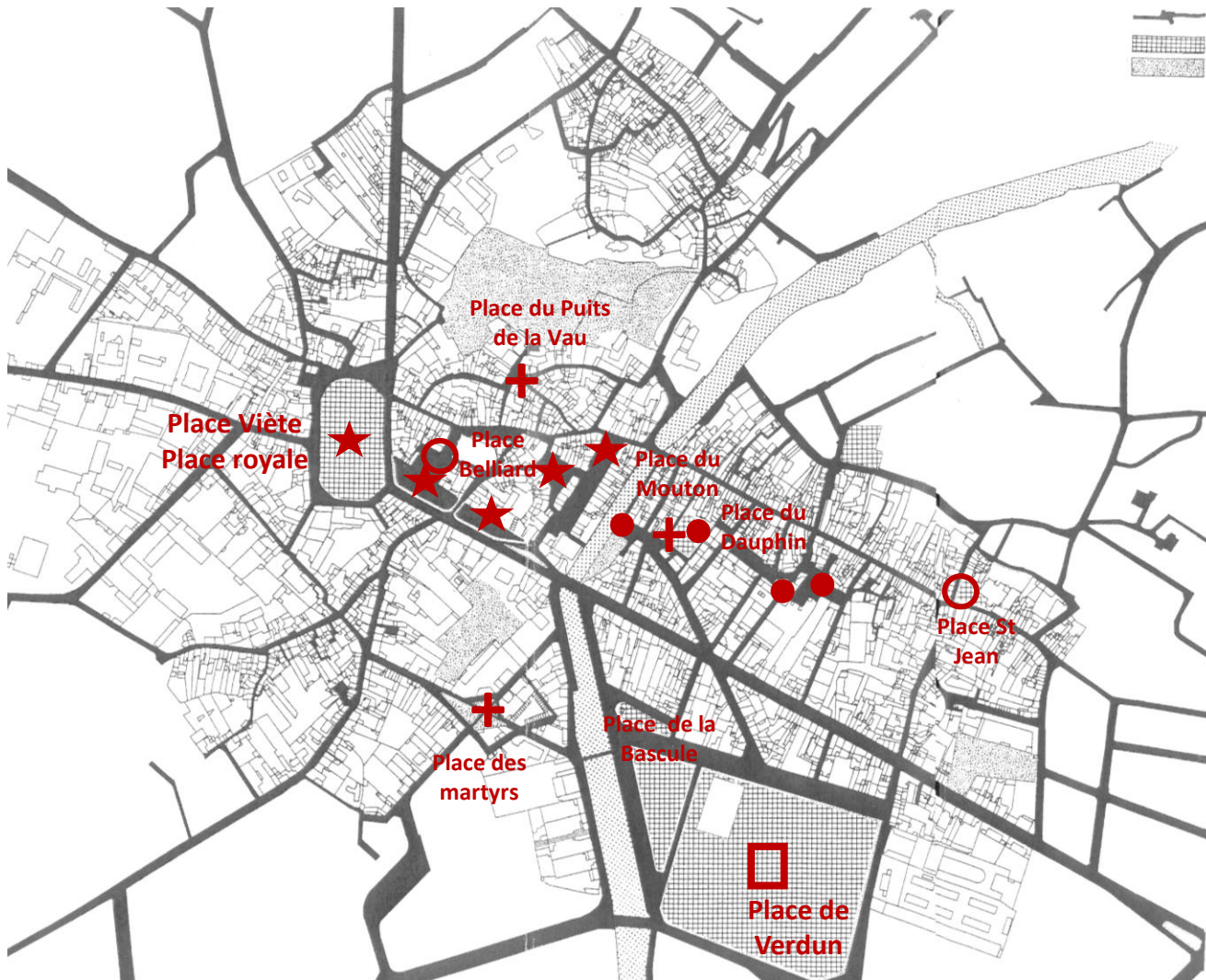
■ Le 1^{er} château féodal (12^e s)

Fortification de la ville Haute
(mi 13^e s)

↔ Le 1^{er} pont entre ville Haute
et ville Basse : le Pont des
Loges (mi 13^e s)

Développement des
faubourgs autour de la ville
fortifiée (fin 13^e s)

Une ville qui s'est développée sur un réseau de rues et de places



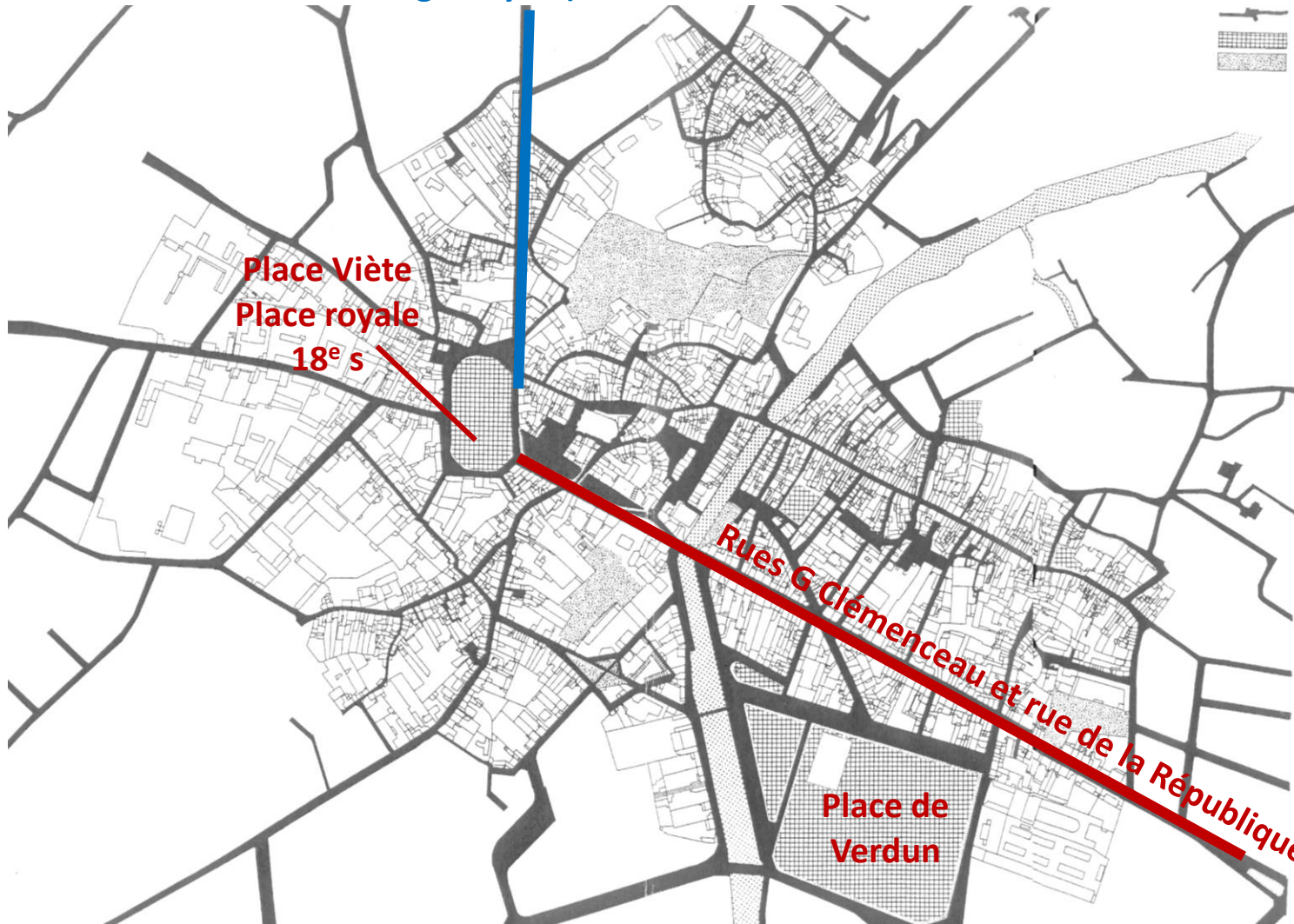
LES PLACES

- + Les places carrefours
- ★ Les anciennes places de commerce et de marché
- Le champs de foire
- Les dégagements devant édifices
- Les places et parkings créés en cours d'îlots

Une ville qui s'est développée sur un réseau de rues et de places

Rue Tiraqueau (« route de la Chataigneraye ») – 1829-1830

rues et de places

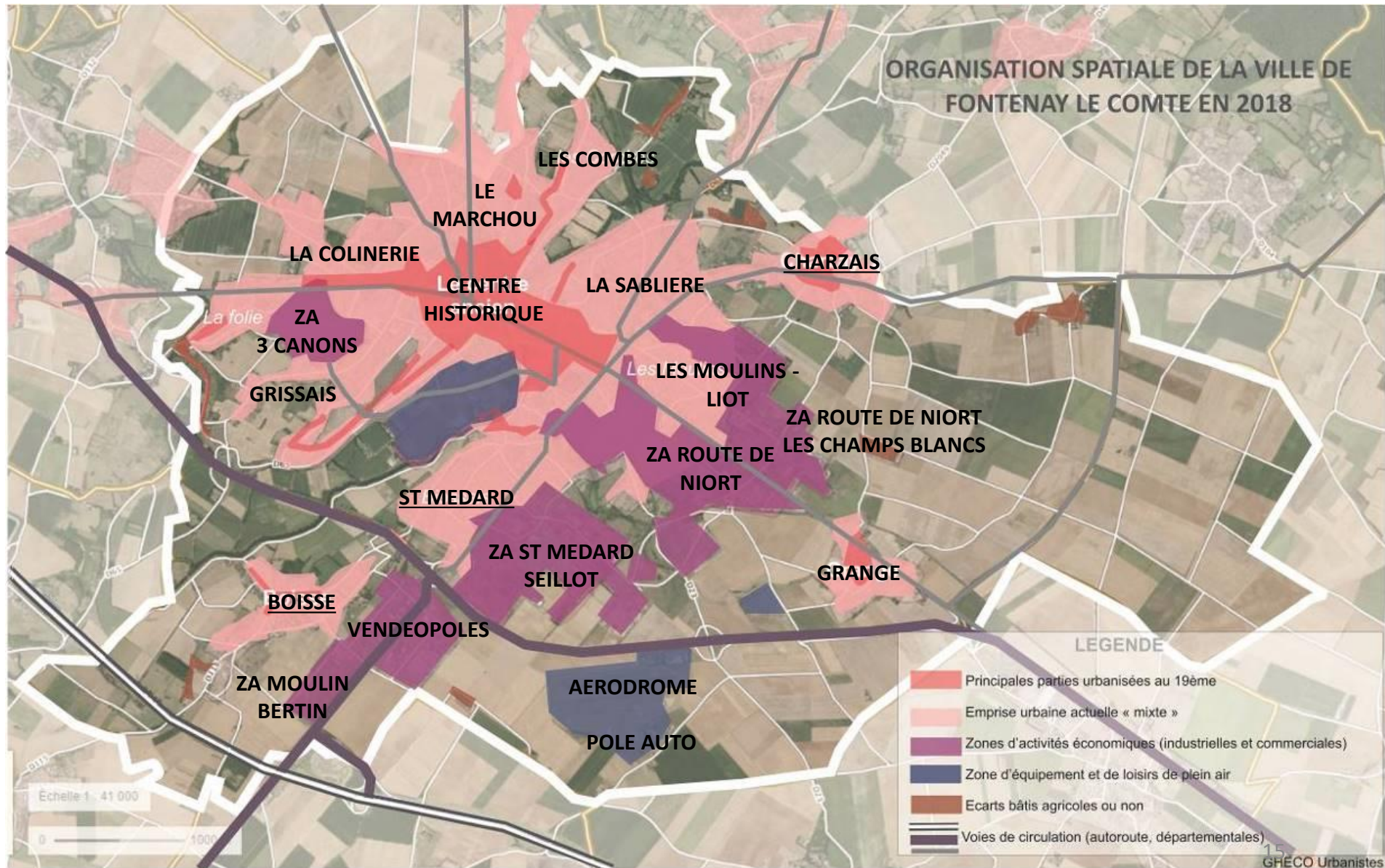


LES « PERCEES »

Aménagements du 18^e s
après démantèlement
de l'enceinte et des
bastions (matériaux
disponibles)

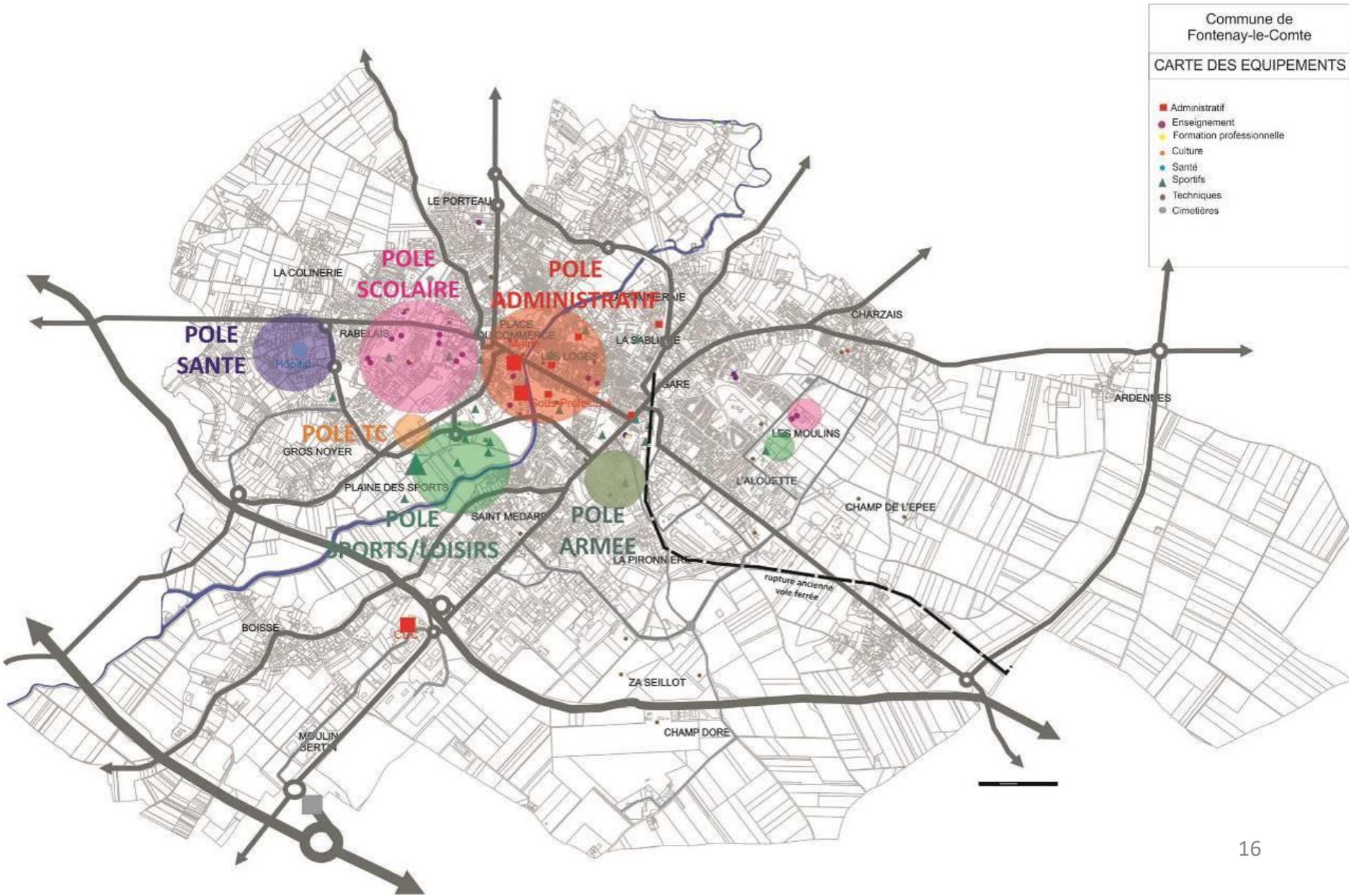
Aménagements 19^e s

Une organisation urbaine structurée autour d'une ville-centre agglomérée, de « quartiers » associés et connectés à des villages



Une ville rayonnante et structurante du territoire

Une desserte et des pôles d'équipements lisibles, organisés





05 49 08 05 64
05 49 08 05 64
Berlinge

EM 180 YC

STRE TIGE



LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT RETENUES

POPULATION ET HABITAT

DES CRITERES CHIFFRES REFERENTS NECESSAIRES POUR JUSTIFIER LE P.L.U.

Taux de croissance des ménages: 60%/an

Une croissance démographique positive et dynamique d'environ 0,60%/an

Soit ,

Desserrement des ménages: 1,85 personne par ménage

- **un apport de près de 900 habitants d'ici 10 ans**
- **un besoin de plus de 400 logements pour loger ces populations nouvelles**

Reconstruction: 14 logements par an

+ un besoin de 200 logements pour prendre en compte le « desserrement des ménages » et les démolitions de logements

Mobilisation du parc vacant: 12 logements par an

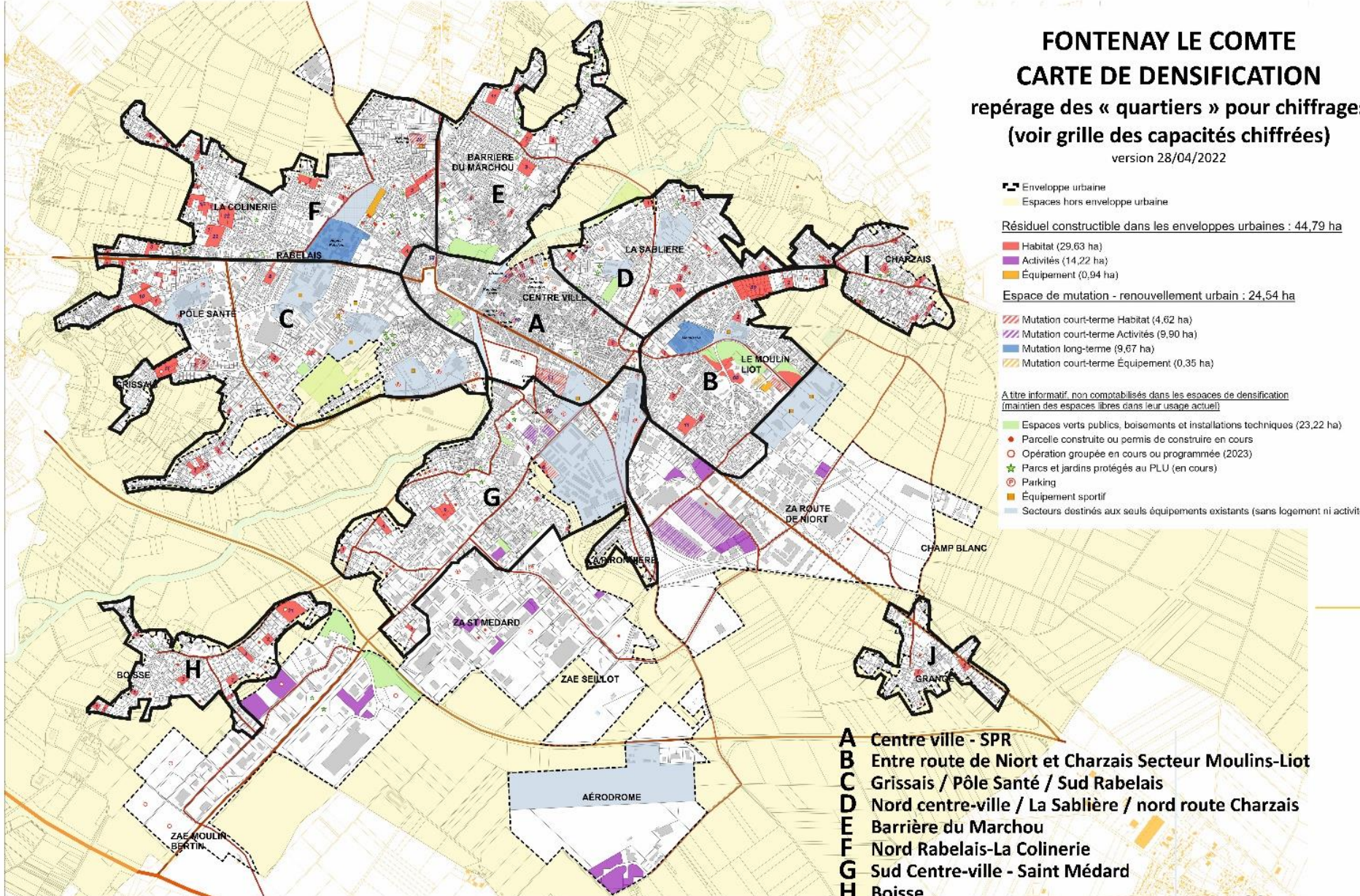
Soit un BESOIN TOTAL de 600 logements environ

A répartir « dans la ville » prioritairement, et en extension

ETUDE DE DENSIFICATION LA CARTE

FONTENAY LE COMTE CARTE DE DENSIFICATION repérage des « quartiers » pour chiffrages (voir grille des capacités chiffrées)

version 28/04/2022



LES PRINCIPAUX PROJETS HABITAT EN COURS ET PROGRAMMES

Marceau Bretaud
MOA : Vendée Habitat
Type : Collectif
Reconstitution 20 LLS hors QPV
PC : S1 2022
Livraison : 2025

Îlot Lussaud
MOA : Groupe DURET
Type : Collectifs + MI
37 lgts coll. + 6 MI (+3 ?)
PC : T1 2022
Livraison : 2025

Ext* Simone Signoret
MOA : Vendée Logement
Type : Collectif
Reconstitution 16 LLS hors QPV
PC : 2022
Livraison : 2024

4 rue de la Grue
MOA : Vendée Logement
Type : Collectif
Reconstitution 10 LLS hors QPV
PC : T1 2022
Livraison : 2023

Villa Gallo-Romaine
MOA : Vendée Logement
Type : individuels (MI)
15 logts LLS
PC : accordé 2021

Saint-Médard
MOA : Compagnie Vendéenne
du Logement
Type : Lotissement
3 social / 18 accession libre
PA : 2021
Livraison : 2023

Ste Catherine des Loges
MOA : Vendée Habitat
Type : Collectif
Reconstitution 10 LLS hors QPV
PC : 2022
Livraison : 2025

Moulin Famine / Rte de Charzais
MOA : Vendée Logement
Type : Lotissement
11 social / 40 accession libre
PA : S1 2022
Livraison : 2023/2024

Moulins LIOT
MOA : Vendée Habitat
Déconstruction de 127 LLS

MOA : Vendée Habitat
Reconstruction de 20 LLS hors QPV
13 collectifs + 7 individuels

MOA : PODELIHA
Construction de 20 PSLA en QPV
12 collectifs + 8 individuels

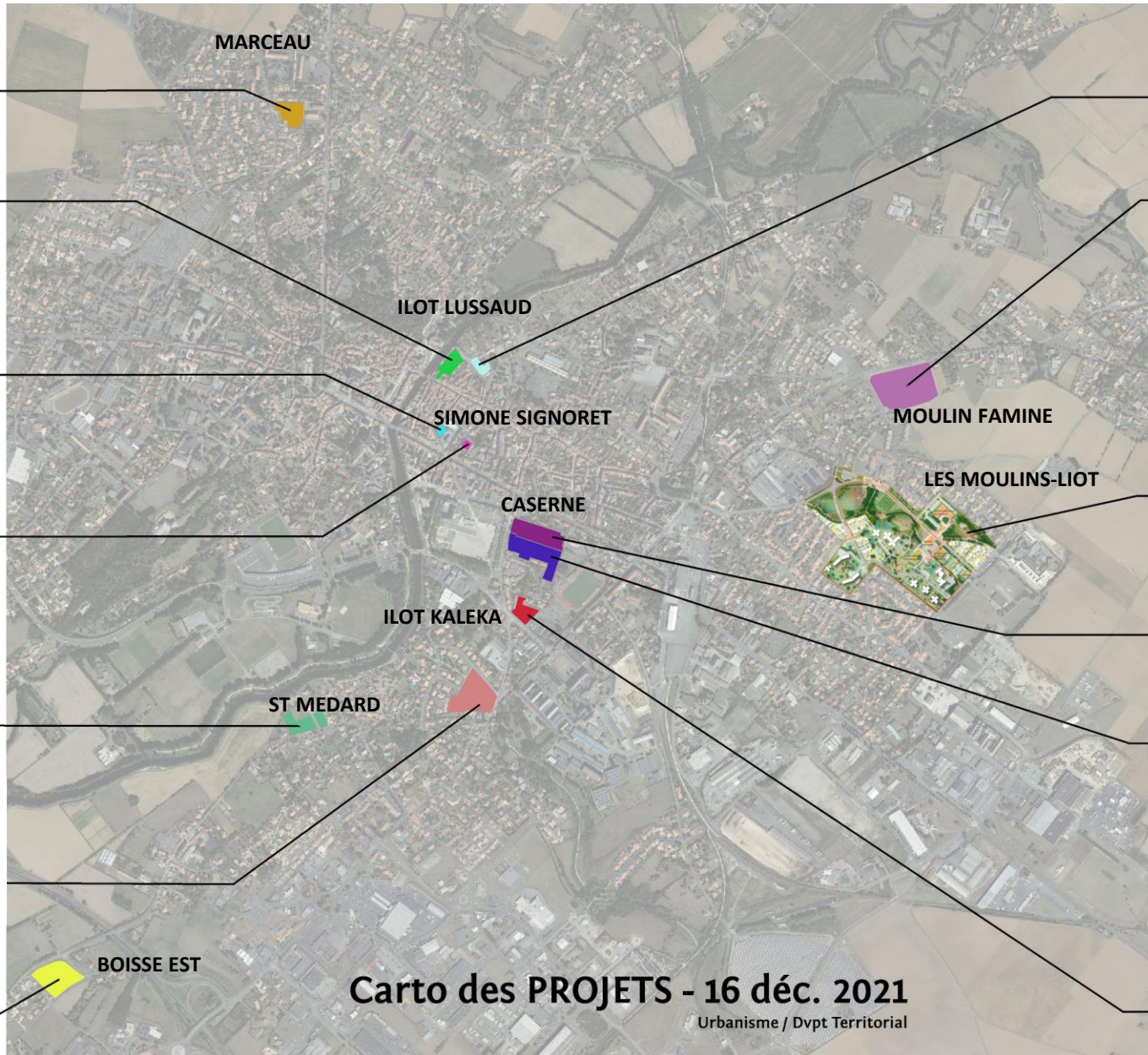
MOA : Ville (PODELIHA ?)
Construction de 20 lgts en QPV
11 collectifs + 9 individuels

MOA : CCPFV
Construction de 62 places en accueil
de loisirs (site école Bouron Massé)

Caserne - phase 1
MOA : Groupe CIR
Requalification de la caserne
Création de 59 logements MALRAUX
Livraison : 24 en 2021 et 35 en 2022

Caserne - phase 2
MOA : Groupe AZUREL / CASSIOPEE
Requalification des écuries de la caserne
Création de 52 logements MALRAUX
Livraison : 20 en 2024 et 32 en 2025

Îlot KALEKA
MOA : Groupe ALILA
Construction d'une résidence Séniors
de 30 logements
Construction d'un immeuble de 20
lgts (15 en accession et 5 LLS
Livraison : 2025



LE PROJET LES OUVERTURES A L'URBANISATION ENVISAGEES

LA VILLE PROJETE UNE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRE DE L'HABITAT DANS LA VILLE EN CONTINUITE DES OPERATIONS ENGAGEES DANS LE CENTRE VILLE, LA CASERNE BELLIARD,

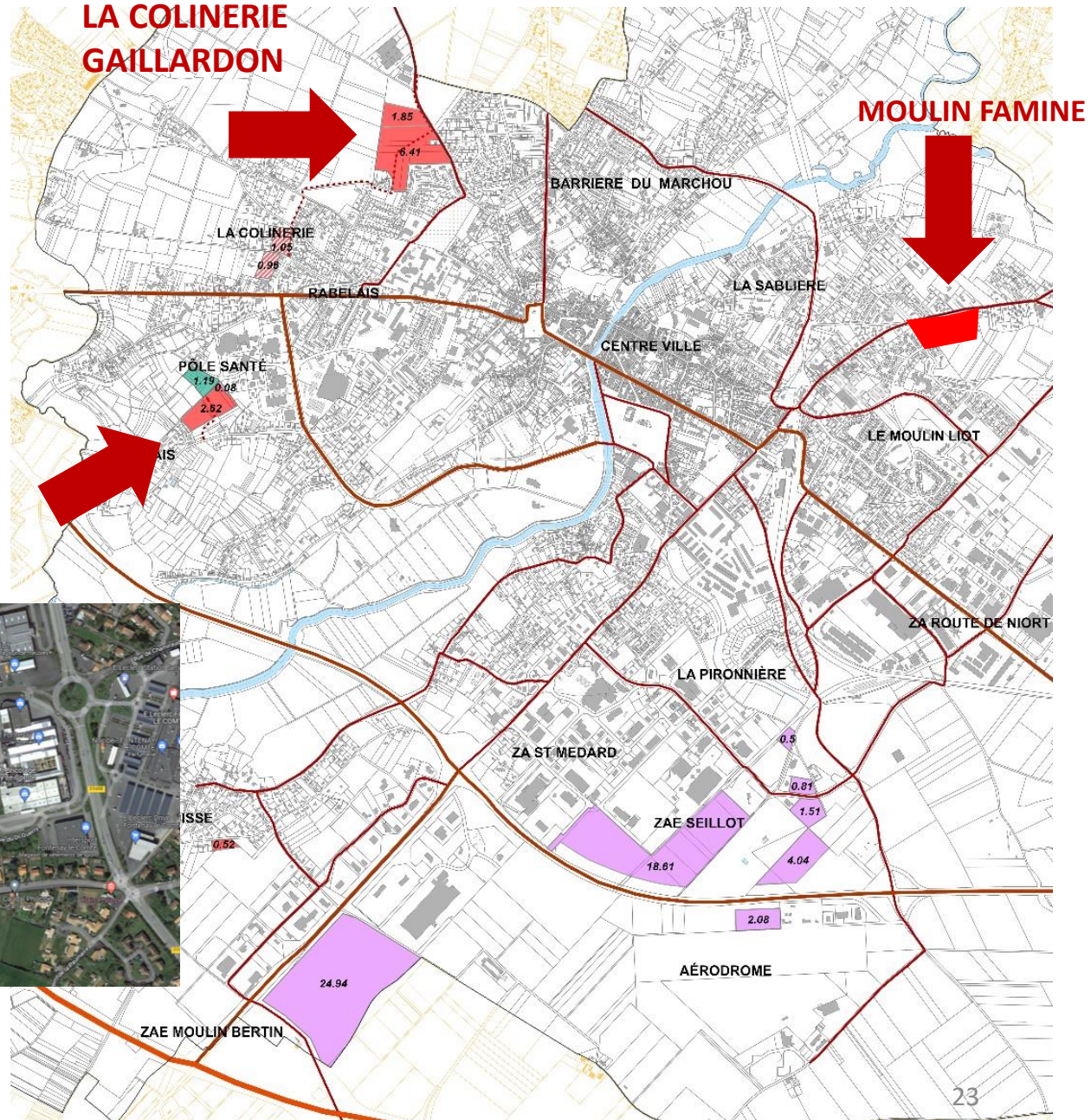
Elle prévoit en complément,

- **des surfaces en extensions suffisantes pour être en capacité d'assurer l'accueil de populations et proposer des secteurs de développement de «reports», en cas de « blocages » sur certaines zones, y compris dans le résiduel**
- **d'inscrire dans le PLU révisé une surface qui s'approche au mieux de l'enveloppe maximale prévue au SCOT pour « 10 ans » (12 ha)**
- **de maintenir l'ouverture à l'urbanisation de terrains privés ET publics acquis pour l'habitat, pour diversifier les produits résidentiels et pour conserver un foncier déjà public pour des programmes ciblés**
- **d'afficher un phasage de l'urbanisation**

LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ENVISAGES POUR L'HABITAT



GRISSAIS



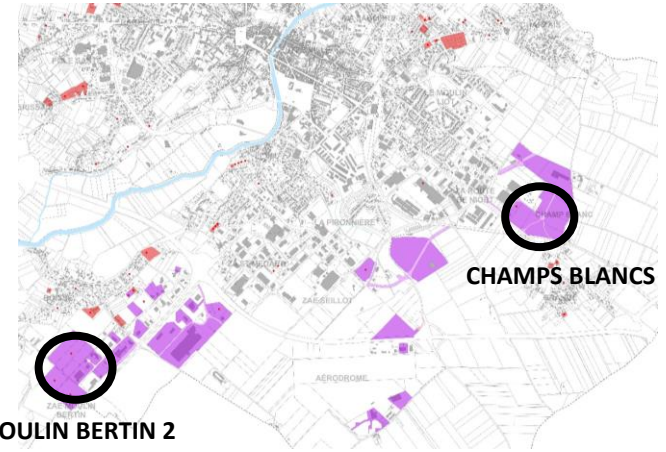


LES BESOINS POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES EQUIPEMENTS

LES PROJETS ECONOMIQUES LES BESOINS EN SURFACES DE DEVELOPPEMENT

OPERATIONS EN COURS

les 2 ZA Moulin Bertin et des Champs Blancs



ZA des Champs Blancs (photos 02/2022)



ZA Moulin Bertin 2 (photo 02/2022)

LES PROJETS ECONOMIQUES

LES BESOINS EN SURFACES DE DEVELOPPEMENT

LES BESOINS

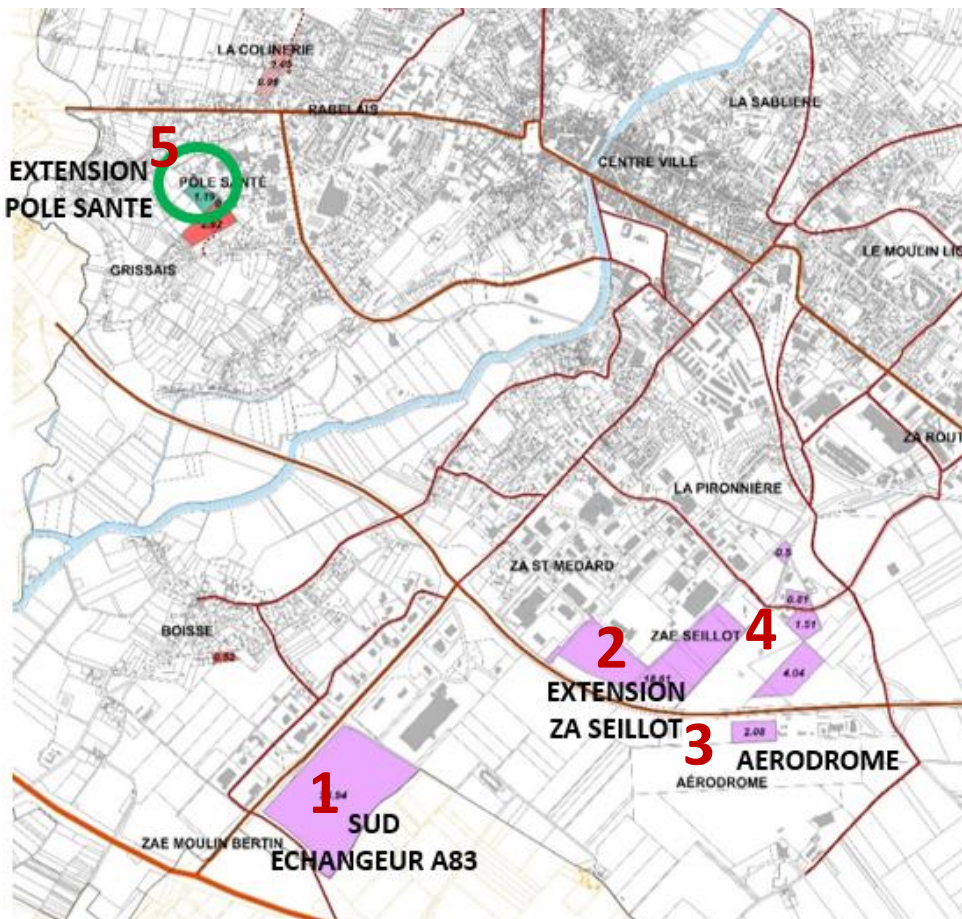
1 sur l'entrée de ville sud (« Champs Marots ») une vaste zone de 25 ha est pressentie pour l'accueil d'activités logistiques/industrielles (projet en cours de mise au point)

2 de part et d'autre de la friche industrielle de Seillot, entre ZA St Médard et ZA Seillot (env. 24 ha)

3 petite extension pour les activités liées à l'aérodrome (env. 2 ha)

4 une surface doit être inscrite pour le projet de crématorium (ZA Seillot), à l'étude CDCPFV

5 une surface pour l'extension Pôle Santé (restructuration du stationnement) (1,19 ha)



pas de besoins en surfaces pour les activités commerciales (prise en compte de l'enjeu d'animation commerciale en centre-ville / ORT)



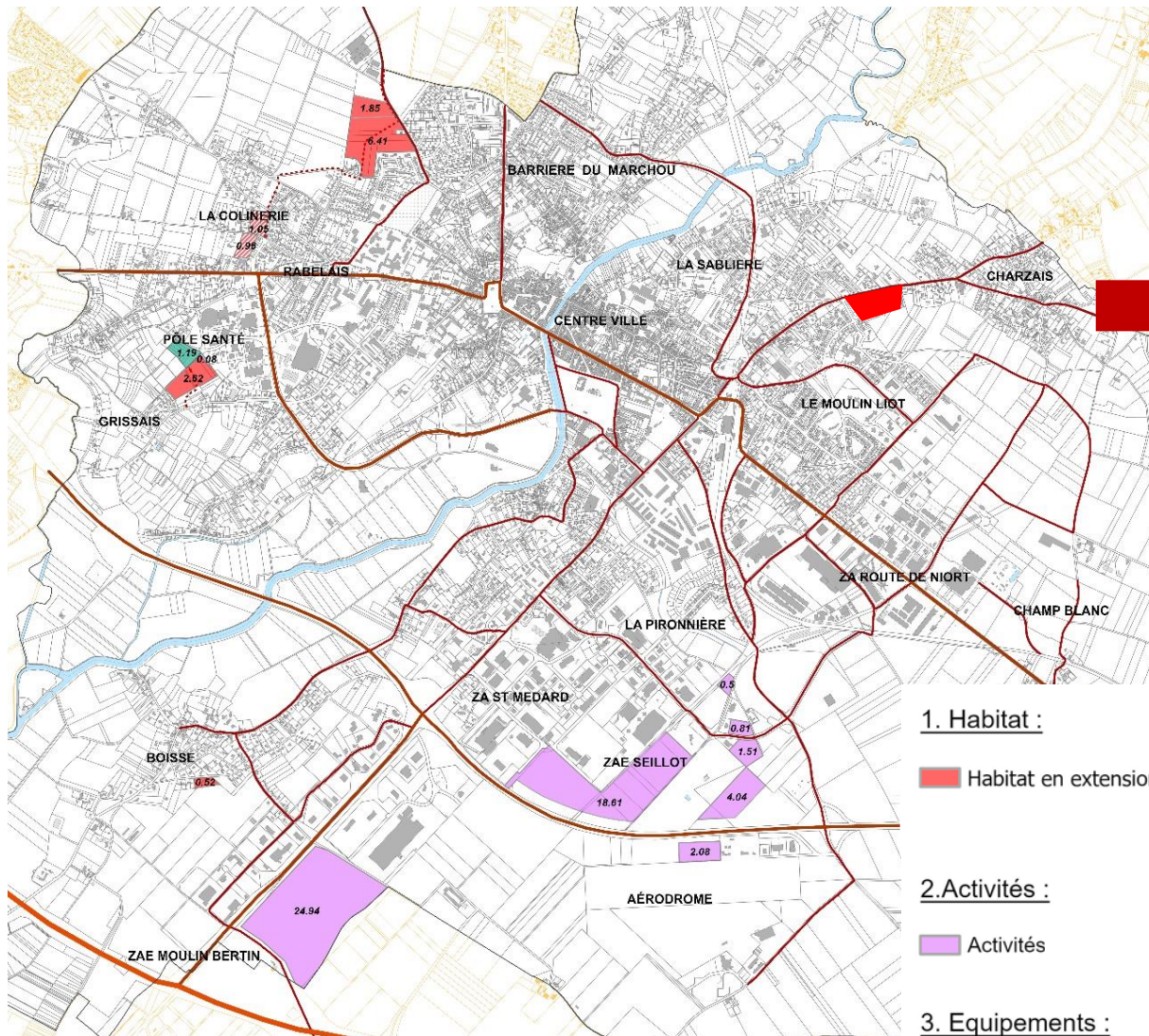
**UNE SURFACE DE DEVPT ECO
DE 52,5 HA ENVIRON**



OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

AVANT PROJET DE ZONAGE ET CONSOMMATION FONCIERE PROJETEE

SUR LA BASE DE L'AVANT PROJET DE PLU REVISE (16/05/2022)



➔ Bilan de ce qui a été consommé : environ 130 ha consommés entre 06/2011 et 07/2021

➔ CONSOMMATION NAF PROJETEE ENVIRON 70 HA

dont 2 ha dans l'enveloppe urbaine, pour habitat secteur Colinerie

soit environ 45 % de réduction de la consommation NAF passée

1. Habitat :

■ Habitat en extension

2. Activités :

■ Activités

3. Equipements :

■ Equipement maintenu



LE PADD

DÉBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL DU 24 MAI 2022

ORIENTATIONS GENERALES

(RESUMÉ)



Une ville dotée d'une forte identité, rayonnante et structurante du territoire





Une ville dotée d'une forte identité, rayonnante et structurante du territoire

- 1. Préserver et renforcer l'identité de la ville, poursuivre les mutations favorables à sa mise en valeur et à son image**
- 2. Poursuivre la requalification de la trame viaire, des liaisons inter-quartiers, renforcer les échanges**



Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale





Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale

- ✓ **Poursuivre la valorisation du patrimoine**
- ✓ **Préserver des vues sur la silhouette de la ville**
- ✓ **Conforter les activités culturelles et patrimoniales**
- ✓ **Favoriser les projets touristiques, d'hébergement**
- ✓ **Prendre en compte l'archéologie**



Une organisation urbaine structurée autour de la ville-centre agglomérée, de «quartiers» associés et connectés à des villages proches



St Médard



Charzais



Une organisation urbaine structurée autour de la ville-centre agglomérée, de «quartiers» associés et connectés à des villages proches

- 1. Prioriser le développement en ville et dans les quartiers agglomérés**
- 2. Organiser une programmation équilibrée au-delà de l'enveloppe urbaine**
- 3. Prévoir l'accueil maîtrisé dans les secteurs «ruraux»**
- 4. Renforcer les circulations et liaisons inter-quartiers**



Un statut de « ville » propice à l'accueil de populations



îlot Lussaud



caserne



St Médard

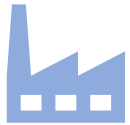


La Colinerie/Gaillardon



Un statut de « ville » propice à l'accueil de populations

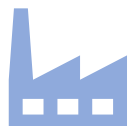
- ✓ **Se positionner comme « ville-centre » du territoire,**
- ✓ **Assurer l'adéquation entre logements et entreprises génératrices d'emplois**
- ✓ **Favoriser l'installation de familles pour assurer le maintien des équipements, services et commerces**
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement**
- ✓ **Maintenir et restructurer les équipements**
- ✓ **Conforter les services et fonctions de centralité**



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler



La rue des Loges



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler



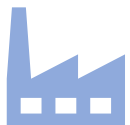
La ZA de St Médard



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler



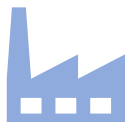
La ZA des 3 Canons – le Pôle Santé



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler

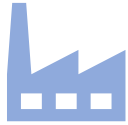


La friche Kaléka



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler

- ✓ **Redéfinir une politique d'accueil économique sans fragiliser le centre-ville**
- ✓ **Conforter le pôle socioéconomique notamment dans l'offre et la diversification des services et des activités**
- ✓ **Organiser et optimiser les zones d'activités**
- ✓ **Maîtriser le développement de petits sites d'activités dispersés**
- ✓ **Encadrer les mutations et gérer les friches économiques en ville**



ORGANISATION DES COMMERCES – SERVICES – GRANDS EQUIPEMENTS

Favoriser et équilibrer la répartition des activités commerciales

Maîtriser la diffusion/dispersion des commerces dans les quartiers résidentiels

Renforcer l'attractivité des zones commerciales (ZA des 3 canons et ZA St Médard)

Anticiper le développement du Pôle Santé vers l'ouest (stationnement et infrastructures d'équipements d'intérêt collectif)

RENFORCEMENT DU POLE ACTIVITES SUD A83

Valoriser les pôles économiques ancrés à l'A83 et à l'échangeur



PRESERVATION DE L'AGRICULTURE





PRESERVATION DE L'AGRICULTURE





PRESERVATION DE L'AGRICULTURE





PRESERVATION DE L'AGRICULTURE

- ✓ **Préserver et développer les activités agricoles à l'échelle intercommunale**
- ✓ **Ne pas enclaver les terres exploitées, stopper le «mitage»**
- ✓ **Inscrire des orientations en matière de gestion des interfaces agricoles**
- ✓ **Tenir compte des enjeux liés aux bâtiments d'exploitations, aux terres épanposables, par le respect de distances de recul ou « bandes tampons » entre sites agricoles et quartiers.**
- ✓ **Intégrer les circulations agricoles (engins, animaux)**



DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME VERT, CULTUREL ET PATRIMONIAL

- ✓ **Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique de la commune**

Poursuivre et accroître les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :

Favoriser et développer l'implantation d'activités de loisirs

Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysage, des espaces publics



Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique

- ✓ **Maîtriser l'étalement urbain**
- ✓ **Soutenir les opérations de renouvellement, requalification ou réaménagement**
- ✓ **Développer et favoriser le renouvellement urbain notamment par la reconquête du parc vacant, de friches**
- ✓ **Requalifier l'offre des logements locatifs sociaux**
- ✓ **Favoriser le développement des communications numériques**



Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible





Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible





Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible





Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible





Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible

- ✓ **Préserver les espaces naturels à forts enjeux écologiques**
- ✓ **Maintenir, voire restaurer la trame verte et bleue entre le Nord et le Sud de la commune**
- ✓ **Valoriser les espaces naturels urbains pour améliorer le cadre de vie**
- ✓ **Poursuivre les actions de « mise en scène » du site et de son écrin paysager**
- ✓ **ne pas renforcer l'urbanisation dans les zones à risques**
- ✓ **anticiper les risques pressentis dans le cadre des études de révision du PPRi Vendée**

OBJECTIFS CHIFFRÉS

un engagement obligatoire en regard des législations en vigueur

L'objectif de modération de la consommation est fixé à :

- 45 % environ de la surface consommée entre mi 2011 et mi 2021,**
- sans dépasser une enveloppe de l'ordre de 70 ha.**






















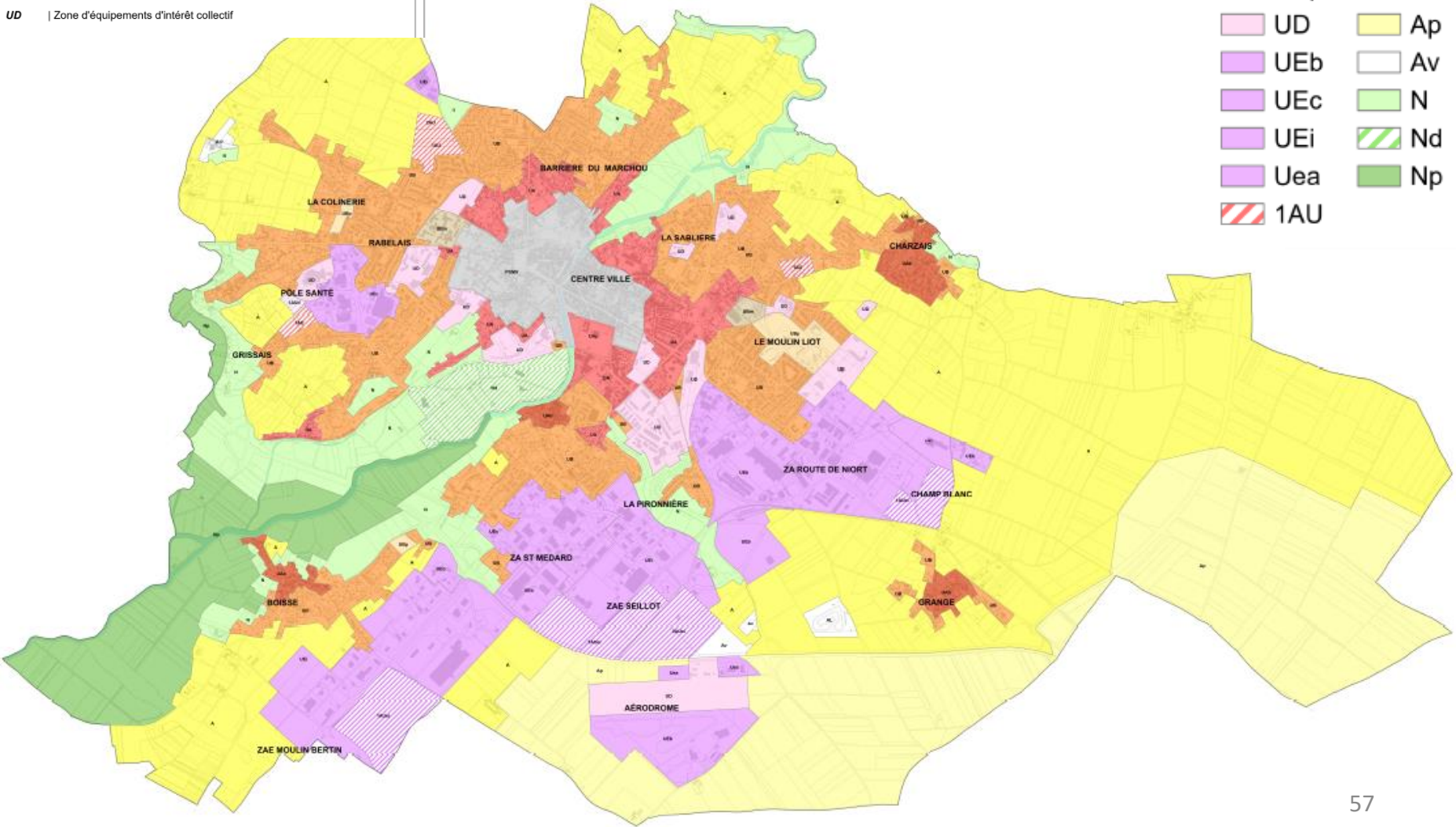
TRADUCTION DU PADD
LE PROJET DE RÉGLEMENT
AVANT PROJET DE ZONAGE


- UA** | Zone urbaine traditionnelle : extensions du centre historique, faubourgs centre-ville
- UAp** | Zone urbaine traditionnelle avec OAP
- UAb** | Zone urbaine traditionnelle : noyaux de bourgs Charzais, Saint-Médard Boisse, Grange
- UB** | Zone urbaine principalement résidentielle (extensions)
- UBp** | Zone urbaine à vocation résidentielle avec OAP
- UBm** | Zone urbaine à potentiel de mutation (moyen-long terme)
- UEa** | Zone économique : activités liées à l'aérodrome
- UEb** | Zone économique d'activités mixtes
- UEc** | Zone économique d'activités principalement commerciales
- UEi** | Zone économique d'activités industrielles et artisanales
- UD** | Zone d'équipements d'intérêt collectif

- 1AU** | Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUei** | Zone à urbaniser à vocation principale d'activités industrielles ou artisanales
- 1AUD** | Zone à urbaniser d'intérêt collectif (stationnement pôle santé)
- 2AU** | Zone à urbaniser à vocation d'habitat (zone fermée à l'urbanisation)
- 2AUei** | Zone à urbaniser à vocation économique (zone fermée à l'urbanisation)

- A** | Zone agricole
 - Ap** | Zone agricole à forte sensibilité environnementale
 - Ai** | STECAL activités artisanales et industrielles
 - Av** | STECAL aire de gens du voyage et aire de grand passage
 - AL** | STECAL activité de loisirs (karting)
-
- N** | Zone naturelle
 - Np** | Zone naturelle strictement protégée (Natura 2000)
 - Nd** | Zone naturelle : secteur d'équipements d'intérêt collectif

- | | |
|---|---|
|  PSMV |  1AUd |
|  UA |  1AUei |
|  UAb |  2AU |
|  UAp |  2AUei |
|  UB |  A |
|  UBm |  AL |
|  UBp |  A |
|  UD |  Ap |
|  UEb |  Av |
|  UEc |  N |
|  UEi |  Nd |
|  Uea |  Np |
|  1AU | |




 Zonage du PLU (projet)

 Emplacement réservé

 Emplacement réservé à définir

Patrimoine bâti protégé (art. L151-19 du C.U.)


 Murs

 Petit patrimoine

 Demeures

 Maisons de ville

 Villas

 Habitat rural

 Batiment agricole ou industriel

Patrimoine végétal et naturel protégé (art. L151-19 et L151-23 du C.U.)


 Boisement

 Espaces Verts Protégés

 Alignement d'arbres - GHECO-EM

 Alignement d'arbres - LPO

 Haies

 Zones humides - Inventaire communal

 Ligne de recul Barrier (75m)

PPR

 zone bleue

 zone rouge

Commune de Fontenay-le-Comte

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Réunion des PPA du 10/05/2022

Échelle
N. 01/2022
C. 02/22
2. 20/05/2022

Date: 05 mai 2022
Échelle: 1/10 000 (A3)

PLAN D'ENSEMBLE

Zone(s) du P.L.U. (projet)

Emplacement réservé
Emplacement réservé à culture

Patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du C.G.U.)

Murs
P.M.U. (P.M.U.)
Demeures
Maison de ville
Villes
Habitat rural
Bâtiment agricole ou industriel

Patrimoine végétal et naturel protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.G.U.)

Boisement
Espaces Verts Pratiques
Alignement d'arbres - CHECCO-EN
Alignement d'arbres - L.P.O.
Haies
Zones humides - Inventaire communal

Zone agricole

Zone agricole à forte sensibilité environnementale

STECAL activités artisanales et industrielles

STECAL site de gers du voyage et arts de grande palette

STECAL activités de loisirs (swimming)

Zone naturelle

Zone naturelle strictement protégée (Natura 2000)

Zone naturelle - secteur d'équipements d'intérêt collectif

Zone agricole

Zone agricole à forte sensibilité environnementale

STECAL activités artisanales et industrielles

STECAL site de gers du voyage et arts de grande palette

STECAL activités de loisirs (swimming)

Zone naturelle

Zone naturelle strictement protégée (Natura 2000)

Zone naturelle - secteur d'équipements d'intérêt collectif

Zone agricole

Zone agricole à forte sensibilité environnementale

STECAL activités artisanales et industrielles

STECAL site de gers du voyage et arts de grande palette

STECAL activités de loisirs (swimming)

Zone naturelle

Zone naturelle strictement protégée (Natura 2000)

Zone naturelle - secteur d'équipements d'intérêt collectif

Zone agricole

Zone agricole à forte sensibilité environnementale

STECAL activités artisanales et industrielles

STECAL site de gers du voyage et arts de grande palette

STECAL activités de loisirs (swimming)

Zone naturelle

Zone naturelle strictement protégée (Natura 2000)

Zone naturelle - secteur d'équipements d'intérêt collectif

Zone agricole

Zone agricole à forte sensibilité environnementale

STECAL activités artisanales et industrielles

STECAL site de gers du voyage et arts de grande palette

STECAL activités de loisirs (swimming)

Zone naturelle

Zone naturelle strictement protégée (Natura 2000)

Zone naturelle - secteur d'équipements d'intérêt collectif

Zone agricole

Zone agricole à forte sensibilité environnementale

STECAL activités artisanales et industrielles

STECAL site de gers du voyage et arts de grande palette

STECAL activités de loisirs (swimming)

Zone naturelle

Zone naturelle strictement protégée (Natura 2000)

Zone naturelle - secteur d'équipements d'intérêt collectif

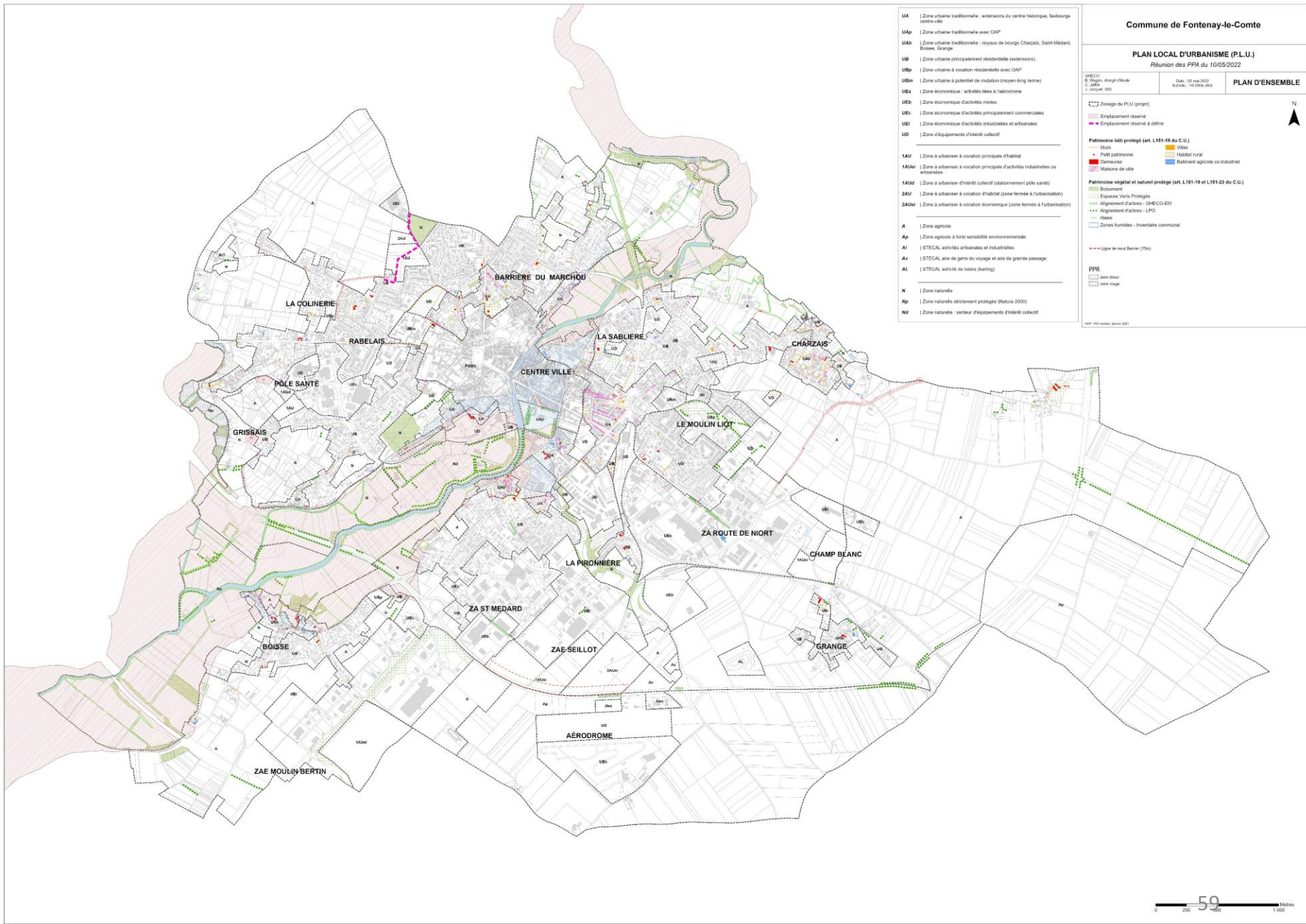
Zone agricole

Zone agricole à forte sensibilité environnementale

STECAL activités artisanales et industrielles

STECAL site de gers du voyage et arts de grande palette

STECAL activités de loisirs (swimming)





FIN