

# Commune de FONTENAY-LE-COMTE

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### CONCERTATION PUBLIQUE

#### Compte-rendu de la réunion publique n°2 du 30 Mai 2022

#### Salle d'honneur Mairie 20h30

M VERGNAUD accueille les participants et introduit la séance.

Il rappelle que le projet de révision du PLU a été engagé début 2018.

La présente réunion a pour objet de présenter aux habitants les nouveaux éléments de projet, qui ont été actualisés car les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues en conseil municipal en aout 2019.

Depuis, les projets ont évolué, le SCOT (schéma de cohérence territoriale) a été approuvé, qui fixe des orientations sur le territoire intercommunal et pour la ville.

Des évolutions législatives doivent aussi être prises en compte, ainsi que les préconisations et demandes des administrations associées.

Mme JAFFRE, urbaniste (chargée d'étude PLU, bureau d'étude GHECO).

Elle rappelle que la démarche de concertation est obligatoire

Elle se fait depuis le début des études, sous la forme :

- D'un registre de concertation à disposition du public, pour recueillir des observations, propositions
- D'une concertation agricole en 2018, en cours de mise à jour (réunions, carte agricole)
- D'une réunion publique en septembre 2019
- D'articles dans le bulletin municipal (annonce des réunions publiques des 30 mai et 6 juillet annoncées dans le journal de mai-juin 2022)
- D'un article sur le site internet de la ville avec documents à consulter

Elle présente :

## 1- PRESENTATION

### L'OUTIL « P.L.U. » : LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

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 que doivent prendre les constructions

Des lois récentes du code de l'urbanisme s'appliquent

- 2010 loi Grenelle II
- 2014 loi ALUR
- 2021 Loi Climat

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

La prise en compte des documents supra-communaux (rapport de compatibilité)

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fontenay-Sud-Vendée approuvé en 2021

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2021

Des contraintes s'appliquent aux collectivités. Elles sont incontournables ; notamment :

- 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 PLU :**

- Un diagnostic  
*établi en 2019, actualisé 2021/2022, prise en compte :*
  - des évolutions démographiques,
  - des projets réalisés, programmés,
  - du SCOT et du PLH approuvés
- Un projet d'aménagement et de développement durables : le PADD  
*débatu en août 2019, présenté en réunion publique en septembre 2019  
actualisé en 2022, re-débatu en conseil municipal du 24 mai 2022*
- Un règlement écrit et graphique (plan de zonage)  
*En cours de mise au point*
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Des annexes

Important :

Le PLU ne porte que sur une partie du territoire commune : sont centre ancien, couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) est géré par un autre plan : le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Toutefois le PLU doit bien garantir dans son diagnostic, des orientations générales, son règlement, un rapport d'équilibre avec le centre-ville ancien (prise en compte des projets, des fonctions, des équilibres de développement).

Dans le PADD on doit aussi inscrire les orientations propres au centre historique/PSMV.

## PRESENTATION DE LA STRUCTURE ET DE L'EVOLUTION DE LA VILLE

---

### Point de passage, ville « carrefour »

- Historiquement à la rencontre des voies terrestres et de la voie navigable est née la ville, point de passage stratégique
- Elle l'est encore aujourd'hui, par sa desserte par l'Autoroute, les RD (axe Niort/La Roche sur Yon, route de la Rochelle...)

### 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
- C'est encore le cas aujourd'hui et les questions de topographie, d'hydrographie, de risque inondation doivent être prises en compte dans le développement et la valorisation de la ville

### Le développement de la ville depuis le point haut vers les faubourgs

Au Xe siècle on identifie

- La Motte rive droite
- Des églises
- Un port

Au Moyen Age

- Le 1<sup>er</sup> château féodal (12e s)
- Fortification de la ville Haute (mi 13e s)
- Le 1<sup>er</sup> pont entre ville Haute et ville Basse : le Pont des Loges (mi 13e s)
- Développement des faubourgs autour de la ville fortifiée (fin 13e s)
- 

Ces éléments pour certains disparus, marquent encore le site de la ville ancienne et de ses abords directs

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

Les places sont majeures dans la construction et la structuration de la ville, elles ont généré des implantations, des volumétries du bâti, des fonctions...

On identifie :

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

2 percées principales ont été aménagées au 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècle

- Rue Tiraqueau
- Rue de la République et rue Clémenceau

De vastes « îlots » d'équipements, notamment les casernes, établissements scolaires, terrains de sports qui créent des « clos » dans la ville, très centraux, qui obligent les usagers à les « contourner ».

Les voiries et place ou carrefours construits au 20<sup>e</sup> et 21<sup>e</sup> siècle sont pus des voies de desserte, contournement, giratoire. On ne retrouve plus de quartiers composés avec des façades en bord de « places. »

Toutefois certaines implantations ou espaces publics doivent être préservés

La question des parcours, déplacements, mobilités, trafic poids lourds sont à l'étude dans l'étude mobilités en cours sur la ville.

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

Les Fontenaisiens se répartissent entre le centre-ville, les quartiers résidentiels et mixtes, agglomérés (quartiers « pavillonnaires, grands ensembles collectifs...), dans des villages de Saint-Médard, Charzais et Boisse, hameaux des Granges, Ardennes et quelques écarts.

Ces lieux d'habitat complémentaires, offrent à la commune une diversité de cadres de vie : on peut habiter « en centre historique », « en ville » ou « à la campagne », avec dans tous les cas un rapport étroit à l'environnement naturel et rural du territoire.

### Une ville rayonnante et structurante du territoire

Fontenay est la ville centre du territoire, elle dispose de pôles d'équipements lisibles, diversifiés, organisés.

## LES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT RETENUES - POPULATION ET HABITAT

---

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

**CHOIX RETENU PAR LA COMMUNE : taux de croissance moyen annuel : 0,60 %/an**

hypothèse basée sur une croissance démographique de + 0,60 % annuel

Soit ,

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

+ un besoin de 200 logements pour prendre en compte le desserrement des ménages (séparation, vieillissement, décohabitation...) et les démolitions de logements

On prend aussi en compte le potentiel de mobilisation du parc de logements vacants

Soit un BESOIN TOTAL de 600 logements environ

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

Ce taux de croissance retenu par la ville, permet de :

- **bien affirmer sa position de ville centre et la volonté de renforcer son poids démographique et économique**
- **tenir compte du rebond démographique observé entre 2017/2018** (+0,95 %/an ; issu notamment de l'arrivée d'habitants sur des opérations résidentielles), confirmé et stabilisé ces dernières années par les programmes
- **constituer un parc de logements**, par la poursuite de la mobilisation du parc vacant, de secteurs en friches mais aussi par des opérations nouvelles, dans le cœur de ville, dans le secteur des Moulins-Liot, **mais aussi en périphérie immédiate des quartiers agglomérés du territoire**
- **anticiper, par un taux de croissance adapté, les arrivées de population pressenties et programmées sur des opérations résidentielles importantes, notamment opérations d'habitat mixte et social** : soit plus de 250 logements à court-moyen terme (<10 ans) et l'accueil d'environ 500 habitants sur ces seules opérations « groupées » connues, objets d'études avancées, pré financements, permis délivrés...

**Présentation de la carte de densification**, obligatoire, qui permet d'estimer finement les capacités d'accueil en logement dans la ville, dans les enveloppes urbaines ; elle prend en compte :

- les « dents creuses »
- les friches aménageables
- les secteurs à projets identifiés (programme « cœur de ville » : îlot Lussaud, rue S Signoret, rue de la grue, Caserne Belliard, Moulis Liot, friche Kaléka,...)

En fonction de la capacité d'accueil en logements « dans la ville » (environ 400 logements possibles, estimés), il peut être estimé les besoins en extensions en continuité de la ville, pour développer de nouveaux quartiers sur des terres actuellement agricoles : estimation : environ 200 logements (sur la base d'une densité moyenne de 22 logements/ha inscrite au SCOT approuvé pour les zones en extension)

La commune prévoit dans son projet de révision,

- une réduction très significative des surfaces dédiées au logement
- 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'offrir des secteurs de « lotissements », maison individuelles très demandées sur le territoire
- d'afficher un phasage de l'urbanisation

**Les zones de développement retenues sont :**

- le secteur Colinerie-Gaillardon
- le secteur de Grissais entre le pôle santé et Grissais
- Moulin Famine (Permis d'Aménager en cours de mise au point, logements mixtes)

Sur 12 à 13 hectares en extension urbaine, + 2 hectares sur des espaces cultivés au sein du quartier de la Colinerie

## **LES BESOINS POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES EQUIPEMENTS**

---

C'est un enjeu majeur pour Fontenay en tant que ville centre et de par sa situation et desserte tourière et autoroutière. Plusieurs opérations sont en cours d'aménagement, extensions des ZA Moulin Bertin et des Champs Blancs.

Leurs surfaces sont comptabilisées dans le bilan de consommation passée en raison des autorisations délivrées, de l'avancement des travaux, de l'arrêt de l'exploitation agricole constaté ou à très court terme.

Les 2 ZA sont à destination d'activités artisanales, industrielles, mixtes, non commerciales.

Les projets :

- sur l'entrée de ville sud (« Les Genêts ») une vaste zone de 25 ha est pressentie pour l'accueil d'activités logistiques/industrielles (projet en cours de mise au point)
- de part et d'autre de la friche industrielle de Seillot, entre ZA St Médard et ZA Seillot (env. 24 ha)
- petite extension pour les activités liées à l'aérodrome (env. 2 ha)
- une surface doit être inscrite pour le projet de crématorium (ZA Seillot), à l'étude CDCPFV
- une surface pour l'extension Pôle Santé (restructuration du stationnement)

M VERGNAUD indique que sur les 10 dernières années, environ 10 ha sont consommé/aménagés chaque année, en plus des réhabilitations de friches industrielles. Il y a une forte demande, les 2 zones en cours d'aménagement vont permettre de répondre à cette demande, sur plusieurs mois (2022/2023).

## **OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

**OBLIGATOIRE : le PLU doit fixer des objectifs chiffrés**

- bilan de ce qui a été consommé : environ 130 ha consommés entre 06/2011 et 07/2021 (période référente fixée par la Loi Climat de 2021)
- consommation foncière projetée : environ 70 ha, dont 2 ha dans l'enveloppe urbaine, pour habitat secteur Colinerie

soit environ 45 % de réduction de la consommation NAF passée

## LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

débat en conseil municipal du 24 mai 2022 (résumé) - voir support de présentation de la réunion

questions : voir ci après

## 2- DEBAT ET QUESTIONS

| N° | QUESTIONS OBSERVATIONS  | REPONSES VILLE   |
|----|---|--|
| 1  | <p>Comment est estimée la capacité de mobilisation des logements vacants ?<br/>Il est très difficile d'intervenir sur le parc vacant, souvent situé en centre historique, contraints : état du bâti, prescriptions architecturales, difficultés d'accès et de stationnement, risque inondation...</p> | <p>L'insee recense environ 1000 logements vacants<br/>Il n'est bien sûr pas possible d'envisager la reconquête de tout ce parc dans un délai de 10 ans<br/>De plus ces chiffres ne sont pas fiables complètement, il faudrait pouvoir diagnostiquer la vacance réelle, en centre-ville particulièrement</p> <p>Le chiffre retenu est de 12 logements/an, c'est déjà ambitieux par rapport aux projets de « reprise » de logements vacants constatés sur la commune (travaux, permis)<br/>(Soit 120 sur 10 ans)</p> <p>Les services de l'Etat (DDTm) demandent à bien justifier ce critère chiffré retenu, car le SCOT a inscrit un objectif de mobilisation de 16 logements/an et que c'est un des enjeux des lois ALUR, Climat (investir le tissu bâti prioritairement et réduire de fait la consommation foncière)</p> <p>Les programmes de mobilisation du parc bâti concernent plus des friches économiques ou îlots vacants que logements vacants dispersés, isolés.<br/>Ce sont des programmes longs à mettre en œuvre, qui exigent parfois de supprimer des logements pour arriver à un programme résidentiel plus agréable à vivre (lumière, accès, espace libre...°</p> |
| 2  | <p>Si 52 hectares sont prévus en extension des zones d'activités alors que les zones économiques ont consommé 10 ha/an depuis 10 ans, comment va-t-on répondre aux besoins ?<br/>Faudra t il réviser el PLU au bout de 5 ans ?</p>  | <p>Il reste en effet très peu d'espaces commercialisables dans les zones économiques ; commerciales et industrielles<br/>Les 2 ZA en cours d'aménagement vont accueillir des entreprises diversifiées et vont permettre de répondre à la demande pendant 2 ans environ</p> <p>Il reste également le site en friche de Seillot</p> <p>La ville et la communauté de communes travaillent aussi sur des possibilités d'étages pour optimiser au maximum l'aménagement des zones et équilibrer les espaces consommés pour les voiries, infrastructures, réserves incendie, ouvrages de gestion pluviale, ...</p> <p>Aujourd'hui on doit présenter un nouveau LU plus vertueux, qui intègre les besoins estimés mais qui doit afficher une réduction de la consommation foncière et suivre les objectifs du SCOT<br/>On ne peut pas faire trop de « réserves », il faudra lors d'une prochaine révision ou lors de l'élaboration d'un PLU intercommunal, retravailler les surfaces économiques</p>  |
| 3  | <p>La surface consommée n'est pas proportionnée par rapport au nombre d'emplois ; certaines entreprises sont consommatrice mais ne génèrent pas beaucoup d'emplois</p>  | <p>Oui c'est le cas<br/>Il n'a pas été retenu au SCOT de fixer des règles qui imposent de créer X emplois/ha, car c'est ingérable<br/>Ce ne sera pas inscrit au PLU non plus.<br/>Il faut également considérer les emplois indirects de certains établissements</p>  |

| N° | QUESTIONS OBSERVATIONS  | REponses VILLE   |
|----|---|--|
| 4  | Il est beaucoup question de la consommation foncière, pourtant il y a de moins en moins d'agriculteurs et certaines terres risquent d'être délaissées progressivement   | Il y a de moins en moins d'exploitants qui cultivent de plus grandes superficies<br>Les agriculteurs consultés, et la chambre d'agriculture, demandent que les bonnes terres soient maintenues en zone agricole et que les constructions projetées respectent des distances de recul par rapport aux terres (zones de non traitement)<br>Il est observé que des terres agricoles ont été « mitées » ou enclavées et que leur exploitation est devenue difficile, voire impossible<br>Pour autant, le PLU ne peut pas classer en zone constructible tous les reliquats agricoles enclavés car cela conduirait à conserver des surfaces constructibles consommatrice de foncier agricole et de ne plus respecter les attentes en matière de modération de la consommation  |
| 5  | Y a-t-il des projets pressentis sur le bâtiment place de la Bascule ?   | Plusieurs projets ont été étudiés/proposés, rien d'abouti à ce jour<br>(on est dans le périmètre du PSMV)  |
| 6  | Que vont devenir les anciens ateliers techniques (déplacés à la Sablière), l'ancien garage Peugeot ?  | Les ateliers n'ont pas encore complètement déménagé, pas de projet de mutation défini à ce jour<br><br>Le garage Peugeot a fait l'objet de réflexions mais sa situation en zone inondable complexifie sa mutation  |
| 7  | Peut-on avoir des précisions sur le projet de cinéma ?  | C'est une des actions de l'opération « cœur de ville/opération de Revitalisation des Territoires »<br>Il avait été envisagé de l'implanter sur les anciens garages Peugeot<br>L'enjeu est de le conserver dans le centre-ville<br>Le site pressenti est la place de Verdun (étude et avant-projet en cours)  |
| 8  | Quel projet sur le site de la friche Kaléka ?   | Il s'agit d'un programme résidentiel porté par un aménageur, société bailleur social : logements seniors, logements en accession   |
| 9  | Dans le PSMV les programmes de réhabilitations sont rendus difficiles par les règles de stationnement imposées, complexes et exigeantes<br>Il est difficile de trouver les espaces nécessaires et d'équilibrer les projets<br>Qu'est-il prévu au PLU sur ce point ? | La règle de stationnement, permet en exigeant suffisamment de places de parking, d'éviter le découpage de maisons ou immeubles en très petits appartements, qui peuvent dans certains cas, altérer la composition originelle de l'immeuble, générer des situations de voisinages difficiles... et poser des problèmes de circulation/sécurité avec des voitures dans la rue (parfois voitures « ventouses » qui vont impacter le potentiel de stationnement pour les visiteurs, consommateurs, usagers des équipements<br><br>Il doit être trouvée une règle « équilibrée »<br><br>Au PLU l'objectif est de simplifier et dans les abords du centre ville il est envisagé de réduire le nombre de place/logement exigé, en le justifiant par la présence de nombreux parkings autour du centre ville (le long des rues, places... et parkings mutualisables (équipements, supermarché...)) |
| 10 | Un minimum parcellaire sera-t-il imposé pour respecter la densité inscrite au SCOT de 22 logements/ha dans les zones d'extension résidentielle ?  | Non la règle de minimum parcellaire n'existe plus dans les règlements de PLU<br><br>De plus la densité de 22 logements/ha intègre les logements, mais aussi les voiries, parkings, espaces verts, zones « tampons » avec l'agricole, ....  |

| N° | QUESTIONS OBSERVATIONS   | REPONSES VILLE   |
|----|--|--|
| 11 | <p>Quelle règle est prévue pour la gestion du pluvial ?</p> <p>Sera-t-il imposé une gestion à la parcelle ? Cela pourrait poser problème sur certains secteurs, où la nature des sols n'est pas favorable à ce type de gestion</p> | <p>Il est régulièrement demandé la gestion à la parcelle mais selon la nature des sols il peut y avoir d'autres dispositions</p> <p>Le règlement est complété par les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent des orientations écrites et/ou graphiques</p> <p>Le PLU ne prévoit pas un dossier « loi sur l'eau » sur chaque secteur à projet, on reste donc dans le cadre d'orientations</p>  |
| 12 | <p>La révision du PPR inondation va aboutir à un règlement surement plus strict et contraignant ;</p> <p>Cela ne va-t-il pas remettre en cause les programmes envisagés comme l'îlot Lussaud ?</p>                                 | <p>Le préfet a lancé la révision en début d'année, la ville attend un projet suffisamment clair et cartographié, « facile » à instruire dans la phase intermédiaire d'ici la fin de la révision de la servitude</p> <p>La référence est la crue centennale</p>   |
| 13 | <p>A quoi correspond le principe de « 0 artificialisation » ?</p>  | <p>La loi Climat et Résilience de 2021 fixe un objectif d'atteindre en 2050 « l'absence de toute artificialisation nette des sols dit « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).</p> <p>Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années (2021 – 2031).</p> <p>Ces engagements dessinent une trajectoire de réduction de l'artificialisation qui est progressive et territorialisée. L'effort est adapté au contexte local, notamment aux dynamiques démographiques ou économiques, au besoin de revitalisation ou de désenclavement, ainsi qu'aux gisements fonciers artificialisés mobilisables.</p> <p>Cette trajectoire doit être intégrée dans les documents de planification régionale (SRADDET) dans un délai de deux ans. Puis, elle sera déclinée par lien de compatibilité dans les documents d'urbanisme infra régionaux : les SCOT dans un délai de 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi (2026), et les PLU(i) dans un délai de 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi (2027).</p> <p>La loi encourage la mobilisation des surfaces déjà artificialisées en promouvant la densification, l'utilisation des locaux vacants, des friches.</p> |
| 14 | <p>Le compte rendu de la réunion sera-t-il consultable ?</p>   | <p>Oui il sera mis à disposition du public au service urbanisme et sur le site internet de la ville (onglet PLU) sous huitaine</p>   |
| 15 | <p>Un plan local d'urbanisme intercommunal est-il envisagé ?</p>   | <p>Les communes de la CDC travaillent sur la question d'un PLU « i »</p> <p>La CDC travaille sur la traduction du SCOT</p>   |

Prochaine réunion publique : le 06/07/2022

Projet règlementaire, orientations d'aménagement et de programmation