

Commune de FONTENAY-LE-COMTE
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

CONCERTATION PUBLIQUE

Compte-rendu de la réunion publique n°3 du 6 Juillet 2022

Salle d'honneur Mairie
18h30

environ 35 personnes

M VERGNAUD accueille les participants et introduit la séance.

Il rappelle que les nouveaux éléments de projet et orientations du PADD ont été présentée en réunion publique le 30 mai dernier.

La présente réunion a pour objet de présenter aux habitants le projet de règlement et d'orientations d'aménagement.

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 au service urbanisme
- D'une exposition en place, à l'accueil de la mairie
- Des supports de réunions publiques 2 et 3 avec compte rendus (fin juillet pour le compte rendu de la réunion publique 3 de ce jour)

1- PRESENTATION

Mme JAFFRE présente :

- la déclinaison au règlement et OAP, des orientations générales du PADD
- l'avant-projet de zonage, en précisant les règles proposées et justifications
- les esquisses d'OAP

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 BESOINS POUR LES LOGEMENTS

Les zones de développement retenues sont :

- le secteur Colinerie-Gaillardon
- le secteur de Grissais entre le pôle santé et Grissais
- le secteur de 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 (et la restructuration du stationnement)

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

PRESENTATION DE L'AVANT PROJET DE ZONAGE

- Présentation des zonage, explication de leur délimitation
- Objectifs réglementés
- Présentation des légendes
- Présentation des emplacements réservés

PRESENTATION DES OAP – ORIENTATIONS ET SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES ZONES DE TYPES 1AU ET UBp

Habitat :

- Colinerie nord
- Colinerie ouest
- Grissais
- Moulins liot (sur la base de l'avant-projet ANRU)
- Moulin Famine

Equipements d'intérêt collectif :

- Extension Pôle Santé

Activités économiques

- ZA Seillot (extension)
- ZA Genêts (extension vendéopôles)

2- DEBAT ET QUESTIONS

N°	QUESTIONS OBSERVATIONS	REponses VILLE
1	<p>Le projet de PLU prévoit de vastes surfaces constructibles en extension pour les zones d'activités.</p> <p>On observe l'arrivée de nombreuses entreprises depuis quelques mois.</p> <p>Prend-on bien en compte les possibilités de mieux optimiser l'existant ?</p>	<p>M VERGNAUD explique qu'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).</p> <p>Il reste peu de parcelles disponibles à vendre, à aménager même dans les 2 ZA en cours d'aménagement (Moulin Bertin2 et Champs Blancs).</p> <p>Il précise que 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>Par exemple il est systématiquement suggéré aux porteurs de projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de créer des étages (pour bureaux notamment) - de mutualiser espaces communes, parkings...
2	<p>Sur certaines entrées de ville, une bande en herbe participe à la qualité des abords des zones économiques, malgré le manque d'arbres et végétal.</p> <p>La Ville prévoit- elle des actions de requalification des entrées de ville, comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - éradication des dépôts - enfouissement des réseaux - harmonisation des mobiliers urbains, clôtures... 	<p>Le PLU révisé confirme les abords paysagers par une trame d'espaces vert protégés.</p> <p>Le règlement des zones d'activités est complété :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour favoriser les volumes simples - pour favoriser une harmonisation des clôtures - pour interdire les dépôts en « façade » sur rue - ... <p>M VERGNAUD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les larges bandes paysagées sont toutefois remises en question par les exploitants et la chambre d'agriculture : cela correspond à de grandes surfaces qui ne peuvent plus être exploitées aujourd'hui. - Réflexions en cours avec la CDCPFV pour requalifier certaines entrées de villes (plantations, gestion agricole ?)
3	<p>On peut s'interroger sur le choix d'urbaniser le secteur de Moulin Famine, qui borde la route de Charzais sur une séquence non encore urbanisée.</p> <p>Il aurait été intéressant d conserver cette coupure agricole entre la ville et Charzais et éviter de construire tout le long de la route.</p>	<p>M VERGNAUD : ce secteur est déjà cadastré en lots (voir plan cadastral) ; il s'agit d'un projet de longue date.</p> <p>La commune travaille avec le porteur de projet depuis plusieurs mois pour arriver à un projet plus compact et qualitatif, notamment au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'entrée de ville (le long de la route de Charzais - De l'interface agricole (sud-est de la zone à aménager) - De la gestion des eaux pluviales (ouvrages dédié programmé) - De la densité exigées par le SCOT, pour favoriser des formes urbaines intégrées mais plus compactes

N°	QUESTIONS OBSERVATIONS	REponses VILLE
4	<p>Quelle surface reste disponible dans les zones d'activités ? L'emploi est indispensable pour le dynamisme de la ville et du territoire</p> <p>Le projet de PLU prévoit-il bien de répondre aux besoins ?</p>	<p>Sur les 10 dernières années, en moyenne 10 ha ont été consommés/aménagés chaque année, en plus des réhabilitations de friches industrielles. M le Maire : jusqu'à 14h/an ces dernières années</p> <p>Il reste en effet très peu d'espaces commercialisables dans les zones économiques ; commerciales et industrielles 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>M le Maire : 300 emplois attendus sur ces 2 ZA</p> <p>Il reste également le site en friche de Seillot</p> <p>Aujourd'hui on doit présenter un nouveau PLU plus vertueux, qui intègre les besoins estimés mais qui doit afficher une réduction de la consommation foncière et suivre les objectifs du SCOT 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>
5	<p>La CDCPFV avait acheté il y a plusieurs années de nombreux terrains à l'ouest de la ZA des 3 canons et autour de Grissais pour étendre la zone d'activités. Aujourd'hui rien n'a été fait : pourquoi ?</p>	<p>Dans le précédent PLU il avait été retenu une extension de la ZA des 3 canons et l'aménagement d'une voie d'accès entre la déviation sud et Rabelais.</p> <p>M le Maire : L'équipe municipale a rapidement abandonné ce projet au vu des nouveaux enjeux, renforcés aujourd'hui dans le contexte économique, environnemental et par les questions d'autonomie agricole/alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation agricole - Développement durable <p>Le choix qui est fait aujourd'hui est de renforcer le pôle Santé et pas l'habitat ni le commerce, lui-même concurrencé par l'e-commerce et surtout, qui doit être préservé prioritairement dans le centre ville.</p> <p>L'impact agricole, environnemental et financier de l'urbanisation de l'ensemble de la zone inscrite au PLU serait injustifiable et pas « compensable ». Une « rocade » supplémentaire serait inutile ici</p>
6	<p>Les réseaux seront ils enterrés dans les nouveaux quartiers et futures zones résidentielles ?</p> <p>La ville prévoit-elle l'enfouissement des réseaux dans la ville à mesure des travaux de voirie ?</p>	<p>M VERGNAUD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfouissement réseaux systématiques dans les zones futures - Pas d'enfouissement dans toute la ville, trop coûteux, mais sur le centre ancien (PSMV)
7	<p>L'ouverture de nouvelles zones d'activités sur les secteurs de Seillot et des Genêts ne vont-ils pas engendrer de flux et bouchons (notamment aux abords de la déchèterie, déjà bien fréquentée) ?</p>	<p>M VERGNAUD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les voiries seront renforcées - La ZA des Genêts n'aura qu'un point d'accès sur la RD et une connection à la ZA Vendéopôle au nord - La ZA de Seillot sera accessible par la ZA actuelle et par l'est, route de Maillezais

N°	QUESTIONS OBSERVATIONS	REponses VILLE
8	Il faudrait replanter le long de la route de La Rochelle devant les zones d'activités : arbres et bosquets	La ville travaille avec la CDCPFV sur ce point, en parallèle du PLU
9	Quel type d'habitat est envisagé dans les secteurs ne extensions : maisons avec étages, petits collectifs ?	Il est prévu : <ul style="list-style-type: none"> - du logement individuel ou groupé, des petits collectifs - R+1, R+2 maximum

Conclusions de M le Maire :

- **Un enjeu majeur d'accueil d'activités et d'emplois pour le territoire élargi**
- **Les cycles de croissance exceptionnels économiques et immobiliers, observés ces dernières années, vont logiquement se stabiliser, se « tasser »**
- **Un projet raisonné par rapport au développement foncier**
- **Des bouleversements agricoles à intégrer**
- **Etre moins consommateur de foncier... mais répondre à un besoin et à une ambition en tant que ville « centre » du territoire**

Prochaines étapes :

- *Poursuite concertation sur registre en mairie*
- *Poursuite écriture réglementaire et OAP – été 2022*
- *Arrêt du PLU automne 2022*
- *Enquête publique envisagée février ou mars 2023*