

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Réunion publique de concertation du 6 Juillet 2022



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) : le PADD a été débattu en conseil municipal du 24 Mai dernier**
 - **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 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 PADD DEBATTU EN CM DU 24 MAI 2022

TRADUCTION AU PLU



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**



TRADUCTION AU P.L.U.

Maintien de secteurs de développement et de valorisation dans les enveloppes urbaines et en extension directe

Redéfinition des secteurs de développement : prise en compte des espaces de densification/mutation dans la ville agglomérée (articulation avec projets de revitalisation du centre ville, démarche ANRU quartier Moulins-Liot...)

Emplacement réservés et orientations d'aménagement pour renforcer/améliorer les liaisons entre quartiers et les parcours « doux »



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



TRADUCTION AU P.L.U.

Identification et préservation réglementaire des éléments de patrimoine bâti, au-delà du Site Patrimonial remarquable

Préservation des espaces paysagers significatifs :








- trame verte de la Vendée et du Seillot,
- ensembles de parcs et jardins,
- « couronne agricole »...

Prise en compte des équipements et activités culturelles, du **projet de déplacement du cinéma**


Possibilité de **structures d'hébergement touristique**

Légende dédiée renforcée pour protéger et encadrer l'évolution du patrimoine bâti et paysager

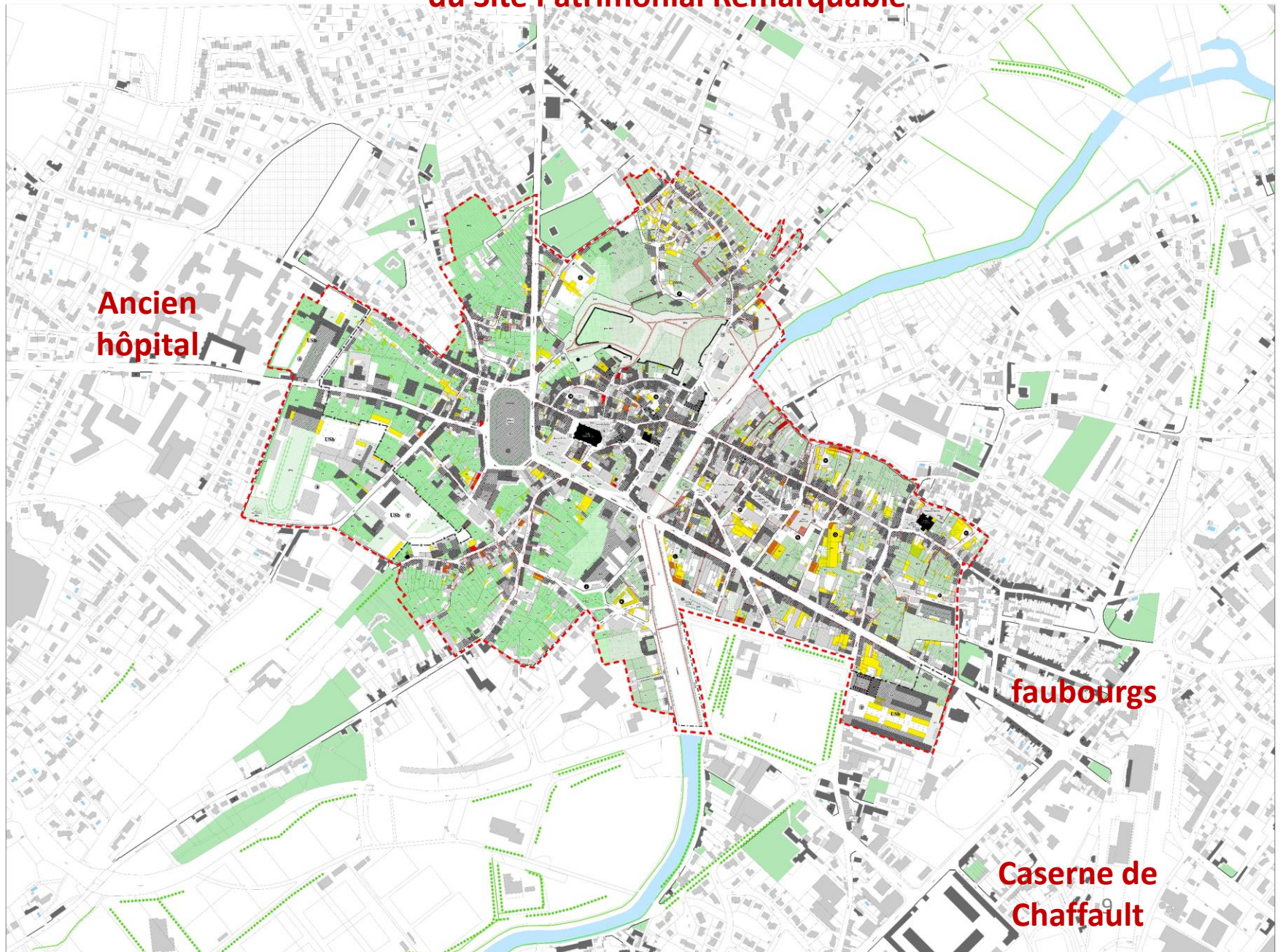
Patrimoine bâti protégé (art. L151-19 du C.U.)

-  Murs
-  Petit patrimoine
-  Demeures
-  Maisons de ville
-  Villas
-  Habitat rural
-  Batiment agricole ou industriel

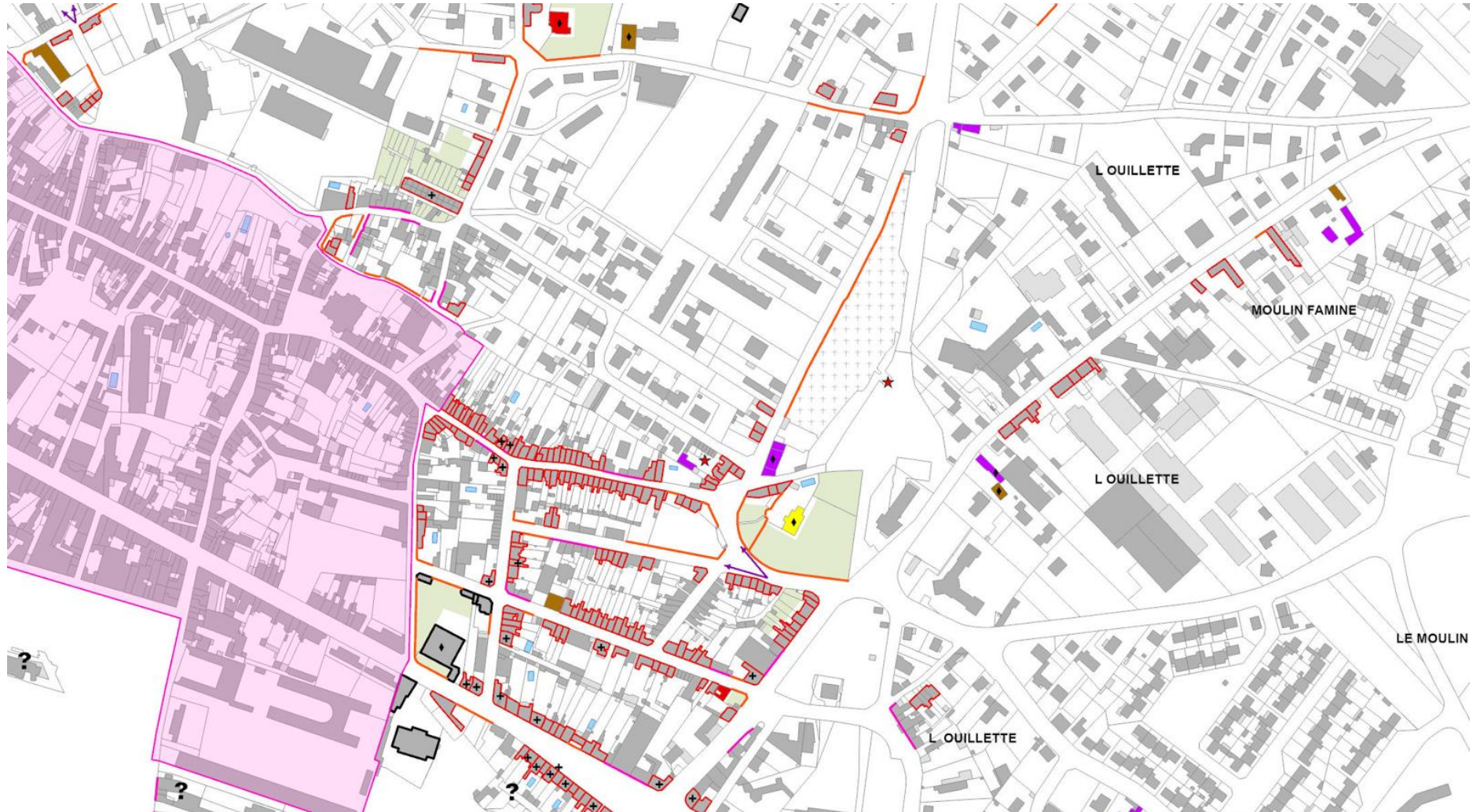
Patrimoine végétal et naturel protégé (art. L151-19 et L151-23 du C.U.)

-  Boisement
-  Espaces Verts Protégés
-  Alignement d'arbres
-  Haies
-  Zones humides

Identification des éléments de patrimoine bâti et paysager au-delà du Site Patrimonial Remarquable



Extrait carte d'identification des éléments de patrimoine bâti et paysager





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

- ✓ 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
- ✓ Conforter les services et fonctions de centralité



TRADUCTION AU P.L.U.

Redéfinition des zonages et règlements pour optimiser les aménagements et programmes dans la ville, tout en encadrant les volumétries et en conservant des espaces de « respiration » (espaces verts, perspectives...)

Réduction significative des zones ouvertes à l'urbanisation autour de la ville et des villages

Classement en zone agricole des petits écarts bâtis peu denses

Gestion des densités, des circulations, des interfaces agricoles

Un fort potentiel de densification dans la ville

Espaces résiduels, mutations, mobilisation de la vacance et de friches

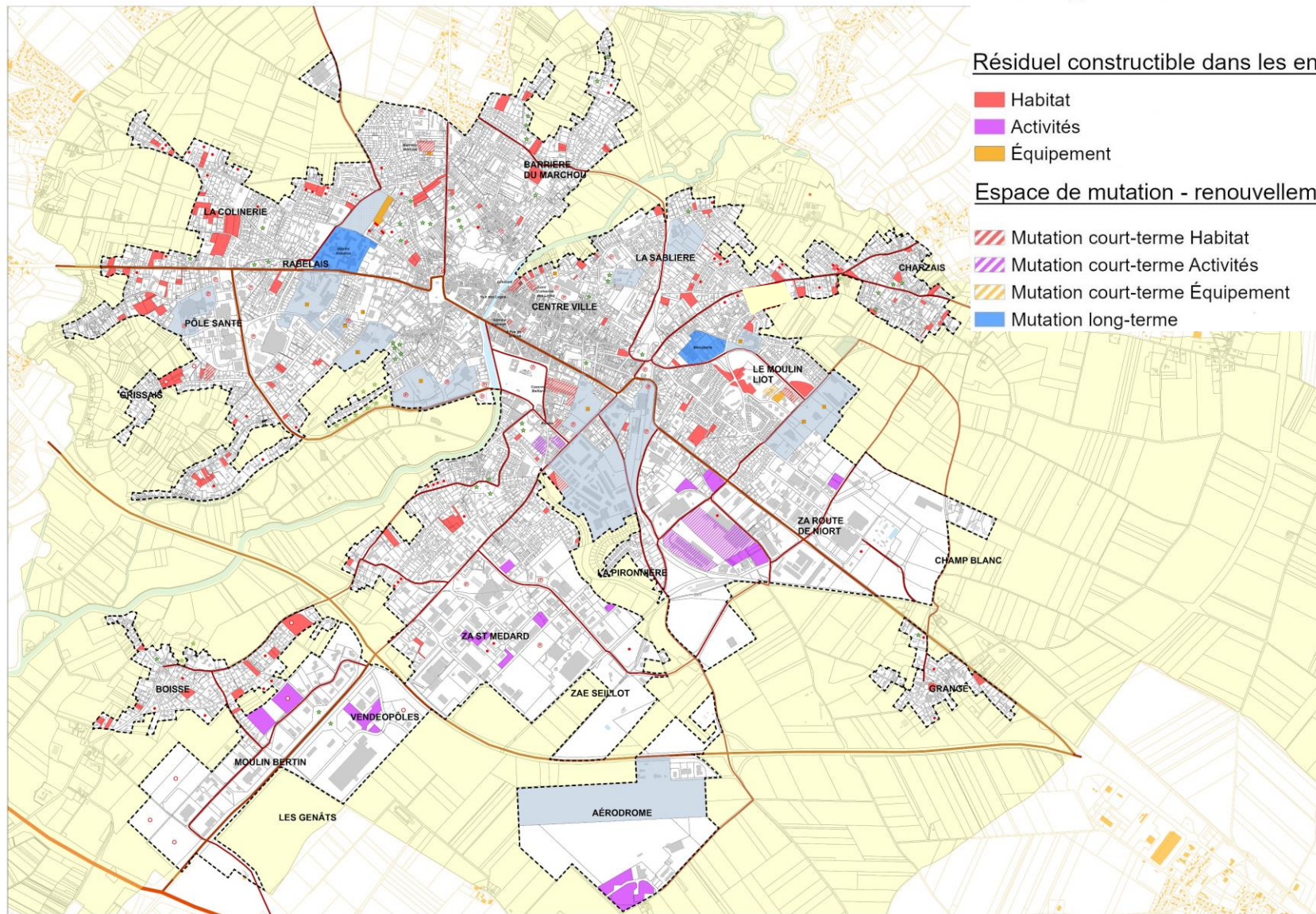
Enveloppe urbaine

Résiduel constructible dans les enveloppes urbaines

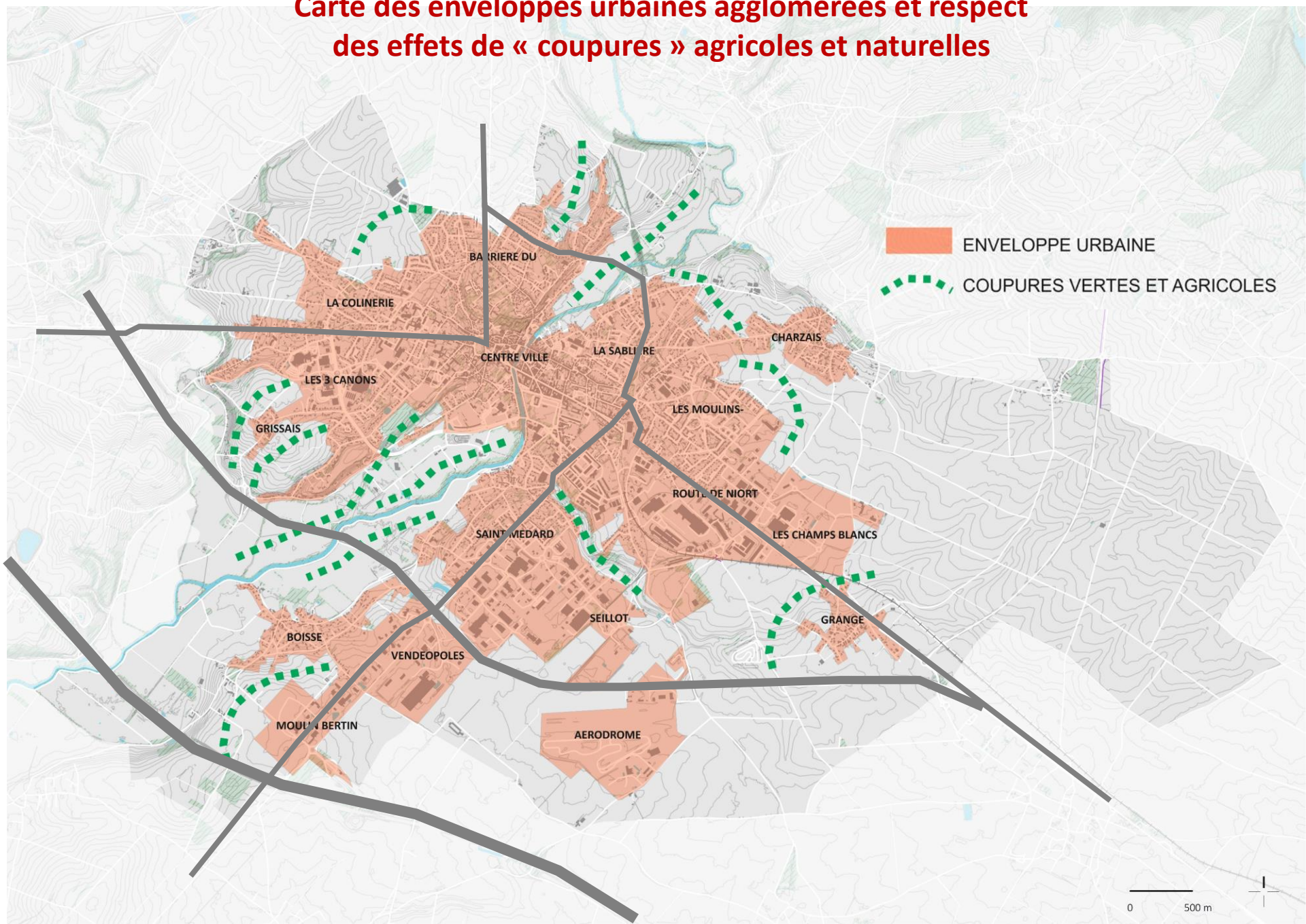
- Habitat
- Activités
- Équipement

Espace de mutation - renouvellement urbain

- Mutation court-terme Habitat
- Mutation court-terme Activités
- Mutation court-terme Équipement
- Mutation long-terme

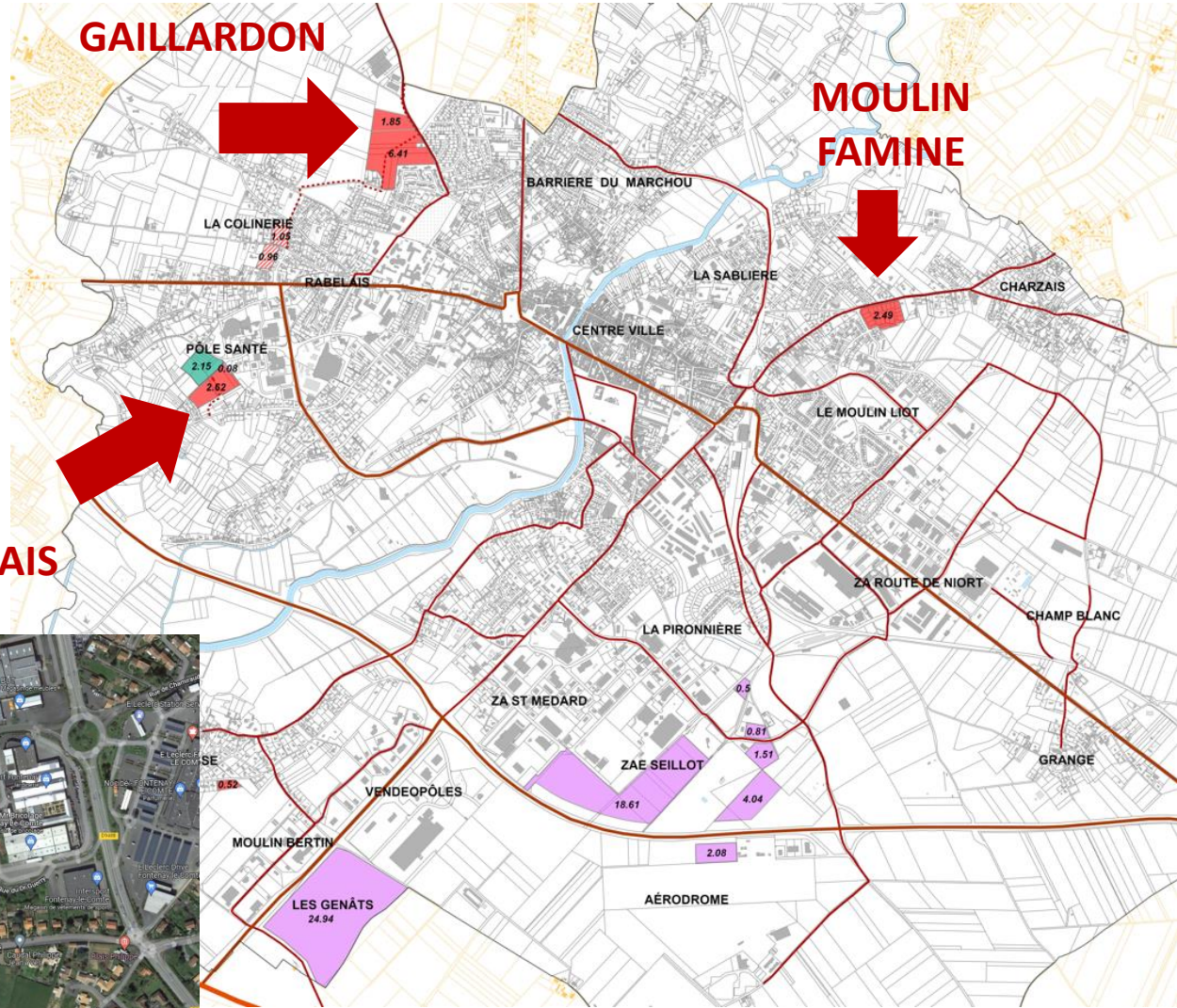


Carte des enveloppes urbaines agglomérées et respect des effets de « coupures » agricoles et naturelles



Les secteurs de développement retenus pour l'habitat

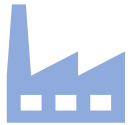
LA COLINERIE GAILLARDON



MOULIN FAMINE

GRISSAIS





Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler

- ✓ Redéfinir une politique d'accueil économique sans fragiliser le centre-ville
- ✓ Conforter le pôle socioéconomique
- ✓ 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



TRADUCTION AU P.L.U.

Redéfinition des zonages et règlements des différentes ZAE pour encadrer leur développement (destinations, formes urbaines, ...)

Encadrement de certaines activités économiques dans les quartiers résidentiels

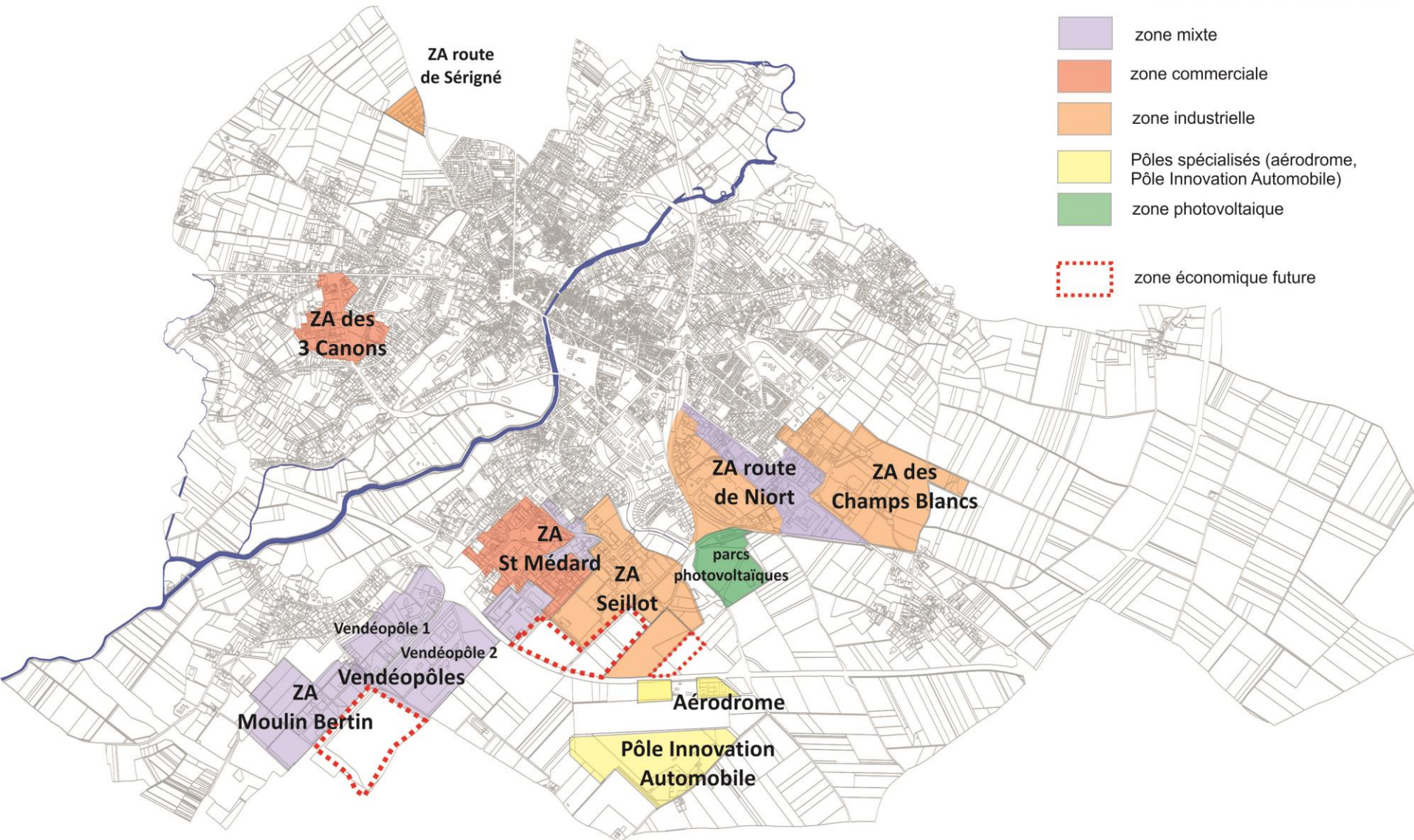
Prise en compte des quelques activités dispersées en zone agricole

Intégration dans le règlement des projets de **mutations de friches économiques**

Inscription de « zones de gel » les sites dont la mutation pourrait être envisagée à plus long terme (dans l'attente d'un projet d'aménagement global validé par le conseil municipal)

La gestion des zones d'activités / ZAE au projet de PLU

FONTENAY LE COMTE LES ZONES D'ACTIVITES





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 épandables, par le respect de distances de recul ou « bandes tampons » entres sites agricoles et quartiers.**
- ✓ **Intégrer les circulations agricoles (engins, animaux)**

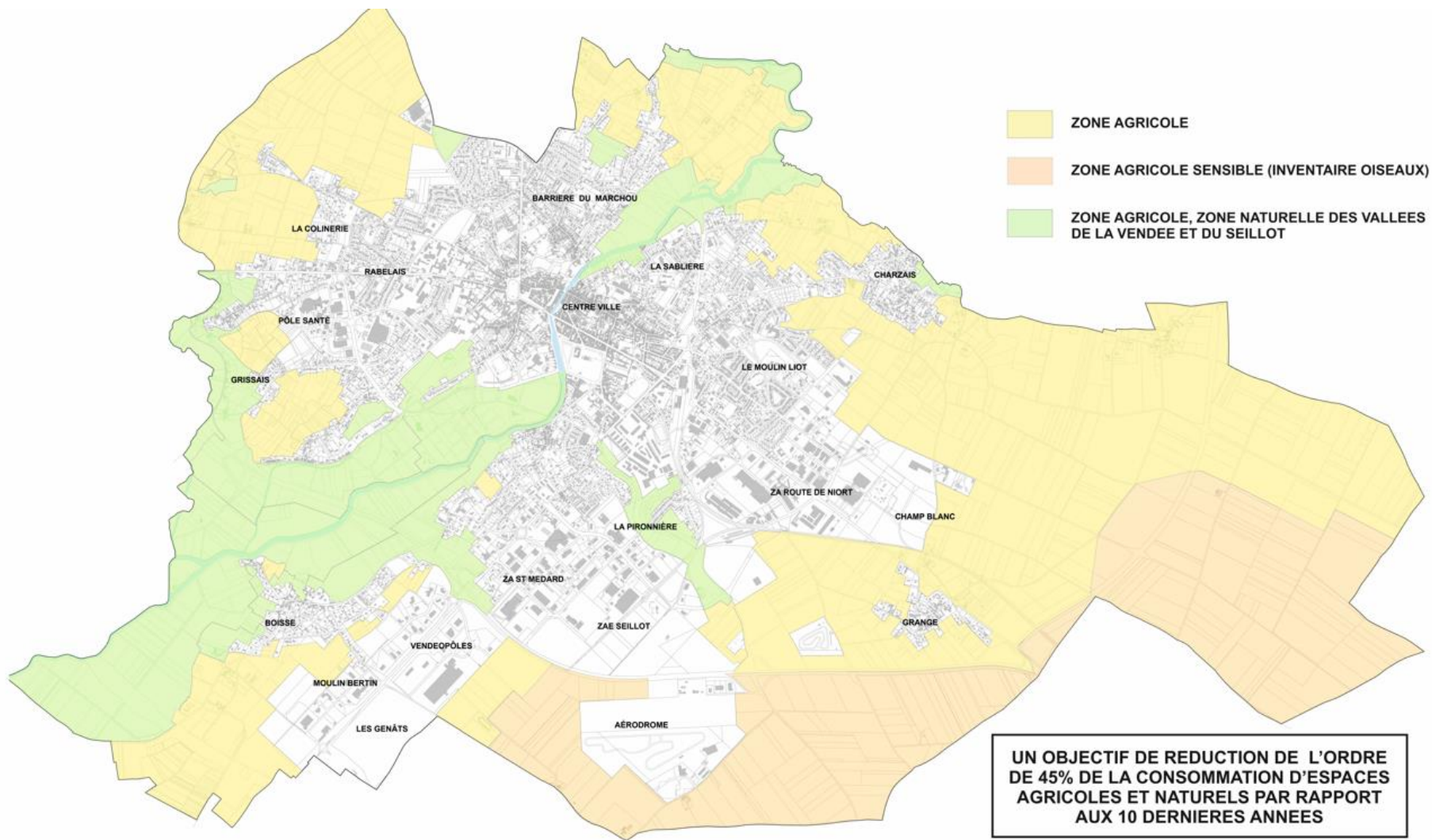


TRADUCTION AU P.L.U.

Réduction significative des ouvertures à l'urbanisation

Règles et orientations pour la gestion des interfaces agricoles

La gestion des ZONES AGRICOLES et NATURELLES au projet de PLU





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
Favoriser et développer l'implantation d'activités de loisirs
Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysage, des espaces publics



TRADUCTION AU P.L.U.

Identification et **préservation réglementée des éléments de patrimoine bâti et paysager**

Possibilité d'activités de loisirs et hébergement

Prise en compte du **projet « cinéma » place de Verdun**



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**



TRADUCTION AU P.L.U.

Redéfinition des secteurs de développement

Forte réduction des zones ouvertes à l'urbanisation

« Zones de gel » pour anticiper les mutations de friches futures



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**



TRADUCTION AU P.L.U.

Forte réduction des zones ouvertes à l'urbanisation

Préservation renforcée abords de Vendée, Seillot

Identification et préservation réglementée des éléments de paysage et à sensibilité environnementale-écologique : haies, alignements, boisements, zones humides

Maintien d'une réglementation différenciée sur les zones cultivées selon le niveau de sensibilité (natura 2000, inventaires)

Règles et orientations pour la préservation des « corridors écologiques »

Gestion des interfaces agricoles



OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

OBJECTIFS CHIFFRÉS

un engagement obligatoire en regard des législations en vigueur

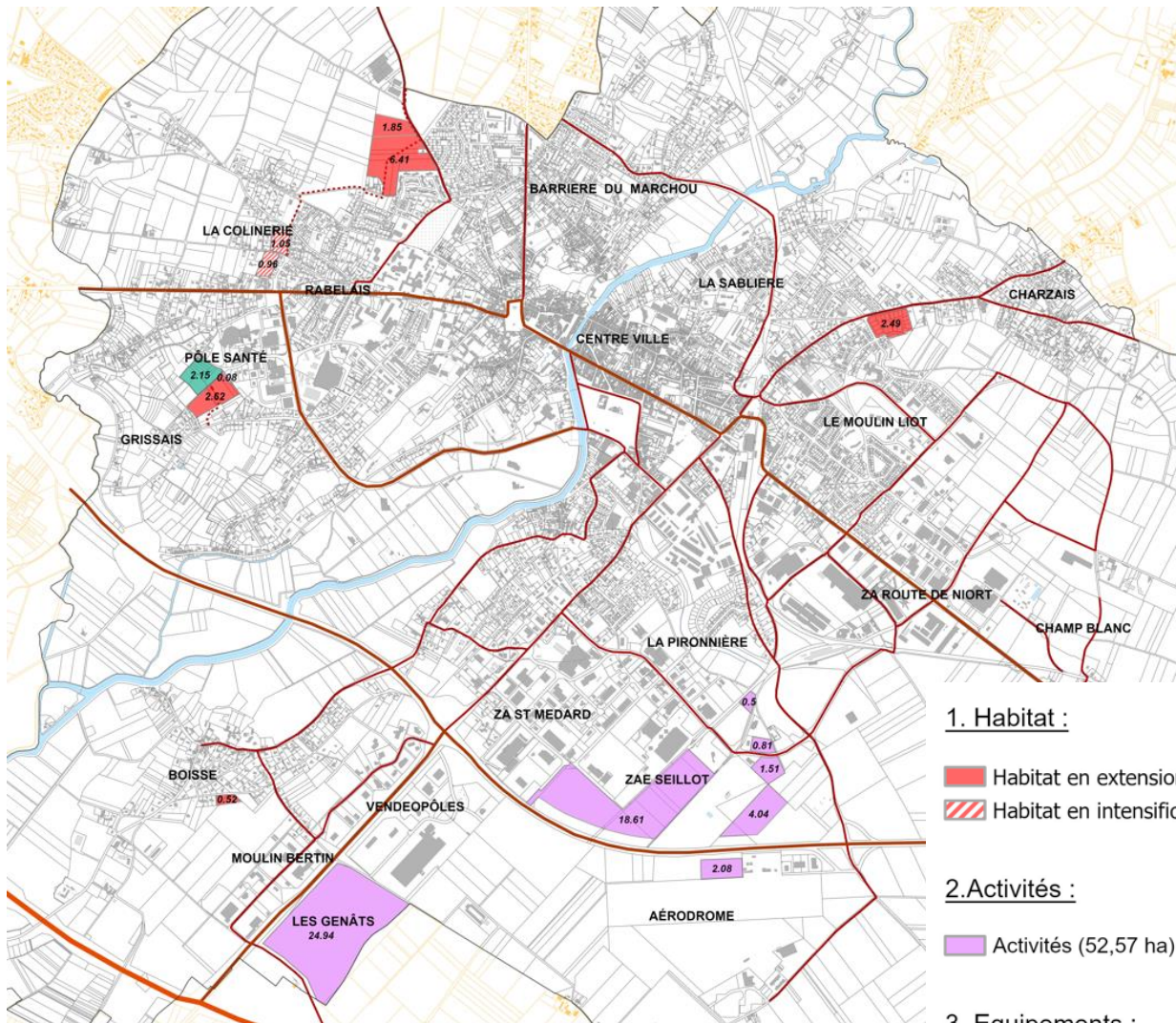
L'objectif de modération de la consommation est fixé à :

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

AVANT PROJET DE ZONAGE ET CONSOMMATION FONCIERE PROJETEE

SUR LA BASE DE L'AVANT PROJET DE PLU REVISE (01/07/2022)

➔ 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 (11,41 ha)
- Habitat en intensification (2,01 ha)

2. Activités :

- Activités (52,57 ha)

3. Equipements :

- Equipement maintenu (1,19 ha)



LE PROJET DE REGLEMENT

AVANT PROJET



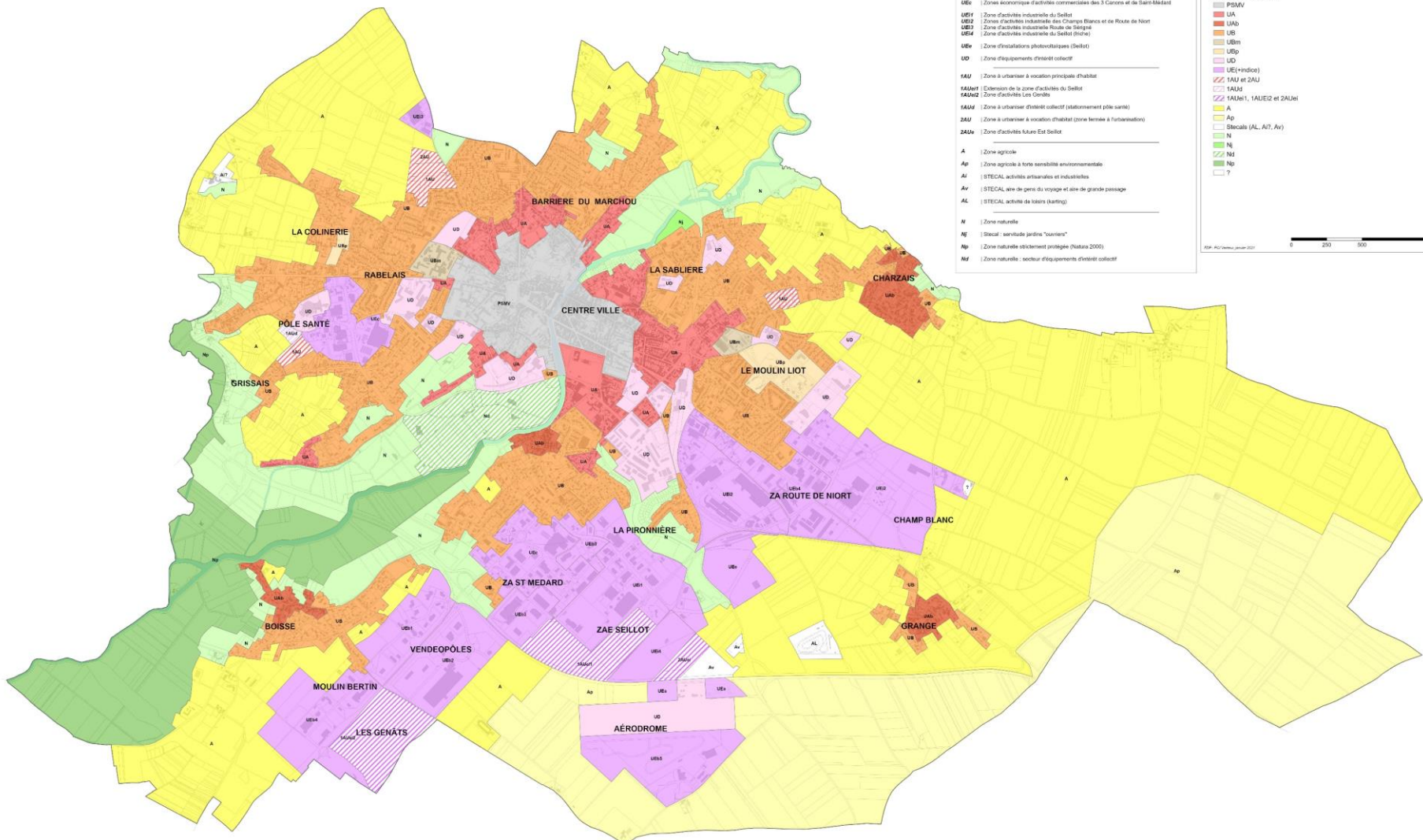
LES ZONAGES

Zonage du PLU (projet)

- (---) PSMV
- UA
- UAB
- UB
- UBp
- UBm
- UEa
- UEd1
- UEd2
- UEd3
- UEd4
- UEd5
- UEc
- UEf1
- UEf2
- UEf3
- UEf4
- UEe
- UD
- 1AU
- 1AUe1
- 1AUe2
- 1AUM
- 2AU
- 2AUe
- A
- Ap
- AI
- Av
- AL
- N
- Nj
- Np
- Nf

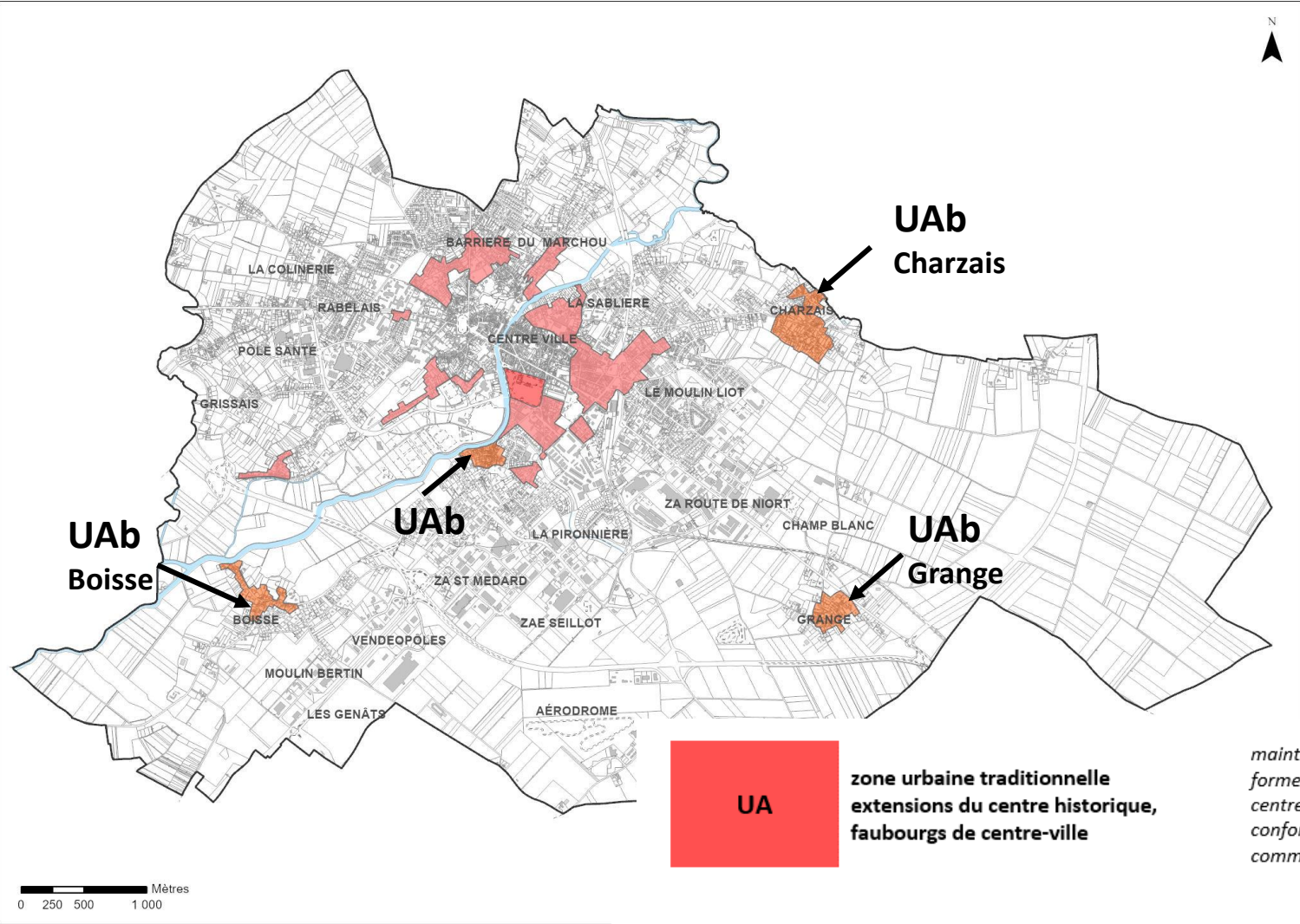
- 1AU et 2AU
- 1AUe1, 1AUe2 et 2AUe1
- A
- Ap
- Stecals (AL, AI, Av)
- N
- Nj
- Nd
- Np
- ?

PPA PLU (version janvier 2022)



- UA : Zone urbaine traditionnelle : extensions du centre historique, faubourg centre-ville
- UAB : Zone urbaine traditionnelle : noyaux de bourg Charzais, Saint-Médard, Boisse, Grange
- UB : Zone urbaine principalement résidentielle (extensions)
- UBp : Zone urbaine à vocation résidentielle avec CAP
- UBm : Zone urbaine à potentialité de mutation (moyen-long terme)
- UEa : Zone économique : site d'activités liées à l'aérodrome
- UEd1 : Zone d'activités milieu Vendéopôle 1
- UEd2 : Zone d'activités milieu Vendéopôle 2
- UEd3 : Zone d'activités milieu Route Bertin 1 et 2 et de Saint-Médard
- UEd4 : Zone d'activités milieu Route de Niort
- UEd5 : Zone d'activités (P&V)
- UEc : Zones économiques d'activités commerciales des 3 Canons et de Saint-Médard
- UEf1 : Zone d'activités industrielle du Seillot
- UEf2 : Zones d'activités industrielles des Champs Blancs et de Route de Niort
- UEf3 : Zone d'activités industrielle Route de Grange
- UEf4 : Zone d'activités industrielle du Seillot (riche)
- UEe : Zone d'installations photovoltaïques (Seillot)
- UD : Zone d'équipements d'intérêt collectif
- 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUe1 : Extension de la zone d'activités du Seillot
- 1AUe2 : Zone d'activités Les Genêts
- 1AUM : Zone à urbaniser (intérêt collectif) (stationnement pôles saints)
- 2AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat (zone fermée à l'urbanisation)
- 2AUe : Zone d'activités future Est Seillot
- 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 grande passage
- AL : STECAL activité de loisirs (karting)
- N : Zone naturelle
- Nj : Stecal : servitude jettée "boisiers"
- Np : Zone naturelle strictement protégées (Natura 2000)
- Nf : Zone naturelle : secteur d'équipements d'intérêt collectif

La zone UA et secteurs



UA
zone urbaine traditionnelle
extensions du centre historique,
faubourgs de centre-ville

*maintenir et poursuivre les densités et les formes urbaines existantes en extension du centre historique / PSMV
conforter l'habitat, les équipements, les commerces, les services*

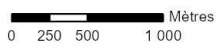
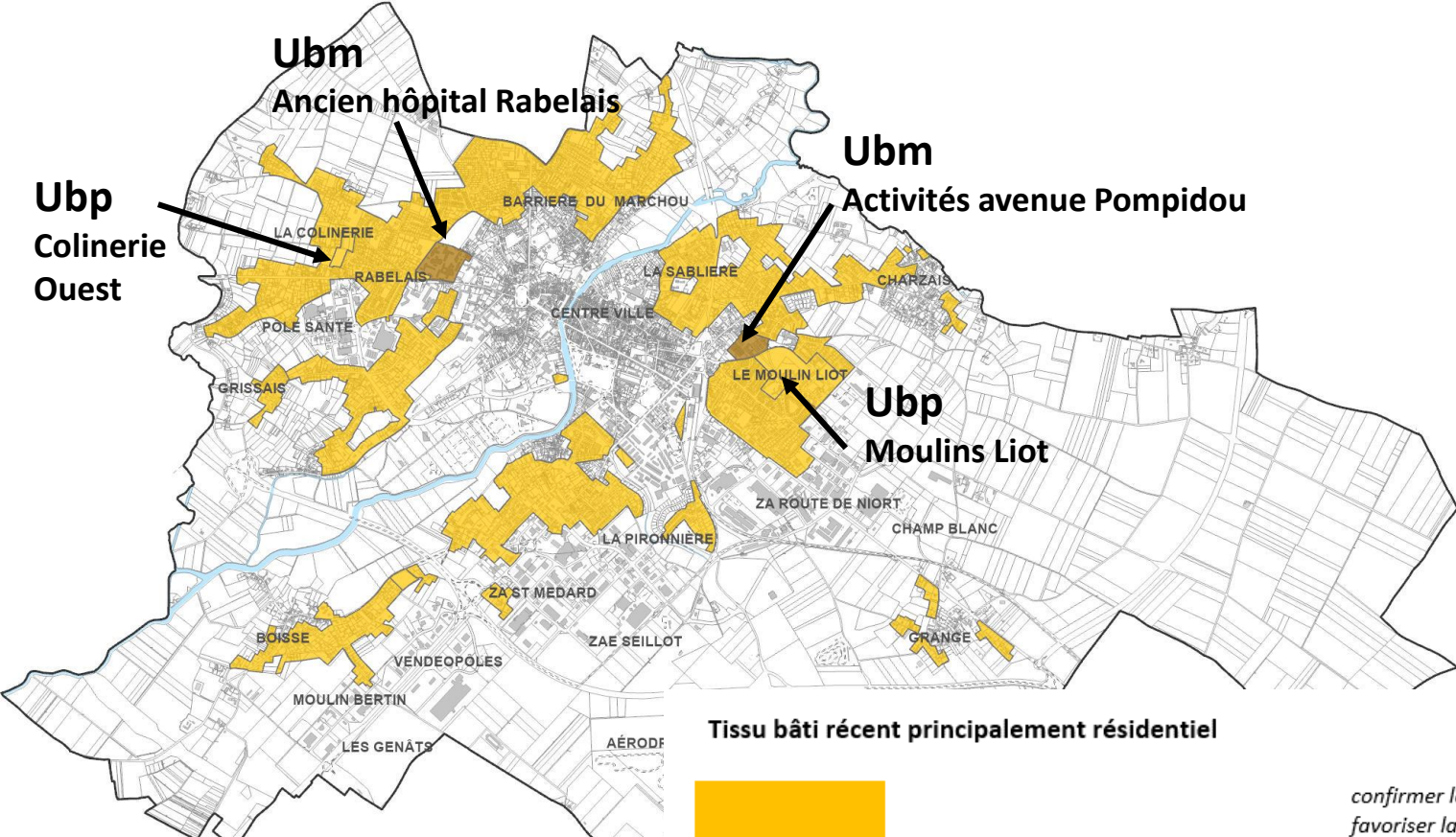


UAb
secteur urbain traditionnel
noyaux de bourgs Charzais, Saint-Médard, Boisse, Grange

*maintenir et poursuivre les densités et les formes urbaines existantes des noyaux de villages/bourgs
conforter l'habitat*

0 250 500 1 000 Mètres

La zone UB et secteurs



Tissu bâti récent principalement résidentiel



UB

zone urbaine principalement résidentielle (extensions)

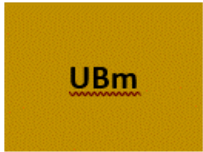
confirmer la vocation résidentielle principale, favoriser la densification intégrée au tissu bâti environnant conforter l'habitat encadrer les activités-services (extensions) à terme urbanisation en ordre continu



UBp

secteur urbain à vocation résidentielle avec OAP

favoriser l'intensification urbaine organisée, intégrée au tissu bâti environnant, avec OAP conforter l'habitat

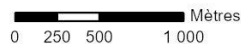
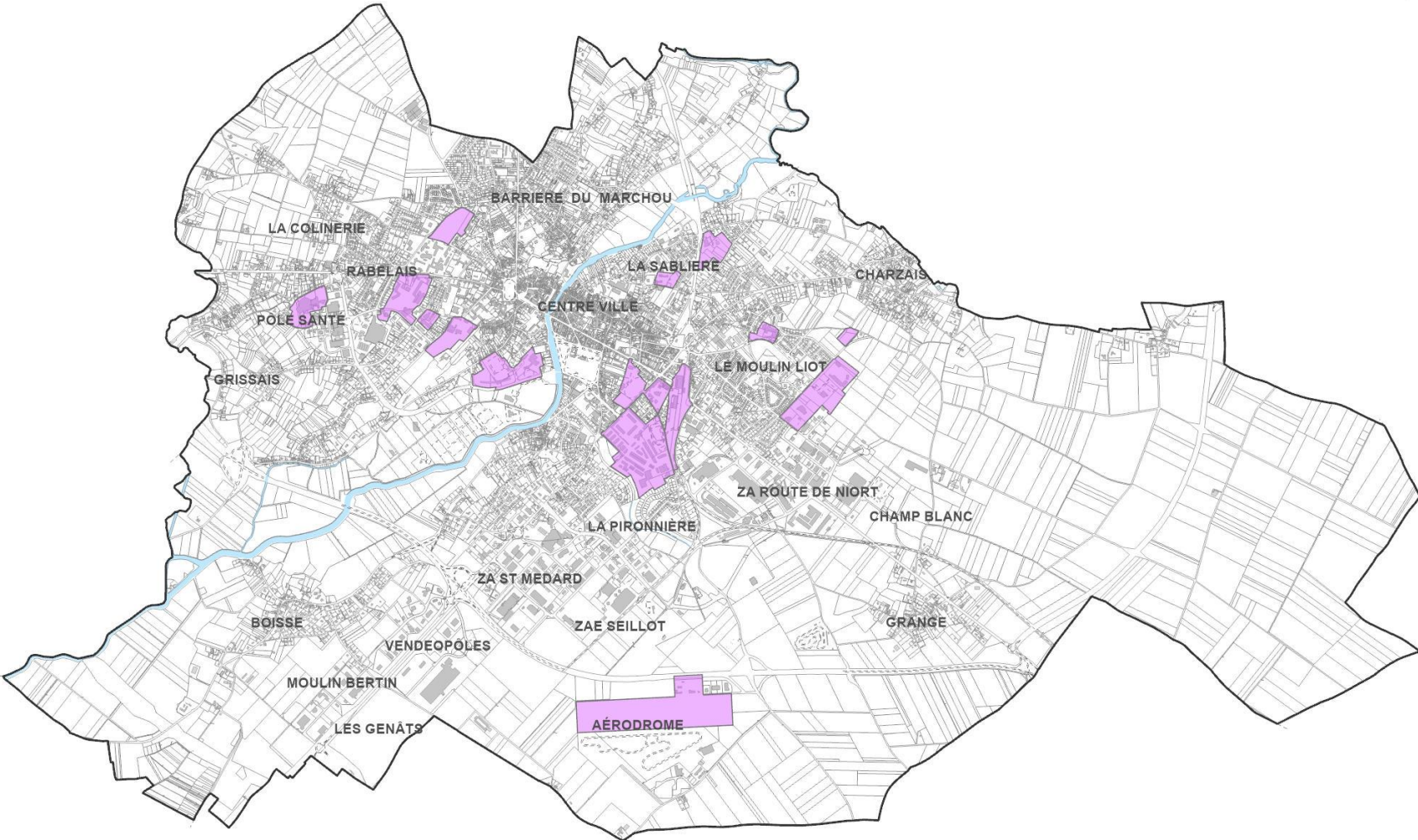


Ubm

secteur urbain à potentiel de mutation (moyen-long terme)

anticiper les capacités d'évolution et de mutation potentielle de secteurs bâtis et aménagés, à moyen-long terme encadrer-limiter les constructions dans l'attente de projets de mutation

La zone UD et secteurs



Pôles d'équipements d'intérêt collectif

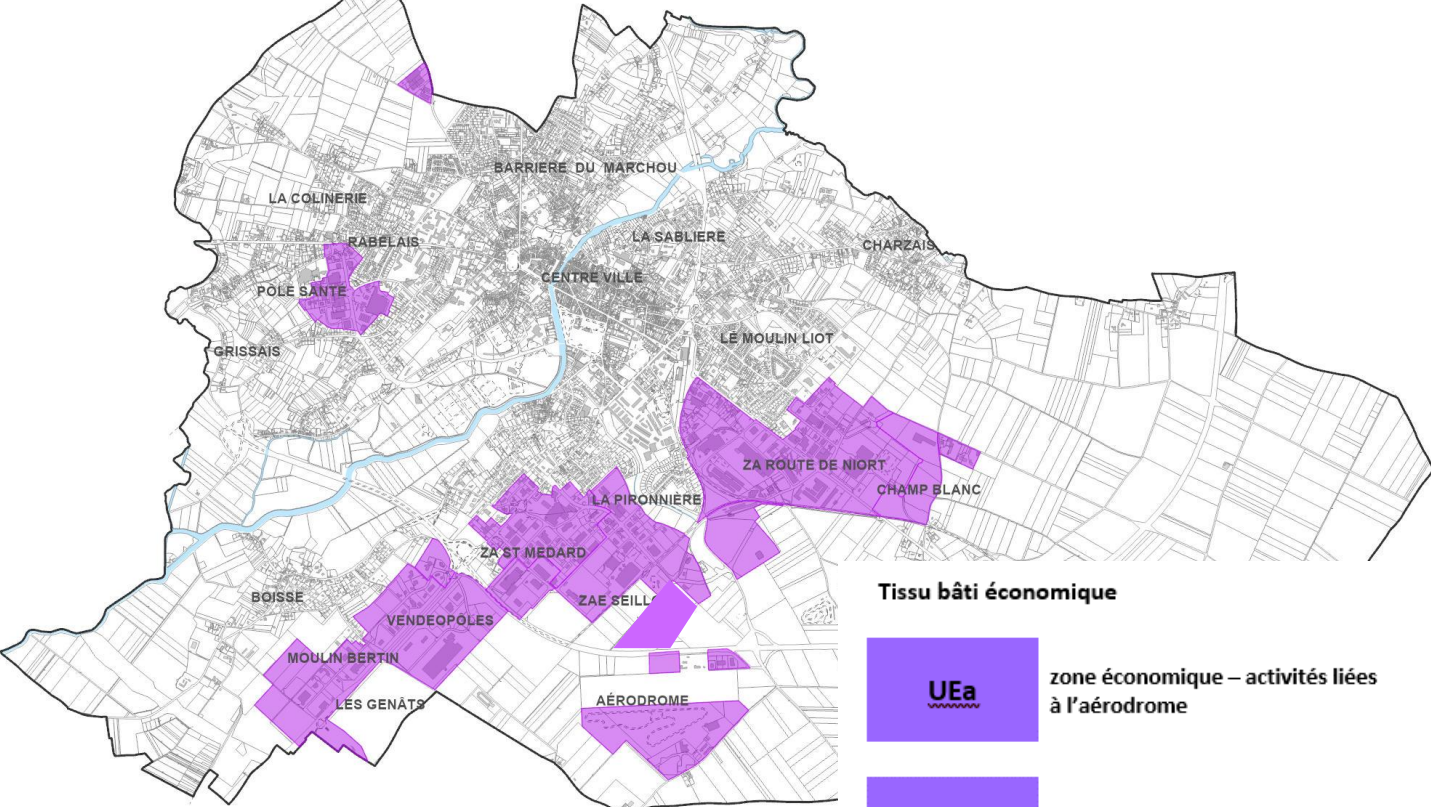


UD

zone d'équipements d'intérêt collectif

dédier l'espace aux équipements d'intérêt collectif dans la ville (limiter/encadrer les possibilités de mutations) confirmer la vocation du site « caserne »

La zone UE et secteurs



Tissu bâti économique



zone économique – activités liées à l'aérodrome

confirmer et renforcer le pôle économique de l'aérodrome et la qualité traitement abords déviation activités liées à l'aérodrome uniquement



zone économique d'activités mixtes

confirmer la vocation économique de zones d'activités diversifiées, mixtes commerces et services (conditionnés), entrepôts, commerce de gros, artisanat-industrie



zone économique d'activités principalement commerciales

confirmer la vocation économique de zones d'activités principalement commerciales commerces-services-restauration-hôtels conditionnés (« équilibre » avec centre-ville



zone énergies

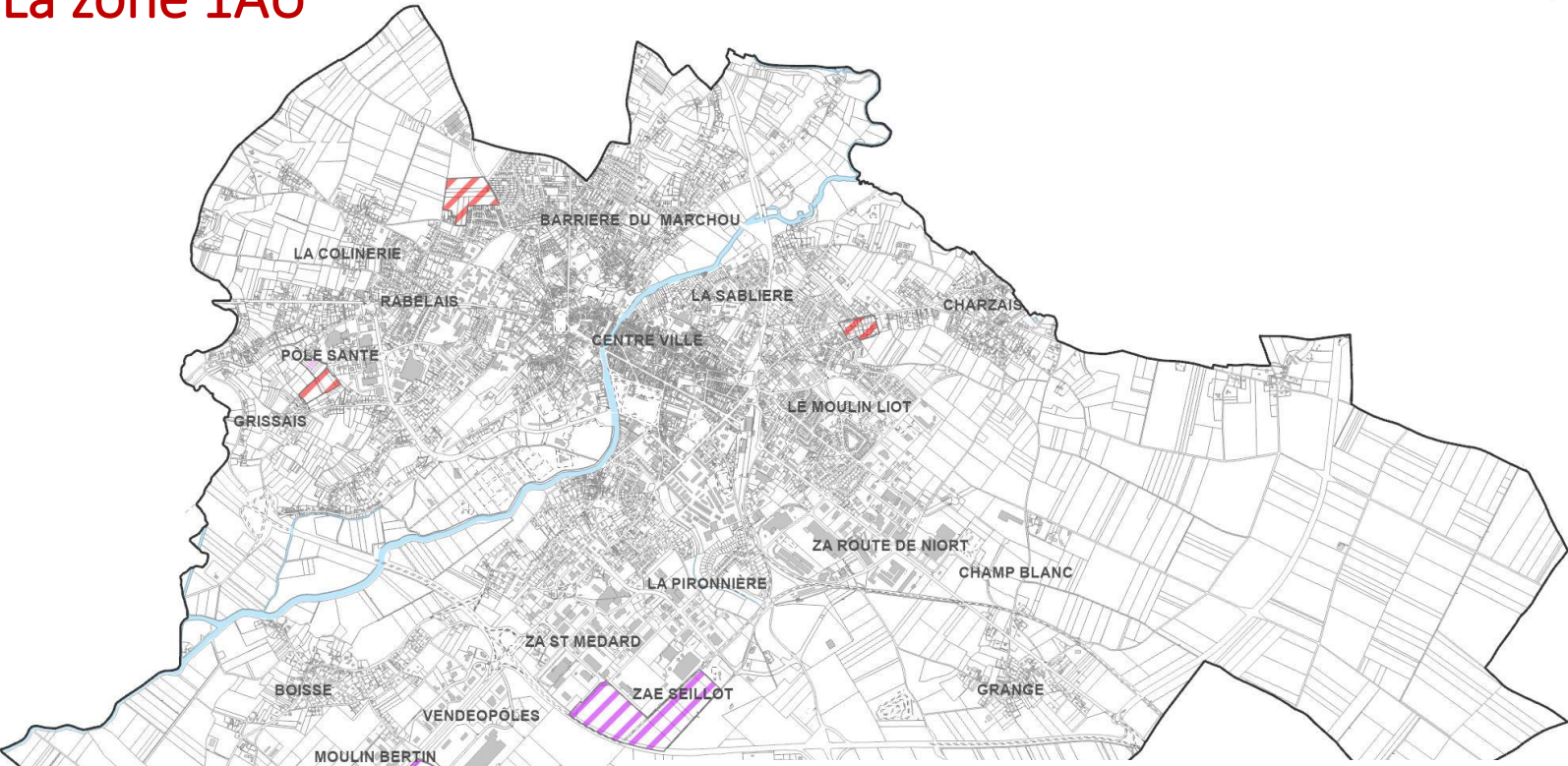
confirmer la vocation de développement d'énergies renouvelables (photovoltaïque)



zone économique d'activités industrielles et artisanales

confirmer la vocation économique de zones d'activités principalement industrielles et artisanales activités des secteurs secondaire ou tertiaire (+ commerces et bureaux liés)

La zone 1AU



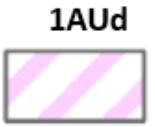
zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

permettre et organiser l'aménagement de quartiers à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés) - avec OAP



zone à urbaniser à vocation principale d'activités industrielles et artisanales

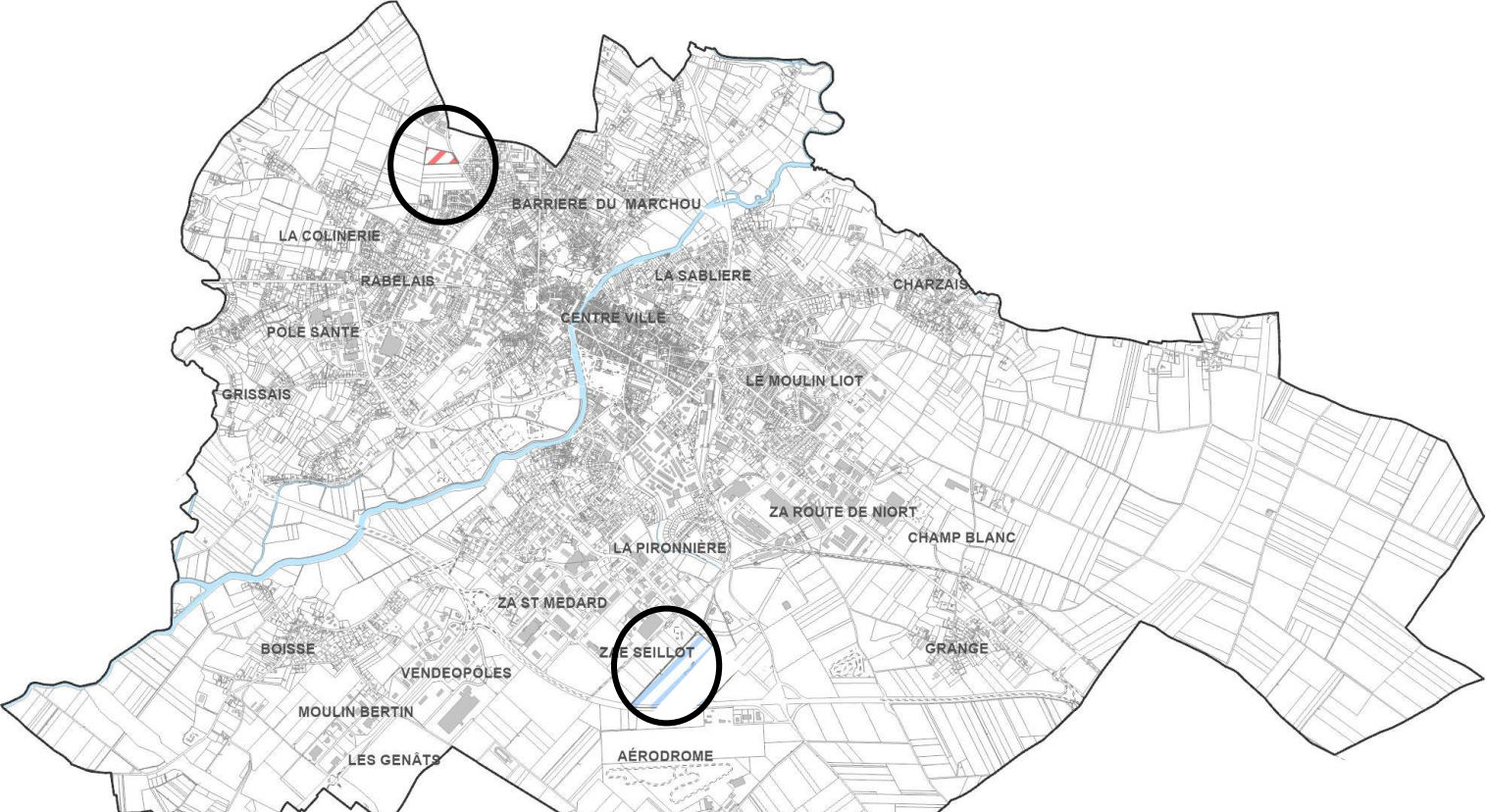
permettre et organiser l'aménagement de zones à vocation économique (friches et extensions de zones existantes) – activités principalement industrielles et artisanales - avec OAP



zone à urbaniser d'intérêt collectif (stationnement pôle santé)

permettre et organiser le développement du Pôle Santé avec OAP

Les zones 2AU et 2AUei



**zone à urbaniser à vocation
habitat (zone fermée à
l'urbanisation)**

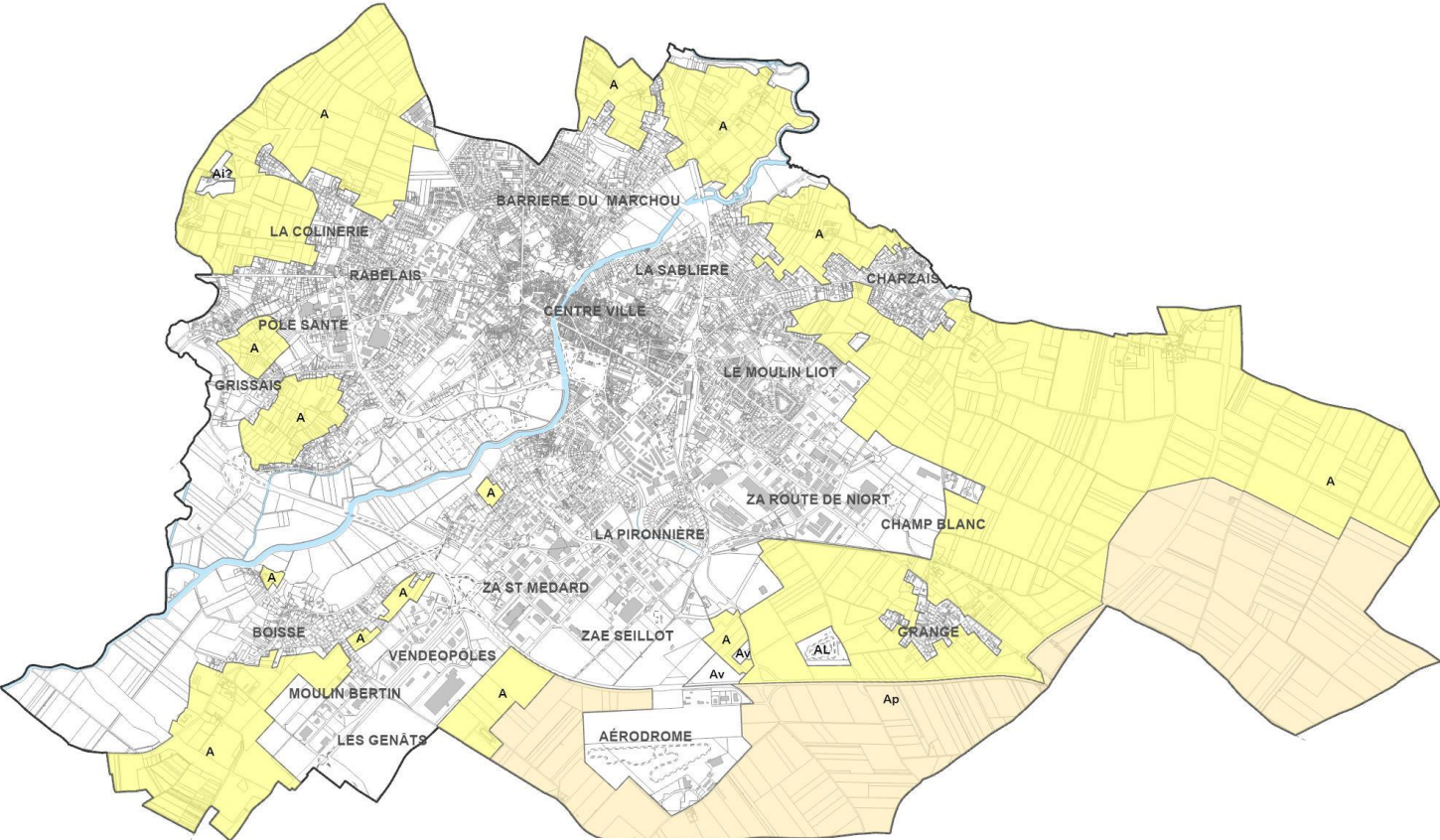
*anticiper et échelonner l'ouverture à
l'urbanisation de terrains pour l'accueil de
logements
sans OAP obligatoire*



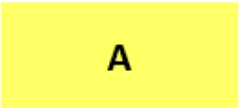
**zone à urbaniser à vocation
économique (zone fermée à
l'urbanisation)**

*anticiper les besoins en terrains d'accueil
d'activités économiques aux abords des axes
de transit principaux
sans OAP*

La zone A et secteurs

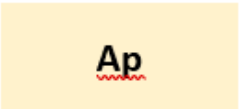


zones A agricoles



zone agricole

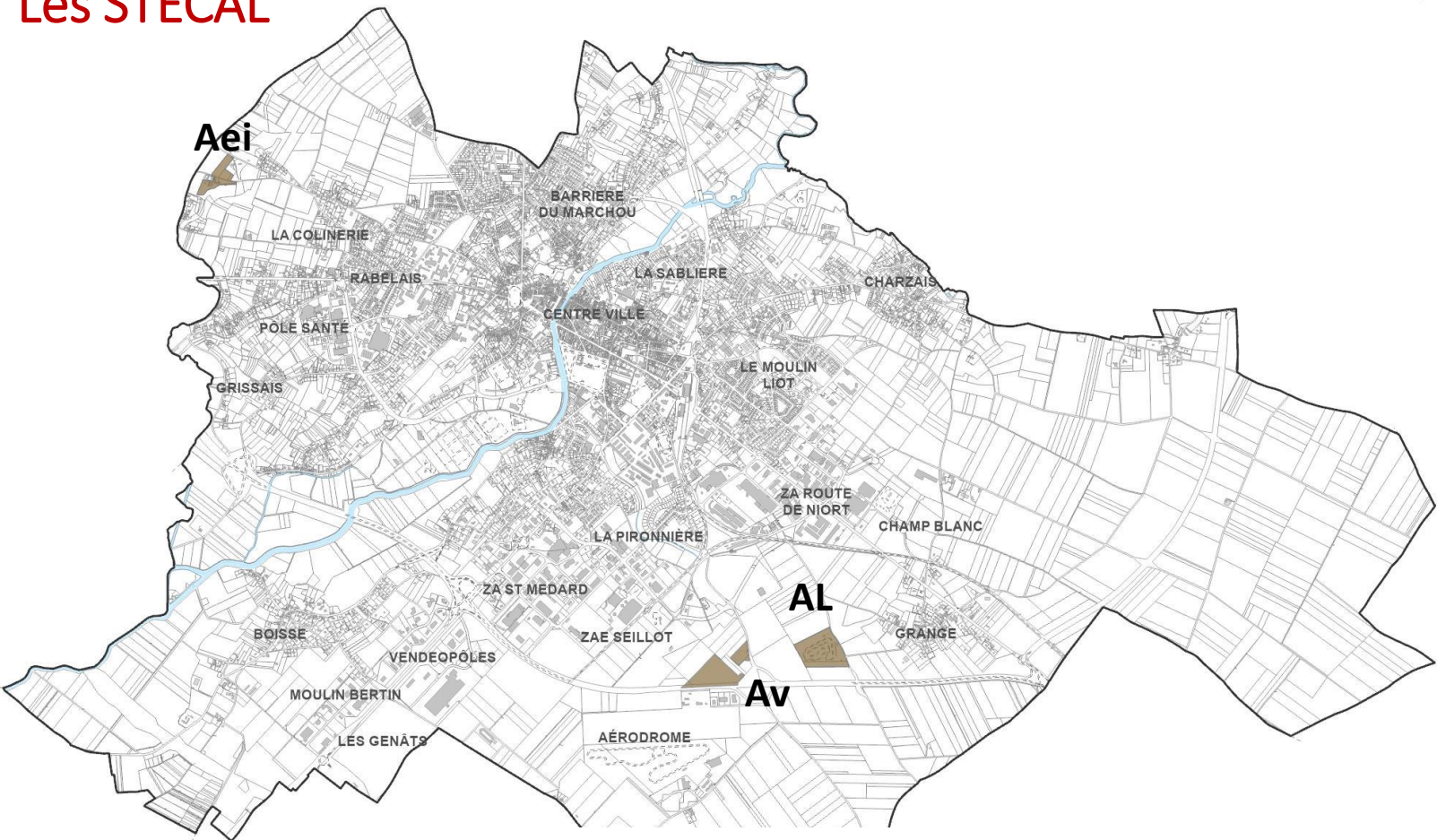
*Protéger les terres agricoles
Favoriser l'activité et les usages agricole
constructions agricoles*



**zone agricole à forte sensibilité
environnementale**

*protéger espaces agricoles couverts ZICO
uniquement constructions agricoles et
extension, sans création de nouveau sièges*

Les STECAL



Aei

STECAL activités artisanales et industrielles

prendre en compte des besoins d'évolution d'activités économiques isolées en zone agricole activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Av

STECAL aire des gens du voyage et aire de grand passage

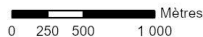
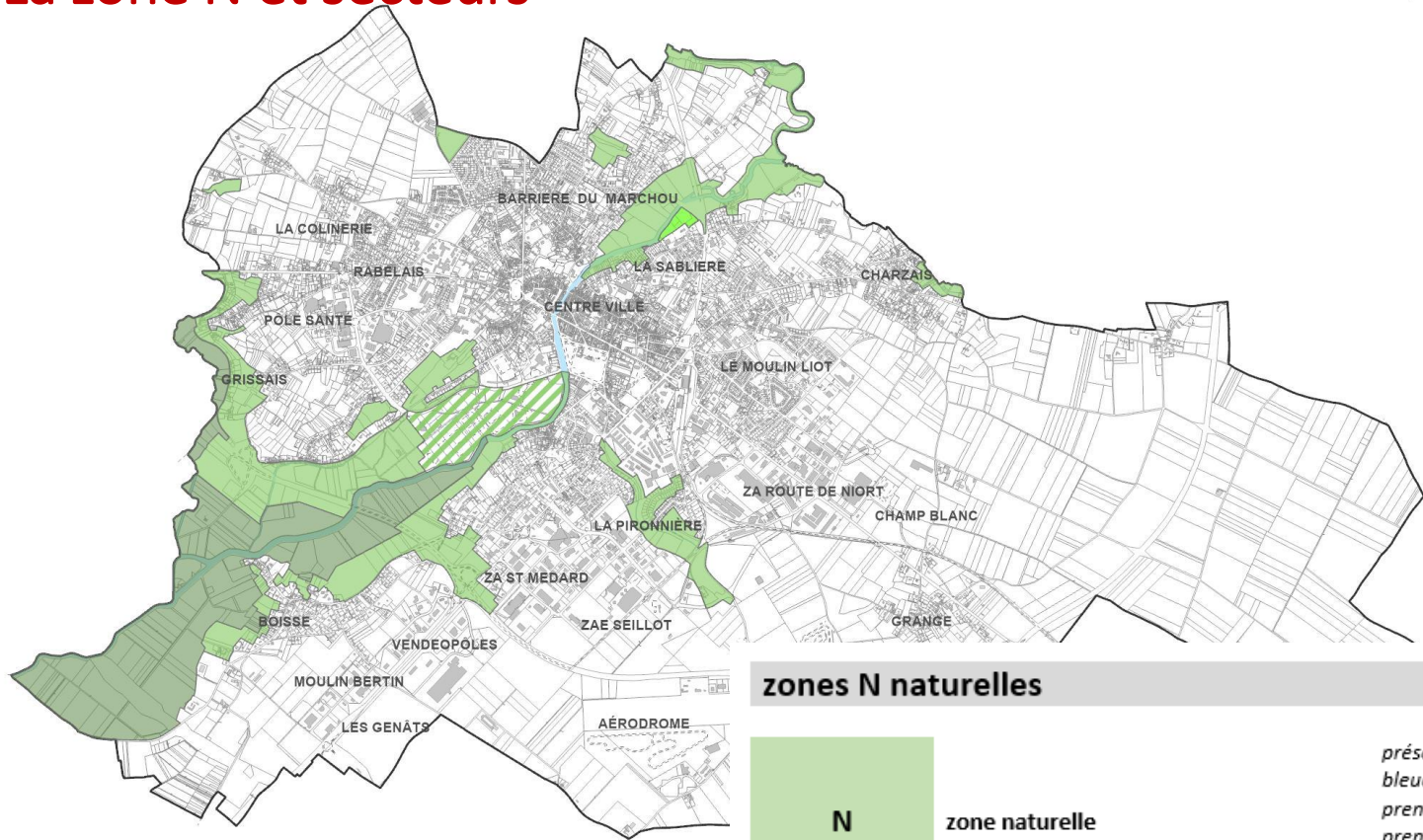
prendre en compte/encadrer le secteur dédié à l'aire des gens du voyage

AL

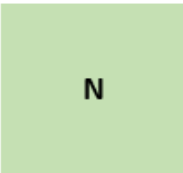
STECAL activité de loisirs (karting)

prendre en compte/encadrer le secteur de loisirs

La zone N et secteurs

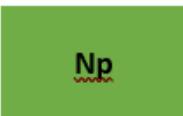


zones N naturelles



zone naturelle

*préserv*er la zone naturelle, la trame verte et bleue
prendre en compte le périmètre de captage
prendre en compte les usages agricoles
uniquement constructions agricoles et extension,
sans création de nouveau sièges



zone naturelle strictement protégée (Natura 2000)

*préserv*er la zone naturelle, la trame verte et bleue, Natura 2000
uniquement extensions limitées des constructions agricoles



secteur d'équipements d'intérêt collectif

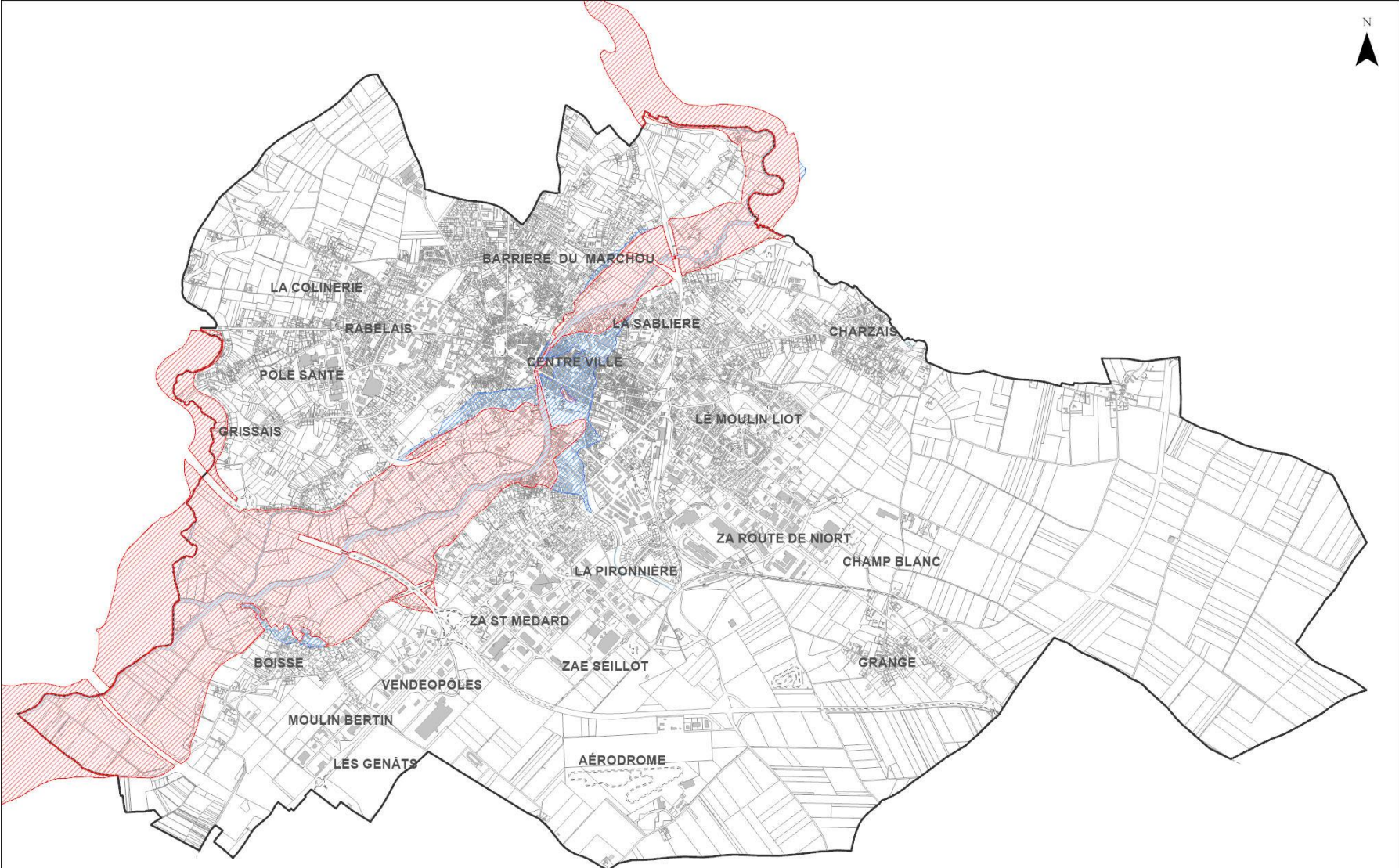
prendre en compte/encadrer le secteur d'équipements d'intérêt collectif en bord de Vendée
prendre en compte la trame verte et bleue



secteur de jardins

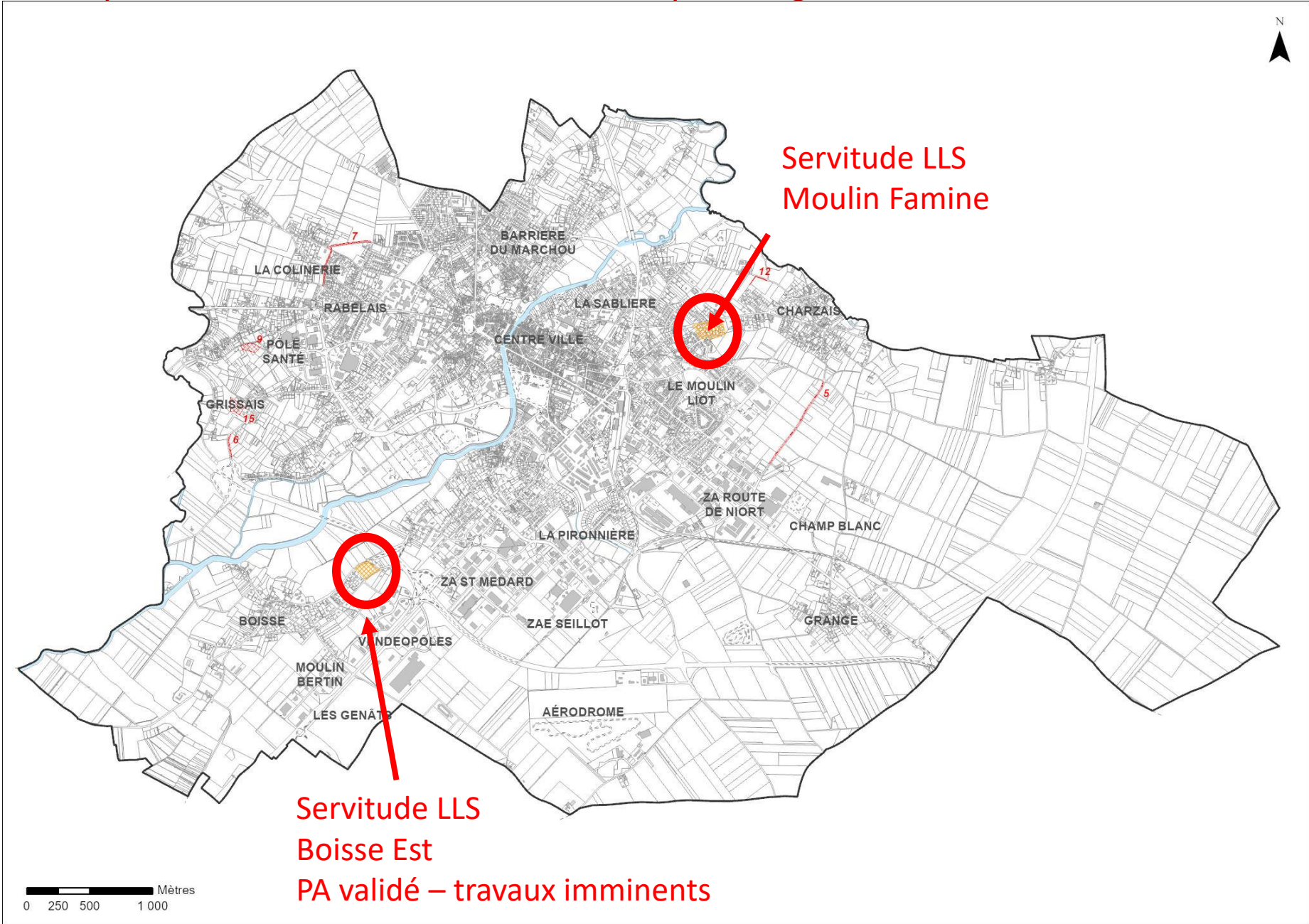
encadrer les aménagements et constructions de

Les zonage PPRI

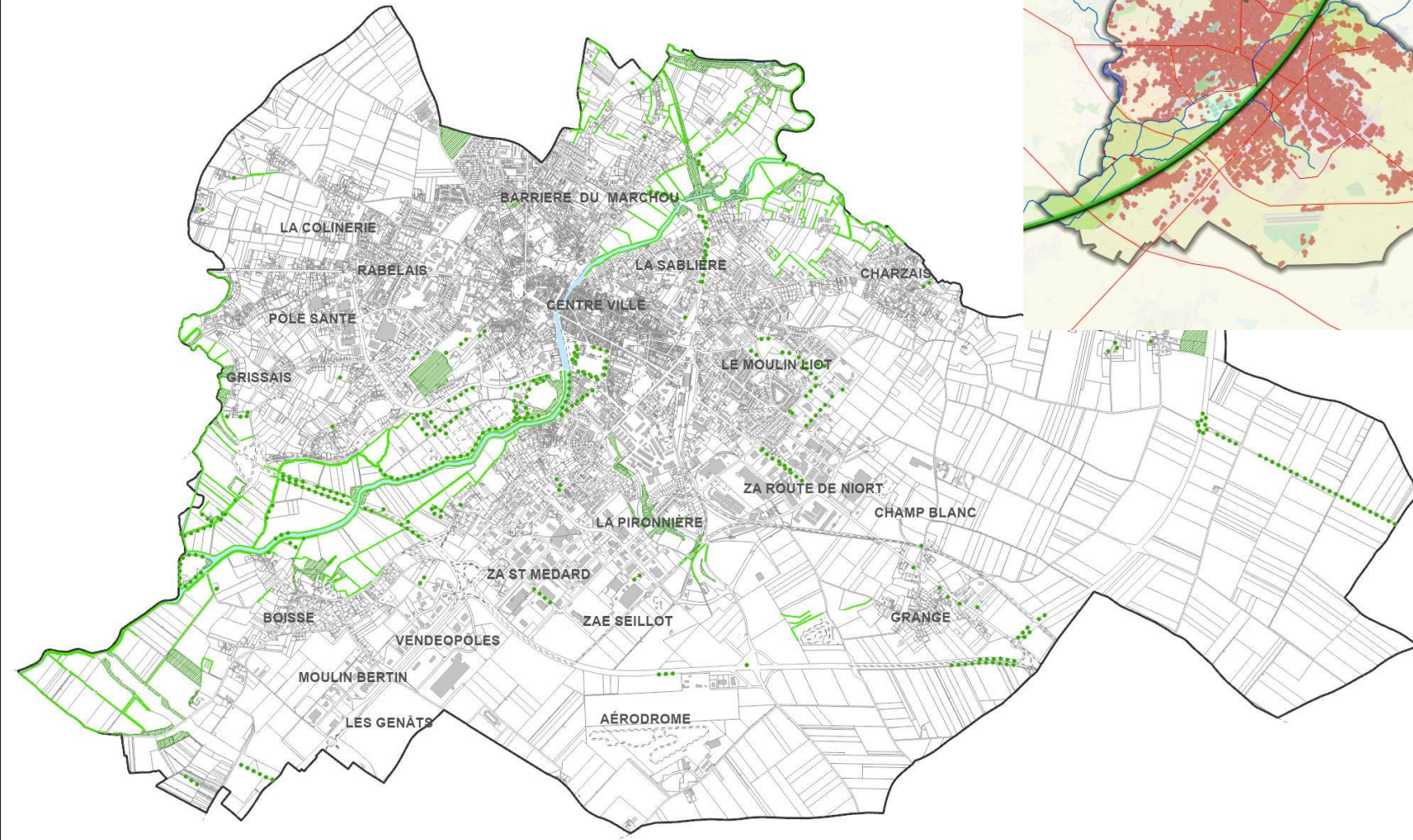
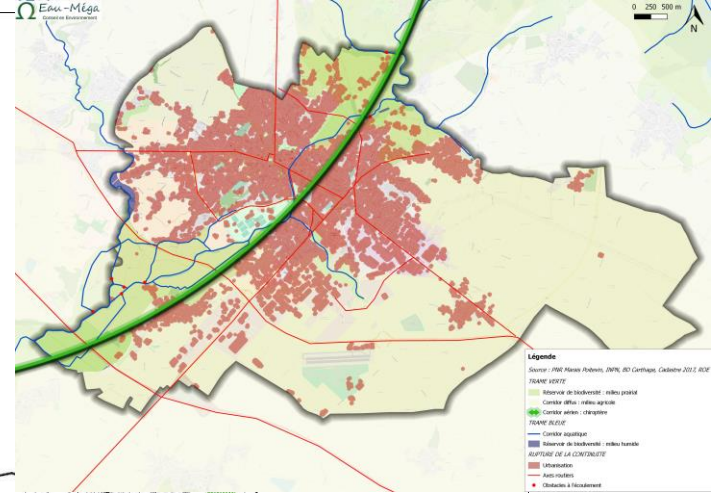


Reprise des dispositions PPRI (destinations, sous destinations) zone rouge et zone bleue

Les emplacements réservés et servitudes pour logements sociaux



Les éléments de patrimoine paysager et écologique art L 151-19 et 23 du CU



Des alignements d'arbres en entrées de ville, le long de rues et places, dans la vallée de la Vendée

Protection des haies identifiées au sein des réservoirs de biodiversité

Règlement imposant des haies d'essences variées et locales (dispositions particulières en zone inondable)





Quelques boisements marquant le paysage identifiés



LES OAP

AVANT PROJET
ORIENTATIONS GENERALES

La Colinerie-Gaillardon OAP sectorielle (1AU+2AU)

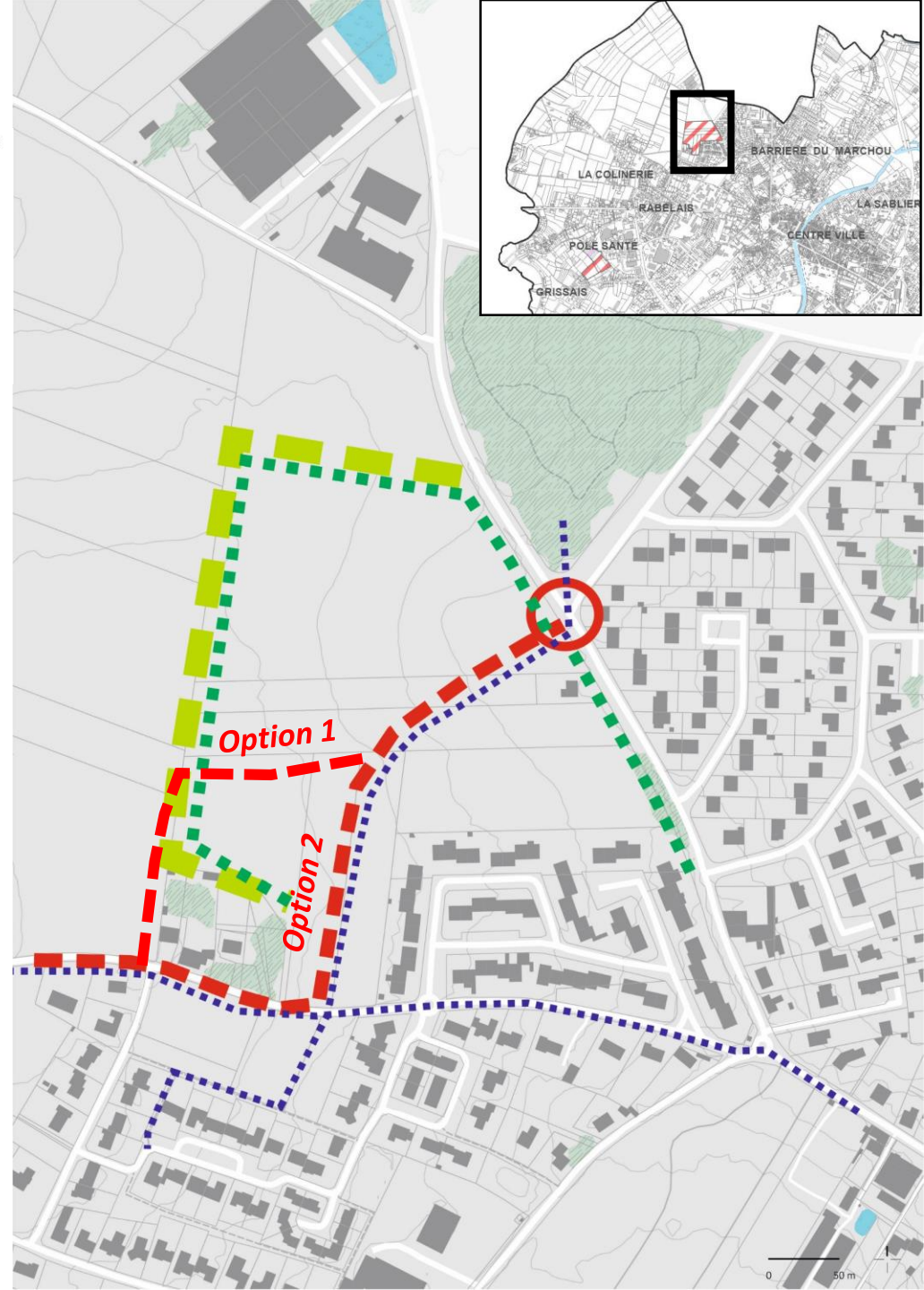
-  principe de desserte principale
-  principe de liaison douce
-  clôture végétalisée imposée
-  gestion de l'interface agricole

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

- Liaison structurante nord sud
- Dessertes en boucle
- Liaison douce intégrée vers le nord : bois
- Habitat diversifié
- Gestion du pluvial : à la parcelle + ouvrage intégré
- Espace vert mutualisé
- Parkings mutualisés
- Bande « tampon » en interface agricole, publique + fonds de jardins
- Clôture végétalisée en frange agricole et le long de la route en bordure est (entrée de ville)

DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Entre 22 et 25 logements/ha



La Colinerie-Ouest (Ubp) OAP sectorielle



principe de desserte principale



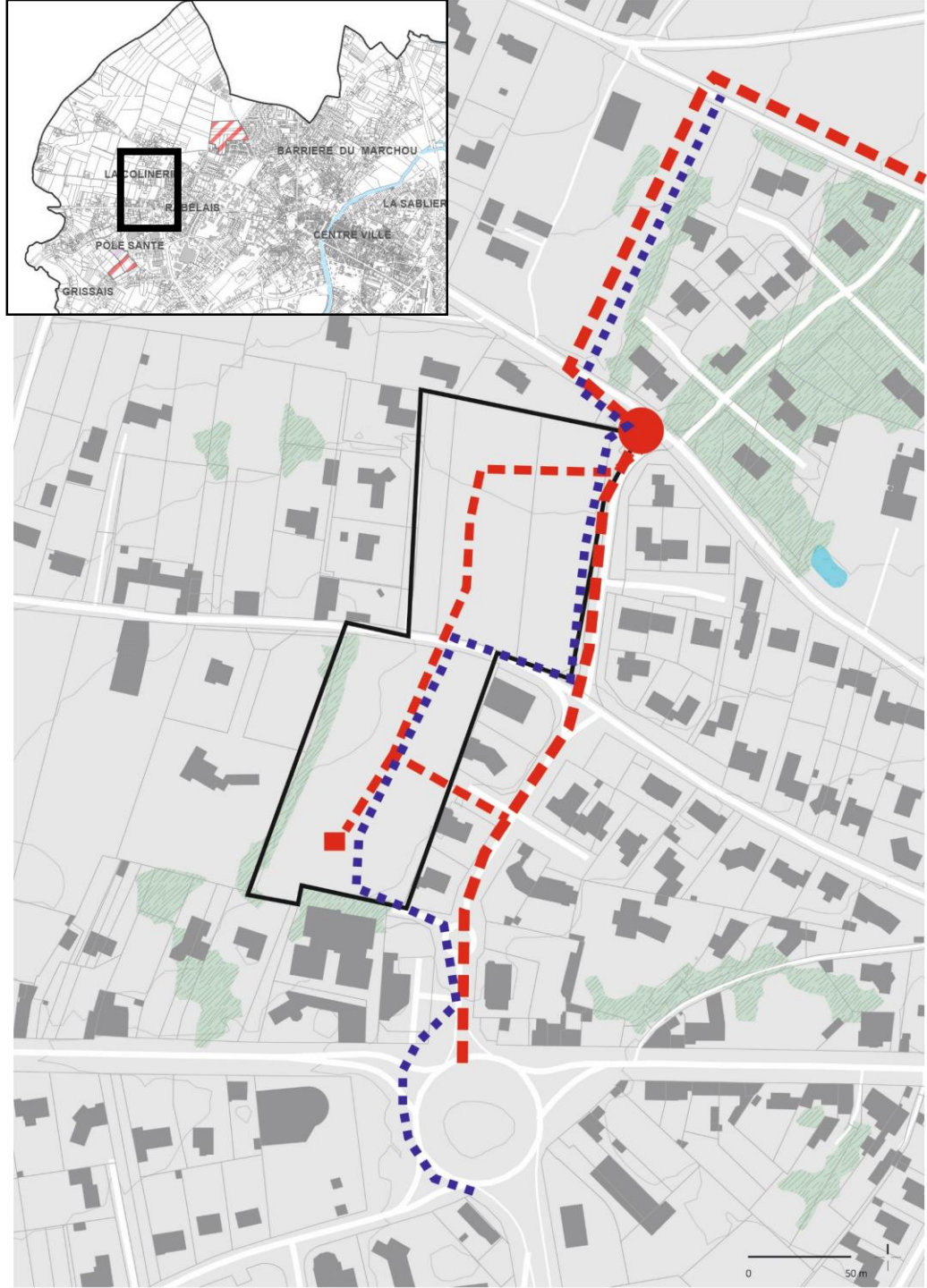
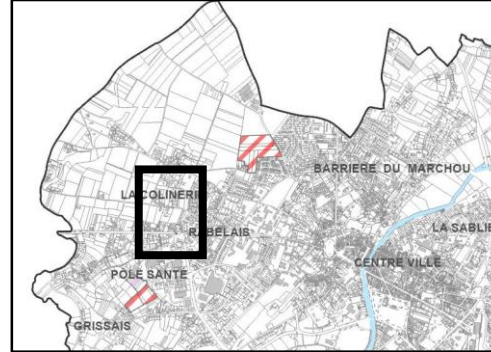
principe de liaison douce

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

- voie de de desserte, partagée structurante nord sud
- Liaison douce intégrée
- Habitat diversifié
- Gestion du pluvial : à la parcelle + ouvrage intégré
- Espace vert mutualisé
- Parkings mutualisés

DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Entre 22 et 25 logements/ha



Grissais – OAP sectorielle (1AU)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

Quartier résidentiel (1AU)

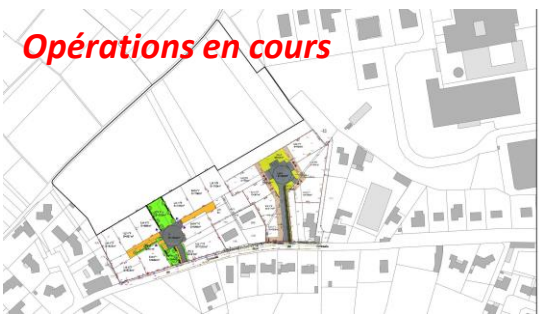
- Liaison structurante nord sud : lien vers pôle santé ZA des 3 Canons/échangeur rocade sud,
- Liaison douce intégrée
- Front bâti structurant le long de a voie
- Habitat diversifié
- Clôture végétalisée en frange nord le long de la voie
- Espace vert mutualisé
- Parkings mutualisés
- Gestion du pluvial : à la parcelle + ouvrage intégré

DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

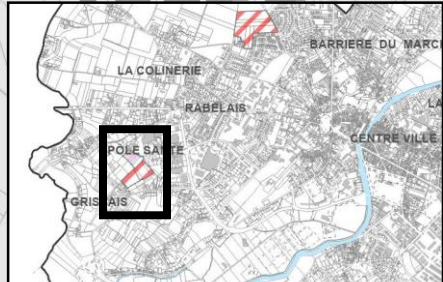
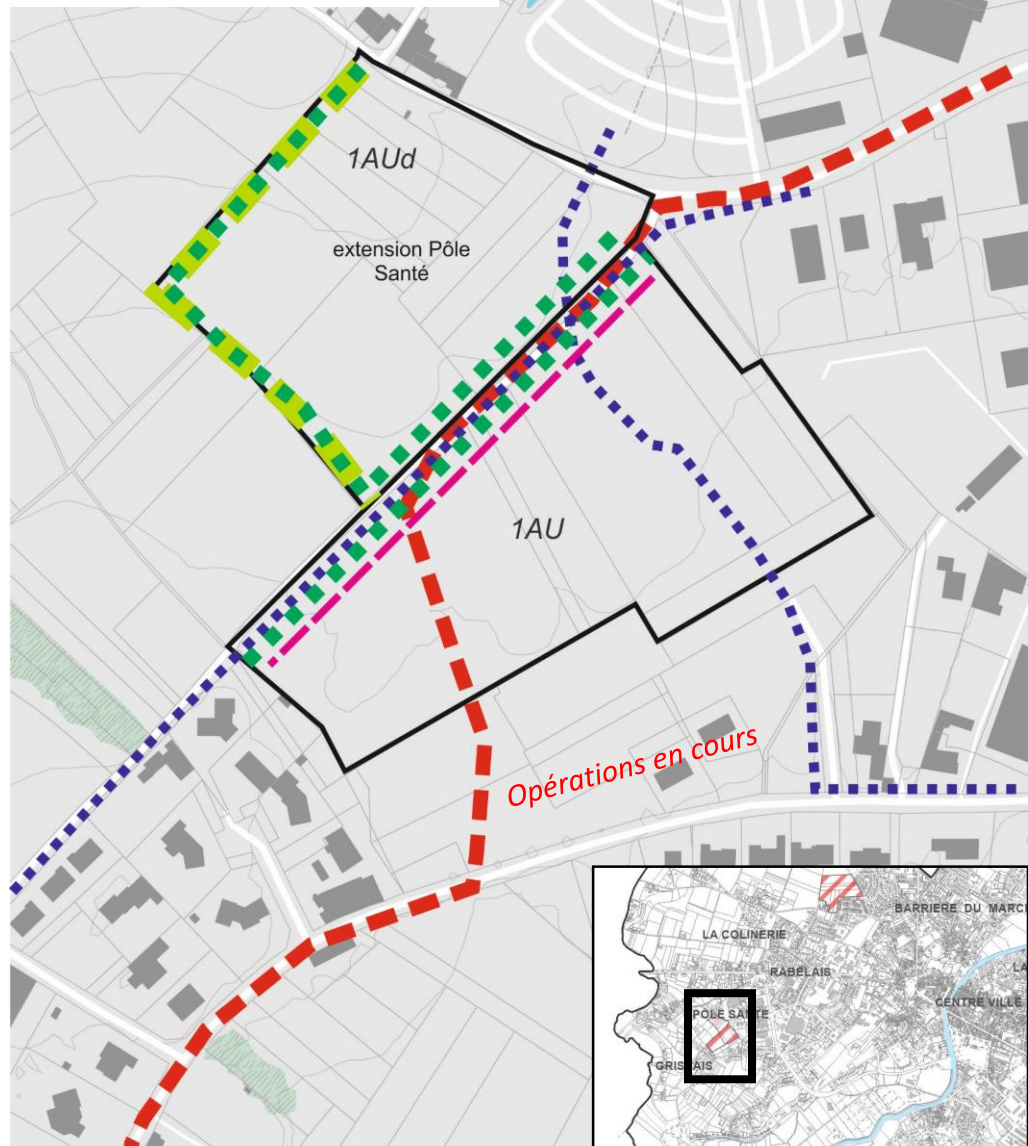
- Entre 22 et 25 logements/ha

Extension Pôle Santé (1AUd)

- Bande « tampon » en interface agricole
- Liens avec Pôle Santé



- principe de desserte principale
- principe de liaison douce
- clôture végétalisée imposée
- gestion de l'interface agricole
- front bâti structurant



Moulin Famine-Route de Charzais (1AU) OAP sectorielle

- ■ ■ principe de desserte principale
- ■ ■ ■ ■ principe de liaison douce
- ■ ■ ■ ■ clôture végétalisée imposée
- ■ ■ ■ ■ gestion de l'interface agricole
- ■ ■ ■ ■ front bâti structurant



Schéma en cours de mise au point



Moulins Liot (UBp) OAP sectorielle

PLAN GUIDE DU RENOUVELLEMENT DES MOULINS LIOT



Schéma en cours de mise au point (plan guide)

Seillot (1AUei1)





FIN