

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE FONTAINES

M A I R I E
D E
Fontaines
V E N D É E



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOCUMENT D'APPROBATION

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

- 3 JUIL. 2013

Pièce n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable ARRIVÉ

Vu pour être annexé à la Délibération du : 20 JUIN 2013

Le Maire, M. BRUNET

Le Maire,
BRUNET François



PLU	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
Elaboration 0	20 février 2007	16 Novembre 2011	6/03/2012	20/06/2013

COMMUNE DE FONTAINES

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

I. Préambule.....	2
II. Les trois grandes orientations retenues.....	3
1. Maîtriser l'urbanisation du bourg, maintenir et conforter la vie locale.....	4
2. Maintenir et développer les activités économiques et agricoles.....	6
3. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural tout en développant l'activité touristique.....	7
III. Schéma d'orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Fontaines.....	8

I. Préambule

▪ Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi S.R.U du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat dite loi U.H. du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) présente le projet communal pour les 10 années à venir, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 121-1 du Code de L'Urbanisme :

« ...Les Plans Locaux d'Urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1°- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;
- 2°- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3°- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des éléments urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

▪ Le contenu du P.A.D.D. est défini à l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

Il se présente sous la forme d'un document simple qui exprime le projet politique et les grandes orientations d'aménagement retenues par la collectivité.

Il est en outre une étape capitale dans les phases d'élaboration du P.L.U. :

- Il permet l'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques du règlement et du plan de zonage ;
- Le débat au sein du Conseil Municipal sur le projet communal est une garantie de qualité ;
- Les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique¹ doivent être cohérentes avec lui ;
- Il a pour objectif de « lister », dans le cadre des orientations définies, un ensemble de projets et d'actions correspondant aux besoins présents et futurs de la commune.

▪ Le P.A.D.D. présente complémentirement les orientations retenues par la collectivité et les grands principes d'organisation du territoire illustrés sous forme de schéma graphique (document graphique en page 8 et 9).

A la suite de l'avis défavorable de la Préfecture sur le premier projet de PLU arrêté, la Commune a repris son travail pour prendre en compte les observations des services de l'Etat.

¹ plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement.

Ces observations concernent principalement l'exigence d'une meilleure économie de l'espace à urbaniser et donc des objectifs de développement. Le projet devra intégrer par ailleurs la définition des zones humides qui ont fait l'objet d'un recensement scientifique. La Commune entend faire valoir que la stabilité démographique observée depuis des années est aussi la conséquence du manque de document d'urbanisme et de projets d'ensemble.

L'établissement de ce document est donc l'occasion d'inverser la tendance, de rendre lisibles les orientations de la commune et de pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans l'environnement de Fontenay-le-comte.

La commune intègre donc les remarques de l'Etat en diminuant son développement spatial et en s'engageant sur de nouvelles densités ce qui reste cohérent avec les grandes orientations retenues.

II. Les trois grandes orientations retenues

Rappel du contexte communal

Fontaines se caractérise par sa diversité paysagère, marquée par la plateau agricole au nord et le marais poitevin au sud. Son territoire s'étend sur une surface de 1056 hectares, dont 200 hectares de marais mouillé. Ces espaces fragiles présentent une richesse biologique animale et végétale remarquable à protéger : zone humide, zone forestière, inventaires ZNIEFF de type 1 et de type 2...

Par ailleurs, la commune dispose d'un patrimoine historique important et caractéristique. Eglise romane, lavoir, fuie, maisons de caractère... sont autant d'atouts à préserver et à valoriser.

Ainsi, Fontaines offre des paysages remarquables aux promeneurs : vaste panorama sur le plateau au nord, marais mouillé, patrimoine architectural, petit patrimoine...

Fontaines est fortement liée au développement de Fontenay-le-Comte, se situant en première couronne de l'agglomération. Sa situation géographique est intéressante, disposant d'une bonne accessibilité. La RD 938ter permet de rejoindre Fontenay-le-Comte, pôle structurant du Sud Vendée. Fontaines dispose au nord-ouest de son territoire de l'échangeur 8 de l'A83 qui relie Nantes à Niort.

La proximité du pôle urbain de Fontenay-le-Comte génère une attractivité accrue et un certain dynamisme à Fontaines. Son attractivité s'explique par ailleurs par son cadre de vie préservé et par une population impliquée dans la vie locale.

Aussi, la population de Fontaines pourra être estimée à 950 habitants en 2009/2010, contre 870 en 1999 (RGP 1999, INSEE). Le territoire est essentiellement résidentiel et connaît ces dernières années une hausse de la construction. La commune dispose d'un bon niveau d'équipements.

En ce qui concerne les activités économiques de la commune, Fontaines est un territoire agricole, avec 13 exploitations ayant leur siège sur la commune.

La commune dispose d'un tissu restreint de services, d'artisans et de petites entreprises. La zone artisanale intercommunale accueille deux entreprises. Le développement de cette zone est contraint par le fuseau de l'A831.

Le potentiel touristique de Fontaines (patrimoine et structures d'hébergement) est intéressant et à développer.

Le développement et l'aménagement de Fontaines doivent s'attacher à préserver l'identité communale et à répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

C'est pourquoi le projet communal s'est forgé autour de trois grandes orientations :

- *Maîtriser l'urbanisation du bourg, maintenir et conforter la vie locale*
- *Maintenir et développer les activités économiques et agricoles*

- *Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural tout en développant l'activité touristique*

En introduction de son projet communal, la municipalité affirme l'opportunité de conforter son identité à travers un développement maîtrisé et harmonieux.

1. Maîtriser l'urbanisation du bourg, maintenir et conforter la vie locale

La commune de Fontaines bénéficie d'une situation géographique favorable notamment par la proximité de l'agglomération de Fontenay-le-Comte et la desserte routière et autoroutière.

Le développement urbain est contraint par :

- *la fragilité des milieux avec notamment au sud l'omniprésence du marais mouillé ;*
- *les infrastructures routières de grande envergure existantes ou futures, au nord par l'A83 et à l'ouest par le fuseau de l'A831.*

La commune souhaite ainsi développer harmonieusement le bourg en accompagnant l'accueil des nouveaux habitants tout en préservant son cadre de vie.

▪ Accueillir de nouveaux habitants et diversifier le parc de logements

Longtemps handicapé par le manque de projet et d'offre foncière, Fontaines a souhaité organiser son développement au travers du PLU. Avec 864 habitants début 2011, la commune se fixe comme objectif d'atteindre en 2021 le seuil de 975 habitants ce qui est, en absolu, un objectif très raisonnable.

Ce choix implique la création d'environ 50 logements avec un rythme de constructions neuves à hauteur de 4 à 5 logements/an en moyenne, représentant environ 4 à 5 ha à urbaniser (rétention foncière incluse). Ceci implique de prendre en compte les objectifs de densification imposée par l'Etat

Pour s'adapter au mieux à l'évolution des modes de vie et aux demandes des ménages, les logements seront de types et de tailles variés et l'accès à la propriété pour les primo accédants sera favorisé. En ce sens, il s'agira de :

- Favoriser l'accueil d'une population jeune et diverse par la mise en œuvre d'opérations mixant les programmes de logements (accession, accession sociale, locatif et locatif aidé) et les typologies d'habitat (habitat individuel économe en espace, habitat groupé). Chaque opération d'ensemble programmée comprendra la réalisation de logements aidés, participant ainsi aux objectifs du Schéma d'Aménagement du Territoire du Pays de Fontenay.
- Maintenir la population grâce à une offre en logements et en services adaptés.

▪ Développer harmonieusement l'urbanisation

Le développement du bourg se fera sous deux formes :

- en comblant les dents creuses classées en zone Urbaine ;
- en permettant la réalisation d'opérations d'ensemble, en profondeur.

Il s'agira d'assurer la réalisation d'opérations en continuité avec le tissu existant du bourg, en intervenant prioritairement sur les secteurs nord et ouest du bourg consolidant ainsi son enveloppe. Différents secteurs ont été identifiés

- A court et moyen terme : au nord-ouest, au nord-est, à l'ouest du bourg ;

La stratégie de développement de ces zones devra promouvoir la réalisation d'opérations de qualité :

- Intégrer des liaisons (automobiles et douces) avec les lieux de vie existants ;
- Prendre en compte les dispositifs d'assainissement en place ;
- Prendre en compte les zones humides et l'activité agricole ;
- Privilégier des formes urbaines économes en espace.

- **Poursuivre la politique d'amélioration du cadre de vie**

- Améliorer la lisibilité et la sécurité de la traversée du centre bourg.

La commune souhaite engager un projet de réaménagement de la rue principale, rue Métayer-Poupeau. Il s'agit de réaliser des aménagements paysagers et de sécurisation de l'axe tout en poursuivant la politique d'effacement des réseaux et en améliorant la signalétique. Ce projet se fera en partenariat avec le Conseil Général de la Vendée (Contrat Environnement Rural).

- Développer les liaisons douces au sein du bourg.

Il s'agit de renforcer les liaisons douces entre les quartiers et les différents équipements publics, en particulier le bourg de Fontaines et la salle omnisports intercommunale de Montreuil.

- Sécuriser le carrefour de l'Ormeau et de la rue du Grand Pré.

La rue de l'Ormeau est très fréquentée et dangereuse pour les piétons et les cyclistes. Il s'agit donc d'en sécuriser la traversée (plateau surélevé et/ou feu clignotant). Conjointement au développement des liaisons douces entre le bourg de Fontaines et la salle omnisports intercommunale, un réaménagement du secteur devra être opéré : la rue du Grand Pré serait interdite sauf pour les riverains et aménagée pour favoriser la circulation douce. Cet aménagement devrait se faire en fonction du projet de la Route de Bourgneuf.

- Préserver le centre historique de Fontaines, notamment en identifiant et en protégeant des cônes de vue ;
- Mettre en place le Droit de Préemption Urbain ;
- Maintenir et développer le niveau d'équipements publics :
 - Améliorer les locaux scolaires et la bibliothèque,
 - Aménagement d'un pôle scolaire sur le secteur de l'ancienne supérette, de la salle des jeunes et du cours de tennis,
 - Réalisation d'une garderie périscolaire,
 - Développement d'équipements de loisirs (espaces de loisirs et d'activités de plein air) avec la création d'un centre de loisirs intercommunale.

- A long terme, requalifier la place du Champ de Foire .

La commune souhaite repenser l'aménagement de cet espace, tout en conservant ses spécificités d'usages actuels (place de stationnement automobile). Un premier aménagement avait été réalisé dans les années 90.

- **Favoriser l'intégration et l'investissement des habitants dans la vie locale**

Développer des manifestations et événements identitaires : randonnées du marais, concours mulassier...

2. Maintenir et développer les activités économiques et agricoles

Fontaines dispose d'un petit tissu de services, d'artisans et d'entreprises.

Une zone d'activités intercommunale de 4 ha est présente à l'ouest de la commune sur la RD 938ter. Cette zone n'accueille pour l'instant que deux entreprises. Son développement reste figé en raison du fuseau de 300 mètres de l'A831. La commune a peu de possibilités pour développer ses activités économiques. En effet, les opportunités se situent en bordure de la RD 938ter, espace réservé pour la réalisation de l'A831.

Fontaines est pourtant un territoire stratégique compte tenu de sa proximité à Fontenay-le-Comte et de sa bonne accessibilité par la RD 938ter et l'échangeur de l'A83 et de la future A831.

- **Poursuivre la politique communale de maintien de services et de commerces en centre bourg.**
- **Créer une zone artisanale à proximité de l'actuelle zone d'activités et de la RD938 ter (la localisation de cette zone d'activités pourra être précisément définie en fonction de l'aménagement de l'échangeur de l'A831).**
- **Assurer à moyen/long terme une continuité avec le développement économique projeté sur la commune de Fontenay-le-Comte.**

L'activité agricole dynamique sur la commune a un rôle fondamental pour la vie locale et le territoire communal. En 2008, 13 exploitations ayant leur siège sur la commune ont été recensées. Les productions y sont diversifiées : céréales, légumes, élevage... 8 exploitations pratiquent la polyculture-élevage.

Il s'agira de mener une politique de maintien des sièges d'exploitation agricole existants sur la commune :

- **Protéger les exploitations agricoles en place (terres et bâtiments) grâce à un zonage agricole (zone A) :**
 - Pérenniser les exploitations agricoles localisées à proximité des zones de marais ;
 - Prendre en compte des besoins d'extensions futures des sièges d'exploitation.
- **Respecter des espaces de dégagement autour des sièges d'exploitation agricole pratiquant de l'élevage.**

Les règles de protection applicables aux bâtiments d'élevage, et réciproquement aux tiers en application de l'article L. 111-3 du Code Rural, relèvent du Règlement Sanitaire Départemental et de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (concernant les installations soumises à déclaration ou à autorisation). C'est le nombre d'animaux détenus qui définit le régime de protection (périmètre de non constructibilité de 50 ou 100 m autour des installations, selon l'activité d'élevage).

- **Faciliter la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.**

Il s'agit de prévoir des voies de circulation agricole en déviant le centre bourg. Actuellement, les engins agricoles empruntent les rues du centre bourg pour aller d'est en ouest. Cette circulation agricole occasionne des nuisances pour les riverains (bruit, poussière, encombrement des voies...) et ne facilite pas l'accès des agriculteurs à leurs terres d'exploitation. Une voie communale de « déviation agricole » est envisagée au nord du bourg.

- **Garantir une urbanisation limitée au niveau des noyaux anciens à vocation majoritairement agricole.**

Cinq exploitations agricoles, notamment d'élevage sont à proximité du bourg. Il s'agit de composer avec ces activités.

3. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural tout en développant l'activité touristique

Le territoire de Fontaines se situe en zone de transition entre le plateau au nord et le marais mouillé au sud. Le relief est accentué et modelé par le réseau hydrographique : le marais mouillé est omniprésent au sud du territoire. Ces espaces fragiles présentent une richesse biologique animale et végétale à protéger : zone humide, inventaires ZNIEFF de type 1 et de type 2...

Fontaines offre des paysages remarquables aux promeneurs : vaste panorama sur le plateau au nord, marais mouillé de « terrée », boisements denses, cônes de vue vers le patrimoine historique...

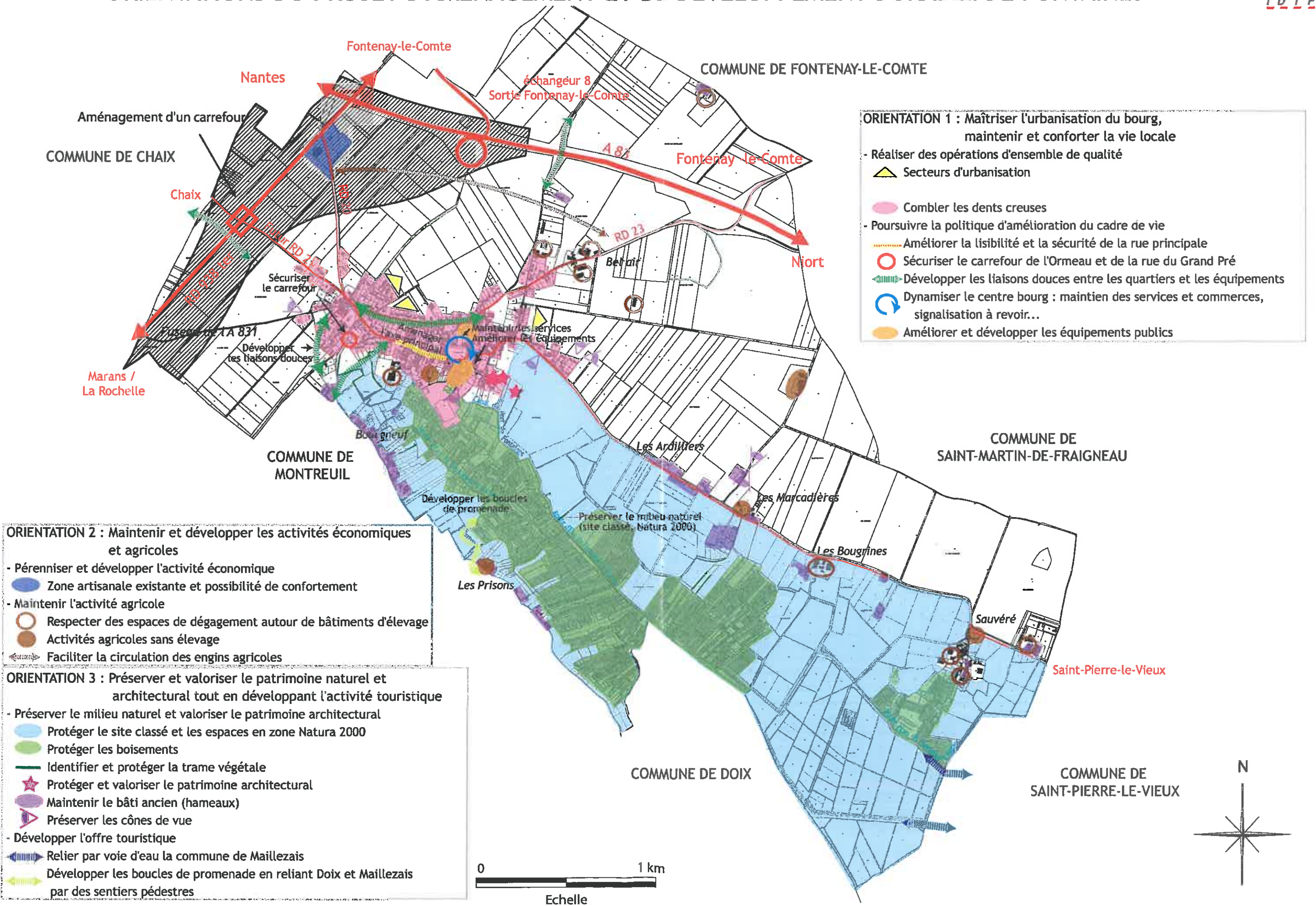
Le patrimoine architectural et urbain de la commune de Fontaines est riche. Eglise romane, lavoir, champ de foire, fuie, demeures bourgeoises... sont autant d'éléments donnant du caractère au bourg. La façade occidentale de l'église romane est classée Monument Historique.

La commune souhaite préserver son identité et valoriser ses atouts patrimoniaux et ses milieux remarquables.

- **Préserver le milieu naturel et valoriser le patrimoine architectural**
 - Protéger le site classé et le secteur Natura 2000. Les zones inondables devront être identifiées en tant qu'inconstructibles.
 - Maintenir et enrichir la trame bocagère en identifiant et protégeant la trame végétale existante (au titre de la loi Paysage), en faveur de sa conservation et de son renouvellement.
 - Identifier et protéger le patrimoine architectural au titre de la loi Paysage soumettant le bâti au Permis de Démolir.
 - Mettre en valeur le petit patrimoine, offrant des « lieux intimes » (lavoir...).

- **Valoriser le patrimoine et développer l'offre touristique (accueil et activités)**
 - Maintenir et développer les capacités d'accueil touristique, notamment l'offre en hébergement pour un large public : gîtes ruraux, chambres d'hôtes...
 - Permettre à l'agriculture d'intégrer l'agritourisme en autorisant la création de gîtes et de chambres d'hôtes et la vente de produits à la ferme.
 - Relier par voie d'eau la commune de Maillezais : aménagements hydrauliques pour maintenir le niveau d'eau.
 - Développer les boucles de promenade notamment en reliant Doix et Maillezais avec des sentiers pédestres.

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE FONTAINES



ORIENTATION 1 : Maîtriser l'urbanisation du bourg, maintenir et conforter la vie locale

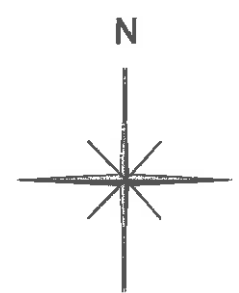
- Réaliser des opérations d'ensemble de qualité
- ▲ Secteurs d'urbanisation
- Comblers les dents creuses
- Poursuivre la politique d'amélioration du cadre de vie
- Améliorer la lisibilité et la sécurité de la rue principale
- Sécuriser le carrefour de l'Ormeau et de la rue du Grand Pré
- Développer les liaisons douces entre les quartiers et les équipements
- ↻ Dynamiser le centre bourg : maintien des services et commerces, signalisation à revoir...
- Améliorer et développer les équipements publics

ORIENTATION 2 : Maintenir et développer les activités économiques et agricoles

- Pérenniser et développer l'activité économique
- Zone artisanale existante et possibilité de confortement
- Maintenir l'activité agricole
- Respecter des espaces de dégagement autour de bâtiments d'élevage
- Activités agricoles sans élevage
- Faciliter la circulation des engins agricoles

ORIENTATION 3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural tout en développant l'activité touristique

- Préserver le milieu naturel et valoriser le patrimoine architectural
- Protéger le site classé et les espaces en zone Natura 2000
- Protéger les boisements
- Identifier et protéger la trame végétale
- ★ Protéger et valoriser le patrimoine architectural
- Maintenir le bâti ancien (hameaux)
- ▲ Préserver les cônes de vue
- Développer l'offre touristique
- Relier par voie d'eau la commune de Maillezais
- Développer les boucles de promenade en reliant Doix et Maillezais par des sentiers pédestres



ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE FONTAINES

ORIENTATION 1 : Maîtriser l'urbanisation du bourg, maintenir et conforter la vie locale

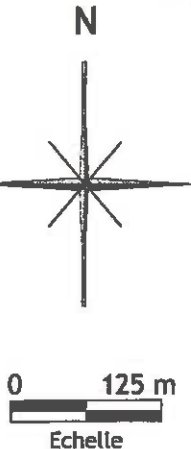
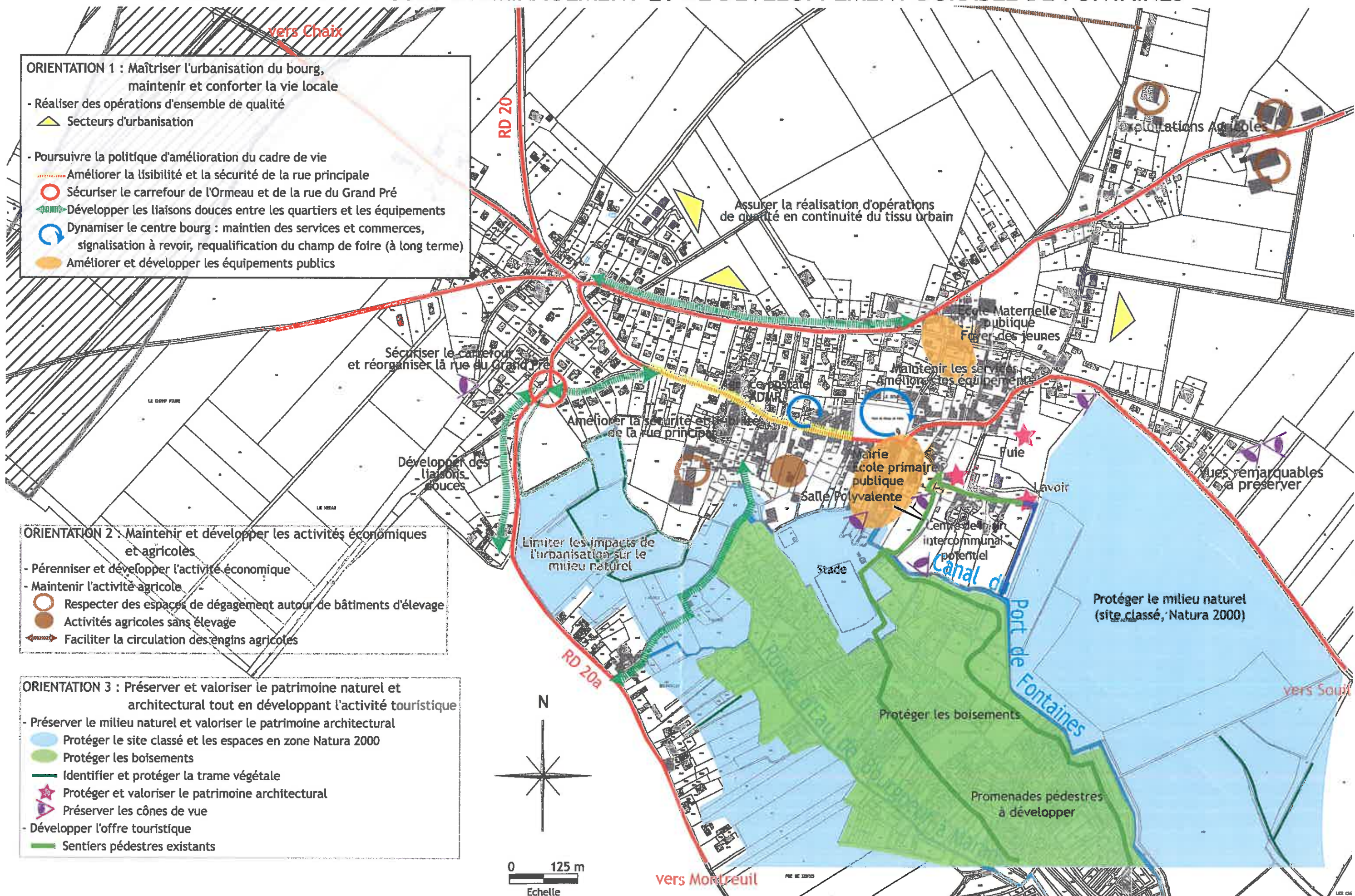
- Réaliser des opérations d'ensemble de qualité
 - ▲ Secteurs d'urbanisation
- Poursuivre la politique d'amélioration du cadre de vie
 - Améliorer la lisibilité et la sécurité de la rue principale
 - Sécuriser le carrefour de l'Ormeau et de la rue du Grand Pré
 - Développer les liaisons douces entre les quartiers et les équipements
 - ↻ Dynamiser le centre bourg : maintien des services et commerces, signalisation à revoir, requalification du champ de foire (à long terme)
 - Améliorer et développer les équipements publics

ORIENTATION 2 : Maintenir et développer les activités économiques et agricoles

- Pérenniser et développer l'activité économique
- Maintenir l'activité agricole
 - Respecter des espaces de dégagement autour de bâtiments d'élevage
 - Activités agricoles sans élevage
 - ↔ Faciliter la circulation des engins agricoles

ORIENTATION 3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural tout en développant l'activité touristique

- Préserver le milieu naturel et valoriser le patrimoine architectural
 - Protéger le site classé et les espaces en zone Natura 2000
 - Protéger les boisements
 - Identifier et protéger la trame végétale
 - ★ Protéger et valoriser le patrimoine architectural
 - ▲ Préserver les cônes de vue
- Développer l'offre touristique
 - Sentiers pédestres existants



vers Montreuil

vers Souil

Protéger le milieu naturel (site classé, Natura 2000)

Protéger les boisements

Promenades pédestres à développer

Limiter les impacts de l'urbanisation sur le milieu naturel

Assurer la réalisation d'opérations de qualité en continuité du tissu urbain

Sécuriser le carrefour et réorganiser la rue du Grand Pré

Améliorer la sécurité et la lisibilité de la rue principale

Maintenir les services et améliorer les équipements

Développer des liaisons douces

Mairie

Ecole primaire publique

Salle Polyvalente

Stade

Centre de réunion intercommunal

Lavoir

Fuite

Rues remarquables à préserver

Canal de Fontaines

Port de Fontaines

RD 20

RD 20a

vers Chaix

LE CHAMP FOUR

LE VIEUX