

Commune de FONTENAY LE COMTE

Plan Local d'Urbanisme

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 26/09/2023

Vu pour être annexé à la délibération du 26/09/2023



Le Maire,

Ludovic HOCBON

Rappel

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme (*modifié par la Loi Climat du 22/08/2021*)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

(...) »

Table des matières

Constats et orientations générales.....	4
Une ville dotée d'une forte identité, rayonnante et structurante du territoire	8
Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale	10
Une organisation urbaine structurée autour de la ville-centre agglomérée, de «quartiers» associés et connectés à des villages proches	12
Un statut de « ville » propice à l'accueil de populations.....	16
Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler	18
.....	23
Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique	23
Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible.....	25
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	27

Constats et orientations générales

Fontenay-le-Comte,

- Une ville dotée d'une forte identité, rayonnante et structurante du territoire
- Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale
- Une organisation urbaine structurée autour de la ville-centre agglomérée, de «quartiers» associés et connectés à des villages proches
- Un statut de « ville » propice à l'accueil de populations
- Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler
- Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique
- Un cadre paysager et environnemental sensible et de qualité

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

Fontenay-le Comte est une ville attractive et « rayonnante » du fait de son histoire, de sa morphologie, de sa taille, de ses activités, de ses équipements et de ses dessertes, au sein d'un territoire rural.

Une implantation historique en bordure de la Vendée, un site doté d'une forte identité dans le territoire.

Un positionnement dans un réseau de pôles attractifs et complémentaires, proches : Niort, La Roche-sur-Yon, La Chataigneraie, Luçon, La Rochelle et secteur nord de la Charente Maritime... (emplois, services, équipements, circuits touristiques...), au croisement d'axes de communication structurants, historiques, potentiels (à l'échelle extra départementale et extra régionale...).

Une organisation structurée autour de quartiers structurants et complémentaires :

- Le noyau historique dense et lisible, ses faubourgs
- Les pôles d'équipements militaires identitaires
- Les quartiers agglomérés développés à partir de la 2^e moitié du 20^e siècle
- Les villages « associés », connectés à la ville « centre »

Une dynamique polarisante et des fonctions « urbaines » correspondantes :

- Un centre-ville commerçant, des zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles sources d'emplois, ...
- Des lieux de « lien social » et d'échange : les pôles d'équipements (administratifs, hospitaliers, scolaires, sportifs, culturels ...) et de services ; la vie associative, les événements, ...

Des liaisons et dessertes peu lisibles, un réseau viaire et des circulations à hiérarchiser, à requalifier, des mobilités à améliorer

- Des « ruptures » dans les continuités et les circulations : La Vendée, l'ancienne voie de chemin de fer, les îlots « clos » industriels, casernes...
- Des parcours ou liaisons inter-quartiers complexes ou peu lisibles :
 - quartiers et polarités sud-ouest : liens Pôle Santé/RD 148 (accès par le sud-ouest),
 - liaisons ouest Fontenay/Pissotte : ZA 3 Canons/RD148, ZA des 3 Canons/Pissotte (via rue Rabelais et quartiers résidentiels),
 - quartiers « est » : liens entre centre-ville/place de l'Ouillet/Moulins...
- Certains quartiers d'habitat encore peu desservis par les transports en commun et les liaisons douces.



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

- ✓ **Confirmer le rôle « polarisateur » de la ville-centre dans le territoire, prioritairement dans la ville agglomérée et en continuité, dans des zones dédiées ou secteurs proches**
 - Accueillir de nouveaux habitants, des activités diversifiées et génératrices d'emplois, des services et équipements adaptés pour répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire,
 - Réorganiser les fonctions urbaines autour d'un centre-ville de qualité, notamment via la mise en œuvre du programme « Action Cœur de Ville / Opération de Revitalisation du Territoire » ,
 - Poursuivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, en cohérence avec le programme ANRU du quartier « des Moulins-Liot », et les opérations à venir (notamment en centre-ville historique),
 - Optimiser le tissu urbain existant, la mutation de sites et îlots à moyen-long terme, par des programmes innovants et diversifiés.
- ✓ **Conforter et valoriser l'attractivité du cœur de ville historique, valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune, en favorisant l'interface entre le centre historique et sa périphérie**
 - Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti et paysager dans le centre ancien et dans les quartiers traditionnels (faubourgs, villages, hameaux, ...),
 - Préserver le cadre naturel et agricole (vallée de la Vendée, perspectives...), élément clef du cadre de vie,
 - Poursuivre sa mise en valeur par les cheminements, notamment par le parcours de découverte (Transfontenaisienne, ...)
- ✓ **Habiter dans la ville**
 - Conforter et articuler les fonctions de « ville » en intégrant les pôles d'animation de quartiers et « périphériques » (villages, zones d'activités, pôles d'équipements...)
 - Restructurer l'habitat en centre-ville avec la reconquête du tissu résidentiel en situation de fragilité
 - Poursuivre les opérations de reconquête de la vacance, des friches urbaines, la mutation d'anciens équipements ou d'activités qui pourraient être reportées à terme dans des zones économiques dédiées et plus adaptées, en échelonnant leur mise en œuvre
 - Favoriser un développement économique équilibré en consolidant l'offre commerciale du centre-ville et en organisant un parcours autour des polarités, en s'appuyant sur les opérations structurantes et qualitatives telles que les Halles
 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine, tout en redonnant une place à la nature
 - Anticiper, phaser et organiser l'occupation, la mutation et les usages des espaces résiduels... tout en préservant et en valorisant les secteurs libres de « respiration », d'espaces verts de qualité, d'espaces publics, en équilibre avec le tissu dense, et en prenant en compte les contraintes (risques, défaut de desserte ...)
 - Requalifier ou restructurer les pôles d'équipements et de services dans la ville, favoriser leur accès, notamment aux seniors et aux jeunes (Pôle Santé, cinéma...).
 - Maintenir l'équilibre et la complémentarité des activités, services et commerces du cœur de ville et ceux des petits pôles des autres quartiers



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

2- Poursuivre la requalification de la trame viaire, des liaisons inter-quartiers, renforcer les échanges

- ✓ **S'appuyer sur le maillage viaire dense et structuré et sur la desserte de la ville (RD, déviation sud, échangeur autoroutier) pour renforcer la centralité et son attractivité**
- ✓ **Entretien et requalifier les axes et les parcours, dont le transit depuis et vers la ville-centre agglomérée**
- ✓ **Renforcer, hiérarchiser et requalifier les liaisons inter-quartiers et les mobilités (intermodales)**
 - Renforcer le lien entre le centre-ville/pôle gare/L'Ouillette/Les Moulins
 - Améliorer les accès à l'Hôpital, à la zone d'activités des 3 Canons et au secteur des Grissais depuis la RD148
 - Poursuivre et intégrer l'aménagement d'un axe de circulation entre l'avenue Rabelais et le nord de la commune via le secteur de la Colinerie (quartiers résidentiels récents et futurs)
 - Mettre en valeur les entrées de ville, requalifier les points / carrefours d'entrée au niveau de la place de l'Ouillette et de la caserne du Chaffault/avenue Marceau
 - Développer l'accessibilité pour tous, la mobilité et les connexions en travaillant sur l'intermodalité et sur un nouveau plan de déplacements urbains
- ✓ **Renforcer les liens entre les zones résidentielles et les zones économiques (emplois, commerces, services...)**
- ✓ **Optimiser et sécuriser les déplacements, favoriser et structurer les connexions douces, piétons et vélos, entre quartiers d'habitat et « lieux de vie » existants et à venir, en intégrant les projets résidentiels, d'équipements, anticiper les besoins de nouvelles mobilités**
 - En affirmant les cheminements doux piétons et vélos,
 - En renforçant la proximité des lieux de vie avec le cœur de ville,
 - En améliorant ou en prévoyant des emplacements pour le covoiturage (proches des infrastructures routières et pôles d'emplois), les véhicules électriques, des vélos.
- ✓ **S'inscrire dans un projet de déplacements et de mobilité à l'échelle élargie, supra départementale et régionale**
 - En prenant en compte l'aménagement potentiel à moyen long terme, d'un axe routier structurant potentiel connectant le pôle de Fontenay le Comte au pôle métropolitain de La Rochelle

Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale

Extrait dossier « AMI Cœur de ville »

« Porte d'entrée du Marais Poitevin et labellisée Ville d'art et d'histoire, Fontenay, l'ancienne capitale du Bas-Poitou possède une histoire et un patrimoine riche de ses témoignages successifs, inscrits dans sa trame urbaine.

Fontenay-le-Comte a aujourd'hui une silhouette urbaine traditionnelle, avec un cœur historique semi-circulaire, en butte au-dessus de la rivière la Vendée, des quartiers plats en contrebas correspondant au tracé des chemins d'échanges, les faubourgs, construits en linéaire, puis dans une deuxième phase en remplissage interlignes.

L'étalement urbain progressif a conquis peu à peu le territoire, alliant des tissus résidentiels aux tissus commerciaux et industriels.

La phase actuelle d'étalement urbain dépasse les traditionnels faubourgs pour rejoindre le bassin d'habitat, les nouveaux « faubourgs » rejoignant les bourgs alentours autrefois ruraux.

Le centre ancien s'est maintenu grâce à un tissu patrimonial et historique de grande qualité, qui a su faire l'objet d'un traitement doux autour du maintien des principales caractéristiques du patrimoine bâti, très certainement dû à un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) efficace. »

Une forte identité « historique » et patrimoniale

- Un cœur de ville compact et cohérent,
- Une « silhouette » identifiable,
- Un riche patrimoine historique « monumental », urbain et architectural constitutif de la ville,
- Un patrimoine intéressant en prolongement du cœur de ville historique et sur des noyaux anciens de villages, de hameaux, écarts.

Une offre culturelle riche et partagée, des structures et des équipements culturels variés (musée, salles d'expositions, théâtre, salle de spectacles...)

Des parcours de découverte et de promenade dans la ville et sur la Trans fontenaisienne

La préservation de ce patrimoine est toutefois fragile, sensible et contrainte, du fait notamment :

- Du mode de développement de l'urbanisation, qui peut impacter la « lisibilité » du site,
- De l'ancienneté et de l'occupation du bâti et des structures (entretien, modes de restauration, ...),
- Des attentes en matière de confort et d'accessibilité dans le bâti ancien,
- Du contexte physique des vallées et des quartiers inondables (Vendée), du relief et des risques de mouvements de terrains.



Un site à forte valeur culturelle et patrimoniale

- ✓ **Poursuivre la valorisation des éléments de patrimoine identifiés au-delà du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :**
 - Préserver le patrimoine architectural, les ensembles urbains et les formes bâties traditionnelles en périphérie de centre historique, sur des hameaux, villages et écarts
 - Mettre en valeur une « trame verte » dans la ville, des espaces libres «de respiration », des espaces verts, des espaces publics secteurs inondables, ...en équilibre avec le tissu bâti
 - Mettre en valeur ou requalifier les espaces publics identitaires et stratégiques (notamment la Place de Verdun, le carrefour de l'Ouillette...), valoriser et aménager des espaces verts publics dans les quartiers
- ✓ **Préserver des vues sur la silhouette de la ville depuis les entrées de ville et les quartiers périphériques (points de vue, points « hauts », perspectives)**
- ✓ **Permettre le confortement et le développement des activités culturelles et patrimoniales**
- ✓ **Favoriser les projets touristiques, d'hébergement**
- ✓ **Prendre en compte les secteurs à forte sensibilité archéologique**
- ✓ **De manière générale, favoriser la mobilisation des énergies renouvelables, aux modes constructifs ou aux équipements techniques permettant une économie d'énergie, tout en respectant le contexte patrimonial**

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

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 : la Vendée qui traverse la commune, La Longèves à l'ouest, le Seillot (sud-est du centre-ville) les parcs et jardins du centre ancien, les vastes terres cultivées en couronne autour de la ville, ...).

Sont concernés :

- ✓ **Le centre-ville : le centre historique, les faubourgs**
- ✓ **Les quartiers développés autour du cœur de ville historique, agglomérés, contraints par l'eau (Vendée, Seillot) , la topographie, déployés vers le Nord (Commerce-Marchoux), l'Ouest (Rabelais), l'Est (route de Niort, Les Moulins-Liot) et le Sud (habitat, activités), jusqu'à Saint- Médard (ancien village) et jusqu'aux abords de la déviation sud, puis plus récemment au nord-ouest (La Colinerie, au nord de la rue Rabelais, la ZA des 3 Canons et du Pôle Santé) et au sud au-delà de la déviation sud (ZA Moulin Bertin).**

Les zones d'activités ne constituent pas des «quartiers» à l'échelle humaine (zones monofonctionnelles), mais restent proportionnées à la taille de la ville.

- ✓ **Un réseau de villages et hameaux issus de l'évolution administrative de la commune, quelques écarts dispersés, qui offrent un cadre de vie plus « rural »**
 - Des « villages » caractérisés par un ou plusieurs noyaux bâtis anciens, un nombre et une densité de constructions significatifs, des équipements d'intérêt collectif (en fonction ou anciens), une trame viaire et des espaces publics de forme traditionnelle (rue étroites, placettes) : Saint Médard (aggloméré), Charzais, Boisse, ...
 - Quelques hameaux (Granges) et petits écarts et fermes restés « contenus » globalement

Une part de la population vit également dans les établissements militaires (casernes) et dans les structures d'hébergements pour personnes âgées (EHPAD, maisons de retraite, résidences seniors...).

Les liaisons et mobilités dans la ville et entre quartiers :

La ville de Fontenay-le-Comte ne connaissant pas de trafic intense, les actions prioritaires sur le mode de déplacement voiture sont surtout centrées sur l'apaisement et la sécurisation de ces derniers (pour diminuer la vitesse, pour organiser un meilleur partage de voirie), mais aussi sur la gestion du trafic poids lourds pour réduire le trafic de transit en centre-ville.

Le développement récent de quartiers résidentiels à l'ouest de la ville, dans les secteurs de La Colinerie et de Grissais, jouxtant la zone d'activités des 3 Canons, font apparaître des dysfonctionnements de circulation « nord-sud » (RD 148/Pissotte via Rabelais) : voiries étroites de « lotissements », jonctions peu lisibles...

Aujourd'hui, le maillage cyclable est surtout structuré autour de la « Trans-fontenaysienne » qui traverse la commune sur un axe Nord/Sud et manque d'un maillage « utilitaire » pour les déplacements du quotidien.

Les cheminement piétons sont essentiellement concentrés dans le centre-ville et en bordure de Vendée. Des parcours lisibles et sécurisés, attractifs pourraient être mise en place, pour reconnecter les pôles d'animations (équipements, services, commerces....) tout en valorisant le patrimoine communal.



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

1- Prioriser le développement en cœur de ville et dans les quartiers agglomérés

- ✓ **Poursuivre la reconquête du centre-ville dans le périmètre du SPR (site patrimonial remarquable) et au-delà, dans le cadre de la démarche « Cœur de ville / opération de revitalisation du territoire » notamment :**
 - Donner de la consistance au vécu en tissu urbain dense pour l'habitat, l'économie, les services et les équipements,
 - Favoriser et accompagner la mobilisation et la mutation d'immeubles et friches du centre-ville pour des opérations de logements,
 - Prioriser le commerce dans le centre-ville et ses abords,
 - Améliorer, requalifier voire repositionner des équipements structurants et attractifs, pour rééquilibrer ou renforcer des pôles d'animation (cinéma, ...).

- ✓ **Favoriser le développement et l'accueil de populations, activités et emplois dans l'enveloppe urbaine existante, bâtie ou non (valorisation et mutation d'espaces résiduels, de friches urbaines, de bâtiments désaffectés ...),**
 - **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » :**
 - dans l'enveloppe globale urbaine en particulier bordée par la voie de contournement sud,
 - en continuité des quartiers urbains structurés tout en préservant des coupures d'urbanisation avec les villages et hameaux
 - en préservant une « couronne » agricole et naturelle autour de la ville (Les Moulins-Liot sud/Charzais, La Colinerie/Le Petit Logis, ...),
 - en privilégiant prioritairement, le développement des quartiers proches des équipements et pôle de vie structurants (centre-ville, pôle santé, ZA commerciales, ...),

 - **Anticiper et maîtriser les mutations à moyen-long terme de certains sites et îlots bâtis, friches existantes ou pressenties,** de manière à assurer la mise en œuvre ultérieure de projets d'aménagement globaux, qualitatifs (encadrement des aménagements et des évolutions d'usages),

 - **Intégrer les risques** (inondations, mouvements de terrains, problématiques pluviales...), **les capacités de dessertes et de réseaux et les nuisances** générées par le trafic routier et par certaines activités (pollutions, sonores, ...).



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

2. Organiser une programmation équilibrée et phasée du développement urbain au-delà de l'enveloppe urbaine agglomérée et équipée, au regard des besoins en matière de renouvellement et d'accueil de la population, et du rôle de « ville centre » polarisatrice de Fontenay

- ✓ En s'inscrivant dans le projet territorial de la Communauté de Communes Pays de Fontenay-Vendée et dans les objectifs chiffrés du SCOT,
- ✓ En requalifiant et en réduisant de manière significative les zones constructibles dédiées à l'habitat, avec pour objectifs :
 - offrir une nouvelle enveloppe foncière capable de répondre aux besoins en logements identifiés
 - ouvrir à l'urbanisation du foncier privé et public, favorisant ainsi la diversité des produits résidentiels et programmes, et notamment la mise en œuvre d'opérations ciblées (habitat social, primo accession)
 - prévoir des secteurs de développement sur plusieurs quartiers, à l'ouest et à l'est de la ville,
- ✓ En prenant en compte les opérations programmées, le renforcement de quartiers résidentiels déjà aménagés et équipés, proches des équipements et polarités :
 - secteur nord ouest: Nord Rabelais/La Colinerie/Gaillardon
 - secteur ouest : Nord Grissais /ZA des 3 Canons
- En s'inscrivant dans un document « évolutif » pour être en capacité de s'adapter et de proposer plusieurs sites et de « reports » éventuels, pour assurer l'accueil de populations sur le territoire
 - en proposant volontairement une enveloppe constructible légèrement majorée par rapport aux besoins stricts estimés, qui respecte l'enveloppe maximale d'ouverture à l'urbanisation inscrite au SCOT sur 10 ans
 - en intégrant un phasage des ouvertures à l'urbanisation
- ✓ En intégrant les capacités financières des investisseurs et de la collectivité.

3. Prévoir l'accueil maîtrisé de nouveaux logements et populations dans les secteurs «ruraux»

- Sur les villages, en cadrant les extensions urbaines selon :
 - Le niveau d'équipement, les relations et échanges avec la ville-centre et les pôles économiques notamment,
 - La sensibilité des espaces agricoles et naturels environnants,
 - Les usages agricoles existants dans les villages et aux abords directs
- Dans les écarts, villages et hameaux, préserver le patrimoine bâti ancien et poursuivre sa valorisation.



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

4. Poursuivre, renforcer, requalifier les circulations et liaisons inter-quartiers

AMELIORER LES ITINERAIRES ET REDUIRE LE TRAFIC DE CENTRE VILLE

- ✓ Faciliter les liaisons centre-ville/pôle gare/L'Ouilette/Les Moulins/Charzais
- ✓ Anticiper/renforcer les liaisons « nord/sud » entre RD148/Grissais/Pôle Santé/ZA des 3 Canons et Rabelais/Colinerie/RD23, en vue du développement principalement résidentiel des quartiers de Grissais/Colinerie/Gaillardon à l'ouest de la ville,
 - Restructurer une liaison « nord-sud » entre la rue Rabelais et le nord du quartier de la Colinerie
 - Intégrer les parcours et mobilités dans le secteur de développement de Grissais au sous ouest du Pôle Santé
- ✓ Requalifier et apaiser les entrées de ville, restructurer les principaux carrefours de la commune

DEVELOPPER LES PARCOURS VELOS ET PIETONS

- ✓ Créer un maillage cyclable cohérent à l'échelle communale, via :
 - un axe cyclable remarquable traversant la commune d'Ouest en Est en vue de rationaliser les déplacements cyclables sur la commune, intégré au réseau de la Trans-fontenaysienne,
 - des aménagements cyclables supplémentaires (pistes, bandes, ...) afin de résoudre les discontinuités du maillage actuel et de sécuriser les déplacements en modes actifs entre le centre-ville et les quartiers périphériques,
 - l'extension des zones de rencontre et des zones 30 sur le territoire pour apaiser la circulation automobile et de favoriser le partage de voirie jusqu'à la destination finale de l'utilisateur à vélo,
 - la mise en place d'un jalonnement cyclable clair et cohérent vers les principaux lieux d'intérêt du territoire : équipements, polarités
- ✓ Sécuriser la déambulation piétonne par des aménagements adaptés
- ✓ Créer un jalonnement piéton vers les points d'intérêt de la cité (touristique notamment) afin de mettre en valeur le patrimoine de la commune mais aussi d'inciter les usagers à la pratique de la marche à pied
- ✓ Inscrire des liaisons douces dans tous les secteurs de développement résidentiels et économiques

5. Agir sur les économies d'énergies et le développement des énergies renouvelables

- ✓ Favoriser l'adaptation de l'habitat aux énergies renouvelables et agir sur les bâtiments publics,
- ✓ Soutenir et stimuler la rénovation énergétique des logements en s'appuyant sur les structures administratives et associatives dédiées (Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique de l'Habitat -PTREH, etc.)

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

Malgré son positionnement territorial, son cadre de vie, ses emplois et son niveau d'équipement, Fontenay le Comte a vu sa population décliner progressivement depuis plusieurs décennies.

Le ralentissement des activités industrielles, le recul des services et commerces de proximité ont contribué peu à peu à l'enclavement du centre et de l'est de la ville et à l'étalement urbain progressif vers les communes limitrophes, l'ouest et vers l'échangeur de l'A83.

Grâce à la mise en œuvre de plusieurs projets résidentiels (en particulier les secteurs de La Colinerie / Rabelais, Grissais...), suivies notamment des opérations de transformation des casernes Belliard en résidences, en parallèle des démarches d'incitation à la réhabilitation et à la reconquête de logements vacants dans le centre historique, la commune voit sa population se stabiliser puis augmenter progressivement et de manière significative depuis 2017/2018.

En engageant une politique ambitieuse de requalification de la ville, Fontenay le Comte programme et favorise la mise en œuvre d'opérations susceptibles de regagner des habitants, de l'attractivité et de créer une dynamique, favorisant un parcours résidentiel avec des outils et démarches tels que :

- le contrat de ville et programme ANRU/NPNRU, sur le quartier «Centre-Moulins-Liot» (par le renouvellement urbain et l'aménagement de programmes résidentiels diversifiés).
- Le programme « Action Cœur de Ville » / « Opération de Revitalisation de Territoire »

Par ailleurs, plusieurs opérations résidentielles mixtes et sociales sont engagées (2022), en continuité de la ville agglomérée ou de villages (entre les Moulins-Liot et Charzais, à l'Est de Boisse...), qui vont aussi permettre d'accueillir de nouveaux habitants qui pourront bénéficier des nombreux équipements et services de la ville centre du territoire.



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

- ✓ **Se positionner comme « ville-centre » du territoire**, anticiper et accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique
- ✓ **Assurer l'adéquation avec un parc de logements diversifié neuf et/ou requalifié** et des entreprises génératrices d'emplois à accueillir
- ✓ **Favoriser l'installation de familles**, afin d'améliorer un parcours résidentiel et diversifié y compris en centre-ville et pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
 - adaptées en surfaces et en situations aux besoins,
 - majorées pour anticiper les besoins et pour être en capacité de proposer un éventail de secteurs d'accueil pour les opérations résidentielles
 - phasées pour un développement maîtrisé et évolutif
 - s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du projet territorial (SCOT, PLH),
- ✓ **Maintenir et restructurer les équipements** pour répondre aux besoins des habitants et des usagers
- ✓ **Conforter les services et fonctions de centralité** en complémentarité du cœur de ville et des équipements existants

Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler

Fontenay-le-Comte : ville centre et pôle économique du territoire SCOT Sud-Est Vendée

✓ **Un pôle économique structurant et identifié à l'échelle du territoire**

Il comporte de nombreuses activités générant des emplois dans des secteurs diversifiés :

- Les administrations, équipements scolaires
- Les structures de santé, de services, « seniors »
- Les commerces de centre-ville et ZA (2 pôles commerciaux organisés, requalifiés, dynamiques, de part et d'autre de la ville, dont les zones des «3 Canons» et «St Médard»)
- Les usines et industries, les activités artisanales, les entreprises innovantes
- Un pôle Auto
- Les activités touristiques, de loisirs (culture, sports et loisirs, aérodrome...) ...

✓ **Des zones d'activités spécialisées ou mixtes, bien positionnées, à restructurer, développer, requalifier : ZA de Moulin Bertin, Vendéopôles, ZA Seillot, ZA route de Niort, ZA des Champs Blancs, ZA des Champs Dorés et aérodrome, ZA des 3 Canons**

✓ **Des infrastructures de santé structurées à l'échelle intercommunautaire, propices à l'accueil les populations âgées**

✓ **Une croissance des emplois liés aux services à la personne**

✓ **Un centre-ville doté d'une forte identité, une démarche de programme « Action Cœur de Ville » qui soutient le commerce de centre-ville et renforce l'identité commerciale de cet espace dans l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la Ville**

✓ **Des pôles de « proximité » dans les quartiers (commerces et services) : Les Moulins-Liots, entrée Nord, ...**

✓ **Un potentiel de développement touristique, à conforter en soutenant un tourisme « vert » et patrimonial**

Le territoire se caractérise également par une économie agricole dynamique : de nombreuses exploitations et installations agricoles sont réparties sur le territoire communal, isolées ou implantées dans des villages ou hameaux.

Toutefois la ville doit prendre en compte des contraintes «structurelles» et rester vigilante sur plusieurs volets de l'économie locale :

- Une transmission et une pérennité du tissu industriel à accompagner
- Un tissu commercial récent, développé en périphérie (ZA) : un rapport de complémentarité avec les commerces du cœur de ville, à maintenir pour ne pas fragiliser ce dernier
- Une offre en services et hébergement de loisirs, touristiques faiblement représentée et peu diversifiée
- Un pôle économique important susceptible de générer des risques industriels et de pollution



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler

- ✓ Redéfinir une politique d'accueil économique en tenant compte du projet économique communautaire et du rayonnement local pour rechercher une complémentarité entre polarités, en appui des axes et carrefours routiers principaux (échangeur autoroutier A83, déviation sud axe Niort-Nantes) sans fragiliser le centre-ville
- ✓ Conforter le pôle socioéconomique notamment dans l'offre et la diversification des services et des activités

ORGANISATION DES COMMERCEs – SERVICEs – GRANDS EQUIPEMENTs

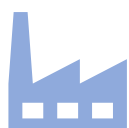
- ✓ Favoriser et équilibrer la répartition des activités commerciales dans le centre-ville, les pôles de quartiers, les ZA commerciales (3 Canons, St Médard)
- ✓ Maîtriser la diffusion/dispersion des commerces dans les quartiers résidentiels
- ✓ Renforcer l'attractivité des zones commerciales (ZA des 3 canons et ZA St Médard) sans fragiliser la polarité commerciale du « cœur de ville », ,
 - en favorisant la mutation et la requalification de friches,
 - en améliorant ou en poursuivant l'aménagement des dessertes vers la RD148 au sud-est (via le Pôle Santé et en prenant en compte le quartier résidentiel de Grissais et vers le nord et Pissotte, via La Colinerie), améliorer les cheminements dans l'existant,
 - en requalifiant les secteurs d'habitat situés dans ou aux abords directs des zones d'activités, pour limiter les nuisances et éviter la mixité des usages
 - en contenant la ZA des 3 Canons au-delà du Pôle Santé
- ✓ 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 :
 - Valorisation du pôle des Vendéopôles (1 et 2) : extension en connexion avec la zone de Moulin Bertin
 - Connection à l'échangeur autoroutier et aux infrastructures routières supra départementales/régionales
 - Intégration du développement sud du pôle économique (prioritairement industriel et logistique) d'entrée de ville sud

ARTICULATION ET DEVELOPPEMENT DES ZONES ACTIVITES ST MEDARD/ROUTE DE NIORT /SEILLOT / CHAMPS BLANCS/CHAMPS DORES

- ✓ Poursuivre la requalification au sein des ZA « Saint Médard », « route de Niort » et « Seillot » (requalification et valorisation de friches industrielles, renforcement des liaisons entre les zones, ...) et organiser leur développement
- ✓ Organiser l'aménagement de la zone d'activités des Champs Blancs (à vocation prioritaire industrielle)
- ✓ Optimiser la zone d'activités des Champs Dorés et prévoir le renforcement des activités liées à l'aérodrome et au Pôle automobile



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler

MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DES PETITS SITES D'ACTIVITES DISPERSES

- ✓ Prendre en compte les sites d'activités dispersés, dont la petite zone d'activité communautaire, au nord-ouest de la commune, sans développement (sauf extension limitée des activités existantes, mises aux normes,....)

ENCADREMENT DES MUTATIONS ET GESTION DES FRICHES ECONOMIQUES EN VILLE

- ✓ Anticiper les mutations économiques, encadrer l'évolution de sites d'activités « industriels » ou potentiellement « nuisantes » dans la ville

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- ✓ Favoriser le développement des communications numériques sur les pôles économiques

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- ✓ Accompagner l'implantation d'activités et maîtriser leur impact sur l'environnement, leur intégration paysagère (le long des axes routiers, en interfaces agricoles...) et leur fonctionnement au regard des dessertes et réseaux



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler

PRESERVATION DE L'AGRICULTURE

- ✓ Préserver et développer les activités agricoles à l'échelle intercommunale, en assurant l'équilibre entre :
 - le foncier nécessaire au maintien et au développement des activités agricoles
 - et les besoins en surfaces dédiées aux activités économiques, à l'habitat, aux infrastructures et équipements

... par un phasage des programmes, l'optimisation des surfaces aménagées et la poursuite de l'action foncière supra-communale
- ✓ Ne pas enclaver les terres exploitées
- ✓ Stopper le «mitage»
- ✓ Inscrire des orientations en matière de gestion des interfaces agricoles et ainsi limiter la déprise agricole et les sources de conflits avec les résidents ou autres tiers
- ✓ Tenir compte des enjeux liés aux bâtiments d'exploitations, aux terres épandables, par le respect de distances de recul ou « bandes tampons » entre sites agricoles et quartiers.
- ✓ Intégrer les circulations agricoles (engins, animaux)
- ✓ Prévoir les potentiels futurs projets agricoles, en prenant en compte :
 - la qualité agronomique des terres,
 - l'organisation des exploitations
 - la sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, zones d'inventaires faunistique notamment oiseaux, risque inondation...)
 - les usages avoisinants



Un pôle économique diversifié à développer et à renouveler

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 :
 - Affirmer son rôle de site touristique : développement de l'accueil, de l'hébergement, des services...
 - Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte et de visite
 - Favoriser et développer l'implantation d'activités de loisirs notamment en centre-ville
 - 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

Dans la ville :

Plusieurs sites, îlots, immeubles bâtis et non bâtis, parfois désaffectés, dont certaines propriétés publiques, offrent des potentiels en matière de requalification/mutation, notamment :

- *Des logements vacants ou indignes (concentrés dans le centre historique)*
- *Des îlots en friches, désaffectés existants ou à venir*
- *Des équipements et des activités désaffectés ou susceptibles d'être réaménagés, réorganisés*
- *Ponctuellement, des immeubles ou groupes d'immeubles non occupés, des parcelles libres*

Dans et en extension de la ville agglomérée :

- *Des unités foncières ou des secteurs non aménagés (tels des « vides urbains ») inscrits dans l'enveloppe urbaine, encadrés par des quartiers résidentiels, équipements, services*
- *Ponctuellement, des parcelles relictuelles/résiduelles*

Dans les villages :

- *Des espaces résiduels*
- *Quelques possibilités d'accueil en extension urbaine*

rappel : de nombreux espaces résiduels et/ou bâtis contenus dans l'enveloppe urbaine sont soumis au risque inondation de la Vendée et ne peuvent pas être mobilisés



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

- ✓ **Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement de l'urbanisation**
- ✓ **Soutenir les opérations de renouvellement, requalification ou réaménagement visant à mettre en œuvre des programmes valorisant les atouts et attraits de la ville**
- ✓ **Développer et favoriser le renouvellement urbain notamment par la reconquête du parc vacant, de friches, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels dans la ville agglomérée, dans les villages et hameaux,**
 - en poursuivant et en complétant les actions portées à l'échelle du centre ancien, dans les quartiers de faubourgs et périphériques
 - en anticipant les mutations possibles pour optimiser la valorisation des secteurs potentiels de renouvellement
 - en prenant en compte les contraintes techniques, réglementaires, environnementales, les délais et les coûts de mise en œuvre des opérations
 - en phasant et/ou en encadrant la mise en œuvre de ces opérations
 - en assurant l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets
- ✓ **Requalifier l'offre des logements locatifs sociaux en poursuivant les démarches et programmes en cours d'études dans le centre-ville, les quartiers périphériques déjà urbanisés et les opérations en extension de la ville**
- ✓ **Favoriser le développement des communications numériques sur le territoire et dans les futurs quartiers**

Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible

Fontenay le Comte : une ville construite sur les rives de la Vendée et en limite septentrionale du Marais Poitevin

- Un élément primordial et identitaire du paysage : en traversant la commune du Nord au Sud, la Vendée fait partie du paysage patrimonial
- Un appui pour les voies douces : depuis le centre-ville, les berges de la Vendée sont accessibles et sont aménagées pour favoriser les modes de déplacement doux
- Un réservoir de biodiversité : prairies inondables et boisements alluviaux notamment au droit de la confluence avec la Vendée fréquentés par le Héron, la Rosalie des Alpes mais surtout le Râle des Genêts, espèce en voie de disparition
- Un support de biodiversité ordinaire : malgré une urbanisation prégnante, la présence de la Vendée favorise une faune et une flore dite « ordinaire »

Des cours d'eau supports d'un cadre de vie agréable et favorisant les déplacements doux

- La présence de la Vendée dans le centre-ville apporte une ambiance urbaine « apaisée »
- La confluence de la Longèves avec la Vendée constitue un réservoir de biodiversité (trame bocagère néanmoins en régression depuis 20 ans) qui crée des paysages intimes et sensibles s'étendant vers le Marais Poitevin

Bien que le Seillot n'ait pas d'intérêt écologique fort, sa vallée est le support d'une liaison douce et d'une biodiversité commune mais néanmoins peu fréquente en milieu urbain.

Une urbanisation dans laquelle il subsiste des espaces de respiration

- La présence de jardins et de parcs urbains participe à une certaine sérénité dans la ville
- La partie urbanisée de Fontenay-le-Comte constitue une rupture pour les espèces aquatiques et semi-aquatiques cependant, les constructions de la ville charpentées et en pierre sont intéressantes pour les chiroptères car elles se situent sur l'axe Marais Poitevin/Forêt de Mervent-Vouvant

Un territoire contraint par des risques naturels et technologiques

Le centre-ville est en partie inondable (débordements de la Vendée et rupture du barrage de Mervent) ; l'aléa est atténué en raison de la présence de zone d'expansion des crues en amont et en aval mais la révision du PPRi engagée va actualiser et requalifier les niveaux d'aléas et de risques.

L'extension de l'urbanisation accroît des inondations liées au ruissellement des eaux pluviales notamment dans le village de Boisse

La présence de galeries anciennes (napoléoniennes) augmente le risque d'effondrement de cavités



Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible

- ✓ **Préserver les espaces naturels à forts enjeux écologiques :**
 - Assurer une continuité écologique favorable aux populations d'oiseaux de plaine des « grandes plaines du Sud Vendée » et des « plaines de Niort Nord-Ouest » en stoppant l'extension de l'urbanisation et le mitage des terres agricoles à l'ouest de la RD49 et de la RD 148.
 - Préserver la vallée de la Vendée au-delà du site Natura 2000, également en amont du centre urbain afin de maintenir, voire de renforcer la trame verte et la trame bleue.
 - Préserver le site Natura 2000 de l'implantation de nouveaux équipements, tout en permettant l'évolution des équipements existants, en préservant les milieux d'intérêt communautaire, les espèces protégées et sans entraver la trame verte ou bleue.
 - Protéger les zones humides identifiées en y interdisant toute intervention autre qu'à des fins d'entretien, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement d'intérêt public.

- ✓ **Maintenir, voire restaurer la trame verte et bleue entre le Nord et le Sud de la commune et favoriser la nature ordinaire**
 - Conserver (ou restaurer) le plus possible le végétal sur les berges de la Vendée et à ses abords immédiats afin de limiter la rupture écologique engendrée par le centre urbain.
 - Favoriser un accompagnement des liaisons douces par des espaces verts linéaires d'une largeur suffisante, en essayant de désimperméabiliser les espaces interrompus (par exemple la vallée du Seillot, l'ancienne voie de chemin de fer, le parc urbain des Moulins, la plaine des sports...)
 - Protéger, voire créer des espaces de respiration dans l'espace urbain afin de constituer une trame verte cohérente linéaire ou en pas japonais. Ces espaces ont également un rôle social (« coupures vertes », « poumon vert », ...), thermique (« îlot de fraîcheur ») et hydraulique (limitation des ruissellements et de l'imperméabilisation). Citons par exemple : les boisements de Terre Neuve, le parc Baron, les jardins potagers, ...)
 - Ne pas urbaniser les fonds de vallons et de vallées afin de garantir une continuité écologique et hydraulique.

- ✓ **Maintenir les espaces agricoles pour garantir l'outil de travail tout en requalifiant ces espaces**
 - En préservant des coupures d'urbanisation pour assurer le parcellaire agricole dans l'avenir et permettre la circulation des engins agricoles.
 - Privilégier l'urbanisation au sein des villages plutôt qu'en extension pour y accueillir la population qui y vit et y travaille.
 - Réduire et limiter les conflits entre l'urbain et l'agricole en (re)qualifiant les franges urbaines en contact avec les espaces agricoles et naturels, notamment via des modes de gestion d'interfaces agricoles.
 - En favorisant une zone tampon de transition au sein de laquelle on s'efforce de renforcer la trame végétale (haies, petits boisements)
 - Permettre le retour de la flore et de la faune qui contribue à la pollinisation et à la régulation des nuisibles par le maintien, la bonne gestion et la replantation de haies mixtes et d'arbres isolés.



Un cadre paysager et environnemental de qualité et sensible

- ✓ **Valoriser les espaces naturels urbains pour améliorer le cadre de vie :**
 - En renforçant la perception de l'eau à travers la ville : valorisation des abords, cheminements, en poursuivant les aménagements et les parcours piétons notamment, le long de la Vendée et du Seillot notamment
 - En balisant les cheminements doux existants dans la ville et en les prolongeant vers les extérieurs (tracé Trans fontenaisienne notamment)
 - En améliorant le lien ville/Vendée :
 - En poursuivant les actions de valorisation et d'ouverture sur la Vendée, en continuité des aménagements en bord de rivière et des passerelles en centre-ville, du parcours de la Trans fontenaisienne
 - En confortant et diversifiant les fonctions de loisirs liées à la rivière, tout en, intégrant le risque inondation
 - En renforçant et en poursuivant la réalisation des parcours piétons et/ou vélos en bordure de rivière
 - En prenant appui sur ces espaces pour la gestion des eaux pluviales
- ✓ **Poursuivre les actions de « mise en scène » du site et de son écrin paysager**, par le maintien de vues et perspectives qualitatives, la requalification du bâti, la maîtrise des gabarits et des volumes dans les espaces de co-visibilité
 - Poursuivre le traitement paysager des axes routiers et des abords des voies d'entrées de ville, en particulier a droit des zones d'activités
 - Requalifier/harmoniser les abords routiers dans la ville et liaisons inter-quartiers, carrefours d'entrée (les abords du pôle gare/Ouillette, la route de Niort, ...)
 - Maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire et en entrées de ville et villages, pour maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons » (Les Moulins/Charzais, Le Petit Logis/La Colinerie, Boisse...)
- ✓ **Optimiser l'intégration des dispositifs de production énergétique dans le paysage et l'environnement**
- ✓ **Être vigilant sur les secteurs à développer pour ne pas renforcer l'urbanisation dans les zones à risques** (inondations par rupture de barrage et par débordement de la Vendée, effondrement de terrain, ...) et anticiper les risques pressentis dans le cadre des études de révision du PPRi Vendée
- ✓ **Préserver les zones d'expansion des crues existantes et ne pas augmenter le risque en aval**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Fontenay le Comte en tant que « ville » et pôle de rayonnement, doit :

- ✓ **Stabiliser la population, soutenir la croissance démographique observée depuis 2017 et favoriser le renouvellement et l'accueil d'habitants**
- ✓ **Stabiliser la production en logements, en diversifiant les formes d'habitats et en mettant en oeuvre sa politique de renouvellement urbain**
- ✓ **Prioriser le renforcement de la ville-centre agglomérée, en intégrant des possibilités d'aménagement et d'extensions urbaines mesurées sur les villages, sans fragiliser le centre-ville**
- ✓ **Renforcer sa polarité économique, en s'inscrivant dans un projet économique communautaire, pour accueillir des entreprises génératrices d'emplois ... tout en préservant l'attractivité du centre-ville commerçant**

... tout en modérant la consommation de l'espace et l'étalement urbain.

Pour affirmer son rôle de ville « centre » polarisatrice et dynamique, la ville doit :

- ✓ poursuivre les actions de valorisation de son « image »,
- ✓ développer l'attractivité et la mise en valeur de son « cœur de ville »,
- ✓ mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain et de requalification du quartier des Moulins-Liot (programme de renouvellement d'intérêt régional ANRU),
- ✓ anticiper et organiser la requalification de friches urbaines, résidentielles et économiques.

L'enveloppe urbaine de la ville agglomérée et des villages offrent des capacités d'accueil pour des logements, des activités et des équipements,

- dans les espaces résiduels ,
- et par la mobilisation progressive de parcelles bâties ou de friches (existante ou futures).

Toutefois,

- ✓ **La capacité d'aménager et de construire réellement mobilisable dans les espaces urbanisés sur les 10 ans à venir ne permettra pas de répondre aux besoins identifiés par la commune en matière d'habitat, d'activités et d'équipements.**

En effet certains aménagements se développeront nécessairement sur un temps plus long, selon :

- . la configuration des lieux,
- . la dureté foncière,
- . les coûts d'aménagements, de démolition/reconstructions (friches existantes, futures...)
- . la recherche d'équilibres financiers par les opérateurs,
- . la prise en compte de contraintes évolutives liées aux risques (démarche de révision du plan de Prévention des Risques Inondation de la Vendée)
- . la sensibilité patrimoniale (Site Patrimonial Remarquable, archéologie....)

Certains projets résidentiels et économiques en cours ou programmés en extension de la ville et des zones d'activités, sont pris en compte dans le projet.

La ville souhaite donc programmer et organiser un développement raisonné et échelonné/phasé, en continuité des quartiers agglomérés, sans pénaliser l'attractivité de la Ville-centre.

Elle inscrit pour cela, dans son PLU révisé, l'ouverture à l'urbanisation de surfaces génératrice de consommatrices d'espaces.

**Les objectifs chiffrés de modération de la consommation
de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

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

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