

Département de la Vendée

Commune
De ST MARTIN DE FRAIGNEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

1. Notice explicative

Élaboration 0-0 du PLU approuvée le 1^{er} mars 2005

Modification simplifiée 0-1 approuvée le 29 JUIL. 2010

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du **29 JUIL. 2010**

**SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE**

- 3 AOUT 2010

COURRIER ARRIVÉ

Le Maire

B. GUERIN



La loi du 3 août 2009 de programmation, relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, a défini 13 domaines d'action dont celui du bâtiment.

Domaine 1 – Le bâtiment

Objectif : faire du bâtiment le chantier n°1 dans le cadre de la lutte contre le changement climatique.

La loi du 3 août 2009 vise à encourager la diminution des gaz à effet de serre et la réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments anciens de 38% d'ici à 2020.

Le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009, pris pour l'application de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, a modifié l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le nouvel article permet, sans enquête publique, des modifications ayant pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou portant sur des éléments mineurs déterminés par décret en conseil d'Etat.

Le décret a donc déterminé les éléments mineurs pour lesquels cette procédure de modification simplifiée peut être mise en place.

Il s'agit en outre :

- de la suppression des règles interdisant la mise en place de diverses installations ou procédés de construction protégeant l'environnement.

Objet de la modification simplifiée : "Autorisation de l'utilisation sur toiture d'installations ou de procédés de construction protégeant l'environnement."

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Martin de Fraigneau a été approuvé le 1^{er} mars 2005.

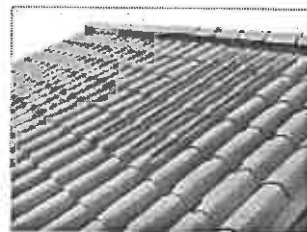
Son règlement dans ses articles 11 interdit la pose de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables sur les toitures.

La commune, dans un souci de développement durable, a la volonté d'autoriser ces équipements à condition qu'ils s'insèrent de façon optimale dans son environnement.

En application du décret n°2009-722, la présente modification simplifiée vient supprimer les règles interdisant la mise en place de diverses installations ou procédés de construction protégeant l'environnement.



Panneaux solaires



Tuiles solaires



Le présent dossier sera porté à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler ses observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du conseil municipal.

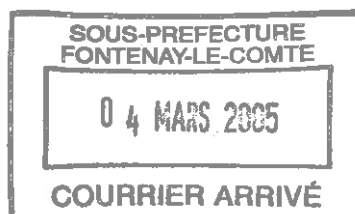
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SAINT MARTIN DE FRAIGNEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PRESCRIT 23/10/2002	PROJET ARRETE 27/04/2004	PUBLIE	APPROUVE 01/03/2005
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR : - 1 MARS 2005		Le Maire : 	
 CONCEPT <i>ingenierie</i> 347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex TEL : 05.49.77.32.76			



Département de la Vendée
Commune de St Martin de Fraigneau

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

DONNEES GENERALES

- Situation locale
- Situation régionale
- Organisation territoriale

DONNEES HUMAINES

- Eléments historiques
- Eléments patrimoniaux
- Eléments démographiques
- Eléments sur l'habitat
- Eléments économiques
- Le patrimoine foncier communal

DONNEES GEOPHYSIQUES

- Géologie
- Géomorphologie
- Paysages
- Eléments biologiques

DONNEES SUR LES RESEAUX

- Les autoroutes, les routes
- L'assainissement
- L'eau potable et la défense incendie
- La collecte des déchets
- Les réseaux divers (Electricité et Téléphone)
- Le plan d'alignement

PROSPECTIVE

- Hypothèses de construction
- Justification du parti d'aménagement retenu et mise en perspective des éléments du PADD
- Des projets pour l'amélioration du cadre de vie
- Détail des propositions en terme d'objectifs

BILAN DU P.L.U

- Evolution de la capacité d'accueil et du zonage
- Tableau des surfaces
- Récapitulatif de la capacité d'accueil
- Institution du DPU
- Evolution des emplacements réservés
- Bilan environnemental

ETUDE AU TITRE DE LA LOI BARNIER

PREAMBULE

Lors de la séance du 23 octobre 2002, le conseil municipal de la commune de St Martin de Fraigneau a décidé de réviser le Plan d'Occupation des Sols. Dans le cadre de la nouvelle réglementation issue des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat le Plan d'Occupation des Sols sera transformé en Plan Local d'Urbanisme. Ce Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Maire. Ce document est opposable aux tiers dès qu'il a été rendu public.

Le PLU et son contenu:

D'après l'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme, *«Le Plan Local d'Urbanisme, après un rapport de présentation, comprend le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques ».*

Ils *« exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ».*

Aussi, l'élaboration du PLU apportera toutes les réflexions nécessaires à la prise en compte

- des contraintes réglementaires,
- des servitudes,
- des activités humaines et de leur évolution,
- de la protection de l'agriculture, de l'environnement et des paysages.,
- la commune n'est concernée par aucun projet d'intérêt général.

La commune a confié la conduite de cette réflexion au bureau d'étude « CONCEPT Ingénierie ».

Le rapport de présentation aura pour vocation d'exposer les principaux enjeux du développement de la commune, de contenir un diagnostic complet du territoire, mais aussi de mettre en perspective les éléments du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

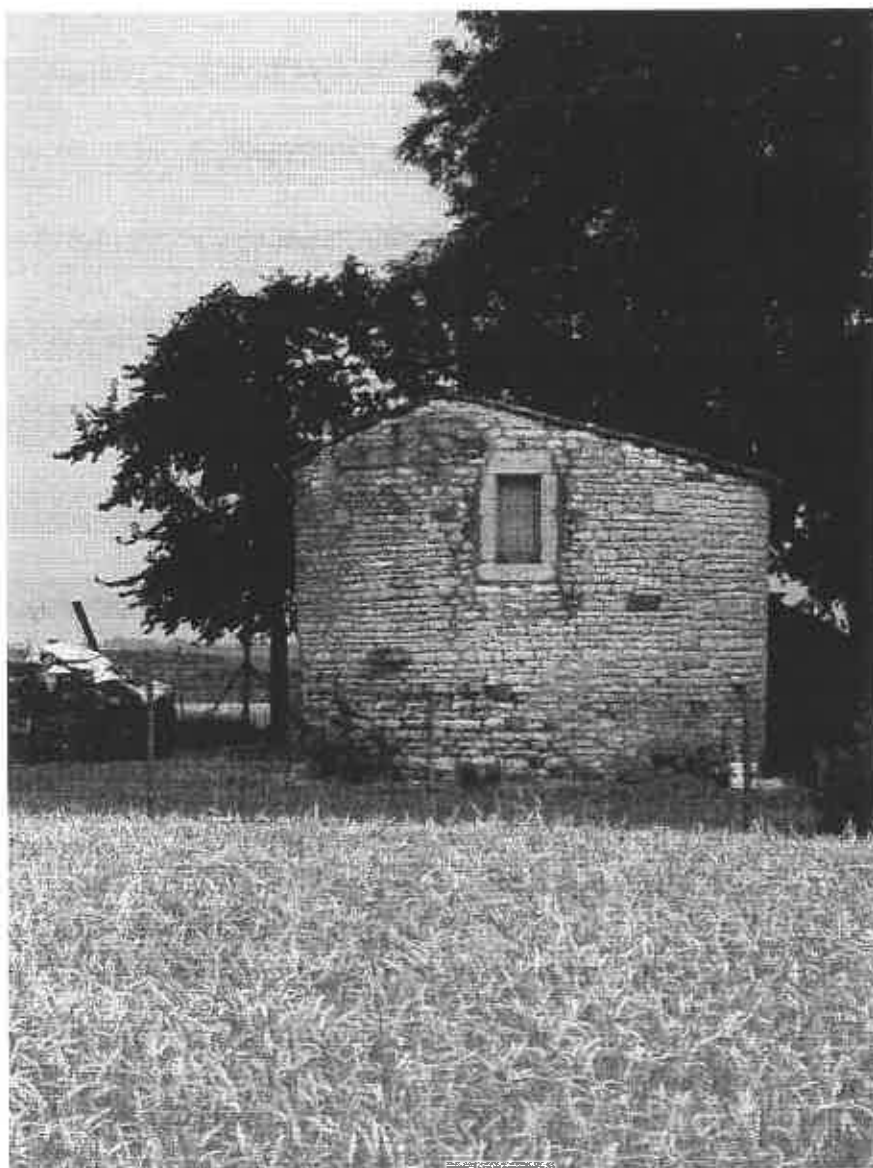
« Les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » article L. 123-1.

Le règlement et les documents graphiques *« fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui permettent d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».*

Enfin, les annexes comprennent « *la liste des emplacements réservés, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets* », des notes techniques quant à ces réseaux, « *le plan d'exposition au bruit* », « *le classement des infrastructures* », « *le plan de prévention des risques naturels* »...

**Il demande un travail de réflexion important
et doit justifier tous les éléments du parti d'aménagement.**

Données générales

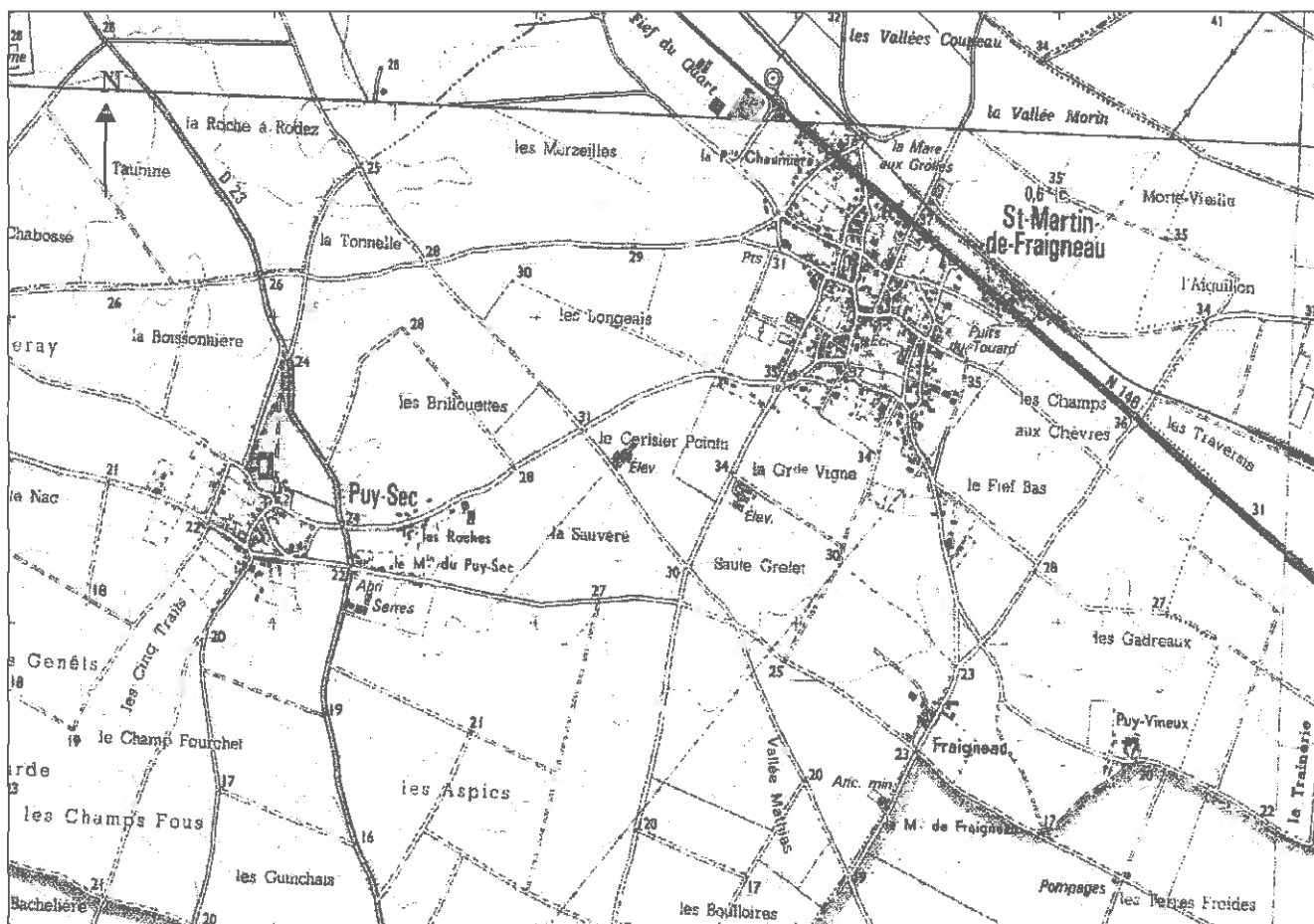


Moulin à Fraigneau

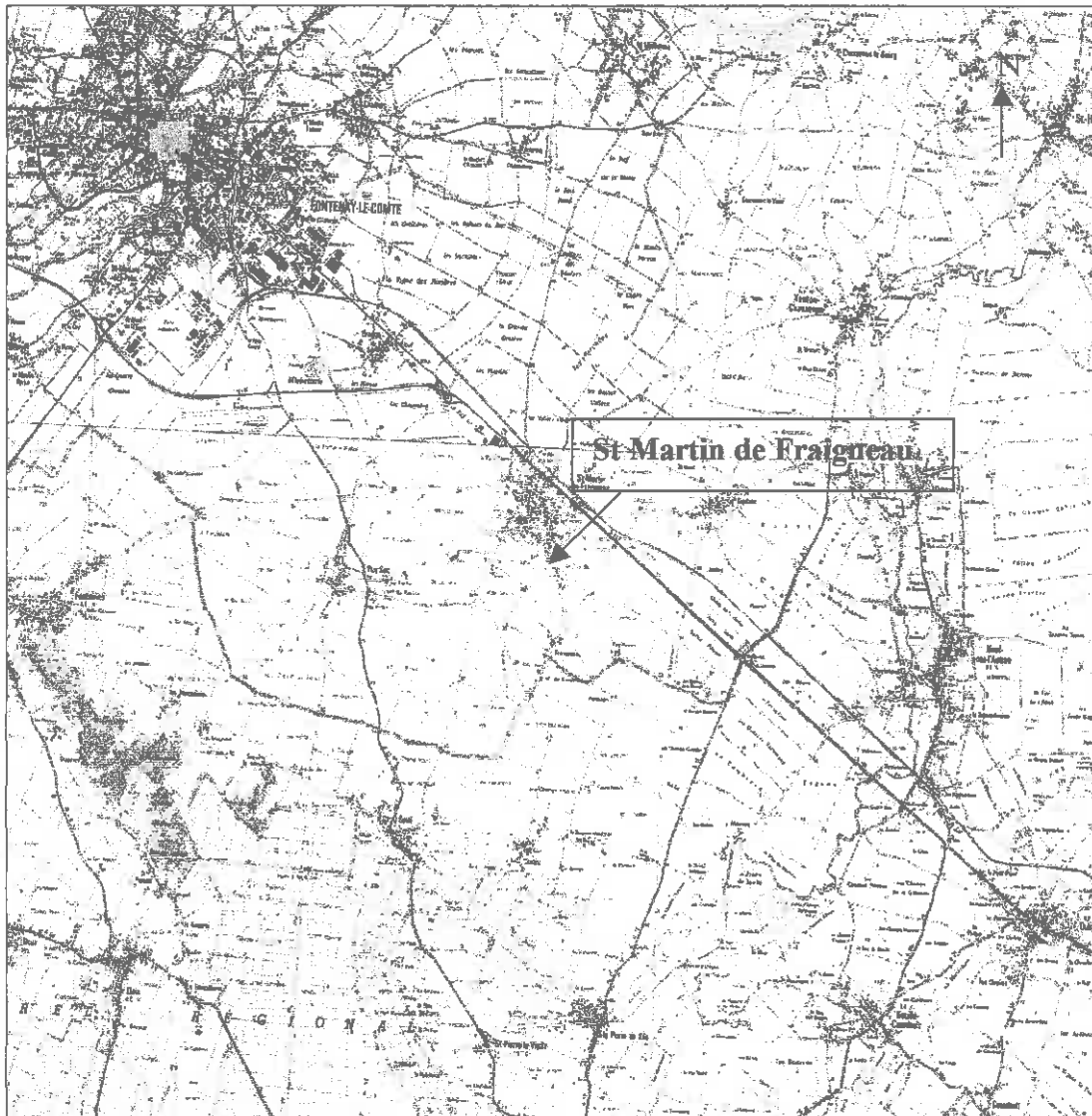
Situation locale
-Situation régionale
-Organisation territoriale

SITUATION LOCALE

La commune d'une superficie de 1356 hectares compte 787 habitants (1999). La commune n'a pas fait l'objet de comptage intermédiaire.



Carte au 1/30000ème



La commune de St Martin de Fraigneau se situe à 4 km au Sud-Est de Fontenay le comte à 20 km au Nord-Ouest de Niort.

L'A 83 passant sur le territoire (sans échangeur), la commune se situe à une heure de Nantes et à 60 minutes de La Rochelle.

Elle est cernée par deux axes de communication majeurs, l'A 83 au Sud et la RN 148 au Nord. Ces deux axes relient respectivement Niort à Nantes et Niort à La Roche sur Yon.

Cette position particulière vis à vis de ces axes importants et du pôle urbain de Fontenay-Le-Comte (17033 habitants) aura une incidence particulière sur le projet d'urbanisation de St Martin de Fraigneau.

ORGANISATION TERRITORIALE

La commune est bordée au Nord-Ouest par la commune de Fontenay le Comte, au Sud-Ouest par Fontaines, au Nord-Est par Xanton-Chassenon et St Pierre le Vieux au Sud. Le canton incluant St Martin de Fraigneau est celui de St Hilaire des Loges. Il est situé dans le département de la Vendée en région Pays de la Loire. En terme d'intercommunalité, la commune de St Martin de Fraigneau fait partie de la communauté de communes du pays de Fontenay le Comte.

La communauté de communes regroupe les communes suivantes :

Commune	Population en 1999	Commune	Population en 1999
Auzay	532	L'Orbrie	802
Bourneau	640	Mervent	1075
Chaix	428	Montreuil	664
Doix	802	Pissote	1143
Fontaines	899	St Martin de Fraigneau	787
Fontenay le Comte	15419	St Michel le Cloucq	1255
Foussais-Payré	1220	Sérigné	960
Le Langon	1036	Velluire	518
Le Poiré sur Velluire	644	Vouvant	920
Longèves	961	TOTAL	30 705

La communauté de communes exerce les compétences suivantes :

- l'animation et le développement économique
- la création et la gestion des zones d'activité économiques
- l'accueil, la promotion et le développement du tourisme
- l'habitat et le logement (PLH-OPAH)
- la gestion des ordures ménagères
- l'assainissement non-collectif
- le fauchage des voies communales
- l'éveil sportif et culturel dans les écoles primaires
- l'éducation routière
- les systèmes d'informations géographiques
- le contingent incendie
- les aires d'accueil des gens du voyage
- l'aménagement et la signalisation de sentiers pédestres, équestres, VTT

La communauté de communes fait elle-même partie intégrante du Pays de Sud Vendée depuis le 06 juin 2001. Ce Pays regroupe sept communautés de communes :

- Communauté de communes du pays Né de la Mer
- Communauté de communes des Iles et Marais Poitevin
- Communauté de communes du pays de Sainte Hermine
- Communauté de communes du pays de l'Herminault
- Communauté de communes de la Châtaigneraie
- Communauté de communes de la région de Fontenay le Comte
- Communauté de communes Vendée, Sèvre, Autise,

ainsi que dix communes non regroupées en communauté de communes :

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| - Aiguillon sur Mer | - Nalliers |
| - Puyravault | - Mouzeuil Saint Martin |
| - Chasnais | - Petosse |
| - les Magnils-Reigniers | - Saint Juire Champgillon |
| - Luçon | - Saint Gemmes la Plaine |

Données humaines



Château de Puy-Sec

- Eléments historiques
- Eléments patrimoniaux
- Eléments démographiques
- Eléments sur l'habitat
- Eléments économiques
- Le patrimoine foncier communal

A l'origine celtique, St Martin de Fraigneau était constitué de deux villages distincts, FRAXENELLUS (989) et TASSO (le bourg actuel). A l'époque Gallo-Romaine (900), le hameau de Puy-Sec s'est développé évoquant par ce nom les problèmes liés à l'absence d'eau. Un second hameau, aujourd'hui réduit à une seule ferme a également connu une certaine importance à la même époque : Puy Vineux (du latin Podium Vinosus : monticule de la vigne) et qui n'a pris son nom actuel qu'au XI^{ème} siècle. Ce nom révèle que l'ancienne occupation des sols était la vigne.

Le village a bien souvent changé de nom (11 fois depuis 989). C'est en 1110 que le nom latin de Sancti Martini de Franel donnera St Martin de Fraigneau au XVII^{ème} siècle.

Après la révolution de 1789, St Martin de Fraigneau redeviendra Tesson, ce nom ayant une consonance moins religieuse. Le 4 novembre 1814, la dénomination actuelle est restituée à la commune.

Hormis ces changements de noms, rien n'a vraiment marqué l'histoire de la commune. Il ne semble pas y avoir eu des affrontements pendant les guerres de religions, la misère réunissant catholiques et protestants. Seul le château de Puy-sec, construit en 1650 puis transformé en 1701 et 1820, marque la fin de cette période.

Enfin, l'épidémie de phylloxéra de 1885 fit disparaître les trois quarts de la vigne, activité dominante de la commune à l'époque.

Au XX^{ème} siècle, St Martin de Fraigneau s'est inscrite dans la communauté de communes de Fontenay le Comte et y transféra bon nombre de compétences.

Ensuite, dans les années 90 aura lieu l'aménagement du centre bourg.

La RN 148, quant à elle, trouve son origine dans les tracés de voie Gallo-Romaines. Cette voie constituait un axe de transport du sel. Elle servit tout au long de l'histoire jusqu'à devenir un des tracés Napoléonien. C'est aujourd'hui une route nationale reliant Niort à La Roche sur Yon en passant par Fontenay le Comte.

Le tronçon de l'A83 a été construit en 1994 suite à une opération de remembrement ayant fortement marqué le territoire communal. Ce remembrement s'est effectué sur la quasi totalité de la commune, le bourg ayant été exclu. Commencé en 1990 et arrêté en 1994, il a occasionné la création d'une Association Foncière de Remembrement (AFR).

Quelques sites archéologiques sont repérés, dont un site néolithique au Nord-Ouest de la voie ferrée. Il n'y a jamais eu de fouilles. Toutefois, la loi du 27 septembre 1941 réglemente en particulier les découvertes fortuites et permet la protection des vestiges archéologiques :

« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique, doit être signalée immédiatement au :

***Service Régional de l'Archéologie
1, rue Stanislas Baudry
44035 NANTES***

par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional de l'Archéologie. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.2 du Code Pénal ».

Le Préfet doit être saisi de toute demande de permis de construire, de démolir et travaux divers soumis à ce code et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document.

Ces dispositions sont imputées dans le règlement du P.L.U., titre 1 – article 2 – section 4, conformément à l'article R 111.3-2 du Code de l'urbanisme et à l'article du décret 86-192 du 5 février 1986.

Enfin, depuis le 20/02/2004, les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme thématique dans le Code du Patrimoine.

Monuments et sites :

Aucun site ni monument n'est inventorié sur la commune. Cependant, on notera la présence du château de Puy-Sec construit en 1650. C'est un grand corps de bâtiment de style Louis XIII, sans fortifications. Il possède une grande cour intérieure formée par deux corps de bâtiments faisant fonction de servitudes et où se situait les écuries ; les granges à foin, le cellier, ainsi que les logements pour les valets et serviteurs du château. Un puit de 25 m se trouve dans les dépendances.

Dans le logis, on peut admirer une charpente traditionnelle ainsi qu'une cave qui possède une voûte en pierre de taille.

Le château fut transformé en 1701, époque à laquelle certaines portes y furent modifiées. Le portail d'entrée date de 1820 date à laquelle d'autres transformations eurent lieu.

Le pigeonnier carré est dans un état de conservation rare.

La chapelle est modeste mais flanquée tout de même d'un petit clocher carré. Le corps central présente une tribune, fait rare dans ce genre de bâtiment ; un escalier extérieur couvert y permet l'accès. Les fenêtres de la chapelle sont en gothique simple alors que celles du clocher sont romanes.

Ce château est aujourd'hui devenu, depuis 1950, une maison familiale rurale.

Evolution de la population de la commune de St Martin de Fraigneau

1968	1975	1982	1990	1999	Variation 82/90	Variation 90/99
463	489	528	697	787	32%	12,9%

Evolution du pôle urbain de Fontenay le Comte, du canton de St Hilaire des Loges et du département

	1982	1990	1999	Variation 90/99
Fontenay le Comte	17033	16246	15667	-3,5%
Canton de St Hilaire des Loges	8370	8818	8946	+1,5%
Département	483027	509356	539664	+6%

La population de la commune de St Martin de Fraigneau augmente de manière importante (324 habitants de plus depuis 1968), et à un rythme largement supérieur à celui du canton et du département. Ce gain de population se fait au détriment du pôle urbain de Fontenay le Comte puisque l'on trouve une corrélation assez forte entre le solde migratoire des communes de St Hilaire des loges et St Martin de Fraigneau et celui de Fontenay le Comte. Les chiffres, ainsi que la position de la commune par rapport à Fontenay le Comte, démontrent l'intérêt de la recherche d'un cadre de vie agréable et attirant pour la population travaillant à Fontenay le Comte.

Le phénomène très important en 1982 semble s'être ralenti.

Bilan des soldes naturels et migratoires de la commune

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel % annuel	+1,07	+0,69	+0,75
Solde migratoire % annuel	+0,03	+2,84	+0,60

• **Le solde naturel**, après avoir reculé entre 1975 et 1990, est en légère augmentation entre 1990 et 1999. Il prouve un renouvellement démographique sur la commune assuré par la présence de jeunes ménages.

En effet, d'après la pyramide des âges, les 0-39 ans représentent 60,7% de la population ce qui en fait la classe âge la plus importante de la commune. Le nombre de naissances tend à augmenter légèrement alors que le nombre de décès est en baisse importante sur la période 1982-1999.

Par ailleurs, les tranches 40-59 ans passent de 19 à 26% (Vendée 22 à 25%) et les 60-74 ans passent de 10 à 11% (Vendée de 15 à 16%). Dans le même temps, on assiste à une baisse des moins de 40 ans, passant de 68 à 61% (Vendée de 56 à 50%), les plus de 74 ans stagnent à 3% (Vendée de 8 à 9%).

Entre 1990 et 1999, l'indice de jeunesse a régressé de 2,85% à 2,30%, cela signifie que les jeunes de moins de 20 ans sont encore nettement supérieurs en nombre au plus de 59 ans (dans le même temps la Vendée subissait un recul de 1,58 à 0,96%).

• **Le solde migratoire**, quant à lui, a connu son apogée dans la période 1982-1990 avec +2,84% d'augmentation. Le solde migratoire est aujourd'hui en recul sur la période 1990-1999 avec une progression restant cependant positive de +0,60%. Ceci prouve que les migrations résidentielles (phénomène ancien) Fontenay le Comte-communes périphériques se sont ralenties.

Taux d'activité des habitants de la commune par rapport à la population masculine et féminine de 15 ans et plus

Taux d'activité	1999	
	Nombre	Taux
Hommes	214	68,2%
Femmes	165	55,9%
Total	379	62,2%

En Vendée, le taux d'activité total est de 53,6%. La commune a un taux d'activité supérieur ce qui est dû à, d'une part, son âge et d'autre part, sa proximité avec Fontenay le Comte. Le taux de chômage s'élève à 7,4% sur la commune, ce qui est inférieur à la moyenne départementale et nationale.

Le nombre d'habitants travaillant sur la commune est de 85, alors que 281 personnes travaillent dans la même zone d'emploi.

Les liens avec Fontenay le Comte sont très importants puisqu'en 1990, 126 personnes soit 53% de la population active de St Martin de Fraigneau ayant un emploi travaillaient à Fontenay le Comte. En 1999, le chiffre s'élevait à 175 emplois, soit 50,2% de la population active ayant un emploi.

Migrations résidentielles entre Fontenay le Comte et St Martin de Fraigneau :

	1990	1999
De Fontenay le Comte à St Martin de Fraigneau	168	119
De St Martin de Fraigneau à Fontenay le Comte	28	33

Même si le phénomène se ralenti, les migrations de Fontenay le Comte vers St Martin de Fraigneau sont importantes. Elle représentent un solde migratoire de 86 personnes venues s'installer sur la commune entre 1990 et 1999.

**Carte solde des migrations résidentielles
entre Fontenay le Comte et St Martin de Fraigneau**



Evolution et physionomie du bourg

Le tissu urbain n'est pas très dense hors mis en quelques endroits.

Le centre du bourg est assez ouvert et relativement minéral. L'alignement plus dense des constructions s'étale le long de la rue des Platanes.

On observe en périphérie du bourg ancien, un bâti pavillonnaire récent et de manière générale, l'habitat date du XXème siècle avec des îlots de différentes époques (1950 à 1980 ...). D'après les emplacements de ces habitations, on peut s'apercevoir que le développement de l'habitat s'est surtout fait au Nord - Ouest du bourg ces dernières années, les exploitations agricoles étant plus nombreuses dans la partie Est.

Le bâti pavillonnaire récent résulte comme partout des mutations qui se sont opérées dans la société française après la seconde guerre mondiale. Une part importante de la population rurale quitte les emplois agricoles au profit de ceux des secteurs industriels et de services et s'installe dans les villes et les bourgs. L'attractivité de Fontenay le Comte va se renforcer et entraîner une urbanisation de son espace périphérique.

Ce phénomène est sans doute encore plus marqué en Vendée, où la taille des exploitations d'avant guerre était particulièrement faible (la surface moyenne des exploitations n'était encore que de 37 hectares en 1979) ce qui entraînera un exode rural encore plus important.

La volonté de disposer d'un niveau de confort satisfaisant (équipements sanitaires, lumière) se traduit par la réalisation de nombreuses constructions récentes.

Enfin, depuis quelques années, on remarque un phénomène sociologique nouveau de la population urbaine qu'il faut prendre en compte dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de St Martin de Fraigneau : « la population tend à vouloir habiter à la campagne et travailler en ville amenant ainsi les communes périphériques des pôles urbains à se développer en conservant un cadre de vie agréable ».

Ainsi, plusieurs lotissements se sont développés à St Martin de Fraigneau. De trois lots à une dizaine, ces lotissements se situent au Nord - Ouest et au Sud - Est du bourg. Cependant, c'est au Nord - Ouest, entre le centre bourg et la zone d'activité que l'urbanisation s'est développée de manière importante.

On remarquera la présence d'espaces non construits à l'intérieur même du bourg. Ces espaces feront l'objet d'un traitement à caractère prioritaire dans le P.L.U et des solutions quant à leur urbanisation seront proposées. L'absence quasi-totale de constructions de type R traditionnelles explique en partie le taux important de logements vacants.

Un certain nombre de logements locatifs de type HLM (7), sont présents sur la commune et se sont au total 11 logements locatifs sociaux qui sont présents sur la commune. Ceci porte à 4% le taux de logements sociaux à St Martin de Fraigneau.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), pour une nouvelle période 2002-2007, met en place différentes actions afin d'orienter la politique de l'habitat sur la communauté de communes.

Ces actions porteront sur :

- La mise en place d'une charte qualité habitat
- OPAH 2002-2004, après deux premières campagnes 1995-1997, puis 1998-2000 qui a permis de réaliser 459 PAH (139% des prévisions 61% de retraités), 162 locatifs ANAH (22 conventionnés, 84 nouveaux locatifs), 14 locatifs très sociaux privés,,
- La lutte contre la vacance et le recensement des opportunités immobilières
- La programmation équilibrée des logements locatifs sociaux
- La poursuite de la requalification des ensembles collectifs
- L'information et la sécurisation des accédants à la propriété
- L'adaptation de l'habitat au vieillissement et au handicap
- La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
- La lutte contre l'habitat indigne
- La revitalisation et le requalification de certains quartiers.

Typologie de l'habitat :

Constructions de type rez-de-chaussée + étage traditionnelles :



Dans le bourg



Dans le bourg

Constructions de type rez-de-chaussée modernes :



Route de Puy-Sec



Lotissement nord-ouest

Constructions de type rez-de-chaussée +1 étage modernes :



Face à la rue des Longeais



Face à la rue des Longeais

Les constructions dans le bourg et le village de Puy-Sec, sont soit implantées à l'alignement, soit généralement à 5 mètres des voies, et leur hauteur ne dépasse pas 7 m à l'égout du toit. Ces éléments seront repris par le règlement.

Le hameau de Puy-Sec

Il se compose de plusieurs habitations et exploitations agricoles. On y trouve aussi de l'habitat traditionnel et moderne. Classé en zone NB dans l'ancien P.O.S, le hameau a connu un léger développement ces dernières années. Ce développement sera freiné dans le P.L.U puisque les orientations de la loi S.R.U pour ces écarts sont plus restrictives en ce qui concerne les constructions nouvelles.

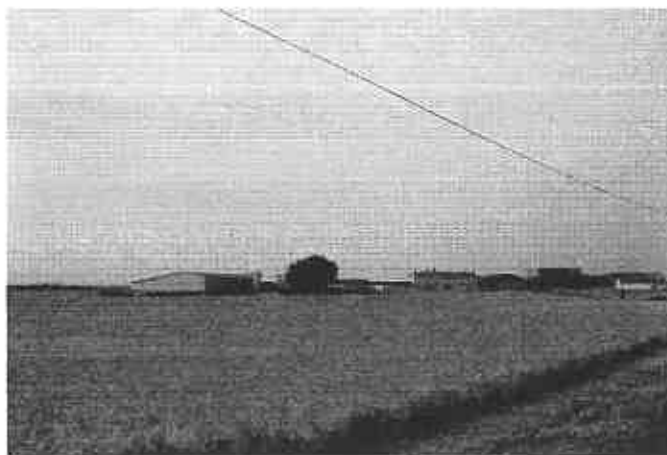
C'est dans ce hameau qu'est situé le château de Puy-Sec.



Hameau de Puy-Sec

Le hameau de Fraigneau

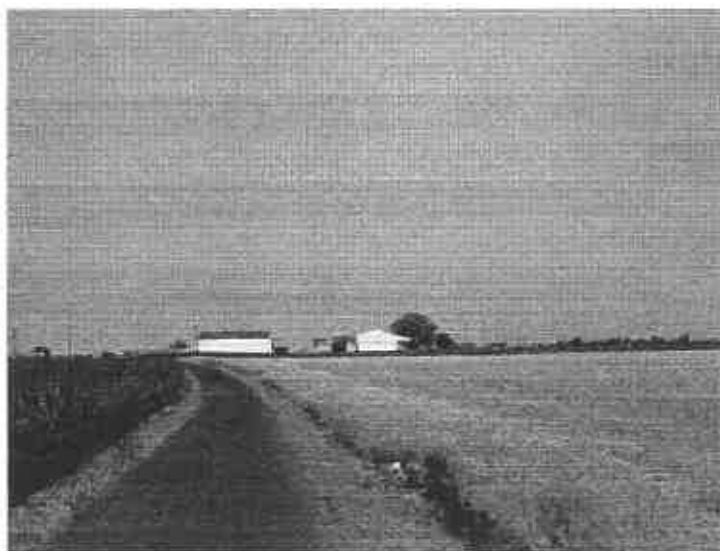
On y dénombre trois ou quatre habitations ainsi que deux exploitations agricoles. Ces exploitations se composent de bâtiments traditionnels et bâtiments récents.



Hameau de Fraigneau

Le hameau de Puy-Vineux

Avec son logis, il constitue une seule et même entité. On y dénombre une ou deux habitations et une exploitation agricole.



Hameau de Puy-Vineux

Les lieux de centralité

La place de la Mairie



Autour de cette place s'articulent commerces, Eglise, Mairie... C'est le lieu de centralité du village. Cette place, en gravillon est entourée de pelouses. Des parkings sont disposés à son extrémité Ouest en face des commerces.

Les bâtiments agricoles



Bâtiment désaffecté et terrains cultivés au centre du bourg



Fraigneau



Fraigneau

Certains bâtiments agricoles se trouvent au centre même du bourg ou dans les hameaux avoisinants. D'autres sont plus éloignés des habitations, au milieu des champs.

Le bâti lié aux exploitations agricoles a subi de fortes évolutions au fil des siècles. En effet, certaines implantations sont très anciennes, mais c'est à la fin du XIX^{ème} siècle, début XX^{ème}, que le bâti tel qu'il apparaît aujourd'hui a été construit. Il associait les fonctions agricoles (stockage des récoltes, protection des animaux) et les fonctions d'habitat.

Chaque implantation comprend plusieurs bâtiments qui correspondent aux différents usages de l'époque.

Le bâti qui était lié aux exploitations agricoles et qui n'existe plus, après une phase d'abandon, est dans la majorité des cas repris par des personnes extérieures au monde agricole à titre de résidence principale ou de résidence secondaire. Il est rénové, les éléments de confort y sont installés.

Le bâti qui reste lié aux exploitations agricoles est adapté aux besoins actuels de cette population. Les bâtiments d'habitation sont le plus souvent rénovés. Les équipements de confort y sont installés. Quand ils sont jugés inadaptes, ils sont abandonnés (ce qui n'est pas le cas sur la commune).

Les anciens bâtiments liés aux usages agricoles sont adaptés aux nouveaux besoins, avec adjonction de bâtiments neufs.

Afin de permettre une évolution harmonieuse du bâti et du cadre de vie, il est nécessaire que la collectivité locale définisse des règles architecturales et paysagères en concertation avec les agriculteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme, au niveau de son règlement peut aller dans ce sens. Il définit les cadres généraux pour l'attribution des permis de construire.

Bilan statistique sur les logements

Age des logements

Périodes	St Martin de Fraigneau		Canton de St Hilaire des Loges		Département
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	
Avant 1949	78	26,8%	2079	49,78%	24,6%
De 1949 à 1981	93	32%	1142	27,34%	44,4%
De 1982 à 1989	71	24,4%	522	12,5%	14,5%
Après 1990	49	16,8%	433	10,37%	16,5%
Total	291	100%	4176	100%	322826

Plus de la moitié du parc de logements date d'avant 1981 (58,8% des logements). Ce chiffre est inférieur aux résultats cantonaux et départementaux. De manière générale, le profil de l'habitat de la commune est relativement récent par rapport au canton et au département. Le nombre de logements construits entre 1982 et 1989 est relativement important et accompagne la forte hausse de population constatée entre 1982 et 1990.

Type d'usage

Données 1999	St Martin de Fraigneau		Canton de St Hilaire des Loges		Département
Résidences principales	265	90,4%	3502	83,86%	66,6%
Résidences Secondaires	9	3,4%	398	9,5%	28,9%
Logements vacants	17	6,2%	276	6,64%	4,5%
Total	291	100%	4176	100%	322826

• **La part de résidences principales** est plus élevée que dans le canton et dans le département. Le taux d'occupation est de 2,7 personnes par foyer en 1999. Le nombre de résidences principales a augmenté de 94,1% entre 1968 et 1999, soit plus vite que la population +70%, ce qui veut dire que les besoins en logements résultent pour une part de la croissance démographique mais également au desserrement des ménages.

• **La part de résidences secondaires** est quant à elle beaucoup plus faible dans la commune et le canton que dans le département, mais il est difficile de les comparer du fait de la destination touristique importante de ce dernier. On peut en conclure que le canton et la commune ne disposent pas vraiment d'atouts en terme de tourisme car ils se trouvent à l'intérieur des terres, le taux de résidences secondaires étant beaucoup plus important sur le littoral.

• Cependant, **la proportion de logements vacants** est nettement supérieure à celle des résidences secondaires dans la commune mais reste cependant inférieure à la moyenne cantonale (6,7% à 6,2% entre 1990 et 1999). Ce taux important s'explique par la présence de maisons traditionnelles de type R+1 de taille importante.

Les statuts d'occupation des résidences principales

Statuts	Saint Martin de Fraigneau	Canton de St Hilaire des Loges	Département
Propriétaire	83,7%	73%	69,9%
Locataire	14,1%	23,61%	27,1%
Usage gratuit	2,3%	3,34%	3,0%
Total	100%	100%	100%

Le nombre de propriétaires sur la commune est nettement supérieur aux moyennes cantonales et départementales. Environ 8 habitants sur 10 sont propriétaires ce qui ne laisse que 14% de locataires, mais cette offre est essentielle, elle contribue à l'accueil de nouveaux arrivants mais aussi au maintien des jeunes sur place.

Niveau de confort des résidences principales

	Saint Martin de Fraigneau	Canton de St Hilaire des Loges	Département
Sans chauffage central	30,4%	24,8%	15,6%
Sans douche, ni baignoire	2,3%	2,7%	1,4%

Le niveau de confort des résidences est inférieur au regard des résultats cantonaux et départementaux. Ils représentent un pourcentage pratiquement double par rapport aux chiffres du département.

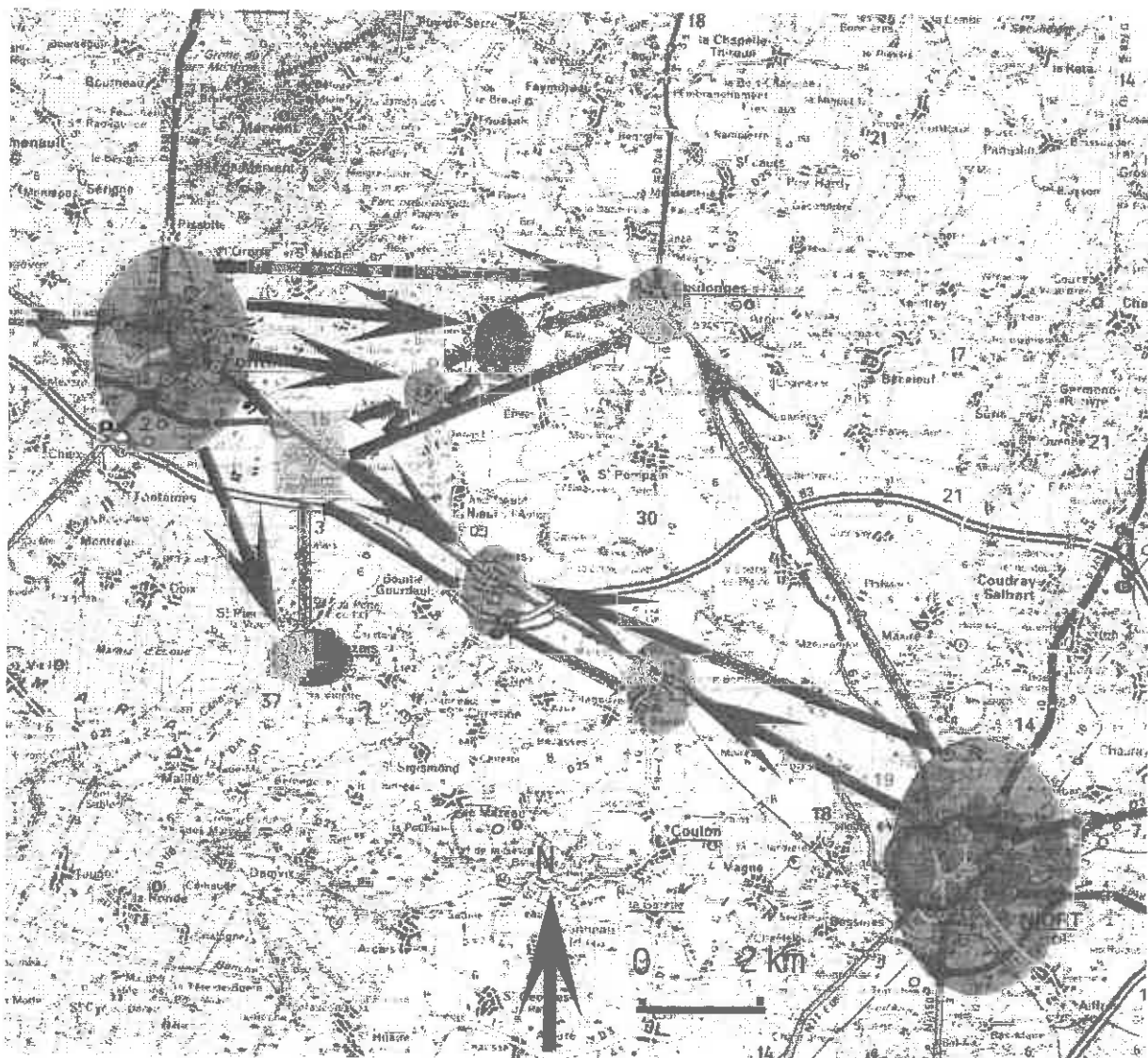
Constructions récentes

(source mairie de St Martin de Fraigneau, permis de construire, maisons neuves)

Années	Logements commencés
1983	8
1984	9
1985	7
1986	11
1987	7
1988	2
1989	5
1990	0
1991	18
1992	2
1993	5
1994	2
1995	3
1996	8
1997	10
1998	7
1999	2
2000	2
2001	1
2002	2
Total	111

Les variations du nombre de permis de construire sont importantes suivant les années. Le nombre élevé de permis accordés certaines années s'explique par la mise en œuvre de programmes de lotissements d'initiative communale ou privée.

Le contexte micro-régional



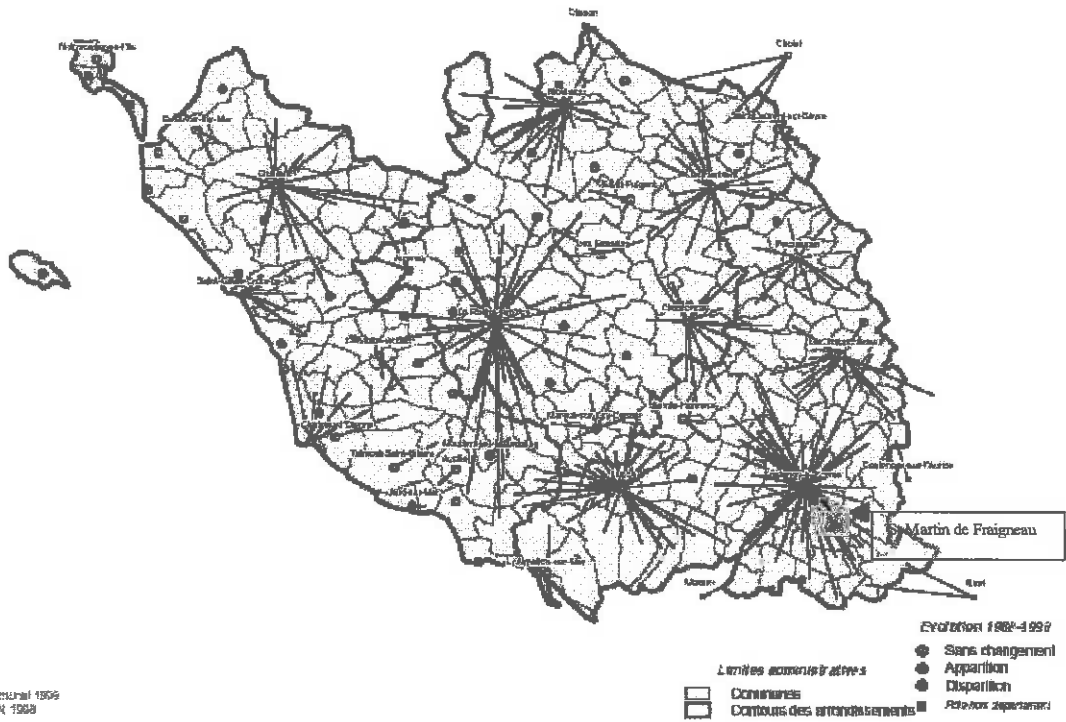
Saint Martin de Fraigneau se situe à la fois dans l'aire d'influence de Fontenay le Comte et de Niort, mais plus proche de Fontenay le Comte, les inter-relations avec ce pôle urbain sont importantes.

Les services présents sur la commune :

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France
Services généraux						
Garage	2	-	230	81.3	74.7	59.9
Artisans du bâtiment						
Maçon	1	-	231	81.6	66.8	65.6
Électricien	1	-	200	70.7	51.5	46.6
Alimentation						
Alimentation générale, épicerie, dépôt de pain	NON	///	114	40.3	59.1	53.7
Boulangerie, pâtisserie	1	-	202	71.4	63.6	57.6
Boucherie, charcuterie	NON	///	118	41.7	31.7	33.4
Services généraux						
Bureau de poste	NON	///	132	46.6	34.8	46.5
Librairie, papeterie	NON	7	55	19.4	2.6	8.4
Droguerie, quincaillerie	NON	7	64	22.6	7.7	10.1
Autres services à la population						
Salon de coiffure	NON	7	192	67.8	48.8	37.0
Café, débit de boissons	NON	7	265	93.6	95.3	87.2
Bureau de tabac	NON	7	240	84.8	87.9	74.0
Restaurant	1	-	189	66.8	63.9	67.7
Enseignement public du premier degré						
École maternelle ou classe enfantine	OUI	-	192	67.8	70.4	85.8
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé						
Collège public	NON	7	24	8.5	0.8	2.8
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)						
Dentiste	NON	7	115	40.6	3.7	10.4
Infirmier ou infirmière	NON	7	131	46.3	19.5	33.8
Médecin généraliste	NON	2	157	55.5	25.1	33.5
Pharmacie	NON	2	130	45.9	9.5	18.1

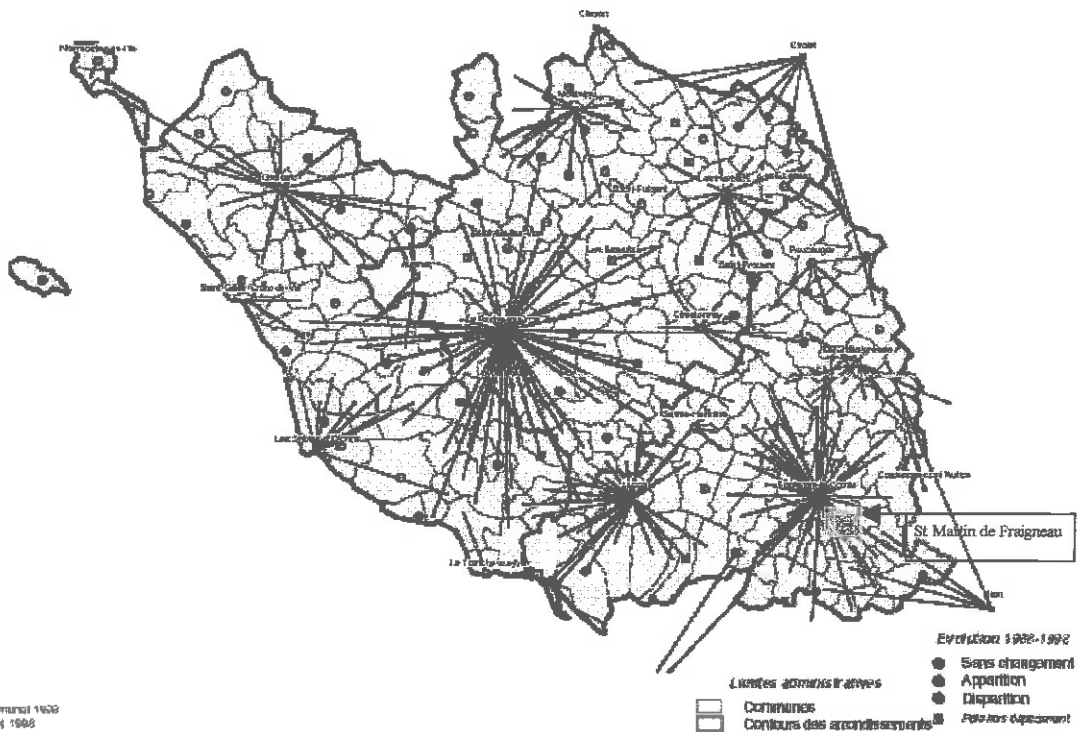
VENDEE

Commerces spécialisés non alimentaires
Attractivité des librairies, papeteries



VENDEE

Commerces spécialisés non alimentaires
Attractivité des magasins de vêtements

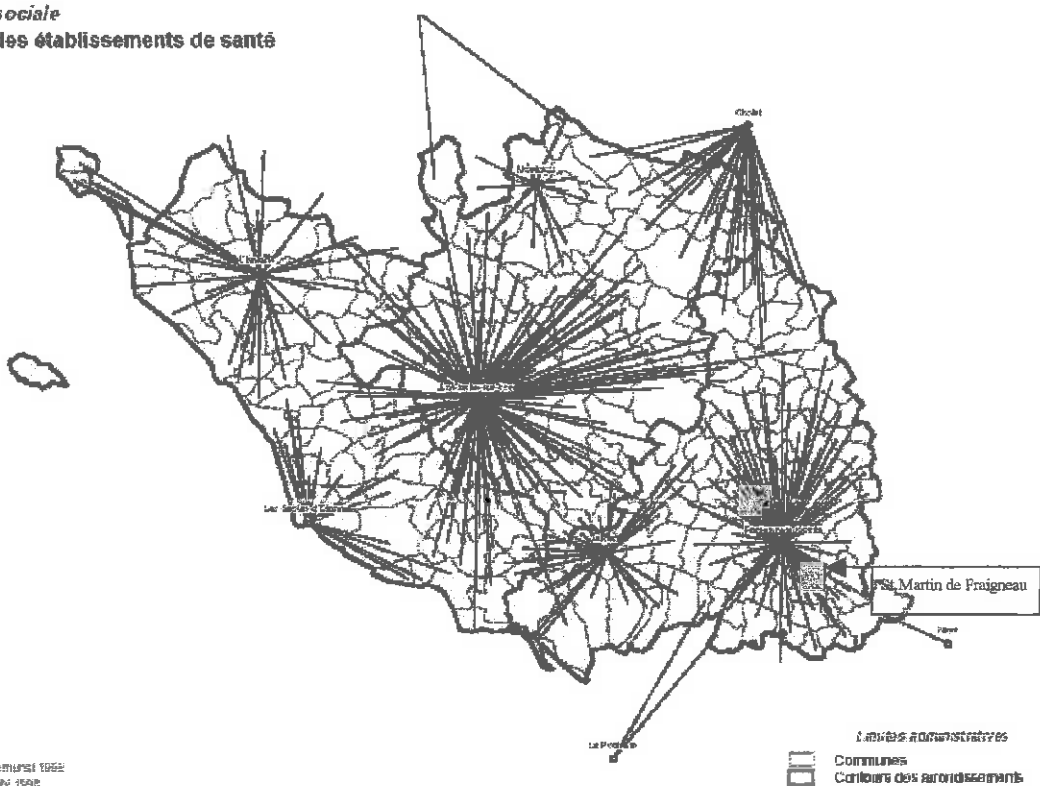


VENDEE
Grandes surfaces
Attractivité des supermarchés



Source : Insee et communes 1998
 © INSEE - SCIES / IGN 1998

VENDEE
Santé, action sociale
Attractivité des établissements de santé



Source : Insee et communes 1998
 © INSEE - SCIES / IGN 1998

L'attraction de Fontenay le Comte est la plus importante en terme de services commerciaux. D'autre part, St Martin de Fraigneau dépend de Fontenay le Comte pour ce qui est des établissements de santé.

COMMERCES			
N°	NOM	TYPE D'ACTIVITE	ADRESSE
1	ANDRE Catherine	Coiffeuse à domicile	41 rue du petit noyer
2	BON Dominique	Paysagiste-création et entretien de jardins	27 rue du Château-Puy Sec
3	BONNET Patrick	Plomberie, chauffage, zinguerie, électroménager	84 rte de Fraigneau
4	GARNIER Gérald	Couverture, zinguerie, démoussage, ramonage	21 rue de M�rit� � Fontenay le Comte
5	GUERINEAU André	Menuiserie, vitrerie	90 rte de Fraigneau
6	HILAIRET Philippe et Louis-Joseph	Electricité, sanitaire, chauffage	15 rue du cimetière
7	RASSINOUX André	Peinture, revêtement sols et murs	154 rte de Fraigneau
8	RENOU Cheminées	Taille de pierres, pose de cheminées	45 rue des platanes
9	PAJOT Bruno	Taille de pierres, pose de cheminées	73 rue du Fief Bas
10	ZAPPELINI Gerard	Entretien et réparation de voitures, station service	168 route de Niort
11	PIERRE Claude Motoculture	Vente, entretien, réparation de matériel et de jardinage	5 rue du Fief du Quart
12	EBENISTYLE	Ebénisterie, menuiserie	17 rue du Fief du Quart
13	LE PLAISIR DU BOIS	Ebénisterie, menuiserie	104 rte de Niort
14	Sarl METAIS Daniel	Carrosserie industrielle	85 avenue de la ville
15	Sa MAINGUY	Travaux publics	Rue du Fief du Quart
16	LOGIS du MARAIS POITEVIN	Etude et construction de pavillons	Le Fief du Quart
17	Sa SILT THOINARD	Transport de meubles	Rue du Fief du Quart
18	EMERIT Jérôme et Gaëlle	Boulangerie, pâtisserie, dépôt de gaz	17 rue des platanes
19	Sa « LES ELEIS »	Hôtel-restaurant	58 avenue de la ville
20	Sarl PETRO SERVICE-Sarl SEMI LOC	Station de service, vente de remorques d'occasion	Rte de Niort
21	BAPTISTE Frères	Construction, rénovation	12 rue de la planche

Il existe une zone destinée aux entreprises sur la commune. Cette zone n'est plus communautaire.



Cette zone regroupe les entreprises Thoinard, le Logis du Marais Poitevin, SA Mainguy, Ebenistyle, Pajot Bruno, Pierre Claude motoculture... Elle représente 250   300 emplois.

Une carte de la localisation des services et commerces est reproduite dans l'atlas ci-joint.

Les capacités des équipements publics :

L'école :

L'école communale accueille 69 enfants. Elle assure une scolarité jusqu'à 11 ans, âge normal d'entrée au collège. Trois classes sont ouvertes à ce jour, mais il existe la possibilité de construire une 4^{ème} classe. L'emplacement de cette 4^{ème} classe est déjà prévu à l'emplacement des locaux actuels.

Les équipements sportifs :

La commune dispose d'équipements sportifs divers (terrain de football, terrain de basket, terrain de tennis). Aucun agrandissement ou équipement nouveaux ne semble prévus à ce jour.

La zone où sont contenus ces équipements est la zone US du POS.

La salle polyvalente :

Déjà étendue récemment par la communauté de communes, cette salle possède une utilité importante pour la commune.

Il n'est pas prévu d'extension dans les prochaines années.

Le projet de centre de loisirs :

L'école publique de Saint Martin se situe à proximité de la mairie et de l'église dans le centre bourg. Cet ancien bâtiment rénové ne trouve plus son accès sur la rue adjacente mais par l'arrière du parcellaire et de l'église. Cette entrée provoque deux réflexions :

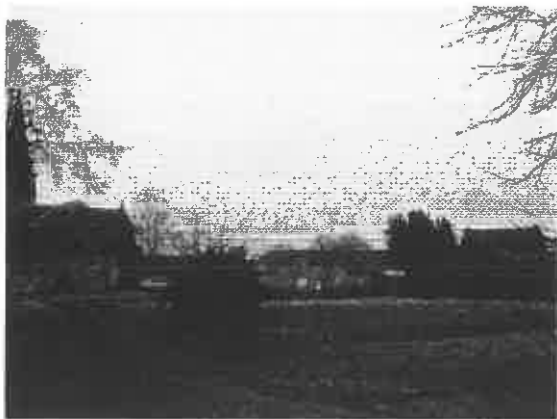
- entrée très sécurisée,
- entrée qui ne restitue pas l'existence d'un lieu public d'enseignement.

Le projet consiste en :

- la suppression du bâtiment préfabriqué,
- la réalisation de deux salles destinées au centre de loisirs, compris sanitaires et préau.

Cet équipement s'accompagne d'un léger aménagement de la place située en partie arrière de l'église.

Ce secteur compte tenu des options de développement de l'urbanisation devra faire l'objet d'un aménagement paysager plus ambitieux. A ce titre le PADD proposera une solution possible.



la partie arrière de l'église qui devra faire l'objet d'un aménagement

Le cimetière :

La commune possède un terrain jouxtant le cimetière. Aussi, son extension ne posera aucun problème dans les 10 ans à venir.

L'agriculture de la commune :

Les chiffres sont issus des enquêtes directes menées auprès des exploitants au cours du printemps 2003.

Démographie	Nombre d'exploitants	%	SAU totale	%
Moins de 35 ans	4	26.6%	323.2	29.7%
De 36 à 45 ans	8	53.3%	615.9	56.75%
De 46 à 55 ans	3	20%	146.2	13.47%
Total	15	100%	1085.3	100%
Plus de 50 ans sans succession	1	6.6%	54.5	5.02%

Les agriculteurs de la commune de Saint Martin de Fraigneau sont relativement jeunes puisque près de 80% d'entre eux ont moins de 45 ans. Ils représentent une SAU exploitée totale de 86,45%. Il faut noter qu'un exploitant de plus de 50 ans n'a pas de succession. Il exploite 54,5 ha, soit 5,02% de la SAU totale. Le siège de cette exploitation, les bâtiments d'élevage ainsi que plusieurs hectares de terres se situent à l'Ouest du bourg ; à terme le départ en retraite de cet agriculteur permettra à la commune d'engager son développement dans cette direction.

Statut des exploitations	Nombre	%
Exploitations familiales	10	66.6%
GAEC	4	26,6%
Sociétés	1	6.6%
Totaux	15	100%

Plus de 65% des exploitations sont des exploitations familiales. Elles mettent en valeur 49.5% de la SAU totale des exploitations. On remarquera que 4 GAEC existent sur la commune. Ces 4 GAEC exploitent 492.99 hectares, soit 45.2% de la SAU totale des exploitations.

Mode de faire valoir	Surfaces	%	Nombre	%
Faire valoir direct	0	0%	0	0
Fermage	13.7	1.26%	1	6.6%
Mixte	1071.6	98.73%	14	93.3%
Totaux	1085.3	100%	15	100%

La plupart des terres ont un mode de faire valoir mixte. Cependant, la plus grande partie des terres exploitées est en fermage. Une seule exploitation ne possède pas de terres en propriété.

Au regard des chiffres du recensement général agricole, on s'aperçoit que le nombre d'exploitations agricoles a diminué entre 1979 et 2000 pour passer de 34 à 21. La surface agricole moyenne utilisée a augmentée pour passer de 39 ha à 53 ha par exploitation pour la même période.

On trouve différents modèles d'exploitation sur la commune :

-Le modèle céréalier

La surface attribuée au blé tendre augmente depuis 1979. Celle attribuée au maïs tend à diminuer sensiblement.

-Le modèle bovins viande et polyculture

Le cheptel total de bovins des exploitations de la commune diminue. On a cependant une augmentation du cheptel bovins mâles de 1 an ou plus et une stabilisation du nombre de vaches nourrices. La surface fourragère principale diminue fortement.

-Le modèle bovins lait et polyculture

Le nombre de vaches laitières diminue fortement (217 en 1979 et 85 en 1988).

-Le modèle polyculture élevage hors-sol, avec la présence d'élevages de poulets, de lapins de canards et de porcins est en forte augmentation.

-Le modèle caprins-polyculture, est en augmentation. De la même manière, on peut s'apercevoir que la superficie des prairies temporaires augmente, avec une mixité élevage-cultures été-hiver.

-Le modèle agriculture biologique, concerne une exploitation, mais ne semble pas être une orientation pour les autres exploitations.

Les équipements à la parcelle :

Au total, 216 hectares de terres sont irriguées, 29 hectares sont drainés.

Evolution des systèmes d'exploitation :

De manière générale, on observe une baisse du nombre d'unités de travail annuel avec cependant une hausse d'UTA des salariés non familiaux. L'imposition aux bénéfices réels tend elle à augmenter ce qui prouve l'optimisation des systèmes d'exploitation qui peut se remarquer notamment par l'augmentation de l'utilisation de l'informatique.

L'agrandissement ne semble pas possible sur la commune, le marché locatif reste très fermé. Les terres qui devront se libérer dans les années à venir se situent pour la plupart entre la commune et Fontenay le Comte.

De nombreux sièges d'exploitation se trouvent à l'intérieur même du village. Il sera tenu compte de cet élément dans l'élaboration du P.L.U afin de ne pas contraindre l'activité agricole.

Pour ces exploitations proches des zones urbanisées et en fonction des activités d'élevage présentes, le croisement des distances issues du règlement sanitaire départemental et des

installations classées, plaide en faveur d'une zone de protection autour des dits bâtiments de 100 m de rayon.

Ces zones seront reportées sur la carte des exploitations, et viendront justifier les zonages proposés, même si la loi SRU prévoit la réciprocité des distances d'éloignement des tiers vis à vis des exploitations agricoles, à l'exception des extensions des constructions existantes.

A la fin de ce chapitre sur l'agriculture sont reportées les réglementations applicables.

Pour le reste, le zonage en zone A du P.L.U et le règlement qui s'applique à ce type de zone doivent permettre de bien organiser la gestion du territoire, sachant qu'aucune exploitation n'est actuellement tournée vers des activités agro-touristiques.

Ces exploitations sont pour leur majorité orientées vers des activités d'élevage, et engagées dans un processus de mise aux normes. La roche mère étant calcaire, ce processus est important afin de limiter les pollutions de la nappe phréatique.

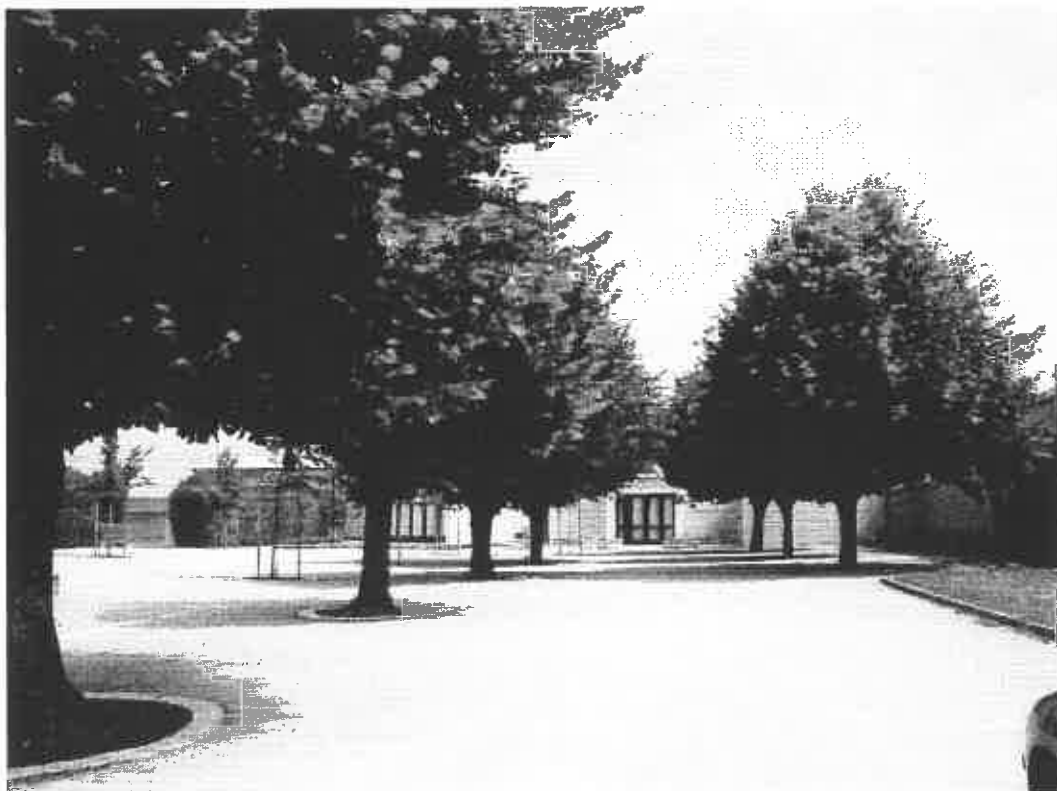
LE PATRIMOINE FONCIER COMMUNAL

Le patrimoine foncier communal n'est pas très important. La totalité des terrains non bâtis représente 24,71 ha mais la plupart des terrains sont déjà occupés. Un terrain d'une superficie de pratiquement 1 ha est libre. Ce terrain acquis à l'origine pour l'installation de la station d'épuration ne se trouve pas en zone constructible.

Le patrimoine foncier de la commune est reporté dans l'atlas ci-joint.

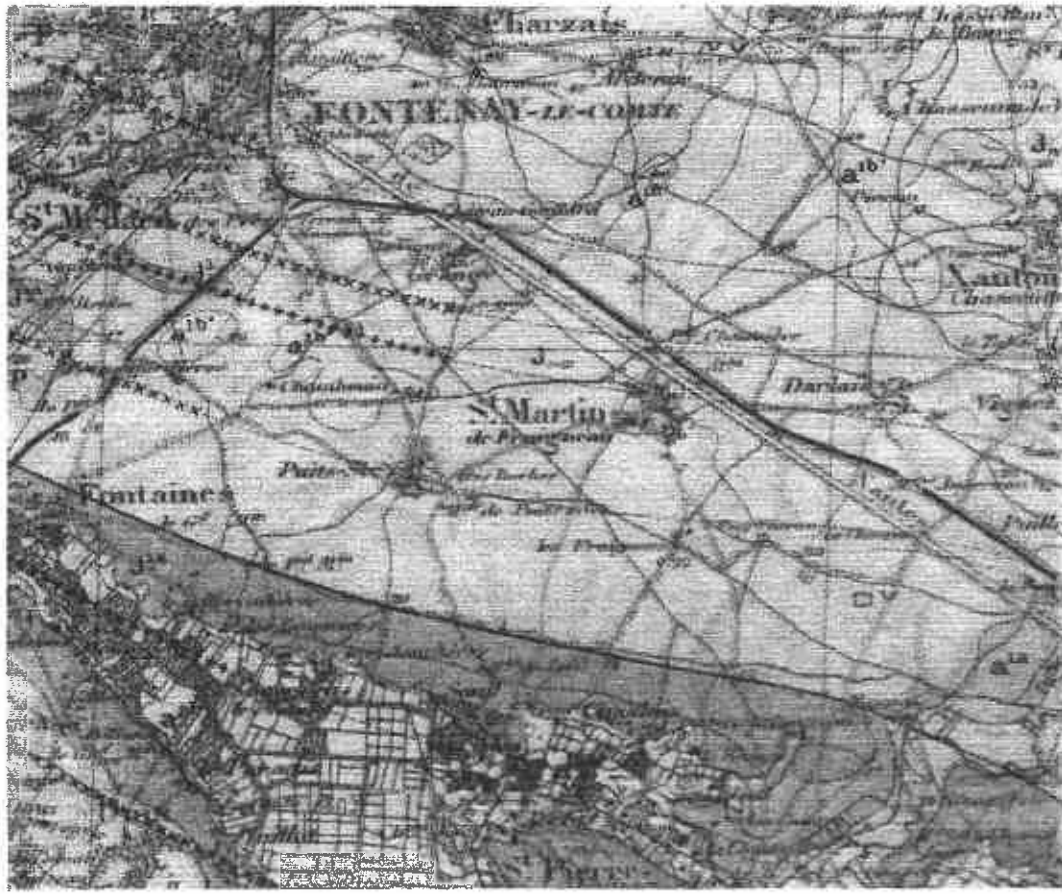
La commune doit faire face à une rétention foncière relativement importante, du fait d'une présence marquée de l'agriculture.

Données géophysiques



La salle polyvalente

-Géologie
-Géomorphologie
-Paysages
-Eléments biologiques



extrait de la carte géologique

A la transition entre le massif de Mervent et le marais de la Souil, l'étage sur lequel se trouve la commune est presque entièrement calcaire et crayeux du bathonien avec quelques silex cornus. Cette roche, dure et friable, indique la présence de la mer à l'époque pré-glaciaire.

Ces matériaux ont été utilisés dans la construction de l'habitat de St Martin de Fraigneau.

On trouve au Nord-Ouest de Puy-Sec une haute terrasse où l'on trouve des placages d'alluvions anciennes jusqu'à l'altitude relative de +15 à +25 m. Les matériaux géologiques sont d'origine locale. Cette terrasse est aujourd'hui exploitée par l'agriculture.

GEOMORPHOLOGIE

cf atlas

L'altitude N.G.F varie entre 13 m au lieu dit La Turpinoire et 37 m à l'intérieur du bourg. La plaine s'étale dans un axe Sud-Ouest Nord-Est. On n'y distingue aucune vallée ni d'accident de terrain.

On remarquera l'absence totale de cours d'eau, du fait d'un sous-sol calcaire, et une nappe phréatique n'offrant qu'une faible quantité d'eau. De plus, cette nappe se situe à une profondeur importante (20 m) ce qui rend son accès difficile.

PAYSAGES

cf atlas

Le paysage est caractérisé par un openfield, seules les limites de parcelles et quelques haies le structure. La culture de céréales prédomine largement l'occupation du sol.

Dans cet espace il existe un réseau de chemins d'exploitation en bon état.

Il n'existe pas d'autre unités paysagères que l'espace urbanisé et l'espace de cultures (pas de vallée, pas de massifs forestiers, pas de côteaux...).

Une seule petite zone de bois (4ha), constituée du parc du château de Puy-sec, existe sur la commune.

Le passage de l'autoroute sur la commune a eu lieu en 1994. Celui-ci a engendré un remembrement sur la quasi-totalité de la commune entre 1990 et 1994.

Lorsque les limites parcellaires sont modifiées, les haies disparaissent. Les agriculteurs affectent de moins en moins de temps à leur entretien dont l'intérêt économique n'est plus évident. Le remembrement porte en général un préjudice important au paysage, mais aussi à l'environnement. En effet, cette évolution peut avoir des conséquences dommageables sur la qualité des eaux car le couvert végétal joue un rôle d'épuration important.

Lors de cette opération, il a été arraché plusieurs kilomètres de haies et 2384 m ont été replantés. Ces haies aujourd'hui arbustives se composent d'espèces endémiques, mais aussi d'espèces ornementales.

A noter, les efforts consentis récemment pour intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage et embellir les abords des fermes.

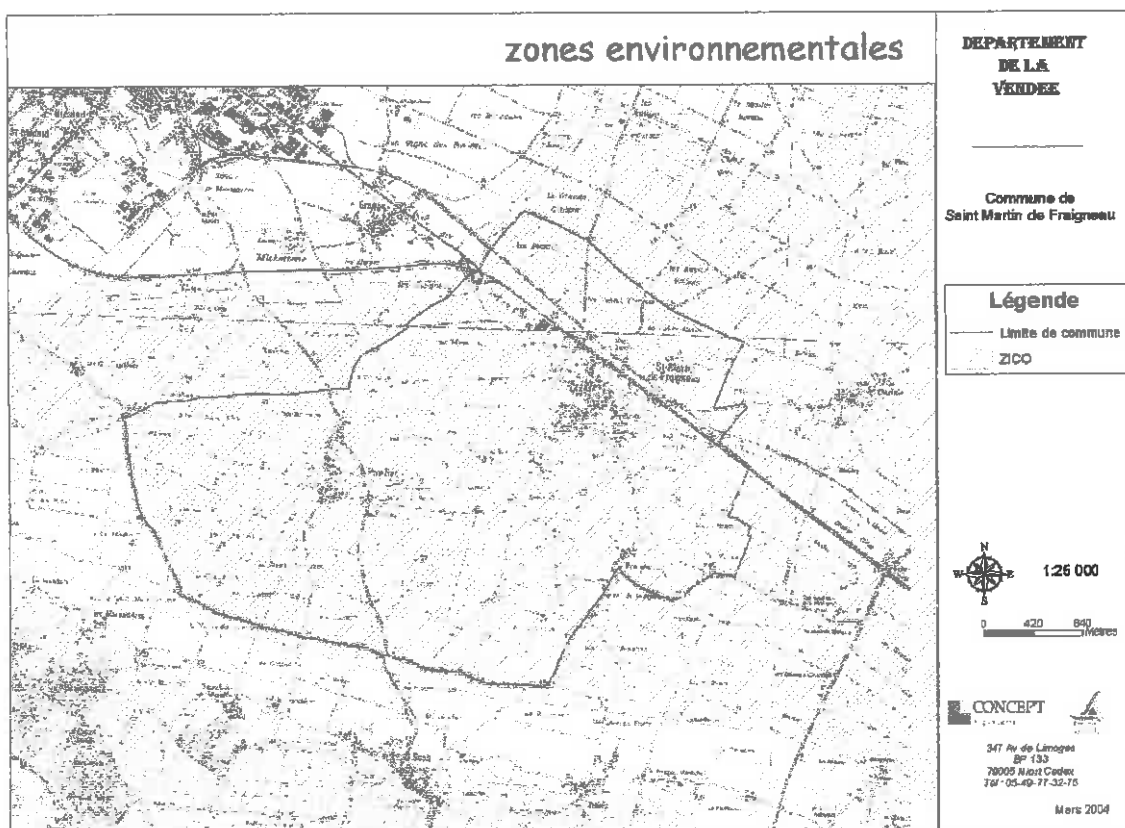
La synthèse de ces différents enjeux est toujours difficile à réaliser. La réflexion sur la définition des zones A et N peut, au niveau du P.L.U., apporter certains éléments de réponse.

Diversité

La bio-diversité dans les grandes cultures est intéressante. On y trouve une faune commune et des associations florales classiques résistantes aux produits phyto-sanitaires.

Cependant, il faut noter la probable présence de Busards nichant dans les cultures et d'orchidées le long des fossés. De plus, la Vendée est située sur la voie de migration Ouest palé - arctique, ce qui en fait un couloir de migration important.

La commune se situe intégralement dans une Zone Importante Pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) recensée dans le cadre de l'application de la directive européenne n° 79/409 concernant la protection des oiseaux sauvages.

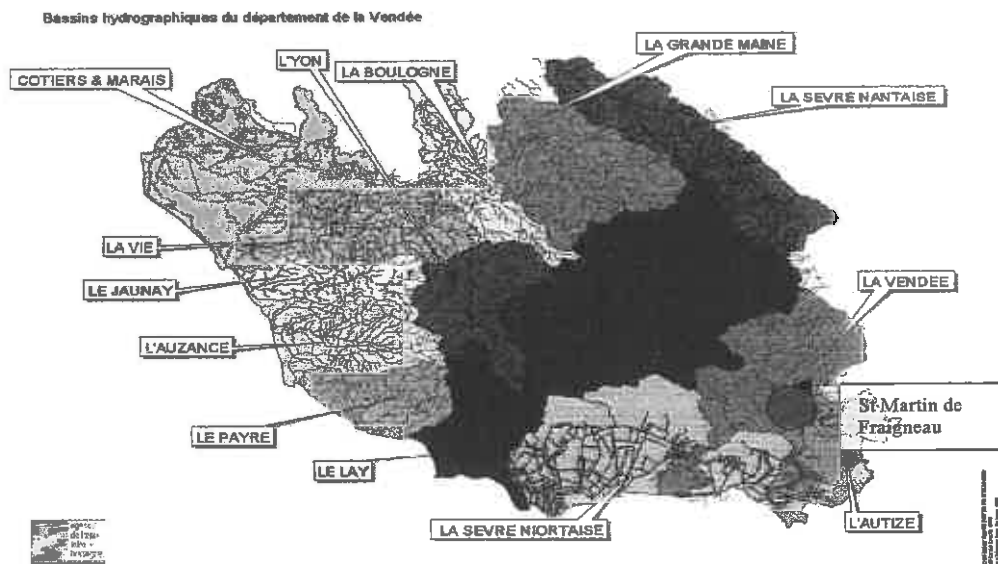


Aucune zone Natura 2000 n'est recensée sur le territoire.

Qualité des eaux

La commune de St Martin de Fraigneau fait partie du bassin versant du Marais Poitevin et de la baie de l'Aiguillon.

A ce titre, elle fait partie intégrante du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vendée et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne.



Aucun cours d'eau ne traverse la commune. Aussi, les mesures de la qualité de l'eau se situeront sur la Vendée et l'Autize, cours d'eau les plus proches.

- La Vendée et l'Autize ont une qualité mauvaise en terme de nitrates (>25 mg/l). De même, la qualité de la nappe phréatique à hauteur de St Martin de Fraigneau est élevée (> 25 mg/l). Cette nappe est considérée comme intensément exploitée.
- La Vendée et l'Autize ont des objectifs d'évolution de la qualité de l'eau vers le 1 B (bonne qualité).



La zone d'activités

- Les autoroutes, les routes et voies ferrées
- L'assainissement
- Les eaux pluviales
- L'eau potable et la défense incendie
- La collecte des déchets,
- Les réseaux divers (Electricité et Téléphone)
- Institution de la PVR
- Le plan d'alignement

LES AUTOROUTES, LES ROUTES ET LES VOIES FERREES

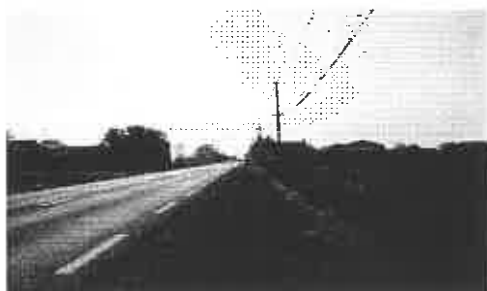
(cf carte du réseau routier)

Le réseau routier

La RN 148 et l'A 83

La commune de St Martin de Fraigneau est traversée par la RN 148 au Nord et par l'A 83 au Sud. Une voie ferrée longe la RN 148 au Nord.

Les entrées de ville :



RN 148



La RN 148 ne traverse pas le bourg à proprement parlé. Cependant, elle longe un certain nombre d'habitations situées de part et d'autre de l'axe. Quelques voies communales débouchent directement sur la RN.

Autoroute à St Martin de Fraigneau

Les routes présentes sur la commune:

	Moyennes	1998	2002
RN 148	M.J.A ¹ :	8572	8297
	M.J.A (juillet+août) :	11161	9986
	Pointe :	11552	10173
	% PL ² longueur >6m :	12.3%	11.1%
		2000	2002
A 83	M.J.A :	9266	12634
	M.J.A (juillet+août) :	15088	21387
	Pointe :	15939	23999
	% P.L longueur >6m :	12,6%	10,7%

¹ M.J.A : moyenne journalière annuelle

² PL : poids-lourds

Le trafic sur ces deux axes est important, et même si le nombre de poids lourds est en diminution, il reste cependant important. La RN 148 reste la plus dangereuse. Certaines voies débouchent sur cet axe ; aussi, par mesure de précaution, dans le P.L.U comme dans l'ancien P.O.S, il sera décidé de ne pas développer de nouvel accès sur la nationale et de ne pas augmenter l'urbanisation au Nord de cette voie.

Un certain nombre de réglementations s'appliquent le long de cet axe.

Les dispositions réglementaires

Les conditions de circulations sur la RN 148 sont les suivantes :

- les riverains situés au Nord de la RN utilisent la voie sans conditions restrictives,
- pour les Tessonnais (habitants de St Martin), seule la traversée de la RN est autorisée,
- pour les usagers de la RN, la desserte de St Martin n'est réalisée qu'à partir de l'échangeur vers Fontenay, à l'exception d'une desserte (tourne à gauche existant) par la rue du Rouchet.



le tourne à gauche RN 148 rue du Rouchet

- La loi Barnier

- Les principes

La loi du 2 Février 1995 (dite loi BARNIER) et l'article L. 111-1-4 (amendement Dupont) du Code de l'Urbanisme incitent, à partir d'une réflexion sur les abords de rocares ou de pénétrantes, à remodeler la périphérie urbaine et les entrées de ville et assurer une bonne insertion des extensions urbaines.

Texte de l'amendement Dupont, dont les dispositions sont applicables à partir du 1^{er} janvier 1997 ;

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RN 148 est classée voie à grande circulation ; elle est par conséquent soumise à un recul d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie de 75 mètres au titre de la loi BARNIER.

Malgré son caractère ponctuel, l'application de la nouvelle réglementation est un moteur de requalification, à la fois des axes routiers et des implantations qui les jouxtent.

A l'échelle de l'automobiliste, la notion de parcours est extrêmement importante : l'aménagement des abords de la voie et le traitement paysager doivent s'appuyer autant sur des éléments du site naturel que sur le paysage urbain, afin de définir des séquences qui rendent compte des tissus et paysages traversés, en mettant en valeur les sites, en atténuant les perspectives dégradées et notamment les impacts des grands bâtiments d'activités, parfois peu esthétiques.

- Les conclusions de l'étude de 1999

Dans ce contexte la commune avait engagé une réflexion au titre de la loi Barnier en 1999, préconisant un certain nombre de dispositions dans les domaines suivants :

- Sur le plan des nuisances et de la sécurité ,
- Sur le plan de l'environnement et du paysage,
- Sur le plan architectural.

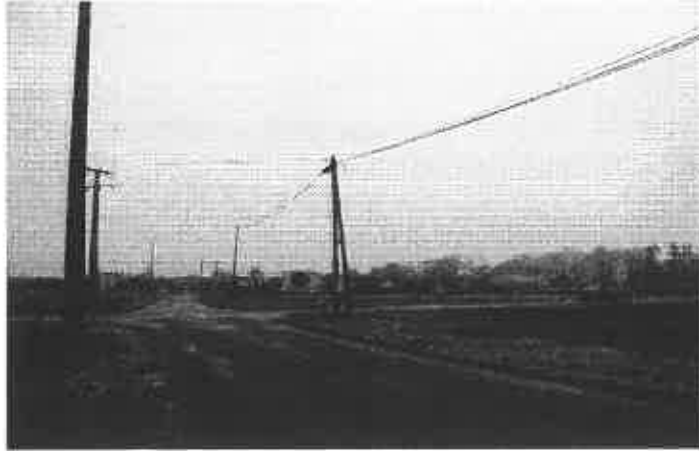
Cette étude restera applicable dans le cadre des dispositions réglementaires de ce PLU, elle est annexée au document ; la limite de recul de 75 m est applicable en dehors des espaces non urbanisés, pour la zone d'activités la limite de recul est ramenée à 50 m de l'axe de la RN.

Les autres routes

La RD 23 qui relie Fontenay le Comte à Maillezais traverse la commune du Nord au Sud. Elle coupe la voie communale qui relie Saint Martin avec le hameau de Puy-Sec. Ce carrefour est relativement accidentogène dans la mesure où il a fait l'objet d'une enquête par la subdivision de l'équipement de Fontenay.

Cette enquête conduite auprès de six personnes victimes d'accident fait clairement apparaître que la raison première d'accident réside dans le manque de visibilité due au récoltes en place et à la présence d'un mur côté Fontenay.

Afin de supprimer ce manque de visibilité, et après avis des services de l'équipement, un emplacement réservé au profit du département sera prévu.



le carrefour formé par la RD 223 et la voie communale

La loi sur le bruit

Cette loi se compose de cinq titres relatifs à la prévention des nuisances sonores :

- Infrastructures de transports (urbanisme et construction),
- Protection des riverains, par la mise en place d'une bande de protection de 250 mètres de part et d'autre de la RN 148. Dans cette bande, les constructeurs doivent respecter les dispositions techniques aptes à assurer la protection acoustique des occupants (Code de la Construction, article R.111-4-1).
- Contrôles et surveillance,
- Mesures judiciaires et administratives.

La loi prévoit de nombreuses dispositions pour prévenir ou limiter le bruit des axes de circulation et des transports aériens.

Les fuseaux de nuisance sonore sont reportés sur les plans de zonage.

La commune de St Martin de Fraigneau n'a pas fait l'objet d'un plan de déplacements.

Néanmoins, le plan révisé respecte l'esprit de la loi en favorisant un développement urbain plutôt concentrique, ainsi les nécessités d'utiliser un véhicule particulier sont réduites par le fait de prévoir un certain nombre de cheminements sécurisés pédestre et cyclo entre les différents secteurs urbanisés.

Les voies ferrées :

La commune est traversée par la voie ferrée Fontenay-Niort qui n'assure qu'un trafic de marchandises, par contre une étude pour la réouverture de la ligne pour les voyageurs est en cours avec arrêt sur la commune.

ASSAINISSEMENT

La commune a voté pour la totalité du bourg et des hameaux la mise en place d'un assainissement autonome. Ce mode d'assainissement impose à la commune d'assurer le contrôle des installations.

Le schéma directeur d'assainissement préconise donc que le PLU intègre la nécessité d'une surface minimale pour les terrains constructibles d'environ 1000 m² car l'installation d'un système d'assainissement autonome requiert 200 m². Il prévoit aussi la nécessité d'une étude à la parcelle avant chaque construction et de signaler le caractère non-potable de l'eau des puits de ces zones.

Les cartes d'aptitude des sols à l'assainissement individuel sont jointes aux annexes.

LES EAUX PLUVIALES

cf carte du réseau en annexe

La commune a fait l'objet de trois arrêtés de catastrophe naturelle :

- inondations et coulées de boues, qui concernaient une maison sur la route de Puy-Sec : arrêté du 07/02/2000 (événement du 29 et 30 septembre 1999),
- inondations et coulées de boues, qui concernait un violent orage inondant la rue Basse : arrêté du 25 octobre 2000 (événement du 23 juillet 2000),
- inondations et coulées de boues, qui concernaient la tempête de la fin 1999, arrêté du 29 décembre 1999.

Ces inondations devront être maîtrisées du fait de la mise en place du réseau d'évacuation des eaux pluviales du centre bourg commencé en 1993 et qui doit se poursuivre encore sur quelques années, Puy-Sec a été engagé entre 1999 et 2004.

Ce réseau d'évacuation des eaux pluviales sera reporté dans les annexes sanitaires.

Pour la collecte des eaux pluviales, 800 m de canalisations et 1200 m de fossés existent. Les eaux sont collectées et ensuite envoyées dans un bassin situé sur le Longeais.

EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

cf carte du réseau en annexe

La distribution de l'eau en Vendée est gérée par le *Syndicat Départemental d'Adduction d'Eau Potable (S.D.A.E.P)*.

Ce syndicat concède la distribution de l'eau auprès de différentes compagnies fermières dont *la Lyonnaise des Eaux ayant en charge depuis le 01/01/2004* la distribution de l'eau sur la commune de Saint Martin de Fraigneau.

Une des particularités de la politique conduite par le S.D.A.E.P, réside dans l'application d'un tarif mutualisé pour l'ensemble du département, c'est à dire un tarif unique pour tous les abonnés.

Par ailleurs, l'ensemble du réseau est interconnecté, notamment pour répondre aux besoins importants de la côte en période estivale.

En ce qui concerne l'origine primaire de la ressource distribuée sur la commune, celle-ci provient du massif du Mervent.

COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers et assimilés se fait sur la totalité du territoire communal. Les fréquences de collecte sont les suivantes :

- 1 fois par semaine en ce qui concerne les déchets organiques,
- 1 fois par semaine en ce qui concerne les déchets d'emballage,
- 1 fois toutes les 4 semaines en ce qui concerne les journaux et papiers,
- 1 fois par an en ce qui concerne les encombrants,
- 1 point verre est à disposition des habitants à l'entrée de la zone d'activité.

La collecte est assurée par une société privée, Abilis. Le transfert de compétences en matière de déchets remonte à la création de la communauté de communes.

Outre ces collectes assurées par cette société privée, les habitants de la commune ont accès à plusieurs déchetteries. L'une est fixe et se trouve à Fontenay le Comte, l'autre est mobile et se déplace ½ journée par an dans chaque commune rurale de la communauté de communes.

Le traitement est assuré par plusieurs filières. Les déchets organiques sont amenés à l'usine de compostage de Foussay-Péré. Les emballages et papiers sont orientés vers le centre de tri de Bressuire. Le verre, quant à lui, part à la déchetterie de Fontenay le Comte, puis vers Cognac où il sera traité à l'usine de Saint-Gobain. Les déchets ultimes seront répartis sur plusieurs sites : en Vienne ou dans les Deux -Sèvres.

LES RESEAUX DIVERS (EDF, GDF, Téléphone)

cf carte du réseau en annexe

La totalité du bourg et des hameaux est desservie en électricité et en téléphone. Les nouvelles zones urbanisées bénéficieront de ces mêmes réseaux..

Le gaz n'est pas présent sur la commune.

INSTITUTION DE LA PVR

La participation pour voirie et réseaux peut être instituée par le conseil municipal pour l'aménagement des voies existantes et/ou l'établissement ou l'adaptation des réseaux associés à la voirie, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Lorsqu'une voie préexiste et qu'aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu, les travaux peuvent ne concerner que les réseaux. En clair, l'utilisation de la PVR ne suppose plus nécessairement l'exécution de travaux de la voirie.

Comme auparavant, l'instauration de la participation financière s'effectue en deux phases successives :

- une première délibération du conseil municipal la rend applicable sur le territoire communal. Selon la circulaire du 21/01/2003, cela suffirait à mentionner la PVR sur les certificats d'urbanisme et donc à exiger son paiement, pour une construction réalisée en application d'un permis de construire sollicité pendant le délai de validité du certificat,
- une délibération spécifique est prise pour chaque opération. La loi UH confirme que seuls les frais inclus dans cette délibération peuvent être mis à charge des propriétaires riverains.

Compte tenu de la faiblesse des réseaux existants, cette participation risque d'être instituée dans les zones d'urbanisation futures.

Application

La commune dans le cadre de la mise en œuvre de son PLU, envisage l'institution de la PVR.

LE PLAN D'ALIGNEMENT

La commune de Saint Martin de Fraigneau par délibération en date du 28 octobre 1999 a institué un plan d'alignement sur un certain nombre de rues du centre bourg et du hameau de Puy-Sec.

Les plans seront reportés en annexe du PLU au titre de la servitude « EL7 ».



En arrivant sur Puy-Sec

- Hypothèses de construction
- Justification du parti d'aménagement et
- Mise en perspective des éléments du PADD
- Des projets pour l'amélioration du cadre de vie
- Détail des propositions en terme d'objectifs

HYPOTHESES DE CONSTRUCTION:

Généralement les besoins en habitat de la population en place peuvent être quantifiés par des calculs autour de la notion de point mort³, cette estimation est de 8 logements par an pour 1000 habitants (calcul France 1982-1990).

Entre 1990 et 1999, la population de St Martin de Fraigneau a augmenté de 12,9% passant ainsi de 697 à 787 habitants. Le taux d'évolution annuel est de 1,35%. Si l'on considère cette évolution comme constante jusqu'en 2013, la population serait en 2003 de 830 habitants et en 2013 d'environ 950 habitants, soit une augmentation de 120 à 130 habitants.

Par ailleurs, la population présente un taux d'actifs de plus de 60% (hommes et femmes confondus), et un taux de chômage relativement faible de moins de 7,5%.

Le taux d'occupation des logements étant de 2,7 personnes par logement, il faudrait considérer la possibilité d'une construction de 50 logements d'ici 2013.

Cette hypothèse ne reflète pas assez la dynamique souhaitée par le élu, la demande est plus soutenue de l'ordre de 7 permis par an.

Estimation des besoins :

Opération	Surface occupée	Nbre de lots	Taille moyenne	Lots >à 1000m2
Dion (1983)	4200	3	1400	3
Le clos (1993-1996)	13800	16	862	0

Bilan des opérations de lotissement conduites

Avec la mise en place d'un système d'assainissement individuel sur la commune, l'offre moyenne de terrains devra se situer autour de 1000 m2.

Suite à la consultation des entreprises de la commune, l'augmentation de la masse salariale ne dépassera pas plus d'une dizaine de salariés, ce qui donne un résultat relativement stable sur les 250 à 300 salariés que comptent la commune.

Etant donné les difficultés rencontrées quant à l'acquisition des terrains du fait à ce jour de leur exploitation agricole, nous fixerons le coefficient de rétention à 2.5, ce coefficient de rétention ayant été déterminé à partir d'éléments cartographiés relatifs à la propriété, et à l'exploitation des terres.

$$70 \text{ logements} \times 1000 \text{ m}^2 \times 2.5 = 17.5 \text{ hectares}$$

3La notion de point mort :

des logements doivent être construits pour remplacer la désaffectation ou la destruction de certains, compenser l'accroissement du nombre de logements vacants et de résidences secondaires et répondre à la baisse tendancielle du taux d'occupation des logements.

JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU ET MISE EN VALEUR DES ELEMENTS DU P.A.D.D

Rappel des enjeux :

De par sa proximité avec le pôle urbain de Fontenay le Comte, St Martin de Fraigneau possède de réels atouts en terme de développement. Ces atouts concernent particulièrement l'attrait de la commune de par sa localisation, les services offerts à ses habitants, et le développement des entreprises.

Les routes

La RN 148, a été un axe moteur du développement de St Martin de Fraigneau. Il affecte directement les espaces urbanisés et doit être pris en compte pour définir la localisation et l'organisation des zones destinées aux entreprises et à l'habitat (bruit, sécurité, accès). Cet axe situé au Nord du bourg le longe transversalement, il ne sera pas franchi par l'urbanisation.

Une étude d'insertion paysagère a été réalisée au titre de la loi Barnier, elle fera l'objet d'une reprise au niveau du PADD et dans la traduction réglementaire du PLU, la loi sur le bruit s'applique également.

L'autoroute A83, située au Sud de la commune n'affecte en rien les espaces urbanisés.

Certaines rues du centre bourg font l'objet dans l'ancien P.O.S d'un plan d'alignement. Celui-ci, instauré dans les années 80 aura pour effet d'impliquer des réflexions toutes particulières sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures.

L'habitat :

Avec un rythme de construction soutenu depuis 1983, les zones pavillonnaires ont augmenté et la municipalité semble déterminée à multiplier les opérations de lotissement. Ces opérations peuvent être d'initiative communale ou privée. La nécessité de structurer ce développement, d'améliorer la capacité d'accueil du bourg et de renforcer son rôle d'espace central passe par l'implantation de commerces et de services autours des lieux de centralité. Aussi, des actions architecturales et paysagères concernant l'amélioration du cadre de vie seront proposées.

La commune ne dispose pas de réserve foncière importante et le marché foncier manque de dynamique. Au milieu du bourg, de nombreux terrains en zone urbanisée sont inoccupés ou exploités par des agriculteurs. Il faudra donc s'attacher à redynamiser le marché foncier dans ces zones et mettre en place des outils destinés à libérer ces terrains en vue d'une politique prioritaire de densification du bourg (DPU 'celui-ci avait été précédemment institué par délibération du conseil municipal en date de 13/12/1989', il faudra étendre son champ d'application aux zones d'urbanisation futures) DUP, convention de surveillance du marché foncier permettant de constituer des réserves foncières pour la commune avec la mise en place de compensations,...).

Propositions au titre du PLU

Les Entreprises

La zone d'activités de St Martin de Fraigneau est relativement importante. Elle regroupe bon nombre d'entreprises. N'étant pas encore remplie, la zone ne sera pas agrandie, voire même supprimée dans sa partie Est, ce qui permettra un développement équilibré entre l'habitat et les activités tout en maîtrisant un développement linéaire le long de la RN 148.

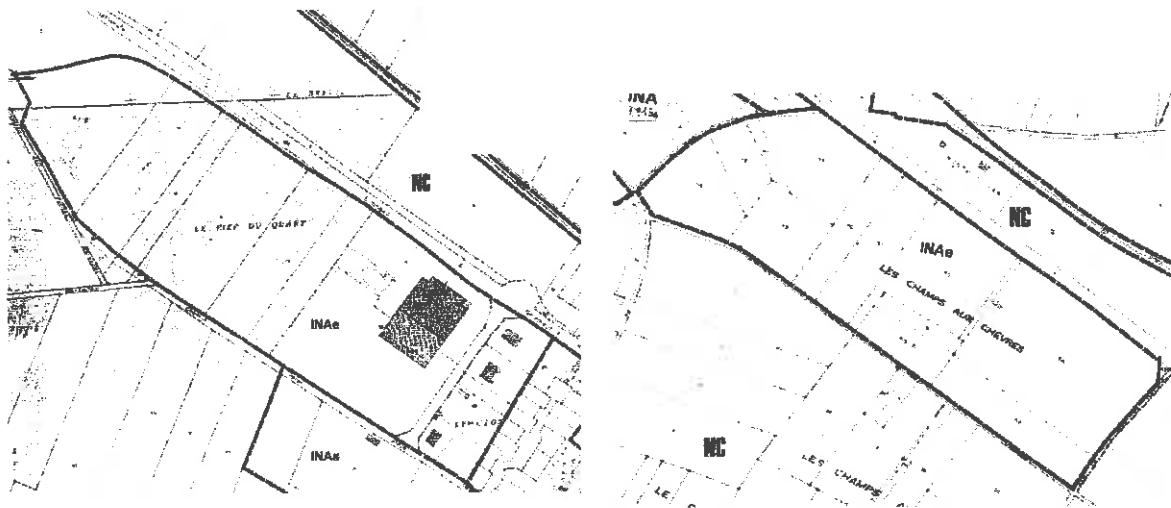
Rappel : sa requalification a été conduite au titre de la loi Barnier dans le cadre de la modification du POS de 1999.

Les Espaces Naturels

Les évolutions en cours, notamment au niveau agricole, doivent intégrer des composantes environnementales et paysagères. L'un des atouts de la commune étant son aspect rural, il est nécessaire de maintenir un cadre de vie agréable sur la commune. En vue de préserver la qualité des paysages, mais aussi d'améliorer la qualité physico-chimique des eaux, un certain nombre de propositions sont avancées dans ce rapport.

Une cartographie de ces éléments sera dressée et jointe au document.

Les zonages de l'ancien P.O.S



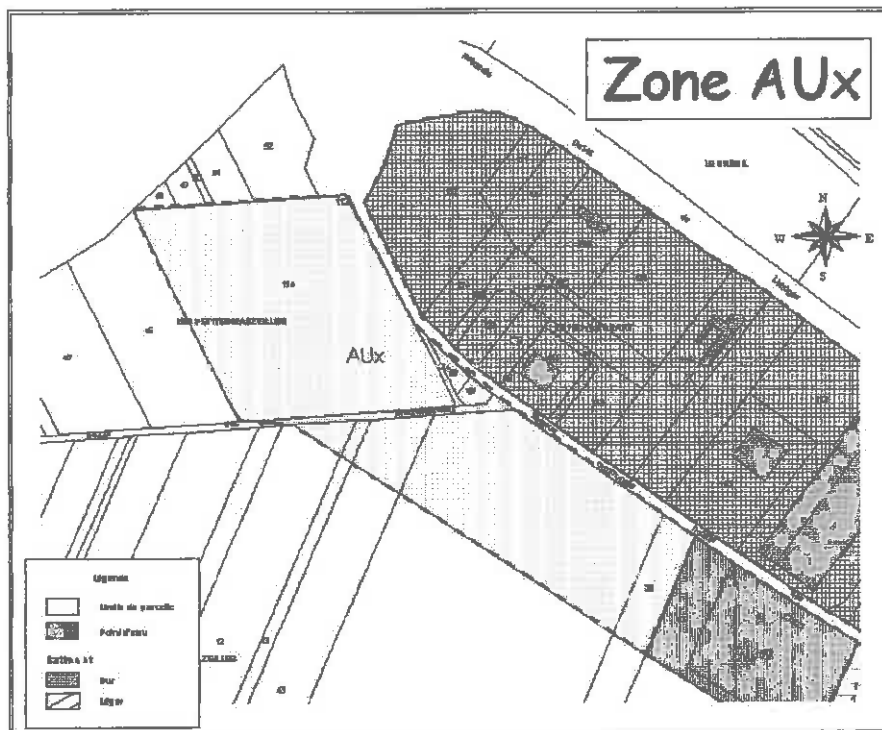
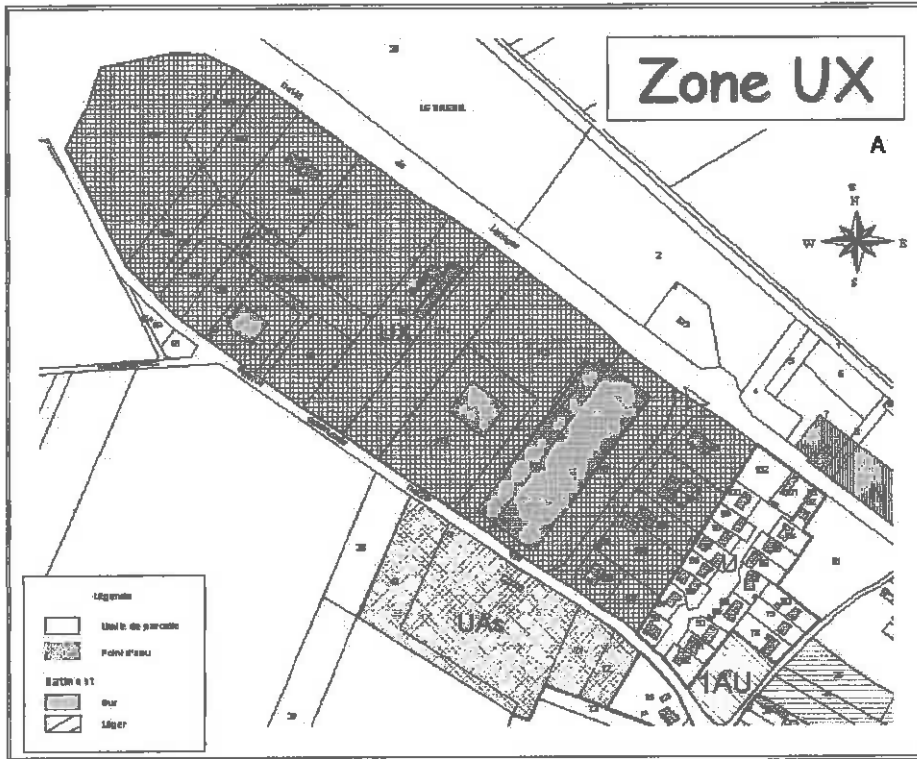
Extraits du zonage au 1/2000

Seule la zone Ouest restera dans son état actuel dans le zonage du P.L.U, pour un total de 18,52 ha trois lots sont encore disponibles, elle sera donc complétée par une zone artisanale de 11 ha souhaitée par la commune et validée la communauté de communes, cette zone remplace l'ancienne zone INAc.

Elles forment une excroissance du bourg, le long de la RN et de la RD 135, mais le développement à l'Ouest de l'habitat aura pour effet d'harmoniser la structure urbaine du bourg de manière plus concentrique.

Les artisans, situés dans le bourg où les hameaux sont aussi à prendre en considération. En effet, il est nécessaire de favoriser l'installations de certaines activités (commerces, services, professions libérales...) autour des lieux de centralité afin de renforcer leur dynamisme et leur fonction de mixité.

Cf Carte au 1/5000^{ème} des nouveaux zonages

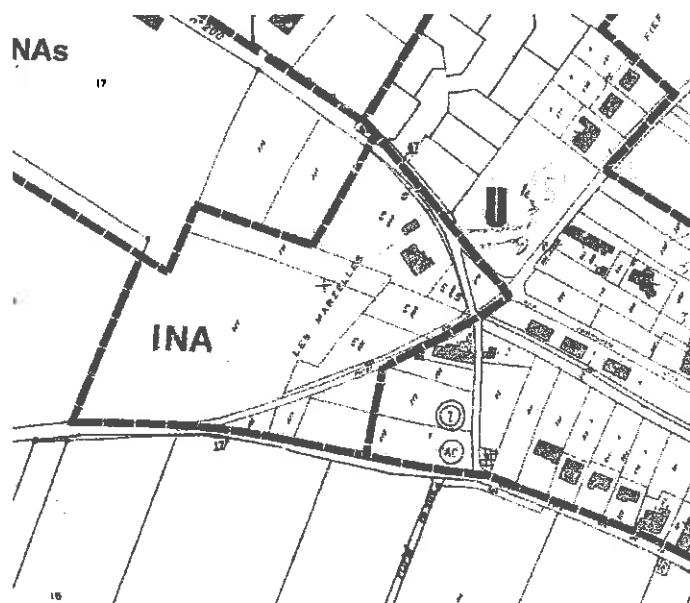


L'habitat :

La réflexion a porté à la fois sur le bourg et sur les écarts. Il en ressort, secteur par secteur des dispositions concrètes qui sont exposées ci-après et dans le PADD.

Le développement du bourg se fera vers l'Ouest, par soucis de cohérence et dans le but d'acquérir des terrains qui seront libérés dans les 10 ans à venir. La répartition de l'espace à ouvrir à l'urbanisation sera partagé en 2 zonages de type « AUh » et en réserves foncières strictes de type « AU ». En ce qui concerne les zones « AUh », certaines seront ouvertes dans un premier temps au Sud-Ouest, au centre et au Nord du bourg, une autre au Nord-Ouest et au centre à long terme, dans le cadre d'une programmation d'ouverture.

Les anciens zonages du P.O.S :



Extrait du zonage au 1/2000^{ème}

Certaines zones ont été conservées dans le P.L.U car celles ci sont en cours de négociation quant à leur acquisition par la commune.

L'ouverture de nouvelles zones s'est faite en fonction à la fois du développement équilibré et concentrique de la commune, mais aussi en fonction du départ de certains agriculteurs à la retraite et situés en périphérie et dans le bourg.

De plus, certains espaces non urbanisés situés dans le bourg ont été classés en zone d'urbanisation future soit en réserves foncières. Les premières ne sont pas libérables à court terme du fait d'un usage agricole, les autres ont été classées en réserve foncière, afin d'engager leur changement de destination plus tard.

Dans ces zones seront privilégiées des opérations de type lotissement, parfois en y associant des groupes d'habitations (cf carte de la rétention foncière). Cette stratégie de développement laisse la possibilité d'ouvrir des zones de type 2 si les zones de type 1 ne sont pas totalement maîtrisées. Le total des zones à urbaniser, représentera environ 13 ha.

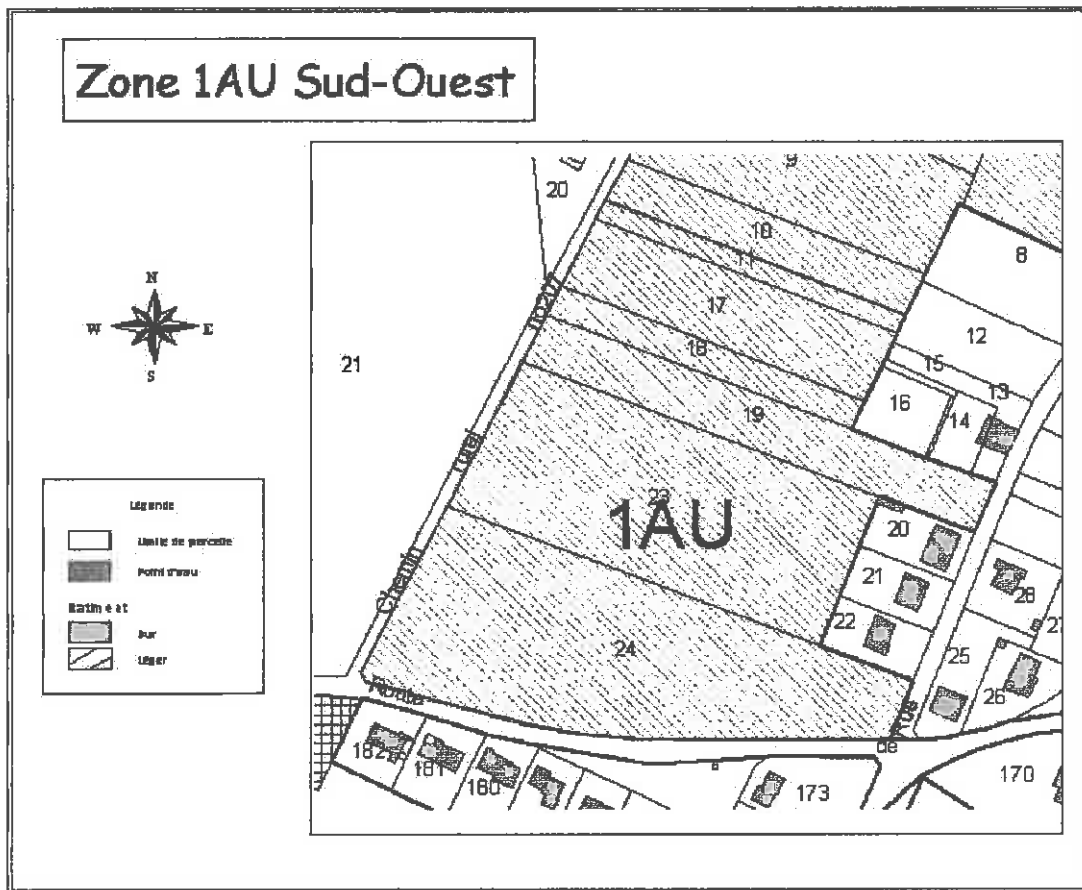
Il conviendra de relier ces nouveaux espaces d'habitats à la voirie existante en prenant en considération les schémas d'organisation joint à ce rapport de présentation, en complément des emplacements réservés.

Les réserves foncières, pourront devenir des zones à urbaniser après une simple modification du P.L.U.

Les grandes zones 1AU situées à l'Ouest :

§ 1 - La zone 1AU Sud-Ouest:

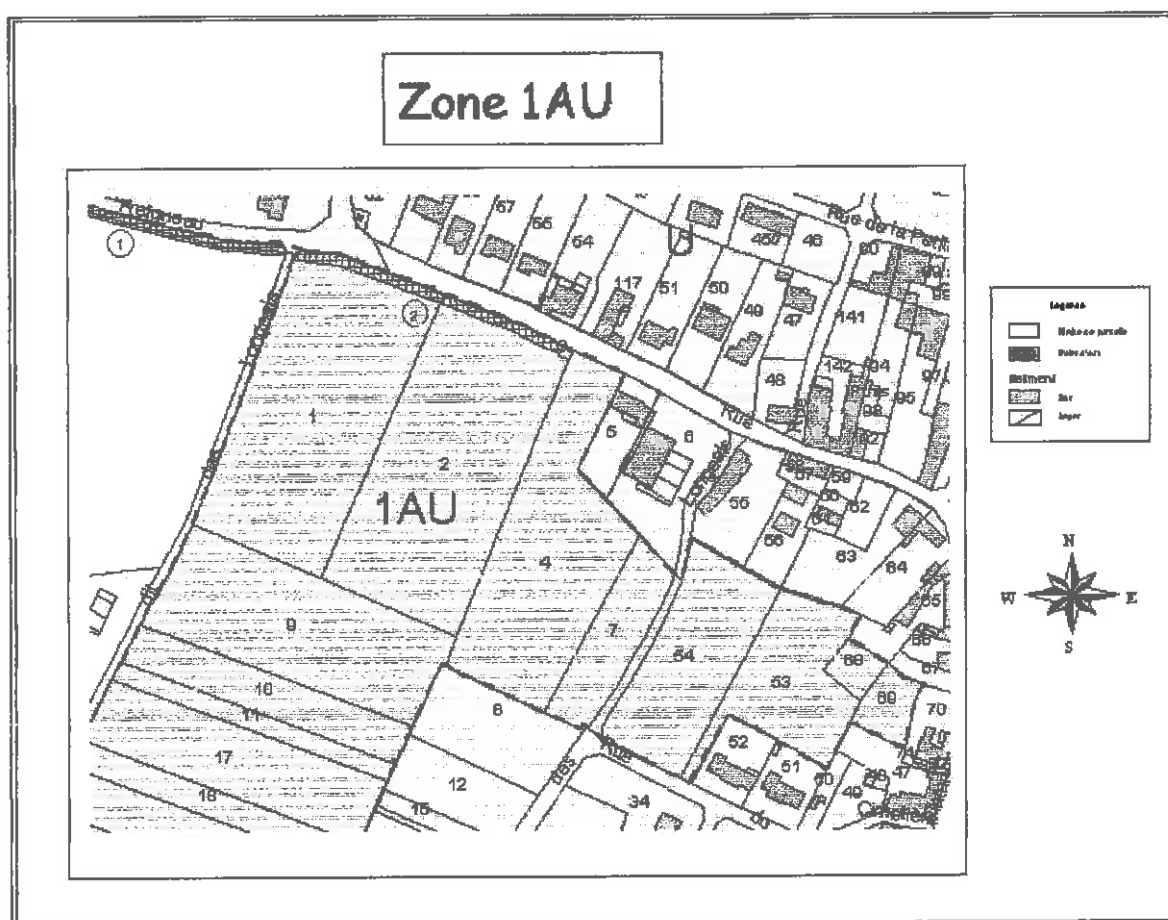
Ce secteur situé au Sud - Ouest du bourg constitue la zone de développement privilégiée de Saint Martin de Fraigneau. Elle est classée INA au P.O.S en vigueur, terrain non équipé destiné à l'urbanisation future à court terme de façon groupée. Le schéma d'organisation se trouvant dans le PADD propose une organisation possible de ce lotissement avec des parcelles allant de 950 à 1300 m².



Extrait du nouveau zonage possible

§ 2 - La zone 1AU Nord-Ouest

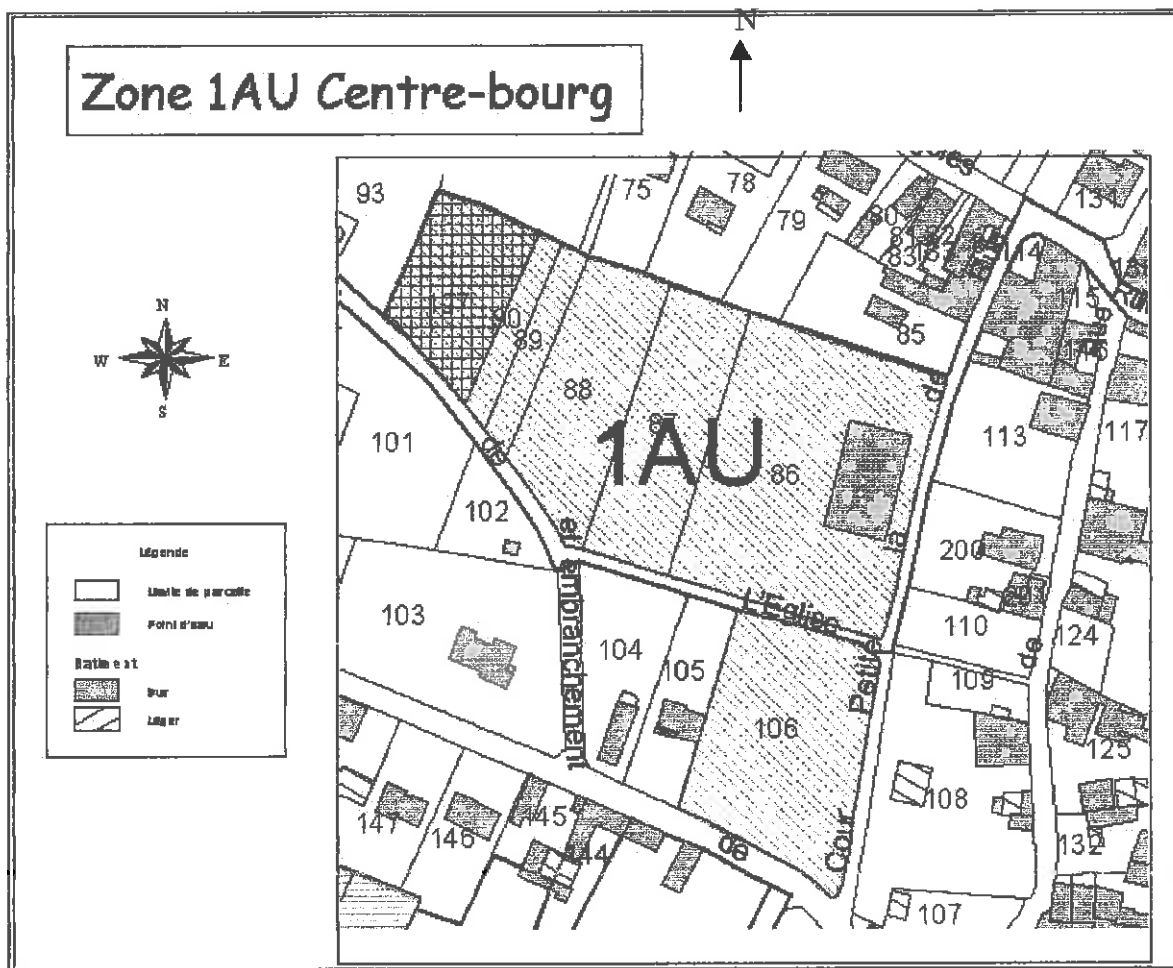
Située à l'Ouest du bourg, elle est aujourd'hui en zone NC dans le P.O.S actuel. Du fait du départ de l'agriculteur exploitant à moyen terme, il est proposé de classer cette zone en « 1AU », afin de compléter une première opération décrite précédemment et d'harmoniser le développement du bourg. Son classement en « 1AU » correspond approximativement au départ progressif d'un agriculteur à la retraite. Cette zone représente une superficie de 5 ha, soit près de la moitié de la surface totale de la zone. Un schéma d'organisation est proposé dans ce rapport de présentation.



La zone « 1AU » centre bourg :

De par sa situation, cette zone revêt un caractère et un traitement particulier. Il est proposé de développer une opération de groupe d'habitation, sur des lots de 500 m², en prévoyant en partie Est, un îlot réservé à l'installation d'un commerce de proximité. Ajouter à ce type d'habitat, un espace paysager important et public qui sera associé à cet aménagement. Cet espace fera l'objet à la fin de ce rapport de présentation d'une proposition d'aménagement, en tenant compte de l'espace compris entre cette zone et l'Eglise et de la présence du centre de loisirs.

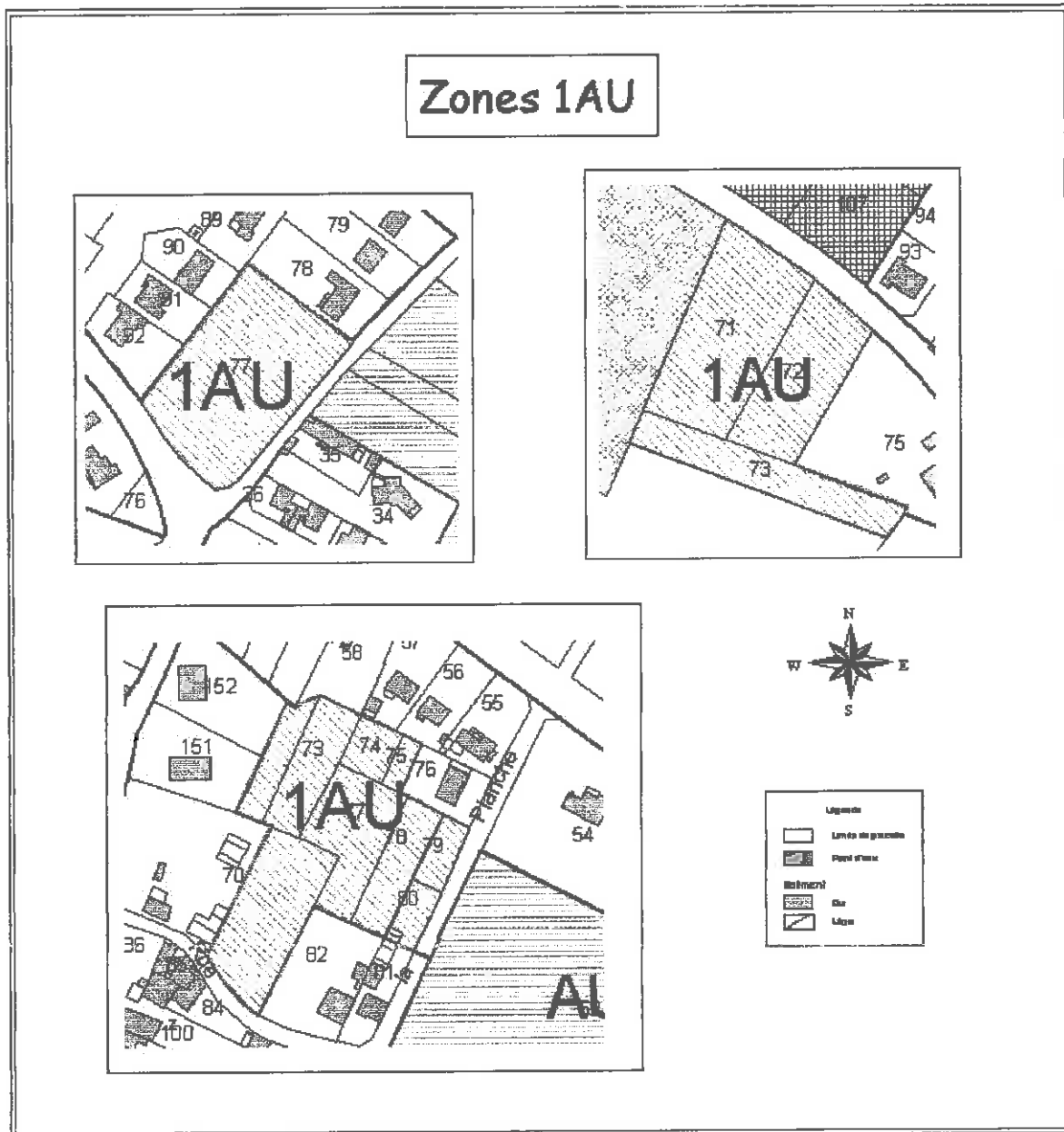
Extrait du nouveau zonage possible



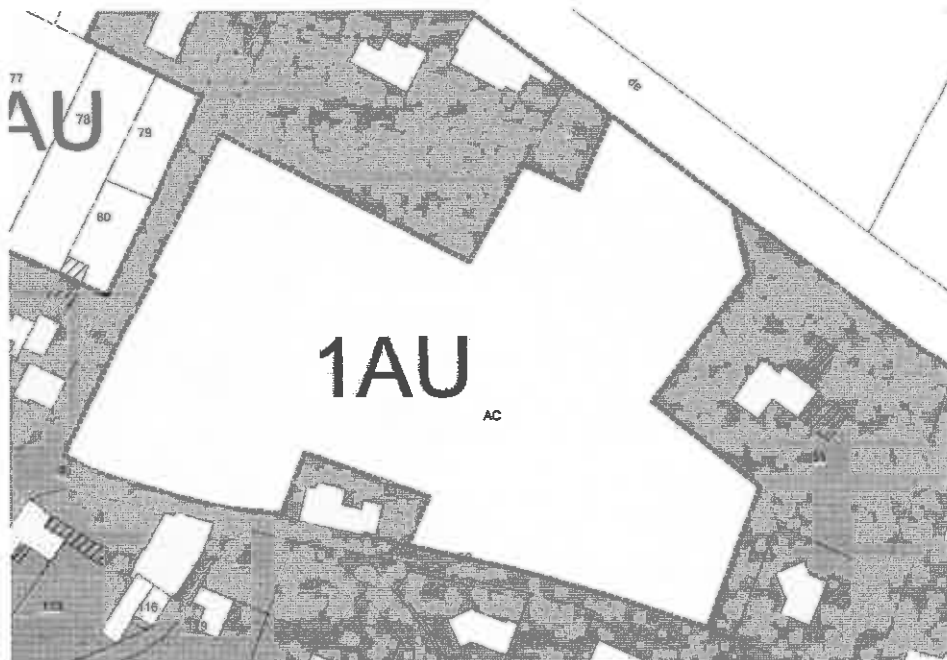
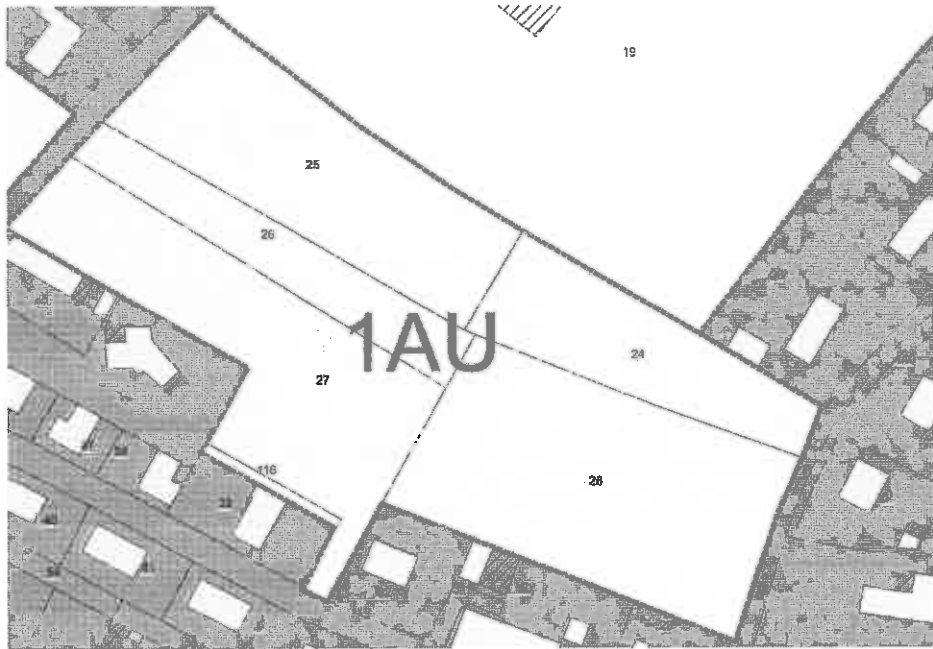
Les autres zones 1AU du centre bourg :

Anciennement classées en U, il est proposé de reclasser ces zones en « 1AU » afin de favoriser les opérations groupées et ainsi de densifier l'habitat.

Extraits du nouveau zonage possible : les petites zones situées au Nord



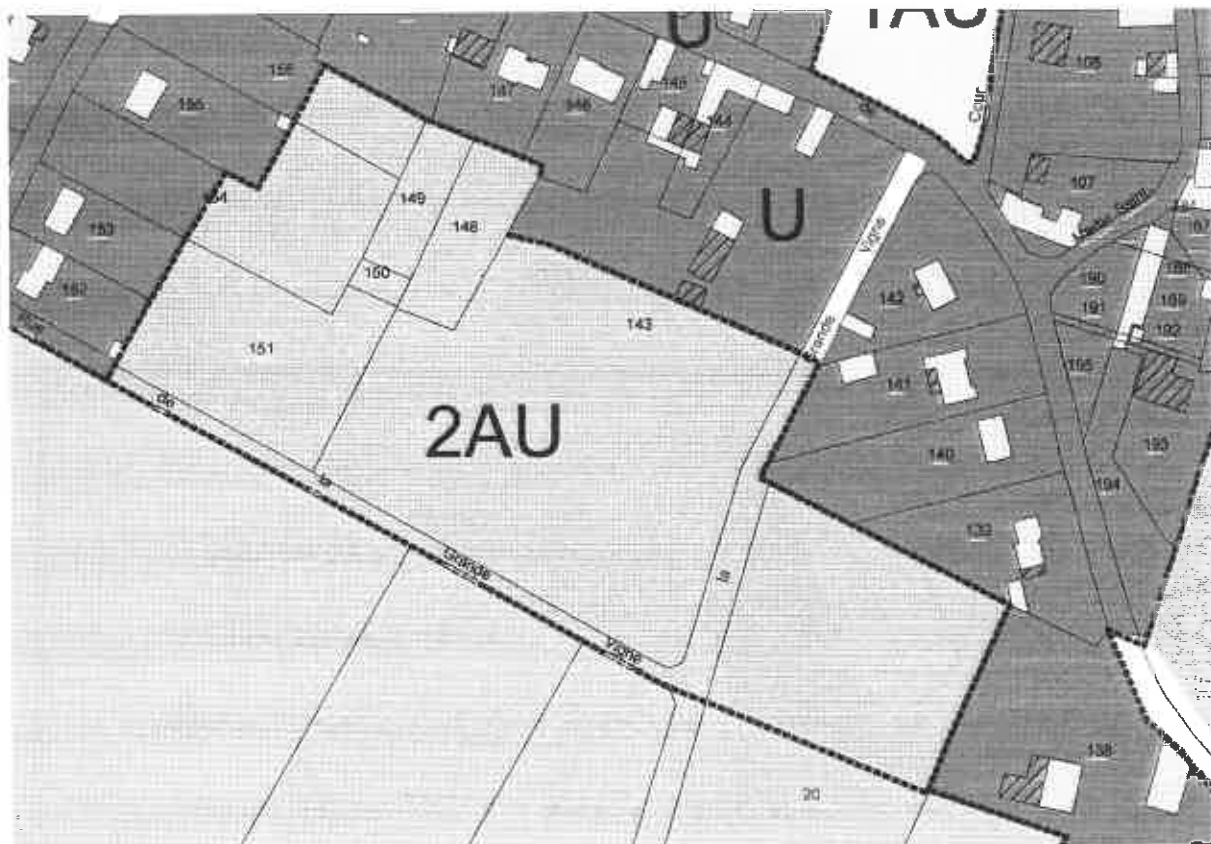
les grandes zones situées au Nord



les zones 1Au représentent en tout : 16,106 ha

La zone 2AU :

Elles se situent dans le centre bourg. Ce sont des zones destinées à des réserves foncières strictes. A court terme, ces zones ne sont pas mobilisables. Dès qu'elles pourront l'être, elles seront ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations groupées.



Extraits du nouveau plan de zonage possible

La zone 2Au représente : 2,699 ha

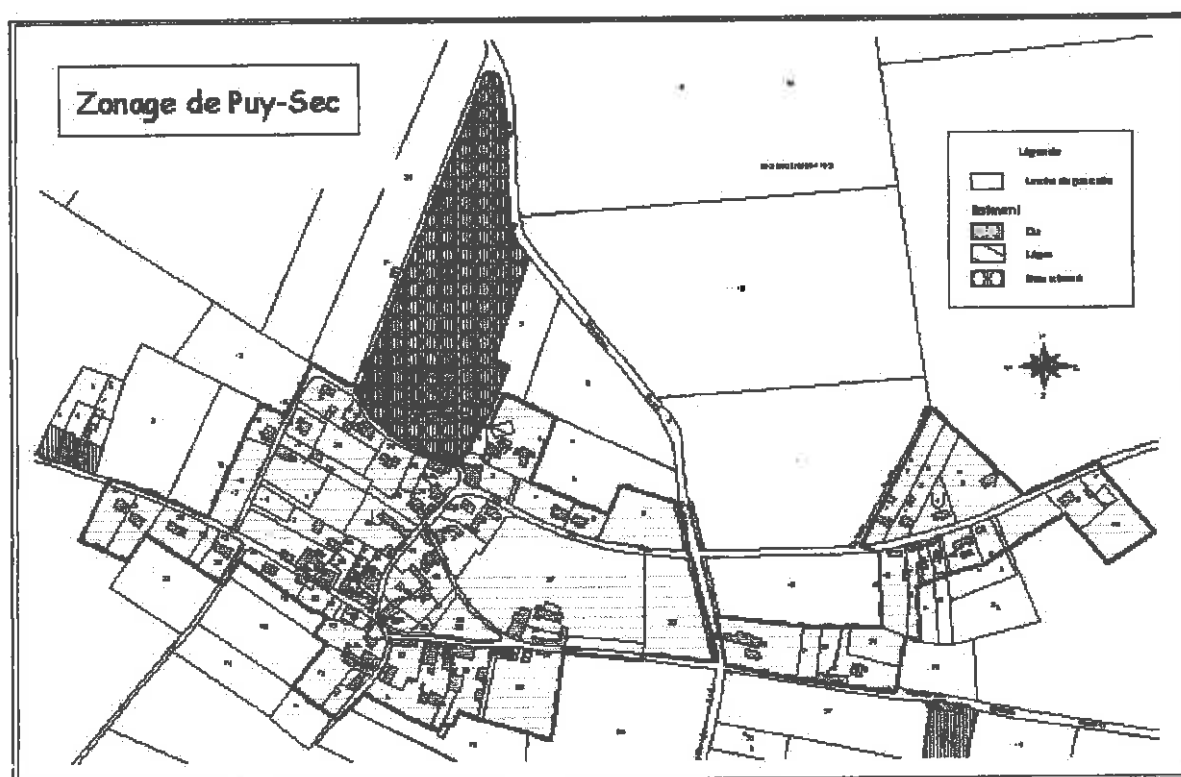
La construction dans les écarts :

Pour la commune de St Martin de Fraigneau, la priorité est de maintenir, voire renforcer le bourg dans la mesure où les conditions d'accueil d'une nouvelle population y sont optimales. C'est aussi une des conditions pour y maintenir les commerces et services.

De plus, il faut éviter de disperser les constructions. De ce fait, les zones Nh du P.L.U ne seront que de très faible surface afin de permettre un maintien et une transmissibilité du bâti existant ainsi que l'extension des bâtiments existants.

Les zones Nh représentent 7,319 ha, le secteur Nh1 autorise l'extension des installations classées il est situé le long de la RN 148 et représente 3,425 ha.

Le hameau de Puy-Sec étant desservi, le zonage qu'il l'incombe est de type U. Certaines constructions seront autorisées dans ce secteur déjà urbanisé. Cependant, ce hameau connaîtra un développement restreint. Partout ailleurs, le bâti est situé en zone A. Seules les constructions liées à l'activité agricole y seront possibles.



Extrait du nouveau plan de zonage possible

Les espaces naturels et les paysages

La volonté d'accueillir de nouveaux habitants à St Martin de Fraigneau implique que le cadre de vie réponde à l'attente des nouveaux venus. Le maintien de la trame des haies est un élément important au même titre que ce qui a été évoqué pour le centre bourg.

Les outils proposés par la loi paysage et la conservation de certains espaces « naturels » par les espaces boisés classés permettent d'intégrer la dimension paysagère dans le PLU. Il est indispensable que les acteurs intègrent cet enjeu paysager et que certains éléments, notamment linéaires, soient protégés, voire confortés dans le cadre de ce document.

Une carte d'inventaire de terrain concernant toutes les haies et les arbres isolés estimés remarquables a servi de document de travail pour l'élaboration d'une cartographie et d'un inventaire des éléments protégés au titre de la loi paysage de 1993. Cette dernière est jointe à l'étude.

En terme d'environnement, une certaine rugosité de paysage concoure à l'écrêtement des excès de fertilisants agricoles et peut améliorer la qualité de l'eau dans la zone.

Les espaces boisés classés

Un seul espace est classé E.B.C au P.O.S. Il s'agit du parc du château de Puy-Sec. Ce dernier sera maintenu en E.B.C.

Référence plan	Lieu-dit	Surface
1	Château de Puy-Sec	4,48 ha

Cette protection est stricte et encadrée. Elle est définie par les articles L 123-2 et suivants et R 123-10 et suivants du code de l'urbanisme. Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :

- Interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- Interdiction de défricher,
- Demande d'autorisation obligatoire pour les coupes et abattages d'arbres.

Ces protections seront spécifiées dans le règlement.

DES PROJETS POUR L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

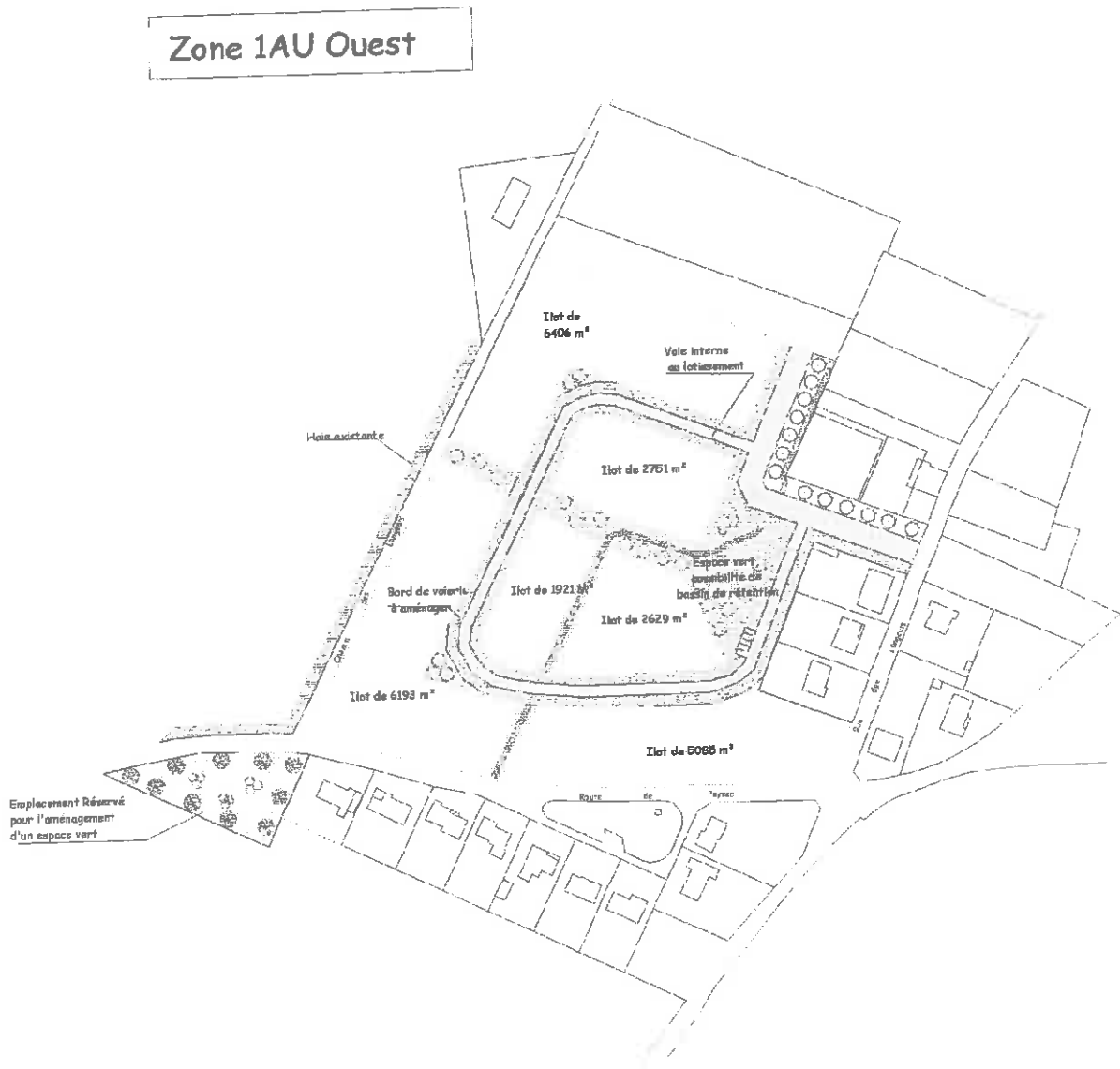
En vue d'améliorer la qualité de vie des habitants et de mettre en valeur les atouts de St Martin de Fraigneau, afin que la commune se développe harmonieusement, le document déclinera des propositions quant au traitement des voies de desserte internes, des espaces libres et récréatifs et de la végétalisation des quartiers futurs de St Martin.

Le document s'attachera aussi à proposer des plantations d'alignement aux entrées du centre bourg. Des emplacements réservés ont été prescrits à cet effet au P.L.U. (cf carte des emplacements réservés).

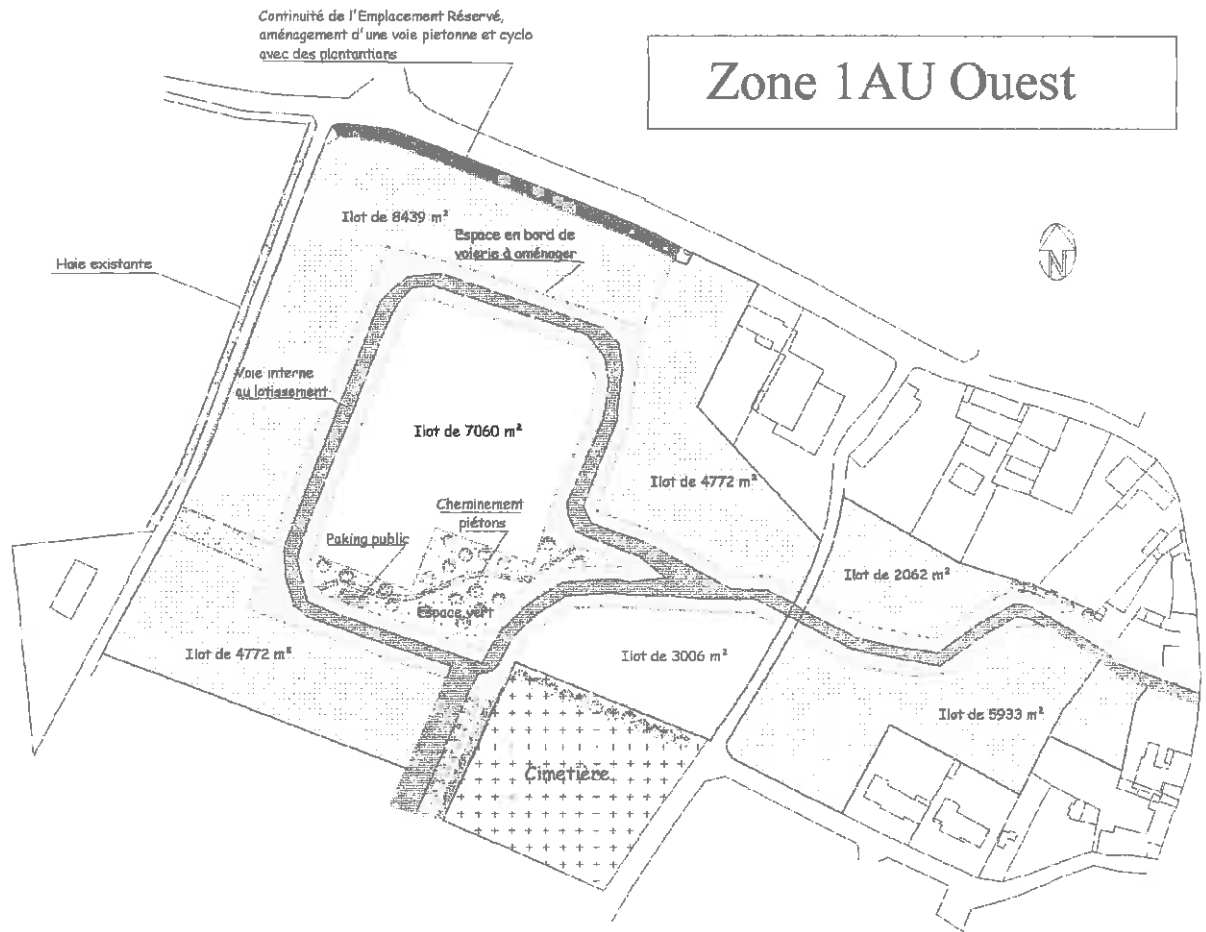
Le PADD abordera d'autres thématiques liées au cadre de vie par le biais de fiches actions :

- L'amélioration des composantes économiques (fiche 1)
 - ✓ diversifier l'offre de logements,
 - ✓ ouvrir les potentialités d'implantation de commerces et de services de proximité,
 - ✓ diversifier les possibilités d'implantation d'activités artisanales, non génératrices de nuisances,
 - ✓ protéger la vocation agricole de la commune.
- Faire face à la rétention foncière et densifier le bourg (fiche 2)
 - ✓ mettre en place une convention de veille foncière d'acquisition et de compensation.
- Le développement de l'habitat (fiche 3)
 - ✓ associer aux zones d'urbanisation future des schémas d'organisation,
 - ✓ proposer des normes architecturales et paysagères dans les opérations.
- L'aménagement paysager et la qualité du cadre de vie (fiche 4)
 - ✓ affirmer l'identité paysagère de la commune et préserver son patrimoine ordinaire.
 - ✓ végétaliser le centre bourg les projets urbains et les franges urbaines.
- Organiser les déplacements (fiche 5)
 - ✓ mailler la commune et proposer des relations inter-quartiers.
- L'amélioration de la sécurité sur la RD 23 (fiche 6)
 - ✓ améliorer la traversée au droit de la RD 23 et la route de Puy-Sec.

1 - Exemple de schéma d'organisation d'une zone 1AU



Zone dans le prolongement de la précédente



Zone 1AU Centre



la coeur de l'Eglise, zone possible d'implantation d'un parking paysagé

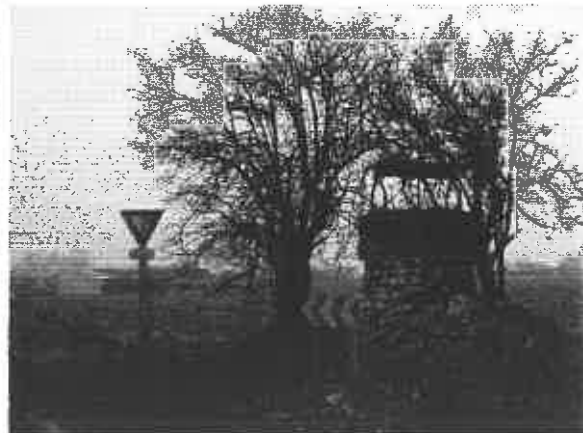
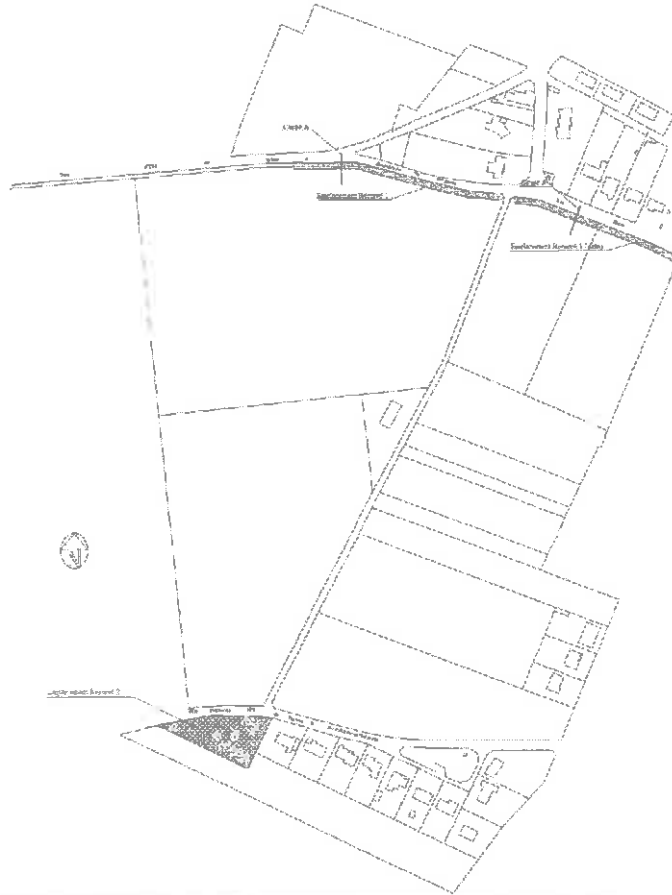
2 – Proposition de végétalisation d'entrées de bourg

Les modèles de plantations présentés ci-après peuvent constituer une trame quant aux modes de végétalisation à utiliser pour embellir les entrées du bourg de Saint Martin de Fraigneau.

Ces propositions restent à approfondir quant aux techniques de plantation et d'entretien.

Certaines d'entre-elles sont conformes aux propositions de juillet 1997 émises par le CAUE.

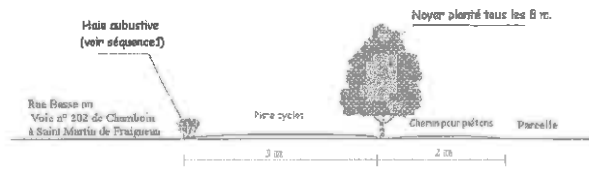
Plans de plantations



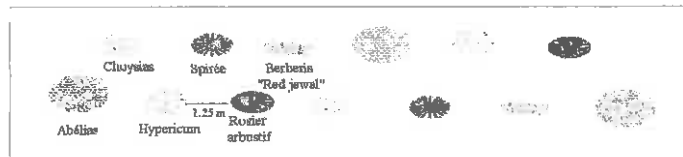
les façades des terrains concernées par l'emplacement réservé au cheminement et à la mise en valeur du puits

Emplacement Réserve 1 :

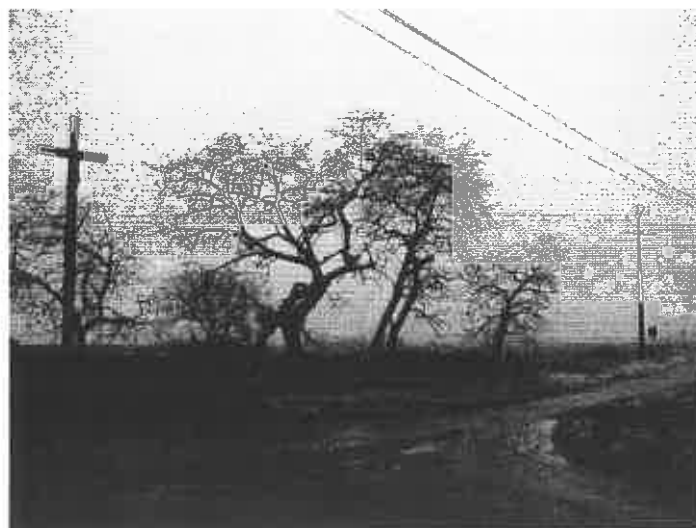
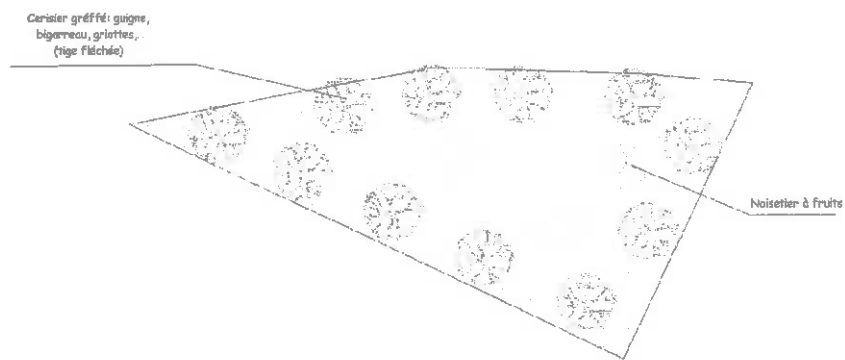
Coupe A



Séquence 1
(Haie simple, petits arbustes)



Emplacement Réserve 2



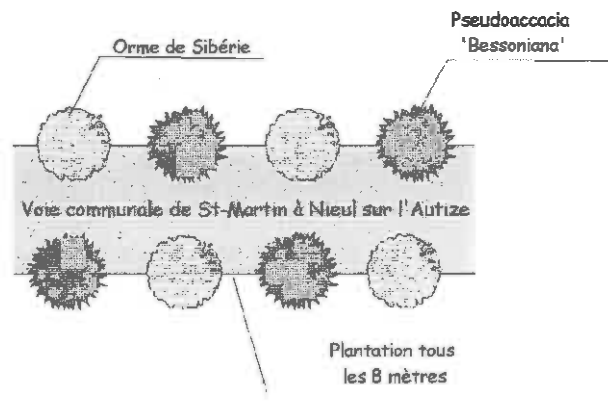
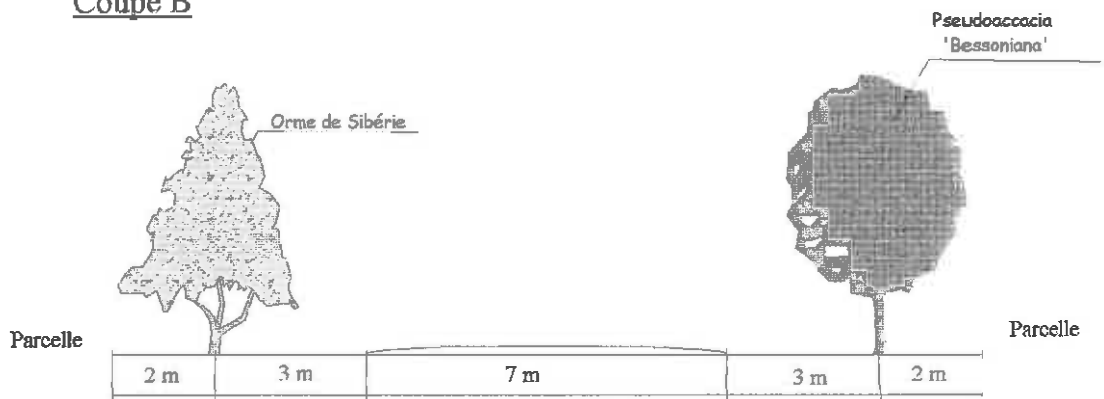
le secteur concerné par l'aménagement de l'espace vert

Plantation d'Alignement

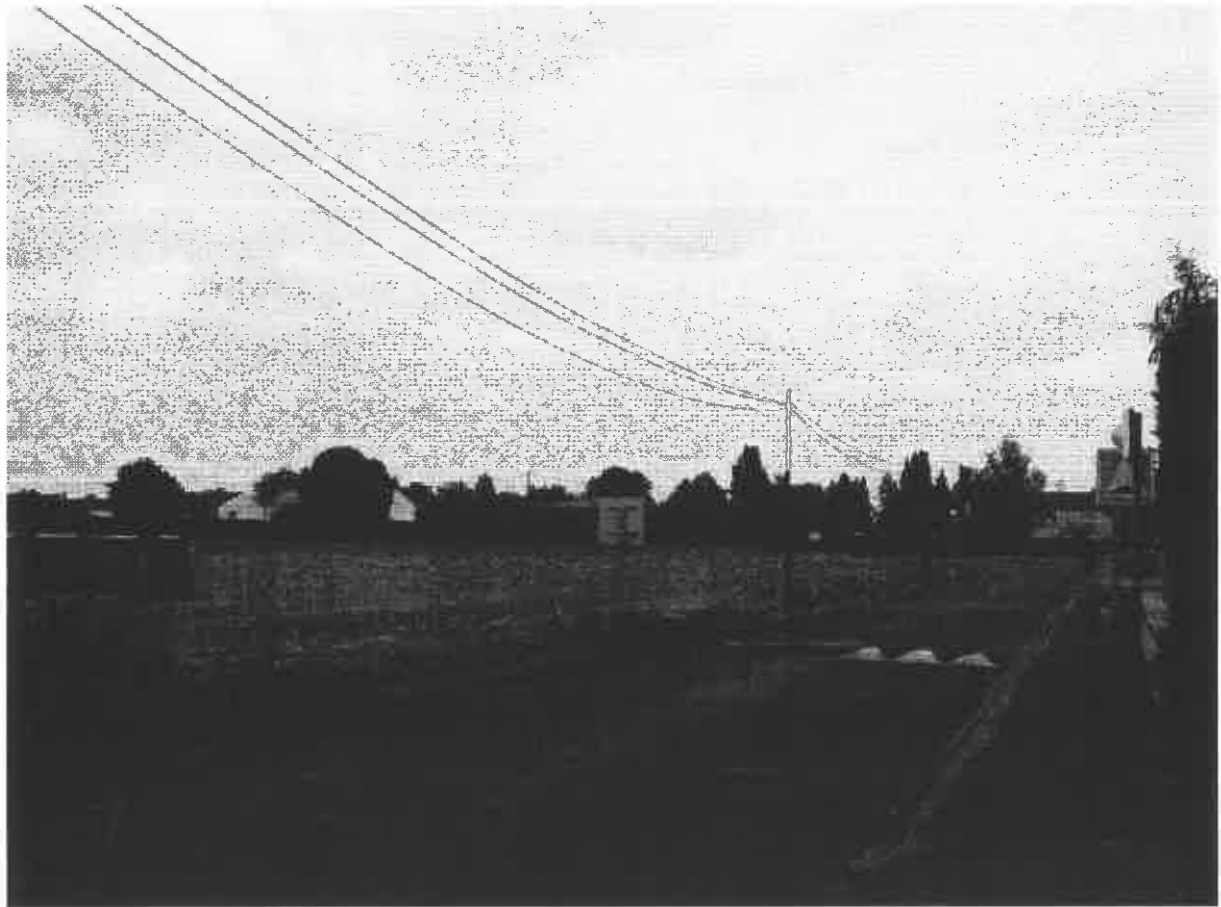


Emplacement Réservé 5,6 et 7

Coupe B



les plantations peuvent se conduire par séquences de même espèce ou en alternance



Entrée du bourg par Puy-Sec

- Evolution de la capacité d'accueil et du zonage
- Tableau des surfaces
- Récapitulatif de la capacité d'accueil
- Institution du DPU
- Evolution des emplacements réservés
- Bilan environnemental

EVOLUTION DU ZONAGE ET DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

L'offre en **terrains disponibles** sur la base du P.O.S actuel est la suivante :

Zone	Surface	Appréciation sur la constructibilité
Zone U	6.17 ha	Rétention foncière, quelques ha libérables
Zone INA	9.21 ha	Rétention foncière, libérable d'ici 10 ans pour une partie. Non mobilisable pour l'autre
Zone IINA	4.90 ha	Rétention foncière, non mobilisable
TOTAL	20.28 ha	

Les terrains disponibles sont en fait difficilement mobilisables. En U, quelques hectares apparaissent réellement mobilisables, de même qu'en zone INA et IINA. Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, la rétention foncière a été évaluée pour chaque terrain situé dans le bourg et en périphérie. D'ici 10 ans, quelques terrains seront disponibles dans certains secteurs où l'exploitation agricole devrait s'arrêter. C'est sur ces secteurs que porteront l'ouverture des zones à l'urbanisation tout en préservant le développement cohérent du bourg.

Zone U

Ces secteurs sont déjà urbanisés. Les espaces non urbanisés à l'intérieur du bourg seront classés en zone 1AU et 2AU afin de favoriser les opérations groupées et de ne pas laisser d'espaces inoccupés et enclavés.

La zone U du projet de Plu représentera : 64,31 ha

Zone 1AU :

Ces zones comprennent des terrains non-équipés de grande surface. C'est la réserve d'urbanisation de la commune à court et moyen terme. C'est une urbanisation organisée qui y est envisagée.

La zone 1AU du projet de Plu représentera : 16,10 ha

Zone 2AU :

Ce sont des réserves foncières strictes qui seront ouvertes à l'urbanisation quand toutes les autres zones auront été exploitées. du fait de l'indisponibilité des terrains à court et moyen terme, ces zones seront ouvertes à l'urbanisation lorsque leur mobilisation sera disponible après une simple modification du PLU.

Les zones 2AU du projet de Plu représentent : 2,70 ha

Zone AUx :

Cette zone correspond à l'implantation d'activités artisanales, elle reprend la surface de l'ancienne zone NAe, portant ainsi le bilan des zones réservées aux activités à 29,52 ha contre 30,40 dans l'ancien document.

La zone AUx représente 11 ha

Zone UX :

C'est une zone ouverte à l'urbanisation par l'installation d'entreprises. Le règlement spécifie le type d'implantations possibles dans cette zone. La bonne gestion de cet espace est fondamentale pour l'avenir de la commune. Les entreprises en place doivent pouvoir s'y développer. De nouvelles doivent pouvoir s'y implanter. Le dossier d'entrée de ville décrit les préconisations paysagères et les dispositions qui sont prises pour une bonne intégration. Ces dispositions sont décrites au présent rapport.

La zone UX du projet de PLU représentera : 18.52 ha

Zone Nh

Cette zone naturelle permet à la fois d'agrandir les bâtiments existants, mais aussi de transmettre le bâti existant. Ces zones, ont fait l'objet d'un pastillage afin de bien les dissocier des zones A réservées à l'activité agricole. Le château de Puy-Sec est détourné par une zone Nh de 20 mètres autour des bâtiments, un secteur NH1 de 3,48 ha concerne le long de la RN 148.

La zone Nh du projet de PLU représente : 7,32 ha

Zone A :

Cette zone est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole du sol. En conséquence, le règlement autorisera les constructions liées à l'activité agricole, sauf dans le secteur An, qui représente 84,38 ha situés au droit des franges urbaines ou les bâtiments d'élevage seront interdits.

Les zones A concernent la plus grande partie du territoire.

La zone A du projet de PLU représente : 1229 ha

	P.O.S après modif de 1999	P.L.U
Zones urbaines		
U	48,10 ha	64,31 ha
NAe ->UX et AUx	30,40 ha	29,52 ha
Total	78,50	93,98
Zones d'urbanisation futures		
INA -	9,21 ha	
IINA-> 1AU et 2AU	4,90 ha	18,80ha
INAs ->AUs	3,4 ha	3,4 ha
Total	17,51	22,20
TOTAL	96,01	120,58
Zones naturelles		
NB-> Nh	9,60 ha	7,32 ha
Zone agricole		
NC+ND-> A	1250,39 ha	1232,65 ha
TOTAL	1356 ha	1356 ha

RECAPITULATIF DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

Désignation de la zone	Surface des terrains non urbanisés	Surface mobilisable
1AU	16,10 ha	8,06 ha
2AU	2,69 ha	0
TOTAL	18,79 ha (coef 2,33)	8,06 ha

Au PLU, selon les ratios habituels, ce sont 8,06 ha qui paraissent mobilisables. En moyenne, depuis 1982, 5 à 6 logements sont construits chaque année à Saint Martin de Fraigneau, soit un besoin foncier de 5000 à 6000 m².

Avec un objectif de 7 logements par an, la capacité d'accueil définie au P.L.U répond aux besoins estimés à un horizon de 10 ans tout en renouvelant le parc de logements vis à vis de la notion de point mort.

INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le tableau fait état de la rétention foncière dans le centre bourg, les résultats sont les suivants :

situation foncière	surfaces
exploitants de plus de 50 ans sans successeurs	6,443ha
exploitants non vendeurs	7,351ha
exploitants cédants si compensation foncières	1,85ha
exploitants vendeurs à terme	11,55ha

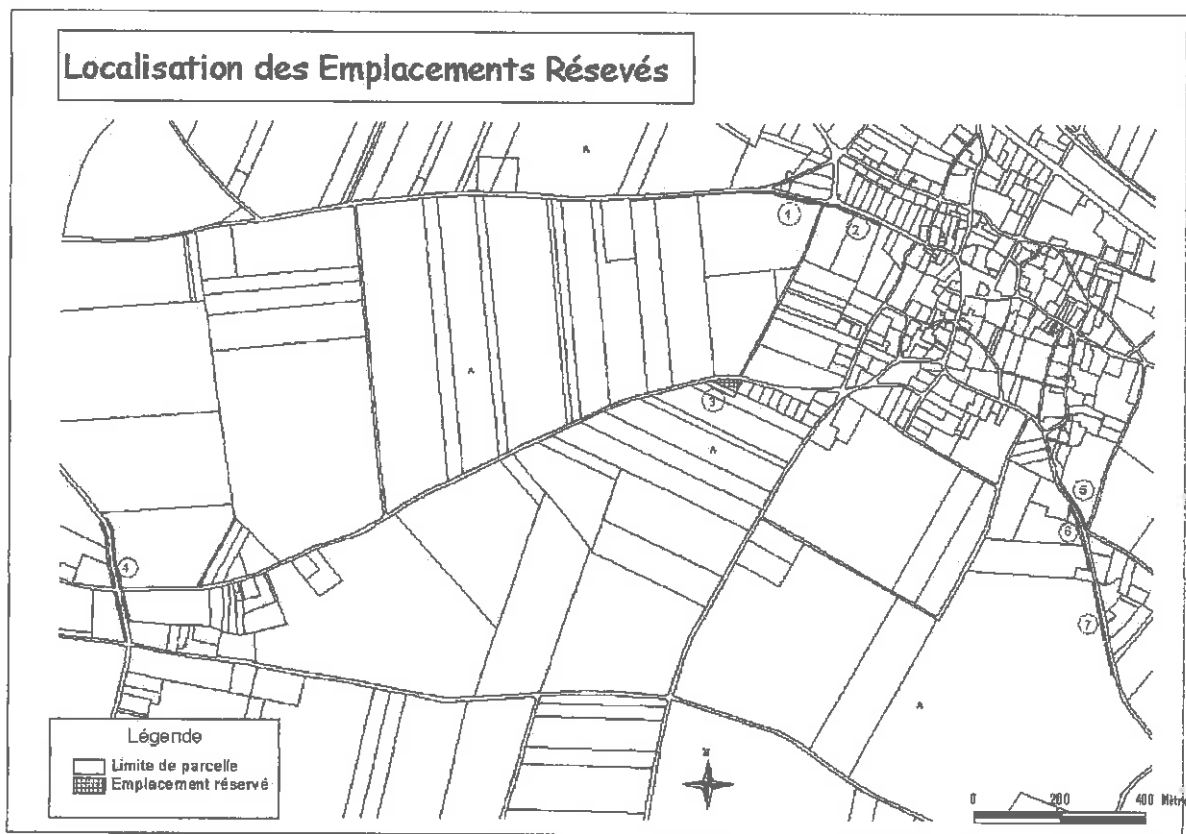
Cette rétention foncière observée plaide en faveur de l'institution d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U), une délibération sera prise en ce sens au moment de l'approbation du document.

EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Au P.O.S initial, 4 emplacements réservés avaient été inscrits.

Tous ces emplacements ont été acquis ou ont fait l'objet d'amendements lors des précédentes révisions. Aussi, de nouveaux emplacements réservés ont été définis en vue de mettre en place l'aménagement paysager des entrées de bourg.

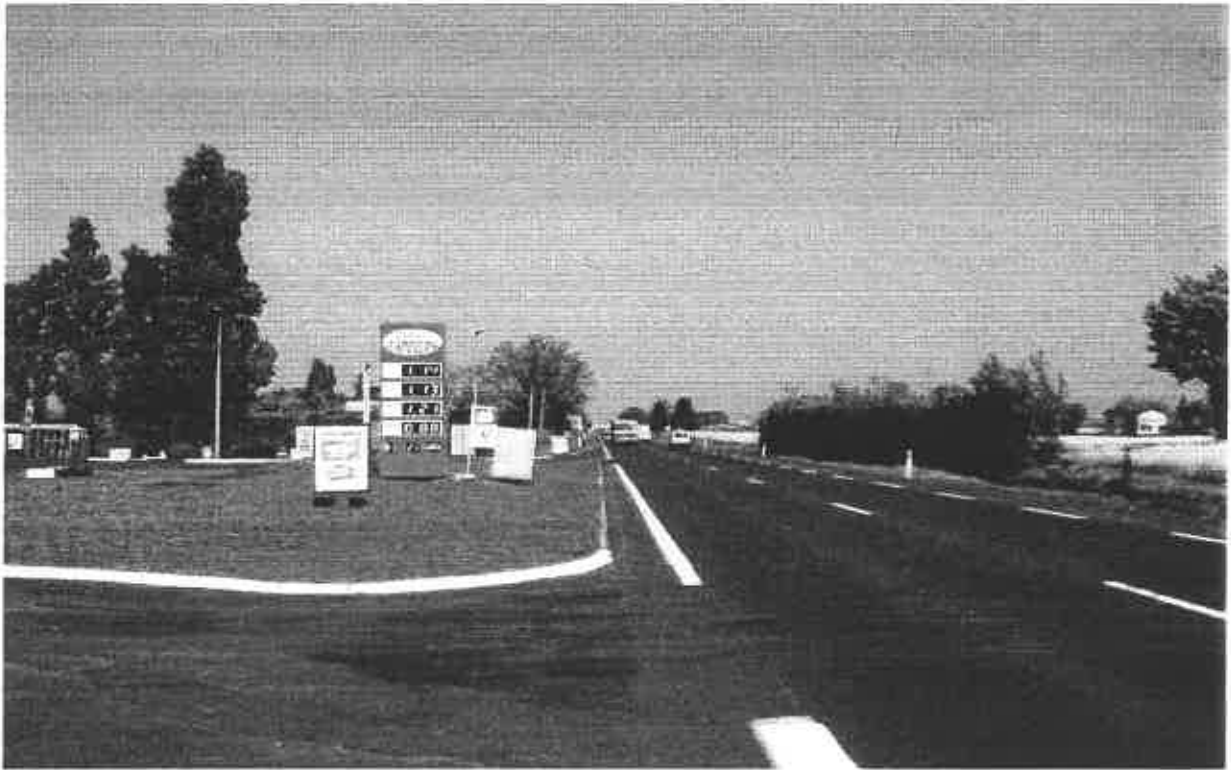
La liste ci-après les énumère, les numéros des emplacements réservés sont reportés sur les plans de zonage au 1/5000ème.



N° ER	surface en m2	Destination	bénéficiaire
1	756,81	Cheminement piétons et cyclos	commune
2	686,22	Idem	idem
3	1062,72	Aménagement d'un espace vert	idem
4	2593,20	Aménagement du carrefour	Conseil Général
5	656,14	Végétalisation entrée du bourg	commune
6	819,19	Idem	idem
7	1028,19	idem	idem

Le PLU de Saint-Martin de Fraigneau s'est donné comme ambition :

- **d'engager un développement équilibré des zones urbaines** ; en effet, le périmètre d'urbanisation est homogène et organisé autour du centre-bourg favorisant les greffes de nouvelles populations et les déplacements non-motorisés,
- **de prendre en considération la maîtrise des eaux pluviales**, l'augmentation des zones urbaines et d'urbanisation futures n'est que de 24,57 ha, cette surface complémentaire concerne pour l'essentiel des zones ouvertes dans la partie Sud agglomérée, là où les problèmes ne sont pas cruciaux, en effet, le problème le plus important se situe dans le centre bourg.
Ces inondations devront être maîtrisées du fait de la mise en place du réseau d'évacuation des eaux pluviales du centre bourg commencé en 1993 et qui doit se poursuivre encore sur quelques années, Puy-Sec a été engagé entre 1999 et 2004.
Ce réseau d'évacuation des eaux pluviales sera reporté dans les annexes sanitaires.
- **de proposer en termes d'objectifs des schémas d'organisation des futurs lotissements qui promeuvent des espaces verts et communs, des liaisons inter-quartiers sécurisés,**
- **de regrouper les zones d'activités** ; en effet, le développement linéaire le long de la RN 148 des zones d'activités de l'ancien POS, est abandonné au profit d'un regroupement de ces activités en liaison directe avec le territoire Fontenaisien,
- **de prendre fortement en compte le passage de la RN 148** ; en effet les conclusions de l'étude d'insertion paysagère au titre de la loi Barnier sont reprises dans le PLU tant sur les plans architecturaux, paysagers et au titre de la sécurité,
- **de protéger les franges urbaines** ; en effet le PLU prévoit cette protection avec un zonage de 84 ha, interdisant les constructions de bâtiments d'élevage générateurs de nuisances,
- **de protéger l'espace agricole** ; en effet le PLU dans son règlement offre une protection forte de l'activité agricole, et favorise une construction de qualité,
- **de ne pas miter l'espace agricole** ; en effet le PLU n'offre que seulement 9 hameaux laissant des possibilités d'extension des constructions et hors périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
- **de végétaliser les entrées de bourg** ; en effet le PLU prévoit quatre emplacements réservés pour engager des opérations d'embellissement,
- **de protéger le patrimoine ordinaire de la commune au titre de la loi paysage** ; en effet le PLU protège les bois existants au titre des EBC, mais ajoute une protection du patrimoine végétal que ce soit les arbres isolés en milieu urbain ou en milieu ouvert, ainsi que les plantations linéaires, notamment celles mises en place par les travaux connexes de remembrement de l'A83 :
le bilan chiffré est le suivant :
 - Arbres protégés : 24
 - haies : 7500 ml



la RN 148 dans la traversée de la commune

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

Département de VENDEE

**RAPPORT D'ETUDE
PREALABLE A LA
CREATION DE LA
ZONE D'ACTIVITES
ARTISANALES DU
FIEF DU QUART**

NOVEMBRE 1999

CREA *architecture aménagement*

22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 70 - Fax 05 46 41 10 32

Y BERAUD-DUPALIS

atelier 10A *architecte paysagiste*

10 rue Pellisson - 44000 NANTES
Tél. 02 40 20 28 13 - Fax 02 40 20 60 58

SOMMAIRE

OBJET DE L'ETUDE	page n° 3
-------------------------	-----------

ENJEU	page N° 3
--------------	-----------

ANALYSE	page N° 3
----------------	-----------

a) Situation

b) Paysage

b) Bâti

c) Perception visuelle des lieux

e) Fonctionnement et Sécurité

PROPOSITIONS	page N° 6
---------------------	-----------

Objectif de l'aménagement

Principe d'Organisation et de Composition

ANNEXES	page N° 7
----------------	-----------

OBJET DE L'ETUDE

La commune de St Martin de Fraigneau a entrepris l'aménagement de la zone d'activités artisanales du Fief du Quart située en bordure de la RN 148. Soucieuse de la qualité fonctionnelle et paysagère de cet espace, elle a décidé la réalisation d'une étude préalable d'aménagement comportant une réflexion urbanistique et paysagère afin de caler un parti d'aménagement répondant aux contraintes du site.

ENJEU

La réalisation de cette étude porte non seulement sur les problèmes internes d'organisation, de distribution et de traitement paysager de la zone, mais aussi sur les problèmes d'intégration de cet espace dans l'ensemble du site notamment par rapport à la RN 148 et à l'entrée de bourg de St Martin de Fraigneau constitué par la RD 135.

Il s'agit de donner à travers cette zone d'activités et ses façades sur la RN 148 et la RD 135 une image cohérente et valorisante de la commune tout en assurant une sécurité optimale des différents accès et circulation sur la zone.

ANALYSE

a) Situation

La zone étudiée est implantée sur la commune de St Martin de Fraigneau entre la RN 148 au Nord et la RD 135 qui conduit au bourg au Sud. Elle est dans le prolongement Ouest d'une zone d'activités existante elle même implantée en lisière du bourg. Elle est située à proximité directe d'un échangeur qui vient bloquer la zone d'activités sur son extrémité Ouest.

b) Paysage

La zone étudiée qui représente approximativement un rectangle de 250 m par 370 m est un espace agricole sans relief apparent.

Elle est bordée sur ses lisières Nord et Sud par un paysage ouvert de plaines agricoles permettant d'importantes vues dégagées sur l'ensemble du site. Cet environnement au caractère horizontal est contrarié à l'Ouest par l'échangeur qui domine le site et qui permet des vues plongeantes sur la zone d'activités et des vues en contre bas au niveau de la bretelle de raccordement sur la RN 148 en direction de Niort.

La zone étudiée est bordée à l'Est par une haie végétale la séparant de la zone d'activités existante . Elle est bordée à son extrémité Ouest par des plantations récentes réalisées dans le cadre de la construction de l'échangeur. Leur faible développement ne leur permet pas d'avoir un rôle de masque. Elles n'ont donc pas actuellement un poids visuel important.

Il est à noter l'effort particulier de paysagement qui a été fait sur l'échangeur, notamment avec l'apport de pins parasols. Il est à noter également l'effet important de masse végétale créé par les plantations implantées perpendiculairement à la RN 148 (peupliers sur la zone d'activités existante).

c) Bâti

La zone étudiée est exempte de toutes constructions, exception faite du bâtiment SARL METAIS. Toutefois, on peut noter sur la RN 148 dans la zone d'activités existante, la présence de l'entreprise THOINARD et surtout de l'hôtel-restaurant ELEIS qui marque fortement un alignement bâti (50 m. de l'axe de la RN 148), rendant de fait peu justifié le recul réglementaire à 75 m. du à la Loi BARNIER.

d) Perception visuelle des lieux

1 - RN 148 :

La présence de la RN 148 en lisière Nord du terrain lui offre un effet de vitrine particulièrement important. Cet effet est cadré à l'Ouest par l'échangeur qui vient bloquer la perspective par le pont qui traverse la RN et à l'Est par la zone d'activités existante et le rideau végétal composé de peupliers implantés perpendiculairement à la RN.

2 - la RD 135 :

La présence de l'échangeur et de son dénivelé important permet un ensemble de vues variées sur le site et sur l'Avenue de la Ville menant au bourg. Les vues plongeantes à partir du sommet de l'échangeur posent le problème du traitement des couvertures des bâtiments et installations devant s'implanter sur la zone. Une attention particulière devra être apportée à leur traitement de façon à préserver un minimum d'unité visuelle.

La configuration des lieux pose également le problème de la coexistence d'une zone d'activités et d'une entrée de bourg avec les images à priori contradictoires qu'elle véhicule. Là encore, une attention particulière devra être portée à la qualité des abords de la RD 135 sur ce tronçon longeant la zone d'activités.

e) Fonctionnement et sécurité

*** RD 135**

Le paysage de plaine, les vues dégagées et l'aspect rectiligne de cette entrée de bourg favorisent et engendrent des vitesses importantes sur la RD 135. Cette situation pose le problème de la sécurité sur l'axe mais aussi celui de l'articulation des échanges avec la zone d'activités.

Cette constatation nous amène à préconiser la mise en place d'un système "sécurité" prenant en compte à la fois l'articulation de la zone d'activités mais aussi le carrefour avec la voie existante au Sud de la RD 135.

PROPOSITIONS

Objectif de l'aménagement :

Cet aménagement a pour but de concilier les préoccupations dues à l'aménagement d'une zone d'activités située en milieu rural, en site dégagé, le long d'un axe important de circulation au Nord, et celles qualitatives d'une entrée de bourg au Sud.

Principe d'organisation et de composition :

- * Desservir l'ensemble des lots par une voie unique.
- * Aménager un carrefour d'accès principal de la zone d'activités (proposition d'un rond-point) articulant également la voie Sud existante (redressement de cette dernière, et prise en compte d'une distance minimale entre le rond-point existant et l'accès de la zone afin d'assurer une parfaite sécurité des échanges).
- * Mise en place d'une bande non constructible (50 m.), espaces verts sans parkings, installations ou bâtiments le long de la RN 148.
- * Mise en place d'une bande non constructible (24 m.) le long de la RD 135 et de l'échangeur.
- * Donner la possibilité d'un découpage parcellaire à la demande.
- * Favoriser l'implantation d'un bâtiment de taille importante en proue de la zone d'activités (lisière ouest).

Ces principes ont pour but :

- *d'assurer une plus grande sécurité sur la RD 135 et au point d'échange avec la zone d'activités par le ralentissement des véhicules circulant sur cet axe.*
- *faciliter l'accès et mettre en évidence l'accès à la zone d'activités.*
- *hiérarchiser les voies et marquer la préentrée du bourg sur la R.D. 135.*
- *optimiser et réduire au maximum le linéaire des dessertes internes de la zone d'activités.*
- *mettre en place entre la RN 148 et les bâtiments une zone tampon végétalisée vecteur d'une image verte de qualité.*
- *associer implantation des bâtiments et structure végétale pour une meilleure cohérence et intégration du bâti.*
- *asseoir la composition de la zone d'activités sur un bâtiment de taille importante (parcelle Ouest - lot 2) afin d'assurer une certaine homogénéité du bâti.*

ANNEXES



SAINT MARTIN DE FRAIGNEAU



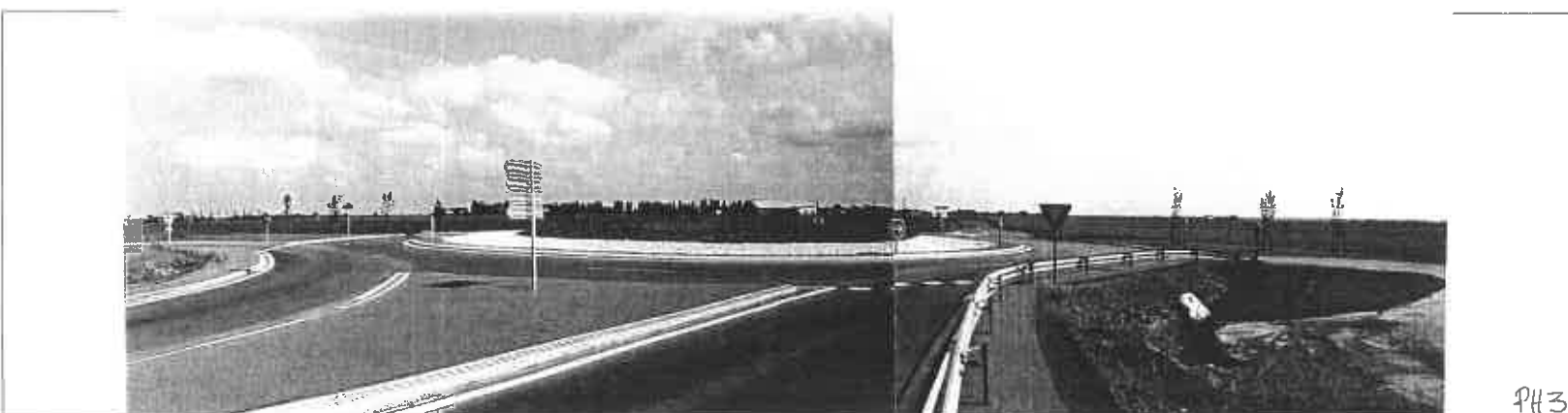
PH1

vue générale du site et du rond point.



PH2

arrivée sur le rond point par la bretelle enjambant la R.N.148. séquence 1.



PH3

arrivée sur le rond point par la bretelle enjambant la R.N.148. séquence 2.

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

Département de VENDEE

MAITRE D'OUVRAGE

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

**ETUDE PRELABLE
A LA CREATION
D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT**

**ZONE D'ACTIVITES
ARTISANALE DU
FIEF DU QUART**

14 juin 1999

CREA
architecture aménagement
22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 46 70 - Fax 05 46 41 10 32



PH4

R.N. 148 en direction de Limoges. *séquence 1.*



PH5

R.N. 148 en direction de Limoges. *séquence 2.*



PH6

R.N. 148 en direction de Limoges. *séquence 3.*

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

Département de VENDEE

MAITRE D'OUVRAGE

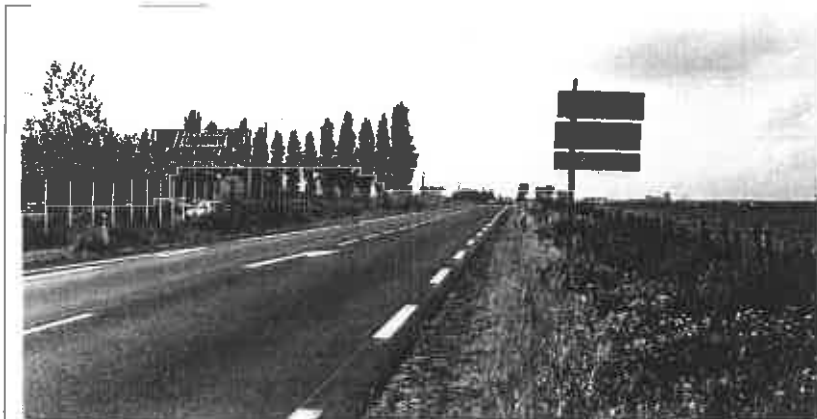
**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

**ETUDE PREALABLE
A LA CREATION
D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT**

**ZONE D'ACTIVITES
ARTISANALE DU
FIEF DU QUART**

14 juin 1999

CREA
architecture aménagement
22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 48 41 40 70 - Fax. 05 48 41 10 32

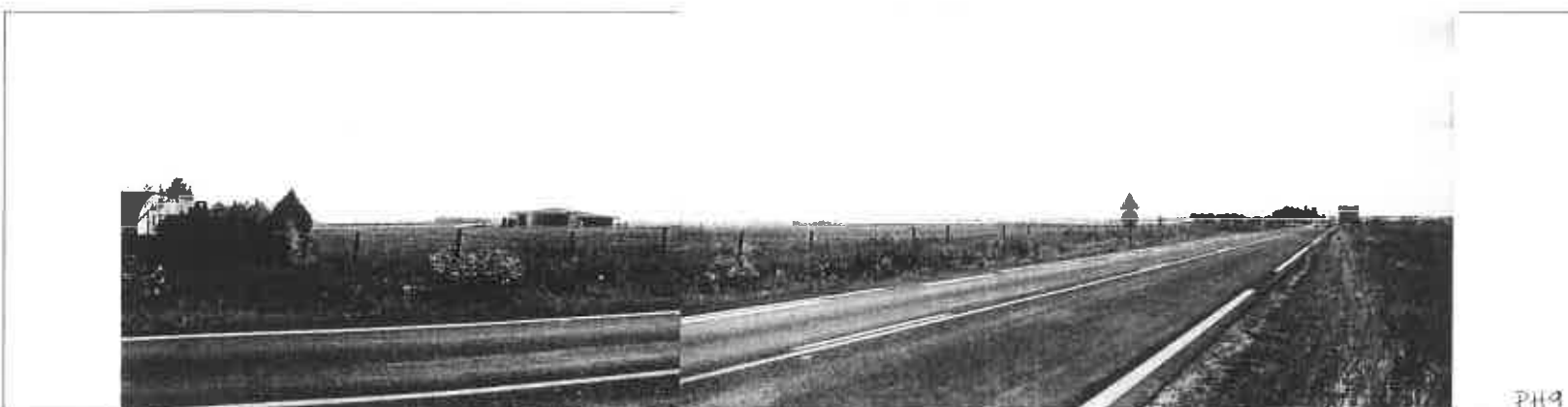


PH7



PH8

R.N. 148 en direction de Noirmoutier. séquences 1 et 2



PH9

R.N. 148 en direction de Noirmoutier. séquence 3



PH10

R.N. 148 en direction de Noirmoutier. séquence 4

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

Département de VENDEE

MAITRE D'OUVRAGE

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

**ETUDE PREALABLE
A LA CREATION
D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT**

**ZONE D'ACTIVITES
ARTISANALE DU
FIEF DU QUART**

14 juin 1999

CREA
architecture aménagement
22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE
TEL 05 48 41 40 70 - Fax 05 48 41 10 32



Route desservant l'entreprise THOINARD. vue vers la R.N.148

PH11



Avenue de la Ville. En direction du bourg.

PH12



Avenue de la Ville. Vue vers le rond point. séquence 1.

PH13



Avenue de la Ville. Vue vers le rond point. séquence 2.

PH14



Avenue de la Ville. Vue vers le rond point. séquence 3.

PH15

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

Département de VENDEE

MAITRE D'OUVRAGE

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

**ETUDE PREALABLE
A LA CREATION
D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT**

**ZONE D'ACTIVITES
ARTISANALE DU
FIEF DU QUART**

14 juin 1999

CREA
architecture aménagement
22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 48 41 40 70 - Fax. 05 48 41 10 32



Arrivée sur le rond point, venant de la R.N.148. séquence 1.



Arrivée sur le rond point, venant de la R.N.148. séquence 2.

**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

Département de VENDEE

MAITRE D'OUVRAGE

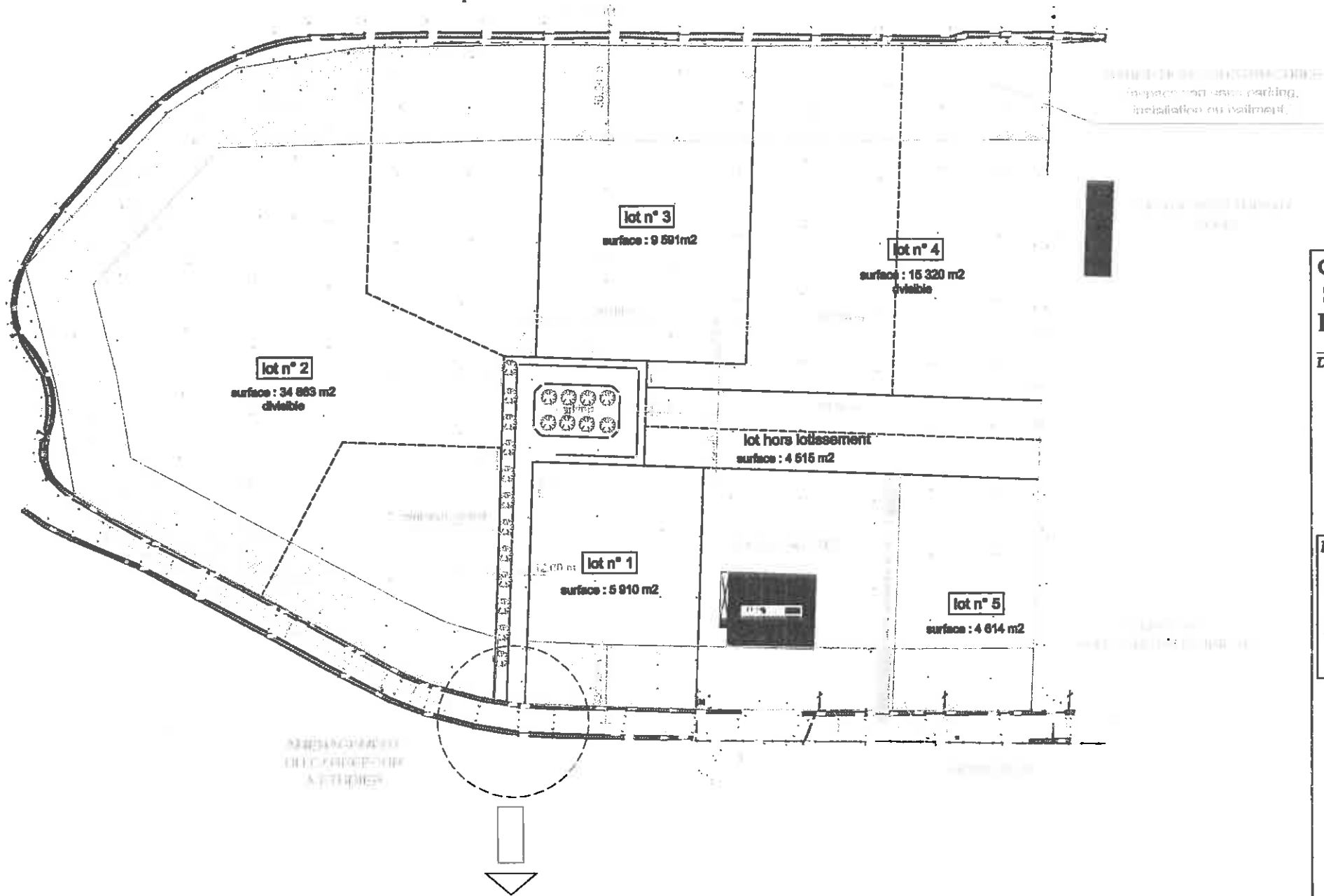
**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

**ETUDE PREALABLE
A LA CREATION
D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT**

**ZONE D'ACTIVITES
ARTISANALE DU
FIEF DU QUART**

14 juin 1999

CREA
architecture aménagement
22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 45 41 40 70 - Fax. 05 45 41 10 32



**COMMUNE DE
Saint Martin
De Fraigneau**

Département de VENDEE

**ETUDE PREALABLE
A LA CREATION
D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT**

**ZONE D'ACTIVITES
ARTISANALES DU
FIEF DU QUART**



8 JUILLET 1999
modifié le 23/08/99

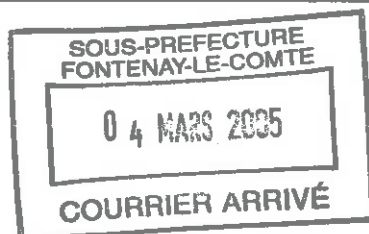
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SAINT MARRIN DE FRAIGNEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ATLAS CARTOGRAPHIQUE

PRESCRIT 23/10/2002	PROJET ARRETE 27/04/2004	PUBLIE	APPROUVE 01/03/2005
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR : - 1 MARS 2005		Le Maire : 	
 CONCEPT <i>Logiciels</i> 347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex TEL : 05.49.77.32.76			



Atlas cartographique de Saint-Martin de Fraigneau



Sommaire

A-Données générales

Localisation régionale de la comune de Saint Martin de Fraigneau

B-Donnée Humaines

Localisation du château de Puy-sec

Localisation du périmètre archéologique

Localisation des entités archéologique et leur zonage

Localisation des commerces et activités (1/2)

Localisation des commerces et activités (2/2)

Localisation des exploitations et les sièges d'exploitation

Localisation des propriétés communales

C-Donnée sur le milieu

Géomorphologie

Paysages

Zone environnementale

Les éléments du paysages (1/2)

Les éléments du paysage (2/2)

D-Données sur les réseaux

Le réseau routier

Le réseau d'eau pluviale

Le réseau d'eau potable et défense incendie

Le réseau EDF

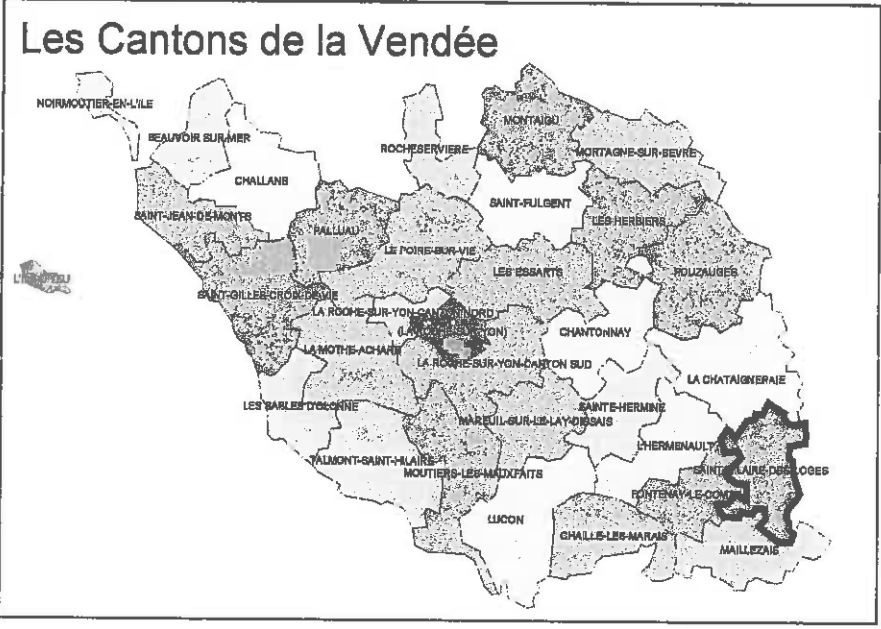
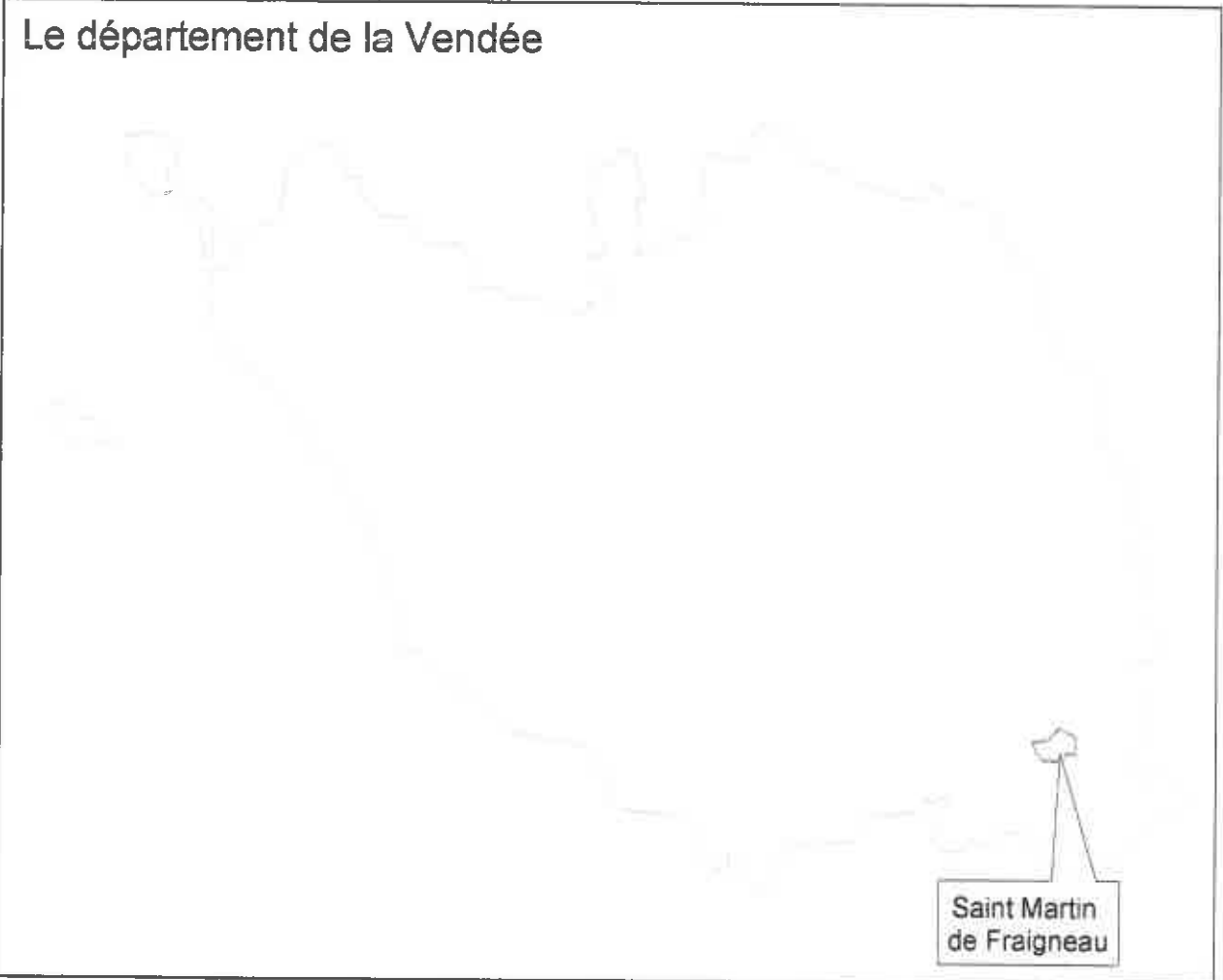
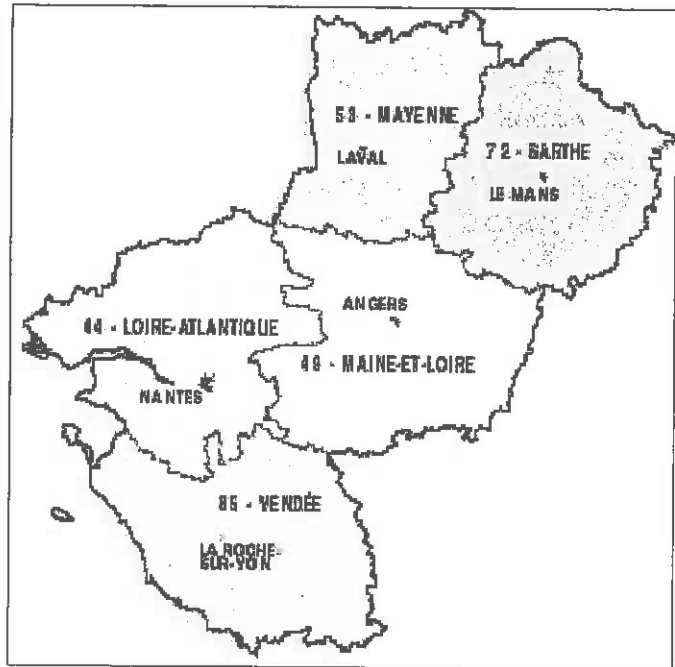
E-Perspective

La rétention foncière

Parti d'Aménagement

Données Générales

Localisation Régionale de la commune de saint Martin de Fraigneau



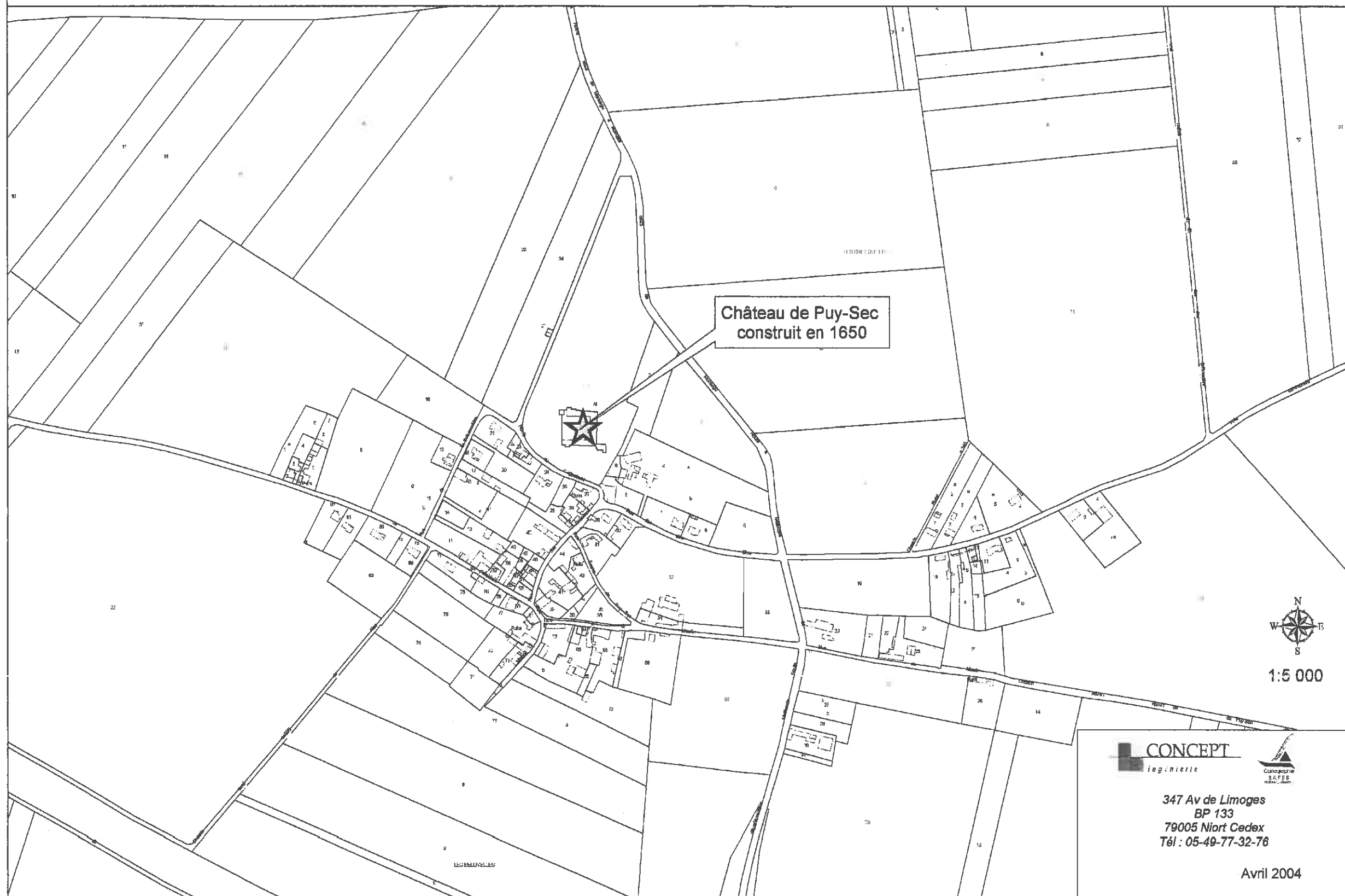
CONCEPT
ing n'erie

347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

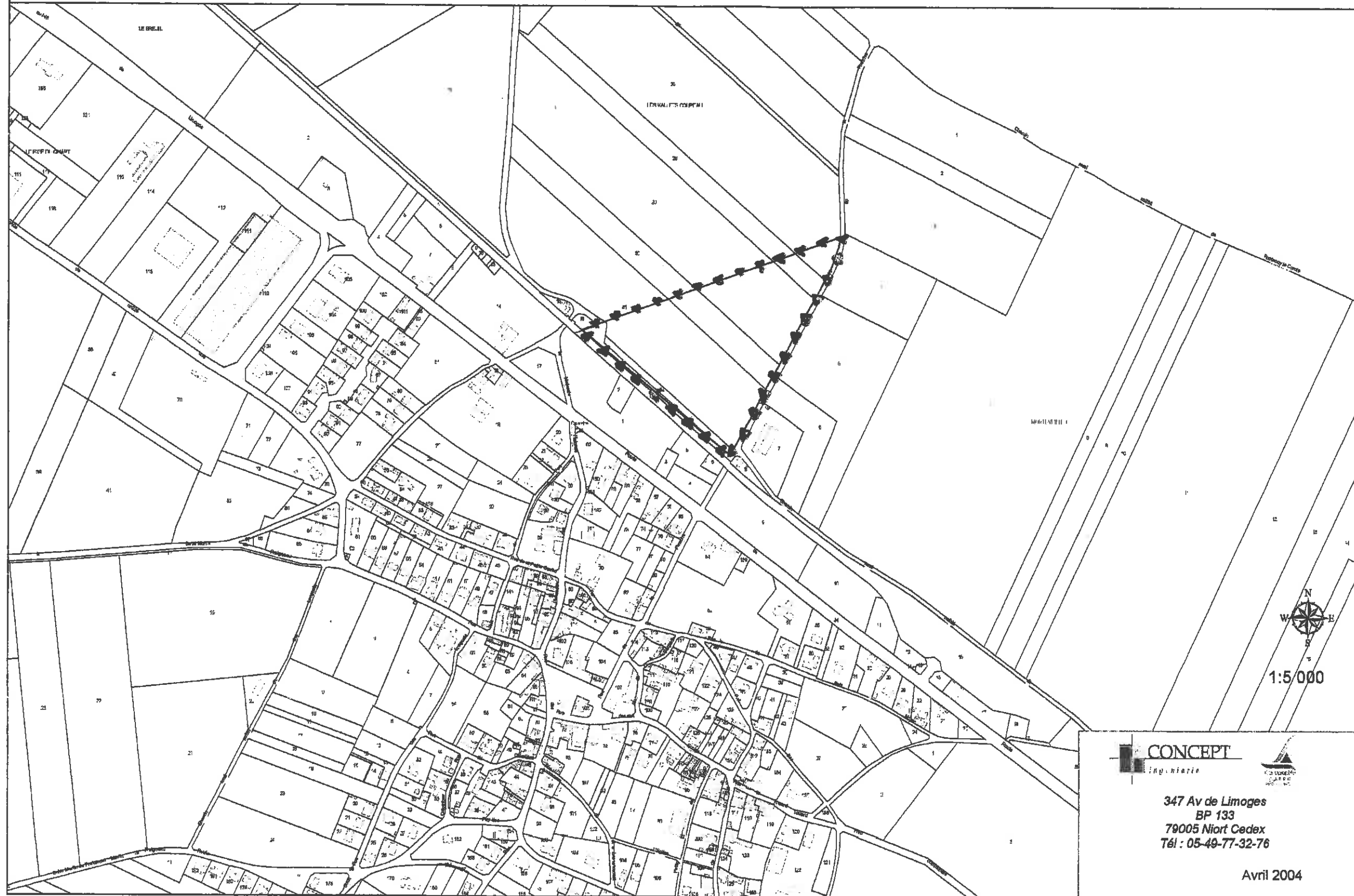
Avril 2004

Données Humaines

Localisation du château de Puy-Sec



Localisation du périmètre d'archéologie

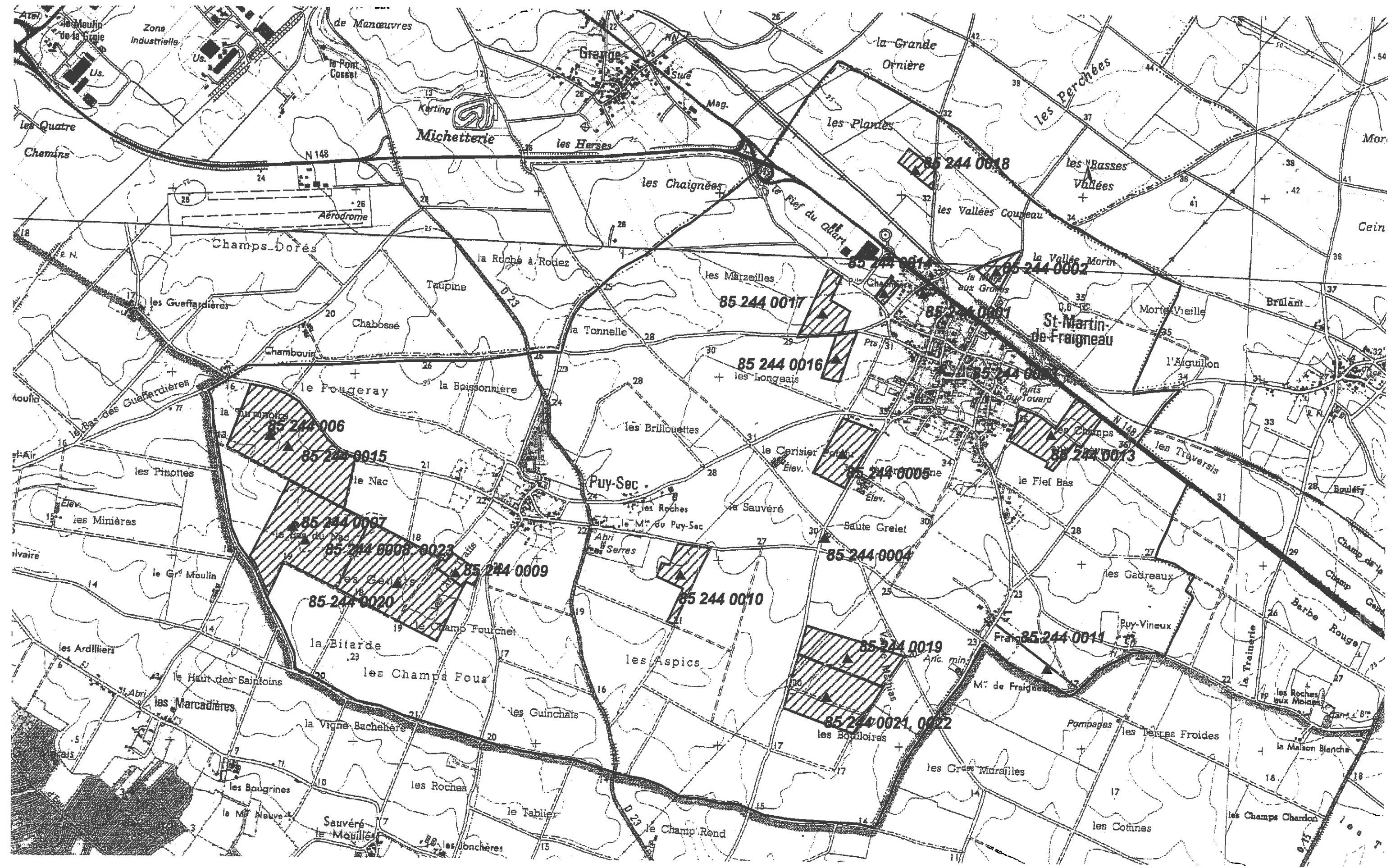


CONCEPT
ingénierie

347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Avril 2004

Carte de répartition des entités de la commune de Saint Martin de Fraigneau (85)



0 1 2 Kilomètres

▲ Entité archéologique (site et traces de site)
 ▨ Zonage archéologique
 □ Limite communale





Cette carte pédagogique est l'œuvre de
 Bernard de la Roche
 © 1985 - 1991 - 1995 - 1998
 Édition de 1998

Commerces Type d'activité 1/2

DEPARTEMENT
DE LA VENDEE

Commune de Saint-Martin
de Fraigneau

Légende

-  Limite de parcelle
-  Point d'eau
-  Dur
-  Léger

- 3 - BONNET Patrick - Plomberie, chauffage, zinguerie, électroménager
- 5 - GUERINEAU André - Menuiserie, vitrerie
- 6 - HIMAIRET Philippe et Louis-Joseph - électricité, sanitaire, chauffage
- 7 - RASSINOUX André - Peinture, revêtement
- 8 - RENOU - Cheminée
- 9 - PAJOT Bruno - Cheminée
- 10 - ZAPPELINI Gérard - Station Service
- 11 - CIERRE Claude - Motoculture
- 12 - EBENISTYLE - Ebanisterie, menuiserie
- 13 - LE PLAISIR DU BOIS - Ebanisterie, menuiserie
- 14 - Sarl METAIS Daniel - Carrosserie Industrielle
- 15 - Sa MAINGUY - Travaux pblcos
- 16 - LOGIS du MARAIS POITEVIN - Etudes et construction de pavillons
- 17 - SA SILT THOINARD - Transport de meubles
- 19 - SA "LES ELEIS"
- 20 - SARL PETRO SERVICE-SARL SELI LOC - Station service
- 21 - BAPTISTE FRERES - Construction, rénovation

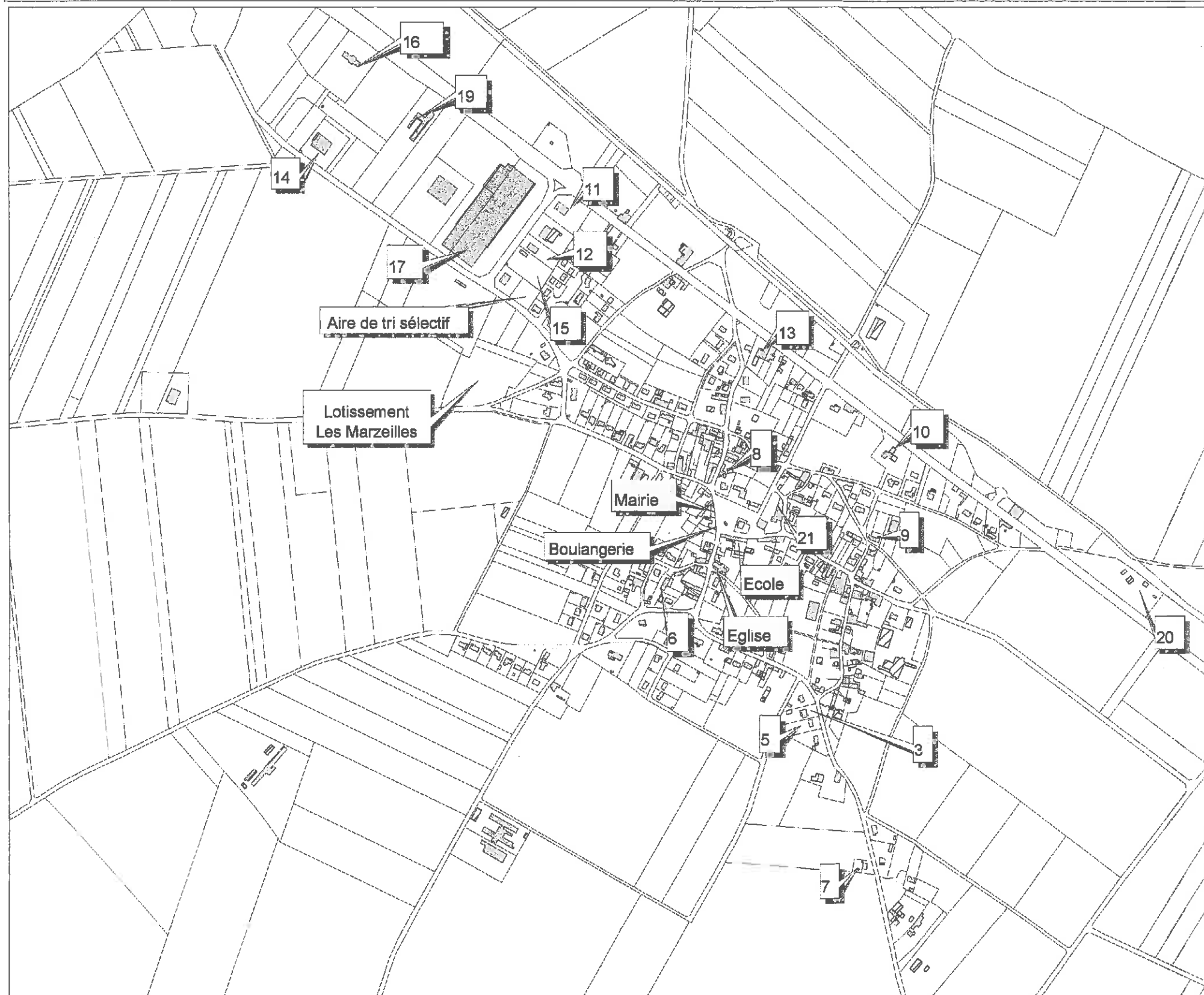
1:7 500



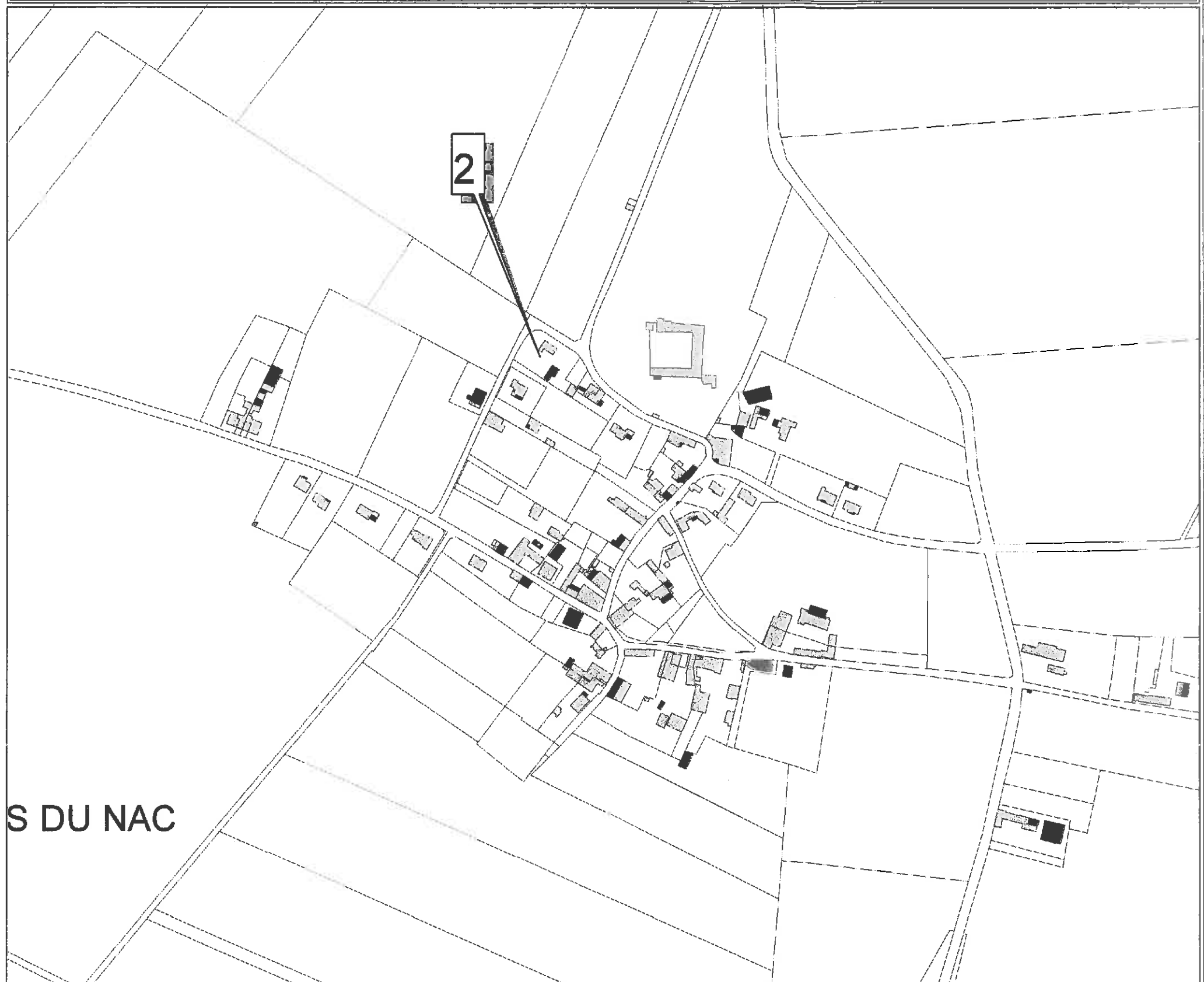
CONCEPT
ingénierie



Un service de la SAFER Poitou-Charentes



Commerces Type d'activité 2/2



DEPARTEMENT
DE LA VENDEE

Commune de Saint-Martin
de Faigneau

Légende

- Limite de parcelle
- Point d'eau
- Dur
- Léger

2 - BON Dominique - Paysagiste-création et entretien jardins



1:3 500

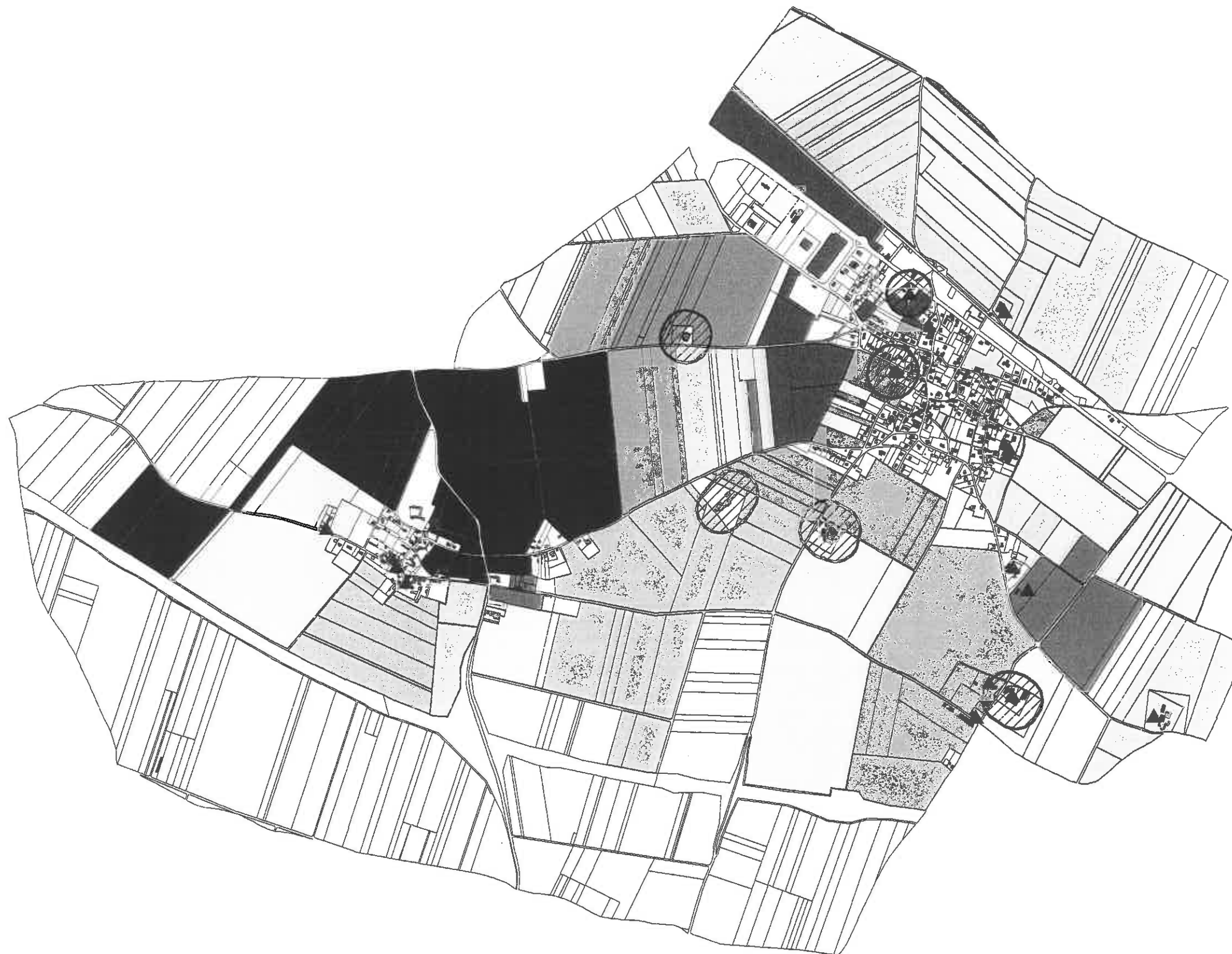


Un service de la SAFER Poitou-Charentes

Localisation des exploitations

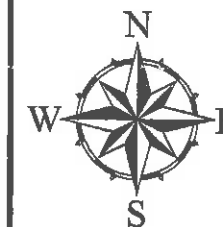
DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau



Légende

- ▲ Sièges d'exploitation
- ▨ Périmètre de protection de 100 m



CONCEPT
Ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Février 2004

Les Parcelles communales

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau

Légende

-  COMMUNE DE ST MARTIN DE FRAIGNEAU
-  Limite de parcelle
-  Dur
-  Léger
-  Point d'eau



CONCEPT
ingénierie

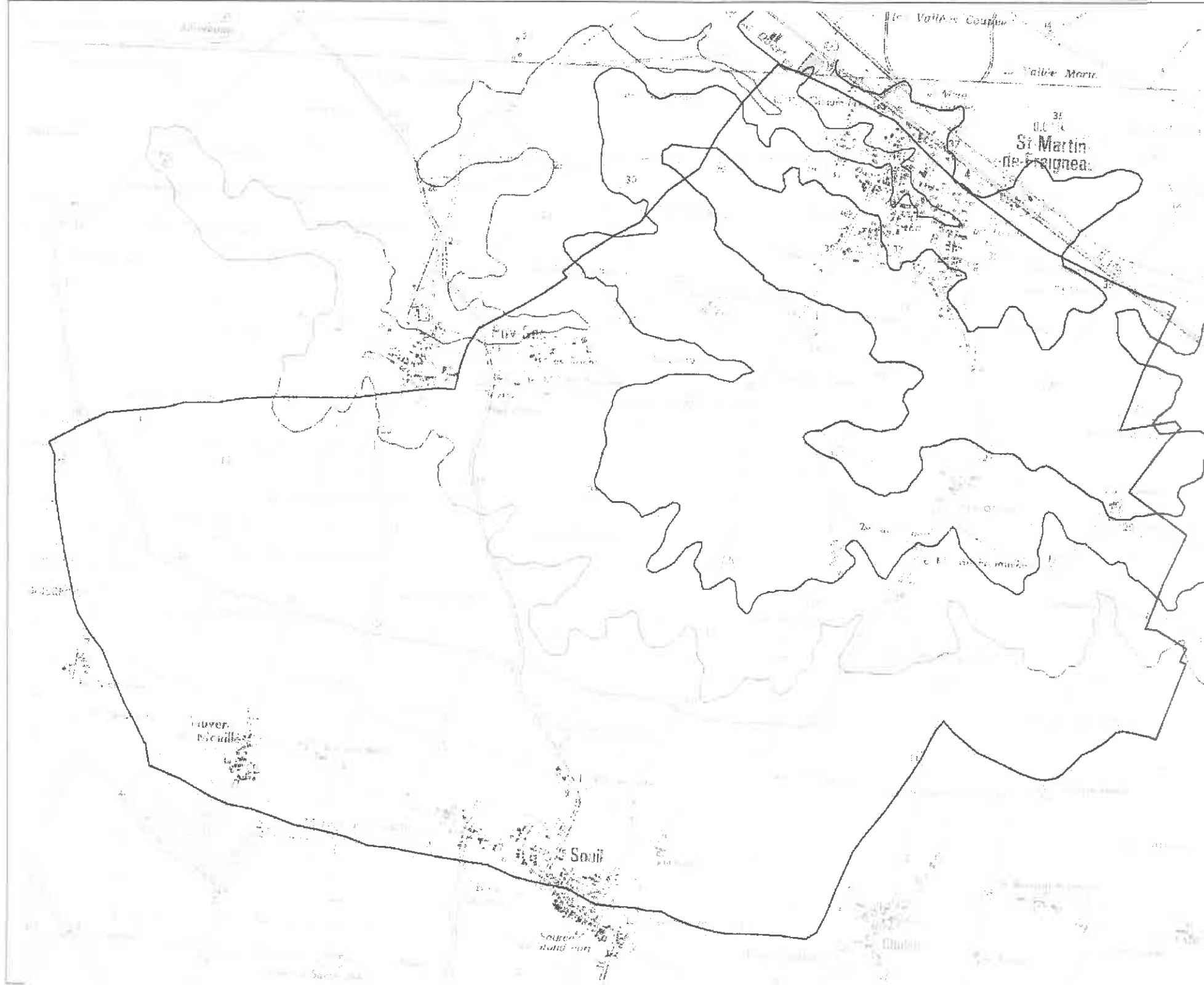


347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Février 2004

Données sur le milieu

Géomorphologie



DEPARTEMENT
DE LA VENDEE



Commune de Saint-Martin
de Faigneau

Légende

- Limite de commune
- Courbes de niveau
 - 15 m
 - 20 m
 - 25 m
 - 30 m
 - 35 m



1:7 000

CONCEPT
ingénierie

Juin 2008



Paysages

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau

Légende

-  Limite de commune
-  Unité paysagère support de l'urbanisation
-  Unité paysagère cultivée



1:19 589

 **CONCEPT**
Ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Février 2004

Zone environnementale

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de
Saint Martin de Fraigneau

Légende

— Limite de commune
ZICO



1:20 000

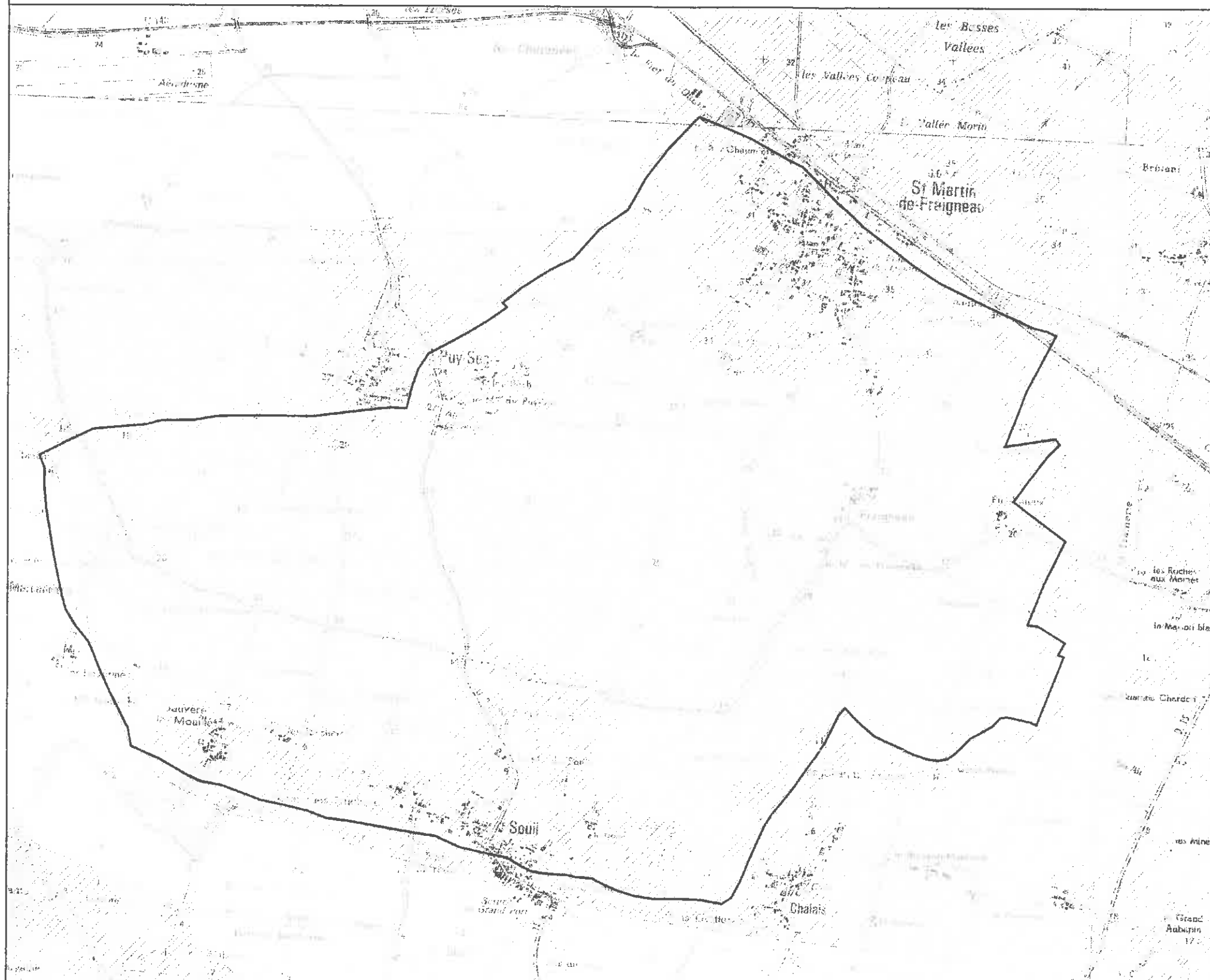
0 360 720 Mètres

CONCEPT
ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Mars 2004



Les éléments du paysage (1/2)

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau



Légende

Arbres isolés

- Noyer
- Tilleul
- Magnolia
- Maronnier
- Erable

Haies

- buissonnante
- arbusive
- Alignement d'arbres
- Espace Boisé Classé à Conserver
- Limite de parcelle
- Bati Dur
- Bati Léger
- Point d'eau



1:12 500

CONCEPT
ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Février 2004

Les éléments du paysage (2/2)

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau



Légende

Arbres isolés

- Noyer
- Tilleul
- Magnolia
- Maronnier
- Erable

Hales

- buissonnante
- arbuative
- Alignement d'arbres
- Espace Boisé Classé à Conserver
- Limite de parcelle
- Beti Dur
- Beti Léger
- Point d'eau



1:12 500

CONCEPT
ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

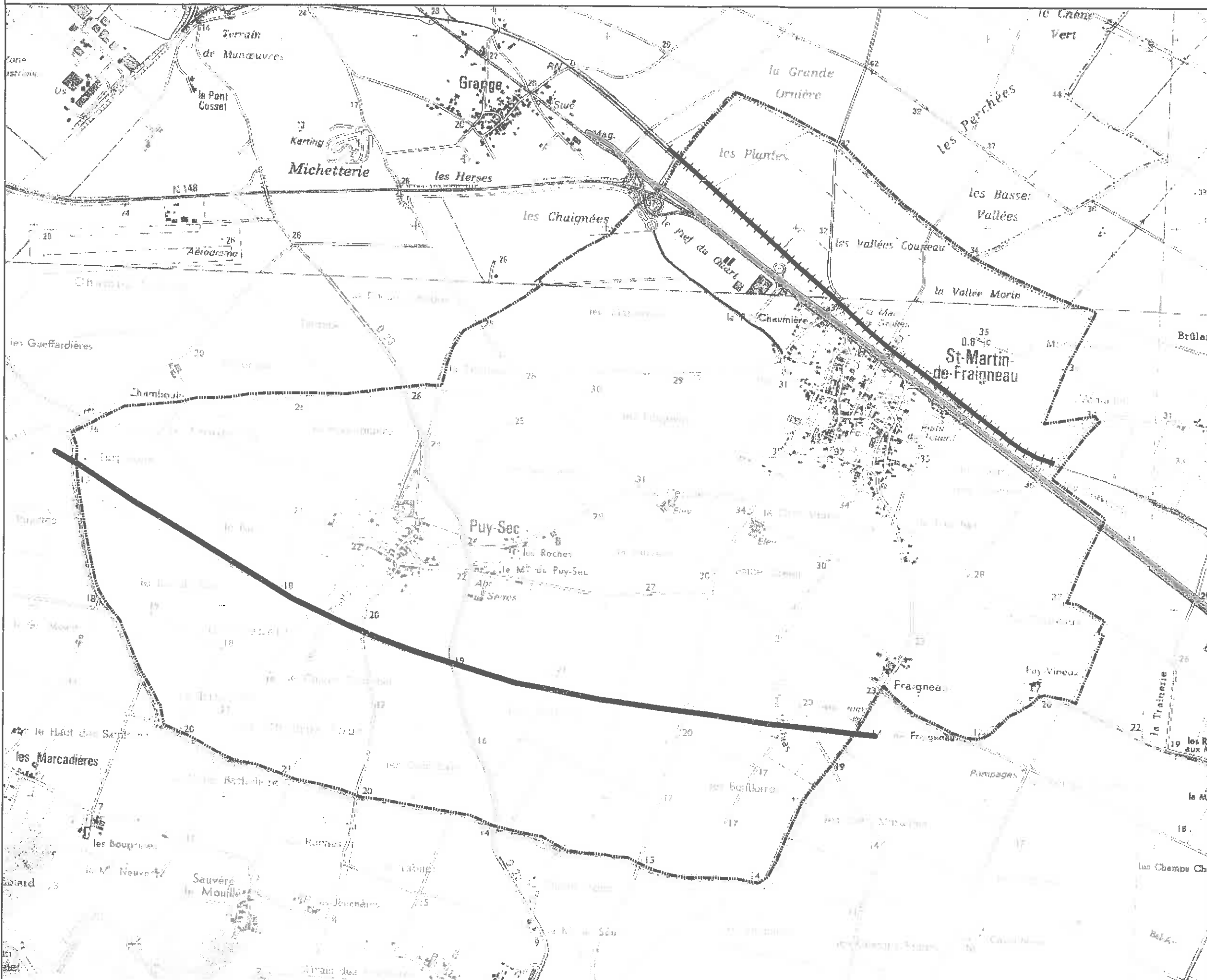
Février 2004

Données sur les Réseaux

Voies de communication

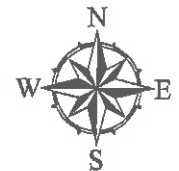
DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau



Légende

- Limite de commune
- Voies de communication
 - A 83
 - - - - - N 148
 - D 23
 - D 435
 - Chemin de Fer



CONCEPT
ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Février 2004

Réseau d'eau pluviale

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau

Légende

Réseau Eau Pluviale N°Tranche

- 1ère Tranche 1999
- 2ème et 3ème Tranche 2000
- 4ème Tranche 2003
- Réseau Eau Pluviale
- Réseau existant
- Fosé
- Réseau EP
- Infiltration
- point d'eau
- limite-parcelle
- bati



1:7 500

CONCEPT
ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Février 2004








Réseau Eau potable et Défense Incendie

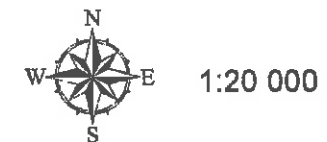
DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau



Légende

-  Poteaux-Incendie
-  Réseau d'eau potable
-  Limite de parcelle
-  Bati
-  Point d'eau



 **CONCEPT**
ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Février 2004







Réseau Divers

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau



Légende

-  Poste de France-Telecom
-  Réseau EDF
-  Réseau France Telecom
-  Limite de parcelle
-  Dur
-  Léger
-  Point d'eau



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Février 2004








Prospective

Rétention Foncière

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de Saint Martin
de Fraigneau

Légende

-  Exploitant de + de 50 ans
-  Retrocession
-  Mobilisable
-  Pas vendeur
-  Limite de parcelle
-  Bati
-  Point d'eau



1:5 000

 **CONCEPT**
ingénierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76






Février 2004

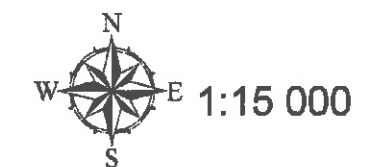
Parti d'aménagement

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

Commune de
Saint Martin de Fraigneau

Légende

-  m148
-  emplacement réservé
-  point d'eau
-  limite-parcelle
-  bati



1:15 000

0 280 560 Mètres

CONCEPT
ingenierie



347 Av de Limoges
BP 133
79005 Niort Cedex
Tél : 05-49-77-32-76

Mars 2004

