

ARTELIA
Agence de Bordeaux / Le Haillan
Parc Sextant – Bâtiment D
6-8 av. des Satellites – CS 70048
33187 Le Haillan Cedex
Tel. : +33 (0)5 56 13 85 82

COMPTE-RENDU MINUTES OF MEETING

Etude des aléas sur le bassin de risque du Marais Poitevin- Sud-Est de la Vendée PPRI Vendée - Comité Technique restreint du 07/05/2025

De/From Antoine LYDA Date 22/05/2025

E-Mail Antoine.lyda@arteliagroup.com Réf. 4352731
Pages 1 / 2

Objet/Subject **COMITE TECHNIQUE RESTREINT – COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE**
PPRI VENDEE – PHASE ENJEUX

Nom/Name	Entité/Organisme/Entity	Présent	Diffusion/Distribution /E-mail / Autre (other)
Christophe PECATE	Sous-Préfet de Fontenay-le-Comte	X	X
Ronan LHERMENIER	Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Fontenay-le-Comte	X	X
Didier GERARD	Directeur DDTM	X	X
Ludovic THIRIOUX	Service urbanisme Fontenay-le-Comte	X	X
Benjamin SERVANT	Ville Fontenay-le-Comte	X	X
Quentin BOFFA	Ville Fontenay-le-Comte et CCPFV	X	X
Aurélié MARTIN	Unité ADS CCPFV	X	X
Laurent DUPAS	Vice-Président CCPFV	X	X
Stanislas COLAS	SMVSA	X	X
Patrick MARTINEAU	DDTM	X	X
Tim FABLET	DDTM	X	X
Antoine LYDA	ARTELIA	X	X

M. le Sous-Préfet introduit la séance en indiquant que la réunion se tient dans la continuité des études d'aléas afin de poursuivre la démarche d'élaboration du PPRI. Il insiste sur l'importance de la mise en cohérence du PLUi avec le PPRI en cours d'élaboration, car ces documents vont encadrer l'aménagement du territoire.

Ensuite, M. Martineau ajoute que la commune de Fontenay-le-Comte présente les enjeux les plus importants sur ce territoire, ce qui explique le comité technique restreint sur cette commune.

Artelia présente alors le travail réalisé lors de la phase 3 sur le recensement des enjeux dans la zone inondable identifiée en phase 2.

Interventions des différents acteurs :

- Il est fait remarquer que les bâtiments stratégiques pour la gestion de crise doivent être cohérents avec le PCS de la commune. Ces enjeux doivent également être cohérents avec le plan ORSEC.
- M. Servant indique que le projet du Lidl est déjà en zone bleue du PPRI actuel.
- Le projet de la ferme de Boisse (serres) n'est pas numéroté sur la carte : cela doit être ajouté.
- M. le Sous-Préfet insiste sur les enjeux présents dans la zone inondable et sur leur vulnérabilité.
- M. le Directeur de la DDTM ajoute que la résilience du territoire doit être travaillée.
- M. Martineau apporte des précisions sur la vulnérabilité du territoire.
Le recensement du PPRI constitue un état initial des enjeux (nombre de bâtiments, de logements...), un T0. Pour les futurs projets qui pourraient être autorisés dans le cadre du renouvellement urbain en zone d'aléa fort ou très fort, il faudra limiter l'augmentation des enjeux et démontrer la réduction de vulnérabilité par rapport à cet état initial. Le règlement du PPRI à venir fixera les règles à respecter, sachant que les secteurs en aléa fort à très fort seront classés en rouge, des zones inconstructibles sauf exceptions définies par le PPRI.
- M. Servant explique que sur Lussaud, il y a eu 4 millions d'euros d'argent public investi et de grosses difficultés à intégrer les prescriptions de réduction du risque inondation.
Le surcoût lié à ces prescriptions remet en cause la viabilité économique du projet.
Aujourd'hui, un projet de logements en zone inondable présentant des aléas forts à très forts apparaît difficilement viable. En effet, cela demande au promoteur de dépenser davantage afin de mettre le bâtiment aux normes de réduction de la vulnérabilité, ce qui entraîne une augmentation du loyer au mètre carré peu compatible avec les coûts en cours sur le centre de Fontenay.
La DDTM indique qu'à cela s'ajoute la question assurantielle pour les futurs propriétaires situés en zone rouge aléa fort à très fort (surprime ou difficulté à trouver une assurance).
- M le Directeur de la DDTM ajoute qu'il y a une différence entre l'aménagement de dents creuses et la densification de l'urbanisation.
- M Martineau ajoute qu'il est nécessaire de travailler les projets sur la réduction de vulnérabilité, mais également de travailler à une échelle plus large, à l'échelle du PLUi. C'est aux élus de préciser et motiver leurs choix d'aménagement en intégrant la connaissance des risques et le règlement du PPRI à venir, notamment via des opérations d'aménagement programmées (OAP) thématiques et/ou sectorielles risques. Les promoteurs doivent ensuite s'inscrire dans ce projet global en respectant les règles du PLUi et du PPRI. Sans information préalable sur les justifications des choix d'aménagement, le futur règlement du PPRI fixera ses propres règles.
- M. Martineau rappelle que le zonage surfacique des enjeux du PPRI constitue une photographie de la réalité physique du terrain ; il ne s'agit pas d'une approche d'aménageur. Une zone urbanisée dans un document d'urbanisme peut tout à fait être requalifiée comme peu ou pas urbanisée dans

le cadre du PPRI. En revanche, une zone naturelle dans un document d'urbanisme ne pourra pas devenir une zone urbanisée dans le PPRI. Cela correspond au TO du PPRI.

- La ville précise qu'il y a une réflexion sur la révision du PSMV. Elle n'est pas obligatoire, mais elle représente un coût important.
- La CC Pays de Fontenay Vendée indique que la révision du SCOT a été prescrite.
Sur le PLUi, la ville précise que le bureau d'étude a été retenu et que le travail va démarrer.
M. le Vice-Président de la CCPFV indique qu'il y a une personne à la CC qui travaille spécifiquement sur le PLUi. Il faudra l'inviter aux prochaines réunions.
- Le cinéma en cours de construction place de Verdun doit être ajouté en zone urbanisée.
- La ville indique qu'il y a des réflexions en cours sur le secteur du tennis au nord. Sur le projet au niveau de l'ancienne caserne des pompiers (1 ha), environ 120 logements avec un dépôt de PC prévu prochainement.
- Le calendrier prévisionnel est présenté, avec une prévision de COPIL à fin juin/mi-juillet si pas de remarques nécessitant un report. M. le Sous-Préfet se demande si le délai n'est pas trop court.
M. le Vice-Président de la CCPFV trouve également que le planning paraît serré. Il ajoute que le travail sur le PADD doit sortir avant les prochaines élections.
M. Martineau indique qu'il serait judicieux de réaliser le travail en même temps sur le PPRI et le PLUi, ce qui permettra de les mettre en cohérence.

Christophe PECATE

Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontenay-le-Comte