

DEPARTEMENT
DE LA
VENDEE

commune de
DOIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
02 NOV. 2007
COURRIER ARRIVÉ

ELABORATION 0-0

prescrite
projet arrêté
approuvée

le 02.07.2004
le 05.10.2006

le 25 OCT. 2007

Vu pour être annexé à la délibération en date du

25 OCT. 2007

Le Maire,



Etude & réalisation confiées à :
Sarl Yves NICOLAS architecte d.p.l.g. urbaniste 85210 Sainte Hermine

LA TRADUCTION DU P.A.D.D DANS LE P.L.U.

CHOIX DES ORIENTATIONS POUR FORMALISER LE PADD

L'ensemble des orientations exprimant le projet communal s'inscrit dans la logique de renforcement des potentiels de développement à court et moyen terme (10 ans), en croisant ceux-ci avec les objectifs du développement durable. L'équipe municipale en concertation avec les personnes associées et consultées lors de l'élaboration d'un PLU, souhaite définir les orientations générales de la politique communale : trois orientations principales du PADD pour DOIX.

① MAINTENIR ET FAVORISER LA QUALITE DE LA VIE SOCIALE

- ✎ assurer la diversité de l'occupation du territoire (favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, la bonne intégration des nouveaux habitants et la diversité des types d'habitats, la limitation de la consommation urbaine du territoire).
- ✎ faciliter l'intégration urbaine des populations (valoriser le cadre de vie, favoriser les échanges inter-quartiers, développer les lieux sociaux, la qualité des espaces urbains)
- ✎ poursuivre et accompagner le développement économique (commerces, artisanat)

② MISE EN VALEUR DU SITE ET DU PATRIMOINE

- ✎ maintenir et valoriser le potentiel paysager (paysage naturel, site NATURA 2000, ...)

③ PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

- ✎ économiser et valoriser les ressources, préserver et accompagner l'activité économique, agricole, ...

Ces choix de développement d'urbanisme et d'aménagement, en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement pourraient faire l'objet d'une traduction réglementaire.

① MAINTENIR ET FAVORISER LA QUALITE DE LA VIE SOCIALE

✎ ASSURER LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Un des objectifs du PLU est de prévoir et d'organiser une forme urbaine rationnelle, harmonieuse adaptée au développement périphérique.

Ce développement assurera le maintien de la centralité autour du centre-bourg renforçant ainsi l'identité de la commune de DOIX.

Objectif d'accroissement de la population en 2017

En 1999, on recensait 793 habitants.

En 2003, on comptabilisait 852 habitants (source communale). En 2005, on comptait 810 habitants (source communale).

A l'horizon 2017, plus 12 habitants par an, soit 120 habitants supplémentaires par rapport à 2005.
Le nombre d'habitants à l'horizon 2017 s'établirait à 954 habitants.

Objectifs en besoins de sols constructibles

A raison de 2,5 occupants par logement, le nombre de logements à créer pour recevoir 144 habitants sera de 60 logements.

Besoins : 60 logements

Coefficient de fluidité : 2

Nombre de logement / hectare : 10

D'où un besoin en surface constructible de 12 ha, soit de 1,20 ha par an

Le développement de l'urbanisation s'effectuera principalement autour du centre-bourg et se réalisera sous forme de quartiers nouveaux (lotissements / opérations groupées).

Ils sont situés :

- Au centre	10,20	1AU
TOTAL	10,20 ha	constructibles immédiatement

Dans la logique d'un développement urbain rationnel, harmonieux, regroupé autour du centre-bourg, constituant à long terme un facteur de valorisation de centralité, de mode de vie et de rentabilisation des équipements, il en résulte que les terrains situés :

- Au Centre	2,20 ha	2AU
TOTAL	2,20 ha	constructibles ultérieurement

Ces orientations peuvent se traduire dans la mixité de l'habité, par l'intégration dans certaines opérations d'aménagement, de logements adaptés à une offre de personnes âgées et / ou s'ouvrir également à l'accueil de jeunes ménages. La commune souhaite réaliser de petits groupes de logements sociaux répartis dans les différentes zones AU.

Ces dispositions maintiennent une offre soutenue en logements locatifs dans un souci de répondre à la fois au renouvellement de population et à la mixité sociale dans l'intégration au fonctionnement urbain.

FACILITER L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS

Chaque opération nouvelle favorise la création de quartier où la qualité de la vie sociale dépend en partie de la valorisation du cadre de vie, de son articulation avec les équipements structurants du bourg et de l'affirmation de l'appartenance pour les nouveaux habitants :

Il s'agit de rechercher au travers d'une utilisation économe, des espaces naturels en devenir d'urbanisation :

- la mise en place de liaisons douces vers le centre-bourg et entre quartiers ainsi que la création de nouvelles voies facilitant la juxtaposition des différents modes de déplacements
- le maintien du sentiment d'appartenance à la commune, en utilisant un vocabulaire architectural (matériau, forme) et végétal (essences locales à privilégier) local.
- une forme urbaine garantissant la centralité au travers d'une diversité de fonctions commerciales / culturelles / scolaires / sociales, vecteur organique de la vie sociale
- le maintien de la qualité paysagère existante avec un traitement des lisières urbaines (assurant la transition avec les milieux naturels ou agricoles)
- la création de nouvelles voies facilitant la juxtaposition des différents modes de déplacement.

POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- le tissu commercial se concentre dans le centre-bourg.
- Favoriser le maintien du commerce de proximité car il dynamise la vie économique et sociale. La zone d'activités existante est maintenue dans l'état, et ce, pour recevoir 2 ou 3 entreprises
- la diversité des fonctions urbaines est contenue dans les zones U et AUe

PROTEGER ET GARANTIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Menée en partenariat avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture, la problématique posée pour le moyen terme est de concilier l'activité agricole avec l'essor urbain prévisible (habitat, activités, infrastructures, ...) mais aussi avec de nouvelles pratiques sociales de plus en plus développées et en outre consommatrice d'espaces de détente (aire sportive, chemin de randonnée, aire de camping, ...).

Il s'agit de :

- maintenir en équilibre espaces naturels / espaces agricoles
- accompagner le processus de développement et de modernisation de l'agriculture
- ainsi, au travers du plan de zonage, l'activité agricole sera protégée pour se développer sans entrave. L'espace protégé autour des sièges d'exploitations sera effectif pour maintenir une distance entre les agriculteurs et les tiers
- gérer et protéger les milieux naturels (vallées, ruisseaux, ...)
- permettre l'évolution des maisons de tiers existantes dans les villages où il n'y a plus de siège d'exploitation.
- autoriser la construction ponctuelle des maisons dans les villages déjà constitués
- équilibrer les zones urbanisées et les zones agricoles et ainsi définir un espace agricole durable.

C'est un enjeu territorial et économique important dans le développement de la commune.

② MISE EN VALEUR DU SITE ET DU PATRIMOINE

La commune abrite des espaces bâtis dont la forme urbaine est représentative :

- du village rue : BILLAUDE, LA RAMPILLONNE
- du bourg agricole : DOIX et DOUX

Ces ensembles ont maintenu leur qualité d'ensemble bâti.

- **Le site inscrit du village rue de BILLAUDE**

- **Le village rue de la RAMPILLONNE**

L'objectif est de maintenir le caractère bâti existant, dans un souci de le voir évoluer pour permettre l'insertion de projets de construction et d'aménagement dans leur environnement.

Dans ces villages, il sera autorisé :

- o la réhabilitation du bâti existant
- o la transformation du bâti à usage d'habitation
- o l'extension du bâti existant à usage d'habitation
- o les bâtiments d'exploitation agricole pourront s'étendre, sous conditions

Les orientations sont reprises dans le règlement

- **le centre-bourg de DOIX** présente un développement en "étoile" dont le noyau ancien autour de l'Eglise constitue un tissu dense et homogène, générateur d'un espace public structuré. L'espace public est essentiellement minimal
- **le bourg de DOUX** plus agricole forme un tissu bâti moyennement dense (parcellaire assez grand) marqué par un réseau de petites rues.

Les éléments remarquables :

- l'Eglise, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
- le logis de CHALUSSEAU (XVII^e siècle) situé en limite du Marais
- le château de DOIX (XVII^e siècle) encadré par le bois de la Débuterie dans lequel reste une partie de jardin avec charmille, buis, ifs et une cinquantaine d'arbres de haute futaie (chênes, marronniers, charmes, érables) dont quelques-uns sont centenaires.

Nous sommes en présence d'un jardin ordonnancé avec allée principale bordée de buis.

➤ PATRIMOINE PAYSAGER

La qualité de l'environnement s'imprègne des ambiances du paysage rural, on distingue :

- **le marais mouillé et le marais desséché** dominant, le paysage de la commune doit être protégé :
 - o classement en zone N et en Espaces Boisés Classés (article L.130-1) pour le Bois Mouillé de DOIX – FONTAINES
 - o classement en Espaces Boisés Protégés (article L.123-1-7°) pour les alignements d'arbres du marais desséché de DOIX et d'ECOUE.



GARANTIR LES RESSOURCES NATURELLES

La commune de DOIX fait partie du Parc Interrégional du Marais Poitevin, elle est occupée au Sud par :

- **les marais desséchés**, dans la partie Sud de la commune. Il s'agit d'un paysage entrecoupé d'un réseau hydraulique qui évacue les eaux de ruissellement. Quelques haies arbustives rompent la régularité du paysage.
 - o en délimitant des secteurs N pour protéger et maîtriser au mieux les pollutions par l'éloignement de toutes nouvelles constructions agricoles et activités de ces sites fragiles sur le plan environnemental.
 - o en interdisant la possibilité de créer de nouveaux plans d'eau, sauf ceux nécessaires à l'exploitation agricole
 - o en instituant une protection du maillage bocager par identification en Espace Protégé. Cette protection paysagère permet de jouer un rôle régulateur en matière de rétention des eaux pluviales.
- **les marais mouillés** situés en limite Nord-Est de la commune. Il s'agit pour la partie Nord d'un paysagement avec un réseau de fossés bordés de plantations d'alignement. La partie Est est dépourvue de végétation et occupée par des terres cultivables. Cet ensemble est inclus à la fois dans le périmètre NATURA 2000 et dans le site classé. Cet ensemble est classé en zone Nn où toutes constructions et installations sont interdites.

Le site classé est en zone Ap autorisant l'extension de bâtiments agricoles sous conditions.

Le site inscrit construit est en zone Nh.

Le site NATURA 2000 est classé en zone Nn.



ASSURER L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Les effluents du bourg de DOIX et ses extensions prévues sont traités par une station d'épuration de type lagunage naturel, dimensionnée pour 416 équivalents/habitants.

L'étude de zonage d'assainissement jointe en annexe prend en compte l'extension de l'urbanisation pour leur raccordement au système d'assainissement collectif.

COMMUNE DE DOIX

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement propose une vision globale et prospective du territoire communal:

- **des lieux de développement urbain**, qui s'appuient sur l'organisation, la recomposition dans une logique économe du territoire (équilibre et qualité du développement)
- **des axes de déplacement et d'échanges entre les quartiers** (matérialiser les entrées de ville, aménager les espaces publics, développement des cheminements piétons)
- **préservation des espaces naturels:** valorisation des sites à forte valeur agricole et paysagère maintien et renforcement des espaces naturels tampon entre les quartiers et l'interface campagne/ville

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
02 NOV. 2007
COURRIER ARRIVÉ

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET FINAL

- Densité urbaine autour du bourg
- Zone urbanisée
- Zone à urbaniser : habitat à court terme
- Zone à urbaniser : habitat à long terme
- Zone sportive et loisirs
- Zone à urbaniser (activités)
- Zone avec modification de l'habitat autorisée
- Zone où la construction neuve est autorisée
- Zone non constructible
- Zone agricole
- Espaces Boisés Classés (Article L.130-1)
- Haies à protéger (Article L.123-1-7°)
- Sites archéologiques
- Siège agricole
- Zone naturelle "NATURA 2000"
- Site classé
- Site inscrit

