

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE VIX



PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION

DOCUMENT D'APPROBATION

**Pièce n° 1
Rapport de présentation**

Vu pour être annexé à la Délibération du : 26 Septembre 2007

Le Maire, Bertrand RIOT



SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

04 OCT 2007

COURRIER ARRIVÉ

PLU	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
Elaboration	20 juin 1996		08 avril 1999	08 décembre 1999
Révision	21 janvier 2004	27 avril 2005	18 octobre 2006	
Révision simplifiée n°1	19 janvier 2005			25 mai 2005
Révision simplifiée n°2	15 février 2006			
Modification				



INGENIERIE DEPARTEMENT TRAVAUX PUBLICS

S.A. 4511 au capital de 12.000 € - N° SIRET 291 054 512 00025 - 10000 APE 7420

10 rue Marcel Kieffer - Les Minimes - 47000 La Postolle - Tel : 05 63 44 20 66 - Fax : 05 63 44 21 61

E-Mail : idtp@idtp.fr

I. PREAMBULE	4
1. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	5
1.1 Le Plan Local d'Urbanisme selon la réglementation	5
1.2 Le Rapport de Présentation	5
1.3 Les principaux éléments du Porter A Connaissance (P.A.C)	6
2. Objectifs de la révision et projet de développement	7
2.1 Les motivations de la révision du P.O.S	7
2.2 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour Vix	7
II. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT URBAIN	8
1. Contexte général	9
1.1 Situation géographique et données générales sur Vix	9
1.2 Le contexte administratif	9
2. Evolutions démographiques	12
2.1 La dynamique démographique	12
2.2 Les composantes de la croissance	13
2.3 La composition de la population	14
2.4 La taille des ménages	16
3. Habitat	17
3.1 La composition du parc : caractéristiques et types de logements	17
3.2 L'ancienneté du parc	18
3.3 La dynamique de la construction dans le secteur	19
3.4 Rythme de construction sur Vix	20
4. Evaluation de la capacité d'accueil résiduelle du P.O.S actuel	23
4.1 Méthode de calcul	23
4.2 Les zones urbaines : UA et UB	24
4.3 Les zones naturelles : NA et NB	27
4.4 Conclusion sur la capacité d'accueil	27
5. L'agriculture	31
5.1 Nombre et taille des exploitations agricoles sur la commune	31
5.2 Le système agricole	32
5.3 Le statut des chefs d'exploitation	33
5.4 La pérennité des exploitations	33
5.5 La consolidation de l'activité agricole par rapport à l'élaboration du P.L.U	36
6. Tissu économique	39
6.1 L'activité de la population de Vix	39
6.2 Les secteurs de l'activité économique	40
6.3 Les déplacements domicile-travail	41
7. Les équipements publics	42
7.1 Equipements scolaires	42
7.2 Autres équipements	43
8. Le fonctionnement urbain	44
8.1 Les contraintes spatiales et physiques	44
8.2 Le développement urbain de la commune	44
8.3 Fonctionnement et desserte du territoire	45
Synthèse et enjeux généraux	50
Orientations urbaines	52

III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	53
1. La gestion de l'eau	54
1.1 La collecte des eaux pluviales	55
1.2 La collecte et le traitement des eaux usées	55
1.3 L'Adduction d'Eau Potable (A.E.P)	56
1.4 La défense incendie	56
2. La gestion des déchets	57
2.1 La collecte et traitement des ordures ménagères	57
2.2 Collecte sélective	57
3. Les énergies renouvelables	58
4. Le bruit	58
5. Les risques	59
6. Présentation physique générale	60
6.1 Topographie	60
6.2 Géologie	63
6.3 Hydrologie	64
7. Les milieux naturels	66
7.1 Les principaux milieux naturels	66
7.2 Les zones naturelles répertoriées	67
8. Les paysages	69
8.1 L'appartenance à un contexte paysager plus vaste	69
8.2 Les grandes lignes identitaires du paysage de Vix	70
8.3 La structure paysagère de Vix	70
▪ L'Ile de Vix	70
▪ Le Marais Desséché	72
▪ Le Marais Mouillé	73
8.4 L'histoire de la formation du paysage communal	77
Synthèse et enjeux généraux	79
<i>Orientations paysagères et environnementales</i>	82

IV. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU P.L.U	83
1. Un projet qui s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire	84
1.1 Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme et du principe d'équilibre	84
1.2 Un développement urbain qualitatif et qui économise l'espace	86
1.3 Un développement urbain qui privilégie la mixité de l'habitat et des activités	86
1.4 La préservation de l'identité rurale de la commune et des espaces agricoles	87
1.5 La prise en compte des paysages	88
1.6 La prise en compte du risque naturel d'inondation et des milieux sensibles	89
2. Un projet qui répond aux besoins identifiés	90
2.1 Démographie	90
▪ Trois hypothèses d'évolution	90
2.2 Habitat	92
▪ Estimation des besoins en logements	92
▪ Estimation des besoins en terrains constructibles	92
2.3 Développement économique	94
2.4 Politique d'équipements et d'adaptation des réseaux et des infrastructures	95
3. Justification du zonage et du règlement	96
3.1 Des zones constructibles mixtes pour conforter les parties agglomérées de la commune et accueillir de nouveaux habitants	96
▪ Les zones urbaines mixtes	96
▪ Les zones à urbaniser mixtes	97
3.2 Une zone agricole pour préserver les espaces nécessaires à cette activité	98
3.3 Des zones naturelles et forestières pour protéger et mettre en valeur les espaces naturels	99
3.4 Préservation et développement de la trame arborée : les Espaces Boisés Classés, l'identification d'éléments paysagers et les plantations à réaliser	100
3.5 Identification des éléments bâtis à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique	101
3.6 Les emplacements réservés	102
3.7 Récapitulatif des superficies de zones et de la capacité d'accueil du P.L.U	103
V. INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU P.L.U SUR L'ENVIRONNEMENT	104
1. Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires	106
2. Incidences sur l'activité agricole et mesures compensatoires	107
3. Incidences sur les paysages et mesures compensatoires	108
4. Incidences sur les eaux de surface et mesures compensatoires	110
Synthèse des orientations générales du P.A.D.D, de leurs incidences sur le territoire et des mesures compensatoires mises en place par le PLU de Vix	111

I. PREAMBULE

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

1.1 Le Plan Local d'Urbanisme selon la réglementation

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi S.R.U) du 13 décembre 2000, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) remplacent les Plans d'Occupations des Sols (P.O.S). La loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003 a modifié et complété la loi S.R.U.

Le P.L.U est un document qui fixe « dans le cadre des orientations des schémas de cohérence territoriale ou des schémas de secteur, s'ils existent, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ».

D'après l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U doit notamment :

- Délimiter les zones urbaines et à urbaniser, les zones agricoles et forestières à protéger ;
- Définir les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

D'après l'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- le rapport de présentation ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) accompagné de documents graphiques ;
- le plan de zonage ;
- le règlement d'urbanisme ;
- les annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc.).

Il peut également être réalisé un document présentant les orientations particulières d'aménagement concernant les principes d'urbanisation de secteurs particuliers.

1.2 Le Rapport de Présentation

L'article R. 123-2 détaille le contenu du rapport de présentation, première composante du P.L.U :

- Expose le diagnostic de la commune au regard des prévisions économiques et démographiques ;
- Analyse l'état initial du site et de l'environnement ;
- Explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D et la délimitation des zones [...], expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;
- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1.3 Les principaux éléments du Porter A Connaissance (P.A.C)

Monsieur le Préfet de la Vendée, a porté à la connaissance de la commune de Vix, les prescriptions nationales et particulières, les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P) et les Projets d'Intérêt Général (P.I.G) s'appliquant sur le territoire communal, au sens de l'article L. 121-9.

Comme l'indique la loi S.R.U, le Porter A Connaissance a été tenu à la disposition du public (article L. 121-2), au cours de l'élaboration du document.

Le PLU devra prendre en compte la politique de l'Etat en matière d'aménagement et de protection du territoire, par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier) ;
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'Orientation sur la Ville (L.O.V) n°91.662 du 13 juillet ;
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- la loi sur les déchets du 13 juillet 1992 ;
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 ;
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996 ;
- la loi sur les risques majeurs du 22 juillet 1987 ;
- la loi sur les carrières du 4 janvier 1993 ;
- la loi Paysage du 8 janvier 1993 ;
- la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
- la loi sur l'archéologie du 27 septembre 1991 ;
- la loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (L.O.A.D.D.T) de juin 2000 ;
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi S.R.U) du 13 décembre 2000 ;
- la loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003.

2. OBJECTIFS DE LA REVISION ET PROJET DE DEVELOPPEMENT

2.1 Les motivations de la révision du P.O.S

Face à la pression foncière qui s'est accentuée depuis plusieurs années, la commune de Vix doit faire face à des demandes de constructions de plus en plus importantes.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Vix a été approuvé en décembre 1999. Il a, par la suite, subi deux révisions simplifiées récentes.

Par délibération en date du 21 janvier 2004, la commune de Vix a décidé de prescrire la révision de son document d'urbanisme ne répondant plus aux exigences actuelles.

Les objectifs majeurs affichés par la commune sont :

- La redéfinition des différentes zones du territoire communal ;
- L'adaptation de l'organisation de l'espace communal à l'évolution économique et sociale du territoire.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 entraîne, entre autre, la réforme des documents d'urbanisme. C'est dans ce cadre que la révision est menée et que le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) est transformé en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Cette procédure de révision intègre les évolutions réglementaires associées à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

2.2 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour Vix

Au regard de ces motivations, des objectifs fixés par la collectivité, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposé plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants :

- **PRESERVER LA QUALITE DE VIE RURALE ET L'IDENTITE D'UN TERRITOIRE DE MARAIS**
- **CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE VIX ET PRESERVER L'AGRICULTURE**
- **VALORISER LE TERRITOIRE ET DYNAMISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DANS UN SOUCI DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL DU MARAIS**

II. DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT URBAIN

L'étude exhaustive du fonctionnement du territoire communal de Vix permet d'acquérir une connaissance approfondie des caractéristiques urbaines, de la configuration de l'espace, de ses forces et atouts, mais également de ses faiblesses et contraintes avec lesquelles il s'agit de composer.

1. CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1 Situation géographique et données générales sur Vix

Vix est une commune de la région Pays de la Loire, située au Sud du département de la Vendée. La commune est à mi-chemin entre les villes de Marans (Charente Maritime) au Sud-Ouest et Fontenay-le-Comte (Vendée) au Nord-Est, à une quinzaine de kilomètres de distance de ces deux pôles.

La limite Sud de la commune est constituée par la Sèvre Niortaise qui est aussi une limite de Région entre les Pays de la Loire et le Poitou-Charentes et donc entre les régions de la Vendée, des Deux-Sèvres et de la Charente-Maritime.

Le territoire communal de Vix s'étend sur une surface de 2 886 ha, et fait partie de l'unité paysagère du Marais Poitevin. La commune, intégré au Parc Interrégional du Marais Poitevin, est impliquée dans le Projet de Charte du Parc (ayant fait l'objet, en 2007, d'un avis favorable sans réserve de la part de la Commission d'enquête publique, pour l'adoption du projet par les collectivités locales).

Vix est une commune de taille moyenne qui comptait 1 572 habitants¹ en 1999. Soumise à une pression foncière grandissante depuis le début des années 2000, un recensement complémentaire réalisé par l'INSEE a permis de dénombrer 1 684 habitants en 2005.

La commune bénéficie d'une situation géographique intéressante, desservie par des infrastructures routières performantes :

- La RD 938 traversant Vix relie la commune à Fontenay-le-Comte et Marans en quinze minutes et, par extension, La Rochelle en moins de 40 minutes ;
- L'A83 place la commune à moins d'une heure de Nantes.

De plus, la commune est concernée par la future A831 qui assurera la liaison autoroutière entre Fontenay-le-Comte (A 83) et l'autoroute A 610 Saintes-Rochefort-La Rochelle.

La proximité des grandes infrastructures routières et des pôles urbains de Vendée et de Charente Maritime confère à Vix une position privilégiée à l'échelle régionale qui explique en partie son attractivité retrouvée.

Les communes limitrophes de Vix sont :

- Velluire et le Gué-de-Velluire (à l'Ouest) ;
- l'Île d'Elle et Saint Jean de Liversay (au Sud-Ouest) ;
- Taugon et Maillé (au Sud-Est) ;
- Doix et Montreuil (au Nord).

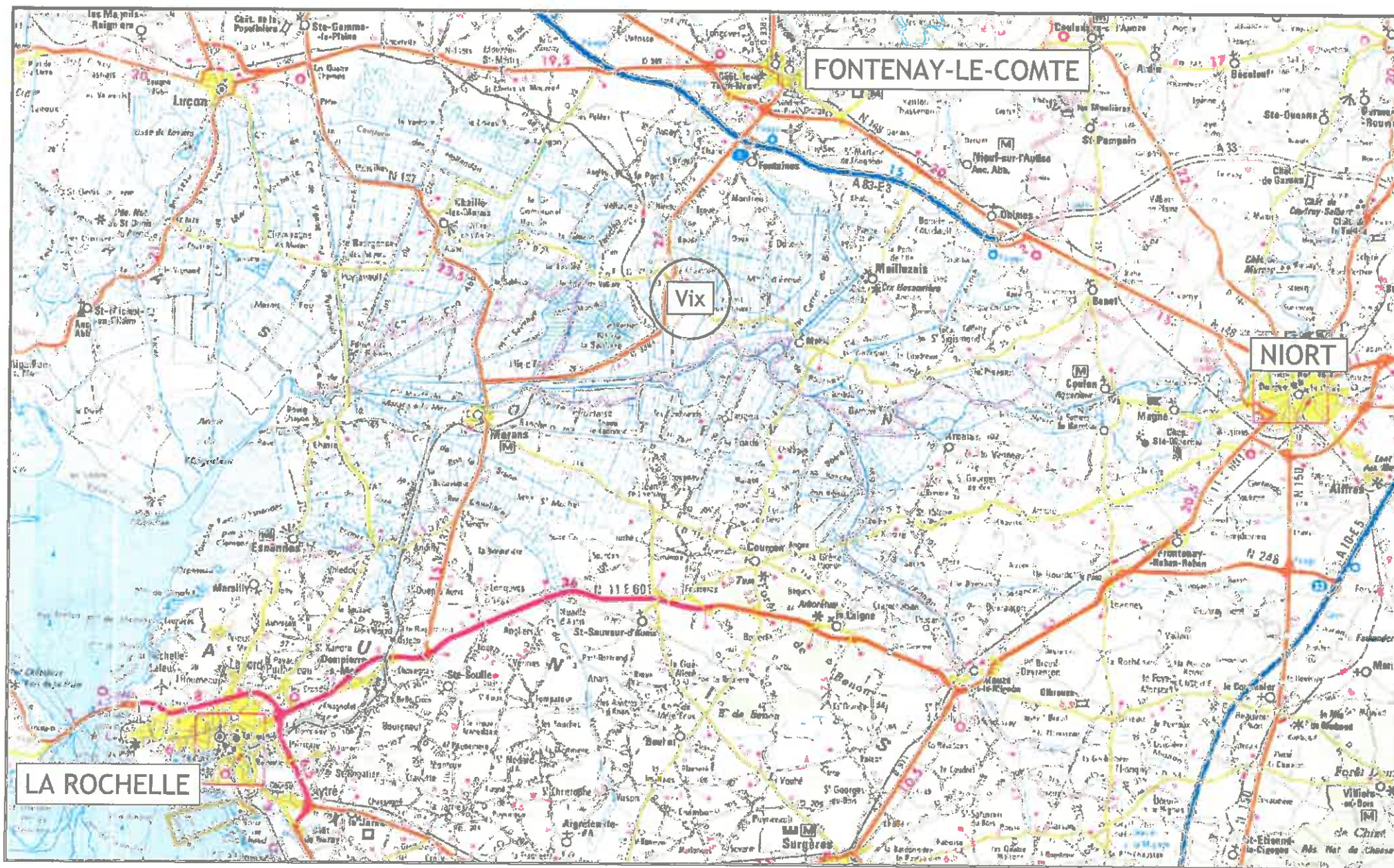
1.2 Le contexte administratif

Vix s'inscrit dans le canton de Maillezais qui compte dix communes dont Benet, Bouillé-Courdault, Damvix, Doix, Le Mazeau, Liez, Maillé, Saint-Pierre-le-Vieux, Saint-Sigismond et Vix. Par ailleurs Vix est la commune la plus importante du canton.

Neuf de ces communes, dont Vix, sont membres de la Communauté de communes Vendée-Sèvre-Autize dont le siège est à Oulmes. Cette collectivité rassemble 16 communes.

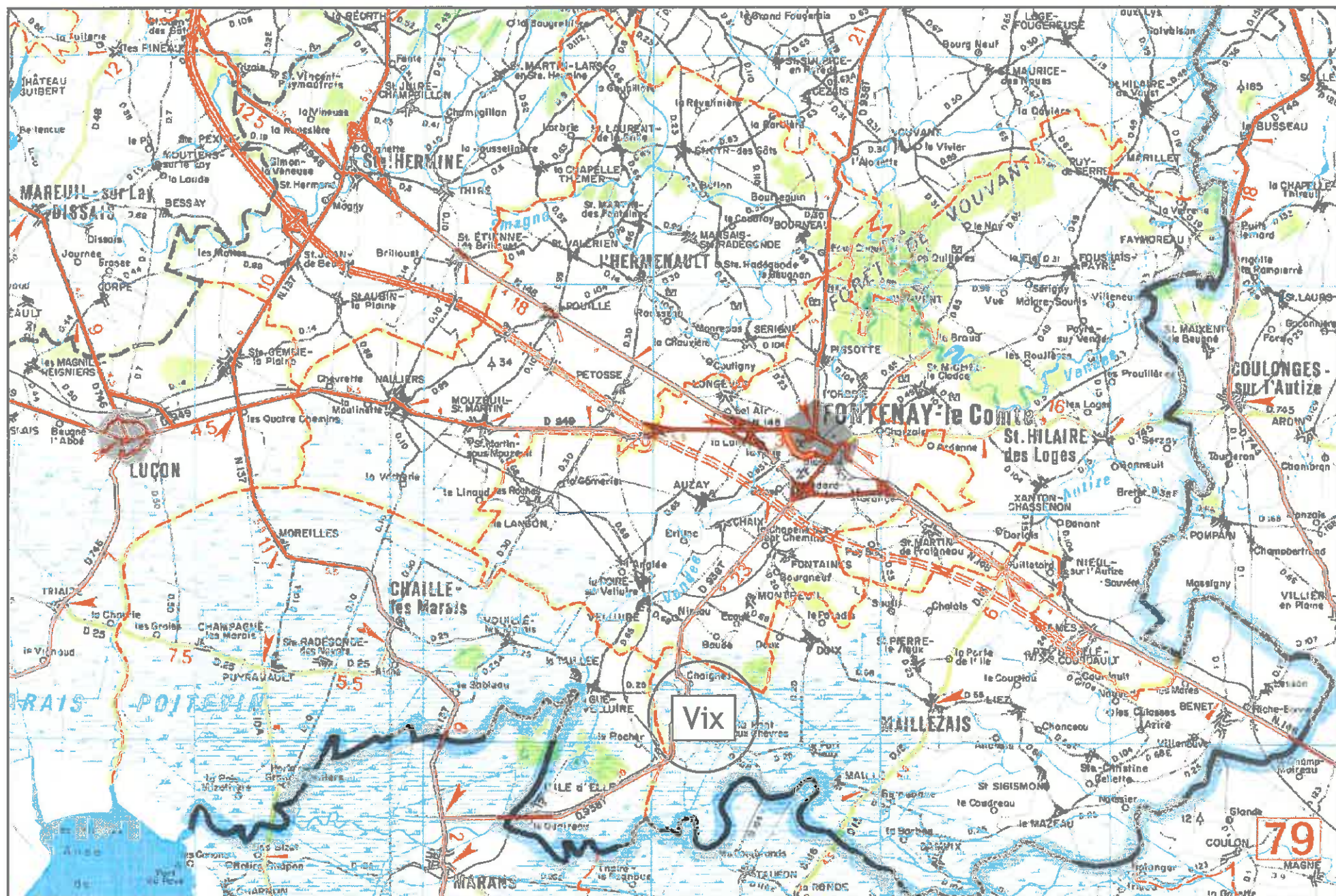
¹ D'après le Recensement Général de Population (R.G.P) de l'I.N.S.E.E.

Vix dans son contexte régional



Source : carte I.G.N. Top 250 n° 107 - feuille du Poitou-Charentes au 1/250 000^{ème}

Vix : une commune du canton de Maillezais



Source : carte collection Plan Net - Département de la Vendée au 1/180 000^{ème}

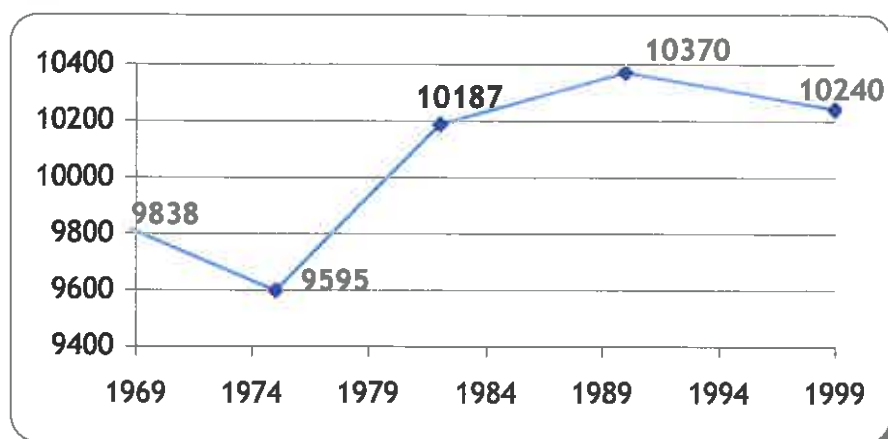
2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Après ce cadrage administratif et géographique permettant de resituer Vix dans le contexte élargi de la Communauté de communes Vendée-Sèvre-Autize et du canton de Maillezaïs, la suite de l'étude va nous conduire à analyser l'évolution de la population de la commune et à la comparer à celle du canton.

2.1 La dynamique démographique

Evolution démographique du canton de Maillezaïs entre 1969 et 1999

Source : INSEE, R.G.P 1999



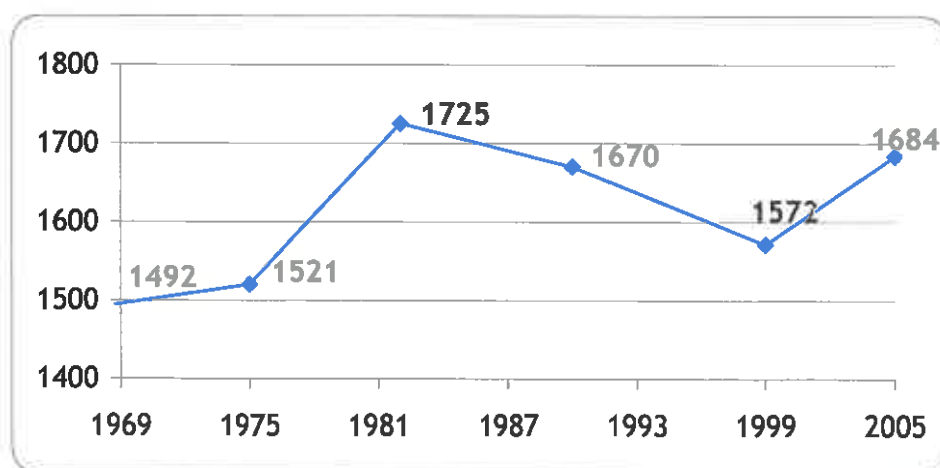
Depuis 1968, la dynamique démographique du canton est fluctuante : baisse significative jusqu'en 1975, suivit d'une période de croissance engagée à la fin des années 70, puis une nouvelle décroissance amorcée en 1990.

En 1999 la population cantonale stabilisée à 10 240 habitants a connu, depuis, une reprise de la croissance certaine.

La commune de Vix connaît également une dynamique démographique fluctuante mais qui reste différente de celle constatée sur le canton.

Evolution démographique de Vix entre 1969 et 2005

Source : INSEE, R.G.P 1999



La forte croissance ; progressivement engagée à la fin des années 60 ; s'est inversée en 1982.

La perte de population constatée dans les années 80 semble liée à la disparition des chantiers Pouvreau en 1985 qui employaient alors une centaine de personnes.

En 1999, la commune « pesait » 15 % de la

population cantonale. Depuis, le retour de la croissance est sans équivoque comme le démontre le dernier recensement de la population réalisé en 2005, dénombant 1684 habitants sur la commune (progression de 7% entre 1999 et 2005).

Le canton de Maillezais, et donc la commune de Vix, s'inscrit dans la dynamique démographique insufflée par les agglomérations fontenaisienne et rochelaise et du phénomène de péri-urbanisation qui gagne progressivement l'ensemble du canton. Cette attractivité est renforcée par la proximité des pôles d'emplois (parc d'entreprises Vendéopôle de Sainte-Hermine) et d'axes de communication performants (A83, future A831...).

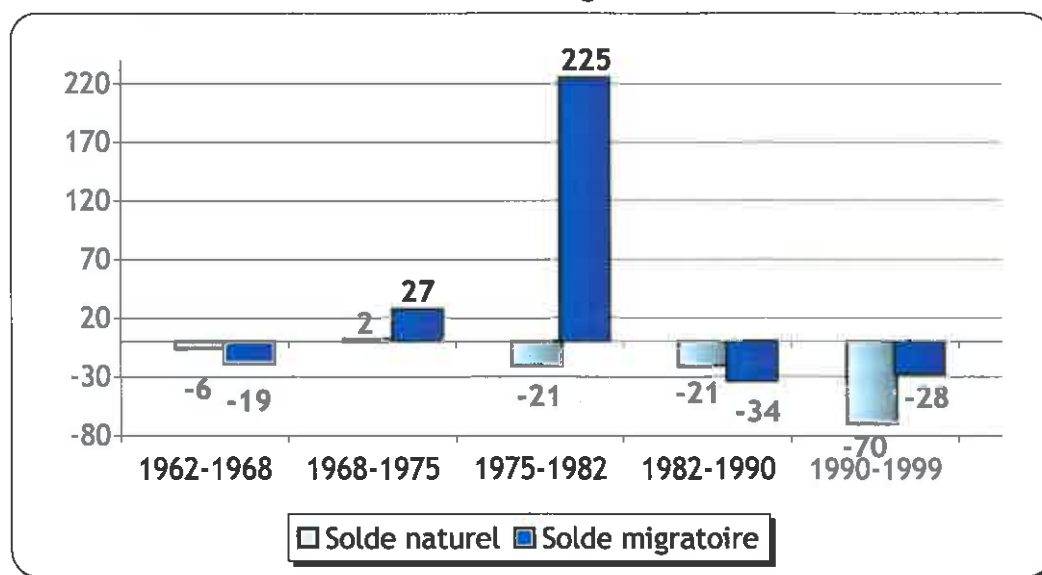
2.2 Les composantes de la croissance

L'observation des flux migratoires et naturels explique, au niveau du canton et de la commune, les fluctuations de population décrites précédemment.

Sur la commune de Vix, le solde naturel semble s'accorder avec les chiffres du canton puisqu'il est constamment négatif hormis sur la période 1968-1975 où il est très légèrement positif (+2). Depuis, la baisse du solde naturel est constante et s'accroît, atteignant un déficit de -70 sur la période 1990-1999.

Le retour de la croissance démographique à Vix, entre 1968 et 1982, est exclusivement lié à un solde migratoire devenu brutalement excédentaire et qui constitue le moteur de la croissance observée. En effet, entre 1968 et 1975, le solde migratoire est de +27 habitants, et surtout il est de +225 habitants entre 1975 et 1982, soit plus de 32 individus supplémentaires chaque année lié à ce seul mouvement.

Evolution du solde naturel et du solde migratoire à Vix entre 1962 et 1999



Source : INSEE, R.G.P 1999

Cette forte poussée du solde migratoire ne s'est pas traduit par un mouvement naturel positif lors des périodes intercensitaires suivantes. En revanche, depuis quelques années la tendance semble s'inverser et la progression démographique est à nouveau en marche.

Ce phénomène est étroitement lié à la relation d'interdépendance qui unit la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autize et l'Agglomération de La Rochelle à Vix et son canton. En effet, si de plus en plus l'habitat se développe dans le canton de Maillezais (pour des raisons de coûts élevés et de manque de foncier à La Rochelle et Fontenay le Comte), la population active et les emplois se concentrent dans la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ou dans les Zones d'Activités comme Vendéopôle. Il en résulte des distances et des temps de déplacements de plus en plus conséquents.

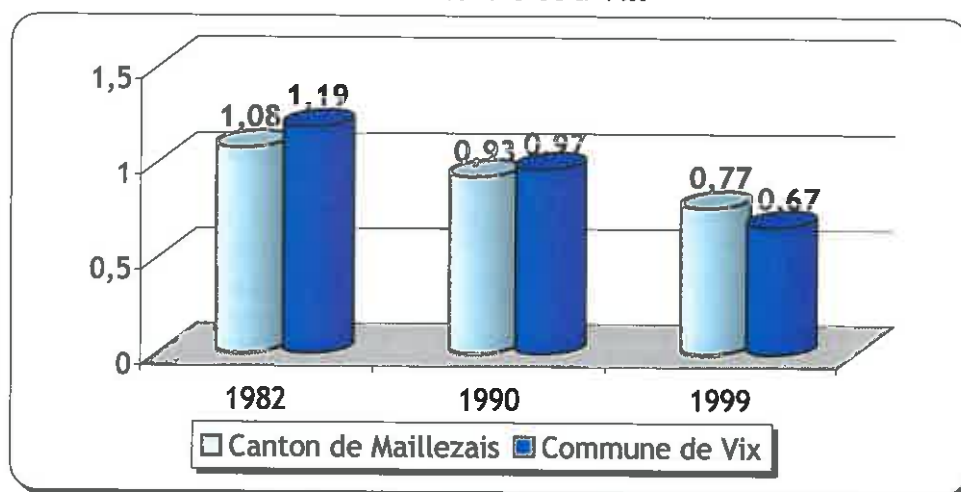
2.3 La composition de la population

• L'indice de jeunesse

Que ce soit à l'échelle du canton ou de la commune, l'indice de jeunesse ne cesse de diminuer. Alors qu'il était positif en 1982, proche de l'équilibre en 1990, l'indice de jeunesse baisse constamment et en 1999 les plus de 60 ans sont donc plus nombreux que les moins de 20 ans.

Comme le démontre le graphique ci-dessous, cette baisse est encore plus rapide à Vix que dans le reste du canton puisqu'en 1999 la population est globalement plus âgée dans la commune (0,67) que dans le canton (0,77). L'équilibre intergénérationnel n'est donc plus respecté.

Comparatif entre l'indice de jeunesse² dans le canton de Maillezais et à Vix



Source : INSEE, R.G.P 1999

² Indice de jeunesse = rapport entre les classes d'âge de 0-19 ans et celles des 60 ans et plus. Inférieur à 1 les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa.

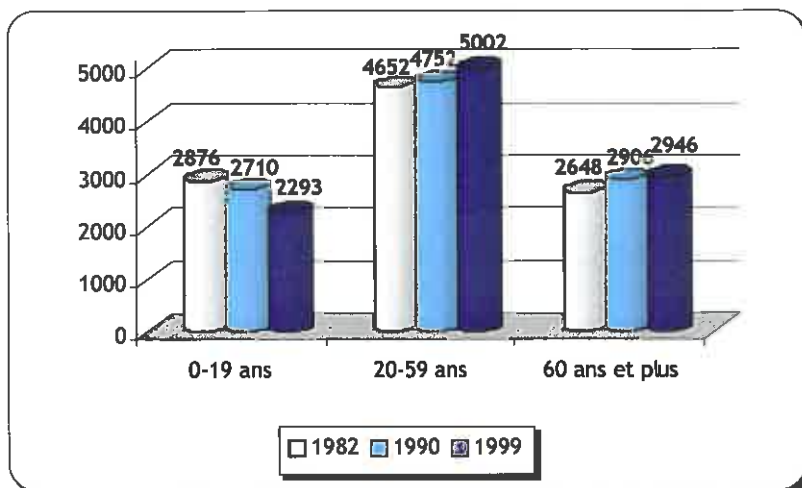
• La répartition par âge

La répartition par âge de la population ne fait que confirmer le vieillissement structurel en marche dans le canton et sur la commune depuis 1982.

Ce phénomène de vieillissement est le résultat d'une hausse du phénomène de décohabitation conjugué à l'absence d'une réelle politique d'accueil pour les jeunes ménages.

Répartition par âge de la population du canton de Maillezais

Source : INSEE, R.G.P 1999



La part des moins de 20 ans a diminué, représentant 22 % de la population cantonale totale.

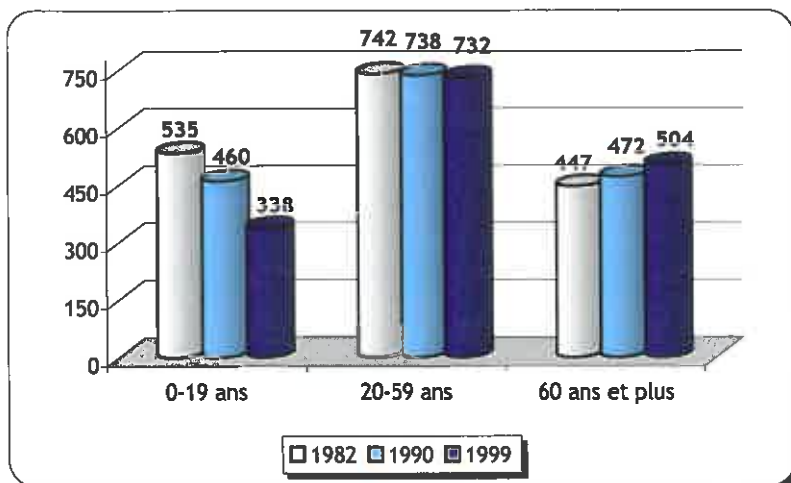
A contrario, la part des plus de 60 ans a augmenté, représentant 28,7 % de la population du canton.

Les 20-59 ans sont les plus représentés. Ils marquent une hausse la plus significative et correspondent à la population susceptible d'avoir des enfants et donc d'inverser la tendance actuelle qui est au vieillissement.

Vix connaît une évolution similaire à celle constatée dans le reste du canton.

Répartition par âge de la population de Vix

Source : INSEE, R.G.P 1999



Le nombre de moins de 20 ans a fortement diminué, perdant près de 200 jeunes. En 1999 cette classe d'âge ne représentait plus que 21,4 % de la population communale.

A contrario, le nombre de personnes âgées est en progression constante. Il s'agit de la tranche d'âge qui connaît l'augmentation la plus significative, représentant près du tiers (32 %) de la population totale en 1999.

Les effectifs des 20-59 ans sont, quant à eux, stables autour de 730 à 740 personnes, bien qu'on puisse relever une très légère baisse sur les vingt dernières années. Cette stagnation de la classe d'âge susceptible d'avoir des enfants explique aussi pourquoi, en parallèle, les moins de 20 ans chutent.

2.4 La taille des ménages

Depuis les années 60, et malgré des migrations importantes et successives de jeunes couples avec enfants, la taille des ménages diminue progressivement à l'échelle du canton de Maillezais comme à l'échelle de la commune de Vix.

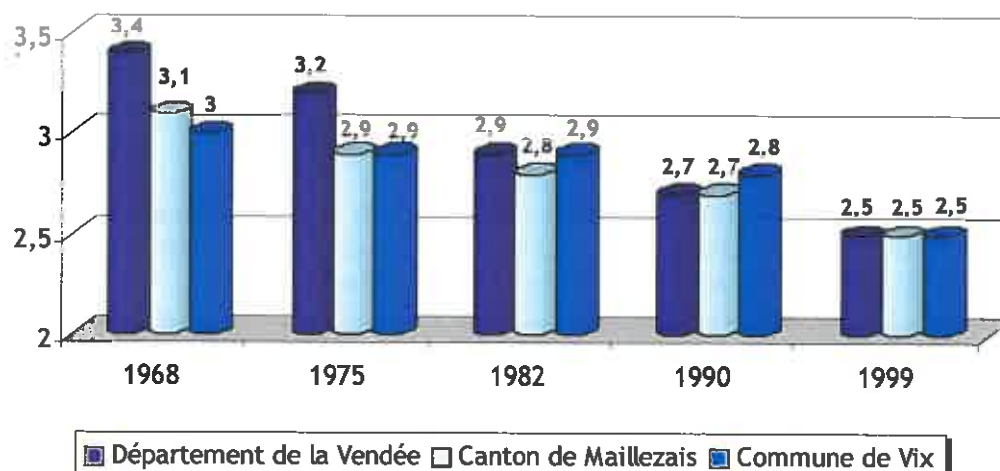
Le recensement complémentaire de 2005 réalisé par l'INSEE sur Vix révèle une taille des ménages de 2,4 personnes.

Cette observation est à mettre en relation avec les données précédentes.

Le canton et la commune ont tendance à vieillir, la proportion des moins de 20 ans y étant inférieure à celle des plus de 60 ans.

Cette tendance de baisse de la taille des ménages est un phénomène sociologique observé à l'échelle départementale et nationale. Une étude de l'INSEE, publiée en janvier 2005, démontre qu'au niveau du territoire français la taille moyenne des ménages est actuellement de 2,3 personnes.

Comparatif entre la taille des ménages dans le département de la Vendée, le canton de Maillezais et à Vix



Source : INSEE, R.G.P 1999

Cet indicateur d'ordre démographique a des répercussions directes sur l'habitat. En effet, la baisse de la taille des ménages se traduit sur le parc de logement par une nécessité de créer des logements supplémentaires pour loger une population équivalente.

Par exemple, à l'échelle du canton de Maillezais, il fallait 3 173 logements pour loger 9 838 habitants alors qu'en 1999 il en faudrait 3 935, soit plus de 760 logements supplémentaires (pour loger une population équivalente).

Ces chiffres mettent en exergue l'intérêt des enjeux de gestion économe de l'espace et de développement durable prônés par loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

3. HABITAT

Dans cette partie du diagnostic, l'ensemble des données relatives à l'habitat et aux logements va être étudié.

La Communauté de Communes Vendée-Sèvre-Autize a engagé en 1992 l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H) dont les objectifs n'ont pas été territorialisés et ne constituent donc pas une contrainte forte pour la commune.

Ce document de planification ne constitue donc pas une contrainte forte pour la commune.

3.1 La composition du parc de Vix : caractéristiques et types de logements

L'étude de la diversité du parc de logements en terme de type et de statut des logements permet de connaître l'offre existante au niveau de la commune et par la suite d'identifier les besoins.

La commune, de manière corollaire à l'augmentation de la population et à l'évolution de la taille des ménages, connaît une hausse du nombre de logements de 34 % entre 1968 et 2005, passant de 590 à 796 logements.

La hausse la plus significative s'est amorcée dans les années 2000 puisque entre 1999 et 2005 la commune a vu se construire près de 111 logements, soit une augmentation de près de 15 % du parc en 5 ans.

Les résidences principales restent largement majoritaires sur la commune. En 2005, elles constituent 86 % du parc avec une tendance à la hausse depuis 1982 (gain de 6 % entre 1982 et 2005), au détriment des résidences secondaires et des logements vacants.

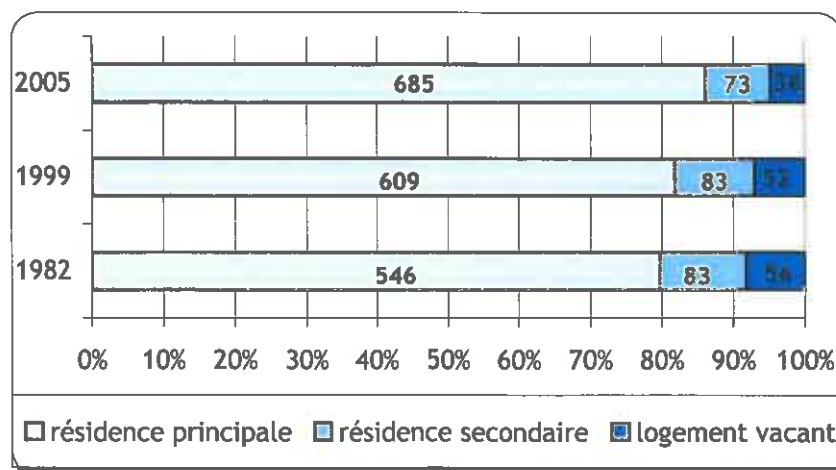
La part des résidences secondaires diminue entre 1982 et 2005, passant respectivement de 12 % à 8 %.

La part des logements vacants régresse depuis les années 80 et ne représente que 5 % du parc en 2005 contre 8 % en 1982. Il s'agit d'un taux de vacance « technique » tout à fait normal.

Cette logique du tout résidentiel est conforme aux valeurs constatées à l'échelle du canton.

Evolution de la composition du parc de logements à Vix entre 1982 et 2005

Source : INSEE, R.G.P 1999 - Recensement complémentaire de l'INSEE, 2005



Sur les 685 résidences principales répertoriées en 2005, seulement 21 sont des logements en appartements, les autres étant des maisons individuelles.

Pour ce qui est de la taille des logements de Vix, les grands logements de type T4 ou plus ont la préférence. Leur part s'est accrue entre 1999 et 2005, passant respectivement de 79% à 82%. Tandis que la part des logements de plus petite taille est en régression : les T3 ne représentant que 14% des logements en 2005 contre 16% en 1999 et les T2 passant à moins de 5% du parc total communal.

Concernant le statut des logements de Vix, le locatif représente 21,9 % du parc des résidences principales en 2005.

Cette proportion est en progression puisqu'elle n'était que de 18,6% en 1999.

En 2005, le parc locatif social constitue moins de 5 % du parc avec 3 logements locatifs sociaux communaux, situés en centre ville, et une trentaine de logements locatifs sociaux réalisés principalement par l'organisme HLM.

Cette part du locatif et du locatif social reste faible sur la commune.

A moyen/long terme elle pourrait devenir un handicap dans la mesure où ce mode de logement permet d'assurer un renouvellement continu de la population. En effet, la population nouvelle, généralement plus jeune, n'ayant pas les moyens financiers ou la situation professionnelle leur permettant d'accéder directement à la propriété, permet de maintenir l'équilibre démographique et d'assurer une optimisation de l'utilisation des équipements publics, scolaires en particulier. La commune pourrait donc encourager la construction de logements locatifs, privés ou publics.

L'hétérogénéité du parc de logements sera favorisée à travers notamment des opérations mixtes dans leur conception, telle que celle réalisée en 2004 : le lotissement « Pré de Guerelle » proposant de l'accession à la propriété (majorité des terrains) et du locatif.

La Loi d'Orientation sur la Ville (L.O.V) n°91.662 du 13 juillet 1991 fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain et en particulier le principe de diversité permettant de faire coexister dans chaque commune différents types d'habitat (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires, logements libres) et d'activités.

Par ailleurs, la loi S.R.U et notamment son article 55³ va dans le même sens en matière de politique de l'habitat. Il s'agit d'améliorer la diversité du parc social et d'accroître l'offre en matière de logements accessibles aux familles les moins aisées en contraignant des communes à développer leur parc social.

3.2 L'ancienneté du parc

En 1999, Vix possédait un taux de logements anciens (c'est-à-dire construits avant 1949) de 55,4 %, identique à la moyenne cantonale.

En 2005, la part des résidences principales construites avant 1949 est passée à 52,6 %.

7,9 % des résidences principales ont donc été achevées entre 1999 et 2005, ce qui spécifie bien une hausse marquée du rythme de construction depuis les années 2000.

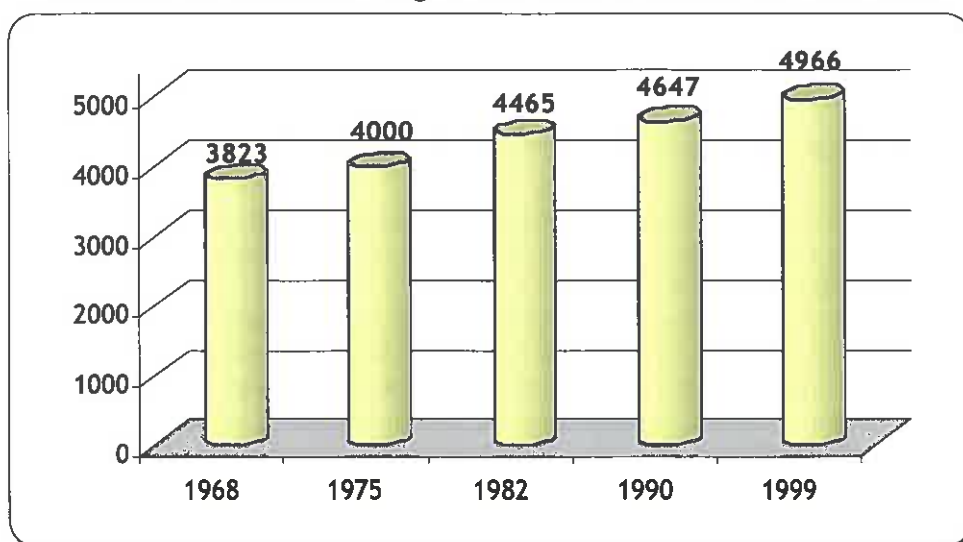
L'augmentation du rythme de construction est à mettre directement en parallèle avec la venue d'une nouvelle population sur la commune. Aujourd'hui, face à une pression foncière retrouvée, la commune doit faire face à des demandes de plus en plus importantes. L'établissement d'un P.L.U est l'occasion de planifier et d'organiser le développement cohérent de la commune au regard des objectifs qu'elle s'est fixée.

³ devenu les articles L. 302-5 à L. 309-2 du code de la construction et de l'habitation.

3.3 La dynamique de la construction dans le secteur

Globalement on remarque que le nombre de logements a tendance à augmenter régulièrement⁴ à l'échelle du canton. On passe de 3 165 logements en 1968 à 4 371 en 1999, soit 1 206 logements supplémentaires en l'espace d'une trentaine d'années.

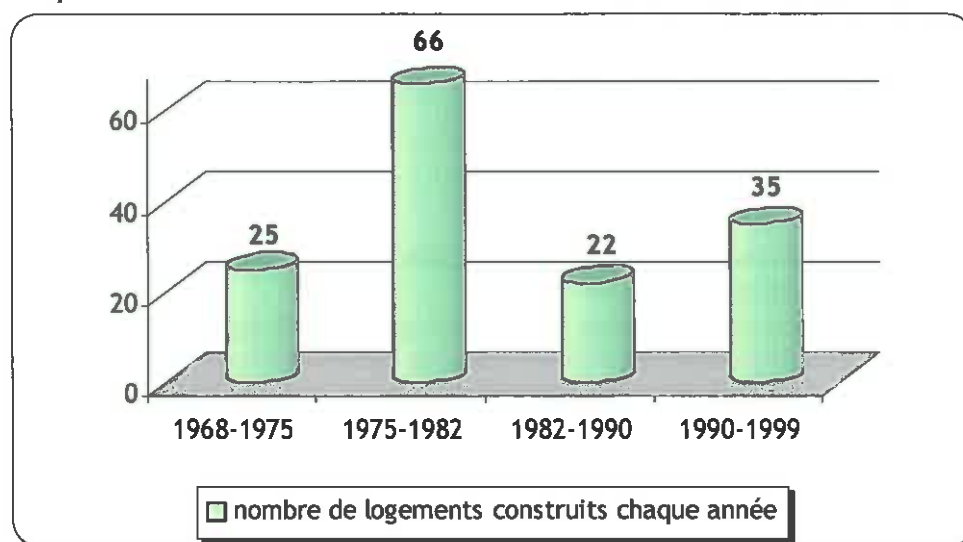
Evolution du nombre de logements dans le canton de Maillezais



Source : INSEE, R.G.P 1999

Bien que le nombre de logements de l'aire d'étude augmente régulièrement, le graphique ci-après démontre que le nombre de constructions nouvelles a diminué entre les années 80 et 90 par rapport aux années 70. Cependant, la tendance est à la reprise depuis la fin des années 90. Cette croissance semble plus récente sur les communes rurales du canton de Maillezais qui auparavant étaient moins sollicitées. Aujourd'hui, face à la forte demande en terrains constructibles on assiste plus à un phénomène de « blocage » à cause du manque de terrains urbanisables. La tendance s'est inversée.

Dynamique de la construction dans le canton de Maillezais entre 1968 et 1999



Source : INSEE, R.G.P 1999

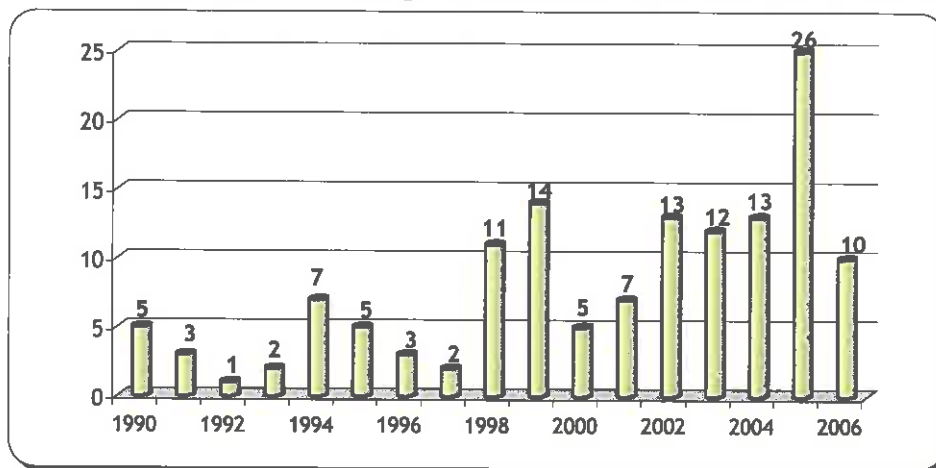
⁴ contrairement à la démographie qui connaît une croissance en dents de scie.

3.4 Rythme de construction sur Vix

L'analyse du rythme de constructions neuves des 16 dernières années démontre que la commune connaît une dynamique de plus en plus forte, surtout depuis la fin des années 90 et à partir de 2002.

Dans les années 90 (entre 1990 et 1997) la commune connaissait un rythme de 3,5 P.C/an, valeur qui est passée à 10,5 P.C/an depuis 1998 soit un rythme de construction 3 fois supérieur.

Evolution du nombre de P.C à usage d'habitation accordés entre 1990 et 2006



Source : Mairie de Vix, fichiers des P.C., septembre 2006

Permis de lotir accordés sur la commune de Vix

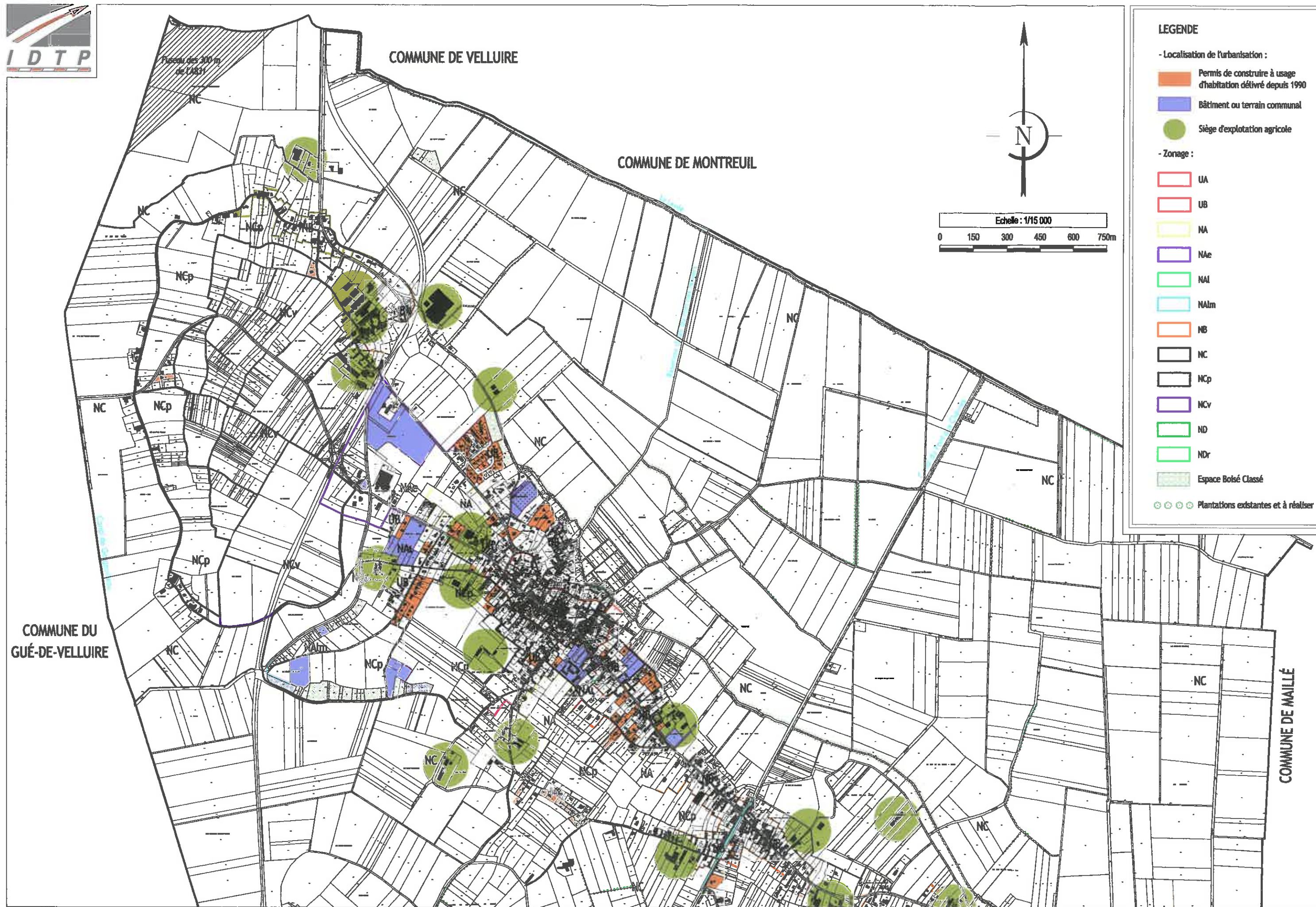
Nom du lotissement	Année de création	Privé ou Communal	Nombre total de lots	Vente premier lot	Vente dernier lot	Superficie moy. des lots
Cassinelle	1980	Commune	17	1983	1990	600 à 800 m ²
				1998	2003	800 à 1 000 m ²
Le Pré de Guerelle	2003	Commune	16	2004	2006	800 à 1 000 m ²

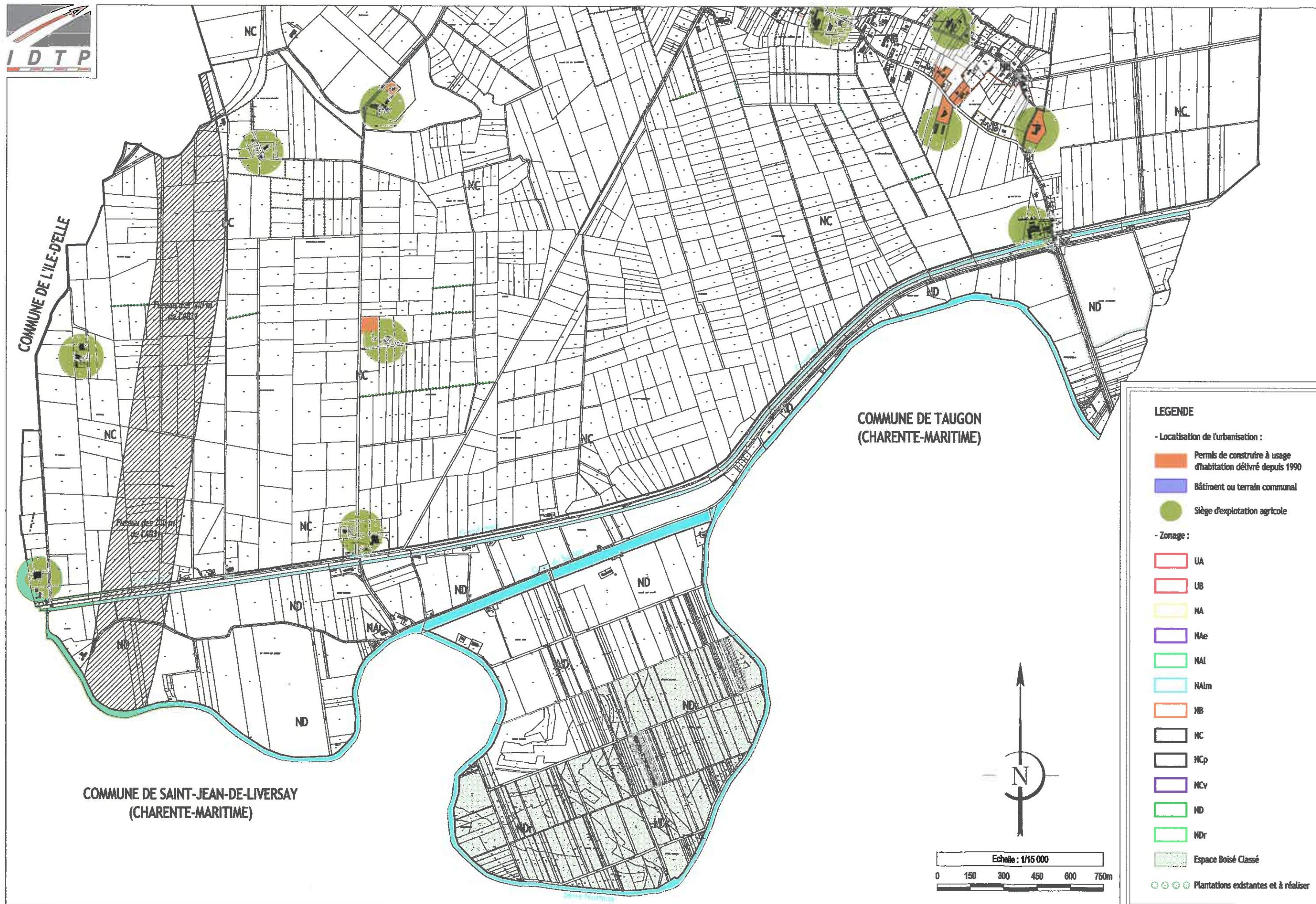
La commune de Vix, bien desservie par les infrastructures routières (R.D 938 ter, A83...), est proche des bassins d'emplois de La Rochelle, Fontenay-le-Comte voir Nantes.

Alors qu'on assiste à un phénomène de « recul » des populations vers les couronnes périphériques de ces agglomérations, lié à la raréfaction progressive (et donc la hausse des prix) des terrains constructibles à proximité, Vix devient un territoire d'accueil de plus en plus attractif.

L'examen de la localisation des permis de construire délivrés depuis 1990 (voir cartographie page suivante) permet de mieux cerner l'urbanisation de la commune qui s'est réalisée selon deux tendances :

- la première est le renforcement du bourg au Nord-Ouest sous la forme d'opérations groupées, de manière plus linéaire le long de la rue des 6 Moulins, et au cas par cas selon les opportunités foncières dans la partie ancienne du bourg ;
- la seconde est une tendance au renforcement des pôles secondaires comme le hameau de Pré-Bas ou le Port Vieux.





4. EVALUATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE DU P.O.S ACTUEL

4.1 Méthodologie de calcul

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduelle a été menée sur le territoire communal en septembre 2004 en prenant pour base le zonage du P.O.S approuvé. La méthodologie suivante a été appliquée :

- Recensement de toutes les parcelles non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, ainsi que non soumises à un emplacement réservé ou un espace boisé classé.
- En zone urbaine (UA et UB), prise en compte d'un lot par parcelle libre et application de ratios de lots par hectare pour les grandes unités foncières. Le ratio peut varier de 12 lots/ha (soit des parcelles de 650 m²) pour des secteurs insérés dans un tissu urbain très dense, à 8 lots/ha (c'est-à-dire des parcelles de 1 000 m²) pour des secteurs plus périphériques. Quoi qu'il en soit, en l'absence de réseau public d'assainissement les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires.
- En zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, application de ratios de lots par hectare variant de 6 à 12 lots/ha en fonction du zonage⁵, de la situation géographique des contraintes naturelles et/ou de la proximité des réseaux.
- De plus, les éventuelles zones U et NA destinées à un autre usage que l'accueil des futurs habitants n'entrent pas en ligne de compte. Il s'agit des zones réservées aux équipements publics, aux activités sportives (NALm), aux activités économiques (NAe), aux campings et activités de loisirs (NAL) ...
- Application aux résultats d'un **coefficient pondérateur** traduisant les effets de rétention foncière au titre d'autres occupations du sol (agricole, sylvicole, viticole...) ou de stratégies patrimoniales et de contraintes de certains secteurs (caractère hydromorphe, enclavement, topographie, zone de bruit, périmètre de sécurité ...).
- Ce coefficient minorateur est estimé à :
 - 0,33 soit une parcelle sur trois en zone urbaine,
 - 0,5 soit une parcelle sur deux en zone naturelle.

Le résultat obtenu après application de ce coefficient d'abattement permet de distinguer la capacité d'accueil brute de la capacité d'accueil nette.

⁵ NA = zone destinée à l'extension urbaine sous forme d'opérations organisées et NB = zone destinée à la construction d'habitations sous forme individuelle car la surface est trop faible pour faire l'objet d'opérations d'ensemble.

En outre, le calcul de la capacité d'accueil comprend deux types de scénarios selon le mode de développement urbain susceptible d'être privilégié :

- un développement en habitat pavillonnaire, dans un scénario prolongeant les tendances précédentes : la capacité d'accueil étant calculée en nombre de lots pouvant accueillir une maison individuelle ;
- un développement en habitat mixte, type individuel groupé, petit collectif dans un scénario de développement urbain plus important et porteur de mixité ; la capacité d'accueil étant calculée en Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) et nombre de logements.

Capacité d'accueil en habitat pavillonnaire :

- elle est variable entre 12 lots à l'hectare en UA ou UB (parcelles de 650 m²) à 8 lots/ha (parcelles de 1 000 m²) pour certains secteurs NA.

Capacité d'accueil en habitat groupé :

- Calcul de la S.H.O.N (Surface Hors Œuvre Nette) réalisable sur chacun des secteurs :
S.H.O.N = surface du terrain x C.O.S de la zone x 0,7 (correspondant à un abattement de 20% de voirie et 10% d'espaces verts).
- Calcul du nombre de logements :
sur la base d'une S.H.O.N de 120 m² par logement (90 m² de surface habitable + 20% d'œuvre + 10% de circulations).
- Nombre de logements = S.H.O.N/120 m²

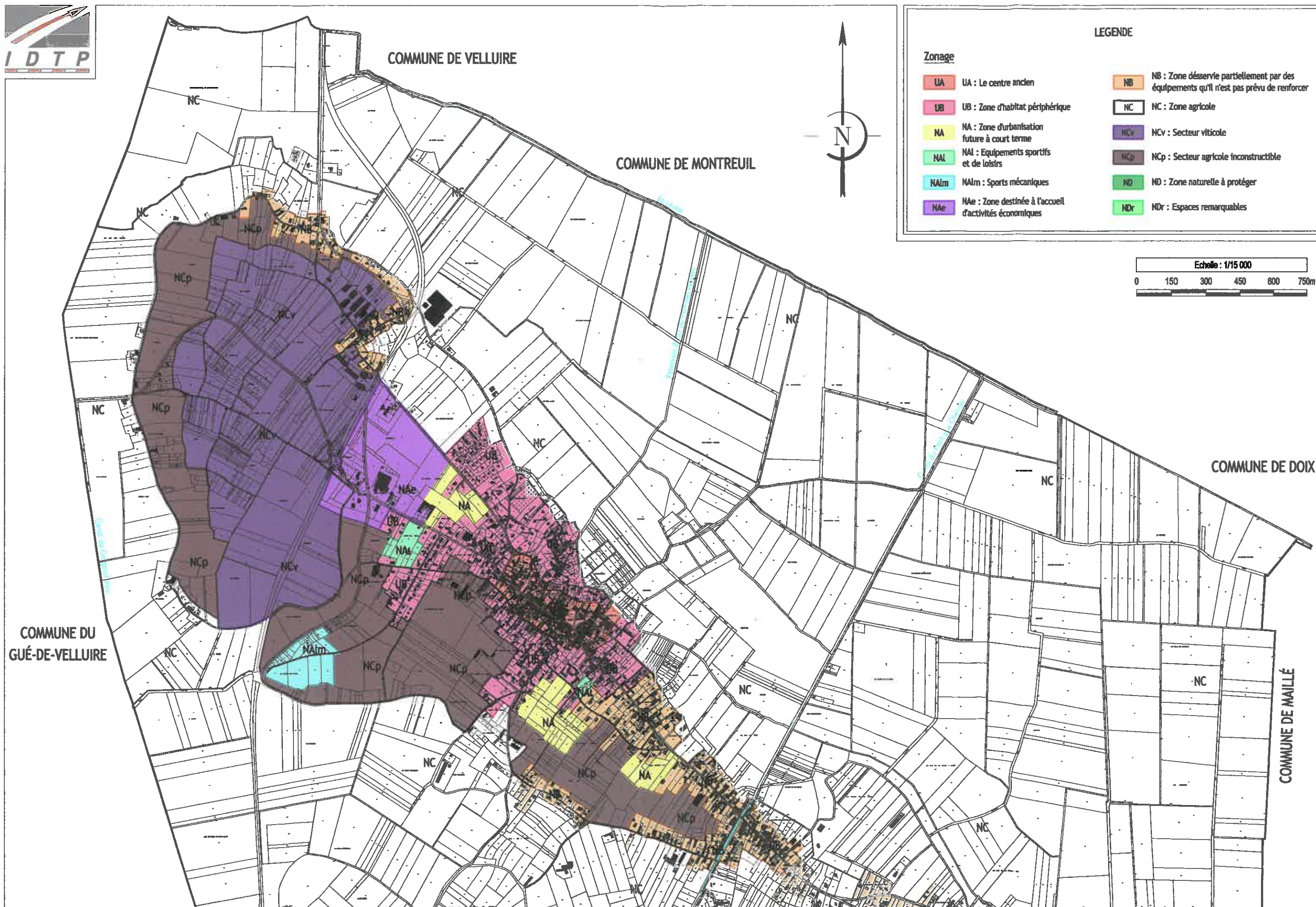
C'est au regard de l'ensemble de ces dispositions qu'a été calculé la capacité d'accueil de Vix.

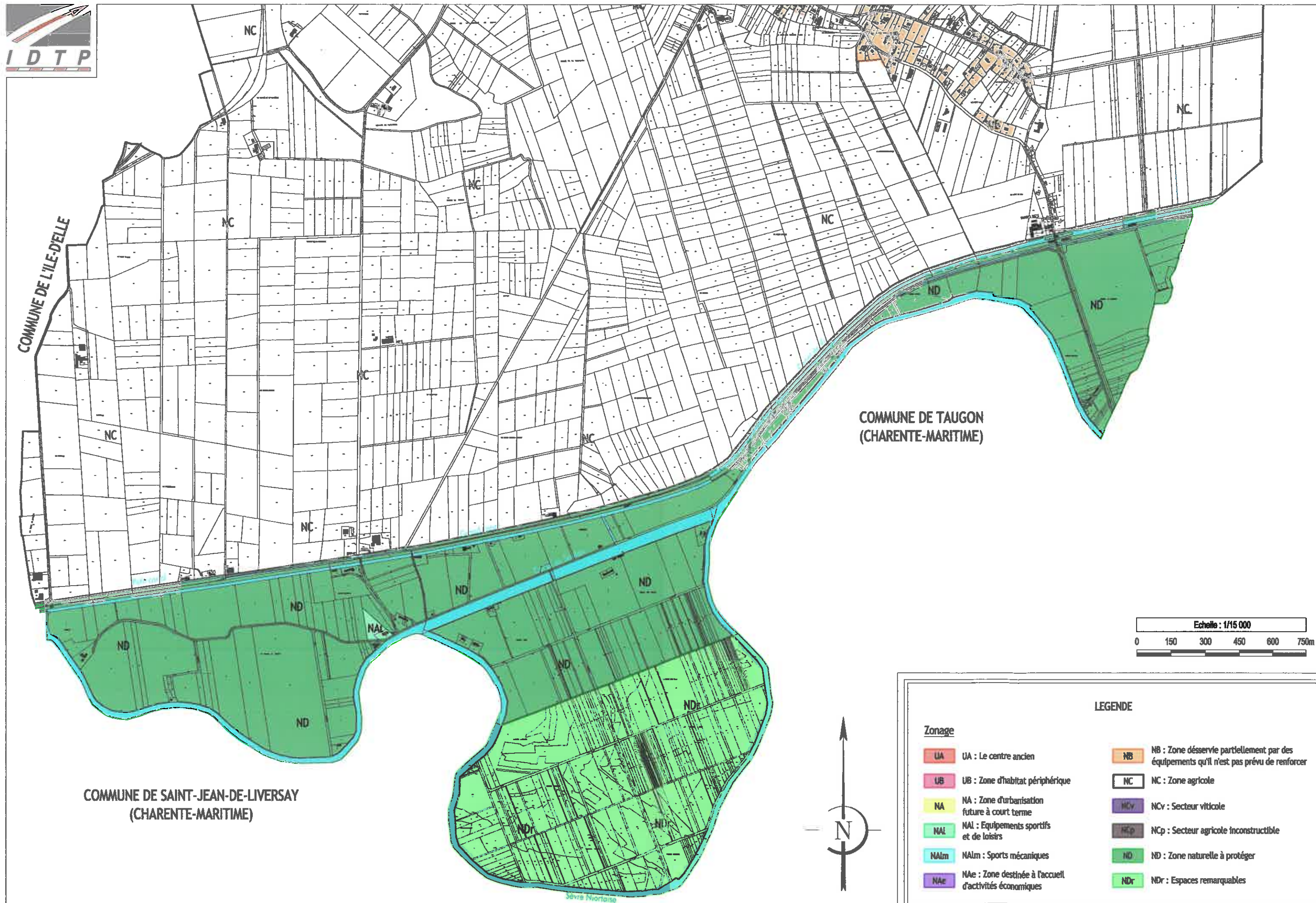
4.2 Les zones urbaines : UA et UB

Localisation	Superficie en hectares	Nombre de logements en capacité brute	Coefficient minorateur	Nombre de logements en capacité nette
Bourg (UA)	-	2	1/3	1
Bourg (UB)	8,6	51	1/3	17
TOTAL	8,6	53	1/3	18

Il reste très peu de terrains constructibles dans l'enveloppe UA du P.O.S actuellement opposable. On dénombre seulement 2 parcelles libres au sein du bourg, rue du Vivier. Aucune demande particulière n'a été transmise concernant ces terrains où des constructions ne sont donc pas envisagées prochainement.

En revanche la zone UB rassemble un certain nombre de dents creuses susceptibles d'être urbanisés. On n'en dénombre pas moins de 51 pour l'ensemble de la commune, plus ou moins grande, plus ou moins enclavées. C'est pourquoi un coefficient pondérateur de 2/3 est appliqué à ce chiffre pour ne garder que 18 terrains véritablement susceptibles d'être construits dans les dix ou quinze prochaines années.





4.3 Les zones naturelles : NA et NB

Localisation	Superficie en hectares	Nombre de logements en capacité brute	Coefficient minorateur	Nombre de logements en capacité nette
Les Champs Carrés (NA)	3,7	37	1/2	18,5
La Nourate (NA)	5,5	55	1/2	27,5
Les Rivaux Est (NA)	2,5	26	1/2	13
Le Bourg (NB)	2,6	15	1/2	7,5
La Marquiserie (NB)	1,9	7	1/2	3
TOTAL	16,2	143	1/2	70

C'est le secteur NA de « la Nourate » avec 5,5 ha qui polarise la plus vaste capacité d'accueil de la commune. Si on ajoute les 3,7 ha de la zone NA des « Champs Carrés » et les 2,5 ha des « Rivaux Est » on obtient 11,7 ha de terrains qui constituent les trois dernières poches d'urbanisation NA au niveau du bourg. Ces terrains sont destinés à accueillir une urbanisation à court terme sous forme groupée. Ils représentent une capacité d'accueil nette d'environ 59 logements.

Il reste ensuite deux secteurs concernés par les zones NB où les lotissements sont interdits :

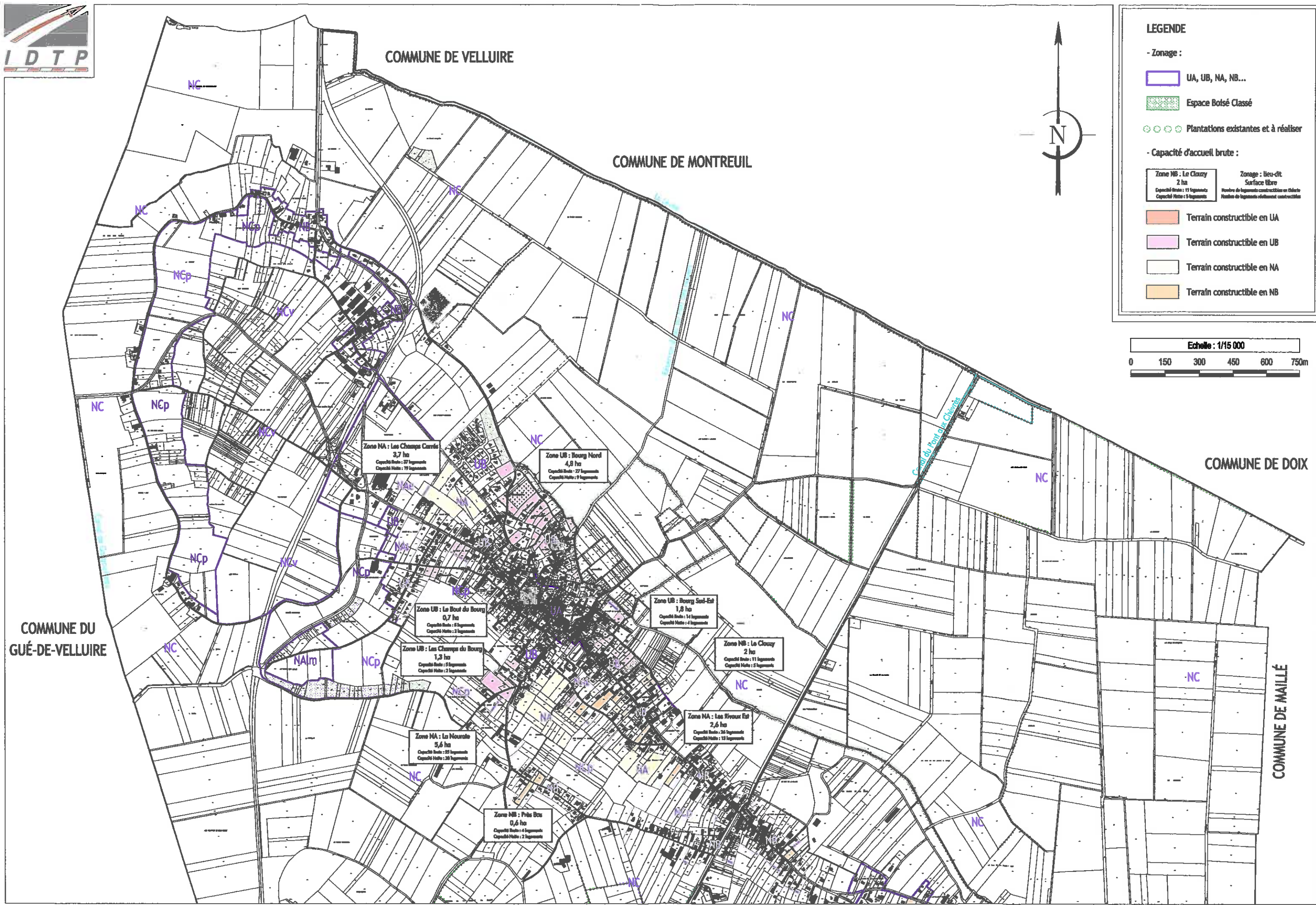
- 2,6 ha au niveau du bourg pour une capacité d'accueil nette de 7 à 8 logements
- 1,9 ha entre « la Marquiserie » et « le Port Vieux » offrant la possibilité de 3 constructions supplémentaires

4.4 Conclusions sur la capacité d'accueil

Au regard de l'état des lieux, tel qu'il se présentait en septembre 2004, il ressort du bilan de la capacité d'accueil du P.O.S de Vix que la prise en compte d'une pondération liée aux phénomènes de rétention foncière apparaît nécessaire. En effet la capacité d'accueil théorique des différentes zones à vocations urbaines de la commune permettrait la réalisation d'environ 196 logements individuels.

En effet suite à cet état des lieux réalisé en septembre 2004, la capacité d'accueil nette sur la commune est de **88 logements**. Cependant, la capacité d'accueil nette révèle que, au-delà des capacités de construction offertes par les trois vastes zones NA, la commune ne dispose (en milieu urbain) que de quelques rares terrains constructibles en « dents creuses » et de quelques zones NB plus vastes mais que les stratégies patrimoniales rendent de fait inconstructibles.

Quoi qu'il en soit le caractère déjà fortement étendu du bourg et des hameaux est à stopper vis-à-vis d'un mitage supplémentaire (que provoquent par exemple les zones NB). Ceci au regard d'une gestion économe de l'espace et de la préservation des paysages conformément au respect de l'article L. 111-1 du Code de l'Urbanisme et d'une rentabilité des réseaux et équipements publics.



LEGENDE

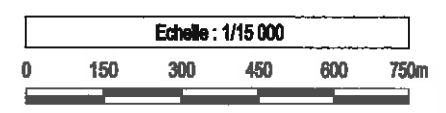
- Zonage :

- UA, UB, NA, NB...
- Espace Boisé Classé
- Plantations existantes et à réaliser

- Capacité d'accueil brute :

Zone NB : Le Clouzy 2 ha Capacité Brute : 11 logements Capacité Nette : 5 logements	Zonage : Lieu-dit Surface libre Nombre de logements constructibles en théorie Nombre de logements réellement constructibles
---	---

- Terrain constructible en UA
- Terrain constructible en UB
- Terrain constructible en NA
- Terrain constructible en NB



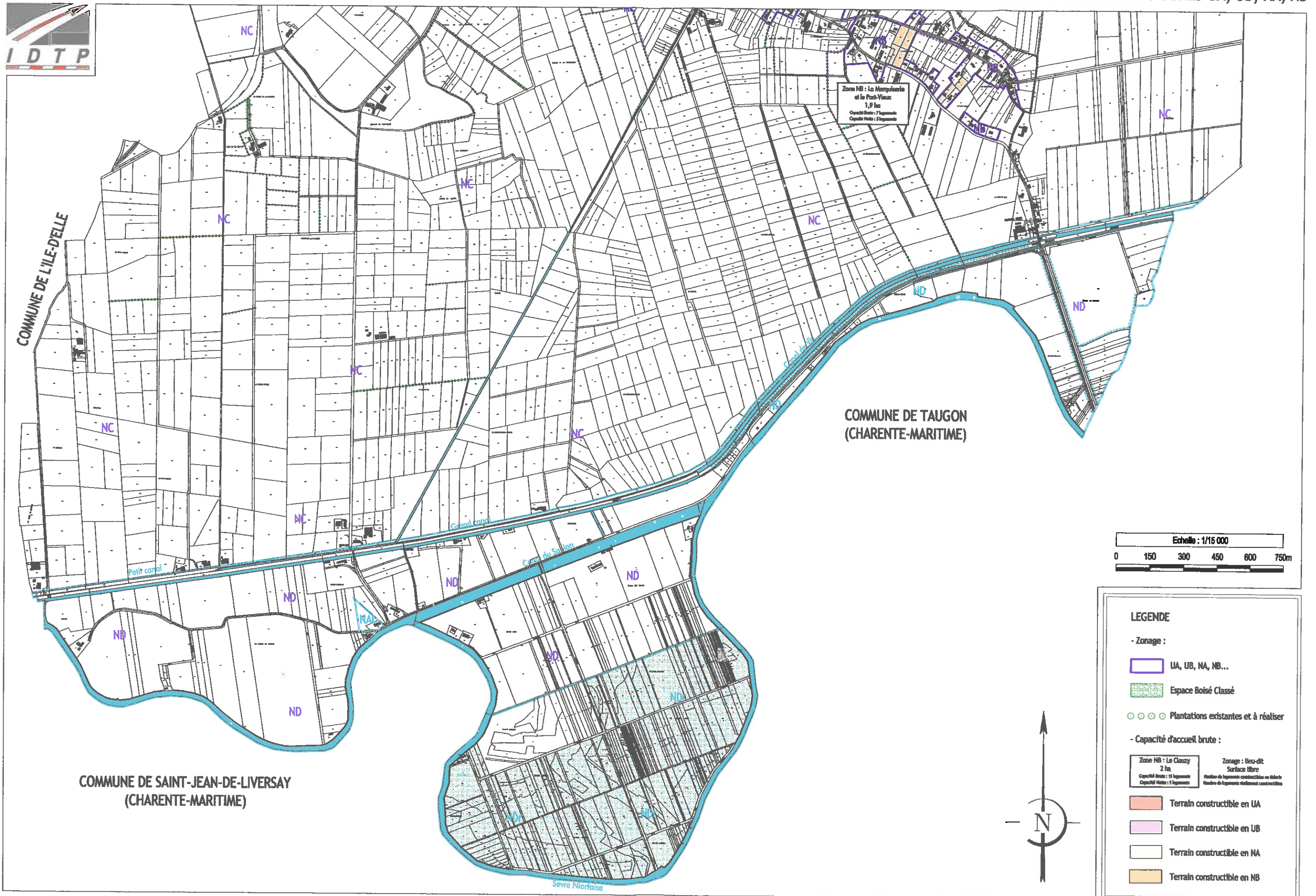


Planche Photos n° 1 :

CAPACITE D'ACCUEIL AU VU DU P.O.S EN VIGUEUR



Photo 1 : Zone Na des Champs Carrés (3,7 ha) entre la zone NAe (à l'Ouest) et UB (à l'Est)



Photo 2 : Zone NA de la Nourate (5,5 ha) derrière l'Ecole et la cantine scolaire



Photo 3 : Dent creuse en zone UB, le long de la rue du Stade, avec à l'arrière le début de la zone NCp



Photo 4 : Terrain classé NB jouxtant une construction récente rue des Rivaux



Photo 5 : Terrain constructible le long de la voie, rue de Touchantée



Photo 6 : coupure d'urbanisation (NC) à maintenir entre les écarts de Pré-Bas et de la Touchantée

5. L'AGRICULTURE

Les données suivantes sont issues de l'étude agricole de Vix réalisée en décembre 2004 par la Chambre d'agriculture de Vendée dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune.

La superficie agricole utilisée communale correspond à 80,4 % de la surface totale de la commune de Vix, soit 2580 ha dont 2181 ha en terres labourables et 260 ha toujours en herbe. En 2004, les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune exploitent 2247 ha. Ainsi, 11% de la SAU totale communale de Vix sont exploités par des agriculteurs hors commune.

5.1 Nombre et taille des exploitations agricoles sur la commune

Le Recensement Général Agricole (RGA) indique qu'entre 1979 et 2000, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles sur la commune a diminué de 42,9 %, passant de 49 à 28 exploitations.

Cette diminution est de même proportion que celle constatée sur le département de la Vendée, de 48,5 %.

L'enquête réalisée par la Chambre d'Agriculture sur la commune en décembre 2004 a recensé 25 exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune et 41 exploitants.

Ceci révèle la décroissance accrue de l'activité avec une perte de 15 exploitations au cours des 4 dernières années.

Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie Agricole Utilisée moyenne ⁶ (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles ⁷	49	39	28	44	60	91
Autres exploitations	41	13	12	10	7	3
Toutes exploitations	90	52	40	29	47	65
Exploitations de 50 ha et plus	13	20	22	80	83	110

Source : DDAF, RGA 2000

Comme le démontre le tableau précédent, le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de diminuer tandis qu'en parallèle la Superficie Agricole Utilisée (SAU) moyenne ne cesse d'augmenter (phénomène de regroupement des sièges et des terres induisant l'augmentation des surfaces pour une exploitation) : SAU moyenne par exploitant de 65 ha sur Vix en 2000.

Entre 2000 et 2004, cette SAU moyenne par exploitant implanté sur Vix a augmenté, passant à 94 ha.

Cette moyenne est élevée sur la commune puisque, à titre de référence, la SAU moyenne des exploitations en 2005 pour l'ensemble du département de la Vendée est de 64 ha.

Parmi les 25 exploitations présentes sur la commune en 2004, 13 structures sont de grosses exploitations avec une superficie supérieure à 100 ha.

Ceci explique la SAU moyenne élevée des exploitations vizeronnes : le territoire communal étant en partie en zone céréalière avec de « grosse » exploitations.

⁶ Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

⁷ Exploitations dont le nombre d'Unités de Travail Annuelles (UTA) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

5.2 Le système agricole

Malgré la prédominance de l'activité céréalière, on constate une grande diversité des productions sur Vix et notamment, un atelier de production supplémentaire avec l'activité céréalière :

- 18 exploitations sont en céréaliculture dont :
 - seulement 2 en productions spécialisées ;
 - 16 avec une production complémentaire (7 en viande bovine et/ou lait et 5 en maraîchage avec vente directe).
- Les autres exploitations se sont spécialisées dans d'autres créneau de production :
 - 3 exploitations viticoles rassemblant une main d'œuvre salariée importante ;
 - 1 exploitation hors-sol ;
 - 2 élevages de chevaux ;
 - 1 ferme auberge.

Au cours des vingt dernières années (entre 1979 et 2000), l'évolution de l'activité agricole de Vix se caractérise par :

Cheptel	Superficies agricoles
- Forte diminution de l'activité bovine : perte de moitié des effectifs bovins et notamment des vaches ; - Développement majeur de l'activité avicole.	Diminution de la superficie fourragère au bénéfice des surfaces labourables.

L'importance de l'évolution de l'agriculture sur le paysage est sensible. La disparition des surfaces en herbes a nécessité la création de parcelles de taille plus importantes. Une partie du marais a ainsi été remembrée. D'autre part, la fin d'un grand nombre d'exploitations a entraîné un changement de destination et la réutilisation des locaux agricoles à des fins de logements.

L'agriculture de la région est, avant tout, une agriculture de vignes, de maraîchage (melon, tomates...) et céréalière (maïs...).

Par arrêté ministériel du 24 octobre 1984, la commune de Vix est l'une des 19 communes vendéennes faisant partie de l'aire géographique de l'« Appellation d'Origine Vin Délimité De Qualité Supérieure » (A.O.V.D.Q.S) : Fiefs Vendéens.

L'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O) a délimité une aire qui porte sur 107 hectares du territoire communal. Il convient que ces terrains de grande valeur agronomique soient tenus à l'écart de l'urbanisation.

5.3 Le statut des chefs d'exploitation

Sur les 25 exploitations :

- 12 sont en individuel ;
- 7 en EARL ;
- 5 en GAEC ;
- 1 SCEA.

Ainsi, plus de la moitié des exploitations de la commune sont sous forme sociétaire, ce qui est supérieur à la moyenne vendéenne de 37,5 %.

Ceci explique un certain dynamisme sur la commune.

5.4 La pérennité des exploitations

La moyenne d'âge des exploitants vizerons est de 44 ans, égale à la moyenne vendéenne.

La répartition par classe d'âge des exploitants vizerons témoigne d'un certain dynamisme :

- Un exploitant sur cinq a moins de 35 ans ;
- Plus de la moitié des exploitants ont entre 35 et 49 ans ;
- Une part plus faible des plus de 55 ans (27 %) par rapport à la moyenne départementale de 31 %.

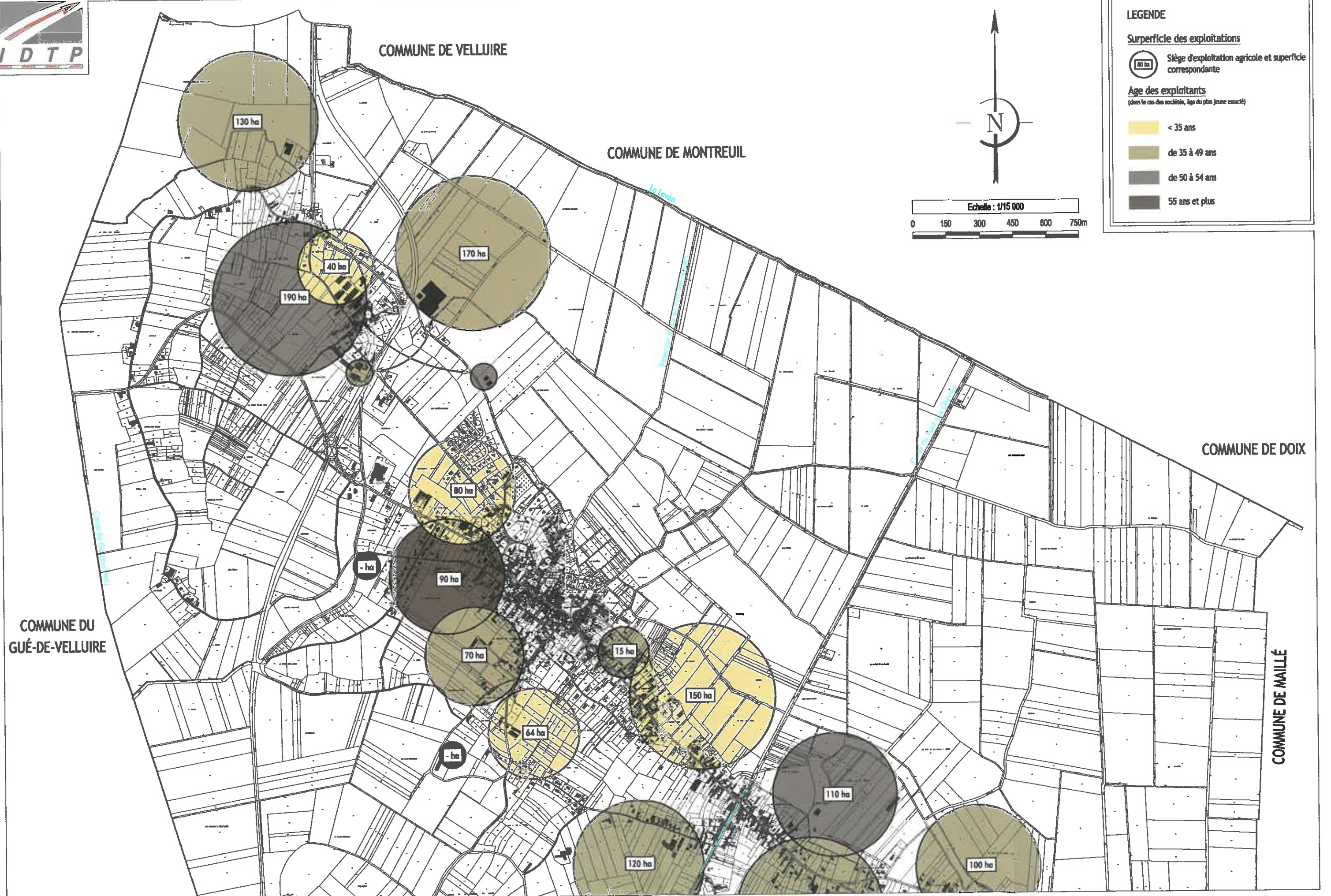
Il s'avère donc que l'avenir des exploitations agricoles est assuré pour les dix ans à venir.

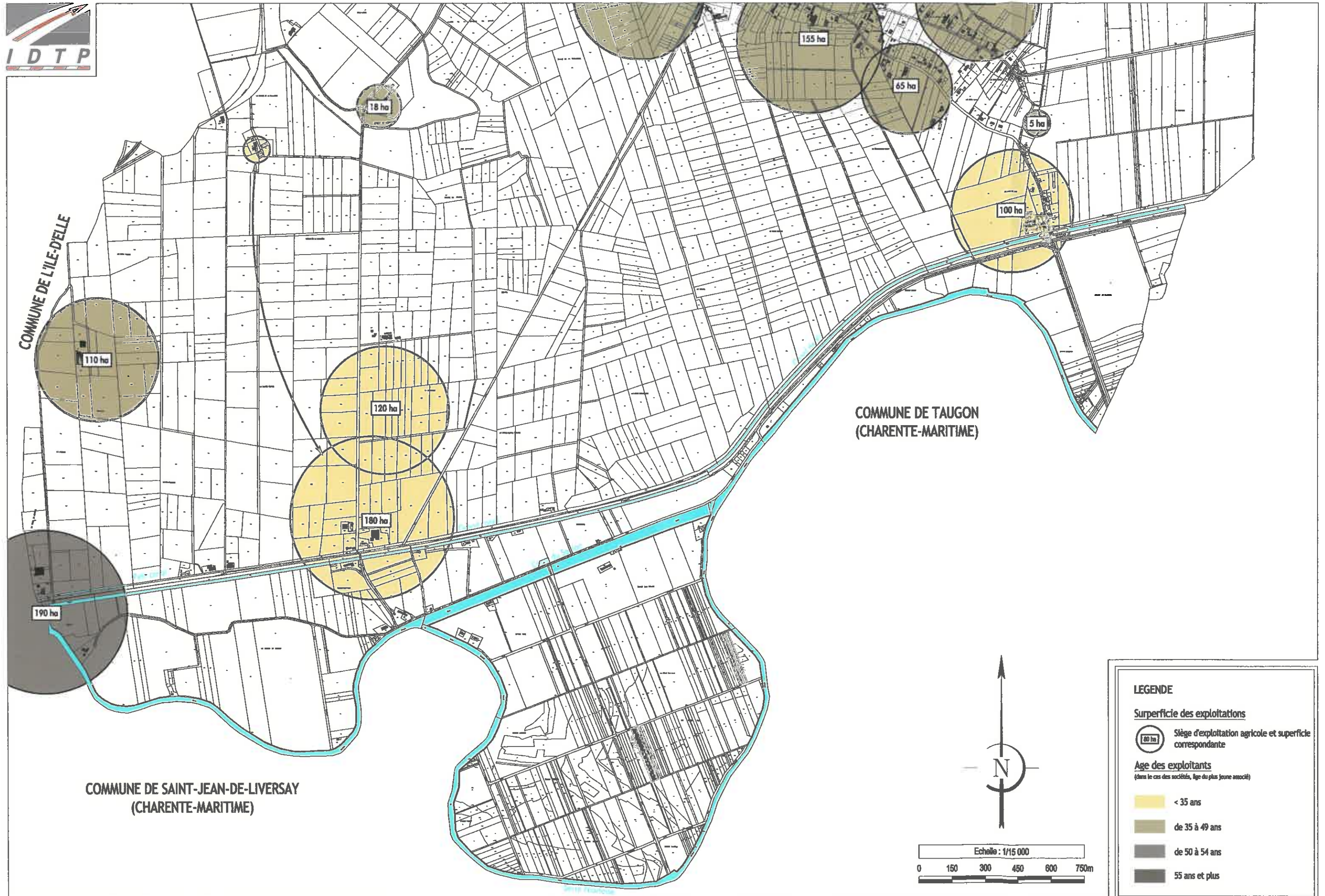
De plus, sur les 7 exploitants qui ont 55 ans et plus, 5 d'entre eux sont au sein d'exploitations en société : nous pouvons donc considérer que leur exploitation va perdurer dans le temps.

Age des exploitants par tranche d'âge
Comparaison entre la commune de Vix et le département de la Vendée

	Nombre d'exploitants	% du nombre total d'exploitants	% en Vendée
Moins de 35 ans	8	19	15
35 à 49 ans	22	54	54
50 à 54 ans	4	10	17
55 ans et plus	7	17	14
Total	47	100	100

Source : Chambre d'Agriculture, décembre 2004





5.5 La consolidation de l'activité agricole par rapport à l'élaboration du PLU

Les sièges d'exploitation sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

- Essentiellement situées en bordure des secteurs d'habitat, en limite du tissu bâti du bourg de Vix et des villages de Port Vieux, de la Marquiserie, du Pont aux chèvres, de LA Touchanterie et de La Chagnée, comptant plusieurs exploitations ayant une activité d'élevage.
- Les villages à vocation exclusivement agricole (Les Terrières, Montnommé) ;
- Les villages à double vocation où cohabitent l'activité agricole et les résidences (tierces personnes) comme au Point de Vix, Les Préaux...

Le Porter A Connaissance dans son chapitre relatif à l'agriculture précise que la prise en compte des enjeux agricoles se fonde sur la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole. Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission ;
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité et diversifiés ;
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités ;
- l'organisation d'une coexistence équilibrée, dans le monde rural, entre les agriculteurs et les autres actifs ruraux, dans le respect d'une concurrence loyale entre les différents secteurs économiques.

Ainsi, la loi, à travers les articles L. 111.2 et L. 111.3 du Code Rural, favorise la mise en valeur durable des potentialités de l'espace agricole et forestier tout en intégrant les fonctions environnementales et sociales et en organisant leur coexistence avec les activités non agricoles.

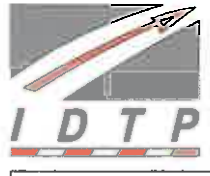
Pour ce faire, elle soumet toute construction à usage non agricole aux mêmes conditions d'éloignement que celles imposées pour l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles, et protège ainsi les sièges d'exploitation.

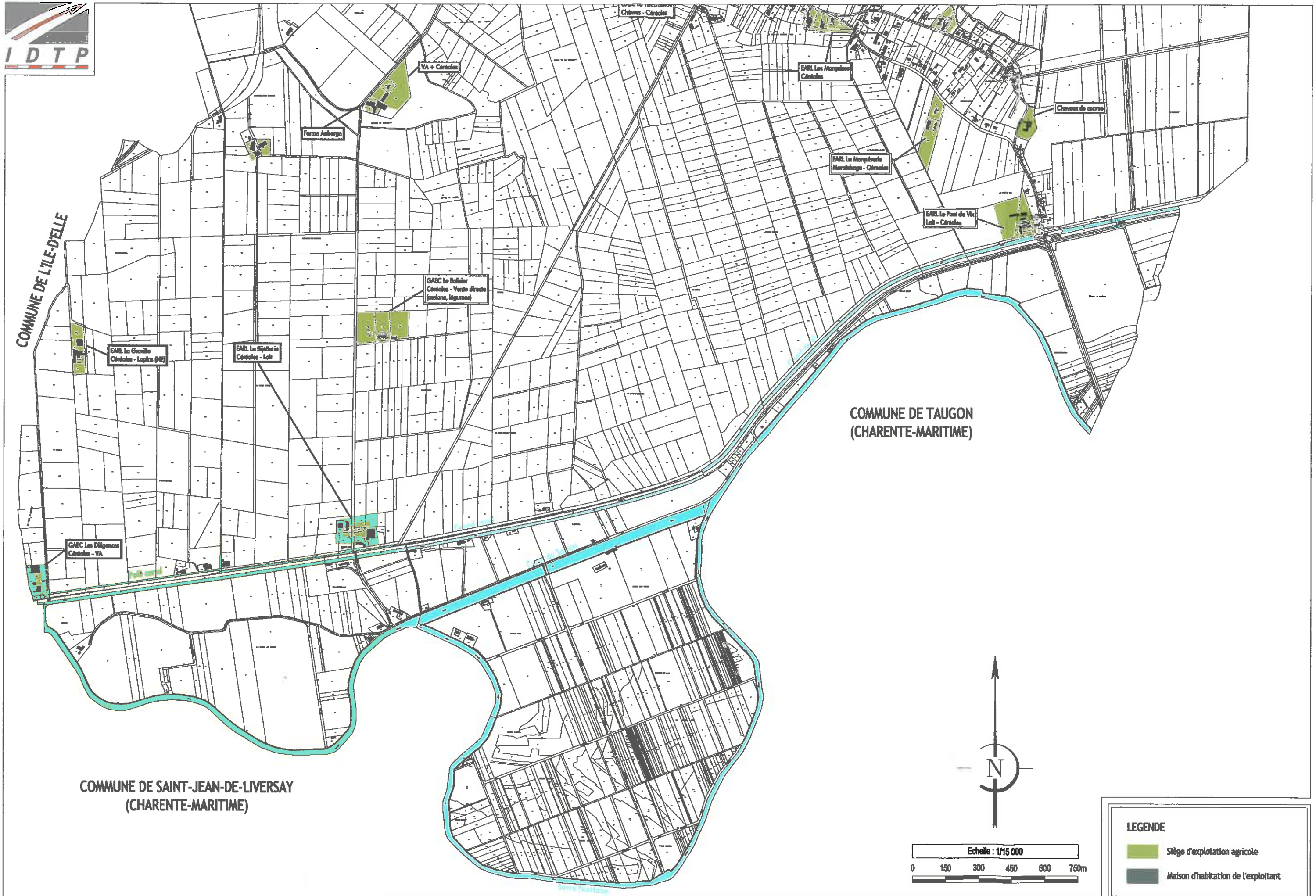
Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) fixe les implantations et distances d'éloignement des exploitations et bâtiments d'élevage par rapport aux habitations.

Dans le cadre du PLU, ces distances sont respectées et l'activité agricole est garantie par un classement adéquat en zone « A ».

Seuls les bâtiments et habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisés dans le règlement de la zone A.

Néanmoins, le PLU permet la restauration des bâtiments situés en zone A et y rend possible le changement de destination de ceux-ci au titre de la diversification des activités des exploitants afin de leur permettre de développer des activités agritouristiques (gîte, accueil à la ferme, etc.), et à condition qu'ils soient liés à une activité agricole principale et permanente et qu'ils présentent un intérêt architectural (identification et classement en secteur  sur les plans de zonage).





6. TISSU ECONOMIQUE

Après avoir considéré l'activité agricole de la commune de Vix, ce chapitre propose une étude plus globale de l'activité économique du territoire, relativement à la population active et au tissu économique.

6.1 L'activité de la population de Vix

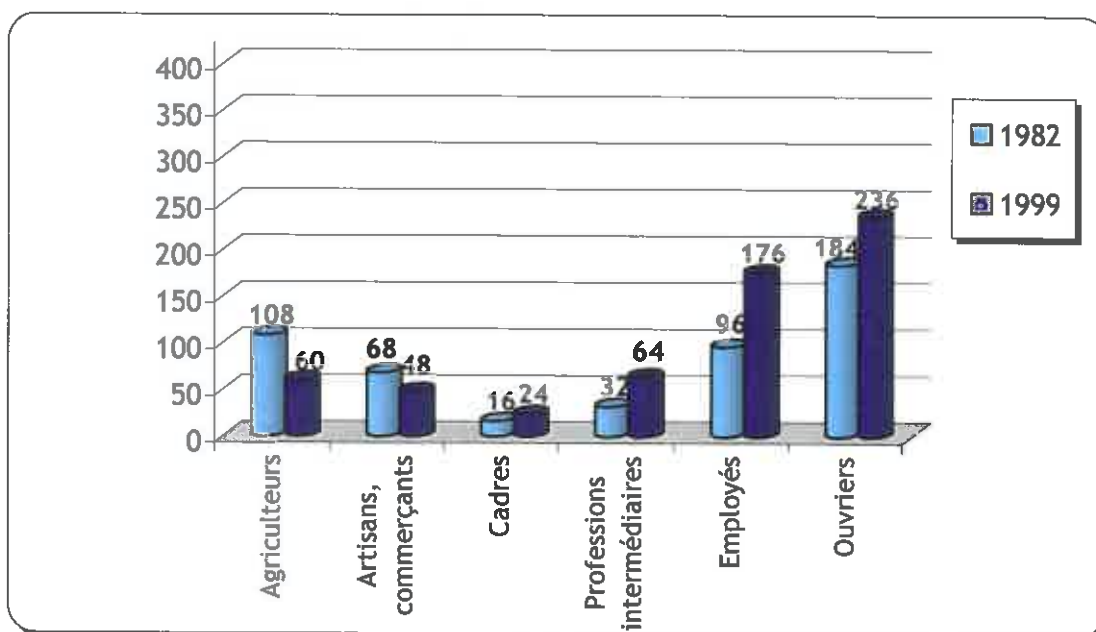
Au recensement complémentaire de 2005, la population active de Vix était de 715 personnes sur les 1 684 habitants que compte la commune, dont 82 à la recherche d'un emploi.

En 2005, le taux de chômage était de 4,9 % sur la commune, inférieur au taux de chômage affiché au niveau de la Vendée.

La considération de la répartition de la population de Vix selon les Catégories Socio-Professionnelles permet de mettre en évidence les grandes tendances de l'évolution et notamment une tertiarisation de la population :

- ✓ Forte diminution du nombre d'agriculteurs : baisse de 44 % des effectifs, passant de 21 % à 10 % de la population active totale. Ceci conforte l'analyse précédente portant sur l'activité agricole ;
- ✓ Diminution de près de 29 % en 17 ans du nombre d'artisans/commerçants ;
- ✓ Augmentation significative des effectifs des employés (presque doublement) et hausse du nombre d'ouvriers, de cadres et des professions intermédiaires.

Evolution des C.S.P à Vix entre 1982 et 1999



Source : INSEE, R.G.P 1999

6.2 Les secteurs de l'activité économique

Vix présente un ensemble assez varié de petits acteurs économiques répartis sur l'ensemble du territoire et une Zone d'Activités intercommunale au Nord du bourg.

Leur présence assure un nombre d'emplois non négligeable, permettant à une part de la population communale (47% des actifs en 1999) de travailler sur son lieu de résidence.

- **Le commerce et les services**

Les commerces et services marchands représentent l'essentiel de l'activité sur la commune. On recense une quinzaine de commerces, une vingtaine d'artisans, quatre banques et/ou assurances et une douzaine de services marchands (coiffeur, laboratoire...).

Malgré sa taille, Vix n'est pas chef-lieu de son canton. De ce fait, la commune compte relativement peu d'emplois administratifs. Ces derniers sont représentés au sein de La Poste et de la Mairie.

- **L'artisanat et les entreprises**

Le tissu industriel de la commune est composé d'une dizaine d'entreprises dont la plupart ont un nombre restreint d'employés (P.M.E).

L'entreprise la plus importante est la S.N.P, qui compte une quarantaine d'employés et fabrique des armatures pour béton.

Les entreprises installées sur le territoire communal de Vix sont principalement rassemblées au sein de la **Zone d'Activités Intercommunale « Les Cassinelles »** située en entrée Nord de l'agglomération de Vix, (secteur NAe du POS actuellement opposable).

Le développement économique relève davantage d'une **stratégie de territoire à l'échelle intercommunale** plutôt que d'une démarche communale. Ceci au regard de la complexité des enjeux et du poids des investissements.

Pour faire face à la demande et mener à bien son développement économique, la Communauté de Communes Vendée-Sèvres-Autize souhaite ouvrir à l'urbanisation, à court terme, une zone réservée aux activités. La situation du foncier étant assez fermée, les possibilités de réserver une zone pour les activités, conciliant facilité d'accès, présence des réseaux et continuité avec les espaces urbanisés existants, sont limitées.

Aujourd'hui, la zone retenue de Vix revêt tous ces aspects, bénéficiant d'une bonne accessibilité depuis la RD 938ter et le nouveau giratoire aménagé desservant Vix.

Néanmoins, le recul de 75 m appliqué à la RD 938 ter qui borde le secteur (Loi Barnier du 2 février 1995 et Article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme) a occasionné la réalisation d'une réflexion portant sur les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisation (fonctionnement urbain) et la qualité des paysages (insertion paysagère).

Cette zone d'activités constitue un potentiel attractif pour les entreprises, gage d'emplois sur la commune.

Son aménagement devra s'inscrire dans le cadre des dispositions réglementaires et le plan d'aménagement d'ensemble de la zone, intégrés au présent PLU (définis par une étude complémentaire « Loi Barnier » réalisée en 2006).

• Le tourisme

La commune de Vix dispose d'un bon niveau en terme d'accueil touristique puisqu'elle présente plusieurs structures d'hébergement de qualité et diversifiées :

- Sept gîtes (dont un gîte « Clé Vacances » adéquat pour les amateurs de pêche et quatre gîte ruraux classés Gîte de France » 3 épis, au sein d'ancienne maison rénovée (photo ci-contre)) ;
- Un camping situé le long du canal du Sablon ;
- La ferme auberge de Montnommé.



6.3 Les déplacements domicile-travail

Les chiffres ci-dessous démontrent l'évolution en cours dans les déplacements domicile-travail. Les actifs travaillent de plus en plus hors de leur commune d'origine (même si celle-ci est un pôle d'emploi secondaire) et n'hésitent pas à se déplacer sur des distances de plus en plus élevées. Ainsi si 6 actifs sur 10 travaillaient dans la commune en 1982, ils étaient moins de la moitié (47 %) en 1999. En 1999, 15 % des actifs travaillaient hors du département de la Vendée, cela est dû à la position géographique de Vix, en limite départementale avec la Charente-Maritime et à proximité des Deux-Sèvres. Malgré tout, la commune reste toujours un pôle d'emploi important à l'échelle du canton.

Evolution des migrations alternantes entre 1982 et 1999

	1982	%	1990	%	1999	%
Population ayant un emploi	509	100 %	557	100 %	551	100 %
sur la commune	311	61 %	321	58 %	259	47 %
sur une commune différente	198	39 %	236	42 %	292	53 %
dans un autre département	70	14 %	67	12 %	84	15 %

Source : INSEE, R.G.P 1999

7. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

7.1 Equipements scolaires

En terme d'équipements scolaires, Vix dispose :

- d'une école publique (photo ci-contre) accueillant des classes de maternelles et des classes de primaire ;
- une école privée est également en place sur la commune.

L'école publique rassemble des effectifs supérieurs à l'école privée.

Une cantine scolaire (capacité de 200 repas) et une garderie péri-scolaire sont assurées au sein des locaux de l'école publique.



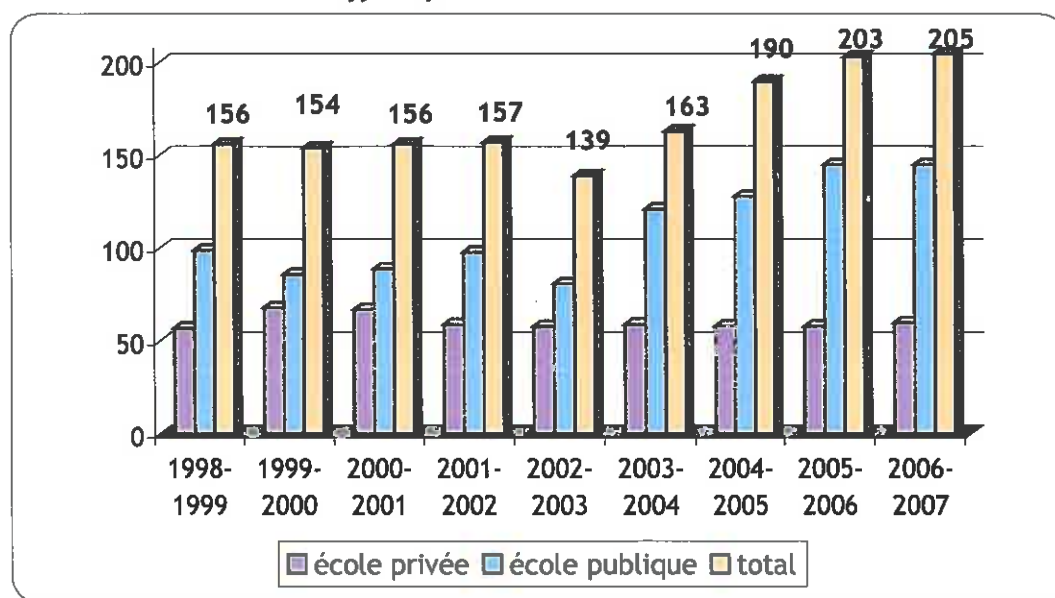
Depuis la rentrée scolaire 1998 les effectifs globaux (publique + privé) sont particulièrement stables, autour de 155 élèves.

En revanche la rentrée 2003/2004 marque un seuil dans le renouveau démographique observé. A la rentrée scolaire 2006-2007, l'accueil de 205 élèves a pu être assurée, répartis de la façon suivante :

- 60 pour l'école privée soit des effectifs stables par rapport aux années précédentes ;
- 145 pour l'école publique c'est-à-dire une forte progression des effectifs.

Ces chiffres sont directement à mettre en relation avec le nombre croissant de P.C accordés depuis la fin des années 90 (en 1998 et 1999) et plus récemment depuis 2002. Il y a en effet une période de décalage (un ou deux ans) entre l'autorisation de construire et la scolarisation d'un enfant sur la commune. La hausse de population et des effectifs scolaires témoigne de l'arrivée sur la commune (notamment dans les lotissements récents) de nouveaux ménages avec enfants en bas âge (moins de 11 ans).

Evolution des effectifs scolaires à Vix entre 1991 et 2007



Source : Mairie de Vix - septembre 2006

Face à une demande actuellement croissante, la commune souhaite prendre des mesures pour garantir un bon niveau d'équipements à sa population et notamment pour les enfants et les scolaires. Ainsi le zonage du P.L.U permet de réserver des secteurs destinés spécifiquement à l'accueil des équipements publics. Après le cursus élémentaire, les enfants se rendent aux collèges privés ou publics de Fontenay-le-Comte puis aux lycées de la même ville.

7.2 Autres équipements

La commune dispose également d'un certain nombre d'équipements administratifs, sportifs et culturels :

- poste ;
- caserne de pompiers ;
- maison de retraite Saint-Joseph (photo ci-contre) ;
- stade Marceau Bretaud et terrains de football ;
- 2 courts de tennis extérieurs ;
- terrain de basket-ball ;
- bibliothèque municipale ;
- salle polyvalente.



Le Stade Municipal Marceau Bretaud ainsi que les terrains de tennis sont rassemblés dans un secteur spécifique NAI, à l'entrée Nord du bourg

Un espace public de qualité à préserver, le parc à l'arrière de la Mairie

Il est également nécessaire de préciser la présence d'un terrain de motocross entre l'ancienne et la nouvelle RD938 ter, à l'Ouest du bourg de Vix.

Ces différentes structures sont en faveur du dynamisme associatif dont le tissu est bien développé, comptant une trentaine d'associations diverses (sportives, culturelles, agricole...).

8. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

D'une manière générale, une structure urbaine peut être définie à travers les composantes suivantes :

- Le **réseau viaire**, constitué de voies aux caractéristiques et statuts d'usage différents : transit, liaison, distribution, desserte ;
- Les **îlots**, portions de territoire délimités par les voies ;
- Le **bâti**, caractérisé par les différents ordres d'implantation des constructions par rapport aux voies : continu, semi-continu et discontinu ;
- Les **espaces publics** majeurs tels que les places ou les parcs ... ;

... de plus, le développement urbain est contraint par des données physiques et naturelles.

8.1 Les contraintes spatiales et physiques

En matière de développement urbain, un certain nombre d'éléments devront être pris en compte :

- Seule la partie de la commune située à l'Ouest de la R.D 938ter est concernée par une butte. Ainsi, les voies de communications (chemin du Bas des Vignes) et l'urbanisation (le Bas des Vignes) se sont développées le long des courbes de niveaux.
- Les exploitations agricoles qui ont, d'une certaine manière, dicté le développement du bourg ;
- Dans les parties Nord-Est et au Sud (île de Charrouin), ce sont des données qualitatives, c'est-à-dire les considérations environnementales, paysagères et écologiques et des enjeux de préservation des ressources naturelles qui limitent les extensions. Ainsi, des mesures spécifiques devront être prises afin de préserver et protéger ces secteurs naturels.
- La future autoroute A831 dont la bande des 300 mètres est reportée sur les cartes et qui traversera la commune dans sa partie Ouest.

8.2 Le développement urbain de la commune

Avec plus de 52 % de logements antérieurs à 1949, la commune de Vix se présente comme un lieu où l'héritage architectural des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles est très présent.

Vix possède un bourg très étiré. Ce **village-rue** s'étend sur 3 kilomètres entre l'entrée de ville depuis la R.D 938ter jusqu'à la Marquiserie. Il regroupe la grande majorité des habitants et la totalité des équipements (mairie, salle polyvalente, école, terrains de jeux et de sport...), des commerces (banques, boulangeries...) et des services.

Au cœur du bourg l'habitat est dense, construit à l'alignement de la voie.

En revanche les extensions récentes ne privilégient pas cette forme urbaine et sont quelques peu en rupture avec ce qui se faisait auparavant (marge de recul, matériaux, clôtures...). Les projets de lotissement se réalisent dans la partie Nord-Ouest du bourg, permettant à celui-ci de gagner en profondeur et en densité.

Des écarts existent mais restent peu nombreux : Le Bas des Vignes (au Nord-Ouest de la R.D 938ter) où on dénombre tout de même une soixantaine de logements, l'ensemble formé par le Port Vieux et la Marquiserie (dans le prolongement Sud-Est du bourg), Les Près Bas et de la Touchantée (au Sud du bourg).

Une urbanisation mesurée est à préconiser au niveau des écarts puisque la voirie et les réseaux ne sont pas structurés pour accueillir un nombre trop important de constructions.

On rencontre également quelques exploitations agricoles isolées et de petits hameaux (moins de quatre maisons) répartis sur l'ensemble du territoire.

8.3 Fonctionnement et desserte du territoire

Le territoire communal de Vix est concerné par le projet de l'autoroute A831. La bande des 300 mètres dans laquelle doit s'inscrire le tracé a été définie. Cette bande est reportée dans les documents graphiques du PLU et fait l'objet d'un classement en secteur spécifique Az au zonage.

L'opération a été déclarée d'utilité publique par le Décret du 12 juillet 2005, suite à l'enquête publique réalisée en janvier 2004.

- **Une voirie primaire très structurante**

Le territoire communal est traversé par un axe principal d'orientation Sud/Nord : la R.D 938 ter qui est une route classée à grande circulation. Elle est donc soumise à un recul d'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie de 75 m en dehors des zones urbanisées.

Elle traverse sur environ 4,5 kilomètres la partie Ouest de la commune. Un giratoire a récemment été réalisé à l'intersection avec la R.D 25, sécurisant le trafic et assurant un accès à la commune beaucoup plus fluide.

D'autre accès à cette axe majeur restent difficiles, tels que l'accès aux Serres de Challon ou à la coopérative agricole.



Vue sur la RD 938ter, axe structurant qui coupe la commune en deux parties.



Ci-dessus, deux accès délicats en terme de sécurité sur la R.D 938ter, sur la photo de gauche, l'intersection permet de rejoindre le hameau du Bas des Vignes ou les Serres de Challon, à droite il s'agit de la coopérative agricole située au bord de la voie.

La loi Barnier et, plus précisément, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme incite les communes à lancer une réflexion préalable globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cet article impose une marge de recul de 75 mètres non constructibles depuis l'axe des routes classées à grande circulation.

• Le réseau secondaire et tertiaire

Des **voies secondaires** viennent ensuite compléter ce réseau principal. Les voies départementales sont ainsi :

- la R.D 25 qui traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est et permet de rejoindre Maillé (à l'Est) et le Gué-de-Velluire (à l'Ouest).
- la R.D 25b, permet de rejoindre Taugon et la Charente Maritime. Elle constitue l'entrée de ville Sud.

Le bourg de Vix s'est développé tout le long de la R.D 25, « rue Georges Clémenceau » dans sa section urbaine, qui constitue un axe structurant fort de l'urbanisation de la commune (photo ci-contre).



Le **réseau tertiaire** est composé du réseau communal qui assure une ramification du territoire assez conséquente. Les alternatives proposées par ces axes contribuent à simplifier le fonctionnement routier en évitant la concentration des flux sur le bourg ou des carrefours problématiques. Ce système viaire maillé correspond à l'urbanisation ancienne de la commune et constitue un système performant avec peu d'impasses, une hiérarchisation et des relations bourg-hameaux nettes.

• Les modes doux

Sur le territoire communal de Vix, il existe des sentiers cyclables mis en place par les services du Département de la Vendée (cf photo ci-dessous).

Ces sentiers permettent de découvrir le paysage local sans emprunter les axes principaux, souvent surchargés ou dangereux. Ils s'appuient sur les richesses paysagères, naturelles et culturelles des communes traversées afin de faire découvrir villages, plaines, vallées, marais, canaux et architecture rurale de la Vendée.

A Vix, la présence du marais poitevin se fait ressentir : les fonds de vallée s'élargissent, s'aplanissent pour laisser place à des marais drainés par de multiples petits canaux. La végétation luxuriante qui y croît renforce l'atmosphère particulière du marais, comme les frênes ou les saules.



Possibilité de se déplacer en vélo, le long des sentiers bucoliques tracés par le Conseil général 85

• Les transports en commun

Concernant les transports collectifs, la commune est desservie par une ligne de bus SOVETOURS, sous l'égide du Conseil Général de la Vendée.

Cette desserte assure la liaison ferroviaire Fontenay-le-Comte / La Rochelle.

La commune est desservie par les transports en commun qui permettent de rejoindre les principales villes du Département autrement qu'en automobile



• Le stationnement

Globalement la commune ne souffre pas d'un manque de places de stationnement. En effet, les dernières opérations comme le lotissement du Pré de Guerelle dispose d'un nombre de places adaptées. La gestion du stationnement a été pensée en amont des réalisations.

En revanche les points noirs sont localisés le long de la rue principale, la rue Georges Clémenceau où le stationnement pose des problèmes et des conflits d'usages devant certains commerces (presse, boulangerie...) où l'arrêt est de courte durée. Cependant des poches de stationnement sont localisées à proximité immédiate de l'axe et semble suffisamment bien dimensionnées pour peu que les usagers veuillent bien s'y garer et marcher une centaine de mètres.

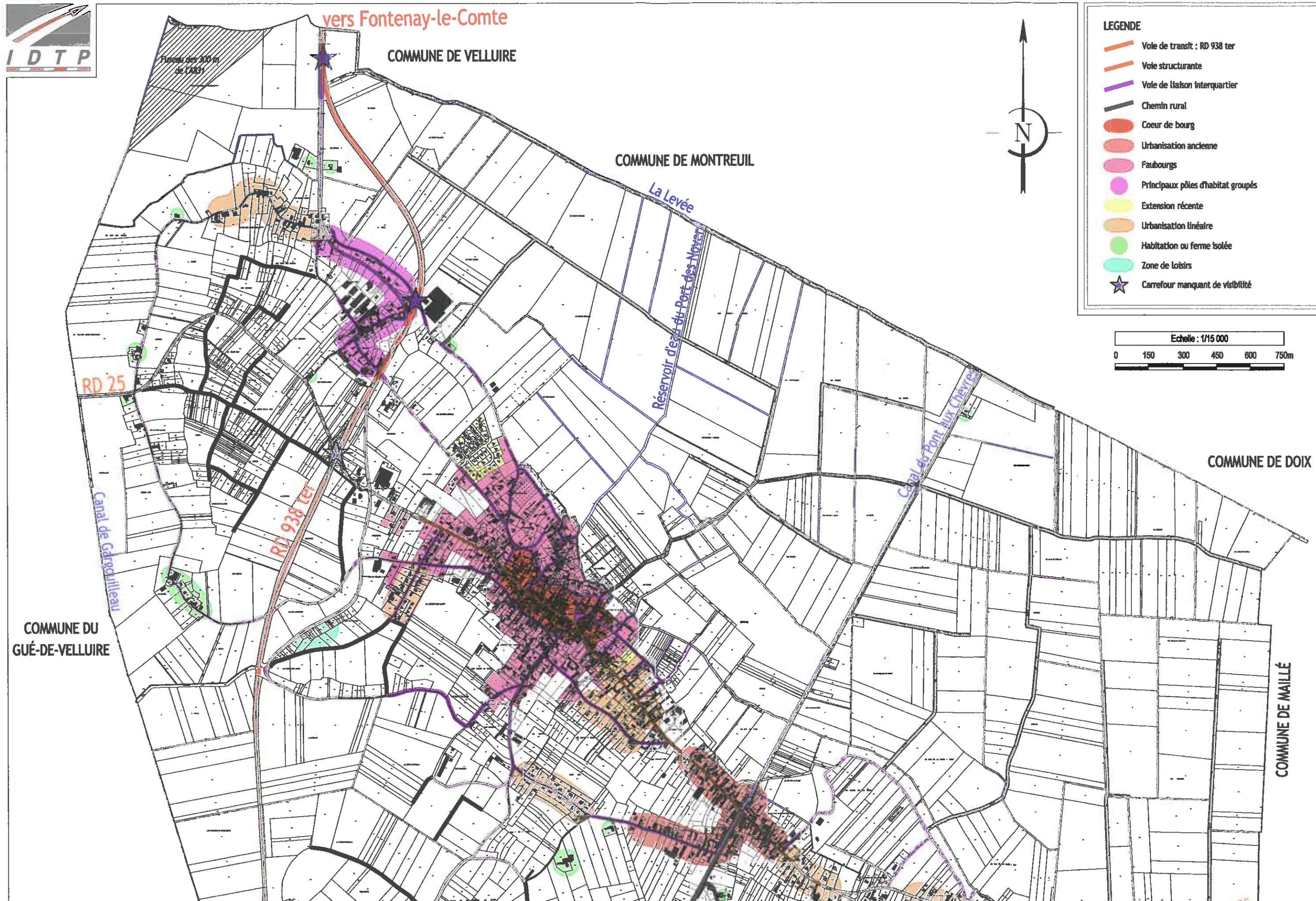


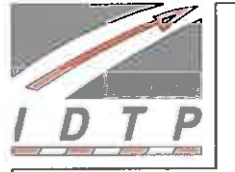
Photo 5 : Présence indispensable de poches de stationnement en face des équipements publics et à proximité des commerces du bourg



Photo 6 : Quelle prise en compte du stationnement dans les opérations récentes ?

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile en ville par le développement de modes de déplacements alternatifs.





vers Marans

COMMUNE DE L'ILE-D'ELLE

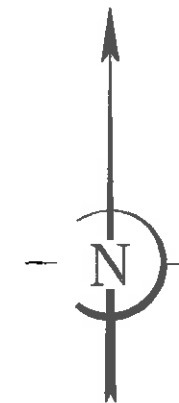
COMMUNE DE TAUGON
(CHARENTE-MARITIME)

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY
(CHARENTE-MARITIME)

Echelle : 1/15 000
0 150 300 450 600 750m

LEGENDE

- Voie de transit : RD 938 ter
- Voie structurante
- Voie de liaison interquartier
- Chemin rural
- Coeur de bourg
- Urbanisation ancienne
- Faubourgs
- Principaux pôles d'habitat groupés
- Extension récente
- Urbanisation linéaire
- Habitation ou ferme isolée
- Zone de loisirs
- Carrefour manquant de visibilité



SYNTHESE ET ENJEUX GENERAUX

Synthèse	Enjeux généraux
Situation démographique et de l'habitat La dynamique démographique a été fluctuante depuis les années 70, présentant trois phases distinctes : - période prospère entre 1975 et 1982, marquée par une importante arrivée de nouveaux habitants sur le territoire (comptant 1725 habitants en 1982) ; - décroissance accentuée entre 1982 et 1995 principalement due un exode rural ; - forte reprise de la croissance engagée dans les années 2000, la population dénombrée à 1684 habitants en 2005 restant inférieure à la population de 1982. Aujourd'hui, cette croissance est le fruit d'un solde migratoire et d'un solde naturel redevenus positifs. La population, vieillissante depuis 1982, semble connaître un rajeunissement depuis plusieurs années. Taille des ménages en diminution (phénomène national), impliquant un besoin supérieur en nombre de logements pour un nombre égal d'habitants. Simultanément à la diminution de la taille des ménages et à la croissance démographique, le parc de logements a augmenté au cours des 30 dernières années. Le rythme de construction est aujourd'hui sans précédent avec 26 permis déposés pour la seule année 2004. Cette dynamique est en faveur de la diversification du parc tant en terme de type que de statut (opération communale et intervention de l'office HLM). Cependant, le parc de logements reste ancien : en 2005, 53 % du parc de la commune est antérieur à 1949 (proportion similaire à celle observée sur le canton).	
	⇒ Assurer l'accueil d'une nouvelle population sur la commune. Il s'agira de permettre le renouvellement de la population de Vix en faveur de l'installation d'une population jeune et diversifiée grâce à : - une offre en logements adaptée et suffisante (accession, accession sociale, locatif, locatif social) ; - un développement des structures publiques (équipements de qualité et répondant aux besoins) ; - un cadre de vie préserver et une vie locale dynamique. ⇒ Favoriser une urbanisation économe en terme de consommation de l'espace (promouvoir de nouvelles formes urbaines plus denses). ⇒ Poursuivre la diversification de l'offre en terme de logements (alternative à la maison individuelle, parc locatif) afin de permettre aux décohabitants⁸ et aux jeunes ménages de s'installer sur la commune. ⇒ Préserver la richesse du patrimoine bâti de la commune.
	⇒ Dimensionner le document d'urbanisme en lien avec le développement démographique et le rythme de construction souhaités par la commune.

⁸ Personne quittant un foyer pour en constituer un nouveau (jeune actif quittant le domicile parental, personne cherchant un autre logement plus conforme à ses nouveaux besoins ou suite à une séparation, un veuvage...).

Synthèse	Enjeux généraux
Activités La commune, attractive du fait de sa situation géographique, dispose d'un réel potentiel en terme d'accueil d'activités économiques (artisanales, commerciales ou industrielles) au niveau de la Zone d'Activités Intercommunale. La commune a un petit tissu de commerces et de services de proximité au sein du bourg. L'agriculture est omniprésente à proximité des secteurs d'habitat. Les activités d'élevage, de maraîchage et de viticulture offrent un certain nombre de produits de qualité, réel atout touristique pour Vix. ⇒ Favoriser le dynamisme économique sur la commune, gage d'une vie locale dynamique. ⇒ Assurer une bonne cohabitation entre les différents usagers du territoire communal et valoriser les productions locales de qualité.	

Equipements publics	
Politique communale d'accompagnement de la croissance démographique à travers une offre en équipements qui s'adapte (développement de la capacité d'accueil des équipements scolaires et volonté d'offrir une gamme plus large en structures publiques). Des équipements publics s'organisant au sein de pôles majeurs à conforter (pôle de l'école et pôle sportif au Nord du bourg). La commune dispose de peu de réserves foncières mais souhaite se donner les moyens de répondre aux besoins de la population en terme de structures d'accueil publiques. ⇒ Conforter le rôle polarisateur des structures publiques organisées au sein du bourg.	

Le fonctionnement urbain	
Un bourg linéaire et très étiré, développé le long d'une route départementale, et un habitat éclaté sur l'ensemble du territoire. Une organisation urbaine générant des problèmes de sécurité, de stationnement et peu d'alternative aux flux automobiles. ⇒ Maintenir un équilibre entre les extensions urbaines et la préservation des secteurs naturels et agricoles.	

ORIENTATIONS URBAINES

Le sens du **Projet de Charte du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin** est de concilier à la fois économie et écologie. Sur ce point, trois enjeux majeurs sont mis en exergue :

- Assurer un développement démographique durable ;
- Promouvoir le développement du tourisme et de l'économie ;
- Préserver la diversité agricole.

En tant que commune associée à la dynamique et aux problématiques du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin ainsi que de la Communauté de Communes Vendée-Sèvres-Autize, le P.L.U de la commune de Vix intègre l'expression de son devenir à ces différentes échelles qui sont interdépendantes les unes des autres.

A l'échelle de la commune, l'analyse socio-économiques a permis d'enrichir les hypothèses sur la stratégie de développement à engager.

La dynamique immobilière de plus en plus soutenue à l'échelle de la commune et qui s'est encore renforcée au cours de ces dernières années doit permettre de définir, de façon cohérente, les zones constructibles afin d'afficher concrètement les priorités en matière de développement.

La maîtrise des logiques d'extension sur le territoire communal et la définition des limites d'urbanisation se révèlent primordiales.

Ainsi, il conviendra d'urbaniser des zones constructibles qui assureront une logique de recomposition et éviteront la dégradation du milieu naturel. Face à la pression croissante, la révision du Plan Local d'Urbanisme doit faire en sorte que les disponibilités foncières permettent :

- De maintenir un équilibre entre les extensions urbaines et la préservation des secteurs agricoles (notamment des vignes soumises à l'AOC) et du paysage ;
- De favoriser une mixité de l'habitat (diversifier l'offre) afin d'assurer le renouvellement de la population ;
- De réduire la dépendance de la commune vis à vis des agglomérations de La Rochelle ou de Fontenay-le-Comte en terme de travail (s'inscrire dans une démarche permettant de proposer des emplois à proximité du lieu d'habitation) ;
- D'adapter les structures d'accueil publics s'organisant au sein du bourg fédérateur ;
- De favoriser un maillage cohérent de ces zones avec le tissu existant ;
- D'entretenir ou créer des repères (espace planté, place, espace public...) dans la ville ;
- D'assurer une perméabilité inter-quartier en terme de liaisons douces ;
- De s'inscrire dans une démarche permettant d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité : offre en équipements adaptées aux besoins, intervention sur l'espace public, urbanisation de qualité...

III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. LA GESTION DE L'EAU

La commune de Vix s'inscrit dans une démarche globale de gestion de l'eau à travers des actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 constitue le fondement de la gestion équilibrée de la ressource en eau (protection contre les pollutions, préservation des zones humides, valorisation de la ressource...).

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de protection définis par le SAGE.

Cette disposition résulte de la loi du 21 avril 2004 qui transpose en droit français la directive européenne du 21 octobre 2000 établissant le cadre de la politique communautaire de l'eau.

La destination générale des sols, la nature et la localisation des grands équipements seront en cohérence avec le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E)** du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996 et ayant pris effet le 1^{er} décembre 1996.

Ce schéma assure l'équilibre des ressources en eau et de leurs différents usages, définissant sept objectifs vitaux :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable ;
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ;
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ;
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides (notamment l'interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol) ;
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux ;
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture ;
- savoir mieux vivre avec les crues, notamment en interdisant l'urbanisation dans les zones inondables et les champs d'expansion des crues.

En application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, le comité de bassin Loire-Bretagne vient d'engager la révision du SDAGE en vue de son approbation en 2009.

Si la révision du SDAGE est approuvée après l'approbation du PLU de Vix, ce dernier devra, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Par ailleurs, le territoire communal de Vix est couvert par le schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Niortaise en cours d'élaboration (choix de la stratégie validé le 20 décembre 2006).

Il en est de même pour le SAGE qui, est approuvé après l'approbation du PLU de Vix, devra, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

1.1 La collecte des eaux pluviales

D'un point de vue général, Vix ne dispose pas d'aménagements particuliers concernant l'évacuation des eaux pluviales. Leur collecte se fait le plus souvent par épandage direct dans les terrains. La gestion des eaux pluviales de la commune est actuellement assurée par un réseau de fossés.

Dans le bourg, la commune dispose d'un dispositif classique de collecte des eaux pluviales composé de caniveaux, de regards avaloirs et de canalisations. Dans le cas du bourg les fossés et les rejets du réseau d'eau pluviale sont dirigés vers le fossé de ceinture du marais via le réseau secondaire. L'article 35 de la loi sur l'eau précise que le schéma directeur d'assainissement (s'il existe) doit intégrer les zones imperméabilisées en secteur urbain afin d'engager un plan général de maîtrise des eaux pluviales. La commune ne présente pas de vastes secteurs imperméabilisés propres à causer des problèmes de gestion des eaux de ruissellement.

On peut toutefois rappeler qu'en secteur très urbanisé ou industriel, les eaux pluviales se chargent en éléments polluants (métaux lourds de type zinc, plomb et en hydrocarbures). La sensibilité du milieu récepteur peut amener la mise en place de dispositifs naturels d'épuration ou de décanteurs/débourbeurs afin de piéger les polluants absorbés. A l'occasion de nouvelles opérations de lotissement, la gestion de cet aspect technique pourrait s'orienter vers une réflexion en terme de solutions compensatoires de type noue dans le cadre de la partie collective de l'opération.

L'article 35 de la loi sur l'eau précise que le schéma directeur d'assainissement (s'il existe) doit intégrer les zones imperméabilisées en secteur urbain afin d'engager un plan général de maîtrise des eaux pluviales.

1.2 La collecte et le traitement des eaux usées

La commune de Vix dispose d'un zonage d'assainissement réalisé par le bureau d'études SESAER. Approuvé en décembre 1999 ce zonage avait fait l'objet d'une étude complémentaire menée en 2002 et visant à l'extension du réseau.

Pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation des secteurs à urbaniser a pu être définie selon la considération des possibilités d'extensions de réseau d'assainissement.

Une modification du zonage d'assainissement a pu être réalisée en cohérence avec le présent PLU. Le zonage d'assainissement finalisé a pu être annexé au présent PLU (pièce n°6.3.2).

Vix est équipée d'un système d'assainissement collectif.

Le réseau dessert actuellement le bourg (cf. plan du réseau d'assainissement en pièce n°6.3.3). Les effluents sont acheminés vers la station d'épuration de type lagunage naturel (bassin versant de la Sèvre Niortaise et de l'Autize).

Cette station, mise en service en 1984, est située au Nord du bourg, à La Chaignée.

D'une capacité de 900 EqH, cet ouvrage assure aujourd'hui le traitement des 2/3 de sa capacité nominale, tandis que les charges hydrauliques entrantes peuvent représenter jusqu'à 148 % de sa capacité de traitement⁹. Le nombre de branchement en 2002 était de l'ordre de 330 unités.

Une étude diagnostic de réseaux est en cours afin de cibler les intrusions d'eaux parasites de drainage.

Le réseau et la station d'épuration sont exploités par un gérant, la SAUR.

⁹ Bilan du 09 janvier 2003 du service de l'eau - pôle assainissement du Conseil Général de Vendée.

1.3 L'Adduction d'Eau Potable (A.E.P)

La commune de Vix a délégué la responsabilité du service public de production et de distribution d'eau potable à l'un des 22 Syndicats Intercommunaux d'A.E.P fédérés, depuis le 1^{er} janvier 1999, par le Syndicat Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Vendée : **Vendée Eau**.

Le Syndicat Intercommunal a la responsabilité de la production de l'eau potable (propriétaire et gestionnaire des captages, des forages et des usines de traitement d'eau potable, propriétaire des barrages et responsable de la protection de la ressource) tandis que Vendée Eau a la compétence de la distribution de l'eau potable aux abonnés.

La majorité des ressources en eau potable de Vendée Eau provient de barrage réservoirs implantés sur des cours d'eau, auxquels sont joints des usines de traitement d'eau. Il s'agit d'eau de surface.

L'adduction de l'eau est assurée par des conduites principales. Des canalisations de distribution permettent la desserte des abonnés.

Les réseaux sont principalement de type « gravitaire » à partir de réservoir sur tour. Cependant, certains secteurs disposent d'une alimentation « surpressée ».

1.4 La défense incendie

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'Intérieur.

Les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrir une force portante de 130 kilo-newton.

Pour assurer une zone de protection efficace, la distance entre les points d'approvisionnement en eau (poteau et bouches d'incendie, réserves naturelles et artificielles...) doit être de :

- 400 mètres en zone rurale ;
- 200 mètres en zone urbaine, industrielle et artisanale.

Sur la commune de Vix, le réseau défense incendie est adapté aux besoins actuels.

Les permis de lotir ne pourront être accordés que si le système de défense incendie répond à la réglementation.

Vis dispose également de son centre Pompiers.

2. LA GESTION DES DECHETS

L'élimination et la valorisation des déchets ménagers relèvent de la compétence de la Communauté de Communes Vendée-Sèvre-Autize.

Elle concerne en particulier la collecte et le traitement des ordures ménagères.

Cette compétence a été déléguée au Syndicat Mixte Sud Est Vendée (SMSEV) dont le siège est à Oulmes.

2.1 La collecte et traitement des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères non valorisables est assurée de façon hebdomadaire en porte à porte.

Les ordures ménagères ainsi collectées sont acheminées vers l'usine de compactage de Foussais-Payré. Le compost réalisé sert de remblais (carrières de Vendée). Les refus de compost vont à Laval (Mayenne) et Loches (Indre et Loire).

Il est intéressant de préciser qu'en dépit de la hausse moyenne de production des déchets constatée au niveau national (+ 1 % par an et par habitant), le tonnage total des ordures ménagères à traiter au sein de l'unité de compactage de Foussais-Payré reste stable.

Cette stabilité est favorisée par une politique de tri sélectif active mise en œuvre au sein des adhérents au SMSEV.

2.2 La collecte sélective

La collecte sélective a été mise en place en 2004.

Elle se fait en porte à porte (tous les quinze jours) et concerne les emballages recyclables (bouteilles plastiques, briques alimentaires, boîtes en métal, cartons).

Le syndicat mixte a récemment déposé une borne de collecte des piles usagées au sein de chaque mairie.

Les emballages issus de la collecte sélective sont acheminés vers le centre de tri de Mouzeuil Saint-Martin.

Les performances de la collecte sélective ne cessent pas de croître. La part des matériaux valorisables collecté est en constante augmentation.

La commune dispose d'une déchetterie sur son territoire communal. Cette installation a pu être récemment délocalisée et aménagée au sein de la Zone d'Activités Les Cassinelles, en sortie de la RD 938ter au Nord du bourg.

La loi sur les déchets du 13 juillet 1992 renforce la politique nationale en matière des déchets. Elle relance la dynamique de collecte et d'élimination des déchets et met l'accent sur leur traitement.

3. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Le Préfet de la Vendée a mis en place un pôle de compétence « énergie éolienne » dont l'une des missions a été de rédiger la « contribution aux réflexions sur un développement raisonné des éoliennes en Vendée », document validé le 22 octobre 2003.

Cette contribution est destinée à s'intégrer aux réflexions du Schéma Régional engagé depuis 2002 sur les Pays de la Loire à l'initiative conjointe du Préfet de Région et du Président du Conseil Régional.

En ce sens, la commune de Vix souhaite s'engager dans une démarche de développement durable en permettant le développement des énergies renouvelables au sein de son territoire.

Le P.L.U permettra la mise en œuvre de projets intégrant ces énergies.

Il est à noter que la commune de Vix fait l'objet d'un projet d'implantation d'éoliennes sur son territoire, le permis de construire pour cinq éoliennes, implantées à l'Ouest du bourg, ayant été déposé au cours de l'année 2005.

Le PLU autorise l'implantation d'éoliennes en zone agricole mais à condition que les installations assurent l'absence d'incidence notable sur le site Natura 2000.

La loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie marquant la volonté de concilier le développement nécessaire de la filière éolienne et la production de l'environnement, ainsi que l'information et la participation du public.

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 prévoit que les régions puissent mettre en place un schéma régional éolien à valeur indicative et d'information, mais sans valeur prescriptive ni d'autorisation des futurs projets.

4. LE BRUIT

La commune de Vix est traversée par la RD 938 ter, infrastructure de transport terrestre classée bruyante.

Il adviendra de respecter une marge de recul de 35 m pour toutes extensions d'urbanisation le long de la RD 938 ter, route classée à grande circulation.

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 prévoit le classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories selon lesquelles est défini un fuseau de nuisance sonore.

5. LES RISQUES

La commune de Vix a fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle provoqué par des mouvements de terrains différentiels du 19 septembre 1997.

D'autre part, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune est soumise à un risque d'inondation terrestre de niveau 3, c'est à dire qu'il s'agit d'un aléa sans enjeux humains.

La zone inondable s'étend au Sud de la commune, sur le marais mouillé délimité par le Canal de Vix.

Le document d'urbanisme prend en compte ce zonage et apporte, par conséquent, des restrictions réglementaires en terme de constructions dans les secteurs touchés classés en secteur naturel.

La loi sur les risques majeurs du 22 juillet 1987 qui constitue le fondement de la politique de prévention des risques majeurs.

Le PLU s'attache à déterminer les conditions permettant de prévenir ou de prendre en compte l'existence de risques naturels et des risques technologiques en édictant un certain nombre de règles spécifiques (prescriptions, interdictions, zonage spécifiques) qui se traduisent au niveau du plan de zonage et du règlement.

6. PRESENTATION PHYSIQUE GENERALE

La commune de Vix s'étend sur un territoire de 2 886 hectares, et fait partie intégrante de l'entité géographique du marais poitevin.

L'examen des différentes caractéristiques physiques suivantes : topographie, nature des sols, système hydraulique... permet de comprendre la mise en place des différents milieux.

Ce diagnostic tend à apprécier les potentialités biologiques des sites en présence, leur vulnérabilité ainsi que les enjeux de protection à traduire dans le cadre du futur document d'urbanisme.

6.1 Topographie

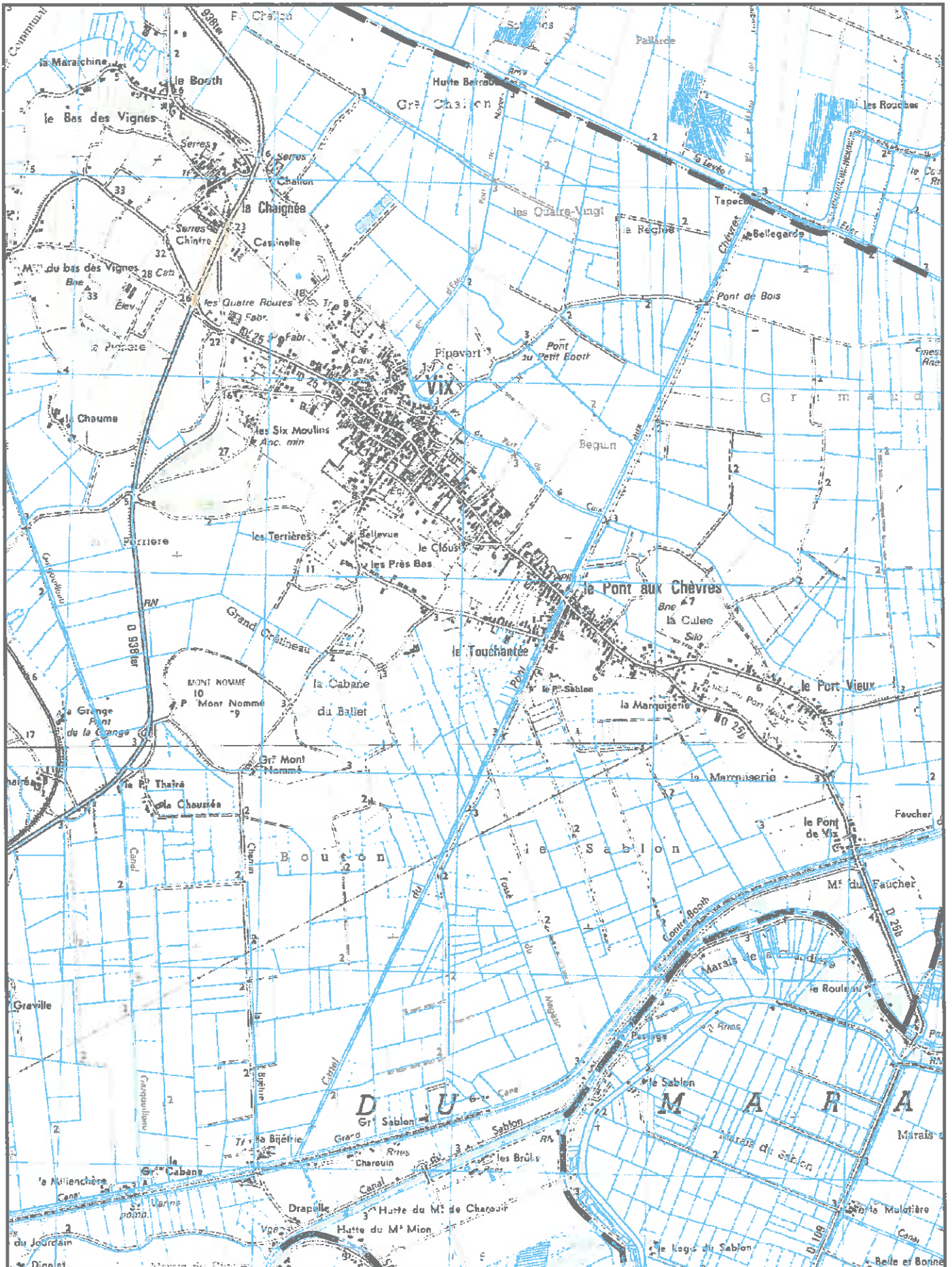
Vix et les communes alentours sont caractérisées par un relief particulièrement plat, agrémenté par un chapelet de buttes. Ainsi la butte de Vix culmine à 33 mètres et sa forme s'oppose sensiblement à la platitude du Marais qui l'entoure et de ce fait marque le paysage.

Le bourg de Vix c'est quant à lui constitué sur une île d'orientation Sud-Est Nord-Ouest d'une longueur d'environ 3,5 kilomètres. Il a une largeur variable entre 1,5 kilomètres au Nord (où son épaisseur est maximale) à une centaine de mètres au Sud, au niveau du Pont aux Chèvres. L'altitude suit la forme du bourg et décroît depuis la butte (33 mètres) vers le Sud pour rejoindre l'altitude du Marais (de 2 à 3 mètres).

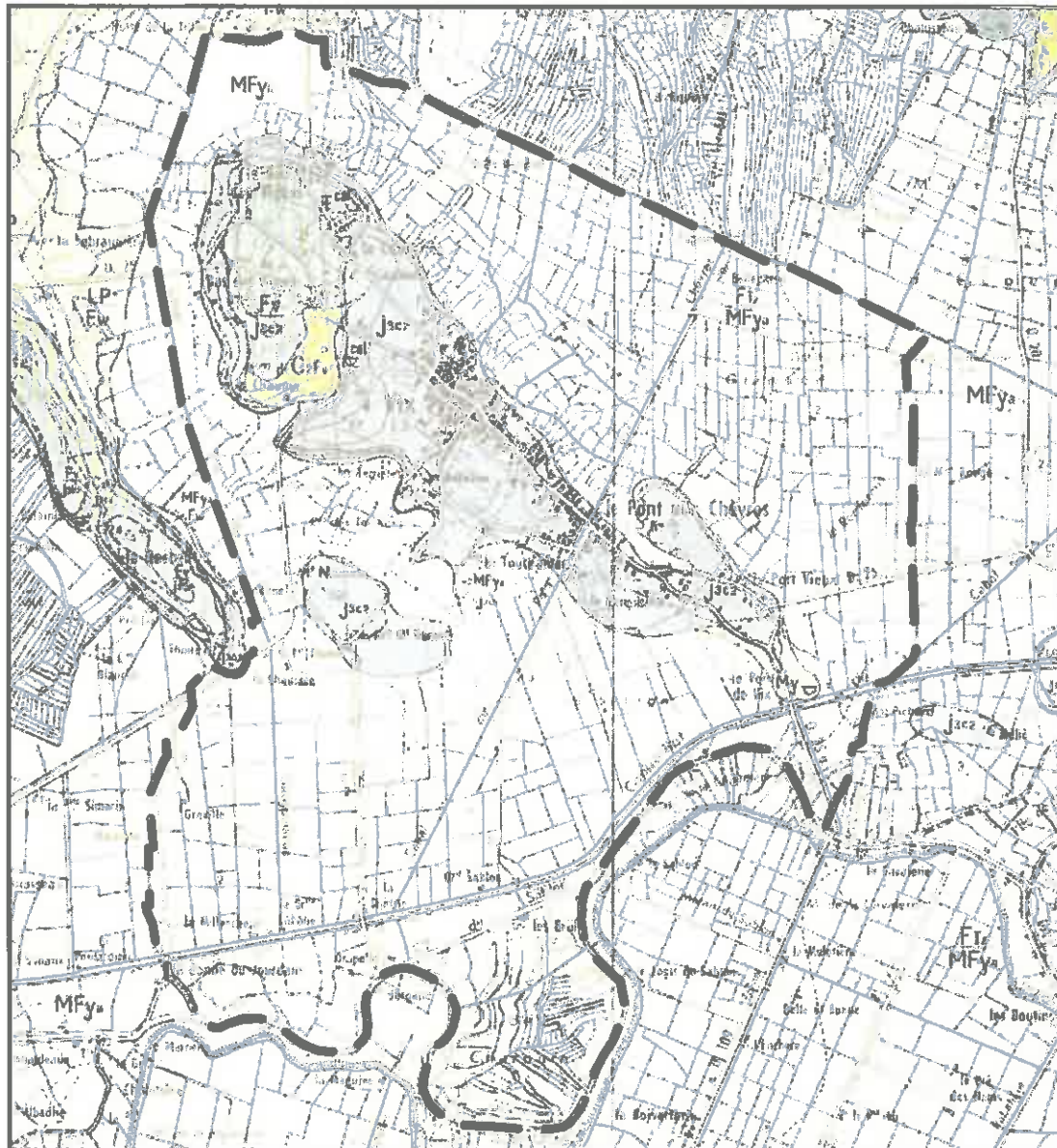
Côté Nord, le Marais s'ouvre sur la plaine de Fontenay-le-Comte bien visible depuis la R.D 938ter ou le chemin de Guerelle. Le panorama vers le Nord et sur le grand paysage est alors large et profond.

La forme de la butte et sa position dans le site sont donc des éléments majeurs intervenants dans la perception du paysage puisqu'ils définissent deux entités paysagères distinctes avec cependant des caractères identiques : les marais desséchés du Sud et ceux du Nord. Les coteaux viticoles de la butte constituent pour leur part des sites plus sensibles au niveau du paysage, puisque plus exposés à la vue et aux perspectives. Elles nécessitent donc une attention particulière quant aux conditions d'urbanisation.

Source : carte I.G.N. n° 1428 Est - feuille de Maillezais Vix au 1/25 000^{ème}



Carte géologique de Vix



Source : carte B.R.G.M. n° 609 - feuille géologique de Marans au 1/50 000^{ème}



6.2 Géologie

La description du contexte géologique de Vix s'appuie sur la carte géologique de Marans (feuille n° 609) au 1/50 000^{ème} publiée par le B.R.G.M (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

Celle-ci nous apprend que le territoire de Vix est essentiellement couvert par la plaine alluviale et horizontale du Marais Poitevin dont l'altitude est comprise entre 2 et 3 mètres. Cette plaine récemment comblée est enchâssée entre des plaines sèches de substratum calcaire, de formation jurassique, au Nord comme au Sud.

Le sol de la plaine est constitué d'alluvions marines flandriennes (argile à scrobiculaire verte ou bleue) appelées terre de bri, qui possèdent une assise argileuse lourde généralement dépourvue de sables grossiers et de graviers.

Sur cette plaine régulière, des affleurements forment des îles qui apparaissent comme des reliquats oubliés de l'érosion marine. L'île de Vix est composée de calcaire (callovien supérieur) à l'image de ces voisines de Chaillé, Vouille et du Gué-de-Velluire... Le callovien supérieur fait partie de l'époque jurassique. Son épaisseur varie de 20 à 30 mètres. Ce sont plus précisément des calcaires argileux renfermant des ammonites. Ce calcaire occupe tout le sous-sol de l'île de Vix excepté vers « La Chaume » où des dépôts de pentes affleurent dans la zone légèrement dépressionnaire.

La formation de ces îles calcaires « jurassiques » est une constante dans toute la partie Nord du Marais Poitevin en bordure du seuil Vendéen. Le calcaire callovien d'origine sédimentaire est d'ailleurs très présent dans tout le Nord Ouest du bassin aquitain. Ces îles se disposent sur une ligne Est-Ouest depuis Maillé jusqu'à Chaillé-les-Marais.

On peut parler d'îles car ces buttes sont véritablement enchâssées dans le marais, contrairement au côté Deux Sévriens où les villages sont en bordure de la plaine sur du calcaire oxfordien qui constitue le soubassement du marais.

Le Schéma Départemental des Carrières (S.D.C) a été validé le 25 juin 2001.

Ce schéma ne recense pas de gisement minéral exploitable sur la commune de Vix.

Le S.D.C n'est pas directement opposable aux documents d'urbanisme. Cependant, le P.L.U prend en compte ses dispositions qui constituent une référence en matière d'exploitation de la ressource en matériaux.

La loi du 4 janvier 1993 est relative aux carrières qui sont inscrites à la nomenclature des installations classées, selon le décret n°94-485 du 9 juin 1994.

6.3 Hydrologie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Cet outil de planification a été défini par la loi n°92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992.

Il doit être pris en compte par les collectivités et s'impose à leurs décisions dans le domaine de l'eau.

Le réseau hydrographique de Vix est très étoffé. Les eaux de ruissellement s'écoulent en direction du Sud.

Le réseau principal est composé par un fleuve : la Sèvre Niortaise (cf. planche photos n°2, photo n°1) qui s'écoule en limite Sud de la commune, d'Est en Ouest. S'il existe un rejet vers ce cours d'eau celui-ci devra obligatoirement respecter les objectifs de qualité définis par le S.D.A.G.E de l'agence Loire-Bretagne.

Dans un méandre du fleuve vient se caler l'île de Charrouin (cf. planche photos n°2, photos n°2), délimitée par le Canal du Sablon au Nord et la Sèvre niortaise au Sud. L'île de Charrouin est devenu une île après creusement du canal de Vix. Difficilement asséchable, c'était à l'origine une zone marécageuse. Aujourd'hui cette zone située en deçà de la digue est toujours soumise aux remontées des marées comme ce fut le cas en 1988.

Le réseau hydrographique secondaire (cf. planche photos n°2, photos n°3 à 6) est plus discret mais il n'en joue pas moins un rôle primordial puisque c'est dans cette fine trame de fossés, canaux (Canal du Pont aux Chèvres, Canal de Gargouilleau...), ruisseaux, berles et autres exutoires que les nutriments et polluants issus du bassin versant amont sont introduits dans le Marais Poitevin. L'intérêt de ce réseau hydrographique réside dans le fait que, en se déversant dans le Marais Poitevin il génère sa qualité.

Ce réseau hydraulique qui commence au niveau de Vix avant de s'étaler en direction du Marais Poitevin constitue, avec ses berges et la végétation rivulaire, un habitat aquatique pour de nombreux groupes d'espèces : poissons, amphibiens, oiseaux d'eau, flore, insectes et mammifères.

Planche Photos n°2 : LE SYSTEME HYDROLOGIQUE



Photo 1 : réseau hydrographique principal : la Sèvre Niortaise au niveau du Marais de la Chaudière



Photo 2 : le début l'île de Charrouin, entre la Sèvre Niortaise et le Canal du Sablon



Photo 3 : canal d'irrigation et sa végétation spécifique et adaptée au milieu humide : le frêne



Photo 4 : le Canal du Pont aux Chèvres dans la partie Sud du bourg



Photo 5 : le grand Canal de Vix depuis le Pont de Vix



Photo 6 : réseau hydrographique secondaire qui draine la partie agricole de la commune au niveau de la Cabane du Ballet

7. LES MILIEUX NATURELS

7.1 Les principaux milieux naturels

Les conditions pédologiques (voir partie concernant la géologie) et le gradient d'humidité expliquent en partie la répartition de la végétation. D'une manière générale, les sols constitués de sables et d'argiles se prêtent mal à la mise en culture et sont donc essentiellement le support des boisements. Les zones à caractère gravo-sableux sont adaptées à la vigne et les terres constituées de limons se prêtent bien à la culture céréalière.

- **Les espaces boisés et les formations végétales**

Les éléments vivants structurant le paysage sont essentiellement des haies. Elles sont souvent diversifiées et composées de plusieurs strates. Elles suivent le tracé des fossés, de routes, de parcelles, les courbes du relief et les voies d'eau du marais.

En périphérie des zones humides, sur des zones de transition, les haies vives sont composées d'aubépine, prunelliers, cornouillers, viornes... Elles soulignent le paysage, contribuent au maintien des berges et apportent une biodiversité considérable à l'ensemble de l'écosystème.



Vue sur le Marais de Doix et la plaine de Fontenay-le-Comte depuis les lotissements en cours de réalisation au Nord-Ouest du bourg.

Cette végétation constitue un fort intérêt écologique et paysager, ménageant, dans un espace de plus en plus artificialisé, un milieu diversifié important pour la faune mammifère et l'avifaune. Cet élément visuel rythme des perspectives plus profondes et rompt la monotonie paysagère de la plaine environnante.

De plus, d'une importance paysagère non négligeable, cette végétation remplit, du point de vue de la stabilité des sols et de la lutte contre l'érosion (maintien des berges du marais), une fonction tout aussi primordiale.

Le maintien des haies, la préservation des marais et des surfaces boisées s'avère un moyen de réduire ces effets d'érosion en permettant de conserver une couverture du sol à même de freiner ou d'absorber les écoulements d'eaux pluviales.

De belles haies d'arbres sont présentes sur le territoire communal, notamment dans les marais ou à proximité comme le démontrent les photographies ci-contre.



Voirie bordée d'arbres de haute tige dans la partie Sud de la commune, à la Bijétrie.

• Les terrains agricoles

Occupant la majeure partie du territoire communal, les espaces cultivés dominent le paysage communal.

Ils développent un profil général assez plan, qui s'élève légèrement vers le Nord jusqu'à la butte de la Chaignée et affichent une certaine diversité de cultures. En effet, sur de vastes espaces s'enchaînent des pièces plantées de tournesols, maïs, melons, ou vignes et se succèdent ainsi des variations de formes (rectilignes ou plus fluides) et de couleurs (jaune, ocre, vert...).

Dans la partie Sud-Ouest de la commune, la culture généralisée du sol, qui procure le grand dégagement visuel des plaines, forme avec le relief plat (mais légèrement incliné) l'essentiel du caractère environnemental de cette partie de la commune. Les cultures elles-mêmes, leurs matières, les couleurs qui se succèdent selon la saison, forment donc la principale substance paysagère du secteur d'étude.



Plans de vignes arrivés à maturité, avec le silo de Vix en arrière plan



Mise en culture au niveau du Pont de Boise

7.2 Les zones naturelles répertoriées

L'importante mise en culture du territoire a depuis longtemps transformé le caractère spontané des milieux. Il demeure toutefois de nombreux secteurs représentatifs de milieux pouvant revêtir un intérêt en terme de bio-diversité. C'est pourquoi Vix est concernée par un certain nombre de dispositions environnementales, garante de la richesse écologique de la commune.

Vix est une commune du Parc Interrégional du Marais Poitevin (PIMP) qui est, à ce titre, concernée par le classement d'une partie de son territoire au sein du réseau européen Natura 2000. Ce réseau a pour but de favoriser la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement des habitats naturels, d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire. Ces prérogatives de gestion tiennent compte des exigences économiques, sociales ainsi que des particularités locales. Ce projet a été désigné par les arrêtés préfectoraux du 2 août 2002 et du 23 décembre 2003.

Le territoire de Vix est concerné par le classement en :

- **Zone de Protection Spéciale (Z.P.S) FR 5410100**, ayant pour référence la Zone d'Intérêt Communautaire (ZICO) PL 13 « Marais Poitevin et baie de l'Aiguillon » couvrant 77°900°ha. L'inventaire ZICO a été réalisé entre 1980 et 1982, puis validé en 1990 dans les bases de données nationales.
Cette ZPS a fait l'objet de l'arrêté ministériel du 27 août 2002 modifié par l'arrêté du 23 septembre 2003, portant pour désignation du site Natura 2000 du Marais Poitevin.
- **Site d'Intérêt Communautaire (S.I.C) FR 5200659 « Marais Poitevin »**. Ce site est un marais mouillé, soit une très vaste zone humide morcelée par l'agriculture, baignée exclusivement d'eau douce. La vallée du Curé présente de nombreuses prairies inondables caractérisées par des dépressions humides et des chenaux appelés baisses.
- **Zone humide d'importance nationale (ONZH) FR 53100203 « Marais Poitevin »**.

Plusieurs secteurs du territoire de la commune ont été identifiés dans le cadre de l'inventaire des Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique¹⁰ (Z.N.I.E.F.F).

Ces différents inventaires ont pu être validés par le Muséum National d'Histoire Naturelle en 2005, s'inscrivant ainsi dans l'inventaire ZNIEFF de deuxième génération¹¹.

ZNIEFF de type 1 :

- n°50550071 « Ile de Charrouin » ;
- n°50550085 « Sèvre Niortaise et canaux évacuateurs ».

ZNIEFF de type 2 :

- n°50550000 « Complexe écologique du marais poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants ».

L'île de Charrouin, site exceptionnel d'un point de vue biologique, est soumise au droit de préemption institué le 23 mars 1987 par le Département de la Vendée au titre de la taxe départementale sur les Espaces Naturels Sensibles (E.N.S).

Les ZNIEFF, bien que n'ayant pas de portée réglementaire directe, doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme, tant dans le rapport de présentation, le règlement que dans le zonage.

Tandis que le site Natura 2000 fait l'objet d'une protection stricte grâce à un classement en zone naturelle Nz et un règlement adapté aux enjeux de préservation des milieux.

La conservation des espèces sauvages animales, des habitats naturels et le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sont assurés par un dispositif réglementaire et notamment : la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite loi Barnier).

¹⁰ Une Z.N.I.E.F.F identifie un site d'intérêt patrimonial renfermant les espèces animales et végétales ainsi que leurs milieux. On en distingue deux types (1 et 2), correspondant respectivement à des secteurs délimités par leur intérêt biologique remarquable et à de grands ensembles naturels offrant des potentialités biologiques importantes.

¹¹ Source : www.pays-de-loire.environnement.gouv.fr en date de septembre 2006.

8. LES PAYSAGES

Les paysages sont des entités relatives et dynamiques, où nature et sociétés, regard et environnement sont en constante interaction. Ils naissent des interrelations entre l'homme et son milieu.

8.1 L'appartenance à un contexte paysager plus vaste

La commune de Vix fait partie intégrante du Marais Poitevin, l'une des rares zones humides de France, qui présente des caractéristiques paysagères et hydrographiques particulières et très variées. Le Marais Poitevin est composé d'une mosaïque d'entités écologiques et paysagères liées à son fonctionnement hydraulique (cf. *carte des entités paysagères du Marais Poitevin*) :

- les marais mouillés et les fonds de vallées humides ;
- les marais desséchés ;
- les marais intermédiaires, partiellement protégés des inondations ;
- les milieux littoraux, soumis à l'influence des marées, composés de prés salés (ou mizottes), de vasières, de dunes et de sable ;
- les îlots calcaires.

LES ENTITES PAYSAGERES DU MARAIS POITEVIN



LEGENDE

	Marais mouillés		Prés salés ou mizottes
	Marais desséchés		Vasières
	Marais intermédiaires		Dunes et sable
	Fonds de vallées humides		Îlots calcaires

La juxtaposition de ces différents types d'espaces génère des paysages aussi variés que distincts.

8.2 Les grandes lignes identitaires du paysage de Vix

Au premier regard, le paysage de la commune de Vix semble très homogène.

La planitude marquée des espaces uniformisés par l'activité agricole, dont la végétation présente en bord de canaux ne possède que peu de valeur intrinsèque, offre de larges panoramas sur un paysage commun de campagne.

Ces grands espaces plans sont seulement contrariés par la présence de l'île de Vix et de la butte de La Chaignée, seuls événements topographiques et véritables points de repère dans le paysage.

Le territoire communal de Vix est également marqué par l'omniprésent du milieu aquatique, sous la forme d'une multitude de canaux drainant les terres cultivées. Cependant, l'élément « eau » ne s'impose que très rarement à la vue, car souvent masqué par les parcelles cultivées. Les principales voies d'eau sont les méandres de la Sèvre Niortaise, le Grand Canal de Vix et le canal du Pont aux Chèvres. Le Sud de la commune constitue à lui seul l'entité paysagère la plus importante. L'enchevêtrement de canaux et de végétation luxuriante, apparaît comme le secteur le plus spectaculaire d'un point de vue paysager, ainsi que le plus fragile.

8.3 La structure paysagère de Vix

La commune de Vix regroupe trois entités paysagères du « grand paysage » du Marais Poitevin :

➤ L'île de Vix

⇒ SITUATION : de 3,5 km de long, elle traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est.

⇒ MOTS CLEFS : butte, repère visuel, secteur bâti, viticulture.

⇒ CARACTERISTIQUES :

Ces anciennes terres hautes sont toujours le siège du village-rue de Vix et de ses extensions récentes.

L'habitat s'est implanté sur le sommet plan et légèrement incliné vers le Sud-Est de cette butte, et le long de la principale voie de desserte locale (RD 25).

L'entrée Nord-Ouest du bourg accueille une Zone d'Activités récente, dont le volume des bâtiments marque l'entrée d'agglomération de Vix, tel que le silo déjà existants. Afin d'améliorer la perception en venant du rond-point, des plantations ont été réalisées le long de la rue du Stade (RD 25). Les aménagements paysagers prévus en vue d'une meilleure intégration prendront effet à terme.

Le bourg de Vix n'est pas visible depuis la RD 938 ter, l'image du village étant principalement véhiculée par la Zone d'Activités en entrée d'agglomération. La problématique de la création d'une entrée du ville « banalisée » par l'implantation d'une Zone d'Activités est ici majeure. Un aménagement « homogène » le long de la RD 938 ter favorisera l'effet vitrine sans compromettre la qualité de l'entrée du bourg.

La butte de La Chaignée, localisée au Nord-Ouest, constitue un ensemble paysager particulier. Ce point culminant est rattaché géographiquement à l'île de Vix, cependant l'urbanisation y est pratiquement absente.

Elle est totalement consacrée à la viticulture sur les versants les mieux exposés.

⇒ QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :

Cette unité paysagère vallonnée tranche avec la platitude des marais qui l'entoure et possède le statut de principal repère visuel de la commune. Elle offre également un large panorama sur la commune de Vix.

Elle accueille le seul « pôle » urbain de la commune. Les façades alignées le long de la RD 25 donnent une impression de densité au paysage bâti, ainsi qu'un effet « couloir » au bourg. Cette impression est constante tout le long de la traversée du bourg et du hameau du Pont aux Chèvres. Le canal du Pont aux Chèvres introduit l'élément « eau » dans cette unité paysagère.

L'organisation du bâti n'offre que peu de perspective, à l'exception des places de l'église et de l'école, qui sont les deux seuls espaces végétalisés du bourg. Leur présence en est d'autant plus importante. Le silo est un repère visuel incontestable, bien que sans intérêt paysager ou architectural, omniprésent dans le paysage quel que soit l'endroit de la commune où l'observateur se situe.

⇒ ENJEUX PAYSAGERS :

Les secteurs potentiellement urbanisables sont naturellement limités sur la commune de Vix du fait des spécificités topographiques et géologiques et la propension des espaces plans et peu élevés à être submergés en période de crue. L'organisation spatiale initiale du site a été dictée par la loi de la Nature. Les techniques modernes pourraient permettre de drainer et de viabiliser des terrains naturellement hostiles. Cependant, l'actuelle organisation spatiale de la commune est l'essence même des conditions de vie dans le Marais Poitevin. Elle contribue au patrimoine culturel de ce site.

⇒ ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :

- ◆ Arriver à un compromis pour contenir les extensions urbaines sur l'île de Vix ;
- ◆ Préserver le peu d'espace boisé présents à proximité des zones urbaines, qui sont un élément déterminant dans la qualité de l'ambiance du bourg. Ils accompagnent les silhouettes vues de l'extérieur en permettant une meilleure intégration des constructions récentes et de la Zone d'Activités.
- ◆ Conserver une entrée de bourg de qualité tout en favorisant l'effet vitrine. Il s'agit de concourir à recréer un front urbain, signe d'une entrée d'agglomération.
- ◆ Maintenir la butte de La Chaignée à l'écart de l'urbanisation et protéger l'unique secteur viticole pour soutenir ce pan de l'activité économique communale.
- ◆ Protéger l'agriculture et le caractère agricole des versants Nord et Est en interdisant toute nouvelle construction.

➤ Le Marais Desséché

⇒ SITUATION : la majorité du territoire communal, au Nord-Est et au Sud de l'île de Vix.

⇒ MOTS CLEFS : planitude, cultures, prairies, canaux.

⇒ CARACTERISTIQUES :

Ces zones planes et basses sont d'anciennes zones d'épandages des crues, désormais protégées des inondations par la mise en place de levées et de digues.

Les cultures et les prairies ont depuis longtemps remplacées les marécages grâce à un vaste système de drainage des terres composé d'un réseau de canaux qui assurent l'évacuation des eaux douces et parfois saumâtres vers le canal du Pont aux Chèvres puis la Sèvre Niortaise.

Les espaces boisés étant pratiquement totalement absents du marais desséché, la végétation est essentiellement composée de haies multistrates plus ou moins denses et continues, les plus importantes étant situées en bordure de canaux, créant ainsi plusieurs plans de vision.

⇒ QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES :

Le paysage de ce secteur plan et offrant de vastes panoramas sur la campagne et le bourg de Vix, est uniformisé par l'activité agricole.

Quelques variations sont toutefois perceptibles :

- Au Nord-Est de l'île de Vix, les sols mieux drainés sont utilisés pour la production céréalière. Les parcelles sont grandes, bordées par des canaux invisibles accompagnés ponctuellement d'une végétation rivulaire clairsemée ;
- Au Sud de l'île de Vix, les prairies et les cultures fourragères ou maraîchères dominent. La présence des haies multistrates est plus affirmée le long d'une multitude de canaux, masquant légèrement certains angles de vue, et donnent une certaine verticalité à ce paysage au relief peu marqué. Les horizons restent toutefois lointains.

⇒ ENJEUX PAYSAGERS :

Le trait de caractère dominant du marais desséché réside dans un paysage agricole très ouvert, ponctué d'un réseau de haies très déstructuré.

La multitude de canaux, caractéristiques du marais poitevin ne s'impose pourtant pas dans le paysage. Seul le canal du Pont aux Chèvres possède une place privilégiée, rappelant à l'observateur l'omniprésent du marais.

Les variations de couleurs des cultures (céréales, prairies, labours) différencient également les deux zones agricoles.

⇒ ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES :

- ◆ Protéger l'agriculture en limitant les nouvelles constructions aux bâtiments liés à l'activité agricole qui devront être soigneusement intégrés dans le paysage.
- ◆ Renforcer l'appartenance au marais desséché en protégeant le canal du Pont aux Chèvres.
- ◆ Protéger les rares haies qui rompent la monotonie de la plaine agricole.

➤ **Le Marais Mouillé**

⇒ **SITUATION** : entre le Grand Canal de Vix et la Sèvre Niortaise.

⇒ **MOTS CLEFS** : paysage fermé, milieu aquatique, végétation luxuriante.

⇒ **CARACTERISTIQUES** :

Le marais « mouillé » correspond aux zones d'inondation par les crues de la Sèvre Niortaise ou par engorgement des sols en période hivernale.

Ce secteur appartient aux dernières franges de « La Venise Verte », qui est la manifestation la plus spectaculaire et la plus typique du Marais Poitevin.

Les sols sont particulièrement imprégnés d'eau et permettent le développement d'une imposante végétation de milieu aquatique.

⇒ **QUALITES SPATIALES ET PAYSAGERES** :

Le milieu aquatique s'impose dans le paysage par la présence de la Sèvre et du canal du Sablon bordés par une végétation rivulaire luxuriante.

L'île de Charrouin, enchâssée dans un large méandre de la Sèvre, est un secteur paysager de grande qualité, composé d'un lassis serré de canaux pratiquement impénétrable, où les saules et les peupliers abondent.

Le paysage de cette zone est fermé voire confiné dans certain endroit. Des percées dans la végétation offre de magnifique paysage sur les méandres de la Sèvres Niortaise.

L'antinomie est flagrante avec les vastes espaces plans du marais desséché.

⇒ **ENJEUX PAYSAGERS** :

Ce petit secteur de « Venise Verte » renferme à lui seul l'identité paysagère la plus communément véhiculée du Marais Poitevin.

Il est le plus caractéristique du marais « mouillé » et possède une grande qualité paysagère.

L'alternance de secteurs fermés avec les ouvertures sur le fleuve créé des séquences de découverte intenses pour l'observateur.

Outre les enjeux paysagers de cette unité paysagère, le marais « mouillé » constitue une importante réserve d'espèces végétales et animales très variées.

⇒ **ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES** :

♦ Protéger ce milieu naturel fragile et d'intérêt écologique et environnementale majeur tout en permettant une gestion dynamique de ces espaces (maintenir les activités agricoles).

Planche Photos n°3 :

LES GRANDES LIGNES IDENTITAIRES DU PAYSAGE DU MARAIS POITEVIN ET DE VIX



Photo 1 : Omniprésence de l'eau et d'une végétation adaptée à ce milieu : peupliers, frênes têtards, saules...



Photo 2 : les vignes sont présentes sur les terrains vallonnés de la Pichère



Photo 3 : grands espaces de plaines animés par des motifs boisés qui procurent un peu de verticalité

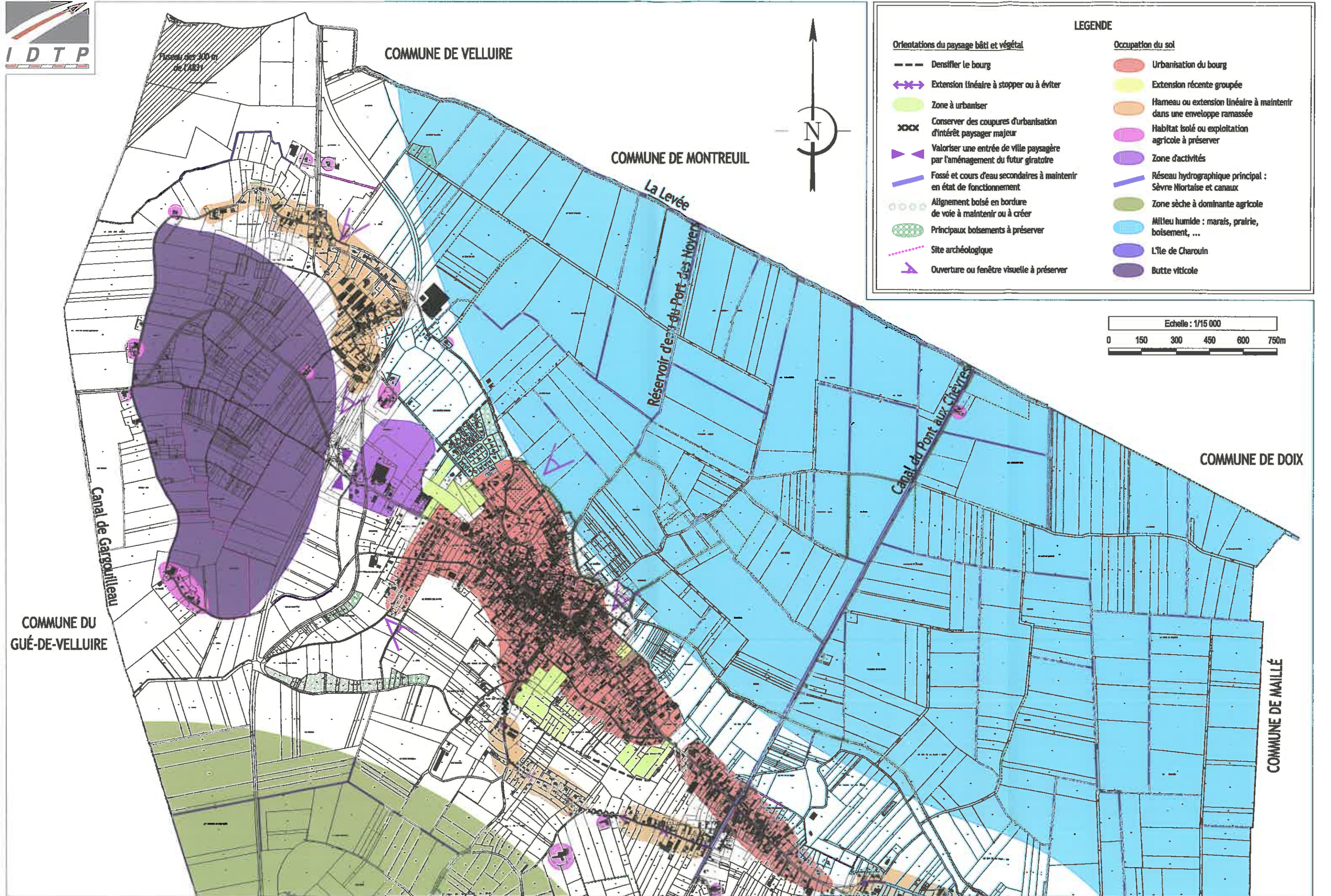
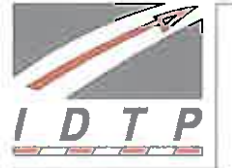


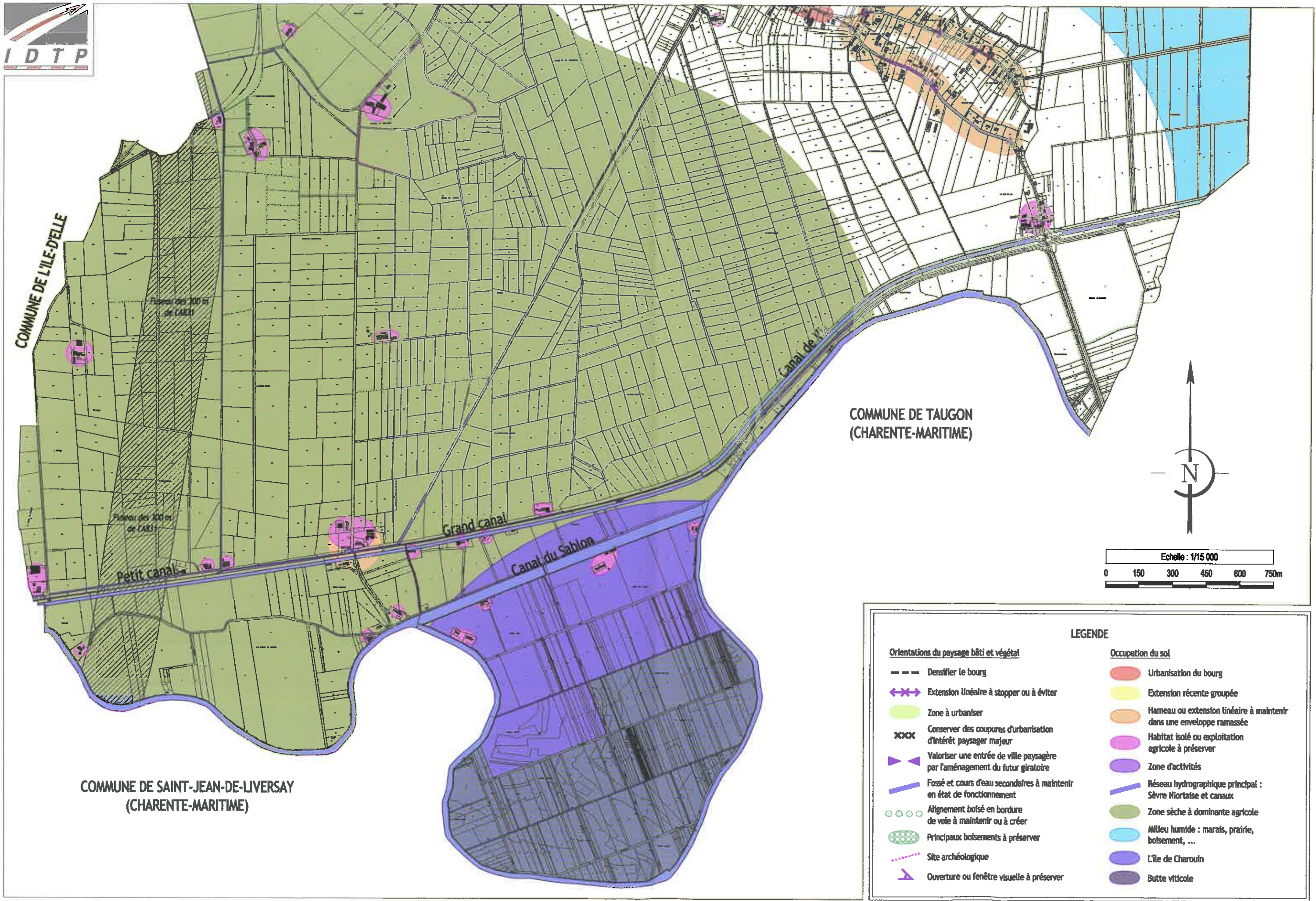
Photo 4 : paysage bucolique, depuis une voie communale, au bord du canal du Pont aux Chèvres



Photo 5 : Vue verdoyante et fleurie depuis Pipevert, à l'Est de la butte représentée par le bourg

CARTE DE RECOMMANDATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES





8.4 L'histoire de la formation du paysage communal

L'histoire du paysage de Vix se confond avec celle du Marais Poitevin. Le Marais Poitevin est une vaste zone humide qui s'intercale entre les plaines de Vendée au Nord, de Niort à l'Est et celle de l'Aunis (Charente Maritime) au Sud. Cet ensemble forme une cuvette qui est restée longtemps occupée par la mer. Ainsi, lors de la transgression Flandrienne (entre 5 500 et 2 500 avant J.C) le site de Vix était en bordure du littoral. Le marais se divise en deux parties :

- le marais desséché à l'Ouest qui couvre 40 000 hectares ;
- le marais mouillé à l'Est qui couvre environ 15 000 hectares et s'étend sur trois départements.

Le passage de l'état de marécage à celui de terres agricoles s'effectue en plusieurs étapes. Dès le X^{ème} siècle, des travaux hydrauliques sont entrepris. Mais c'est surtout au XVII^{ème} que les aménagements les plus lourds furent réalisés grâce à des techniques importées par des ingénieurs hollandais. La construction de digues (les boths) ont permis d'assécher pour cultiver et ont dressé la limite entre marais mouillés et marais desséchés. La partie la plus à l'Ouest restera à l'écart des grands travaux jusqu'au XVIII^{ème} siècle. Ce site n'est en effet pratiquement pas protégé contre les crues des cours d'eau et notamment de la Sèvre Niortaise. C'est le cas de l'île de Charrouin à Vix qui constitue une zone d'épandage des crues de printemps et d'hiver.

La révolution agricole du marais mouillé se déroule au XIX^{ème} siècle. En 1883 un syndicat des marais mouillés voit le jour. L'Etat intervient en faisant des travaux importants notamment sur la Sèvre ce qui va permettre l'exploitation organisée du site. L'agriculture passe de maraîchère (mojettes, lin, chanvre...) à une agriculture d'élevage et de production laitière. Le marais se réorganise en plus grandes parcelles à vocation herbagère. Le paysage tel que nous le connaissons actuellement se dessine.

Un des éléments importants de ce système est la capacité du marais mouillé à absorber et restituer l'eau, c'est-à-dire à faire « éponge ». Cette capacité dépend de l'importance des voies d'eau, de leur profondeur et donc de leur entretien. Ainsi, si les conches¹² sont bien nettoyées, elles pourront mieux absorber l'eau des crues et ainsi en été restituée une part plus importante d'eau pour l'irrigation des céréales.

Une demande de protection concernant l'église paroissiale est actuellement en cours d'instruction à la conservation régionale des monuments historiques.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a recensé, sur l'ensemble du territoire de Vix, un certain nombre de sites archéologiques.

Toute demande de travaux sur ces sites sera soumise au Préfet qui prendra avis auprès du Conservatoire Régional de l'Archéologie.

La loi sur l'archéologie du 27 septembre 1941 qui indique (dans son article 16) que toute découverte fortuite doit être déclarée. Cette réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. C'est pourquoi, dans les dispositions générales, le règlement du P.L.U rappelle l'article R. 1113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

¹² conches : voies d'eau du marais

**Planche Photos n° 4 :
PAYSAGE BÂTI ET PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE VIX**



Photo 1 : La mairie, son parvis planté et son parc boisé



Photo 2 : L'ancienne église en cours de réhabilitation



Photo 3 : La ferme auberge du Montnommé



Photo 4 : ancien lavoir mis en valeur au niveau du Vivier



Photo 5 : un autre élément du petit patrimoine local : un ancien puit

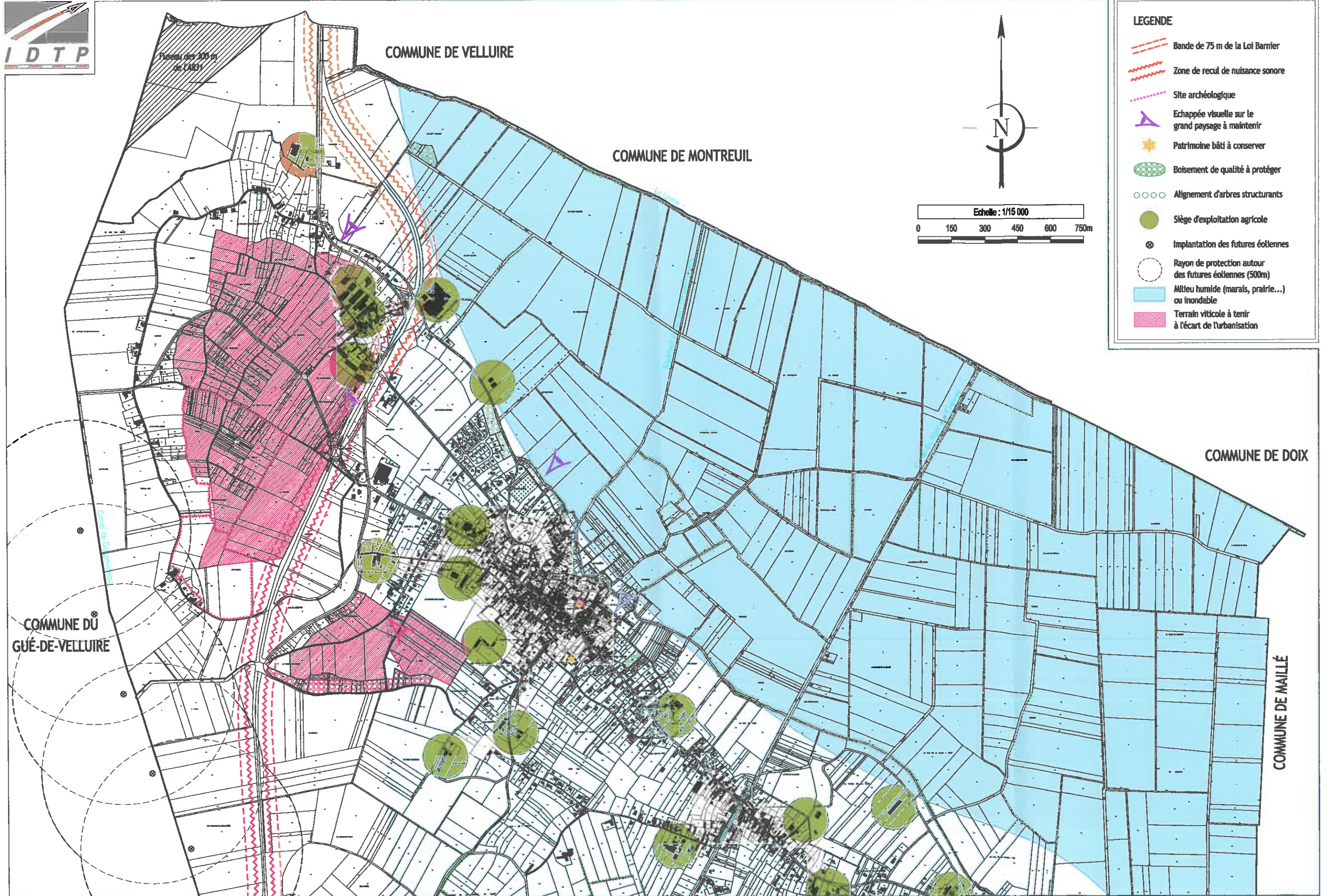


Photo 6 : réhabilitation de qualité au bord du grand Canal de Vix

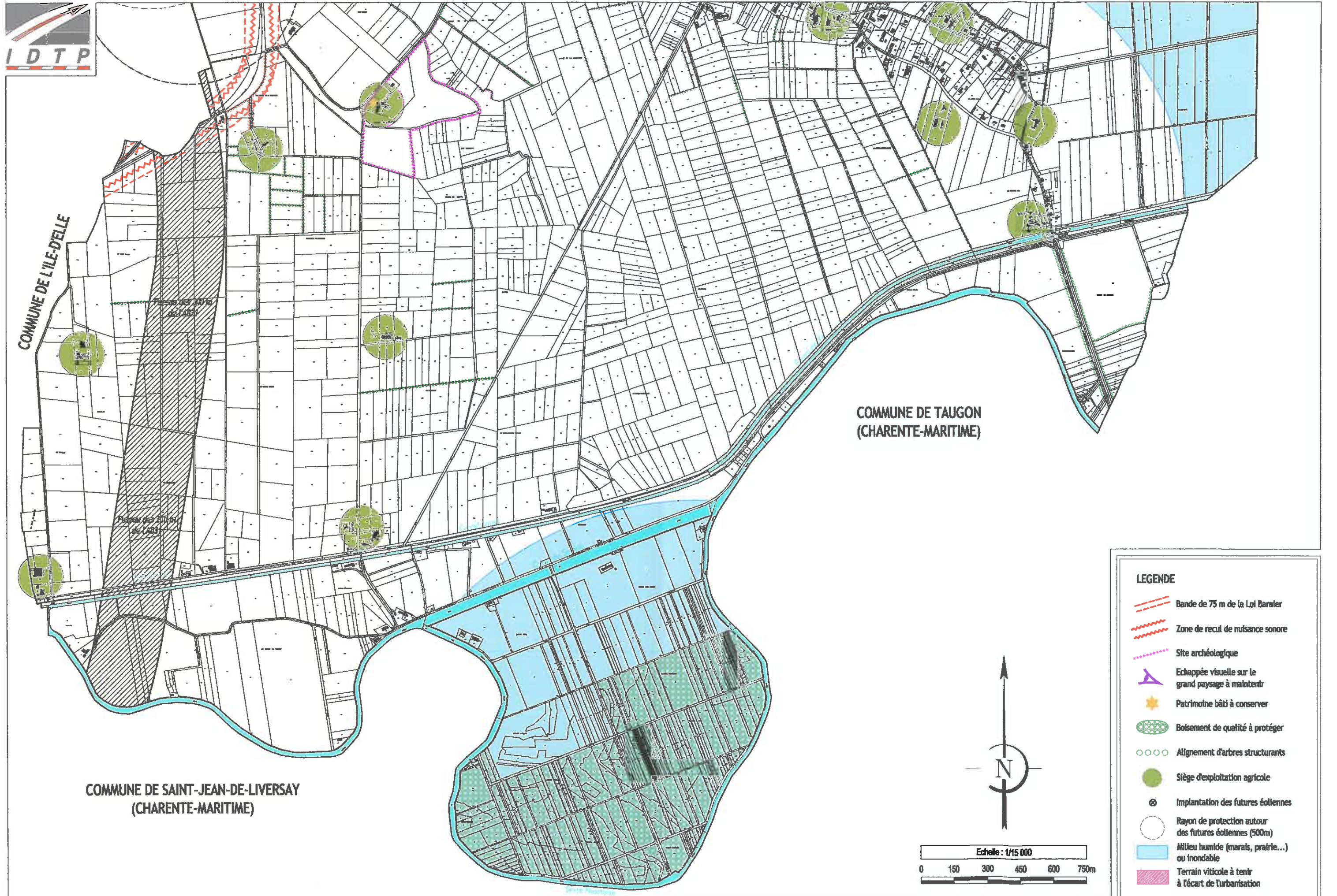
SYNTHESE ET ENJEUX GENERAUX

Synthèse	Enjeux généraux
Gestion de l'eau, des déchets, des énergies renouvelables et des risques Un réseau de fossés assure la gestion des eaux pluviales de la commune. La commune de Vix est équipée d'un système d'assainissement collectif desservant le bourg et faisant l'objet de projets d'extensions du réseau existant. La gestion des déchets est garantie par le Syndicat Mixte Sud Est Vendée (SMSEV). La collecte sélective des déchets est bien organisée et présente des perspectives d'évolution positives (tonnage croissant de la part des déchets valorisables). La commune de Vix s'est engagée dans une démarche de développement des énergies renouvelables à travers un projet d'éoliennes sur son territoire communal. La commune est inscrit au DDRM comme étant soumise au risque d'inondation terrestre selon un aléa sans enjeux humains.	
Milieus naturels et paysages La commune de Vix fait partie intégrante de l'entité paysagère du Marais Poitevin. De ce fait, elle est concernée par le classement d'une partie de son territoire au sein du réseau européen Natura 2000. Terre de marais, Vix présente de vastes espaces agricoles ouverts, sillonnés d'une multitude de canaux (plus nombreux au Sud) : - des paysages gérés et entretenus par l'activité agricole ; - des milieux humides fragiles ; - un impact paysager fort de toute construction ou élément peu valorisant. Une trame bocagère présente au travers des haies et des alignements d'arbres le long des voies, des parcelles et des canaux. Un patrimoine bâti ancien et de qualité à valoriser (église Vix, ancienne ferme... et la présence d'un petit patrimoine (anciens puits).	
	⇒ Préserver la qualité du milieu récepteur des eaux pluviales. ⇒ Préserver la qualité du milieu récepteur des eaux pluviales. ⇒ Accompagner le développement urbain d'un système d'assainissement adapté en conciliant les secteurs d'urbanisation future avec les possibilités d'évolution de ce réseau d'assainissement. ⇒ Favoriser la démarche volontaire de recyclage des déchets afin de protéger au mieux l'environnement et de restreindre au maximum les coûts de collecte et de traitement. ⇒ Favoriser un développement durable à travers la promotion des énergies renouvelables. ⇒ Prévenir et prendre en compte le risque d'inondation présent sur le territoire communal.
	⇒ Préserver ces milieux naturels remarquables dans leur globalité (classement en secteur Nz, N et A, et inscription des boisements de qualité en Espace Boisé Classé). ⇒ Les principes d'urbanisation et d'extension devront prendre en compte les caractéristiques topographiques, urbaines, naturelles et paysagères (contenir les extensions urbaines sur les îles calcaires, traitement adapté des franges de transition rural/urbain...). ⇒ Maintenir des pratiques agricoles raisonnées et respectueuses de l'environnement afin de ne pas perturber la qualité du paysage : enrichir et renforcer l'identité du marais (conserver les haies bocagères et les parcelles boisées). ⇒ Préserver et mettre en valeur ce patrimoine architectural.
⇒ Permettre un développement urbain raisonné, respectueux du milieu naturels et des paysages.	

CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE AVANT DÉFINITION DE LA STRATÉGIE D'URBANISATION



- LEGENDE**
- Bande de 75 m de la Loi Barrier
 - ~~~~~ Zone de recul de nuisance sonore
 - Site archéologique
 - ▲ Echappée visuelle sur le grand paysage à maintenir
 - ★ Patrimoine bâti à conserver
 - Boisement de qualité à protéger
 - Alignement d'arbres structurants
 - Siège d'exploitation agricole
 - ⊗ Implantation des futures éoliennes
 - Rayon de protection autour des futures éoliennes (500m)
 - Milieu humide (marais, prairie...) ou inondable
 - ▨ Terrain viticole à tenir à l'écart de l'urbanisation



ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Le sens du **Projet de Charte du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin** est de concilier à la fois économie et écologie. Sur ce point, l'enjeu majeur de « **préserver les milieux naturels** » est mis en avant.

En tant que commune associée à la dynamique et aux problématiques du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin ainsi que de la Communauté de Communes Vendée-Sèvres-Autize, le P.L.U de la commune de Vix intègre l'expression de son devenir à ces différentes échelles qui sont interdépendantes les unes des autres.

A l'échelle de la commune, l'analyse environnementale et paysagère a permis d'enrichir les hypothèses sur la stratégie de développement à engager.

Ces orientations concernent principalement la préservation et la mise en valeur des éléments paysagers identitaires de Vix : caractère strictement rural des terres agricoles, milieux naturels remarquables et milieux humides fragiles à protéger, gestion de l'eau à assurer, maintien des éléments arborées...

Ainsi, les principaux enjeux paysagers et environnementaux sont :

- L'enrichissement de l'identité paysagère du marais grâce à sa protection et sa gestion : inscription en zone Nz, N ou A ; classement en E.B.C des entités boisées d'accompagnement et protection des boisements linéaires par une identification et une inscription au titre du L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme ;
- Le maintien du caractère rural de ce territoire avec ses spécificités : terre d'élevage, de la vigne et du maraîchage (classement des terres en secteur adéquat A, Av et Az) ;
- Le développement qualitatif de la Zone d'Activités (qualité urbanistique, architecturale, paysagère, sécuritaire) en cohérence avec sa situation en entrée d'agglomération et le caractère spécifique de village de Vix ;
- La densification des zones urbanisées et le maintien de l'urbanisation sur les îles calcaires, en contiguïté du tissu bâti existant et en travaillant les zones de transition entre milieu naturel et urbain ;
- L'introduction de la végétation dans les projets d'extensions futures à travers l'intégration d'une trame végétale cohérente ;
- La conciliation entre le développement urbain, la préservation de l'environnement et les différentes activités (agricoles, artisanales, touristiques...) à travers la prise en compte des différents besoins et des contraintes majeurs (zone inondable, sites naturels inventoriés au titre de l'intérêt écologique, périmètre sanitaire des bâtiments d'élevage...).

IV. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU P.L.U

1. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UN CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport de présentation jouant le rôle de relais explicatif et justificatif entre P.A.D.D, zonage ou règlement.

1.1 Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme et du principe d'équilibre

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les Plans Locaux d'Urbanisme doivent tenir compte.

A travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U) et Urbanisme et Habitat (U.H)

L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et de la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements. Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Le projet de révision du P.L.U de Vix, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause (et au contraire prend en compte) les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est de ce fait compatible avec les dispositions de l'article L. 110 du Code de l'Urbanisme.

De plus, la mise en place des orientations du P.L.U de la commune de Vix témoigne du souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier prescrit pour tout document d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *« l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la protection des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant*

compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le schéma d'organisation territoriale du P.A.D.D qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune participe à cette philosophie.

Décliné en trois volets principaux, à savoir fonctionnement, développement et renouvellement urbain ainsi que protection, il rend lisible sa traduction. Le P.A.D.D explique les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les Plans Locaux d'Urbanisme 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.

Ils présentent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant 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 agricoles ou naturelles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...].

Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] ».

Le P.L.U révisé de Vix répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des Servitudes d'Utilité Publiques, du risque naturel d'inondation et des projets supra-communaux (nouvelle liaison autoroutière entre Fontenay-le-Comte (A 83) et l'autoroute A 610 Saintes-Rochefort-La Rochelle notamment) tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires existants.

Il prévoit également la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

1.2 Un développement urbain qualitatif qui économise l'espace

Les extensions urbaines envisagées sont proposées en contiguïté des espaces déjà urbanisés du bourg :

- au Nord du bourg, de part et d'autre de la RD 25 ;
- au Sud-Ouest du bourg, secteur Les Rivaux.

Les secteurs urbanisable U et 1AU ont été définis.

L'aspect qualitatif des futures extensions est régi grâce à un zonage et un règlement permettant la réalisation d'opérations d'ensemble. En ce sens, les secteurs d'extension 1AU permettront la réalisation d'opérations mixant les typologies d'habitat (maisons individuelles sous forme de lotissement, maisons individuelles sous forme de permis groupé).

Ces opérations d'ensemble assureront un développement plus en épaisseur du bourg de Vix.

Les orientations d'aménagement concernant les secteurs à urbaniser (1AU) « Les Champs carrés » (6,90 ha), « Les Chaumes Longues » (5,94 ha), « Les Rivaux » (12,60 ha) permettent de mettre en avant la volonté de promouvoir un urbanisme de qualité, bien intégré dans son environnement (trame paysagère structurante en faveur de transition de qualité avec le milieu environnant) et inspiré des formes urbaines identitaires du bourg (composition, parcellaire, volume, implantation).

1.3 Un développement urbain qui privilégie la mixité de l'habitat et des activités

Le P.L.U révisé vise à développer une offre diversifiée en terme de logements en veillant au développement du parc locatif dans les opérations d'aménagement d'ensemble en zone 1AU.

Les orientations d'aménagement concernant les secteurs à urbaniser (1AU) permettent de mettre en avant la volonté de promouvoir des opérations dont le programme et le projet chercheront à varier les programmes de logements : accession, accession sociale, locatif, locatif social (obligation de créer des logements locatifs aidés pour les opérations portant sur plus de 2 hectares).

La mixité fonctionnelle est favorisée grâce à un règlement adapté n'interdisant pas les activités compatibles avec les secteurs d'habitat en zone Ua, Ub et 1AU.

Il est possible d'y réaliser du logement, du bureau, des activités commerciales, artisanales et de services. Seules existent quelques restrictions concernant les activités à caractère industriel pour des raisons évidentes de nuisances et de compatibilité de fonctions.

Dans la mesure du possible, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat s'accompagnera de la réalisation de nouveaux équipements publics afin d'accroître l'offre de services sur la commune et de favoriser l'intégration urbaine des zones futures dans l'espace urbain existant.

1.4 La préservation de l'identité rurale de la commune et des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viables passe par :

- La préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement ;
- La prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'Orientation Agricole n°99-754 du 9 juillet 1999).
Selon l'activité de l'exploitation et sa localisation, un périmètre de 50 (pour les exploitations d'élevage soumises au Règlement Sanitaire Départemental) ou de 100 mètres (pour les exploitations d'élevage soumises au régime des Installations Classées) autour des bâtiments agricoles est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'Orientation Agricole (cf. en annexe, pièce n°6.5 : Bâtiments agricoles en activité en 2006).
De plus, lorsque aucun tiers ne s'y est pas déjà implanté, le périmètre réservé est de 100 mètres.

En concertation avec la Chambre d'Agriculture, lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles à préserver (secteurs N ou Nz), les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A.

La zone A a pu être déclinée selon trois secteurs spécifiques :

- La zone A permet la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles.
Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou à l'exploitation agricole y sont autorisées (cf. pièce n°5 : Règlement d'urbanisme).
- La zone Av correspond au domaine viticole au sein duquel toute nouvelle construction non liée à l'exploitation viticole est interdite.
- Le secteur Az est un espace réservé pour la future voie de contournement et les extensions urbaines du bourg. Toute construction nouvelle, même à vocation agricole, y est interdite.

1.5 La prise en compte des paysages

L'étude des différents types de paysages de la commune, de leurs qualités, des problématiques et des enjeux qui s'en dégagent permet de définir un certain nombre d'orientations pris en compte dans le P.L.U.

L'esprit général de ces orientations répond au souci de maintenir la richesse et la lisibilité de chacun des paysages.

Le paysage de plaine ouverte, où la vigne est omniprésente, et la platitude du marais environnant génèrent un impact visuel majeur pour tous éléments du paysage.

En ce sens, l'aménagement de la Zone d'Activités de l'entrée Nord de l'agglomération de Vix devra favoriser la préservation de la qualité des paysages.

Depuis la RD 938 ter, les bâtiments de la Zone d'Activités seront visibles, d'autant plus que l'activité économique requiert des hauteurs de bâtiments qui peuvent être importantes, autorisées jusqu'à 12 m au faitage (Article 10 du secteur Ux, Pièce n°5 : Règlement d'urbanisme).

Il s'agira de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments depuis la RD 938 ter par :

- Un recul imposé minimum de 35 m des constructions depuis la RD 938 (Article 6 du secteur Ux, pièce n°5 du PLU) ;
- La mise en place d'une bande végétalisée de 5 m en entrée de zone (propriété de la collectivité), constituant un espace tampon et un repère identitaire pour la commune (conservation de la vigne présente et plantations d'essences locales).

Le bourg de Vix n'est pas directement visible depuis la RD 938 ter. L'image du village sera donc principalement donnée par la Zone d'Activités en entrée d'agglomération.

Il s'agira de favoriser l'intégration de la nouvelle Zone d'Activités comme entrée de ville en concourant à recréer un front urbain :

- La continuité bâti de la Zone d'Activités existante avec la Zone d'Activités futures ;
- Une signalétique et une architecture soignée des bâtiments le long de la RD 938 ter ;
- La présence de l'espace vert (bassin tampon) en entrée de zone.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ont fait l'objet d'un examen minutieux par rapport aux boisements classés dans le P.O.S approuvé en 1999. Ainsi, de nouveaux boisements ont pu être classés, tels que sur l'île Charrouin et au Petit Challon au Nord de la commune.

A cette mesure de protection s'ajoute l'inventaire des alignements arborés le long des voies, des chemins et des canaux. Ces haies, répertoriées au POS actuellement en vigueur, ont pu être reportées comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Quelques ensembles arborés ont également été identifiés en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (au Tertre des Voyes près du secteur Ns et au Nord du bourg, assurant une transition entre le tissu bâti récent et le milieu agricole).

D'autre part, les principes d'urbanisation et d'extension des secteurs urbains devront prendre en compte les caractéristiques paysagères du secteur. Les orientations d'aménagement concernant les secteurs à urbaniser (1AU) préconisent un urbanisme bien intégré dans son environnement, s'accompagnant d'un traitement adapté des franges de transition avec le milieu environnant (plantation de haies à réaliser figurant sur les plans de zonage).

1.6 La prise en compte du risque naturel d'inondation et des milieux sensibles

La commune est concernée par le risque d'inondation, selon un aléa sans enjeux humains, que le PLU prend en compte et s'attache à prévenir.

La zone inondable s'étend au Sud du Canal du Sablon, l'île Charrouin jouant le rôle de déversoir. Le secteur concerné a été classé en zones N et Nz au sein desquelles aucune construction n'est autorisée.

Les milieux humides constituent une spécificité écologique qu'il convient de protéger.

Le site Natura 2000, la ZICO, la ZPS et les Z.N.I.E.F.F de type 1 et de type 2 répertoriées sur Vix concernent en grande partie des terres agricoles et ne couvrent que quelques habitations isolées.

Dans les zones proches de ces milieux sensibles, le développement de constructions nouvelles est permis de façon très ponctuelle et en contiguïté de l'existant (secteur Nh) afin de limiter la perturbation des écosystèmes en place et l'absence d'impact notable sur le milieu.

Les structures bocagères ou haies sont également un élément majeur dans le fonctionnement écologique du milieu et ont nécessité un classement au titre d'éléments du paysage à préserver ou bien une protection de type Espace Boisé Classé (E.B.C). Ainsi, l'appauvrissement du milieu que peut représenter la tendance au remplacement des prairies naturelles par la maïsiculture, pourrait s'avérer limité par le maintien des structures arborescentes.

2. UN PROJET QUI REpond AUX BESOINS IDENTIFIES

2.1 Démographie

Ce chapitre vise à dresser des hypothèses d'évolution démographique pour la commune de Vix, à moyen terme, c'est-à-dire pour les dix prochaines années, de façon à évaluer les besoins en matière de logement pour les populations résidentes et les besoins en matière d'équipements publics (crèche, école, cantine...).

Cet exercice délicat, qui s'appuie sur des indicateurs d'évolution récente de Vix mais également de son proche contexte intercommunal, ne prétend pas tracer une projection fidèle de ce que sera la commune dans une dizaine d'années, mais à dresser une « fourchette » au sein de laquelle la situation est susceptible d'évoluer.

Il est à rappeler que :

- La commune de Vix a (comme le canton de Maillezais sur la dernière décennie seulement) perdu des habitants entre 1982 et 1999. Depuis cette date, la croissance démographique semble revenir comme en témoigne les P.C déposés et l'évolution des effectifs scolaires ;
- Les chiffres des P.C déposés depuis le début des années 2000 montrent une réelle explosion de la construction. La crise immobilière des années 80 n'est plus d'actualité, Vix retrouve une attractivité accrue, notamment pour les ménages travaillant dans l'agglomération rochelaise ou fontenaisienne. La proximité et l'influence de ces pôles urbains générateurs d'emplois et de services est plus que jamais facteur de développement.

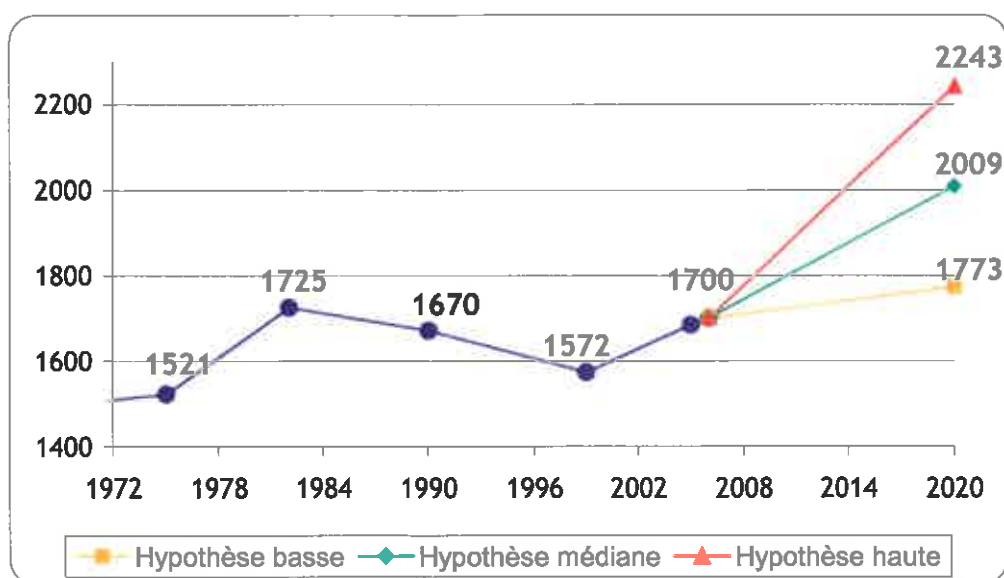
■ Trois hypothèses d'évolution

Trois hypothèses d'évolution, pour les quatorze prochaines années ont été dressées.

Basées sur une estimation de 1 700 habitants en septembre 2006, elles s'appuient sur une projection des différentes composantes de l'évolution, à savoir le solde naturel et le solde migratoire.

- une hypothèse basse de + 0,3 % par an et qui correspond à la tendance observée entre 1969 et 1975, c'est-à-dire un maintien de l'excédent de décès sur les naissances et quelques arrivées de nouveaux habitants.
- une hypothèse médiane de + 1,2 % par an, correspondant aux données démographiques (solde naturel et solde migratoire) relevées entre 1999 et 2005. Cette hypothèse prend comme principe une redéfinition de la politique en matière d'habitat en élargissant la gamme offerte notamment vers le locatif afin de garder les jeunes ménages sur place.
- une hypothèse haute de + 2,0 % par an, correspondant à la tendance observée entre 1975 et 1982, c'est à dire à une arrivée marquée de nouveaux habitants sur le territoire induite par l'amplification du phénomène de desserrement urbain des agglomérations rochelaise et fontenaisienne (la distance moyenne entre le lieu de domicile et le lieu de travail ne cesse de croître et le prix du foncier suit cette logique) et donc de périurbanisation croissante du milieu rural en général et de Vix en particulier.

**Perspectives d'évolution de la population à Vix
selon trois hypothèses, à l'horizon 2020**



Hypothèses de croissance démographique 2006-2020

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
Population en 2005	1 684 habitants		
Population estimée en 2006	1 700		
Croissance annuelle	+ 4 habs/an	+ 19 habs/an	+ 33 habs/an
Croissance sur 14 ans	+ 62 habitants	+ 262 habitants	+ 456habitants
Population en 2020	1 773 habitants	2 009 habitants	2 243 habitants

Ces trois hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec, au terme des quatorze prochaines années, une évolution démographique susceptible de varier entre un gain de 62 et 456 habitants. Ce qui représente une fourchette approximative de 1 773 à 2 243 habitants en 2020.

2.2 Habitat

■ Estimation des besoins en logements

L'évolution des besoins en logements va dépendre des **nouveaux** arrivants ainsi que des jeunes habitants de Vix souhaitant décohabiter, par le biais d'**une** location et/ou par l'accession à la propriété sur leur commune d'origine.

Trois hypothèses sont là encore proposées afin d'**évaluer** les besoins en logements en rapport avec les hypothèses de croissance démographique. Ces besoins s'expriment à travers la formule suivante :

$$\left[\frac{\text{nombre d'habitants estimés en 2020}}{\text{taille des ménages en 2020}} - \frac{\text{nombre de résidences principales en 2006}}{14 \text{ (années)}} \right]$$

Nota : la taille des ménages qui était de 2,4 en 2005 est estimée à 2,3 en 2020 selon un scénario tendanciel pendant que le nombre de résidences principales peut être estimé à 693 en 2006.

Hypothèses de croissance démographique 2006-2020

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
Nombre de résidences principales en 2005	685		
Nombre de résidences principales estimé en 2006	693		
Estimation de la population en 2020	1 773 habitants	2 009 habitants	2 243 habitants
Besoin annuel en logements sur la période 2006-2020	6 logements/an	13 logements/an	20 logements/an
Besoin en logements supplémentaires d'ici 2020	78 logements	180 logements	282 logements

Globalement, les trois hypothèses formulées encadrent assez bien le rythme de construction observé ces dernières années. Bien entendu, ces estimations vont dépendre de la politique plus ou moins volontariste de la commune.

■ Estimation des besoins en terrains constructibles

Nous l'avons vu, en fonction de l'essor démographique souhaité par la commune, le besoin en logements et donc en terrains constructibles sera plus ou moins important. Les besoins de surfaces à ouvrir à l'urbanisation présentent un enjeu majeur en terme de consommation de l'espace, ils dépendront du choix de développement urbain de la commune :

- soit prolonger un développement sous forme de tissu pavillonnaire et d'habitat isolé (et l'étalement urbain) : environ 10 à 11 logements à l'hectare (lot moyen de 650 m²) ;
- soit promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace et développer de l'habitat individuel dense : environ 15 à 17 logements à l'hectare.

En effet, pour 20 logements (50 habitants environ), il faut compter une consommation des surfaces de :



	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
Population en 2006	1 700 habitants		
Population en 2020	1 773 habitants	2 009 habitants	2 243 habitants
Besoin en logements supplémentaires d'ici 2020	78 logements	180 logements	282 logements
Besoin en surface constructible d'ici 2020 en habitat dense	7,8 hectares	18,0 hectares	28,2 hectares
Besoin en surface constructible d'ici 2020 en habitat isolé	15,6 hectares	36,1 hectares	56,4 hectares

N.B. : les besoins en surface constructible sont estimés en comptant les phénomènes de rétention foncière (coefficient 2).

SYNTHESE

La commune de Vix a choisi de tendre vers un objectif de 2 000 à 2 100 habitants à l'horizon 2020.

Cette croissance est basée sur un taux de variation de + 1,7 % par an, intermédiaire avec les taux de croissance annuelle constaté depuis 1999 (1,2 %) et celui observé sur la période 1975-1982 (2 %).

- La population augmentera d'environ 300 à 400 habitants sur la période 2006-2020 ;
- Les besoins en construction seront de 200 logements, soit 13 à 16 logements neufs par an ;
- Les besoins en surfaces constructibles, rétention foncière comprise, seront d'une trentaine d'hectares.

2.3 Développement économique

Afin de favoriser le dynamisme économique du territoire, la municipalité permet l'installation d'artisans non nuisants, de services et de commerces au sein des parties urbanisées.

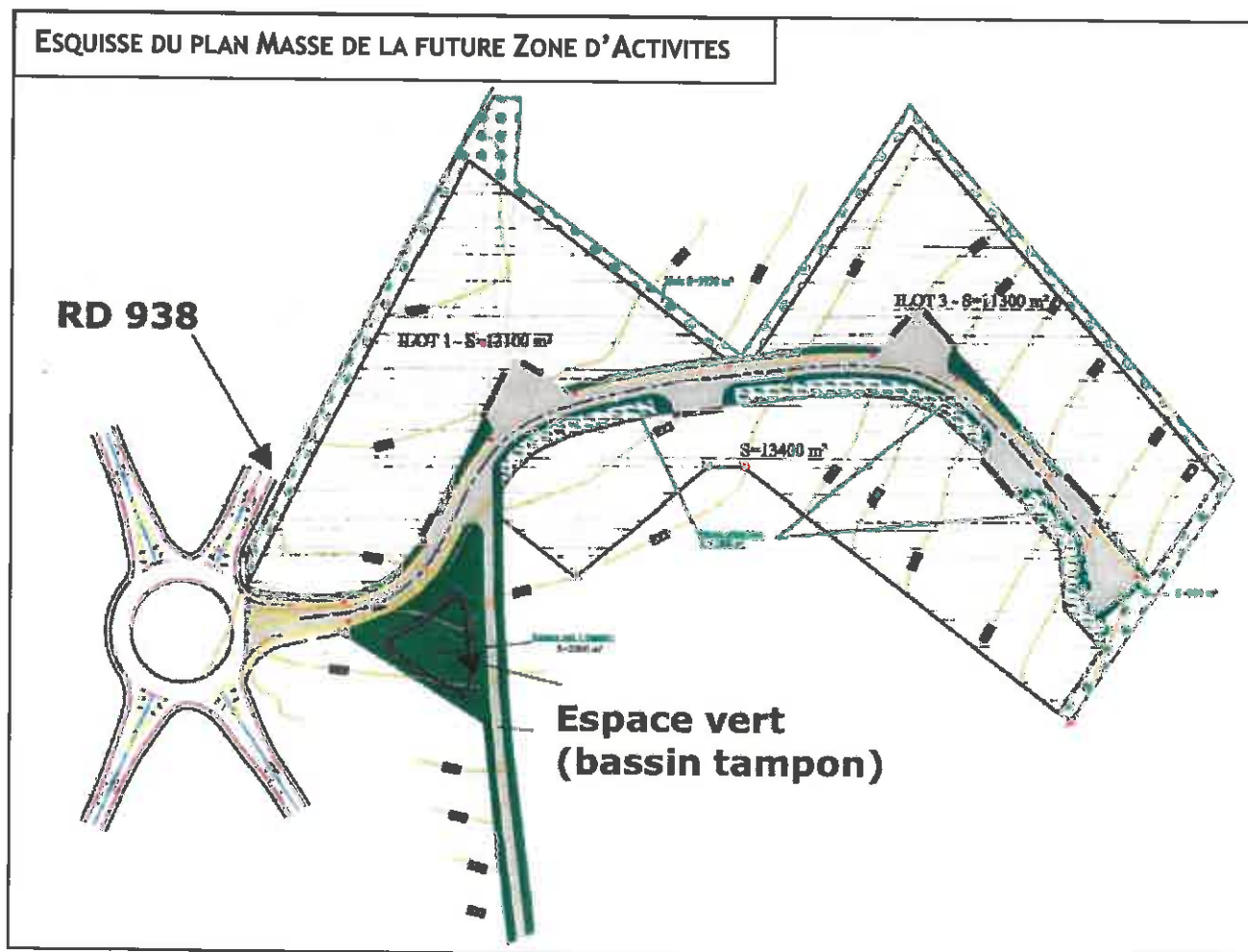
De plus, la commune de Vix souhaite accompagner la politique économique de la Communauté de Communes Vendée-Sèvres-Autize en permettant le développement sa Zone d'Activités Intercommunale, classée en secteur spécifique AUx au Nord du bourg.

Ce secteur ouvert à l'urbanisation à court terme constitue une réserve en faveur de l'installation de nouvelles activités gagent d'emplois sur la commune.

Conciliant bonne accessibilité (depuis la RD 938 ter et le nouveau giratoire aménagé desservant Vix), présence des réseaux et continuité avec les espaces urbanisés existants, se secteur se révèle être attractif.

Néanmoins, l'aménagement de ce secteur devra reposer sur des principes de conservation et de développement des éléments végétaux, sur la gestion naturelle des eaux de pluie et sur la notion d'économie de l'espace.

Cette extension de la zone à vocation économique devra s'inscrire dans le cadre des dispositions réglementaires et les esquisses de plan d'aménagement d'ensemble de la zone (ci-dessous et en page 106 et 107 du présent rapport de présentation), intégrés au présent PLU (définis selon une étude complémentaire « Loi Barnier » réalisée en 2006).



Source : Annexe technique Loi Barnier, étude réalisée par Concept Ingénierie, 2006.

2.4 Politique d'équipement et d'adaptation des réseaux et des infrastructures

L'élaboration du P.L.U est l'occasion pour la commune de reconsidérer la gestion et l'organisation de l'espace public mais également l'affectation des zones urbaines ou d'urbanisation future afin de prendre en compte les aspects sécuritaires.

Le P.A.D.D élaboré sur l'ensemble du territoire communal envisage un **programme d'interventions sur l'espace public** visant à améliorer les conditions de circulation, la sécurité des personnes et le cadre de vie.

La prise en compte des **aspects sécuritaires** s'établit à travers :

- Le développement du réseau de liaisons douces (piétons et cycles) assurant des cheminements sécurisés ;
- L'aménagement de carrefours situés à des distances suffisantes ;
- La création d'accès adaptés aux usages et garantissant la desserte des futurs secteurs urbanisés (SDIS, ordures ménagères...) ;
- L'élargissement de voies afin d'adapter le réseau aux nouveaux flux de véhicules (quantité, pourcentage de poids lourds, gabarits...).

De plus, le zonage du P.L.U et la limitation des accès sur les voies principales accompagnent la démarche de sécurité routière.

Une réflexion d'ensemble sur les voiries internes et leur raccordement au réseau principal permet de limiter la multiplication des accès et des conflits de circulation.

La prise en compte des **aspects environnementaux** s'établit à travers la délimitation de secteurs à urbaniser définies selon la considération des possibilités d'extensions de réseau d'assainissement existant, requérant, au préalable de tout projet d'aménagement, une modification du zonage d'assainissement approuvé en 1999.

Par ailleurs, la commune a souhaité se donner les moyens **d'améliorer et de développer l'offre en équipements publics** de qualité grâce à la création d'une réserve foncière, à proximité du pôle scolaire, et un zonage adéquat (1AUe) en contiguïté du pôle sportif.

Localisés au sein du bourg, ces projets permettront de renforcer le rôle fédérateur et central du bourg de Vix.

3. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

3.1 Des zones constructibles mixtes pour conforter les parties agglomérées de la commune et accueillir de nouveaux habitants

Les zones constructibles sont organisées à partir des secteurs déjà urbanisés, soit en les confortant, soit en comblant les espaces libres au cœur d'îlots.

Elles répondent à un objectif double :

- conférer des limites précises aux parties urbanisées en évitant leur étalement ;
- offrir une capacité d'accueil suffisante à court, moyen et long terme.

▪ Les zones urbaines mixtes

Rappel de l'article R. 123-5 :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Deux secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ont été définis en fonction des caractéristiques d'implantation ou de densité rencontrées.

Tandis que les secteurs spécifiques aux équipements publics ou d'intérêt collectif ont été distingués, au même titre que les secteurs à vocation purement économique.

Le secteur Ua identifie le centre-bourg de Vix qui constitue un secteur urbain ancien et dense.

Le bâti se caractérise par des constructions implantées en général à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu.

La volonté de préserver la typologie urbaine et le caractère urbain de ce tissu se traduit par une implantation obligatoire en alignement et au moins sur une limite séparative. Il s'agit de maintenir les mêmes caractéristiques urbaines pour poursuivre le tissu urbain de façon cohérente.

Dans le même esprit, les volumes doivent rester simples, sans retrait du pan façade (article 11).

Concernant le bâti, il est apparu important de développer l'article 11 du PLU afin de préserver le caractère de l'architecture.

Le secteur Ub couvre les zones d'extensions les plus récentes où se mêlent les fermes anciennes et l'habitat récent.

Le PLU cherche à conserver la forme traditionnelle du village avec implantation soit à l'alignement des emprises publiques, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Ces secteurs d'urbanisation principalement plus récents sont issus d'extensions linéaires le long des voies ou sous forme de lotissements.

L'urbanisation s'y réalise essentiellement sous forme pavillonnaire avec une clôture à l'alignement.

L'article 11 du règlement reprend les points essentiels concernant les matériaux et les façades des bâtiments.

Le secteur Ue correspond aux secteurs destinés à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ils sont situés dans le bourg polarisateur de Vix.

Le secteur Ux est une zone équipée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services intégrant une réflexion paysagère amont.

■ Les zones à urbaniser mixtes

Rappel de l'article R. 123-6 :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Un secteur est destiné à l'accueil d'habitations et d'activités compatibles avec l'habitat, mais restent tout de même affectés à une dominante habitat.

Un secteur spécifique destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif a été défini.

Les zones 1AU « Les Chaumes Longues », « Les Champs Carrés » et « Les Rivaux » définissent des zones à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme.

Au préalable de tout projet d'aménagement, ces zones à urbaniser devront être intégrées au projet d'extension du réseau d'assainissement collectif par une modification du zonage d'assainissement approuvé en 1999.

De plus, les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs à dominante habitat sont définies dans les « orientations d'aménagement ». L'aménagement de ce secteur devra respecter les principes d'aménagement ainsi intégrés au P.L.U.

Le secteur 1AUe « Quinechien », à l'entrée Nord-Ouest du bourg, est défini comme une zone à urbaniser à court/moyen terme destinée aux aménagements et/ou constructions à vocation publique ou collective telles que les activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, scolaires ou culturels.

La zone 2AU « Les Champs carrés » est définie comme une zone à urbaniser à moyen/long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera liée à une modification ou une révision du PLU.

3.2 Une zone agricole pour préserver les espaces nécessaires à cette activité

Rappel de l'article R. 123-7 :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Du fait de la création de zones d'urbanisation future (à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités économiques) et de l'extension limitée de la zone urbaine sur quelques parcelles, la zone agricole, secteur A, a été réduite.

Néanmoins la zone agricole est encore la plus vaste de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Le secteur A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et aux activités agritouristiques.

Le secteur Av couvre le territoire délimité « Vins De Qualité Supérieure » (VDQS) par l'Institut National des Appellations d'Origines (INAO). Cette zone correspond au domaine viticole au sein duquel toute nouvelle construction non liée à l'exploitation viticole est interdite.

Le secteur Az correspond à la bande des 300 mètres réservée pour la future Autoroute A831. L'opération a été déclarée d'utilité publique par le Décret du 12 juillet 2005, suite à l'enquête publique réalisée en janvier 2004.

Toute construction nouvelle dans ce secteur est interdite.

3.3 Des zones naturelles et forestières pour protéger et mettre en valeur les espaces naturels

Rappel de l'article R. 123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un des objectifs de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par la protection des milieux à travers le classement en zone naturelle.

La zone N du P.L.U comprend cinq secteurs :

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nh correspond aux entités d'habitat isolé en milieu agricole ou naturel.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles, viticoles et naturels environnants, les nouvelles constructions y sont interdites.

Des aménagements et extensions y sont cependant autorisés sous conditions, assurant l'absence d'impact notable sur le milieu naturel.

Le secteur NI est destiné à l'accueil de constructions liées aux campings ou aux villages de vacances ainsi qu'aux loisirs équestres, dans un cadre naturel.

Le secteur Ns dans lequel peuvent être autorisés les aménagements liés aux sports mécaniques et les constructions ayant un rapport direct avec cette activité.

Le secteur Nz qui est une zone naturelle remarquable strictement protégée.

3.4 Préservation et développement de la trame arborée : les Espaces Boisés Classés, l'identification d'éléments paysagers et les plantations à réaliser

Le diagnostic paysager a mis en évidence l'intérêt pour la commune de préserver voire de développer sa trame arborée. Les mesures de protection et de développement associées à cette politique se traduisent par :

- la matérialisation d'Espaces Boisés Classés (E.B.C) ;
- l'identification d'ensembles arborés et d'alignements arborés, au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme ;
- la localisation de plantations à réaliser.

L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Il s'agit de la forme de protection des boisements la plus stricte, qui s'applique aussi bien en milieu naturel qu'urbain.

L'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ainsi l'ensemble des Espaces Boisés Classés dans le P.O.S de 1999 est maintenu, comptant ainsi 97,81 ha d'Espaces Boisés Classés.

La diminution de la surface d'EBC entre le POS (comptant 115,64 ha) et le PLU a pu être expliquée par le déclassement de certains alignements le long des voies de circulation. Suite à un repérage in situ, un certain nombre de ces boisements ne présentant une qualité majeure a évolué en éléments de paysage à préserver au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

De plus :

- de nombreux alignements le long des voies de circulation et en limites parcellaires ont été identifiés pour leur intérêt paysager. Ces haies participent à l'image rurale de la commune et ont donc été identifiées en tant qu'espaces verts arborés à maintenir ;
- quelques plantations à réaliser en bordure de futures zones à urbaniser ont été matérialisées sur les documents graphiques.

L'ensemble de ces éléments est reporté sur le document graphique.

3.5 Identification des éléments bâtis à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique

L'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Comme le permet l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le présent Plan Local d'Urbanisme entend préserver les bâtiments qualifiant d'un intérêt architectural certain (les locaux de l'école publique, la bâtisse Montnommé et l'église).

L'église de Vix.



La bâtisse accueillant le groupe scolaire public de Vix.

La ferme Auberge de Montnommé.



Ce recensement et classement vise à préserver sur le long terme la participation de cet élément historique à la structure identitaire du paysage. En effet, cette identification permet notamment de soumettre la démolition des éléments bâtis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Un soin particulier pourra donc être apporté lors de l'éventuelle instruction de permis de construire concernant ces éléments du patrimoine bâti de Vix.

Les documents graphiques du P.A.D.D ainsi que le zonage les répertorient.

De plus, la commune a souhaité se donner les moyens de protéger son patrimoine bâti par l'instauration d'un permis de démolir dans l'ensemble des secteurs Ua et Nh.

3.6 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous les hachures quadrillées noires (pièces n° 4.1 et 4.2) et mentionnés sur la liste ci-dessous, ainsi qu'en annexe (pièce n° 6.1), sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Emplacement réservé	Destination des opérations	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Création de voirie	75 m ²	Commune
2	Elargissement de l'emprise	1 018 m ² 8 m de large	Commune
3	Equipements publics	8 480 m ²	Commune
4	Elargissement de l'emprise	1 445 m ² 3 m de large	Commune
5	Création de voirie	602 m ² 10 m de large	Commune
6	Elargissement de la voirie	288 m ² 3 m de large	Commune
7	Création de voirie	324 m ² 8 m de large	Commune
8	Elargissement de la voirie	116 m ² 4 m de large	Commune
9	Création d'une voie piétonne et cyclable	169 m ² 3 m de large	Commune
10	Aménagement d'un carrefour	258 m ²	Commune
11	Elargissement de la voirie	302 m ² 2,5 m de large	Commune
12	Aménagement d'un carrefour	76 m ²	Commune
13	Aménagement d'un carrefour	80 m ²	Commune
14	Zone tampon	2 653 m ²	Commune
15	Zone tampon	2 452 m ²	Commune
16	Elargissement de l'emprise	720 m ² 4 m de large	Commune
17	Liaison piétonne	612 m ² 3 m de large	Commune
18	Liaison piétonne	120 m ² 4 m de large	Commune
19	Elargissement de la voirie	300 m ² 4 m de large	Commune

3.7 Récapitulatif des superficies de zones et de la capacité d'accueil du P.L.U

Secteurs		Désignation des secteurs	Superficies en hectares
Zones urbaines	Ua		10,66
	Ub		129,11
	Ue		6,97
	Ux		17,18
Zones à urbaniser	1AU	« Les Chaumes Longues »	5,94
		« Les Champs Carrés »	2,59
		« Les Rivaux »	12,60
	1AUe « Quinechien »		1,35
	2AU « Les Champs Carrés »		4,31
Zones agricoles	A		2 064,10
	Av		89,73
	Az		132,37
Zones naturelles	N		174,60
	Nh		13,43
	Nl		1,76
	Ns		4,03
	Nz		215,68
Espaces Boisés Classés (EBC)			97,81
Ensemble arboré à protéger			2,28

3.8 Comparaison des superficies de zonage entre le P.O.S et le P.L.U

Superficies de zonage du P.O.S	Superficie de zonage du P.L.U
Zone urbaine (UA + UB + NB) : 122,01 ha	Zone urbaine (Ua+Ub+Nh) : 153,20 hA
Zone à urbaniser à court terme (NA) : 11,83 ha	Zone à urbaniser à court terme (1AU) : 21,13 hA
Zone à urbaniser à moyen ou long terme (1NA) : 0 ha	Zone à urbaniser à moyen ou long terme (2AU) : 4,31 hA
Zone d'activités (NAe) : 21,82 ha	Secteur d'activités (Ux) : 17,18 hA
Zone d'équipements sportifs et de loisirs (NAL) : 3,62 ha	Secteur d'équipements et de loisirs (Ue+1AUe+Nl) : 10,08 hA
Zone de sports mécaniques (NALm) : 5,53 ha	Secteur de sports mécaniques (Ns) : 4,03 hA
Zone agricole (NC + NCp) : 2225,61 ha	Zone agricole (A+Az) : 2196,47 hA
Zone viticole (NCv) : 110,72 ha	Secteur viticole (Av) : 89,73 hA
Zone naturelle (ND) : 272,85 ha	Zone naturelle (N) : 174,60 hA
Zone naturelle remarquable (NDR) : 112,42 ha	Secteur naturel remarquable (Nz) : 215,68 hA
Espace Boisé Classé : 0 ha	Espace Boisé Classé : 97,81 hA
Ensemble arboré à protéger : 0 ha	Ensemble arboré à protéger : 2,28 hA

V. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin « d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur », cette dernière partie analyse le projet sous l'angle des différentes thématiques environnementales et rappelle les mesures compensatoires prévues.

La révision du P.L.U de Vix induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. C'est pourquoi, le projet s'est attaché à garantir la protection de l'activité agricole ainsi que du milieu naturel et des paysages.

1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Le projet de Vix s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels.

Le projet de P.L.U vise à protéger le plus strictement possible les milieux les plus sensibles, constitués par les milieux humides et les boisements.

▪ Les espaces naturels protégés

Des espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle afin d'en assurer la préservation. Ce classement en zone naturelle des milieux relatifs aux zones humides était déjà opérant sur l'ancien document d'urbanisme.

Ainsi, les différentes Z.N.I.E.F.F de type 1 et de type 2 ainsi que le secteur Natura 2000, milieux à protéger pour assurer la protection des écosystèmes, sont répertoriés en zone N et Nz qui s'étend principalement au Nord du bourg (à La Chaignée) et sur le Sud du territoire communal (interdisant notamment toute activité d'extraction et toute nouvelle construction).

La préservation des zones humides (classées en zone A et en zone N) est assurée par une réglementation appropriée prescrivant notamment :

- Une interdiction pour tout affouillement et exhaussement du sol en zones humides et/ou inondable ;
- Une autorisation pour les travaux et aménagement d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique.

▪ Boisements classés et haies préservées

Le projet de P.L.U vise à protéger le plus strictement possible les milieux les plus sensibles, constitués par les milieux humides et les boisements.

Le classement en zone naturelle des milieux relatifs aux zones humides est renforcé par une politique de classement quasi systématique des boisements d'accompagnement de ces milieux. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ont été définis suite à un repérage sur le terrain.

Les haies le long des voies ou des parcelles, éléments majeurs du fonctionnement écologique de ces espaces, sont protégées par une identification au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Leur maintien vise à préserver les milieux d'un potentiel appauvrissement par l'arasement des haies au profit de grandes cultures.

▪ Assainissement

Le P.L.U prend en compte le caractère des sols et le réseau d'assainissement collectif pour le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation.

Ainsi, les futures zones urbanisées (1AU) du bourg bénéficieront d'une extension du réseau d'assainissement collectif, requérant, au préalable de tout projet d'aménagement, une modification du zonage d'assainissement approuvé en 1999.

Sur les écarts, la taille des parcelles et la nature des sols permettant l'assainissement autonome, l'urbanisation y est autorisée de façon plus ponctuelle.

2. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET MESURES COMPENSATOIRES

Le P.L.U révisé ne remet pas en cause le maintien ou le développement de l'activité agricole. La délimitation de la zone agricole en secteur A a maintenu en zone agricole une grande partie du territoire communal, préservant des entités vastes et cohérentes pour assurer la pérennité de l'activité.

En sus des zones A, les zones indicés Az, Av et N et Nz sont compatibles avec l'activité agricole, posant quelques restrictions.

La réduction du secteur agricole par rapport au Plan d'Occupation des Sols de 1999 est due à :

- **L'extension de la zone urbaine et de la zone d'urbanisation future**, en profondeur, sur des secteurs agricoles situés en limite de l'urbanisation existante. Il s'agit là de donner plus d'épaisseur à ce bourg linéaire.
En rapport avec les perspectives d'évolution de la population, 21,13 hectares ont été classés en zone à urbaniser à court terme (1AU) et 4,31 ha en zone à urbaniser à long terme (2AU). Les délimitations prévues se sont attachées à ne pas accroître les contraintes vis à vis de l'agriculture en ne créant pas de zone constructible aux abords des sièges d'exploitation en activité.
- **La création du secteur 1AUe « Quinechien »** à l'entrée Nord-Ouest du bourg afin de permettre à la commune de réaliser un aménagement à vocation publique ou collective permettant de répondre aux besoins futurs en terme d'équipement sportif, notamment.
- **La création de secteurs Nh** prend en compte l'habitat isolé en zone agricole. Ces secteurs couvrent des entités bâties isolées constituées, pour la plupart, de bâtiments anciens en pierre qu'il est souhaitable de préserver pour leurs qualités. Ceux-ci ne renforcent pas les contraintes existantes vis à vis de l'agriculture.

L'ensemble de ces modifications représente une diminution modérée de la zone agricole au regard de l'importance de l'ensemble de la zone agricole. De plus, les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien de l'activité agricole.

3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

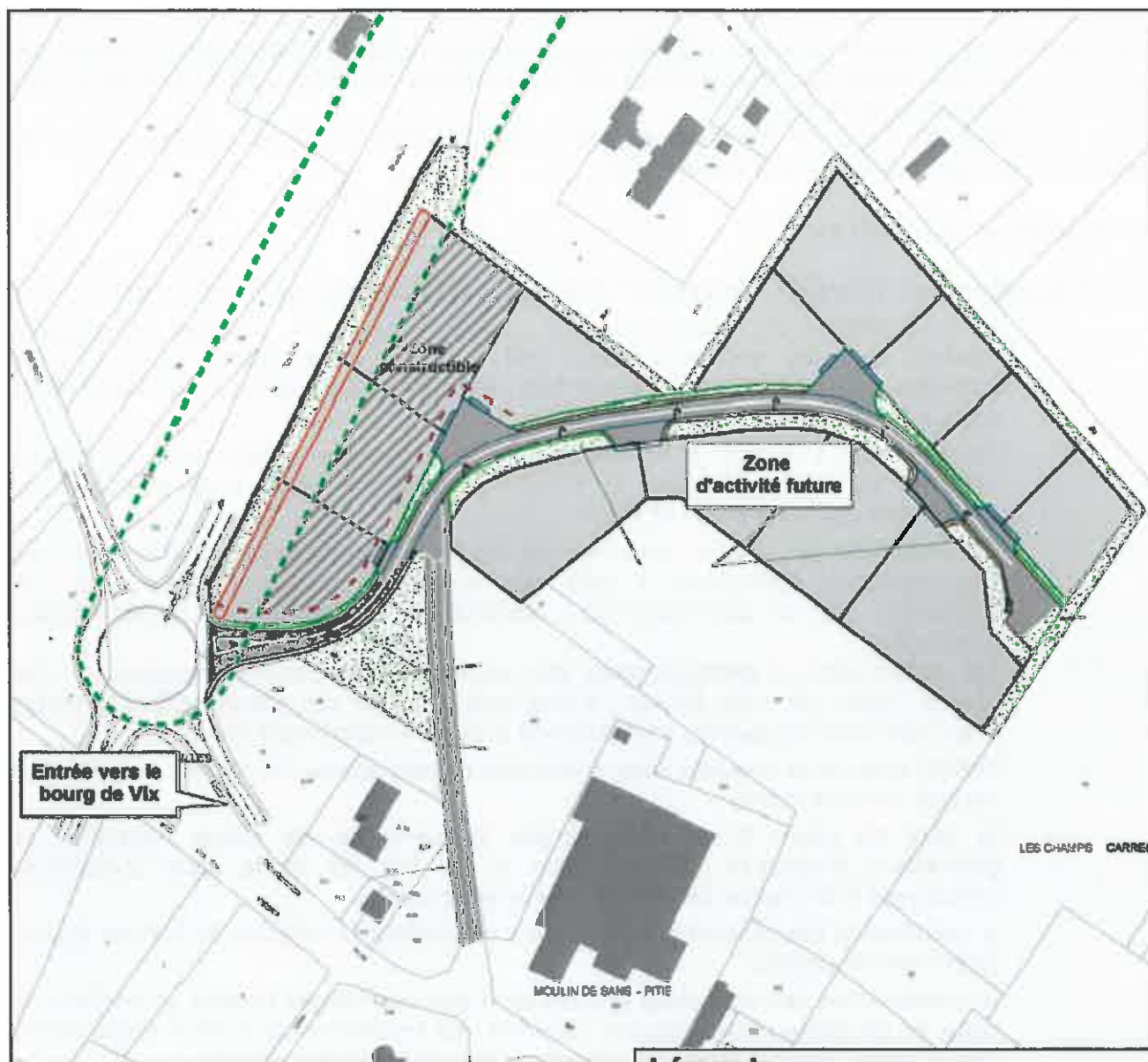
La préservation du cadre de vie, la protection des milieux naturels et la prise en compte des spécificités paysagères de Vix, au regard des différents milieux développés sur la commune, sont des objectifs prioritaires du P.L.U.

Ainsi, le projet de P.L.U de Vix s'est attaché à conserver ou renforcer les dispositions de protection des paysages et du patrimoine bâti.

Cette politique se traduit par :

- **La sauvegarde de l'identité communale**, dont le principe passe par plusieurs mesures :
 - la préservation des éléments bâtis caractéristiques de l'habitat traditionnel (maisons de bourg, anciennes fermes isolées...) grâce à une réglementation adaptée à chaque type de contexte urbain et bâti en distinguant les secteurs Ua, Ub et Nh et en leur appliquant des règles spécifiques ;
 - l'instauration d'un permis de démolir sur le patrimoine architectural de qualité identifié au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que sur l'ensemble des secteurs Ua et Nh.
 - les extensions des entités urbaines sont définies en maintenant généralement une réglementation équivalente à celle des entités urbaines auxquelles elles sont rattachées afin de développer une urbanisation cohérente avec le bâti ancien limitrophe.
Les orientations d'aménagements des secteurs « Les Chaumes Longues », « Le Champ Carré » et « Les Rivaux » s'attachent à définir des préconisations garantes d'un urbanisme de qualité, en cohérence avec l'environnement immédiat ;
 - l'intégration de la nouvelle Zone d'Activités comme entrée de ville en concourant à recréer un front urbain ;
 - la mise en place d'une zone tampon (conservation de vignes existantes et plantations d'essences locales) entre la RD 938 ter et la Zone d'Activités, concourant à un repère identitaire pour la commune ;
 - la valorisation des espaces communs avec notamment la création de liaisons douces (piétonnes et cycles) ;
 - la conservation des ensembles arborés ainsi que des franges boisées en bordure de voies et en limite d'urbanisation, assurant des transitions de qualité entre milieu bâti et milieu naturel et venant séquencer des paysages plus ouverts ;
 - la préservation de cônes de visibilité sur les perspectives lointaines de plaine fontenaisienne et les zones humides de Doix et de Montreuil.
- **La maîtrise des paysages routiers**, dont le principe passe par :
 - le respect d'une marge de recul minimum de 35 m de part et d'autre de la RD 938 ter classée route à grande circulation (Article 6 du secteur Ux, pièce n°5 du PLU et « esquisse des principes d'aménagement » en pages suivantes) ;
 - l'intégration paysagère des bâtiments de la Zone d'Activités depuis la RD 938 ter (bande végétalisée de 5 m en entrée de zone, signalétique et architecture soignée des bâtiments le long de l'infrastructure) ;
 - la protection et le maintien des haies le long des voies ;
 - l'arrêt de l'urbanisation linéaire liée aux grandes voies de circulation en faveur d'une urbanisation en profondeur.

ESQUISSE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES LES CASSINELLES.



Source : Annexe technique Loi Barnier,
Etude réalisée par Concept Ingénierie, 2006.

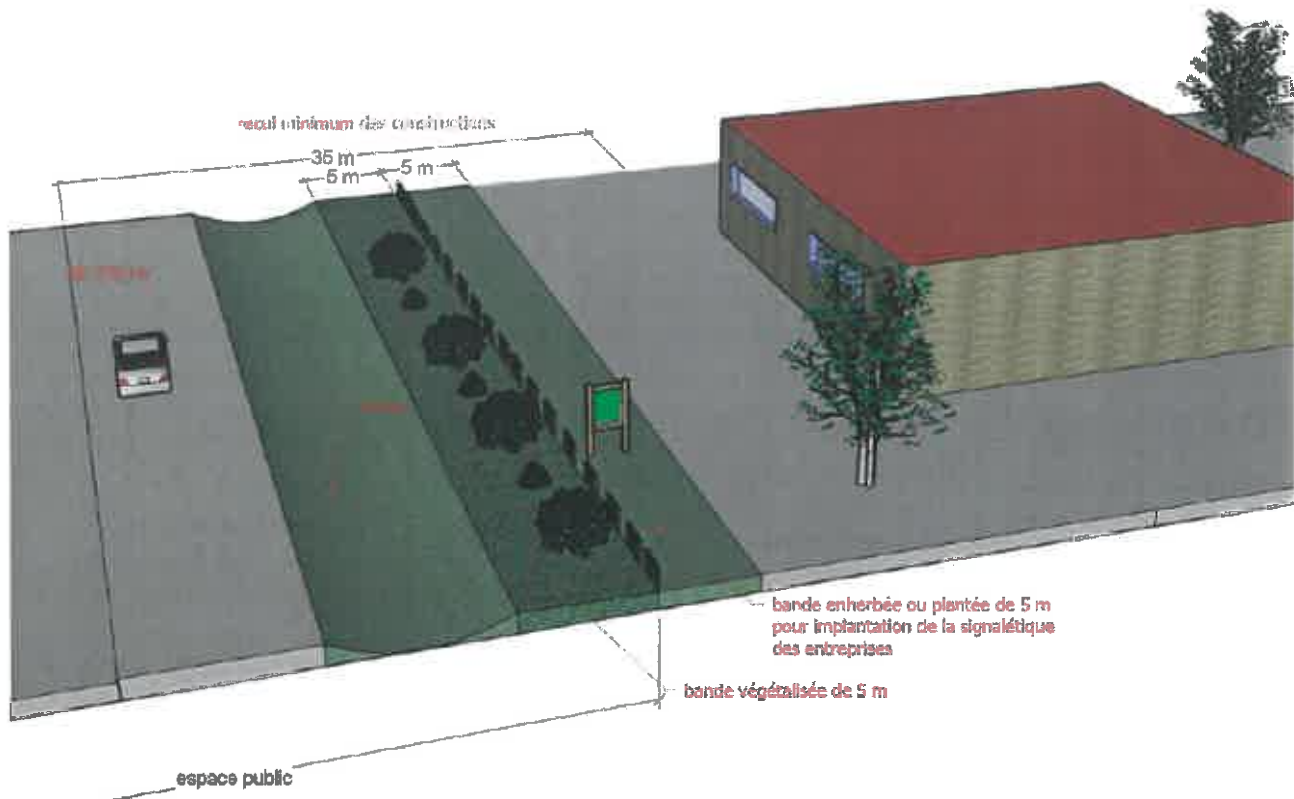
Légende

Reculs et aménagements opposables

- recul des constructions de 35 m
- recul des constructions de 5 m (Art. 6Ux)
- Zone d'implantation de la signalétique

Projet de Zone d'activités

- Accotements stabilisés
- Espaces verts, bandes végétalisées
- Lots
- Voirie

ESQUISSE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT LE LONG DE LA RD 938 TER.

Source : Annexe technique Loi Barnier, étude réalisée par Concept Ingénierie, 2006.

4. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACE ET MESURES COMPENSATOIRES

Les incidences sur les eaux de surface (pollution, aggravation du ruissellement...) qui pourraient être attendues du P.L.U par le développement (même limité) de l'urbanisation projetée sont compensées par un certain nombre de mesures.

- Concernant les zones à urbaniser de la commune, le maintien ou la création de plantations visent à favoriser une infiltration plus rapide des eaux pluviales et limiter, de fait, les actions de ruissellement (notamment au niveau de la future Zone d'Activités ou la réalisation de bandes enherbées et de plantations le long de la RD 938 ter assureront une gestion naturelle des eaux de pluie).
- Le règlement prévoit également dans son article relatif à l'assainissement (article 4), que les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- Enfin, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert seront conservés (article 4).
- A plus grande échelle, la politique de classement en EBC des boisements et l'identification des haies au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme participent à la logique de réduction et de prévention des actions de pollution et de ruissellement.

SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D,
DE LEURS INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE ET
DES MESURES COMPENSATOIRES MISES EN PLACE PAR LE P.L.U DE VIX

ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D	INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE	MESURES COMPENSATOIRES
I. PRESERVER LA QUALITE DE VIE RURALE ET L'IDENTITE D'UN TERRITOIRE DE MARAIS		
▪ <i>Définir des zones constructibles prenant en compte les contraintes spécifiques au territoire de Vix.</i> ▪ <i>Urbaniser des secteurs en contiguïté du tissu bâti existant.</i> ▪ <i>Favoriser la perméabilité des flux inter-quartier et assurer la sécurité publique.</i> ▪ <i>Conforter, quantitativement et qualitativement, les structures publiques existantes.</i> ▪ <i>Assurer une urbanisation modérée du hameau de La Chaignée.</i>	Constitution de réserves foncières nécessaires au développement choisi, représentant près de 25 ha. Consommation d'espaces naturel et agricole. Comblement des dents creuses et confortement du tissu linéaire grâce à des opérations plus en profondeur. Création de réserves en faveur d'une intervention sur l'espace public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, création de liaisons douces...) Création d'une réserve (pôle scolaire) et d'un zonage adéquat (1AUe en contiguïté du pôle sportif). Développement ponctuel en comblement des dents creuses (zonage Ub).	Réaliser des opérations d'ensemble proposant des formes urbaines plus denses (maisons intermédiaires, habitat groupé). Prévoir l'extension du réseau collectif d'assainissement. Des zones à urbaniser en liaison avec les lieux de vie (équipements, quartiers existants et futurs, commerces et services). Développement d'alternatives à l'automobile : création de cheminements doux (piétons et cycles). Réserve modérée et justifiée par le besoin d'adapter les équipements à la nouvelle population. Protection des milieux naturels remarquables (ZNIEFF de type 2 classée en secteur Nz), maintien des sièges d'exploitations et des terres agricoles (secteur A) et préservation du domaine viticole (zonage Av).

ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D	INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE	MESURES COMPENSATOIRES
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

II. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE VIX ET PRESERVER L'AGRICULTURE

▪ <i>Permettre l'installation de nouvelles activités non nuisantes en zone urbaine.</i> ▪ <i>Conforter la Zone d'Activités Intercommunale.</i> ▪ <i>Maintenir l'activité agricole existante et développer les activités agri-touristiques.</i>	Maintien du site économique au détriment des terres agricoles. Aménagement de la Zone d'Activités le long de la RD 938 ter, dans le cadre d'une réflexion portant sur l'aspect sécuritaire, la qualité architecturale, urbanistique et paysagère. Pris en compte du principe de réciprocité (concernant notamment l'activité d'élevage). Maintenir et favoriser la diversification des pratiques agricoles (maraîchage, viticulture, tourisme vert).	Réglementation n'imposant pas de restriction à l'implantation d'activités compatible avec l'habitat. Dispositions réglementaires et plan de principe d'aménagement d'ensemble (définis par l'étude technique complémentaire « Loi Barnier » réalisée en 2006). Protection des secteurs agricoles par un classement en zone agricole spécifique selon les secteurs (A, Az en site proche des secteurs d'habitat et Av pour le domaine viticole). Maintien du périmètre de protection sanitaire autour de l'élevage.
--	--	--

III. VALORISER LE TERRITOIRE ET DYNAMISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

▪ <i>Poursuivre la dynamique de mise en valeur du marais et de développement du tourisme-vert.</i> ▪ <i>Protéger les espaces naturels remarquables et les éléments arborés conférant rythme et diversité au paysage de marais.</i>	Maintien de l'activité de camping implantée au Canal du Sablon, en zone naturelle. Promotion de diversification de l'agriculture (vente de produits locaux, création de gîte ruraux...) Développement de circuits de randonnées Classement en zones spécifiques (N, Nz et A) et en EBC des éléments boisés d'accompagnement de ces milieux. Assurer la gestion des paysages et des milieux.	Règlement adapté posant des restrictions spécifiques au site (secteur NL). Maintien des pratiques agricoles raisonnées. Identifier et protéger les éléments arborés linéaires. Maintenir des fenêtres visuelles sur la plaine fontenaisienne et les zones humides de Doix et Montreuil.
---	---	---