

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE VIX



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

DOCUMENT D'APPROBATION

Pièce n° 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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.R.L. au capital de 12 000 € - n° SIRET 381 934 512 00025 - Code APE 7420

10 rue René Kanner - Les Minimes - 17000 La Rochelle - Tél. 05 46 54 25 65 - Fax 05 46 34 27 65

E-Mail : info@idtp.fr

SOMMAIRE

I. Préambule	2
II. Principes d'orientations retenus	3
1. Préserver la qualité de vie rurale et l'identité d'un territoire de marais	4
2. Conforter l'attractivité économique de Vix et préserver l'agriculture	6
3. Valoriser le territoire et dynamiser le potentiel touristique dans un souci de préservation de l'environnement exceptionnel du marais	7
III. Schéma d'orientation du territoire	8

I. Préambule

- Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite loi S.R.U du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat dite loi U.H du 2 juillet 2003, LE PROJET d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) présente le projet communal pour les 10 années à venir, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

- Article L.121-1 du Code de L'Urbanisme**

« ... Les Plans Locaux d'Urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

2°- 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 suffisante 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 transport et de la gestion des eaux ;

3°- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des éléments urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

- Le contenu du P.A.D.D est défini à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme.

IL SE PRESENTE SOUS LA FORME D'UN DOCUMENT SIMPLE QUI EXPRIME LE PROJET POLITIQUE ET LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COLLECTIVITE.

Il est en outre une étape capitale dans les phases d'élaboration du P.L.U :

- Il permet l'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques du règlement et du plan de zonage ;
- Le débat au sein du Conseil Municipal sur le projet communal est une garantie de qualité ;
- Les parties du P.L.U qui ont une valeur juridique¹ doivent être cohérentes avec lui ;
- Il a pour objectif de « lister », dans le cadre des orientations définies, un ensemble de projets et d'actions correspondant aux besoins présents et futurs de la commune.

- Le PADD présente complémentirement les orientations retenues par la collectivité et les grands principes d'organisation du territoire illustrés sous forme de schéma graphique (page 8).

¹ plan de zonage, règlement et orientations d'aménagement.

II. Principes d'orientations retenus

Le P.A.D.D est l'expression des orientations du projet des élus sur le territoire de leur commune. C'est un document clairement identifiable et donc une innovation majeure de la loi S.R.U.

C'est pourquoi, la commune de Vix a souhaité que ce chapitre constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement à venir.

Rappel du contexte communal

Vix est une commune à caractère rural située en zone de marais, la dotant d'une identité urbaine et paysagère forte et de richesses écologiques fragiles.

La commune de Vix se situe en limite de région (Pays de la Loire et Poitou-Charentes).

La proximité des grandes infrastructures routières (traversée de la RD 938 ter et proximité de l'A83) et des pôles urbains majeurs de Vendée (Fontenay-le-Comte, Marans) et de Charente-Maritime (La Rochelle) confère à Vix une position privilégiée à l'échelle régionale qui explique en partie son attractivité retrouvée.

En effet, après une décroissance continue engagée depuis 1982, la commune connaît aujourd'hui une pression foncière grandissante depuis le début des années 2000 : la population recensée à 1 572 habitants en 1999 a pu être dénombrée à 1 684 habitants en 2005.

Les enjeux de développement et d'aménagement du territoire de Vix sont triples :

- *un équilibre à trouver entre développement urbain et économique, et préservation du caractère rural ;*
- *des extensions urbaines du bourg à définir au regard du contexte et des différentes contraintes (limiter l'extension linéaire, prendre en compte la présence de l'activité agricole et de zones naturelles d'intérêt écologique et humides...) ;*
- *préserver l'environnement naturel de marais sans figer le site en permettant une gestion de l'espace agricole et un développement touristique.*

En introduction de son projet communal, la municipalité affirme sa volonté de préserver sa ruralité, gage d'un cadre de vie de qualité.

Les objectifs communaux sont :

- D'atteindre le seuil de 2 000 à 2 100 habitants à l'horizon de 2020, soit accueillir près de 300 à 400 habitants supplémentaires en 14 ans et créer 200 logements environ.
Afin de maîtriser ce développement urbain et démographique, la commune souhaite encourager une croissance régulière comme c'est le cas depuis le début des années 2000.
- De favoriser l'accueil d'une population jeune et diverse et permettre l'implantation de jeunes ménages avec et sans enfant de manière à optimiser l'utilisation des équipements publics et des équipements administratifs comme la Poste.
Il s'agira de promouvoir des opérations mixant les typologies d'habitat (maisons individuelles sous forme de lotissement, maisons individuelles sous forme de permis groupé) et les programmes de logements (accession sociale, locatif et logements locatifs aidés).
Les opérations d'aménagement portant sur plus de 2 ha devront obligatoirement comporter des logements sociaux.

1. Préserver la qualité de vie rurale et l'identité d'un territoire de marais

La commune de Vix présente une dynamique immobilière plus soutenue sur ces dernières années.

Le bourg de Vix est très étiré (3 kilomètres entre l'entrée de ville depuis la R.D 938 ter jusqu'à la Marquiserie), qui regroupe la grande majorité des habitants et la totalité des équipements (mairie, salle polyvalente, école, terrains de jeux et de sports...), des commerces et des services (banques, boulangeries...).

Les extensions urbaines récentes ont favorisé l'étirement du bourg en faveur d'un développement coûteux en terme de fonctionnement des réseaux et au détriment de la sécurité publique (accès direct sur la Route Départementale 25, cheminement piétons peu sécurisé, difficultés de stationnement...).

Aujourd'hui, la commune souhaite accompagner l'arrivée d'une nouvelle population à travers notamment la définition de zones constructibles.

Il conviendra de respecter les normes de construction aux abords des infrastructures de transport générant des nuisances sonores (loi Barnier) comme c'est le cas de la R.D 938 ter.

Le rôle polarisateur du bourg pourra être conforter tout en considérant les contraintes s'y appliquant (sièges d'exploitations agricoles en activité, relief, zone humide...).

Il s'agira d'intégrer, aux endroits stratégiques, une mixité fonctionnelle et/ou de l'habitat afin d'éviter un développement mono-spécifique de l'habitat susceptible de figer les évolutions.

- **Les secteurs privilégiés d'extension de l'habitat** prennent en compte le système d'assainissement et les possibilités de raccordement au réseau existant : secteurs les Rivaux, les Chaumes Longues et les Champs Carrés.

La création d'opérations urbaines menées en continuité avec les lieux de vie existants (proximité immédiate des équipements publics et scolaires) permettra de donner de l'épaisseur au bourg.

Ces opérations devront s'accompagner de l'aménagement et/ou la création de voies adaptées afin d'éviter toute forme d'enclavement. Au regard des nouvelles modalités de financement des équipements publics dans le cadre des lois S.R.U et U.H, et les efforts de la collectivité ne pouvant se démultiplier, la commune souhaite mettre en place la Participation pour Voies et Réseaux (P.V.R) pour assurer le financement des réseaux à venir.

- **Favoriser la perméabilité des flux** (automobiles et doux) entre les différents quartiers (existants et futurs) et les lieux de vie (commerces et pôles d'équipements).

Il s'agira d'intervenir sur l'espace public en faveur de l'élargissement de voies, du bouclage d'un réseau maillé performant et hiérarchisé et de la création de liaisons piétonnes et cyclables (mise en place de cheminements piétons et cycles en sites propres). Les orientations d'aménagement concernant les secteurs à urbaniser (1AU) « Les Champs carrés », « Les Chaumes Longues » et « Les Rivaux » préconisent la réalisation de programmes bien intégrés, assurant la perméabilité automobile et piétonne.

- **Assurer la sécurité publique sur la traversée du bourg par la RD 25 (avenue Georges Clémenceau dans sa section urbaine) à travers la mise en valeur du carrefour d'entrée de ville (plantations, continuité bâti, renforcement de la signalétique, ralentisseurs...) depuis la R.D 938 ter.**

Une étude sur l'opportunité et la faisabilité d'un contournement routier du bourg est en cours par les services du Conseil Général. Cette déviation permettrait de sécuriser et désengorger le centre-bourg tout en reportant les nuisances et le trafic de transit sur un nouvel axe mieux adapté.

- **Favoriser la fréquentation du centre-bourg et de ces lieux de vie (commerces, services, équipements) en améliorant les possibilités de stationnements au sein du tissu urbain dense avec :**

- la réalisation de nouvelles aires de stationnement ;
- une meilleure gestion des stationnements linéaires existants ;
- l'adaptation des conditions de stationnement dans le tissu ancien du centre ville ;
- l'inscription des modalités (arceaux) de stationnement adaptées aux deux-roues.

- **Conforter le pôle public de l'école afin de développer l'offre en équipements.**

- **Promouvoir des développements urbains qualitatifs, où des critères spécifiques pourront être requis (qualité des bâtiments, paysagement, espaces verts...).**

Une charte « HQE² » pourrait ainsi être mis en œuvre en partenariat avec le Parc Interrégional du Marais Poitevin.

- **Assurer une urbanisation limitée du hameau de la Chaignée (développement très limité et ponctuel en comblement de dents creuses) au vu des nombreuses contraintes qui s'appliquent à ce secteur (vignes, sièges d'exploitations agricoles, proximité de la R.D 938 ter, Z.N.I.E.F.F. de type 2, éolienne...).**

² HQE : Haute Qualité Environnementale

2. Conforter l'attractivité économique de Vix et préserver l'agriculture

La commune présente un ensemble assez varié de petits acteurs économiques répartis sur l'ensemble du territoire et dispose d'une Zone d'Activités de compétence intercommunale, située au Nord du bourg et bénéficiant de la proximité d'infrastructures routières performantes (RD 938 ter et A83).

Le renforcement des activités ou services, à l'échelle de la commune est souhaitable.

Il s'agira de :

- **Permettre l'installation d'artisans ou de services en zone urbaine** grâce à un règlement ne fixant aucune restriction vis-à-vis de l'installation d'activités non nuisantes. Cette installation participerait ainsi à la mixité des fonctions autant qu'elle renforcerait la centralité du bourg, limitant le déséquilibre habitat/emploi qui, progressivement, se montre pénalisant pour le territoire.

- **Favoriser l'accueil d'entreprises au sein de la Zone d'Activités** située au Nord du bourg et desservit depuis la RD 938 ter par un aménagement récent. Cette Zone d'Activités Intercommunale (secteur Ux) regroupe des artisans et des petites entreprises.

Ce pôle économique doit :

- participer à la vie du village en offrant des emplois et des services de proximité à la population ;
- créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active.

L'aménagement de ce secteur d'activités devra être mené dans le respect de l'environnement et en prenant en compte l'aspect réglementaire en vigueur (Loi Barnier), il s'agira :

- d'assurer la maîtrise des paysages routiers en favorisant l'intégration paysagère des bâtiments depuis la RD 938 ter ;
- de favoriser l'intégration de la nouvelle Zone d'Activités comme entrée de ville en concourant à recréer un front urbain.

- **Préserver l'activité agricole**, qui est omniprésente sur la commune, à travers :
 - un classement en zone agricole (zone A) qui protège les exploitations agricoles en place ;
 - le maintien d'espaces de dégagement autour des sièges d'exploitation agricole pratiquant de l'élevage : les règles de protection applicables aux bâtiments d'élevage, et réciproquement aux tiers en application de l'article L. 111-3 du Code Rural, relèvent du Règlement Sanitaire Départemental et de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (concernant les installations soumises à déclaration ou à autorisation). C'est le nombre d'animaux détenus qui définit le régime de protection (périmètre de non constructibilité de 50 ou 100 m autour des installations, selon l'activité d'élevage ;
 - l'activité agricole de Vix se caractérisant par l'élevage mais compte également une activité dynamique de maraîchage et de viticulture. La vente de produits locaux tels que le vin « Fiefs Vendéens » qui bénéficie de l'Appellation d'Origine Vin Délimité De Qualité Supérieure, ou des productions maraîchères (melon, tomate...), constitue un point d'appel touristique attractif qu'il adviendra de préserver et de mettre en valeur.

3. Valoriser le territoire et dynamiser le potentiel touristique dans un souci de préservation de l'environnement exceptionnel du marais

Située dans le Parc Interrégional du Marais Poitevin, la commune de Vix présente un territoire riche d'un patrimoine paysager, écologique et culturel exceptionnel (paysages et espaces naturels remarquables, faune et flore spécifiques...).

L'île de Charouin en marais mouillé, 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).

Ce site est également inventorié en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, au même titre qu'un certain nombre de secteurs de la commune de Vix.

La commune souhaite :

- **Conserver le caractère strictement rural des terres agricoles** et maintenir les éléments arborés linéaires favorisant l'intégrations des bâtiments dans le paysage.
- **Poursuivre la dynamique déjà engagé en terme de tourisme-vert** et de produits agritouristiques, en favorisant la vente de produits à label, biologiques ou issus de la production locale (vin, légumes).
- **Protéger les espaces naturels remarquables** présentant un intérêt paysager, écologique et un risque d'inondation par leur classement en zone spécifique (zone naturelle, zone naturelle remarquable et zone agricole, et classement des ensembles arborés d'accompagnement), tout en permettant une gestion dynamique du marais (gestion des canaux et de la trame arborée, culture des terres...).
Le risque d'inondation est essentiellement localisé au niveau de l'île de Charouin qui, en cas de crue, peut remplir le rôle de déversoir nature. C'est une zone dépendage naturelle où les principales activités sont : l'agriculture, le tourisme (camping, randonnée, cyclotourisme...), le canotage ou la pêche.
- **Révéler la particularité du territoire comme espace de marais** en permettant sa découverte par la création de circuits de randonnées cyclistes balisés s'inscrivant dans la politique menée au niveau du Conseil Général de Vendée.
La mise en place d'un réseau de randonnées permettrait d'encourager la création de gîtes, chambre d'hôtes, d'hébergement à la ferme ou de fermes-auberges comme c'est déjà le cas de la ferme du Montnommé.
- **Mettre en place des mesures de gestion et de protection des éléments bâtis remarquables** par leur repérage et leur identification au regard de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme : l'école, l'église, la bâtisse de la ferme de Montnommé.
- **Protection des talus boisés des voies rurales** (entités boisées et linéaires) qui confèrent rythme et diversité à l'occupation du sol ; et maintien des fenêtres visuelles sur la plaine fontenaisienne et les zones humides de Doix et Montreuil (depuis la R.D 938ter et les voies communales à l'Est du bourg).



