

OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

3



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du
arrêtant le projet d'élaboration du PLU
de la commune de Vivy,
Le Président,
Guy BERTIN

SECTEUR DU CŒUR DE BOURG3

SECTEUR DES GRANDS CHAMPS.....6

SECTEUR DE LA ZA DU BOIS DE MONTS.....8

SECTEUR DU CŒUR DE BOURG

DIAGNOSTIC

Le site du cœur de bourg se situe en arrière de la frange bâtie de l'axe principal du Bourg de Vivy. Entre constructions historiques et quartier récent, ce site d'environ 3.5 ha se place stratégiquement à proximité des commerces et des équipements. Il se compose essentiellement de parcelles en friches plus ou moins bien entretenues et quelques haies subsistent au cœur de l'îlot.

La frange nord du site est bordée par les arrières de parcelles de l'urbanisation ancienne de la départementale. Le mode d'urbanisation, assez dense et en mitoyenneté, ne laisse que peu d'accès ou d'ouvertures visuelles sur le site. Seuls un chemin privatif et le garage automobile en cours de reconversion offrent des portes d'entrées vers l'îlot.

Les franges ouest et est du site correspondent aux arrières de parcelles, plus récentes, de l'avenue de la Poitevinière et de la rue des Bassauges. A l'ouest, deux accès ont été préservés et une parcelle actuellement jardinée peut permettre d'envisager un accès. A l'est, aucun accès direct n'existe actuellement, deux possibilités existent cependant, nécessitant la récupération d'accès privés.

La frange sud du site correspond à un environnement plus « naturel ». Le château des Bassauges, son parc et le boisement accompagnant anciennement l'entrée viennent marquer et aérer le paysage immédiat.

OBJECTIFS

- S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur venant densifier l'espace urbanisé du bourg.
- Répondre à la recherche d'une certaine densité ainsi qu'aux demandes de populations nécessitant d'être à proximité du centre-bourg (population jeune, population âgée ...).
- Insérer ce site dans le tissu urbain limitrophe sera la priorité du développement de celui-ci. Cela passera notamment par la reprise d'éléments architecturaux et urbains caractéristiques du centre ancien (typologie du bâti, placette, liaisons douces...).

3

PROGRAMME

Ce secteur est ouvert immédiatement à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AUh1). Il représente **3,5 ha environ** soit un potentiel de **52 logements au minimum** (sur la base d'une densité moyenne brute de 15 logements à l'hectare).

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) demande une production de minimum 20 % de logements à loyer modéré par production concertée pour les opérations nouvelles de 10 lots et plus. Au vu de la situation de ce secteur, à proximité immédiate des services et commerces, il est jugé plus intéressant d'installer l'ensemble de la production de locatifs à loyer modéré de ce PLU au sein de ce nouveau quartier. Ainsi, sur les 64 logements à créer dans les 10 ans (au total), **13 logements devront être des locatifs à loyer modéré.**

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

Trois accès véhicules seront créés, deux positionnés sur l'Avenue de la Poitevinière ainsi qu'un sens unique sur la rue des Bassauges.

La desserte interne connectera a minima ces trois nouveaux accès.

Pour des questions de sécurité, il n'y aura pas de nouvel accès véhicule sur la départementale.

Des liaisons douces détachées des accès véhicules seront créées au niveau du rond-point de l'Avenue de la Poitevinière, au niveau de l'ancien garage sur la route départementale et un chemin privé existant entre les habitations au nord-est du site sera récupéré pour desservir le site.

PROGRAMME

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur proche des commerces et équipements du centre-bourg est de s'insérer qualitativement dans son environnement urbain et d'achever les connexions piétonnes entre les différents quartiers récents. L'urbanisation proposera une mixité des typologies de logement comme par exemple de l'individuel pur, de l'individuel groupé, de l'intermédiaire etc. La partie nord du secteur présentera une densité plus élevée que la partie sud, cherchant à se rapprocher des densités de la frange urbaine de la départementale. Afin de développer le parc de logements sociaux sur la commune, le programme de logement comprendra au minimum 13 logements locatifs à loyer modéré.

Le site de l'ancien garage automobile, en accroche entre le secteur du Cœur de Bourg et la départementale, devra faire l'objet d'une étude urbaine plus approfondie au vu de sa position stratégique entre le futur quartier et le bourg concentrant les équipements. L'installation de nouveaux commerces sur ce secteur peut alors ouvrir les réflexions sur les opportunités offertes par ce secteur d'emprise importante, par exemple :

- ⇒ espace commercial intégrant du bâti ;
- ⇒ placette conviviale intégrant la liaison douce vers le futur quartier ;
- ⇒ parking mutualisé pour les commerces et les habitations au nord du futur quartier...

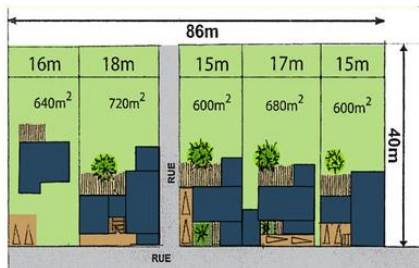
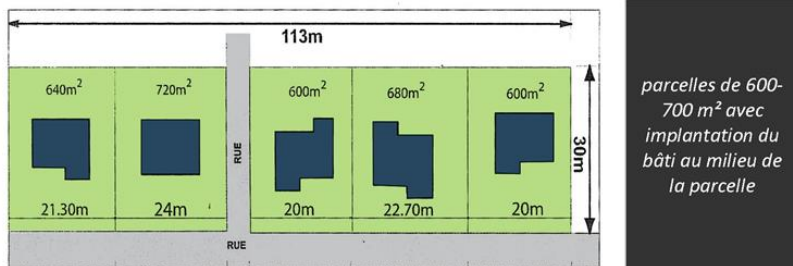
GESTION DE L'EAU

L'urbanisation des terres actuellement « nues » va générer un surplus d'eaux de pluie et de ruissellement à contenir par la réalisation d'un ou plusieurs bassins de rétention. Leur conception veillera à leur assurer une bonne intégration paysagère et à leur conférer une utilisation plurifonctionnelle (aire de jeu, aire de détente ...). Dans ce cadre, un bassin existant a été intégré au secteur d'aménagement, il devra être pris en compte lors des réflexions sur la gestion de l'eau. En effet, si ses caractéristiques, son emplacement et/ou sa fonctionnalité le permette, il pourra être support d'un aménagement de bassin.

ENERGIE ET FORME URBAINE

L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité. De plus, l'implantation de certains bâtis à l'alignement permettrait de recréer les ambiances et les typologies des rues des bourgs anciens (cf. exemples, ci-après).

A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.



sources : CAUE du Morbihan

Le même nombre de parcelles avec les mêmes superficies, mais selon une configuration étroite observée dans les centres-bourgs avec implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté : moins de longueur de voirie et de réseaux et plus d'intimité.

Vue sur jardin

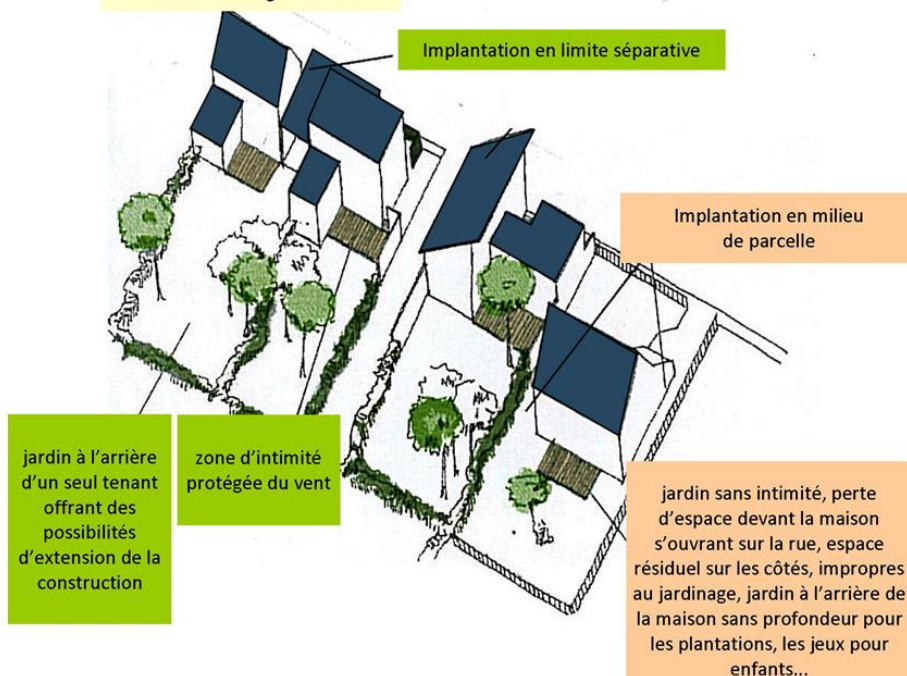







Illustration d'une recherche d'implantation des constructions garantissant l'intimité des parcelles

Source : CAUE du Morbihan

COEUR DE BOURG

-  Périmètre de l'OAP
-  La partie nord du secteur (A) présentera une densité plus élevée que la partie sud (B)
-  Entrée du secteur nécessitant une réflexion urbaine approfondie.
-  Bâtiment à démolir
-  Vue sur l'église à valoriser



SECTEUR DES GRANDS CHAMPS

DIAGNOSTIC

Le site des Grands Champs se situe sur la rue des Saudières en sortie nord du bourg en direction de Neuillé. En prolongement de quartiers récents, ce site d'environ 0.4 ha se place à environ 500m du bourg et de ses équipements, commerces et services.

Aujourd'hui, le site se compose de terres entretenues mais non cultivées et une haie arborée borde la frange est du secteur.

Ce site se place à l'interface de l'urbanisation du bourg et du paysage agricole vétusien. Au nord et à l'est du site, le paysage est agricole, ouvert et ponctué d'éléments arborés et d'habitations. La frange sud du site correspond à une longue parcelle d'habitation, marquant actuellement l'entrée dans l'agglomération vétusienne, dont les bâtiments annexes et une haie arborée viennent marquer la limite parcellaire du site. À l'ouest, une grande propriété disposant d'un jardin arboré accueillant des petits animaux de ferme et un boisement relativement dense masquent la frange nord du bourg depuis la rue des Saudières.

OBJECTIFS

- S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme d'un secteur complétant l'urbanisation nord du bourg de Vivy.
- Insérer ce site dans le paysage immédiat sera la priorité du développement de celui-ci. Le dégagement des vues offertes depuis la route des Saudières et son placement en entrée d'agglomération rend sensible son intégration dans le paysage.

PROGRAMME

Ce secteur est ouvert immédiatement à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone 1AUh2). Il représente **0.4 ha environ** soit un potentiel de **6 logements** (sur la base d'une densité moyenne brute de 15 logements à l'hectare).

SECTEUR DE LA ZA DU BOIS DE MONTS

DIAGNOSTIC

La zone d'activité du Bois de Monts, située à l'entrée ouest du bourg en provenance d'Angers, compte 5 entreprises. Les contours de la zone définis par le précédent PLU représentent environ 16 ha, elle est donc aujourd'hui occupée à environ 62%. La pointe nord-ouest est actuellement en friche et non desservie par les réseaux tandis que la pointe sud-est est actuellement desservie (voies d'accès, réseau d'eau potable) et est cultivée sur sa majeure partie.

Afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises, la pointe est de la zone a été maintenue dans l'emprise de la zone d'activités, sur une emprise d'environ 2.67ha.

Le secteur considéré est occupé par une prairie mésophile de fauche riche en graminée séparée à l'ouest d'une culture par un fossé. Ce fossé s'agrément de massettes, de salicaires, d'orties et d'épilobes formant une zone humide selon le critère de végétation se prolongeant par une plantation de peupliers noirs d'Italie, non humide.

Située en bordure de départementale, reliant Angers à Saumur, l'impact paysager de l'aménagement de ce site ne sera pas moindre. Il se place en continuité d'urbanisation entre la zone d'activité actuelle et l'enveloppe urbaine constituée par le secteur du MIN et le bourg. Actuellement, le site de l'OAP constituait une coupure d'urbanisation cultivée proposant une ouverture paysagère jusqu'à la frange boisée du bois des Monteaux. L'aménagement de ce site marquera donc fondamentalement cette entrée de ville de Vivy en générant un linaire d'activités sur environ 1 km.

Au nord de la ZA du Bois de Monts, le parc du château des Coutures crée une frange boisée dense sur la départementale. Sur les franges ouest et sud de la zone, des parcelles cultivées et quelques bois occupent l'espace entre la zone et le bois des Monteaux.

Concernant les réseaux d'eaux, si la zone est desservie en eau potable pour la partie occupée et la pointe sud-est, elle n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif.

Le site de l'OAP est entouré de voiries aménagées et calibrées pour recevoir un trafic routier d'activités. Sur sa frange sud-est, un carrefour existe entre la départementale et la voie communale n°10, il constitue un des deux accès existants pour accéder à la zone depuis la départementale. Aussi, il ne sera pas nécessaire de réaliser de nouveaux accès sur la RD 147.

OBJECTIFS

- Insérer ce site dans le paysage immédiat de la départementale sera la priorité du développement de celui-ci.
- Prévoir les accès aux sites en dehors de la départementale.
- Préserver le fossé formant une zone humide à l'intersection des parcelles 210 et 209.
- Préserver une coupure d'urbanisation marquée pour limiter la sensation de continuum urbain.

PARTI D'AMÉNAGEMENT







Afin de limiter l'impact paysager de l'aménagement du site sur la route départementale menant à l'entrée de ville, une marge de recul de 35 m minimum des constructions est à respecter depuis les bords de la RD. Au sein de ce recul devra être réalisé à minima un merlon paysager avec une végétalisation buissonnante et arbustive permettant, après pousse des végétaux, d'intégrer les constructions réalisées dans le paysage immédiat. Ce merlon sera prolongé sur la partie sud-est du site afin :

- de créer une continuité végétale depuis le parc du château de Coutures et le sud du territoire ;
- de créer une coupure d'urbanisation en lien avec le tracé de l'ancienne voie ferrée ;
- d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage depuis le sud du territoire vers la zone d'activité.

Afin de ne pas générer de nouveaux croisements sur la départementale, l'accès au site se fera depuis la voie interne existante. Un accès unique sera aménagé afin de limiter le nombre de carrefours sur la voie de desserte, il sera intégré à un retrait paysagé.

LA ZA DU BOIS DE MONTS

0 20 40
m

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'un retrait paysager des constructions avec un accès unique depuis l'intérieur de la zone d'activités
-  Création d'accès interdit
-  Merlon avec végétalisation buissonnante et arbustive à créer
-  Fossé avec typhaie à conserver en l'état
-  Recul de 35m des constructions à respecter

